

DINÁMICA DE LOS ALQUILERES EN ARGENTINA Y BAHÍA BLANCA

En Argentina, el 19% de los hogares son inquilinos, debe alquilar una vivienda, situación por la cual el mercado de alquileres es relevante para el sector inmobiliario e inquilinos en general para la economía y la sociedad en general. En contextos de alta inflación y ajustes continuos de precios, siendo el Estado quien puso en vigencia la Ley de Alquileres con el objetivo de regularizar el mercado. La Ley estableció varios puntos, siendo el más relevante para este análisis la manera en que se realizan los ajustes de los precios de los alquileres a través del Índice de Locación (ICL) publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Dicho indicador presentó un crecimiento del 193% desde su creación hasta noviembre del corriente año, impactando directamente sobre la dinámica del mercado locatario. En Bahía Blanca, el CREEBBA realiza el Índice de Precios de Alquiler (IPA), que exhibió un aumento del 309% desde fines de junio de 2020 hasta la actualidad y una caída en la cantidad de propiedades disponibles para alquilar.

Situación en Argentina

En Argentina, según datos de la Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 2017-2018, aproximadamente el 19% de los hogares tiene la necesidad de alquilar un inmueble para vivir y dicho gasto representa el 21% del total de su consumo en la categoría **Vivienda**¹, dentro de la más reciente ENGHo. A partir de los datos mencionados, resulta de importancia analizar el mercado locatario en el país.



En Argentina, en general, el mercado de alquileres era regulado por la dinámica generada entre la oferta y demanda y el valor de los alquileres era determinado por la inflación esperada. De este modo, con el fin de promover una regularización, se promulgó la Ley de Alquileres N° 27.551 entrando en vigencia el 30 de junio de 2020. Los principales cambios establecidos por la Ley fueron la forma y plazo de actualización del monto del alquiler, la duración del contrato y las garantías necesarias para poder realizarlo.

¹ La categoría Vivienda incluye los gastos en mantenimiento de la vivienda, agua, gas, electricidad y otros combustibles.

Efectivamente, la Ley estableció que los contratos de locación, que necesitan ser declarados ante la Agencia Federal de Ingresos Públicos (AFIP), deben tener una duración mínima de 3 años, el locador no puede solicitar los pagos adelantados del alquiler por periodos mayores a un mes, el monto de alquiler se ajusta por medio del Índice de Locación (ICL) publicado, diariamente, por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), entre otros incisos.

Análisis del Índice de Locación

Uno de los puntos más relevantes de la Ley es la forma en la que se indexan los precios, teniendo en cuenta que la misma exige que "el precio del alquiler se debe fijar como valor único, por períodos mensuales y solo se pueden realizar ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que puedan producir error"². Para este fin se utiliza el Índice de Locación (ICL)³, el cual está conformado en partes iguales por las variaciones mensuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE). De esta manera, se buscó que la determinación y los ajustes de los valores de los alquileres acompañen tanto el crecimiento de los precios de la economía como las variaciones salariales de los trabajadores.

² Ley Nacional 27.551. Disponible en www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/alquileres.

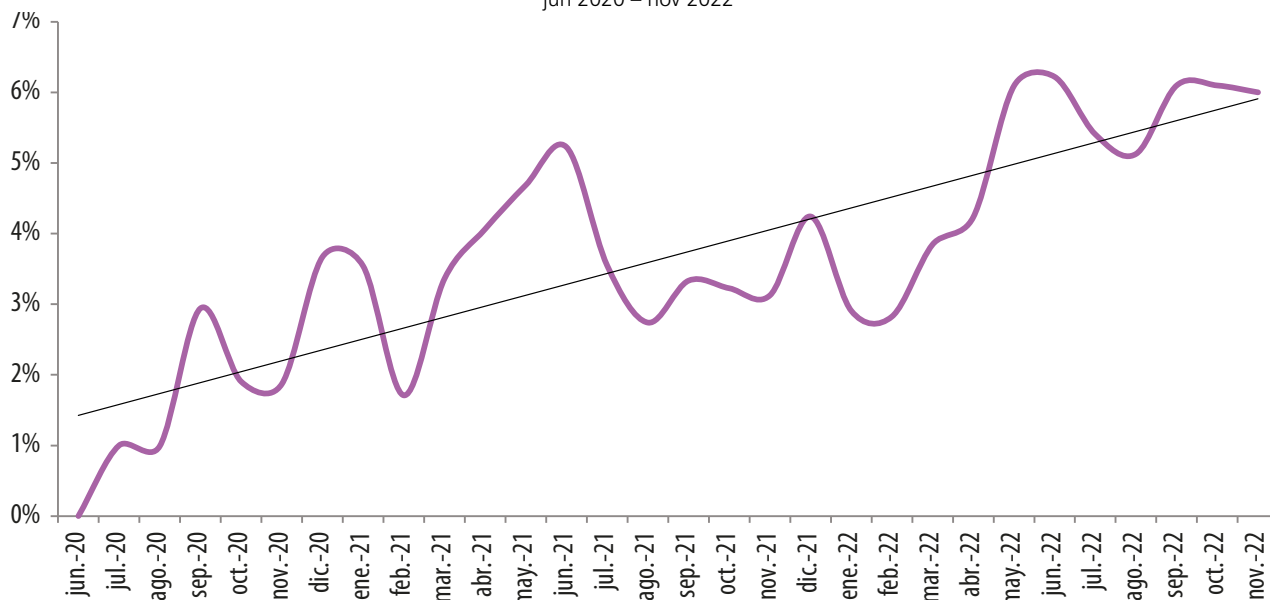
³ Metodología disponible en www.bcra.gob.ar/Pdfs/comtyexord/B12059.pdf.

Dada su conformación, el ICL posee un carácter pro-cíclico: cuando los salarios se incrementan por debajo de la inflación (pérdida del poder adquisitivo), el peso del alquiler, en relación a los ingresos de los inquilinos, tiende a aumentar.

A su vez, cuando crece el salario en términos reales (aumento del poder adquisitivo), la importancia relativa del alquiler en relación a los ingresos de los inquilinos, tiende a disminuir.

Gráfico 1. Trayectoria de las variaciones mensuales del ICL

jun 2020 – nov 2022



Fuente: elaboración propia en base al Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Al realizar un análisis sobre el comportamiento del ICL desde su creación, en el Gráfico 1 se puede comprobar una tendencia creciente sostenida en su variación mensual, con crecimiento del 193% entre fines de junio de 2020 y noviembre del corriente año. Analizando mes a mes, durante el período mayo-noviembre de 2022 se presentó el mayor crecimiento promediando el 5,9%, ubicándose, levemente, por debajo del promedio del IPC (6,2%), pero superando a la media del RIPE (5,2%)

193% **variación del ICL entre junio 2020 y noviembre 2022**

En términos de variaciones interanuales, el segundo semestre de 2020 presentó un aumento del 13%, para luego crecer fuertemente durante 2021 (52%) y los primeros 11 meses de 2022 (70%). Es decir el indicador creció, año a año, desde su creación, impactando directamente sobre la dinámica del mercado locatario.

De acuerdo a análisis realizados⁴, en la actualidad existe un desencuentro entre la oferta y la demanda de alquileres: los dueños de propiedades prefieren venderlas (dado que el rendimiento que otorgan los contratos es bajo) para elegir otras opciones de inversión más rentables. Por ejemplo, de acuerdo al índice realizado por Zonaprop, en promedio la rentabilidad (alquiler/precio) de las propiedades en alquiler en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) fue del 2,9% y se necesitaban 35 años de alquiler, en promedio, para recuperar la inversión. Hasta octubre del corriente año dicha rentabilidad promedia el 3,7%, presentando una leve mejora. En cuanto a los años de recupero del inmueble, a lo largo de los primeros 10 meses de 2022 el promedio descendió a 27 años.

