

En Córdoba, un alquiler representa 29% del salario promedio en el sector formal

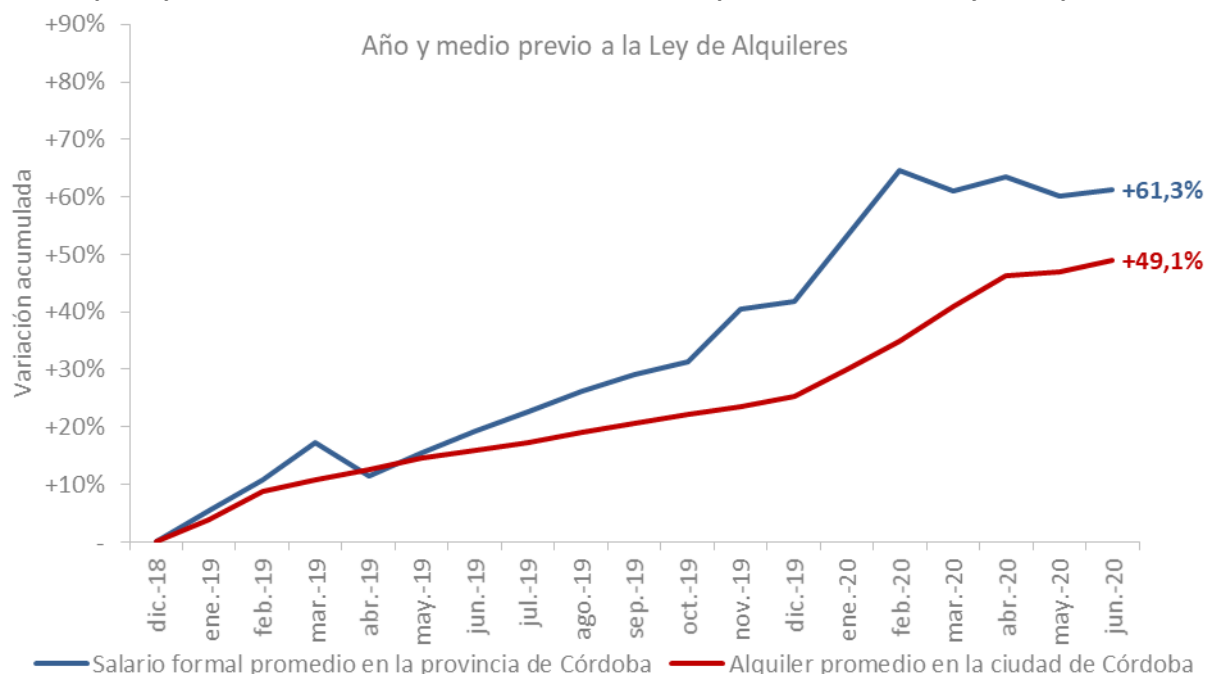
- Antes de la nueva Ley de Alquileres, los ingresos aumentaban por sobre el precio de la renta.
- Desde que la norma entró en vigencia, los sueldos perdieron la carrera.

La nueva ley de Alquileres, sancionada a mediados del 2020, terminó siendo un problema y no una solución para quienes alquilan. Los datos relevados por el Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba muestran que los resultados fueron los opuestos a los buscados, perjudicando a los inquilinos y haciendo más difícil el acceso a la vivienda.

Hoy un alquiler en la ciudad de Córdoba representa 29% del salario promedio del sector formal. Para cuantificar la influencia de las nuevas regulaciones el Instituto realizó una comparación entre la evolución de ese salario y el precio de un alquiler promedio, tanto desde el año y medio transcurrido desde la promulgación de la Ley como el periodo análogo previo a su vigencia.

Los números permiten observar que, previamente a las nuevas regulaciones, el salario avanzó por encima del incremento en el precio de los alquileres, acumulando en estos 18 meses un incremento del 61,3% en salarios frente al 49,1% de los alquileres.

Gráfico 1: Variación acumulada en el salario promedio en el sector formal de la provincia de Córdoba y el alquiler promedio en la ciudad de Córdoba. 18 meses previos a la nueva Ley de Alquileres

