

—

Informe sobre la Encuesta Nacional Inquilina /Enero 2024



Introducción

El siguiente informe presenta los principales resultados de la Encuesta Nacional Inquilina del mes de enero 2024, realizada por la Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos con el objetivo de conocer en qué situación económica y de vivienda se encuentran los inquilinos y las inquilinas a partir del decreto (70/2023) que eliminó todo marco regulatorio para alquilar vivienda en la Argentina. El cuestionario indaga sobre distintos aspectos de los hogares inquilinos: los ingresos, el monto de alquiler y expensas que pagan por mes de acuerdo a la cantidad de ambientes de la vivienda y por provincia, la frecuencia de actualización del precio y la duración del contrato, la necesidad de endeudamiento para hacer frente al pago, las expectativas y sentimientos alrededor de la situación de la vivienda. Se obtuvieron más de 3300 respuestas de inquilinos e inquilinas.

Los resultados reflejan que el alquiler de la vivienda es uno de los principales gastos del hogar, uno de los motivos de endeudamiento y es un tema que genera gran preocupación. En particular, este informe da cuenta del empeoramiento de la situación de los y las inquilinas a partir de noviembre de 2023 en un contexto de desregulación e incertidumbre sobre las condiciones de acceso a una vivienda alquilada.



Resumen ejecutivo

— En enero de 2024, **el 31,6% de los ingresos de los hogares inquilinos encuestados se destina a pagar el alquiler más las expensas**, sin considerar impuestos y tarifas de servicios públicos. En el caso de aquellos alquileres que iniciaron después del 1º de noviembre de 2023, la incidencia del gasto de alquiler de la vivienda en el presupuesto del hogar asciende al 41,6%.

— El plazo de 3 años, en los contratos más nuevos, se presenta sólo en el 24,8% de los casos analizados. Como contrapartida, **creció fuertemente la participación de contratos de alquiler cortos, con un período de duración menor a 6 meses**: estos representan casi el 25% de los casos.

— **El 87,3%** de los inquilinos e inquilinas que iniciaron su contrato después de noviembre de 2023 **tendrán actualizaciones en el precio de su alquiler en plazos iguales o menores a 6 meses**.

— **El 53,1%** de los hogares inquilinos encuestados **tiene deudas** de algún tipo **actualmente**.

— En cuanto a la entidad acreedora, **se destacan** fundamentalmente **los bancos emisores de tarjetas de crédito, en un 40,1% de los casos**.

— Los **destinos de la deuda** están protagonizados por el pago de **alimentos y de tarjetas de crédito**. Entre quienes hoy alquilan y se encuentran con deudas, hay **más del 64%** que recurrió a pedir dinero prestado **para poder pagar sólo el alquiler; o el alquiler y los gastos de alimentos; o el alquiler y gastos por urgencias médicas u otros gastos**.



-
- En relación a los **sentimientos generados por la cuestión de la vivienda, predomina la angustia (78%), la ansiedad (75%) y el sentimiento de desesperanza (68%)** entre los y las inquilinas que respondieron el cuestionario.
 - **La amplia mayoría (92,9%)** de los y las inquilinos encuestados **considera que el 2024** será peor que el año pasado.

Consideraciones sobre la encuesta

- El cuestionario se aplicó de manera autoadministrada a través de un formulario online (Formulario de Google) de fácil acceso y rápida circulación, con respuestas voluntarias por parte de los/as participantes, no definidas previamente en una muestra.
- En la presentación de la encuesta se realizó una aclaración sobre la confidencialidad de los datos a fin de promover la participación y garantizar la protección de la información.
- El cuestionario circuló mediante redes sociales y a través de la difusión de organizaciones sociales durante 3 días, desde el 14 al 17 de enero de 2024, permitiendo obtener **3354 respuestas** de todas las provincias del país.
- Es necesario tener en cuenta que el alcance de la encuesta presenta algunas limitaciones propias de los canales de circulación y acceso a la misma (acceso a internet y a un dispositivo móvil o computadora). Los resultados que aquí se muestran contienen principalmente las experiencias de aquellos inquilinos e inquilinas que se sienten interpeladas por la problemática.
- En cuanto al perfil de los y las encuestadas, se destaca que el 69,7% afirma que el/la jefe/a de hogar cuenta con trabajo registrado en relación de dependencia y el 15,8% de los casos son profesionales autónomos. Es decir, la gran mayoría de los inquilinos e inquilinas consultados presentan condiciones laborales formales.



