CoFeCI
Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios Argentina

CEI CENTRO DE ESTADÍSTICAS INMOBILIARIAS
Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba

economic trends

Centro de Estadísticas Inmobiliarias

Sistema Estadístico Inmobiliario

Normalización del mercado de alquileres

Colegio Profesional de Inmobiliarios
Enero de 2025

Informe elaborado por Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias

Síntesis

1.- La combinación de alta inflación durante 2022 y, especialmente, 2023, con un esquema de actualización anual de alquileres impuesto por ley, perjudicó a propietarios, por caída del valor real de los montos de contratos vigentes, y a inquilinos, por encarecimiento de nuevos alquileres producto de la mayor cobertura de propietarios y el retiro de unidades en alquiler. En otras palabras, **distorsionó el mercado inmobiliario, perjudicando a ambas partes**.

2.- Esto generó una **caída del 38.8% en el stock de inmuebles habitacionales en alquiler en la provincia de Córdoba** entre abr'21 y dic'23. Con la **derogación de la fallida Ley de Alquileres**, a través del DNU 70/2023, el **stock de inmuebles habitacionales en alquiler comenzó a recuperarse sostenidamente** (ver diapositiva 5).

3.- Esta tendencia creciente en el stock de inmuebles habitacionales en alquiler durante 2024 permitió que, **durante nov y dic'24, se recuperara el stock inicial**, **revirtiendo la pérdida de stock producida entre abr'21 y dic'23** (ver diapositiva 5).

Síntesis

4.- Como contrapartida de la recuperación del stock de inmuebles habitacionales en alquiler, durante 2024 se observó **una tendencia creciente en el flujo de nuevas operaciones de alquiler entre jul y oct'24**, tendencia que se interrumpió en nov'24 (último dato disponible), con un nivel **0.9% menor** que durante nov'23 (ver diapositiva 6). Se trata, probablemente, de una caída transitoria, **luego de los elevados niveles registrados en sep y oct'24**.

5.- Es natural que, cuando vuelven inmuebles al mercado de alquiler, se produzcan **aumentos momentáneos de la vacancia**, hasta tanto el mercado absorba la nueva oferta. Efectivamente, la **vacancia en el segmento de inmuebles habitacionales en alquiler llegó al 7.4% en mar'24**, y fue luego **reduciéndose hasta llegar al 2.2% en dic'24**, en línea con un mercado más normalizado (ver diapositiva 7).

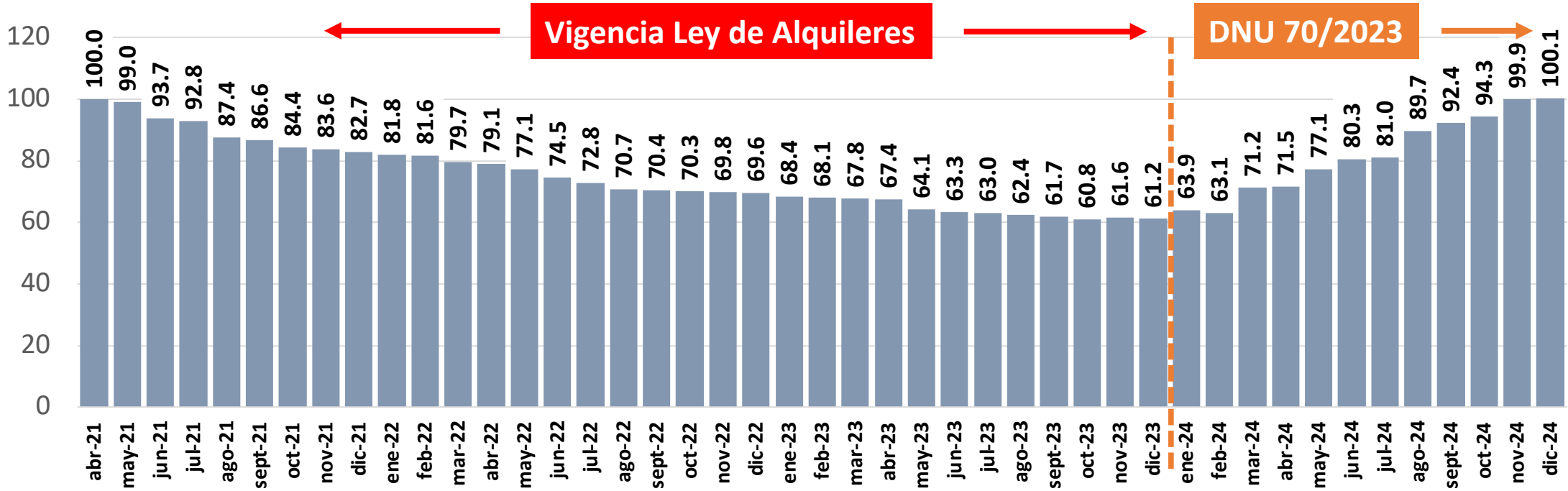
6.- El cambio de tendencia desde la vigencia del DNU 70/2023, con caída de stock de inmuebles habitacionales en alquiler hasta dic'23 y recuperación de dicho stock desde ene'24, produjo, naturalmente, una **reducción en el valor real de los alquileres**, es decir, diferencia entre monto de nuevo contrato y monto de alquiler vencido por debajo de la inflación acumulada durante los 12 meses previos. Eso ocurrió, en **alquileres de casas entre ene'24 y oct'24** y en **alquileres de departamentos entre feb'24 y oct'24** (ver diapositivas 9 y 11).

