

Para el sector inmobiliario la derogación de la Ley de Alquileres “espectacular”, frenó la escalada de precios y dinamizó el mercado

10/01/2025



La eliminación de la Ley de Alquileres a fines del 2023 ha generado un notable impacto en el mercado inmobiliario argentino. Según los análisis realizados por el Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario, los precios de los alquileres han experimentado una desaceleración significativa, registrando un aumento del 64,4% en el último año. Esta cifra representa una disminución considerable en comparación con el incremento del 260% observado en 2023, y se ubica 54 puntos porcentuales por debajo de la inflación anual estimada en 118,8%.

Los datos revelados por este informe sugieren que la flexibilización de las normas que regían el mercado de alquileres ha contribuido a moderar el ritmo de ajuste de los precios. La eliminación de los controles sobre los incrementos y la duración de los contratos ha generado un mayor dinamismo en la oferta de propiedades en alquiler, lo que a su vez ha ejercido una presión a la baja sobre los valores. Los datos del Observatorio dan cuenta de una baja real promedio del 36,8% en los valores de los contratos.

«La verdad es que la derogación de la ley en términos generales ha sido espectacular. Si uno compara cómo arrancó el 2024 y cómo finaliza, se da cuenta de que los avances han sido muy importantes. Con la Ley de Alquileres en vigencia, por cada 100 propiedades que se publicaban en cualquier portal inmobiliario solamente 8 se destinaban para alquiler. En la actualidad, 35 sobre 100 propiedades están disponibles para alquilar. El incremento de la oferta generó que el costo inicial del valor del alquiler de una vivienda haya disminuido bastante», explicó a FM Vos 94.5 el presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Mendoza, Eduardo Rosta.

«Hoy si el valor del alquiler no está acorde a lo que demanda el mercado, esa propiedad queda sin alquilar, o bien no se alquila inmediatamente. Todos estos cambios verdaderamente son muy significativos para el inquilino», añadió.

Luego, indicó cómo ha incidido en este proceso la baja de la inflación. «Como los índices inflacionarios han ido cediendo, los valores se estabilizaron. Otra cuestión muy importante es que resurgió el diálogo entre propietarios e inquilinos pactando las actualizaciones de los contratos. La mayoría de los contratos se celebran a dos años, aunque hay un libre mercado. Igualmente, a mayor oferta las condiciones se pueden ir modificando por sí mismas», destacó.

«En diciembre del año pasado las actualizaciones eran trimestrales o cuatrimestrales, pero ahora el mercado tiende a que se hagan de forma semestral. Supongo que con el correr del tiempo se van a poder celebrar contratos por un periodo mayor a los dos años. Ni las inmobiliarias ni los propietarios

pueden regular al mercado. Todos los actores somos complementarios», aclaró Rosta.

Por otra parte, se refirió a la dinámica del mercado, pero en relación a la compra y venta de inmuebles. «A partir de que los contratos pueden ser celebrados de forma más consensuada, el margen de oferta de propiedades en venta se fue achicando. La modalidad de las ventas se fue revirtiendo, antes se vendían para ponerlas en alquiler temporario únicamente, mientras que ahora también se venden para destinarlas a alquilar de forma tradicional. Los créditos hipotecarios también empezaron a jugar su rol. Creemos que en el 2025 esta clase de créditos se van a ir consolidando fuertemente. Otra variable que le dio impulso al sector fue la ley de blanqueo de capitales. A esto se le suma el tema de las hipotecas divisibles, la cual permite dividir el préstamo hipotecario inicial en varias partes, cada una asociada a una porción específica del inmueble», precisó el presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Mendoza.

«Este tipo de hipoteca permite acceder a un crédito a largo plazo para financiar la compra de un desarrollo inmobiliario en construcción o de un lote en un barrio, y vender unidades que están en construcción. Antes para poder hacerlo se necesitaba contar con la escritura de la propiedad para poder acceder al crédito, hoy se va a poder generar ese crédito hipotecario solamente con el boleto de compra-venta. Las ventas en pozo con financiación bancaria se van a poder ejecutar sin la escritura, con la declaración de la empresa constructora será suficiente. Por supuesto que todo esto debe estar avalado con un seguro para darle certidumbre al comprador. Todo esto va a hacer que se produzca una dinámica sumamente importante en el mercado. Creo que todos estos cambios se van a visibilizar más con el correr del año. En principio son todas luces verdes para el mercado y para el sector inmobiliario. Esperemos que esto tenga su efecto sobre una mayor generación de empleo en el rubro de la construcción y el resto de las actividades satélites», completó.