

IMPACTO DE LA IMPLEMENTACIÓN Y DEROGACIÓN DE LA LEY DE ALQUILERES EN BAHÍA BLANCA

Según la Encuesta Permanente de Hogares, uno de cada cuatro hogares en la ciudad de Bahía Blanca alquila su vivienda, por encima del promedio nacional. En este estudio se analiza la evolución del mercado locativo entre 2020 y 2025 destacando el impacto de ley de alquileres y su posterior derogación en cuanto a la dinámica de precios y la evolución de la oferta inmobiliaria.

Introducción

La tenencia de la vivienda constituye un aspecto central en el análisis de las condiciones habitacionales de la población, refleja tanto las posibilidades de acceso a la propiedad como la dinámica del mercado inmobiliario.

Según datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH INDEC), en el 4º trimestre de 2024, a nivel nacional, el 22,2% de los hogares reside en condición de inquilinos o arrendatarios, lo que evidencia la relevancia de este segmento dentro del sistema habitacional argentino. En el caso de Bahía Blanca, esta proporción asciende al 25,7% (1 de cada 4 habitantes alquilan una propiedad para vivir), superando el promedio nacional y posicionando al alquiler como una forma predominante de acceso a la vivienda en la ciudad.

Esta mayor participación de inquilinos podría vincularse con características particulares de la ciudad, como la presencia de la Universidad Nacional del Sur, que atrae población estudiantil, así como las oportunidades laborales disponibles, tanto por el puerto como en otros sectores productivos. Esto contribuye a una demanda habitacional más dinámica y transitoria, que suele canalizarse a través del mercado de alquileres.

A partir del 1º de julio de 2020, fue sancionada la "Ley de alquileres" (Ley 27.551) que respondía a un escenario de tensión entre propietarios e inquilinos debido a los contratos con actualizaciones de precio muy frecuentes y aumentos que superaban la evolución de los ingresos. La intervención del Estado buscó establecer condiciones más equitativas y previsibles con los siguientes puntos principales:

- **Actualización de precio** anual mediante un índice que combina en partes iguales el IPC¹ y el RIPE², elaborado por el BCRA³.
- **Duración de contrato mínimo** de tres años.
- **Depósito de garantía** que no puede superar el valor del primer mes de alquiler.
- **Reparaciones urgentes** a cargo del propietario si el locador no responde en 24 horas a un pedido notificado.
- **Expensas comunes ordinarias a cargo del inquilino** (no le corresponde abonar impuestos como el inmobiliario ni gastos municipales).
- El locador debe aceptar de **garantía**, al menos, una entre varias opciones (inmueble, aval bancario, seguro de caución, fiador o recibo de sueldo).
- **Renovación del contrato** a tres meses del vencimiento, cualquiera de las partes puede proponer la renovación.
- El **desalojo** requiere una intimación previa al inquilino.
- La **intermediación** solo puede ser realizada por corredores inmobiliarios matriculados.
- Se crea el **Programa Nacional de Alquiler Social** para facilitar el acceso formal a la vivienda en alquiler a sectores vulnerables.

Estas medidas pretendían brindar mayor protección a los inquilinos y fomentar relaciones contractuales más transparentes y sostenibles.

¹ Publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

² Publicado por la Secretaría de Seguridad Social dependiente del Ministerio de Capital Humano.

³ Índice para contratos de locación (ICL Ley 27.551).

Posteriormente, en octubre de 2023, se modificó la ley con una actualización cada **seis meses** (en lugar de anual), con el Coeficiente Casa Propia (Ley 27.737) calculado como una combinación del 90% del Coeficiente de Variación Salarial⁴ (CVS) y 10% del Coeficiente de Estabilización de Referencia⁵ (CER). Además, la modificación obligaba el uso del peso argentino en los contratos nuevos firmados.

Dicha ley fue vigente para los contratos firmados entre octubre de 2023 y el 29 de diciembre de dicho año, donde entró en vigencia el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/2023 impulsado por el nuevo gobierno elegido. Esta nueva normativa promovió una desregulación general del mercado locativo, orientada a otorgar mayor libertad contractual entre las partes.

A partir del DNU, las partes pueden pactar libremente la duración del contrato, y en caso de no estipularlo, se considera un plazo de dos años para alquileres con destino habitacional y tres años para usos comerciales, también se establecieron plazos máximos: hasta 20 años para inmuebles urbanos y hasta 50 años para rurales.

