Link: <https://www.clarin.com/economia/alquileres-aumenta-oferta-registran-bajas-20-precios-derogacion-ley_0_ukquOzGAtf.html>

# Alquileres: aumenta la oferta y registran bajas del 20% en los precios tras la derogación de la ley

### Para el titular de la Cámara de Propietarios, Enrique Abatti, actualmente se encuentran "7.000 propiedades en oferta", mientras semanas atrás era "cero".

La derogación de la Ley de Alquileres a partir de la entrada en vigencia del Decreto 70/2023 generó un aumento en la oferta y bajas en los precios "de un 20% en promedio" en determinadas zonas de la Ciudad de Buenos Aires, indican los expertos.

"Hasta hace más o menos 20 días había oferta cero, no llegábamos a las 50, 60, viviendas; y al día de ayer (por el viernes) había más de 7.000 en oferta", señaló el presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina (Capra), Enrique Abatti.

"Esto beneficia fundamentalmente a los propietarios y a los inquilinos, así como a los corredores inmobiliarios", explicó el experto.

Asimismo, destacó que "hoy el inquilino puede elegir y discutir el precio del alquiler", lo cual llevó a que "en algunos barrios de Capital Federal han bajado 20% promedio el precio de los alquileres respecto de lo que pretendían los propietarios hace un mes atrás".

En este contexto de algunos precios en baja, la semana pasada expertos indicaron a clarín que veían incrementos en la oferta de propiedades, aunque aún no hay datos certeros sobre la demanda.

Abatti recordó que "el 1 de julio de 2020 comenzó la vigencia de una Ley de Alquileres que fue el origen de todas las penurias que pasaron no solamente los inquilinos, que no conseguían vivienda, sino también los propietarios, que tenían condiciones incumplibles por parte de los inquilinos, con contratos congelados por un año, con una inflación que supera el 160%"

"Antes de la vigencia la Ley 27.551 no había grandes problemas entre inquilinos y propietarios: había una oferta permanente en Capital Federal de no menos de 20.000 viviendas", puntualizó el fin de semana en declaraciones a radio Rivadavia.

No obstante, continuó, "cuando comenzó la vigencia de esa ley fue bajando paulatinamente hasta llegar hace unos seis meses a 1.300 viviendas".

"Luego se sancionó la segunda ley (Nº 27.737), con la que pretendían modificar los desastres que habían hecho con la 27.551, pero fue como echar más nafta al fuego porque a partir de ahí desapareció la oferta", señaló el presidente de Capra.

También destacó que a partir del Decreto 70/2023 "se puede utilizar la moneda extranjera porque se reformó el artículo 765 del Código Civil y Comercial, donde se consideraba a la moneda extranjera como una cosa y eso no sucede en ninguna parte del mundo".

En este sentido, precisó que a la moneda "ahora sí se la considera, pero no como un recurso legal en el país, sino como un medio para cancelar una obligación".

"Esto es extraordinario", enfatizó Abatti, quien consideró la entrada en vigor del Decreto 70/2023 como "un cambio copernicano".

Por su parte, Daniel Zampone, vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA), manifestó también que "el mercado inmobiliario se está recuperando" luego de atravesar "los peores cuatro años de lo que va del siglo del mercado".

En diálogo con LN+ el fin de semana, Zampone comentó que a partir de la derogación de la norma se están celebrando contratos "como se hacía antes de 2020: cada dos años, en pesos y con actualizaciones cada tres meses por la inflación".

En cuanto a la moneda acordada para el pago del alquiler, el vicepresidente de CIA dijo que "puede pactarse con dólares, reales o pesos, la moneda que sea, siempre y cuando las partes estén de acuerdo".

En este sentido, trajo a colación un reciente caso ocurrido en Rosario, Santa Fe, donde tanto propietario como inquilino acordaron que el pago se realice en bitcoins.

"El impacto en la oferta ha sido inmediato", señalaron a Clarin, la semana pasada, expertos del mercado.

Soledad Balayan, de Maure Inmobiliaria, comentó que en una semana (la primera de enero) "la cantidad de unidades en oferta ha crecido de 5700 a 6500 en una semana", casi un 20%.

