

Tipo de documento: Tesis de maestría

Maestría en Economía Urbana

El impacto de la ley 27.551 sancionada en junio 2020 y la evolución del mercado de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires

Autoría: Mayochi, Pablo Javier

Año de defensa de la tesis: 2023

¿Cómo citar este trabajo?

Mayochi, P. (2023) "*Impacto de la ley 6.062 en el mercado de suelos de la Ciudad de Buenos Aires - 2016-2022*". [Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/12050>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 2.5 Argentina (CC BY-NC-SA 2.5 AR)

Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>



“El impacto de la ley 27.551 sancionada en junio 2020 y la evolución del mercado de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires”

Alumno: Pablo Javier Mayochi

Directora: Cynthia Goytia

Fecha: 29 de junio de 2023

Abstract

En el contexto de pandemia como fue el año 2020 en Argentina, la actividad económica se vio reducida debido a los protocolos de aislamiento social preventivo obligatorio (Decreto 297/2020 del 19 de marzo de 2020), y varios inquilinos quedaron sin un trabajo o fuente de ingresos. El gobierno nacional implementó medidas como el de Asistencia de emergencia al Trabajo y la Producción (ATP) para brindar herramientas y que las empresas no cerraran; sin embargo, esto no logró impedir que cerraran comercios y compañías, y que parte de la población quedara desempleada.

Con la aprobación de la ley 27.551 en junio del 2020 se suma una nueva regulación en la historia del mercado de vivienda en Argentina. Luego de un año de su reglamentación e implementación, el mercado inmobiliario sufrió cambios.

El objetivo del presente trabajo es estudiar los efectos de este cambio normativo en el mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires, siendo la ciudad con mayor densidad poblacional del país. Se realizará un análisis estadístico – descriptivo en base a los datos del mercado inmobiliario, fundamentalmente entre 2020 y 2021, buscando identificar tendencias y comportamientos, teniendo en cuenta indicadores como la evolución del precio, volumen del mercado, es decir, cantidad de publicaciones activas, actos de compraventa, montos escriturados, índice y variación interanual, entre otros. Adicionalmente se tendrán en cuenta factores relevantes al dinamismo de dicho mercado como la evolución del dólar, el cepo cambiario, y por supuesto los efectos del COVID-19 en la población y la actividad económica.

Con los resultados hallados, se busca poner a disposición mayor evidencia para el análisis retrospectivo de la normativa y que surjan propuestas de mejora o revisión. Como ventana de oportunidad, actualmente a mediados del año 2022 se está debatiendo nuevamente en el Congreso de la Nación, una nueva ley de alquileres que reemplace o modifique la ley 27.551, por lo que el contexto invita al análisis y recomendaciones.

Habiendo recorrido la ley más de un año desde su implementación, y con datos disponibles para medir su impacto, ¿cuál fue el efecto que tuvo la ley 27.551 en el mercado inmobiliario? ¿Cómo evolucionaron los precios antes, y luego de la implementación de la ley?

Como hipótesis, la Ley 27.551 al implementar restricciones y obligaciones para propietarios e inquilinos con relación a la tasa de ajuste y período de los contratos de alquiler, generó una restricción de la oferta inmobiliaria, así como incertidumbre sobre el precio de los alquileres, provocando un incremento en los precios de alquiler en el mercado y/o una restricción de la oferta.

Al finalizar el trabajo se podrá observar el aumento en los precios de los alquileres en la Ciudad de Buenos Aires, así como la mayor dispersión entre barrios más caros y más baratos; y de manera contraria se verá un descenso en los precios de venta de inmuebles, y un acercamiento en precio entre los barrios más caros y más baratos.

Palabras clave: alquileres, precio de alquiler, nueva ley de alquileres, ley 27.551.

ÍNDICE

Introducción	5
Problema de investigación.....	5
Justificación e importancia del estudio.....	7
Pregunta de Investigación.....	8
Hipótesis.....	9
Límites del estudio	9
Actores involucrados y contenido de la ley	10
Organización de la tesis.....	12
Estado del Arte	13
Revisión de la literatura.....	13
Metodología.....	19
Tipo de Estudio.....	19
Unidad de Análisis.....	19
Fuentes de datos	19
Gráfico Causal.....	20
Alcance	23
Análisis, resultados y conclusiones	25
Análisis de Datos.....	25
Resultados y conclusiones de los análisis de datos	57
Discusión de la problemática	62
Bibliografía	67
Anexos	70
Anexo I – Análisis de datos en Rstudio	70
Anexo II – Ley 27.551.....	106
Anexo III – Evolución del precio promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, por mes y por barrio.....	109
Anexo IV – Evolución del precio promedio de venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, por mes y por barrio.....	111
Anexo V – Evolución de la inflación mensual en Argentina	112

Introducción

Problema de investigación

En el contexto de pandemia como fue el año 2020 en Argentina, la actividad económica se vio reducida debido a los protocolos de aislamiento social preventivo obligatorio (Decreto 297/2020 del 19 de marzo de 2020), y varios inquilinos quedaron sin un trabajo o fuente de ingresos. El gobierno nacional implementó medidas como el Programa de Asistencia de emergencia al Trabajo y la Producción (ATP) para brindar herramientas y que las empresas no cerraran; sin embargo, esto no logró impedir que cierren comercios y compañías, y que parte de la población quedara desempleada.

Con la aprobación de la ley 27.551 en junio del 2020 se suma una nueva regulación en la historia del mercado de vivienda en Argentina. Luego de un año de su reglamentación e implementación, observamos el impacto y consecuencias que tuvo en el mercado inmobiliario. La ley que buscaba cuidar a los inquilinos puede haber tenido efectos adversos.

Según información relevada y analizada de la plataforma Zonaprop como podemos observar en la Figura 1 de los análisis de Daniel Gómez, a partir de dichos datos se aprecia un aumento del 3,4% mensual entre marzo y abril del 2021, mientras que en los últimos 12 meses los alquileres registran un incremento acumulado del 69,5%, cifra que queda incluso por encima de la inflación. (Gómez, 2021)

Figura 1

Evolución mensual del precio promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires



Nota. El gráfico representa la evolución temporal de los precios promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Tomado y elaborado por *Gómez, D. B. (2021, mayo 5). Los alquileres en CABA se encarecieron 70% en sólo un año tras una nueva suba en abril. Diario Infobae.*

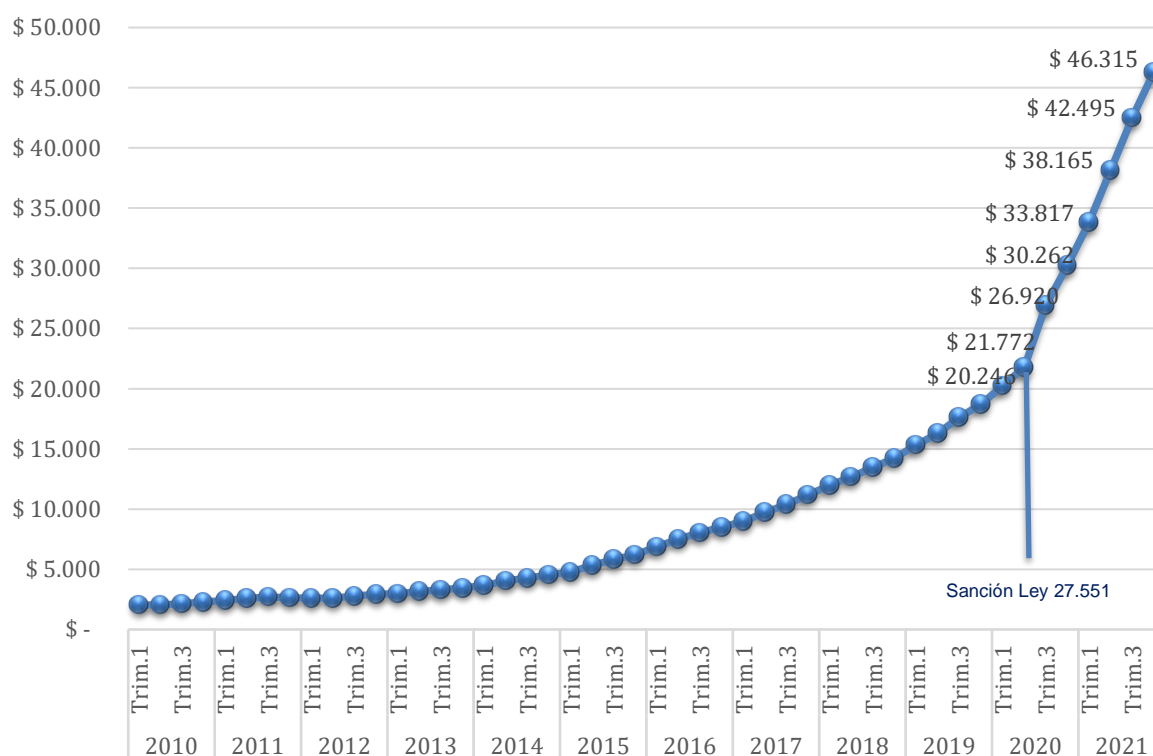
En la Figura 1 de Gomez queda reflejado como el promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires incrementa de \$ 18.990 mensuales a \$ 36.171 entre marzo de 2020 y septiembre de 2021, siendo un 90% de aumento, casi una duplicación del valor.

La evidencia es concordante con lo mencionado en un artículo publicado por el Diario Clarín, donde suma la variable de la contracción de la oferta. El cambio normativo, sumado al contexto macroeconómico, habría generado una incertidumbre generalizada en el mercado que retrajo la oferta de alquileres, llevando a aumentos de más de un 60% y una retracción de la oferta de un 40%. (Diario Clarín, 2021)

Según los datos de la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires reflejados en la Figura 2, el precio de los alquileres prácticamente se duplicó entre mayo del 2020 y junio del 2021.

Figura 2

Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler. CABA. Oct. 2006 - dic. 2021



Nota. El gráfico representa la evolución temporal de los precios promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires según datos del organismo oficial. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres.*

Los registros pasan de un valor de \$ 20.200 en el primer trimestre de 2020 a \$ 46.300 finalizando el 2021. Datos similares a las cifras analizadas de la plataforma Properati. Varios inquilinos pudieron mantener sus contratos de alquiler y los montos acordados gracias al Decreto N° 320/20 que congeló los contratos hasta septiembre del 2020, prolongado por el Decreto 766/2020 hasta enero del 2021, y prolongado una vez más por el Decreto 66/2021 hasta el 31 de marzo de 2021. Sin embargo, luego de esa fecha se dio el *descongelamiento*, y muchos inquilinos quedaron frente a un mercado inmobiliario completamente distinto al que se habían encontrado en su última búsqueda, ya anticipado por Leandro Vera Belli en 2022 cuando analizaba las denuncias, experiencias y comentarios de los inquilinos. (Vera Belli, 2021)

El Decreto 320/2020 retrasó los ajustes en los precios y redujo la oferta de alquileres, lo cual, acompañado por un proceso devaluatorio e inflacionario puede generar una distorsión en el mercado de vivienda lo cual dificulta el correcto ajuste de los precios y el funcionamiento de los mecanismos naturales de oferta y demanda.

La combinación de incorporación de nueva normativa a un mercado ya regulado, en medio de un contexto de emergencia como fue la pandemia, es un caso excepcional de análisis. Medir el impacto de la ley 27.551 y el comportamiento del mercado, teñido por la trama del COVID-19, forma parte del problema de investigación.

Justificación e importancia del estudio

Contemplando el contexto económico a nivel país (inflación, restricciones en el mercado cambiario, inestabilidad macroeconómica) y el mercado inmobiliario, surge el interrogante de qué alternativas tiene y tendrá la población, de poder acceder a la vivienda propia. Algo alcanzable para generaciones anteriores, se pone en duda en la actualidad.

Con falta de alternativas y difícil acceso al mercado de créditos, aquellos que logran acceder a un crédito deben ingresar con ahorro previo significativo e ingresos justificados para afrontar las futuras cuotas, sin mencionar la incertidumbre

macroeconómica sobre el futuro de dicho crédito, teniendo en cuenta el historial argentino (hiperinflación, crisis del 2001, crisis del 2008, entre otras). Quienes no logran acceder al mercado crediticio o por otro motivo deseen alquilar, deberán destinar un porcentaje de sus ingresos mensuales a un alquiler formal. Y quienes no pudieran lograr ninguna de estas alternativas, deberán volcarse al mercado informal (Brunelli Giorgis, 2018), o buscar mudarse a la periferia o ubicaciones más alejadas, quizás implicando cambiar de trabajo o renunciar a sus amistades o relaciones logradas en la cercanía. (Baer & Di Giovambattista, 2021)

Incluso ya se esbozaba en otros estudios que el encarecimiento de los alquileres llevaría a varias familias al mercado informal, generando la expansión de asentamientos informales, tanto en superficie como en población. (Baer, 2012)

En el mercado de vivienda de Argentina, la ley 27.551 de junio del 2020 es un fenómeno reciente cuyos efectos comienzan a cristalizarse cerrando el 2021. Es importante analizar los efectos que dicha normativa ha tenido en el mercado y el acceso a la vivienda para poder mejorar el acceso a oportunidades de la población en general.

El objetivo es estudiar los efectos de este cambio normativo en el mercado inmobiliario. Con los resultados hallados, se busca poner a disposición más evidencia para el análisis retrospectivo de la normativa y que surjan propuestas de mejora o revisión. Como ventana de oportunidad, se encuentra en consideración y debate en el Poder Legislativo, una nueva ley de alquileres que reemplace o modifique la ley 27.551, por lo que el contexto invita al análisis y recomendaciones.

Pregunta de Investigación

Habiendo recorrido la ley más de un año desde su implementación, y con datos disponibles para medir su impacto, ¿cuál fue el efecto que tuvo la ley 27.551 en el mercado inmobiliario? ¿Cómo evolucionaron los precios antes, y luego de la implementación de la ley? ¿Qué ocurrió con los precios de alquiler y venta de inmuebles?

Adicionalmente, ¿cómo afecta esta situación a muchos inquilinos argentinos? ¿Qué papel juega la regulación y la normativa en el mercado inmobiliario? ¿Es necesaria mayor regulación o acaso menos regulación? El debate alcanza a la pregunta general

si el mercado requiere de regulación, y en todo caso, qué tipo de regulación debiera tener el mercado.

Hipótesis

Como hipótesis, la Ley 27.551 al implementar restricciones y obligaciones para propietarios e inquilinos, fundamentalmente con relación a la tasa de ajuste y período de los contratos de alquiler, generó una restricción de la oferta inmobiliaria, así como incertidumbre sobre el precio de los alquileres, provocando un incremento en los precios de alquiler en el mercado.

Como análisis adicional y complementario de la hipótesis, ante la contracción del mercado de alquileres, se analizarán los efectos en el mercado de venta de inmuebles, como efecto de mercado sustituto. Se estima que los bienes disponibles del mercado de alquileres, es decir, las viviendas, se desplazaron al mercado de venta de inmuebles, expandiendo su oferta y posiblemente haciendo descender los precios.

Si bien la Ley 27.551 busca defender y velar por el inquilino, los efectos que tiene podrían no ser los esperados, al subir excesivamente los precios y dejar sin acceso a muchos inquilinos de modo formal a este mercado.

Límites del estudio

Los límites del estudio serán, a nivel geográfico la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y dentro de lo que es el mercado inmobiliario, el mercado formal, debido a que la normativa y los datos disponibles se relevan del mismo, y no sobre el mercado informal, cuyo impacto y comportamiento será objetivo de otro estudio. Adicionalmente se encuentra la limitante respecto a los datos disponibles, los cuales son recopilados de plataformas online como ZonaProp y Argenprop, lo que abarca una parte del mercado inmobiliario y no su totalidad.

En lo que respecta a su dimensión temporal, el análisis se concentrará en los años 2020 y 2021, sin dejar de tener en cuenta por ello, los antecedentes del mercado desde el 2010 para comprender el contexto y la tendencia histórica.

Los análisis y datos expuestos estarán impactados inevitablemente por los efectos de la pandemia, con relaciones provenientes de varios factores y dimensiones. Sin embargo, continúa siendo necesario analizar como fue el comportamiento del mercado de alquileres antes y después de la implementación de la ley 27.551.

Actores involucrados y contenido de la ley

Dado que se debe analizar el comportamiento de colectivos difícilmente identificables de manera unitaria (propietarios, inquilinos, inmobiliarias, entre otros), el precio de mercado sirve como indicador, o proxy, sobre cómo actúan dichos actores, cómo se miden las fuerzas y qué efecto está teniendo la aplicación de la ley en el mercado inmobiliario.

Entre los actores más destacables que podemos identificar en esta problemática se encuentran: Honorable Senado de la Nación Argentina, como organismo a cargo de la sanción de la norma; Honorable Cámara de Diputados de la Nación, como organismo originante y que diseñó dicha ley; Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) y Cámara Inmobiliaria Argentina, ambas asociaciones participantes en el proceso de elaboración de la norma sin embargo en desacuerdo con la ley sancionada, y Asociación Civil Inquilinos Agrupados, una Asociación Civil sin fines de lucro que busca representar los intereses del sector y defender a los inquilinos, la cual tomó mucha fuerza y relevancia luego de la sanción de la ley en junio del 2020.

Los actores mencionados fueron no solo generadores y responsables del proceso de génesis de la ley de alquileres, sino también los principales afectados y protagonistas de la situación iniciada en 2020 con las restricciones por la pandemia de COVID-19 y el congelamiento de alquileres.

De la ley 27.551 los puntos más importantes e influyentes en el mercado son:

1. Aumento de la duración mínima del contrato.

Se extiende de dos a tres años el contrato mínimo para locación de inmueble con destino habitacional.

2. Ajustes del precio. El Banco Central de la República Argentina (BCRA) deberá elaborar, y publicar mensualmente, un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE). Dicho ajuste al precio se realizará de manera anual sobre los contratos firmados.

Anteriormente a la existencia de este índice, los aumentos se daban según lo que cada inquilino negociara –individualmente- frente a la inmobiliaria y/o propietario como acuerdo entre partes.

3. Resolución anticipada. La nueva normativa posibilita a la parte locataria rescindir el contrato de manera gratuita, siempre que haya una notificación fehaciente con tres meses de anticipación y hayan transcurrido mínimo seis meses del contrato.

Este artículo aliviana las cargas monetarias que tienen los inquilinos cada vez que deciden mudarse y libera las multas que antes debían abonarse con las resoluciones anticipadas: un mes y medio si era durante el primer año de contrato y un mes si era durante el segundo año.

4. Blanqueamiento de la actividad rentística. El locador deberá declarar el contrato de locación del inmueble ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP).

Esta obligación ya existía para el propietario (el locador). Lo que habilita la Ley 27.551 es al inquilino (el locatario) a registrar el contrato en AFIP por sus propios medios.

5. Garantías. Se abre la posibilidad de que el inquilino pueda presentar otros tipos de garantías, además de la ampliamente utilizada garantía propietaria.

En tal sentido, el inquilino puede presentar dos garantías dentro del abanico presentado (Título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza o fiador solidario y recibo de sueldo) y el locatario deberá aceptar una de las dos garantías ofrecidas.

En síntesis, la actividad de alquilar un inmueble a partir de la ley 27.551 estaría mucho más formalizada y definida, pasando por controles de AFIP y ajustes de los índices del BCRA, y el inquilino tendrá más herramientas para participar en la transacción, con instrumentos de garantía más numerosos y diversificados, y opciones de resolución anticipada si debiera abandonar el contrato.

No se ven reflejados en estos puntos medidas a favor de los propietarios, y adicionalmente se ve en un contexto con mayores restricciones, prolongando el período de los contratos de 2 a 3 años, y fijando los precios durante todo ese tiempo a un ajuste definido por el Banco Central de la República Argentina. De esta manera,

los valores de alquileres se verán estrechamente atados al proceso inflacionario que tenga la moneda del peso argentino.

El propietario tendrá únicamente una ventana de oportunidad cada 3 años, excepto una resolución anticipada, para actualizar o ajustar el precio base de su vivienda en alquiler, o tomar decisiones al respecto, y luego continuar atado al índice del BCRA. Anteriormente podía realizar estas acciones cada dos años, y los términos de negociación y ajuste de precio era negociado libremente con el inquilino periódicamente según lo que se acordara al inicio del contrato, siendo así que la ley 27.551 acorta el margen de maniobra del propietario para con su inmueble y su valor de alquiler.

Esta falta de incentivos a la actividad de alquilar inmuebles es concordante con la hipótesis enunciada; las medidas implementadas por la ley 27.551 puede generar restricción de la oferta y/o aumento de precios.

Organización de la tesis

En primer lugar, se hará revisión de la literatura existente y antecedentes del caso, a nivel general, regional, y finalmente el caso argentino. El objetivo es identificar el comportamiento histórico del mercado, de sus actores clave, así como líneas de trabajo y análisis. Posteriormente, se le dará marco del presente trabajo en el tipo de estudio, datos a utilizar, y argumentos causales para desarrollar.

En segundo lugar, con los datos disponibles se realizará un análisis de datos descriptivo, el cual servirá para representar y comprender el impacto de la ley 27.551 en la Ciudad de Buenos Aires. Luego de realizar los análisis correspondientes entre los distintos datos, se expondrán los resultados más importantes.

Por último, revisar el marco normativo, su rol en el mercado inmobiliario, debate y recomendaciones o líneas de trabajo para el mismo.

Estado del Arte

Revisión de la literatura

Dentro de la bibliografía y material existente respecto al mercado de alquileres, encontramos una vasta cantidad contenido sobre evolución de precios y regulación. Para acercarnos al problema de investigación sobre la ley 27.551 se describirá de lo más general a lo más particular, pasando por algunas definiciones del comportamiento del mercado de vivienda, así como algunas apreciaciones sobre cómo se concibe el alquiler y la propiedad.

Primero, se detallará lo que se sabe sobre el mercado de vivienda como mercado en sí mismo, sus particularidades en la región de América Latina, las características del mercado de venta y de alquileres de Argentina, y por último qué se sabe o qué se puede esperar de la aplicación de la Ley 27.551.

El mercado de vivienda, a nivel general, se comporta como un mercado normal o estándar, en el sentido más tradicional, operando sus mecanismos a través de la oferta y la demanda de bienes, en este caso propiedades, que encuentra su punto de equilibrio entre ambas fuerzas y establece el precio de equilibrio.

A su vez, también es afectado por su marco normativo, impuestos y restricciones, como cualquier otro mercado. El efecto que tendrán las regulaciones en el comportamiento de los actores y en el precio de equilibrio dependerá de la elasticidad de la oferta y de la demanda, como indica la teoría económica. (Pasquini, 2019) De acuerdo con la hipótesis de investigación, una restricción de la oferta frente a una demanda inelástica, como es el mercado de alquileres, empujará los precios de alquiler hacia su incremento y restringirá su oferta.

Existe un consenso generalizado entre los economistas, donde coinciden que un control de precios sobre el mercado de alquileres reduce la cantidad y calidad de la oferta de inmuebles para dicho mercado, desalentando la construcción, generando abandono, y favoreciendo el mercado informal. (Arnott, Time for Revisionism on Rent Control?, 1995)

Adicionalmente, el mercado de venta de propiedades y el mercado de alquileres actúan como mercados sustitutos, es decir que el mismo bien, una propiedad, puede

comercializarse tanto en uno como en otro, y la oferta de este dependerá de los incentivos que tenga el dueño para insertarlo en cada mercado.

Cuando se presentan leyes o regulaciones que controlan los precios se generan problemas de eficiencia en el mercado, en este caso la *sub-producción* de bienes, o, mejor dicho, para el caso de las viviendas, una restricción de oferta y un desincentivo para la construcción. (Parkin & Loría, 2010)

Es por ello que, gran cantidad de la bibliografía escrita al respecto parece recomendar los mismos instrumentos o “remedios” para los problemas que se pueden presentar en el mercado de alquileres, como por ejemplo estimular la oferta, aplicar subsidios directos a la población de menores ingresos, y subsidios parciales para la clase media.

Con esto no se afirma que el mercado de alquileres o el mercado de vivienda en general deba necesariamente regularse. Únicamente se señala que, dentro de la bibliografía existente, al describir casos de estudio donde el mercado de alquileres no funciona correctamente o de manera eficiente, usualmente se enumeran las recomendaciones mencionadas.

Antes de describir el mercado de vivienda en Argentina es pertinente observar qué ocurre en la región, en América Latina.

Primero que nada, en la región se observa una tasa alta de propietarios, y dicho fenómeno se presenta sin una relación directa entre niveles de ingreso y alquiler, es decir, tanto la población de bajos ingresos como la de altos ingresos alquilan en los países de la región. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Esto se debería al foco puesto históricamente en lograr una alta tasa de propietarios, mediante altos niveles y velocidades de urbanización, así como el énfasis en políticas públicas orientadas a que los ciudadanos se convirtieran en propietarios de sus viviendas, lo cual resultó en un descuido del mercado de alquiler.

Según informes del Banco Interamericano de Desarrollo, el alquiler actualmente acomoda a 1 de cada 5 hogares de la región, y es aún más prevalente en algunos de los grupos de población con mayor crecimiento, tales como los jóvenes, los hogares unipersonales, los divorciados y los adultos mayores. Contrariamente a lo que sucede en países más desarrollados, el alquiler en América Latina y el Caribe no es una opción restringida a los más pobres. Se observó que la vivienda en alquiler tiende a

concentrarse en las áreas más centrales, densas y consolidadas de las ciudades, lo que sugiere que una política de alquiler articulada con herramientas adecuadas de planificación urbana puede contribuir a generar ciudades más densas, accesibles y compactas. Finalmente, se argumenta que el mercado, sobre todo el formal, está limitado por regulaciones, asimetrías de información y altos costos de transacción. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

El descuido del mercado de alquiler, para fomentar el ser propietario, agudizado por inestabilidad macroeconómica y episodios de inflación en toda la región, terminó generando un desfase y un fenómeno especulativo en el mercado de vivienda, lo cual los gobiernos intentaron, e intentan hoy, controlar. Si bien los controles tuvieron como objetivo inicial preservar la calidad y evitar el hacinamiento de la población, gradualmente llegando a la década de 1920 y empujados los gobiernos por el desfavorable contexto económico y las protestas sociales, estas medidas abarcaron también políticas públicas de controles de precio y modalidad de contrato, como fueron los casos de Argentina en 1921, Chile en 1925, y posteriormente Brasil, Colombia, México, Perú y Venezuela en la década del 40'. Los resultados de dichos controles resultaron negativos para la economía y el mercado de vivienda en general. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Esta característica de ser un mercado altamente regulado se encuentra con distintos matices en todos los países de la región.

El caso de Brasil es uno de los más reconocidos a nivel mundial debido a sus elevados niveles de informalidad en la tenencia llegando a 5 millones de viviendas. Un 83,5% de las mismas residían en zonas urbanas, ciudades como Curitiba, Salvador, y São Paulo), y casi un 90% de dichas viviendas correspondían a familias con ingresos de cero a tres salarios mínimos, es decir, incluyendo también hogares de clase media. Este fenómeno se debió en gran medida al marco normativo de los alquileres. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Por otro lado, a diferencia del caso anterior de Brasil, Chile logró mediante políticas públicas de crecimiento urbano ordenado y sostenido, mantener el déficit habitacional a raya, con buenos niveles de tenencia formal y un dinámico mercado de alquileres para las zonas centrales. Los instrumentos utilizados por Chile fueron subsidios al capital para créditos hipotecarios, los cuales comenzaron a partir de la década del 80

y lograron disminuir el déficit habitacional de 53% a un 19% entre 1990 y 2006, y posteriormente subsidios al alquiler implementados en 2014. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Más allá de las diferencias particulares de cada país, encontramos como similitud en toda la región una característica de este mercado: su pesado marco regulatorio, altos costos de transacción, y asimetría de la información entre los actores. Esto se traduce en un mercado de alquiler poco dinámico, informalidad y comportamientos especulativos.

Estas afirmaciones coinciden con los datos relevados por el Banco Mundial, así como sus causas posibles identificadas por los autores, recopilando datos de Argentina, El Salvador, Uruguay, México, entre otros, donde el denominador común continúa siendo los factores mencionados, resultando en un desincentivo a la oferta de alquileres, incluso un alto grado de vivienda desocupada. Se estima que alrededor de un 18% de la vivienda en Argentina, El Salvador, y Uruguay se encuentra desocupada, llegando incluso a un 20% en México. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Continuando con el análisis sobre el funcionamiento del mercado argentino en particular, lo primero que se destaca al ver la evolución del mercado de alquileres en Argentina es que el tamaño de este se encuentra en ascenso, llegando en algunos casos al 20% como en la Ciudad de Buenos Aires en los últimos años. Para el año 2001 el 11,1% de la población era inquilina. En 2010 dicho porcentaje se incrementó a 15,6%. Si bien durante el período 2001 – 2010 en Argentina se vivió un proceso de recuperación económica particular, el índice de inquilinos siguió en alza, llegando en 2020 a un 18,8%. (Vera Belli, 2021)

Estos últimos datos coinciden con lo expuesto por Alejandro Luis Brunelli Giorgis, quien para 2018 afirmaba que en las grandes ciudades de Argentina el porcentaje de inquilinos podía ascender hasta el 25-30%, hablando de un proceso de “inquilinización”. (Brunelli Giorgis, 2018)

Sin embargo, esto no siempre fue así. Durante la segunda mitad del Siglo XX encontrábamos mayoría propietaria, y una muy baja tasa de alquiler, en línea con lo que ocurría con los demás países de la región. Este fenómeno se debió a tres factores

principales: políticas de vivienda, urbanización informal en crecimiento, y los controles al valor del alquiler. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Esta tendencia viene incluso previa a la década del 50', donde el imaginario colectivo de ser propietario ya comenzaba a gestarse debido a la inclusión de normativa regulatoria para los alquileres. El desincentivo a la construcción de vivienda para alquiler influyó en la oferta de vivienda para venta.

De este modo, con gran parte de su población propietaria, reforzado por las crisis económicas recurrentes en Argentina, y la falta de políticas claras a largo plazo para el mercado de alquileres, la propiedad, el ser propietario se convirtió en el imaginario social de estabilidad, seguridad, y reserva de valor, relegando al mercado de alquiler a algo temporal y transitorio, del cual todos quieren "escapar". (Baer, 2012)

De la mano con lo anterior, la propiedad de un inmueble tendría un valor asociado a consolidación familiar y cierto estatus social, habilitando al propietario a acceder a otros recursos de manera distinta al inquilino o al ocupante. Nos encontraríamos así en un contexto social y cultural donde ser propietario se convierte en símbolo de valor. (Brunelli Giorgis, 2018)

En Argentina la crisis del 2001-02 es un ejemplo de esto, y a nivel regional se generalizó con la crisis financiera del 2009. Posteriormente, se volvería slogan frecuente de las inmobiliarias y constructoras, vender las propiedades como "reserva de valor" y seguridad y fortaleza frente a la incertidumbre y especulación financiera. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Este imaginario colectivo, en conjunto con la falta de políticas públicas para el mercado de alquiler se transformaría en un círculo vicioso donde los dirigentes no generan incentivos para un mercado en el cual no hay interés genuino, por lo que no hay incentivos, quedando únicamente regulaciones de control de precios y otros paliativos.

Así mismo ya se ha hecho referencia a este "círculo vicioso", que fuerza a los sectores de ingresos medios y bajos a destinar una mayor parte de sus ingresos a la vivienda, debido a la falta de oportunidades e incentivos para los alquileres. (Baer, 2008)

Respecto a la implementación de la Ley 27.551 hasta el momento, estudios similares, por ejemplo, de otras normativas, analizaron los efectos de la ley del 2017 en la Capital Federal que transfirió la comisión inmobiliaria del inquilino al propietario

(Pasquini, 2019), y estudios del 2020 sobre la evolución de las publicaciones de alquileres en la web luego de la implementación de la ley 27.551.

Dichos estudios sobre la historia de las restricciones y regulaciones en el mercado de alquileres llegan a la conclusión anteriormente mencionada sobre su efecto negativo (Arnott, 1997), restringiendo la oferta de inmuebles en el mercado y llevando la actividad a la informalidad (Diamond, McQuade, & Qian, 2019), así como su elevado costo para mantener por la administración pública. (Downs, 1988)

Por último, algunos estudios y análisis acerca de cómo evolucionó el mercado de alquileres a nivel económico, en cuanto a precio y volumen, arriban nuevamente a la conclusión de que ocurrió una restricción en la oferta. (Vera Belli, 2021)

Hasta el momento, hay abundante bibliografía al respecto del funcionamiento del mercado de vivienda y de alquileres. Sin embargo, el efecto de la nueva normativa que es la ley 27.551 aún no se encuentra analizado o descrito, y su impacto debe cuantificarse y medirse para su correcta apreciación.

Un análisis cuantitativo y descriptivo del mercado de vivienda en los últimos años, para ver su tendencia histórica y su comportamiento post sanción de la norma en junio 2020, servirá para cuantificar el efecto de la ley sancionada.

Se deberá ver el impacto que tuvo la nueva ley de alquileres en la oferta de compra de inmuebles, dado que en Argentina la falta de incentivos al alquiler resulta en una alta tasa de propietarios o mayor actividad en la compraventa de inmuebles. Esta ley podría ir en ese mismo sentido.

Metodología

Tipo de Estudio

El presente trabajo será un estudio cuantitativo, exploratorio y descriptivo, donde se harán análisis de datos con distintas herramientas (MySQL, Rstudio, y Microsoft Excel) y descripciones del mercado e indicadores a partir de reportes ya elaborados por distintas fuentes o instituciones que sirven de contrapunto y contraste para los datos a exponer.

Se realizará un análisis estadístico – descriptivo en base a los datos del mercado inmobiliario, fundamentalmente entre 2020 y 2021, buscando identificar tendencias y comportamientos, teniendo en cuenta indicadores como la evolución del precio, volumen del mercado, es decir, cantidad de publicaciones activas, actos de compraventa, montos escriturados, índice y variación interanual, entre otros. Adicionalmente se tendrán en cuenta factores relevantes al dinamismo de dicho mercado como la evolución del dólar, el cepo cambiario, y por supuesto los efectos del COVID-19 en la población y la actividad económica.

Unidad de Análisis

La unidad de análisis serán las publicaciones de inmuebles del mercado inmobiliario desde el punto de vista económico, es decir, haciendo foco en la evolución de precios, oferta, y demanda, así como la elasticidad de ambas.

Fuentes de datos

Dado que se necesitan distintos conjuntos de datos para contrastar los análisis y corroborar la hipótesis de investigación, se utilizarán fuentes de información como las bases de datos de Properati, y reportes como los del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y de Reporte Inmobiliario.

Properati, es una plataforma online de publicación de inmuebles que opera desde el 2012 con presencia en Argentina, Colombia, Ecuador, Perú y Uruguay. La misma cuenta con su propio departamento interno de Datos (Properati Data) el cual ofrece un set de datos de más de 1 millón de observaciones, con datos sustanciosos respecto a precio, tipo de propiedad, ubicación, superficie, habitaciones, entre otros. Adicionalmente cuenta con su propio blog (Properati Blog) en el cual realizan

publicaciones de manera frecuente sobre las noticias más importantes y relevantes al mercado inmobiliario, así como sus publicaciones y artículos sobre análisis de datos, novedades y tendencias.

Por otro lado, por parte de la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, se dispone de datos acerca de los actos notariales de compra - venta desde enero de 2002 al 2019; precio promedio por barrio de alquiler de 2006 a 2021; precio promedio por barrio de venta de 2006 a 2021. Estos indicadores servirán para comprender la tendencia histórica del mercado de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires.

