

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ESTADÍSTICA  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

LICENCIATURA EN ECONOMÍA

**SEMINARIO DE INTEGRACIÓN Y APLICACIÓN  
TRABAJO FINAL**



DINÁMICA ECONÓMICA Y ESTRUCTURA PRODUCTIVA REGIONAL

**“¿Alquiler permanente o temporario?  
El caso de la ciudad de Rosario bajo la Ley de Alquileres”**

**Alumna:** Contreras Natalia Milagros

**Docente:** Dr. Hernán C. Lapelle

1° Cuatrimestre 2023

## **Resumen**

La implementación de la Ley de Alquileres 27.551 en julio del año 2020, conllevó, a diferencia de lo esperado, a una caída de la oferta de alquileres permanentes para la vivienda. El objetivo de este trabajo es analizar si los propietarios reorientaron sus viviendas hacia los alquileres temporarios, y si su decisión fue basada en la posibilidad de obtener una mayor rentabilidad, para ello se realizó la comparación de los flujos de ingresos de ambas modalidades durante el periodo en cual estuvo vigente la Ley de Alquileres, en la ciudad de Rosario. Los resultados obtenidos dejan ver que no existió una mayor rentabilidad de los alquileres temporarios durante el periodo de interés, debido a la baja tasa de ocupación que tiene esta modalidad en la ciudad de Rosario y los costos mensuales que el propietario debe afrontar.

## Índice

1. Introducción.....	04
2. Estado de situación del sector inmobiliario.....	05
3. Metodología.....	09
4. Resultados y análisis del caso de estudio.....	10
5. Consideraciones finales.....	16
6. Referencias bibliográficas.....	17
7. Anexo.....	19

## 1. Introducción

El sector inmobiliario ha sido de gran relevancia para la economía regional debido a que no solo brinda el servicio de la vivienda, sino que históricamente se ha considerado al ladrillo como una reserva de valor, lo cual ha convertido a este sector en un ámbito muy atractivo para la inversión.

Desde junio de 2020 el sector inmobiliario vio afectada sus reglas de juego por la reglamentación de la Ley de Alquileres 27.511. Esta Ley reguló entre otros aspectos, la duración de contratos, las garantías, los plazos, la forma de pago y el blanqueo de la actividad. Entre los principales cambios se puede mencionar, una actualización anual del precio en base a un nuevo índice creado por el Banco Central de la República Argentina, y es publicado de forma diaria. Este índice denominado Índice de Contratos de Locación (ICL) está compuesto de igual medida, del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE).

Algunos puntos de esta ley significaron para los inquilinos estabilidad y previsibilidad en los precios. Sin embargo, la oferta se podría ver perjudicada debido a la incertidumbre y el descontento que generaron varios de estos ítems en los propietarios de inmuebles, tal como el ajuste de precio anual y la larga duración de los contratos, lo que hizo correr a estos precios por debajo de la inflación. Por esta razón, algunos propietarios buscarían anticiparse a la inflación colocando precios altos a sus inmuebles, sabiendo que se ajustarán de forma anual, otros podrían optar por retirar sus propiedades del mercado de alquiler y llevarlo a la venta, otras modalidades de alquiler o ingresar al mercado informal (conocido como alquiler “con dueño directo”), opciones que estarían exentas de esta ley y proporcionarían mayor flexibilidad a la hora de pactar distintas condiciones contractuales.

En la actualidad existe un fenómeno que no pasa desapercibido, por su masivo y rápido crecimiento, ha impactado en cada una de las ciudades que se ha instalado con el negocio de hacer rentable la capacidad ociosa. Nos referimos a los Alquileres Temporarios, que con el surgimiento de plataformas como Airbnb (Air bed and breakfast), han permitido el encuentro entre las partes en un ambiente de intercambio y colaboración bajo una plataforma digital. Esta plataforma pionera nació en 2008 como un sitio web en la ciudad de San Francisco, tuvo un crecimiento exponencial y hoy en día es una de las principales plataformas de alquileres de alojamiento en todo el mundo.

Esta modalidad de alquileres temporarios va ganando terrenos a través de turismo, viaje de negocios, por quienes requieren atención médica en otras ciudades, estudiantes que cursen jornadas reducidas, e incluso como vivienda ante la dificultad de poder afrontar un contrato de largo plazo o no contar con garantía. La ciudad de Rosario no es ajena a la influencia de este fenómeno fomentado por el uso de plataformas web como Airbnb, en la cual en julio del año 2022 presentaba “*alrededor de 6400 habitaciones reservadas*” (Municipal F. B., 2022).

A raíz de todos estos sucesos, podríamos suponer que la reacción de los propietarios ante la sanción de la Ley de Alquileres, fue reorientar sus inmuebles del mercado de alquileres tradicionales y destinarlo a otras alternativas que generen mayores ingresos, ya sea la venta o alquileres temporarios. En referencia a esto último surgen interrogantes que guían el presente trabajo: ¿los propietarios de la ciudad de Rosario eligieron ante la ley de alquileres reorientar su oferta desde alquileres permanentes a los temporarios? ¿Esta decisión se basa en una mayor rentabilidad? El objetivo del presente trabajo es analizar si ante la sanción de la Ley de Alquileres 27.551 en 2020, lo propietarios rosarinos redirigieron su oferta de alquiler de vivienda desde permanentes a temporarios. Para ello se va estimar los flujos de ingresos

y costos que tendría un propietario entre las dos alternativas mencionadas durante el periodo en el que estuvo vigente la ley.

Este trabajo está estructurado en tres secciones: primero se describirá la situación del mercado inmobiliario en el periodo de interés, que contextualice el análisis. En segundo lugar, se describirá detalladamente la metodología a utilizar para el cálculo de los flujos de ingresos de cada una de las modalidades de arrendamiento que serán comparadas (alquileres tradicionales y alquileres temporarios). Luego se analizará los resultados hallados al comparar los flujos de ingresos y distintos escenarios posibles para ambas modalidades. Por último, se presentarán las reflexiones finales.

## 2. Estado de situación del sector inmobiliario

La vivienda es un bien con una demanda de carácter dual. Por un lado, es usada como residencia, motivada por la necesidad básica de tener un hogar y, por otro lado, el inmueble habitacional es utilizado como alquiler o venta futura de la propiedad, esperando comprar bajo y vender a mayor precio. Como se observa en el Cuadro 1, el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022<sup>1</sup> arrojó como resultado que el 17,37% de la población argentina y particularmente en la ciudad de Rosario 19,51% de su población alquila la vivienda que habita<sup>2</sup>.

Cuadro 1: Población de Viviendas particulares y régimen de tenencia de la propiedad.

Departamento	Población con viviendas particulares	Población que alquila	Población que alquila
Argentina	45.618.787	7.924.358	17,37%
Santa Fe	3.519.059	631.914	17,96%
Rosario	1.337.958	261.002	19,51%

Fuente: Elaboración propia en base a datos extraídos del Censo realizado en el año 2022.

En los últimos años el sector inmobiliario se ha visto atravesado por varios factores, como fue el caso de la pandemia COVID-19 que azotó al mundo y modificó la vida de la población. Argentina y la ciudad de Rosario, no quedaron exentas de los resultados negativos debiendo afrontar la paralización de casi todos los sectores económicos.