En ese sentido, la experta indicó que "febrero y marzo serán claves porque suelen ser meses en donde se realizan muchos contratos. La gente está volviendo de sus vacaciones”.

Link: <https://www.infobae.com/economia/2024/01/18/alquileres-la-oferta-portena-crecio-un-25-en-pocos-dias-y-aparecieron-departamentos-en-barrios-donde-no-habia-opciones/>

# Alquileres: la oferta porteña creció un 25% en pocos días y aparecieron departamentos en barrios donde no había opciones

### Luego del DNU que derogó la polémica ley se observó un rápido crecimiento de las propuestas inmobiliarias en diversos portales

Comienzan a advertirse cambios significativos en la oferta de viviendas en locación Post DNU de Javier Milei que derogó la Ley de Alquileres. Las propuestas en pesos y dólares experimentan un crecimiento diario, y según un análisis privado, se registra un aumento del 25% interanual en la ciudad de Buenos Aires. Ahora se encuentran departamentos en barrios como Agronomía, Mataderos y Parque Patricios, que hace más de 60 días atrás no contaban con opciones de alquiler.

El incremento del 25% se basa en un promedio obtenido de la investigación llevada a cabo por Soledad Balayan de Maure Inmobiliaria. Este análisis se enfoca en dos destacados portales del segmento inmobiliario: en Zonaprop, se observa un aumento del 20% en las propuestas de alquiler al comparar enero de 2023 con el presente, mientras que en Argenprop la cifra asciende al 46% interanual.

La diversidad de opciones, con acuerdos libres y flexibilidad en ajustes, plazos y monedas, está incentivando a los propietarios a ofrecer nuevamente sus inmuebles. En Zonaprop, por ejemplo, la oferta supera los 8.100 departamentos, con más de 1.200 unidades de tres ambientes, ideales para una familia tipo. Esto representa un cambio notable, ya que hace 60 días, apenas superaban las 200 propuestas, con el 70% en dólares.

También se advierten unidades de 4 ambientes, más de 600, cuando en septiembre había sólo 150 en distintos barrios porteños.

Actualmente se ofrece un 4 ambientes en Montiel y Ercilla, en el barrio Naón en Mataderos por $350.000 con ajustes semestral por Índice de Precios al Consumidor (IPC), un tres ambientes en Pedro Morán al 2300 en Agronomía, por $300.000 mensuales con ajuste semestral a través del Índice de Contratos de Locación y un tres ambientes en Alberti al 1800, Parque Patricios, por $400.000 mensuales y ajuste cuatrimestral por IPC.

Lo ideal es hacer acuerdos en pesos

Armando Pepe, referente del sector inmobiliario, brinda un panorama en constante evolución sobre la oferta de propiedades en alquiler. “El día 29 de diciembre, fecha efectiva del DNU, la oferta aumentó sin parar. En un breve lapso, el 4 de enero, este número aumentó a 6.500, y posteriormente, superando las 7.400 unidades. El crecimiento es constante y diversificado de la oferta, con un 60% de las propiedades en dólares y un 40% en pesos”.

En este contexto, expertos hacen hincapié en su recomendación a los propietarios de realizar contratos en pesos, argumentando que los argentinos no cobran en moneda extranjera.

“En lo que va de enero bajamos el precio de dos unidades publicadas en pesos. La propuesta de plazo es de 2 años con ajustes trimestrales en algunos casos y cada 4 meses en otros. La cuestión clave es la viabilidad de estos ajustes para los inquilinos, considerando que los salarios no están evolucionando al mismo ritmo que la inflación. Además, enero tradicionalmente representa un mes de menor actividad en el mercado inmobiliario, ya que muchas personas optan por tomar vacaciones, especialmente aquellas con mayor poder adquisitivo, dada la estacionalidad de costos asociados a viajes en este mes”, explicó Balayan.

En las inmobiliarias advierten que el mercado después de tres años comienza a ponerse en movimiento en materia de alquileres.

Marta Liotto, de Liotto Propiedades, destacó la tendencia general de volver al plazo de 24 meses estipulado por el Código Civil y Comercial. “Los ajustes, pactados cada tres o seis meses, siguen la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC), contribuyendo a la desaceleración de las subidas de los valores iniciales”, dijo.

Precios de partida y consejos

En el actual mercado de libertad, los expertos coinciden en que es crucial abordar las negociaciones con apertura para llegar a acuerdos. Esto implica la necesidad de que ambas partes alcancen entendimientos en varios puntos clave.

El intermediario juega un papel fundamental al consensuar términos contractuales, proporcionar información integral a ambas partes y buscar el mejor ajuste entre inquilino, propietario e inmueble. Aunque el precio inicial es un filtro importante, no es el único, ya que diversas variables deben considerarse, especialmente dado el nivel de libertad permitido por el DNU (se pueden pactar con ajustes en pesos, dólares, euros, productos, UVA, entre otros).

Lo aconsejable es que tanto propietarios e inquilinos revisen bien antes de firmar el contrato. En cuanto a la moneda de pago y actualización de los contratos de alquiler, el artículo 1199 establece que los alquileres podrán ser establecidos en moneda de curso legal o en moneda extranjera, según el acuerdo de las partes. Sin embargo, el locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato.

Pepe señaló: “Aunque los precios no bajaron demasiado, están en proceso de estabilización. Estimo que se irán ajustando, de manera similar a la dinámica del mercado del tomate. En situaciones donde escasea el tomate, su precio puede alcanzar los $2.000 por kilo, luego baja a $700 y todo sigue la ley de oferta y demanda hasta alcanzar un equilibrio”.

Expertos señalan que, en caso de que la oferta siga en aumento, los precios podrían experimentar descensos pronunciados en el punto de partida en el futuro cercano.

“En algunos casos, los valores iniciales bajaron hasta un 20%, confirmando una señal clara de que el mercado inició su camino hacia la recuperación. Aunque esta tendencia varía en cada barrio y zona de la ciudad, las primeras reacciones indican que varios propietarios que habían retirado sus inmuebles del mercado buscan volver a ponerlos en alquiler”, concluyó Liotto.

Link: <https://www.pagina12.com.ar/704855-el-infierno-de-alquilar-en-la-era-milei-como-son-los-contrat>

# El infierno de alquilar en la era Milei: cómo son los contratos y qué exigen inmobiliarias y propietarios

### Se firman contratos por plazos insólitos con aumentos mensuales, bimestrales o semestrales según la inflación. Las inmobiliarias aseguran que subió la oferta, pero los valores son disparatados. Qué precios se manejan en el mercado y cuánto cuesta un dos ambientes en CABA.

La derogación de la ley de Alquileres mediante el DNU de Javier Milei fue la bienvenida a la ley de la Selva para los inquilinos. A casi un mes de que el Presidente anunciara la desregulación de la economía, y a pesar de que decenas de artículos se encuentran judicializados por amparos, el mercado cruje entre precios desproporcionales para bolsillos castigados por la inflación, condiciones leoninas y el lobby inmobiliario empujado por el gobierno para instalar que cayeron los valores.

Alquilar en la era Milei

Contratos por dos años o menos, aumentos mensuales, trimestrales o semestrales, con depósitos actualizables según lo que pretenda el propietario, más uno o dos meses de adelanto y garantía, que en muchos casos se exige que no sea propietaria, sino un seguro de caución o garantías personales pagas. Estas son algunas de las condiciones bajo las cuales se están firmando contratos de alquiler en 2024, tras la desregulación de la economía por decreto, y a pesar de que rige una medida cautelar del juez en lo Contencioso Administrativo Enrique Lavié Pico que suspende la derogación de la ley de Alquileres prevista en el DNU.

La ley de la Selva llegó no sólo con condiciones leoninas, sino también con precios disparatados y una dispersión como pocas veces vista: así, un tres ambientes de 90 metros cuadrados en Almagro cotiza $1.000.000; un dos ambientes en la misma zona se ofrece a $250.000, otro similar se publica a 400 dólares y un monoambiente de apenas 22 metros cuadrados tiene un valor de $230.000. En Caballito, un tres ambinetes con cochera cuesta $590.000; un dos ambientes, $380.000; y un monoambiente, $350.000, según una recorrida por sitios especializados.