En cuanto a la actualización del precio del alquiler, se habilitó la posibilidad de que locador y locatario acuerden libremente tanto el índice de ajuste como la periodicidad de las actualizaciones, sin sujeción a fórmulas oficiales ni a plazos mínimos. Asimismo, se permitió pactar contratos en cualquier tipo de moneda, incluida moneda extranjera (dólares, euros) o incluso activos digitales, como el bitcoin, siempre que ambas partes lo consientan.

Estas modificaciones marcaron una clara orientación hacia la liberalización del mercado en contraste con el marco anterior que priorizaba mecanismos de protección al inquilino y condiciones contractuales reguladas.

Comparativa ICL-IPC

El Gráfico 1 presenta la evolución acumulada anual de los tres indicadores clave⁶ vinculados a la dinámica de actualización de los alquileres, el Índice de Contratos de Locación (ICL), el Índice de Precios al Consumidor nacional (IPC-INDEC) y el Índice de Precios al Consumidor elaborado por el CREEBBA. Todos los valores se calculan tomando como punto de partida un contrato de alquiler firmado el 31 de diciembre de 2020, y reflejan los incrementos interanuales hasta diciembre de cada año.

En 2021, los tres indicadores evolucionaron de manera similar, en torno al 50%. No obstante, a partir de 2022, la inflación comenzó a acelerarse con mayor intensidad, y tanto el IPC del INDEC como el IPC-CREEBBA mostraron incrementos significativamente superiores al ICL. Esta tendencia se acentuó en 2023, cuando los índices de precios se ubicaron en torno al 200% (INDEC 211,4% y CREEBBA 197,7%), mientras que el ICL mantuvo una trayectoria más moderada, manteniéndose 74,1 p.p. y 60,4 p.p. por debajo del nivel general de precios según INDEC y CREEBBA, respectivamente.

Esta brecha creciente evidencia que bajo la Ley 27.551 los contratos actualizados anualmente mediante el ICL ofrecieron una protección relativa a los inquilinos frente a la inflación. Dado que dicho índice combina, en partes iguales, la variación de precios (IPC) y los salarios formales (RIPTE), se puede decir que el crecimiento nominal de los salarios menor a la inflación arrastró hacia abajo el índice de contratos, lo que implicó que los aumentos en los alquileres fuesen menores a los incrementos del nivel general de precios.

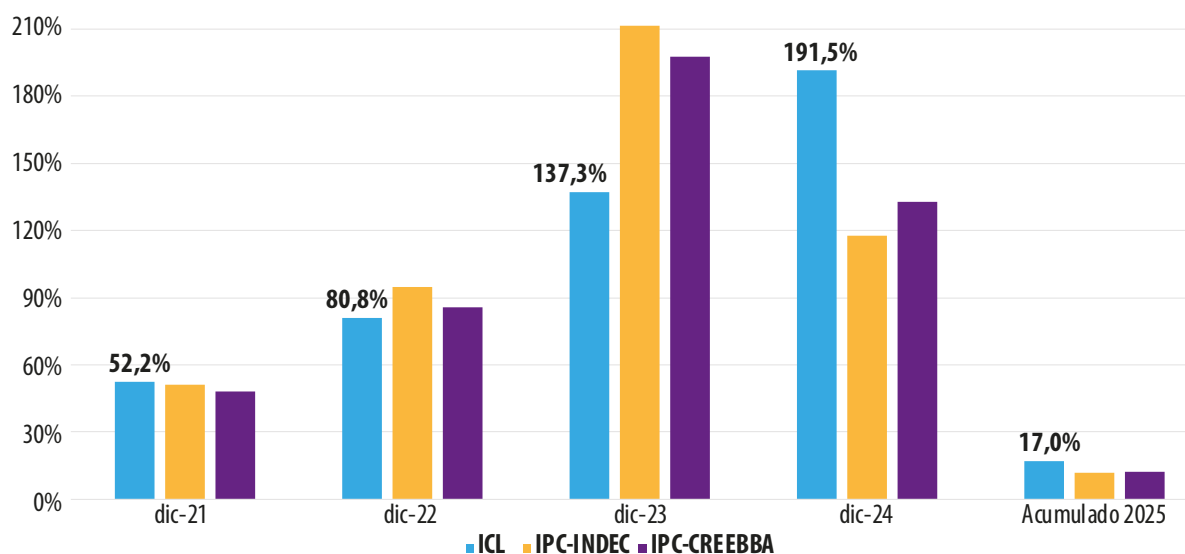
Sin embargo, en diciembre de 2023, con la entrada en vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, muchos contratos comenzaron a regirse por mecanismos de ajuste más frecuentes (mensuales o trimestrales) y directamente vinculados a la inflación.

Esto se refleja en el comportamiento del ICL en 2024, que exhibe un aumento superior a los IPC.

⁴ Publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

⁵ Publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)

⁶ Se excluyó el Coeficiente Casa Propia (Ley 27.737) debido al poco tiempo en vigencia.

Gráfico 1. Índice de contrato de locación (ICL) vs IPC-INDEC e IPC-CREEBBA. 2021-2025. Argentina.

Fuente: elaboración propia en base a BCRA e INDEC.

La caída de la tasa de crecimiento de precios con salarios nominales aun al alza generó un incremento mayor en el índice de contratos de locación, en este caso (contrario a 2023), los salarios empujaron hacia arriba al índice, resultando 73,7 p.p. por encima del nivel general de precios. En resumen, el índice de contratos de locación mantuvo una protección al inquilino cuando los salarios subían por debajo de la inflación, una vez que los salarios superaron al índice de precios (como sucedió en 2024, variación de salarios 30,4 p.p. por encima) el ICL presentó incrementos mayores al nivel de precios general.

El último valor del ICL corresponde a la variación acumulada hasta abril de 2025 que muestra un crecimiento acotado, pero aún por encima del nivel general de precios.

A modo de ejemplo y para evaluar las consecuencias de la ley de alquileres, la Tabla 1 presenta el ajuste indexatorio de un contrato de alquiler firmado en la ciudad de Bahía Blanca al 31 de diciembre de 2020 contra un incremento por IPC anual, suponiendo un valor inicial de \$ 100.000.

Tabla 1. Ajuste de un alquiler de \$100.000. Período 2020-2025.

Fecha	ICL	IPC-CREEBBA
2020	\$ 100.000	\$ 100.000
2021	\$ 152.212	\$ 148.112
2022	\$ 275.221	\$ 275.089
2023	\$ 653.097	\$ 819.012
2024	\$ 1.903.540	\$ 1.907.623
2025	\$ 2.226.549	\$ 2.139.303

Fuente: elaboración propia en base a BCRA e IPC-CREEBBA.

Como se observa, el ajuste por ICL en el contrato planteado genera una pérdida de valor para el propietario frente al aumento inflacionario. En 2021, la diferencia no es significativa representando un 2,8% a favor del propietario, durante 2022 ambos índices ajustaron de manera similar por lo que no se registró una variación a favor del propietario ni del inquilino. Posteriormente a medida que comenzó la aceleración inflacionaria el impacto en el cobro del propietario alcanzó el -20,3% en 2023.

Esto indica una pérdida de rentabilidad en contra del propietario, quien en un mercado sin regulación y por ajuste real de la inflación cobraría un precio más alto por el alquiler de su inmueble, generando tensiones dentro del mercado inmobiliario. Los oferentes (propietarios) ante esta pérdida optaban por no conceder o retirar sus inmuebles a alquilar.

La Ley de Alquileres perseguía el objetivo de establecer reglas claras y brindar protección al inquilino. En este sentido, logró dicho objetivo dado que el Índice de Contrato de Locación permitió pagar a los inquilinos un valor menor al real. Sin embargo, uno de los principales problemas para los inquilinos surgía al cumplirse el año de contrato, cuando el ajuste indexatorio incrementaba significativamente el valor del alquiler, generando dificultades para poder afrontar dicho incremento.

Una vez derogada la ley, el efecto observado en los que aun se mantuvieron dentro de los contratos firmados fue el contrario al esperado, los inquilinos con ajuste por ICL pagaron un valor mayor al valor real del alquiler.

En la siguiente sección se analiza el impacto de la ley de alquileres en la oferta inmobiliaria y posteriormente en el nivel de precios del sector en la ciudad de Bahía Blanca.

