

Las inmobiliarias estiman que este año los precios de los alquileres «igualarán o le ganarán» a la inflación

08/05/2022



El mercado de créditos hipotecarios absolutamente roto, la falta importante de oferta y una inflación que no deja de crecer no hicieron más que generar un combo letal para el mercado de alquileres de vivienda. Todo esto generó que hoy esta actividad no sea rentable para los propietarios, pero al mismo tiempo cada vez más cuesta arriba para los inquilinos.

Las previsiones de inflación para el segmento de los alquileres marcan, hoy, que durante 2022 se alcanzará un 55%, aunque con la particularidad de que ya comienzan a observar que esa cifra quedará retrasada. Así, ya se empieza a hablar de «un mínimo» de 60%, por lo que se estaría «acompañando la inflación general o incluso un par de puntos por encima».

A tono con esto, un trabajo elaborado por el portal

inmobiliario Zonaprop marca esta problemática. El informe sostiene que el precio de los alquileres en la Ciudad de Buenos Aires aumentó un 57% en los últimos 12 meses, es decir por encima del 55,1% que marcó el Indec para la inflación general.

Siempre de acuerdo con este relevamiento, en abril pasado los precios se incrementaron 6,3% en abril respecto de marzo, cerrando de este modo el primer cuatrimestre en un 21,2%, similar a la inflación.

En este más que importante movimiento de precios que se ve en el horizonte, la inflación y la discusión sobre lo que se espera sea una nueva Ley de Alquileres son claves.

«Hoy no hay oferta. Son muy pocos los dueños con intenciones de sacar sus departamentos al mercado de alquiler. Aquellos que pueden tenerlo `parado´ y afrontar los gastos que genera esto, lo prefieren a todo lo que representa tener un inquilino, y a cambio de una rentabilidad realmente baja, y no supera el 2%», sostuvo a NA el presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA), Alejandro Bennazar.

Esta poca oferta de la que habla el directivo se ve reflejada luego en que la demanda supere a la disponibilidad, lo que eleva los precios.

Jorge Toselli, a cargo de JT Inmobiliaria, traza un panorama similar al de Bennazar. «Las propiedades disponibles son pocas. El que las tiene libres, espera a que aparezca la nueva ley, porque las condiciones que plantea la actual reglamentación no convencen a nadie. Faltan unidades porque la gente no los saca al mercado; y los pocos que hay se alquilan muy rápido».

Todo esto lleva a que hoy hayan vuelto las listas de espera a algunas inmobiliarias, con candidatos que deben competir para ver quién se queda con alguna de las pocas propiedades libres.

El resultado de esto también es que quienes quieran ingresar a una vivienda deban sortear las condiciones que se solicitan para alquilar, que en muchos casos, y ante la gran cantidad de interesados, son elevadas por propietarios e inmobiliarias aprovechando las listas de espera.

Esto también se extiende a los precios. En épocas de mayor oferta, los interesados en transformarse en inquilinos tenían la posibilidad de intentar rebajar los valores publicados, sabiendo que existía ese margen. Hoy esa opción no solo no existe, sino que también complica la situación de quienes hoy alquilan una vivienda, pero que al no estar de acuerdo –o simplemente no tener los recursos económicos- con los valores que se solicitan para renovar el contrato, se deben buscar otra opción para vivir.

Y esto también lleva a que se vean cada vez más casos de inquilinos que deben bajar sus pretensiones y, por ejemplo, pasen de un tres ambientes a un dos ambientes, desde ya por no poder hacer frente a los incrementos de los precios.

Aquí también pesa la amplia cantidad de interesados en encontrar un techo. «Hoy se alquila en el día. Lo que antes podía llevar entre 15 y 30 días hoy pueden ser horas. Sobran candidatos y falta oferta», sostiene Bennazar.

Así, el mapa de precios promedio que rigió en abril en Capital Federal, es el siguiente: un monoambiente se consiguió por una media de \$ 47.785; un dos ambientes de unos 50 m2 cotizó en torno de los \$ 57.000; y una unidad de tres ambientes de 70 m2 se alquiló por cerca de \$ 78.000.