Complementariamente se cuentan con algunos sets de datos y estadísticas que nos brinda Reporte Inmobiliario, plataforma digital que brinda a los interesados desde el año 2003 información de manera independiente acerca del mercado inmobiliario, como por ejemplo índice y evolución de la oferta de alquileres interanual o índice y evolución de la oferta de venta interanual.

Las tres fuentes de información pertenecen a instituciones con una sólida política de datos abiertos y transparencia, por lo que serán útiles para los distintos tipos de análisis a realizar. Adicionalmente todos los sets de datos pueden ser consultados de manera irrestricta dado que son de acceso público.

Gráfico Causal

Dentro de un diagrama causal, comenzamos desde una proposición general, para ir profundizando el análisis. Siguiendo la hipótesis del presente trabajo, “a mayor cantidad de restricciones, mayores serán los precios de las viviendas para alquilar.”

Figura 3

Gráfico Causal Nivel I – Relación entre el Marco Regulatorio y el Precio de Alquiler



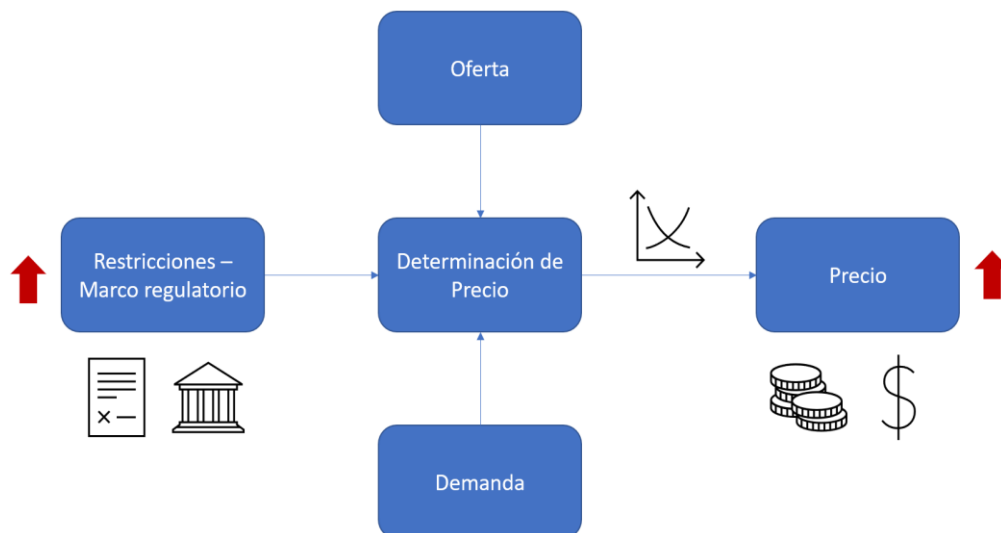
Según los fundamentos de teoría económica, el precio se construye mediante la interacción de las fuerzas de oferta y demanda llegando al punto de equilibrio (Parkin & Loría, 2010), por lo que un gráfico causal más detallado incluye la determinación del precio entre oferta y demanda como punto central (punto de equilibrio) donde impactan las restricciones y el marco regulatorio.

Estas ideas sobre fundamentos económicos se remontan a 1946 con las formulaciones de Friedman y Stigler, y 1979 con formalismos expuestos por Stiglitz. (Glaeser & Luttmer, 1997)

Al punto de equilibrio logrado entre oferentes y demandantes, se suma una nueva regulación (ley 27.551) que impacta en el mercado y se definirá un nuevo punto de equilibrio, conformando un nuevo precio, como podemos ver en la Figura 4 a continuación.

Figura 4

Gráfico Causal Nivel II – Impacto del Marco Regulatorio en el proceso de Determinación del Precio



Profundizando en el gráfico causal, en un análisis más detallado, las restricciones que producen es en realidad, una restricción en la oferta, lo cual eleva los precios. Cuando hay controles de precios, hay déficit de oferta, como en cualquier mercado de bienes y servicios, y la ubicación de los inmuebles disponibles para los inquilinos puede no ser eficiente. (Glaeser & Luttmer, 1997)

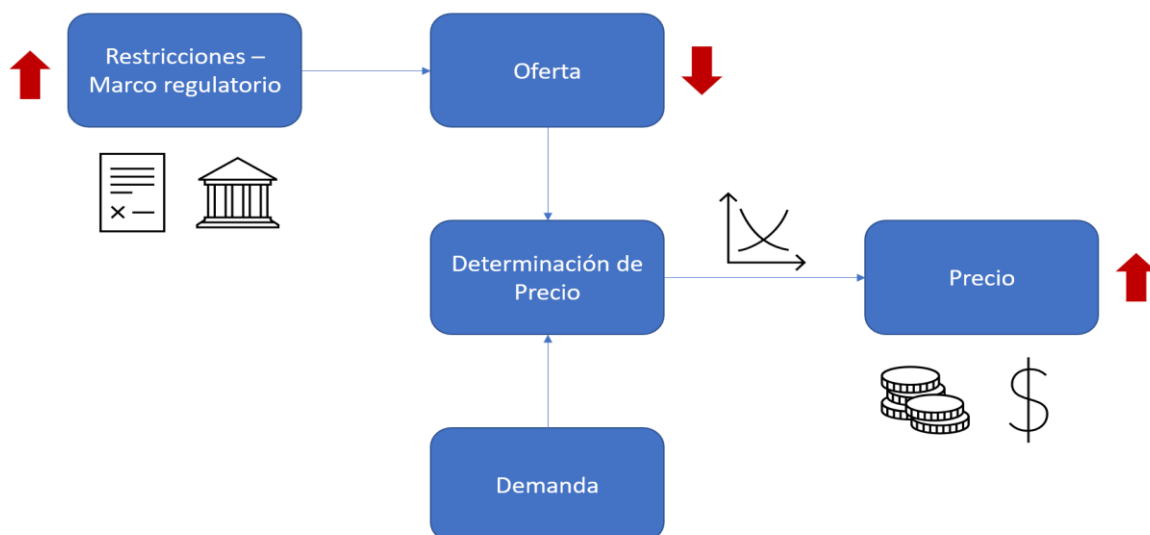
La literatura e investigación económica advierten sobre los efectos negativos producidos cuando los precios se fijan por debajo de los óptimos económicos del mercado, incluyendo déficit de oferta, asignación ineficiente de recursos, externalidades negativas a nivel urbano, y falta de incentivos para construcción y mantenimiento para viviendas de alquiler. (Diamond, McQuade, & Qian, 2019)

El marco regulatorio versa sobre la vivienda que se pone en alquiler, generando nuevas obligaciones para el propietario, es decir, que impacta directamente en la oferta de inmuebles.

En concordancia con lo anterior, el diagrama puede ampliarse a una visión más precisa que se puede sintetizar en la siguiente expresión: “A mayor cantidad de restricciones, menor será la oferta de las viviendas para alquilar, por lo que aumentarán los precios de mercado.”

Figura 5

Gráfico Causal Nivel III – Impacto del Marco Regulatorio en la Oferta de Inmuebles



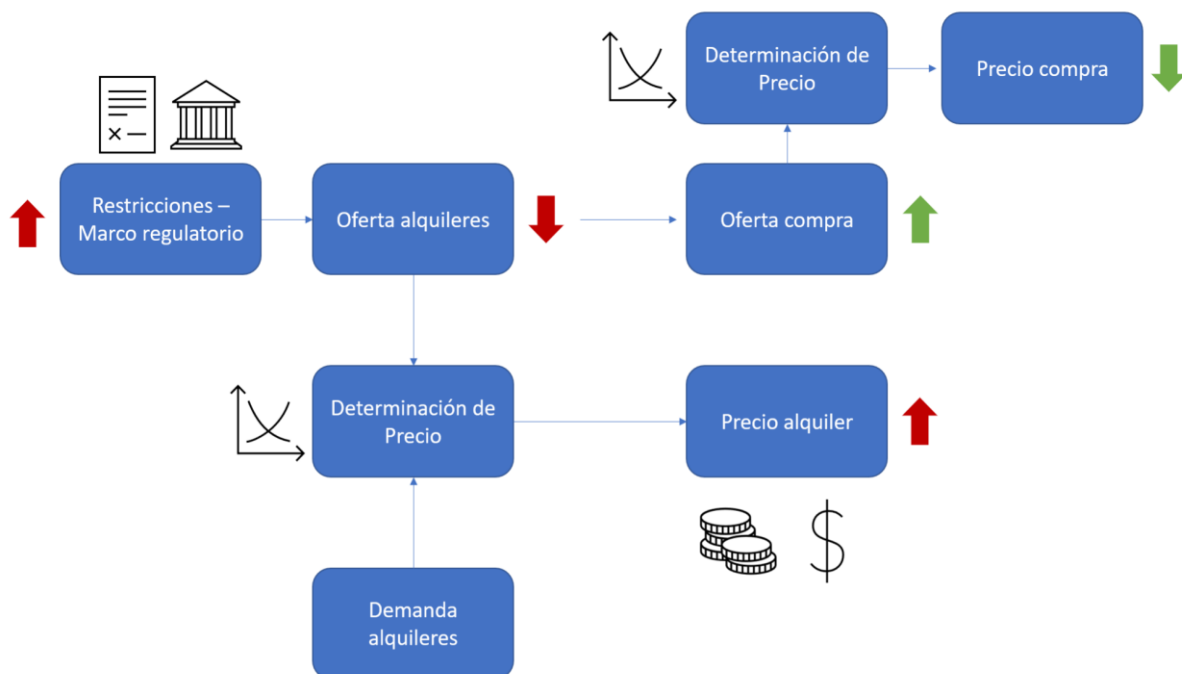
El mercado de alquileres tiene una demanda tradicionalmente inelástica, por lo que una restricción de la oferta generará un aumento del precio. (Brueckner, 2011)

Por último, el gráfico causal puede extenderse aún más, mostrando el impacto que tiene la restricción de la oferta en el mercado de alquiler en el mercado de venta de propiedades. El comportamiento entre estos mercados es como si fueran bienes sustitutos, en el sentido de que un propietario, cuando no le sea rentable colocar su inmueble en alquiler, antes que dejarlo “ocioso” considerará ponerlo en venta, lo que

puede traducirse en una expansión de la oferta de inmuebles en venta, e incluso en una baja de los precios para la compraventa de propiedades.

Figura 6

Gráfico Causal Nivel IV – Comprensión Final del impacto del Marco Regulatorio en el Mercado inmobiliario de venta y alquileres



Formará parte de este análisis, de manera complementaria, describir el comportamiento del mercado de venta de inmuebles luego de la implementación de la ley de alquileres 27.551 para corroborar nuestra hipótesis: *la Ley 27.551 al implementar restricciones y obligaciones para propietarios e inquilinos con relación a la tasa de ajuste y período de los contratos de alquiler, generó una restricción de la oferta inmobiliaria, así como incertidumbre sobre el precio de los alquileres, provocando un incremento en los precios de alquiler en el mercado y/o una restricción de la oferta. Ante la contracción del mercado de alquileres, como efecto de mercado sustituto, se estima que los bienes disponibles del mercado de alquileres, es decir, las viviendas, se desplazaron al mercado de venta de inmuebles, expandiendo su oferta y posiblemente haciendo descender los precios.*

Alcance

El presente trabajo debe enmarcarse como un estudio descriptivo y exploratorio, debido a lo reciente de los sucesos, así como el factor tiempo, dado que los efectos

de la implementación de la ley 27.551 no se cristalizan de un momento al otro, sino que lleva varios meses hasta que las fuerzas de la oferta y la demanda toman este nuevo factor de la normativa en su negociación y se estabilizan en un nuevo punto de equilibrio definiendo un nuevo precio de equilibrio en el mercado.

Por otro lado, dicho trabajo se realizará sobre los datos correspondientes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde se busca evaluar el impacto de la ley 27.551.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) es la localidad con mayor valorización del suelo de Argentina. Esto se debe a diversos factores, como la escasez de suelo (considerando su superficie de solo 203km²), su elevada densidad poblacional (15.000 habitantes por kilómetro cuadrado) (Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, s.f.) y por otro lado su cercanía al centro de negocios y punto estratégico de comercio, el puerto.

Análisis, resultados y conclusiones

Análisis de Datos

La primera pregunta por responder es, ¿cómo impactó la ley 27.551 en los precios de alquiler de la Ciudad de Buenos Aires?

Como paso inicial, se describirá un análisis de datos realizado en Rstudio con los datos obtenidos de Properati Data. (Properati Data, s.f.) El objetivo de este es poder observar, de manera gráfica, cómo evolucionó la variable precio del mercado inmobiliario de alquileres entre 2020 y 2021 según las publicaciones realizadas en dicho portal.

En el Anexo I, se podrá ver en detalle la preparación de los datos y su limpieza para el análisis, así como también análisis de otras provincias. En dicho trabajo, se excluyeron registros sin utilidad para los cálculos y proyecciones, es decir que, por ausencia o error en los datos, no podían ser utilizados en el análisis. Entre los registros excluidos encontramos publicaciones de inmuebles sin ubicación, sin precio o precio \$1, y propiedades no destinadas a vivienda, como depósitos, galpones o cocheras.

Las propiedades que no estuvieran ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires también fueron separadas para otros estudios. Adicionalmente se realizaron cortes para considerar valores extremos y limitar su distorsión a lo largo del análisis.

Se expondrán a continuación las conclusiones más salientes. Dentro de las variables a analizar encontraremos la evolución de la variable precio en alquileres, la evolución de la variable precio en ventas de inmuebles, precio por m², cantidad de publicaciones de ambas tipologías, y desglose por barrio.

Para evitar el sesgo de los aumentos de precios por la inflación, se observará la evolución de los precios deflactados por inflación, así como expresados en dólares según la cotización correspondiente.

Posteriormente, analizaremos datos de un período más extenso (2010 – 2021) para comprender la tendencia histórica del mercado con indicadores de otras fuentes como la Dirección General de Estadística y Censo del Gobierno de la Ciudad, e informes de Reporte Inmobiliario.

Luego se analizará la evolución del volumen de mercado tanto para alquileres como compraventa, para corroborar si hubo efecto sustitución entre los mismos, es decir, si hubo retracción de la oferta en alquileres y una expansión de la oferta de compraventa.

Por último, se describirá la evolución del precio de venta de inmuebles para 2020 – 2021, complementándolo con fuentes adicionales como los actos notariales de compraventa efectuados tanto a nivel nominal como a nivel monto escriturado, y variación interanual de la oferta de venta de inmuebles para comprender su tendencia histórica.

Comprendiendo el impacto generado por la sanción de la ley 27.551 en los años 2020 y 2021, así como el contexto y la tendencia con la que venía comportándose el mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires desde 2010, podremos contrastar la hipótesis de investigación.

Figura 7

Evolución de los precios de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires entre 2020 y 2021



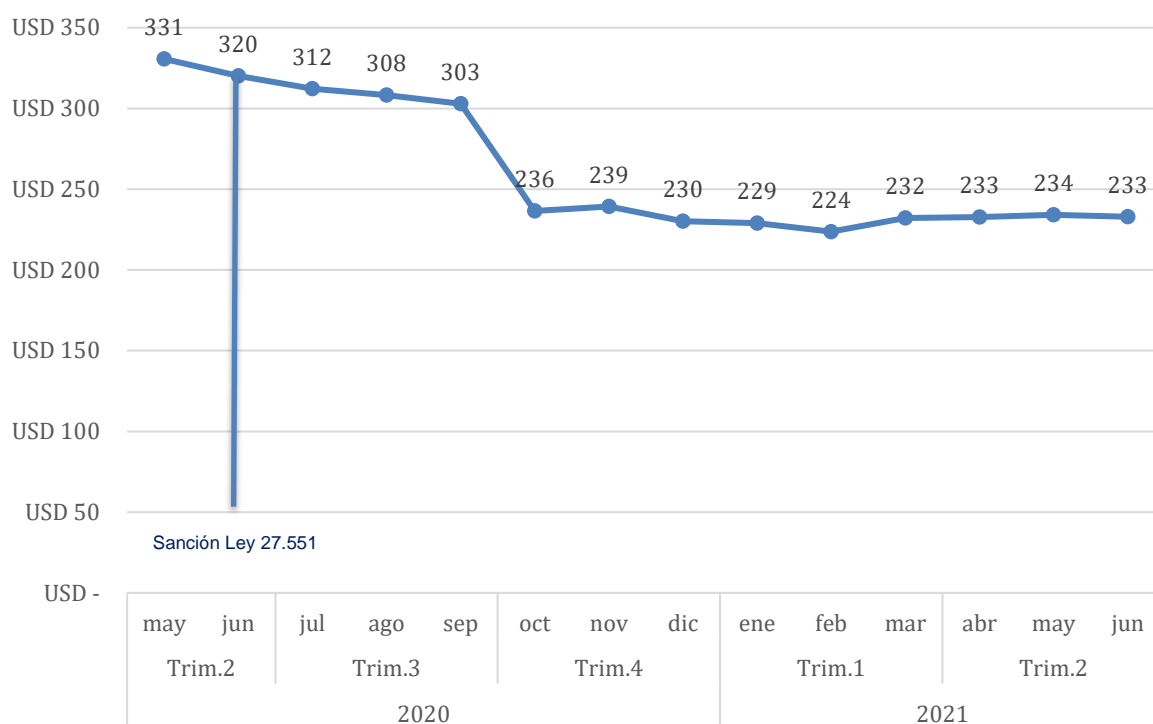
Nota. El gráfico representa la evolución temporal del precio promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Elaboración propia a partir de los datos de Properati Data. (n.d.). *Estadísticas sobre el Mercado Inmobiliario en Argentina.*

Luego de la sanción de la ley 27.551 en junio 2020 hubo un ascenso en los precios de alquiler a lo largo de todo el período analizado. Vemos que entre mayo 2020 y junio del 2021 el alquiler promedio en la Ciudad de Buenos Aires pasó de \$ 29.110 a \$ 36.621.

Dado que la inflación es un fenómeno que afecta a todos los precios de la economía, no sólo a los precios de los alquileres, corresponde analizar como evolucionaron los precios de alquileres en otra unidad de medida, es decir, observando su evolución pasando su precio a dólar según la cotización correspondiente. De esta manera se intenta evitar el sesgo del proceso inflacionario en la evolución de los precios en pesos, y estudiar mejor la evolución de los precios de alquiler desde una óptica alternativa.

Figura 8

Evolución de los precios de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires entre 2020 y 2021, expresados en dólares



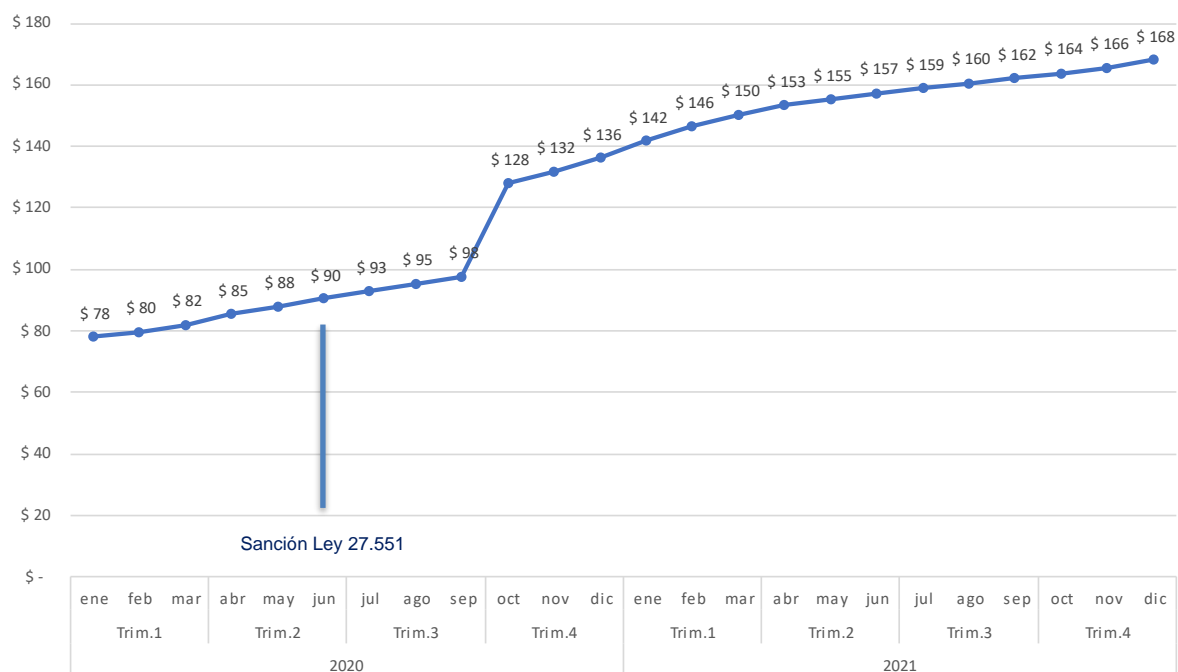
Nota: gráfico de elaboración propia en base a los datos combinados de los anteriores gráficos y fuentes del Banco Central de la República Argentina y Properati Data. (n.d.). *Datos de alquileres.*

Podemos observar un descenso de los precios de alquiler en dólares entre mayo 2020 y junio 2021, con un notable descenso entre septiembre y octubre de 2020 que coincide con el salto devaluatorio previamente mencionado.

Este último punto estaría relacionado con la evolución del dólar, el cual tuvo un salto entre fines de 2020 y principios de 2021 como muestra la Figura 9 a continuación.

Figura 9

Evolución del tipo de cambio peso argentino – dólar estadounidense entre 2020 y 2021

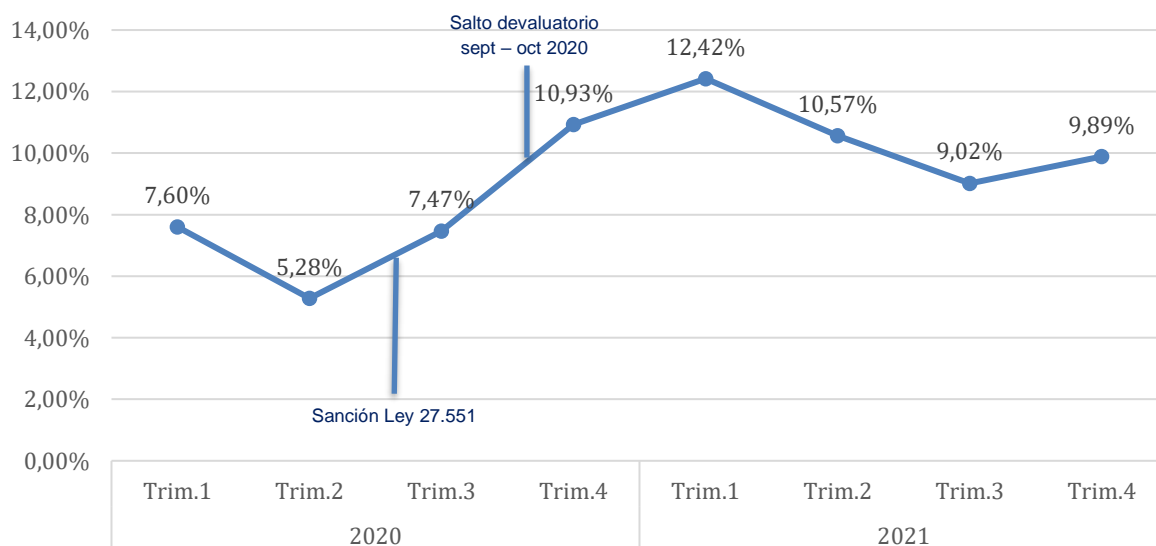


Nota: gráfico de elaboración propia en base a los datos oficiales del Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Complementariamente a la evolución del tipo de cambio, corresponde observar la evolución de la inflación en pesos argentinos en el mismo período. Este proceso también impacta en los precios de los alquileres.

Figura 10

Evolución de la inflación del peso argentino entre 2020 y 2021



Nota: gráfico de elaboración propia en base a los datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (INDEC, 2022)

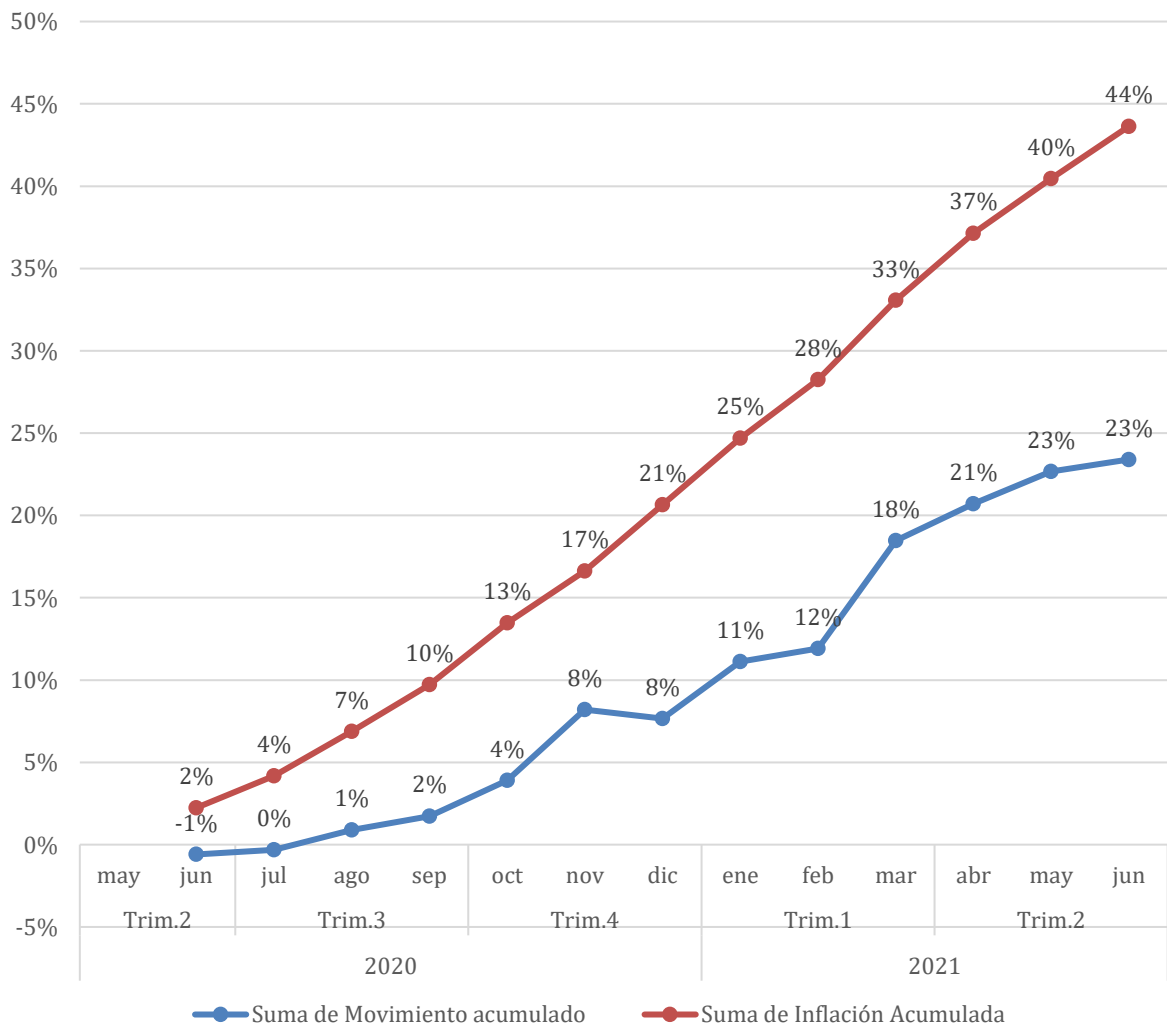
En el Anexo V se encontrará la tabla con el desglose mensual de la inflación en Argentina. Para el objetivo de nuestro análisis podemos apreciar como luego de la devaluación contra el dólar estadounidense la inflación pasó de estar entre 5 – 7 puntos trimestrales a estar entre 9 – 12 puntos trimestrales. Esto significa que la inflación mensual que en 2020 era entre 1 y 3% en 2021 se elevó a una inflación que osciló entre el 3 y 5% mensual. La inflación acumulada para el período mayo 2020 – junio 2021 de la Figura 10 es de 45%, y vemos los aumentos de inflación traducidos en la misma tendencia para los alquileres.

Considerando los niveles de inflación previamente expuestos, podemos observar la comparativa de como evolucionaron los precios de alquiler y la inflación. De este modo al igual que el análisis de los precios dolarizados, se busca observar si los precios de alquiler quedaron por encima o por debajo de la inflación.

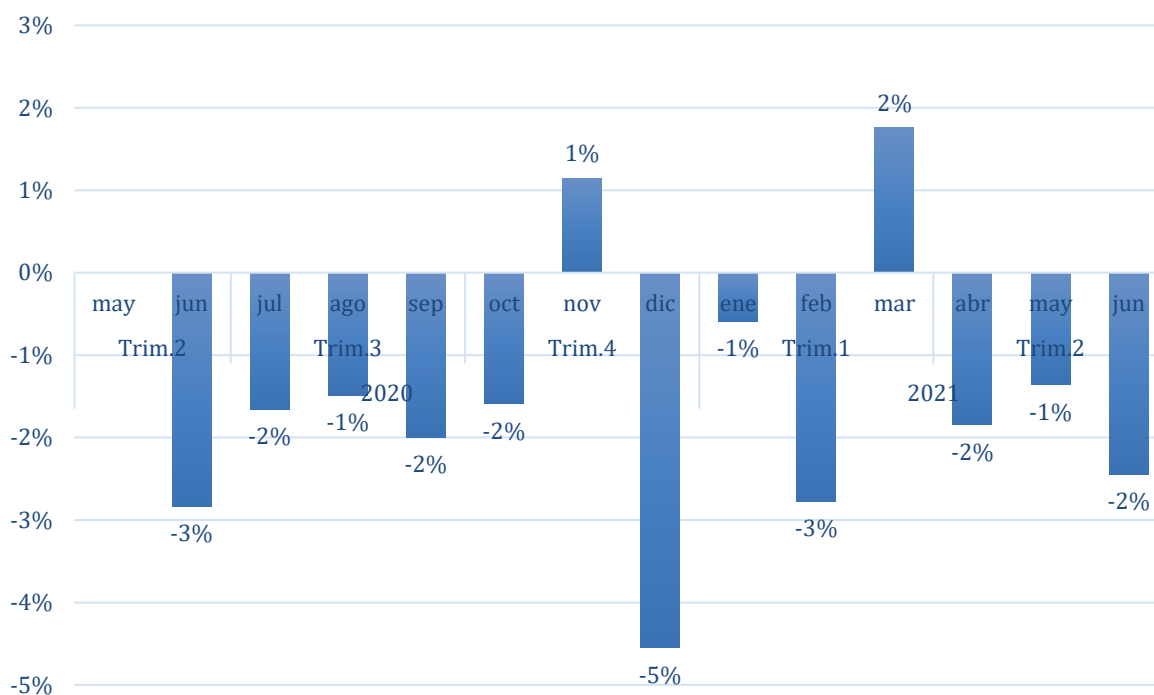
Figura 11

Comparativa de los incrementos del precio promedio de alquiler y la inflación

Mes	Precio Promedio alquiler de inmueble	Movimiento respecto al mes anterior	Movimiento acumulado	Inflación Mensual	Inflación Acumulada	Movimiento Neto
may-20	\$ 29.110					
jun-20	\$ 28.937	-0,6%	-0,6%	2,2%	2,2%	-2,8%
jul-20	\$ 29.016	0,3%	-0,3%	1,9%	4,2%	-1,7%
ago-20	\$ 29.367	1,2%	0,9%	2,7%	6,9%	-1,5%
sep-20	\$ 29.615	0,8%	1,7%	2,8%	9,7%	-2,0%
oct-20	\$ 30.257	2,2%	3,9%	3,8%	13,5%	-1,6%
nov-20	\$ 31.560	4,3%	8,2%	3,2%	16,6%	1,1%
dic-20	\$ 31.389	-0,5%	7,7%	4,0%	20,6%	-4,6%
ene-21	\$ 32.471	3,4%	11,1%	4,0%	24,7%	-0,6%
feb-21	\$ 32.730	0,8%	11,9%	3,6%	28,3%	-2,8%
mar-21	\$ 34.879	6,6%	18,5%	4,8%	33,1%	1,8%
abr-21	\$ 35.658	2,2%	20,7%	4,1%	37,1%	-1,8%
may-21	\$ 36.357	2,0%	22,7%	3,3%	40,5%	-1,4%
jun-21	\$ 36.621	0,7%	23,4%	3,2%	43,6%	-2,4%
		23,4%		43,6%		-20,2%



De esta manera se observa que los precios de alquiler se movieron por debajo de la inflación.



Nota: gráfico de elaboración propia en base a los datos combinados de los anteriores gráficos y fuentes del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) y Properati Data. (n.d.). *Datos de alquileres.*

En términos reales, observamos que los alquileres subieron por debajo de la inflación en el período mayo 2020 – junio 2021. Únicamente durante noviembre 2020 y marzo 2021 se aprecian subidas por encima de la inflación (1% y 2% respectivamente). Sin embargo, el resto de los meses la inflación fue superior a los aumentos de precios en los alquileres, dejando un neto para el período analizado de una baja del 20% de los precios de alquiler en términos reales.

Esta tendencia indica que los precios de alquileres luego de la sanción de la ley 27.551 aumentaron en pesos argentinos, pero considerando la inflación, los precios descendieron. Esto podría significar que aquellos inquilinos que hubieran mantenido sus ingresos en una tendencia igual o similar a la evolución del dólar o similar a los niveles de inflación se habrían visto beneficiados con la nueva ley, mientras que aquellos que hubieran visto sus ingresos disminuidos por la inflación, se habrían visto perjudicados.

La evolución del tipo cambiario y los episodios devaluatorios en la economía argentina tienen su correlato no solamente en el mercado de venta de inmuebles, sino que

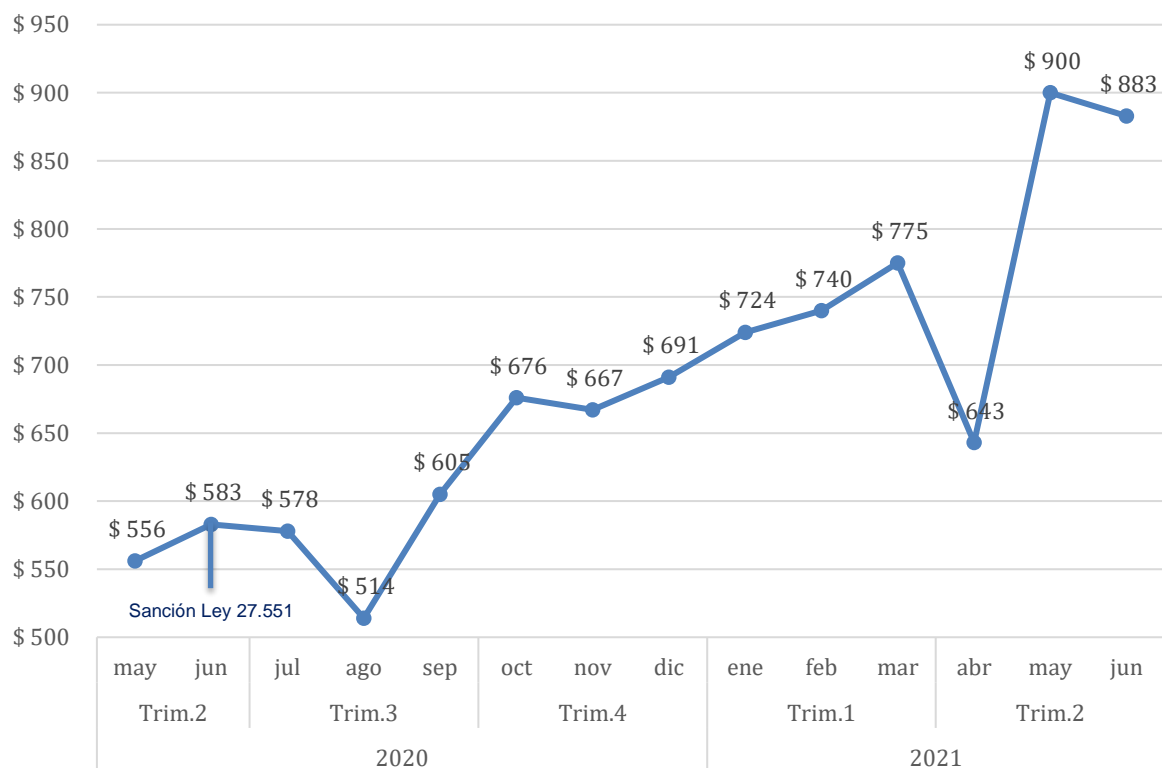
impactan necesariamente en el mercado de alquileres, siendo un bien que se compra en dólares y, si bien su flujo de ingresos se obtiene en pesos, la renta se rige en dólares. (Baer & Di Giovambattista, 2021)

Este impacto sucede en un contexto donde es importante destacar que, las distorsiones por la pandemia COVID-19 abundaban en un mercado de alquiler que estuvo congelado casi un año. Será de suma importancia para trabajos posteriores, analizar los meses siguientes, es decir, 2021 – 2022, para corroborar si la tendencia se mantuvo a lo largo del tiempo.

En lo que respecta al precio por m², su evolución es muy similar al precio de alquiler de inmuebles en Capital Federal.

Figura 12

Evolución de los precios por m² de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires entre 2020 y 2021



Nota. El gráfico representa la evolución temporal del precio promedio del m² para alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Elaboración propia a partir de los datos de Properati Data. (n.d.). *Estadísticas sobre el Mercado Inmobiliario en Argentina.*

Se aprecia una tendencia ascendente en toda la serie analizada. Los valores descendentes en agosto 2020 y abril 2021 podrían relacionarse con un incremento

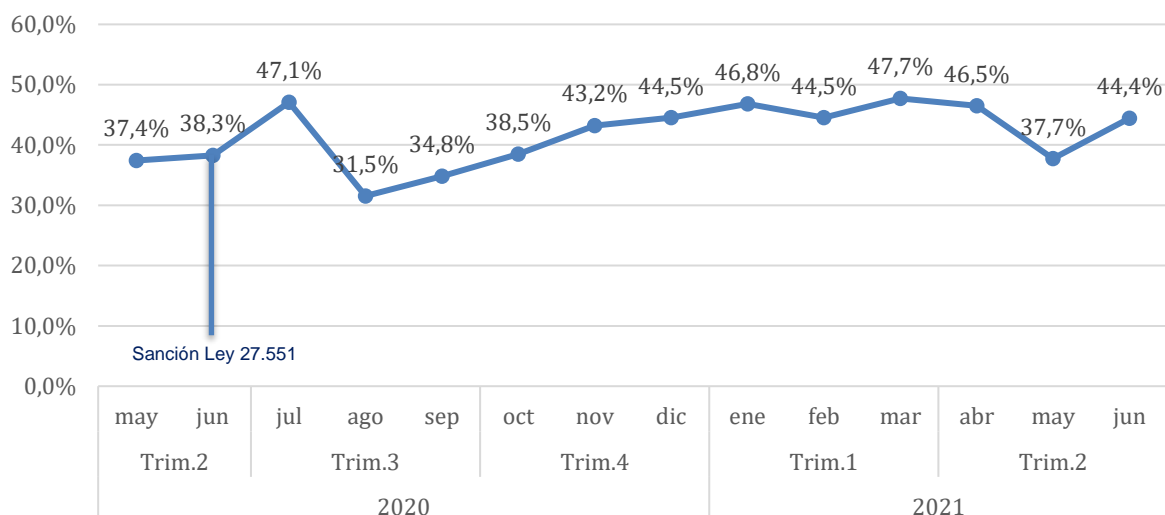
de alquileres publicados, como veremos más adelante, y esa mayor oferta podría llevar los precios a un descenso. En líneas generales, el gráfico evoluciona en la misma tendencia ascendente que la Figura 7. Entre mayo 2020 y junio 2021 el precio por m² subió un 50%, pasando de 600 pesos el m² a 900 pesos el m².

El precio de suelo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no es homogéneo en sus distintos barrios, por lo que resulta necesario observar la evolución del precio no sólo en promedio general, sino cómo se vieron afectados los distintos barrios, y si la tendencia de aumento en precio incrementó la diferencia de precio entre los barrios. A continuación, vemos como evolucionó el precio promedio mínimo y máximo de alquiler de los barrios de la Ciudad de Buenos Aires a lo largo del tiempo.

Figura 13

Evolución del precio promedio mínimo y máximo por barrio en la Ciudad de Buenos Aires

Mes - Año	Valor promedio mínimo por Barrio	Valor promedio máximo por Barrio	Diferencia %
may-20	\$ 19.240,57	\$ 26.445,08	37,4%
jun-20	\$ 18.857,29	\$ 26.076,40	38,3%
jul-20	\$ 20.111,71	\$ 29.579,73	47,1%
ago-20	\$ 23.217,58	\$ 30.540,65	31,5%
sep-20	\$ 23.856,58	\$ 32.162,16	34,8%
oct-20	\$ 23.604,65	\$ 32.691,83	38,5%
nov-20	\$ 24.224,93	\$ 34.695,52	43,2%
dic-20	\$ 24.014,26	\$ 34.708,11	44,5%
ene-21	\$ 25.000,00	\$ 36.699,89	46,8%
feb-21	\$ 27.497,87	\$ 39.737,78	44,5%
mar-21	\$ 28.234,77	\$ 41.707,40	47,7%
abr-21	\$ 29.881,24	\$ 43.780,75	46,5%
may-21	\$ 32.091,32	\$ 44.199,43	37,7%
jun-21	\$ 31.733,05	\$ 45.838,24	44,4%



Nota. El gráfico representa la evolución temporal de la diferencia porcentual entre los precios de alquiler, entre el mínimo y el máximo, en la Ciudad de Buenos Aires según datos del organismo oficial. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres.*

Encontramos una mayor diferencia al final de la serie entre los valores promedio más altos y más bajos de los barrios de la Ciudad. En mayo del 2020, el barrio con el precio promedio de alquiler más bajo en un barrio se encontraba en \$ 19.240 (Flores), mientras que el precio promedio más alto estaba en \$ 26.445 (Palermo). Es decir que entre el barrio más barato y el barrio más caro para alquilar existía un 37,4% de diferencia.

Para junio del 2021, el precio promedio más bajo era \$ 31.733 (San Nicolás) y el precio promedio más alto era \$ \$ 45.838 (Belgrano). Entre el barrio más barato y el más caro la diferencia porcentual llegó a un 44,4%.

El impacto de la ley 27.551 habría incrementado la dispersión entre los barrios de la Ciudad de Buenos Aires en cuanto a los precios mínimos y máximos de alquiler, es decir, si bien la ley de alquileres llevó a un incremento de precios a nivel general en la Ciudad de Buenos Aires, en pesos, el mismo tuvo mayor impacto en los barrios con mayor nivel de precio, aumentando la distancia con los barrios de menor precio.

En el Anexo III se encontrará la tabla completa con el detalle del alquiler por barrio y por mes, provisto por la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de

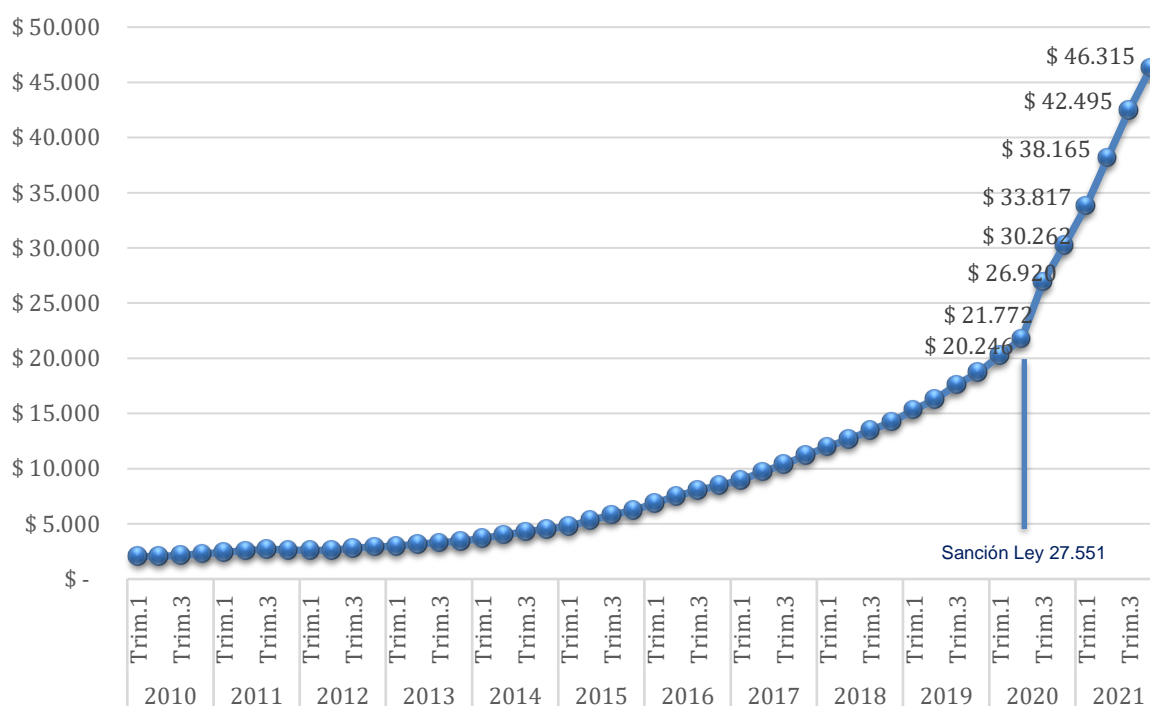
la Ciudad. (Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, s.f.)

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que hay ciertos factores que pueden influenciar en este análisis. Por un lado, el congelamiento del mercado de alquileres puede haber retirado muchas publicaciones del mercado, desbalanceando los datos de zonas menos habitadas como Puerto Madero hacia ubicaciones más densas como la zona oeste e incluso sur. Adicionalmente, Puerto Madero es un barrio con comportamiento de mercado distinto al resto de los barrios de la Ciudad, por un lado, por su corta antigüedad, así como sus características urbanas particulares (viviendas para población de altos ingresos, falta de acceso vía transporte público, entre otros).

Ampliando el marco temporal del análisis, los datos provistos por la Dirección General de Estadística y Censos nos brindan una visión amplia sobre el comportamiento del mercado de alquileres entre 2010 y 2021.

Figura 14

Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler. CABA. 2010 - 2021



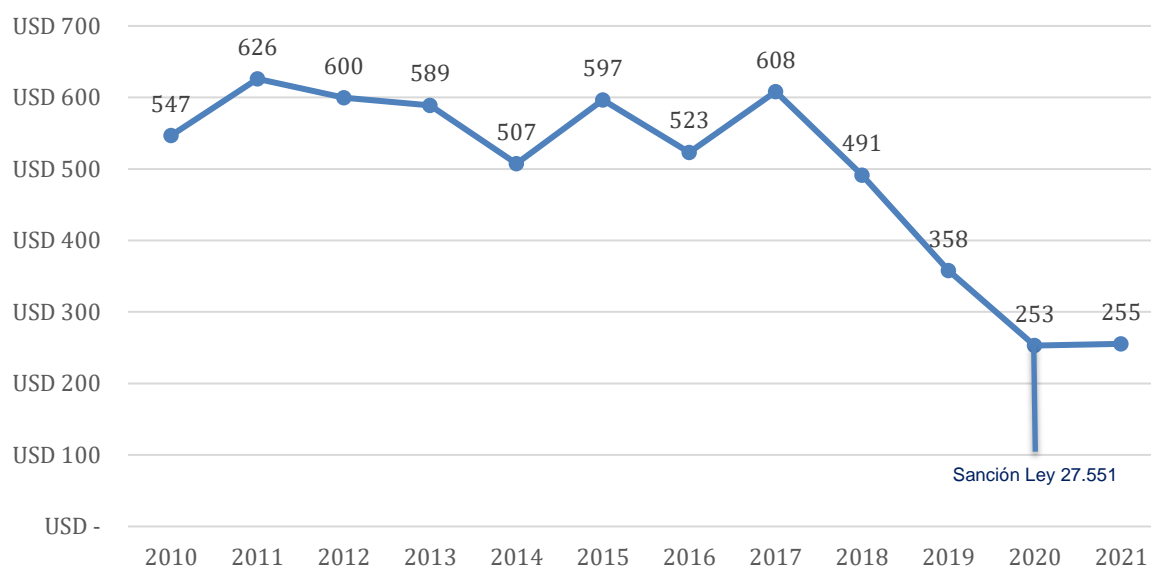
Nota. El gráfico representa la evolución temporal de los precios promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires según datos del organismo oficial. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres.*

Como se observa en la Figura 14, el alquiler en CABA tuvo históricamente una tendencia alcista en pesos. La misma se agudiza a partir del 2do trimestre del 2020, donde llega a 38 mil pesos mensuales, lo cual concuerda con los datos analizados de Properati anteriormente. Teniendo en cuenta la inflación constante que impacta el peso argentino, es lógico que los precios aumenten sostenidamente.

Así como se revisaron los datos de Properati Data y su unidad de medida, del mismo modo corresponde observar los datos de la Dirección General de Estadística y Censos desde la óptica de los precios en dólares, para evitar un sesgo en el análisis de los precios en pesos afectados por el proceso inflacionario.

Figura 15

Precio promedio anual en dólares de alquiler de departamentos. CABA. 2017 – 2021



Nota: gráfico de elaboración propia en base a los datos combinados de los anteriores gráficos y fuentes del Banco Central de la República Argentina y la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres.*

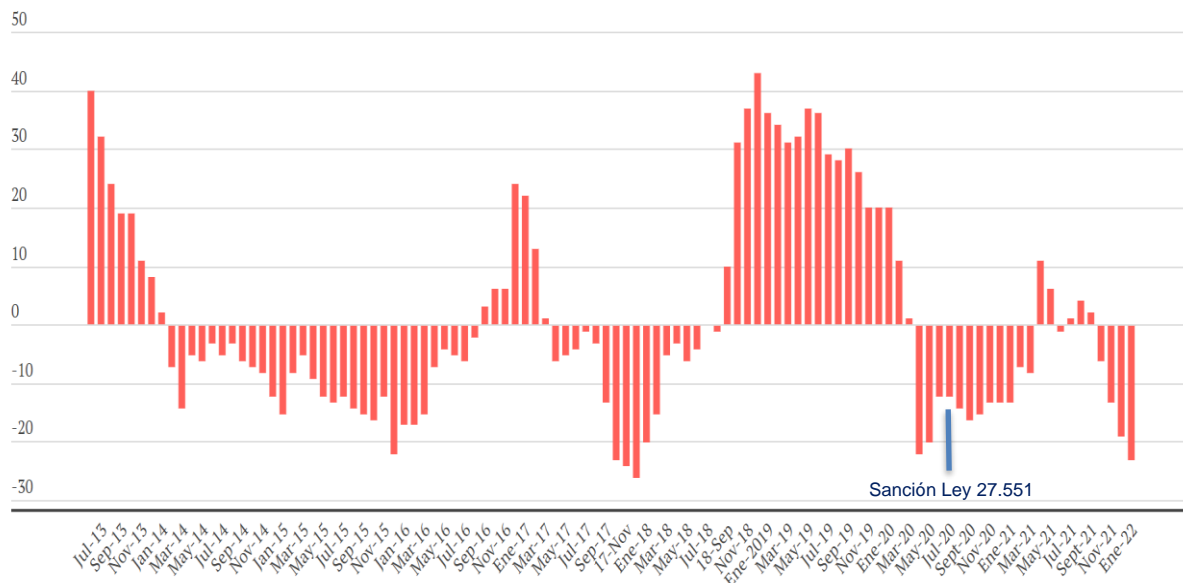
Al igual que los datos de Properati Data, se observa en los datos provistos por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires que, si bien los precios en pesos argentinos han tenido una tendencia alcista desde 2010, visto en precio dolarizados ocurre lo contrario, encontrando una tendencia a la baja, casi siendo la mitad el precio en dólares de 2021 comparado con 2010.

Nuevamente esto indicaría que aquellas personas que mantienen un nivel de ingreso por encima de la inflación o de la brecha cambiaria peso – dólar, no se verían tan perjudicada por esta evolución de precios, mientras que aquellos que mantengan sus ingresos por debajo de la inflación, se verían perjudicados.

Resta verificar, si la suba en los precios de alquiler estuvo relacionada a una contracción de la oferta inmueble para dicho mercado, dados los desincentivos y controles introducidos por la nueva normativa. La plataforma de Reporte Inmobiliario a su vez cuenta con información sobre la variación interanual de oferta para alquiler.

Figura 16

Variación interanual de la oferta de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires entre 2013 y 2022.



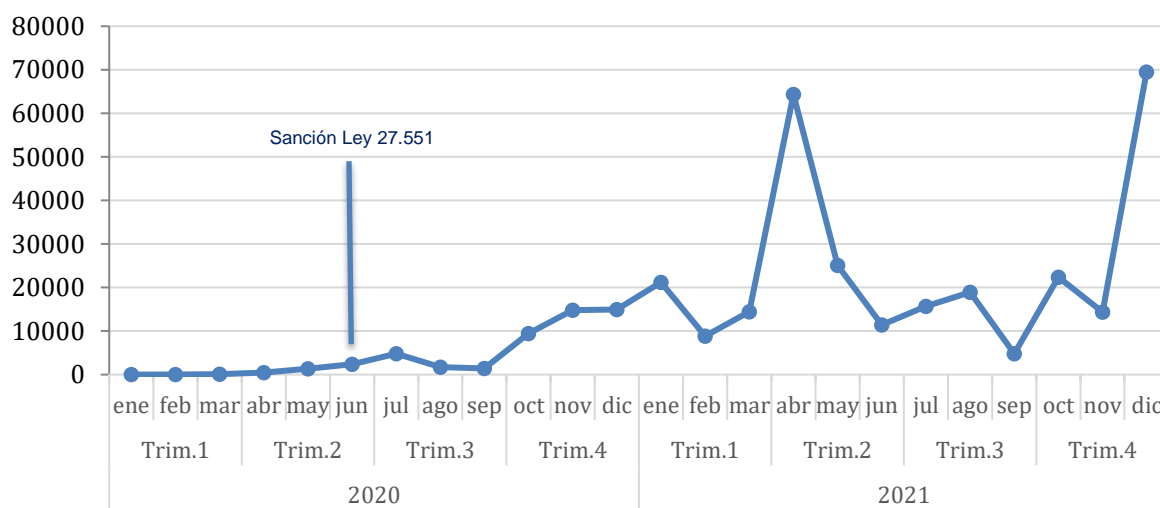
Nota. El gráfico representa la variación interanual de la oferta de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. Tomado y elaborado por Reporte Inmobiliario Data. (n.d.). Market Analytics.

Los datos analizados por Reporte Inmobiliario permiten contrastar como evolucionó la oferta de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires. Según la Figura 16, partir del 2020, iniciado por la pandemia del COVID-19 y coincidiendo con la sanción de la Ley 27.551, la oferta de alquileres cae fuertemente. Esto se recuperó de manera parcial a principios de 2021, pero volvió a caer al llegar a fin del mismo año.

Este comportamiento durante unos meses de 2021 puede relacionarse en parte con la evolución de casos de COVID en el país y en la Ciudad. A principios de 2021, con el comienzo de la campaña de vacunación, varios controles sanitarios se “relajaron” permitiendo una mayor actividad económica y habilitando a que se realicen mudanzas y se movilicen los alquileres. Durante mitad de 2021 experimentamos lo que fue la 2da ola de casos de COVID, que se observa nuevamente una retracción de la oferta, al igual que a fin de 2021 con la 3ra ola.

Figura 17

Evolución de los casos de COVID-19 en la Ciudad de Buenos Aires



Nota. El gráfico representa la evolución de los casos de COVID-19 en la Ciudad de Buenos Aires. Elaboración propia a partir de los datos de la Gerencia Operativa de Ingeniería de Datos. DG Arquitectura de Datos. SS de Políticas Públicas Basadas en Evidencia. Secretaría de Innovación y Transformación Digital. Jefatura de Gabinete de Ministros. (n.d.). *Datos de Casos COVID-19.*

Podemos resumir el comportamiento del mercado de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires como una tendencia alcista, con mayor pronunciación luego de la sanción de la ley 27.551, influenciada por la suba del dólar y los controles de la pandemia de COVID-19, con una oferta interanual que también se vio restringida durante 2020 – 2021.

Una de las hipótesis del presente trabajo de investigación, es que la suba en los precios de alquiler y la restricción de la oferta puede deberse a que varios actores del mercado trasladaron sus productos al mercado sustituto, el de venta de inmuebles,

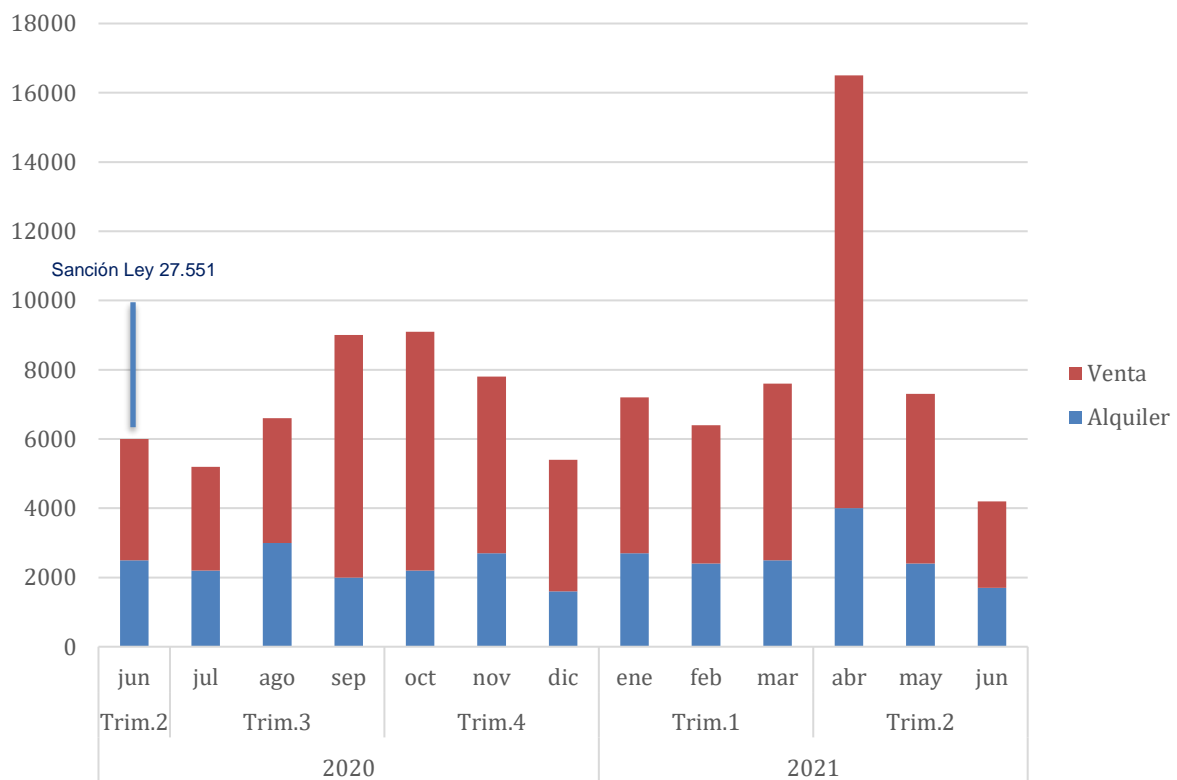
debido a los desincentivos para publicar sus propiedades como alquiler. Según los fundamentos de la teoría económica (Parkin & Loría, 2010) el efecto sustitución indica que cuando un precio aumenta también lo hace su costo relativo, es decir, su costo de oportunidad en relación a otros bienes u oportunidades.

Repasando el esquema propuesto y gráfico causal visto en la Figura 6, una restricción en los alquileres genera incentivos para que el mismo producto (el inmueble) sea comercializado en el mercado de venta, lo cual podría expandir la oferta en dicho mercado, y traducirse en una baja de los precios.

Habiendo analizado la tendencia del precio y la oferta de alquileres en la Ciudad de Buenos Aires, a continuación, debemos analizar si hubo migración de inmuebles al mercado de venta, es decir, se deberá responder al interrogante de cómo evolucionaron las publicaciones entre venta y alquileres en Capital Federal.

Figura 18

Evolución de la cantidad de publicaciones de venta y alquiler en la Ciudad de Buenos Aires entre 2020 y 2021



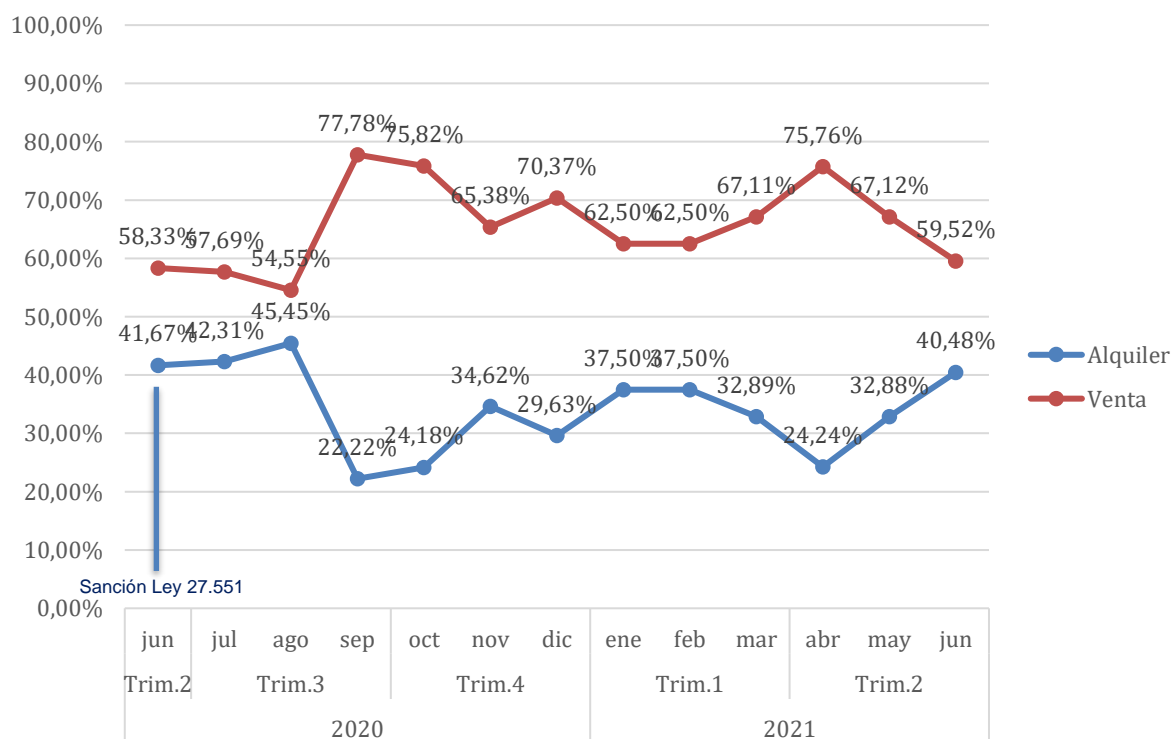
Nota: la Figura 18 muestra la cantidad nominal de publicaciones de inmuebles realizadas en el portal de Properati según su tipo de operación, venta o alquiler, y su

evolución a lo largo de los meses entre junio 2020 y junio 2021. Elaboración propia a partir de los datos de Properati Data. (n.d.). *Estadísticas sobre el Mercado Inmobiliario en Argentina.*

A partir de la entrada en vigor de la ley 27.551, se observa cierta disminución en la cantidad de publicaciones que representan los alquileres sobre el total de las unidades ofertadas. Esta caída se vuelve algo más evidente en los últimos meses analizados. La tendencia a la baja en cuanto a cantidad de publicaciones de alquileres parece acompañar la tendencia general de menor actividad en el mercado inmobiliario en su totalidad. Esto será corroborado posteriormente cuando se analice la evolución de actos notariales de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires.

Figura 19

Evolución porcentual de la cantidad de publicaciones según su tipo de operación en la Ciudad de Buenos Aires entre 2020 y 2021



Nota: la Figura 19 muestra el porcentaje de publicaciones de inmuebles según su tipo de operación realizadas en el portal de Properati y su evolución a lo largo de los meses entre junio 2020 y junio 2021. Elaboración propia a partir de los datos de Properati Data. (n.d.). *Estadísticas sobre el Mercado Inmobiliario en Argentina.*

De la mano con lo anterior, se observa que, en los meses posteriores a la implementación de la ley, el porcentaje mensual de publicaciones de alquileres cae a un 22%, manteniéndose entre el 20% y 40% durante los meses posteriores analizados. Sólo al final de la serie, en junio de 2021, logra superar el 40% y retornar a sus valores originales de 2020. De esta manera se constata que la proporción de alquileres en el mercado inmobiliario disminuyó luego de la sanción de la ley 27.551, y la proporción de publicaciones de compraventa, aumentó. Esta migración de bienes de un mercado a otro, generando mayor oferta en el mercado de compraventa, puede haber generado un descenso en los precios de venta de inmuebles.

Continuando el análisis, se deberá examinar la evolución del precio de venta, para corroborar el impacto de la ley 27.551, la restricción de alquileres y como se vio afectado el mercado de venta de inmuebles.

Figura 20

Evolución de los precios de venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires entre 2020 y 2021 expresados en millones de pesos



Nota: el gráfico representa la evolución temporal del precio promedio para la venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires. Elaboración propia a partir de los datos de Properati Data. (n.d.). *Estadísticas sobre el Mercado Inmobiliario en Argentina*.

Se evidencia un aumento en el precio promedio de las propiedades muestreadas desde el inicio de la serie. Como conclusión parcial, el mercado de venta durante 2020 – 2021 mantuvo una tendencia alcista, igual que los alquileres, con una pequeña baja hacia el final del período analizado en junio 2021.

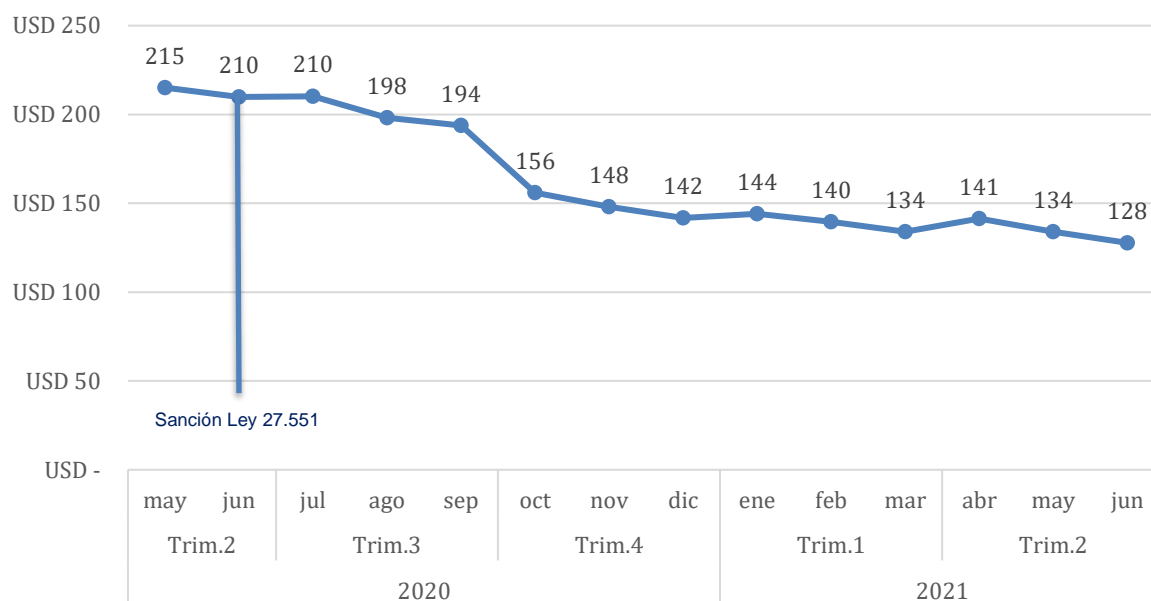
Siendo el mercado de venta de inmuebles un mercado que se rige por la cotización y evolución del dólar, y que ha sido tradicionalmente alcista, la subida que vemos de \$ 18 millones a \$ 21 millones en la Figura 20 se explica por dicho motivo.

Repasando la Figura 9 encontramos un salto en el tipo de cambio que empuja los precios de venta de propiedades hacia su incremento. Los últimos meses indican una baja en los precios de venta, lo cual se estima que es debido a la migración de propiedades del mercado de alquileres al de compraventa, expandiendo la oferta y disminuyendo los precios. Deberá continuarse con el análisis para terminar de corroborar la hipótesis de investigación.

Al igual que se analizaron las evoluciones de precios de alquiler en dólares, corresponde lo mismo para los precios de venta, y así intentar evitar los sesgos por el efecto inflacionario sobre el peso argentino.

Figura 21

Evolución de los precios de venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires entre 2020 y 2021 expresados en miles de dólares



Nota: gráfico de elaboración propia en base a los datos combinados de los anteriores gráficos y fuentes del Banco Central de la República Argentina y Properati Data. (n.d.).
Datos de alquileres.

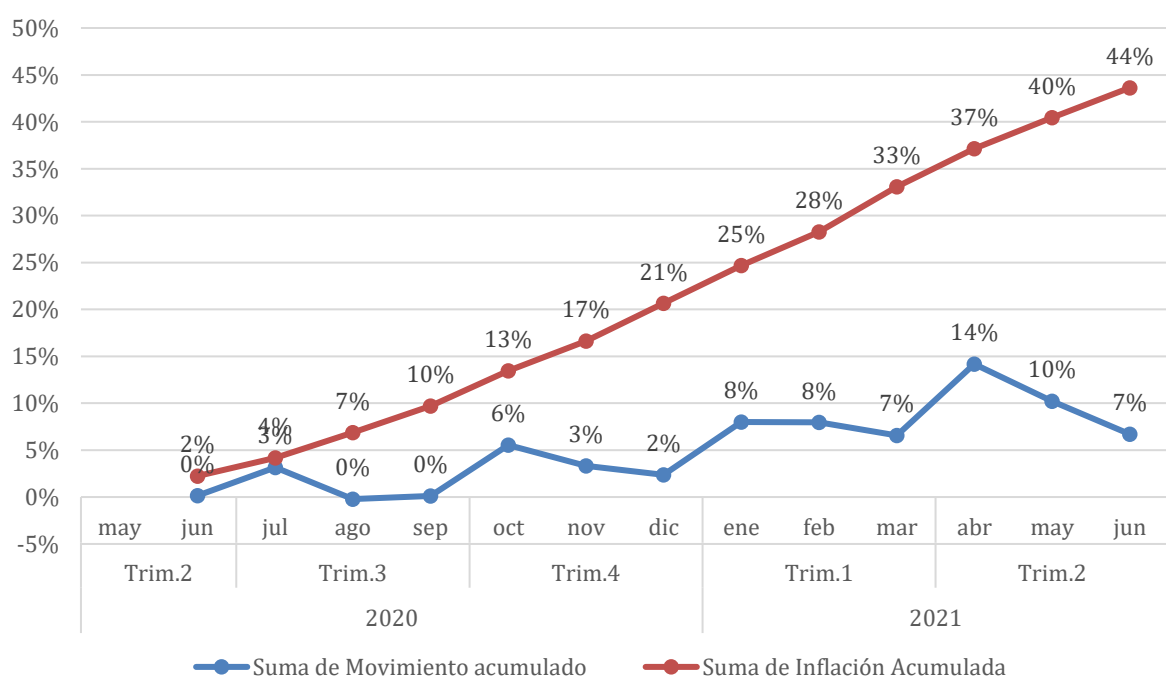
De esta manera se observa que los precios promedios de inmuebles en dólares para la venta tienen una tendencia al descenso luego de la sanción de la ley 27.551 en junio 2020. Esta conclusión sería similar a la expuesta sobre los alquileres, donde los individuos que hayan mantenido un ingreso por sobre la inflación o la brecha cambiaría estarían en una situación más favorable que aquellos que no.

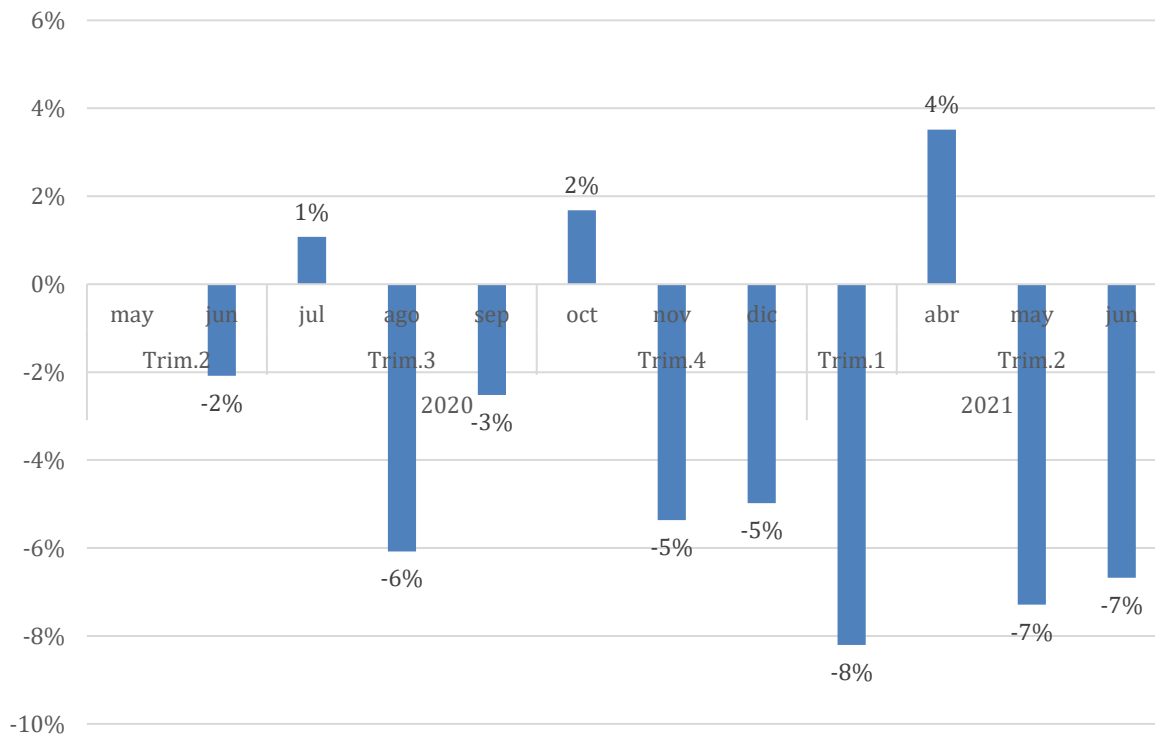
Al igual que en el análisis de los precios de alquiler, se analizará la evolución de los precios de venta y su comparación con los niveles de inflación, para así observar en términos reales si estuvieron por encima o por debajo de la misma.

Figura 22

Comparativa de los incrementos del precio promedio de venta de inmuebles y la inflación

Mes	Precio Promedio Venta de inmueble	Movimiento respecto al mes anterior	Movimiento acumulado	Inflación Mensual	Inflación Acumulada	Movimiento Neto
may-20	\$ 18.940.000					
jun-20	\$ 18.970.000	0,2%	0,2%	2,2%	2,2%	-2,1%
jul-20	\$ 19.540.000	3,0%	3,2%	1,9%	4,2%	1,1%
ago-20	\$ 18.880.000	-3,4%	-0,2%	2,7%	6,9%	-6,1%
sep-20	\$ 18.940.000	0,3%	0,1%	2,8%	9,7%	-2,5%
oct-20	\$ 19.970.000	5,4%	5,5%	3,8%	13,5%	1,7%
nov-20	\$ 19.530.000	-2,2%	3,3%	3,2%	16,6%	-5,4%
dic-20	\$ 19.340.000	-1,0%	2,4%	4,0%	20,6%	-5,0%
ene-21	\$ 20.430.000	5,6%	8,0%	4,0%	24,7%	1,6%
feb-21	\$ 20.420.000	0,0%	8,0%	3,6%	28,3%	-3,6%
mar-21	\$ 20.140.000	-1,4%	6,6%	4,8%	33,1%	-6,2%
abr-21	\$ 21.670.000	7,6%	14,2%	4,1%	37,1%	3,5%
may-21	\$ 20.810.000	-4,0%	10,2%	3,3%	40,5%	-7,3%
jun-21	\$ 20.080.000	-3,5%	6,7%	3,2%	43,6%	-6,7%
		6,7%		43,6%		-36,9%





Nota: gráfico de elaboración propia en base a los datos combinados de los anteriores gráficos y fuentes del Instituto Nacional de Estadística y Censos - INDEC Argentina y Properati Data. (n.d.). *Datos de alquileres.*

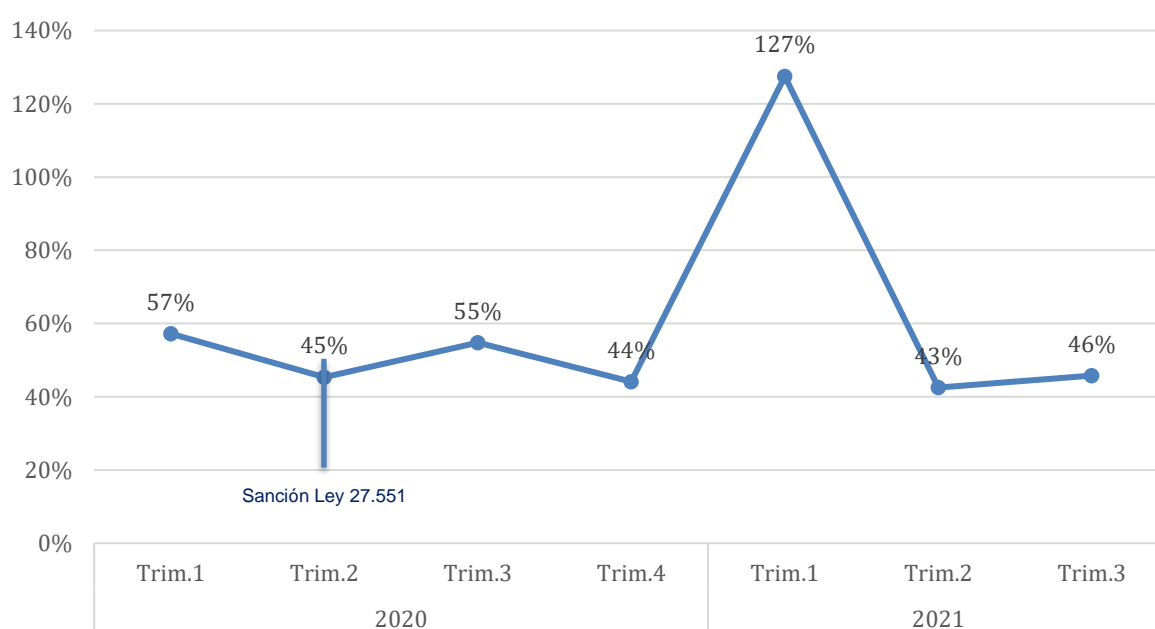
Similar a lo ocurrido con los alquileres, observamos que, durante mayo 2020 y junio 2021, los precios de venta subieron por debajo de la inflación, es decir que en términos reales bajaron. Adicionalmente, así como los alquileres tuvieron un movimiento neto del 20% a la baja en términos reales (considerando la inflación), los precios de venta tuvieron una baja del 36%, es decir que, si bien los alquileres bajaron, los precios de venta descendieron en mayor medida.

Por otro lado, y del mismo modo que ocurre con los alquileres, se debe detallar el análisis del precio de venta, en los distintos barrios de la Ciudad, para poder comprender su evolución de manera más focalizada y su impacto en los distintos barrios.

Figura 23

Diferencia entre precios mínimos y máximos del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar

Fecha	Precio promedio mínimo	Precio promedio máximo	Diferencia
2020 - 1er Trimestre	\$ 2.561,12	\$ 4.026,18	57%
2020 - 2do Trimestre	\$ 2.708,40	\$ 3.936,24	45%
2020 - 3er Trimestre	\$ 2.535,76	\$ 3.925,32	55%
2020 - 4to Trimestre	\$ 2.590,25	\$ 3.732,94	44%
2021 - 1er Trimestre	\$ 2.595,98	\$ 5.905,56	127%
2021 - 2do Trimestre	\$ 2.622,82	\$ 3.737,70	43%
2021 - 3er Trimestre	\$ 2.478,02	\$ 3.612,30	46%



Nota. El gráfico representa la evolución temporal de los precios mínimos y máximos del m² para la venta de inmuebles a estrenar en la Ciudad de Buenos Aires según datos del organismo oficial. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.).
Datos de alquileres.

Entre 2020 y 2021 los precios por m² de venta de inmuebles tendieron a la baja. Como efecto adicional, se redujo la distancia entre los precios mínimos y máximos que se podía encontrar entre los distintos barrios. A principios de 2020 se encontraban precios mínimos de \$ 2.561 por m² y \$ 4.026 por m² de precios máximos (diferencia del 57%), mientras que, para el 3er trimestre de 2021, la diferencia se reduce a un 46%, teniendo un mínimo en \$ 2.478 y un máximo de \$ 3.612 por m².

A diferencia de lo ocurrido con los alquileres en la Ciudad, podemos observar como la dispersión en los precios mínimos y máximos de venta por m² es menor luego del impacto de la ley 27.551, pasando de un 57% a un 46% al final de la serie.

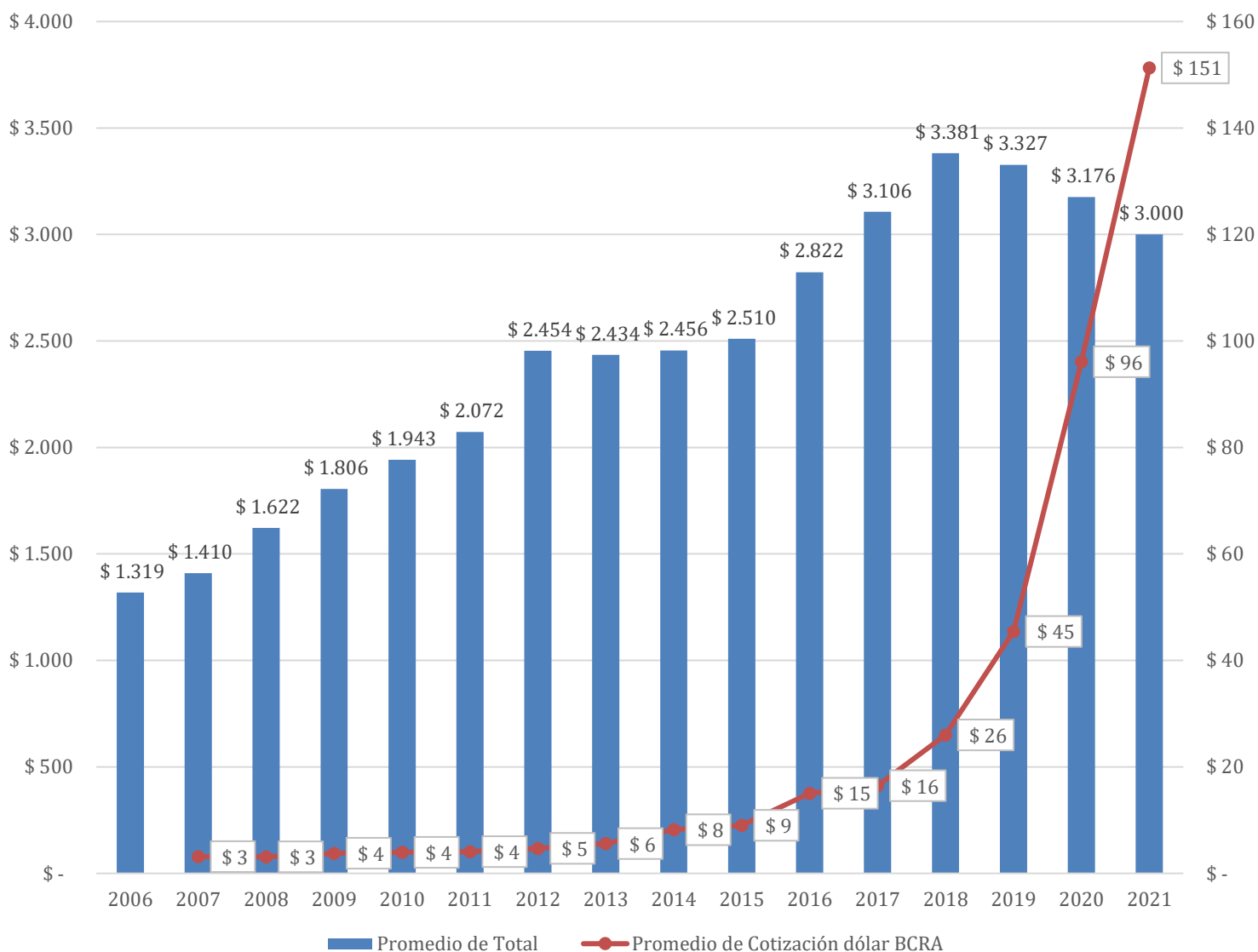
Si bien revisando la tendencia a nivel barrial, se confirma que el corredor norte a lo largo de todo el período 2020 - 2021 se mantuvo como la zona con precio más elevado para la compra de un inmueble, el impacto de la ley habría acercado a los distintos barrios en su precio de venta por m² de manera contraria a los alquileres donde la dispersión incrementó.

En el Anexo IV se encontrará la tabla detallada con la evolución del precio promedio de venta por barrio y trimestre expresados en dólares, provisto por la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad. (Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, s.f.)

Para comprender de manera más acabada el mercado de venta de inmuebles y su tendencia histórica, se construyó un análisis conjunto que muestra gráficamente la evolución del precio por m² y la evolución del dólar.

Figura 24

Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar, y su comparación con el dólar "ahorro". CABA. 2006 – 2021



Nota. El gráfico representa la evolución temporal de los precios promedio del m² para la venta de inmuebles a estrenar en la Ciudad de Buenos Aires según datos del organismo oficial y su comparación con la cotización del dólar "ahorro". Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres.*

Respecto al mercado de venta de inmuebles, el gráfico muestra la relación entre el precio de m² para inmuebles a estrenar y su comparativa con el dólar "ahorro", es decir, el dólar oficial con el recargo impositivo del +65%, dado que el mercado inmobiliario posee un fuerte efecto especulativo con el mercado cambiario del dólar, y suele moverse afectado por la brecha cambiaria.

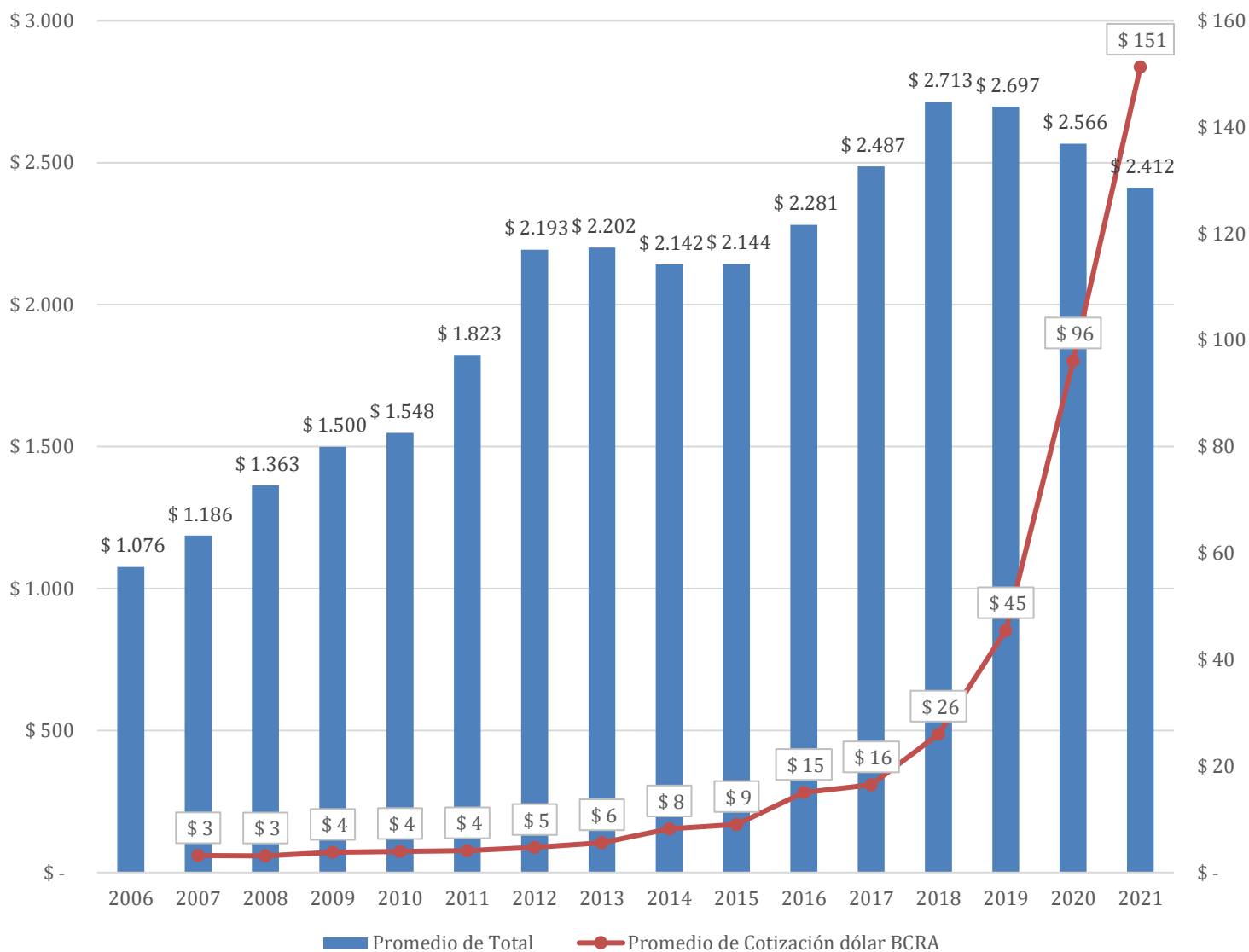
La compraventa de inmuebles es una actividad que requiere trámite y escritura legal, por lo que implica el blanqueo del capital para la adquisición del inmueble. Es por ello que no se considera el dólar “blue” o dólar “cueva” como alternativa para el propietario, ya que dicho mercado no se considera de curso legal.

A partir del 2019, el precio por m² en departamentos a estrenar, luego de casi 12 años de suba ininterrumpida, desciende. Durante 2020 y 2021 existe un leve descenso del valor del m² en Capital Federal. Esto puede deberse al incremento de los valores de alquiler, el nuevo marco regulatorio, las dificultades que ven los propietarios en poner sus propiedades en alquiler, y su migración al mercado de venta de inmuebles, mejorando la oferta y bajando los precios. Será objeto de futuros trabajos continuar analizando esta tendencia para corroborar si se mantiene en 2022.

Complementando el análisis previo, se construyó el mismo indicador para los inmuebles usados.

Figura 25

Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes usados y su comparación al dólar "ahorro". CABA. 2006 - 2021



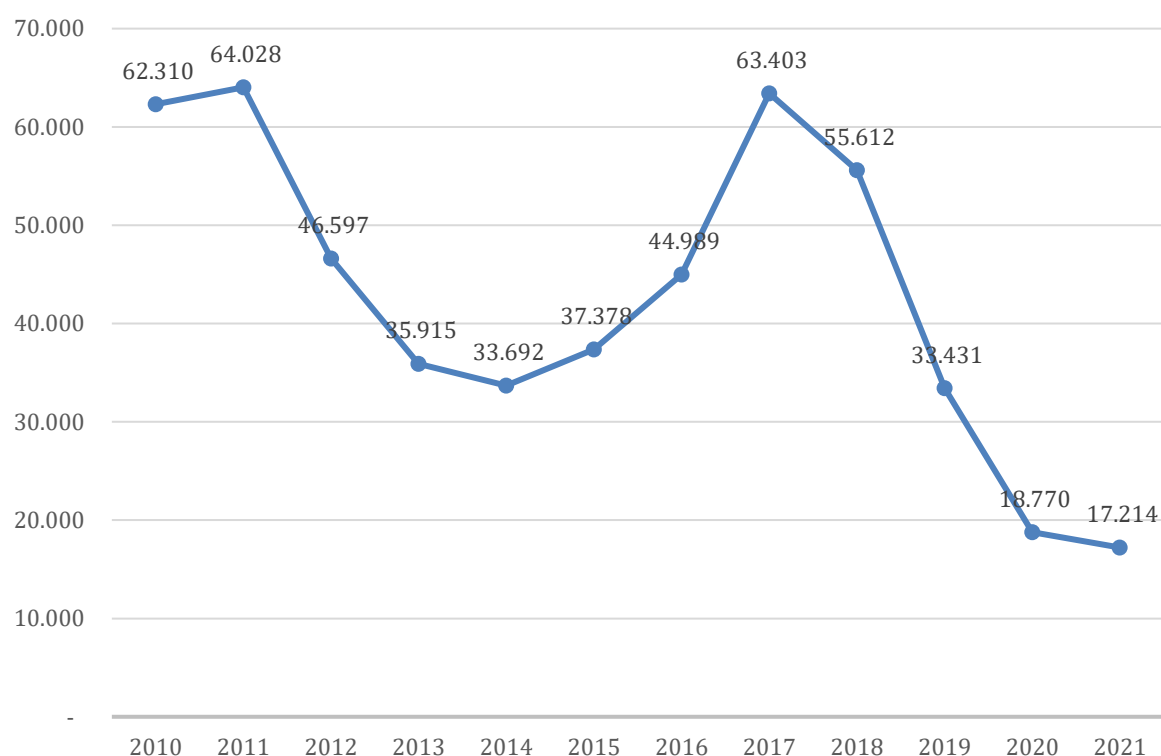
Nota. El gráfico representa la evolución temporal de los precios promedio del m² para la venta de inmuebles usados en la Ciudad de Buenos Aires según datos del organismo oficial y su comparación con la cotización del dólar “ahorro”. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres.*

En sintonía con el análisis de inmuebles a estrenar, con los bienes inmuebles usados, sucede lo mismo. Hay un descenso del valor del m² en Capital Federal en el último período.

Este análisis de los datos del Gobierno de la Ciudad (Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, s.f.) se condice con la hipótesis causal mencionada previamente sobre la baja de los precios en el mercado de venta de inmuebles.

Figura 26

Cantidad de Actos de Compraventa en la Ciudad de Buenos Aires entre 2010 y 2021



Nota. El gráfico representa la evolución temporal de la cantidad de actos notariales de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires según datos del organismo oficial. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres.*

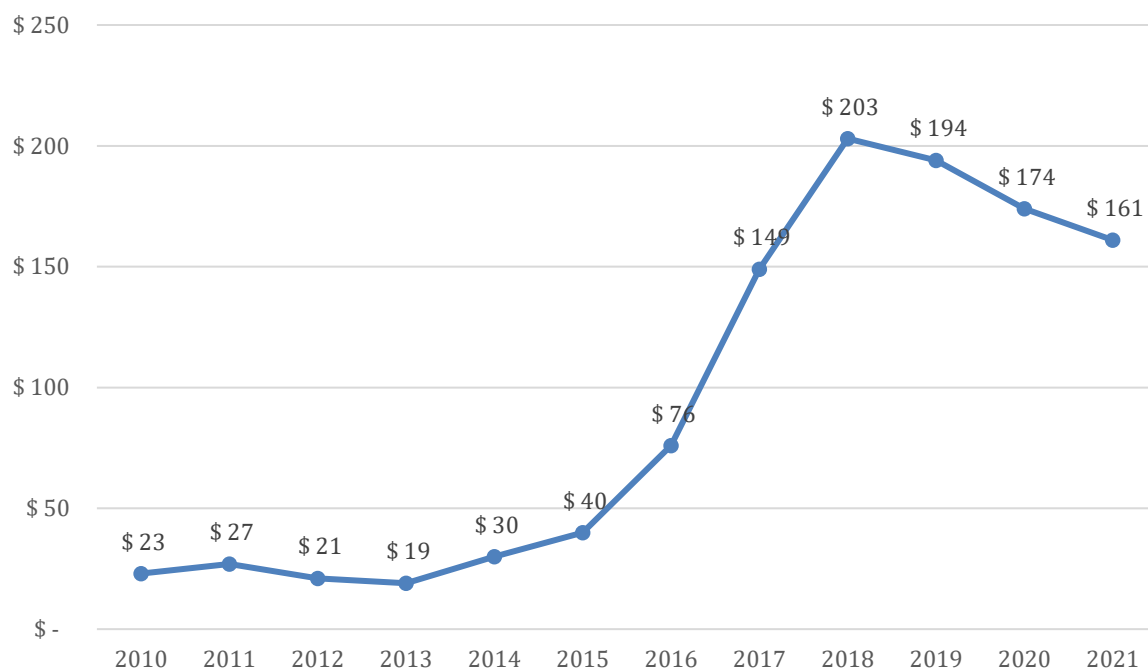
Como aporte complementario, se detalla cómo fue evolucionando el volumen y tamaño de las transacciones de compraventa en el mercado inmobiliario. Un mercado dinámico favorece a todas las partes involucradas, mientras que un mercado inactivo no traerá beneficios para ningún actor. (Parkin & Loría, 2010)

Desde el 2017, luego de recuperarse, la cantidad de actos notariales cae a los niveles más bajos observados en la serie 2010 - 2021. Esta caída podría explicarse en parte por los controles cambiarios, la suba del dólar, la falta de acceso al crédito, y la suba de los precios, finalizando con la pandemia del COVID-19 y las restricciones a las actividades comerciales y económicas en general.

Más allá de la cantidad de actos notariales, también es relevante observar los montos de las transacciones, ya que los precios en el mercado inmobiliario tuvieron una tendencia ascendente al menos desde el 2010.

Figura 27

Montos anuales escriturados en operaciones de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires entre 2010 y 2021, expresados en miles de millones de pesos



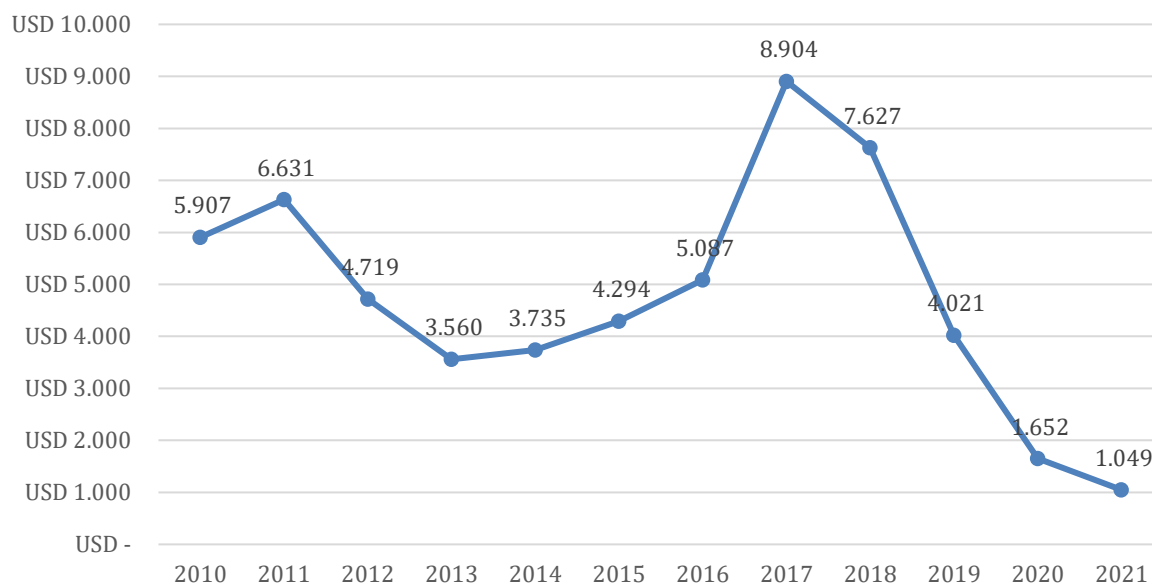
Nota. El gráfico representa la evolución temporal de los montos totales escriturados en los actos notariales de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires según datos del organismo oficial. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres.*

Similar a los datos expuestos sobre el valor del m², los montos escriturados de compraventa se mueven en una tendencia equivalente, con una suba sostenida desde el 2010 hasta 2019, para descender levemente en 2020 y 2021.

Sin embargo, se deberá intentar aislar este análisis del proceso inflacionario viendo su evolución en dólares, como se hizo en análisis anteriores.

Figura 28

Montos anuales escriturados en operaciones de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires entre 2010 y 2021, expresados en millones de dólares



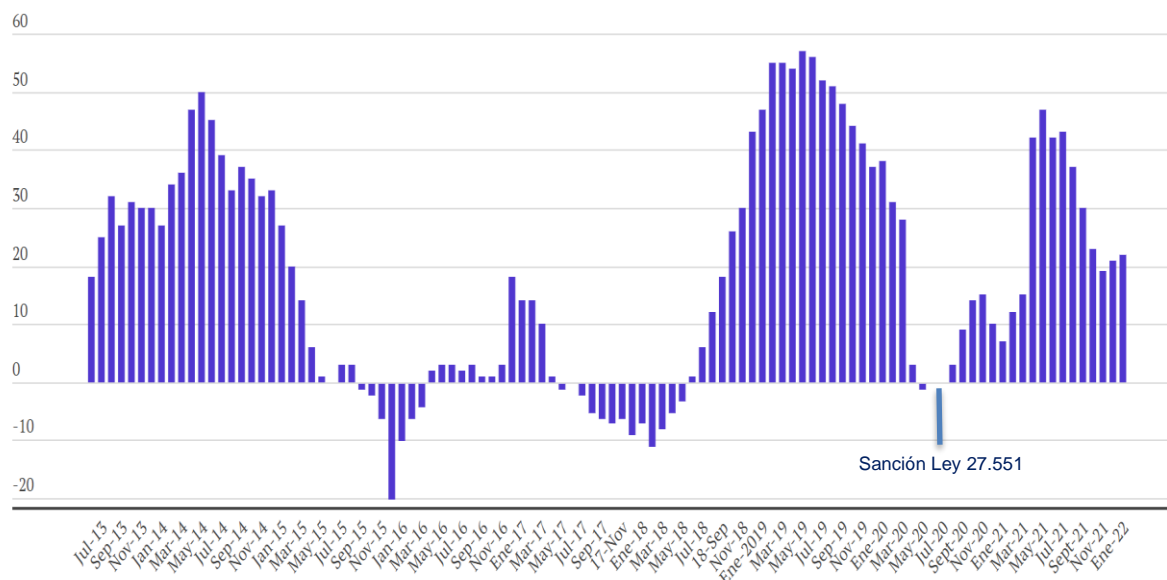
Nota: gráfico de elaboración propia en base a los datos combinados de los anteriores gráficos y fuentes del Banco Central de la República Argentina y la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Del mismo modo que observamos en el gráfico anterior, los montos escriturados de operaciones compraventa en la Ciudad han descendido significativamente desde 2017, llegando a su piso histórico desde 2010.

De esta forma en los gráficos anteriores podemos analizar que hay menores precios de compraventa al igual que menor cantidad de actos de compraventa en la Ciudad, pudiendo concluir que los precios han disminuido, así como también el nivel de actividad en el mercado de venta de inmuebles. Pero este fenómeno se viene dando incluso desde antes de la sanción de la Ley 27.551, por lo que no estaría estrictamente relacionado con la misma.

Figura 29

Variación interanual de la oferta de venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires entre 2013 y 2022.



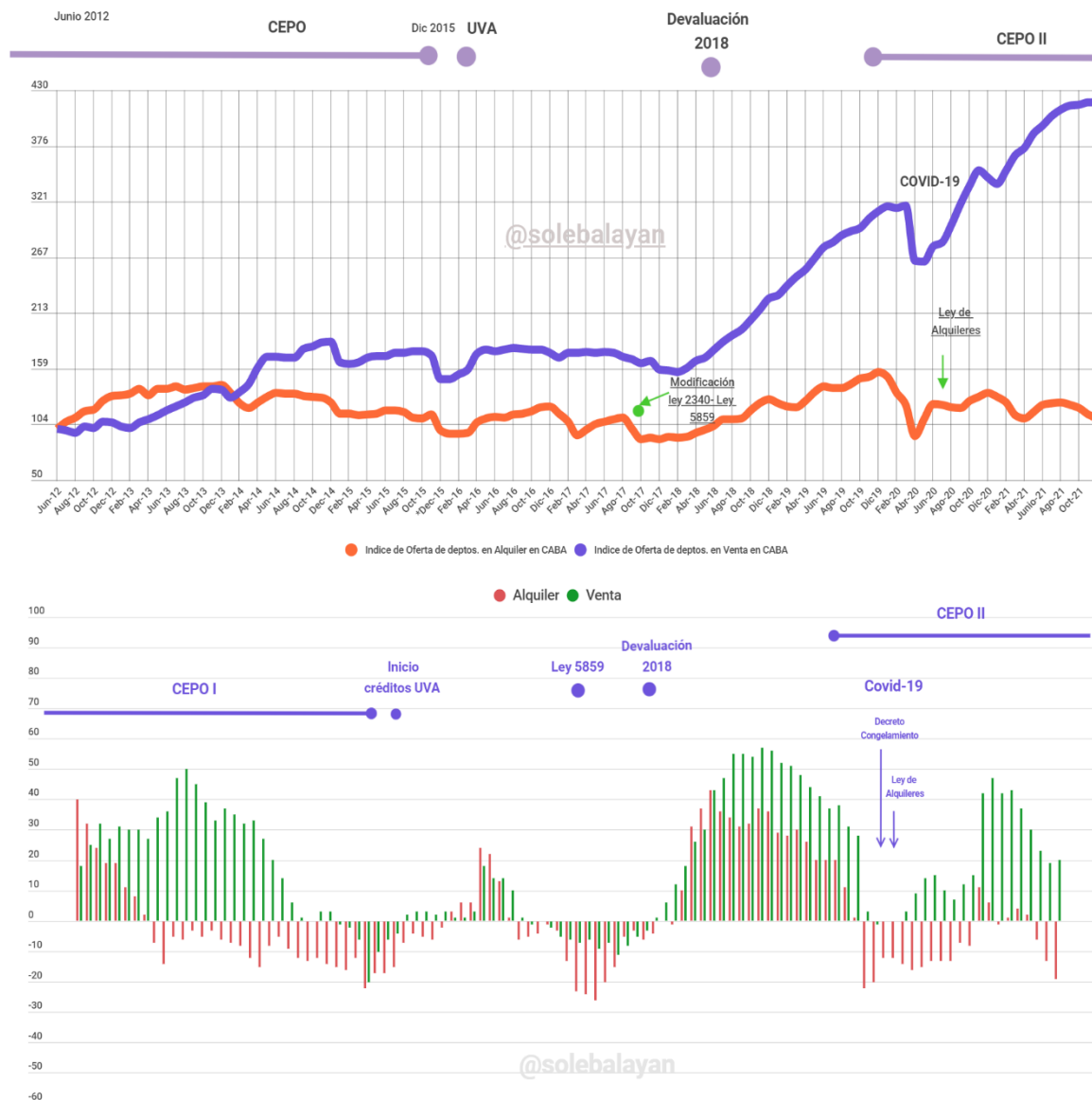
Nota. El gráfico representa la variación interanual de la oferta de venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires. Tomado y elaborado por *Reporte Inmobiliario Data*. (n.d.). *Market Analytics*.

Por otro lado, analizando la Figura 29, el mercado de venta de inmuebles a partir de mediados de 2020, momento en que se sancionó la ley 27.551, comenzó a crecer la oferta de venta de propiedades, validando la hipótesis y el análisis causal.

Por último, es conveniente ver ambos mercados en conjunto, es decir, poder visualizar gráficamente como evolucionaron los índices de oferta inmueble tanto para venta como para alquiler a lo largo de los años. Desde Reporte Inmobiliario se diseñó y construyó una API (servicio web) el cual consulta y consolida la información de todas las publicaciones de venta y de alquileres de los principales portales web, resultando en informes gráficos y estadísticos sobre el comportamiento de ambos mercados en conjunto.

Figuras 30

Índice de oferta inmueble para venta y alquiler en la Ciudad de Buenos Aires entre 2012 y 2021



Nota. Los gráficos representan la variación interanual de la oferta de venta y alquileres de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires. Tomado y elaborado por *Reporte Inmobiliario Data*. (n.d.). *Market Analytics*.

Como se observó en la Figura 24 donde los precios de venta de inmuebles expresados en dólares disminuyeron desde 2017 en adelante, en la Figura 30 observamos un incremento de la oferta de venta desde 2017 en adelante, con una pausa durante 2020 debido a la pandemia del COVID-19. Por su parte, el mercado de alquileres logró incrementar su oferta entre 2017 y 2018, llegando a su pico a fines de 2019 donde luego del descenso pronunciado debido a la pandemia, regresó a valores cercanos a lo que se observaba en la oferta de 2018.

Para comprender de manera clara la evolución de ambos índices de oferta, tanto venta como alquileres, es fundamental comprender los factores macroeconómicos que inciden en el mercado y su marco regulatorio. En los mismos, se deben tener en cuenta el cepo cambiario (vigente de junio 2012 a diciembre 2015), el lanzamiento de los créditos UVA (2016), la devaluación cambiaria (2018), el segundo cepo cambiario (fines de 2019), la pandemia COVID-19 (principios de 2020) y la Ley 27.551 sancionada en junio 2020.

Es importante tener en cuenta que todos estos factores pueden estar afectando e influyendo en el mercado y el comportamiento de los precios.

En el gráfico anterior se observa como la oferta de venta de inmuebles incrementa a partir de 2018 y luego de la ley 27.551 continúa aumentando, mientras que la de alquileres podríamos decir que se estanca y desciende levemente hasta fines de 2021 volviendo a niveles de 2018.

Resultados y conclusiones de los análisis de datos

Con la exposición y explicación del análisis de datos, se da respuesta a las preguntas de investigación y se contrasta la hipótesis original.

Como hipótesis, la Ley 27.551 al implementar restricciones y obligaciones para propietarios e inquilinos con relación a la tasa de ajuste y período de los contratos de alquiler, generó una restricción de la oferta inmobiliaria, así como incertidumbre sobre el precio de los alquileres, provocando un incremento en los precios de alquiler en el mercado.

Como análisis adicional y complementario de la hipótesis, ante la contracción del mercado de alquileres, se analizarán los efectos en el mercado de venta de inmuebles, como efecto de mercado sustituto. Se estima que los bienes disponibles del mercado de alquileres, es decir, las viviendas, se desplazaron al mercado de venta de inmuebles, expandiendo su oferta y posiblemente haciendo descender los precios.

Dicha hipótesis, se descompone en sus distintos elementos para detalle y contraste.

En primero lugar, se confirma que, en lo que refiere a las restricciones y marco regulatorio, la ley 27.551 introduce cambios y normas que velan en favor del inquilino, pero incrementando la presión y obligaciones al propietario. Repasando sus puntos más importantes incluyen aumento de la duración del contrato, ajuste y control de

precios, blanqueo de la actividad y declaración ante el organismo de control, nuevas reglas para ejecutar un desalojo, y mayor cantidad de instrumentos de garantías para el inquilino.

De esta manera, el propietario tiene menos incentivos y más dificultades para colocar su inmueble en el mercado de alquileres, dado que no puede actualizar el precio, corre riesgos en caso de tener que realizar un desalojo, y las garantías tienen mayor variabilidad.

Los efectos restrictivos de la Ley 27.551, es decir, contratos y ajustes fijos por tres años, atan necesariamente el valor de los alquileres al proceso inflacionario – devaluatorio, dejando sólo una ventana cada 3 años a los propietarios para ajustar precios o tomar decisiones con relación al mismo. Esto genera un efecto de “olla a presión” cuando los precios quedan desfazados durante un período largo de tiempo, y se ajustan súbitamente generando shocks al mercado.

Por otro lado, en cuanto a la restricción de oferta de inmuebles y el aumento de precios, se encuentra verificada a lo largo de los análisis de datos. Se concluye que, a partir de mediados del 2020, la oferta de alquileres sufrió una restricción considerable.

A su vez, el aumento del precio de alquileres en pesos se comprueba a lo largo de los análisis expuestos de la información de Properati y se condice con los datos de la Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y los informes de Reporte Inmobiliario.

Sin embargo, cuando observamos los precios de los alquileres expresados en dólares, de esta manera intentando aislar y neutralizar el componente inflacionario al verlo en una moneda que no sea el peso argentino, observamos que los alquileres en lugar de incrementarse tienen una tendencia descendente durante 2020 y 2021 luego de la sanción de la Ley 27.551. Esta tendencia en la baja de los alquileres en dólares se viene dando desde 2017 según los datos observados de la Dirección General de Estadística y Censo de la Ciudad de Buenos Aires.

Del mismo modo, cuando analizamos los precios de los alquileres en pesos deflactados por el componente inflacionario, observamos que subieron por debajo de la inflación, es decir que, en términos reales, bajaron los precios de alquiler.

Esto indicaría que quienes aquellos que lograron mantener sus ingresos por encima de la inflación, o en un nivel constante en dólares, fueron favorecidos por esta tendencia, mientras que aquellos que sus ingresos se vieron disminuidos por la inflación, fueron perjudicados.

El rol que juega la Ley 27.551 atando el precio de los contratos de alquiler, una vez pactados, a un índice influido por la inflación, lo que genera es endurecer esta distinción entre los inquilinos que mantienen sus ingresos por encima de la inflación de aquellos que no.

Respecto a la oferta inmueble y su proporción venta - alquiler, se muestra un descenso en la cantidad de publicaciones en general. Se muestra una menor actividad general en el mercado, es decir, que los inmuebles “dejaron de moverse en el mercado”. Esto se ve más fuertemente en el mercado de alquileres. Se concluye que la ley 27.551 trajo una restricción de la oferta inmueble, sobre todo en los alquileres.

Dentro de los análisis complementarios de la hipótesis de investigación, existe el interrogante si hubo un incremento en la oferta de venta de inmuebles y un descenso en los precios. Consecuentemente, este punto también es validado a lo largo del análisis de datos. A partir de julio de 2020, junto a la reactivación de la actividad económica al levantarse los controles más estrictos de aislamiento, se aprecia un aumento en la oferta de departamentos en venta, es decir, la retracción de oferta en los alquileres coincide con una expansión de la oferta para la venta de inmuebles.

Adicionalmente, el descenso en los precios de venta se constata en los datos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, donde del 2020 al 2021 hay un leve descenso de los precios de venta de inmuebles. Sin embargo, del mismo modo que sucede con los alquileres, al analizar la tendencia expresada en dólares, para así intentar anular el sesgo inflacionario, se observa que los precios de las propiedades descendieron en dólares durante 2020 y 2021. Si analizamos los precios en pesos deflactados por inflación, estuvieron por debajo de la inflación, incluso más que los precios de los alquileres.

Incluso al observar los montos anuales escriturados en operaciones de compraventa en la Ciudad de Buenos Aires entre 2010 y 2021, esta tendencia se viene dando desde 2017, junto con una disminución nominal de la cantidad de actos de

compraventa. Podría decirse que el mercado de venta de inmuebles tiene menor actividad desde 2017 observando la cantidad de transacciones y el total de montos escriturados.

Como conclusión, en líneas generales, algunas de las variables de la hipótesis de investigación fueron respaldadas por la información recabada, analizada y presentada.

Los efectos de la ley 27.551 comenzaron a verse rápidamente en una menor oferta de alquileres y un aumento en los precios de alquiler, y continuaron manifestándose en una expansión de la oferta y descenso de los precios de venta de inmuebles, el cual aún debe terminar de cristalizarse y será motivo de un trabajo futuro ver su evolución y comportamiento.

Sin embargo, al observar las tendencias expresadas en dólares se aprecia lo contrario, un descenso en los precios en dólares que viene manifestándose desde 2017 en ambos mercados, perjudicando a aquellos individuos que no logran mantener sus ingresos por encima de la inflación.

La Ley 27.551 viene a reforzar este efecto al ajustar los precios de los alquileres una vez firmados los contratos, a un índice influido por la inflación.

Más allá de las conclusiones de estos análisis exploratorios y descriptivos, se debe tener presente que existen variables que podrían influenciar o ayudar a explicar estos comportamientos, como la cotización y brecha cambiaria del peso argentino - dólar, y los efectos económicos de la pandemia de COVID-19, que fueron mencionados a lo largo de todo el presente trabajo.

Lamentablemente, la ley de alquileres sancionada en 2020, cuyo espíritu es la defensa y protección del inquilino, y favorecerlo en una situación desventajosa para con el propietario, cae bajo su propio peso y sus propias normas, al generar un contexto con pocos incentivos para los propietarios y una restricción a la oferta de alquileres empujando su precio hacia arriba, perjudicando así a quienes pretendía ayudar.

Por supuesto tiene sus puntos positivos, como los distintos tipos de garantía, aclaraciones al procedimiento para la reparación del inmueble y los gastos extraordinarios, la posibilidad de salida anticipada con preaviso, entre otros factores.

Sin embargo, esto no fue acompañado por una política de expansión o cuidado de la oferta.

Se deberá continuar debatiendo la problemática a la luz de las conclusiones mencionadas, así como también indicar algunas recomendaciones para el marco regulatorio y políticas públicas que pueden aplicarse en el caso argentino.

Discusión de la problemática

En primer lugar, a nivel macro, en América Latina se comparten ciertas problemáticas respecto al funcionamiento del mercado de vivienda, como pobreza y marginalidad, fuerte marco regulatorio, y mercado informal de alquileres y compraventa.

Si bien, en su mayoría los países de América Latina tienen problemas de pobreza y marginalidad a nivel estructural, no significa que el problema de los alquileres esté exclusivamente relacionado o vinculado con este sector de la población. De hecho, gran parte de la población de medios e incluso altos ingresos, alquila. Lo cual desmiente la falacia de que, a mayores ingresos, mayor tasa de propietarios. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Al no estar anclado el problema del mercado de vivienda con la pobreza y la marginalidad, implica que la solución tampoco está atada a resolver dichos problemas macroeconómicos, sino que hay mecanismos y políticas públicas para mejorar su funcionamiento de manera intrínseca.

Por otro lado, un denominador común en muchos países de América Latina es la abundante legislación y normativa que rige el funcionamiento del mercado inmobiliario. Como hemos mencionado, a partir de la década del 20 comenzaron a introducirse controles al mercado de alquileres, y para la década del 50 entre protestas sociales y presiones económicas, los controles de precio fueron implementados en varios países de la región. Estos controles tuvieron consecuencias negativas en la mayoría de los casos aplicados, generando ineficiencias y pérdidas económicas para la población en general.

Adicionalmente, un marco regulatorio rígido combinado con un proceso inflacionario genera un efecto de “olla a presión” donde los precios se mantienen atrasados cuando la devaluación los empuja a subir. Esto distorsiona fuertemente los mecanismos del libre mercado y puede resultar en un ajuste en forma de shock a los precios, perjudicando así a todos los actores, fundamentalmente a los inquilinos.

Por último, de la mano con lo anterior, y surgiendo a raíz del pesado marco regulatorio, surge el mercado informal. Factor común en casi todos los países de América Latina es la presencia de un fuerte y profundo mercado informal de propiedades. Esto se

debe fundamentalmente al marco regulatorio restrictivo que, en lugar de facilitar las transacciones, termina expulsando gran cantidad de actores a la informalidad.

El control de precios no es una medida de redistribución que pueda aplicarse generando pequeñas fallas de mercado en un ambiente controlado, sino que los controles al mercado de alquileres entorpecen la capacidad del mercado de conformar el precio de equilibrio y distribuir los bienes de manera eficiente. (Glaeser & Luttmer, 1997)

En el caso argentino, se encuentran rasgos distintivos de lo mencionado anteriormente respecto a América Latina, sumando un factor característico, que es la dolarización del mercado y un fuerte efecto especulativo atado al dólar.

A lo largo de su historia, Argentina ha implementado múltiples medidas para regular el mercado inmobiliario. Todas, en su propio nivel y escala, han tenido consecuencias negativas y han incrementado el volumen del mercado informal. Adicionalmente, existen múltiples normas para fomentar la vivienda social, las cuales nunca fueron regladas o implementadas en la práctica.

El imaginario colectivo de la propiedad como reserva de valor se mantendría presente en la sociedad. Esta concepción fue respaldada con las crisis económicas del 2001 y 2009, y sustentada por los actores del mercado, tanto agentes inmobiliarios como compradores y vendedores.

El debate más amplio que debe darse como sociedad, es qué rol debe tener y cumplir la regulación y el marco normativo en el mercado de vivienda. Actualmente existen posturas muy contrapuestas, desde extremos de no regular el funcionamiento del mercado y que “la mano invisible” ajuste naturalmente, y posturas de control estatal fuerte a la propiedad privada.

Con lo repasado del contexto nacional y regional, con el mercado *dual* que se presenta hoy en día, los problemas de marginalidad y pobreza estructural, y la macroeconomía poco estable a nivel cambiario y/o inflacionario, es razonable que algún tipo de regulación exista, pero de manera complementaria y accesorio al funcionamiento del mercado natural, sin distorsionarlo ni entorpeciendo el accionar de la oferta y la demanda.

Finalmente, es pertinente mencionar una serie de lineamientos, básicos y abstractos, que podrán aplicarse a la legislación y el marco normativo correspondiente según

cada caso particular, para dar las condiciones de funcionamiento eficiente al mercado de vivienda.

Recomendaciones generales para la política pública de vivienda y marco regulatorio

1. El proceso de alquiler y su negociación en cuanto al precio debe darse con la menor intervención estatal posible, promoviendo la transparencia y la equidad de las relaciones contractuales.

A lo largo del presente trabajo se ha revisado la historia de la regulación del mercado de alquileres en distintos países de América Latina, fundamentalmente en Argentina, y queda claro que debe establecerse una regulación más eficaz del mercado inmobiliario. Un buen marco regulatorio velaría por los intereses de los inquilinos, así como el de los propietarios, asegurando la estabilidad en la actividad rentística y el buen funcionamiento del mercado.

Cuando se presentan leyes o regulaciones que controlan los precios se generan problemas de eficiencia en el mercado, en este caso la sub-producción de bienes, o, mejor dicho, para el caso de las viviendas, una restricción de oferta y un desincentivo para la construcción. (Parkin & Loría, 2010)

De esta manera una primera recomendación para una política pública de vivienda integral sería menor regulaciones que controlen los precios, y en su lugar, generar incentivos a la actividad.

2. deben generarse incentivos para la actividad rentística de alquiler y fomentar el desarrollo de dicho mercado desde el lado de la oferta;

De la mano con lo anterior, hemos observado la implementación de instrumentos financieros y de políticas públicas en favor de promover la actividad rentística de alquiler, sea la construcción de vivienda para fines rentísticos o subsidios al capital para créditos hipotecarios. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2014)

Mediante instrumentos financieros, incentivos a la inversión, o programas de financiación, deberá ser acompañado por una regulación flexible que permita el correcto funcionamiento de dicho mercado.

De esta forma, el desarrollo y promoción de la oferta de alquileres generará un aumento en el nivel de actividad y precios más competitivos.

3. debe implementarse un sistema de subsidio social al alquiler destinado a los hogares no propietarios de escasos recursos que presenten un alto nivel de vulnerabilidad;

Una política pública de vivienda integral deberá fomentar el acceso a la vivienda social. Se deberá hacer especial hincapié en programas y medidas para garantizar que las personas con menos recursos puedan acceder a una vivienda.

En Argentina existen instituciones y programas abocados a dicha tarea, cuya característica principal es priorizar la accesibilidad y la igualdad (Barenboim & Elinbaum, 2018), y que actualmente se encuentran en algún punto con presupuesto insuficiente o cuyos proyectos se encuentran suspendidos, como en Procrear, el FONAVI, el Instituto Provincial de la Vivienda, el Plan Nacional de Viviendas, o el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre. Ar.).

Un correcto impulso de estas instituciones y proyectos reactivaría la actividad del sector y fomentaría el acceso a la vivienda social.

4. Mejorar el acceso al crédito hipotecario;

Así como se hace referencia al mercado de alquileres, no puede dejarse de lado su mercado “hermano” como lo es el mercado de venta de inmuebles.

Es importante que la política pública de vivienda facilite el acceso al financiamiento para el acceso a la compra de un inmueble, fundamentalmente en Argentina donde ya hemos observado los efectos que tienen la inflación y la brecha cambiaria en este mercado.

Acompañado de la construcción de vivienda asequible, e instrumentos financieros o subsidios al crédito, se podría acceder a la vivienda propia. Como hemos observado los precios de las viviendas han descendido, por lo que con los instrumentos adecuados la actividad en dicho mercado podría reactivarse y generar el impulso necesario.

Actualmente en Argentina se están tratando proyectos e iniciativas para derogar la ley 27.551, o reformularla, dado que sus efectos no fueron los esperados. Sería oportuno y conveniente que la legislación futura parta de un análisis y entendimiento

del mercado más sólido e integral, atendiendo no solamente la demanda de vivienda de los sectores más vulnerables, sino también fomentando la oferta.

Bibliografía

- Arnott, R. (1988). Rent control: The international experience. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 203–215. Retrieved from <https://link.springer.com/article/10.1007/BF00658917>
- Arnott, R. (1995). Time for Revisionism on Rent Control? *Journal of Economic Perspective*, 9(1), 99-120. Retrieved from <https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.9.1.99>
- Arnott, R. (1997). Rent Control. *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*. Retrieved from <https://citeseerx.ist.psu.edu/document?repid=rep1&type=pdf&doi=d8917b16d8fc6ee7d94e67890504d925cd492262>
- Baer, L. (2008). *Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia depolítica de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000*. Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Baer, L. (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana. Tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 43-58.
- Baer, L., & Di Giovambattista, A. P. (2021). *Nuevas condiciones de acceso residencial en la ciudad de Buenos Aires: el impacto del crédito y la macroeconomía en el mercado de compraventa y alquiler de vivienda formal*. Universidad de Buenos Aires.
- Baer, L., & Kauw, M. (2016). *Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013*. Buenos Aires, Argentina: Universidad de Buenos Aires.
- Banco de Desarrollo. (2017). Crecimiento Urbano y Acceso a Oportunidades: un desafío para América Latina. In C. Goytia, & P. Sanguinetti, *Los Mercados de vivienda y la informalidad urbana*. CAF.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2014). *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. (A. G. Blanco, V. F. Cibils, & A. F. Muñoz, Eds.)
- Barenboim, C. A., & Elinbaum, P. (2018). *Plan Pro.Cre.Ar. como instrumento de política habitacional e inclusión social a través del acceso a la vivienda. El caso del Área Metropolitana Rosario, Argentina*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Brueckner, J. K. (2011). *Lectures on Urban Economics*. Cambridge, Massachusetts, London: Massachusetts Institute of Technology.
- Brunelli Giorgis, A. L. (2018). *La vivienda en alquiler y el acceso al hábitat en el contexto urbano desigual latinoamericano*. Córdoba, Argentina: Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat, Universidad Nacional de Córdoba.
- Ciccolella, P., Vecslir, L., & Baer, L. (2015). *Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta*. Mexico: Universidad

- Autónoma de Nuevo León. Retrieved from <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=353642518002>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2016). *HÁBITAT III*. Quito, Ecuador: Tercera Conferencia de las Naciones Unidas, sobre Desarrollo Sostenible y Vivienda.
- Cristini, M., & Moya, R. (2004). *Las instituciones del financiamiento de la vivienda en Argentina* (Working Paper No. 498 ed.). D.C., Washington, United States of America: Inter-American Development Bank (IDB). Retrieved from <http://hdl.handle.net/10419/88007>
- Cristini, M., Moya, R., & Bermudez, G. (2011). *Argentina's Housing Market in the 2000s*. D.C., Washington, United States of America: Inter-American Development Bank (IDB). Retrieved from <http://hdl.handle.net/10419/89001>
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). *The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco*. American Economic. Retrieved from <https://doi.org/10.1257/aer.20181289>
- Diario Clarín. (2021, abril 22). Ley de Alquileres: Crónica de un fracaso anunciado. *Diario Clarín*. Retrieved from https://www.clarin.com/mercado-inmobiliario/ley-alquileres-cronica-fracaso-anunciado_0_1QHKjagWf.html
- Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (n.d.). *Datos de alquileres*. Retrieved from <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?cat=265>
- Downs, A. (1988). *Residential Rent Control - An Evaluation*. The Urban Land Institute. The Brookings Institution.
- Gerencia Operativa de Ingeniería de Datos. DG Arquitectura de Datos. SS de Políticas Públicas Basadas en Evidencia. Secretaría de Innovación y Transformación Digital. Jefatura de Gabinete de Ministros. (n.d.). Ciudad de Buenos Aires. Retrieved from <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/casos-covid-19>
- Glaeser, E. L., & Luttmer, E. F. (1997). *The missallocation of housing under rent control* (Working Paper 6220 ed.). Cambridge: National Bureau of Economic Research. Retrieved from <http://www.nber.org/papers/w6220>
- Gómez, D. B. (2021, mayo 5). Los alquileres en CABA se encarecieron 70% en sólo un año tras una nueva suba en abril. *Diario Infobae*. Retrieved from <https://www.infobae.com/economia/2021/05/05/los-alquileres-en-caba-se-encarecieron-70-en-solo-un-ano-tras-una-nueva-suba-en-abril/>
- Goytia, C., & Cristini, M. (2019). Subsidized Affordable Housing (Homeownership). (A. Orum, Ed.) *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*. doi:10.1002/9781118568446.eurs0328
- INDEC, I. N. (2022). *Índice de precios al consumidor con cobertura nacional*. Retrieved from <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-31>

- Malpezzi, S., & Ball, G. (1993). Measuring the urban policy environment: An exploratory analysis using rent controls. *ELSEVIER*, 17(2), 39-52. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/019739759390003U>
- Malpezzi, S., & Green, R. K. (1996). What Has Happened to the Bottom of the US Housing Market? *Sage Journals*, 33(10). doi:<https://doi.org/10.1080/0042098966385>
- Maure Inmobiliaria. (n.d.). *Estadísticas sobre el Mercado Inmobiliario en Buenos Aires*. Retrieved from <http://www.maureinmobiliaria.com/estadisticas-mercado-inmobiliario/>
- McTarnaghan, S., Martín, C., Srini, T., & Collazos, J. (2016). *Literature Review of Housing in Latin America and the Caribbean*. Research Report, Urban Institute, Washington, DC.
- Moya, R. (2012). *The Rental Market in Argentina: An Assessment Study*. Universidad Torcuato Di Tella.
- Parkin, M., & Loría, E. (2010). *Microeconomía. Versión para Latinoamérica*. México: Pearson Educación.
- Pasquini, R. (2019). *Effects of Regulating the Brokerage Commission in the Rental Market: Evidence from Buenos Aires*. Universidad Torcuato Di Tella, Escuela de Gobierno. Retrieved from <https://ssrn.com/abstract=3491321>
- Properati Data. (n.d.). *Estadísticas sobre el Mercado Inmobiliario en Argentina*. Retrieved from <https://www.properati.com.ar/data/>
- Reporte Inmobiliario Data. (n.d.). *Market Analytics*. Retrieved from <https://base.reporteinmobiliario.com/market/analytics>
- Rial, S. (2021, marzo 31). Final del congelamiento de alquileres ¿qué pasará con los inquilinos y los precios? *Diario Ámbito*. Retrieved from <https://www.ambito.com/economia/alquileres/final-del-congelamiento-que-pasara-los-inquilinos-y-los-precios-n5180672>
- Vera Belli, L. (2021). *Regulaciones de la Vivienda en alquiler en épocas de pandemia COVID 19. Una reflexión desde la voz de los inquilinos*. Universidad Torcuato Di Tella.

Anexos

Anexo I – Análisis de datos en Rstudio

Como impactó la Nueva Ley de Alquileres en el Mercado Inmobiliario – Informe completo

Trabajo de Maestría para la materia de Instrumentos de Análisis Urbano II

Código disponible en: <https://github.com/PabloMayochi/PabloMayochi>

26/6/2021

En el presente trabajo nos proponemos analizar como impactó el aumento de los precios en el mercado de alquileres a partir de la nueva ley de alquileres (Ley 27.551 del Código Civil y Comercial de la Nación) promulgada el 30 de junio de 2020. El análisis se enfocará principalmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y complementariamente analizaremos datos de otras provincias para comparar.

Importamos el dataset de Properati para analizar la evolución de los precios

Procederemos a un plan de limpieza y análisis de datos:

- Filtrado de registros no relevantes
- Publicaciones sin precio
- Sin moneda de cotización
- Sin Latitud y longitud
- Tipos de propiedades no destinadas a uso de vivienda (Oficinas, garages, entre otros)
- Para las publicaciones asignar su precio en dólares según la cotización de la fecha
- Reconversión de la variable FECHA a “Mes - Año”

Hay bastantes columnas y valores por limpiar. Varias columnas no son de nuestro interés, como Título y descripción de la publicación, así como tampoco nos interesan los valores sin ubicación (latitud y longitud) así como las publicaciones sin precio. Adicionalmente, nos interesa quedarnos con un dataset de Argentina, y los tipos de propiedad para vivienda.

Vemos que el dataset bajó considerablemente. Ahora tenemos que convertir las variables de caracteres en factores para poder analizarlos correctamente.

Tenemos que llevar las publicaciones a una misma unidad de medida monetaria, sea en pesos o en dólares, para poder compararlas por barrio y en el tiempo.

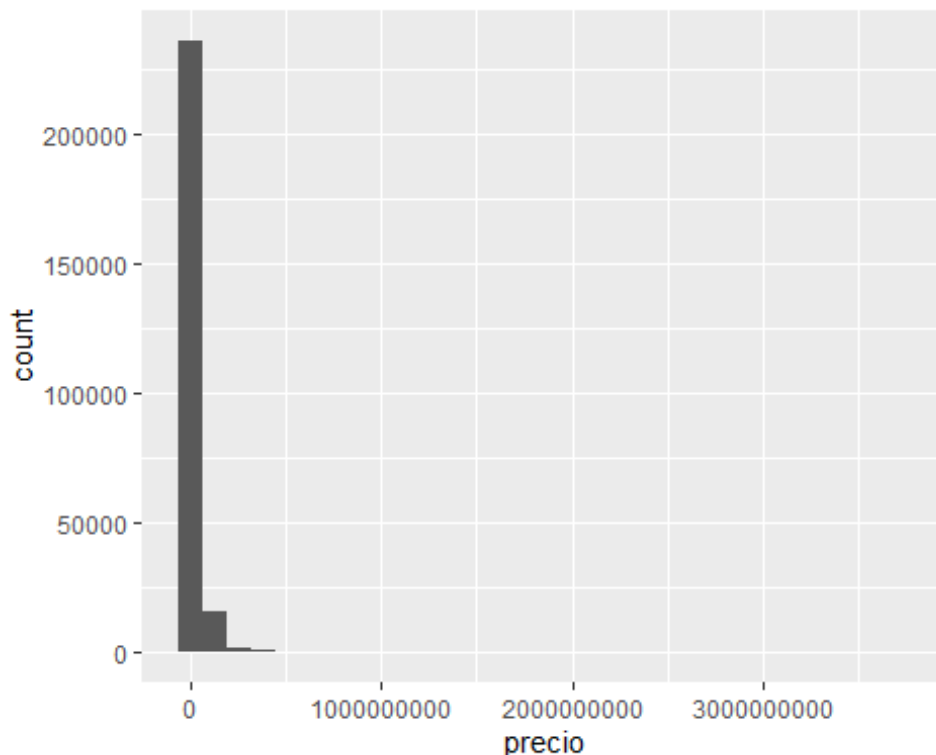
Adjuntemos la cotización que tenía el dolar en cada fecha para la publicación del inmueble en ese día

Como a partir del 2020 ya en Argentina existía el recargo del 30% y del 35% a la compra de dólares, empujando la brecha cambiaria del dolar “blue”, y considerando

que los precios de las propiedades por el efecto especulativo se calcularon históricamente en base al dolar "blue", debiéramos tener en cuenta ese recargo del 65% para el tipo de cambio.

Vemos que tenemos algunos NA, eso se debe a que la fecha de publicación de la propiedad fue un sábado, domingo, o feriado, por lo que el BCRA no emitió cotización para ese día en su informe. Tendremos que colocar la cotización del día más cercano

Llevamos todos los precios a pesos argentinos para trabajar en la misma unidad de medida y poder comparar



Generamos la variable de 'precioxm2' que nos servirá para futuros análisis en distintas ciudades

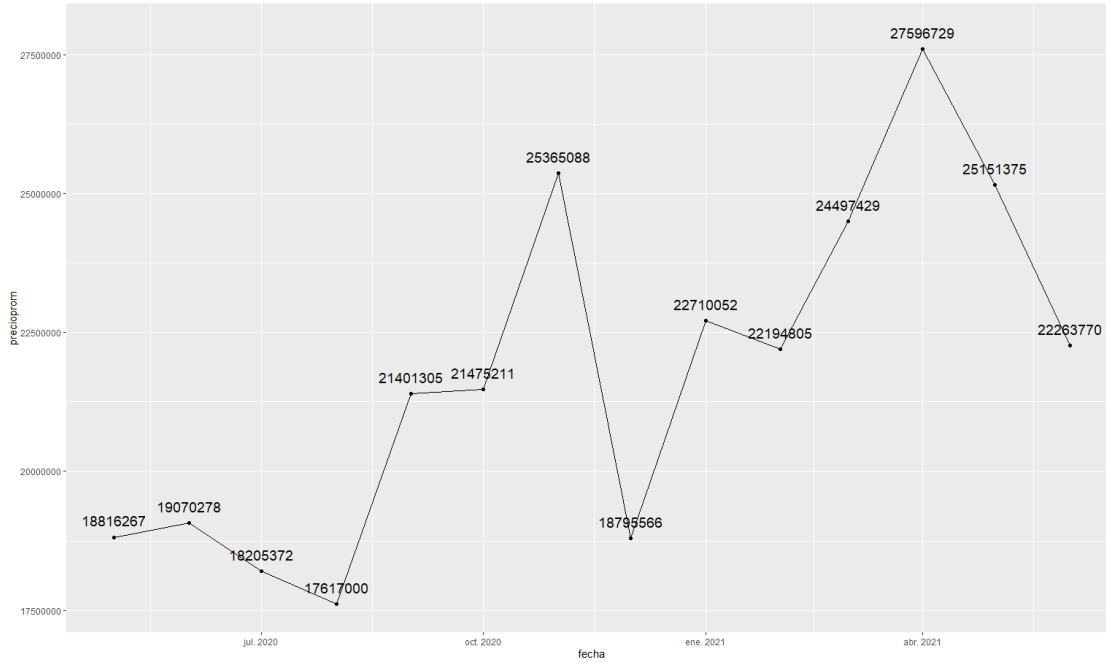
Algunas propiedades tienen metraje en 0 o negativo, lo cual no nos sirve para nuestro análisis.

Ahora si, generamos nuestra variable de precio por metro cuadrado

Analizamos la evolución de la variable fecha

Para un análisis más agregado, necesitamos verlo por año y mes. Realizamos un gráfico "estándar" que nos servirá para cuando subdividamos el análisis.

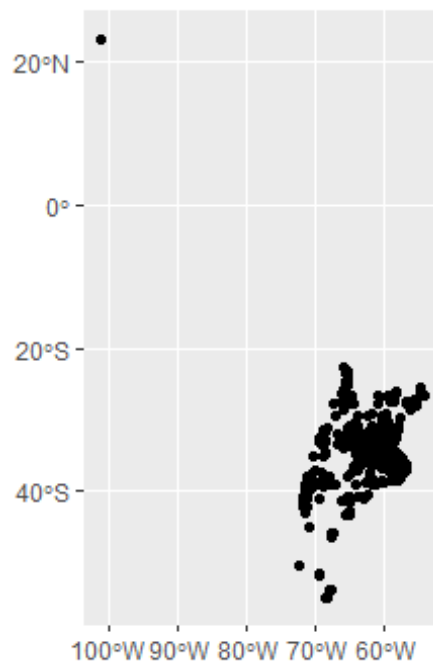
Evolución de la variable precio - Prueba de gráfico base
Fuentes: PROPERATI



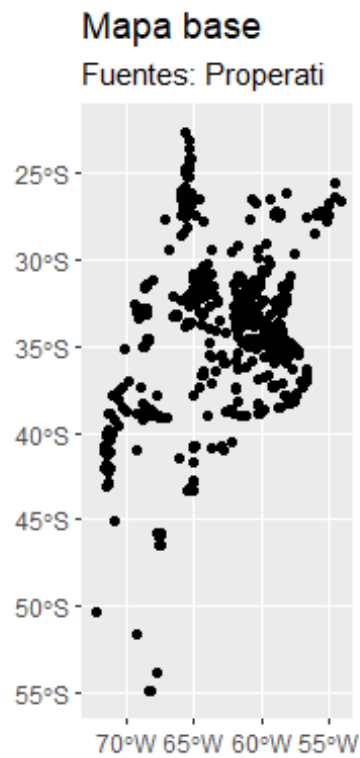
Ya tenemos la variable fecha, y los precios comparables en todos los registros.

Mapa base

Fuentes: Properati

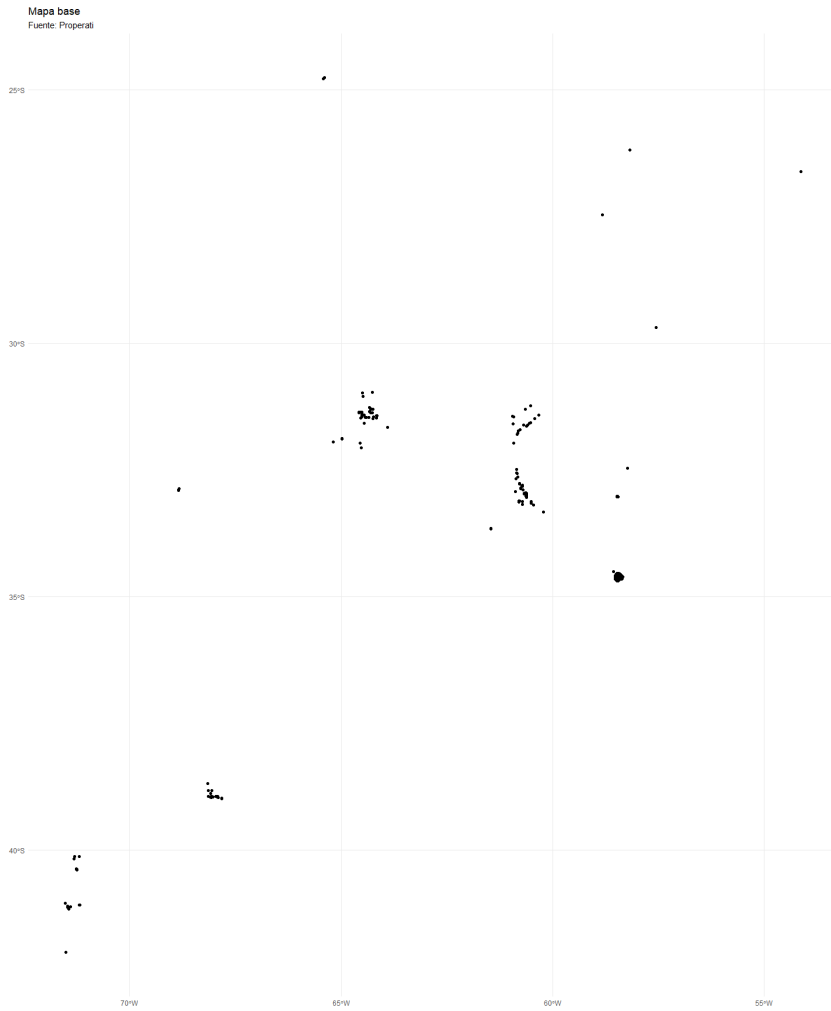


Vemos que tenemos un outlier. Debemos filtrarlo y eliminarlo de nuestro dataset



Ahora dividimos nuestro dataset entre las publicaciones que corresponden a Capital Federal y aquellas que no

Finalmente tenemos el dataset con el que queremos trabajar nuestros análisis. Sin embargo, tenemos que mapearlo primero para asegurarnos de ello.



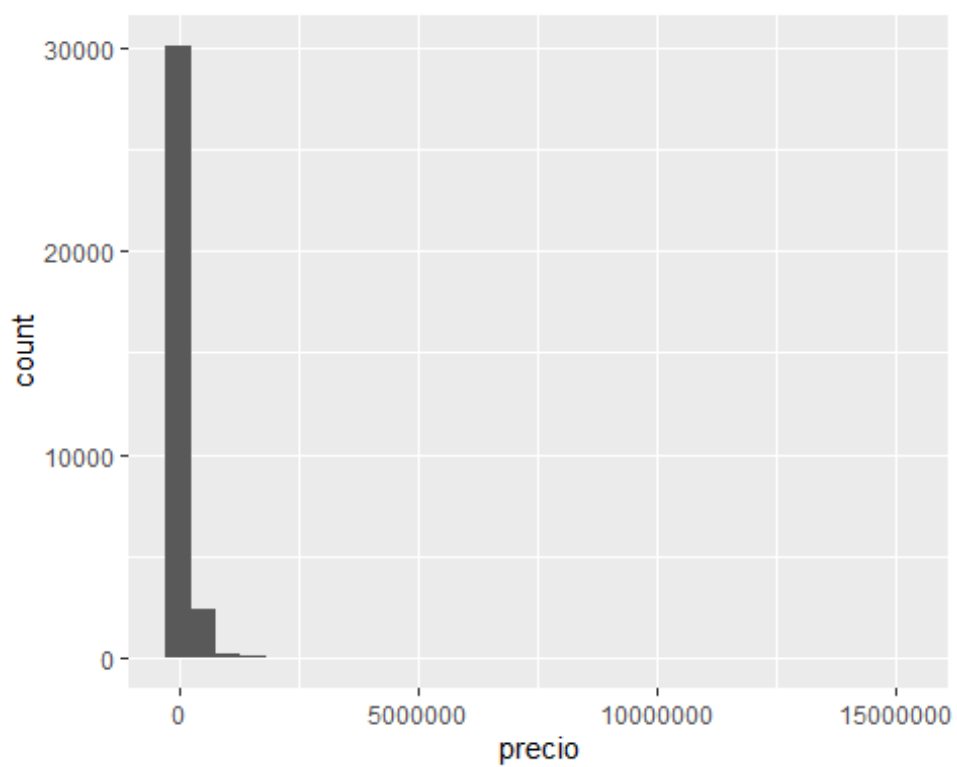
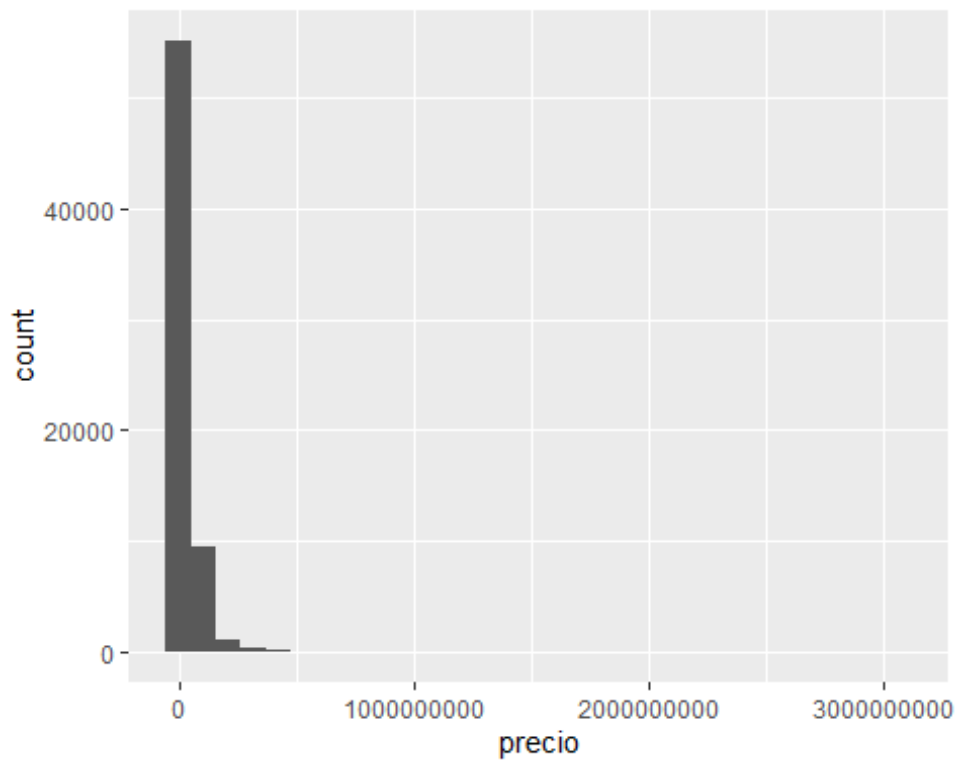
Haremos un join espacial con el dataset de Barrios para quedarnos con las propiedades de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Mapeamos nuevamente

Mapa base
Fuente: Properati



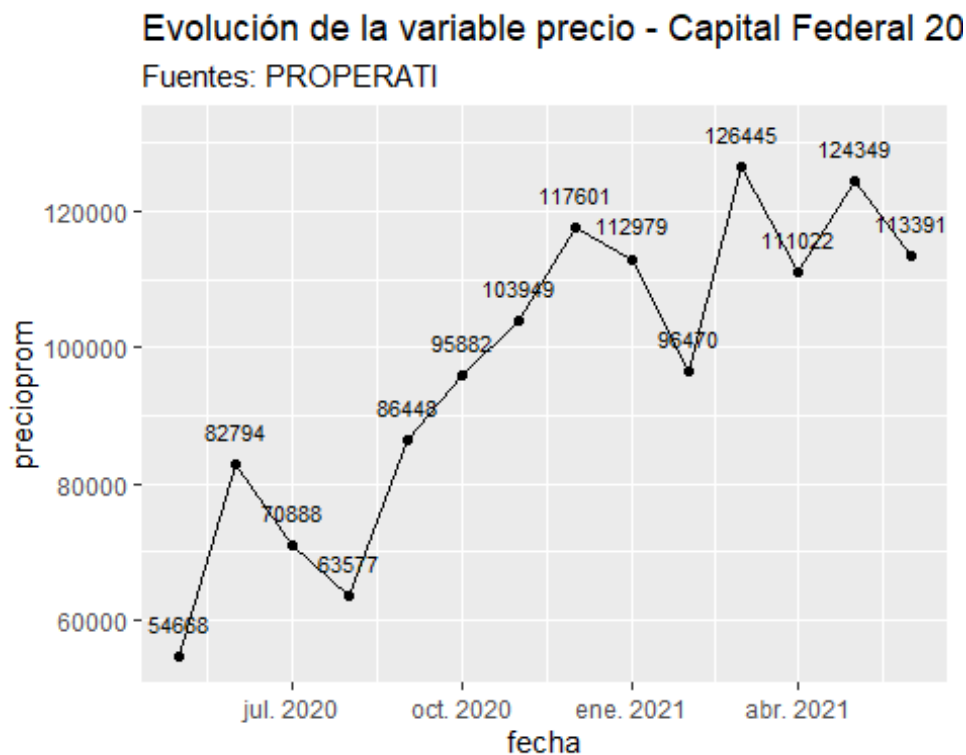
Nos será conveniente dividir el dataset en dos. Por un lado venta, y por otro lado alquileres.



Ahora procederemos a realizar los gráficos y análisis correspondientes para responder nuestros interrogantes de investigación. Procedemos con nuestro análisis de como impactó la ley en los mercados inmobiliarios, enfocándonos primero en Capital Federal. Iremos enumerando y titulado cada gráfico, así como también realizando comentarios de cada uno para luego hacer nuestras conclusiones finales del trabajo.

Evolución de Capital Federal

Gráfico de líneas con el precio promedio de alquiler mes a mes (2020 - 2021)



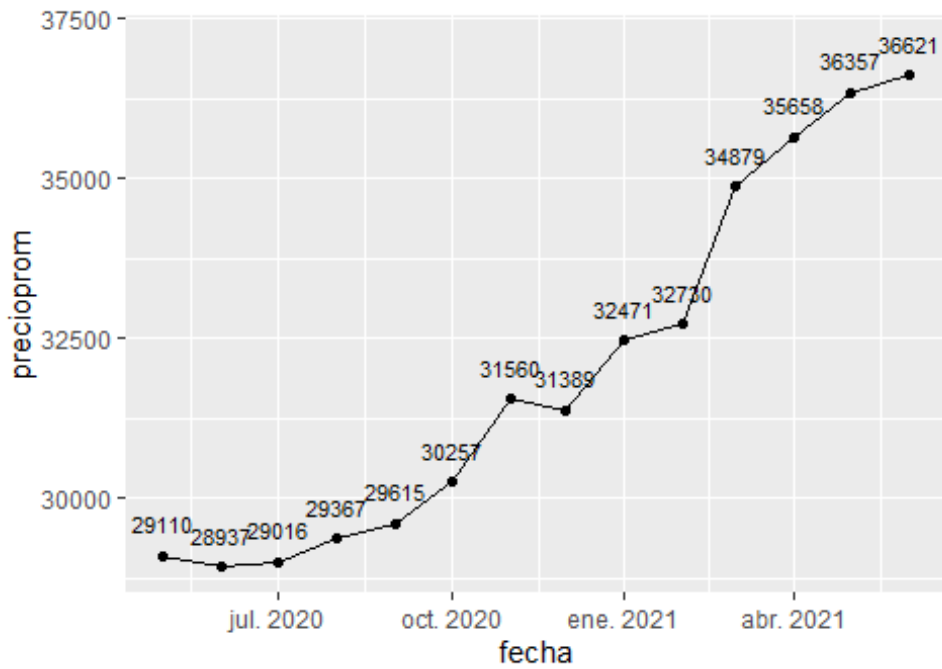
Conclusiones del gráfico: Vemos que los valores promedio están bastante elevados para lo que son los alquileres en CABA, incluso luego de aumentar por el efecto de la ley. Esto se debe a que analizando por el PROMEDIO nos vemos fuertemente afectado por valores extremos.

Nos guardamos el corte del tercer quintil para omitir los valores extremos del análisis.

Intentemos realizarlo cortando por el tercer quintil o utilizando la mediana

Evolución de la variable precio - Capital Federal 202

Fuentes: PROPERATI

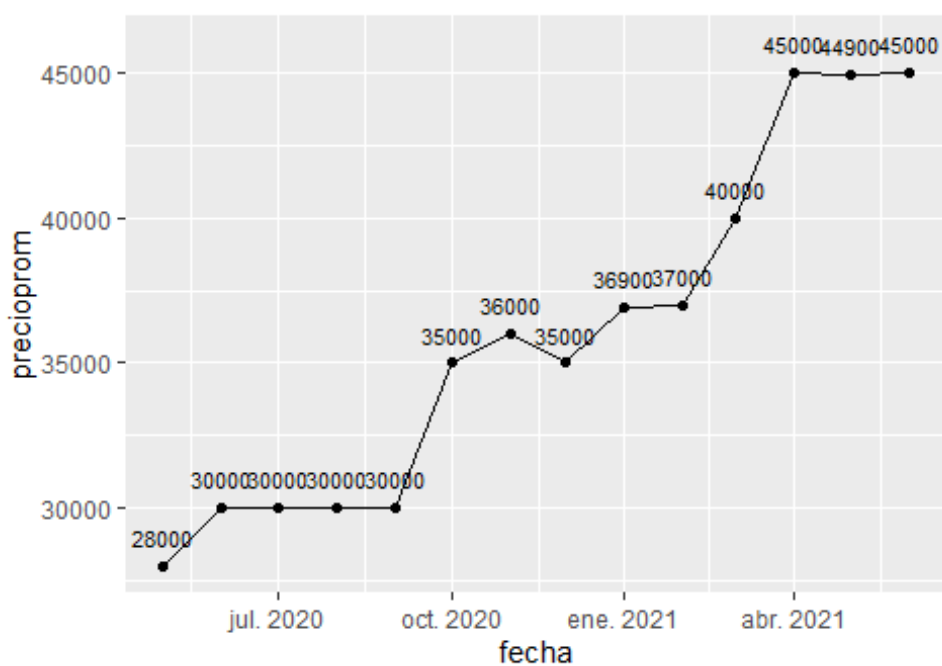


Conclusiones del gráfico: en base al promedio, vemos que la tendencia ascendente del precio promedio es menos abrupta en entre Jul 2020 y oct 2020. A partir de diciembre 2020/enero 2021 la tendencia a la suba es mas pronunciada.

Hacemos el análisis utilizando la mediana

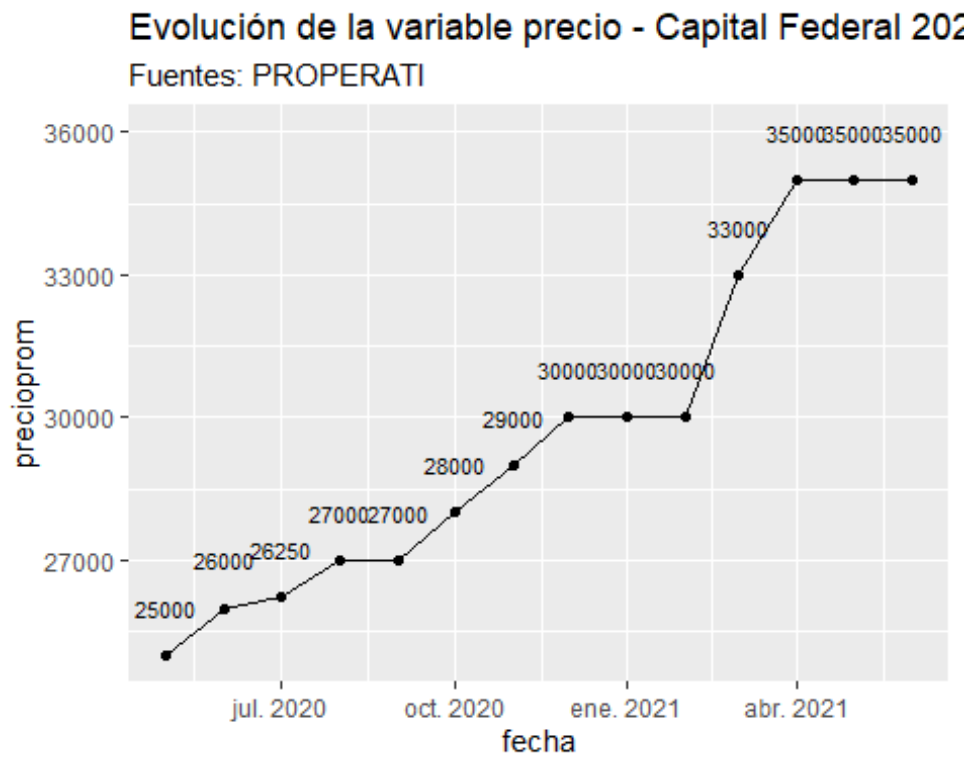
Evolución de la variable precio - Capital Federal 202

Fuentes: PROPERATI



Conclusiones del gráfico: utilizando la mediana, el salto ascendente en el precio se da en Octubre de 2020.

Sumamos el corte por el Q3 a nuestro análisis de la mediana.

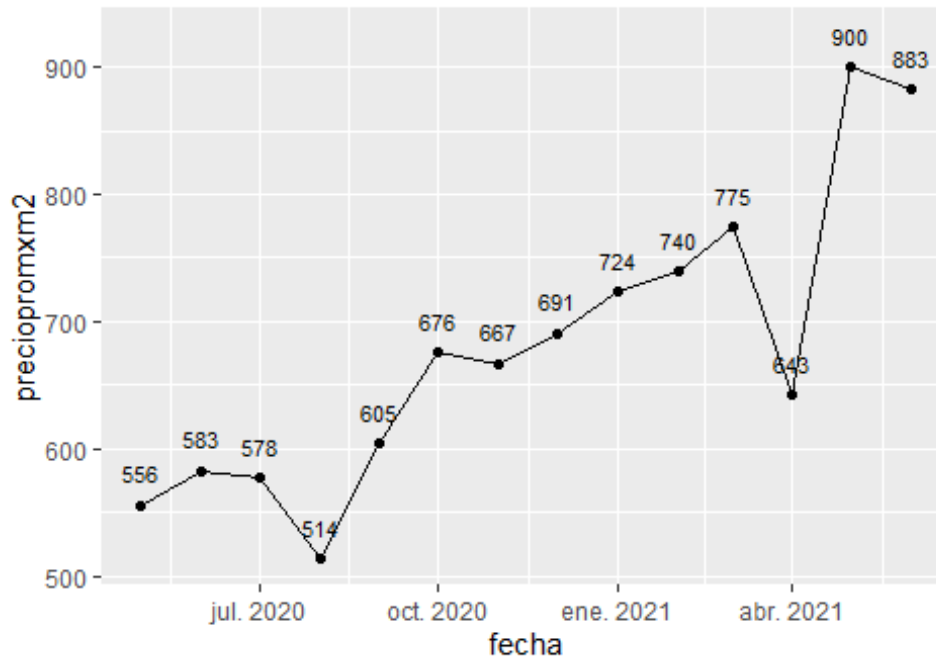


Conclusiones del gráfico: Tiene mayor correlación con los precios que hemos visto y vemos en el mercado de alquileres de Capital Federal.

Analizar el costo de alq x m2

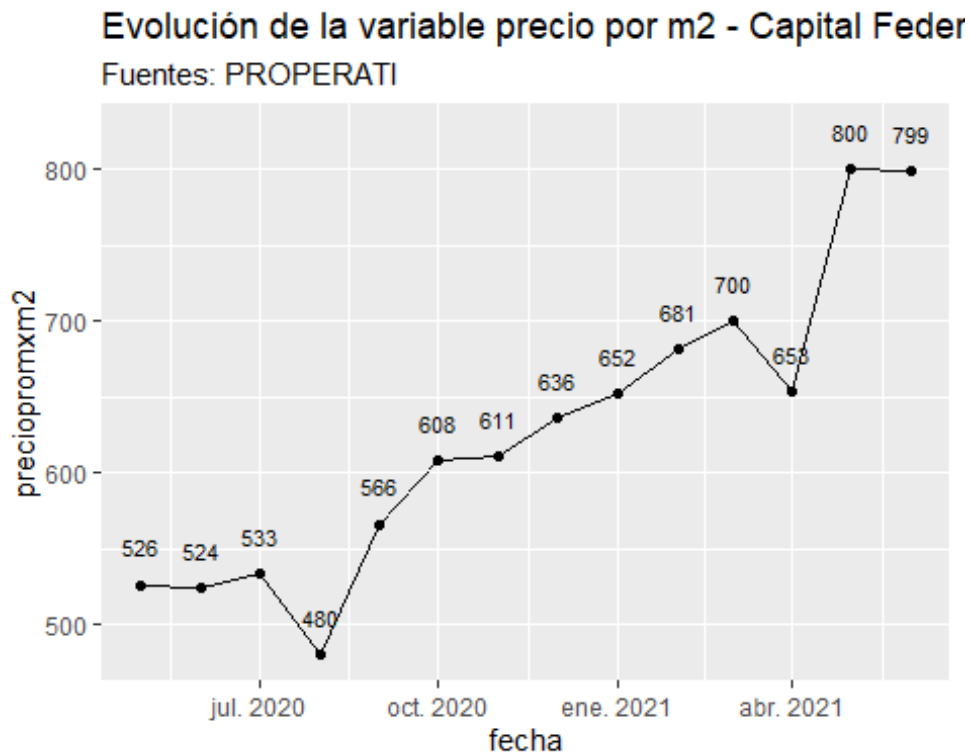
Evolución de la variable precio por m2 - Capital Feder

Fuentes: PROPERATI



Conclusiones del gráfico: Vemos una tendencia ascendente a partir de agosto 2020. Más allá del valor inferior en Abril de 2021, podríamos decir que el gráfico evoluciona en la misma tendencia ascendente. Entre Mayo 2020 y Junio 2021 el precio por m2 subió un 50%, pasando de 600 a 900.

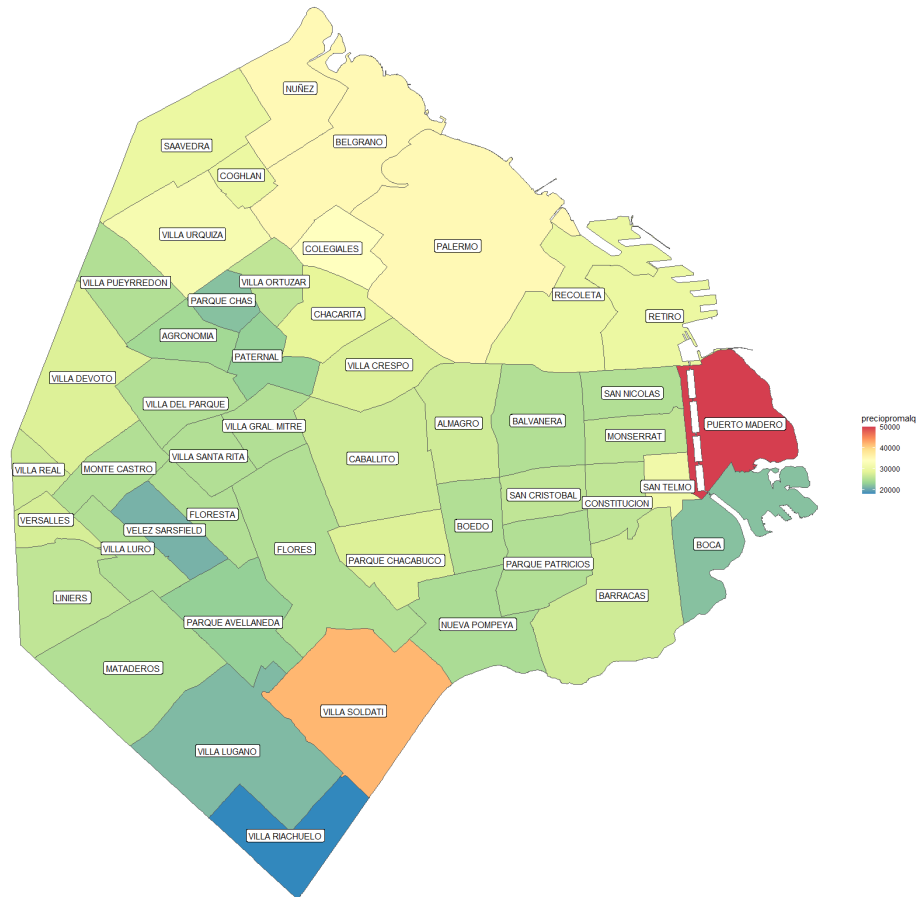
Qué sucede si cortamos la muestra en Q3



Conclusiones del gráfico: similar al anterior, precio por m2 se mueve en la misma tendencia.

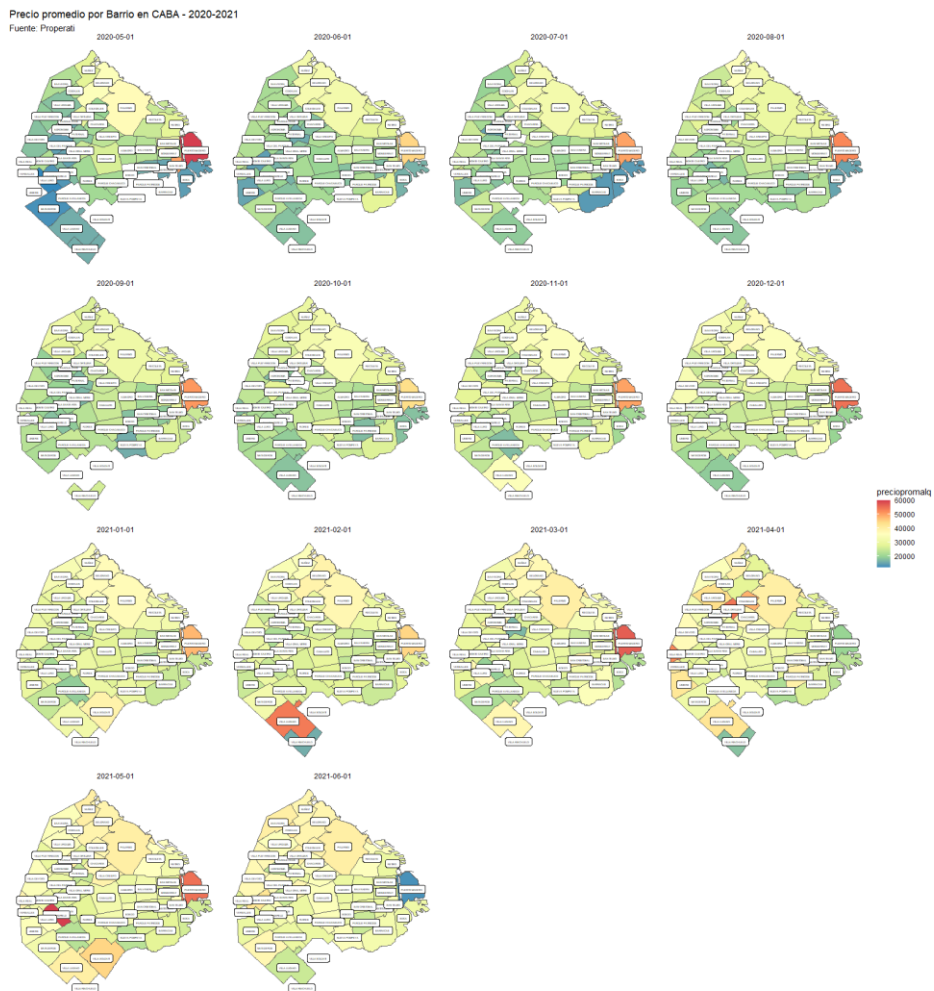
Abrir el análisis de precio de alquiler por Barrio

Precio promedio por Barrio en CABA - 2020-2021
Fuente: Propeatti



Conclusiones del gráfico: el corredor norte hasta puerto madero como lider se caracterizan por tener el mayor precio promedio de alquiler, como lo fue historicamente. Encontramos un valor llamativo en Villa Soldati, rondando los 40.000 que requeriría un análisis más detallado.

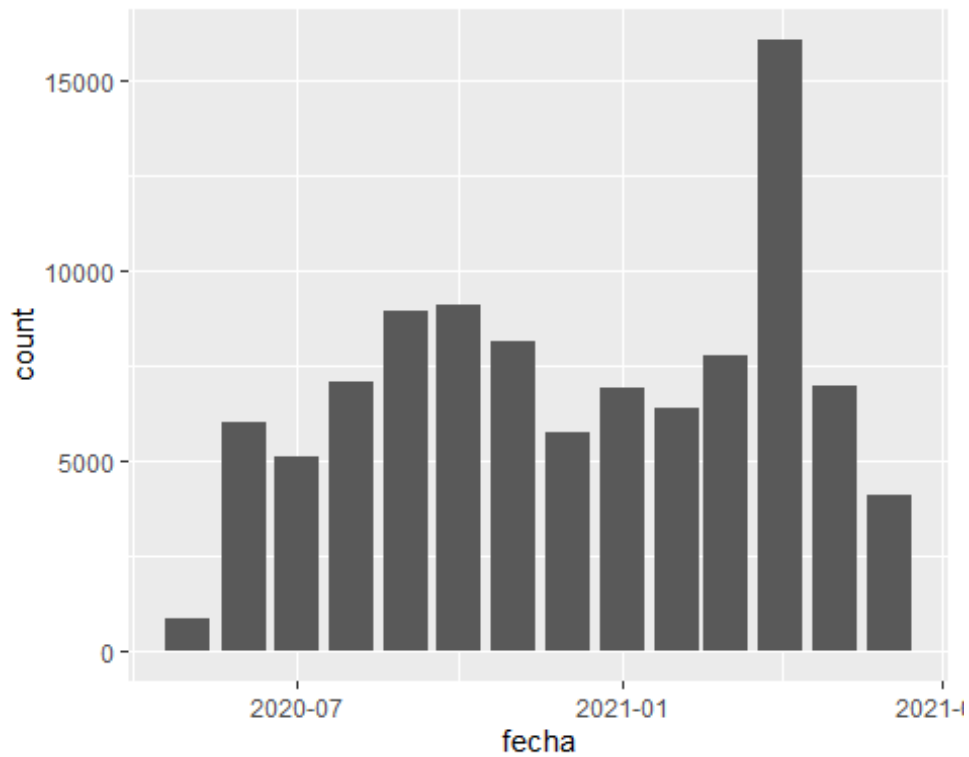
Abrir dicho análisis por Barrio, fasetando por mes y año



Conclusiones del gráfico: Puerto madero fue perdiendo valor y zona oeste y sur de los barrios de la capital se fueron encareciendo, equiparandose con el corredor norte. La diferencia no es tan marcada como antes.

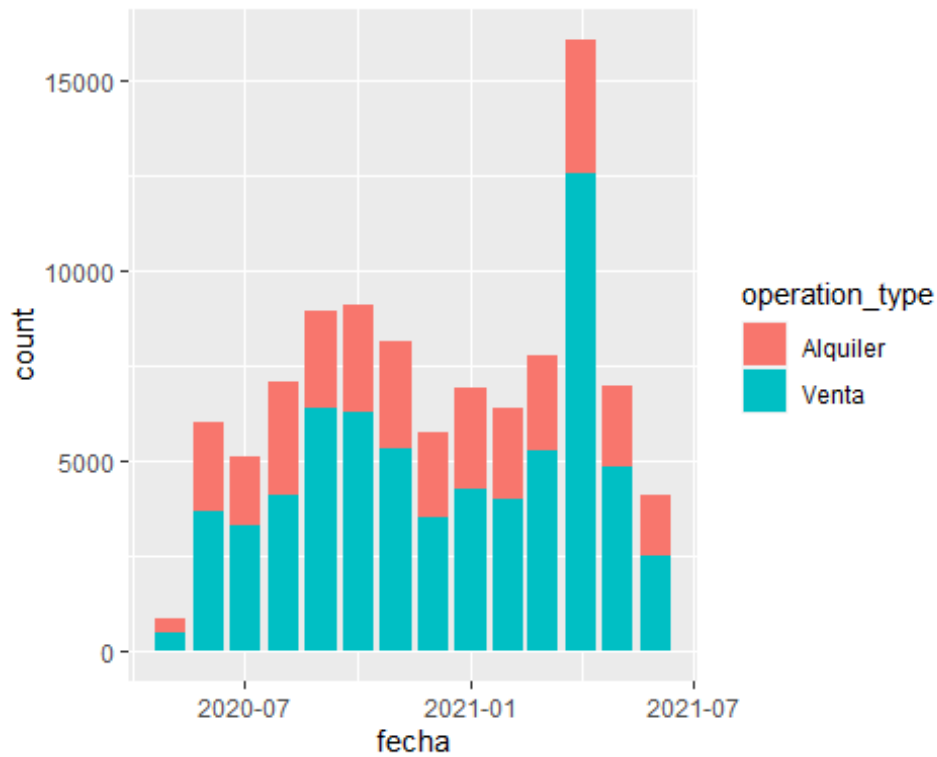
Evolución del Mercado Inmobiliario de Capital

Gráfico de barras con cantidad de publicaciones mes a mes (enero 2020 - mes actual 2021/22)



Conclusiones del gráfico: En el gráfico anterior, podemos observar las variaciones en las publicaciones tanto de ventas como de alquileres. Durante los dos últimos semestres posteriores a la entrada en vigencia de la norma, se puede vislumbrar una leve pero sostenida caída en la cantidad total ofertada, con la única excepción del mes de Abril de 2021 donde se destaca un fuerte aumento, que no se sostuvo posteriormente.

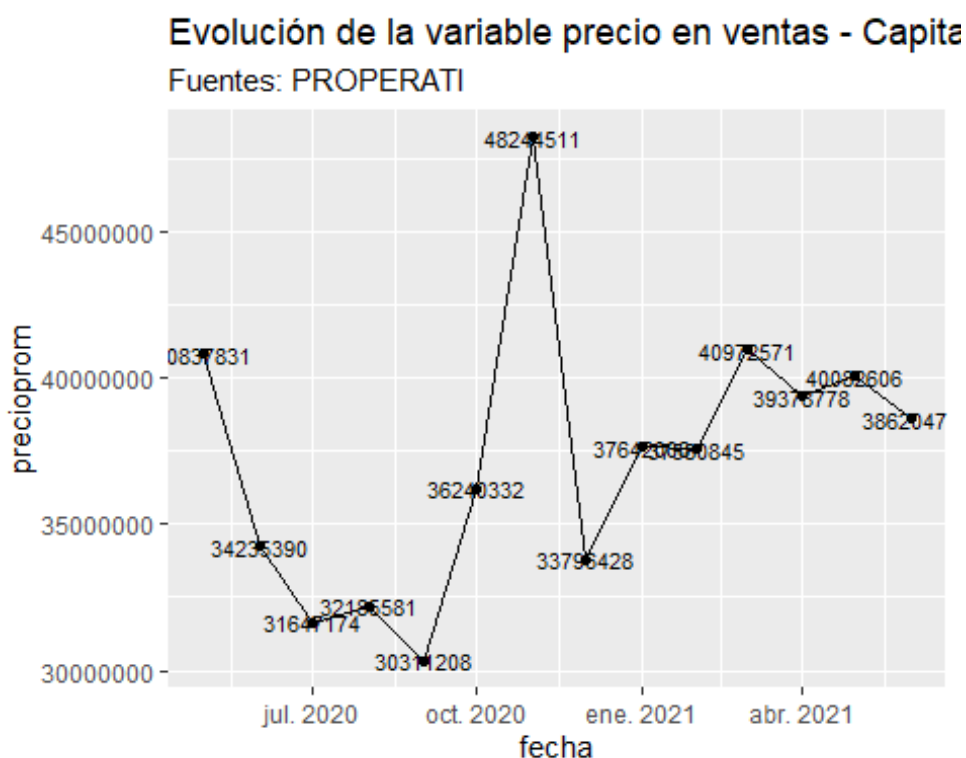
Comparación alquileres vs ventas



Conclusiones del gráfico: A partir de la entrada en vigencia de la norma, se vislumbra cierta disminución del share que representan los alquileres sobre el total de las unidades ofertadas. Esta caída se vuelve algo más evidente en los últimos meses analizados. Sin embargo, en los meses muestreados no puede concluirse de forma terminante que la cantidad de alquileres haya disminuido sobre el total, más bien parece acompañar la tendencia general

Evolución del Mercado de venta de inmuebles

Gráfico de líneas con el precio promedio de venta mes a mes (enero 2020 - mes actual 2021/22)

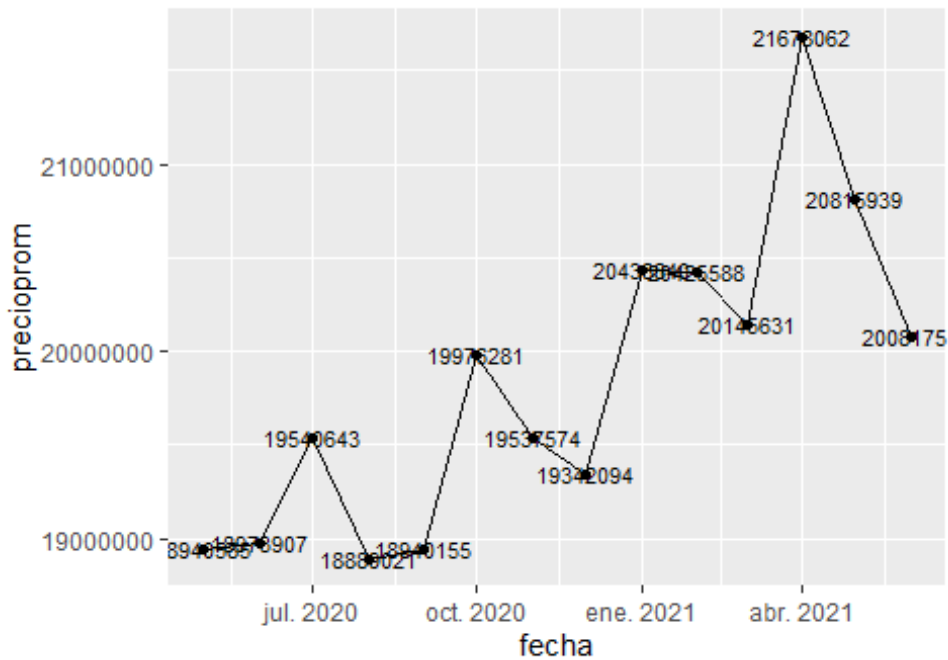


Conclusiones del gráfico: la evolución es bastante errática. Vemos una caída entre Mayo 2020 y Septiembre 2020, seguido de un gran pico en Noviembre 2020, paraa luego volver a un valor medio y continuar con tendencia ascendente. Deberemos adentrarnos más en el análisis.

Sumamos nuestro corte en Q3

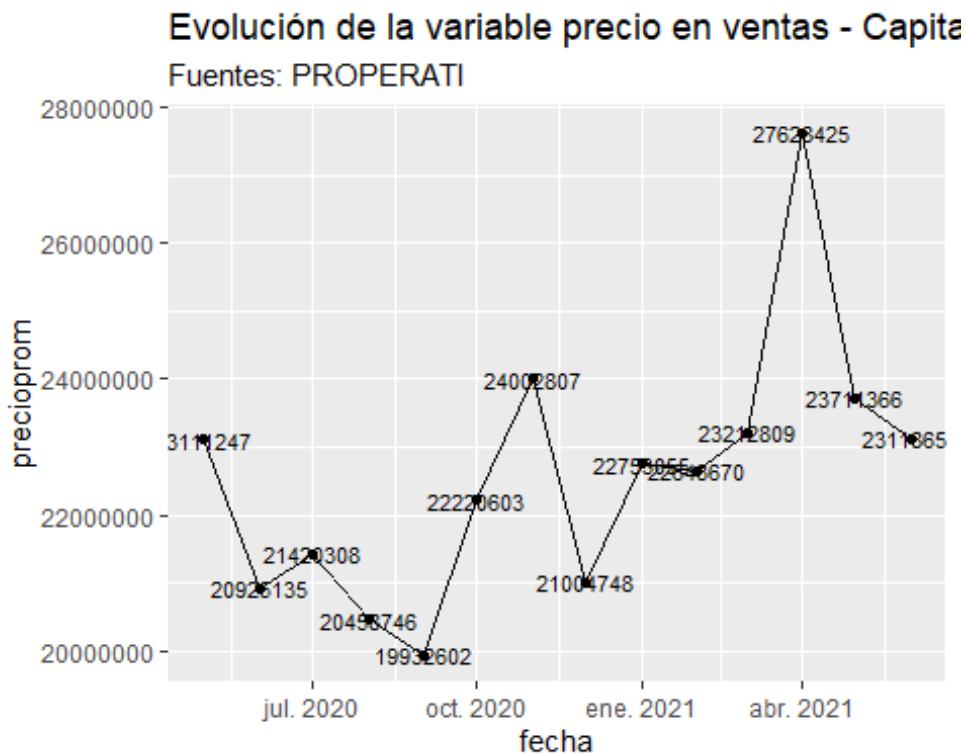
Evolución de la variable precio en ventas - Capita

Fuentes: PROPERATI



Conclusiones del gráfico: Con menos saltos abruptos, se evidencia un aumento considerable en el precio promedio de las propiedades muestreadas desde el inicio de la serie, sin embargo hay que tomar en consideración circunstancias como la pandemia que impactaron fuertemente en los valores de los inmuebles, especialmente sobre la propiedad horizontal. Se observa una suba sostenida con pico en Abril de 2021 y luego una baja pronunciada, que podría bien responder a una estabilización tras un overshooting.

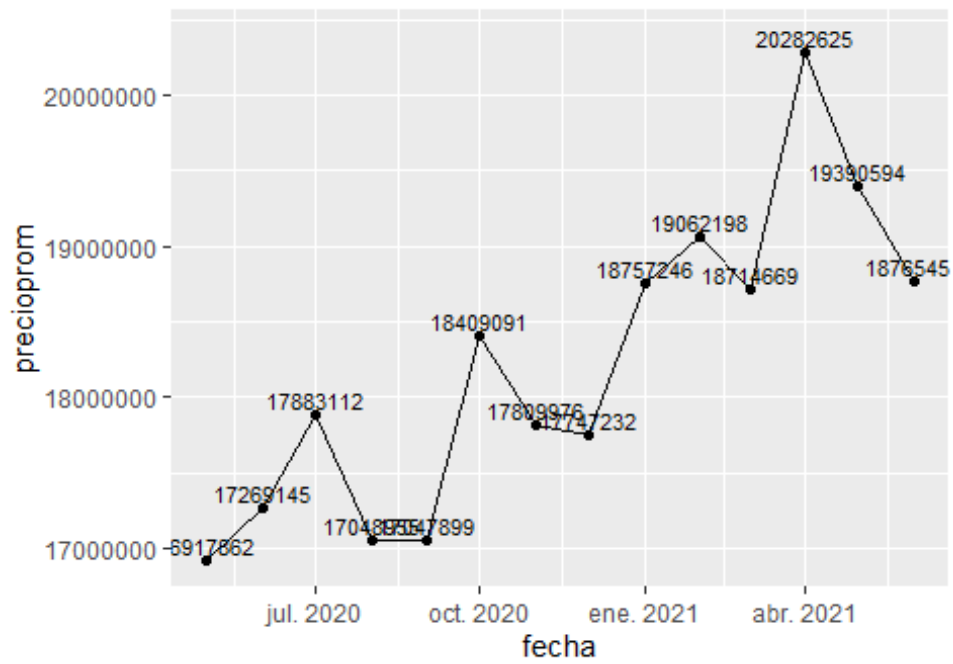
Veamos qué pasa con la mediana



Similar al análisis inicial, vemos muchos saltos a valores extremos. Cortamos en Q3 para analizar más en detalle.

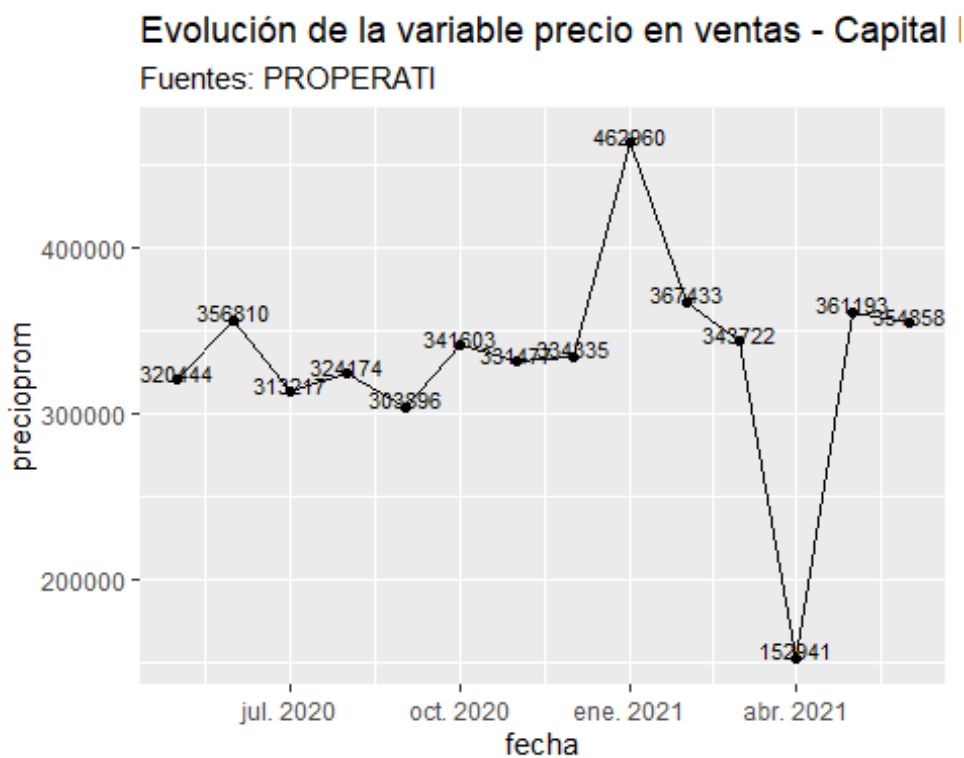
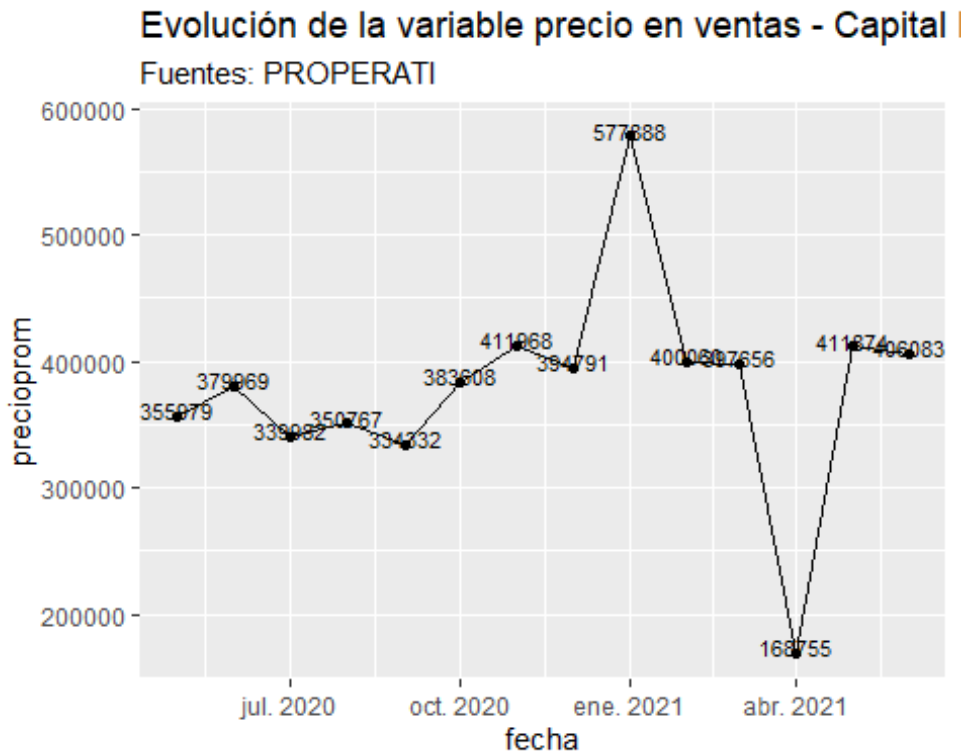
Evolución de la variable precio en ventas - Capita

Fuentes: PROPERATI



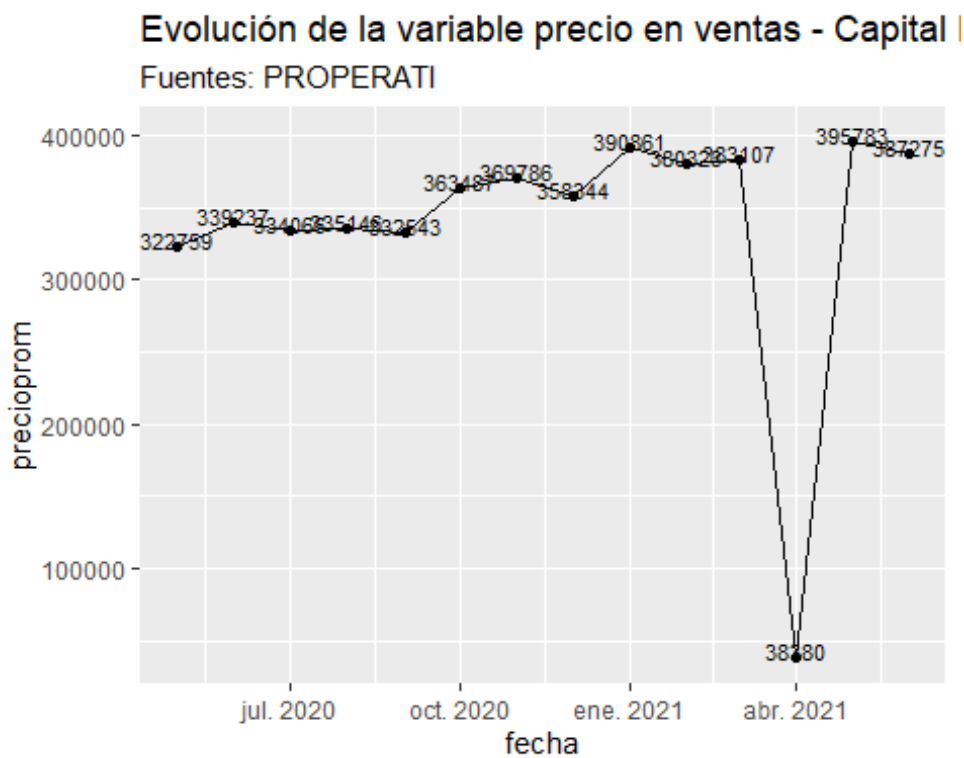
Conclusiones del gráfico: La mediana sigue una tendencia similar a la del promedio, evidenciando una fuerte suba seguida de una caída en los meses finales de la serie analizada.

Analizar el costo de venta x m2



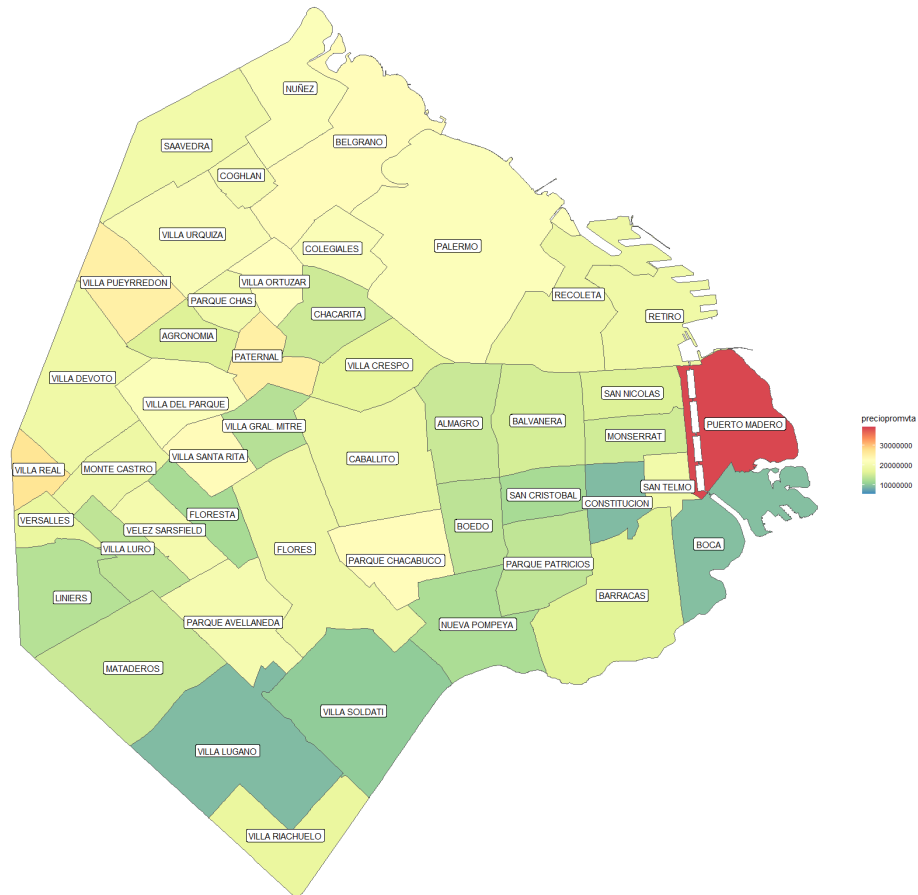
Conclusiones del gráfico: Al observar el precio promedio por m2, se puede identificar, de manera similar a los casos anteriores, una suba sostenida hacia finales de 2020 y principios de 2021, con un pico a principios de año (esta vez en Enero) y una fuerte caída posterior para luego estabilizarse. Esta serie parece indicar que los precios promedio por unidad vendida se vieron empujados hacia arriba por la fuerte suba de la oferta en Abril de 2021, aunque los valores promedio resultaron en caída, lo que permitiría vislumbrar una, también, fuerte suba de la cantidad de m2 ofertados. Esta serie parece indicar que el overshooting en los precios se habría dado en Enero, con su posterior estabilización.

Del mismo modo que lo anterior, veamos qué pasa con la mediana



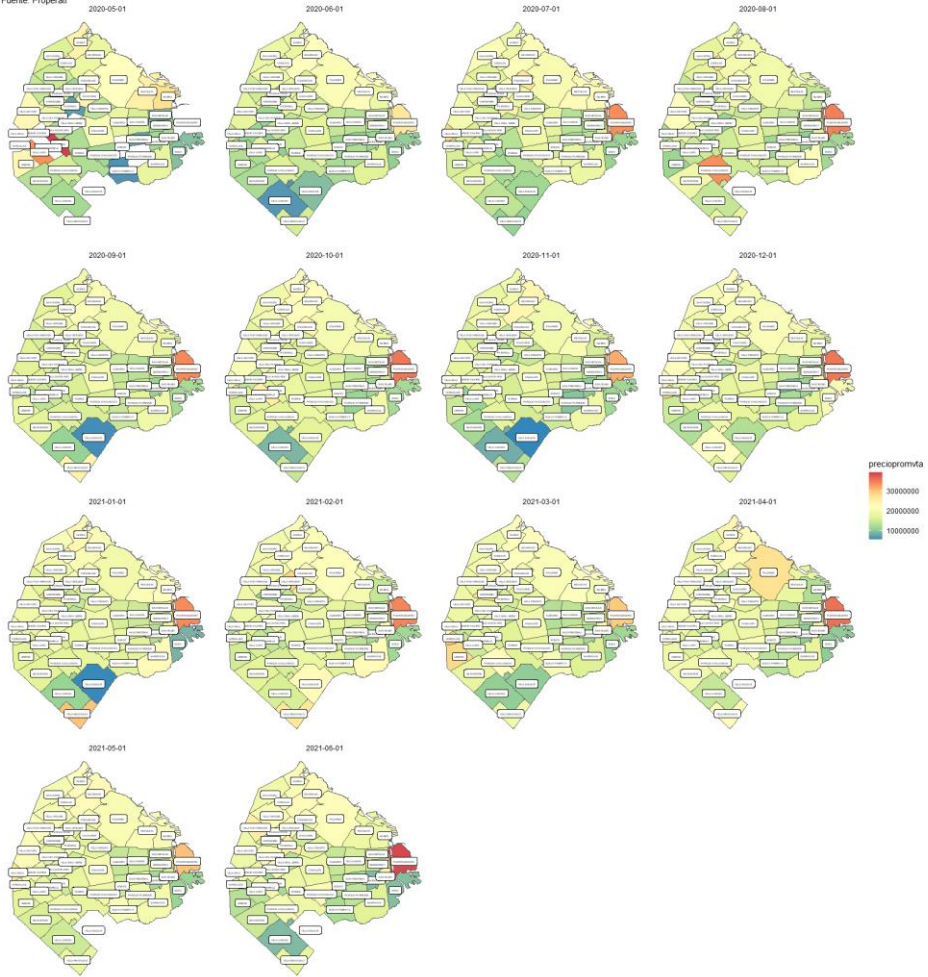
*Conclusiones del gráfico: La mediana por su parte, sigue una tendencia similar, aunque no se vislumbra un overshooting tan amplio como en el promedio
Abrir el análisis de precio de venta por Barrio*

Precio promedio por Barrio en CABA - 2020-2021
Fuente: Propeatti



*Conclusiones del gráfico: El corredor norte se mantiene como la zona más cara para compra
venta de inmuebles, encontrando su barrio más caro en Puerto Madero. Su valor extremo impide ver mayor detalle entre los barrios restantes.
Abrir dicho análisis por Barrio, fasetando por mes y año.*

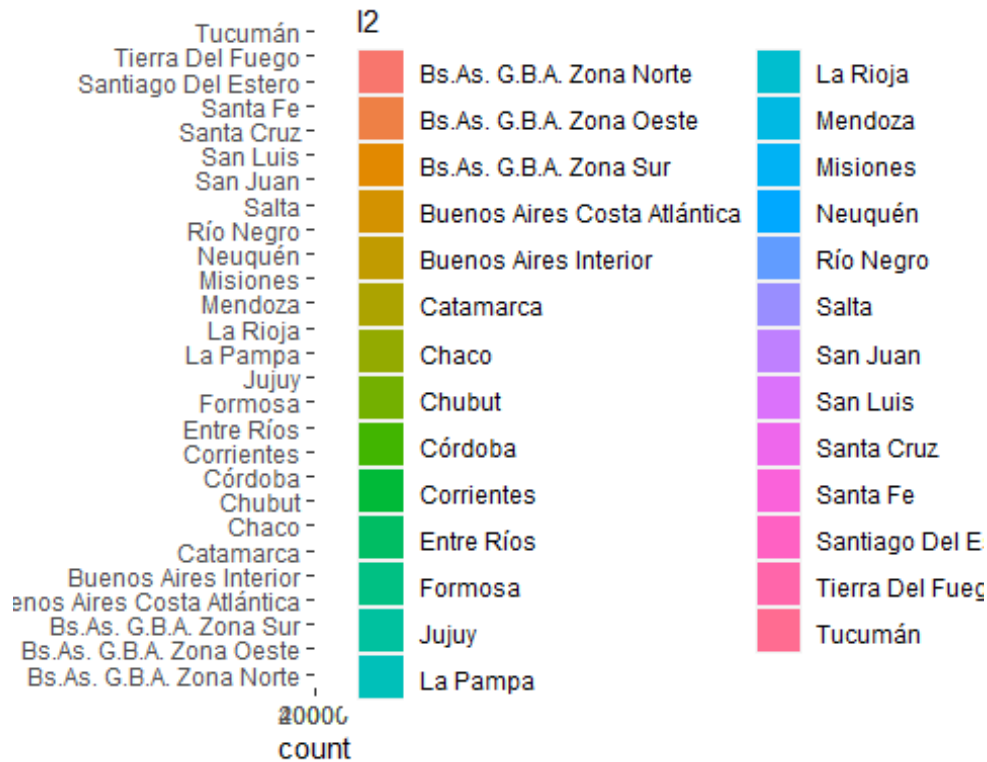
Precio promedio por Barrio en CABA - 2020-2021
Fuente: Propestat



Conclusiones del gráfico: Abierto por mes y año, confirmamos que el corredor norte a lo largo de todo el período 2020 - 2021 se mantuvo como la zona con precio más elevado para la compra de un inmueble. Llamamos la atención algunos valores elevados en Villa Soldati por ejemplo en Mayo de 2020.

Evolución de las demás Provincias

Gráfico de barras con cantidad de publicaciones por Provincia



Conclusiones del gráfico: Como se puede observar, las provincias con mayor cantidad de publicaciones son PBA (con primacía de la Zona Norte del GBA), Santa Fe (que supera las 20.000 publicaciones) y Córdoba (con aproximadamente 15.000 publicaciones).

Unificación de GBA

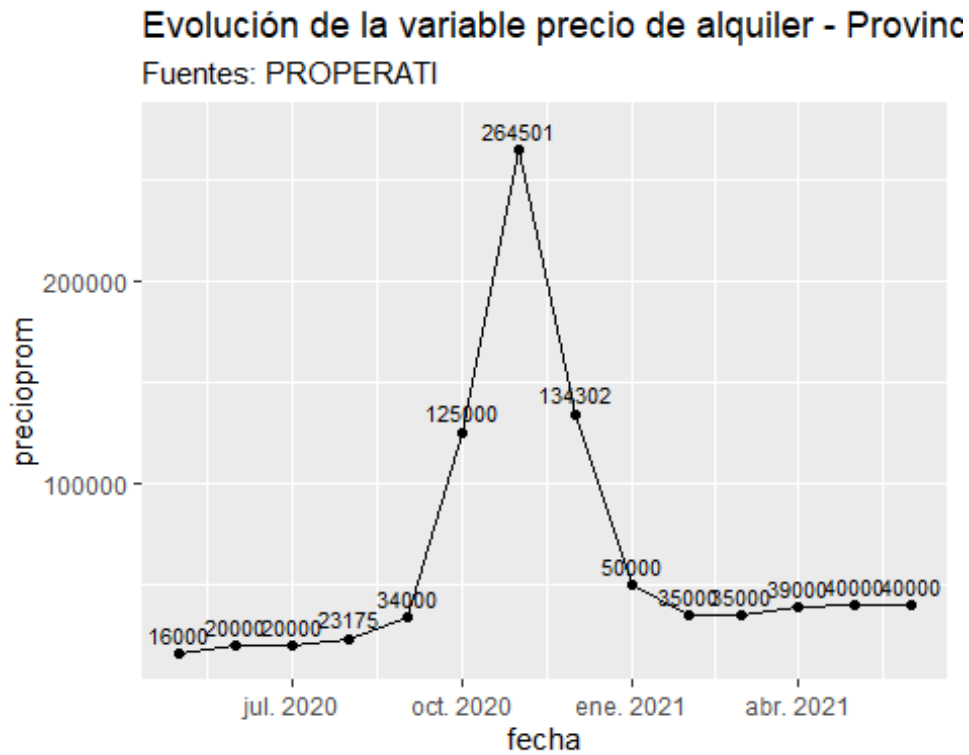
Seleccionar las 3 provincias con mayor volumen de publicaciones



Conclusiones del gráfico: En este gráfico observamos que, si bien son 3 las provincias que se destacan por la cantidad de publicaciones, la Provincia de Buenos Aires (en este gráfico visualizada en su conjunto) supera ampliamente a las demás, alcanzando un total de más de 100.000 publicaciones.

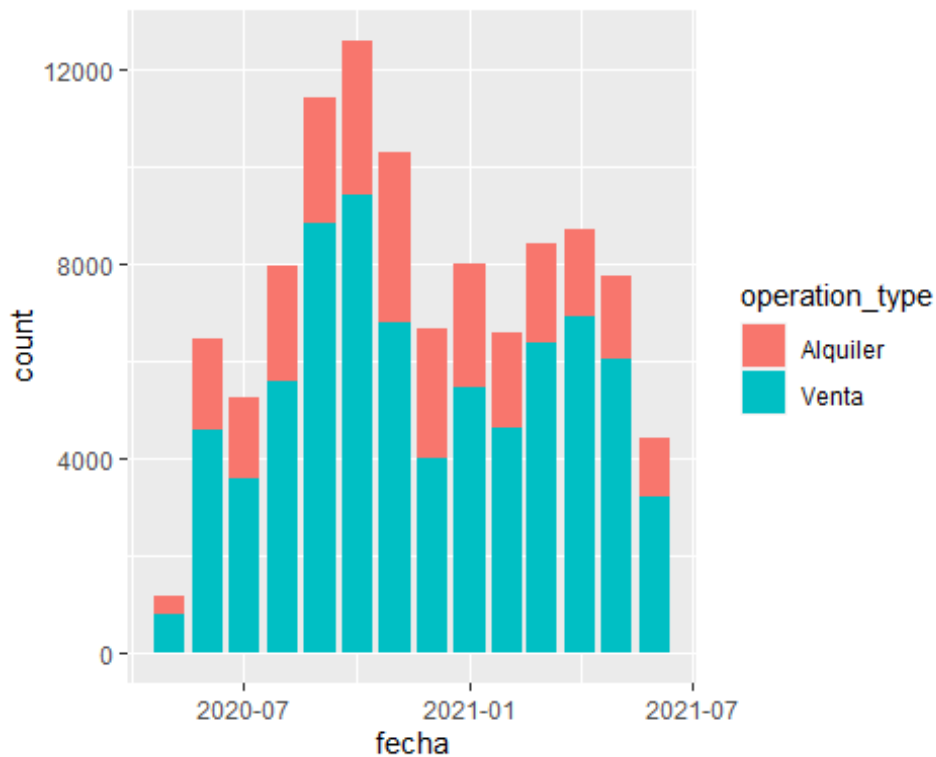
Provincia 1 - GBA

Gráfico de líneas con el precio promedio de alquiler mes a mes (2020 - 2021)



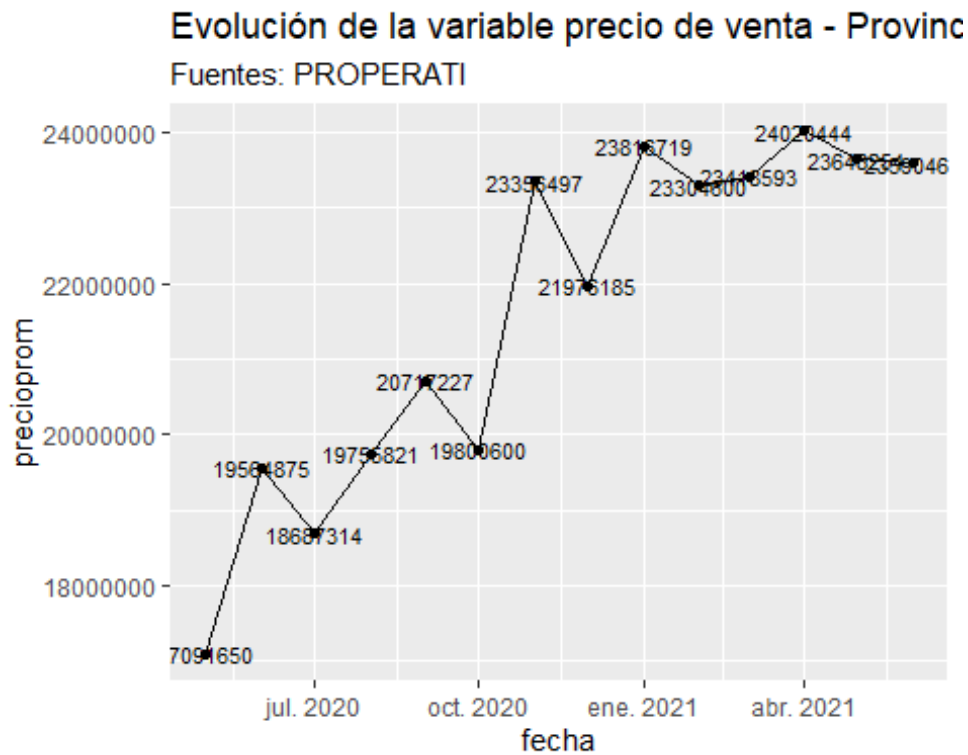
Conclusiones del gráfico: En relación a la evolución de la variable precio de alquiler en la Provincia de Buenos Aires 2020-2021, podemos observar que el pico máximo se alcanza en el segundo semestre del año 2020. Hacia principios de 2021 empieza a descender aunque no recupera los valores bajos del primer semestre del año 2020 y mantiene una estabilidad en los meses siguientes. Entendemos que el pico de Octubre - Diciembre 2020 se debe a valores extremos. Omitiendo ese salto en el análisis vemos que el alquiler en PBA pasó de 16000 en Mayo 2020 a 40000 en Junio 2021. Hablamos de una duplicación del valor de alquiler.

Comparación alquileres vs ventas



Conclusiones del gráfico: En todos los meses analizados se observa una mayor cantidad de propiedades a la venta que en alquiler. Podemos ver que los alquileres disminuyen levemente a partir de enero 2021 en relación a las ventas. Si bien es cierto que la cantidad de publicaciones en general de ambos tipos disminuyó, la de alquiler (rosa) disminuyó más que la de alquileres (celeste).