*“...Según los niveles de facturación, el año 2020 fue muy magro para el conjunto de los sectores. El total de la ciudad cayó casi un 10% en relación con el 2019 aunque el Sector de la Construcción y los Servicios Inmobiliarios bajaron aún más: 47,5% y 18,4% respectivamente. No obstante, la pandemia no hizo más que agudizar la recesión económica que venía atravesando la región. En 2019, la facturación total había caído un 4,4% respecto del año anterior”* (Lapelle, Báscolo, D’Angelo, & Scarione Avellaneda, 2021, p.92-93). En este contexto la vivienda se convirtió en la primera barrera de protección para la población y bajo el eslogan de “quédate en casa”, el poder ejecutivo decretó el Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (APSO), que fue acompañado de una serie de medidas que afectarían al mercado alquileres en apoyo a aquellos inquilinos que vieron afectados sus ingresos por la reducción de la actividad económica. El decreto de necesidad y urgencia 320 contenía entre otros puntos: la prohibición de desalojos, la prórroga de los contratos hasta el 30 de septiembre del 2020, el congelamiento de los precios a marzo del mismo año, subsistencias de fianzas, deudas por faltas de pago que se podrían cubrir en un rango de 3 a 6 cuotas,

<sup>1</sup> [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2022\\_condiciones\\_habitacionales.pdf](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2022_condiciones_habitacionales.pdf)

<sup>2</sup> Estos datos incluyen viviendas particulares, por lo tanto, excluye a personas en situación de calle.

mediación obligatoria y exclusión del congelamiento de precios a aquellos locadores que dependían de los contratos de alquiler para cubrir sus necesidades básicas.

No obstante, y sin lugar a duda, la entrada en vigencia de la nueva Ley de Alquileres (Ley 27.551) en julio de 2020 marcó un punto de inflexión en el mercado inmobiliario alterando sus reglas. De dicha ley destacamos los siguientes puntos que marcan el modo de intervención para los alquileres de viviendas habitacionales:

- Prevé un plazo mínimo de tres años para contratos de locación, cualquiera sea su destino final (habitacional o comercial), queda exento el inmueble que se arrienda con fines turísticos, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos no supera los tres meses se presume que no fue hecho para estos fines.
- Para contratos destinados a viviendas el precio del alquiler es ajustado anualmente utilizando un índice que será elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), el cual se publica de forma diaria.
- Quedan a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales, aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario.
- El locador no puede exigir: el pago de un anticipo o un depósito mayor a un mes de alquiler, el cual debe ser devuelto al rescindir el contrato.
- Transcurrido al menos seis meses del periodo no corresponde el pago de indemnización alguna por la finalización anticipada del contrato.
- Las garantías pueden ser dos de las siguientes opciones: título de propiedad de inmueble, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza o fiador solidario, garantía personal del locatario que se documenta con recibo de sueldo o certificado de ingresos. Y el reintegro de la misma se debe dar al valor del último mes de alquiler.
- Los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP).

Tal como se mencionó en el segundo punto el ajuste anual en el precio de la locación debe efectuarse por un índice elaborado por el BCRA. Éste, denominado Índice para Contratos de Locación (ICL), está conformado por partes iguales de la variación mensual del Índice del Precio al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE). Los principales puntos que fueron abordados por la nueva ley pueden verse resumidos en el cuadro 2

Cuadro 2: Principales cambios que introdujo la nueva normativa en comparación con la anterior.

TEMA	NUEVA LEY	LEY ANTERIOR
DURACIÓN DEL CONTRATO	3 AÑOS	2 AÑOS
ALQUILERES ANTICIPADOS	1 MES	2 O 3 MESES (GENERALMENTE)
DEPÓSITO DE GARANTÍA	1 MES (SE DEVUELVE INDEXADO)	2 O 3 MESES (SIN INDEXACIÓN)
REPARACIONES URGENTES	EL LOCATARIO PUEDE REALIZARLAS Y DESCONTARLAS DEL ALQUILER	SI EL LOCATARIO LAS REALIZABA ERA DIFÍCIL LOGRAR QUE LE DEVUELVAN LO GASTADO
IMPUESTOS A LA PROPIEDAD	A CARGO DEL PROPIETARIO	LAS PAGABA EL INQUILINO
GARANTÍAS	MENÚ DE OPCIONES DETERMINADAS POR LEY	EL PROPIETARIO PODÍA ELEGIR QUE PEDIR
RENOVACIÓN EL ALQUILER	EL PROPIETARIO INFORMABA 3 MESES ANTES INCLUYENDO LAS CONDICIONES PARA RENOVAR	NO HABÍA PLAZO ESTABLECIDO
ACTUALIZACIÓN DEL ALQUILER	ANUAL (SEGÚN ÍNDICE DETERMINADO POR LEY)	ACORDADO ENTRE LAS PARTES
INCUMPLIMIENTOS DE PAGOS	ESTABLECE PLAZOS DE PRE-AVISO PREVIA A ACCIÓN JUDICIAL	NO HABÍA PLAZOS ESTABLECIDOS

Fuente: Extraído del Observatorio Económico Social, UNR 2021. (Observatorio Economico Social, UNR, 2021, pág. 18)

Según los datos extraídos de las encuestas realizadas a matriculados por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario (COCIR), se han observado cambios significativos a partir de la sanción de la Ley. Durante el periodo comprendido entre 2020 - 2023, se ha registrado una brecha creciente entre la demanda y la oferta de alquileres habitacionales en la ciudad de Rosario, debido, principalmente, a la disminución de la segunda, según lo expresado por los matriculados encuestados. En 2020, se evidenció incremento del 43% en la cantidad de propiedades que se retiraron de los alquileres para ser ofrecidas en venta. En marzo de 2021, el 56% de los propietarios decidieron transformar sus inmuebles de alquiler en propiedades a la venta, mientras que la demanda de alquileres experimentó un notable aumento del 84%. Más recientemente, en octubre de 2022, la demanda de alquileres continuó su ascenso con un crecimiento del 81%, aunque la oferta de propiedades en alquiler solo aumentó en un 42%.

Alejandro Bennazar, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Argentina afirma que la Ley de alquileres se habría transformado en una cadena de desastres para mercado inmobiliario abriéndole mayor paso a estas nuevas modalidades de alquiler:

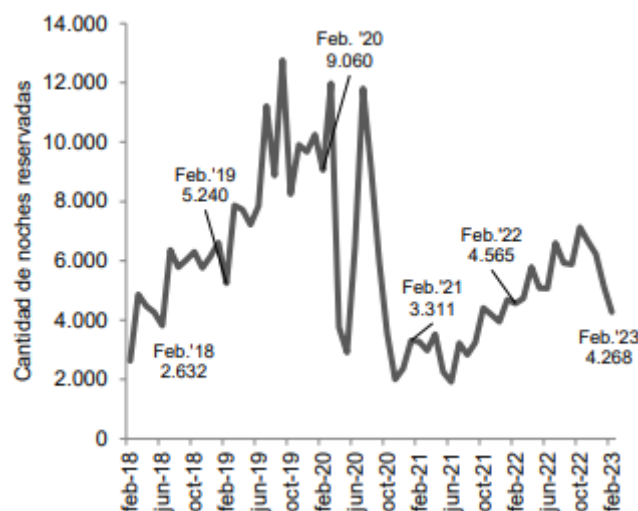
*“El 40% no quiere renovar porque es el único producto de Argentina que está 12 meses sin actualizar y cuando lo hace es al 110%, esto hace que el propietario inicia con un alquiler alto y a los dos o tres meses se pulveriza entonces se van a ventas o alquileres temporarios” (Bennazar, 2023).*

