

# Alquileres: tras el DNU, el 70% de los nuevos contratos se pactan a dos años con ajustes cuatrimestrales

12/02/2024



Bajo el contexto de la derogación de la Ley de Alquileres a través del DNU emitido por el Gobierno, se evidenció un notorio dinamismo en el mercado de alquileres. Esta modificación normativa generó un aumento constante en la disponibilidad de viviendas. Un análisis privado confirmó un crecimiento interanual de la oferta que supera el 50% en promedio en todas las plazas examinadas.

Así lo confirmó el trabajo realizado por el Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios (CoFeCI) que también reveló que al examinar las migraciones de propiedades de venta hacia el mercado de alquileres habitacionales en tres de las ciudades más grandes del país, se observa una similitud notable, con porcentajes superiores al 52% interanual.

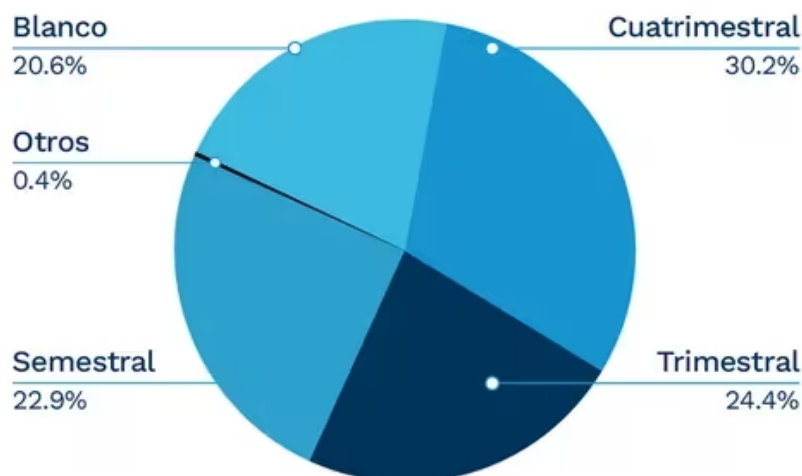
En la ciudad de Buenos Aires, los corredores inmobiliarios corroboraron que en los primeros 40 días desde la implementación del DNU se registró una migración notable de propietarios que trasladaron sus viviendas, antes destinadas a la venta, al mercado de alquiler. Este fenómeno representa el 55% del total. En Rosario, la tendencia es aún más pronunciada, con un porcentaje que asciende al 58%; por su parte, en Córdoba, el 52% de los propietarios optó por migrar sus propiedades a la oferta de alquiler en el mismo período.

Y el informe confirmó que **el 70,3% de los nuevos contratos se pactan con plazos de duración de 2 años**, y el 11,5%, a 3 años, y el 11,2% a 12 meses (ver gráfico siguiente)

 Fuente: Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios (CoFeCi)

En cuanto a los plazos de ajuste el método más implementado es el cuatrimestral con el 30,2% de los acuerdos, seguido por el trimestral con un 24,4%, y semestral con un 22,9 por ciento.

Periodicidad de ajuste de cánones más implementado en contratos de alquiler habitacional:



**Virginia Manzotti**, presidenta del CoFeCI, señaló a **Infobae** que “para consolidar acuerdos entre propietarios e inquilinos, es esencial tener un entendimiento preciso de la situación de ambas partes al acordar los plazos e índices de ajuste. La participación activa de un corredor matriculado en la elaboración de acuerdos brinda seguridad jurídica a ambas partes, asegurando un pacto respaldado por asesoramiento profesional”.

## Métodos de ajuste

En cuanto a los índices preferidos para ajustar los nuevos contratos, el estudio confirma que el Índice de Contratos de Locación, derivado del promedio entre el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE), lidera con un 52,2% de aplicaciones post DNU.

☒ Fuente: Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios (CoFeCi)

**César Fernández Cívico**, tesorero y uno de los coordinadores del centro de estadísticas de CoFeCi, resaltó que “en la lista, el método de ajuste más implementado después del ICL es el IPC, utilizado en un 44,7% de los casos, mientras que el Índice de Casa Propia fue seleccionado en solo un 2,6% de las operaciones”.

