

# Alta demanda, poca oferta: el panorama local de los alquileres

27/01/2022



La escasez de oferta en el rubro alquileres en San Rafael ha generado un estado de situación difícil para, fundamentalmente, los inquilinos. Los propietarios tampoco están contentos con la ley vigente que regula la actividad y muchos de ellos prefieren poner en venta sus propiedades para destinar ese recurso financiero, producto de la venta, a otras actividades más rentables, pero son muy pocas las propiedades que se terminan vendiendo.

Tratamos esta problemática con el delegado de la zona Sur del Colegio de Corredores Inmobiliarios, Jorge Altamirano. Dijo a FM Vos (94.5) y Diario San Rafael que “es un tema que afecta a

todo el país, no solo a San Rafael, ya que con la nueva ley de alquileres el mercado se vio alterado de manera tal que ha sucedido algo muy poco común: ambas partes, inquilinos y propietarios, se sienten perjudicados como consecuencia de la aplicación de esta. Por una parte, los plazos de los contratos se extendieron de dos a tres años; y por otra, la actualización de los cánones, que se realizaba cada seis meses, ahora se hace anualmente producto de la combinación de dos índices: el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTA). Esto produjo una retracción de la oferta, y al haber menos viviendas disponibles, hay muchos inquilinos que no pueden encontrar dónde vivir. En San Rafael no hay casas tipo de dos dormitorios para alquilar, y ni hablar si se trata de viviendas más grandes. A esto se suma el déficit habitacional del país, ya que no existen líneas crediticias razonables para construir y el Estado es muy poco lo que hace en este aspecto". Altamirano se refirió también al errado contenido de la ley de Alquileres, aunque remarcó algunas de sus virtudes. "Donde hay que trabajar para una posible reforma es en la parte de los plazos de los contratos; estos deben ser menores, y otro tema fundamental es que se debe dejar al libre albedrío de propietarios e inquilinos los montos de los aumentos, ya que, aplicando el texto de la ley actual, nos encontramos con que el incremento debe ser del 52%. Para mucha gente, absorber estas cifras es imposible. Es bueno aclarar también que, en San Rafael, por ejemplo, vemos que hay cada vez más propiedades en venta, pero que las mismas no provienen del mercado de alquileres; es decir, que no hubo migración de destino en las viviendas. Lo que sí ha sucedido es que muchas viviendas y departamentos, que antes se alquilaban en forma permanente, ahora están dedicadas al turismo".