

ESCUELA DE
GOBIERNO

Relevamiento de alquileres comerciales y residenciales

Abril 2024

Afra Blundetto

María Elinor Aeberhard

Griselda Nady Rivas

Luis Enrique Pessagno Van Lierde

Gustavo Sebastián Castresana

RELEVAMIENTO DE ALQUILERES COMERCIALES Y RESIDENCIALES.

CIUDAD DE RESISTENCIA

Investigadora

Afra Blundetto

Colaboradores/as

María Elinor Aeberhard

Griselda Nady Rivas

Luis Enrique Pessagno Van Lierde

Gustavo Sebastián Castresana

Publicación de la Escuela de Gobierno de la Provincia del Chaco.
Copyright © Escuela de Gobierno de la Provincia del Chaco, 2024.
Todos los derechos reservados.

Esta publicación debe citarse como: A. Blundetto et. al. "Relevamiento de alquileres comerciales y residenciales", Escuela de Gobierno de la Provincia del Chaco (EGCH), Abril 2024.

Esta obra puede reproducirse sin autorización previa. Solo se solicita que sea mencionada la fuente y se informe a la Escuela de Gobierno de la Provincia del Chaco (academico.escgob@chaco.gob.ar) de tal reproducción.

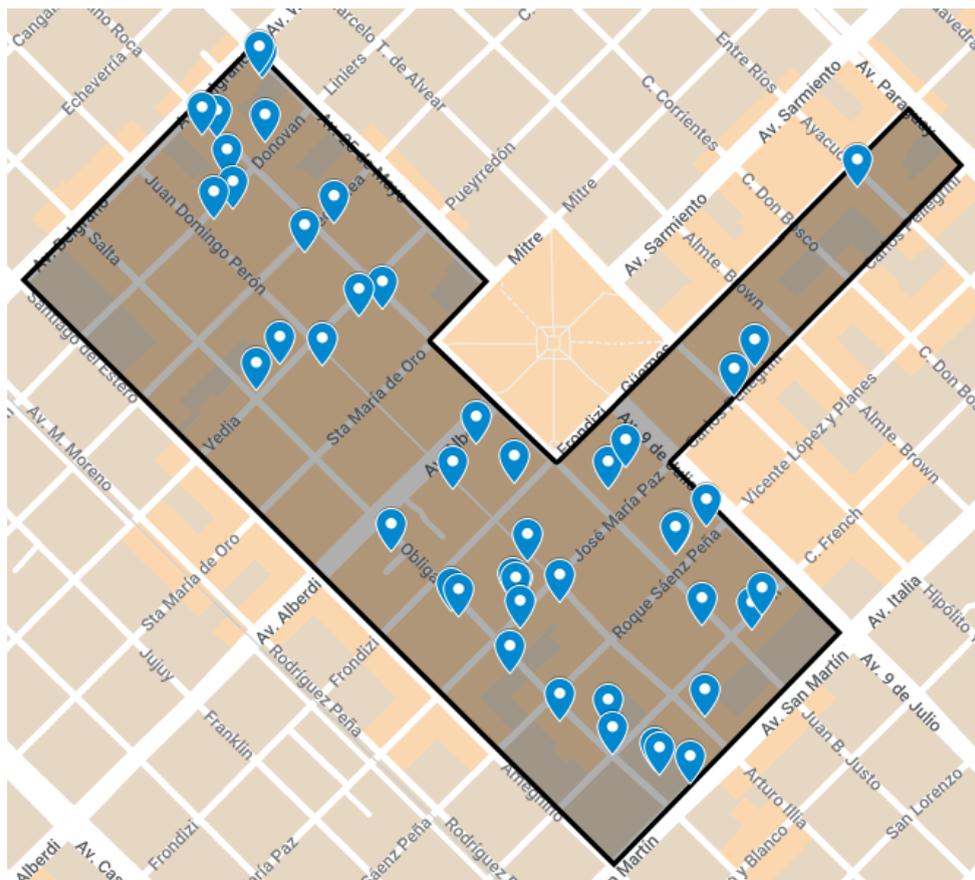
Relevamiento de alquileres comerciales y residenciales

Desde junio del año 2018, la Escuela de Gobierno de la Provincia del Chaco se propuso efectuar un relevamiento de los locales comerciales inactivos en la zona céntrica de Resistencia, con el objetivo de estimar el efecto de los vaivenes económicos en la actividad comercial de la ciudad. En esta ocasión, se decidió ampliar el análisis al sector residencial para observar el impacto de la derogación de la Ley de Alquileres mediante el DNU 70/2023 que entró en vigor el 29 de diciembre de 2023.