Resultados

Precio de alquiler promedio del mes de enero 2024 según cantidad de ambientes de la vivienda alquilada y por provincia.

La siguiente tabla presenta el valor promedio del alquiler correspondiente al mes de enero de 2024, diferenciando la cantidad de ambientes de la vivienda alquilada y la provincia donde la misma está ubicada, tomando los casos de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de respuestas recibidas de dichos distritos.

Se deben tener en cuenta no sólo las disparidades entre provincias sino que dentro de cada provincia existe una enorme heterogeneidad entre distritos. A esto se suma que, al interior de los municipios y las localidades, las diferencias por barrio son sustanciales.

— **Tabla 1.** Precio promedio del alquiler del mes de enero de 2024 por provincia y según cantidad de ambientes de la vivienda alquilada

PRECIO PROMEDIO DEL ALQUILER - MES DE ENERO 2024				
Cantidad de ambientes en la vivienda alquilada				
PROVINCIA	1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes
Buenos Aires	\$ 82.289	\$ 114.159	\$ 135.504	\$ 159.935
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	\$ 114.167	\$ 140.109	\$ 186.024	\$ 262.296
Córdoba	\$ 105.668	\$ 103.203	\$ 111.734	\$ 191.683
Santa Fe	\$ 65.942	\$ 92.348	\$ 116.196	\$ 119.581

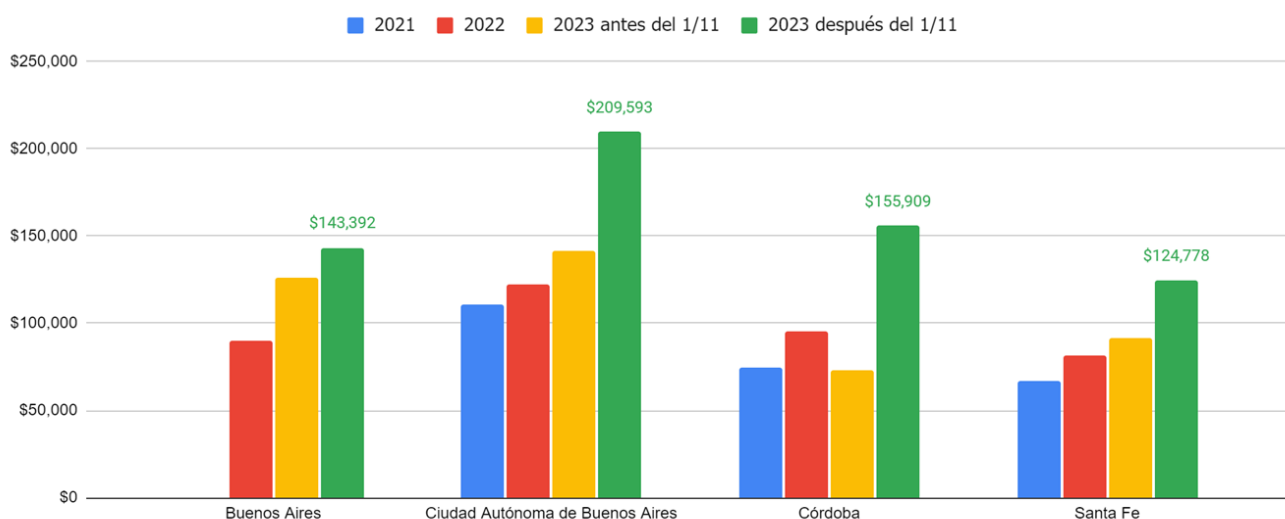
Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.



Al análisis anterior, nos interesa sumar la comparación entre contratos o períodos de alquiler que iniciaron en el año 2021, en el año 2022 y en el año 2023. A pesar de que este estudio comparativo presenta ciertas limitaciones propias del proceso inflacionario y su impacto en expectativas, resulta interesante contrastar cuánto pagaron de alquiler en promedio para el mes de enero de 2024 los y las inquilinas que negociaron sus contratos en diferentes momentos.

Es notorio como aquellos que comenzaron sus alquileres después del 1º de noviembre de 2023, pagaron un precio mucho más caro por una vivienda de similares características, incluso que aquellos que iniciaron en 2023 pero antes de los resultados electorales. Para ilustrar lo anterior, a modo de ejemplo, en el siguiente gráfico se presentan los valores promedio del alquiler de una vivienda de 2 ambientes en tres provincias y CABA, correspondiente al mes de enero 2024.

