

Ley de alquileres: poca oferta de inmuebles y con valores muy altos

06/09/2022



Comenzó septiembre y un grupo específico de inquilinos deberá hacer cálculos, ya que sufrirán un aumento en su alquiler. Las personas que cumplan su primer o segundo año de alquiler y tengan decidido seguir viviendo en el inmueble, deberán pagar un incremento. Esto se debe a que el debate y la modificación de una nueva Ley de Alquileres en el Congreso, quedó en suspenso.

La Ley de Alquileres continúa en vigencia, por lo tanto, cada 12 meses se deben ajustar los montos en un porcentaje acorde a la inflación y a los salarios. Con un aumento inflacionario

del 46,2 % en los primeros siete meses del año, el reajuste impactará directamente en el bolsillo de las personas que alquilan una propiedad.

Entre todos los distintos factores que se aplican, el incremento rondaría alrededor del 64 %. Ante esta problemática que afecta a un importante segmento de la sociedad, en FM Vos 94.5, conversamos con Estanislao Puelles Milán, presidente del Colegio de Corredores Públicos de la provincia de Mendoza.

«No hay modificaciones y la ley sigue vigente, parece que no está en la agenda del Congreso de la Nación solucionar este problema. La situación cada vez empeora más, porque no solamente hay que tener en cuenta este casi 65 % de aumento, sino que también hay que pensar sobre la suba que tienen las viviendas por un tema del precio del mercado. Esto se debe a que muchos inmuebles que vuelven a ingresar al circuito de alquileres son ofrecidos con un valor significativo, ya que hay muy poca oferta», dijo Puelles al inicio de la entrevista.

«Se debe modificar la Ley 27551, puesto que trajo un desequilibrio fenomenal en el rubro inmobiliario en materia de alquileres. No hay otra salida, incluso antes de que se sancionara, nosotros habíamos advertidos sobre estos inconvenientes, que no es más que la retirada de los inmuebles que estaban en alquileres y pasaron a la venta. Se debe volver a los 24 meses de contrato, tal cual lo marcaba la normativa anterior. La actualización debe ser semestral y no anual. La misma debe tener menos impacto en los inquilinos. Por otra parte, creo que hay que trabajar sobre la oferta y lograr que todas esas propiedades que se dispusieron a la venta se vuelquen nuevamente sobre el mercado de alquiler. Entonces como cualquier otro producto, los precios comenzarán a balancearse. Hay muchos inquilinos que directamente no consiguen dónde vivir, debido a que no hay disponibilidad», advirtió el presidente de la entidad.

Después, se refirió a la importante oferta que existe en

cuanto a las ventas de inmuebles y cómo afecta esto en su cotización. «Las propiedades, en términos de dólares, han bajado en los últimos años un 25 o un 30 %. Por eso hace unos 45 días, aquellos que tienen algunos ahorros, lo capitalizan en la compra de ladrillos, esto es una forma de resguardarse», señaló.

Luego, volvió a hablar sobre la imperiosa necesidad de que se modifique la ley actual de alquileres. «Parece que están viendo una película distinta a la que ve el común de la gente. Si no hay ninguna modificación toda esta problemática se va a profundizar. Este desequilibrio en el rubro inmobiliario nunca lo he visto. Hay un 40 % en la caída de la oferta», precisó Millán.

Para concluir, habló de la forma en la que se vieron afectadas las inmobiliarias y las distintas empresas que proyectaban algún tipo de inversión. «Esta situación nos ha golpeado muchísimo. Este escenario presenta múltiples dificultades, ya que el mercado inmobiliario requiere años en producir. Un edificio no se construye en tres meses. Antes quien compraba un departamento lo hacía para invertir sus ahorros y de cierta manera resguardarse, es decir, no pensaba tanto en la renta. Esto hoy es distinto, y repercutió en las ventas de las casas usadas y los edificios a estrenar. Hay tal incertidumbre económica y política en Argentina, que quienes invierten en un terreno o una propiedad lo hacen para preservar sus ahorros», cerró.