



[2021]

[INFORME ESPECIAL]

NUEVO MARCO NORMATIVO DE ALQUILERES

Dedicación

Claridad
Expositiva

Calidad
Técnica

Exhaustividad



Universidad
Nacional
de Rosario



OBSERVATORIO
ECONÓMICO SOCIAL UNR



Nuevo Marco Normativo de Alquileres | Mayo 2021

Informes del Observatorio UNR. N° 54

Informe Especial N° 19 – Mayo 2021

Autor/es:

- Patricio Hernán Almeida Gentile | patricio.almeida@unr.edu.ar |  <https://orcid.org/0000-0002-0308-9165>
- Luciano Andrés Jara Musuruana | luciano.jara@unr.edu.ar |  <https://orcid.org/0000-0002-0203-180X>
- Alfredo Bula | alfredo.bula@unr.edu.ar |  <https://orcid.org/0000-0003-3085-6590>

Responsabilidad editorial:

- Germán Adolfo Tessmer
- Luciano Andrés Jara Musuruana

- ISSN (serie Informes del Observatorio UNR): 2683-9067
- ISSN (sub-serie Informes Especiales): 2683-9083
- Palabras Clave: alquiler, renta, inquilino, déficit habitacional
- Clasificación JEL: L85, R21R52



Esta obra está licenciada bajo la Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-Compartir Igual 4.0 Internacional. Para ver una copia de esta licencia, visita <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>.

Universidad Nacional de Rosario (UNR)

- Rector: Franco Bartolacci
- Vicerrector: Héctor Darío Masía

UNR

Observatorio Económico Social | UNR

<https://unr.edu.ar/observatoriounr/>

ISSN (página web) 2683-8923

Córdoba 1814 - Rosario, Argentina (S2000AXD)

+54 9 341 4802620 / Interno 147

observatorioeconsocial@unr.edu.ar





Contenido

Alquileres en Argentina	3
Contexto.....	3
Reseña histórica de las normativas sobre alquileres	3
Déficit habitacional – la otra cara de la moneda	4
Teorías económicas enfocadas al alquiler	7
El mercado de inmuebles de alquiler	9
¿Cómo es la oferta en el mercado de los alquileres?	9
¿Cómo es la demanda en el mercado de los alquileres?	9
¿Cómo se comportaron los precios del mercado de alquileres?	10
Régimen de tenencia de la vivienda	13
Sanción de la ley de alquileres (2020)	14
Medidas nuevas	15
Críticas a la nueva normativa	16
Críticas iniciales.....	16
Críticas con la ley en vigencia	16
Situación en los países vecinos.....	17
URUGUAY	17
CHILE	18
Conclusiones.....	19
Bibliografía	21



1. Alquileres en Argentina

1.1. Contexto

El **alquiler residencial** ha venido creciendo en las últimas décadas de nuestro país. Algunos autores explican este proceso en función de la creciente brecha entre el salario y valor del suelo en las ciudades, lo cual tuvo sus efectos en un aumento en la necesidad de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra (Cosacov, 2012; Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2015).

En paralelo a lo anterior, un número importante de personas no pueden acceder al alquiler por las limitaciones que el sistema impone, agravadas por las fuertes desigualdades y abusos en las relaciones entre propietarios e inquilinos. (Reese, 2014; Habitar Argentina, 2016).

Particularmente, el **régimen de alquiler** de vivienda de la Argentina no se actualizaba hace décadas y, para muchos, se consideraba atrasado. Entre los principales problemas existentes a 2020 se pueden enumerar:

- Alquileres cortos, sin derecho a prórroga.
- Indexación desproporcionada o sin fundamento.
- Falta de registro de contratos por parte del Estado.
- Falta de normas a favor de los inquilinos ante incumplimientos del propietario.

Dada esa situación, se generó un **debate en el congreso nacional** sobre la necesidad de aprobar una ley que regule la actividad. Sin embargo, el debate en la sociedad, principalmente en las asociaciones que agrupan inquilinos, ya se venía dando desde mucho antes. Con este panorama, en junio de 2020 se sanciona una nueva ley de alquileres.

Para entender el marco general en el que se inserta la aprobación de una nueva ley de alquileres, hay que remitirse a la **problemática habitacional**, que incluye las derivadas del acceso a la vivienda a través del alquiler. En ese sentido, la misma se ha ido incrementando en los últimos años (del 2017 a la actualidad), debido a que la situación económica general ha ido empeorando. Por ejemplo, según **INDEC**, el nivel de pobreza llegó a 42% de la población a fines de 2020.

Por tanto, antes de analizar los alcances de la nueva ley (y sus respectivas críticas), resulta necesario realizar un análisis de la **trayectoria previa** del problema. En este informe se presenta una síntesis de las regulaciones anteriores en el sector, y de la evolución del déficit habitacional en Argentina. Como los hechos requieren interpretación, también se exponen a modo de introducción, las principales **teorías económicas** que estudiaron la temática del alquiler, detallando las características específicas que presentan la oferta y demanda de ese mercado.

1.2. Reseña histórica de las normativas sobre alquileres

La **primera ley** que introdujo los conceptos de derecho a la vivienda, emergencia locativa y la facultad del Estado para intervenir en un contrato de derecho privado, apartándose de lo estipulado por el Código Civil; fue la ley



11.157 de 1921. La misma, retrotrajo los valores de los alquileres a los vigentes en 1920, prohibió el aumento de los precios por dos años y limitó los desalojos.

En las décadas siguientes comenzaron las migraciones internas hacia Buenos Aires, y los principales centros urbanos del país, que ocasionaron dos fenómenos simultáneos: que sea baja la oferta en viviendas para alquilar y el crecimiento de los asentamientos irregulares.

Con el decreto 1580, dictado el 29 de junio de 1943 se dispuso una rebaja de los alquileres con una tabla que iba del 5% al 20%, se extendió el plazo de locación convenido en los contratos y congeló las demandas de desalojo por falta de pago. Esto fue, según las autoridades, atendiendo a problemas creados por la Segunda Guerra Mundial.

Por medio de la ley 12.886 de 1946, que fue perfeccionada con la 13.581 de 1949, se disponía un congelamiento de los alquileres y alteraba los plazos fijando un plazo mínimo de 3 años.

Dado el incremento del IPC de ese periodo más el congelamiento vigente, en los `50 no sólo desapareció la oferta de viviendas en alquiler, sino que muchos de los propietarios aprovecharon la sanción de la **Ley de Propiedad Horizontal** para desprenderse de los inmuebles. Con esta coyuntura dejó de ser rentable ofrecer un inmueble en alquiler y el problema habitacional fue cada vez mayor.

Con la **reforma constitucional** de 1957, se incorpora el artículo 14 bis, que contempla para todos los habitantes de la Nación el derecho de acceder a una “vivienda digna”. Esto implica entre otras cuestiones seguridad jurídica de tenencia, que puede adoptar diferentes formas, entre ellas el alquiler.

El último **gobierno militar de 1976** promulgó una ley de normalización de las locaciones urbanas, la 21.342. Si bien tuvo pretensiones de instalar un fin de ciclo, en 1984 con la ley 23.091 se prohibió actualizar los valores de alquiler con un índice distinto al oficial: un promedio del IPC y el de salarios, en partes iguales, rebajado un 20%.

Luego la 23.680, de 1989, disponía que, si el Estado dictaba nuevamente alguna legislación de emergencia locativa, debía resarcir a los propietarios afectados. Hasta que se dictó la **ley de convertibilidad 23.928** que prohibió para todos los contratos, incluidos los de locación, toda forma de indexación.

Si bien la convertibilidad fue derogada en casi todo por la ley 25.561, de 2002, se mantuvo la **prohibición de indexar** que contenía la ley 23.928. Desde entonces, las locaciones quedaron regidas exclusivamente por lo acordado contractualmente entre las partes, con sujeción a las normas del Código Civil.

En la práctica, el problema de la inflación, contrastado con la prohibición de apelar a fórmulas de ajuste, fue resuelto por el mecanismo conocido como **alquileres escalonados** acordado entre las partes, que es lo que se usaba hasta ahora.

Déficit habitacional – la otra cara de la moneda

Para poder hablar de **déficit habitacional** primero se debe definir el concepto, aunque se puede decir que tiene dos grandes dimensiones, una cuantitativa y otra cualitativa. La primera hace referencia al número de viviendas necesarias para las familias existentes actualmente. La dimensión de carácter cualitativo hace referencia a las características específicas de las unidades de vivienda. Entonces, hay déficit cuantitativo cuando el número de unidades habitacionales disponibles es inferior al requerido. Y hay déficit cualitativo cuando las viviendas existentes deben ser reparadas o mejoradas para que quienes vivan en ellas puedan cubrir sus necesidades básicas de vivienda que incluyen ciertos atributos de los materiales, acceso a servicios y ciertas condiciones en el uso del suelo de las cercanías.



Si bien desde inicios del siglo XX ya se evidenciaba un déficit habitacional y malas condiciones de vida en varios sectores de la población, la reducida población nacional y el aceptable crecimiento económico de la época no hacían tan evidente dicha problemática.

A mitad de siglo, la situación habitacional del país ya era preocupante, entre las **causas principales** están las grandes olas migratorias externas de post-guerras, la inmigración interna a los centros urbanos, la caída de la economía y la poca atención al tema de los gobiernos nacionales.

Durante la presidencia de Perón (1946-55) se elaboraron los **primeros planes** para la construcción de viviendas destinadas a los sectores de menores recursos, iniciando diversas medidas que tomará el estado nacional, con los diversos gobiernos que le sucedieron, para intentar solucionar o al menos reducir dicha problemática. Adicionalmente los gobiernos provinciales, municipios, cooperativas y hasta sindicatos elaboraron sus propios planes.

Con la llegada de un nuevo golpe militar (1955) se modificó el financiamiento de los planes habitacionales, para eso en 1957 se modificó el esquema financiero del Banco Hipotecario Nacional (BHN) a través de su nueva Carta Orgánica que restableció el sistema de la célula hipotecaria y se recurrió a nuevos recursos como el ahorro privado y los préstamos extranjeros.

En el marco del Plan de Estabilización de 1959 y el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, el gobierno de Frondizi (1958-1962) se comprometió a cancelar las financiaciones hipotecarias para viviendas, por lo tanto, los recursos del BHN **quedaron reducidos** a los fondos de ahorro y a los derivados de la recuperación económica (en moneda deteriorada) de su propia cartera hipotecaria, el gobierno de Illia (63-66) mantuvo esa política.

Bajo el gobierno de Onganía (1966-1970) se creó el Ministerio de Bienestar Social (MBS). A partir de 1967 se **expandió** notoriamente **la construcción e inversión pública en infraestructura de base**, se construyeron caminos, puentes, diques y represas. Sin embargo, el destino de dichos fondos no fue la construcción de viviendas para los grupos sociales más vulnerables.

En 1969 se puso en marcha el Plan de Viviendas Económicas Argentinas (VEA), cuyo principal objetivo fue la **producción masiva** mediante la construcción de grandes conjuntos habitacionales en todo el país.

La más conocida de las políticas habitacionales de ese periodo fue el [Fondo Nacional de la Vivienda](#) (FO.NA.VI.) en 1972 y su objetivo principal era proveer viviendas económicas para sectores de bajos ingresos de la sociedad: en general eran complejos de casas o de edificios de departamentos conocidos como monoblocks.

Sin embargo, las transformaciones socioeconómicas y políticas que atravesó la sociedad argentina desde mediados de los **años setenta** marcaron el inicio de un **deterioro** en las formas y condiciones de acceso al suelo y la vivienda para amplios sectores de población, la razón principal fue la caída del poder de compra, o del salario real, con respecto al valor de las viviendas.

Más adelante, con la reforma del estado impulsada a inicios de la **década de 1990**, se reorganizó la lógica de la política sectorial, impactando en la producción de la vivienda social. A su vez, se debilitó el sentido de la vivienda como “bien público”, restringiéndose las responsabilidades del Estado en ese campo.

La sanción de la [Ley Federal de Vivienda \(24.464\)](#) en 1995 creó el Sistema Federal de Vivienda con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes el acceso a la vivienda digna, compuesta por:



- El Fondo Nacional de la Vivienda
- Los organismos ejecutores de vivienda provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Pero la aplicación de esta nueva ley fue generando **situaciones adversas**, porque se descentralizó el sistema con motivo de mejorar la aplicación de las políticas, pero las transferencias de recursos desde la Nación a las provincias se vieron reducidas debido a diversos cambios en la base imponible.

Esto significó una disminución del poder de intervención de los organismos provinciales, que optaron por construir conjuntos de vivienda social de menor tamaño, ejecutar programas de mejoramiento de villas y asentamientos y poner en funcionamiento programas de créditos individuales a fin de mantener en marcha el sistema.

La combinación de la **reducción de ingresos** con el **aumento en los precios** de los recursos consumidos por los IPV, es decir, suelo por un lado y materiales constructivos y mano de obra para la construcción de vivienda por el otro, atentó contra la capacidad de acción de los organismos de cada jurisdicción (Basualdo, 2006). Por otro lado, el sector privado dedicaba sus fondos hacia sectores sociales de mayores ingresos.

La **crisis económica y social de 2001-2002** supuso un nuevo punto de quiebre en la situación de acceso al suelo y en las políticas de vivienda, aunque los gobiernos de las últimas décadas elaboraron diversos planes para la solución de esta problemática, los datos muestran que no han sido efectivos.

Desde el punto de vista económico es importante destacar que nuestra moneda de uso legal carece de características para funcionar como reserva de valor a través del tiempo, las reglas de juego de los mercados no son claras o predecibles y muchas veces se restringió la compra de moneda extranjera, pareciera que la única opción sensata para ahorrar es el inmueble.

Por lo tanto, esa puede esgrimirse como una razón económica por la cual el valor de los inmuebles crece con el tiempo, quizás más que las necesidades poblacionales y además atenta a que el déficit habitacional persista.

Para evidenciar y cuantificar esta problemática

Si tomamos como punto de partida el censo de 2001, 2.600.000 hogares, un 25,8% del total tenían necesidades habitacionales insatisfechas. Según el censo de 2010, el número pasó a 3.000.000 de hogares, un 24,6% del total. De esos tres millones, el 66% necesitaban mejorar o completar su vivienda y el 33% restante, requería una vivienda nueva.

A fin de 2020 para la medición de las características habitacionales de los hogares del país se usa el **indicador de calidad de los materiales de la vivienda**¹, basado en un grupo de variables referidas a los materiales constructivos de los pisos y techos y la presencia de cielorraso. Se tiene en cuenta la protección o abrigo del medio natural y de factores ambientales adversos que dichos materiales proporcionan y, en función de ello, se establece la suficiencia o insuficiencia de su calidad. De allí resulta que:

¹ Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos Segundo semestre de 2020. EPH. INDEC



- El 78,9% de los hogares y el 74,5% de las personas habitan en viviendas cuyos materiales poseen calidad suficiente.
- El 7,8% de los hogares (9,6% de las personas) habita en viviendas cuyos materiales poseen una calidad insuficiente.
- El 13,3% lo hace en viviendas cuyos materiales poseen una calidad parcialmente insuficiente. En el caso de las personas el 15,8%.

Con relación a los servicios públicos el 52,3% de los hogares (46,4% de las personas) accede a los servicios de agua corriente, cloacas y gas natural. Como complemento, el 47,7% de los hogares, (53,6% de las personas), no accede a al menos uno de los servicios considerados.

Teorías económicas enfocadas al alquiler

Ahora bien, ¿Qué dice la teoría económica sobre el alquiler de los inmuebles? Más allá del modelo de oferta-demanda, y sus determinantes que serán estudiados con mayor profundidad en el siguiente apartado, hay algunos **aportes teóricos** que son centrales a la hora de analizar el mercado de alquileres.

Si bien **Von Thünen** desarrolló su teoría de localización con relación a la producción agropecuaria, se puede pensar dicho modelo para el mercado de alquiler de inmuebles en la ciudad. Uno de los factores más influyentes en el precio de los alquileres de las viviendas es la ubicación, por lo que, viviendas con las mismas características tienen precios diferentes en Resistencia y Rosario, pero también se ven esas diferencias dentro de la misma ciudad, no tiene el mismo valor alquilar una propiedad de similares características en Barrio Martín que en Barrio Godoy. En este sentido el espacio urbano puede entenderse como un sistema de distribución, localizarse en un lugar o en otro, cambia la posibilidad de acceso a ciertos bienes y servicios.

Según **Ronald Coase**, en un famoso teorema que lleva su nombre destaca que, si los derechos de propiedad están bien definidos, y los costos de transacción son nulos, la negociación privada de las partes llevará a un punto óptimo de asignación.

Sin embargo, el mercado de alquileres tiene costos de transacción tanto para los demandantes como para los oferentes y los podemos agrupar en cuatro momentos:

- Iniciación, que incluye los costos de búsqueda y de información.
- Negociación, que se refiere a los costos de negociación entre las partes.
- Celebración de contrato, costos de formalización de las decisiones.
- Control, costos asociados al cumplimiento y eventual sanción de la conducta trasgresora

Esto implica que la libre negociación entre las partes no garantiza un óptimo de asignación desde el punto de vista de Coase.

Desde un **punto de vista microeconómico**, se podría analizar todas las estructuras de mercado que es posible encontrar, pero resultaría en extremo extenso. Sin embargo, resulta interesante reflexionar sobre tres situaciones extremas diferentes y la influencia que eso tiene en las propiedades vacías y los precios cobrados:

- Monopolista ordinario: todas las propiedades son de un mismo propietario que fijará el mismo precio para todos los inquilinos. El monopolista maximiza su beneficio, para eso alquila menos propiedades



con relación a un nivel de equilibrio competitivo. Consecuencia: Quedan propiedades vacías y el precio de alquiler sube.

- Monopolista discriminador: todas las propiedades son del mismo propietario que cobrará un precio diferente a cada inquilino. El monopolista discriminador le cobraría el mismo precio al último inquilino que si fuera un mercado competitivo, y la cantidad de apartamentos alquilados sería la misma que en el caso competitivo, aunque los precios que cada inquilino abona serían distintos.
- Existencia por parte del Estado de un “Control de Alquileres”: se establece un precio máximo para el alquiler, menor al precio de equilibrio competitivo, produciendo un exceso de demanda que no es satisfecha.

En un extremo se encuentra la **visión liberal**, la cual se opone frontalmente a cualquier control de precios por parte del Estado. Quienes sostienen que imponer un control de alquileres hará que para los propietarios de los inmuebles resulte mucho más rentable poner dicha vivienda en venta, retirándola del mercado de alquiler y reduciendo la oferta disponible.

La **Teoría de Juegos** permite modelizar formalmente relaciones estratégicas. Los resultados de una negociación dependen de muchos factores: psicológicos, sociales, históricos, políticos, entre otros. La negociación es abordada por juegos cooperativos (o a la Nash) o no cooperativos. Previsiblemente y sin entrar en formalismos matemáticos, cuando tenemos dos jugadores, el que tenga mayor poder de negociación recibirá una mayor parte de beneficios o excedente. También se puede pensar en asimetría informativa en cuanto a las condiciones del inmueble en general o en las señales que se dan en con las garantías presentadas.

Shu-hen Chiang, (Universidad Cristiana de Chung-Yuan, Taiwán) realizó un análisis de participación en el cambio para evaluar todos los posibles desencadenantes del incremento de los alquileres residenciales en tres ciudades chinas durante el período 2001-2013, que cubren dos regímenes distintos de política monetaria en el país asiático. Encontró que gran parte del incremento observado en los alquileres residenciales es resultado de la inflación agregada asociada a una política monetaria expansiva, adoptada por la autoridad monetaria china desde la crisis financiera global de 2008 (Chiang 2015).

Por último, **Peppercorn y Taffin** en su libro “Vivienda de alquiler: lecciones de la experiencia y las políticas internacionales para los mercados emergentes” (2013) proponen diferenciar entre:

- Nuevas unidades producidas por construcción y rehabilitación en las que la renta cobrada sea libre.
- Unidades vacantes en las que la renta no esté controlada, pero sí referida a límites razonables (por ejemplo, valores vigentes en el área).
- Unidades en las que el mismo inquilino renueve el contrato donde el aumento de la renta esté indexado a la inflación.

En la práctica, las políticas más elementales parecen no siempre tener en cuenta los incentivos de largo plazo que provocan en el mercado. Es importante no perder de vista que la vivienda es un bien particular, es a la vez un bien de consumo y un bien de inversión, y un mercado de alquileres que presenta costos de transacción y asimetría en el poder de mercado de oferentes y demandantes.

Para imprimir confianza y alcanzar los resultados buscados con las **políticas sectoriales** específicas, los gobiernos deben ser consecuentes. Deben respaldar sus valores con acciones acordes y deben coordinarse los esfuerzos en los distintos niveles de gobierno (en el caso de Argentina, nacional, provincial y municipal) para que las políticas sean eficaces y eficientes.



A largo plazo, todos los sectores de la economía se benefician de **contextos macroeconómicos** caracterizados por precios estables, lo cual favorece el ahorro, las inversiones y las oportunidades en el comercio exterior.

El mercado de inmuebles de alquiler

¿Cómo es la oferta en el mercado de los alquileres?

La oferta de viviendas para alquiler, o vivienda en general, es relativamente **inflexible en el corto plazo**, dado el tiempo que implica su construcción, por ende, suele responder tardíamente a cambios en la demanda. Por lo tanto, aquellas medidas económicas que no incluyan incentivos que incrementen la oferta resultaran en la práctica en un aumento de los precios. (dado que tendríamos igual oferta y cada vez más demanda).

En el corto plazo las medidas adoptadas deben incentivar a los propietarios de vivienda vacante y subutilizada a integrarla a la oferta efectiva de alquiler, a largo plazo las medidas de los gobiernos deben crear el ambiente necesario para que las firmas del sector inmobiliario puedan proveer una oferta acorde. La oferta de vivienda en alquiler suele ser segmentada, y por ello, una política de incentivos debe diferenciarse según el rango de ingresos de la demanda.

Por otro lado, es clave desarrollar un **marco tributario** que equilibre los rendimientos de la operación con otras alternativas disponibles de inversión, de lo contrario nadie elegiría invertir en el sector. Una idea bastante consensuada es la que implica que carga impositiva debería gravar los ingresos netos (no los brutos) de la oferta de vivienda en alquiler y permitir deducir costos como los gastos de operación, la depreciación de los activos y las pérdidas. A largo plazo, como se dijo antes, deben existir incentivos que estimulen la construcción de vivienda directamente para alquiler sumada a aquella destinada a disminuir el déficit habitacional.

Dos de las principales **restricciones** para la oferta de vivienda en alquiler en gran escala son la complejidad de administrar estas operaciones y la falta de financiamiento específico para una actividad en la que el riesgo y el periodo de maduración de la inversión pueden llegar a ser altos, donde la incertidumbre económica de largo plazo además juega un importante papel.