Síntesis

7.- En ambos casos, en alquileres de casas y de departamentos, **nov y dic'24 mostraron los primeros incrementos reales de montos de alquileres**, es decir, diferencia entre nuevo alquiler y alquiler vencido por encima de la inflación acumulada en los 12 meses previos. Esto seguramente es **consecuencia de dos efectos**: **normalización del mercado de alquileres**, con recuperación del stock previo a la vigencia de la Ley de Alquileres, y **reducción de inflación interanual**, por comparación entre finales de 2024 con baja inflación y finales de 2023 con alta inflación (ver diapositivas 9 y 11).

Stock de inmuebles habitacionales en alquiler

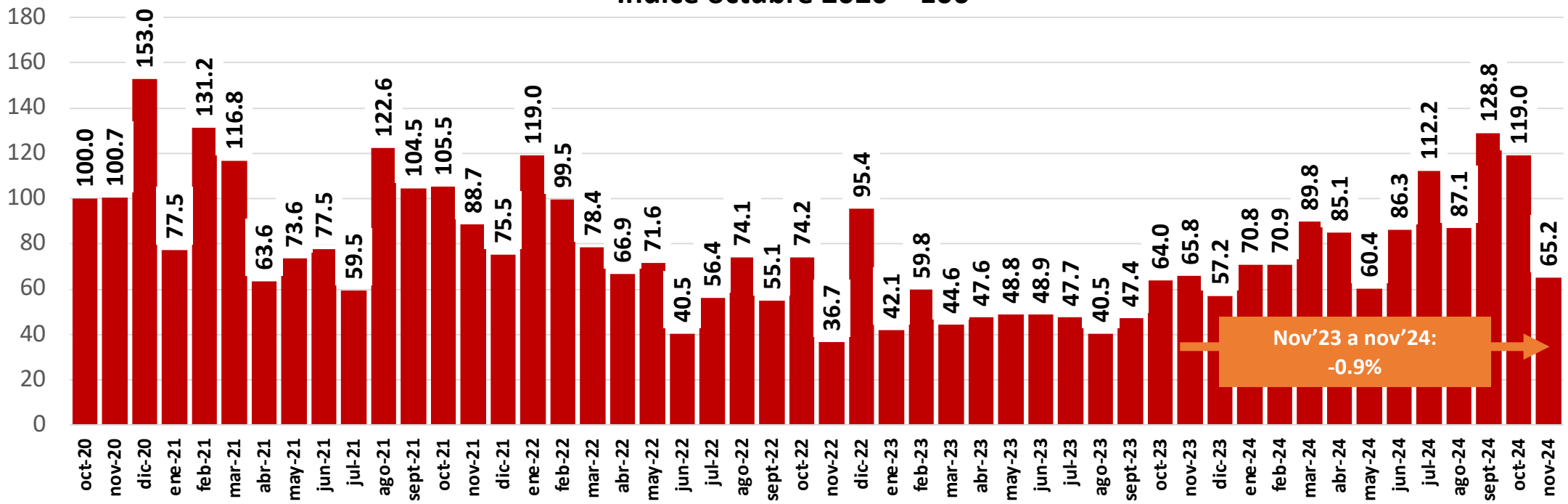
Abril 2021 = 100



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Operaciones de alquiler de inmuebles en la provincia de Córdoba

