

Alquileres: Acceso restringido

En este informe:

Nueva ley de alquileres
El peso de los alquileres sobre los ingresos de los rosarinos

INFORME ESPECIAL | OCTUBRE 2018

Síntesis

El 12 de octubre de 2018 el presidente Mauricio Macri anunció un conjunto de medidas entre las que se encontraba una nueva Ley de Alquileres. Entre los cambios propuestos se encuentran mejoras para los inquilinos con respecto a las comisiones, garantías y plazo mínimo legal del contrato, entre otros. También se establecen ajustes semestrales en base a un coeficiente salarial y a la Índice de Precios al Consumidor.

En el presente informe analizaremos el impacto de cada uno de estos cambios en Santa Fe. Concluimos que, si bien la reforma no disminuye el precio de los alquileres o facilita el acceso a ellos, contiene un conjunto de medidas tendientes a mejorar la situación de los inquilinos.

Alquileres: acceso restringido Destacados Prensa

El proyecto de ley de alquileres que obtuvo dictamen de Comisión en Diputados aliviaría algunas de las cargas que los inquilinos deben soportar actualmente. Se establece un techo más bajo a los depósitos de garantías, el aumento a 3 años del plazo mínimo legal del contrato y la disminución del depósito de garantías. Sin embargo, los rumores sobre la marcha atrás con respecto a esta ley que surgieron tan sólo dos semanas después del anuncio de su impulso elevan un manto de incertidumbre sobre el efectivo avance del proyecto.

El mercado inmobiliario se vuelve restrictivo aún para aquella franja poblacional que no entra en los parámetros de “marginalidad”, es decir que esta problemática afecta también a la clase media. El 40,6% de los hogares no pueden acceder ni siquiera a un departamento monoambiente si comprometer al menos el 30% de sus ingresos. El nivel de exclusión aumenta a medida que se considera la capacidad de alquilar departamentos de 1, 2 y 3 ambientes sin comprometer seriamente sus ingresos, llegando en este último caso hasta un 70,4% de los hogares.

En caso de aprobarse el proyecto, la nueva regulación no solucionará la principal problemática de los inquilinos: el alto precio de los alquileres. El proceso de “inquilinación” que experimenta Rosario producto de los altos precios de las viviendas que son adquiridas como reserva de valor, agrava la problemática habitacional en un contexto de viviendas vacías y una demanda de contratos de alquiler en alza que presiona sobre los precios de los alquileres.

La problemática habitacional en Rosario no es por falta de viviendas sino por la restricción a su acceso. Según el Censo 2010 existen unas 80 mil viviendas vacías en la ciudad, a la vez, entre 52.000 y 57.000 hogares, que viven en condiciones de hacinamiento o en tipos de viviendas no aptas (pensiones, inquilinatos, mala calidad de construcción, etc).

Introducción

Desde el comienzo de su gestión las medidas aplicadas por el gobierno de Cambiemos han tendido hacia la regulación de los mercados en favor de los empresarios. La desregulación de tarifas aéreas, regulación del precio de la energía a valores internacionales, disminución del poder del programa Precios Cuidados, sirven como ejemplo de este accionar.

Sorprendentemente, el 12 de octubre de 2018 el presidente de la Nación anunció el impulso a una ley de alquileres que tiende a solucionar conflictos entre propietarios e inquilinos en favor de los inquilinos, yendo a contramano a la forma en la solía modificar regulaciones a mercados.

Dos semanas después del anuncio, medios de comunicación comienzan a hablar¹ sobre el freno por parte del gobierno de la ley de alquileres y su reemplazarlo por medidas tendientes a beneficiar a las empresas constructoras de viviendas. Algunos de estas medidas serían promociones fiscales, créditos, seguros de caución, refuerzos a la ejecutividad de los desalojos, entrega de lotes a desarrolladores a modo de subsidios.

Resulta llamativo que los propios impulsores del proyecto de Ley estén intentando frenar su aprobación tal como fue presentado, por lo que este anuncio puede haber sido parte de las marchas y contramarchas habituales que marca una manera de operar políticamente del gobierno nacional.

Independientemente del trasfondo político de la medida, el proyecto de ley de alquileres aún podría ser impulsado y aprobado. En el presente informe, analizaremos las principales medidas que propone el proyecto de ley y sus posibles consecuencias sobre el mercado de alquileres rosarino. Dimensionamos el peso que tienen los alquileres sobre los ingresos de los hogares de Gran Rosario y mencionamos medidas de aplicarse podrían ejercer presión a la baja en su precio.

