

Derogación de la Ley de Alquileres: las inmobiliarias festejan que los contratos sean por menos tiempo y aseguran que la oferta aumentó

04/04/2024



La derogación de la ley mediante el DNU que entró en vigor el 29 de diciembre de 2023 trajo consigo cambios rotundos en el mercado inmobiliario.

En apenas tres meses, las plataformas y las inmobiliarias ya observan un considerable aumento en la oferta de departamentos

y viviendas en alquiler tradicional, así como una desaceleración en los precios.

Desde el final de la pandemia, la oferta de alquiler en las principales ciudades del país experimentaba una disminución constante, alcanzando un mínimo histórico en febrero de 2023. En medio de la inflación sin freno que marcó los últimos años, el valor de los alquileres era el único que se ajustaba cada 12 meses, con contratos de por lo menos tres años.

«Quedó absolutamente demostrado que el decreto 70/23 ha sido un éxito. Benefició tanto a los propietarios como a los inquilinos y los corredores inmobiliarios. En la Ciudad de Buenos Aires, antes de la nefasta Ley 27551, había una oferta permanente de unas 20 mil viviendas para alquiler tradicional. Con la aplicación de esa ley, la oferta se redujo drásticamente. En junio del 2023 solo había en Capital Federal una oferta de 1300 viviendas. Luego, con la sanción de la Ley 27737, que supuestamente era para solucionar esta problemática, la situación se agravó aún más. Como consecuencia de ello, la oferta en las principales ciudades del país fue cero. Con la vigencia del DNU, el escenario comenzó a cambiar. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta la semana pasada se registraron 16 mil propiedades para alquiler », declaró ante los micrófonos de FM Vos 94.5 el abogado especialista en derecho inmobiliario y presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina, Enrique Abatti.

«Ante la confirmación de estos datos, podemos decir que se normalizó el mercado. En seis o siete meses la oferta y la demanda terminará de regularizarse del todo. Hoy los inquilinos pueden elegir alquilar una propiedad o no. Eso hace cuatro meses atrás era imposible», agregó.

En ese sentido, criticó los vaivenes que viene sufriendo el DNU de Milei y la media sanción en contra del Senado de la Nación. «Los legisladores del Senado parece que viven en otra realidad. Si los diputados aprueban la derogación del Decreto 70/23 vamos a volver a lo anterior. La distorsión del mercado nos llevará de nuevo a la oferta cero. Esperemos que no haya

una vuelta hacia atrás en lo que refiere a la legislación en materia de alquileres», expresó Abatti.

Por otra parte, opinó sobre el tema de los valores de los alquileres y estimó qué puede llegar a pasar en los próximos meses. “Aunque pasó muy poco tiempo de entrar en vigor el DNU, en algunas localidades del país bajaron los alquileres hasta un 20%. Como hay una mayor oferta se pueden negociar los valores de los alquileres. Al propietario ya no le conviene tener el inmueble vacío. Lo bueno es que las partes pueden acordar los plazos del contrato. Algunos alquilan por seis meses, otros por un año o dos. Hay casos en el que los inquilinos pagan por adelantado varios meses. Todos estos factores hacen que el precio para alquilar una propiedad tienda hacia la baja», aseguró.

«Todavía el mercado debe terminar de acomodarse. Estamos volviendo de un verdadero caos. Hay que llevarle tranquilidad a la población. Todos los contratos que se celebraron bajo la vigencia de este DNU se deberán respetar, más allá si es derogado o no en Diputados», aclaró.

Después, comentó que con la reactivación de la oferta en el mercado de alquileres se retomaron las inversiones inmobiliarias. «El sector volvió a ser atractivo. La inversión más segura siempre es el ladrillo. La gente que tiene un dinero guardado en el colchón lo va invirtiendo en la construcción de propiedades. Los fideicomisos para construir edificios están funcionando bien. Las personas desean invertir para tener una renta constante todos los meses. El periodo 2020 – 23 fue muy oscuro en el rubro inmobiliario. Los argentinos hacían sus inversiones en Uruguay o Paraguay, porque obtenían mayores réditos», argumentó el presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina.