

Cómo impactó la ley de alquileres en los precios en Mendoza

21/06/2021

El próximo 1 de julio se cumplirá un año de la promulgación de la nueva ley de alquileres que establece, entre otras cuestiones, actualizaciones anuales atadas al índice estipulado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). La medida llegó para quedarse y trajo aparejada más dudas que certezas.

El primer reflejo, de acuerdo con lo reportado por especialistas en el rubro, **da cuenta de un mercado de alquiler paralizado, con una alta demanda y muy poca oferta.** “El perjuicio de esta ley es el mismo tanto para el locador como para el locatario”, aseguraron.

Será la primera vez que los inquilinos acaten este régimen, que según estimaron desde el Colegio de Corredores de Inmobiliarios determinará, por lo menos, un 35% de aumento sobre lo que pagaron durante el primer año de contrato. Es decir, una persona que firmó contrato en julio del 2020 por un importe de \$25.000, debería abonar un canon mensual de \$33.750.

Ver también: [Cuánto aumentarán los alquileres en julio, con la aplicación de la nueva ley](#)

Según el artículo 14 de la Ley 27.551, los ajustes a este tipo de alquileres sólo podrán hacerse de forma anual, “utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE)”, consignó a El Sol, Estanislao Puelles Milan, titular

del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Mendoza.

Primeros coletazos de la ley

A la hora de hablar sobre los perjuicios que generará la ley en locadores y locatarios, Marcos Herrera, a cargo de [Inmoclick](#), un portal mendocino de clasificados inmobiliarios, expresó que en el caso de los inquilinos las afecciones fueron significativas: **“Esta nueva ley implicó una retracción en la oferta de alquileres que, a nivel nacional, superó el 50% y esto trajo aparejado aumentos en los inmuebles.** Los mismos fueron variando de acuerdo a las zonas en las que estaban ubicados y rondaron entre el 40% y 100%”.

“Previo a ley de alquileres, en el sitio teníamos unos 2.000 avisos en alquiler sobre 12.000 en Mendoza. Tras la promulgación, la cifra cayó notoriamente llegando a 850 publicaciones sobre la misma base (12.000). Hoy, a casi un año de su publicación oficial, la oferta se recuperó un poco. **De 14.000 avisos ofertados, 1.300 sólo corresponden a alquileres y el resto está ligado a la venta de inmuebles. Esto es el resultado de esta nueva ley**”, explicó Herrera.

Por otro lado, el empresario manifestó que no hay duda de que el locador también se vio afectado ya que **el ajuste pasó a ser anual en lugar de semestral:** “Antes de la promulgación de la ley existían dos subas semestrales de 15%, con lo cual el anual acumulado era del 32%. Ahora el ajuste será mayor, pero el gran problema es que los sueldos siguen siendo iguales, de modo que el perjuicio es desmedido”, dijo.

Puelles Milan plegándose al impacto que generó la nueva ley aseguró que **“no hay dudas que los propietarios le perdieron el miedo a vender y a quedarse con los dólares en la mano para**

futuras inversiones”.

Además, consignó que en 25 años de profesión nunca le pasó que luego de publicar un departamento o casa en alquiler aparecieran, en menos de 48 horas, 4 o 5 interesados.

“Es impresionante la demanda que existe en Mendoza y es lamentable que no exista oferta. “A futuro esto realmente traerá muchas complicaciones en el mercado que cada vez está más retraído”.



Las zonas preferidas y los precios

“Hace tiempo que el inquilino dejó de alquilar donde quiere y aspira sólo a lo que puede (de acuerdo con su realidad económica). Antes los que salían a buscar un inmueble lo hacían con determinadas aspiraciones, a modo de ejemplo, puedo decir que históricamente muchos buscaban casas o departamentos en la Quinta Sección (Ciudad) y hoy se terminan instalando en la Cuarta o zonas de Godoy Cruz, donde los números bajan un poco”, refirió Herrera.

De modo que los perjuicios de la ley también quedaron reflejados en los precios de los alquileres que sufrieron modificaciones de acuerdo a la zona en la que se encontraban ubicados.

El porcentaje de aumentos, en casas y departamentos fue:

Según un análisis realizado por Inmoclick, **el mayor aumento de precios se originó en casas ofertadas para el alquiler en zonas de Godoy Cruz y el menor impacto lo tuvieron las casa que se ubicaban en Guaymallén:**

- Godoy Cruz: 115%
- Maipú: 86%
- Capital: 60%
- Las Heras: 50%
- Luján: 45%
- Guaymallen: 40%

Respecto al comportamiento sufrido en los valores de departamentos en alquiler, el empresario, advirtió que **“Godoy Cruz vuelve a liderar en cuanto al aumento de precios y Las Heras se posiciona como el municipio que menos impacto aplicó en la oferta”**.

- Godoy Cruz: 82%
- Capital: 58%
- Guaymallen: 48%
- Maipu: 47%
- Lujan: 32%
- Las Heras: 31%

Panorama desolador

Otro punto negativo para el mercado local es la falta de crédito hipotecario, que en la actualidad se transforma en un gran problema a resolver.

“Hace cuatro años estamos en caída libre. Apenas se vio una luz con los UVA, que luego se transformó en ‘créditos mentira’, no sirvieron para nada, sólo para perjudicar a miles y miles de personas. No hay ni una línea, no se puede acceder a la primera vivienda de forma sencilla y sigue parado el mercado de compra-venta como hace años no sucedía, con cantidad de propiedades en venta”, aseguró Puelles Milan.

Fuente: El Sol