

Crece la cantidad de locales vacíos en el centro sanrafaelino y advierten por desajustes en los precios de alquiler

23/03/2026

La situación del mercado inmobiliario comercial muestra señales de alerta en San Rafael, con un aumento de locales desocupados y dificultades para sostener contratos. Desde el sector señalan que los valores fuera de mercado y la caída del consumo son factores determinantes. La imagen de persianas bajas y carteles de alquiler se repite cada vez con más frecuencia en el centro, reflejando una realidad que preocupa tanto a comerciantes como a propietarios.

En este contexto, **Jorge Altamirano, vicepresidente del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Mendoza**, analizó el escenario actual y explicó los motivos detrás de este fenómeno. En diálogo con **Diario San Rafael** y **FM Vos 94.5**, detalló que uno de los principales problemas radica en la fijación de precios por encima de los valores reales del mercado. **“Muchas veces los propietarios ponen precios o intentan alquilar en un precio bastante por encima de lo que es el valor de mercado”**, explicó, y agregó que esa decisión termina generando el efecto contrario al buscado.

Propiedades inactivas y altos costos fijos

Altamirano sostuvo que **“todos los locales que tengan un precio fuera del valor real de mercado son propiedades que están inactivas, que no se alquilan, que no producen”**, lo que implica además un costo para el dueño. **“Le significan un costo**

fijo mensual, esperando que llegue quizás esa persona que vaya a ponerles el dinero que ellos están pidiendo”, indicó.

Esta situación provoca un desplazamiento de los comercios hacia zonas más económicas. “La gran mayoría se autorrecicla y va a buscar quizás mejores precios en barrios alrededores de la ciudad”, afirmó, aunque aclaró que algunos rubros continúan necesitando la ubicación céntrica para sostener su actividad.



El sector inmobiliario advierte por precios fuera de mercado y caída del consumo

Marco legal y libertad de contratación

Respecto a la evolución del mercado, consideró que se trata de un proceso reciente que aún no logra estabilizarse. **“Es una tendencia muy reciente en función a querer nivelar los valores del mercado, lo cual no está resultando”**, señaló, aunque se mostró expectante de una mejora en los próximos meses. “Los precios que estén acordes a las circunstancias van a ser los que se van a ocupar”, afirmó, y anticipó que, con el tiempo, “el dueño termina alquilando en menor precio”.

En cuanto al marco legal, explicó que actualmente rige la libertad de contratación. “Hoy tenemos una ley que tiene un libre comercio, por lo cual las partes pueden acordar un precio”, detalló. Además, subrayó que no existe un plazo mínimo obligatorio: “Un contrato de locación comercial puede hacerse por 6 meses, por 1 año, por 24 meses o por 36 meses”. No obstante, destacó la importancia de la previsibilidad para quienes emprenden: “La persona que va a alquilar un local necesita acondicionarlo para el rubro que va a ejercer y esa mejora le significa un dinero”.

El desafío de la rentabilidad y el consumo

El dirigente también vinculó la problemática con la situación económica general. **“Hoy los sueldos de cualquier empleado de comercio oscilan entre 800.000 y 1.000.000 de pesos”**, indicó, y remarcó que “está bastante complicado el tema de ventas a nivel general”. En ese marco, consideró clave el acuerdo entre las partes: “Tanto propietario como inquilino deben ponerse de acuerdo para que le sirva a ambos”.

Sobre el trasfondo del problema, aseguró que se trata de una cuestión histórica ligada a la rentabilidad. **“Cuando las rentabilidades son bajas, los precios aumentan. Estamos teniendo un problema de rentabilidad que obliga a un reacomodamiento del mercado”**, explicó. Asimismo, remarcó la necesidad de recuperar la confianza de los inversores, ya que “son ellos los que construyen para dar en locación y hacen girar la rueda”.

Otros factores de desocupación

Por otra parte, aclaró que no todos los locales vacíos responden exclusivamente a los precios. “A veces no están vacíos solamente por no poder pagar un alquiler, también hay problemas del orden legal como sucesiones o herencias”, explicó.

Finalmente, reconoció que el contexto económico impacta de

lleno en el comercio. “Hay un retroceso en la economía que se nota, está faltando esa evolución para poder hacer tirar de la rueda económica. Eso está generalizado, cualquier rubro con el que uno charla lo refleja”, concluyó.