

OPINIÓN

Mercado inmobiliario: cómo salir de la destrucción total

La ley de alquileres actual empuja a los propietarios a retirar sus propiedades del mercado y esto hace que suban aún más los precios perjudicando a todos los inquilinos



Por **Gisela Scaglia**

9 de Marzo de 2021

Diputada Nacional por Juntos por el Cambio



Si algo logró la pandemia del Covid-19 fue mostrarnos los errores cometidos en el pasado con una vertiginosidad nunca antes vista. Tuvimos, todos como sociedad, que salir a buscar alternativas para, al menos, remediar lo más urgente. El déficit habitacional que existe en nuestro país fue una de las problemáticas que enseguida salió a la luz. **Ante el freno de la economía y la incertidumbre de un mundo en suspenso el Gobierno Nacional congeló los alquileres y prohibió los desalojos, algo que en su momento parecía, la única respuesta posible ante tantas familias en situación de crisis y desempleo.**

Digo “parecía” porque en realidad lo que aprendimos es que **las recetas absolutistas son las que hacen a las peores políticas públicas.** Al igual que con el subsidio a las tarifas se benefició sin discriminar dejando que muchos que no lo necesitaban se beneficien de medidas extraordinarias.

Esa no debería haber sido la única respuesta sobre todo teniendo en cuenta que en Argentina las medidas temporales duran más de lo que uno supone, y porque en el fondo se prorrogó el decreto pero no se evaluó como iba impactando en la vida de las personas.

La medida en sí misma debería haber sido, al menos, acompañada por otras políticas que apunten a solucionar el problema de fondo que hoy hace que ante la retirada del control del Estado, nos enfrentemos a una situación dramática. Los tribunales están a punto de convertirse en una puerta 12 en donde cientos de familias no solo van a tener que litigar su desalojo sino que afrontar deudas que para algunos resultarán impagables. Y, del otro lado de la grieta, los propietarios se encuentran con una pérdida total de la seguridad jurídica y con una Ley de Alquileres que entró en vigencia y que ya demostró ser ineficiente.

La ley empuja a los propietarios a retirar sus propiedades del mercado y esto hace que suban aún más los precios perjudicando a todos los inquilinos. En 2020 los alquileres aumentaron un 62 por ciento. Esta suba fue la mayor registrada desde el 2012. Es imperioso revisar la legislación para remediar lo urgente y empezar a conseguir soluciones definitivas.

El efecto en cadena ya se puso en marcha y desde el Gobierno de Fernández no se están dando las respuestas necesarias para enfrentar un conflicto de múltiples aristas. Debemos actuar en dos sentidos complementarios. Por un lado, atender a las familias más vulnerables y que se ponga en marcha el Programa Nacional de Alquiler Social para que todo aquel que se encuentre en una situación de necesidad tenga garantizado el derecho universal a la vivienda. Y, por otro, hay que encontrar maneras de que el capital privado mueva al sector. En una economía sana el Estado no puede ser el único inversor. Votamos hace pocas semanas en el Congreso una ley de Incentivos a la construcción federal y acceso a la vivienda. Esta es una buena herramienta que hay que poner en marcha.

Otra iniciativa que va en la misma línea es un proyecto presentado en la Cámara de Diputados de Luciano Laspina y Jorge Enriquez -que acompañé con mi firma- que apunta a generar beneficios fiscales para la construcción de vivienda para alquiler.

Ese tipo de legislación es el camino que debemos recorrer porque no sólo colaborará a resolver el déficit habitacional sino que también hará su aporte a la reactivación económica.

Esto, sin embargo, no es suficiente. Hay que modificar la Ley de Alquileres. Presentaré un proyecto de ley en el la Cámara de Diputados para que podamos debatir el instrumento y derogar los artículos que provocaron un aumento que prácticamente duplicó a la inflación del año pasado. **En un país que tiene la inestabilidad de Argentina obligar a realizar contratos de tres años es una condición que dificulta más de lo que aporta.** Así como también lo es imponer que se pueda realizar un solo aumento anual indexado por una fórmula que está atada al Índice de Precios del Consumidor y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables.

El control del Estado no hace más que limitar lo que tenemos que hacer crecer: más mercado, más inversión, más competencia. Ante una apuesta tan fuerte de control absoluto es inevitable que la reacción sea aumento de precios, baja de rentabilidad, menos propiedades para alquilar, más incertidumbre.

Necesitamos corregir la ley antes de que siga perjudicando tanto a inquilinos como a propietarios.



<https://www.infobae.com/opinion/2021/03/09/mercado-inmobiliario-como-salir-de-la-destruccion-total/>