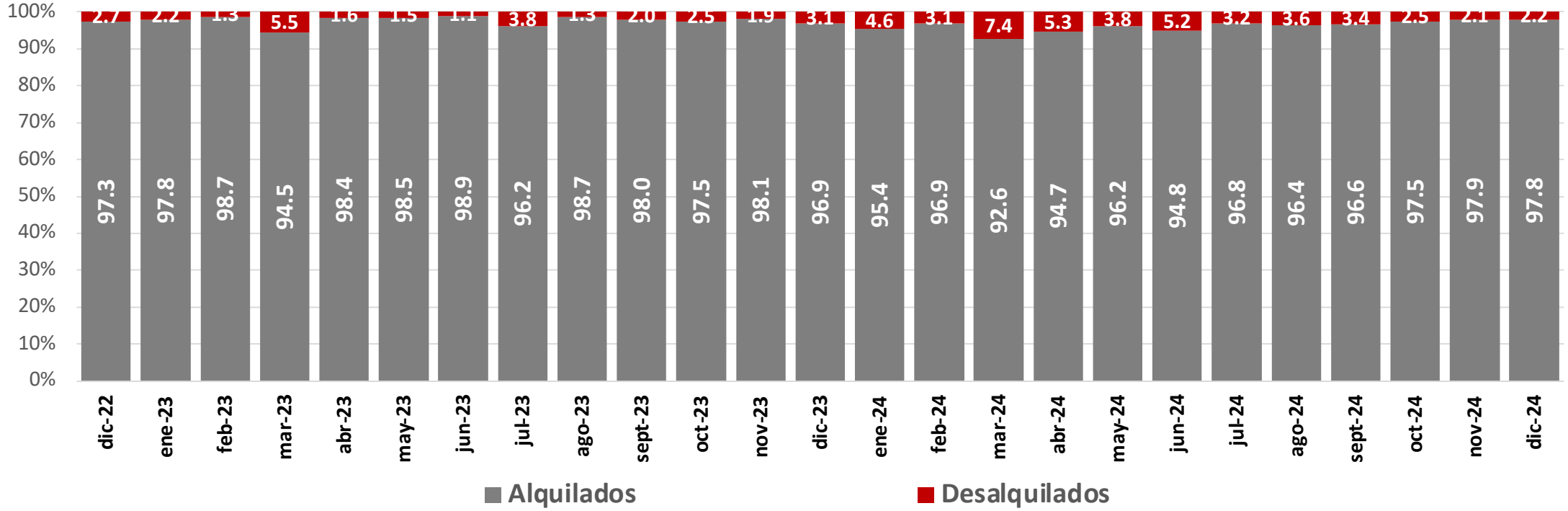
Índice octubre 2020 = 100



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Vacancia en segmento habitacional

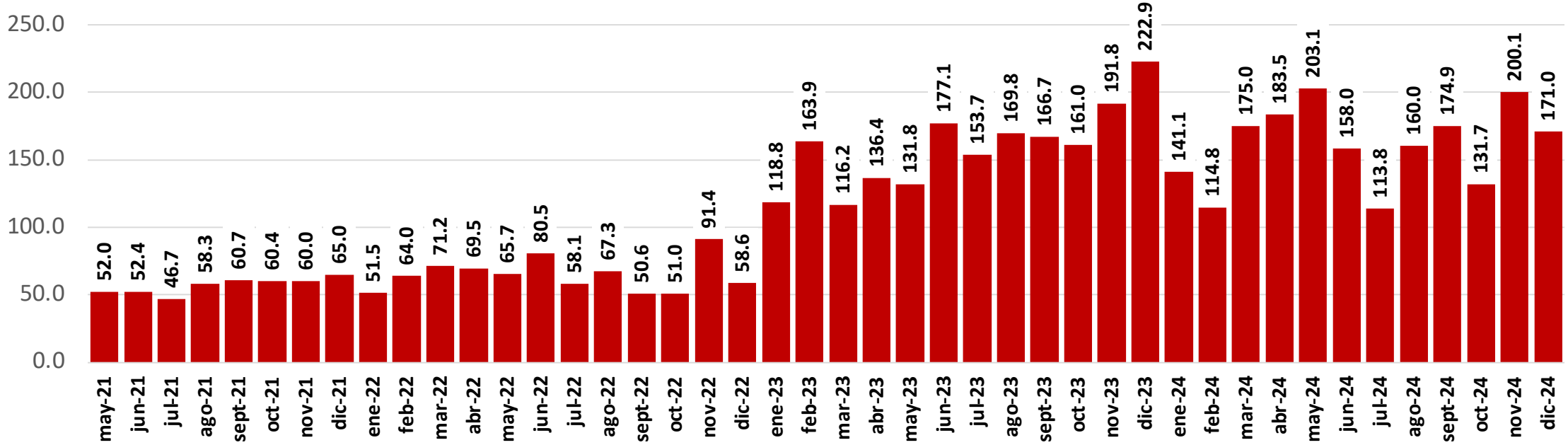
% sobre total de inmuebles en alquiler - Últimos dos años



