

Evolución de alquileres en Bahía Blanca a lo largo del año 2023.

Emiliano Gutiérrez (IPC Online- FCE UNICEN – Depto de Economía UNS)

emiliano.gutierrez@uns.edu.ar

Motivaciones

El arrendamiento de propiedades con destino habitacional representa uno de los desembolsos más significativos para los hogares cuyos integrantes no ostentan la propiedad de una vivienda. A su vez, un asunto de debate ha sido la legislación de las cláusulas contractuales de los alquileres, teniendo el año 2023 tres modificaciones en esta cuestión contribuyendo, lo cual presenta incertidumbre sobre las condiciones sobre las cuales contratos.

La primera de estas leyes tuvo vigencia hasta octubre de ese año, sosteniendo que la actualización de los alquileres debía efectuarse anualmente y considerando que la duración de un contrato debería ser de al menos 3 años. La fórmula para actualizar el valor del alquiler en curso estaba compuesta en partes igual por el Índice de precios del Consumidor (IPC) es decir la inflación y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE). Es importante resaltar para este último indicador que erróneamente se lo asocia a la evolución de los salarios de la totalidad de trabajadores, es cuanto menos inexacta. El RIPTE considera la evolución de los salarios de aquellos trabajadores que tienen más de 12 meses declarados forma continua y se encuentran en una situación de empleo registrada, no considerando empleo eventual o no registrado.

En octubre se modifica esta última norma, donde a diferencia de la ley anterior las actualizaciones a los nuevos contratos serían determinadas por el promedio de los últimos 12 meses del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) es decir la evolución de todos los salarios de la economía en un 90% o el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), optando por el valor menor de ambos.

Finalmente, el 29 de diciembre de 2023, la última ley mencionada es derogada mediante un Decreto de Necesidad y Urgencia, el cual, al momento de la redacción de este documento, está en vigencia y no establece restricciones en la celebración de contratos de inmuebles destinados a vivienda

Metodología del Índice de Alquileres de Bahía Blanca

La recopilación de precios se llevó a cabo de manera mensual, analizando anuncios publicados en sitios web locales especializados en el sector inmobiliario. Se focalizó exclusivamente en alquileres de departamentos situados en la ciudad de Bahía Blanca, con una superficie que oscilaba entre 30 y 100 metros cuadrados. La selección de este tipo de propiedades se basó en su mayor disponibilidad en la localidad. Para la recolección de esta información fue necesaria la elaboración de un algoritmo de *web scraping* destinado a relevar aquellos avisos de alquiler. Esta técnica permite almacenar datos disponibles en la web para su posterior procesamiento.

Es importante destacar que la comparación con otros tipos de inmuebles, como casas, resulta inapropiada debido a las diferencias espaciales y valorativas, ya que estos pueden presentar atributos diversos con respecto a los departamentos.

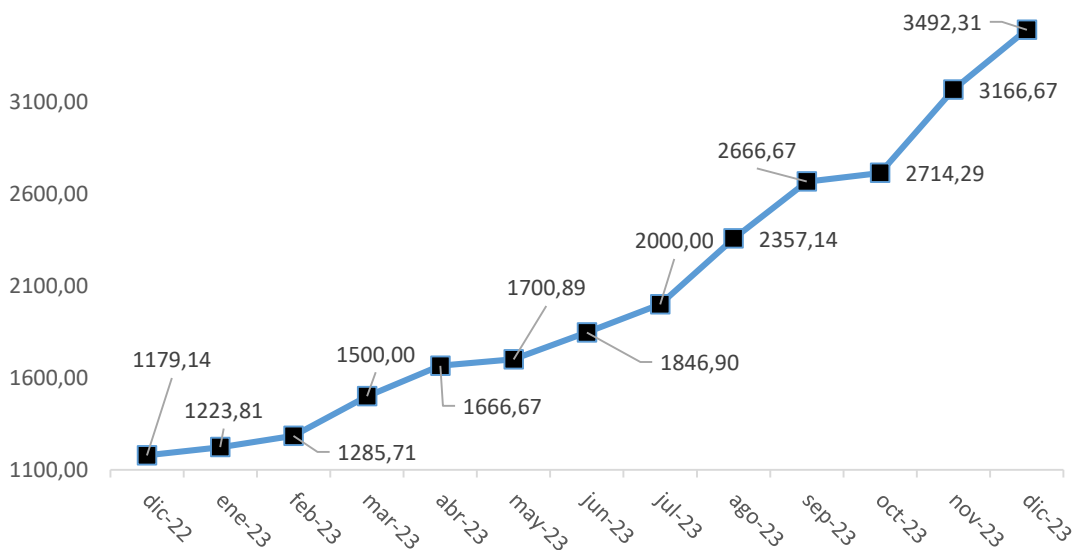
No se incluyeron en el análisis aquellas propiedades que ya estaban alquiladas, ya que el objetivo del indicador es evaluar el valor de los alquileres disponibles en el mercado.

