

# Expectativas de los agentes inmobiliarios tras la salida del cepo pero quejas por la desregulación de su actividad

21/04/2025



La eliminación del cepo cambiario por parte del gobierno nacional ha generado diversas reacciones y expectativas en los diferentes sectores económicos del país. Uno de ellos es el inmobiliario, que vislumbra un nuevo escenario con la libre disponibilidad de dólares. Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de la provincia de Mendoza, dialogó con nuestro medio para analizar las implicancias de esta medida y las perspectivas para el sector.

Irrera calificó la salida del cepo como una medida necesaria y positiva para el mercado. «Realmente nosotros consideramos que la medida es positiva, porque en un principio nos llevaría a

normalizar un mercado. Principalmente en lo que refiere al tema créditos», dijo al principio de la nota.

Luego, explicó que la incertidumbre generada por el cepo afectaba especialmente a los tomadores de créditos hipotecarios en un mercado dolarizado. «De repente, a aquel que tiene los dólares, por decirlo vulgarmente, no le va a mover la aguja, pero si a aquella persona que es tomador de un crédito y que ante un mercado dolarizado tenía que converger al dólar MEP. El tomador del préstamo no sabía si le alcanzaba lo que le estaban prestando y el ahorro que podía tener», detalló.

En cuanto a la posible dolarización de los contratos de alquiler, se mostró escéptico. «Realmente no creo que vaya a pasar eso. A pesar de la estabilidad cambiaria actual, la posibilidad de ajustes por índices como el ICL (Índice de Contratos de Locación) en pesos podría resultar más conveniente para los propietarios. Los contratos en dólares podrían quedar más fijos en cuanto a la actualización de los montos», opinó.

Si bien reconoció que la unificación cambiaria brinda mayor claridad, reiteró su postura sobre la menor probabilidad de dolarización de alquileres. «Si bien es cierto que ahora tenemos más certeza de tener un valor en dólares, también es verdad que siempre es más tentativo hacerlo en pesos. Sobre todo porque la inflación cedió y el salario puede ir recuperando poder adquisitivo en paritarias. Estos factores hacen que sea más tentativo pactar un contrato en pesos que en dólares. Además, si se hace un contrato en dólares para poder incrementarlo hay que tomarlo con el IPC de Estados Unidos», aclaró.

«La desregulación de la ley de alquileres, la baja de las tasas de interés y el dólar que quedó un tanto amesetado, entre los 1.200 y 1.300, ayudaron mucho a que se moviera un poco el mercado. Por otra parte, como a aquel que tenía los dólares guardados tampoco le redituaba mucho, salió a invertir. A eso hay sumarle que van saliendo los créditos hipotecarios, que es una herramienta grandiosa para acceder a

una vivienda», destacó.

Con relación al impacto de las nuevas medidas económicas en los créditos hipotecarios, consideró que podrían ser beneficiosas. «Como los créditos no salen inmediatamente, había gente a la que no le alcanzaba para convertir los pesos a dólares. No hay que olvidarse de que el banco le da pesos al tomador del crédito. Ese también es otro beneficio», manifestó.

No obstante, reconoció que el aumento en las tasas de interés podría encarecer ligeramente los créditos. «Seguramente se van a incrementar un poco las tasas, porque inclusive subieron las tasas en plazo fijo también. Lo bueno es que no vamos a llegar a los límites de pagar una tasa anual del 137 % tal como sucedió en el 2023», remarcó.

Por otra parte, también abordó la relación entre el aumento de la actividad inmobiliaria y el encarecimiento de la construcción. «En la actualidad, el metro cuadrado de construcción básico cuesta un millón ciento veintiséis mil pesos, es decir casi unos mil dólares. Cuando el histórico ha rondado siempre los 600 dólares», contó.

Finalmente, el referente de la Cámara Inmobiliaria expresó su preocupación por la desregulación de la actividad de los agentes inmobiliarios impulsada por el gobierno nacional. «Realmente consideramos que es un despropósito la medida, debido a que se pueden producir algunas estafas. Lamentablemente sigue existiendo gente que hace las cosas mal, que no son corredores públicos inmobiliarios, que no están matriculados y que no están capacitados para ejercer. Me parece que intentar desregular la matriculación es una aberración. Existe un colegio que nos regula y ante un hecho de mala praxis corremos el riesgo de pagar multas y perder la matrícula. De todos modos, tenemos dos pedidos de audiencia con el ministro de Desregulación y Transformación del Estado, Federico Sturzenegger, a los efectos de poder explicar esta situación y de seguir trabajando sobre el tema», informó.