Por otro lado, toman mayor fuerza los Alquileres Temporarios, el cual se refieren “al arriendo de una vivienda completa, o habitacional propia o en vivienda compartida, o habitación compartida en vivienda compartida, por un periodo menor a un contrato de alquiler tradicional” (Rongvaux, 2022, p.2, pág. 3). También conocidos como “Alquileres Turísticos Temporarios” o “Vivienda Turística Vacacional”, pueden ser cualquier tipo de unidad habitable: un piso, departamento, un bungalow, chalet o similar y, en general, cualquier vivienda situada en suelo de uso residencial, completa o por habitaciones amueblada y equipada, y con inmediata disponibilidad, ósea en condiciones de uso inmediato. El periodo de tiempo corto de arrendamiento pueden ser incluso diario y están destinados principalmente al turismo, a personas que viajan por negocios o razones médicas, estudiantes que visitan la ciudad y

necesitan hospedarse de forma temporal. Aunque en ocasiones, quienes demandan este tipo de alquiler de vivienda son familias o personas que no poseen los recursos o los recursos formales para obtener una vivienda de forma tradicional. Los oferentes de estas viviendas o más conocidos en estas plataformas donde operan como “Anfitriones o Host”, son los dueños o administrativos de las propiedades o de habitaciones que ofrecen en este mercado. Para estos oferentes esta nueva modalidad es una forma de conseguir una renta inmobiliaria, con la característica de tener una mayor rotación del capital, dada la gran flexibilidad de los acuerdos entre las partes, la posibilidad de adquirir dicha renta en monedas extranjeras, lo cual es una de las mayores ventajas. También, la poca regulación y la gran informalidad que existe en torno a esta temática, generando incluso evasión impositiva, en comparación con un arrendamiento más tradicional.

Esta modalidad desde sus inicios en nuestro país tuvo una demanda ascendente, en la ciudad de Rosario se “alcanzó una máxima de 12.760 noches reservadas en septiembre del 2019” (Municipal F. B., 2023, pág. p.1). Aunque con la pandemia este número disminuyó abruptamente (Grafico 1), debido a las restricciones de circulación y a las medidas de seguridad sanitarias, comenzó nuevamente su ascenso a mediados del 2021, acompañando la apertura de las actividades después de la medida de aislamiento tomada por el contexto de pandemia que atravesaba el mundo. Aun así, no pudo recuperar los niveles de noches reservadas pre pandemia.

Grafico 1: Noches reservados en Airbnb en Rosario. Febrero 2018 – febrero 2023.



Fuente: extraído de Informe de prensa febrero 2023 de la Fundación del Banco Municipal de Rosario. (Municipal F. d., 2023, pág. p. 2)

A nivel local, la ordenanza municipal n°8543 de la ciudad de Rosario, que intenta regularizar la modalidad de alquileres temporarios, entró en vigencia en el año 2010, con el objetivo de disminuir la competencia desleal entre el sector hotelero de la ciudad y esta nueva actividad, que previamente estaba fuera de toda regulación, define a los Alojamientos Temporarios Turísticos (ATT) como, “el conjunto de unidades de viviendas independientes que se ofrecen para alquiler turístico por un periodo no inferior al de una pernoctación ni superior a ciento ochenta días (180)”(Ordenanza n° 8.542, Art 2).

Esta ordenanza municipal reglamenta que: deben estar debidamente habilitadas por autoridades competentes, todas aquellas unidades destinadas a ATT dentro del régimen de propiedad horizontal con uso mixto (viviendas permanentes o de uso compatible con el

residencial) deben tener la Autorización de la Asamblea General de Consorcio, deben estar inscriptos en el AFIP, además, no podrán incluir nominación referida a “Hotel” respetando el uso exclusivo de la sigla ATT, deberán llevar un libro de registro de pasajeros, siendo el Ente Turístico de Rosario (ETUR) quien deberá hacerse cargo de la difusión y concientización de esta ordenanza.

Sin embargo, estas leyes son difíciles de implementar y presentan dificultad a la hora de inspeccionar y controlar las viviendas, hoy en día ETUR cuenta con un registro de 8 propiedades bajo la modalidad ATT. En este punto es donde cobran importancia las plataformas de alojamiento, dado los pocos requisitos que se requieren a los interesados en publicar su inmueble. En el caso del sitio web Airbnb los propietarios interesados en volcar su inmueble en este mercado solo deben crear un perfil en la web y adjuntar fotos e información del inmueble, la plataforma cobrará una comisión al usuario, al futuro huésped como al anfitrión.

### **3. Metodología**

El propósito de este trabajo es analizar si la oferta de alquileres permanentes en la ciudad de Rosario se reorienta a los alquileres temporarios, para ello se observará la rentabilidad del flujo de fondos generados por un inmueble destinado al alquiler, considerando dos opciones: i) volcar el inmueble a un Mercado de Alquiler Tradicional, que responden a un contrato formal donde participan las inmobiliarias como intermediarias entre las partes; o ii) el Mercado de Alquiler Temporal, donde las partes se vinculan generalmente por medio de un sitio de internet pactando los términos y condiciones con bajas restricciones legales. En ambos casos, el análisis se realiza desde el propietario del inmueble que estudia cuál de las dos alternativas le resulta más rentable.

El periodo de referencia estará comprendido entre los años 2020-2023, etapa en la cual se encontró vigente la Ley 27.551 sancionada con el fin de actualizar el marco regulatorio del mercado inmobiliario. Para estimar el flujo de fondos se tomará como referencia un departamento de un dormitorio aproximadamente 40 m<sup>2</sup>, ubicado en la zona centro de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe.

Por un lado, se estimarán los flujos de fondos del departamento del tipo antes descrito, volcado al mercado de alquiler tradicional, el cual se supondrá que fue firmado bajo los lineamientos de la Ley de Alquileres 27.551. Para el cálculo de flujo de ingresos se supone que el contrato inició en el mes de agosto del año 2020 (periodo en el cual entra en vigencia la nueva ley de alquileres), y que tuvo una duración ininterrumpida de tres años, como menciona dicha norma. Para la estimación de los ingresos se tomará como base el precio promedio publicado por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe, sede Rosario, que para un dormitorio en el centro de la ciudad ascendía a \$12.086 (COCIR, 2021). Luego éste, será indexado anualmente según el Índice para Contratos de Locación publicado por el Banco Central de República Argentina (BCRA), según las normas que dicta la ley. Para la estimación de los egresos, se considerará exclusivamente aquellos que deba enfrentar el propietario. Por lo tanto, se tendrá en cuenta únicamente la comisión de las inmobiliarias, que corresponde al 4,5% del valor del alquiler mensual. No serán considerados los gastos mensuales que conlleva la vivienda como servicios, expensas ordinarias e impuestos (Tasa General de Inmuebles –TGI), dado que son afrontados por el inquilino.

Por otro lado, se calcularán los ingresos y egresos que provienen del alquiler temporal, el cual constituye una alternativa como destino del inmueble. Para obtener el ingreso mensual se multiplicará el precio de una noche por el promedio de noches que se alquila un

departamento. Para este último valor se considerará 8 noches como la cantidad promedio mensual que se habita un departamento de forma temporaria en la ciudad de Rosario, ya que, *“en primer lugar, la mayor parte de los alojamientos ofrecidos (70%) están disponibles en la plataforma como máximo medio año y un gran porcentaje (42%) está en alquiler entre 1 y 90 días, mientras que sólo 12% se ofrece de forma permanente (entre 271 y 365 días). En segundo lugar, en el primer semestre del año el total de propiedades estuvieron reservadas, en promedio, 8,8 días al mes, registrando los alojamientos completos (departamentos y casas) un valor similar al total (8,9 días)”* (Municipal F. B., 2023, pág. 2).

Para tener el precio por noche, se hizo una búsqueda exhaustiva del mismo por diversas fuentes. Debido a que no existe una fuente oficial, se tomó el precio de un departamento ofrecido en la plataforma Airbnb, el publicado por el Diario La Capital, en su nota: *“...Un departamento de un dormitorio “a pasos de calle Pellegrini” se alquila a 14 dólares la noche...”* (Nicolas, 2023).

Para llevar este precio al valor correspondiente a los meses que se analizaran, como tipo de cambio se tomará una serie de dólar turista, el cual está compuesto por el dólar oficial al cual se debe añadir un 60%: 30% correspondiente al Impuesto País y un 30% por el Impuesto a las Ganancias. La elección de este tipo de cambio se justifica dado que se utiliza para las transacciones realizadas con las tarjetas de créditos. Para este cálculo se utilizará un promedio mensual, de la serie diaria del tipo de cambio minoristas publicado por el Banco Central.

A diferencia de la modalidad alquileres tradicionales, los temporarios cuentan con una mayor cantidad de gastos que deben ser afrontados por el propietario del inmueble. Para el cálculo de los ingresos netos de esta opción se considerarán los gastos mensuales, los cuales corresponden a servicios tales como agua, luz, gas, internet y televisión por cable, la Tasa General de Inmuebles (TGI) que cobra la ciudad de Rosario y expensas ordinarias. Para la obtención de estos datos se recurre a facturas correspondientes a un departamento con características que se ajusta al caso de estudio. También se incluirá en esta categoría el cobro por el uso de aplicación o plataforma web, a la cual se suscriba el propietario, para este caso de estudio se utilizará la regla de Airbnb la cual fija un 3% sobre el valor del precio del alquiler, ya que es la plataforma más utilizada bajo esta modalidad.

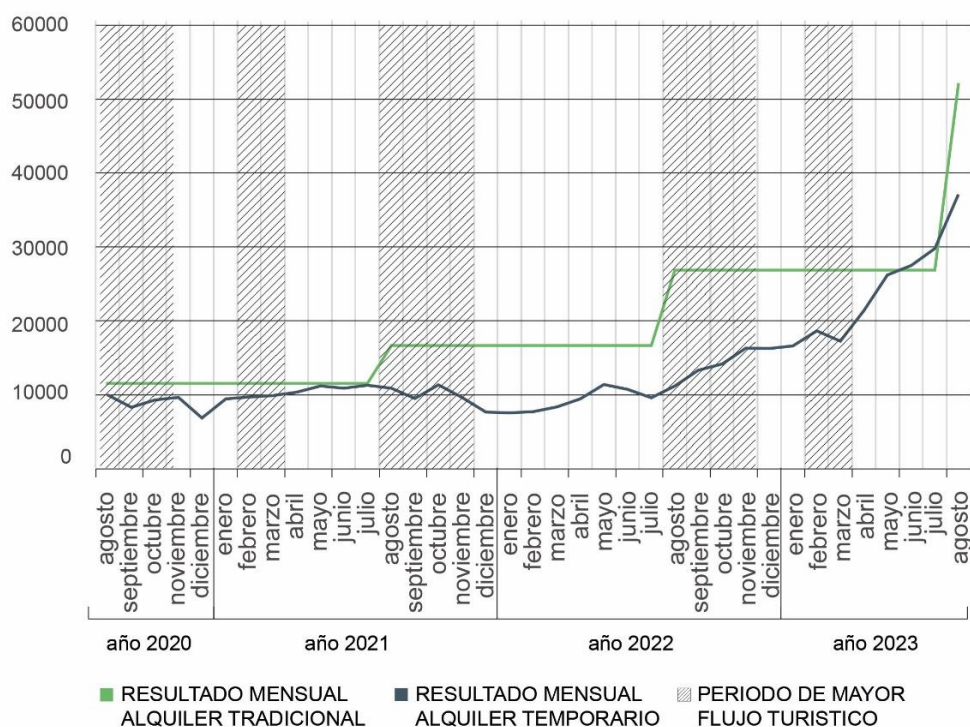
En los cálculos de gastos no se tuvieron en cuenta aquellos que el propietario debiera asumir independientemente del destino del inmueble. Entre dichos conceptos se encuentra el impuesto de Administración Provincial de Impuestos – Inmobiliario Urbano (API) y las expensas extraordinarias.

#### **4. Resultados y análisis del caso de estudio**

En el presente apartado se presentará el análisis realizado a los flujos de ingresos mensuales tanto para un alquiler tradicional como temporario. El gráfico 2 nos muestra la evolución de los resultados mensuales netos, de ambas modalidades de arrendamientos, es decir, alquiler tradicional y alquiler temporario, para un departamento de un dormitorio, ubicado en zona centro de la ciudad de Rosario, durante los años en las que estuvo vigente la Ley de Alquileres (Ley 27.551), suponiendo, además, que el periodo de renovación para el contrato de locación es en agosto de cada año. Este resultado mensual es la ganancia obtenida por un propietario una vez descontados los gastos mensuales correspondientes a cada modalidad.

Gráfico 2: Evolución de los ingresos mensuales netos, según modalidad de arrendamiento, en la ciudad de Rosario. Valores corrientes. Agosto 2020 a agosto 2023.

## CASO DE ESTUDIO



Fuente: elaboración propia.

Se observa que durante todo el periodo en el que se mantuvo la Ley, el alquiler tradicional, los resultados mensuales se mantuvieron constantes generando una suba en agosto de cada año, mes correspondiente al momento de actualización anual. A diferencia de los alquileres temporarios los cuales tuvieron aumentos mes a mes, aunque, aun así, no lograron superar los resultados de aquellos quienes optaron el camino tradicional de arrendamiento.

En primer lugar, se debe considerar previo a la implementación de la Ley de Alquileres, el mercado inmobiliario se encontraba con precios mínimos sobre los inmuebles ofrecidos. Esto se debe a las imposiciones sobre el mercado marcadas por el Decreto 320/2020 sancionado por el poder ejecutivo en marzo del 2020, el cual obligaba a congelar los precios de los alquileres y extender la vigencia de los contratos, excluyendo únicamente a aquellos locadores que dependan de los contratos de locación para cubrir necesidades básicas.

Los alquileres tradicionales se ajustan en pesos argentinos según el Índice de Contratos de Locación (ICL) y de forma anual, como impone la Ley 27.551. La modificación de los precios establecidos por la ley y el aumento anual sobre el índice establecido en el marco legal y la constante aceleración de la inflación generó incertidumbre entre las partes involucradas en la operación al pactar el precio inicial del contrato, ya que la ley no regulaba los precios de la vivienda, si bien especificaba los precios de los aumentos dentro del marco de un contrato a partir de la incorporación del índice, los precios de renovación o de firmas de nuevos contratos quedaban completamente liberados a los precios del mercado. Una vez fijado el precio se veía licuado al poco tiempo por los efectos de la inflación, como se puede observar en el siguiente cuadro, el ajuste por ICL evoluciono por debajo del aumento general de los precios durante todo el periodo de interés. Dado que el ICL es el resultado de 50% de la variación

mensual del Índice de los Precios al Consumidor (IPC) que mide la evolución de los precios de un conjunto de bienes y servicios representativo de los gastos del hogar, y un 50% de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE) el cual es un coeficiente resultante entre la sumatoria de los salarios y el total de los trabajadores con una continuidad de 13 meses o más. Como se observa en el cuadro 3, durante todo el periodo el IPC creció por encima ICL y la brecha más amplia se da en último periodo (2022-2023), donde el IPC subió un 211,4%, mientras el ICL un 93,3%. Siendo que el ICL es el resultado de la variación de los precios y los salarios en partes iguales, y que estos últimos siempre se han encontrado por debajo del incremento de los precios, resulta previsible que el nuevo índice creado por el BCRA no acompañe al nivel general de los precios.

Cuadro 3: Variación interanual del Índice de contratos Locación (ICL) y del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Periodo agosto 2020 – agosto 2023.

PERIODO	ICL	IPC
2020 - 2021	44,54	50,9
2021 - 2022	60,95	94,8
2022 - 2023	93,3	211,4

Fuente: elaboración propia en base ICL diaria publicado por BCRA y al IPC publicado por el INDEC

En cambio, la oferta que se observa en Airbnb son publicadas en dólares y *“el anfitrión tiene dos posibilidades a la hora de fijar su precio por el alojamiento que ofrece: asignar un valor arbitrario de acuerdo a sus propios conocimientos o hacer uso de un algoritmo ofrecido por Airbnb...el algoritmo permite que el precio se adapte automáticamente a los cambios en la demanda y modifica el mismo según la oferta y la demanda que hay en la zona donde está establecida la propiedad, de acuerdo una fecha específica, las características del alojamiento, entre otros factores.”* (Dip Juan A., 2020, pág. 5)

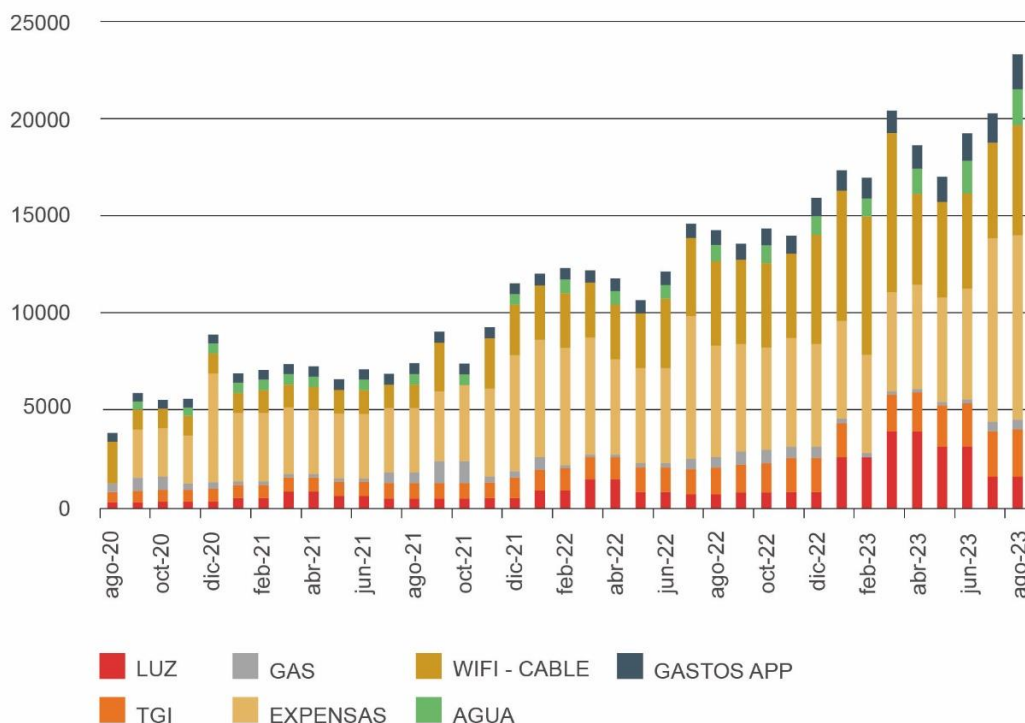
Como se ha mencionado en la metodología, el 70% de los alojamientos ofrecidos en las plataformas como Airbnb se encuentran publicados como máximo medio año y en promedio las reservas van de ocho a nueve días al mes. Si bien el enfoque principal de esta investigación se centra en el análisis de la oferta de alquileres, es necesario mencionar y considerar el perfil turístico de la localidad de estudio, Rosario. Los turistas no solo constituyen una parte significativa de la demanda de estos servicios, sino que también influyen en la configuración y adaptación de la oferta disponible. A diferencia de las grandes urbes turísticas, como es el caso de Buenos Aires, la ciudad de Rosario cuenta con un perfil de turistas muy distinto. El visitante que elige la ciudad de la bandera tiene un rango máximo de cinco días en la misma, aunque *“La estadía promedio de los turistas fue de 2,8 noches, destacando que aproximadamente el 55,4% pernocta 2 o 3 noches”* (Observatorio de Deporte y Turismo, 2023, pág. 7). Como se observa en el grafico 2, los periodos de picos turístico en Rosario son de pocos meses, de agosto – noviembre y febrero – marzo, lo que hace suponer que el resto del año los propietarios no alcancen la cantidad de noches promedios que suponemos como punto de partida para este caso. Además, en la actualidad el mercado de alquileres temporarios no está concentrado, es decir el porcentaje de propietarios múltiples, aquellos que ofrecen más de una vivienda en estos sitios web, es poco y predomina la lógica

del uso de esta modalidad como un complemento doméstico para apoyar los ingresos de los propietarios del inmueble.

Es importante señalar que en el periodo de estudio aun el mundo continuaba afectado por la consecuencia de la pandemia Covid- 19, por la cual las medidas de aislamiento y restricción de la circulación estaban vigentes y se fueron atenuando gradualmente. En este contexto podemos suponer que en algunos periodos (sobre todo en los primeros años de la Ley de Alquileres), no se llegaba a ocupar los departamentos de forma temporario los 8 días promedios mensuales, como se mencionó anteriormente. Dado que el turismo, es la razón de mayor demanda de alquileres temporarios se vio fuertemente afectado por las medidas sanitarias de restricción circulatorias impuestas por el gobierno.

Otro factor que influye en el resultado del alquiler temporario son los gastos que deben afrontar los propietarios de forma mensual, que cuente con una vivienda colocada en el mercado temporario de alquileres. Estos corresponden a servicios básicos, impuestos y gastos administrativos por el uso de la plataforma. El grafico 3 muestra la categorización y evolución de estos conceptos y como se puede observar se ha dado un aumento gradual de los mismo durante todo el periodo y han sido las expensas las cuales generan mayor peso para el propietario. También se puede destacar que los rubros que tuvieron mayor aumento durante el periodo fueron los servicios (luz y agua), impuestos (TGI) y la comisión por el uso de la plataforma web.

Grafico 3: Evolución de los gastos mensuales de un departamento bajo modalidad Airbnb, Rosario, Agosto 2020 a agosto 2023. Caso de estudio

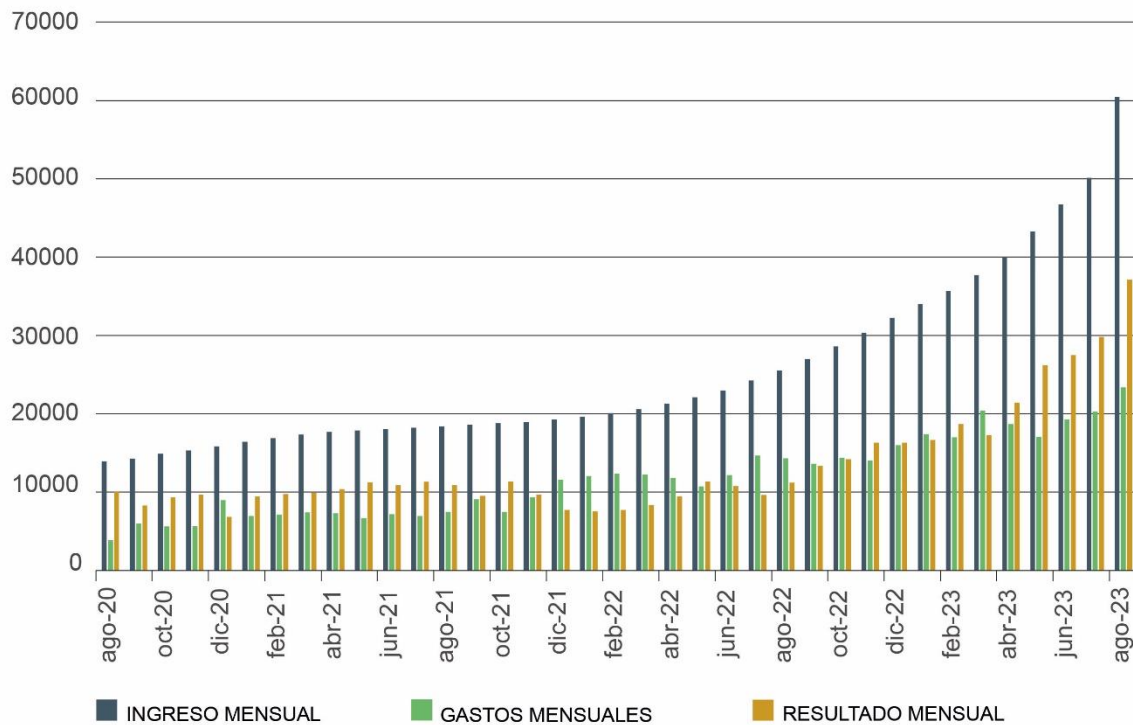


Fuente: elaboración propia.

Como se observa en el grafico 4, el cual nos muestra la evolución que tuvieron los ingresos y costo mensuales de un propietario que colocaría su inmueble en alquileres temporarios. La renta obtenida por los alquileres es superior a los gastos mensuales, generando un resultado positivo, con 8 noches de reserva mensual pero no muy amplio, dado que en promedio el

total de los gastos mensuales representan un 45% del ingreso, por lo tanto, se requieren 3,77 (de 3 a 4) noches habitadas mensualmente para cubrir los gastos en el periodo de análisis.

Gráfico 4: Relación Ingresos - Gastos Mensuales de los Alquiler Temporal, ciudad de Rosario. Valores Corrientes. Agosto 2020 a agosto 2023.



Fuente: elaboración propia.

Además, se debe mencionar, la existencia de costos iniciales que son requeridos para equipar el inmueble y dejarlo en condiciones óptimas para ser habitado por los huéspedes, esto se refieren a la mobiliaria esencial, como sillas, mesas y cama, así como también, los electrodomésticos básicos para equipar un inmueble, que se encuentran detallados en el anexo. Esta inversión inicial no fue incluida en el análisis de caso dado que incrementaría una brecha entre ambas modalidades que se demostró con la comparación de los flujos de ingresos, y ampliarían aún más los resultados negativos de los alquileres temporarios. Esta inversión inicial compone una barrera de ingreso al mercado, dado que son costos hundidos que deben afrontar los propietarios para ofrecer su inmueble en estas plataformas. Siendo que el gasto mínimo aproximado para este tipo de costos en el año 2020 sería de \$341.276 y conociendo la variable de ingresos mensuales que obtienen los alquileres temporarios, se podría estimar que se requiere alrededor de 20 meses para que el propietario pueda recuperar su inversión inicial. Esto está en línea con lo expresado por Andres Gariboldi, presidente del Colegio de Corredores de Santa Fe delegación Rosario (COCIR): *“algunos propietarios que se han ido a ese mercado, han vuelto asustados. Al pagar los impuestos y servicios, y gastar en tenerlo equipado, se dieron cuenta que lo ocupan solo 4 o 5 días en el mes. A lo mejor lo alquilan un fin de semana largo, y no lo vuelven a ocupar por 20 días. No les termina conviniendo”* (Gariboldi, 2023).

Por otro lado, si se busca un punto de equilibrio entre ambas modalidades, ¿cuántas noches es necesario alquilar un departamento de forma temporal para que se iguale a los

resultados mensuales de un alquiler tradicional? Teniendo en cuenta los resultados que obtiene un propietario que elige una modalidad de alquileres tradicionales y los gastos que deben afrontar quien opta por convertirse en un host de Airbnb, se requiere en promedio para el primer año entre 9 y 10 noches, el segundo entre 10 y 11 noches, y el último año necesita alquilar su departamento 10 noches para poder igualar los resultados de un alquiler tradicional. Como se observa en todo el periodo que estuvo activa la Ley de Alquileres, las noches necesarias de un alquiler temporario para igualar los resultados de los alquileres tradicionales se encuentra por encima de promedio de noches que en la ciudad de Rosario es demandado un Airbnb.

Ahora bien, ¿Qué pasaría si se modificara algunas de las variables? En el grafico 5 se observan dos nuevos escenarios, en los cuales se modificó un factor clave para cada una de las modalidades de arrendamientos y en consecuencia se observa el cambio con respecto a los resultados de la situación original.

Grafico 5: Nuevos escenarios por modalidad de alquiler en Rosario. Agosto 2020 a agosto 2023.



Fuente: elaboración propia.

Para el escenario 1, se modificó la cantidad de noches mensuales que se alquila un departamento en alquiler temporario, son 16 noches mensuales, el doble de lo planteado

originalmente. Como se observa los resultados de los alquileres temporarios superarían a aquellos que optaron por contrato de alquileres permanentes, ya que estos obtendrían un aumento del 174% en sus ganancias. Por otro lado, para el escenario 2 la variable que se modificó fue el índice con el cual se indexaron los alquileres tradicionales y el periodo de ajuste, para este caso se utilizó el Índice del Precio al Consumidor (IPC) mensual en el periodo de estudio. Se observa que la evolución de los ingresos tradicionales sería constante, y acompaña al aumento de los precios en el periodo, generando resultados muchos más positivos para aquellos que eligieran esta modalidad de alquiler.

## 5. Consideraciones finales

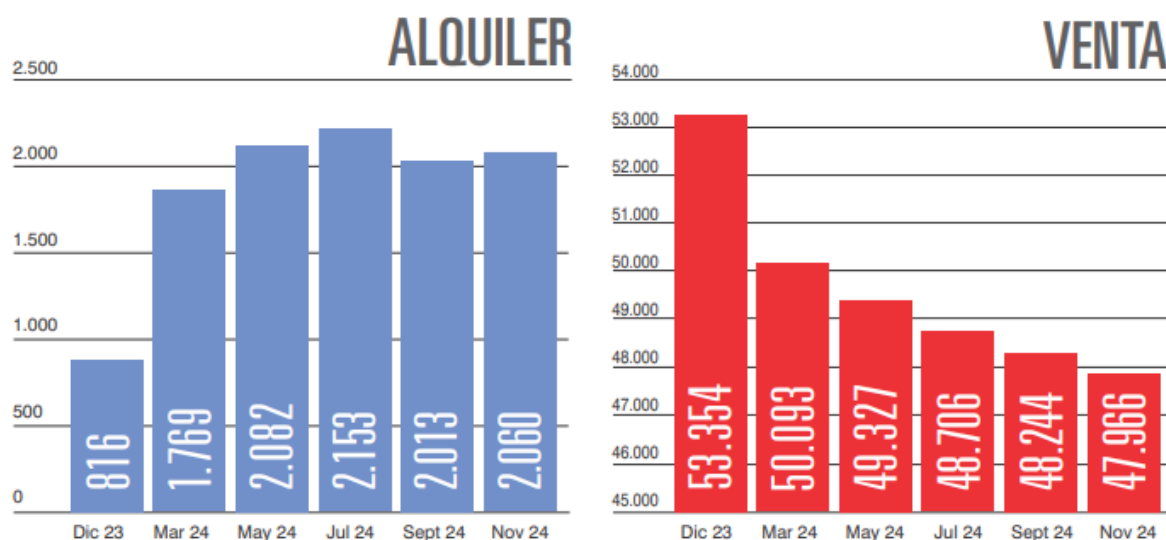
Este trabajo tuvo como objetivo principal analizar si existió una razón económica, por una mayor rentabilidad, para que los propietarios optaran por remplazar un alquiler tradicional por temporario, ante un contexto en el cual regían las normas impuesta por la Ley Alquileres 27.551, en la ciudad de Rosario. Para ello se realizó una comparación de los flujos de ingresos mensuales que generaron ambas modalidades en el periodo de interés, 2020- 2023. El resultado obtenido en este análisis de caso nos muestra que durante todo el periodo en los alquileres temporarios obtuvieron una ganancia mensual menor a aquellos propietarios que optarían por dejar su inmueble en el mercado tradicional. Por lo que vemos que no era rentable, incluso bajo las normas impuesta por la Ley de Alquileres que dejaba en desventaja a los propietarios, el abandonar una modalidad de alquiler por la otra.

Los resultados obtenidos por los alquileres temporarios en la ciudad de Rosario se deben en parte por la baja ocupación efectiva que generan, como máximo 8 a 9 días al mes, lo cual permite cubrir los gastos mensuales que debe afrontar el propietario bajo esta modalidad (que corresponden al 45% en promedio de los ingresos mensuales) y alcanzar una pequeña ganancia, pero aun así no igualan los resultados finales alcanzados por los contratos de alquileres tradicionales.

Si bien los alquileres temporarios no fueron una opción rentable, se observó una disminución de la oferta de alquileres tradicionales habitacionales durante el periodo en cual estuvo vigente la Ley de Alquileres, en parte, por las exigencias e inflexibilidades que dejaban en desventaja la posición del propietario. Sobre todo, debido al congelamiento de los precios con una inflación en crecimiento constante, y una actualización anual por un índice que se ubicaba siempre debajo del incremento de los precios. Aún persiste la pregunta ¿hacia dónde se dirigió la oferta de inmuebles? Gran parte de ella se dirigió a la venta, *“se analizó la cantidad de oferta existente en Rosario, donde mientras en stock de venta hay 59.000 inmuebles ofrecidos, en alquiler hay sólo 900 propiedades”* (COCIR, 2022), otro porcentaje podría haber optado por el uso de alquileres “con dueño directo” para evitar los costos de transacción, o bien mantener su inmueble ocioso a la espera de un contexto más favorable.

La imposibilidad de contar con fuentes oficiales de información dificulta el análisis de este mercado, sin embargo, fue evidente el shock habitacional que provoco la Ley de Alquileres sobre la oferta de inmuebles dirigidos a la vivienda, dado el veloz incremento de la misma al poco tiempo que fue revocada dicha norma, tras el decreto de necesidad y urgencia del presidente actual Javier Milei en diciembre del 2023 y los contratos de alquiler volvieron a los términos establecidos bajo el Código Civil y Comercial, como se hacía antes de junio de 2020.

Grafico 6: Evolución de la disponibilidad de viviendas en Alquiler permanente y Venta.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia (Báscolo & Lapelle, 2024, pág. 10)

Tal como se observa en el gráfico 6, extraído del informe “Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, noviembre 2024” el número de viviendas para alquileres tradicionales tuvo un abrupto crecimiento posterior a la derogación de la ley, pasando de 816 viviendas a 1769 ofertadas bajo modalidad tradicional de alquiler y luego se estabilizaron. Caso contrario sucedió con las viviendas disponibles a la venta que tuvieron una importante caída de diciembre 2023 a marzo 2024, de 53.354 unidades se pasó a 50.093 unidades disponibles para la venta, y continuaron con una tendencia negativa.

## 6. Referencias bibliográficas

- Báscolo, P. J., & Lapelle, H. C. (2024). *Panorama del Mercado Inmobiliario en base al Portal Propia, noviembre de 2024*.
- Báscolo, P., & Ghilardi, M. F. (2020). Informe especial Sector Construcción-Inmobiliario: Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario.
- Bennazar, A. B. (27 de Julio de 2023). "El 40% de los contratos de alquiler que vencen no quieren renovar". (R. CLASSIQUE, Entrevistador)
- Capdevielle, J. (2016). “El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina.”. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía* 25 (2): 177-196. doi: 10.15446/rcdg.v25n2.49758.
- Casado, M. M. (2022). *El mercado de viviendas a través del dolar y su determinantes principales. Análisis de la dinámica de valor del metro cuadrado en la Ciudad de Buenos Aires (2006 a 2021)*. Universidad Torcuato Di Tella.
- Casado, M. M. (2022). *El mercado de viviendas a través del dolar y sus determinantes principales. Análisis de la dinámica del valor del metro cuadrado en la ciudad de Buenos Aires (2006 a 2021)*. Universidad Torcuato Di Tella.
- Centro de Estudios Metropolitanos. (2023). *Alquileres Temporarios en Argentina. Crecimiento acelerado de Airbnb en el contexto de la crisis habitacional*.
- CESO, Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz. (Julio 2020). *Precios de Alquileres en Rosario*.

- COCIR, C. d. (2021). A un año de la nueva ley de alquileres ya se sienten sus efectos.
- COCIR, C. d. (28 de Octubre de 2022). En Rosario se ofrecen 59.000 inmuebles en venta y sólo 900 en alquiler.
- Di Nardo, G. A. (2016). *Estudio sobre las nuevas modalidades de alquiler turístico o temporario ofrecidas en plataformas y aplicaciones web.*
- Dip Juan A., S. H. (2020). Cooperación y Reciprocidad en la Economía Colaborativa de AIRBNB. Un estudio para la provincia Turística de Misiones, Argentina. REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos.
- Dip, J. A., Simes, H., & P., B. J. (2020). Cooperación y reciprocidad en la economía colaborativa de Airbnb. Un estudio para la provincia turística de Misiones, Argentina. *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos vol 135.*
- Gariboldi, A. (9 de Agosto de 2023). En Rosario ya hay 1.700 departamentos en plataformas de alojamiento. (R. UNR, Entrevistador)
- Ghilardi, M. F. (2022). Estancamiento, crisis y Pandemia: Condiciones socioeconómicas del Gran Rosario en la última década. *Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística.*
- La Capital. (14 de Febrero de 2024). Aseguran que la oferta de inmuebles para alquilar creció más del 50%. *La Capital*.
- Lapelle H., L. A. (2008). El comportamiento del sector construcción- inmobiliario frente a la crisis de 2008. *Jornadas de Investigación en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística.*
- Lapelle Hernán, B. P. (2020). Construcción, déficit habitacional y viviendas vacías en la ciudad de Rosario. *Seminario Internacional de la Red iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio.*
- Lapelle, H., Báscolo, P., D'Angelo, G., & Scarione Avellaneda, M. V. (2021, p.92-93). "El impacto de la pandemia en el sector construcción-inmobiliario de la Región Rosario" *26º Reunión Anual Red Pymes Mercosur.*
- Margaretic Paula, S. F. (2020). Metodología para la construcción de indicadores mercado inmobiliario Udesa-Meli. Escuela de Negocios - Universidad de San Andrés.
- Municipal, F. B. (2022). *En mayo se consolida la recuperación de la demanda de hoteles y de Airbnb en la ciudad*. Rosario.
- Municipal, F. B. (2023). *¿Cómo le está yendo a Airbnb en Rosario?* Rosario.
- Municipal, F. d. (2023). *Luego de una visible recuperación, en febrero se redujo la demanda de alojamiento tanto.*
- Nicolas, M. (6 de Agosto de 2023). "El alquiler en dólares para turistas quiere hacer pie en Rosario". *Diario La Capital*.
- Observatorio de Deporte y Turismo. (2023). *Anuario Turístico Rosario 2023*. Rosario.
- Observatorio Economico Social, UNR. (2021). *Informe especial, Nuevo Marco Normativo de Alquileres N°54.*
- Paula Margaretic, F. S. (2020). Metodología para la construcción de indicadores mercado inmobiliario Udesa-Meli. Escuela de Negocios - Universidad de San Andrés.
- Rongvaux, L. N. (2022, p.2). Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres temporarios a través de las plataformas digitales. Airbnb en la Ciudad de Buenos Aires. *Memoria Académica, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación Universidad Nacional de la Plata.*

## 7. Anexo.

Cuadro 4: Relación Ingreso - Gastos según modalidad de Alquileres en la ciudad de Rosario. Valores corrientes. Agosto 2020 a agosto 2023. Caso de estudio.

PERIODO	ALQUILER TRADICIONAL			ALQUILER TEMPORARIO		
	Ingreso Mensual	Gastos Mensuales	Resultado Mensual Final	Ingreso Mensual	Gastos Mensuales	Resultado Mensual Final
ago-20	12086	543,87	11542,13	13885,76	3873,51	10012,25
sep-20	12086	543,87	11542,13	14232,96	5928,47	8304,49
oct-20	12086	543,87	11542,13	14897,68	5587,83	9309,85
nov-20	12086	543,87	11542,13	15318,24	5649,07	9669,17
dic-20	12086	543,87	11542,13	15802,08	8950,89	6851,19
ene-21	12086	543,87	11542,13	16391,2	6957,02	9434,18
feb-21	12086	543,87	11542,13	16843,68	7118,55	9725,13
mar-21	12086	543,87	11542,13	17317,44	7431,13	9886,31
abr-21	12086	543,87	11542,13	17655,68	7309,01	10346,67
may-21	12086	543,87	11542,13	17850,56	6641,12	11209,44
jun-21	12086	543,87	11542,13	18030,88	7153,02	10877,86
jul-21	12086	543,87	11542,13	18210,08	6923,13	11286,95
ago-21	17470,85	786,15	16684,70	18380,32	7463,76	10916,56
sep-21	17470,85	786,15	16684,70	18597,6	9086,63	9510,97
oct-21	17470,85	786,15	16684,70	18773,44	7444,31	11329,13
nov-21	17470,85	786,15	16684,70	18964,96	9315,74	9649,22
dic-21	17470,85	786,15	16684,70	19252,8	11580,99	7671,81
ene-22	17470,85	786,15	16684,70	19617,92	12066,44	7551,48
feb-22	17470,85	786,15	16684,70	20060,32	12365,76	7694,56
mar-22	17470,85	786,15	16684,70	20593,44	12239,13	8354,31
abr-22	17470,85	786,15	16684,70	21269,92	11822,67	9447,25
may-22	17470,85	786,15	16684,70	22077,888	10701,53	11376,36
jun-22	17470,85	786,15	16684,70	22936,48	12174,07	10762,41
jul-22	17470,85	786,15	16684,70	24230,08	14641,68	9588,40
ago-22	28120,89	1265,44	26855,45	25501,28	14310,86	11190,42
sep-22	28120,89	1265,44	26855,45	26957,28	13604,47	13352,81
oct-22	28120,89	1265,44	26855,45	28577,92	14383,01	14194,91
nov-22	28120,89	1265,44	26855,45	30311,68	14015,59	16296,09
dic-22	28120,89	1265,44	26855,45	32252,64	15974,84	16277,80
ene-23	28120,89	1265,44	26855,45	33977,44	17368,75	16608,69
feb-23	28120,89	1265,44	26855,45	35676,48	17000,59	18675,89
mar-23	28120,89	1265,44	26855,45	37692,48	20434,34	17258,14
abr-23	28120,89	1265,44	26855,45	40073,6	18663,74	21409,86
may-23	28120,89	1265,44	26855,45	43275,68	17047,65	26228,03
jun-23	28120,89	1265,44	26855,45	46762,24	19273,64	27488,60
jul-23	28120,89	1265,44	26855,45	50103,2	20299,86	29803,34
ago-23	54446,83	2450,10	51996,73	60443,04	23348,49	37094,55

Cuadro 5: Gasto Iniciales de Equipamiento móvil para Alquiler Temporario. Precios año 2020.

Costo Iniciales	Pesos (\$)
Heladera	59999
Cocina eléctrica	15399
Aire acondicionado	42999
Mesa + silla (juego de 6)	35990
Pava eléctrica	7090
Cama	49800
Televisor	129999
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO MOVIL</b>	<b>341276</b>