

MINISTERIO DE DESREGULACIÓN Y
TRANSFORMACIÓN DEL ESTADO

LEY DE ALQUILERES

Evaluación de Impacto

La derogación de la ley de alquileres provocó un fuerte incremento del 211.9% en la oferta de inmuebles y una reducción de los precios en términos reales del 26.6%.

La Ley de Alquileres, promulgada en junio de 2020 e implementada en marzo de 2021, incluyó un paquete de medidas que modificaron aspectos clave de los contratos de alquiler en Argentina. Entre sus disposiciones más destacadas se encontraba el establecimiento de un plazo mínimo de tres años para la concertación de los contratos, con ajustes anuales, en un país que ya mostraba en ese entonces altas tasas de inflación. La ley generó un considerable desincentivo por parte de los propietarios para ofrecer sus propiedades en alquiler.

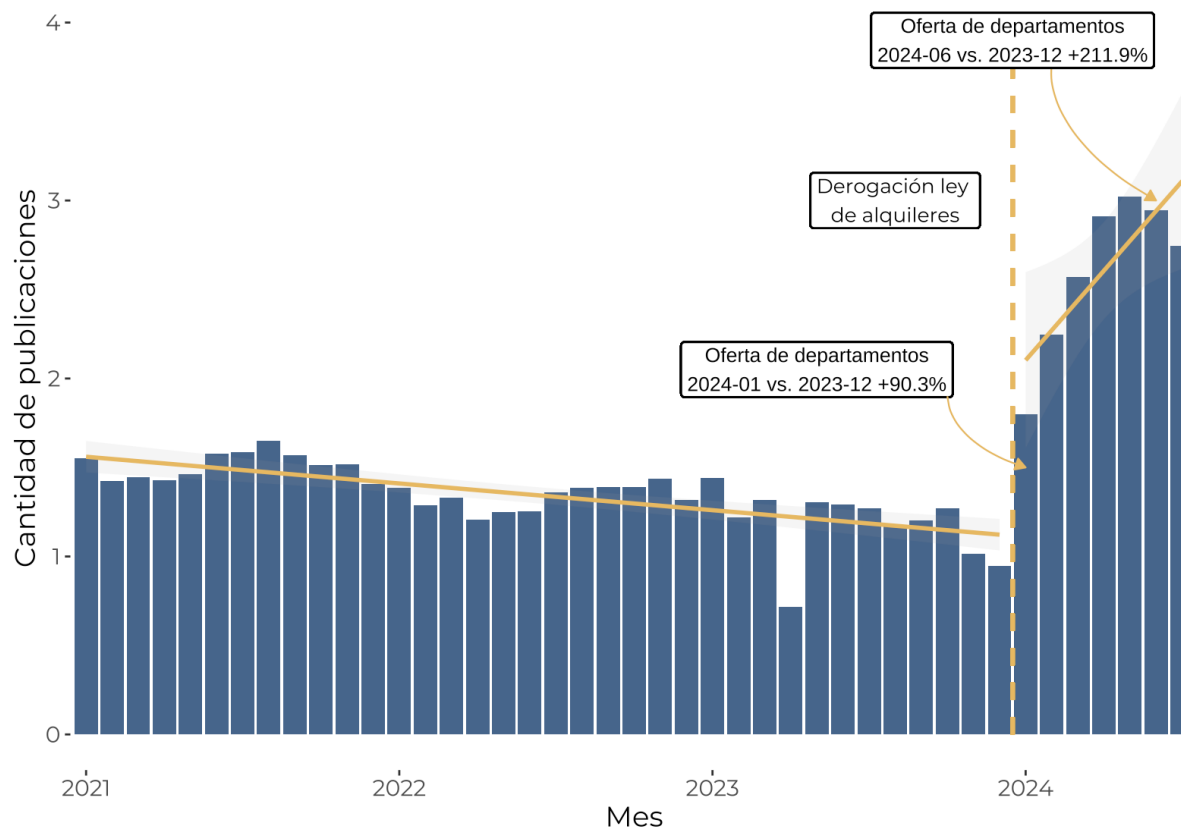
En diciembre de 2023, el Presidente Javier Milei derogó la Ley de Alquileres por medio del DNU 70/2023, permitiendo que propietarios e inquilinos negocien libremente las condiciones de los contratos, tanto en términos de plazo, índices de ajuste y tipo de moneda. Esta flexibilización incentivó a los propietarios a poner sus propiedades en alquiler y, en consecuencia, aumentó la oferta disponible de inmuebles con la consiguiente caída de los precios.