¹ <http://www.ambito.com/937685-el-gobierno-preve-frenar-el-proyecto-de-ley-de-alquileres>

Principales aspectos del proyecto de nueva ley de alquileres

El proyecto de ley de alquileres reimpulsado por el oficialismo en octubre de 2018 establece modificaciones un conjunto de artículos del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan la locación de inmuebles con destino habitacional, y cuatro medidas complementarias referidas a la actualización de contratos, aceptación de garantías, alquiler social y registración de contratos ante la Administración Federal de Ingresos públicos de la Nación. Las principales modificaciones son las siguientes:

	Principales cambios	Comentarios
Depósitos de garantías	Depósitos de garantías de un mes de alquiler, mientras que la legislación vigente habla de “un mes de alquiler por cada año de locación contratado”.	En Rosario suele cobrarse entre 1 y 2 meses de alquiler por este concepto, por lo que esta medida generaría un beneficio para el inquilino.
Comisiones y honorarios	Las comisiones u honorarios para corredores inmobiliarios deberán ser soportadas por el propietario y no podrán superar los máximos establecidos en cada jurisdicción, así como los gastos de publicación, certificación de firmas y cualquier otro en el que incurriere el intermediario a efectos de perfeccionar el contrato.	Implica un alivio para el locatario del 5% del valor del contrato. En caso de que este costo sea trasladado al precio de alquiler, seguirá siendo un alivio para el inquilino al pagarse en 36 cuotas.
Plazo mínimo legal	Plazo mínimo legal de 3 años, mientras que actualmente es de 2 años.	Esta medida otorga estabilidad a los hogares que necesitan previsibilidad (ejemplo, padres que quieren mandar a sus hijos al mismo colegio).
Ajuste sobre el precio de alquiler	Sólo podrán acordarse ajustes semestrales sobre el precio del alquiler utilizando a tal efecto un índice conformado por partes iguales, con el índice de precios al consumidor (IPC) y el coeficiente de variación salarial (CVS), ambos elaborados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).	Efectos: a) El CSV es publicado con retrasos de más de dos meses por INDEC, no está definido qué valores se usarán para actualizar los alquileres de determinado mes b) Complejiza el cálculo del alquiler a aquellos inquilinos que no cuentan con medios para calcularlo c) Otorga homogeneidad a los aumentos de precios de alquileres y evita discusiones entre locatarios y locadores d) En los períodos en que la inflación es mayor al aumento salarial, el alquiler subirá más que el salario.
Alquiler social	El Poder Ejecutivo Nacional dispondrá las medidas a efectos de apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir ciertos requisitos para alquilar, pudiendo disponer la creación de un seguro obligatorio (que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble), regular el accionar de sociedades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos	Queda determinar quién afrontaría el pago del seguro. En caso de ser el inquilino, representaría un método para que estos locatarios más vulnerables internalicen los riesgos que puedan generar al locador. Esta medidas estarían destinadas a resguardar al propietario en lugar de facilitar el acceso a los inquilinos más vulnerables al igual que el crédito.

	de alquiler de viviendas, generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, apoyar la creación de líneas de crédito subsidiadas.	
Registro en AFIP	Sólo los contratos de locación registrados en AFIP serán oponibles a terceros, contarán con fecha cierta y podrán ser utilizados como instrumentos válidos para el inicio de acciones judiciales.	El propietario no podrá reclamar judicialmente la ejecución del contrato si este no fue registrado en AFIP.
Garantías	En el caso de requerirse una garantía de cumplimiento de contrato, el propietario deberá aceptar, a oferta del locatario, cualquiera de las siguientes: 1) Garantía real 2) Aval Bancario 3) Seguro de Caucción 4) Garantía personal del locatario o del fiador, que se documentará con recibo de sueldo, certificado de ingresos, o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deberán sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo. 5) Garantía de fianza. La presente enumeración no tiene carácter taxativo. El locador no podrá requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se tratase del supuesto previsto en el inciso 4) en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces.	El locador deberá aceptar la garantía que le ofrezca el inquilino, siempre y cuando cumpla las condiciones citadas.

Todas estas medidas apuntan a resolver problemas que enfrentan los inquilinos al momento de alquilar o intentar ejercer algunos de sus derechos. Sin embargo, la dinámica de funcionamiento del mercado inmobiliario que impone precios prohibitivos para amplios sectores de la sociedad no sufrirá ningún cambio luego de la implementación de la ley. Por eso es de esperar que el precio de los alquileres no disminuirá luego de su aprobación.

