



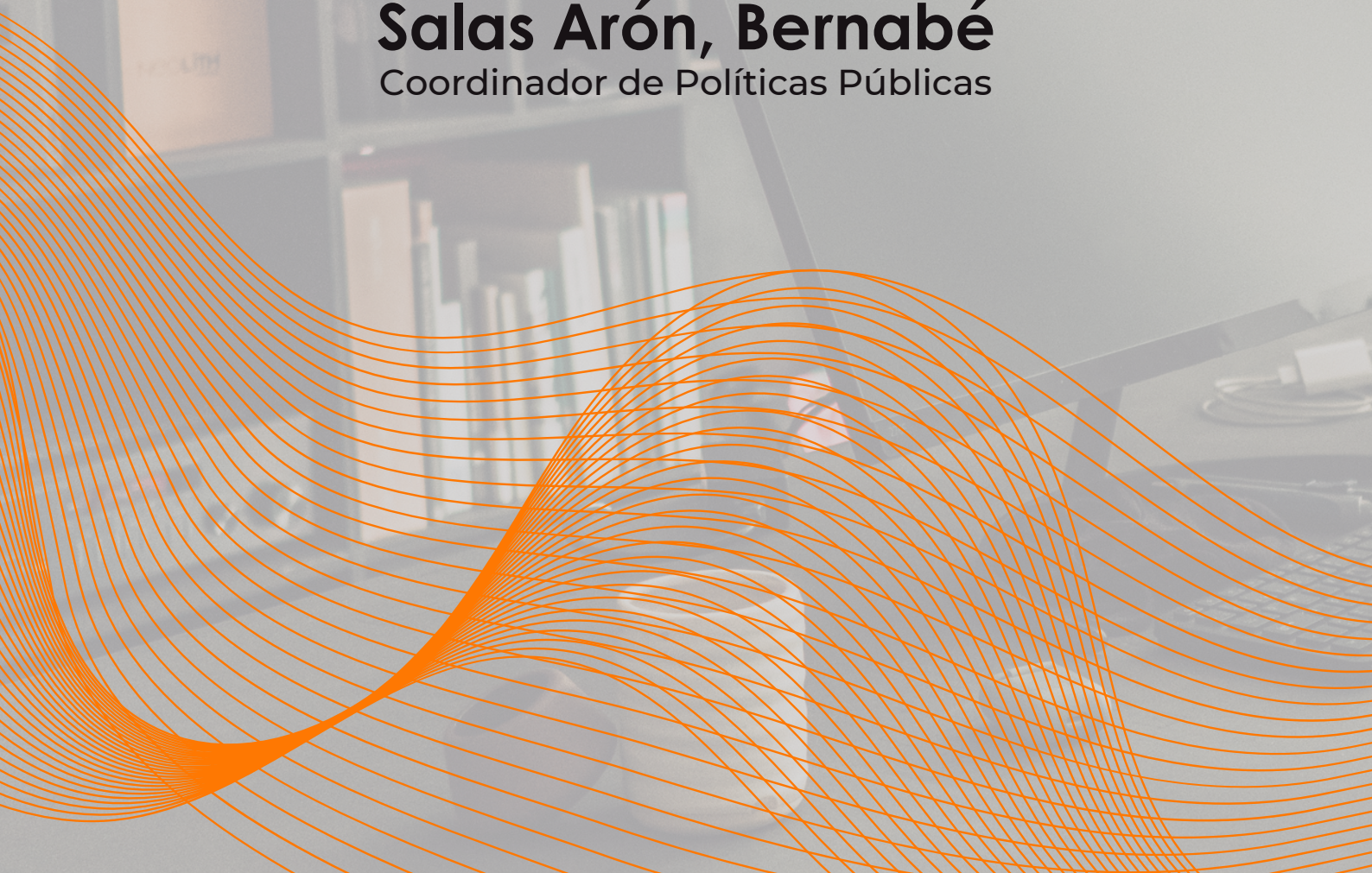
Federalismo  
y Libertad

# **INFORME DE COYUNTURA**

## **FEBRERO - 2025**

Presentado por:

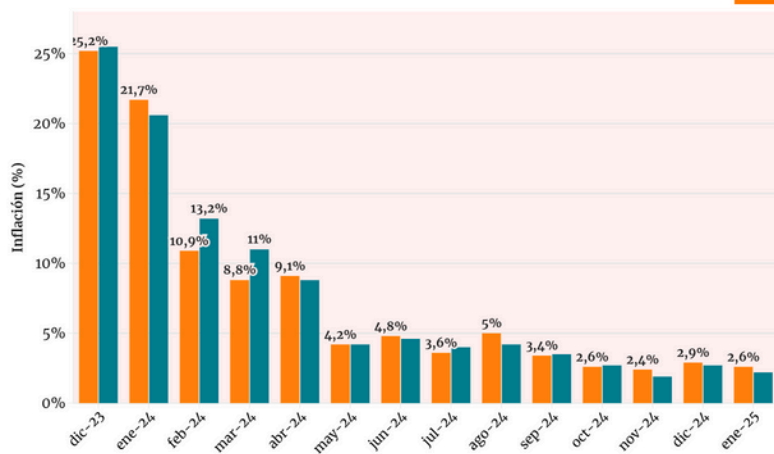
**Salas Arón, Bernabé**  
Coordinador de Políticas Públicas



# Tablero de Datos – Actualidad

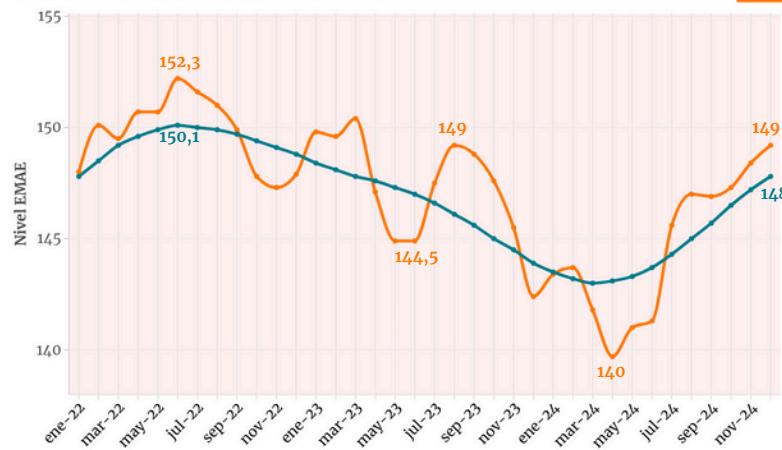
## Evolución de la Inflación: NOA y Nacional

■ Inflación NOA ■ Inflación Nacional

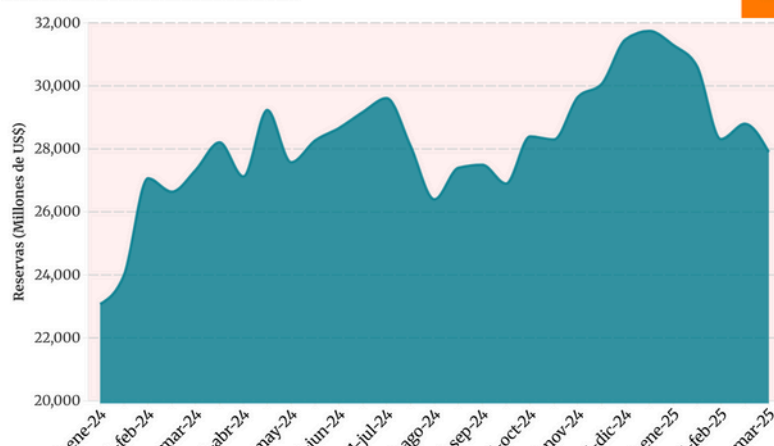


## Evolución de la Actividad Económica: Tendencia

■ EMAE Desestacionalizado ■ EMAE Tendencia - Ciclo

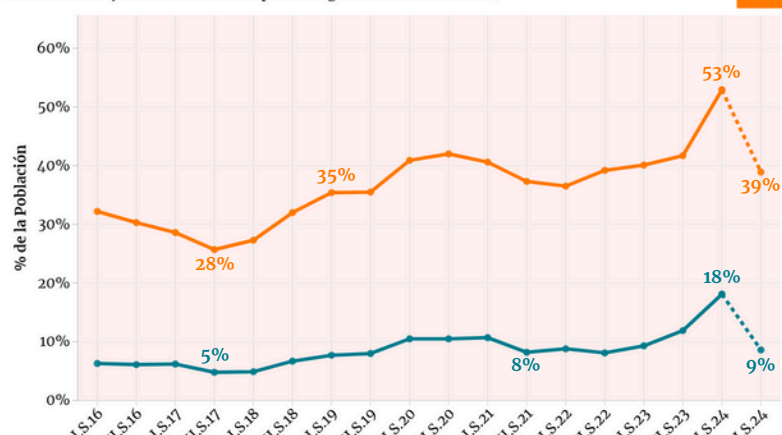


## Reservas Brutas BCRA en 2024



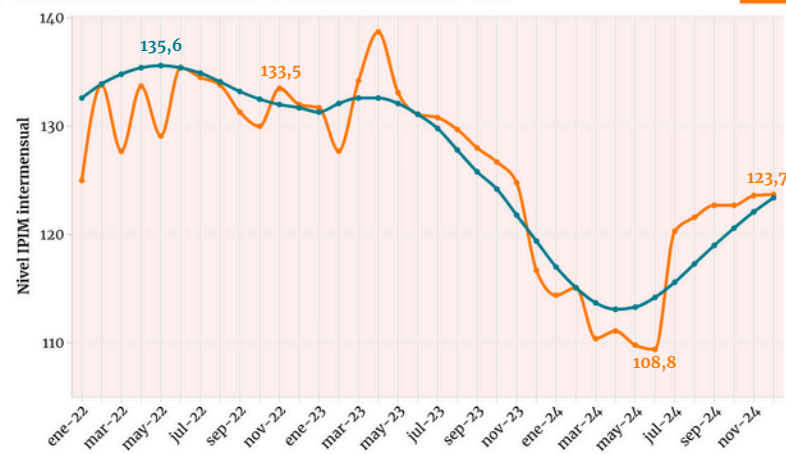
## Evolución de los Índices de Pobreza e Indigencia

Datos oficiales junto a estimaciones para el segundo semestre de 2024.



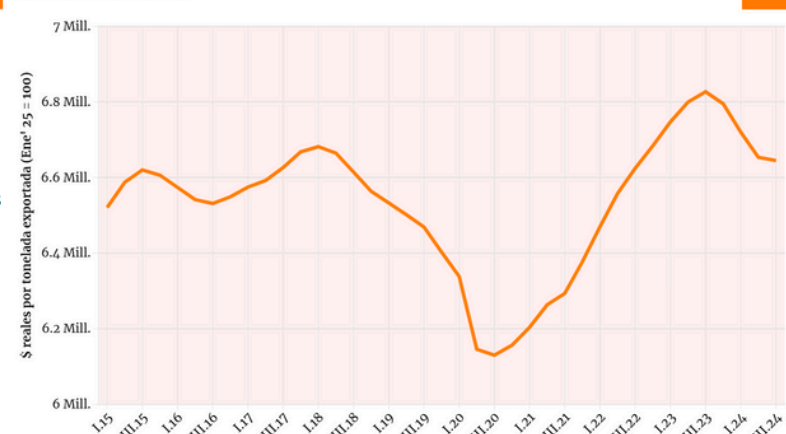
## Evolución de la Producción Industrial Manufacturera

■ Nivel del IPIM Desestacionalizado ■ Nivel del IPIM Tendencia - Ciclo



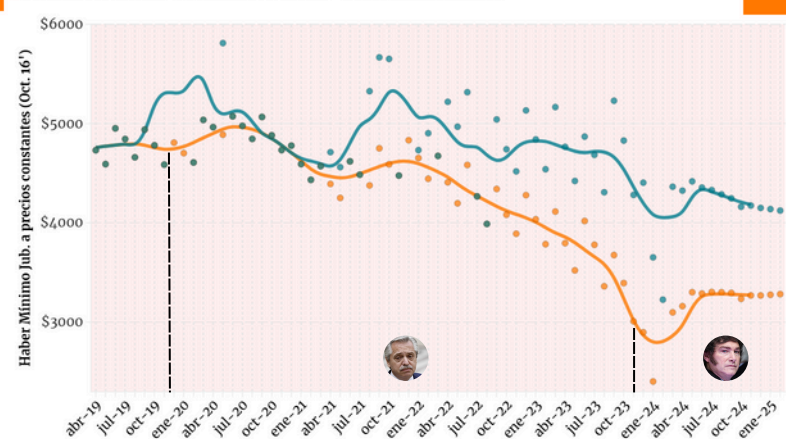
## Empleo Registrado del Sector Privado

Datos sin estacionalidad.



## Evolución Continua del Haber Mínimo Jubilatorio en términos reales

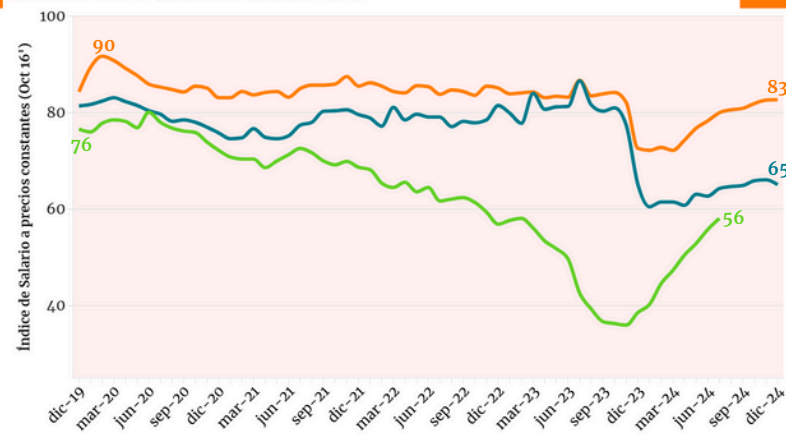
● Fórmula Previsional ● Fórmula Previsional + Bonos Extraordinarios



Las líneas de tendencia se obtuvieron mediante promedios móviles de orden 6.

## Evolución del Poder de Compra (Salarios Reales a precios Oct. 16')

■ Sector Priv. Formal ■ Sector Pub. ■ Sector Informal



Fuente: INDEC.

## Inflación Esperada

Gráfico 1.1 | Expectativas de inflación mensual – IPC Nivel General

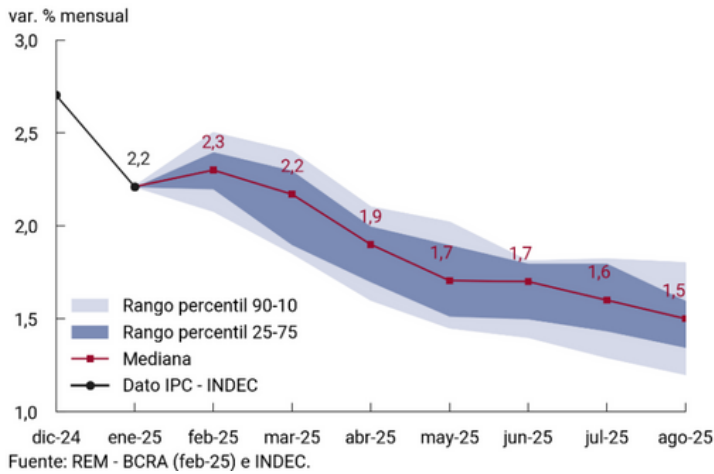
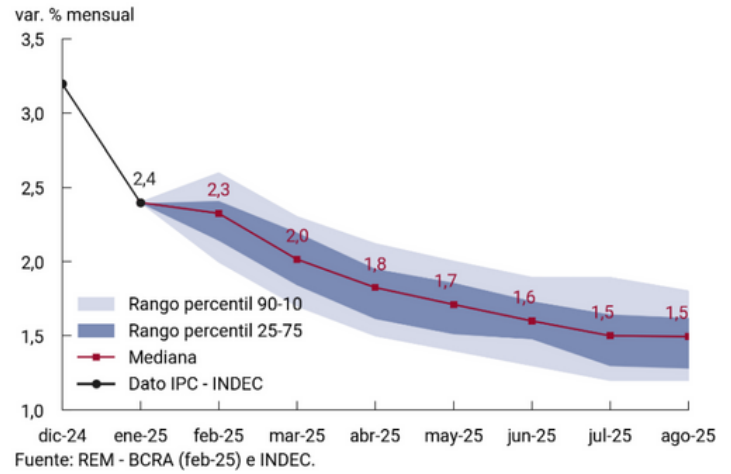
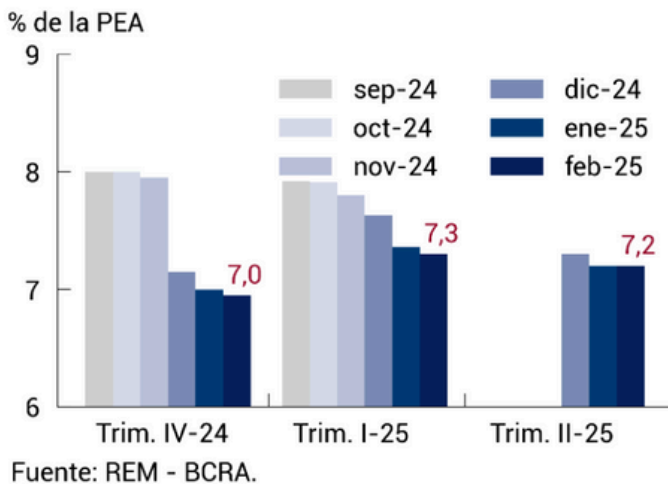


Gráfico 1.5 | Expectativas de inflación mensual – IPC Núcleo

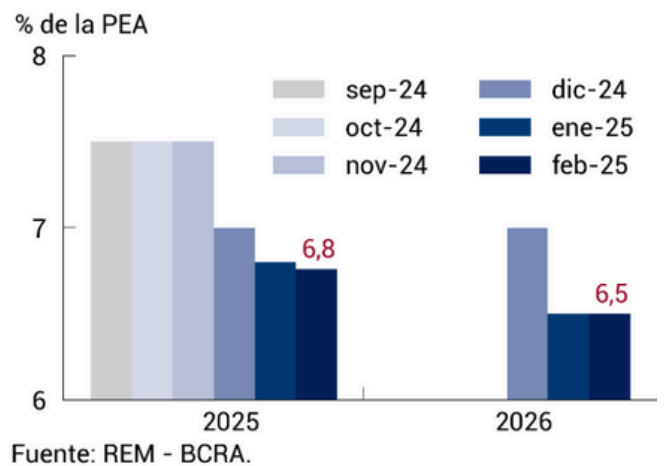


## Mercado Laboral

Gráfico 8.1 | Expectativas de Tasa de Desocupación abierta  
Tasa trimestral

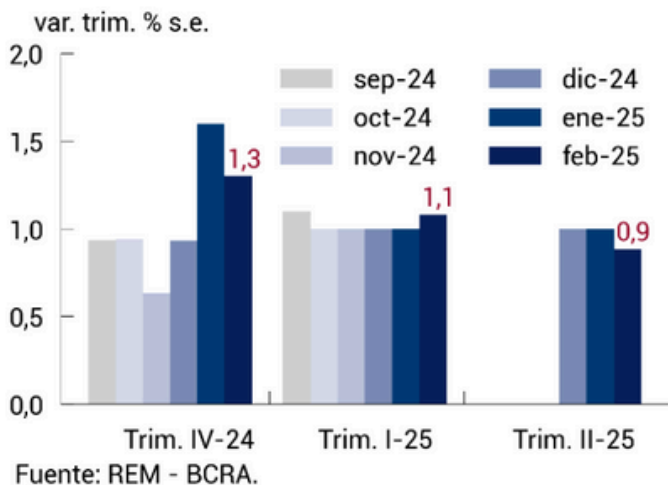


Trim-IV de cada año

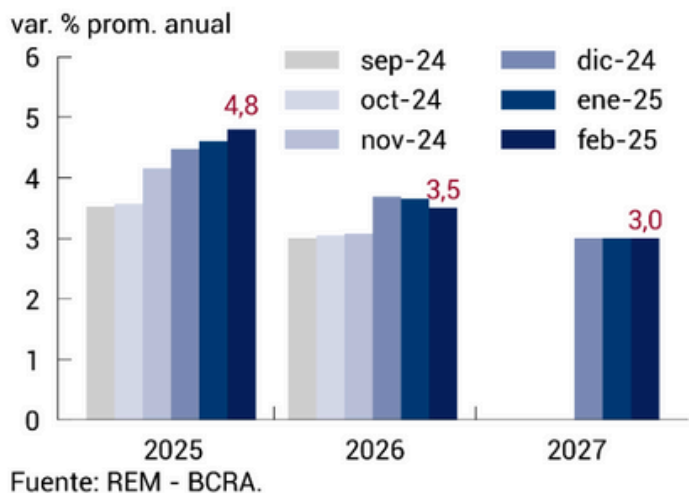


## Cuentas Nacionales: PIB

Gráfico 4.1 | Expectativas de crecimiento del PIB  
Variación trimestral desestacionalizada