Como parámetro de referencia para analizar la evolución mensual del mercado de alquileres, se utiliza el valor del metro cuadrado (m²). Este valor se obtuvo calculando la mediana de los precios de alquiler de las propiedades consideradas para cada mes. La elección de esa métrica se justifica debido a la robustez frente a la influencia de valores atípicos. Al enfocarse en el valor central de un conjunto ordenado de precios por m², la mediana proporciona una perspectiva más representativa de la tendencia en la mayoría de las transacciones, evitando distorsiones que podrían surgir debido a fluctuaciones significativas en precios particulares.

Resultados.

En el gráfico 1, se presenta la evolución del valor del precio del m² para Bahía Blanca. Si bien el último mes del año 2022 el mismo se ubicaba en \$1179,14, un año después dicho número asciende a \$3492,31. Esto representa entonces una variación acumulada a lo largo del 2023 del 196,17%.

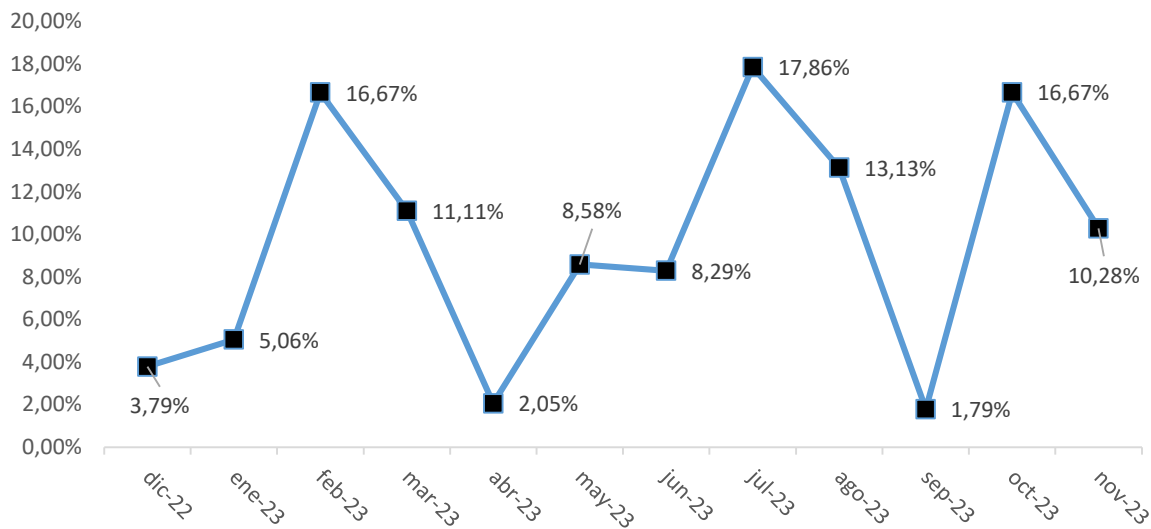
Gráfico 1. Evolución mensual del precio por m².



Fuente: Elaboración propia.

En un mercado marcadamente estacional, donde la oferta y la demanda se incrementan en momentos determinados del año, es probable que las variaciones en el precio del alquiler presenten importantes fluctuaciones en meses específicos.

Gráfico 2. Variación mensual (%) del m².



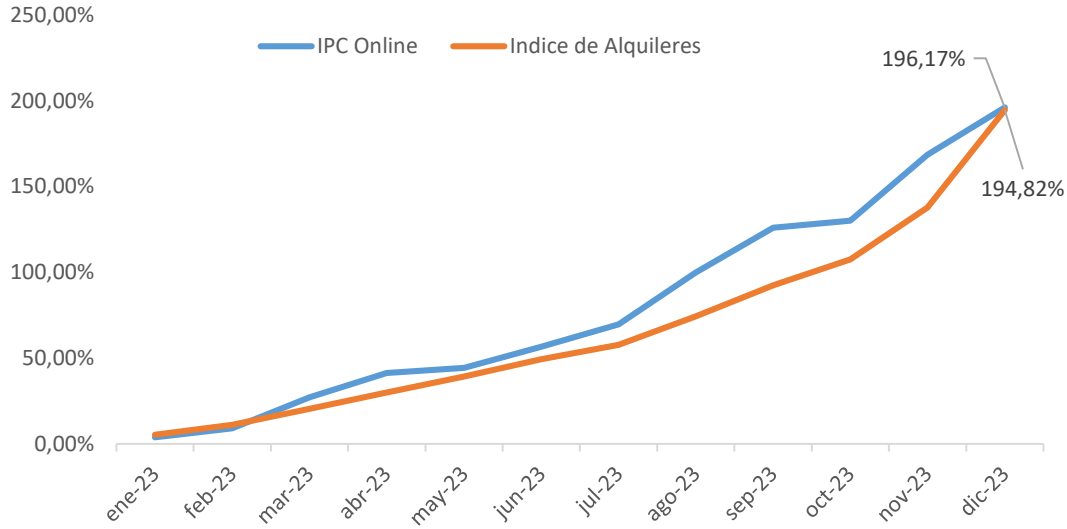
Fuente: Elaboración propia.

Así, las variaciones mensuales son presentadas en el gráfico 2. La menor alza registrada ocurre en septiembre con un 1,79%, mientras que de manera opuesta julio resultó ser el mes de mayor incremento porcentual siendo este de un 17,86%.

Comparativamente respecto del nivel general de precios, también conocido como inflación, también el crecimiento en el valor de los alquileres a lo largo del año fue levemente superior. En el gráfico 3, se presenta la Inflación acumulada del período en conjunto con el Índice de Alquileres. Se recurre al IPC Online¹, como indicador de la evolución de precios dado que el mismo presenta información a lo largo de todo el año como entro de la localidad analizada.

¹ <https://ipconlinebb.wordpress.com/>

Gráfico 3. Variación acumulada IPC Online vs. Índice de alquileres (%)



Fuente: Elaboración propia y datos de IPC Online.

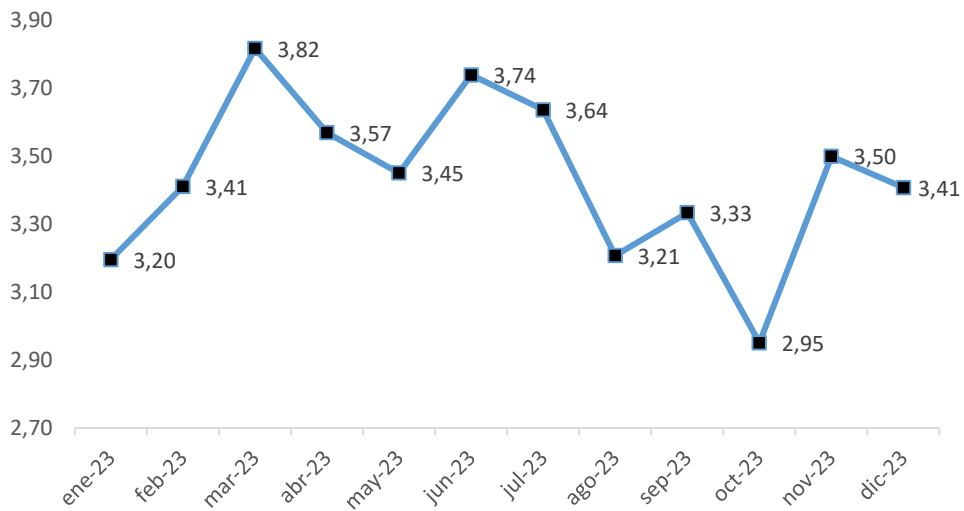
En tiempos de alta inflación como lo es actualmente y en constante crecimiento por parte de todos los precios de la economía, es usual esta divergencia en la trayectoria de crecimiento como la que se observa en este gráfico, siendo el mes de diciembre el que hace converger ambos indicadores.

Dado que el arriendo de un inmueble es usualmente efectuado en moneda doméstica (pesos), y la venta en dólares, una de las cuestiones relevantes refiere a si se ha encarecido el alquiler en valor de esta divisa extranjera. Este argumento es usualmente de interés, dado que podría justificar parte de las alzas en el alquiler a lo largo del año.

En el gráfico 4, se presenta el valor del m² en dólares estadounidenses, considerando el tipo de cambio de libre acceso (dólar paralelo o “blue”) a su valor de venta provisto por el portal Ámbito Financiero². A pesar de las sucesivas devaluaciones acaecidas a lo largo del año, lo cierto es que comparativamente de enero a diciembre, el valor en dólares presentó un incremento del 6,56%.

² <https://www.ambito.com/contenidos/dolar-informal-historico.html>

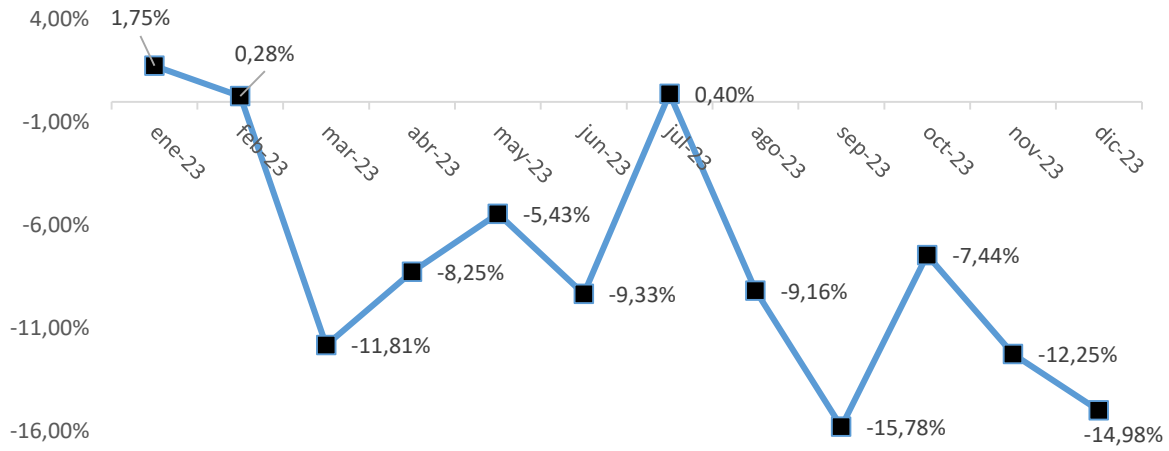
Gráfico 4. Valor del m² en dólares estadounidenses.



Fuente: Elaboración propia y datos de Ámbito Financiero.

Una de las variables de interés para poder observar la evolución del poder adquisitivo respecto de los alquileres es el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM), el cual asegura un umbral mínimo de ingreso para quienes se encuentran trabajando dentro del mercado laboral formal. De esta forma, el gráfico 5, exhibe la variación de SMVyM ajustada por el incremento de los alquileres a lo largo del año, finalizando en año con una pérdida de casi el 15%. De esta forma, a lo largo del 2023, las actualizaciones salariales de este ingreso no han podido evitar el encarecimiento del SMVyM respecto del inicio del año.

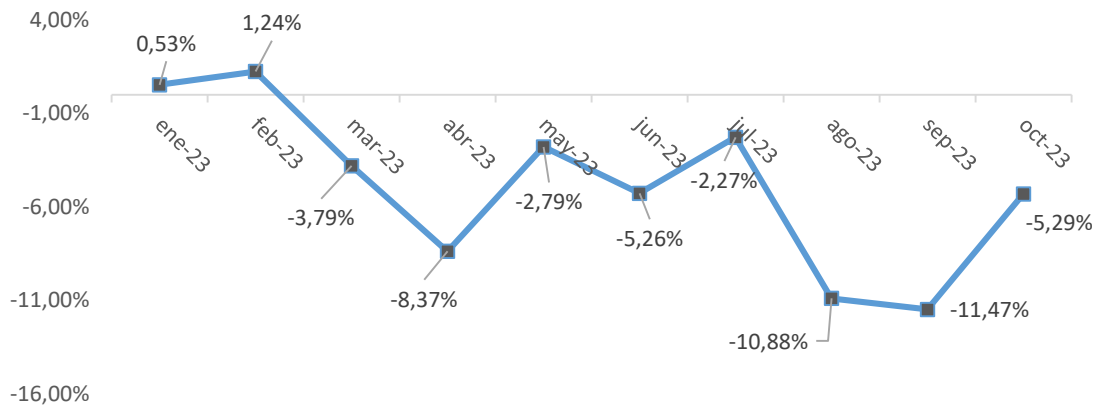
Gráfico 5. SMVyM ajustado por Índice de alquileres (Base diciembre 2022)



Fuente: Elaboración propia y datos provistos por MTEySS.

Un análisis similar pero utilizando todos los salarios de la economía tanto del sector privado (formal e informal) como del público, es el denominado Índice de Salarios (IS) siendo estimado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). En el gráfico 6 se presenta la evolución del IS ajustado por el Índice de Alquileres. Sin embargo, esta serie alcanza hasta octubre dados los datos provistos por el INDEC, siendo un resultado similar al ocurrido con el SMyM evidenciando una caída del poder adquisitivo de los salarios respecto del alquiler, alcanzando a un 5,29% para el último mes disponible.

Gráfico 6. IS ajustado por Índice de alquileres (Base diciembre 2022)



Fuente: Elaboración propia y datos provistos por INDEC.

Principales conclusiones

La evolución de los alquileres en la localidad durante el año 2023 concluye, hasta diciembre, con valores aproximados al índice general de precios de la economía. A pesar de que la inflación anual alcanzó un 194,82%, los alquileres experimentaron un incremento del 196,17% para el mismo período. No obstante, en el actual contexto de elevada inflación y con la proximidad a niveles hiperinflacionarios, la evolución de los valores futuros de los alquileres se presenta como una incógnita de consideración.

Las modificaciones implementadas a la normativa vigente a lo largo del año han contribuido asimismo a la incertidumbre en este sector. En menos de un trimestre, se han introducido tres reformas a la legislación que afectan directamente sobre las condiciones de los contratos de arrendamiento de viviendas destinadas a uso habitacional.

Adicionalmente, cabe destacar la significativa pérdida de poder adquisitivo de los indicadores salariales en relación con la evolución del alquiler. Esta disparidad se traduce en mayores dificultades para los hogares al momento de acceder al arrendamiento de una vivienda.

La imperante necesidad de un debate legislativo claro se hace evidente, debiendo tener en cuenta no solo intereses particulares, sino también poniendo a consideración la perspectiva de especialistas en este sector. Esta ausencia de un abordaje responsable incrementará en el corto plazo sobre las problemáticas de índole social derivadas del inminente encarecimiento de las condiciones de acceso a la vivienda en alquiler.