Tuvimos la oportunidad de entrevistar a dos referentes del sector inmobiliario, **Sergio Daniel Centurión** -presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Chaco (CCCIC) y dueño de NEA Inmobiliaria- y **Matías Sironi** -ex presidente del CCIC y co-propietario de Sironi Propiedades-. Además, relevamos las experiencias de dos inquilinos: uno que alquila mediante dueño directo y otro a través de una inmobiliaria.

En el siguiente mapa podemos observar la geolocalización de los locales comerciales en alquiler del presente relevamiento.

Mapa 1: Geolocalización de locales comerciales en alquiler al 16 de abril de 2024.
Microcentro de Resistencia.



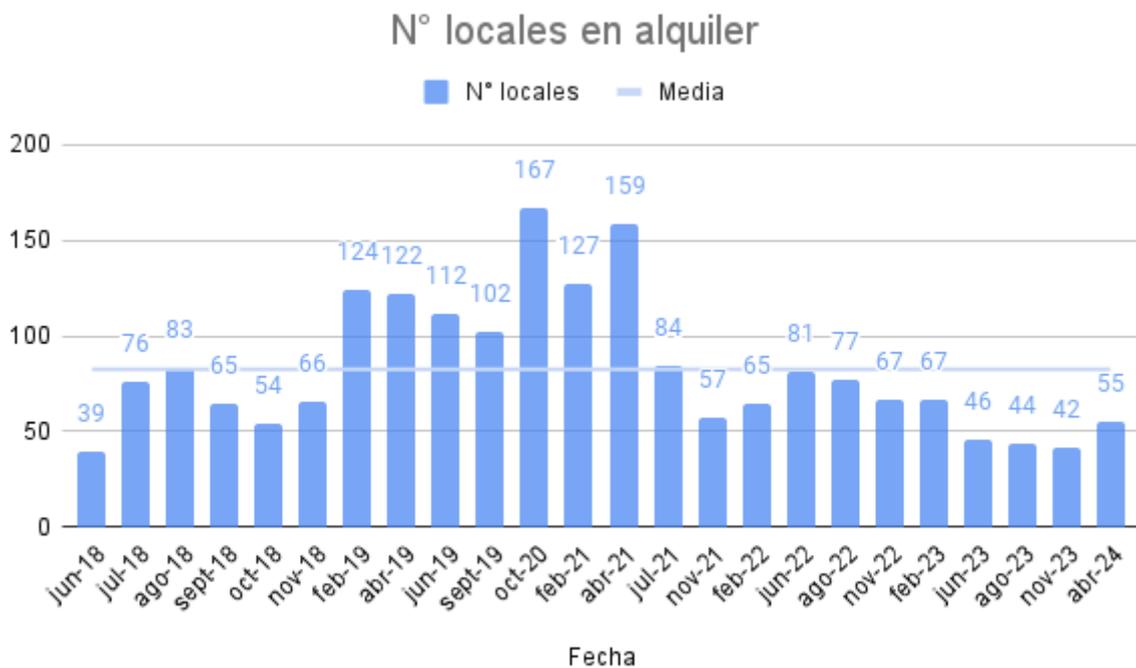
Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento realizado entre el 11 y el 16 de abril de 2024.