Variación anual



## **Lo más destacado de Febrero 2025**

### **El galardón a la provincia con peor evolución en materia de seguridad en los últimos 20 años se lo lleva Tucumán**

**Oswaldo Jaldo (01/03/2025): “Tucumán fue la segunda provincia que más bajó la cantidad de homicidios”.**

El análisis del fenómeno de la inseguridad puede abordarse desde múltiples perspectivas. Las estadísticas desagregadas por tipo de delito presentan variaciones significativas, lo que dificulta una evaluación uniforme. En este sentido, los indicadores más confiables para el estudio de la seguridad pública son aquellos delitos que cuentan con un mecanismo de “doble verificación”, es decir, aquellos cuya ocurrencia puede confirmarse de manera objetiva y no dependen exclusivamente de una denuncia cuya veracidad resulte difícil de corroborar. Por ejemplo, un homicidio doloso es un delito fácilmente comprobable que cumple con este criterio, mientras que una denuncia por hurto en la vía pública suele carecer de una segunda instancia de verificación policial, lo que limita su confiabilidad como indicador estadístico.

Más allá de esta cuestión metodológica, el desempeño del Estado en materia de seguridad suele evaluarse, en gran medida, a partir de la tasa de homicidios dolosos. Este delito constituye el principal indicador del rendimiento de las fuerzas de seguridad y del nivel de bienestar de la población. Se considera homicidio doloso cuando se priva de la vida a una o más personas con “dolo”, es decir, con la intención deliberada de causar la muerte de la víctima o las víctimas.

En la República Argentina, la entidad responsable de recopilar estadísticas criminales es el Ministerio de Seguridad. A través del Sistema Nacional de Información Criminal (SNIC), publica periódicamente datos desagregados a nivel provincial y departamental desde el año 2000 hasta la actualidad. En este contexto, para evaluar la evolución de la inseguridad en las provincias, se realizó una comparación intertemporal de la variación porcentual en la tasa de homicidios dolosos cada 1.000 habitantes entre el inicio del siglo y el presente.

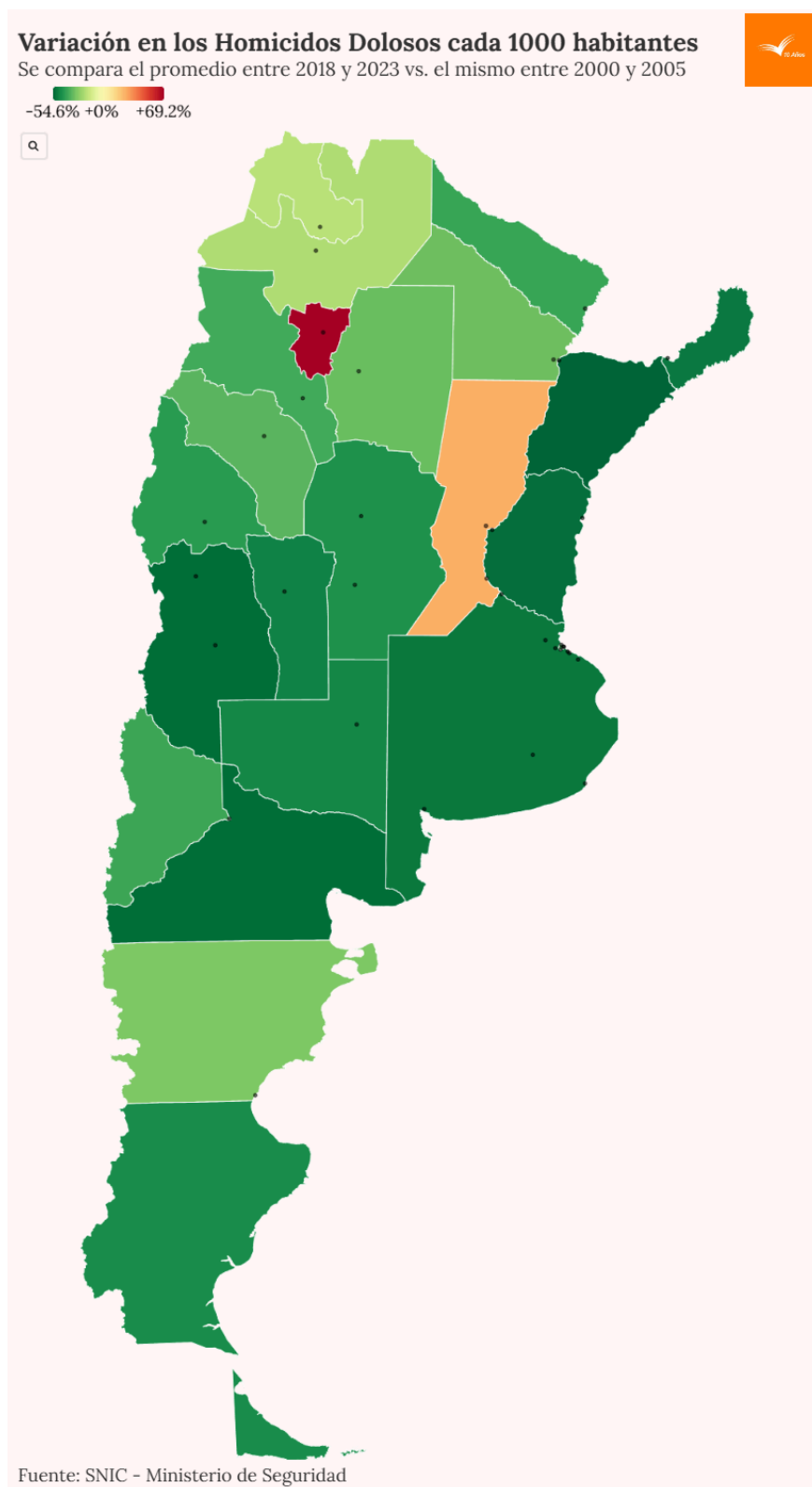
Con el objetivo de obtener cifras más representativas y evitar distorsiones provocadas por fluctuaciones atípicas, la comparación se efectuó tomando el promedio de homicidios dolosos cada 1.000 habitantes en los períodos 2018-2023 y 2000-2005. Este enfoque permite reducir el impacto de años

excepcionales y asegurar una evaluación más precisa de la tendencia a lo largo del tiempo.

Al analizar el desempeño nacional en materia de seguridad en los últimos 25 años, se observa un balance mayormente positivo. Como se aprecia en el Gráfico N°1, las políticas implementadas tanto a nivel nacional como provincial han mostrado efectividad, independientemente de los cambios de gestión. La mayoría de las provincias han logrado una reducción significativa en la tasa de homicidios dolosos, destacándose Buenos Aires, Corrientes, Entre Ríos, Mendoza y Río Negro, que registraron disminuciones cercanas al 50%.

Sin embargo, en el otro extremo, dos provincias presentan una tendencia opuesta, con un aumento en la tasa de homicidios dolosos con respecto a los primeros años del siglo: Santa Fe y Tucumán. En el caso de la provincia litoraleña, el incremento ha sido del 25% en comparación con el período 2000-2005, impulsado principalmente por la crisis de inseguridad que afecta a Rosario desde 2010. Por su parte, Tucumán exhibe un aumento cercano al 70%, consolidándose como la provincia con el peor desempeño en términos de seguridad en las últimas dos décadas.

**Gráfico N°1:** Comparación del promedio de homicidios dolosos c/1000 hab. entre 2018 y 2023 frente a la misma estadística entre los años 2000 y 2005 para todas las provincias argentinas.



Al analizar en mayor detalle los departamentos de Tucumán, se identifican ciertos patrones que ayudan a comprender cómo se distribuyen los homicidios dolosos en la provincia.

Si bien se exhiben aumentos significativos en algunos departamentos como Río Chico y Juan Bautista Alberdi, estos no representarían un cambio rotundo en el nivel de homicidios. En contraste, en el departamento Capital, la tasa de homicidios dolosos aumentó un 148% en el mismo período, menos de la mitad del crecimiento relativo de Río Chico. No obstante, en términos absolutos, la tasa pasó de 0,047 a 0,117 homicidios por cada 1.000 habitantes, lo que representa un incremento de 0,07 homicidios, un aumento mucho mayor que el de Río Chico.

Esto demuestra que no basta con analizar sólo los porcentajes de variación, ya que estos pueden ser engañosos cuando se parte de cifras muy bajas. Un departamento con un incremento porcentual elevado no necesariamente es el más afectado si la cantidad absoluta de homicidios sigue siendo baja. En cambio, aquellos con un aumento absoluto significativo, aunque su variación porcentual parezca menor, pueden representar un problema de seguridad mucho más serio. Así, mientras Río Chico muestra un aumento porcentual extremo debido a su baja base inicial, departamentos con una carga delictiva mayor, como la Capital, pueden pasar desapercibidos en términos de variación relativa, pero en realidad han experimentado un crecimiento mucho más preocupante en términos absolutos.

Dicho esto, lo que es verdaderamente preocupante en el fenómeno de la inseguridad para la provincia de Tucumán son las altísimas tasas de variación que se observan tanto en la Capital como en los departamentos que conforman el *“Gran San Miguel de Tucumán”*. Tasas de variación tan elevadas en distritos cuya base de homicidios cada 1000 habitantes ya se encuentra en valores muy por encima de la media refleja un sustancial y alarmante crecimiento del crimen a través de los años.

Robert Muggah, reconocido a nivel global por sus estudios sobre la relación entre el crimen y los fenómenos urbanos, sostiene que uno de los principales factores que impulsan el aumento delictivo es el crecimiento urbano acelerado y desordenado, al que califica como *“turbourbanización”*. Este proceso se da especialmente en las áreas metropolitanas periféricas, es decir, en los conurbos que rodean los centros urbanos. Su hipótesis resulta particularmente relevante para analizar la evolución del delito en Tucumán, donde la inseguridad se ha concentrado, en gran medida, en las periferias de la Capital y en las zonas densamente pobladas del Gran San Miguel de Tucumán. Las ciudades de San Miguel de Tucumán, Alderetes, Banda del Río Salí, Las Talitas, El Manantial, Yerba Buena, Villa Carmela y San José

conforman un área metropolitana de casi 900.000 habitantes en apenas 200 km<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente 270.000 se incorporaron en los últimos 30 años. Este crecimiento acelerado refuerza la idea de que la expansión urbana desordenada puede estar vinculada al aumento del delito en la región.

Sobre este flagelo, la Fundación Federalismo y Libertad posee un [Plan de Seguridad](#), elaborado por el especialista Federico Agustín Pelli, con el fin de regularizar la situación provincial y regresar al sendero en el que evolucionaron el resto de provincias en los últimos 20 años, es decir, hacia el descenso de los crímenes en jurisdicción tucumana.

## **Entre la sequía, los precios internacionales bajos y el tipo de cambio apreciado: el sector agroexportador tucumano, con modestas perspectivas**

### **Condiciones Generales**

El sector agroindustrial representa más del 70% de las exportaciones de Tucumán y su desempeño depende de cuatro factores clave: las condiciones climáticas, los precios internacionales de los productos agrícolas y sus derivados, el tipo de cambio real y los costos asociados a insumos, servicios e impuestos. De estos, los dos últimos determinan en gran medida la competitividad del sector en los mercados internacionales.

En cuanto al tipo de cambio real, su apreciación a lo largo del año ha impactado directamente en la rentabilidad de las empresas exportadoras. Si en los primeros meses de 2025 el tipo de cambio ajustado por inflación se encuentra entre un 40% y un 50% por debajo del nivel registrado a comienzos de 2024, no es sorprendente que el sector enfrente serias dificultades. Es cierto que el tipo de cambio en diciembre-enero de 2024 estaba en un nivel significativamente depreciado, por encima de lo que se considera competitivo para los exportadores. Sin embargo, la evolución de esta variable profundizó una crisis agropecuaria que ya venía gestándose en los últimos años, llevando incluso a grandes empresas a convocar un concurso de acreedores.

Ante esta situación, el gobierno respondió con un enfoque centrado en la reducción de costos en lugar de ajustes cambiarios. La primera medida en esa dirección fue la reducción de las retenciones a las exportaciones agrícolas, otorgando cierto alivio financiero al sector. Asimismo, las intenciones de la gestión actual se manifiestan siempre en la profundización de dicha



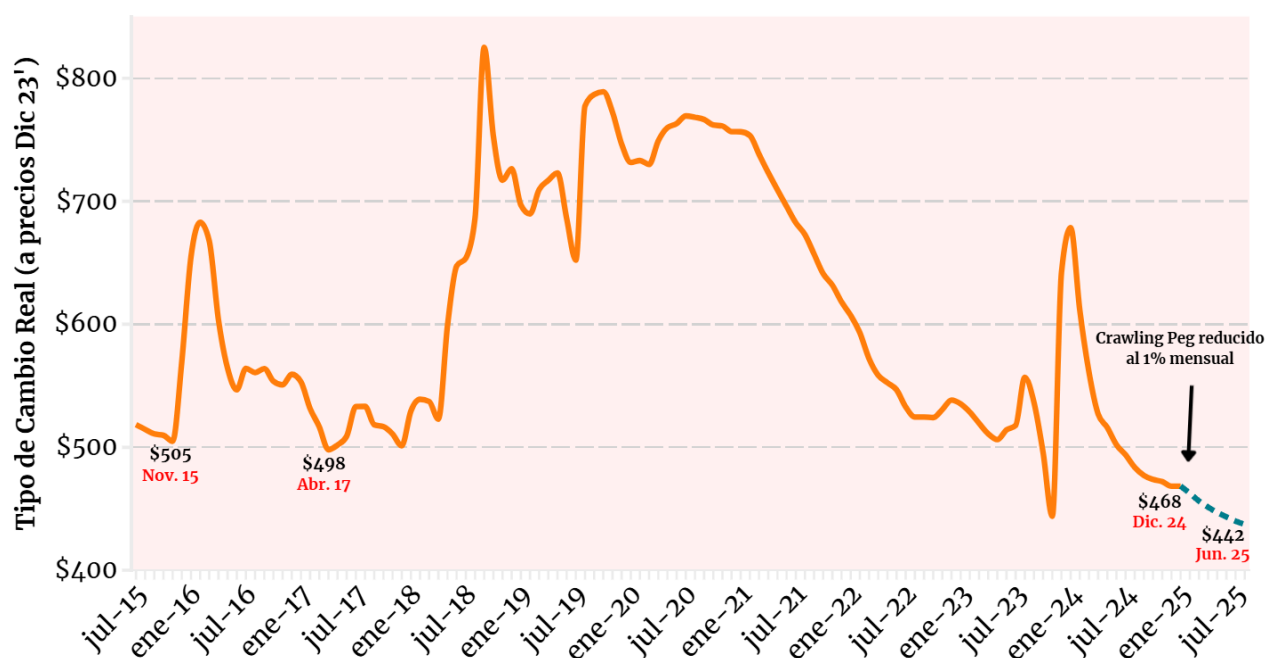
reducción, afirmando que esto es tan solo el comienzo. No obstante, los productores siguen a la espera de nuevas medidas que consoliden esta estrategia, ya que hasta el momento no se han modificado otros impuestos y la tendencia de apreciación del tipo de cambio real continúa. De mantenerse esta dinámica—con una inflación que supera la tasa de devaluación—, la rentabilidad del sector agroexportador seguiría deteriorándose en los próximos meses (Gráfico N°3).

Gráfico N°3: Evolución del tipo de cambio real, a precios constantes dic' 23, desde finales de 2015 hacia la actualidad, incluyendo su proyección durante 2025.

### Evolución del Tipo de Cambio Real y su Proyección a 2025

Dólar Mayorista (Com. 3500) a precios de Dic. 2023

■ Tipo de Cambio Real ■ TDCR Proyectado 2025



Fuente: BCRA, INDEC y proyecciones de inflación en base a REM (Dic. 24') y Relevamientos de Precios Minoristas.

Luego, al referirnos a las condiciones climáticas y los precios internacionales —los dos tópicos restantes en esta nota— su evolución e impacto varía significativamente entre los distintos complejos del sector agroexportador. Dado ese aspecto de las variables, cada complejo tendrá su análisis particular.

#### Sector Limonero

La agroindustria limonera representa más del 50% de las exportaciones de Tucumán, consolidándose como el sector productivo con mayor orientación externa en la provincia.

Si bien los registros meteorológicos y el balance hídrico del suelo indican que Tucumán ha atravesado un período de sequía en los últimos meses, los

productores citrícolas descartan que la falta de agua sea un problema significativo para la actividad. A diferencia de otros cultivos, el limón no se ha visto afectado de manera crítica por este factor.

Por otro lado, los precios internacionales del limón y sus derivados han experimentado una caída sostenida desde 2018. Un factor clave detrás de esta tendencia ha sido la creciente participación de Sudáfrica en el mercado internacional. Durante los últimos 15 años, el país africano ha incrementado significativamente su producción cítrica, lo que ha llevado a una sobreoferta en la estación de cosecha del hemisferio sur y, en consecuencia, a una fuerte caída en los precios. Entre 2013 y 2016, Argentina y Sudáfrica exportaban entre el 7% y el 11% de los limones frescos a nivel mundial, cada uno. Sin embargo, entre 2019 y 2022, mientras que Argentina se estancó en torno al 5% de las exportaciones globales, Sudáfrica aumentó su participación a más del 12%. En síntesis, no solamente creció la oferta global de limones, sino que la producción tucumana perdió en la competencia por ese mercado.