## Punto de partida

Expertos señalan que los costos iniciales de los contratos, que en CABA experimentaron un aumento del 308,1% interanual, se vieron afectados por los incrementos generados por la previa legislación, generando un caos notable en el mercado. Actualmente, la oferta y la demanda están contribuyendo a la estabilización de los valores, consideraron desde el segmento.

“Con una mayor oferta, los inquilinos se encuentran ante diversas opciones, lo que conduce a un equilibrio en los precios de los alquileres. Es relevante destacar que los contratos de viviendas se están concretando en moneda nacional, mientras que en algunos puntos del país, los alquileres comerciales y las viviendas en barrios cerrados se negocian en moneda extranjera. Estos ajustes reflejan una adaptación del mercado a las nuevas dinámicas”, añadió Manzotti.

## Contratos y consejos

Según el nuevo marco de “libertad” en la contratación, actualmente se observan negociaciones diversificadas en relación con diversos factores que inciden en los contratos.

Fernández Cívico destacó: “Lo que más encontramos está relacionado con la periodicidad de los ajustes, más que con el

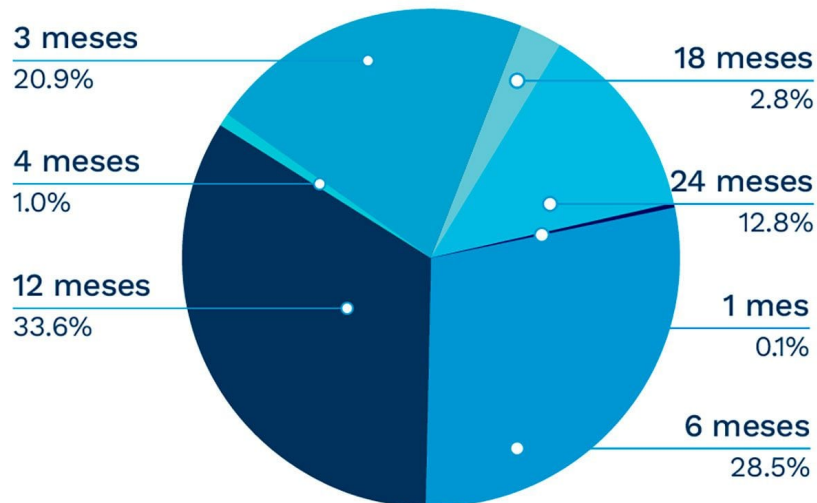
tipo de índice aplicado en cada contrato. Normalmente, se busca alinear la periodicidad de los ajustes con los incrementos salariales, evitando así desfases entre los ingresos de una persona y el ajuste del alquiler”.

*En los nuevos contratos, el valor inicial es crucial, siendo recomendable documentar todos los términos por escrito para una firma conjunta de propietarios e inquilinos*

Es esencial destacar las diferencias existentes entre las diversas regiones del país, así como las particularidades específicas de cada ciudad. Desde CoFeci se insiste en la importancia de una mirada federal que implique acuerdos nacionales respetando las características propias de cada provincia.

La situación macroeconómica actual presenta desafíos al momento de renovar contratos, por lo que el diálogo acerca de valores, índices y plazos adquiere una relevancia crucial.

Plazos de duración más elegidos ante un acuerdo de prórroga en contratos que finalizaron:



Fuente: Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios (CoFeCi)

Manzotti subrayó: “Hoy varios inquilinos, dadas sus circunstancias, prefieren acordar contratos adaptados a sus necesidades, incluso con duraciones inferiores a los 24 meses y los propietarios están aceptando esta flexibilidad. Es imperativo tener en cuenta que la realidad en ciudades como Córdoba capital o CABA) puede diferir significativamente de lugares como Neuquén o San Luis. La institución aboga por un enfoque federal en general, respetando las particularidades de cada región de manera individual”.

Fuente: Infobae