En base a los resultados obtenidos, el número de locales desocupados ya sea en alquiler, clausurados o cerrados, alcanza un total de 52, y considerando que el último dato relevado en noviembre de 2023, es posible afirmar que existe un aumento del 23,81% en cuanto a la

disponibilidad de alquileres comerciales. Por otra parte, si consideramos la situación de los locales al inicio del relevamiento, es posible observar que en junio de 2018 se ofrecían 39 locales en alquiler, mientras que en abril del corriente año ese número ascendió a 52, es decir que el incremento en locales desocupados que se produjo en ese período es del 33,33%.

De esta manera, podemos observar como en el último año los valores varían pero se mantienen en torno al promedio, mostrando hasta la fecha una tendencia a la baja a partir del segundo trimestre del corriente año, significando un nivel de actividad económica de la ciudad en ascenso (Ver gráfico 1).

Gráfico 1: Evolución de locales comerciales en alquiler. Junio 2018 – abril de 2024. Microcentro de Resistencia.



Fuente: Elaboración propia en base a relevamientos realizados desde junio de 2018 a abril de 2024.

A su vez, de los 52 locales en alquiler, fue posible detectar en el 69,23% (36 comercios) el rubro que comercializaban mientras se encontraban en funcionamiento. A partir de eso es posible vislumbrar que el rubro indumentaria fue el más afectado, con un total de 12 locales en alquiler, lo que equivaldría al 30,77% de los 52 locales mencionados. Con un porcentaje menor, le siguen los servicios, gastronomía y financieras con 5, 4 y 3 locales en alquiler, respectivamente. Se engloba el resto de rubros en un gran "Otros" que componen el 23,08% de la muestra, entre los cuales se encuentran: armería, artículos de limpieza, calzado, electrónico, librería, oficinas, óptica y lotería.

En cuanto a ubicación, se presenta una mayor concentración de locales inactivos en las siguientes arterias: la calle Obligado lidera el ranking con 9 locales comerciales en alquiler. El segundo puesto lo comparten las calles Arturo Illia y José María Paz con 5 comercios disponibles cada uno. El tercer puesto se lo queda la calle Julio A. Roca con 4 comercios disponibles para alquilar. Con todo esto, un número considerable de estos locales vacíos se

encuentran ubicados en las calles tradicionales del microcentro y en la zona este del centro de la ciudad capitalina (Ver mapa 1).

Una pregunta de investigación que guió el presente relevamiento era si el tamaño de los locales influía en la permanencia en el mercado de alquileres. La tabla 1 muestra los locales que ya se encontraban disponibles en el relevamiento anterior (noviembre de 2023) y a la fecha siguen vigentes:

Tabla 1: Locales comerciales que persisten en el mercado de alquileres. Periodo 2023-2024

Nº	Nombre	Dirección	Rubro	Tamaño
1	Planeta Jeans	Arturo Illia 162	Indumentaria	Grande
2	Armería Yiyo	Av. 25 de Mayo 477	Armería	Grande
3	S/D	Colón 37	S/D	Grande
4	Herval	Fronzizi 150	Indumentaria	Mediano
5	S/D	Juan B. Justo 173	Financiera	Grande
6	S/D	Juan B. Justo 372	S/D	Mediano
7	Melón	Julio Argentino Roca 175	Computación	Mediano
8	S/D	Julio Argentino Roca 473	Venta de bebidas	Chico
9	Pelim Plo Lamplu	Pellegrini 141	Indumentaria	Mediano
10	Arcoiris	Obligado 240	Art. de limpieza	Mediano

Fuente: elaboración propia en base a relevamientos realizados.

Los locales que se encuentran en **negrita** no solo están disponibles desde noviembre, sino que anteriormente ya se encontraban desocupados, implicando una permanencia de 8 meses (o más) en el mercado. Sin embargo, de la entrevista a los referentes del sector inmobiliario surgió otro punto de vista: que los locales no muestren señales de ocupación no implica necesariamente que estén disponibles: *“Un ejemplo concreto es la esquina de Santa María de Oro y Julio A. Roca, donde ahora abrió Mostaza. Ese local estaba vacío hace años, pero no por no estar alquilado, sino porque no tenían las habilitaciones comerciales necesarias para abrir”*. Casos como este hay muchos, pero también sucede lo contrario: *“También puede pasar que esté en obra pero ya alquilado, entonces se tiene que esperar 30, 60 o 90 días para que abra el local pero ni te enteraste que ya está en funcionamiento”*.