— **Gráfico 1.** Valor promedio de alquiler de una vivienda de dos ambientes en el mes de enero 2024 según fecha de inicio de contrato en Buenos Aires, CABA, Córdoba y Santa Fe.



Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.
*No se representa el valor promedio para el caso de contratos de alquiler en la Provincia de Buenos Aires iniciados en 2021 por falta de datos.

Porcentaje de contratos según el plazo de alquiler antes y después del 1° de noviembre de 2023

Uno de los puntos a resaltar es cómo se redujo el plazo del contrato del alquiler, cuando se comparan aquellos casos que iniciaron después de noviembre de 2023 con aquellos que lo hicieron previamente. Mientras que el plazo de 3 años establecido por la Ley se garantiza para el 71,2% de los y las inquilinas que iniciaron su alquiler antes del 1/11/23, ahora, en los contratos más nuevos, se presenta sólo en el 24,8% de los casos analizados. Como contrapartida, creció fuertemente la participación de contratos de alquiler cortos, con un período menor a 6 meses: estos representan casi el 25% de los casos.

— **Tabla 2.** Porcentaje de casos encuestados según plazo del contrato de alq. y según fecha de inicio de contrato antes o después del 1/1/23.

Plazo del contrato de alquiler	Alquileres con fecha de inicio antes del 1/11/23	Alquileres con fecha de inicio después del 1/11/23
Menos de 6	5,4%	24,5%
Más de 6 meses y hasta 1 año	8,8%	18,4%
Más de 1 año y hasta 2 años	10,9%	24,2%
3 años	71,2%	24,8%
Sin plazo estipulado en el contrato	3,8%	8,2%
TOTAL	100,0%	100,0%

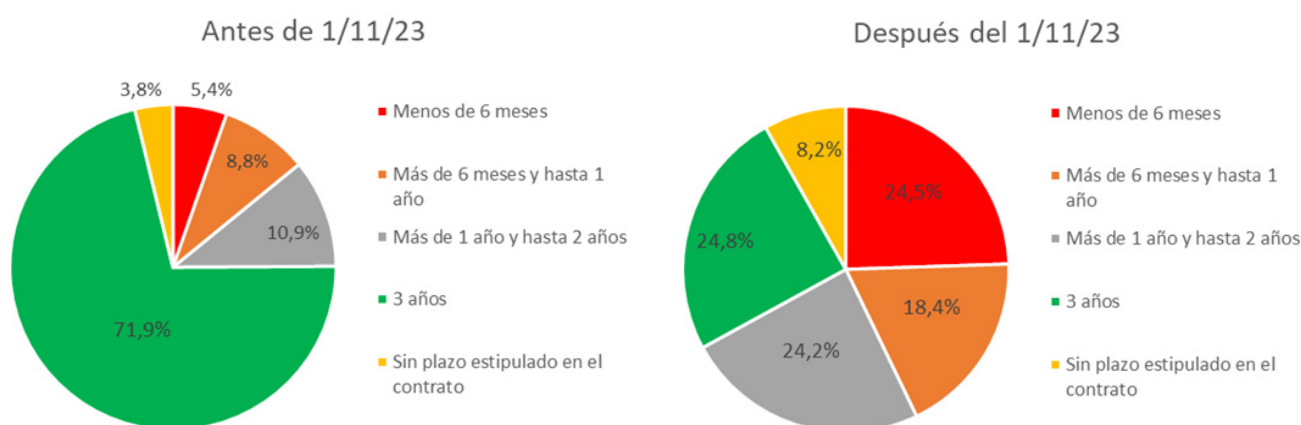
Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.

Para representar la información anterior, el siguiente gráfico muestra la participación de los distintos plazos de alquiler en el total de los casos encuestados,



comparando aquellos alquileres iniciados antes del 1° de noviembre de 2023 con aquellos otros que lo hicieron posterior a esa fecha.

— **Gráfico 2.** Plazo del contrato de alquiler según fecha de inicio de contrato



Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.

