

Alquilar en Argentina: misión imposible

Un fantasma recorre el mercado de alquiler en Argentina: el fantasma de la oferta cero

Informe de Federico Poore¹ del 18/09/23

Cada vez es más difícil el acceso a la vivienda. Algunas cifras nos pueden ayudar a entender este fenómeno y adentrarnos en las causas y posibles soluciones.

El miedo a no conseguir un lugar dónde vivir aparece cada vez más seguido en las noticias y se termina colando en nuestras conversaciones cotidianas: “¿A cuánto se te va a fin de año?” “¿Cuándo vence tu contrato?”

En agosto, en medio de un encendido debate en torno a la reforma de la Ley de Alquileres, ***la cantidad de departamentos en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires cayó un 35% con respecto a julio y fue un 70% menor a la de un año atrás***. Para colmo, ***abrís Zonaprop y parece que la famosa dolarización ya tuvo lugar***.

Mientras tanto, una encuesta reciente del Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) y el Instituto de Geografía de la UBA mostró que el 32% de los hogares inquilinos del AMBA gastan más de la mitad de sus ingresos en pagar el alquiler, y que el 63% está endeudado y usa buena parte de esa deuda para costear el gasto en vivienda.

El problema es más acuciante en las grandes ciudades. Parejas jóvenes, familias con hijos chicos y estudiantes se encuentran con un panorama en el que las cifras de sus nuevos contratos de alquiler son prácticamente impagables, pero que las alternativas de salir a buscar un nuevo hogar son incluso peores, como requisitos imposibles, valores iniciales altísimos o alquileres en dólares (que en Buenos Aires representan ya tres quintas partes de las ofertas publicadas).

“Los propietarios han decidido retirar sus inmuebles del alquiler y en muchísimos casos decidieron ponerlos a la venta”, dice Marta Liotto, presidenta del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios (CUCICBA).

Liotto recuerda que ***en plena época de los créditos UVA, el 14% de la oferta total de publicaciones inmobiliarias eran alquileres. Hoy es el 0,6%***. “Estamos hablando de una reducción absoluta”.

Las asociaciones de inquilinos denuncian que el gobierno nacional hace poco y nada por controlar que la ley se cumpla, pero hace tiempo que la Casa Rosada se desentendió de la norma argumentando que había fracasado (lo mismo que dicen muchos de los opositores que la apoyaron en su momento).

“La primera causa es la situación macroeconómica: ***una economía bimonetaria*** (sueldos en pesos y bienes en dólares) y ***un nivel de inflación insostenible, con un mercado desencajado que dificulta aún más el acceso***”, dice Micaela Alcalde, directora ejecutiva de la Fundación Urbe y consultora en urbanismo.

Alcalde también señala un punto ciego en los estudios sobre vivienda en la Argentina: se sabe muy poco sobre el perfil de los dueños de los inmuebles, más allá de información cualitativa recogida por el investigador Eduardo Reese que sugiere que “la gran mayoría de los arrendadores argentinos son pequeños y medianos rentistas” sin una estructura empresarial formal.

“Existe un perfil de dueño que paga sus gastos fijos con el alquiler de sus propiedades, muchas veces sólo una”, agrega Alcalde. “También estarán los fondos de inversión o las empresas, pero no existen datos que demuestran cómo se compone este universo.”

Para esta especialista, la tarea del momento es ir más allá de si regular o no regular, o ver todo desde una única óptica sectorial o con modelos copiados de ciudades muy diferentes a las argentinas: “Si nuestra economía es particular, nuestros mercados inmobiliarios también lo son”.

¹ Magíster en Economía Urbana por la Universidad Torcuato Di Tella (UTDT) con especialización en Ciencia de Datos. Periodista de temas urbanos. Publicado en Cenital el 18/09/23. <https://cenital.com/no-soy-de-aqui-ni-soy-de-alla/>

Difícilmente exista **un tema más urgente para más de 2 millones de hogares que alquilan la vivienda en la que habitan**. Este dossier parte de la idea de que para actuar sobre el problema primero hay que entenderlo lo mejor posible.

¿De dónde viene la obsesión argentina con el dólar? ¿En qué momento comenzaron a listarse en dólares las propiedades y qué impacto tiene eso sobre aquellos que cobramos en pesos? En “Pensar en verde”, la economista Jimena Calvo explora las respuestas a estas preguntas.

Hoy **llevamos más de veinte años sin crédito hipotecario** -más allá de alguna pequeña ventana entre 2016 y 2018, durante los créditos UVA- y según estimaciones privadas el **40% de la población de menos de 35 años alquila porque no puede comprar una propiedad**.

A todo esto, y en plena pandemia, el Congreso aprobó una Ley de Alquileres en el marco de una situación que se pensaba como límite tras las devaluaciones de 2018 y 2019. En una columna anterior explicamos por qué el timing no era oportuno (**llevar a tres años los contratos y congelar por 12 meses los valores en pesos en un contexto de aceleración inflacionaria no podía sino alentar el retiro de unidades del mercado de alquiler**) más allá de ciertas cuestiones atendibles del marco formal, como un mejor reparto de responsabilidades entre los actores o que los inquilinos puedan exigir la devolución del depósito a valor actualizado.

Una y otra vez, Alberto Fernández y Sergio Massa dijeron que iban a cambiarla, pero sin los apoyos necesarios en el Congreso la regulación siguió vigente, solo que sin mayor nivel de cumplimiento.

En “La Ley de Alquileres en su laberinto”, Carolina Ramos repasa los apoyos que recibió en su momento y los debates en torno a su modificación, que continúan hasta ahora en el Senado con un proyecto que viene de la Cámara de Diputados que acorta los contratos a dos años y flexibiliza la periodicidad de los aumentos.

Tras años en crisis y salarios a la baja, son cada vez más los jóvenes que no logran independizarse de sus padres en el tiempo esperado. Se produce así un fenómeno que hasta hace poco era más bien anglosajón, el famoso piso compartido, donde varios pibes y pibas de clase media se ven obligados a compartir un departamento para poder hacerle frente a los costos fijos. Romina Zanellato y Facundo Alé lo exploran en este gran informe con historias con nombre propio y un encabezado muy gráfico: «Tengo tres trabajos, claro que si pudiera me iría a vivir solo».

Otro factor vinculado al acceso a la vivienda, al menos en las áreas centrales de Buenos Aires y en algunos mercados turísticos, es el fenómeno Airbnb. En su nota sobre los efectos del alquiler temporario, Fernando Bercovich analiza qué pasó con los inquilinos de siempre en ciudades como Bariloche tras la popularización de esquemas de corta duración en dólares orientados a turistas. También nos preguntamos por qué es tan difícil regular Airbnb, cómo hacen las plataformas para esquivar las reglas y por qué este debate también merece ser abordado como una cuestión de lealtad comercial.

No vamos a cerrar este especial sin antes abordar la pregunta del millón: ¿**Podemos tener programas de alquiler accesible**? Con esta idea en mente organizamos una charla franca y honesta entre el legislador porteño Manuel Socías y Elisa Rocca, directora de Vivienda Asequible del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), quienes coincidieron en que **la estabilización de la economía es condición necesaria, pero no suficiente, para resolver el déficit habitacional**. Si queremos tener un país normal tenemos que poder echar mano a otros mecanismos aún no explorados de acceso a la vivienda, sin perder de vista los desafíos singulares que enfrentamos.

Esa es la apuesta de este dossier: mapear el estado de la cuestión y abrir la caja de herramientas, con la convicción de que es posible mejorar una situación que no da para más y que nos tiene al límite, peleándonos con todos por un puñado de metros cuadrados