Además, ya adentrándonos en la situación actual del mercado de alquileres comerciales, mencionaron que a partir de la pandemia los rubros fueron cambiando sus preferencias en cuanto a ubicación: *“por ahí te conviene tener algo un poco más alejado pero más grande, y por el mismo valor. No solo respecto al tamaño, sino también respecto a la tranquilidad,*

seguridad, estacionamiento, etc." Además, entre los puntos positivos de estas movilizaciones destacaron el hecho de dejar disponible ese lugar tan valioso en la peatonal o en algún sitio muy concurrido para alguien que verdaderamente lo necesite para que sea rentable su negocio. Adentrándonos más en la actualidad, comentaron que: *"En febrero/marzo empezaron a sonar los teléfonos consultando por oficinas, showrooms, consultorios, entre otros. Estos profesionales están muy golpeados por la situación económica actual y empezaron a llamar buscando ese tipo de inmuebles"*.

Si miramos la otra cara de la moneda, del total de 52 locales relevados, 42 son nuevos locales disponibles. Este es un dato no menor ya que las diversas inmobiliarias no solo del Chaco sino de todo el país esperaban que la derogación de la Ley de Alquileres traiga consigo un aumento de la oferta de inmuebles disponibles para alquilar. Es importante aclarar que si bien la ley establecía especificidades con respecto a los inmuebles destinados a uso habitacional, la norma aplica a todos los contratos de alquiler, por lo tanto no quedaban exentos los locales comerciales.

Ya en su momento cuando la Ley 27.551 de Alquileres se promulgó (2020) hubieron posturas a favor y en contra de la nueva normativa, por lo que se retomaron esos debates cuando el actual presidente hizo campaña con la derogación de la norma, algo que se efectivizó con el la entrada en vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 (norma que a la fecha fue rechazada en senado y aún se debate en diputados).

Entre los principales opositores a la Ley promulgada en 2020 se encontraba el presidente de la Cámara Inmobiliaria Argentina, Iván Ginevra, que demostró exhibiendo estadísticas y explicando teoría básicas del funcionamiento del mercado por qué era una ley perjudicial para el conjunto de argentinos (CIA, 17 de enero de 2024):

"La ley anterior planteaba, básicamente, una intervención estatal muy alta, en donde el contrato de alquiler era casi un contrato de adhesión. Ahora se va a poder negociar de manera libre entre inquilinos y propietarios. Se van a poder sentar y decidir de acuerdo a su voluntad y no a la voluntad del gobierno. (...) Esto por supuesto es favorable para el mercado en general, para ambas partes. Se va a incentivar a que haya más oferta, y el resultado va a ser inmediato. Va a ser más fácil alquilar ahora." Iván Ginevra a Telenoche¹

Conversamos al respecto con el presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios del Chaco, Sergio Centurión, y comentó que si bien la ley de alquileres regía para todos los contratos de alquiler, ya sea con destino residencial o comercial, la normativa en un 95% intervenía en lo habitacional. Con respecto a los contratos comerciales, solamente estipulaba el plazo de los contratos, que eran 3 años (igual que en los habitacionales). Sin embargo, el resto de condiciones quedaban abiertas a negociación, y esto nunca generó conflictos:

¹ Disponible en: <https://cianoticias.com.ar/2023/12/22/ley-de-alquileres-entrevista>

"Fíjate en la parte comercial, en realidad hace tres años ya está totalmente desregulado, y vos no escuchaste conflictos. Al contrario, la regulación en vivienda generó un caos. Ahora no hay conflicto en vivienda ni en comercial, los dos tienen amplia libertad de contratación. Además, el ajuste acordado en los contratos de vivienda siempre superan ampliamente los acordados en los comerciales. Los valores en donde hubo injerencia estatal subieron mucho más que donde había libertad. El habitacional había crecido un 150% en el año y el comercial había subido un 110%. Lo primero era una imposición y lo segundo una negociación".

Sin embargo, no se aboga por la eliminación del estado en materia habitacional: su intervención es crucial y debe ser eficaz. Cuando lo hace correctamente, se observa un impacto positivo en inquilinos, propietarios, la circulación y las inversiones. No obstante, cuando su actuación es deficiente, se producen pérdidas de inversiones, ya que estas se desplazan hacia otras áreas: *"¿Cómo puede ser que bajando el puente tengas en construcción tres torres ultra premium si estamos viviendo el mismo contexto? Algo está fallando. Y lo peor es que eso que se construye allá es plata de acá".*

Entre los factores que influyen en los tipos de intervenciones estatales, los referentes del sector inmobiliario indicaron que quizás el facilitar las habilitaciones, bajar los impuestos o crear líneas de crédito que permitan el acceso a una vivienda serían medidas favorables que a largo plazo solucionarían el problema del déficit habitacional. Además, destacaron el hecho de presentar una ciudad amigable con el inversor, amigable entre el inquilino y el propietario, para que haya más oferta de inmuebles.

Cuando se implementó el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) no había disponibilidad de propiedades para alquilar, lo que resultaba inusual en un mercado que normalmente tenía entre 40 y 50 opciones en constante rotación en plataformas como ZonaProp. Matias Sironi, ex presidente del Colegio de Corredores y co-propietario de Sironi Propiedades, comentó que este escenario cambió notablemente después de unos 15 días, cuando empezaron a aparecer departamentos disponibles. La razón detrás de este cambio fue la reacción de los propietarios y los inquilinos al DNU. Algunos propietarios estaban tan molestos con la medida que se negaban a alquilar sus propiedades, considerando que no les resultaba económicamente viable o no deseaban comprometerse con contratos de arrendamiento a largo plazo. Por otro lado, algunos inquilinos también rechazaban las condiciones ofrecidas por los propietarios. Sin embargo, con el tiempo, comenzaron a aparecer más propiedades en el mercado:

"Mejoró muchísimo la oferta, pero aún preocupa la falta de unidades. Hoy la gente quiere poner en alquiler sus propiedades. Y el tipo que estaba dudando de si le servía la ley, si no le servía el nuevo ajuste, es decir el inquilino comercial, de vivienda también, hoy se anima también a salir a alquilar. Lo que faltan son productos (habitacionales y comerciales) y la macana es que no se activaron las obras todavía, y va a llevar tiempo".

Del lado de las posturas que se oponen a la derogación se destaca la opinión de Gervasio Muñoz, representante de Inquilinos Agrupados, que comentó a IP Noticias que “no existe país del mundo en donde no haya ningún tipo de marco regulatorio para el alquiler de vivienda”. Al respecto, sostuvo que esta ausencia conlleva diversas consecuencias, como suspensiones masivas de pagos de alquiler, desalojos, judicialización, entre otros. Sin embargo, se cree que estas repercusiones afectarán a toda la sociedad: *“Ir a una crisis habitacional y social con eso del sálvese quien pueda no es muy sustentable en el tiempo”*.

Frente a las posturas positivistas de la derogación de la ley que sostienen que al no haber más ley el mercado se va a regular solo, van a haber más propiedades y van a bajar los precios, Gervasio reflexionó que: “Cuando no hay estado, rigen las reglas de mercado” y que cuando “se carga sobre el mercado las tareas que son del Estado, las consecuencias son gravísimas”.

Sin embargo, las estadísticas provinciales indican lo contrario:

Gráfico 2: Impacto del DNU en el mercado locativo. Provincia del Chaco². Marzo de 2024



Fuente: Colegio de Corredores Inmobiliarios de Chaco y la Federación Inmobiliaria de la República Argentina.

Como podemos observar, si bien se cambiaron las condiciones reglamentadas anteriormente, pareciera que se volvió a la legislación previa a 2020: la mayoría de los contratos tienen una duración de dos años y se actualizan mediante el Índice de Contratos de Locación. Además, el 44% de los contratos se actualizan semestralmente, mientras que en proporciones menores aparecen las actualizaciones cuatrimestrales (29%) y trimestrales (25%).

