

Organizaciones proponemos 10 puntos de consenso para una política nacional de alquileres

En el marco del debate sobre la Ley de Alquileres, desde ACIJ, CELS, CIPPEC, Hábitat Argentina y Estudios Metropolitanos acordamos 10 puntos de consenso con diagnósticos y propuestas que deberían tenerse en cuenta para una política nacional de alquileres.

DIAGNÓSTICO

1) Contexto y plazos

La discusión sobre la Ley de Alquileres nos obliga a repensar el rol del Estado respecto al acceso a la vivienda a través del alquiler. Los datos y experiencias internacionales ponen de manifiesto que una regulación que le otorgue estabilidad a la población inquilina es necesaria pero que al mismo tiempo deben implementarse una serie de políticas que conformen un plan integral de alquiler. Si bien el contexto macroeconómico obliga a repensar los plazos de actualización, no hay evidencia que indique que el acortamiento de los contratos tenga beneficios concretos para la población inquilina. En la mayoría de los países del mundo los contratos superan los dos años de duración y, en muchos casos, los tres años.

2) Necesidad de datos de calidad

Para diseñar una política que vaya más allá de una ley en particular, es necesario tener un diagnóstico adecuado. El acceso a la vivienda a través del alquiler ha crecido sostenidamente en las últimas décadas. Según los datos del censo en 1991 el 12,3% de los hogares eran inquilinos. Ese porcentaje aumentó a 16,1% en 2010. Según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del segundo semestre del 2022, el 20,7% de los hogares argentinos son inquilinos. No puede contarse con un diagnóstico adecuado sin información pública precisa y rigurosa sobre este mercado que hoy no existe.

3) Desacople entre ingresos, precios, oferta y demanda

Las dificultades para acceder al alquiler de una vivienda digna a un precio acorde a los ingresos de las familias inquilinas han aumentado, sobre todo en las grandes ciudades del país. Esto se debe a un desacople entre los ingresos de los hogares y los precios de los alquileres y entre la oferta y la demanda. El alquiler promedio de un 2 ambiente de Ciudad de Buenos Aires representa el 41% de los ingresos familiares medios (Invertire, 2023) cuando todas las recomendaciones internacionales proponen que ese porcentaje sea menos del 30%. Son problemas que el mercado por sí mismo no puede resolver.

4) Alquiler como problema global

El desafío del acceso a la vivienda mediante un alquiler asequible no es solo un problema de los argentinos. En otros países, los alquileres también aumentaron, dinamizados principalmente por la inflación. Por ejemplo, en Londres existe una “crisis de alquiler” producto de este fenómeno, en el que los propietarios de viviendas las vuelcan a la venta o empujan el alza de los precios del alquiler. En España, el alquiler estaría superando los precios máximos históricos, que datan de la crisis de la burbuja inmobiliaria de 2008.

5) Disminución de la oferta

La oferta de viviendas en alquiler para residencia permanente ha caído drásticamente en los principales portales de todo el país. En la Ciudad de Córdoba, la oferta de alquileres cayó un 36,7% respecto de mayo 2021 a junio 2023 (Centro de Estadísticas Inmobiliarias para el Colegio Profesional Inmobiliario cordobés y el Consejo Federal de Colegios Inmobiliarios, 2023). En Rosario, en marzo, había solamente 1.200 unidades en alquiler, lo cual representaba menos del 1% del total de la oferta (portal del Colegio de Corredores Inmobiliarios, 2023).

PROPUESTAS

6) Regular el alquiler turístico

El crecimiento exponencial del alquiler turístico-temporario en muchas ciudades argentinas es un factor que atenta contra la oferta de alquiler regular. Solo en la Ciudad de Buenos Aires se reportaron más 17 mil departamentos en Airbnb en septiembre (Airdna, 2023). En Salta, el mercado de alquiler se volcó masivamente al turismo temporario y la oferta regular se dolarizó (Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de Salta, 2023). En Bariloche, la oferta de alquiler regular es casi inexistente, ya que se volcó también al alquiler temporario (El Cordillerano, 2023). Se deben buscar los mecanismos de regulación -que podrían contemplar desde los registros, las licencias turísticas y las habilitaciones vinculadas a la zonificación- para reducir las externalidades negativas de esta actividad en el contexto local.

7) Disminuir el suelo urbano ocioso y la vivienda vacía

En muchas de las grandes ciudades argentinas se detecta más de un 10% del parque habitacional desocupado. Es necesario disminuir la ociosidad del suelo urbano y la vivienda vacante. El hábitat de calidad es un bien escaso y la oferta de unidades en alquiler condiciona el acceso al mismo. Para ello el Estado debe aplicar los mecanismos necesarios que movilicen el suelo urbano ocioso hacia la oferta de alquiler asequible, ya sea a través de exenciones y beneficios impositivos condicionados así como sobre-tasas o impuestos específicos a la vivienda vacía o los terrenos baldíos, instrumentos que ya se han implementado y mostrados su efectividad en diversas ciudades del mundo.

8) Parque habitacional de alquiler público

El Estado debe ser un jugador más en la oferta de unidades en alquiler, con el fin de garantizar el alquiler asequible para los grupos más vulnerables. En este sentido, se cuenta con la experiencia de París, donde la agencia pública de hábitat gestiona un parque habitacional público de 20.000 inmuebles de alquiler protegido para hogares vulnerables; o la de Barcelona, que cuenta con un parque de 7.000 viviendas para alquiler social.

9) Involucramiento efectivo del Estado

En este contexto se vuelve indispensable el involucramiento de forma directa e indirecta del Estado en todos sus niveles. En Argentina, el mercado de la vivienda en general, y el del alquiler en particular, es complejo y, por lo tanto, necesita ser abordado por diversas herramientas de forma simultánea, interjurisdiccional y multinivel. No se necesita menos regulación, sino un Estado presente pensando políticas integrales de acceso a la vivienda.

10) Política integral que oriente la inversión privada

Se necesita la definición de una política nacional e integral de alquileres que sea clara, que brinde certidumbre a propietarios e inquilinos y que oriente el accionar de las provincias y los municipios. Esta política no puede ser independiente de otras que busquen facilitar el financiamiento para la vivienda en propiedad, ya que ambas tendrán por objetivo promover el acceso a la vivienda adecuada en el mismo mercado. Al mismo tiempo, se deben fortalecer las líneas de subsidios para el pago del alquiler enfocado sobre todo en aquellas familias de menores ingresos y los jóvenes que buscan emanciparse.