La situación se agudiza aún más si se tiene en cuenta que el alquiler es apenas uno de los precios de la economía, en un contexto de altísima inflación. En diciembre, para no caer en la pobreza una familia de dos adultos y dos menores necesitó percibir cerca de $500 mil, según el Indec. En diciembre, la Encuesta Permanente de Hogares indicó que el 63,2 % de la población ocupada tenía ingresos promedio de $193 mil, y aquellos trabajadores con salarios superiores a los $400 mil forman parte del 10 % con mejores ingresos del país: la vieja recomendación de que el alquiler no debía superar el 30 % del sueldo parece enterrada en el pasado.

“Se imponen las condiciones”: la queja de los inquilinos

El presidente de la Federación de Inquilinos Nacional, Juan Arrizabalaga, dijo a Página|12 que “no existe acuerdo entre partes”, sino una “imposición de condiciones”. “Hay contratos cortos, dolarizados o en precios, pero carísimos. Te piden lo que se les cante de garantía, de depósito, de mes anticipado. Y los aumentos son como les parezca: cuando haya devaluación, según la inflación, por mes, por bimestre, trimestral o semestral”, enumeró.

Julián, un visitador médico que vive en Villa Crespo y debe renovar el alquiler del dos ambientes en el que reside hace tres años, contó a este diario que le pidieron $330.000 con aumentos trimestrales por inflación, pero con una condición clave: si la inflación supera el 20 % en dos meses, la suba será bimestral. “Todos sabemos que en febrero la inflación va a ser mayor, o sea que en abril tendría la primera suba, no se puede creer, parece diseñado por el diablo”, dijo con resignación.

Arrizabalaga dijo que nada de esto ocurría con la ley de Alquileres, que implicaba un “acuerdo entre partes real, sin imposición”. “El alquiler ahora va a durar lo que le parezca a la parte rentista, porque puede rescindir el contrato cuando quiera. Se produce una situación de alquiler ciego, donde todo alquiler es temporal. Esto va a profundizar la crisis habitacional”, remarcó, y advirtió que hay una “situación gravísima”.

Alquiler: ¿hay más propiedades y bajaron los precios?

Tras la sanción del DNU, el Gobierno y un sector del lobby inmobiliario buscó instalar que hubo un aumento desproporcional en la oferta de las propiedades que los propietarios habían retirado del mercado. En un sondeo por los sitios webs especializados se oferta más volumen y según ZonaProp creció un 16 %. Armando Pepe, empresario inmobiliario y insistió en esa visión y dijo a Página|12 que antes del decreto había 500 propiedades y el 4 de enero había 6.500, pero advirtió: “Los precios van a tener que bajar porque nadie los puede pagar”. Además, indicó que deben cambiar las condiciones: “Un inquilino no puede pagar un contrato con aumentos bimestrales o cuatrimestrales con la inflación que hay hoy”.

Otro referente del sector inmobiliario salió al cruce de la versión de que los precios habían caído entre un 20 y un 30 por ciento, como indicaron. “Habrán caído entre un 3 y un 4 por ciento”, señaló, y remarcó que la oferta tiene que ser en pesos porque en Argentina “nadie cobra en dólares”.

Arrizabagalza criticó las versiones e indicó que se trata de una “campaña de la casta inmobiliaria y del gobierno”. “Los precios empeoraron fuertemente, por lo tanto no hay mejora para los inquilinos porque no se pueden pagar. Los pisos de inicio de contrato son muy caros”, sostuvo.

Link: <https://www.lanacion.com.ar/editoriales/cuasimonedas-para-cubrir-derroches-nid20012024/>

# Cuasimonedas para cubrir derroches

### En vez de recortar decididamente el gasto, encarando una urgente reforma, el gobernador Quintela echa mano de fracasadas recetas del pasado

En trámite acelerado propio de una provincia en la que la división de poderes es mera ficción, el bufonesco gobernador de La Rioja acaba de hacer aprobar en la Legislatura la emisión de $22.500 millones en cuasimoneda, resta definir si física o virtual, para pagar el 30% de los salarios de los empleados públicos. “Bienvenidas las monedas provinciales a la competencia”, celebró el presidente Milei, advirtiéndole que de ninguna manera van a ser rescatadas por el Estado nacional.

La Rioja reclama al Estado nacional una deuda por coparticipación que llegará a la Corte, en tanto el presidente Milei cuestiona que el gobernador Ricardo Quintela no tenga plata para la policía cuando sí la tuvo para contratar a la cantante Lali Espósito. Quintela fue uno de los gobernadores que promovieron la reforma de la ley de impuesto a las ganancias, un gravamen coparticipable, en busca de votos para el excandidato oficialista a presidente Sergio Massa, provocando la disminución de recursos para las provincias.

Estas actitudes demagógicas traen estos problemas. En su cortedad de miras, vuelven a golpear las puertas del gobierno nacional en busca de nuevos recursos para el derroche, de modo de sumarlos a las escandalosas cifras que ya algunas provincias perciben en función de compensaciones por las reformas introducidas al sistema de coparticipación federal. Lo recibido no hace más que fortalecer las oligarquías patrimonialistas imperantes en algunos distritos, vergonzosos feudos de políticos y empresarios prebendarios.

El remanido argumento de provincias pobres es una falacia. Sí hay en la Argentina, producto de la inflación y de las políticas que desalientan las inversiones, cada vez más pobres. La realidad es que las llamadas provincias pobres reciben recursos generados en solo seis distritos, sobre todo de la provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Lejos de usar esos recursos para desarrollarse, se ponen al servicio de beneficiar a las dirigencias gobernantes. Los pobres terminan emigrando a los grandes centros urbanos, ya de por sí desfinanciados por las deformaciones del sistema de coparticipación federal.

En 2022, La Rioja recibió 442.000 pesos por habitante en concepto de coparticipación, mientras que la provincia de Buenos Aires percibió 113.000 pesos y la ciudad de Buenos Aires, 61.000 pesos, a pesar de aportar el 60% de la recaudación coparticipable. La Rioja, con 383.869 habitantes, aporta el 0,6% del PBI nacional y su presupuesto está financiado en más del 90% por la coparticipación federal.

El problema de esta provincia no es la baja de la coparticipación. El verdadero escollo está en las políticas de desaliento a la inversión del gobernador Quintela en minería, en Famatina, y las que se planeaban para la explotación de litio. Casi el 70% de los riojanos con empleo formalizado son empleados públicos. En los últimos 10 años no se generó un solo puesto de trabajo privado. La provincia tiene empresas agrícolas, industriales, de servicios, transporte –unas cuarenta en total– sin ningún control y puestas al servicio de los intereses electorales de su sátrapa gobernante. Basta recordar cómo fue fotografiado repartiendo billetes en plena campaña electoral, una ofensa a la dignidad de sus comprovincianos.

La Rioja disputa con Formosa y Santiago del Estero el peor lugar en índices educativos, tanto en graduación como en conocimientos de quienes concluyen los ciclos primario y secundario. No es casual que se den estas situaciones en provincias con gobernantes que comparten la misma concepción patrimonialista del poder.

Algunos en la Rioja se ilusionaron con que Quintela cumpliera su palabra cuando anunció que, si Milei ganaba las elecciones, renunciaría al cargo de gobernador. Tal vez esto pudo haber influido para que el actual presidente ganara también en esa provincia. Está visto que Quintela dista de ser un hombre de palabra; es simplemente un impresentable que avergüenza a la gente que recuerda que la Rioja fue la provincia de estadistas de la talla de Joaquín V. González.

Sin negar que gran parte de su territorio es semiárido y con regímenes de lluvias escasas, no se puede afirmar que La Rioja sea una provincia pobre. Está demostrado en el mundo moderno que la mayor riqueza radica en la población, en la medida en que se brinden oportunidades para una educación de calidad. A gobernantes como Quintela no les interesa promover la educación. Alcanza con recordar el grave insulto que les profirió a maestras que reclamaban por el atraso en sus sueldos hace unos meses.

