

Aunque los índices de incremento en los alquileres muestran una leve baja aún siguen siendo muy altos

21/08/2024



En un contexto económico marcado por la persistente inflación, los alquileres en Mendoza han registrado una leve disminución en el índice de aumento por primera vez en cuatro años, según Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza. Sin embargo, a pesar de esta pequeña tregua, los valores continúan siendo elevados, una situación que aún mantiene en vilo a inquilinos y propietarios por igual.

“La noticia de la baja en el índice de aumento puede parecer positiva a primera vista, pero cuando uno se detiene a analizar los números, se da cuenta de que los porcentajes siguen siendo muy altos”, comentó Irrera a Diario San Rafael y

FM Vos 94.5. Aunque la reducción es un paso en la dirección correcta, la realidad es que “aún queda un largo camino por recorrer para que los alquileres se estabilicen a niveles más accesibles”.

Según Irrera, la baja del 4,40% en el índice interanual entre agosto y septiembre es significativa, ya que “hace tiempo veníamos con índices muy locos”. Este descenso podría indicar una tendencia hacia la estabilización, que, de mantenerse, podría acumular una baja sensible en los próximos meses. “Calculé que para fin de año o marzo ya estaríamos en una situación más equilibrada”, afirmó.

El presidente de la Cámara Inmobiliaria destacó que esta baja en los índices responde en parte a la desaceleración de la inflación y a la estabilización de las paritarias, que habían mantenido los ajustes en niveles muy elevados. “El índice de Precios al Consumidor (IPC) semestral está en 42,44%, mientras que el Índice de Contratos de Locación (ICL) se sitúa en 97,5%. Esto demuestra que, afortunadamente, se va ganando terreno y el ajuste se va achicando”, explicó Irrera.

Para los inquilinos que deben renovar sus contratos, este descenso en el índice de aumento podría ser una buena noticia. Sin embargo, la situación es compleja. Irrera señaló que “hasta el mes pasado, muchos alquileres estaban superando el valor de oferta”, lo que obligó a algunos inquilinos a buscar alternativas más económicas. “Hoy, un departamento de un dormitorio en el centro de Mendoza cuesta entre 250 mil y 300 mil pesos, mientras que en zonas aledañas, los precios bajan a 180 mil para un dormitorio y 250 mil para dos dormitorios”, detalló.

El mercado de alquileres también ha experimentado un incremento significativo en la oferta de propiedades disponibles. Según un estudio realizado entre diciembre y agosto, la oferta creció en un 300%, especialmente en departamentos y casas. Este aumento en la oferta, sumado a la derogación de la ley de alquileres, ha cambiado profundamente el panorama. “Muchos contratos que eran prórrogas se convirtieron en contratos reales, lo que estabiliza el mercado

y da más seguridad tanto a propietarios como a inquilinos”, indicó Irrera.

Este cambio legislativo también ha tenido un impacto positivo en las inversiones, ya que “el propietario no se siente ajustado o encerrado con un contrato de tres años y un ajuste anual. Esto ha reactivado la inversión para alquilar, lo cual es fundamental para mantener un equilibrio sensato en los precios”, afirmó el presidente de la Cámara Inmobiliaria.

Un fenómeno particular que se ha observado en Mendoza es el retorno de propiedades destinadas al alquiler turístico hacia el alquiler permanente. En áreas turísticas como San Rafael y Luján, donde muchos departamentos habían sido destinados al turismo, “la baja del turismo y la flexibilización de los plazos han motivado a los propietarios a volver al alquiler tradicional”, explicó Irrera. Esta tendencia podría contribuir a aumentar aún más la oferta de alquileres permanentes, lo que beneficiaría a quienes buscan una vivienda en estas zonas.