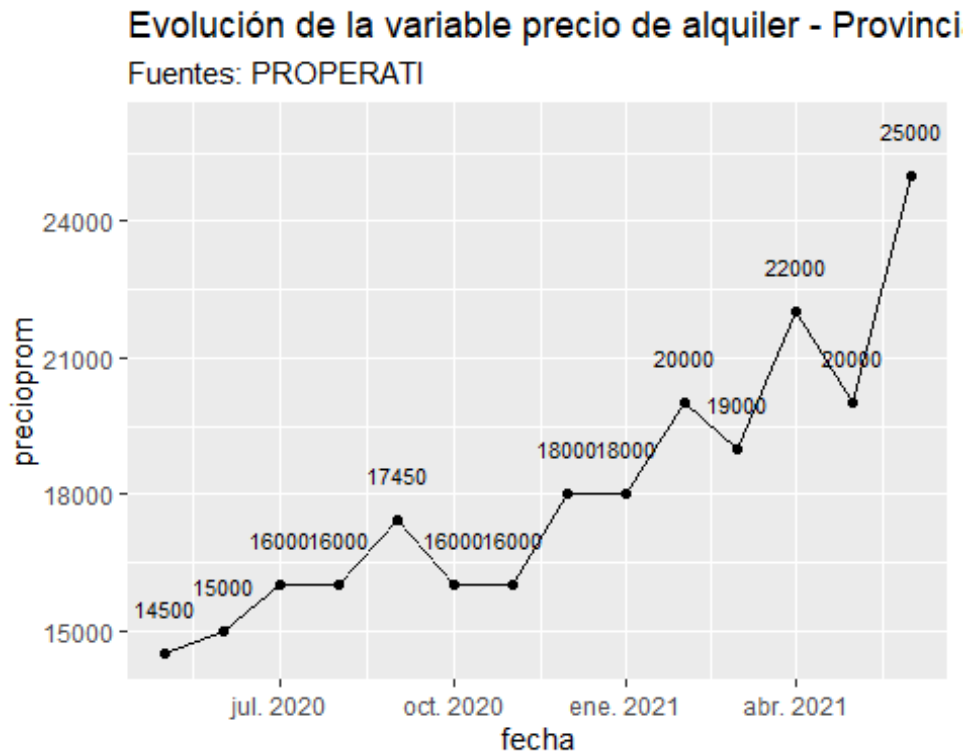
Gráfico de líneas con el precio promedio de venta mes a mes (2020 - 2021)



Conclusiones del gráfico: El gráfico nos muestra que luego de subas y bajas reiteradas de los precios de venta en la Provincia de Buenos Aires, desde enero de 2021 comienza cierta estabilidad de los valores. Más allá de los altibajos, la tendencia es cláramente alcista.

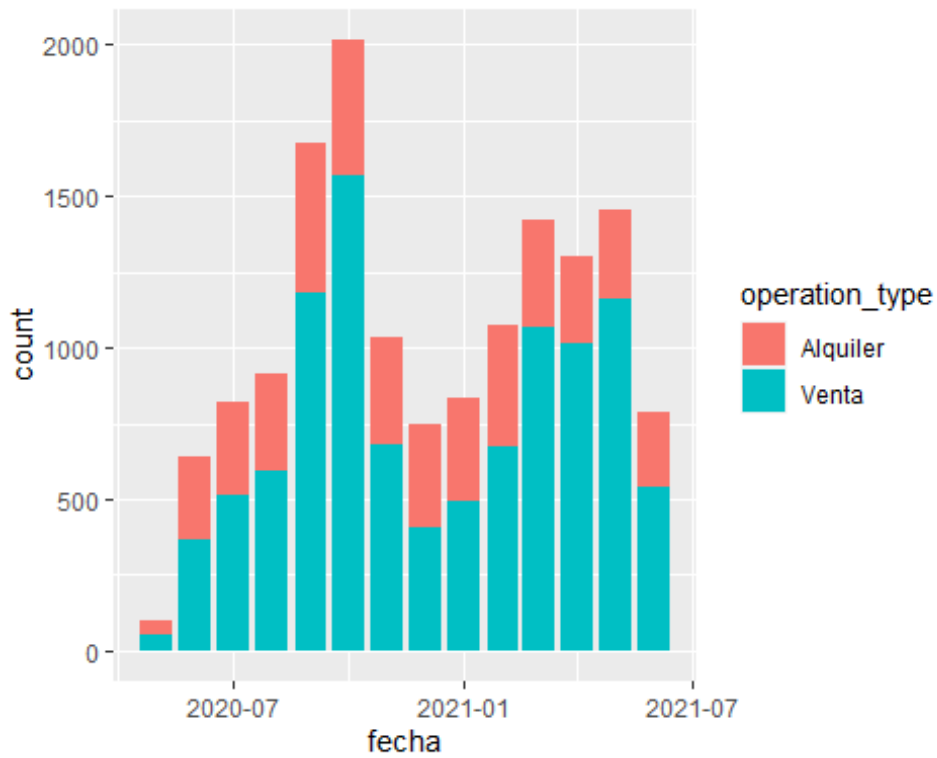
Provincia 1 - Córdoba

Gráfico de líneas con el precio promedio de alquiler mes a mes (2020 - 2021)



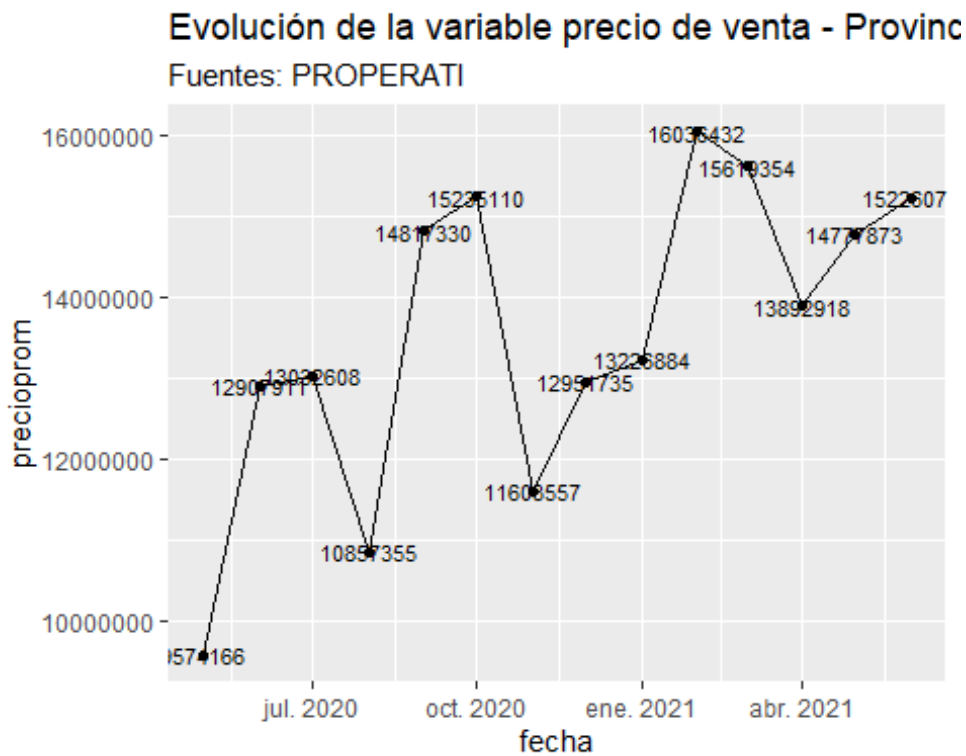
Conclusiones del gráfico: Córdoba presenta una tendencia alcista en el precio de alquiler, pasando de 15.000 a 25.000 desde el comienzo al final de la serie, casi una duplicación del valor.

Comparación alquileres vs ventas



Conclusiones del gráfico: Se observa una mayor cantidad de propiedades en venta que en alquiler en todos los meses de estudio. Similar al caso de PBA, encontramos que los alquileres han bajado su cantidad de publicaciones proporcionalmente.

Gráfico de líneas con el precio promedio de venta mes a mes (2020 - 2021)



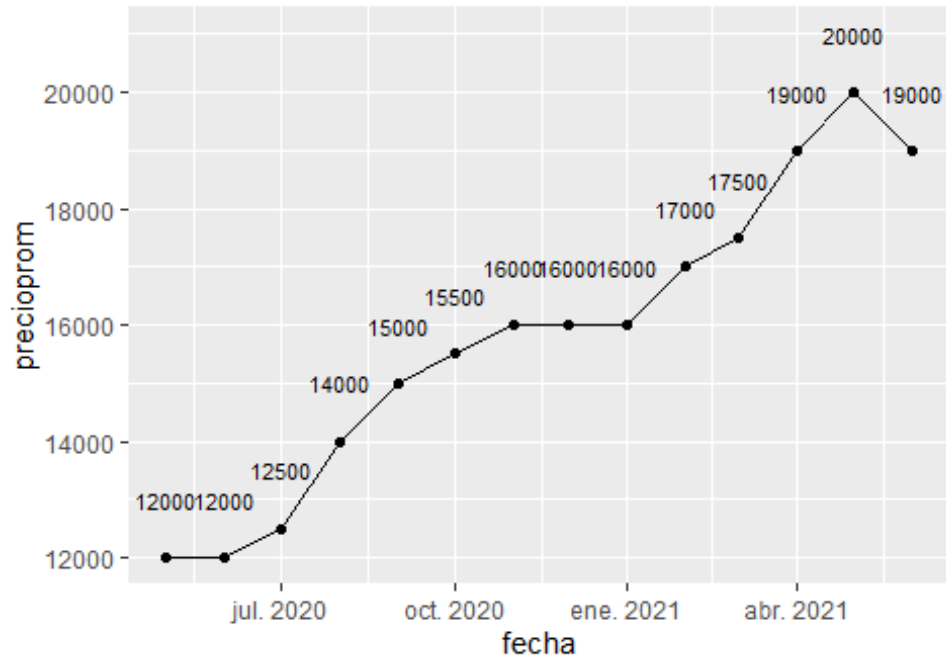
Conclusiones del gráfico: En el año 2020 se pueden observar subas y bajas reiteradas en los precios de venta. En el año 2021 los valores del precio de venta en la Provincia de Córdoba empiezan a subir hacia principio de año para descender en el mes de abril y luego volver a aumentar hacia mitad del año 2021.

Provincia 1 - Santa Fe

Gráfico de líneas con el precio promedio de alquiler mes a mes (2020 - 2021)

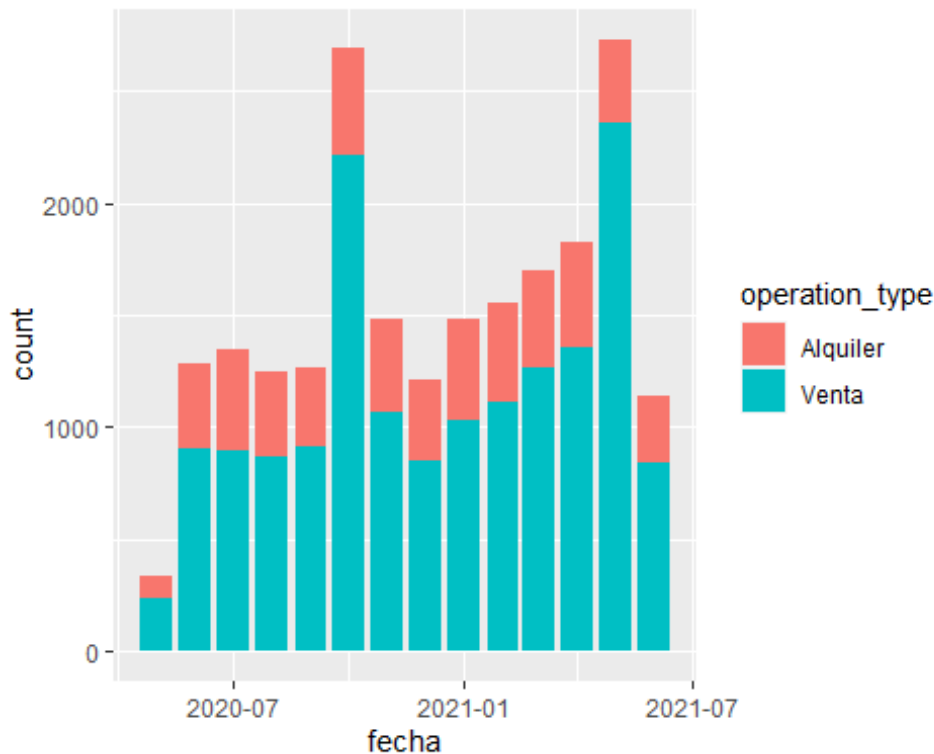
Evolución de la variable precio de alquiler - Provinci

Fuentes: PROPERATI



Conclusiones del gráfico: Luego del primer semestre del año 2020, el precio de los alquileres comienza a aumentar hasta lograr una estabilidad hacia los últimos meses del mismo año. Posteriormente vuelve a ascender en los cinco primeros meses del año 2021 y después experimenta una baja. Mantiene una tendencia ascendente como en los casos anteriores. El alquiler en Santa Fe pasó de 12000 a 20000, un aumento del 65%.

Comparación alquileres vs ventas

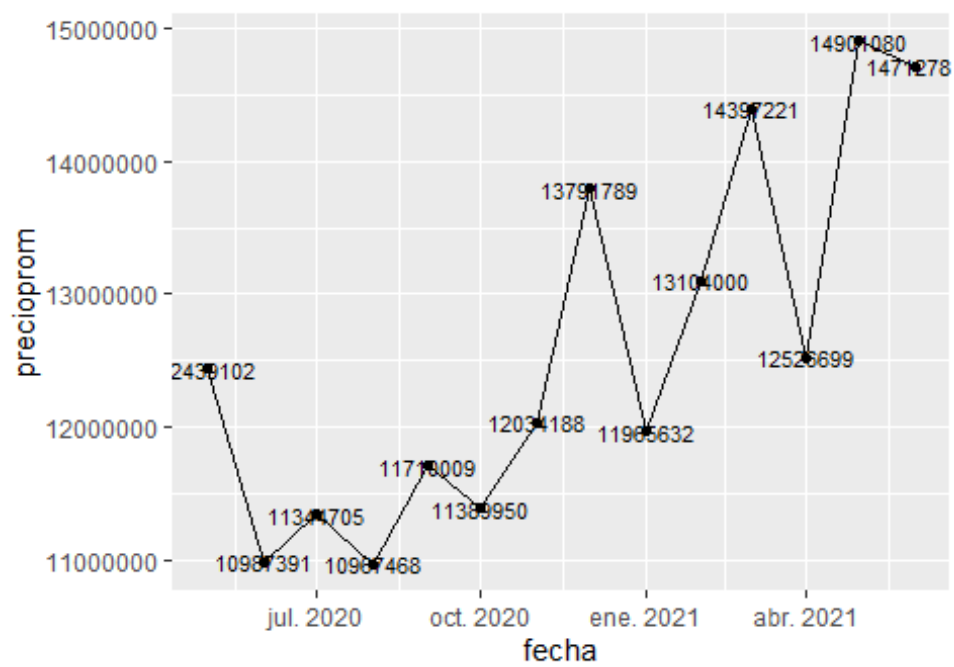


Conclusiones del gráfico: Se observa, como en las provincias analizadas anteriormente, que hay una mayor cantidad de publicaciones de propiedades a la venta por sobre las de alquiler.

Gráfico de líneas con el precio promedio de venta mes a mes (2020 - 2021)

Evolución de la variable precio de venta - Provinc

Fuentes: PROPERATI



Conclusiones del gráfico: En relación a los precios de venta, se observa un pico hacia finales del 2020 con una gran baja de los mismos en enero de 2021 para luego volver a subir y descender hacia abril que finalmente hay un aumento considerable de los mismos para luego lograr cierta estabilidad.

Conclusiones Finales del Análisis: Como impactó la Nueva Ley de Alquileres en el Mercado Inmobiliario.

Como primeras conclusiones de este análisis destacamos el gran trabajo de saneamiento de datos que hubo que realizar. El dataset original de Properati contaba con 1M de registros, sin embargo luego de limpieza de datos sucios (sin precio, sin ubicación, valores extremos, valores negativos, etc etc) nos quedamos con un dataset de 250 mil observaciones. Sólo un 25% del dataset original terminó siendo válido para el análisis, 100 mil para Capital Federal y 150 mil para las demás Provincias. Adicionalmente, encontramos que trabajar con los valores PROMEDIO resultó súmamente confuso en varios de nuestros análisis. Esto nos lleva a la conclusión que existen valores extremos o outliers en la muestra que desdibujan los gráficos y pueden tergiversar el análisis.

Por otro lado respecto al análisis en sí, todas las provincias muestran la misma tendencia, a la suba de los precios de alquiler. En Capital Federal se muestra más marcada, debido a la escasez de suelo. Córdoba y Santa Fe por ejemplo no llegan las subidas de CABA y PBA donde duplicaron los precios entre Mayo 2020 y Junio 2021.

Adicionalmente, todas las Provincias muestran un descenso en la cantidad de publicaciones en general. Podríamos decir que los inmuebles “dejaron de moverse en el mercado”. Esto se ve más fuertemente en el mercado de alquileres. Podemos concluir que la ley 27.551 trajo una restricción de la oferta inmueble, sobretudo en los alquileres.

Por último, el mercado de venta de inmuebles continuó con su histórica tendencia alcista. En análisis futuros, con el paso del tiempo, podría revisarse si la restricción de la oferta en alquileres se trasladó a mayor oferta en las ventas, y por ende un descenso de los precios.

Anexo II – Ley 27.551

Desglose de los puntos más destacados de la ley sancionada:

1. Aumento de la duración mínima del contrato. Se extiende de dos a tres años el contrato mínimo para locación de inmueble con destino habitacional.
2. Ajustes del precio. El Banco Central de la República Argentina (BCRA) deberá elaborar, y publicar mensualmente, un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE). Anteriormente a la existencia de este índice, los aumentos se daban según lo que cada inquilino pudiera negociar –individualmente- frente a la inmobiliaria y/o propietario.
3. Devolución del depósito actualizado. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas. Este artículo modifica dos cuestiones sustantivas a la devolución del depósito. Antes, la práctica usual era que el inquilino ingresase a un contrato con un depósito equivalente al último mes y al finalizar el contrato el propietario le devolviese el depósito (sino encontraba desperfectos en el inmueble) a los 60 días. En un contrato de dos años, el dinero puede haberse devaluado en 50%, por lo menos, implicando una pérdida monetaria para el inquilino. Por otro lado, le da celeridad a la devolución del depósito permitiendo que se descuenten de ahí facturas impagas –antes era exclusivamente para el arreglo del inmueble.

4. Reparaciones del inmueble. La nueva ley faculta al inquilino a realizar reparaciones –urgentes en el inmueble y descontarlas del canon locativo previo aviso de manera fehaciente. Si las reparaciones no son urgentes, el inquilino puede avisar al propietario y si no recibe respuesta a los diez días, el inquilino puede proceder al arreglo.
5. Claridad respecto a las cargas y contribuciones del inmueble. Este artículo intenta dejar claridad en la liquidación de expensas –ámbito de actuación de los consorcios- y el respectivo pago a cargo del inquilino. En tal sentido, se deja en claro que el locatario sólo debe asumir aquellos costos que se deriven gastos habituales, aquellos que el inquilino usa y goza, independientemente de cómo el consorcio liquide tales gastos.
6. Resolución anticipada. La nueva normativa posibilita a la parte locataria rescindir el contrato de manera gratuita, siempre que haya una notificación fehaciente con tres meses de anticipación y hayan transcurrido mínimo seis meses del contrato. Este artículo aliviana las cargas monetarias que tienen los inquilinos cada vez que deciden mudarse y libera las multas que antes debían abonarse con las resoluciones anticipadas: un mes y medio si era durante el primer año de contrato y un mes si era durante el segundo año.
7. Renovación del contrato. Se incorpora la posibilidad de que cualquiera de las partes convoque a la otra a pactar una renovación del contrato a los tres meses de finalizarlo. Si el inquilino no recibe respuesta fehaciente, puede resolver el contrato anticipadamente sin abonar la multa correspondiente.
8. Blanqueamiento de la actividad rentística. El locador deberá declarar el contrato de locación del inmueble ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP).
9. Desalojos. Este artículo modifica la redacción del artículo anterior al mencionar que, si el inquilino no restituye la tenencia del inmueble locado, la parte locataria puede iniciar una acción judicial de desalojo “la cual debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales”. Como contrapunto, se menciona que cuando se inicien acciones judiciales, previo a correr traslado a la demanda, el juez

deberá informar a la AFIP sobre la existencia de contrato, a los fines de que tome intervención que corresponda. En tal sentido, se advierte la necesidad de que el contrato esté correctamente inscripto en la AFIP para poder llevar a cabo la ejecución del contrato.

10. Comisiones inmobiliarias. Se clarifica que los únicos que pueden intervenir en los contratos de alquiler son los profesionales matriculados para ejercer el corretaje inmobiliario según la legislación local vigente. Se mantiene la legislación anterior, art. 1351 del Código Civil y Comercial.
11. Garantías. Se abre la posibilidad de que el inquilino pueda presentar otros tipos de garantías, además de la ampliamente utilizada garantía propietaria. En tal sentido, el inquilino puede presentar dos garantías dentro del abanico presentado (Título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza o fiador solidario y recibo de sueldo) y el locatario deberá aceptar una de las dos garantías ofrecidas.
12. Alquiler Social. Se incorpora al Estado Nacional –en la letra de la ley pone como órgano de ejecución a la Subsecretaría de Vivienda, actualmente Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat para que elabore un programa de Alquiler Social que tienda a mejorar el mercado de vivienda en alquiler, tanto como en la línea de ampliar la oferta, como subsidios o créditos blandos para facilitar el acceso, la regulación del funcionamiento de garantías bancarias, entre otros. Además, se insta a priorizar en la elaboración de tales políticas a personas en situación de violencia de género – para que rápidamente puedan salir de esa situación yéndose a vivir a otro inmueble; como así también a elaborar junto a la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES)
13. Mediación de conflictos. Se insta a que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos en forma acordada con las provincias, elaboren ámbitos de mediación y arbitraje gratuitos o de bajo costo.

Anexo III – Evolución del precio promedio de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires, por mes y por barrio

Evolución mayo 2020 – diciembre 2020

Barrio	Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes usados y a estrenar (en base a 50 m2) por barrio							
	2020							
	May.*	Jun.*	Jul.*	Ago.*	Sep.*	Oct.*	Nov.*	Dic.*
Total	\$ 22.199,89	\$ 23.063,50	\$ 25.172,70	\$ 27.079,62	\$ 28.508,86	\$ 29.253,85	\$ 30.454,68	\$ 31.076,47
Agronomía								
Almagro	\$ 20.080,10	\$ 20.692,23	\$ 23.680,32	\$ 26.238,67	\$ 28.338,19	\$ 29.479,58	\$ 30.426,68	\$ 29.909,45
Balvanera	\$ 19.394,99	\$ 20.963,09	\$ 22.604,96	\$ 23.659,61	\$ 24.318,07	\$ 26.227,73	\$ 27.307,18	\$ 27.276,18
Barracas								
Belgrano	\$ 24.506,34	\$ 25.669,81	\$ 26.617,33	\$ 28.713,36	\$ 30.178,44	\$ 32.424,34	\$ 33.306,18	\$ 34.249,84
Boca								
Boedo		\$ 23.291,67						\$ 30.946,57
Caballito	\$ 20.340,56	\$ 21.147,93	\$ 24.308,96	\$ 24.498,47	\$ 28.767,84	\$ 28.750,53	\$ 30.268,78	\$ 31.330,36
Chacarita								
Coghlan								
Colegiales	\$ 23.107,36	\$ 23.918,05	\$ 28.025,15	\$ 29.500,91	\$ 31.575,48	\$ 32.654,19	\$ 31.537,18	\$ 32.641,90
Constitución			\$ 20.819,11			\$ 24.958,55		
Flores	\$ 19.247,28	\$ 18.857,29	\$ 22.389,99	\$ 23.569,44	\$ 25.062,69	\$ 25.539,81	\$ 26.778,63	\$ 27.839,73
Floresta								
La Paternal								
Liniers								
Mataderos								
Monte Castro								
Montserrat	\$ 20.051,38	\$ 20.253,46	\$ 22.073,79	\$ 24.059,89	\$ 25.834,24	\$ 23.604,65	\$ 24.224,93	\$ 24.014,26
Nueva Pompeya								
Núñez	\$ 24.632,57	\$ 24.492,83	\$ 29.579,73	\$ 28.057,46	\$ 30.345,41	\$ 32.224,66	\$ 34.695,52	\$ 34.239,45
Palermo	\$ 26.445,08	\$ 26.076,40	\$ 27.908,13	\$ 30.540,65	\$ 31.955,93	\$ 32.691,83	\$ 33.703,55	\$ 34.579,02
Parque Avellaneda								
Parque Chacabuco								
Parque Chas								
Parque Patricios								
Puerto Madero								
Recoleta	\$ 23.199,89	\$ 24.309,03	\$ 25.965,84	\$ 27.223,84	\$ 28.118,25	\$ 28.808,26	\$ 30.516,86	\$ 31.404,14
Retiro	\$ 21.519,29		\$ 25.585,27	\$ 27.607,34	\$ 27.039,56	\$ 29.194,77	\$ 28.533,19	\$ 30.719,62
Saavedra								
San Cristobal		\$ 20.044,59	\$ 24.312,17		\$ 27.837,87	\$ 27.520,11	\$ 29.537,97	\$ 28.958,98
San Nicolás	\$ 19.240,57	\$ 21.363,64	\$ 20.111,71	\$ 23.217,58	\$ 23.856,58	\$ 24.720,94	\$ 24.759,42	\$ 26.014,54
San Telmo	\$ 20.408,87			\$ 26.716,63				
Vélez Sársfield								
Versalles								
Villa Crespo	\$ 21.509,55	\$ 23.439,12	\$ 26.402,12	\$ 27.166,12	\$ 28.823,24	\$ 27.498,26	\$ 29.273,04	\$ 30.753,55
Villa del Parque	\$ 20.643,90	\$ 20.043,46	\$ 22.300,22		\$ 27.377,50	\$ 27.532,15	\$ 28.875,64	\$ 28.631,96
Villa Devoto			\$ 24.492,41	\$ 28.501,87		\$ 27.382,85		
Villa Gral. Mitre								
Villa Lugano								
Villa Luro								
Villa Ortúzar								
Villa Pueyrredón	\$ 19.754,17					\$ 31.291,95		
Villa Real								
Villa Riachuelo								
Villa Santa Rita								
Villa Soldati								
Villa Urquiza	\$ 23.446,26	\$ 23.851,13	\$ 28.725,39	\$ 28.961,48	\$ 32.162,16	\$ 32.557,27	\$ 33.712,08	\$ 34.708,11

Evolución enero 2021 – julio 2021

Barrio	2021					
	Ene.*	Feb.*	Mar.*	Abr.*	May.*	Jun.*
Total	\$ 32.245,65	\$ 33.724,58	\$ 35.481,53	\$ 36.705,61	\$ 38.245,44	\$ 39.543,60
Agronomía						
Almagro	\$ 31.496,85	\$ 32.930,28	\$ 35.533,78	\$ 36.232,30	\$ 37.473,71	\$ 37.568,82
Balvanera	\$ 27.593,76	\$ 30.118,31	\$ 30.082,18	\$ 30.950,50	\$ 32.470,35	\$ 33.890,29
Barracas						\$ 37.027,78
Belgrano	\$ 36.431,34	\$ 37.928,94	\$ 41.487,12	\$ 41.240,17	\$ 42.439,61	\$ 45.838,24
Boca						
Boedo	\$ 32.745,10	\$ 32.779,26				\$ 37.303,56
Caballito	\$ 32.342,86	\$ 33.534,18	\$ 36.286,58	\$ 36.838,97	\$ 38.561,63	\$ 40.258,06
Chacarita	\$ 35.871,93					\$ 39.687,37
Coghlan						
Colegiales	\$ 35.762,65	\$ 38.703,89	\$ 39.812,86	\$ 42.219,13	\$ 41.827,13	\$ 43.838,42
Constitución	\$ 25.000,00					\$ 33.866,53
Flores	\$ 28.672,20	\$ 30.999,41	\$ 32.321,59	\$ 32.657,80	\$ 33.873,21	\$ 35.523,20
Floresta						
La Paternal						
Liniers						
Mataderos						
Monte Castro						
Montserrat	\$ 25.717,75	\$ 27.497,87	\$ 28.234,77	\$ 29.881,24	\$ 32.538,20	\$ 34.858,75
Nueva Pompeya						
Núñez	\$ 36.212,73	\$ 39.737,78	\$ 41.707,40	\$ 43.780,75	\$ 43.923,48	\$ 45.475,65
Palermo	\$ 35.397,75	\$ 38.808,09	\$ 39.941,60	\$ 41.013,04	\$ 44.199,43	\$ 44.420,69
Parque Avellaneda						
Parque Chacabuco			\$ 37.328,77		\$ 35.960,30	\$ 37.728,74
Parque Chas						
Parque Patricios						
Puerto Madero						
Recoleta	\$ 33.597,76	\$ 34.026,66	\$ 37.034,78	\$ 37.262,43	\$ 38.305,74	\$ 40.020,16
Retiro	\$ 30.838,16	\$ 32.614,95	\$ 33.346,32	\$ 35.270,85	\$ 38.118,31	\$ 42.211,95
Saavedra						
San Cristobal	\$ 30.553,38	\$ 31.514,83		\$ 34.544,10	\$ 35.682,48	\$ 35.780,01
San Nicolás	\$ 27.280,79	\$ 28.701,15	\$ 29.708,33	\$ 30.861,34	\$ 32.091,32	\$ 31.733,05
San Telmo	\$ 28.345,82	\$ 31.124,12			\$ 33.976,83	\$ 36.287,63
Vélez Sársfield						
Versalles						
Villa Crespo	\$ 32.621,15	\$ 34.647,78	\$ 38.103,88	\$ 38.858,47	\$ 39.955,52	\$ 38.677,15
Villa del Parque	\$ 32.147,56	\$ 30.713,54	\$ 33.944,52		\$ 33.361,69	
Villa Devoto	\$ 36.699,89					
Villa Gral. Mitre						
Villa Lugano						
Villa Luro						
Villa Ortúzar						
Villa Pueyrredón						
Villa Real						
Villa Riachuelo						
Villa Santa Rita						
Villa Soldati						
Villa Urquiza	\$ 35.733,73	\$ 34.829,02				\$ 45.165,19

Anexo IV – Evolución del precio promedio de venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, por mes y por barrio

Evolución 2020 – 2021

Barrio	2020*				2021*		
	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.
Total	3.273	3.210	3.149	3.071	3.046	3.028	2.927
Agronomía	///	///	///	///	///	///	///
Almagro	2.974	2.986	2.828	2.894	2.936	2.841	2.838
Balvanera	2.561	///	2.536	///	2.596	///	2.478
Barracas	///	///	2.944	2.829	2.870	///	///
Belgrano	4.026	3.675	3.601	3.540	3.444	3.485	3.364
Boca	///	///	///	///	///	///	///
Boedo	///	///	///	///	2.708	2.764	2.530
Caballito	3.322	3.141	3.133	3.077	3.035	3.024	2.911
Chacarita	///	///	///	///	///	///	///
Coghlan	///	///	///	///	///	///	///
Colegiales	3.707	3.444	///	///	3.231	3.179	3.404
Constitución	///	///	///	///	///	///	///
Flores	2.951	2.940	2.817	2.823	2.676	2.701	2.522
Floresta	///	///	///	///	///	///	///
La Paternal	///	///	///	///	///	///	///
Liniers	///	2.915	2.866	2.716	2.750	2.703	2.707
Mataderos	2.717	2.786	///	2.590	2.609	2.658	2.586
Monte Castro	2.784	2.893	///	2.638	2.743	2.702	2.541
Montserrat	///	///	///	///	///	///	///
Nueva Pompeya	///	///	///	///	///	///	///
Núñez	3.936	3.566	3.696	3.511	3.272	3.314	3.234
Palermo	4.021	3.936	3.925	3.733	3.663	3.738	3.612
Parque Avellaneda	///	///	///	///	///	///	///
Parque Chacabuco	///	///	///	///	///	///	///
Parque Chas	///	///	///	///	///	///	///
Parque Patricios	///	///	///	///	///	///	///
Puerto Madero	///	///	///	///	5.906	///	///
Recoleta	3.468	3.328	3.305	3.170	3.176	3.169	2.982
Retiro	///	///	///	///	///	///	///
Saavedra	3.159	3.044	2.992	3.081	3.064	2.961	2.898
San Cristóbal	///	///	///	///	///	///	///
San Nicolás	///	///	///	///	///	///	///
San Telmo	///	///	///	///	///	///	///
Vélez Sarsfield	///	///	///	///	///	///	///
Versalles	///	///	///	///	///	///	///
Villa Crespo	3.128	3.102	2.886	2.932	2.932	2.754	2.789
Villa del Parque	///	///	2.885	2.755	2.708	2.672	2.594
Villa Devoto	///	///	2.963	2.967	3.041	2.893	2.862
Villa Gral. Mitre	///	///	///	///	///	///	///
Villa Lugano	///	///	///	///	///	///	///
Villa Luro	2.783	2.708	2.727	2.751	2.708	2.623	///
Villa Ortúzar	///	///	///	///	///	///	///
Villa Pueyrredón	2.985	///	///	2.869	2.808	///	///
Villa Real	///	///	///	///	///	///	///
Villa Riachuelo	///	///	///	///	///	///	///
Villa Santa Rita	///	///	///	///	///	///	///
Villa Soldati	///	///	///	///	///	///	///
Villa Urquiza	3.334	3.208	3.307	3.258	3.106	3.129	3.117

Anexo V – Evolución de la inflación mensual en Argentina

Año-Mes	Inflación Mensual
ene-18	1,76%
feb-18	2,42%
mar-18	2,34%
abr-18	2,74%
may-18	2,08%
jun-18	3,74%
jul-18	3,10%
ago-18	3,89%
sep-18	6,53%
oct-18	5,39%
nov-18	3,15%
dic-18	2,57%
ene-19	2,91%
feb-19	3,77%
mar-19	4,68%
abr-19	3,44%
may-19	3,06%
jun-19	2,72%
jul-19	2,20%
ago-19	3,95%
sep-19	5,89%
oct-19	3,29%
nov-19	4,25%
dic-19	3,74%
ene-20	2,25%
feb-20	2,01%
mar-20	3,34%
abr-20	1,50%
may-20	1,54%
jun-20	2,24%
jul-20	1,93%
ago-20	2,70%
sep-20	2,84%
oct-20	3,76%
nov-20	3,16%
dic-20	4,01%
ene-21	4,04%
feb-21	3,57%
mar-21	4,81%
abr-21	4,08%
may-21	3,32%

jun-21	3,17%
jul-21	3,00%
ago-21	2,47%
sep-21	3,55%
oct-21	3,52%
nov-21	2,53%
dic-21	3,84%
ene-22	3,88%
feb-22	4,69%
mar-22	6,73%
abr-22	6,05%
may-22	5,05%
jun-22	5,30%
jul-22	7,41%
ago-22	6,97%
sep-22	6,17%
oct-22	6,35%