

Cómo afectan las expensas y los impuestos en el pago de los alquileres.



El alquiler mensual no solo implica el pago del canon locativo, sino que, además, hay que abonar impuestos y servicios. Para eso hemos hecho un relevamiento del valor de esos impuestos que afectan la erogación mensual.

Realizamos un relevamiento enfocado en una tipología uniforme: departamentos de 2 ambientes en un radio determinado de Barrio Norte, CABA. Esta muestra está basada para calcular el incremento de los alquileres con ocupación en el período enero - septiembre 2018.

Tengamos en cuenta que una persona que alquiló un inmueble en el mes de enero de este año, pactó un incremento semestral del valor de entre un 12 al 15 %.

Seguramente en la contratación se acordó el pago de expensas ordinarias y el pago de los impuestos.

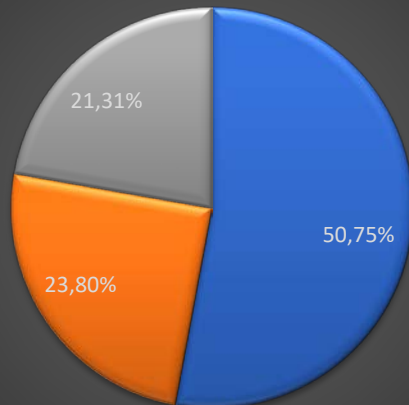
Ahora bien, lo que trataremos de mostrar es cuál fue el incremento en los distintos ítems:

Para las Expensas hemos notado que en el transcurso de 9 meses sufrieron un aumento del 50,75%, mientras que el incremento promedio con referencia al mismo mes de septiembre del año anterior nos da en un 67,53% i.a.

Para el pago de AySA (Agua) el incremento fue de 21,31%.

Mientras que el ABL tuvo un aumento para el mismo periodo de 23,80%.

Incrementos en 9 meses



Fuente: elaborado por SANDE en base a muestras propias del mercado

■ Expensas ■ ABL ■ AySA

Reflexión

Analizando la situación del locatario, es de conocimiento público que los salarios están quedando muy rezagados por el crecimiento inflacionario y que los montos de expensas e impuestos están aumentando en forma escalonada. Esto hace comprender que una parte significativa del salario se está transfiriendo al pago de las expensas e impuestos entre otros, dejando de lado algunas cuestiones o gustos personales.

Mientras que por parte del propietario vemos que con respecto al incremento inflacionario pierde rentabilidad ante ese aumento pautado del 12,5 al 15%, ya que la inflación en estos 8 meses lleva 24,3%, veríamos que la pérdida, tomando como base los porcentajes mencionados estaría arrojando una merma de 11,4% /8,9% respectivamente en lo que va del año.

Seguramente la pérdida en la rentabilidad se tratará de compensar en parte en la próxima renovación o nueva locación por los propietarios, pero creo que no se podrá trasladar a las futuras negociaciones, dado por el deterioro salarial del segmento medio y que los montos analizados hasta el momento nos dan que afectan en un 25% del monto locativo mensual y en algunos casos el porcentaje es más aún.

Por el equipo de SANDE Propiedades