



Informe Técnico: Análisis Estructural del Mercado Inmobiliario y la Situación Inquilina en Argentina (2026)

Lic. Magalí Zirulnikoff
magali.zir@gmail.com



Sumario

Introducción y Marco Teórico-Regulatorio de la Tenencia Habitacional.....	3
Análisis Metodológico y Demográfico de la Tenencia a Nivel Nacional.....	5
La Metropolización de la Crisis: Disparidades entre el AMBA y la CABA.....	10
Interseccionalidad: Brechas de Género y Generacionales en el Acceso Patrimonial.....	12
Impacto Estructural del DNU 70/2023: Dinámica de Oferta, Contratos y Dolarización.....	14
Presión sobre los Ingresos, Umbrales de Pobreza y Sesgo Estadístico.....	17
Asequibilidad de Vivienda en CABA (Marzo 2026).....	19
Análisis de Impacto en Hogares Monomarentales, Trabajadores Asalariados, Personas Jubiladas y Personas con Discapacidad.....	19
1. Hogares Monomarentales (Madre + 2 hijos).....	19
2. Persona Trabajadora (Hasta 2 Salarios Mínimos).....	20
3. Personas Jubiladas (Haber Mínimo).....	20
4. Personas con Discapacidad (Pensión No Contributiva).....	21
El Caso Crítico del Hogar Monomarental y la Fragilidad Financiera.....	24
Déficit Habitacional y Hacinamiento Extremo en Centros Urbanos.....	26
La Crisis de Liquidez Consorcial: Expensas Comunes y Morosidad.....	28
Consecuencias Sociodemográficas: Endeudamiento y Hacinamiento.....	30
El Endeudamiento Inquilino como Subsistencia.....	30
Conclusiones.....	33
Referencias Bibliográficas.....	34

Introducción y Marco Teórico-Regulatorio de la Tenencia Habitacional

El régimen de tenencia de vivienda en la República Argentina experimenta una profunda y acelerada transformación estructural. Este cambio está marcado por el declive sostenido de la tasa de propietarios (**del 72,9% al 68,9%** a nivel nacional, con una **proporción crítica del 51,3% en CABA**) y la consolidación del alquiler como la principal vía de acceso al hábitat, confirmando una tendencia de 'inquilinización' sistémica, especialmente notoria en los grandes aglomerados urbanos. En la ciudad, los **hogares inquilinos** representan aproximadamente **entre el 37% y el 39% de los hogares**, lo que equivale a **más de 1.100.000 personas que alquilan**. A esta cifra se suman otros regímenes de tenencia de la vivienda que, al representar entre el **10% y el 12%**, **se encuentran en situaciones de precariedad** (ocupantes por préstamo, trabajo o de hecho).