La Figura 1 muestra la evolución de la oferta de departamentos en alquiler publicados en Mercado Libre para el AMBA. Tras la derogación de la Ley de Alquileres en diciembre de 2023, se observa un cambio significativo en la tendencia de la oferta de departamentos en alquiler. En enero de 2024 la oferta de departamentos en alquiler fue 90.3% mayor que en diciembre de 2023. Este aumento se sostuvo a lo largo del primer semestre. En efecto, en junio de 2024, la oferta de propiedades fue un 211.9% mayor que la registrada antes de la derogación de la ley.

En la Figura 2 se observa que los precios reales de alquiler por m² de departamentos en el AMBA cayeron en los primeros meses tras la derogación de la ley. En enero de 2024, los precios registraron una caída del 6.7% en comparación con diciembre de 2023. Para junio de 2024, la caída acumulada de los precios llegó al 26.6% respecto a diciembre de 2023.

Figura 1

Oferta de alquileres de departamentos en AMBA



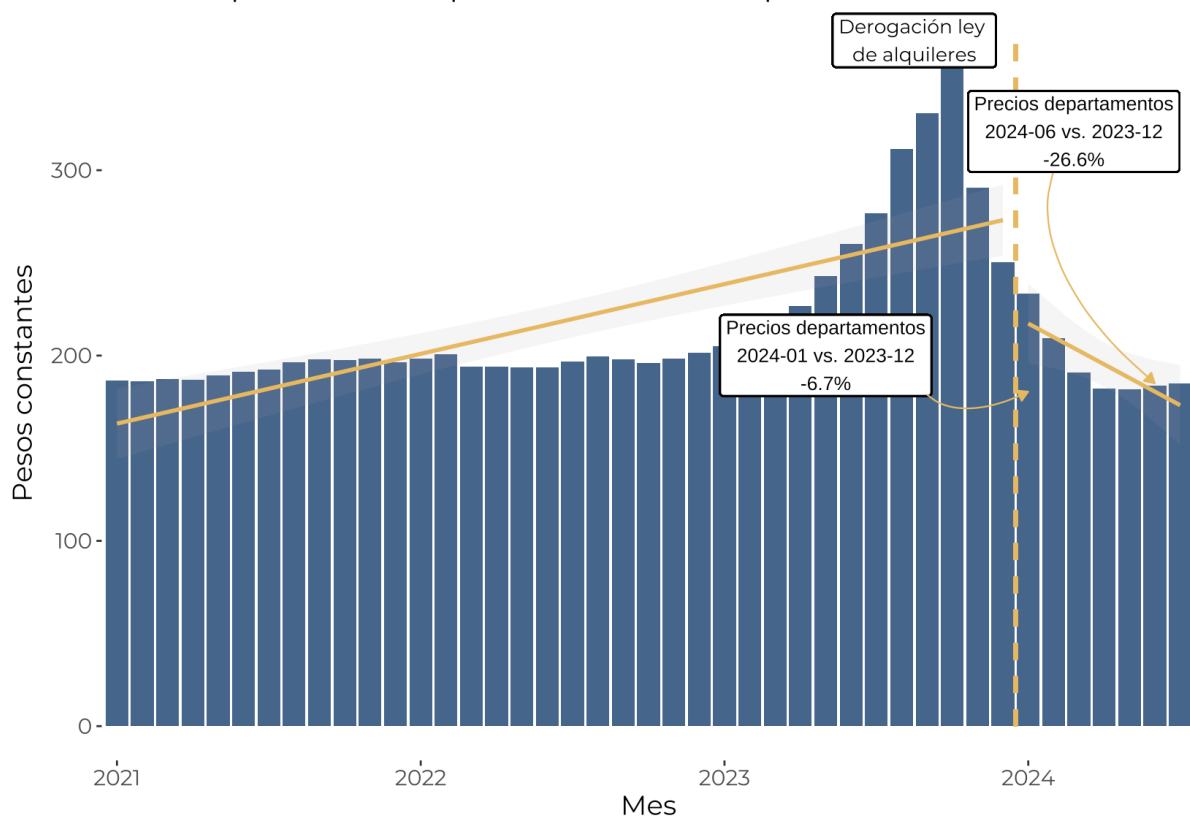
Datos hasta julio del 2024

Fuente: Elaboración propia en base a índices elaborados por Mercado Libre y Universidad de San Andrés

Nota: se presenta la cantidad de publicaciones de cada mes como proporción de la cantidad de publicaciones registrada en enero de 2018.

Figura 2

Precios por m2 de departamentos en alquiler en AMBA



Datos hasta julio del 2024

Fuente: Elaboración propia en base a índices elaborados por Mercado Libre y Universidad de San Andrés

Nota: Los precios están expresados en pesos constantes, utilizando como mes base enero de 2018, y deflactando el índice de precios informado por el BCRA. Para el último mes (julio 2024), se utiliza la expectativa de inflación presentada en el REM.

Para mayor detalle se puede visitar el siguiente [link](#).