

Servicios

INMUEBLES. Las intervenciones en el sector ya tienen un siglo de vida en el país. Un análisis del Instituto Alemán de Investigaciones Económicas demuestra la ineficacia de estas prácticas.

Alquileres. ¿Tiene sentido sostener el congelamiento?

Alejandro D. Jacobo (*)
Konstantin A. Kholodilin (**)

Con frecuencia, los gobiernos suelen intervenir en los diferentes mercados para mejorar –según señalan– su desempeño. Sin duda alguna, lo hacen con el mejor de los propósitos, aunque el camino al infierno también suele estar plagado de buenas intenciones.

Entre los mercados en los cuales intervienen, y que, de paso sea dicho, son demasiados, se encuentra el de los alquileres. Desde hace un siglo, los gobiernos de la Argentina vienen insistiendo, una y otra vez, con la regulación (control) del mercado de alquiler de viviendas a través de la sanción de diversas normas.

Este intento por proteger a los inquilinos comenzó efectivamente en 1921, al congelarse los alquileres, lo que constituyó la primera reacción al incremento de precios de las locaciones que se derivaba, por aquel entonces, del conflicto bélico (tres años antes había finalizado la Primera Guerra Mundial), del crecimiento poblacional y de la migración hacia áreas urbanas.

A esta medida le siguieron muchísimas otras a lo largo del tiempo y hasta nuestros días que, acaso, huelgan mencionar aquí por ser conocidas (y no sólo por los historiadores en el asunto).



MÁS CARO. Según las inmobiliarias, la extensión del congelamiento provoca aumentos promedio de 50% en los nuevos contratos.

Como cuestión curiosa, y en oposición a estas medidas, incluso hubo fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en los que se argumentaba que, con tales controles, se afectaba el derecho de disponer de la propiedad, algo tolerado temporalmente por la falta de oferta de habitaciones.

Un fallo de 1925 entendió que ese régimen de controles, anormal por cierto, no encontraba justificativo convertido, de hecho, en una norma habitual, como lo demostraban las sucesivas prórrogas a inquilinos, y mucho menos en un ambiente distinto al que dio lugar a la sanción de esas leyes.

Pues bien, curiosidades al margen, la teoría económica sugiere que las regulaciones sobre los alquileres, al intervenir en el mercado, suelen producir efectos adversos, entre los que se mencionan la caída de la construcción y el uso ineficiente de las viviendas. Y lo más importante: estos controles impuestos no necesaria-

mente logran los fines propuestos.

¿Qué decir al respecto en la Argentina? En un análisis efectuado para los últimos 100 años para el país, publicado por el Instituto Alemán de Investigaciones Económicas (DIW Berlin), se utilizaron datos sobre el precio de los alquileres de viviendas, junto con otros indicadores, y se compilaban las leyes y los decretos sancionados sobre congelamiento, desahucios, etcétera, para ver su efecto y responder al interrogante.

Para ello se contó con el apoyo de la Biblioteca Tornquist del Banco Central de la República Argentina, que puso a disposición los documentos necesarios para recopilar buena parte de la información.

Los resultados del estudio son coincidentes con lo que predice la teoría económica y, en esa dirección, las regulaciones y controles sobre el mercado de alquileres no parecen haber logrado su objetivo principal a lo largo de un siglo.

Fueron relativamente eficaces entre 1923 y 1925 y entre 1945 y 1957, quizás como consecuencia de la sorpresa de controles hasta entonces desconocidos (primer período) y de la rigidez extrema en las regulaciones (segundo). El resto del tiempo, sin embargo, no tuvieron efecto: la gente pareció adaptarse a las prohibiciones y se las ingenió para embromar a la ley de manera diversa.

En suma, si alguna recomendación de política económica puede desprenderse del estudio, y a pesar que la protección luce necesaria, más aún durante épocas de crisis, es que las autoridades deberían ensayar otro tipo de auxilio a los inquilinos o torcer el rumbo de otras variables económicas, en vez de insistir, por más de 100 años, con congelamientos y controles, yendo así en contra del mecanismo de precios como natural regulador del mercado.

(*) Profesor de la Universidad Nacional de Córdoba

(**) Profesor de la National Research University-HSE (Federación de Rusia)

MEMORIAS DE UN CLIMA CAMBIANTE
Cuentos científicos para entender el futuro climático
José María Cheloni

UNA COLECCIÓN PARA MENTES INQUIETAS

DESCUBRIR CIENCIA

Todos los avances científicos explicados de una manera muy sencilla.

PRÓXIMA ENTREGA
MARTES 09/02

Memorias de un clima cambiante.
Estudiar el pasado para corregir el futuro

TODOS LOS MARTES, CADA 15 DÍAS.

*Producto sujeto a stock.

\$449.000

SORPRENDETE EN TU KIOSCO.

LaVoz