Oferta de alquileres en Bahía Blanca

El Gráfico 2, elaborado en base a datos del sector inmobiliario local, muestra la evolución mensual de la cantidad de inmuebles en alquiler entre enero de 2019 y mayo de 2025. La información se encuentra desagregada por tipo de propiedad en departamentos, casas y chalets, y otros inmuebles⁷. Este indicador permite observar el comportamiento de la oferta en el mercado local.

Este proceder evidencia una clara predominancia de los departamentos en el mercado de alquiler, posiblemente asociada a una mayor disponibilidad por la zona urbana y la demanda creciente en la ciudad.

En julio de 2021, a un año de la entrada en vigencia de la Ley de Alquileres (Ley 27.551), se registraron 237 contratos de alquiler, lo que implicó una caída del 43% en comparación con el mismo mes del año anterior. Pese a la disminución general, la composición por tipo de inmueble se mantuvo relativamente estable. Los departamentos continuaron siendo la categoría predominante con 116 unidades, representando el 49% del total.

En 2022, se observó un descenso marcado en todas las categorías, siendo más pronunciado en los departamentos, que pasaron de un promedio de 197 unidades en 2020 a tan solo 20 en 2022, una caída del 89,9%. Los "otros inmuebles" también disminuyeron considerablemente, de 153 a 86 unidades en el mismo período, lo que equivale a una baja del 43,8%.

La consecuencia principal de esta caída en la oferta de alquileres en la ciudad es la restricción que supone para los inquilinos el proceso de mudarse de una unidad a otra, la baja oferta dificulta la elección de propiedades y la formación de nuevos contratos.

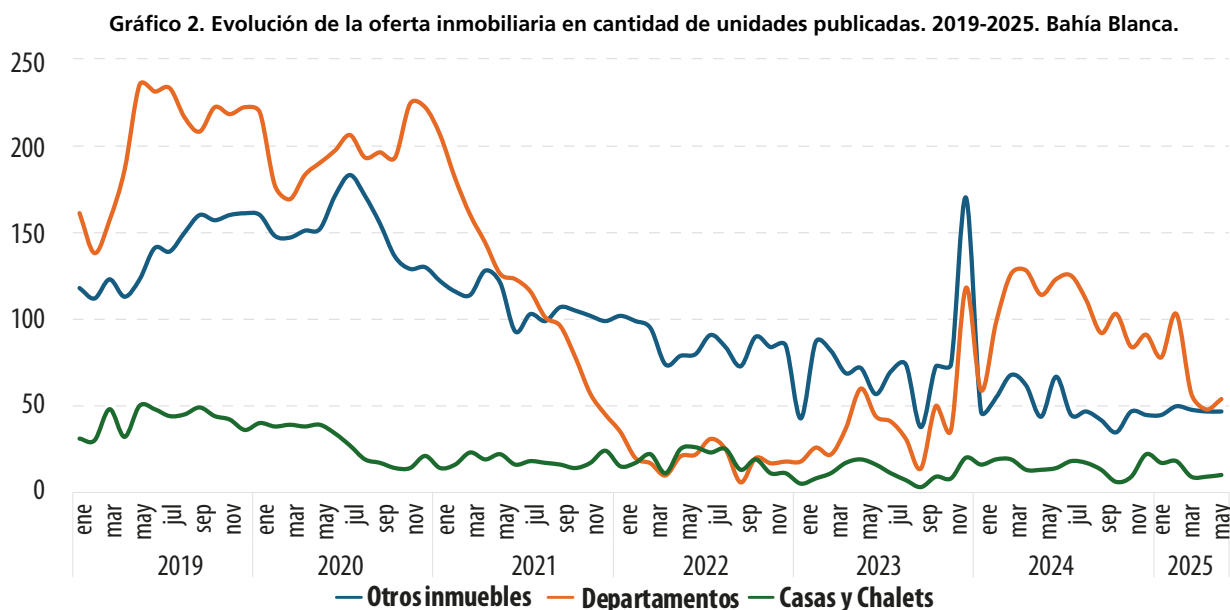
A partir de ese punto, el mercado mostró una estabilización en torno a un promedio de 125 unidades mensuales, comportamiento que se sostuvo hasta el fin de la vigencia de la Ley de Alquileres en diciembre de 2023. En dicho mes, se observó un incremento significativo del 161% respecto de noviembre, marcando una recuperación abrupta en la cantidad de unidades en alquiler tras el cambio normativo vigente.