En la práctica el uso de **subsidios públicos** para apoyar al sector privado oferente de vivienda de alquiler es uno de los más utilizados en los países desarrollados, aunque en los países con menor desarrollo suele existir el problema de la transparencia y eficiencia en la utilización de dichos fondos.

¿Cómo es la demanda en el mercado de los alquileres?

Antes de enfocarnos en la demanda del mercado de alquiler debemos tener en cuenta que la **vivienda** constituye un **bien duradero**, quizá el más importante activo físico de una familia, cuyo precio suele ser varias veces superior a los ingresos de los potenciales demandantes. Por esta razón, la adquisición de una vivienda propia en la mayoría de los casos sólo resulta viable mediante la disponibilidad de un crédito de largo plazo, conocidos como **créditos hipotecarios**.

Sin embargo, el logro de este objetivo no necesariamente es compatible con las posibilidades de acceso a las opciones de crédito hipotecario disponibles por parte de los posibles prestatarios, principalmente de los sectores con menores ingresos, lo que se ha visto limitado por tres razones básicas:



- La insuficiente capacidad adquisitiva que impide transformar su enorme demanda potencial en una demanda efectiva;
- La carencia de garantías satisfactorias para acceder a créditos hipotecarios disponibles;
- Sobre todo, en países con sectores informales importantes, la imposibilidad de acreditar ingresos permanentes.

Ante la **imposibilidad** cierta de acceder a la vivienda propia mediante un crédito hipotecario muchas familias (o personas) se incorporan al mercado como inquilinos, es decir ya que no poseen los medios para comprar deciden alquilar.

Lo que primero debemos destacar es que la demanda de viviendas para alquiler **no es homogénea**, está compuesta por segmentos de diversos ingresos o poder adquisitivo. Para que los hogares de menores ingresos puedan acceder a estas unidades, los incentivos a la oferta deben ser complementados con incentivos a la demanda.

El uso de **subsidios** directos muchas veces es necesario. La razón es que cuando se habla de familias con ingresos cercanos a cero, por más barata que sea la vivienda no alcanzaría para que esta sea alquilada.

Los subsidios a la demanda deben ser complementarios al deseo de esas familias de lograr la vivienda propia. Un hogar beneficiado con un subsidio a la demanda de alquiler deber mantener abiertas las posibilidades de acceder a subsidios a la propiedad cuando su situación mejore. Los beneficiarios deberán cubrir una parte de la renta con el propósito de que tengan incentivos para buscar acceso a una mejor vivienda conforme suban sus ingresos.

El impacto negativo que tuvieron los **controles** de renta y el difícil proceso de reposición para la oferta de vivienda de alquiler en las últimas décadas muestran la necesidad de equilibrar los intereses de los propietarios con los de los inquilinos.

De cualquier forma, según ambos autores, los cambios deben ser graduales para evitar abusos, flexibles para responder a fenómenos de escasez temporal o localizada, y acompañarse de otras medidas de apoyo a la demanda para aliviar los efectos en los inquilinos.

En cuanto a la **reposición**, no solo es importante acelerar el proceso sino hacerlo menos costoso para el propietario-arrendador. Aunque es deseable introducir mecanismos alternativos de resolución de conflictos y arbitramento, también se deben crear incentivos y multas para evitar la tendencia de los inquilinos a incumplir o evadir arreglos previos a la decisión judicial o el desalojo, y evitarle así permanecer en la unidad sin pagar renta mientras dura el proceso

Por otro lado, en **segmentos altos** de la demanda las compañías del sector financiero ofrecen seguros que dan a los propietarios-arrendadores una compensación en caso de falta de pago. Aunque esta solución implica un costo, permite aumentar la certidumbre, disminuir el riesgo para el propietario-arrendador y mejora el acceso a opciones de vivienda para el inquilino. Aunque esta opción no es algo generalizada.

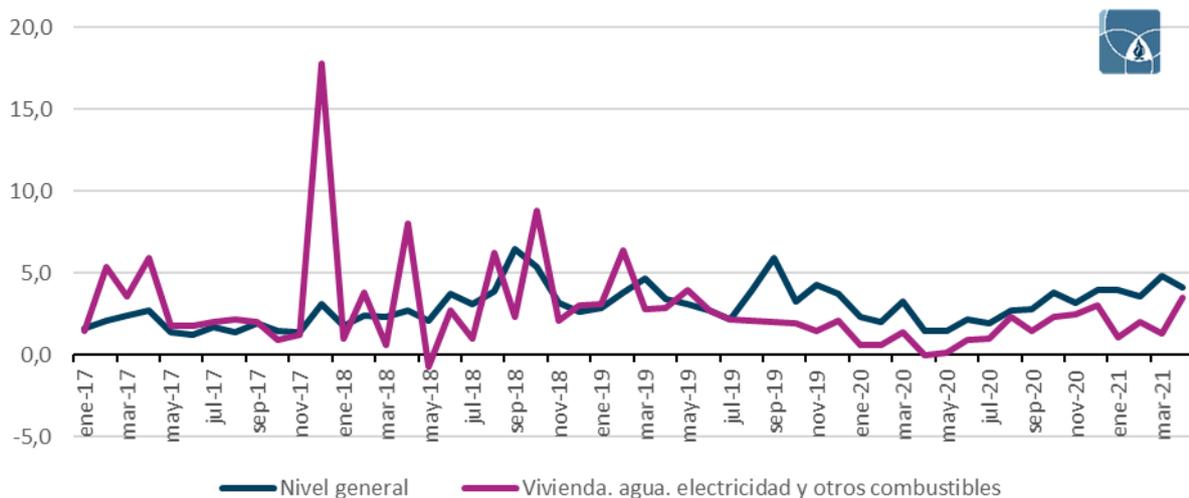
Para los **segmentos bajos**, e incluso para los medios, se requiere alguna forma de apoyo estatal dirigida a resolver los problemas de asimetría de información (ocurre cuando, dentro de una negociación, uno de los participantes tiene mayor conocimiento que su contraparte). Además de los seguros de garantía, las asimetrías de información podrían reducirse si las entidades del sector publicaran cifras sobre la renta a pagar por área, aunque en la práctica, es algo difícil de implementar.

¿Cómo se comportaron los precios del mercado de alquileres?

En cuanto a la evolución de los **precios de los alquileres y los gastos relacionados** al mantenimiento de la vivienda la información es bastante difusa. Dado que las características de las viviendas son disímiles, los precios suelen tener un rango de variación importante. En esta sección se utilizará la información brindada por Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), en la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

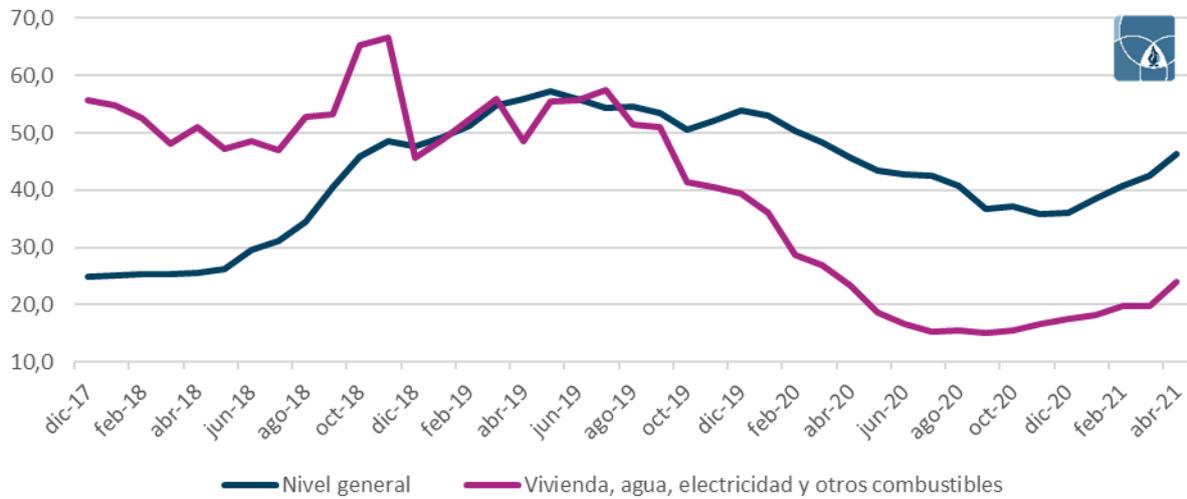
El IPC se encuentra integrado por doce sub-canastas, entre ellas “Vivienda, agua, electricidad y otros combustibles”. En el **Gráfico 1**, se presenta la serie mensual del IPC general y la canasta mencionada, se puede observar **dos tendencias diferentes**, que son coincidentes con las políticas nacionales aplicadas. Durante 2017, 2018 y mediados de 2019 en incremento de los gastos de la sub-canasta fueron superiores al promedio general de la economía, esto principalmente ocurrió por la quita de subsidios y actualización tarifaria. A partir de mediados de 2019 con el proceso electoral ya comenzado y con el posterior recambio de autoridades, la actualización de tarifas de servicios públicos fue suspendida y con relación a los alquileres sus incrementos fueron inferiores a la inflación. Esto queda claro en el **Gráfico 2** donde se presenta la inflación anual.

Gráfico 1: Evolución mensual del Índice General de Precios y de la categoría vivienda, agua, electricidad y otros combustibles.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del IPC

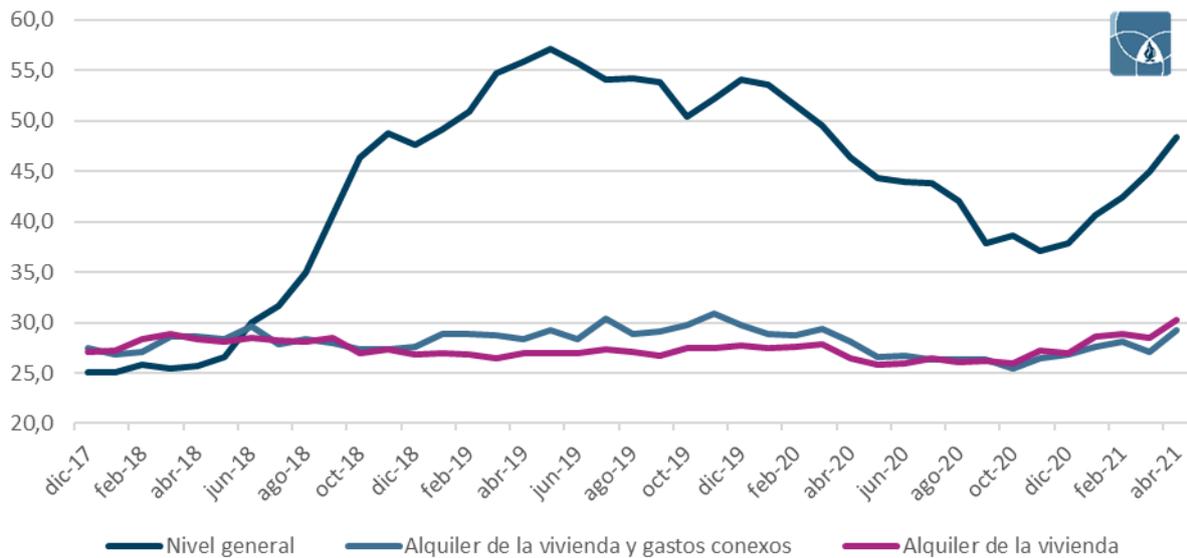
Gráfico 2: Evolución anual del Índice General de Precios y de la categoría vivienda, agua, electricidad y otros combustibles.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del IPC

Sin embargo, dentro de la canasta se incluyen precios con dinámicas marcadamente diferentes. Para analizar la evolución de los alquileres en particular, se recurre a la categoría de mayor desagregación, y al mismo tiempo se toma información sobre la **región pampeana** (a la cual pertenece la ciudad de Rosario). En el **Gráfico 3**, se observan dos fenómenos, por un lado, que a partir de junio de 2018 el incremento de los precios de alquiler es inferior a la inflación. Y por el otro, que el nivel de inflación en los alquileres se ha mostrado bastante **estable**, en torno al 28% anual.

Gráfico 3: Evolución anual del Índice General de Precios, el alquiler de la vivienda y gastos conexos, y el alquiler de la vivienda para la región pampeana



Fuente: Elaboración propia en base a datos del IPC

El IPC está conformado en base la Encuesta Nacional de Gasto de los Hogares, es decir que su canasta es representativa del gasto de consumo de los hogares residentes en un área determinada. Entonces ¿Cuánto representa las categorías que se presentaron en esta sección del total del gasto de las familias?

- La canasta de “Vivienda agua, electricidad y otros combustibles” representa el 8,67% del gasto de los hogares.
- Puntualmente el servicio de “Alquiler de la vivienda” representa un 3,59% del gasto de los hogares.
- Los “gastos conexos” al alquiler de vivienda, representa el 0,32% del gasto de los hogares.

Resulta importante destacar, que el IPC considera un promedio del gasto del conjunto de los hogares, además no refleja el costo de vida. Otro punto por considerar es que el IPC toma en cuenta los cambios de precios de cada variedad de ese grupo y los promedia. Así, puede ocurrir que los precios de algunas variedades hayan aumentado mucho, otros se mantengan iguales y otros disminuyan su precio.

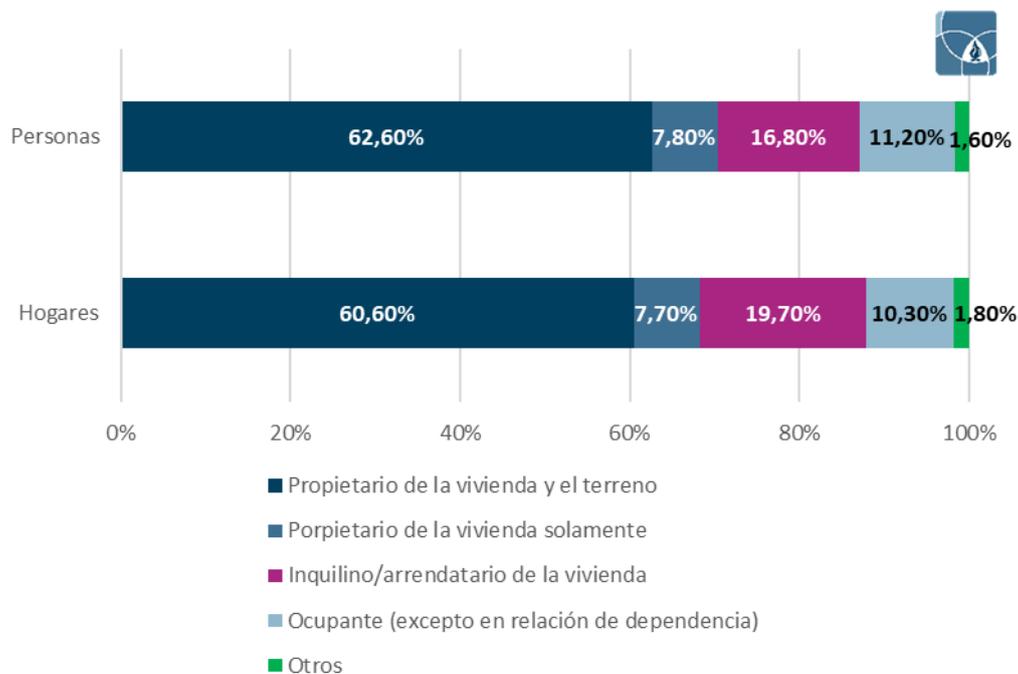
Régimen de tenencia de la vivienda

Según los datos del segundo semestre de 2020 de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) para el total de los 31 aglomerados urbanos:

- El 60,6% de los hogares son propietarios de la vivienda y del terreno, mientras que el 7,7% de los hogares son propietarios de la vivienda solamente
- El 19,7% de los hogares son inquilinos.
- La categoría ocupante representa el 10,3% del total de hogares.
- La categoría “otros” suma un 2%.

El **Gráfico 4** nos detalla esta situación complementando la información con el porcentaje de personas que corresponda a cada categoría.

Gráfico 4: Régimen de tenencia de la vivienda en personas y hogares. Segundo semestre 2020.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH

Que implica cada categoría:

- Propietario de la vivienda y el terreno: tiene derecho a usar o disponer de la vivienda y del terreno (venderlos, alquilarlos, darlos como garantía, etc.), aun cuando estén pendientes de pago (hipoteca).
- Propietario de la vivienda solamente: dispone únicamente de su vivienda, pero carece de derecho sobre el terreno.
- Inquilino/arrendatario de la vivienda: debe pagar por el uso de una vivienda un monto determinado en concepto de alquiler.
- Ocupante por pago de impuestos/expensas: hogar no propietario que ocupa la vivienda por el solo pago de impuestos/expensas. Incluye ocupante gratuito y ocupante de hecho
- Otros: situaciones no contempladas en las opciones anteriores

Por último, la **Tabla 1** nos detalla la composición porcentual y total en relación a hogares y personas según el régimen de tenencia de la vivienda.

Tabla 1: Régimen de tenencia según cantidad de hogares y personas. Segundo semestre 2020

 Régimen de tenencia de la vivienda	Hogares	% de Hogares	Personas	% de Personas
Propietario de la vivienda y el terreno	5.595.000	60,58%	17.866.000	62,62%
Propietario de la vivienda solamente	714.000	7,73%	2.233.000	7,83%
Inquilino/arrendatario de la vivienda	1.817.000	19,67%	4.780.000	16,75%
Ocupante (excepto en relación de dependencia)	947.000	10,25%	3.206.000	11,24%
Otros	162.000	1,75%	449.000	1,57%
Total (1)	9.236.000	100,00%	28.533.000	100,00%

(1) No incluye hogares compuestos por pensionistas o servicio doméstico con cama adentro

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH

Sanción de la ley de alquileres (2020)

Antes de reflexionar sobre la nueva “Ley de Alquileres” se debe considerar el contexto complejo y explicar otras normativas paralelas que surgieron como respuesta, que influyen significativamente en el funcionamiento y los resultados del mercado de alquileres.

En marzo de 2020 el ejecutivo estableció una serie de Decretos de Necesidad y Urgencia (DNU) para afrontar la llegada de la pandemia provocada por el virus SARS-CoV-2 (COVID.19). Los DNU le permiten al ejecutivo, en caso de necesidad y urgencia, establecer nuevas normas sin que éstas sean tratadas en el parlamento. El DNU 260/2020 decreta la **emergencia sanitaria** en todo el territorio nacional, el DNU 297/2020 decreta el aislamiento social y preventivo. Bajo ese contexto imprevisto y frágil, con un Estado en default y una inflación que superaba el 40% anual, se establece un nuevo DNU, el 320/2020, que resumidamente les impuso a los locadores la obligación de financiar a sus inquilinos.

Para explicarlo fácilmente, y no entrar en los distintos detalles de la normativa, el DNU 320/2020 **congelaba el precio** de los alquileres ya pactados y **prohibía el desalojo** por falta de pago. En los primeros meses de la pandemia, esta medida pudo ser entendible. Sin embargo, las sucesivas prórrogas, hicieron que la normativa de emergencia se extendiera hasta abril de 2021. Estas prórrogas impidieron que la nueva “Ley de Alquileres” pudiera entrar completamente en vigencia hasta ahora y puede haber generado grandes daños al sector inmobiliario, perjudicando en definitiva a quienes se pretendía proteger con la nueva ley.

En junio de 2020, el congreso nacional sancionó una **nueva ley de alquileres** ([Ley 27.551](#)), con la finalidad de actualizar el marco regulatorio de la actividad e intentar solucionar los diversos conflictos legales que el sector presentaba.

Si bien el parlamento logró aprobar la normativa, esto no quiere decir que no esté exenta a críticas (como veremos más adelante), la reglamentación de ley por parte del poder ejecutivo nacional indicó que se aplicará en los contratos firmados desde el 1 de julio de 2020.

A continuación, elaboramos un cuadro con los **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 informara 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

Medidas nuevas

- Será obligación del locador **declarar el contrato de alquiler** ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro de los plazos que disponga el organismo. (**Nota:** se reglamentó desde el 1 de marzo de 2021 –los contratos del periodo 1-7-2020 al 26-2-2021 también deben registrarse - [Resolución General AFIP N° 4933/2021](#))
- Para la **resolución de conflictos**, el proyecto establece que deberán crearse en el ámbito público de las provincias y de la ciudad de Buenos Aires lugares de mediación y arbitraje gratuitos o de bajo costo.
- La intermediación en el contrato de alquiler sólo podrá estar a cargo de un profesional matriculado y si interviene un solo corredor, ambas partes, deberán pagar comisión.
- Se crea el [Programa Nacional de Alquiler Social](#) destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal para personas en situación de vulnerabilidad.
- En los contratos de alquiler de inmuebles con destino habitacional, la **actualización** del precio del alquiler se efectuará de forma **anual**. El índice para la actualización anual de los precios estará conformado en



igual medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE). (Nota: el [Índice de Contratos de Locación \(ICL\)](#) se oficializó en agosto de 2020, y es publicado mensualmente por el Banco Central de República Argentina)

- Se establece la facultad de las partes de constituir un **domicilio electrónico** en el que serán eficaces las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que a ellos se dirijan.

Críticas a la nueva normativa

Difícilmente, en temas de cualquier índole, una nueva normativa tenga la aprobación de todos los sectores a quien involucra, y como era de esperar una vez aprobada la ley de alquileres surgieron diversas críticas, algunas durante el debate mismo de la normativa y otras con la ley ya en vigencia.

Críticas iniciales

A continuación, enumeramos algunas, que consideramos de mayor importancia:

- Para muchas personas, entre los que se encuentran los propietarios, es una intervención del Estado en relaciones entre particulares que seguramente generará distorsiones.
- La falta de incentivos de desgravación impositiva para las inversiones en construcción o refacción de viviendas destinadas a la locación habitacional provocara que su oferta no aumente.
- La prohibición de que el locador exija depósitos de garantía por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler deja al locador en una delicada situación ante incumplimiento del inquilino que supere ese monto.
- La ley no aclara en qué consiste la garantía del título de propiedad de un inmueble, ni su locación. Es decir, que podría estar ubicado en Argentina o cualquier otro lugar.
- La norma resulta imperativa ya que el locador debe aceptar cualquiera de las garantías que ofrezca el locatario. (otras críticas relacionadas advierten que simplemente el propietario retirara la oferta del inmueble)

Críticas con la ley en vigencia

- **Evolución de los precios:** según un informe de enero de 2021 de Zonaprop (2021), los alquileres acumularon en promedio 2020 un 58% de aumento en ciudad de Buenos Aires y un 62% en Rosario, en un período donde la inflación fue de 46%. Muchos críticos a la nueva normativa anticipaban este aumento por el incremento de los gastos del propietario (gastos de expensas + impuestos inmobiliarios).
- Implementación de **registrar en AFIP** los contratos: simplificaría un posible juicio por desalojo, el blanqueo de dicho ingreso por parte de muchos propietarios no es bien visto. Si bien ya estaba establecido en la norma se reglamentó recién en febrero de 2021.
- Por otra parte, la **rentabilidad** está en los mínimos históricos. Según el informe de Zonaprop (2021) el retorno de la inversión se ubica en 2,85% y 2,41 bruto anual para CABA y Rosario, respectivamente. Por lo que se necesitan 35,1 y 41,4 años de alquiler para recuperar la inversión, respectivamente.
- **Opiniones críticas de referentes del sector:** A ocho meses de la entrada en vigencia de la Ley de Alquileres, tanto referentes del Colegio Profesional Inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires



(CUCICBA) así como legisladores de Juntos por el Cambio buscan su derogación para “solucionar la terrible situación de crisis que el sector inmobiliario está viviendo” a causa de la normativa. y cuyo peor resultado fue “una impresionante suba en el valor de los alquileres y un retiro masivo de propiedades del mercado locativo”.

Proyectos alternativos: uno de los proyectos que dan vuelta para modificar la ley sancionada el año pasado es de los diputados, Luciano Laspina, Jorge Enriquez y Alberto Asseff. Buscan derogar y modificar la normativa. Su punto principal es generar beneficios fiscales para la construcción de vivienda para alquiler, y mantener los incentivos tributarios a la construcción de inmuebles. En este se promueve que la **acción de desalojo** se realice a través de un juicio sumarísimo, lo que permite que el juez ordene la inmediata entrega del inmueble.

Por otro lado, en abril de 2021, los Corredores inmobiliarios impulsaron el ingreso a la Cámara Baja de un proyecto para modificar la Ley de Alquileres, que propone volver al plazo de 2 años en los contratos y des indexar los aumentos, con el objetivo de incrementar la oferta de propiedades que se retrajo en el último año.

Situación en los países vecinos

En este apartado a modo informativo dejamos un resumen de cómo es la normativa en relación al mercado de alquiler en los casos de Uruguay y Chile.

URUGUAY

El derecho de acceder a una vivienda se encuentra consagrado en el artículo 45 de la constitución uruguaya, donde se expresa que el Estado deberá promover políticas públicas para posibilitar la adquisición de una vivienda.

En materia propia de normativa de alquileres Uruguay posee dos normativas:

1. **Decreto Ley N° 14.219**
2. **Régimen de libre contratación**

El **estatuto de la Ley N° 14.219** es aplicable a inmuebles cuya construcción sea anterior a 1968, por lo que la fecha de construcción del inmueble limita el régimen jurídico aplicable al arrendamiento. Bajo este régimen, el precio estipulado en el contrato de arrendamiento debe, necesariamente, estar pactado en moneda nacional con un reajuste anual (en la práctica generalmente suele ir fraccionándose en cuatrimestres).

El plazo máximo para los arrendamientos con destino casa-habitación es de dos años, con opción de un año de prórroga. el desalojo puede iniciarse en cualquier momento del plazo contractual, siendo menester la caída en mora del deudor. En el caso del arrendatario buen pagador, el plazo para el desalojo será de un año, mientras que el mal pagador cuenta con un plazo de 20 días para desocupar el inmueble.

En el **régimen de libre contratación** (para inmuebles cuya construcción se realizó después de 1968), las partes pueden acordar a su libre albedrío la moneda, así como la forma de reajuste. En relación al desalojo los plazos varían de acuerdo al momento en que se presenta la demanda. Esto es, si la demanda se presenta en los treinta días posteriores al vencimiento del contrato, el desalojo será con plazo de seis meses, mientras que si se presenta en los 30 días posteriores tendrá plazo de un año. En ambos regímenes las garantías previstas son la fianza personal y el depósito en el Banco Hipotecario del Uruguay.



Desde 2020 existe un **nuevo régimen** (*Ley de Urgente Consideración N°19.889*) que tiene por objetivo facilitar el acceso a la vivienda a los sectores más vulnerables de la sociedad o de bajos recursos, que no pueden acceder a una vivienda al carecer de una garantía de alquiler dado su alto costo, pues algunas requieren de un elevado depósito como lo es el de consignar hasta seis meses de alquiler y otras del abono de una cuota mensual, que muchas veces es imposible de cumplir. Los requisitos que deben darse de forma conjunta son:

- El contrato debe ser extendido por escrito. En dicho contrato deberá dejarse expresamente pactada la voluntad de las partes intervinientes de ampararse en la aplicación de este nuevo régimen brindado por la LUC.
- Conjuntamente, deberá pactarse el precio y plazo del contrato.

De esta forma se facilita el acceso a la vivienda en virtud de que no es necesario contar con una garantía de alquiler que muchas veces resulta imposible de contratar para familias de bajos recursos debido a que se exigen depósitos de sumas de dinero, así como cuotas mensuales durante todo el plazo del arrendamiento. Como contrapartida, se han consagrado a favor del arrendador determinadas garantías a los efectos de obtener nuevamente la tenencia de la finca arrendada en un menor plazo, en caso de incumplimiento del contrato por parte del inquilino. (máximo 30 días para el desalojo).

Por otra parte, se exige al propietario del bien inmueble de acreditar su titularidad y estar al día en el pago de tributos dado que en el régimen de la LUC basta con presentar el contrato de arrendamiento.

Con esta normativa se permite alquilar un inmueble sin garantía mientras que paralelamente se dota de un estatuto protector al arrendador como los son los breves plazos de desalojo para obtener nuevamente la posesión del bien en caso de incumplimientos.

CHILE

En Chile la [Ley N°18101](#) 1982 fija las normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos. (modernizada en algunos artículos la [ley 19866](#) de 2003)

En cuanto a su duración los contratos de arrendamientos pueden ser:

- Temporales: son aquellos contratos pactados mes a mes. (más usados por turistas)
- Indefinidos: contratos sin fecha de término. (más usado cuando el estado o empresas son quienes acceden a un inmueble)
- Contratos a plazo fijo: contratos donde se establece una fecha para dar término al arrendamiento. (más usados por las familias)

Las partes que celebran el contrato de arrendamiento se denominan:

- **Arrendador:** persona que entrega en arriendo el inmueble o predio.
- **Arrendatario:** persona que hará uso de la propiedad.



En **arrendador** es encargado de hacer las obras de mantenimiento de importancia, de fuerza mayor o casos fortuitos, se excluye los casos que sean producto del mal uso del arrendatario.

El **desahucio** consiste que una de las partes contratantes comunica anticipadamente al otro, su intención de poner fin al contrato. Para los contratos temporales o indefinidos sólo podrá efectuarse por vía judicial o mediante notificación personal efectuada por un notario y la justicia determina los plazos.

En casos de contratos a plazos fijos, si el contrato es menor a 12 meses, la notificación debe ser con 2 meses de antelación y mediante vía judicial. (en casos de contratos más largos se sumará un mes por cada año de extensión que tenga el contrato)

Otros juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere esta ley pueden aplicarse, a las características siguientes:

- Terminación del arrendamiento (diferencias entre partes al finalizar)
- Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado (forzosa).
- Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;
- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y
- Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia. En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas, en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado.

En **caso de mora**, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan. Cuando se deban intereses, se calculará sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso anterior.

Aclaraciones:

- La **unidad de fomento** es un sistema reajutable establecido por el banco central de Chile, permite expresar los precios de compra y venta de viviendas, en realidad se trata de uno de los sistemas para expresar la reajustabilidad. El valor de la UF es reajustado diariamente según la variación del IPC del mes anterior (la uf se utiliza desde 1967).
- En la **actualidad** se está debatiendo un nuevo proyecto de ley para el desalojo de malos arrendatarios. Esta iniciativa presentada busca facilitar el procedimiento legal contra aquellos arrendatarios que no paguen el arriendo, no se hagan responsable de los servicios básicos o hayan realizado algún daño a la propiedad, de modo que se pueda desalojar a las personas en un periodo máximo de diez días. (a fin de enero fue aprobado por la cámara de diputados y girado al senado)

Conclusiones

El gasto en alquiler para acceder a una vivienda en nuestro país es cada vez más significativo, en particular en los segmentos de más bajos ingresos a los que, en los últimos tiempos, se suman cada vez más familias de



ingreso medio. Esto no es más que una de las consecuencias de un problema más abarcativo que es el déficit habitacional.

El déficit habitacional no es una problemática exclusiva de nuestro país. En todo el mundo, el crecimiento demográfico y las necesidades habitacionales en general no concuerdan con el crecimiento urbanístico y el desarrollo de nuevos inmuebles. Sin embargo, las dificultades para acceder a una vivienda digna son mayores en los países más pobres y menos desarrollados, y constituyen una problemática crítica estructural que va creciendo en todos los países latinoamericanos.

En Argentina, la crisis habitacional es una constante que en los últimos tiempos parece incrementarse de forma más acelerada. A su vez, el Estado Argentino ya dispone de, al menos, un siglo de experiencia en cuanto a intervenciones en los mercados inmobiliarios y políticas habitacionales se refiere. La mirada histórica revela que todas esas regulaciones, normas y programas de acceso a la vivienda, estuvieron lejos de solucionar la problemática de raíz y sólo funcionaron como paliativos para calmar las tensiones sociales en el corto plazo.

El nuevo régimen de alquileres que entró en vigor en junio de 2020, a grandes rasgos impone más riesgos y restricciones a los oferentes y los incita al “blanqueo” de su actividad. Mientras que los mecanismos para agilizar los desalojos por incumplimiento de los inquilinos aún no se encuentran reglamentados. Sumado a esto, las posibilidades de reclamos o de indexación del valor de los alquileres se vieron frenadas por DNU, que surgió como respuesta al contexto global de la pandemia generado por el SARS-CoV-2 (COVID-19), que provocó una enorme caída de la actividad y de los ingresos de forma generalizada.

A casi un año de implementación de la nueva ley, puede observarse que muchas de las costumbres del “régimen anterior” aún se mantienen en la práctica. Además, el precio de los alquileres en este mismo período se incrementó a una tasa que casi duplica la tasa de inflación publicada por el INDEC, mientras que en los años anteriores los alquileres mantuvieron una tasa de inflación promedio en torno al 28%.

La teoría microeconómica clásica sugiere la mínima intervención estatal o, en todo caso, que la intervención se focalice en incentivos hacia la oferta. La teoría de la renta y las características de fijo e irreproducible del suelo predicen constantes incrementos en el valor del metro cuadrado. Asimismo, se verifica que el mercado formal se encuentra limitado por grandes asimetrías de información, y elevados costos de transacción, lo que, según la teoría de los juegos desincentiva a muchos propietarios y/o inquilinos a participar y sostiene resultados globales ineficientes.

Lo que se observa en la práctica es que las políticas sectoriales parecen no tener en cuenta los incentivos de largo plazo que provocan en el mercado. Además, es necesario que se coordinen las políticas en los distintos niveles de gobierno para que las sectoriales específicas alcancen sus objetivos.

Es importante no perder de vista que la vivienda es un bien particular, es a la vez un bien de consumo durable y un bien de inversión. Las políticas macroeconómicas influyen considerablemente en las decisiones de ahorro y de inversión de los ciudadanos, por lo tanto, no pueden ser excluidas del marco general. Cuando las opciones para preservar el valor de los ahorros son limitadas, es lógico que se generen burbujas en los mercados de aquellas opciones limitadas.

Las políticas de vivienda en alquiler deben ser un complemento, no un sustituto, a la vivienda en propiedad, responder al contexto y que se adecuen a los espacios o lugares específicos en que se los aplica. El Estado debe incluir al alquiler como una opción adicional en la política de vivienda dentro de sus planes generales de planificación urbana. Estos planes deben tener una mirada holística y deben abordar cuestiones como el acceso a los servicios públicos y el transporte.



Bibliografía

- Akerlof, G. (1978). “The market for “lemons”: Quality uncertainty and the market mechanism”. In *Uncertainty in economics*, Academic Press.
- Andino, R., y Sprovieri, E. (2016). “A CASI UN SIGLO DE LA EMERGENCIA LOCATIVA: Sus consecuencias pasadas y previsibles”. *Reporte Inmobiliario*, disponible en: https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/carpeta/estudio_CAVERA_Alquileres.pdf
- Blaco, A., Cibils, V. y Muñoz, A. (2014). “Se busca vivienda en alquiler Opciones de política en América Latina y el Caribe”. Banco Interamericano de Desarrollo, disponible en: <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Se-busca-vivienda-en-alquiler-Opciones-de-pol%C3%ADtica-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>
- Chiang, S. H. (2016). “Rising residential rents in Chinese mega cities: The role of monetary policy”. *Urban Studies*, Chung-Yuan Christian University, Taiwan.
- Coase, R. (1960). “The problem of social cost”. In *Classic papers in natural resource economics*, Palgrave Macmillan.
- Días Martínez, C. (2015). ““Chao Suegra”: El subsidio de arriendo y los efectos en la movilidad y localización residencial de sus beneficios en el Sistema Urbano”. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile.



Díaz Rodríguez, A. (4 de febrero de 2019). “El delicado equilibrio de una política sobre el alquiler”. El Diario, disponible en: https://www.eldiario.es/piedrasdepapel/delicado-equilibrio-politica-alquiler_132_1718872.html

Reinhold, M. y Gonzalez Casartelli T. (3 de marzo de 2021) “Alquileres: buscan derogar la nueva ley a 8 meses de su entrada en vigencia”. La Nación, disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/alquileres-buscan-derogar-la-nueva-ley-nid03032021/>

Rubinstein, A. (1982). “Perfect equilibrium in a bargaining model”. *Econometrica: Journal of the Econometric Society*.

Rumi, M. J. (12 de junio de 2020). “Yrigoyen, Perón y Fernández. Qué enseña la historia sobre la regulación de alquileres”. La Nación, disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/economia/negocios/yrigoyen-peron-fernandez-que-ensena-historia-regulacion-nid2373614/>

Sinclair, R. (1967). “Von Thünen and urban sprawl”. *Annals of the Association of American Geographers*.

Umpiérrez Sanchez, F. (7 de febrero de 2019). “El incremento irracional de los alquileres y la renta del suelo”. *Rebelión*, disponible en: <https://rebelion.org/el-incremento-irracional-de-los-alquileres-y-la-renta-del-suelo/>

Zonaprop. (2021) “Abril 2021: Informe de Mercado Ciudad de Buenos Aires”. Zonaprop Index, disponible en: https://www.zonaprop.com.ar/noticias/wp-content/uploads/2021/02/INDEX_CABA_REPORTE_2021-01.pdf

Zonaprop. (2021) “Abril 2021: Informe de Mercado Ciudad de Rosario”. Zonaprop Index, disponible en: https://www.zonaprop.com.ar/noticias/wp-content/uploads/2021/05/INDEX_RSA_REPORTE_2021-04-1.pdf

Normativa:

Ley 27551

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339378/norma.htm>

Resolución General AFIP N° 4933/2021

<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/240911/20210218>

Programa Nacional de Alquiler Social

<https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/alquiler-social>

Informe de gestión 2015-2019. Secretaría de la vivienda.

<https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informedegestion2015-19.pdf>



Municipalidad de Rosario

<https://www.rosario.gob.ar/web/gobierno/desarrollo-social/hoy-alquilo-asesoramiento-social-en-alquileres>

INDEC - Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos Segundo semestre de 2020

https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_indicadores_hogares_05_211885439BED.pdf