



WSJ

CONTENIDO LICENCIADO POR
THE WALL STREET JOURNAL

RYAN DUBÉ Y SILVINA FRYDLEWSKY
The Wall Street Journal

Medida para reactivar la segunda economía más grande de Sudamérica. Argentina eliminó los controles de arriendo. Ahora el mercado está prosperando

BUENOS AIRES. —Durante años, Argentina impuso una de las leyes de control de arriendo más estrictas del mundo. Tenía el propósito de lograr que aquellas viviendas como los señoriales departamentos *'belle époque'* de Buenos Aires siguieran siendo asequibles, pero en cambio, dicen autoridades, los arriendos se dispararon.

Ahora, el nuevo Presidente del país, Javier Milei, ha eliminado la ley de arriendo, junto con la mayoría de los controles de precios del gobierno, en un experimento fiscal que está realizando para reactivar la segunda economía más grande de Sudamérica.

El resultado: la capital argentina está experimentando un auge en el mercado de arriendos. Los dueños se han precipitado a poner nuevamente sus propiedades en el mercado, y las ofertas de arriendo en Buenos Aires han aumentado más del 170%. Si bien los arriendos aún están altos en términos nominales, muchos arrendatarios están obteniendo mejores acuerdos que nunca, con una caída del 40% en el precio real de las propiedades en arriendo cuando se ajusta según la inflación desde octubre pasado, señaló Federico González Rouco, economista de Empiria Consultores con sede en Buenos Aires.

La medida de Milei de anular las regulaciones de control de arriendo ha dado como resultado una de las victorias más claras de lo que el mandatario llama la "terapia de choque económica". Está desmantelando metódicamente un sistema de controles de precios, cerrando entidades de gobierno y levantando restricciones comerciales que se establecieron durante ocho décadas de gobierno socialista y militar en un esfuerzo que ha cambiado drásticamente las vidas de muchos argentinos.

En Buenos Aires —una ciudad a la que llaman el París del sur por sus amplias avenidas y la cultura de los cafés— muchos departamentos permanecieron vacíos durante mucho tiempo, puesto que los propietarios preferían mantenerlos así, o arrendarlos en períodos de vacaciones, en vez de cumplir con la ley de arriendo del gobierno.

En 2022 había alrededor de 200 mil propiedades vacías en Buenos Aires, un aumento de un

45% en relación con 2018, según un informe de Cedesu, un grupo de política con sede en Buenos Aires que se enfoca en el desarrollo urbano. Encontrar un departamento asequible bajo la ley de control de arriendo era difícil.

Aldana Oliver pasó cerca de 18 meses buscando un lugar para arrendar cuando dejó su hogar y partió a la ciudad de La Plata para estudiar Odontología.

"Había pocos lugares para arrendar y los disponibles eran muy caros", contó Oliver. Después que se eliminó el control de

arriendo, encontró rápidamente un departamento estudio por cerca de US\$ 200 mensuales. "Encontré algo realmente agradable. Y conseguí un buen precio", aseguró.

Muchos contratos nuevos —que ahora pueden ser en dólares como también en pesos— estipulan aumentos de arriendo cada tres meses, indican agentes inmobiliarios y arrendatarios. Eso ha hecho que los costos habitacionales sean imposibles de financiar para algunas personas que ya tienen dificultades para pagar precios más altos por los alimentos y los servicios públicos, precisó Gervasio Muñoz, quien representa a una asociación de arrendatarios en Buenos Aires.

Romina Misenta, una profesora de 40 años, dijo que el arriendo de su pequeño departamento aumentó casi el triple cuando terminó su contrato anterior.

"Mi situación ha empeorado mucho", expresó. "Pagaría mucho menos de arriendo si la ley anterior estuviera todavía en vigor".

Sin embargo, los precios de los arriendos al parecer se están estabilizando. Las alzas de precios mensuales están ahora en su nivel más bajo desde 2021, a medida que hay más departamentos disponibles, según Zonaprop, el sitio web de bienes raíces más grande de Argentina.

El gobierno de Milei también ha eliminado los controles de precios sobre productos básicos como leche y azúcar. El Presidente levantó los controles sobre el gas de cocina, eliminó los controles de exportación sobre la carne de vacuno y redujo las exigencias de gobierno para la importación

La "terapia de choque" fiscal del Presidente Javier Milei produce arriendos más bajos en general, pero algunas personas se sienten agobiadas.



Buenos Aires, la capital de Argentina, está experimentando un auge en el mercado de alquiler.

de acero, con la esperanza de moderar los costos de construcción. Y acabó con las restricciones que, según él, hacían que arrendar un departamento fuera una odisea que perjudicaba a aquellos que la ley estaba tratando de ayudar.

Los críticos de Milei sostienen que este está intensificando las dificultades económicas de la clase trabajadora. Y aunque sigue siendo popular, algunas encuestas muestran que su apoyo se está debilitando gradualmente. En agosto tenía un índice de aprobación del 45%, frente a casi el 60% a principios de este año, según Giacobbe Consultores, una firma de encuestas.

"Al liberar los precios, es muy difícil para todas estas personas, entre las que nos incluímos, llegar a fin de mes", manifestó Amalia Roggero, cuyo comedor comunitario en La Plata ha experimentado un aumento de las personas que buscan comida.

Milei, un economista libertario, advirtió durante mucho tiempo a los argentinos que sus cambios de libre mercado en un principio empeorarían las condiciones antes de mejorarlas, mientras reducía radicalmente el gas-

to público para controlar la inflación. Y agregó que era necesario desbaratar los severos controles económicos que heredó del anterior gobierno peronista de izquierda, el que puso en marcha controles de precios sobre unos 50 mil productos, desde alimentos hasta ropa, como parte de su programa Precios Justos.

El mandatario afirma que sus medidas están dando resultados. Proyecta una inflación anual de un 18% el próximo año, frente al actual 237%, una de las tasas más altas del mundo, mientras trabaja para controlar los déficits fiscales de nunca acabar que han dado origen al trastorno económico de décadas de Argentina.

Sin embargo, el gobierno todavía enfrenta desafíos considerables. Reducir aún más la inflación después de mantenerse inamovible en cerca del 4% al mes en los últimos meses será difícil, con poco margen para nuevos recortes de gastos en medio de las demandas para reanudar las obras públicas y aumentar las pensiones y salarios, dicen economistas.

"Heredaran una situación económica desastrosa, y salir de esta confusión tomará tiempo", co-

mentó Alberto Cavallo, profesor de la Escuela de Negocios de Harvard, quien ha estudiado los controles de precios de Argentina.

Al menos por ahora, el mercado habitacional está prosperando. Los que se oponen a los controles de precios señalan que Argentina es una lección con moraleja para las autoridades, desde EE.UU. hasta Europa, que han intentado contener el aumento de los costos habitacionales con controles de arriendo.

El Presidente Biden hace poco pidió que algunas alzas de arriendos se limiten a un 5% anual. Y la vicepresidenta Kamala Harris manifestó que si es elegida presidenta, "va a enfrentar a los propietarios corporativos y limitará los aumentos injustos de arriendos".

El economista González Rouco advirtió contra esos planes. "Con buenas intenciones o una ley", dijo, "no puede modificar la forma en que funcionan los mercados. Tienen su propia dinámica".

En Argentina, la ley nacional de arriendo que se aprobó en 2020 durante el gobierno de izquierda del Presidente Alberto

Fernández exigía un contrato de tres años mínimo. Los arriendos se tenían que pagar en pesos, la moneda volátil del país, la que perdió alrededor del 90% de su valor frente al dólar en el mercado negro durante el período de Fernández, de 2019 a 2023. Los precios de los arriendos se podían aumentar anualmente, pero a una tasa que fijaba el Banco Central, el que tomaba en cuenta la inflación y los salarios de los trabajadores.

En vista de la historia de Argentina de una inflación alta y volátil, los dueños de propiedades tomaron medidas para protegerse de la inflación que haría estragos rápidamente en los arriendos si se vieran obligados a esperar 12 meses antes de subir los precios.

En cambio, elevaron el precio inicial de los nuevos contratos de arrendamiento, lo que hizo que fuera demasiado caro para que muchas personas firmaran un nuevo contrato. El resultado de eso fue que el arriendo promedio por un departamento de dos habitaciones en Buenos Aires costaba 27 veces más que el precio de 2019, según Zonaprop.

Algunos propietarios trataron de venderlos. Otros los pusieron en sitios de arriendo a corto plazo como Airbnb, donde los turistas pagaban en dólares. Igualmente algunos se enfocaron en arrendarlos a personas dentro de su círculo social, lo que desembocó en un gran mercado negro con acuerdos de arriendo informales que eludían las normas gubernamentales, precisan economistas. Muchos dueños de departamentos simplemente no le dieron ningún uso a sus propiedades.

"Jamás veía un cartel de arriendo en las ventanas", aseguró Mariano García Malbrán, presidente de la cámara de empresas inmobiliarias, al describir cómo los controles de arriendo llevaron a una escasez. "Y las propiedades que estaban registradas en compañías inmobiliarias desaparecían en uno o dos días".

Artículo traducido del inglés por "El Mercurio".