La consecuencia principal de esta caída en la oferta de alquileres en la ciudad es la restricción que supone para los inquilinos el proceso de mudarse de una unidad a otra, la baja oferta dificulta la elección de propiedades y a la formación de nuevos contratos.

A partir de ese punto, el mercado mostró una estabilización en torno a un promedio de 125 unidades mensuales, comportamiento que se sostuvo hasta el fin de la vigencia de la Ley de Alquileres en diciembre de 2023. En dicho mes se observó un incremento significativo del 161% respecto de noviembre, marcando una recuperación abrupta en la cantidad de unidades en alquiler tras el cambio normativo vigente.

Tras el cambio normativo, la cantidad de departamentos en alquiler se mantuvo por encima de los niveles anteriores, con un promedio mensual de 157 unidades publicadas en 2024 y lo que va de 2025. No obstante, estos valores aún se encuentran por debajo de los niveles alcanzados en 2020 y 2021, evidenciando una recuperación parcial del mercado sin retornar aún a los máximos previos a la implementación de la normativa derogada.

⁷ Incluye dúplex y PHs, cocheras, locales comerciales, depósitos, lotes y otros inmuebles sin categoría.



Fuente: elaboración propia en base datos de IBB.

Impacto en el nivel de precios de los alquileres

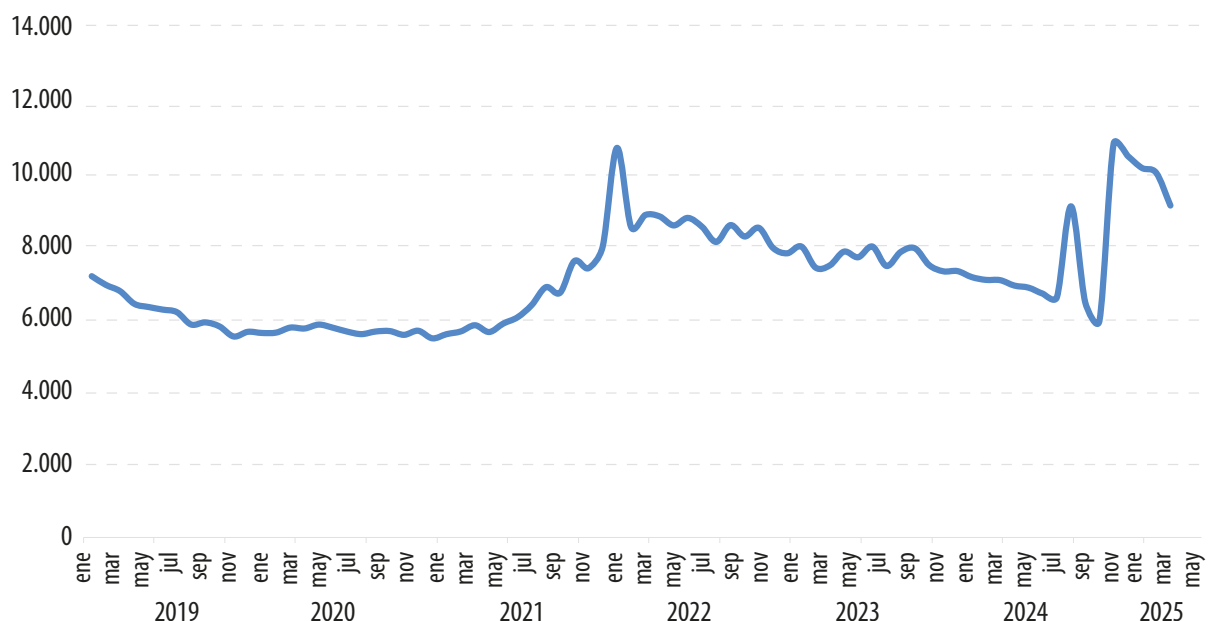
Como se observa en los Gráficos 3, 4 y 5, respecto al nivel de precios, sigue el mismo patrón con un mayor dinamismo en los alquileres de departamentos. Desde la implementación de la Ley de Alquileres hasta febrero de 2022, se registró un incremento significativo en el precio promedio del metro cuadrado de los departamentos (grafico 3), así como en el nivel general de los alquileres alcanzando una variación del 89% en el caso de departamentos y 68,7% en el nivel general.

Esta dinámica no se replicó en el caso de las casas que, al igual que en el comportamiento de la oferta, se vieron menos afectadas.

