

Alquileres: inmobiliarios aseguran que la oferta crece y la actualización de octubre es la más baja en cuatro años

01/10/2025



El mercado de alquileres está experimentando un cambio de tendencia significativo tras la derogación de la anterior ley, con un aumento en la oferta que estaría beneficiando directamente a los inquilinos. Eduardo Rosta, referente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Mendoza, analizó la dinámica del sector, que incluye la suba más baja en las actualizaciones anuales de los últimos cuatro años.

En diálogo con FM Vos 94.5, confirmó que el índice de actualización para los contratos que se renuevan en octubre (el ICL, o Índice de Contratos de Locación) será del 46% anual. «Esta cifra marca la suba más baja en cuatro años, una reversión clara de la tendencia que se había generado con la antigua Ley de Alquileres», dijo Rosta al principio del

reportaje.

«Arrancamos en aquella época con un 60%, terminamos con un 250% anual, y a partir de diciembre para acá, con la ampliación del mercado y la derogación de esa ley de alquileres, empezamos a notar un poco la baja de las actualizaciones anuales y del índice de indexación», comentó.

«El ICL, compuesto por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y un coeficiente salarial, refleja una dinámica bastante especial en la actualidad. El mercado se caracteriza por una mayor oferta y valores que están bajando paulatinamente, porque si no bajan, no se alquilan», afirmó el referente del sector.

Negociación
y flexibilidad
benefician
al inquilino

El aumento de la oferta ha otorgado un poder de negociación que el inquilino había perdido. «Benefició al inquilino en el sentido de que ahora tiene ofertas y tiene opciones para elegir, cosa que en aquel momento honestamente no podían», aseveró Eduardo Rosta.

«Actualmente, el inquilino tiene la posibilidad de negociar valores y mejorar su posición contractual frente a propietarios e inmobiliarias. Esta flexibilidad es un requisito del mercado, ya que, de lo contrario, hay propiedades que se quedan sin alquilar y pasan meses», aseguró.

Rosta, sin embargo, hizo hincapié en la perspectiva del propietario, señalando que algunos inquilinos no consideran el alto costo de inversión que una persona desembolsa para adquirir una vivienda (\$50.000 o \$60.000 dólares para un alquiler de \$500.000). «Además de esta inversión, existe un 10% de los casos en los que la propiedad es devuelta con roturas y obliga a los propietarios a reinvertir en reparaciones», observó.

Freno en la
compraventa y el
impacto de las tasas

El mercado de compraventa, que había mostrado un crecimiento notable meses atrás, ha comenzado a paralizarse. Rosta indicó que muchas de las ventas recientes fueron impulsadas por créditos hipotecarios, pero que los bancos han frenado mucho ese tipo de operatividad con el incremento de las tasas de intereses. «Básicamente, el freno fue un poco por las expectativas de las elecciones y qué es lo que puede llegar a pasar a futuro. Además, con el aumento de las tasas muchos individuos hoy prefieren hacer rendir el dinero en un plazo fijo. Actualmente, las ventas se limitan en gran medida a personas que se adhirieron al régimen de blanqueo y poseen la totalidad del dinero», comentó sobre el final de la entrevista.