

Preocupación de inquilinos: se registra un nuevo aumento récord para los alquileres y genera tensión

26/07/2024



En julio, muchos inquilinos debieron renovar sus contratos de alquiler de inmuebles que fueron firmados bajo el amparo de la ley 27551 del año 2020 (Ley de Alquileres). Según esa normativa, al cumplirse un año de contrato, los alquileres deben ajustarse en base a la inflación acumulada en los últimos 12 meses. En este caso, el ajuste ha sido del 244,4%. Por su parte, los contratos firmados con posterioridad al mega DNU desregulador del presidente Javier Milei, se rigen por el Código Civil y Comercial y la negociación entre propietarios e inquilinos.

«Para el corriente mes, el ajuste quedó establecido en el orden del 244,4 % y para agosto la suba en el costo del ítem vivienda va a ser de 247,56%. Esto plantea muchísima

incertidumbre entre los inquilinos que tienen el contrato vigente con la antigua Ley de Alquileres», confirmó en una entrevista con FM Vos 94.5 el presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, Roberto Irrera.

Asimismo, comentó que más allá de la derogación de la ley en el mercado existe una disparidad en los precios de los alquileres. «Los alquileres que se celebraron luego del DNU con un ajuste semestral o cuatrimestral están superando el valor actual de la oferta. En muchos casos los contratos se están renegociando, debido a que los propietarios entienden la situación económica que atraviesa al país. A nadie le sirve tener una propiedad desocupada», sostuvo sobre este contexto. «Lo bueno es que se ha logrado bajar la inflación. Los alquileres que se fijaron con un ajuste cada seis meses, en agosto tendrán una actualización que rondará el 55,57 %.», manifestó Irrera.

Por otra parte, se refirió a la realidad del sector, pero en lo que refiere a la compra – venta de propiedades y la incidencia que tuvo la reducción de la tasa de interés para que se reactiven las operaciones inmobiliarias. «En lo que respecta a los meses de mayo y junio se pudo observar una pronunciada reactivación. El mercado se está recuperando dentro de los rangos normales de las operaciones, que oscilan entre los 25 y 65 mil dólares. En seis meses las tasas de intereses se redujeron. En noviembre del 2023 teníamos una tasa de interés a 130 % y hoy no alcanza el 37%. Como dejó de ser rentable tener la plata en el banco con un plazo fijo, la gente invierte sus ahorros en propiedades. Esta dinámica se estancó un poco en las últimas semanas por la suba del dólar. Mucha gente está esperando a ver qué va a suceder. Más allá de este factor, el balance hasta aquí es nuevo. Varias de las propiedades que se adquieren van a parar al sector locativo y eso fortalece la oferta de los inmuebles en alquiler», fundamentó el titular de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza. «A esto se suma a que de a poco van llegando algunas consultas por los créditos hipotecarios. También hay expectativas sobre el blanqueo de capitales que anunció el gobierno nacional. El

incentivo es para que entren dólares al circuito legal y al mercado. Este proceso de blanqueamiento se puede hacer tanto en inmuebles usados como nuevos. Todos estos factores van haciendo que la gente busque el resguardo de capitales en compra de inmuebles. Las propiedades son la mejor opción para proteger realmente un capital», destacó Roberto Irrera durante la nota.

Por último, brindó un panorama sobre el valor de las propiedades que están puestas a la venta. «Los valores no están tan retrasados como se cree. El metro cuadrado de construcción cuesta \$ 933.000 a razón de casi 1. 000 dólares (oficial) por metro. El sector se está recomponiendo, en algún momento el metro cuadrado llegó a valer solamente 400 dólares. Lo que pienso es que estamos dentro de los valores normales», concluyó.