

Alquileres: qué pasará con los precios este año y cómo se irán ajustando

06/01/2025



Pasado ya un año sin la Ley de Alquileres, desde la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA) proyectan que los alquileres seguirán la evolución de la inflación en 2025 y se irán ajustando trimestralmente por el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

En este escenario, **se espera un aumento de precios cercano al 100%** siguiendo la tendencia inflacionaria, aunque con la reactivación de créditos hipotecarios podrían reducirse la cantidad de inquilinos. De todas formas, restará esperar a ver cómo avanza la situación.

Los inquilinos que aún tienen contratos vigentes bajo la Ley de Alquileres, derogada por el DNU 70/2023, **deberán actualizar su precio este mes con un 190% interanual**: así, quienes pagaban \$ 200.000 hasta diciembre ahora pasarán a \$ 582.000

hasta fin de año.

Cuando el Gobierno sancionó el Decreto 70/2023, se eliminaron las normativas que determinaban la duración, fórmula de actualización y moneda de pago para los contratos de alquiler, para que las partes **pudieran definir libremente su implementación.**

Cómo vienen los alquileres sin la Ley

Sin la Ley de Alquileres, **los contratos se viene pactando a dos años, con ajustes trimestrales o cuatrimestrales** basados en el IPC y el Índice de Contratos de Locación (ICL), aunque también se usan otros índices, como el de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC).



Los alquileres apuntan a un 100% de aumento.

La Ley de Alquileres obligaba a los propietarios a devolver el depósito de la garantía al momento de la devolución del departamento, pero ahora que los contratos se rigen por el Código Civil y Comercial, el plazo de devolución podrá ser

acordado entre ambas partes sin exceder los dos meses. Además, **no es requisito esperar la liquidación de expensas o servicios pendientes para la restitución del dinero**, salvo que el contrato lo diga.

Los créditos hipotecarios

Según algunos analistas, **para mayo entre un 40 y 50% de las transacciones inmobiliarias estarán respaldadas por créditos hipotecarios**, contra el 15% actual, y eso permitirá disminuir la cantidad de inquilinos y generar más propietarios.

Más allá de los alquileres, tras el regreso este año del crédito hipotecario que impulsó las operaciones de compraventa, el sector inmobiliario **anticipa que en 2025 el mercado tendrá más ventas y suba de precios**.

En algunas inmobiliarias aseguraron que el anuncio de los créditos hipotecarios, además de aumentar la cantidad de operaciones hechas por esta vía, hizo que en 2024 muchas personas usaran sus ahorros para comprar unidades para cubrirse de un futuro aumento de precios. Y sostienen que, aunque las operaciones de 2024 estuvieron lejos de los picos de 2017 y 2018, **cuando estuvieron en auge los créditos hipotecarios UVA**, en 2025 se podrían superar esos números y eso iría acompañado de un aumento de precios.

Para los desarrolladores, en cambio, los inicios de 2024 les trajeron problemas por la devaluación y el reacomodamiento de la economía. En el primer semestre los inversores lideraron las compras inmobiliarias, mientras que en el segundo empezaron a aparecer los consumidores finales. **Para 2025, tienen expectativas de una consolidación de la estabilidad económica y una recuperación de la actividad**.

Fuente: La Mañana de Neuquén.