Desregulación del mercado de alquileres residenciales y acceso a la vivienda en Rosario (2023-2026)

ARCE, Cecilia [1]; MASSON, Ma. Victoria [1]; BÁSCOLO, Paula[1]; LAPELLE, Hernán[1, 2].

[1]Instituto de Investigaciones Económicas, Facultad Cs. Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario
[2] Consejo de Investigaciones de la Universidad Nacional de Rosario.

Palabras claves: vivienda; alquiler; mercado inmobiliario; salarios.

INTRODUCCIÓN

Un número creciente de hogares cubre sus necesidades habitacionales mediante el alquiler. Según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, el 20,9% de los hogares de Argentina alquila la vivienda que habita, proporción que aumentó 4,8 p.p. respecto del censo anterior. En la ciudad de Rosario, este fenómeno fue aún más significativo: la proporción de hogares inquilinos pasó del 18,8% en 2010 al 26,7% en 2022.

Paralelamente, el mercado de alquileres residenciales fue atravesado por importantes cambios normativos, desde la sanción de la Ley de Alquileres en 2020 y sus posteriores modificaciones, hasta la entrada en vigencia del DNU 70/2023, que introdujo una desregulación significativa para los nuevos contratos de locación.

En este contexto, cabe preguntarse cómo ha sido la dinámica del mercado alquileres residenciales en la ciudad de Rosario a partir de la desregulación implementada a fines de 2023.

OBJETIVO

Analizar la dinámica del mercado alquileres residenciales en la ciudad de Rosario a partir de la desregulación implementada a fines de 2023, considerando la evolución de la oferta y la relación entre los valores locativos y los ingresos de los hogares asalariados.

METODOLOGÍA / MATERIALES Y MÉTODOS

Para la evolución de la oferta y los valores locativos, se utilizaron datos provenientes del portal Propia, plataforma colaborativa del colegio de corredores de inmobiliarios de Santa Fe, sede Rosario (COCIR).

Como proxy del ingreso de los hogares asalariados, se tomó el salario de un empleado de comercio correspondiente a la categoría Maestranza A, sin antigüedad, jornada completa según la Escala Salarial Empleados de Comercio.

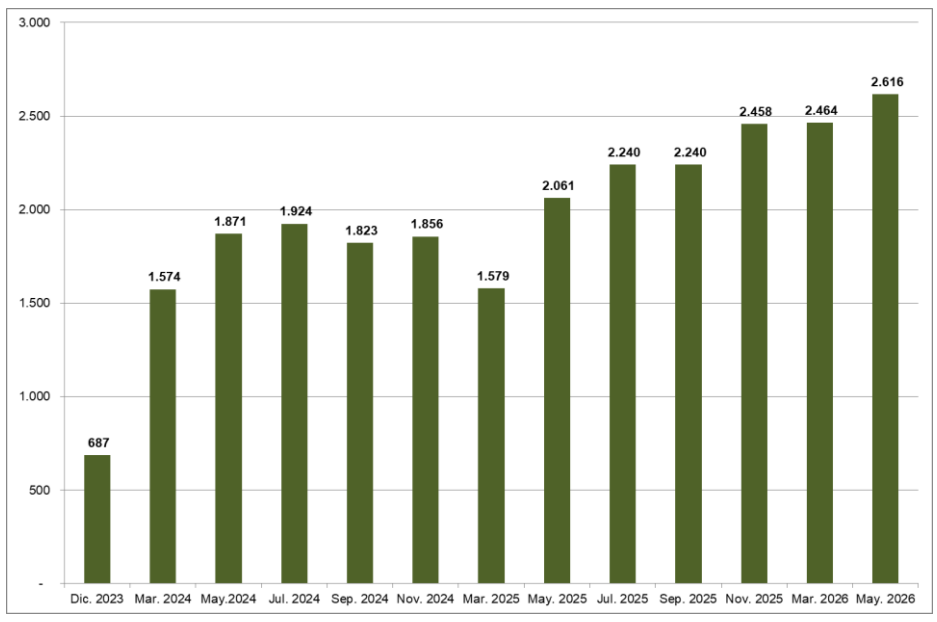
RESULTADOS y DISCUSIÓN

A partir de la desregulación, se observa una marcada expansión de la oferta de unidades habitacionales en alquiler: paso de 687 unidades en diciembre de 2023 a 1.574 en marzo de 2024 y 2.616 unidades en mayo de 2026.