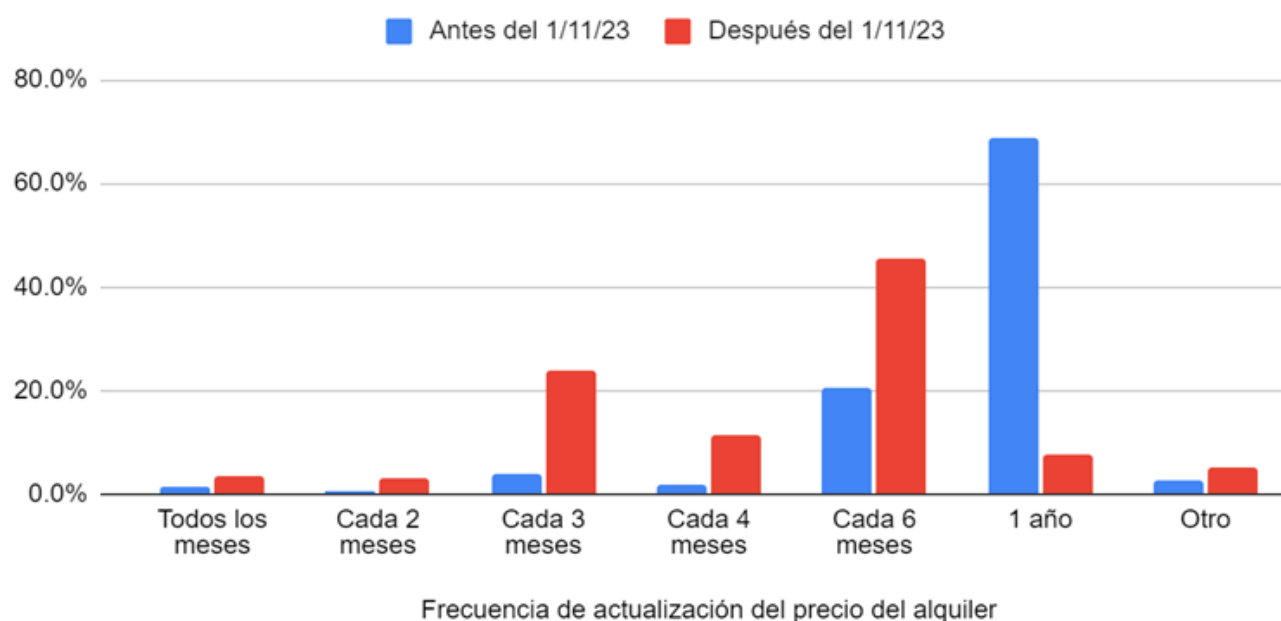
— **Porcentaje de contratos de alquiler según la frecuencia de actualización del precio del alquiler a nivel nacional antes y después de 1 noviembre de 2023**

Los ajustes en el valor del alquiler son cada vez más frecuentes. **El 87,3% de los inquilinos e inquilinas que iniciaron su contrato después de noviembre de 2023 tendrán actualizaciones en el precio de su alquiler en plazos iguales o menores a 6 meses.** En los contratos firmados con anterioridad a esa fecha esa situación se presenta en el 28,3% de los casos, es decir, a pesar del incumplimiento de la legislación, esto se daba en un porcentaje mucho menor. Anteriormente, el plazo de actualización más frecuente era el establecido por la Ley de Alquileres N° 27.551 , cada 1 año, en un 68,9% de los hogares encuestados.

Después del 1º de noviembre de 2023, esa actualización anual sólo se presenta en el 7,6% de los casos encuestados.

— **Tabla y gráfico 3.** Porcentaje de casos encuestados según frecuencia de actualización del precio y según fecha de inicio de contrato antes o después del 1/1/23

Frecuencia de actualización del precio del alquiler	Alquileres iniciados antes del 1/11/23	Alquileres iniciados después del 1/11/23
Todos los meses	1.5%	3.4%
Cada 2 meses	0.7%	3.1%
Cada 3 meses	3.7%	23.9%
Cada 4 meses	1.8%	11.4%
Cada 6 meses	20.5%	45.6%
1 año	68.9%	7.6%
Otro	2.8%	5.1%
TOTAL	100%	100%



Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.



Ingresos del hogar que se destinan al pago del alquiler

Actualmente, la participación del gasto de alquiler más las expensas en los ingresos de los hogares encuestados representa el 31,6%. Sin embargo, esta incidencia es diferente cuando se comparan los alquileres iniciados antes y después de noviembre de 2023. **Los y las inquilinas que comenzaron su período de alquiler entre 2021 y noviembre de 2023, destinan en promedio un 28,6% de los ingresos totales del hogar a pagar el alquiler. Mientras que aquellos que empezaron el período de alquiler después del 1º de noviembre de 2023, dedican el 41,6% de sus ingresos a afrontar el costo de la vivienda.**

— **Tabla 4.** Incidencia del gasto de alquiler más expensas en el presupuesto del hogar antes y después de noviembre de 2023

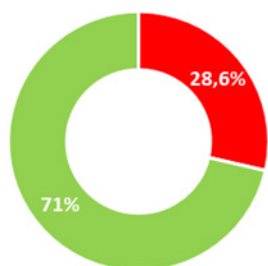
Porcentaje de ingreso total del hogar destinado al pago de alquiler más expensas	Fecha de inicio de alquiler	
	Antes del 1/11/23	Después del 1/11/23
	28.6%	41.6%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.



