

Alquileres: aunque la oferta aumentó en todo el país un 130%, los precios continúan siendo altos

30/05/2024



El DNU que anula la Ley de Alquileres que comenzó a implementarse en diciembre pasado, aunque está aún para su aprobación total, despertó el interés de los propietarios, quienes están reintegrando gradualmente sus inmuebles al mercado de alquileres en todo el país.

En ese sentido, se estima que la oferta general aumentó en un 130% interanual en promedio en varias plazas. Aunque en diversas ciudades del interior del país se observó un descenso de entre un 10% y un 15% en los valores de alquiler, estos siguen siendo elevados debido a la disparidad en los ingresos de los asalariados en comparación con la ciudad de Buenos

Aires y el Gran Buenos Aires, donde los sueldos son un 20% más altos en promedio.

«A partir de la implementación del DNU y la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de los alquileres comenzó a incrementarse. Ahora, ambas partes del contrato deben establecer, entre otras cosas, el plazo del alquiler, la moneda a utilizar, la frecuencia de actualización del valor del contrato y el índice a utilizar. Los precios retrocedieron si se los compara con los primeros contratos que se celebraron en diciembre del año pasado», sostuvo Eduardo Rosta, presidente del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza.

«En muchos casos se vuelven a renegociar. Hay una mayor actividad en el rubro inmobiliario. Si bien existen alquileres que quedaron por encima del valor, hoy no se alquilan las propiedades que tienen un desfase con respecto al precio real que marca el mercado. La gente no los alquila y quedan vacíos. Los inquilinos hoy tienen la posibilidad de elegir», añadió.

Por otra parte, brindó un pantallazo sobre la realidad del mercado inmobiliario, pero en cuanto a la compra – venta de propiedades. «Hay gente que está comprando inmuebles como un método de preservación, es decir, para tener una renta adicional. Actualmente, los valores de las propiedades se estabilizaron y eso propicia las operaciones. El mercado funciona de acuerdo con la oferta y la demanda. A medida que se avance con los créditos hipotecarios y haya más ventas, el precio de los inmuebles irá en ascenso paulatinamente», analizó Rosta.

En ese sentido, opinó acerca de los polémicos créditos hipotecarios UVA. «Son una buena herramienta en la medida de que el país tenga una inflación menor de dos dígitos. Nadie pensó que Argentina iba tener niveles de inflación tan altos. Para muchas familias el pago de la cuota se tornó inviable», reconoció.

«Aunque solamente el 1,6 % tiene un alto nivel de morosidad, hay que reconocer que esta clase de crédito hipotecario trajo

muchos trastornos a las familias. Lo bueno es que ahora podemos aprender de esa mala experiencia y sabemos cuáles pueden llegar a ser las consecuencias. En el presente, la mayoría de las consultas sobre los créditos UVA son para adquirir una segunda propiedad y refaccionar la casa, pero también muchos jóvenes lo ven como una posibilidad para acceder a una vivienda», destacó el presidente del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza.

Finalmente, explicó la dinámica de estos créditos hipotecarios desde el punto de vista de las distintas posibilidades que brindan las entidades financieras. «Los interesados deben analizar bien las variables, a través de un simulador pueden saber el valor de las cuotas. Hay que tener en cuenta que los bancos prestan solamente hasta un 75 u 80 % del total. Se debe contar con un ahorro o una base inicial. Las entidades bancarias están ofreciendo algunas alternativas para resguardar la operatoria en caso de que nuevamente se vuelva a disparar la inflación. El Banco Nación ofrece un seguro que le permite al usuario pagar una prima de 1,5 puntos porcentuales. Esto da la posibilidad de fijar el aumento de la cuota de acuerdo con el coeficiente de variación salarial (CVS) para que, en ese caso, la cuota no aumente más que el salario», concluyó.