La relación entre alquiler y salario, se reduce significativamente durante los primeros meses posteriores a la desregulación, pasando del 55,8% en diciembre de 2023 a 41,2% en marzo de 2024, para un departamento de 2 dormitorios ubicados en el Centro de Rosario.

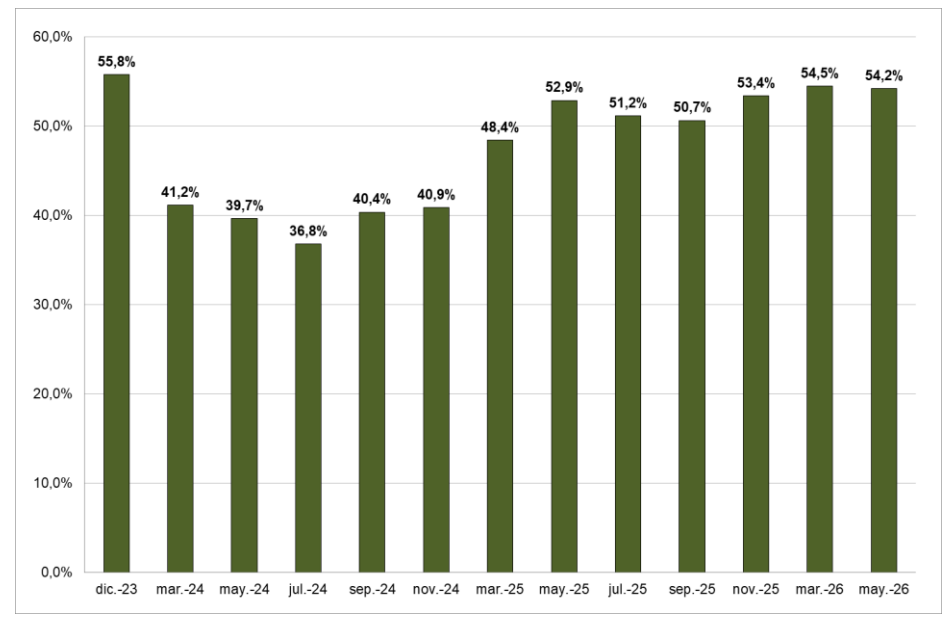
Dicha proporción se mantuvo estable en 2024 en torno al 40%, pero en marzo de 2025 registró una fuerte suba, alcanzando el 48,4%. El resto de dicho año, el peso del alquiler se ubicó alrededor del 52%, aunque los datos correspondientes a 2026 muestran valores por encima del 54%. Es decir, luego del alivio inicial registrado tras la desregulación, los ingresos salariales evolucionaron por debajo de los valores de los alquileres, deteriorando la capacidad de acceso a la vivienda de los hogares asalariados. El ajuste cuatrimestral de los contratos de alquiler y el índice utilizado contribuyen a una transmisión relativamente rápida de la inflación hacia los valores locativos.

Figura 1. Disponibilidad viviendas en Alquiler en la ciudad de Rosario



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia.

Figura 2. Relación entre valor medio ofertado de un departamento de 2 dormitorios en el Centro y salario empleados de comercio.



Fuente: Elaboración IIE en base a Propia y Empleados de Comercio.

CONCLUSIONES

La desregulación del mercado de alquileres residenciales amplió significativamente la oferta y mejoró, en un primer momento, la relación entre alquileres e ingresos. Sin embargo, estos efectos se diluyeron: la evolución reciente de los alquileres frente a los salarios muestra que la accesibilidad habitacional sigue siendo una restricción relevante para los hogares asalariados de Rosario.