⁴ "Situación Inmobiliaria y Construcción"; Argentina, septiembre 2022; BBVA Research. "Informe sobre la Ley de Alquileres"; Bolsa de Comercio de Córdoba.

Otro punto que afectó la oferta de inmuebles fue la ampliación de los plazos de contrato (pasando de 2 a 3 años) puesto a la falta de previsibilidad de la economía nacional. Este cambio generó que se encarezcan los valores iniciales: dado que los ajustes se pueden realizar solamente una vez al año, el locador se anticipa a la inflación esperada y eso tracciona los precios al alza.

A partir de lo mencionado, se genera una mayor presión sobre el mercado, ya que cae la cantidad disponible de inmuebles en alquiler, pero subsiste la necesidad de gran parte de la población de alquilar una vivienda. Por lo tanto la Ley ha generado consecuencias negativas tanto para locadores como para locatarios.

Alquileres en Bahía Blanca

De acuerdo con datos estimados por el Centro de Economía Política Argentina (CEPA), en Bahía Blanca la proporción de hogares inquilinos es del 26% (superando la media nacional en 7 puntos porcentuales).

Con el fin de disponer con una referencia del comportamiento de los importes de los alquileres en la ciudad, el CREEBBA elaboró el Índice de Precios Alquiler (IPA). De este modo se logra una aproximación a la variación de los valores del precio de los alquileres en Bahía Blanca, puesto que representa el valor local del metro cuadrado promedio del alquiler de casas y departamentos.

Al observar el Gráfico 2, se puede afirmar que la mayor variación del IPA ocurrió en febrero del actual año. Tomando como referencia la aplicación de la Ley de Alquileres a fines de junio de 2020, durante el primer año el aumento del IPA fue del 71%. Si se considera lo ocurrido hasta noviembre del corriente año, el aumento acumulado fue del 309%, superando el valor del ICL para el mismo período (193%).

Analizando las categorías que conforman el IPA, para el período 2019-2022 el mayor incremento interanual (i.a.) promedio ocurrió en departamentos (85%) y del 81% en casas y chalets.

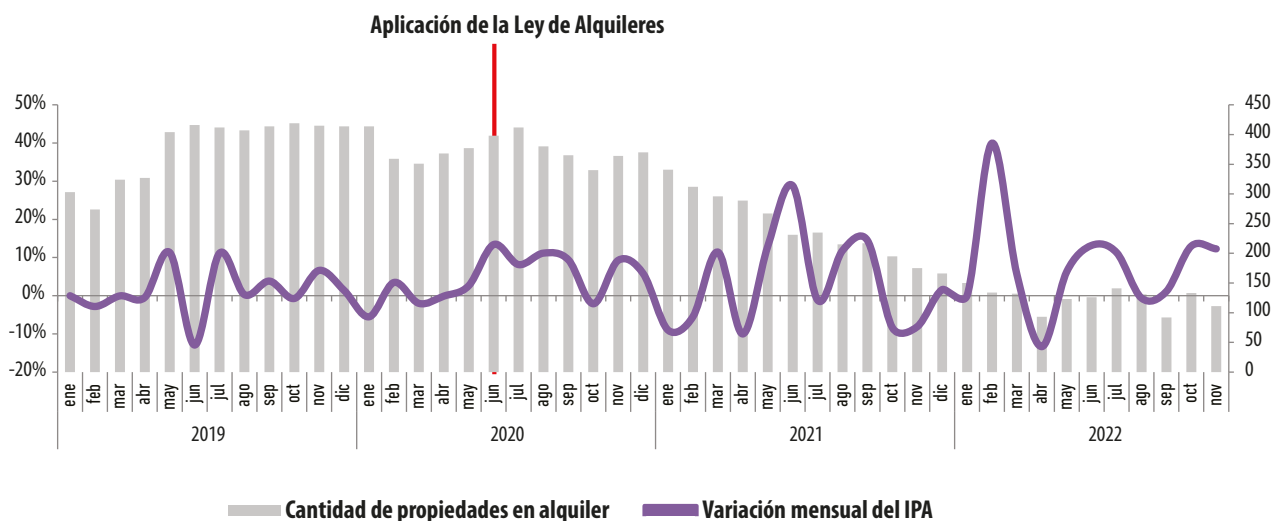
Llevando a cabo una comparación de la variación del IPA frente al IPC CREEBBA y al Índice de Salarios de Bahía Blanca (ISAL), entre julio 2020 y octubre 2022, el IPA presentó el mayor crecimiento seguido por el IPC local (196,4%) y luego el ajuste de los salarios (99,5%). En otras palabras, este hecho perjudica a los locatarios ya que al crecer a menor ritmo sus salarios y aumentar por encima de los mismos los precios generales, se vislumbra la clara dificultad de afrontar el pago de los alquileres por parte de los inquilinos.