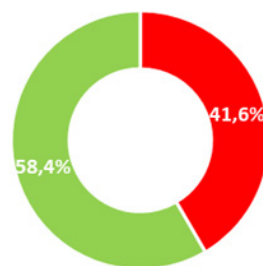
— **Gráfico 4.** Incidencia del gasto de alquiler más expensas en el presupuesto del hogar antes y después de noviembre de 2023

Alquileres con fecha de inicio antes del
1/11/23



■ Gasto en alquiler ■ Otros Gastos

Alquileres con fecha de inicio después del
1/11/23



■ Gasto en alquiler ■ Otros Gastos

Situación de endeudamiento actual de los y las inquilinos

Un punto fundamental es analizar el endeudamiento de los hogares inquilinos. Al consultar a los y las inquilinas si actualmente poseen deudas de algún tipo, **el 53,1% menciona que si.**

Al realizar el mismo análisis, pero diferenciando aquellos períodos de alquiler que comenzaron antes de noviembre de 2023 con aquellos que iniciaron después, se observa que el porcentaje de casos que poseen deudas de algún tipo se incrementa, de 52,4% a 55,8%.

— **Tabla 5.** Porcentaje de hogares inquilinos que poseen o no deudas en la actualidad antes y después de noviembre de 2023

	Fecha de inicio de alquiler	
	Antes del 1/11/23	Después del 1/11/23
Actualmente sí posee deudas de algún tipo	52.4%	55.8%
No tiene deudas actualmente	47.6%	44.2%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.

Asimismo, la dimensión anterior es posible analizarla también para algunos distritos en particular. Por ejemplo, para el caso de los inquilinos y las inquilinas la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, con los que se confirma que el porcentaje de inquilinos e inquilinas que se encuentran endeudados es mayor cuando el alquiler inició después de noviembre de 2023. Un punto fundamental es analizar el endeudamiento de los hogares inquilinos. Al consultar a los y las inquilinas si actualmente poseen deudas de algún tipo,

	Provincia			
	Buenos Aires		Ciudad Autónoma de Buenos Aires	
	Antes del 1/11/23	Después del 1/11/23	Antes del 1/11/23	Después del 1/11/23
Actualmente sí posee deudas de algún tipo	52.5%	54.9%	45.7%	48.8%
No tiene deudas actualmente	47.5%	45.1%	54.3%	51.2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.



Situación de endeudamiento actual por género según tipo de entidad acreedora

En cuanto a la entidad acreedora o las personas con las que se endeudan los y las inquilinas, **se destacan fundamentalmente los bancos emisores de tarjetas de crédito, en un 40,1% de los casos.** Le siguen el endeudamiento con familiares y amigos/as (19%), banco por préstamo personal (15,3%) y empresas de plataformas como por ejemplo Mercado Pago, Ualá, etc. (9,1%).

Otra cuestión importante a resaltar es que dentro de este grupo de hogares inquilinos endeudados, **el 33,2% no tiene sólo un acreedor, sino que posee deudas con dos, tres o más entidades al mismo tiempo,** combinando deudas con tarjeta de crédito, plataformas y otras modalidades informales, contando principalmente con préstamos de familiares y/o amigxs.

Situación de endeudamiento actual por género s/ destino de la deuda

Cuando se indaga por los destinos de la deuda, los mismos están protagonizados por el pago de alimentos y de tarjetas de crédito. El pago del alquiler aparece con mayor frecuencia en aquellos casos en los que se seleccionaron múltiples gastos cubiertos por nuevo endeudamiento. Por ejemplo, el alquiler como único motivo de la deuda del hogar aparece sólo en el 12,6% de los casos, sin embargo, cuando las personas necesitan cubrir con deuda diversos gastos al mismo tiempo, el porcentaje crece por encima del 47,2%. Es decir, entre quienes hoy alquilan y se encuentran con deudas, hay más del 64% que recurrió a pedir dinero prestado para poder pagar sólo el alquiler; o el alquiler y los gastos de alimentos; o el alquiler y gastos por urgencias médicas u otros gastos.



En cuanto a la diferenciación por géneros, los datos recabados muestran que las mujeres y personas LGBT+ se endeudan principalmente para cubrir gastos de alimentos y el pago de las tarjetas de crédito. Una situación similar se observa en el caso de los varones, aunque al comparar entre géneros, el porcentaje en el que ellos se endeudan para pagar el alquiler es mayor (+3,7 p.p.) y los alimentos es menor (-11,7 p. p.).

— **Tabla 7.** Porcentaje de casos encuestados/as que poseen deudas según destino de la deuda y género

Destino de la deuda	Género	
	Mujeres y LGBT+	Varones
Alimentos	44.4%	32.7%
Alquiler	11.3%	17.6%
Otras	6.9%	7.7%
Pago de otras deudas	6.1%	7.2%
Pago de tarjetas de crédito	27.8%	33%
Urgencias médicas	3.5%	1.7%
TOTAL	100%	100%

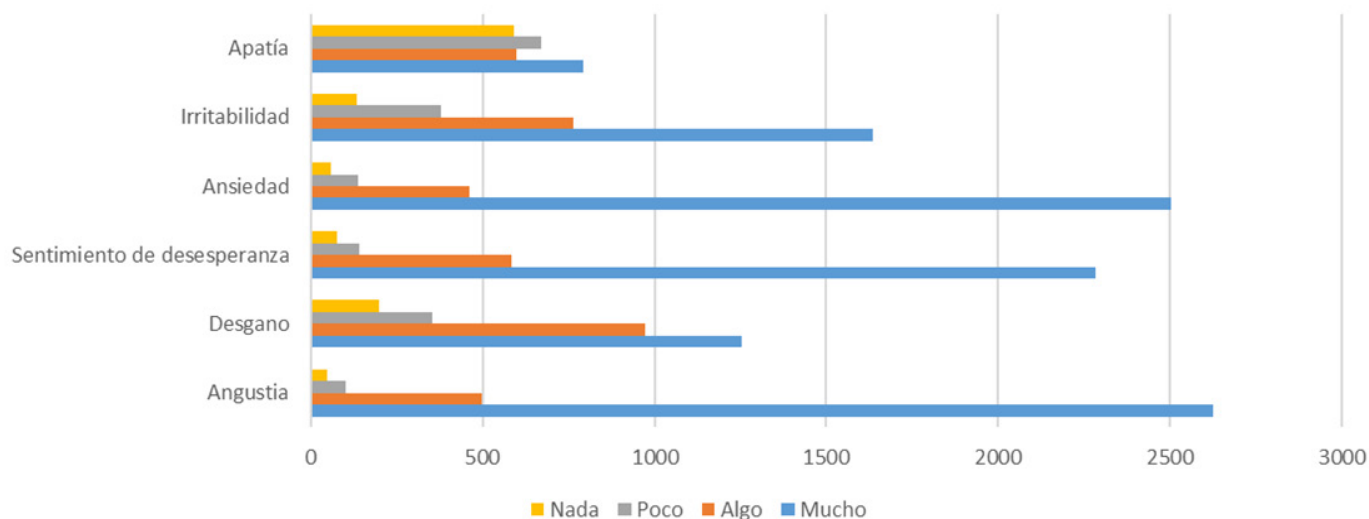
Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.



Impacto del acceso a la vivienda en la salud mental de los y las inquilinas

En el último apartado del cuestionario, se pretende abordar las sensaciones actuales y la carga emocional de quienes alquilan en torno a la problemática del acceso a una vivienda. En relación a los sentimientos generados por la cuestión de la vivienda, predomina la angustia (78%), la ansiedad (75%) y el sentimiento de desesperanza (68%) entre los y las inquilinas que respondieron el cuestionario, al indicar que estos sentimientos se les presentan en gran medida en este momento.

— **Gráfico 5.** Frecuencia y grados de sentimientos generados en los y las encuestadas en torno a la cuestión de la vivienda.



Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.

Expectativas para 2024 y opinión política de los y las inquilinas

Respecto a la pregunta sobre cómo creen que será el año que comienza, la amplia mayoría (92,9%) considera que el 2024 será peor que el año pasado. Sólo un 3,4% cree que será mejor y un 3,7% considera que será igual que el año 2023.

— **Gráfico 6.** Opinión de los y las encuestadas sobre cómo será el año 2024.



Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Enero 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos.