

El mercado inmobiliario analiza un escenario de mayor flexibilidad tras las reformas económicas

05/01/2026



La eliminación de impuestos, el regreso del crédito hipotecario y la necesidad de equilibrio entre inquilinos e inversores aparecen como ejes centrales para la reactivación del sector, en un contexto marcado por el déficit habitacional y los cambios culturales.

El mercado inmobiliario atraviesa un período de análisis y expectativas ante las reformas económicas que comenzaron a aplicarse desde el año pasado y que continúan impactando en el inicio de este nuevo ciclo. La derogación de la ley de alquileres, la eliminación de impuestos considerados

distorsivos, la liberación de fondos provenientes del blanqueo de capitales y la posibilidad de una recuperación del crédito hipotecario configuran un escenario que, aunque todavía presenta desafíos, es observado con moderado optimismo por los referentes del sector.

En ese contexto, Roberto Irrera, referente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, analizó la situación actual y las perspectivas a corto y mediano plazo. En diálogo con **Diario San Rafael** y **FM Vos 94.5**, sostuvo que **“si bien es cierto que quizás no sea tan fácil el 2026, creo que con todas las reformas que se han venido haciendo puede haber un poco más de flexibilidad”**. En ese sentido, remarcó que el movimiento inmobiliario no solo impacta en los corredores y operadores del rubro, sino también en múltiples actividades vinculadas. **“Siempre hablo en pluralidad, no solamente nuestra como corredores, sino de todas las fuentes de trabajo que se desarrollan a partir del movimiento inmobiliario”**, explicó.

Entre los puntos que consideró centrales, Irrera destacó la derogación de la ley de alquileres, el blanqueo de capitales, el regreso paulatino del crédito y la reciente eliminación del impuesto a las ganancias sobre la diferencia entre la compra y la venta de inmuebles. **“Cuando se van descargando cargas tributarias, pienso que es un beneficio hacia la sociedad porque obviamente tiene que pagar menos”**, afirmó.

Otro aspecto que aparece como determinante es la seguridad jurídica. Según explicó, la estabilidad de las reglas de juego es clave para que el mercado se reactive y para que los inversores vuelvan a apostar por el sector. **“En tanto y en cuanto esto vaya generando una seguridad jurídica, se va a ir movilizando el mercado”**, indicó, y agregó que, si el dólar se mantiene relativamente estable y la inflación continúa en descenso, **“ya a nadie le va a convenir especular”**.

En ese marco, comparó el comportamiento del mercado financiero con el inmobiliario y fue contundente al afirmar que **“el**

ladrillo siempre es la inversión más segura”, no solo por el resguardo de valor que representa, sino también por la cantidad de mano de obra que genera de manera directa e indirecta.

El crédito hipotecario aparece como otra de las claves para el futuro del sector y para el acceso a la vivienda. Irrera subrayó que muchas familias que pasaron años alquilando no lograron generar un ahorro suficiente para acceder a una vivienda propia sin financiamiento. **“Siempre necesitamos de ese apalancamiento que es el crédito hipotecario y que se vayan regulando las tasas sería espectacular”,** señaló. Además, advirtió sobre la magnitud del déficit habitacional existente: **“Más de 130.000 viviendas estarían faltando”,** lo que refuerza la necesidad de impulsar políticas que favorezcan la construcción y el acceso al techo propio.



El déficit habitacional y la necesidad de equilibrio entre inquilinos e inversores siguen siendo desafíos clave del sector

En relación con la carga impositiva, el referente de la Cámara

Inmobiliaria realizó un repaso histórico sobre los distintos impuestos que gravaron las operaciones inmobiliarias en Argentina. Recordó que, en sus inicios en la profesión, existía el impuesto a las ganancias eventuales, luego derogado, que fue reemplazado por el impuesto a la transferencia de inmuebles y más tarde por el impuesto cedular. **“Me parecía un poco agresivo porque en un país inflacionario terminábamos pagando un impuesto sobre la inflación”**, explicó. Por eso, consideró positiva la eliminación del impuesto cedular, ya que **“achicar los impuestos que uno tiene que pagar también ayuda a la negociación”**.

Si bien aclaró que la eliminación de ese tributo no necesariamente implicará una baja directa en los precios, sí puede influir en las operaciones. **“A lo mejor no van a bajar los precios, pero en la negociación, sabiendo que ya no tengo que pagar un 15%, se puede transar algo menos para que el comprador pueda llegar”**, sostuvo.

Respecto de los alquileres, Irrera insistió en la necesidad de mantener un equilibrio entre los intereses de los inquilinos y los de los inversores. **“Tiene que haber un equilibrio para ambas partes, donde el inversor siga invirtiendo para alquilar”**, afirmó, y remarcó que la oferta es clave para regular los valores. **“Los alquileres se pueden mantener habiendo ofertas, no poniendo índices”**, expresó.

En cuanto a la rentabilidad, explicó que el sector logró una recuperación respecto de los peores momentos. **“Llegamos a tener en 2020 y 2021 una rentabilidad del 2,8% anual. Hoy tentativamente estaríamos en el 5 o 5,5% anual”**, detalló, aunque recordó que en décadas anteriores ese número alcanzaba el 10%. Para Irrera, esa caída también está directamente vinculada al deterioro salarial. **“La parte salarial se fue cayendo y la rentabilidad también, porque la gente va a pagar hasta donde puede”**, sostuvo.

Finalmente, el referente inmobiliario reflexionó sobre los cambios culturales y generacionales en relación con la vivienda. Recordó la experiencia de su padre, quien pudo construir su casa trabajando largas jornadas, y contrastó esa realidad con la actual. “Esa fue la cultura que a mí me dejaron, asegurar el techo para mis hijas”, expresó, aunque reconoció que hoy existe “un cambio de paradigma total”, con generaciones más nómadas y con otras prioridades.