

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER

Baja en el precio de oferta y aumento por encima de la inflación para los contratos.

En la Ciudad de Buenos Aires, más de un tercio de los hogares alquila su vivienda y, a lo largo del país, apenas por encima del 20% de los hogares lo hace.

Aproximadamente, son 450.000 hogares en la CABA y 3 millones en todo el país. Es una masa crítica muy relevante como para que el precio de los alquileres no sea un tema con profundo análisis, amplia oferta de información y claridad en la coyuntura.

En los últimos meses, especialmente, empezó a consolidarse una discusión válida sobre el devenir del precio del alquiler, que radica en quién lo mide y en qué se mide. En un mercado con el contexto antes mencionado, tener certeza de cómo evoluciona el precio es especialmente relevante.

Desde noviembre de 2023 hasta octubre de 2024, el componente “alquileres” del Índice de precios al consumidor que publica el Instituto de Estadísticas de la CABA aumentó 85%, mientras que la inflación núcleo (que no considera los precios regulados, principalmente las tarifas) fue de 157%. Es decir, cayó 28% con respecto a la inflación núcleo.

En el mismo periodo, la inflación núcleo nacional que releva el INDEC fue del 149%, similar a la de la CABA. Sin embargo, los

alquileres en el GBA (la segmentación geográfica más comparable a la CABA) aumentaron 243%. Es decir, subieron 38% en términos reales.

En resumen, hay una brecha de casi 70 puntos reales (-28% vs +38%) en un componente de que debería tener una evolución similar, dado que “alquiler” es relativamente explícito. La causa radica en qué es lo que se mide. El valor que se ve en las plataformas (en este caso, Argenprop), es el precio inicial publicado del alquiler. El foco debe estar puesto en “inicial” y “publicado”, debido a que lo que se toma sobre las publicaciones en la plataforma (que puede no ser el pactado realmente, aunque el sesgo aquí debería ser menor) y a que es el primero.

Durante la vigencia de las leyes 27.551 de 2020 y 27.737 de 2023, el precio de los alquileres quedaba fijo por periodos muy extensos. Un año completo en el caso de la 27.551 y medio años en el caso de la ley de octubre de 2023. Es decir, el primer precio era igual a los siguientes y, en términos reales (ajustado por inflación), mucho mayor. En consecuencia, los precios iniciales no servían como información de qué pasaba a lo largo del contrato, pero sí es posible pensar que eran excesivamente altos justamente para cubrir la pérdida de valor real

posterior. Luego del **DNU 70/2023**, esto cambió y esa cobertura dejó de ser necesario, lo que explica la caída de los precios publicados.

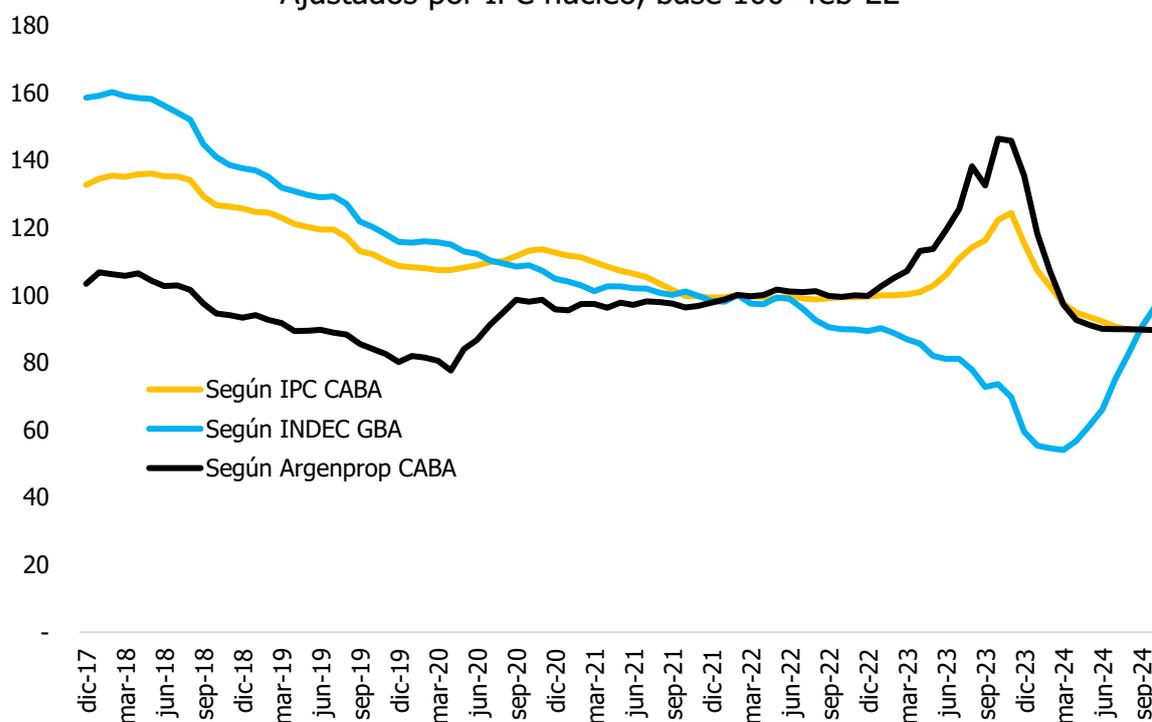
El precio tomado en el **IPC de CABA** va en línea con el publicado en los portales, y más precisamente con el reportado por **Argenprop**, ya que es el índice de precios de alquileres que publica el mismo Instituto en sus estadísticas. Como se ve en el gráfico debajo, la evolución de los precios de alquileres de **Argenprop** y del **IPC CABA** es similar.

El **INDEC**, en cambio, considera los precios efectivamente pagados por los inquilinos, quienes no necesariamente se encuentran todos bajo la misma modalidad de actualización ni en el mismo mes de contrato. Es decir, quienes aún

están en un contrato de alquiler enmarcado en una actualización anual según el **ICL (Ley 27.551)**, cada 12 meses registran aumentos de una vez equivalentes al promedio entre inflación acumulada en los últimos 12 meses y la evolución de los salarios en el mismo periodo. Si se considera que, encima, esa inflación tiene rezago y que en el último semestre hubo una fuerte desaceleración, los aumentos de ese grupo de inquilinos quedan muy por encima de los niveles de inflación actuales. A su vez, quienes tienen contratos con ajuste trimestral por **IPC**, hasta septiembre seguían ajustando según niveles de inflación considerablemente más altos, porque se consideran tres meses previos y, encima, uno más porque **INDEC** demora 15 días en publicar la inflación.

Alquileres

Ajustados por IPC núcleo, base 100=feb-22



Fuente: Federico González Rouco - Empiria en base a DGEyC e

Es decir, el indicador de INDEC mide algo diferente a lo que se registra en los portales o en el IPC de CABA, debido a que analizan diferentes aspectos de un mismo precio. Y esa diferente, en este contexto, es especialmente relevante.

La distorsión que generó la Ley de 2020 sigue teniendo impacto hasta hoy, y la normalización del mercado demorará en verse directamente en los indicadores de precios. La brecha que se generó entre 2020 y la actualidad responde directamente a qué miden pero, también, a cómo la legislación modificó la forma en la que funcionaban los contratos. La aceleración inflacionaria sirvió para subestimar el peso de los alquileres y, ahora, para amplificar su aumento.