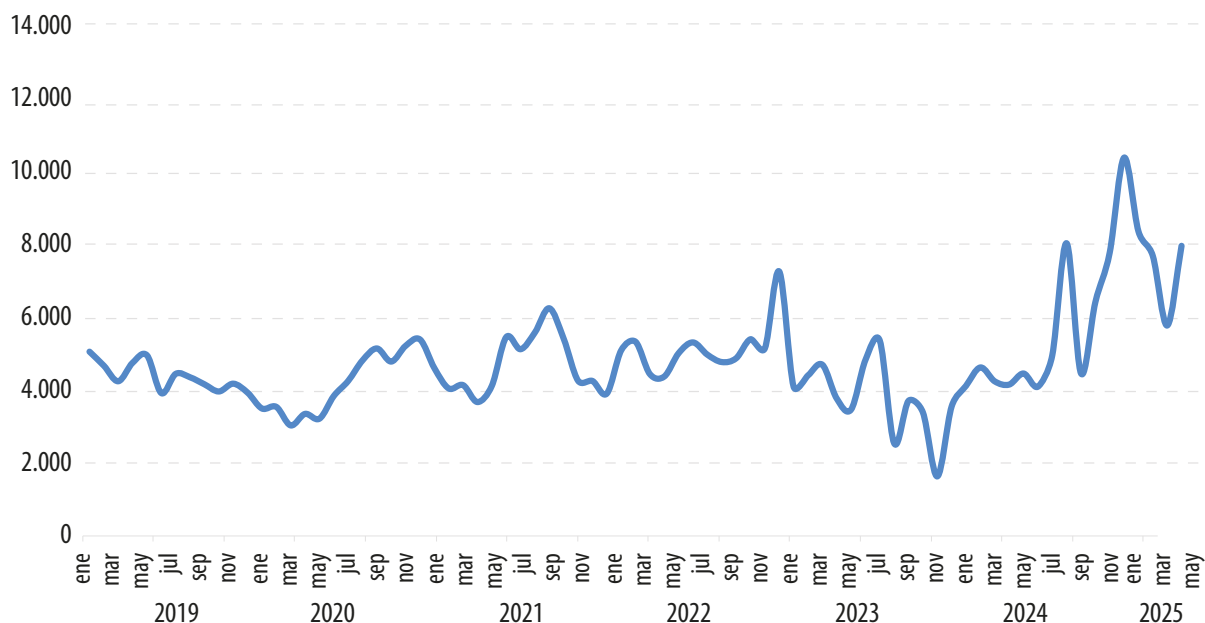
A mediados de 2022, se observa un incremento en el nivel general de precios del sector y en las casas (Gráficos 5 y 4, respectivamente), pero no así en los departamentos (aunque se mantuvo por encima en términos históricos).

En diciembre de 2023, mes de desregulación de la ley, se observa una caída del 24% en el nivel de precios del sector, especialmente en las casas (-50%) aunque significativo también en los departamentos (-6%).

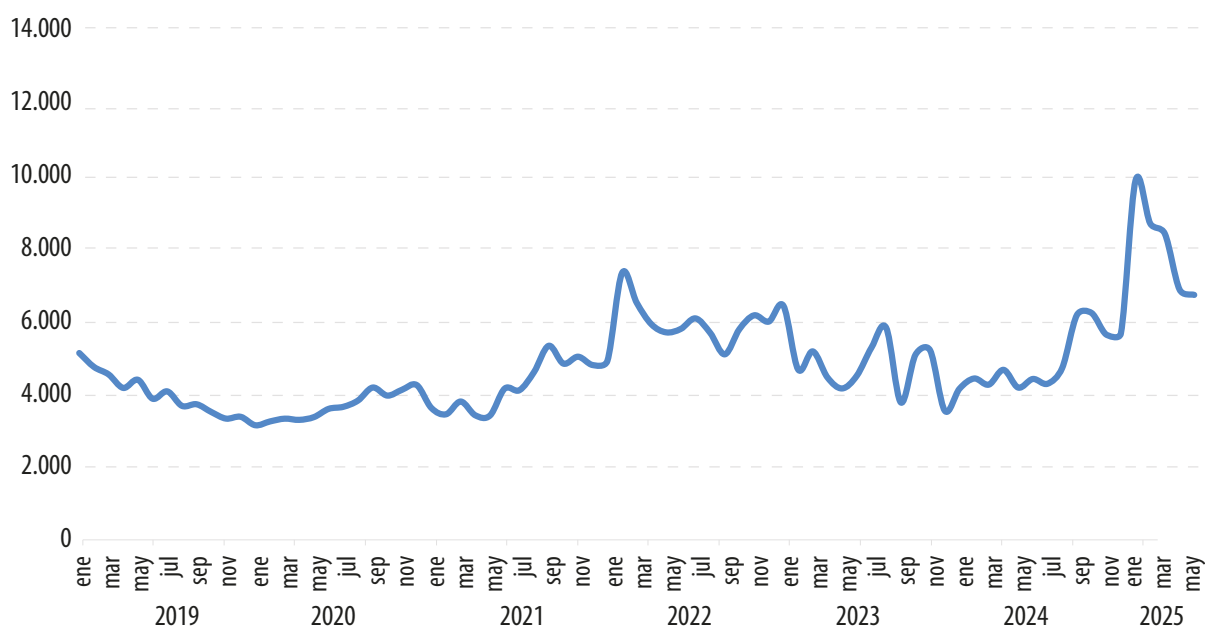
Gráfico 3. Precio de alquiler promedio del m2 de departamentos. Precios constantes a mayo 2025. Período 2019-2025.