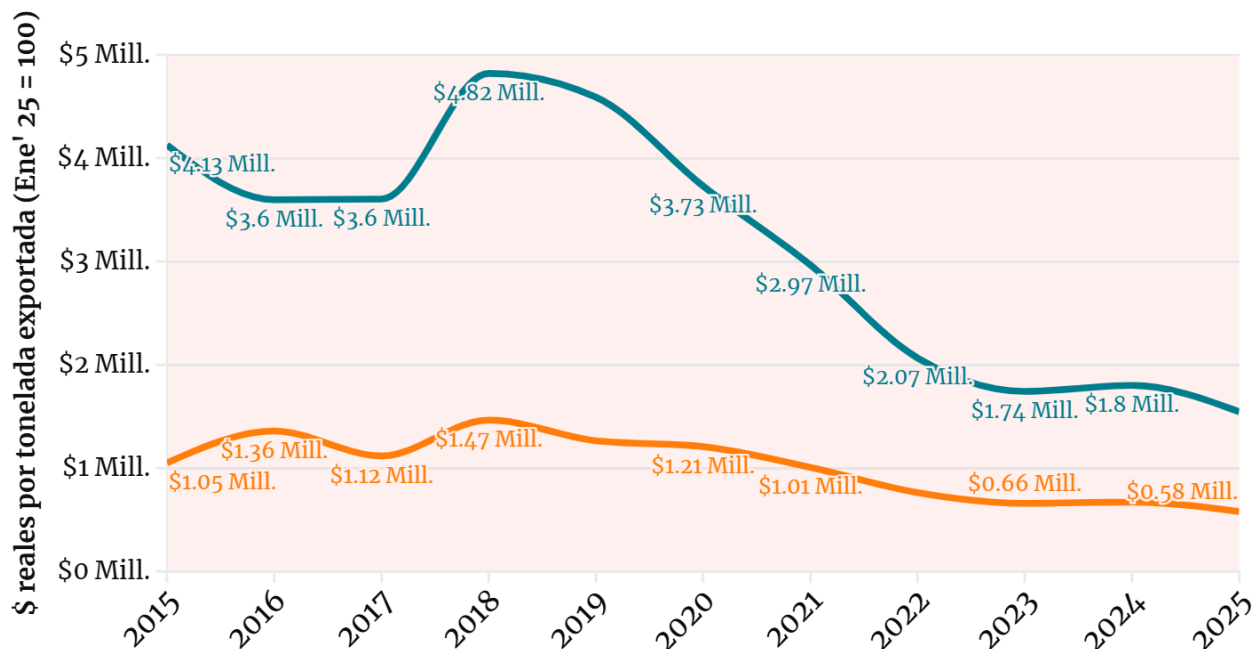
Si se analiza la evolución de los precios internacionales y se considera el estado del tipo de cambio real previamente descrito, se concluye que, en términos reales, ***el valor de una tonelada exportada de fruta fresca equivale actualmente a sólo un tercio de su valor en 2018. A modo comparativo, hoy en día una tonelada de fruta fresca representa menos de dos salarios mínimos, mientras que en 2018 equivalía a más de cinco. De manera similar, en 2024, el valor de una tonelada de jugo concentrado de limón exportado fue inferior a un tercio de su cotización en 2018 (Gráfico N°4).*** Este fenómeno se debe, en parte, a que una mayor proporción de la producción se ha destinado a la elaboración de jugo concentrado en lugar de exportarse como fruta fresca. Sin embargo, este cambio también ha generado un aumento en la oferta de jugo en el mercado internacional, provocando una caída en los precios similar a la experimentada por la fruta fresca.

**Gráfico N°4:** Evolución de la recaudación real de una firma del sector citrícola al exportar una tonelada de limón o jugo de limón en el mercado internacional.

### Recaudación Real de la Exportación del Sector Limonero

Las cifras representan recaudación, antes de impuestos

■ \$ reales por tonelada de Limón (Fruta Fresca) ■ \$ reales por tonelada de Jugo de Limón



Fuente: Elaboración propia en base a BCRA, INDEC e International Trade Centre

En este panorama, deja de ser una sorpresa el hecho de que las tres firmas más grandes de la provincia han decidido abandonar el mercado internacional de la fruta fresca, tomando la decisión de orientarse exclusivamente a sus derivados industriales. Entre estas firmas se encuentran grandes agentes históricos del sector como Citrusvil y San Miguel.

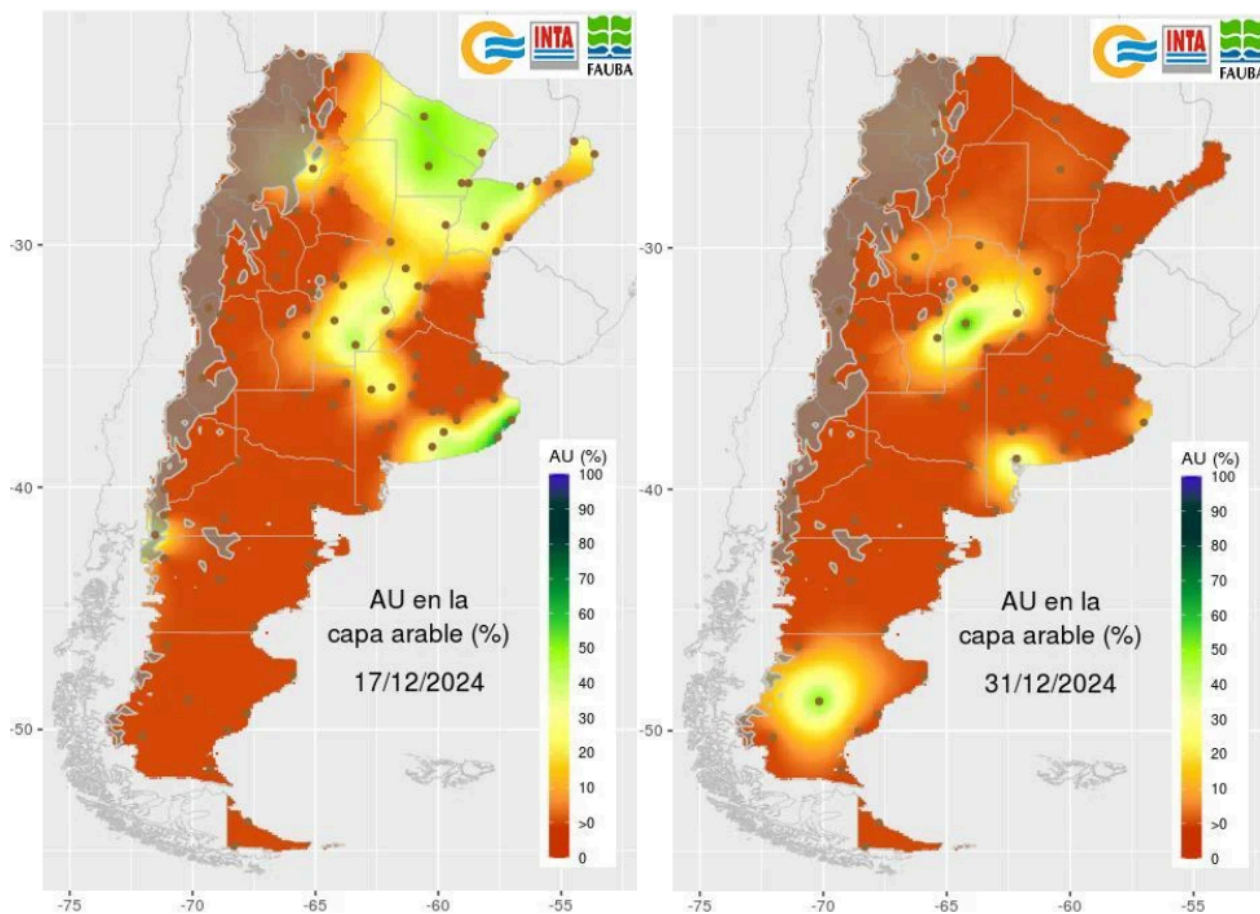
### Sector Cerealero y Oleaginoso

El sector cerealero y oleaginoso tucumano se compone, casi en su totalidad, de maíz, trigo y soja. Estos productos y sus derivados aportan alrededor del 15% de las exportaciones tucumanas. Para este tipo de cultivos, la provisión de agua representa un elemento sustancialmente más importante que para el del complejo limonero.

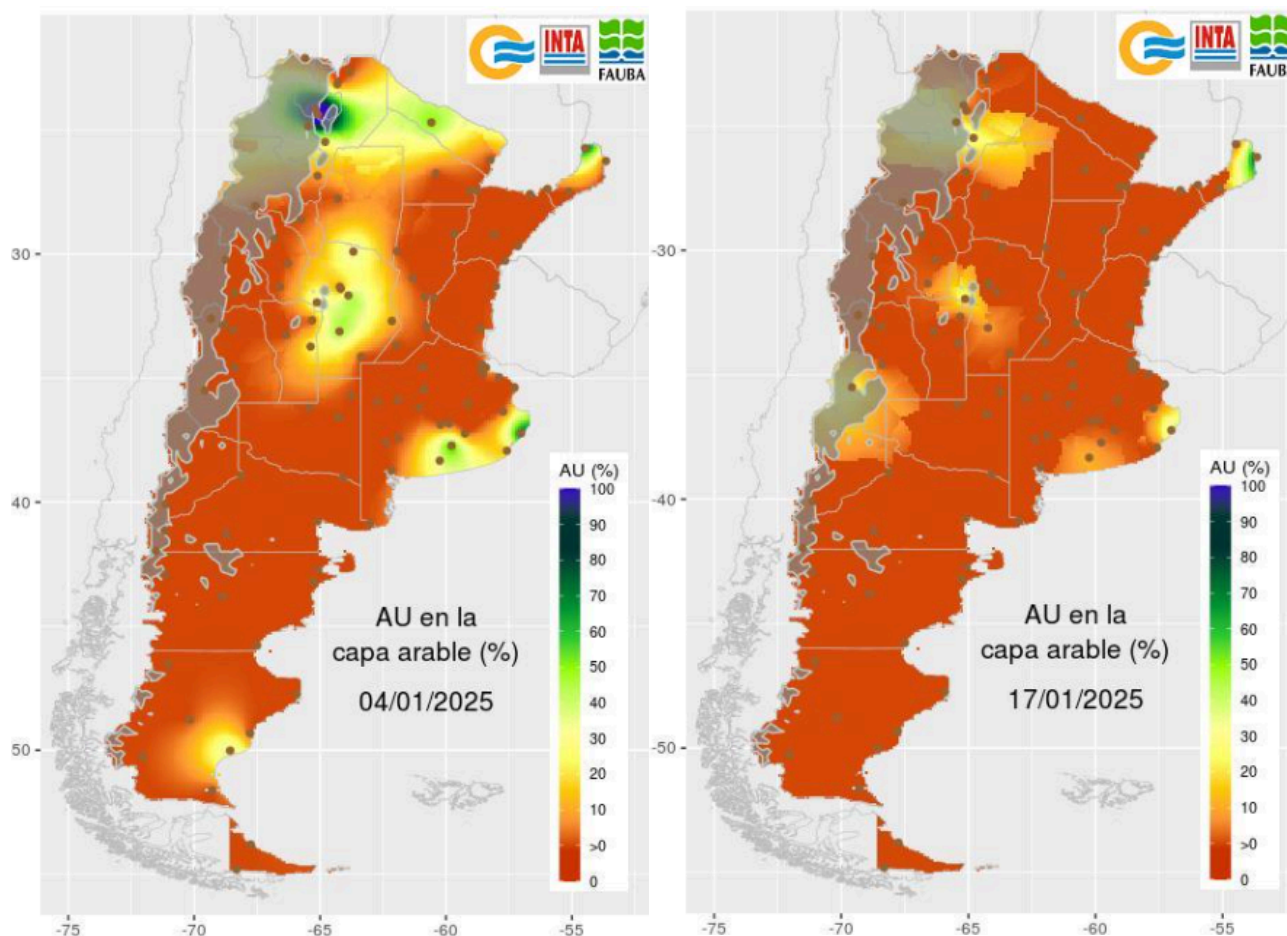
En términos de precipitaciones y humedad de los suelos, al consultar los mapas de precipitaciones exhibidos por INTA, la provincia recibió una afluencia de agua por encima del promedio anual correspondiente a los últimos 10 años entre Junio y Noviembre, eludiendo a una posible sequía en la segunda mitad del 2024. No obstante, desde mediados de Diciembre (Gráfico N°5), durante todo Enero (Gráfico N°6) y las primeras semanas de Febrero este panorama se revirtió completamente, mostrando severas semanas de calor y

muy bajas precipitaciones para lo promediado durante los veranos tucumanos.

Gráfico N°5: Nivel de agua útil en la capa arable nacional, en dos momentos puntuales del mes de Diciembre de 2024.



**Gráfico N°6:** Nivel de agua útil en la capa arable nacional, en dos momentos puntuales del mes de Enero de 2024.



En este contexto, resulta ilustrativo el testimonio de un productor maicero sobre la situación de su campo: *"Me voy a La Cocha a mirar el cielo, a ver si por ahí aparece una nube gris, no tengo más que hacer"*. Ciertamente es que, tantos años consecutivos de retenciones —sobre todo a la soja y sus derivados— y restricciones a las operaciones cambiarias impidieron la capitalización del sector, convirtiéndolo en complejo más dependiente del clima y su volatilidad observada en el último tiempo.

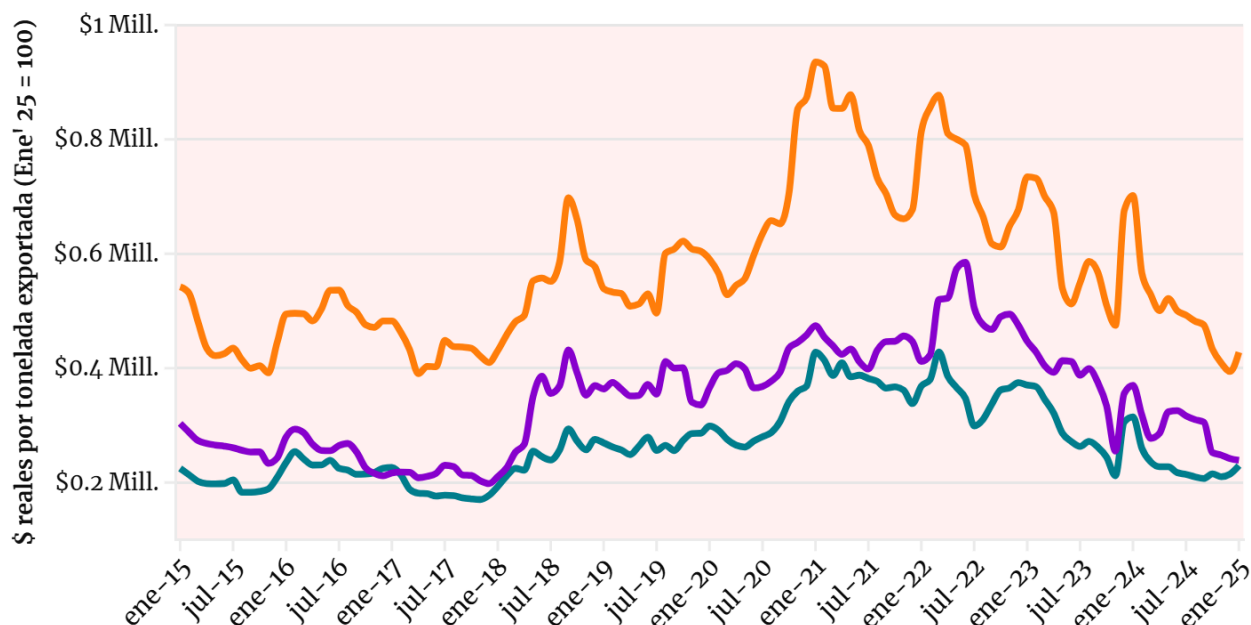
Por otro lado, al analizar los precios internacionales de los cereales y oleaginosas producidos en Tucumán y combinarlos con el nivel del tipo de cambio real (*Gráfico N°7*), se observa que el sector atraviesa una de sus peores situaciones en la última década. En dicho período, solo los años 2015 y 2017 presentan niveles de facturación por tonelada exportada comparables con los actuales. Sin embargo, en 2017 los derechos de exportación (retenciones) para el trigo y el maíz eran del 0%, lo que marcaba una diferencia significativa en términos de rentabilidad.

**Gráfico N°7:** Evolución de la recaudación real de una firma exportadora de soja, maíz y/o trigo por tonelada.

### Recaudación Real de la Exportación del Sector Cerealero y Oleaginoso

Las cifras representan recaudación, antes de impuestos

■ \$ reales por tonelada de Soja ■ \$ reales por tonelada de Maíz ■ \$ reales por tonelada de Trigo



Fuente: Elaboración propia en base a BCRA, INDEC y Ministerio de Economía

Si bien el agro es uno de los sectores más productivos de la Argentina, existen antecedentes de crisis que llevaron a niveles de insostenibilidad financiera. El caso más grave se produjo en la década del 90, y en los últimos meses de 2024 volvió a encenderse una señal de alerta para la política pública nacional, cuando algunas grandes firmas agropecuarias anunciaron su ingreso en concurso de acreedores. En respuesta, el gobierno nacional implementó una reducción de retenciones de aproximadamente el 20%, otorgando cierto alivio al sector.

En el ámbito provincial, aún no se han anunciado medidas concretas de alivio fiscal o financiero. Desde el gobierno tucumano no ha habido pronunciamientos al respecto, lo que sugiere que el tema no está en agenda. La única iniciativa vinculada al sector ha sido la creación del Instituto de Fomento para el Crecimiento y Fortalecimiento del Limón en la Provincia (IFL) a mediados de 2024, con el propósito de determinar previamente qué porcentaje de la producción se destinaría al mercado internacional, con el objetivo de mitigar el impacto del exceso de oferta sobre los precios globales. Sin embargo, como era previsible, la propuesta fue rechazada por la mayoría de los productores e industriales del sector.

Como se ha mencionado en el informe previo de Federalismo y Libertad, Tucumán es la provincia que posee mayor carga fiscal entre las provincias agroindustriales del país y la que menos ha disminuido sus recursos durante 2024. Es decir, si existe un distrito que tiene cierto margen de maniobra y debe otorgar alivios fiscales ese es el de Tucumán.

### **Más oferta y menores precios: entre la disminución inflacionaria y el nuevo marco legal, el mercado inmobiliario vuelve a la normalidad<sup>1</sup>**

Al analizar los factores que atraviesan la vida de una persona, podemos identificar dos aspectos fundamentales debido al impacto que generan y al tiempo que implican.

El primero es la vivienda, ya que no solo es el lugar donde habitamos, sino también el espacio donde estudiamos, descansamos, realizamos actividades de ocio, nos relacionamos y nos desarrollamos. Por esta razón, las condiciones habitacionales juegan un papel crucial en el bienestar y el desarrollo personal. Además, si consideramos que un crédito hipotecario puede extenderse hasta 30 años, se vuelve evidente que la elección de la vivienda es una de las decisiones más trascendentales en la vida de una persona.

El segundo aspecto clave es la decisión de tener un hijo, ya que conlleva un compromiso de largo plazo y un impacto profundo en la vida cotidiana, financiera y emocional de las personas. No obstante, en este caso, el análisis se centrará exclusivamente en la vivienda, su importancia y las implicancias que conlleva en la calidad de vida y el desarrollo de las personas.

Acceder a la vivienda requiere el cumplimiento de una serie de factores que podemos analizar en función de los regímenes de tenencia existentes. A priori, podemos identificar tres formas principales de tenencia, aunque existen otras variantes:

#### **Propiedad**

La vivienda en propiedad puede obtenerse de distintas maneras. Una de las principales formas es a través de la herencia, aunque esto presenta un problema estructural: si una pareja con dos hijos hereda una propiedad, en algún momento esta deberá dividirse, lo que refleja un desafío demográfico. A medida que la población crece, se hace evidente que la cantidad de viviendas disponibles no alcanza para alojar a todas las generaciones futuras.

---

<sup>1</sup> Nota escrita por el economista Nahuel Ríos.

Otra forma de acceder a la propiedad es a través de la compra. Sin embargo, en un contexto en el que no existen créditos hipotecarios accesibles, adquirir una vivienda con ingresos propios se vuelve prácticamente imposible para la mayoría de la población. Esto deja a muchas familias sin otra alternativa que recurrir al alquiler o a formas de tenencia más inestables.

El acceso al crédito hipotecario depende de varios factores clave, entre ellos:

- Ingresos en blanco, que permitan demostrar capacidad de pago (47,2% de tasa de informalidad).
- Ahorro previo, ya que la mayoría de los créditos requieren un porcentaje inicial del valor de la vivienda como adelanto.

Dado que el sistema financiero no ofrece alternativas accesibles para la mayoría de la población, se podría pensar que la intervención estatal es la solución al problema habitacional. En este modelo, los institutos de vivienda construyen y asignan viviendas a los ciudadanos.

Si tomamos el caso del Instituto Provincial de Vivienda (IPV) de Tucumán, se observa que, entre 2003 y 2018, se construyeron 3.210 viviendas bajo distintos programas. Sin embargo, si se quisiera resolver el problema del hacinamiento en el Gran San Miguel de Tucumán—que afecta a 48.535 hogares, según el dato más reciente del tercer trimestre de 2024—al ritmo actual de construcción, el IPV tardaría 226 años en resolver solo este aspecto del problema habitacional. Este cálculo evidencia la insuficiencia de los programas estatales actuales para abordar la crisis de acceso a la vivienda, lo que obliga a repensar estrategias y herramientas para facilitar el acceso a una solución habitacional digna.

### Alquiler

El alquiler es una de las soluciones habitacionales más accesibles en comparación con la compra de una propiedad, ya que no requiere un capital inicial elevado ni la adquisición de un crédito hipotecario.

En términos simples, el alquiler es un contrato entre partes, donde un propietario cede el uso de su vivienda a cambio de un pago periódico. Sin embargo, las sucesivas regulaciones han generado distorsiones en el mercado, afectando tanto la oferta como los precios.

### Las últimas reformas a la Ley de Alquileres



Hasta la llegada del DNU, con la actual gestión nacional, las dos modificaciones más recientes fueron las leyes 27.551 y 27.737.

### Ley 27.551

- Estableció un plazo mínimo de 3 años para los contratos de alquiler.
- Introdujo un sistema de actualización anual basado en el Índice de Contrato de Locación (ICL).
- Como consecuencia, muchos propietarios retiraron sus propiedades del mercado de alquiler y las pusieron en venta, reduciendo la oferta.

El efecto adverso de esta regulación fue que, al intentar proteger a los inquilinos, se dificultó aún más su acceso a una vivienda. Entre las razones de esta situación se encuentran:

1. Menos oferta de alquileres: muchos propietarios prefirieron vender sus inmuebles en lugar de someterse a regulaciones estrictas.
2. Aumento del precio inicial: ante la imposibilidad de actualizar el alquiler por un año, los propietarios fijaron valores más altos para protegerse de la inflación.

Las sucesivas regulaciones del mercado de alquileres terminaron perjudicando a los propios inquilinos, dejándolos en una situación peor que antes de la intervención estatal. La combinación de una oferta reducida y precios elevados generó un escenario en el cual muchos inquilinos se vieron sin opciones viables para acceder a una vivienda. Las actualizaciones anuales, basadas en índices que no reflejaban la realidad de los ingresos familiares, agravaron la situación.

Paradójicamente, los defensores de estas regulaciones fueron quienes más perjudicaron a los inquilinos, ya que impulsaron reformas que restringieron la oferta y encarecieron el acceso a la vivienda.

Ante la insostenibilidad de la situación, se aprobó una nueva reforma, la Ley 27.737, pero sin corregir los problemas estructurales; se mantuvieron los contratos de 3 años y se reemplazó el ICL por el Índice de Casa Propia, con actualizaciones cada 6 meses.

Esta modificación no resolvió las distorsiones del mercado. La oferta siguió baja y los precios iniciales continuaron elevados debido a la incertidumbre que generaban las restricciones impuestas a los propietarios.

Con la implementación del DNU, se observó un cambio inmediato en el mercado:

- Contratos con plazos más cortos, lo que da mayor flexibilidad a ambas partes.
- Actualizaciones más frecuentes, permitiendo precios más alineados con la economía real.
- Precios iniciales más bajos, ya que los propietarios pueden ajustar los valores con mayor regularidad.
- Aumento de la rentabilidad del alquiler, incentivando a más propietarios a volver a ofrecer sus inmuebles.
- Mayor oferta en los principales portales inmobiliarios, lo que mejora las opciones disponibles para los inquilinos.

Estos cambios evidencian cómo una regulación excesiva puede generar más problemas de los que intenta resolver, mientras que una mayor flexibilidad permite restablecer el equilibrio en el mercado.

Tucumán

La falta de datos oficiales en Tucumán impide un análisis preciso del mercado de alquileres en la provincia. La ausencia de información sobre la cantidad de metros en oferta y la evolución de precios genera un vacío que deja espacio para especulaciones y dificulta la formulación de políticas públicas efectivas.

### **Referencias a otros mercados: el caso de Buenos Aires**

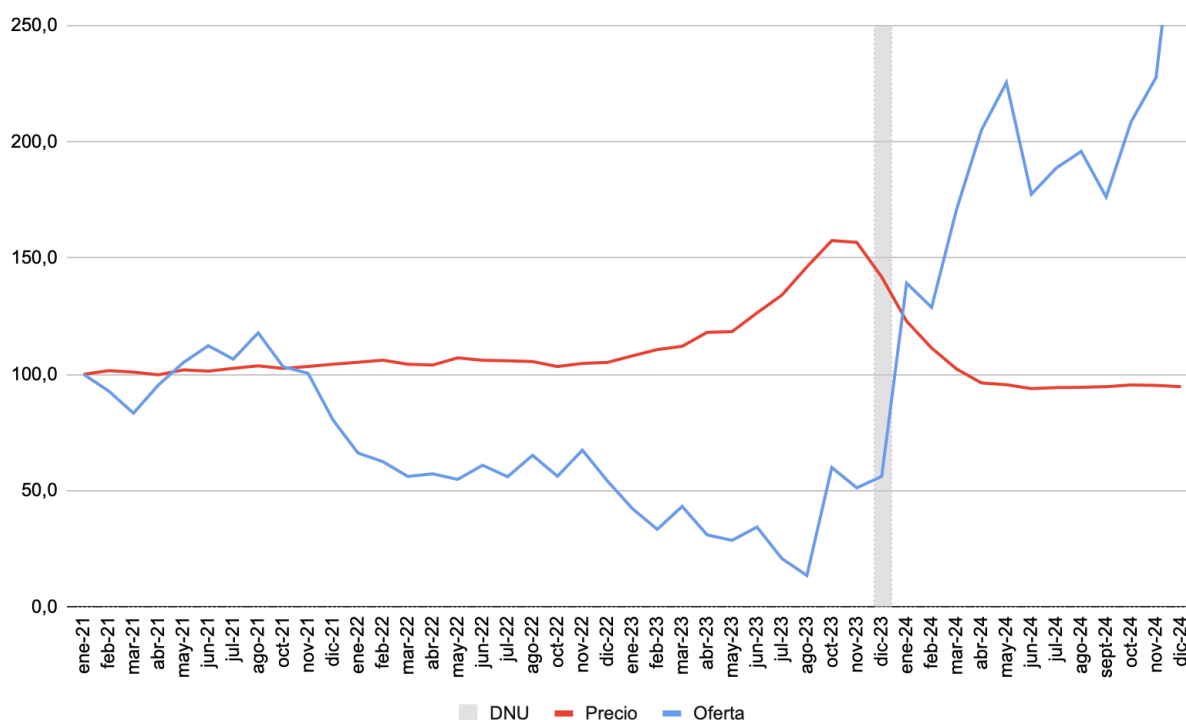
Dado que en Tucumán no hay un seguimiento detallado del mercado de alquileres, una estrategia útil es analizar el comportamiento de otras ciudades con datos disponibles.

En Buenos Aires, tras la eliminación de las regulaciones que restringían el mercado, se observó:

- Un incremento en la oferta de alquileres, ya que muchos propietarios que habían retirado sus inmuebles del mercado volvieron a ofrecerlos.
- Una reducción en los precios iniciales, producto de la mayor competencia y de la posibilidad de realizar ajustes más frecuentes.

Si bien el mercado de Buenos Aires no es idéntico al de Tucumán, su comportamiento ante cambios regulatorios permite identificar tendencias generales. Esto sugiere que, bajo las condiciones adecuadas, un mercado más flexible y con menos restricciones tiende a generar mayor oferta y precios más accesibles para los inquilinos.

### Dinámica del mercado de alquileres



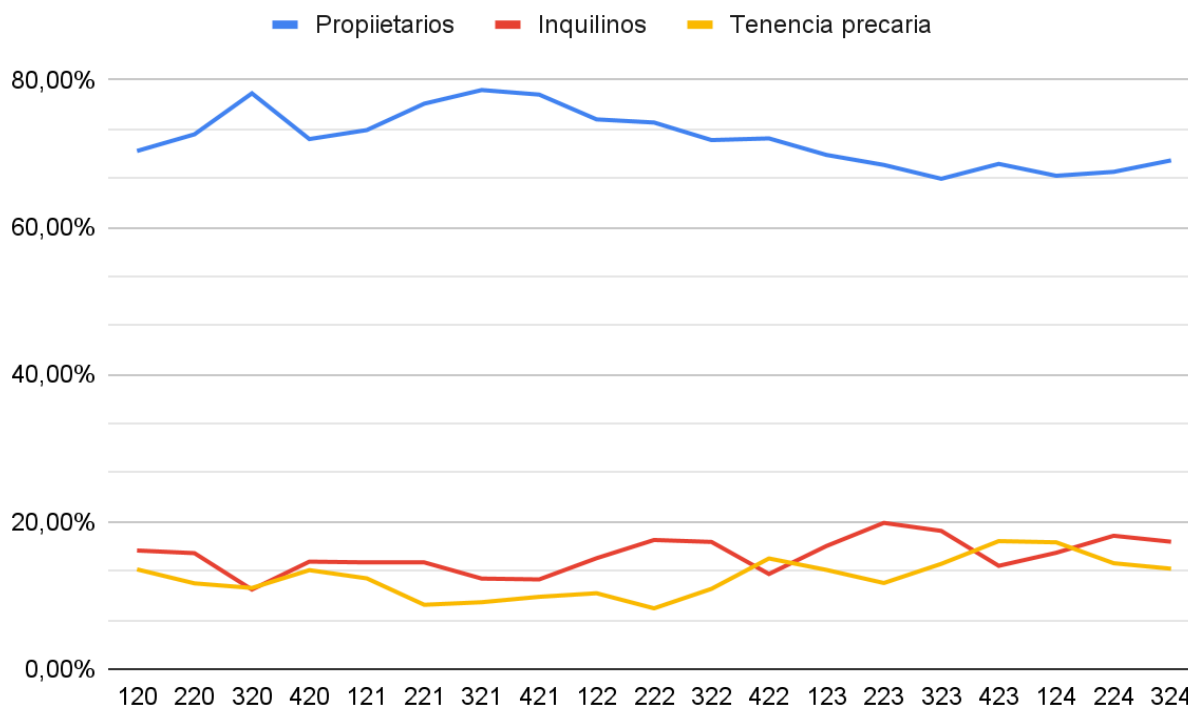
**Fuente:** Elaboración propia en base a Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos del sistema Buscainmuelle (hasta septiembre 2011), Adinco (desde octubre 2011 hasta junio 2015), Argenprop (a partir de julio 2015), INDEC y RIPTÉ.

En Tucumán, si bien no se dispone de datos detallados sobre la oferta y precios de alquileres, la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) permite analizar la evolución de la tenencia de los hogares en el Gran San Miguel de Tucumán.

Los datos más recientes indican que, con la llegada del crédito hipotecario y los cambios en las regulaciones de alquileres, se ha producido un quiebre en la distribución de los principales tipos de tenencia. La cantidad de hogares propietarios aumentó un 2%, mientras que la tenencia precaria disminuyó un 6% y el alquiler cayó un 9%. Estos cambios reflejan una posible transición de inquilinos y ocupantes precarios hacia la propiedad, impulsada por una mayor

accesibilidad al crédito y una flexibilización en las condiciones del mercado de alquileres.

### **Régimen de tenencia de los hogares para el gran San Miguel de Tucumán.**

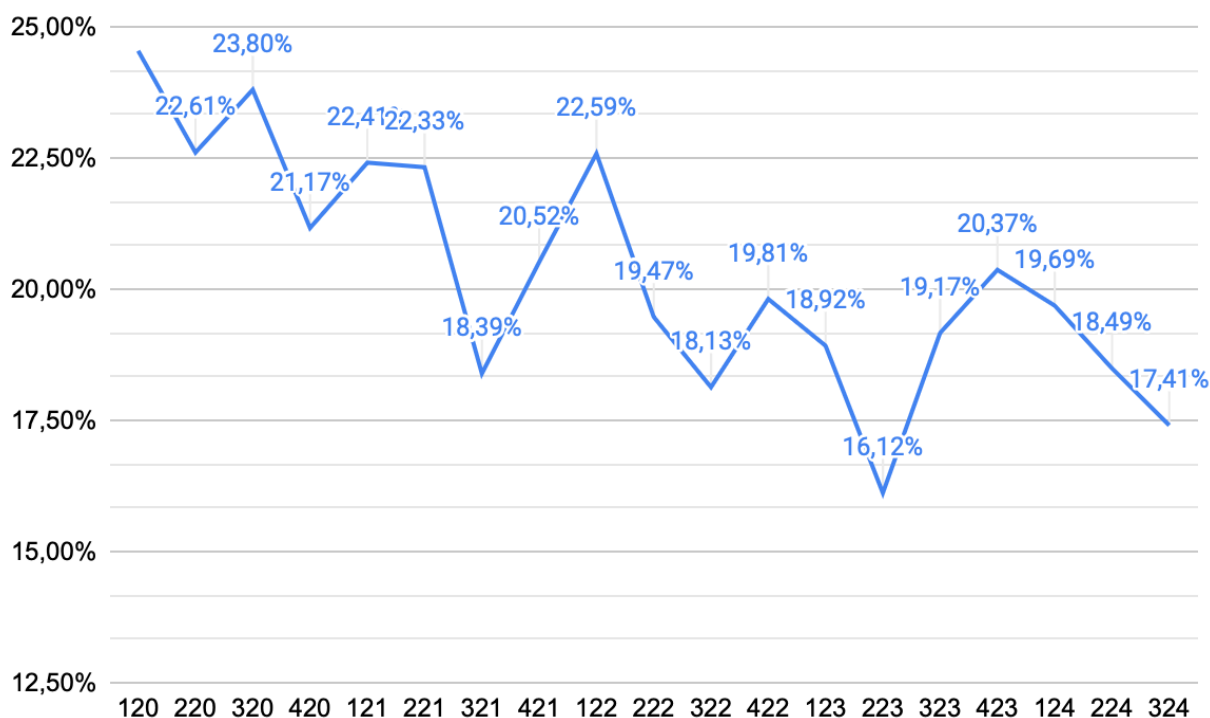


Fuente: Encuesta permanente de hogares - INDEC

En una reciente nota<sup>2</sup> se observó que los hogares en la provincia han cambiado la forma en que habitan sus viviendas, con una tendencia a cambiar unidades más grandes por monoambientes compartidos, ya sea por familias o grupos de amigos que deciden convivir en el mismo espacio. Esta dinámica podría explicarse por el aumento del hacinamiento en los hogares de la provincia.

Según los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), si consideramos a las personas que viven en más de una habitación, se observa una caída aproximada del 10% en los hogares con hacinamiento al comparar los últimos trimestres disponibles, evidenciando lo contrario de lo planteado por dicha nota. Además, el porcentaje de hogares con hacinamiento en el Gran San Miguel de Tucumán representa aproximadamente el 17,41% de la población total, lo que implica que un total de 48.545 personas viven en condiciones de hacinamiento en la provincia.

<sup>2</sup> [Por las subas, en Tucumán se opta por alquilar monoambientes - La Gaceta](#)



Fuente: Encuesta permanente de hogares - INDEC

### **Conclusiones**

Un claro ejemplo de los efectos negativos de malas regulaciones es la legislación de alquileres. Tucumán enfrenta grandes desafíos en términos de acceso a la vivienda, con un IPV ocioso que no puede ofrecer soluciones concretas, un alto número de jóvenes aún sin emanciparse y una lenta recuperación de los salarios. Estos factores evidencian que no hay espacio para más malas regulaciones, ya que solo incrementan las barreras tanto para propietarios como para inquilinos.

La libertad de mercado ha demostrado, al menos con los datos disponibles, que la oferta se ha ajustado a la demanda, contrariamente a lo que proponen los defensores de la regulación. Tucumán necesita expandir su infraestructura y aumentar la altura de los edificios, generando opciones habitacionales para los jóvenes que desarrollan su actividad en la ciudad, como estudiantes, trabajadores, y personas que requieren acceso a servicios como escuelas, universidades, y lugares de recreación.

Finalmente, las políticas de vivienda actuales han demostrado que no existe una solución escalable para resolver el problema habitacional en Tucumán. Es posible que sea el momento de utilizar los recursos disponibles para apalancar el crédito hipotecario o buscar la forma de reducir las barreras de

acceso a los alquileres, con el fin de mejorar el acceso a la vivienda para los tucumanos.

## **Desregulación de los medios de pago en el transporte público: la iniciativa tucumana que ahora puede hacerse realidad**

### **Nueva Normativa del BCRA: pagar el transporte con QR**

El pasado 27 de febrero, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) estableció las características que deberán cumplir las billeteras virtuales y aplicaciones que deseen ofrecer la posibilidad de pagar pasajes de transporte público urbano mediante códigos QR. Conforme a esta nueva normativa, aquellas empresas que cumplan con los requisitos podrán implementar la funcionalidad a partir del 12 de mayo.

Esta regulación otorga un marco legal a una necesidad ampliamente demandada en el transporte de corta distancia: la modernización de los medios de pago. La lógica detrás de esta medida es clara: si en la mayoría de los comercios es posible abonar con medios virtuales y tarjetas de débito, ¿por qué el transporte público sigue exigiendo efectivo (en el caso de taxis) o sistemas exclusivos que requieren tarjetas específicas (como en los ómnibus)?

Cabe destacar que la iniciativa de incorporar pagos con QR en el transporte público había sido previamente impulsada por Mercado Pago. Sin embargo, con el objetivo de garantizar una mayor inclusión y fomentar la competencia entre distintas billeteras virtuales, el BCRA resolvió habilitar el sistema para todas las billeteras interoperables bajo su regulación.

### **La situación en Tucumán**

En Tucumán, el panorama es menos alentador. Actualmente, el sistema SUBE se encuentra en proceso de implementación exclusivamente para las líneas urbanas, mientras que hasta inicios de 2025 los pasajeros debían utilizar las tarjetas Ciudadana y Metropolitana. Estas tarjetas solo podían cargarse en comercios adheridos mediante dispositivos específicos, sin posibilidad de realizar la operación a través de aplicaciones bancarias o billeteras virtuales. Además, los puntos de carga eran escasos, generando dificultades para acceder al servicio. Como agravante, era frecuente que los comercios agotaran su saldo disponible hacia el final del día, dejando sin opciones a quienes necesitaban recargar durante la noche. En síntesis, un sistema ineficiente y costoso para el usuario, sin una correlación con la calidad del servicio de transporte.

En este contexto, una empresa de transporte tucumana ha impulsado la desregulación de los medios de pago, promoviendo la posibilidad de que los pasajeros elijan entre QR, transferencia bancaria o tarjeta de débito, como sucede en otros comercios. Esta propuesta, que busca reducir costos y mejorar la experiencia del usuario, ahora cuenta con el respaldo de la nueva regulación del BCRA.

Como respaldo a esta iniciativa, la empresa realizó encuestas entre usuarios del transporte público, obteniendo resultados contundentes: el 75% de los consultados afirmó haber tenido dificultades para encontrar puntos de carga de tarjetas locales, mientras que más del 90% manifestó que optaría por pagar su pasaje con billeteras virtuales, tarjetas de débito o transferencia.

### **Conclusión**

La nueva normativa del BCRA representa un avance significativo en la modernización del sistema de pagos en el transporte público, alineándose con las tendencias actuales de digitalización. Si bien en provincias como Tucumán aún persisten limitaciones estructurales que dificultan su aplicación inmediata, la regulación abre la puerta a soluciones más eficientes y accesibles para los usuarios. Con una implementación adecuada, esta medida podría contribuir a mejorar la experiencia del pasajero, reducir costos operativos y fomentar la competencia entre distintos proveedores de servicios de pago.