

## **Evolución de alquileres en Bahía Blanca a lo largo del año 2022.**

***Emiliano Gutiérrez (IIESS-UNS CONICET)***

***emiliano.gutierrez@uns.edu.ar***

### **Motivación**

El 2022 resultó ser el año con mayor inflación registrada desde la puesta en marcha del IPC Online<sup>1</sup>, el cual estima el nivel general de precios para la ciudad de Bahía Blanca. En este sentido, resulta de interés indagar cual fue la dinámica específica para el mercado de alquileres de la ciudad, considerando la importante proporción que representa el mismo sobre el total del ingreso de los inquilinos<sup>2</sup>.

Asimismo, la discusión en Diputados respecto de la modificación a la ley actual resulta ser materia pendiente en la cual existen dos dictámenes que proponen reformar la normativa vigente.

### **Metodología**

La recopilación de precios resultó ser de carácter mensual de avisos publicados por sitios web de páginas web locales destinadas específicamente al sector inmobiliario, considerándose solamente aquellos alquileres de departamentos ubicados en la ciudad de Bahía Blanca y cuya superficie se encontrase en el intervalo de entre 30 y 100 metros cuadrados. La elección este tipo de inmuebles reside en que los mismos son los que mayor oferta presentan dentro de la localidad.

Por otra parte, resulta incomparable dada las disposiciones espaciales y valoraciones cotejar en el mismo indicador otros inmuebles (por ejemplo, casas), dada los distintos atributos que podrían presentar los mismos respecto de los departamentos.

Tampoco se consideran aquellas propiedades ya alquiladas, dado que el objetivo del indicador reside en mensurar el valor de los alquileres disponibles.

Como parámetro de comparación para observar la evolución mensual del mercado de alquileres, se recurrió al valor del metro cuadrado. El mismo fue obtenido como la mediana de las propiedades en alquiler para cada mes considerado.

### **Resultados**

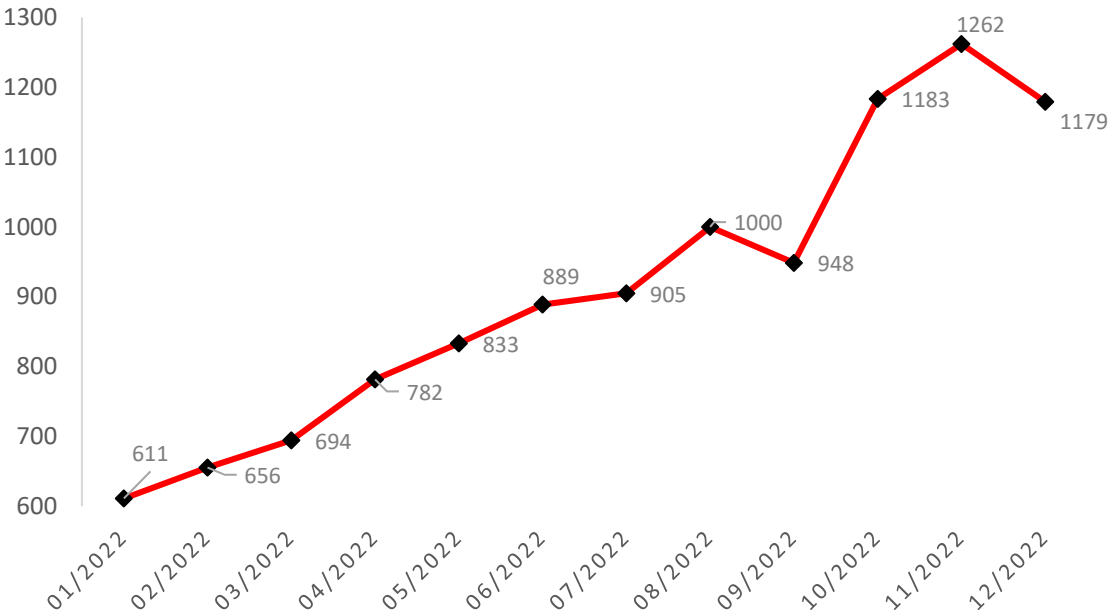
En el gráfico 1 se presenta el precio por metro cuadrado correspondiente al año 2022. Para enero de ese año el valor se ubicó en \$611, para finalizar el año en \$1179. Esto representaría un incremento nominal del \$568 a lo largo de todo 2022. Sobresale que en septiembre y diciembre existirían bajas en el precio, mientras que en los meses restantes fueron caracterizados por alzas siendo en noviembre el mayor valor alcanzado (\$1262).

---

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

<sup>2</sup> Según la Encuesta Nacional de Inquilinos realizada por la ONG Inquilinos Agrupados en 2018, quienes viven en la provincia de Buenos Aires destinan un 45.6% de los ingresos al pago del alquiler.

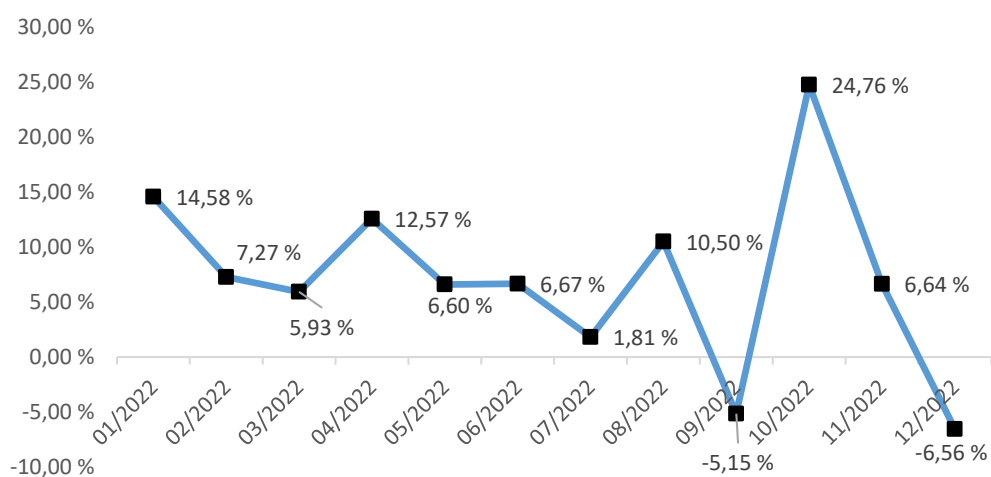
**Gráfico 1.** Evolución mensual del precio por m<sup>2</sup>.



Fuente: Elaboración propia

En el gráfico 2, se exhibe las variaciones mensuales. El mes de mayor suba porcentual resulta ser octubre donde el incremento fue de 24,76%. Por otra parte, el último mes del año presentó la mayor caída la cual fue de un 6.56%.

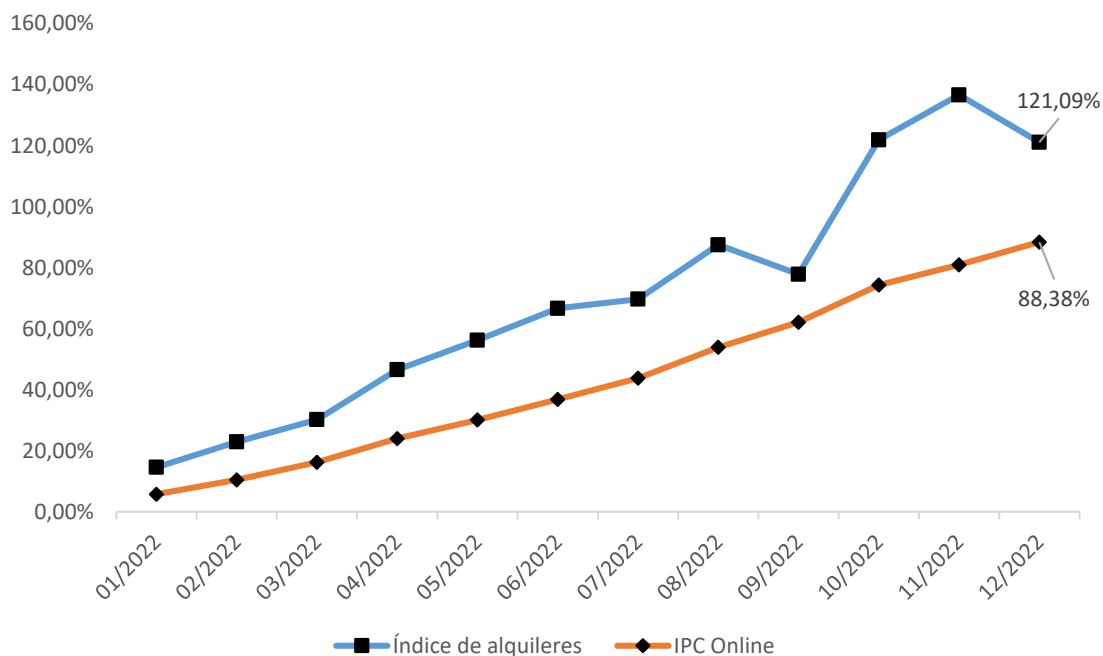
**Gráfico 2.** Variación porcentual (%) del precio por m<sup>2</sup>.



Fuente: Elaboración propia.

De esta forma, la variación acumulada a lo largo de todo el año fue de un 121,09%. Este porcentaje resulta ser superior a la inflación acumulada en la ciudad durante todo ese período. Tal como se observa en el gráfico 3, esta situación ocurrió para todos los meses del 2022.

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

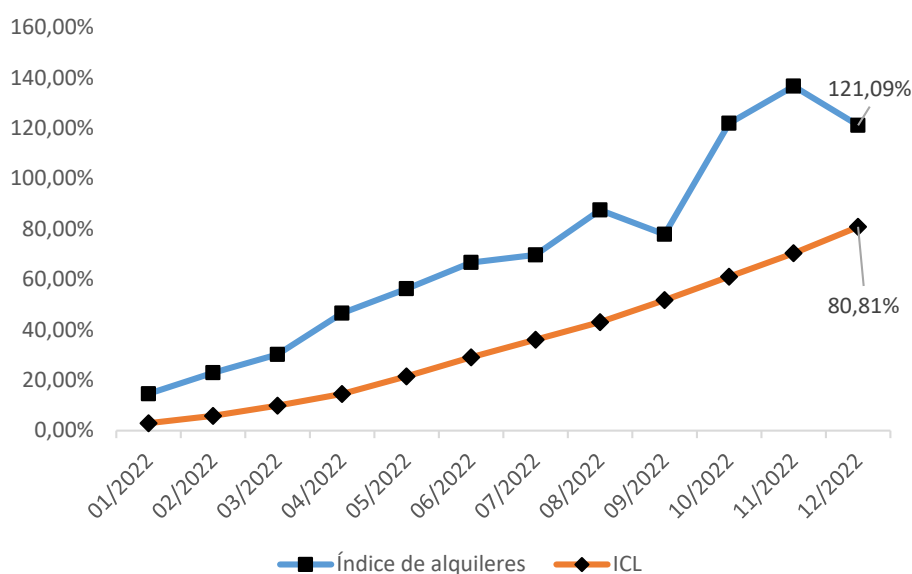


Fuente: Elaboración propia y datos de IPC Online.

Otro punto de comparación de la evolución del Índice de alquileres puede ser efectuada respecto aquellas propiedades que ya encuentran alquiladas las cuales se actualizan anualmente mediante el Índice para Contratos de Locación (ICL) Este índice se compone en la misma proporción por por la evolución de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE) y el Índice de Precios al Consumidor (IPC) relevado por INDEC, tal como se establece en el artículo 14 de la ley 27551.

En el gráfico 4, se ilustra entonces la evolución del ICL correspondiente al último día de cada mes respecto del Índice de alquileres. La brecha al final del año resulta ser de un 40,28%. Esta diferencia podría ser entendida como entre ingresar a un alquiler nuevo respecto de la actualización de los que siguen vigentes.