En cuanto a la cantidad de propiedades en alquiler (teniendo también en consideración lo publicado por IBB Grupo Inmobiliario), desde el momento de la promulgación de la Ley hasta noviembre del corriente año se observó un descenso en las publicaciones del 73% (Gráfico 2). Es decir que, durante el momento analizado, existió una aceleración en los precios y un descenso en la oferta de viviendas en alquiler. Los motivos para estos sucesos son variados: al igual que ocurre a nivel nacional, la inflación presente generó que el alquiler de una propiedad sea una actividad menos redituable para el propietario. En muchos casos, los mismos decidieron sacar del mercado sus propiedades, generando una escasez de viviendas en alquiler. Este hecho generó un impulso en el valor, más allá de lo impuesto por la Ley de Alquileres. Además, la reducida oferta de créditos hipotecarios dificulta el acceso a la compra de propiedades, incrementándose la cantidad de personas que necesitan alquilar una vivienda.



Gráfico 2. Trayectoria de la variación del Índice de Precio de Alquiler (IPA) y de la cantidad de propiedades en alquiler en Bahía Blanca

Año 2019 – nov 2022



Fuente: CREEBBA

Reflexiones finales

El mercado locatario argentino está conformado por el 19% de los hogares del país y esa es una de las razones por las cuales se buscó regularlo a través de la Ley de Alquileres. Principalmente se buscó modificar el plazo de los contratos (que paso de 2 a 3 años) y la forma en la que se actualizan los precios. Para este último fin se utiliza el Índice de Contrato de Locación (ICL) publicado por BCRA, el cual promedia los valores del IPC y el RIPT. Dicho índice demostró un crecimiento interanual sostenido desde su conformación, profundizándose durante el último año.

En el caso de Bahía Blanca, para monitorear los movimientos en precio y cantidades, se creó el IPA-CREEBBA. A lo largo del período estudiado, se observó que la variación de los precios en la ciudad ha superado los valores nacionales y la cantidad de viviendas disponibles para alquilar ha disminuido. Por categoría, los departamentos han presentado la mayor variación interanual hasta la fecha.

La aplicación de la Ley de Alquileres ha generado un descalce entre oferta y demanda de alquileres, tanto a nivel nacional como local, creando una presión sobre los precios. Puesto que los resultados de la promulgación de la Ley 27.551 no fueron los esperados, desde diferentes sectores se ha impulsado la posibilidad de que misma sea modificada por el Poder Legislativo Nacional. Los cambios se centrarían, principalmente, en el plazo del contrato y en la forma en la que se actualizan los montos (dado su carácter pro-cíclico). Otra cuestión que se resalta es la inexistencia de una regulación sobre los precios iniciales de los alquileres en los nuevos contratos, por lo cual los mismos pueden comenzar en valores altos incrementando la influencia a la alza sobre los precios del mercado.

Más allá de los cambios que se puedan realizar sobre la Ley, desde las cámaras inmobiliarias proponen diferentes medidas para incentivar el mercado locatario, como por ejemplo exenciones impositivas, por al menos 10 años, para aquellos que vuelquen sus inmuebles en alquiler y la posibilidad de que el Estado otorgue créditos para la construcción de viviendas destinadas únicamente al alquiler como una manera de aumentar la oferta disponible.