La Cordillera de los Andes es una fuente de riqueza, como lo demuestran la vecina provincia de San Juan y algunos logros que está alcanzando Catamarca. Si tomamos las altas cumbres andinas, desde Mendoza al norte, puede verificarse que, 120 kilómetros al oeste, tienen niveles de vida superiores al argentino más de veinte millones de chilenos. La misma distancia hacia el este solo la habitan tres millones de personas. Indudablemente la diferencia no radica en los dones de la geografía, sino en las decisiones de quien ejerce el poder.

El gobernador está cosechando lo que sembró. Incurrió en exceso de gastos en personal innecesario y en emprendimientos ridículos como crear una empresa aérea para dos vuelos semanales a Buenos Aires, sumado a supermercados, bodegas, fincas, obras públicas de baja rentabilidad social para beneficiar a empresarios amigos, siempre buscando fondos nacionales adicionales a la coparticipación.

En vez de hacer lo que se debe, que es reducir el gasto y promover la inversión, se opta por emitir una moneda que perjudicará a los riojanos. Es una mala película que hemos visto reiteradas veces en el pasado.

Resulta indudable que el país requiere de una reforma fiscal para que los recursos contribuyan al desarrollo productivo, ayuden a equilibrar el territorio, faciliten la igualdad de oportunidades sin importar el lugar donde se viva. Basta de estar al servicio de estas oligarquías saqueadoras de las riquezas de todos, grotescas por su primitivismo y desfachatadas por su obsceno tren de vida. Flotas de aviones y helicópteros transportan a los mandamases de estos feudos, a la vista de sus pueblos, aquejados por carencias de todo tipo.

link: <https://www.lanacion.com.ar/agencias/x-incorporara-los-pagos-en-2024-e-implementara-la-ia-para-la-experiencia-de-usuarios-y-anunciantes-nid09012024/>

# X incorporará los pagos en 2024 e implementará la IA para la experiencia de usuarios y anunciantes

### Además, la compañía pretende ampliar las capacidades de verificación de seguridad de marca e implicar en la plataforma a “algunas de las personas más interesantes y comprometidas de X”

X pretende convertirse en “la app para todo” y avanzar hacia tal propósito a lo largo de este año con la implementación de inteligencia artificial para la experiencia de usuarios y anunciantes y de los pagos, mientras sigue siendo una plataforma pública de contenido en directo.

Xcorp celebró a finales de octubre su primer aniversario tras la adquisición de Twitter por parte de Elon Musk y el cambio a una nueva etapa bajo el nombre de X. En esos doce meses, la compañía asegura que se duplicó el uso de las Notas de la Comunidad, que matizan publicaciones erróneas o con información falsa.

También se priorizó el video como contenido e implementado el formato de vídeo largo, de 30 minutos o más, e introdujeron las llamadas de audio y de video, la plataforma de publicación de ofertas de trabajo y el asistente de inteligencia artificial Gork.

Son pasos que la compañía tecnológica dio en su intención de convertir X en “la app para todo” en la que unan “experiencias a la perfección en una sola interfaz, para todos”, como ha señalado en una publicación en su blog oficial.

En 2024 pretenden avanzar en dicha intención, y lo harán con la introducción de los pagos, que habilitarán nuevas oportunidades para los usuarios y los comercios, y de la implementación de la inteligencia artificial para impulsar la experiencia del usuario y de los anunciantes, que ayude a mejorar la búsqueda y los anuncios.

La compañía mantiene que seguirá invirtiendo en los creadores de contenido, especialmente en aquellos que “atraigan nuevos usuarios e impulsen la publicidad” y fortalecerá su oferta de anuncios. También pretenden ampliar las capacidades de verificación de seguridad de marca e implicar en la plataforma a “algunas de las personas más interesantes y comprometidas de X”.

Estas novedades se unirán al papel que X desempeñó desde su etapa como Twitter: ser “una plataforma pública en vivo”, para “personas curiosas e influyentes de todo el mundo, que la utilizan a diario para seguir sus pasiones.