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Aumentos de alquileres

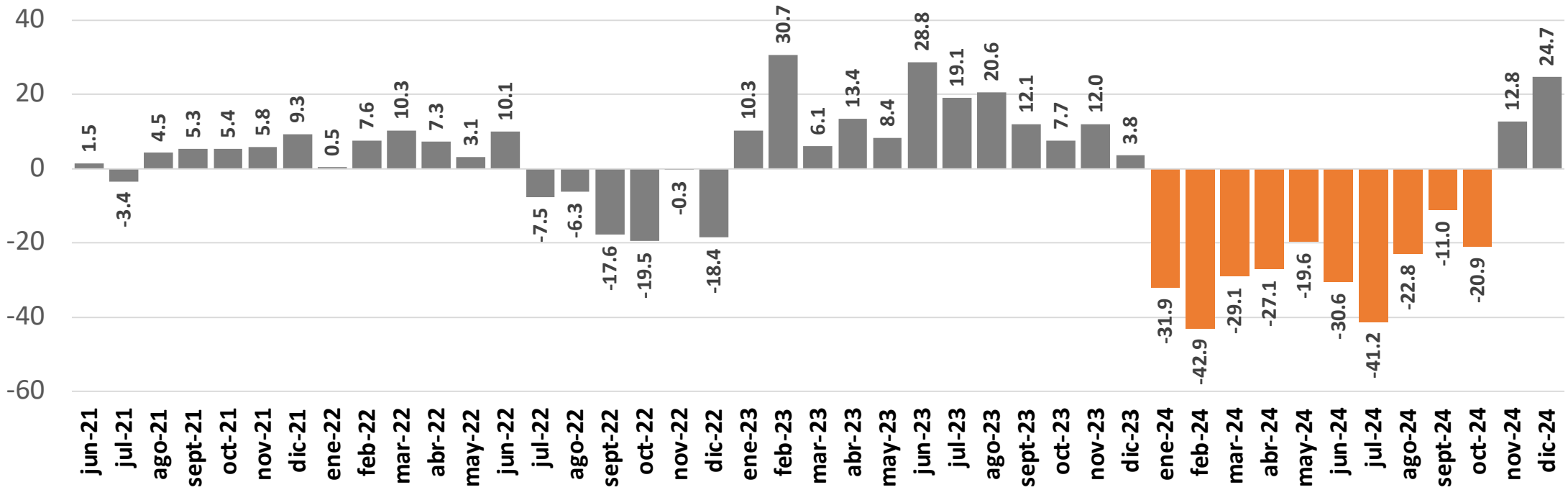
Casas - Nuevo valor vs valor vencido (% de aumento)



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Incrementos reales (ajustados por inflación) de montos de alquiler de casas