Dinámica de funcionamiento del mercado inmobiliario

Tal como lo expresamos en el informe “Situación del mercado viviendas en Rosario” del año 2016 el funcionamiento del mercado como principal estructurador espacial de la ciudad de Rosario no ha dado buenos resultados en cuanto a asegurar acceso universal en condiciones dignas a sus habitantes.

Esto se da ya que objetivo de los participantes del mercado no es asegurar el goce del derecho a la vivienda a la totalidad de la ciudadanía. Quienes producen viviendas no busca sólo obtener una rentabilidad con su venta, sino muchas veces la vivienda es vista como un bien que sirve como un activo de reserva de valor o especulación.

En el mercado de viviendas, los propietarios tienen en su poder un bien que suele tener una valorización igual o por encima de la tasa de inflación. Si no hay demanda para el precio al que se oferta la vivienda, el propietario puede decidir esperar que su vivienda continúe su valorización y venderla en un futuro, lo que impone una rigidez a la baja de precios.

Estas demandas adicionales de viviendas por parte sectores de altos ingresos con fines de reserva de valor o especulativos dan a luz a la “paradoja” por la cual el mercado inmobiliario construye viviendas para que muchas permanezcan vacías. El efecto inmediato de este plus de demanda es la elevación de los precios. De ahí la importante cifra de hogares que quedan excluidos de hacer uso de sus ingresos para adquirir una propiedad.

Esta exclusión de la propiedad conlleva mecánicamente a desplazar a la población hacia los contratos de alquiler, empujando a Rosario a un proceso de “inquilinizaci3n”. En un contexto de viviendas discrecionalmente vacías y una demanda de contratos de alquiler en alza, la consecuencia natural es el alza de los precios de alquiler. El mercado inmobiliario se vuelve restrictivo aún para aquella franja poblacional que no entra en los parámetros de “marginalidad”, es decir que esta problemática afecta también a la clase media.

En el Censo 2010 se conocieron datos del problema de inquilinizaci3n de la Ciudad de Rosario. Según los datos presentados existen unas 80 mil viviendas vacías. Sin embargo, existen hoy entre 52.000 y 57.000 hogares, que viven en condiciones de hacinamiento o en tipos de viviendas no aptas (pensiones, inquilinatos, mala calidad de construcci3n, etc).

El siguiente apartado da cuenta del peso del valor del alquiler en el ingreso de cada uno de los deciles de la sociedad rosarina.

¿Qué deciles de la población rosarina podían acceder a distintos tipos de departamentos ubicados en el centro de la ciudad de rosario sin comprometer sus ingresos?

En el siguiente cuadro la totalidad de hogares del aglomerado Gran Rosario fueron ordenados según su ingreso y divididos en 10 grupos o deciles. El decil 1 está compuesto por los 46.077 hogares de menores ingresos de la ciudad y el ingreso promedio de cada hogar correspondiente a este grupo es de \$6.434. Por último, 4.371 hogares no poseen ingresos. Las columnas finales reflejar el porcentaje de ingresos que debe gastar en promedio una familia de determinado decil para pagar el alquiler de un departamento de cierta cantidad de ambientes.

Gasto en alquiler por decil						
Decil	Cantidad de hogares con ingresos*	Ingreso Promedio (M)	Alquiler de monoamb/M	alq.1 dorm/ M	alq.2 dorm/M	alq.3 dorm/M
1	46.077	6.434	93%	106%	158%	183%
2	45.200	12.007	50%	57%	85%	98%
3	45.398	15.785	38%	43%	64%	74%
4	45.342	19.622	31%	35%	52%	60%
5	45.458	23.441	26%	29%	43%	50%
6	45.890	28.572	21%	24%	36%	41%
7	45.382	34.717	17%	20%	29%	34%
8	45.432	42.350	14%	16%	24%	28%
9	46.131	52.689	11%	13%	19%	22%
10	44.167	85.272	7%	8%	12%	14%
Sin ingreso	4.371					

*Fuente INDEC. Cuadros de distribución del ingreso por aglomerado urbano del tercer trimestre de 2017 (último dato disponible).

Elaboración propia en base a datos de INDEC y www.zonaprop.com.ar.

Consideramos que una familia no debería gastar más del 30% de su ingreso en alquiler de vivienda, a riesgo de que hacerlo supondría la privación del resto de sus necesidades. Los cuadros grises contabilizan las familias que no pueden acceder al tipo de departamento correspondiente a su columna.

El 40,6% de los hogares de Rosario, en total 186.388 hogares, no pueden acceder ni siquiera a un departamento monoambiente si comprometer al menos el 30% de sus ingresos.

El 70,4% de los hogares rosarinos, que en total suman 323.118, deben gastar más del 30% de su ingreso en alquiler si desean alquilar un departamento de 2 dormitorios en zona centro.

En octubre de 2018 un 60,5% de los hogares, que en total suman 277.736 familias, no pueden acceder al alquiler de un departamento de 1 dormitorio sin comprometer seriamente sus ingresos o alejarse del centro de la ciudad.

Para la confección del cuadro se utilizaron precios promedio de alquiler de departamentos monoambientes, de uno, dos, y tres dormitorios de la ciudad de Rosario para octubre de 2018,

utilizando como fuente las ofertas publicadas en www.zonaprop.com.ar y datos de la Encuesta Permanente de Hogares del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Propuestas de políticas locales

El Estado no puede descomprometerse de esta problemática. La experiencia nacional confirma que en ausencia de voluntad política para regular, el mercado inmobiliario será incapaz de funcionar como eje del acceso al derecho de la vivienda digna. Ciertas regulaciones a nivel local que busquen sintonía con políticas nacionales en la materia podrían empezar a mitigar años de injusticias y pocas soluciones en lo que a vivienda se refiere.

La erogación de un impuesto a la vivienda vacía y los terrenos baldíos puede ser una acertada decisión gubernamental en ese sentido. La misma podría definirse a través del TGI para las viviendas que no declaren ocupación del propietario o la vigencia de un contrato de alquiler, préstamo o cesión; y triangulándose con la información de consumo de electricidad y todos aquellos servicios que cuenten con un medidor en la susodicha propiedad.

La reglamentación de un porcentaje mínimo de metros cuadrados entre los permisos de edificación orientados a la vivienda social podría ser un mecanismo que busque armonizar el modelo de ciudad inmobiliaria y el derecho de los ciudadanos de menores ingresos a acceder a la vivienda digna.

Al mismo tiempo puede pensarse en la gestión de una política pública que piense la constitución de un ente municipal o provincial que bien podría erigirse como una empresa inmobiliaria de utilidad pública que cuente con un acceso preferencial al financiamiento provisto por el Estado provincial o nacional y que se dedique a impulsar la construcción de departamentos de alquiler.

La creación de un banco de tierras permite controlar la disponibilidad y precios de un elemento central a la hora de construir nuevas viviendas.

INFORME ECONÓMICO ESPECIAL

| OCTUBRE 2018

**Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz –
Sede Santa Fe**

CONTENIDOS TÉCNICOS DEL INFORME

**Gonzalo Brizuela
Cristián Berardi**

Integran el CESO Santa Fe:

Coordinación

Cristian Andrés Nieto
María Celina Calore

Investigadores

María Belén Basile, Cristián Berardi, Mateo Bork,
Gonzalo Brizuela, Virginia Brunengo,
Sol González de Cap, María Alejandra Martínez Fernández,
Augusto Prato.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz



Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz

DIRECTOR

Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowski

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Angel Sabatini, Ariel Cunioli, Alejandro Demel, Carina Fernández, Cecilia Maloberti, Cristian Nieto, Christian Busto, Diego Martín, Diego Caviglia, Diego Urman, Ernesto Mattos, Estanislao Malic, Estefanía Manau, Federico Castelli, Gabriel Calvi, Javier Lewkowicz, Jorge Zappino, Juan Cruz Contreras, Juan José Nardi, Laura Di Bella, Leonardo Llorente, Lorena Paponet, Lorena Putero, Luciana Sañudo, Lucía Pereyra, Mahuén Gallo, María Laura Iribas, Mariela Molina, Martin Burgos, Maximiliano Uller, Nicolás Hernán Zeolla, Norberto Crovetto, Pablo García, Rodrigo López, Sabrina Iacobellis, Sebastián Demicheli, Valeria D'Angelo, Valeria Mutuberría, María Celina Calore, Daniela Longas, Candelaria Ruano.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz



www.ceso.com.ar



[/cesoargentina](https://www.facebook.com/cesoargentina)



[@cesoargentina](https://twitter.com/cesoargentina)