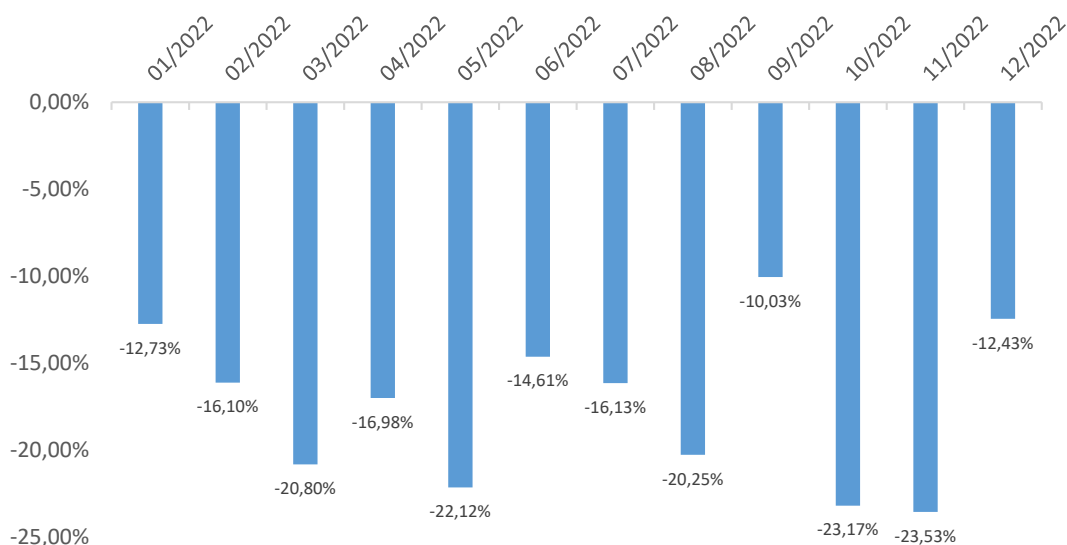
**Gráfico 4.** Variación acumulada ICL vs. Índice de alquileres (%).



Fuente: Elaboración propia y datos provistos por BCRA.

Otra comparación de interés viene dada por la evolución del Índice de Alquileres respecto de la del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM). En este sentido, en el gráfico 5 se ilustra la variación de este último ajustada por el incremento de los alquileres a lo largo del año. Esto permite ilustrar el poder de adquisitivo del SMVyM para el caso de los alquileres, finalizando el año en una pérdida del 12,43%. Sin embargo, noviembre resultó ser el mes que mayor encarecimiento presentó el SMVyM con una caída del 23,53%

**Gráfico 5. SMVyM ajustado por Índice de alquileres (Base diciembre 2021)**



Fuente: Elaboración propia y datos provistos por MTEySS.

## Conclusiones

El incremento de la oferta de alquileres a lo largo del año resultó ser superior a la inflación para todos los meses del 2022 (88,38% vs 121,09%). Esto implica que específicamente dentro de la localidad la evolución del precio de alquilar una vivienda presenta una suba superior al resto de la economía, por lo cual debería ser motivo de un análisis profundo de cuáles serían las causas de esta brecha.

El estudio pormenorizado de cuáles fueron las consecuencias de la modificación a la legislación ocurrida en junio del 2020 y que reformas resultan necesarias reducir alzas porcentuales de los alquileres dentro del mercado inmobiliaria resulta ser una cuestión de índole legislativa. Esta situación queda reforzada por la diferencia existente también entre la actualización de aquellos contratos vigentes establecida por el ICL y el Índice de alquileres elaborado en este informe. Esta brecha podría ser explicada por la dicotomía que se presenta tanto por el inquilino en lo que refiere a buscar una nueva propiedad finalizando la relación contractual o renegociar el mismo.

Finalmente, en términos salariales la comparación con el SMMyM daría cuenta de una pérdida de poder adquisitivo, por lo que quienes perciban este monto salarial debieran destinar un porcentaje superior a alquilar una propiedad dentro del mercado respecto del año anterior. No obstante, dado al momento de esta publicación no se dispone de la totalidad de meses para el año 2022 en lo referido Índice de Salarios (IS) estimado por el INDEC, dicha conclusión no es generalizable a la totalidad de asalariados.

