El arte de ajustar la mirada

Algunas medidas anunciadas para regular el mercado inmobiliario parecen atender a las urgencias de corto plazo en lugar de ver más allá. Un ejemplo histórico enseña las virtudes de los valores duraderos.

En estos días se está presentando un proyecto de una nueva ley de alquileres de vivienda. Los cambios más importantes que introduce son dos. Por un lado, alarga el periodo mínimo de contrato de dos a tres años. También propone una fórmula para actualizar los valores locativos que combine el índice de inflación del Indec con el de variación salarial. No puede decirse que sea grave la propuesta, porque incluso durante un año con una inflación tan alta como 2019 las actualizaciones de los alquileres fueron muy por debajo de lo que hubiera arrojado este índice, para no hablar del dólar.

No obstante, está claro que tenemos distintos jugadores en este mercado. En primer lugar, están los dueños de departamentos o los que compran unidades para destinarlas a alquiler. Está claro que este grupo no comulgara con la ley propuesta; y no porque necesariamente los perjudique, sino porque en este momento en que los alquileres están muy bajos en relación al valor de los inmuebles, toda intromisión del Estado se parece a una limitación a su derecho a alquilar al precio que el mercado les pague. En segundo lugar, los inquilinos, quienes estarán felices porque esta norma limitará el posible aumento del contrato vigente.

Respecto de estos últimos, se presenta una situación a corto y otra a largo plazo.

A corto plazo, estarán satisfechos porque esta normativa les mejorará las condiciones actuales de sus contratos. Pero está claro que, a largo plazo, quienes tienen propiedades para alquilar subirán los valores locativos a fin de "cubrirse" de futuras intromisiones por parte del Estado, sobre todo en un mercado tan demandado como el mercado de alquiler. Por el otro lado, si alguien evaluaba la alternativa de construir para destinar unidades al alquiler, a partir de ahora va a ser mas remiso a hacerlo, con lo que habrán menos propiedades en alquiler, menos competencia y, por lo tanto, precios más altos.

Por último, en los tiempos modernos que corren se tiende cada vez más a los alquileres con tiempos y montos flexibles, con lo cual difícilmente estas nuevas reglas de juego beneficien a algún inquilino en el mediano plazo.

Por eso, es entendible que celebre esta disposición la gente mayor, que está usufructuando lo que probablemente será el último alquiler de su vida; pero la gente joven, con mucho camino por recorrer, sin duda se verá perjudicada por esta regulación que afectará a sus posibilidades futuras de acceder a una propiedad para alquilar, ya que esta normativa redundará en una retracción de la oferta y, por consiguiente, en un aumento de precios.

Algo parecido seguramente ocurrirá con los créditos otorgados con actualización UVA. Es probable que en los próximos meses veamos aparecer una ley que atenúe la actualización de las cuotas de los préstamos otorgados e introduzca un índice mas "político", que traerá una inmensa felicidad a quienes estén endeudados y que, por el otro lado, les dirá de un modo muy claro a quienes necesitan un crédito que les será muy difícil obtenerlo, dado que nadie va a prestar plata para que se la devuelvan mal y tarde, según la situación política del país. Otra vez, el corto plazo versus el largo plazo, o el que esta adentros versus el que quiere entrar.

Elegí estos dos casos entre muchos otros para señalar que, en realidad, lo que que nos divide no esla política sino el hecho de apostar al corto plazo o al largo. Está claro que si se incendia nuestra casa tenemos que salir corriendo sin pensar en nada y después ver qué queda. Pero, por otro lado, nadie puede vivir como si su casa se incendiara todo los días, porque de esa forma uno se va a pasar la vida corriendo de un lugar a otro.

En la ciudad de Jerusalén, en la parte vieja, hay una muralla que en su momento rodeó exteriormente al Templo. Se la denomina Muro Occidental o Muro de los Lamentos. Es una pared hecha con piedras grandes, que dejan enormes hendiduras o grietas entre piedra y piedra. Sin embargo, esas divisiones se han convertido en un simbolo, dado que la gente que recorre el muro, las utiliza para colocar papelitos con sus deseos personales. Asi, desde hace ya mucho tiempo, lo que son imperfecciones en un muro se han convertido en la suma de las mejores cosas de la gente, sus sueños y anhelos, todos en pequeños papelitos.

En nuestro mercado nos estamos acostumbrando a actuar todos los días como si no pudiéramos salir de una situación de incendio constante. Estamos habituados a protestar, a bufar nuestro problema y a reclamar lo que creemos que nos corresponde, y no tomamos conciencia de que hay alguien del otro lado, de que el tiempo y la vida siguen, y que no hay modo de acceder a un futuro si no lo construimos nosotros mismos.

Como nuestra sociedad se encuentra un poco (o bastante) agrietada, es el momento ideal para imitar a los visitantes de una ciudad santa como Jerusalén. Frente a cada grieta, opongamos un buen deseo; por ejemplo, el de seguir dialogando para buscar coincidencias, o pensar en el futuro. El Muro Occidental tiene cerca de 20 siglos de antigüedad, y tal vez a esta altura lo estén apuntalando los papelitos que coloca la gente. Hagamos, entonces, que nuestros buenos deseos nos ayuden a ver el otro lado sólo cosas buenas para todos.