Relevamos las experiencias de 2 inquilinos que nos comentaron un poco su situación habitacional y reflexionaron sobre la actualidad:

El inquilino 1 comenzó su experiencia de inquilinato en marzo de 2021 cuando se mudó con su abuela a un edificio en el microcentro de la ciudad que cuenta con 2 habitaciones, 2 baños, cocina con bajo mesada, vestidor, lavadero, lavadero/depósito, living comedor grande y balcón relativamente chico. En un principio no hubo contrato de alquiler ya que el dueño por motivos tributarios y de comodidad más que nada, era más un acuerdo de palabra, sin embargo, luego de un problema de humedad, se dio lugar a un instrumento legal. Originalmente era un contrato por 3 años con actualizaciones anuales según el Índice

² Con fuerte participación de la Ciudad de Resistencia.

de Contratos de Locación (ICL), de modo que nos permite ver que si bien solamente era un acuerdo de palabra, se respetaba la legislación vigente en marzo de 2021.

En marzo del corriente año, según el ICL, pasaron de pagar 80k de alquiler más 35k de expensas a pagar 213k de alquiler más 80k de expensas. Es decir, el aumento en el valor del alquiler fue de un 166% y el de las expensas (que incluyen mantenimiento de espacios comunes y vigilancia 24hs) fue de 128%. Sin embargo, en comparación a los valores que manejan hoy propiedades de esas características, sigue siendo un precio bajo³. Al respecto, el inquilino comentó *"hay una cuestión ahí de: el valor nuestro para el propietario sería: "son gente de confianza, no me van a arruinar el departamento" entonces cómo sabe que nosotros cuidamos, nos da un precio preferencial"*.

Con respecto a la derogación de la ley, el inquilino sostuvo que en este momento se encuentra con mucha incertidumbre, ya que antes de alguna manera, a pesar de no haber un contrato que se enmarque en la ley vigente, se seguían los lineamientos nacionales y en este momento no hay ninguno.

El inquilino 2 alquila hace 8 años en la misma casa, ubicada en pleno centro a 1 cuadra de su trabajo. La búsqueda fue siempre a través de inmobiliarias, ya que por lo menos en ese momento había mucha más oferta a través de las inmobiliarias que con dueños directos. La idea era buscar un inmueble en zona céntrica para evitar transporte público y ahorrar tiempo a la hora de ir al trabajo.

Siempre hubo contrato de alquiler de por medio. El primero, firmado en 2016 y con la legislación previa a la Ley de alquileres sancionada en 2020, tuvo una duración de 2 años con aumentos semestrales en porcentajes fijos pactados por contrato. En abril de 2024 tuvo que renovar el contrato ya que, si bien el contrato había vencido el pasado año (2023), la situación estaba *"medio compleja e hicieron algo que para mi no correspondía en ese momento, que fue hacer una adenda al contrato de una prolongación de un año"*. Además, comentó que desde la inmobiliaria no le dieron ninguna explicación de por qué hacer una adenda y no un nuevo contrato: *"Entiendo que porque en ese momento no podían hacer un contrato de un año, era ilegal, pero (las inmobiliarias) buscan la vuelta. Yo entiendo que no registran los contratos, no lo sé, habría que hablar con una inmobiliaria, pero entiendo que no está registrado como correspondería en ATP, con lo cual ellos pueden firmar un contrato entre partes y después si nadie controla eso no tienen mayores inconvenientes"*.

En el contrato vigente se mantuvo la duración del contrato inicial (2 años) pero si hubo modificaciones en cuanto al plazo de actualización (cuatrimestral) y en función del ICL. Hacia el fin de la entrevista acotó como sugerencia que tal vez las inmobiliarias deberían tener algún tipo de contralor más fuerte para que el inquilino no sea la parte débil del contrato ya que casi siempre *"se firma un contrato de adhesión"*.