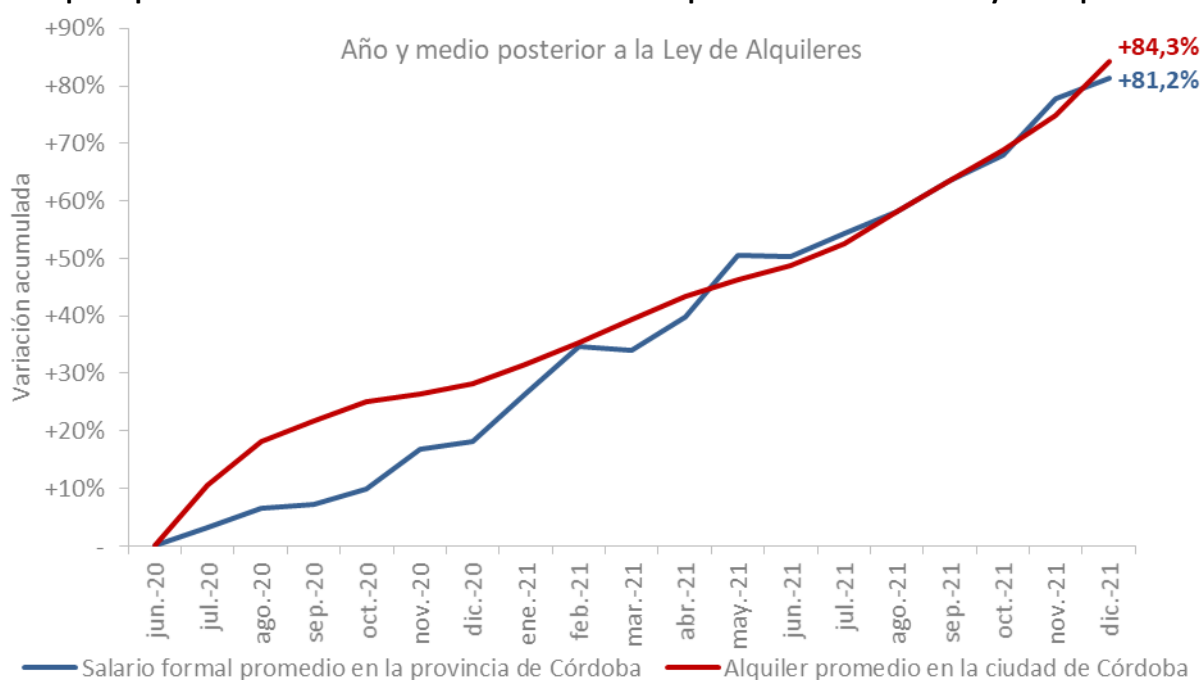


Fuente: IIE sobre la base de INDEC, Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación y Superintendencia de Riesgos del Trabajo.

Sin embargo, desde la entrada en vigencia de la nueva Ley, el precio de los alquileres acumuló una suba del 84,3%, superando así inclusive a la inflación, que además también resultó mayor (80,9%) a la del año y medio previo a la Ley (74,7%).

Los salarios formales no pudieron seguir el ritmo de aumentos en los alquileres, limitando así el acceso a las viviendas en un contexto económico adverso.

Gráfico 2: Variación acumulada en el salario promedio del sector formal en la provincia de Córdoba y el alquiler promedio en la ciudad de Córdoba. 18 meses posteriores a la nueva Ley de Alquileres



Fuente: IIE sobre la base de INDEC, Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación y Superintendencia de Riesgos del Trabajo.

Por eso hoy un alquiler promedio en la ciudad de Córdoba equivale al 29% de un salario promedio en el sector formal de la provincia, quebrándose la tendencia que se observaba previo a la aplicación de la Ley, cuando ese porcentaje iba a la baja al recomponerse los salarios por encima de los alquileres, algo que inclusive ocurrió en los primeros meses de la pandemia, donde el poder adquisitivo de las familias tuvo uno de los golpes más duros desde la crisis del 2001.

El impacto negativo de la normativa queda aún más expuesto dado el contexto actual, donde los salarios reales están alejados de los niveles que alcanzaron en la prepandemia. Incluso los trabajadores del sector público, los menos afectados por la crisis iniciada tras la llegada del COVID-19, continúan con una pérdida equivalente al 2,2% de su poder adquisitivo a nivel nacional en los 21 meses desde el inicio de la pandemia, mientras que el sector privado se llevó la peor parte, con una caída de 4,5% del salario real para los asalariados registrados, y una más profunda para los informales, de 9,4%.

El regreso de la indexación de los contratos y regulaciones innecesarias a través de la nueva Ley resultaron a las claras en un grave error de diagnóstico por parte de los hacedores de política, limitando el acceso a los alquileres e incrementando las desigualdades, al verse más perjudicados aquellos más vulnerables que no solo no cuentan con la capacidad financiera de soportar la elevada carga que significa un alquiler, sino que

además vieron más afectados sus ingresos por la crisis de la pandemia y que además ahora deben enfrentarse a exageradas barreras de entrada a la hora de alquilar, como son las garantías requeridas por Ley y los costos asociados a registrar el contrato de locación.

Esto resulta aún más preocupante dado que el contexto en el cual fue aplicada la normativa no requería intervención alguna del Estado, al haber sido favorable sin la regulación para quienes se buscaba proteger, habiendo perjudicado de esta forma tanto a inquilinos y propietarios, e incrementado la desigualdad en el proceso.

Autores

Lic. Fabio Ezequiel Ventre

Subdirector del Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba

Manuela Rossi

Investigadora Senior del Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba

Información de contacto

Lic. Fabio Ezequiel Ventre

Subdirector del Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba