



Observatorio de Economía Urbana - CEPA

Ley de Alquileres:

proyecciones e impactos de su implementación
en la Ciudad de Buenos Aires

Julio 2020

Ley de Alquileres: proyecciones e impactos de su implementación en la Ciudad de Buenos Aires

Juan Pablo Costa
Observatorio de Economía Urbana CEPA

Introducción

La problemática habitacional es una de las más urgentes para las familias argentinas, ya que acceder a la vivienda entraña dificultades cada vez más importantes para una gran mayoría de la población. Por ese motivo, en 2016 se votó en el Senado por unanimidad, luego de un proceso de movilización de agrupaciones de inquilinos, un proyecto presentado por la senadora Silvina García Larraburu (PJ-FpV) que apuntó a regular algunas prácticas extendidas en el funcionamiento del mercado de alquileres, a partir del establecimiento de un criterio para actualizar los precios, normas para la fijación de las comisiones inmobiliarias y la simplificación y abaratamiento de los trámites burocráticos de sellos y garantías. Ese proyecto, luego conocido como “*ley de alquileres*”, se aprobó en el Senado e ingresó a Diputados, aunque no pudo tratarse por la resistencia del entonces oficialismo de Cambiemos junto al sector inmobiliario, perdiendo estado parlamentario en 2018 al finalizar el año legislativo sin poder ser tratado.

Sin embargo, la problemática inquilina se instaló en el debate público, alimentada por las crecientes dificultades de acceder a la vivienda mencionadas previamente y un sostenido proceso de inquilinización particularmente en los grandes centros urbanos. Al cuarto trimestre de 2019, los hogares inquilinos representaban el 32% del total en CABA, 22% en La Plata, 30% en Córdoba y 20% en Rosario y Santa Fe. Por ello, durante 2019 se ingresó nuevamente un proyecto en Diputados, consensuado entre organizaciones de inquilinos y un amplio arco político que incluyó tanto al Frente de Todos como a sectores del bloque de Cambiemos. El proyecto obtuvo dictamen en comisión y luego fue aprobado en Diputados el 20 de noviembre de 2019, pasando al Senado donde se le dio la media sanción definitiva el 11 de junio de 2020. Esta ley introduce diferentes cambios y regulaciones en los mercados de alquileres, entre ellos:

- ❖ la extensión de los contratos mínimos para vivienda a tres años
- ❖ la regulación de los depósitos en garantía
- ❖ la obligatoriedad de registrar los contratos ante AFIP
- ❖ la diversificación de las garantías que puede presentar el inquilino para no ser obligado a presentar una garantía propietaria, por ejemplo, se incorporan los seguros de caución, avales bancarios y las garantías por recibo de sueldo.

Sin embargo, uno de los puntos centrales de la ley de Alquileres que sancionó el Congreso es la nueva fórmula para ajustar los valores de los alquileres. Hasta hoy, al no haber ningún tipo de regulación, los ajustes solían determinarse por la inflación esperada por el propietario. Esta situación profundizaba la situación de vulnerabilidad de los hogares inquilinos y generaban un marco de imprevisibilidad al no haber un índice que otorgue una pauta de aumento de acuerdo con criterios objetivos. Por ello, la ley votada regula este aspecto. Propone una actualización anual de los contratos a través de un promedio entre los salarios -expresados mediante el índice Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE)- y el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el INDEC, es decir que propone una pauta de actualización que resulta de un promedio entre la inflación y la evolución de salarios.

El proyecto despertó fuertes oposición del sector inmobiliario, cuyo argumento central es que los cambios planteados no harán más que erosionar la rentabilidad inmobiliaria, reduciendo la oferta de inmuebles y provocando un aumento de precios de los alquileres. Sin embargo, la reducción de la rentabilidad inmobiliaria que experimenta el sector no está relacionada con una baja de precios de alquileres sino con las variaciones del tipo de cambio que, al ser un sector dolarizado, afectan la relación entre renta y capital.

Este informe se dividirá en dos partes. En la primera se analizará la evolución de la renta por alquileres, siendo uno de los componentes centrales de la rentabilidad inmobiliaria. En la segunda, se analizará la nueva ley de alquileres, especialmente profundizando en la obligatoriedad de registrar los contratos ante AFIP, y los impactos que puede tener la propuesta de regulación de actualización de precios de alquiler. Para ello se construirá una serie mostrando las diferencias entre las variaciones mensuales promedio de inflación y salarios, y las variaciones de los precios promedio de alquiler relevados por la Dirección de Estadísticas de la Ciudad de Buenos Aires. Además, se realizarán dos modelos contemplando los escenarios de dos contratos de alquiler, uno con precios de mercado de CABA y otro con los precios regulados mediante promedio de inflación y salarios.

[Primera Parte: análisis de la renta bruta por alquileres en la Ciudad de Buenos Aires en el período 2018-2019](#)

En los últimos meses se han difundido informes y análisis del mercado inmobiliario en donde se manifiestan fuertes caídas de la rentabilidad inmobiliaria, incluso tocando

mínimos históricos.¹ Debemos considerar que la *rentabilidad* está compuesta por la sumatoria de los ingresos de alquiler y la valorización del capital, o sea del inmueble.²

En el caso argentino, ello implica una dificultad adicional para la estimación de la rentabilidad inmobiliaria, debido a la dolarización en el segmento de venta de inmuebles, combinado con el hecho que los contratos de alquiler están nominados en pesos. Esta realidad produce que, ante el escenario de una devaluación, la rentabilidad caiga en proporción a la depreciación de la moneda local. Sin embargo, es un fenómeno que puede inducir a equivocaciones en su interpretación, porque lo que ocurre en realidad no es la reducción de la renta obtenida, sino la apreciación nominal del capital en pesos sobre el cual se calcula dicha renta. Dicho de otro modo, la renta obtenida no cae, sino que el precio en pesos de la propiedad aumenta bruscamente por el efecto devaluatorio. De esa forma, se reduce la proporción entre los montos percibidos por alquiler y el valor total de la propiedad.³

En este apartado nos enfocaremos en indagar sobre en la relación entre las rentas percibidas por alquiler y la rentabilidad inmobiliaria, ya que es el componente clave que explica la rentabilidad en escenarios de estabilización de precios de venta. Para ello, analizaremos el caso de la Ciudad de Buenos Aires durante 2018 y 2019.

Renta inmobiliaria, salarios y alquileres

En el Gráfico 1 podemos observar la evolución de la renta bruta por alquiler durante el período analizado. Allí se observa que, efectivamente, existe una caída de la relación entre alquileres y el valor del inmueble. De un 1,31% durante el 1° trimestre de 2018, se pasa a 0,83% durante el 4° trimestre del mismo año, para finalizar en 0,72% en el 4° trimestre de 2019. ¿A qué se debe semejante caída de la renta por alquileres?

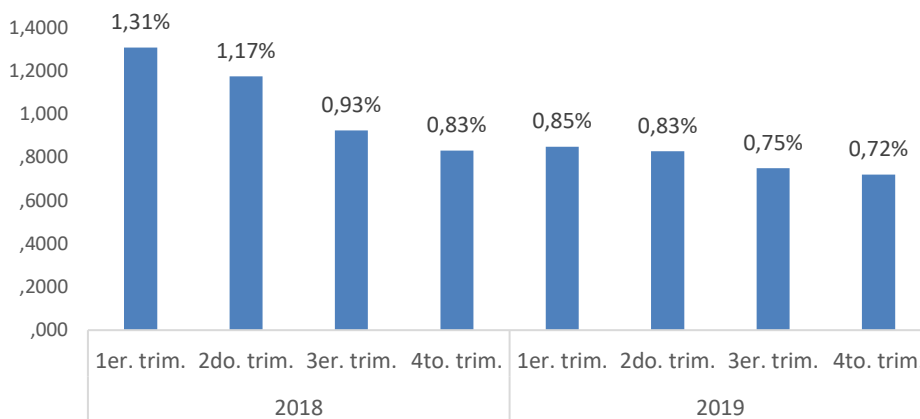
¹ <https://www.baenegocios.com/negocios/La-rentabilidad-por-alquiler-de-propiedades-cae-a-su-minimo-historico-20191213-0021.html>
<https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3662-rentas-por-alquileres-en-minimos-historicos.html>

² Alzate Yepes, D. (2013) *Estimación del índice de rentabilidad inmobiliaria sectorial*. Universidad Nacional de Colombia.

García Almirall, M. (2007) *Introducción a la valoración inmobiliaria*. Universidad Politécnica de Catalunya.

³ Para profundizar en el análisis de la medición de rentabilidad inmobiliaria para la Ciudad de Buenos Aires, consultar: <https://centrocepa.com.ar/informes/82-la-rentabilidad-del-sector-inmobiliario-un-analisis-sobre-la-etapa-reciente.html>

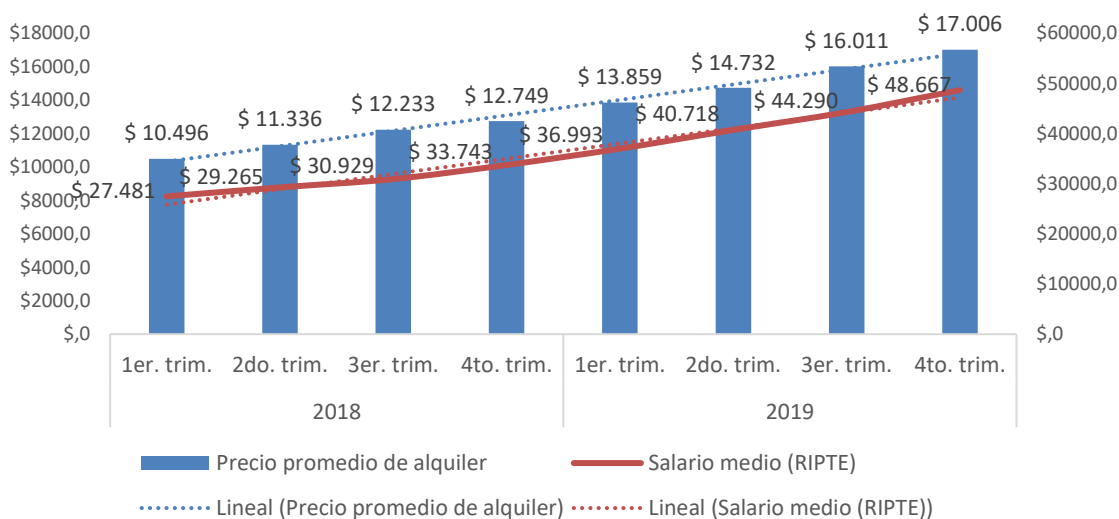
Gráfico 1. Renta bruta por alquiler en la Ciudad de Buenos Aires. En porcentaje. Años 2018 y 2019. Intervalo trimestral.



Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y BCRA

Si analizamos los precios promedio de alquiler (Gráfico 2) se observa una dinámica creciente en términos nominales, con una variación interanual de entre 30% y 35% según el trimestre. Como también puede observarse, estas variaciones están en línea con la evolución de los salarios medios del índice RIPTe (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables), publicado por el Ministerio de Trabajo, manteniendo ambos indicadores una evolución muy similar.

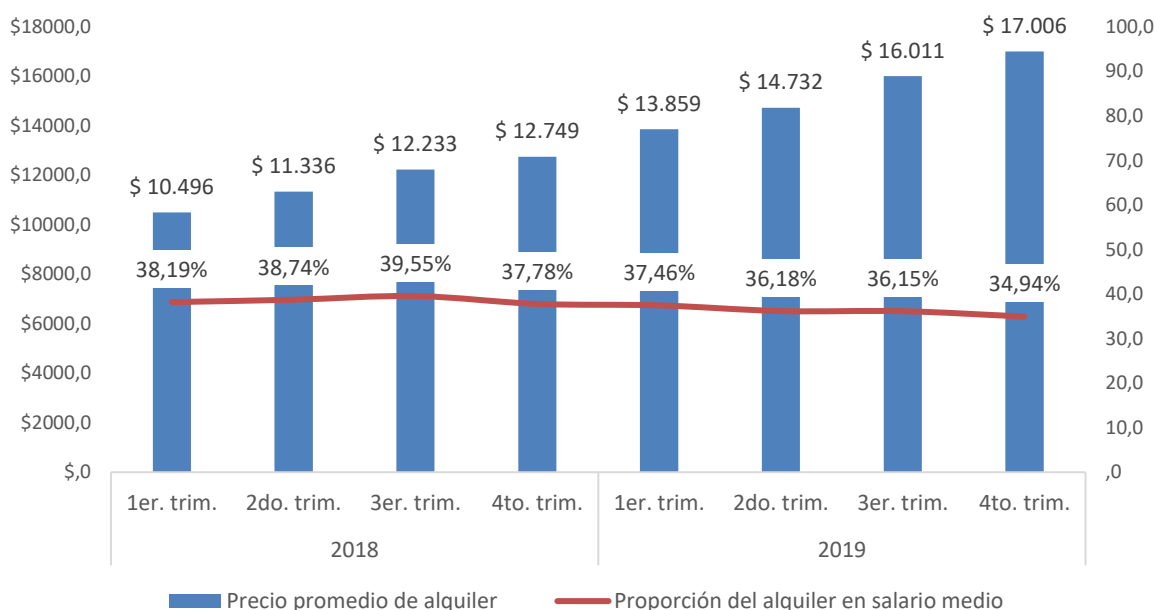
Gráfico 2. Precios promedio de alquiler de un departamento de 2 ambientes de 43 m2 en la Ciudad de Buenos Aires. En pesos corrientes (eje izquierdo). Salario medio RIPTe (eje derecho). Años 2018 y 2019. Intervalo trimestral.



Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y Ministerio de Trabajo

Estos datos nos dicen que no hubo un “abaratamiento” de los precios de alquiler desde la perspectiva inquilina. Como puede observarse en el Gráfico 3, para los inquilinos el precio de los alquileres implicó una proporción estable de sus ingresos, en torno al 35% del salario medio medido por el RIPTE. La caída de la renta bruta por alquiler, entonces, no parece estar vinculada con una reducción nominal o real de los precios de alquiler.

Gráfico 3. Precios promedio de alquiler de un departamento de 2 ambientes de 43 m² en la Ciudad de Buenos Aires. En pesos corrientes (eje izquierdo). Proporción del alquiler en el salario medio RIPTE en porcentaje (eje derecho). Años 2018 y 2019. Intervalo trimestral.



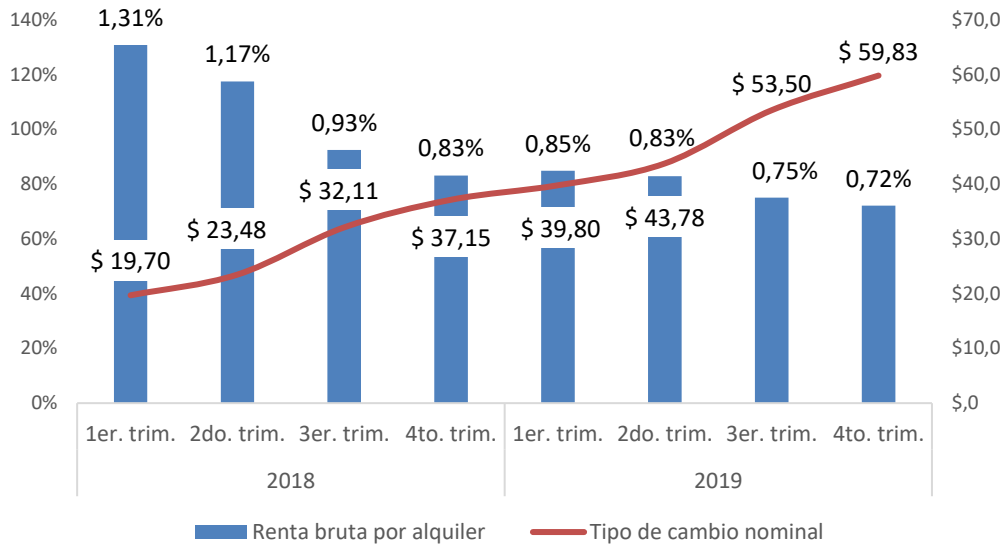
Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y Ministerio de Trabajo

Renta inmobiliaria y tipo de cambio

Analizaremos a continuación la relación entre la renta bruta por alquileres y la evolución del tipo de cambio. Para ello compararemos la evolución de la renta con una serie del promedio trimestral del tipo de cambio nominal.

En el Gráfico 4 puede observarse que existe una relación inversa entre ambos indicadores. En la medida que existe un proceso de incremento del tipo de cambio nominal, se va comprimiendo la renta bruta por alquileres. Esto se debe, como se mencionó previamente, al descalce de monedas propio del sector, al tener inmuebles (capital) nominados en dólares, y precios de alquiler (renta) en pesos. Es decir, las sucesivas devaluaciones incrementan el valor de los inmuebles en pesos, provocando una caída del indicador de renta por alquileres.

Gráfico 4. Renta bruta por alquileres en la Ciudad de Buenos Aires en porcentaje (eje izquierdo). Tipo de cambio nominal (eje derecho). Años 2018 y 2019. Intervalo trimestral.



Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y BCRA.

Si bien es necesario profundizar en el estudio de la vinculación entre la rentabilidad inmobiliaria y la dolarización del mercado argentino, el análisis preliminar realizado nos muestra que no se verifica una fuerte caída de los precios de alquileres en términos reales. Tampoco una “licuación” de los mismos en el gasto de los hogares inquilinos. Las contracciones de la rentabilidad inmobiliaria parecieran estar afectadas por la dolarización del segmento de venta de inmuebles y, por lo tanto, por la evolución del tipo de cambio.

Segunda Parte: proyecciones de la implementación de la ley de alquileres

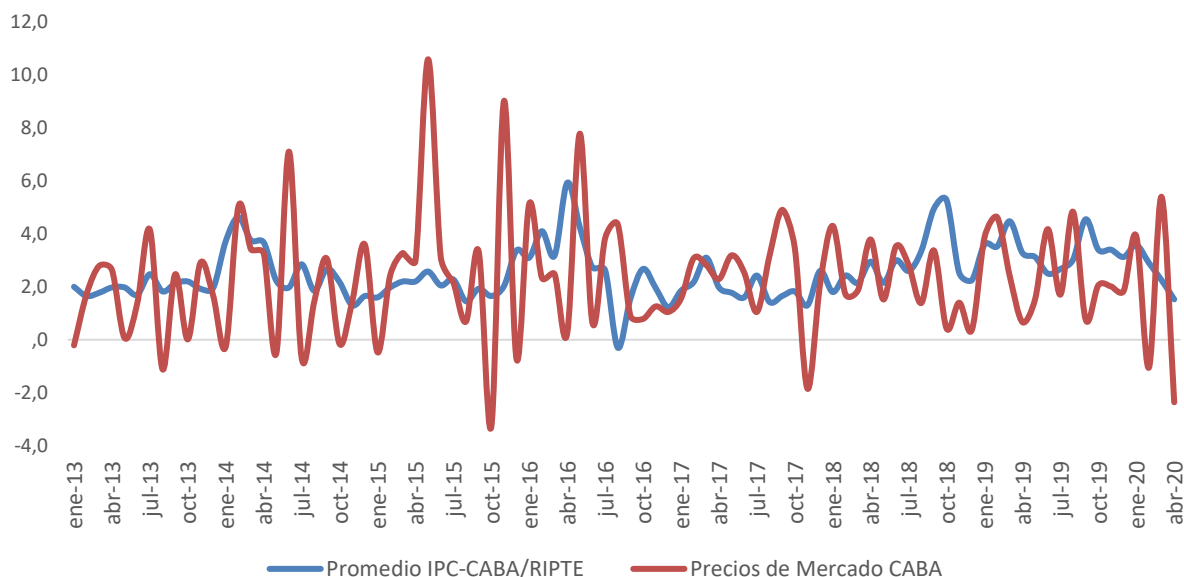
Como se mencionó, la ley plantea un criterio de actualización de precios de alquiler mediante un índice que promedia salarios e inflación. Este índice implica un avance para el sector ya que incrementa su previsibilidad al realizar las actualizaciones por la inflación y los aumentos salariales pasados, efectivamente ocurridos, y no por estimaciones o expectativas a futuro de los propietarios o de las inmobiliarias.

Para realizar un primer abordaje al impacto que puede tener en la evolución de precios, puede resultar interesante observar de manera comparada la evolución mensual del promedio de salarios e inflación, utilizando el índice RIPTTE publicado por el Ministerio de Trabajo de la Nación y el IPC-CABA⁴; y, por otro lado, la evolución mensual del precio promedio de mercado. Para ello se utilizaron los datos referidos a departamentos de 2 ambientes informado por la Dirección de Estadísticas de la Ciudad de Buenos Aires.

Lo primero que podemos advertir en el Gráfico 4 es la gran volatilidad de la variación mensual de los precios de mercado, comparada con una relativa estabilidad de la variación promedio entre inflación y salarios. Los períodos en donde se incrementa la brecha entre ambas mediciones por un aumento superior en el precio de mercado son en junio de 2014 (7,1%), mayo de 2015 (10,6%), noviembre de 2015 (9%), agosto 2016 (4,3%), septiembre 2017 (4,9%) y marzo 2020 (5,4%). En cambio, en otros períodos se verifica una sensible caída de los precios de mercado que contribuyen a ampliar la brecha entre las mediciones, entre ellos agosto 2013 (-1,1%), enero 2014 (-0,2%), julio 2014 (-0,7%), octubre 2015 (-3,28%), diciembre 2015 (-0,74%), abril 2016 (0,2%), noviembre 2017 (-1,8%), febrero 2020 (-1%) y abril 2020 (-2,3%).

⁴ Dado que la simulación propuesta es para la Ciudad de Buenos Aires, desde 2014 hasta 2019, se decidió utilizar la serie de IPC-CABA publicada por la DGEyC-GCBA, para evitar las modificaciones metodológicas sufridas por el IPC nacional y el “apagón estadístico” de comienzos de 2016.

Gráfico 4. Variación mensual del promedio de IPC y RIPTE. Variación mensual del precio promedio de alquiler de un dpto. de 2 amb. en CABA. En porcentaje. Enero 2013 – abril 2020



Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y Ministerio de Trabajo

Como se observa, estos meses de “caídas” no se deben a una reducción sostenida de los precios de alquiler sino al ajuste que realiza el mercado luego de meses de fuertes aumentos. En términos tendenciales se advierte una evolución similar entre ambos indicadores, con una significativa menor volatilidad de la variación promedio de inflación y salarios. Por ello, la utilización de ese índice puede estabilizar el mercado de alquileres, moderando las fluctuaciones tanto al alza como a la baja.

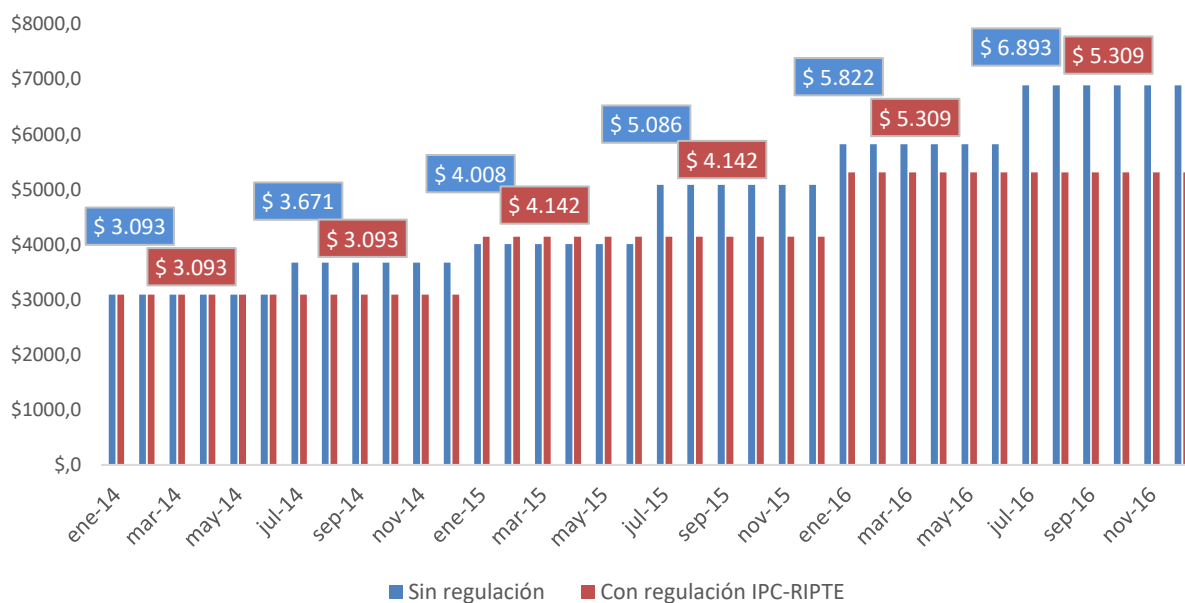
La actualización de contratos por promedio de inflación y salarios

Hasta aquí se analizó las variaciones mensuales en ambos índices, precios promedio de mercado y el promedio de inflación y salarios. Sin embargo, si quisiéramos analizar la evolución del precio de alquiler en un inmueble concreto, deberíamos considerar que los aumentos no serán mensuales, dada la estructura de los contratos, sino semestrales y, a partir de la sanción de la ley, anuales.

Por ello, para observar el impacto concreto que tendría la regulación de las actualizaciones de alquileres, construimos una serie índice para cada uno de los indicadores (ver Anexo Metodológico), y realizamos una simulación de la evolución del precio de alquiler de un departamento de 2 ambientes en la Ciudad de Buenos Aires.

Simulamos un contrato de alquiler que comienza en enero de 2014 al precio promedio de ese entonces. A partir de allí se construyen dos escenarios, uno en el cual la actualización se realiza como propone la nueva ley, es decir por promedio de salarios e inflación (RIPTE/IPC) y con una periodicidad anual; y el otro con actualización semestral (como era costumbre hasta la sanción de esta ley) utilizando la evolución de los precios promedio de mercado relevados por la Dirección de Estadísticas de la Ciudad. Así, lo que el Gráfico 5 nos muestra son los dos escenarios posibles y la brecha entre los precios efectivamente ocurridos de los alquileres y la estimación de lo que hubieran sido de existir la regulación de actualización por promedio de salarios e inflación.

Gráfico 5. Evolución simulada de precio promedio de alquiler de un dpto. 2 ambientes en CABA con y sin regulación, enero 2014 – diciembre 2016. En pesos corrientes.



Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y Ministerio de Trabajo

Una primera observación es el impacto diferencial que tiene la actualización de precios al realizarse de manera anual en vez de semestral como era habitual, contribuyendo en el primer caso a una mayor estabilidad de precios. De hecho, se advierte claramente cómo se amplía la brecha entre ambos escenarios en los segundos semestres, ya que impactan los aumentos semestrales en el escenario sin regulación, a diferencia del modelo que propone la ley, de actualizaciones anuales.

Durante el segundo semestre del primer año de contrato, advertimos una diferencia de casi 600 pesos, un 15%. Luego, por la actualización anual, la brecha se achica a sólo 134 pesos (una diferencia de aproximadamente el 3%), aunque en este caso por encima el escenario

de ajuste por promedio de salarios e inflación. Con el ajuste semestral, nuevamente se incrementa el escenario sin regulación, generando una brecha importante, de unos 944 pesos o 20%. Con la actualización de precios de enero de 2016, nuevamente se acercan los escenarios, aunque se mantiene unos 500 pesos por encima el escenario sin regulación, aproximadamente un 9% de diferencia. Con el ajuste semestral de julio de 2016, se amplía fuertemente la brecha a unos 1500 pesos, finalizando así los 3 años de contrato en nuestro ejemplo.

En el Cuadro 1 podemos observar los porcentajes de ajustes en los escenarios planteados. Si bien los mismos son más bajos en el escenario sin regulación, hay que considerar que los ajustes se dan de manera semestral, por ello finalmente su impacto es mayor en los precios de alquiler.

Cuadro 1. Porcentaje de aumento semestral en el escenario sin regulación. Porcentaje de aumento anual en el escenario regulado mediante promedio IPC/RIPTE. Enero 2014 a diciembre 2016.

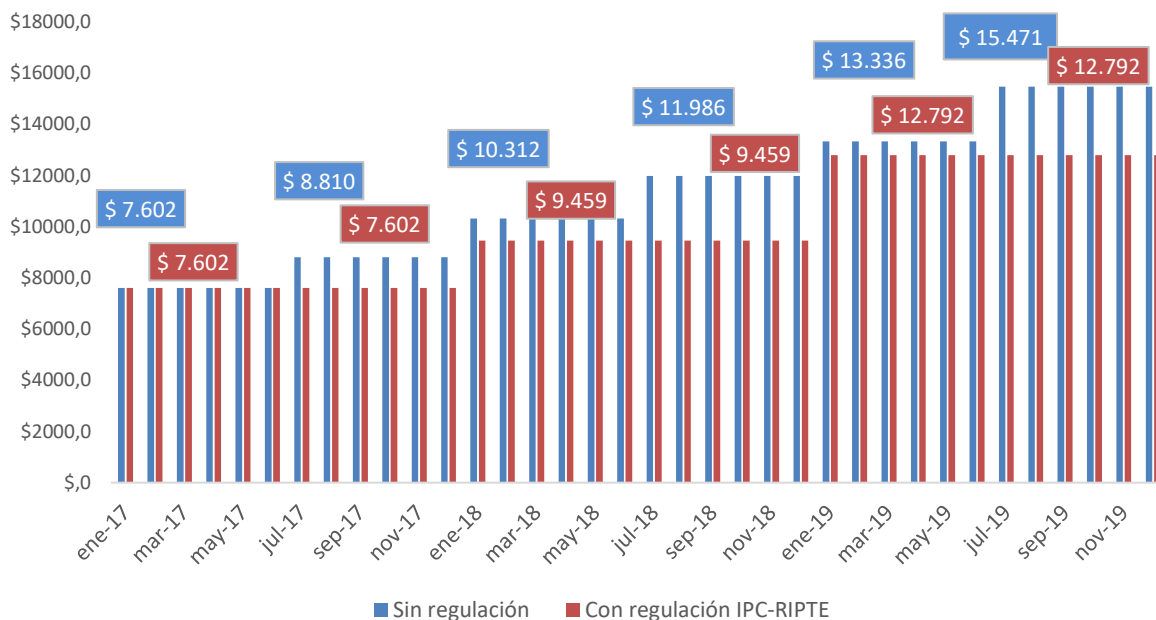
	Escenario sin regulación	Escenario IPC/RIPTE
	Ajuste semestral	Ajuste anual
Julio 2014	18,7%	-
Enero 2015	9,2%	33,9%
Julio 2015	26,9%	-
Enero 2016	14,5%	28,2%
Julio 2016	18,4%	-

Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y Ministerio de Trabajo

Para eliminar posibles perturbaciones por razones coyunturales en el período estudiado, se construyó otro modelo, con los mismos escenarios y metodología, pero iniciando los contratos de alquiler en enero de 2017 hasta diciembre de 2019.

En el Gráfico 6 observamos que la brecha entre ambos escenarios se ubica en 1200 pesos a tan sólo seis meses de iniciado el contrato. A partir de enero de 2018, cuando se realiza el ajuste del escenario regulado mediante promedio de salarios e inflación, la brecha se reduce a 850 pesos, aunque aún continúa en valores superiores el escenario sin regulación, es decir con precios de mercado. En julio de 2018, con la actualización semestral del escenario sin regulación, la diferencia se estira a 2500 pesos, llevando la brecha a más del 20%. En enero de 2019 se realiza el ajuste anual por promedio de salarios e inflación, reduciendo fuertemente dicha diferencia a 540 pesos, aunque luego de seis meses, vuelve a acrecentarse hasta ubicarse en casi 2700 pesos, nuevamente cerca del 20%

Gráfico 6. Evolución simulada de precio promedio de alquiler de un dpto. 2 ambientes en CABA con y sin regulación, enero 2017 – diciembre 2019. En pesos corrientes.



Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y Ministerio de Trabajo

Nuevamente podemos observar el impacto que tiene en la evolución de precios, dada la estructura de los contratos, el ajuste anual contrastado con el ajuste semestral. En el Gráfico 6 vemos que las mayores brechas entre los escenarios con y sin regulación se dan en los segundos semestres que, en nuestro modelo, son los semestres en donde ajustan los precios solamente del escenario sin regulación.

Efectivamente, si observamos los porcentajes de ajuste en el Cuadro 2 vemos que, si bien son nuevamente menores en el escenario sin regulación, su periodicidad semestral genera un impacto superior en la evolución de los precios de alquiler.

Cuadro 2. Porcentaje de aumento semestral en el escenario sin regulación. Porcentaje de aumento anual en el escenario regulado mediante promedio IPC/RIPTE. Enero 2017 a diciembre 2019.

	Escenario sin regulación	Escenario IPC/RIPTE
	Ajuste semestral	Ajuste anual
Julio 2017	15,9%	-
Enero 2018	17,0%	24,4%
Julio 2018	16,2%	-
Enero 2019	11,2%	35,2%
Julio 2019	16,0%	

Fuente: elaboración CEPA en base a DGEyC y Ministerio de Trabajo

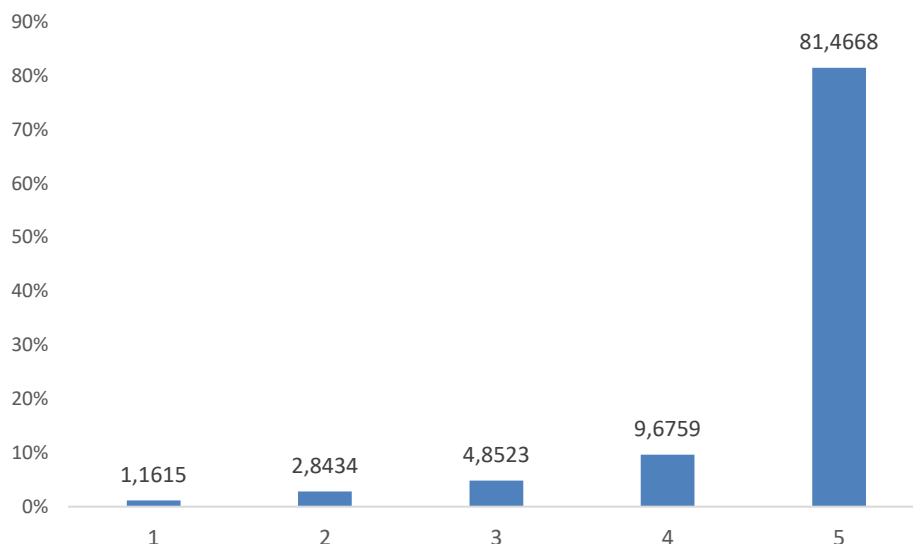
Podemos concluir que la regulación de la actualización de precios de alquiler mediante promedio de salarios e inflación contribuye a generar una mayor estabilidad del precio de los alquileres, especialmente con ajustes anuales. Además, esos ajustes se determinarán a través de criterios objetivos, en línea con la evolución de los precios de la economía, logrando conformar un marco regulatorio que reduce la incertidumbre propia de la falta de regulación del sector.

