

Alquileres en Mendoza: qué es lo más buscado y cuáles zonas están en auge

17/07/2024



Tras la puesta en marcha del **Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/23** de desregulación económica, que derogó la Ley de Alquileres y modificó el Código Civil y Comercial, **el escenario del mercado inmobiliario cambió** en todo el país, y Mendoza no fue la excepción.

A diferencia de lo que ocurría en los meses previos al DNU, firmado en diciembre por el presidente Javier Milei, los especialistas aseguran que hoy los interesados no muestran apuro por quedarse con la primera casa visitan, sino que **analizan la oferta y luego deciden**, de acuerdo con sus presupuestos y necesidades de acceder a un alquiler.

Las preferencias de los mendocinos

En las inmobiliarias del Gran Mendoza destaca que, en la actualidad, **hay muchos oferentes y demandantes**. Se trata de un mercado dinámico con una tendencia de precios a la baja, dentro del contexto inflacionario.

“Para que una propiedad logre alquilarse en tiempo y forma debe tener un valor razonable y ofrecer prestaciones relacionadas con el valor que se exige. Lo mismo ocurre con la actualización planteada que, en general, es a seis meses y no como se hacía en diciembre, a tres o cuatro meses”, explicó **Eduardo Rosta**, presidente del Colegio de Corredores de Mendoza.

Ante esto, **lo más buscado en el Gran Mendoza son departamentos de una habitación, casas con hasta dos habitaciones y, en menor medida, con tres habitaciones**. Otra de las preferencias, pero con menos rotación, **son inmuebles ubicados en barrios privados**.



Imagen ilustrativa.

Los **precios** que más se destacan son los que giran en torno a los **\$500 mil para abajo**. Y un tema condicionante tiene que ver con las **expensas**.

“La gente consulta mucho los valores de expensas y analiza ese punto a la hora de alquilar, más allá de la zona de preferencia”, explicó **Estanislao Puelles**, vicepresidente del Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios de la República Argentina (CoFeCi).

Respecto a las **zonas de preferencias**, Rosta comentó que *“siguen siendo las de siempre”*. En tal sentido, mencionó a la **Quinta y Sexta Sección de Ciudad y sectores puntuales de Godoy Cruz y Guaymallén**. *“Hoy hay muchas propiedades en Maipú que se alquilan en muy pocos días, la demanda allí es muy*

alta", agregó



Mercado dinámico

La oferta de alquileres en Mendoza ha favorecido la demanda. Los propietarios, en tanto, demoran entre dos y tres meses, en promedio, para alquilar una vivienda. Esta situación provocó que muchas propiedades bajen sus valores.

Marcos Herrera, a cargo del portal inmobiliario Inmoup, advirtió que la oferta está elevada, en comparación con diciembre. De acuerdo con su análisis, en la actualidad, **el 12% de los inmuebles publicados en su sitio corresponden a alquileres**, algo que no se veía desde hace tiempo. De hecho, a fines del año pasado la oferta sólo llegaba al 2,5%.

"En ese entonces, los precios estaban desregulados, el inquilino alquilaba lo que podía. Hoy ese escenario cambió y volvimos a la normalidad del mercado. Es decir, los que están en la búsqueda de una propiedad no deciden en el momento, sino que se toma su tiempo. Analiza, compara precios y alternativas. Hoy hay oferta para elegir", explicó Herrera.

Asimismo, el empresario contó que las propiedades más caras, **cuyos precios superan los 1.000 dólares**, permanecen sin alquilarse entre tres y cuatro meses. *"En esos casos, es necesario hacer un trabajo con los propietarios para que entiendan que el mercado y el escenario cambió",* agregó Herrera.

Por otro lado, el empresario aseguró que desde la cancelación del DNU hubo una caída del valor real para alquilar un inmueble, **que arrojó una baja que ronda el 15% y 20%**, dependiendo del sector en el que se ubique la propiedad.

"Hay una estabilización de precios con una inflación acumulada que ha estado tranquilamente en el orden del 60%. Por lo que

se observa un mercado dinámico, con muchos oferentes y demandantes, con tendencia de precios a la baja y condiciones muy favorables para el inquilino”, cerró.

En tanto, **Estanislao Puelles** aclaró que el Índice para Contratos de Locación (ICL) está dando valores muy altos en relación al Índice de Precios al Consumidor (IPC) y lo que están haciendo algunos inquilinos y propietarios **es negociar las actualizaciones teniendo en cuenta la inflación.**

Fuente: El Sol –
<https://www.elsol.com.ar/mendoza/alquileres-en-mendoza-que-es-lo-mas-buscado-y-cuales-zonas-estan-en-auge/>