Fuente: elaboración propia en base datos de IBB.

Gráfico 4. Precio de alquiler promedio del m² en casas y chalets. Precios constantes a mayo 2025. Período 2019-2025.

Fuente: elaboración propia en base datos de IBB.

Gráfico 5. Precio de alquiler promedio del m² total del sector. Precios constantes a mayo 2025. Período 2019-2025.

Fuente: elaboración propia en base datos de IBB.

En 2024 se observa una caída en los precios de los departamentos con magnitudes entre 1%/2% mensual que condice con un reacomodamiento en la oferta de los alquileres. A partir de octubre de 2024 se evidencia una mayor variabilidad de precios, tanto en departamentos como en casas. Esto se debe a la mayor susceptibilidad del mercado a los cambios en la oferta y la demanda post desregulación.

De esta manera, se destaca que la desregulación de la Ley de Alquileres en primer lugar favoreció a los precios del m² en la ciudad, aunque generó en el mediano plazo, una mayor variabilidad de precios disponibles dado por las variaciones en la oferta y la demanda (propias de un mercado desregulado).

Reflexiones finales

El análisis del mercado de alquileres en la ciudad de Bahía Blanca durante el período 2020-2025 permite observar una serie de transformaciones significativas derivadas tanto del contexto macroeconómico como de los cambios normativos introducidos por la Ley 27.551, su modificación parcial (Ley 27.737) y, finalmente, su desregulación mediante el DNU 70/2023. Estos cambios generaron efectos diferenciados en los niveles de precios, la oferta de inmuebles y las condiciones contractuales.

En un primer momento, la implementación de la Ley de Alquileres fue percibida por los inquilinos como una medida favorable, en línea con la fuerte promoción política que acompañó su sanción. Sin embargo, con el correr del tiempo, comenzaron a evidenciarse sus efectos adversos.

La rigidez de los contratos y la pérdida de rentabilidad para los propietarios (producto de un esquema de actualización por ICL que no acompañó el ritmo de la inflación entre 2021 y 2023), derivaron en una contracción significativa de la oferta (en el caso de departamentos, una caída del 90% entre 2020 y 2022). Esta reducción no solo implicó menos opciones para quienes buscaban alquilar, sino también una menor capacidad de negociación y un mercado más restringido.

La caída de la rentabilidad de los alquileres percibidos por los propietarios fue notable: entre 2021 y 2023, el ICL acumuló un incremento del 553%, mientras que el IPC-CREEBBA se elevó un 719%.

La entrada en vigencia del DNU 70/2023 produjo una liberalización del mercado que revirtió parcialmente esta situación. La oferta se reactivó con rapidez, mostrando un aumento del 161% en diciembre de 2023 respecto del mes anterior, y se estabilizó en niveles superiores a los del período regulado, aunque por debajo de los niveles previos a la ley.

De la misma manera, la evolución de precios mostró una mayor sensibilidad en los departamentos frente a la inflación y los cambios normativos, mientras que las casas mantuvieron un comportamiento más estable.