Registración de los contratos ante AFIP

Otra de las modificaciones implementadas es la obligatoriedad de registrar los contratos de alquiler ante AFIP. Esta nueva regulación es muy importante ya que contribuye a transparentar el sector y dota de mayor progresividad a la recaudación tributaria. Los análisis socioeconómicos de las poblaciones inquilinas y rentistas muestran que los mercados de alquileres, bajo la actual situación, producen una dinámica regresiva en términos de distribución del ingreso.⁵ Por ejemplo, la distribución en la apropiación de la renta total de alquileres es muy desigual.

⁵ Para profundizar sobre el diagnóstico socioeconómico de hogares inquilinos y las dinámicas de los mercados de alquiler consultar: “El debate en torno al proyecto de ley de alquileres: análisis sobre los impactos de la regulación.” Abril 2019. CEPA.

Gráfico 7. Proporción del total de rentas de alquiler apropiada por quintil de ingresos en el Área Metropolitana de Buenos Aires. 4° trimestre de 2019.



Fuente: elaboración CEPA en base a EPH-Indec

En el caso del Área Metropolitana de Buenos Aires⁶ (AMBA), se realizaron estimaciones para el cuarto trimestre de 2019 arrojando los siguientes resultados: el 81,5% de la renta total de alquileres es apropiada por el 20% más rico (quintil 5). En cambio, el 20% de menores ingresos sólo se apropia del 1% del total, y el 60% de los hogares de menores ingresos recibe menos del 9% del total de renta de alquileres generada. Como se observa en el Gráfico 7, la actual situación del mercado de alquileres configura una dinámica regresiva en términos de distribución del ingreso.

La registración de los contratos permite, además, que los inquilinos puedan realizar el trámite de deducción del Impuesto a las Ganancias. Hasta ahora solo podían hacerlo aquellos inquilinos que recibían una factura por el pago del contrato de locación, una minoría dado el contexto de informalidad en el que se movía el mercado. Además, la registración obligatoria permitirá ampliar la base de la recaudación tributaria, especialmente en aquellos segmentos de población que perciben más ingresos en concepto de renta, ubicados mayoritariamente en los quintiles de ingresos superiores, dotando así de mayor progresividad a la recaudación tributaria.

⁶ Se decidió realizar las estimaciones para el AMBA y no sólo CABA, para reducir la elevada varianza detectada en los tres primeros quintiles del aglomerado CABA en la EPH-INDEC, que son los que tienen menor ponderación en la distribución de la renta de alquileres. Ver anexo metodológico.

Finalmente, la registración generará un flujo de información que permitirá, en el mediano plazo, mejorar el conocimiento del mercado de alquileres. Así, podrán desarrollarse mejores diagnósticos y mejores políticas públicas de acceso a la vivienda.

Conclusiones:

- Alimentada por las crecientes dificultades de acceder a la vivienda junto con un sostenido proceso de inquilinización particularmente en los grandes centros urbanos, el jueves 11 de junio se dio sanción definitiva en el Senado a la llamada “ley de alquileres”. El universo alcanzado no es menor: al cuarto trimestre de 2019 los hogares inquilinos en CABA alcanzaron el 32% del total, 22% en La Plata, 30% en Córdoba y 20% en Rosario y Santa.
- Entre los principales cambios que impulsa la ley de alquileres se encuentran: la extensión de los contratos mínimos para vivienda a tres años; la actualización de los precios de alquiler por promedio de inflación y salarios con una periodicidad anual; la regulación de los depósitos en garantía; la obligatoriedad de registrar los contratos ante AFIP; la diversificación de las garantías que puede presentar el inquilino para no ser obligado a presentar una garantía propietaria, entre otros.
- **El sector inmobiliario reclama que su rentabilidad está en sus mínimos históricos.** Sin embargo, ello no está vinculado a una reducción de la renta, ya que los alquileres se mantienen estables en términos reales, sino al descalce de monedas producido por la peculiaridad del mercado inmobiliario: inmuebles que cotizan en dólares y alquileres que se cobran en pesos. De esa forma, en un escenario de estabilidad de precios de venta, **la rentabilidad inmobiliaria está fuertemente vinculada a la evolución del tipo de cambio**, y se reduce ante escenarios de fuertes devaluaciones como han ocurrido durante los últimos años.
- Respecto de la nueva regulación que establece un criterio objetivo de actualización anual de precios de alquiler por promedio de inflación y salarios se observan los siguientes resultados:
 - En un contrato iniciado en enero de 2014, la brecha entre los precios de mercado relevados y los ajustes que derivan de un promedio de inflación y salarios, se va a ampliando sucesivamente. **Un contrato que a fines de 2016 pagaba 6.893 pesos, pagaría 5.309 pesos si hubiera existido la ley de alquileres.** Es una diferencia de más de 1.500 pesos o más del 20%.
 - Si tomamos como ejemplo un contrato iniciado en enero de 2017, durante el segundo semestre de 2018 pagó casi 12.000 pesos de alquiler. De haber ajustado mediante la ley de alquileres pagaría 9.459 pesos, **2.500 pesos de**

diferencia. Cerca de la finalización del contrato, a fines de 2019, paga **15.471**, mientras con la ley pagaría **12.792**, casi **2.700 pesos de diferencia** (cerca del 20%).

- Se advierte que la regulación de la actualización de precios de alquiler mediante promedio de salarios e inflación contribuye a generar una mayor estabilidad del precio de los alquileres, especialmente por la estructura de ajustes anuales en vez de semestrales como se venía dando.
- Además, la nueva fórmula de actualización por promedio entre inflación y salarios logra generar una dinámica estable en la actualización anual de los precios de los alquileres, ya que se establece a partir de **criterios objetivos**, y vinculados a la evolución general de los precios de la economía, logrando conformar un **marco regulatorio que reduce la incertidumbre propia de la falta de regulación del sector.**
- Los análisis socioeconómicos de las poblaciones inquilinas y rentistas muestran que los mercados de alquileres, bajo la actual situación, producen una **dinámica regresiva en términos de distribución del ingreso.** Se realizaron estimaciones para el AMBA (cuarto trimestre de 2019) arrojando los siguientes resultados: el 81% de la renta total de alquileres es apropiada por el 20% más rico (quintil 5). En cambio, el 20% de menores ingresos sólo se apropia del 1% del total, y el 60% de los hogares de menores ingresos recibe menos del 9% del total de renta de alquileres generada.
- Finalmente, mencionar que la registración obligatoria de los contratos ante AFIP, establecida por la ley votada, permitirá **ampliar la base de la recaudación tributaria**, especialmente en aquellos segmentos de población que perciben más ingresos en concepto de renta, ubicados mayoritariamente en los quintiles de ingresos superiores, dotando así de **mayor progresividad a la recaudación tributaria.**

Anexo Metodológico

Series utilizadas

De la Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (DGEyC):

- Precio promedio del m² (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes usados por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre 2006/1er. trimestre 2020.
- Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados y a estrenar (en base a 43 m²) por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010/abril 2020.
- Distribución porcentual de departamentos en alquiler usados y a estrenar por cantidad de ambientes y tipo. Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2010/abril 2020.

Del Banco Central de la República Argentina (BCRA):

- Tipo de Cambio Nominal Promedio Mensual (TCNPM).

Del Ministerio de Trabajo de la Nación:

- Índice Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE)

Aclaraciones metodológicas

- Se construyó un departamento testigo de 2 ambientes y 43 m². Para el cálculo del valor del mismo se utilizó la serie de la DGEyC correspondiente a departamentos usados de 2 ambientes. Para el cálculo del precio del alquiler se utilizó la serie de la DGEyC correspondiente a departamentos de 2 ambientes a estrenar y usados.
- La serie de Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo muestra que la incidencia de los departamentos a estrenar en el total del stock de alquileres ofertado es relativamente baja. Esta distribución también es favorecida por la prolongada vida útil de los bienes en cuestión, ya que lógicamente sólo son considerados a estrenar en su primera salida al mercado, pasando a engrosar luego el stock de viviendas usadas. De esta manera se decidió comparar las series de precios de venta y precios de alquiler, aunque la primera sólo contempla las unidades usadas, y la segunda incluye sin desagregar unidades usadas y a estrenar.
- Para simplificar el análisis se omite el pago de impuestos y otros gastos que puede ocasionar la propiedad deteriorando su renta neta. En cualquier caso, ello no generaría una variación en la evolución de la rentabilidad sino en la rentabilidad neta.

- Para convertir el precio de los alquileres de pesos argentinos a dólares, y poder compararlo con los precios de venta al ser un mercado dolarizado, se utilizó un promedio trimestral de la serie del Tipo de Cambio Nominal Promedio Mensual del BCRA.
- La distribución de apropiación de renta se construyó con la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC correspondiente al 4° trimestre de 2019. Se construyó una distribución quintílica mediante la variable IPCF (Ingreso per Cápita Familiar) para los Aglomerados 32 y 33 (CABA y GBA). Luego se estimaron las rentas percibidas por cada quintil mediante la variable “v8_m” “(Monto del ingreso por Alquiler de Vivienda, Terreno, Oficina, etc. de su propiedad)”

Serie Índice Precios de alquiler CABA con y sin regulación.

Series Índice base 100= diciembre 2014		
	IPC-CABA/RIPTE	PRECIOS DE MERCADO CABA
dic-14	100,0	100,0
ene-14	102,7	99,7
feb-14	107,6	104,8
mar-14	111,8	108,3
abr-14	116,6	111,9
may-14	118,9	111,3
jun-14	120,8	119,2
jul-14	125,0	118,4
ago-14	126,8	120,1
sep-14	130,8	123,8
oct-14	134,0	123,6
nov-14	135,1	125,4
dic-14	137,5	129,9
ene-15	139,1	129,2
feb-15	142,6	132,4
mar-15	146,4	136,7
abr-15	149,3	140,8
may-15	153,7	155,7
jun-15	157,9	160,6
jul-15	161,9	164,0
ago-15	163,7	165,1
sep-15	167,2	170,7
oct-15	169,9	165,1
nov-15	173,4	179,9
dic-15	178,3	178,6

ene-16	182,1	187,8
feb-16	189,7	192,2
mar-16	195,5	196,9
abr-16	205,9	197,4
may-16	213,2	212,8
jun-16	218,0	214,1
jul-16	224,6	222,3
ago-16	225,0	232,0
sep-16	229,1	234,1
oct-16	234,7	235,9
nov-16	239,2	238,9
dic-16	242,2	241,4
ene-17	246,5	245,2
feb-17	251,8	252,7
mar-17	260,1	259,8
abr-17	264,9	265,8
may-17	269,6	274,2
jun-17	274,2	281,2
jul-17	282,5	284,1
ago-17	286,1	293,1
sep-17	290,9	307,5
oct-17	297,2	318,1
nov-17	301,0	312,3
dic-17	306,8	318,9
ene-18	312,9	332,6
feb-18	319,9	338,3
mar-18	327,0	344,6
abr-18	336,4	357,7
may-18	343,2	363,1
jun-18	351,1	376,0
jul-18	359,8	386,6
ago-18	370,6	391,9
sep-18	385,1	405,1
oct-18	405,3	406,8
nov-18	414,4	412,5
dic-18	423,1	414,1
ene-19	437,5	430,1
feb-19	453,5	450,0
mar-19	475,9	460,8
abr-19	489,5	463,8
may-19	504,9	470,9
jun-19	516,0	490,6
jul-19	532,3	498,9

ago-19	546,4	523,1
sep-19	568,8	527,0
oct-19	591,6	537,9
nov-19	608,1	548,7
dic-19	624,8	558,8
ene-20	654,5	580,7
feb-20	680,7	574,5
mar-20	693,0	605,5
abr-20	700,2	591,2