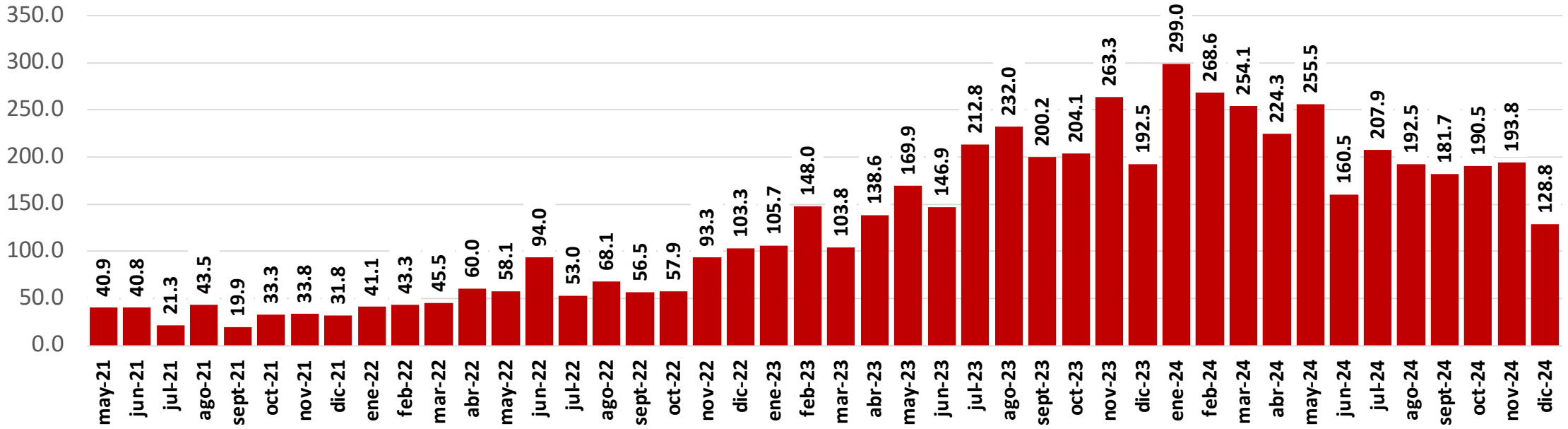
% monto de nuevo contrato sobre monto de contrato vencido, deflactado por IPC INDEC.



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Aumentos de alquileres

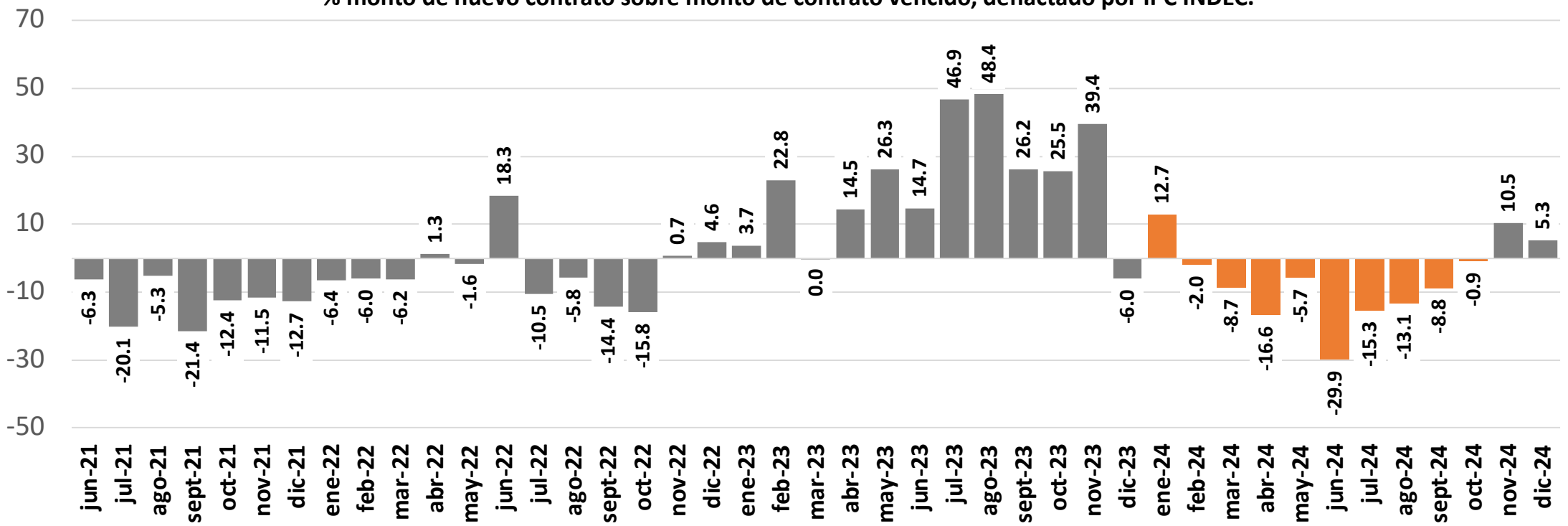
Departamentos - Nuevo valor vs valor vencido (% de aumento)



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.

Incrementos reales (ajustados por inflación) de montos de alquiler de departamentos

% monto de nuevo contrato sobre monto de contrato vencido, deflactado por IPC INDEC.



Fuente: Economic Trends para el Centro de Estadísticas Inmobiliarias del Colegio Profesional de Inmobiliarios de Córdoba.