



FACULTAD
DE CIENCIAS
ECONÓMICAS



Control de alquileres en un país con alta inflación

Dr. Alejandro Jacobo

Instituto de Economía y Finanzas
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Nacional de Córdoba
y Centro de Investigaciones en Ciencias Económicas de la FCE y CIECS-CONICET

Dr. Konstantin Kholodilin

Miembro del German Institute for Economic Research (DIW), Alemania
National Research University - Higher School of Economics (San Petersburgo, Rusia)

Resumen

El mercado de viviendas en alquiler (o el proceso llamado de “inquilinización”) es cada vez más importante en la Argentina, en especial en las ciudades grandes como Buenos Aires y Córdoba.

En general, los inquilinos en Argentina destinan una gran proporción de su renta personal a pagar el alquiler. Más aún: en muchos casos se puede hablar de una “sobrecarga” (relación del precio de alquiler respecto a la renta por encima de 40%) que deben afrontar.

Por tanto, resulta habitual que las organizaciones que agrupan inquilinos u otras que los amparen exijan regulaciones que les protejan. Estas organizaciones todavía se limitan a demandar el evitar “sólo” la indexación o aumento de los alquileres, pero, al igual de lo que sucede en otros países (por ejemplo, en Alemania y España), y como ya ha sucedido en Argentina en el pasado, podrían algún día procurar poner topes sobre el alquiler inicial.

Según el estudio, que analiza los alquileres en Argentina durante los últimos 100 años, estas medidas pueden efectivamente frenar el crecimiento de los alquileres.

Ahora, bien esto último ocurre solamente durante períodos de baja inflación.

Adicionalmente, y como demuestran otros estudios, aquellas medidas pueden ser perjudiciales para las construcciones nuevas (los límites impuestos sobre los alquileres también frenan la expansión de la oferta de viviendas).

La protección de los derechos de los inquilinos es importante, sin duda alguna, pero hay que evitar el control del precio de los alquileres utilizando para ello otras medidas menos peligrosas (por ejemplo, estimulando la construcción, ayudando a los inquilinos más desfavorecidos en situación de vulnerabilidad y disuadiendo la migración hacia ciudades grandes).