³ Según un relevamiento realizado por [datachaco](#) en inmobiliarias de Resistencia y Sáenz Peña, un departamento de 3 ambientes, es decir de 2 habitaciones en el macrocentro llegan a costar 250 mil pesos y en el microcentro superan los \$280.000, sin contar expensas o gastos comunes de los edificios. Disponible en: [Contratos anuales y aumentos trimestrales: el drama de alquilar hoy](#).

Reflexiones finales

En primer lugar, se evidenció una divergencia de opiniones respecto a la regulación estatal en los contratos de alquiler, especialmente en el sector habitacional. Mientras que la desregulación en los contratos comerciales ha sido percibida de manera positiva, generando mayor libertad de contratación y menores conflictos, la regulación en vivienda ha sido criticada por su impacto en los precios y en la oferta de propiedades. Esta disparidad de percepciones resalta la importancia de encontrar un equilibrio normativo que beneficie a ambas partes involucradas.

Por otro lado, las entrevistas con inquilinos revelaron experiencias variadas en cuanto a los aumentos de alquileres y las condiciones contractuales. Se observó un caso donde, a pesar de un significativo incremento en el valor del arrendamiento, el inquilino destacó la confianza mutua con el propietario como factor determinante en la fijación del precio. Esta relación de confianza subraya la importancia de establecer vínculos sólidos entre las partes para garantizar acuerdos justos y sostenibles en el tiempo.

En cuanto al mercado de alquileres comerciales, se identificó una persistencia de locales desocupados en el microcentro de Resistencia, lo que plantea interrogantes sobre la disponibilidad real de estos espacios. Los datos recopilados sugieren que la falta de ocupación no siempre refleja la disponibilidad inmediata de los locales, ya que pueden existir otras razones, como la falta de habilitaciones comerciales. Esta situación pone de manifiesto la importancia de una gestión eficiente y transparente en el mercado inmobiliario para evitar distorsiones y promover un ambiente propicio para la actividad comercial.

En conclusión, el relevamiento de alquileres en Resistencia ha proporcionado una visión integral de las dinámicas y desafíos presentes en el mercado inmobiliario local. Las diferentes perspectivas recopiladas resaltan la necesidad de políticas y regulaciones que promuevan la equidad, la transparencia y la estabilidad en las relaciones contractuales entre inquilinos y propietarios, tanto en el ámbito residencial como comercial. Estos hallazgos constituyen un aporte valioso para la toma de decisiones informadas y la búsqueda de soluciones que favorezcan el desarrollo sostenible del sector inmobiliario en la ciudad de Resistencia.

Aclaraciones metodológicas

En primer lugar, se entiende por locales comerciales a aquellos que se dedican a la actividad comercial minorista en rubros como: indumentaria, calzado, servicios financieros, gastronomía, electrónica, joyerías, mueblerías, almacén/quiosco, turismo y otros. En

segundo lugar, para comprobar el carácter de desocupado de los locales, se realiza un recorrido por la zona de mayor concentración comercial de la ciudad, indicando aquellos que presenten algún cartel o señalización que demuestre su disponibilidad para ser alquilados. No se consideran los que se encuentren en venta ni tampoco los que se ofrecen para alquilar con fines residenciales. Por otra parte, la zona de mayor concentración comercial seleccionada para esta medición abarca 43 manzanas y se ubica entre las calles Santiago del Estero/Ameghino, Av. Belgrano, Av. 25 de mayo, Av. 9 de julio, Av. San Martín, Pellegrini y Güemes hasta Av. Paraguay.

También resulta oportuno aclarar, que la metodología utilizada hasta el momento para realizar esta medición no permite distinguir si los locales vacíos fueron recientemente construidos con el objetivo de ser ofrecidos en alquiler (por ejemplo, sería el caso de una vivienda que fue renovada y transformada en local comercial), o si efectivamente fueron desocupados como consecuencia de la inestabilidad económica. Esto quiere decir que el aumento de la oferta de locales disponibles podría deberse no solo al cierre de establecimientos comerciales, sino también a la creación de nuevos inmuebles.