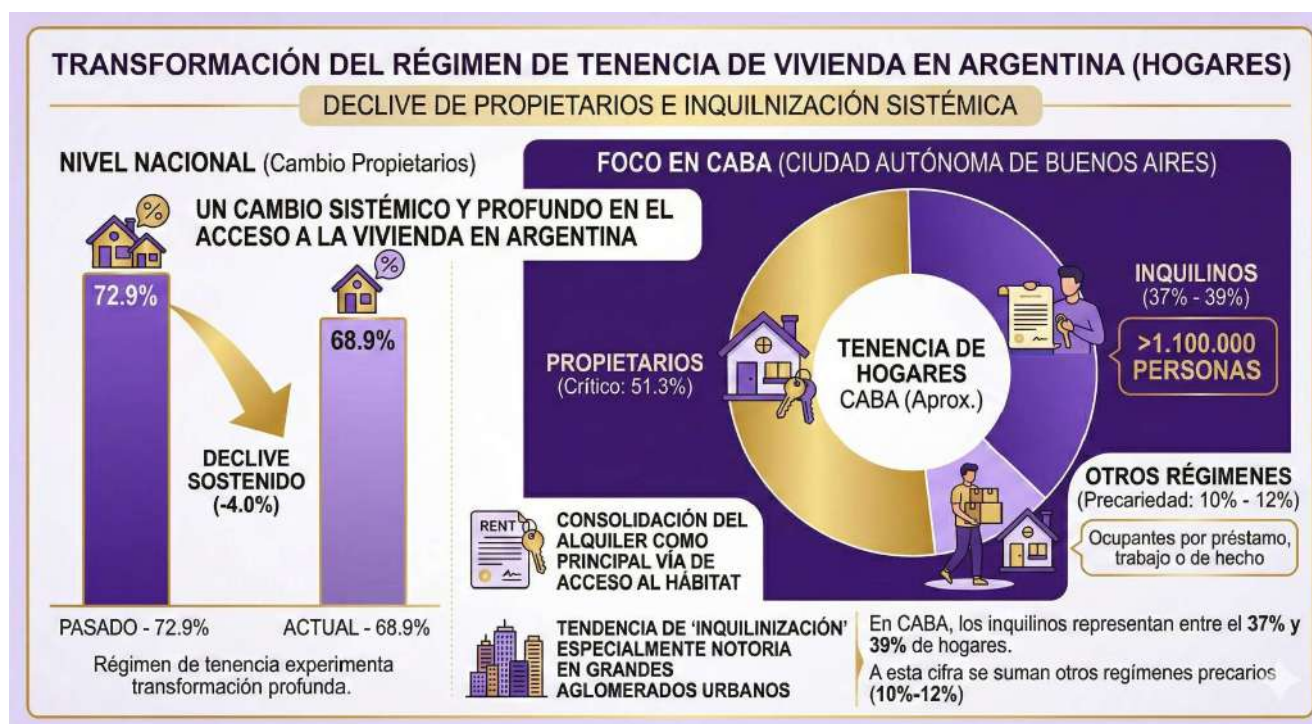
La matriz habitacional, históricamente concebida bajo el paradigma de una "sociedad de propietarios", ha mutado. Este fenómeno es impulsado por la confluencia de barreras macroeconómicas crónicas, la virtual desaparición del crédito hipotecario accesible, la dolarización de los activos inmobiliarios y el deterioro sostenido del poder adquisitivo de los salarios frente a la valorización del metro cuadrado.

El marco legal se fundamenta en el Código Civil y Comercial de la Nación, que establece los parámetros generales para la propiedad, la locación y el comodato. En materia de locación, la normativa ha sido altamente volátil en los últimos años:

- Originalmente regulada por el nuevo Código Civil desde 2015.
- Modificada por la Ley 27.551 (julio de 2020) y la Ley 27.737 (octubre de 2023).
- Estas leyes fueron derogadas por el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 a finales de 2023, que reformó el

Código Civil.

La implementación del DNU 70/2023 generó un cisma regulatorio, desregulando el sector. Si bien esta medida se basó en la premisa (no verificada) de que la desregulación aumentaría la oferta y reduciría los precios bajo la falacia de una relación simétrica entre las partes, el resultado fue una reconfiguración drástica de las relaciones contractuales: se eliminaron los plazos mínimos, se permitió la modalidad contractual en moneda extranjera (derivando en la dolarización de contratos) y se modificaron los mecanismos de indexación de precios.



El presente informe técnico despliega un análisis exhaustivo de la situación inquilina en Argentina para el año 2026, con un enfoque particular en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), epicentros de la tensión habitacional nacional. El análisis triangulará datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA), y relevamientos de entidades especializadas para examinar las dimensiones demográficas, económicas y de género que definen el acceso a la vivienda en la actualidad.

Análisis Metodológico y Demográfico de la Tenencia a Nivel Nacional

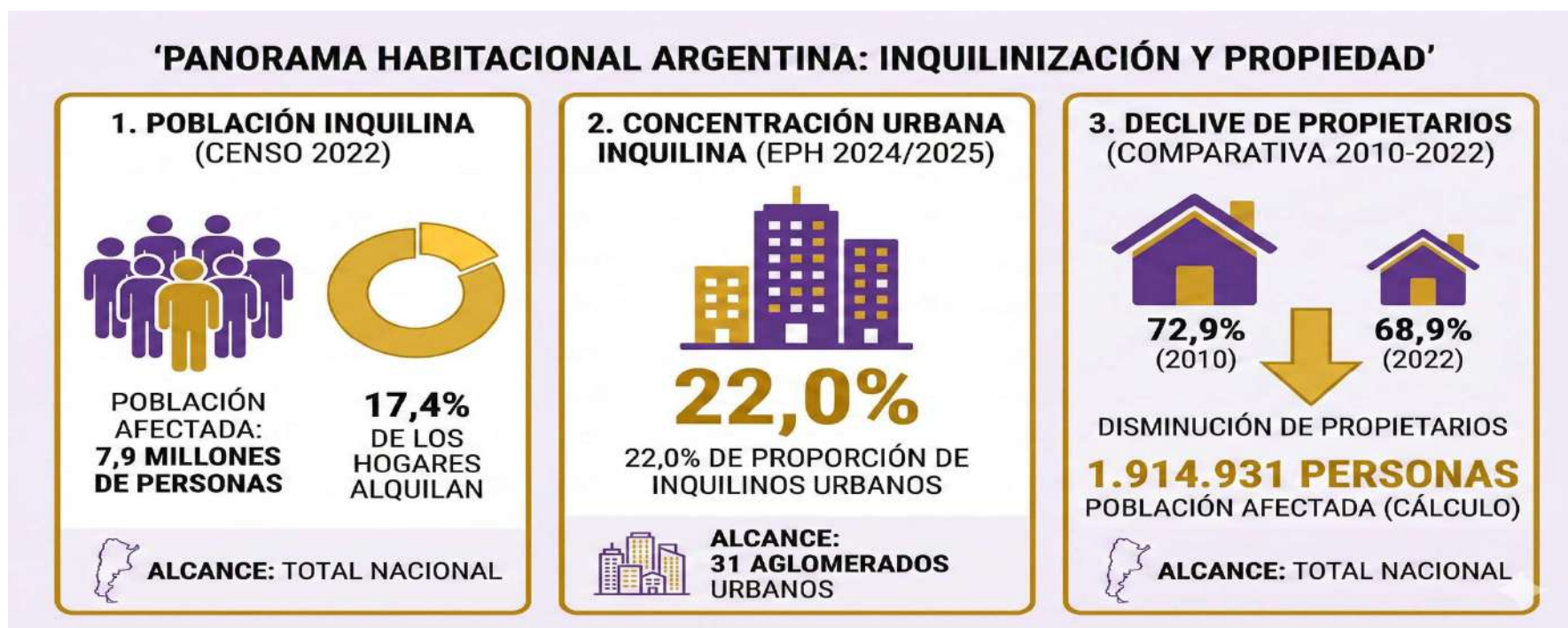
La cuantificación y caracterización del régimen de tenencia de vivienda en Argentina exhibe matices significativos dependiendo del instrumento estadístico utilizado, revelando una divergencia metodológica fundamental entre los relevamientos censales de alcance universal y las encuestas continuas por muestreo. De acuerdo con los resultados definitivos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, aproximadamente 7,9 millones de personas viven bajo el régimen de alquiler en el país, lo que representa el 17,4% de la población total. Este volumen poblacional se traduce en la existencia de alrededor de 3 millones de hogares inquilinos distribuidos en el territorio nacional.



El análisis longitudinal de los datos censales confirma una erosión paulatina pero constante del acceso a la propiedad privada residencial. La proporción de hogares propietarios a nivel nacional experimentó un descenso estadísticamente significativo, retrocediendo desde el 72,9% registrado en el Censo del año 2010 hasta el 68,9% documentado en 2022. Esta contracción

ilustra el agotamiento estructural de los mecanismos tradicionales de movilidad social ascendente vinculados a la adquisición de bienes raíces.

No obstante, cuando el foco de análisis se restringe a las áreas de mayor densidad demográfica y dinamismo económico, la magnitud del fenómeno inquilino se amplifica notablemente. Los datos procesados a partir de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del INDEC, proyectados para el período 2024-2025, indican que la proporción de personas que residen en hogares alquilados dentro de los 31 aglomerados urbanos más grandes del país asciende al 22%. La demanda locativa se concentra de manera abrumadora en los grandes centros urbanos debido a la aglomeración del mercado laboral formal, la concentración de la oferta educativa y el acceso a infraestructuras de servicios.



El rezago sistémico en el acceso a la propiedad afecta de manera severamente asimétrica a la estructura etaria. Las estimaciones oficiales determinan que el 25% de los adultos jóvenes y de mediana edad, específicamente la franja comprendida entre los 30 y 45 años, reside en viviendas bajo contrato de locación.

REZAGO ASIMÉTRICO EN ACCESO A LA PROPIEDAD: ESTRUCTURA ETARIA (ARGENTINA)

ASIMETRÍA SEVERA EN EL ACCESO A LA PROPIEDAD POR EDAD

1. REZAGO SISTÉMICO Y ASIMETRÍA



2. ADULTOS JÓVENES Y MEDIANA EDAD (30-45 años)



3. IMPLICACIONES DE LA ASIMETRÍA



ASIMETRÍA SEVERA
IDENTIFICADA A NIVEL NACIONAL
EN ARGENTINA



El rezago sistémico en el acceso a la propiedad afecta de manera severamente asimétrica a la **estructura etaria**. Las estimaciones oficiales determinan que el 25% de los **adultos jóvenes** y de mediana edad, específicamente la franja comprendida entre los 30 y 45 años, reside en viviendas bajo contrato de locación.

La Metropolización de la Crisis: Disparidades entre el AMBA y la CABA

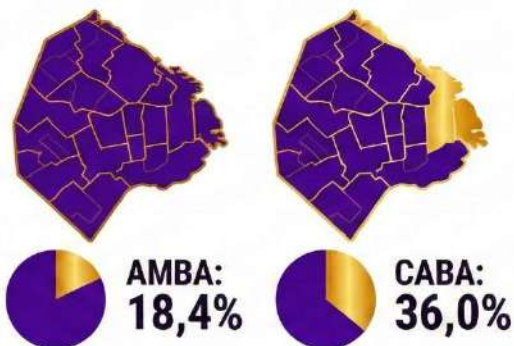
La crisis de asequibilidad habitacional encuentra su máxima expresión de tensión en las áreas metropolitanas. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) opera como un ecosistema inmobiliario con dinámicas de precios y escasez propias, presentando el mayor grado de "inquilinización" de toda la República Argentina.

Mientras que el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) en su conjunto registra una proporción de hogares inquilinos que ascendió al 18,4%, en CABA la tasa experimentó un salto exponencial, alcanzando al 36% de los hogares residentes, con proyecciones que elevan esta cifra hasta el 38% para el período 2025-2026. En términos absolutos, sobre un universo total de aproximadamente 1,26 millones de hogares constituidos en la metrópolis porteña, se contabilizan alrededor de 451.503 hogares que se encuentran bajo régimen de alquiler, lo que implica que más de un millón de personas habitan en viviendas que no les pertenecen. Entre el año 2017 y el 2023, la tasa de hogares inquilinos en CABA saltó del 29,5% al 36%.

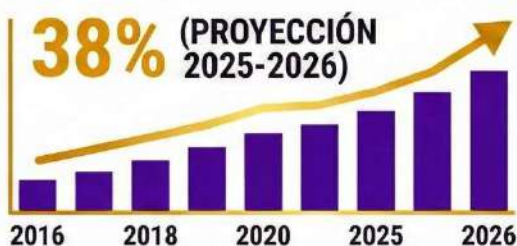
Una variable demográfica fundamental que explica esta altísima incidencia es la mutación en la composición de los hogares. Actualmente, el 40% de los hogares en la ciudad son unipersonales. Esta extrema fragmentación de la demanda habitacional presiona fuertemente sobre el stock de unidades arquitectónicas pequeñas (monoambientes y dos ambientes).

CRISIS DE ASEQUIBILIDAD: INQUILINIZACIÓN EN ÁREAS METROPOLITANAS

1. CABA FRENTE AL AMBA



2. DIMENSIÓN DEL ALQUILER PORTEÑO



3. FRAGMENTACIÓN DEMOGRÁFICA



40%

DE LOS HOGARES EN CABA SON UNIPERSONALES



Interseccionalidad: Brechas de Género y Generacionales en el Acceso Patrimonial

El análisis del régimen de tenencia a través del prisma de género en CABA revela asimetrías estructurales profundas. La distribución de la propiedad inmobiliaria entre la población femenina expone una brecha generacional extrema.

El grupo demográfico compuesto por mujeres jóvenes (18 a 29 años) exhibe el menor grado de acceso a la propiedad. La evidencia estadística demuestra que más del 50% de las mujeres que logran materializar su independencia residencial en este rango etario lo hacen exclusivamente bajo el régimen de alquiler.

En el segmento de adultas de mediana edad (30 a 59 años), aproximadamente entre el 35% y el 40% son inquilinas permanentes. La disparidad patrimonial frente a los varones del mismo rango etario encuentra su origen en factores como la brecha salarial de género, la inserción en sectores de menores ingresos y la asunción de una carga desproporcionada de tareas de cuidado no remuneradas, lo cual reduce drásticamente su tasa de ahorro.

En agudo contraste, las adultas mayores (de 60 años en adelante) presentan la tasa de propiedad más elevada. Cerca del 75% al 80% de las mujeres pertenecientes a esta cohorte son propietarias plenas de su vivienda. Sin embargo, esta tenencia oculta una vulnerabilidad patrimonial: muchas enfrentan barreras insalvables para abonar los crecientes costos de expensas comunes y servicios públicos, dado que sus haberes jubilatorios resultan marcadamente insuficientes.

INFORME TÉCNICO HABITACIONAL: INTERSECCIONALIDAD Y BRECHAS PATRIMONIALES (CABA 2026)

1. MUJERES JÓVENES (18 a 29 años): MENOR ACCESO Y DEPENDENCIA DEL ALQUILER



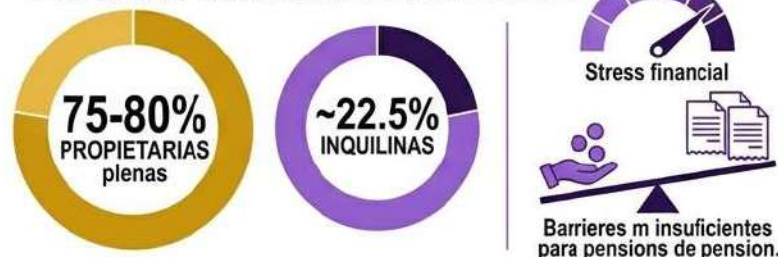
>50% DE JÓVENES EMANCIPADAS SON INQUILINAS. ALTA DEPENDENCIA DEL MERCADO LOCATIVO Y BARRERA ABSOLUTA DE AHORRO.

2. MUJERES DE MEDIANA EDAD (30 a 59 años): DISPARIDAD Y BARRERAS ESTRUCTURALES



Entre el 35% y el 40% con inquilinas permanentes. Disparidad frente a varones por brecha salarial, carga de cuidado y acceso imposible al crédito.

3. MUJERES MAYORES (60+ años): TENENCIA Y VULNERABILIDAD OCULTA



TASA DE PROPIEDAD MÁS ELEVADA (75-80%). OCULTA VULNERABILIDAD PATRIMONIAL: HABERES JUBILATORIOS INSUFICIENTES PARA COSTOS DE EXPENSAS Y SERVICIOS.

4. ANÁLISIS INTERSECCIONAL Y FUENTES DE DATOS (2026) triangulando datos de fuentes oficiales y relevamientos especializados [cite: 1, 22]



INTEGRACIÓN DE DATOS REVELA BRECHAS PATRIMONIALES SIGNIFICATIVAS POR GÉNERO Y EDAD EN CABA. EXIGIENDO POLÍTICAS DE VIVIENDA FOCALIZADAS.

Impacto Estructural del DNU 70/2023: Dinámica de Oferta, Contratos y Dolarización

La promulgación del DNU 70/2023 produjo alteraciones tectónicas en el comportamiento del mercado locativo, reconfigurando un ecosistema que continúa exhibiendo altos niveles de tensión en 2026. Antes de su implementación, la oferta se encontraba fuertemente contraída—un fenómeno que ha sido interpretado como un "lock-out" estratégico de viviendas, mediante el cual **se retuvo stock en espera de la desregulación para imponer nuevas condiciones contractuales a la población inquilina**. En materia de alquileres **el DNU no desreguló**, sino que **modificó aspectos centrales de la relación contractual como la dolarización de los alquileres, aumentos trimestrales o cuatrimestrales, indicadores por inflación en un contexto de salarios que cada día se alejan más de la canasta básica**. La transformación contractual ha sido terrible especialmente para los sectores más vulnerados. Modificando el código civil por decreto se eliminó el plazo mínimo legal de tres años, y la inmensa mayoría de los nuevos acuerdos se instrumentan hoy por un plazo máximo de dos años o incluso menos. En cuanto a los mecanismos de indexación, el mercado impuso actualizaciones de periodicidad trimestral o cuatrimestral atadas a la evolución del IPC, eliminando la modificación de aumentos semestrales y la aplicación del índice hogar que se había votado dos meses antes de la derogación. Además, la habilitación legal para firmar contratos en moneda extranjera provocó que los precios promedio del mercado, medidos en divisa, experimentaran un incremento neto en su valor real del 20% durante 2025. Este fenómeno ha profundizado la brecha entre los ingresos en pesos y el costo habitacional, transfiriendo el riesgo inflacionario íntegramente a la parte inquilina.

RECONFIGURACIÓN DEL MERCADO LOCATIVO ARGENTINA: IMPACTO DEL DNU 70/2023



IMPACTO DEL DNU EN EL MERCADO DE ALQUILERES DE ARGENTINA (2025-2026)

MODIFICACIONES CLAVE Y SUS EFECTOS

1. ELIMINACIÓN DEL PLAZO MÍNIMO LEGAL

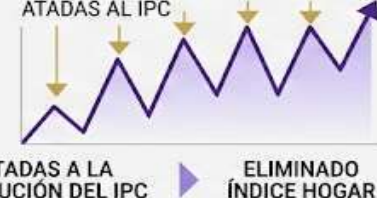


2. ACTUALIZACIONES FRECUENTES Y FRECUENCIA

ANTES: AUMENTOS
SEMESTRALES E ÍNDICE HOGAR



POST-DNU: ACTUALIZACIONES
TRIMESTRALES/CUATRIMESTRALES
ATADAS AL IPC



3. DOLARIZACIÓN Y COSTO REAL



Dolarización de Alquileres



4. PROFUNDIZACIÓN DE LA BRECHA SALARIAL Y RIESGO

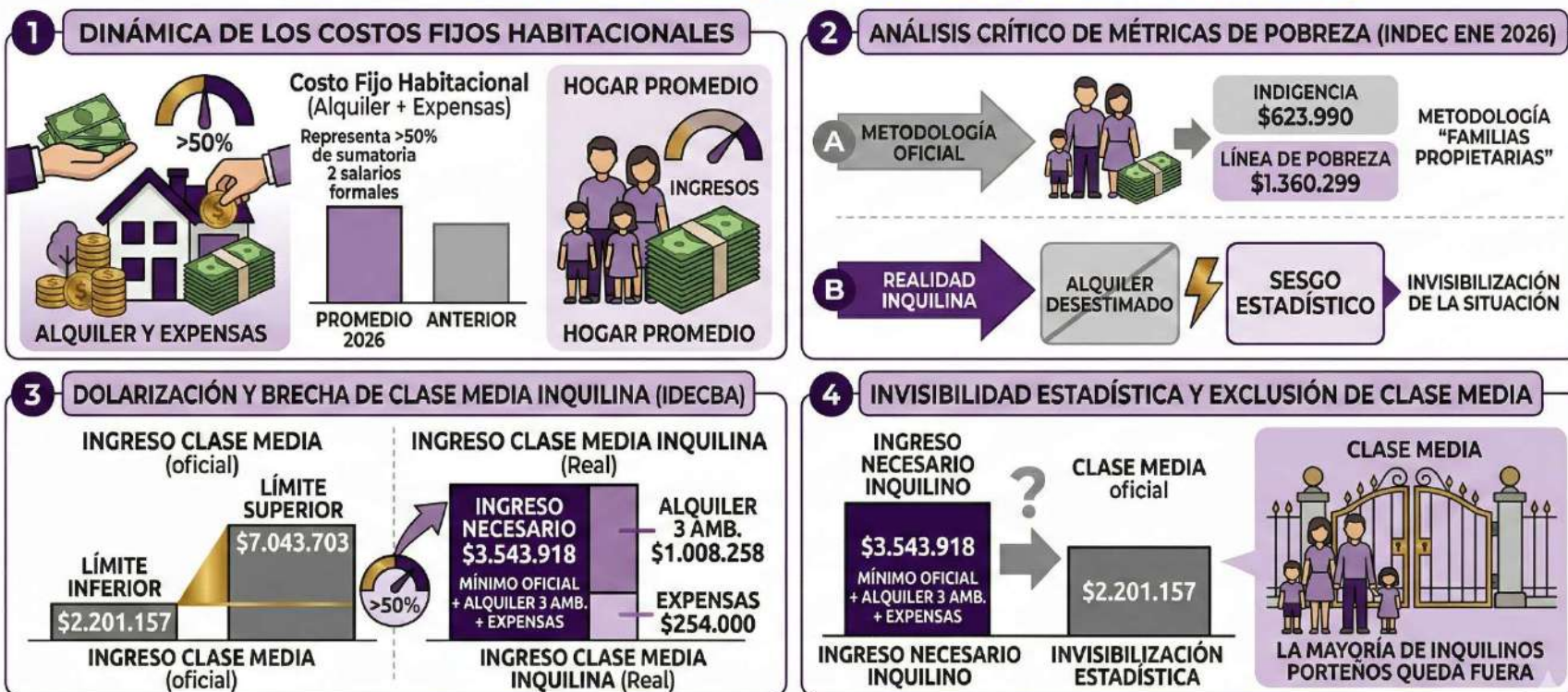


Presión sobre los Ingresos, Umbrales de Pobreza y Sesgo Estadístico

El costo fijo habitacional (alquiler más expensas) representa en 2026 más del 50% de la sumatoria de dos salarios formales en numerosos hogares. Esto obliga a analizar críticamente las métricas de pobreza, las cuales suelen invisibilizar la gravedad de la situación inquilina. Para enero de 2026, según datos del INDEC, una familia de cuatro integrantes necesitó \$623.990 mensuales para no ser indigente y \$1.360.299 mensuales para superar la línea de pobreza. Sin embargo, estos umbrales subestiman sistemáticamente el impacto real del alquiler, ya que la metodología oficial asume familias "propietarias".

El IDECBA estipuló que en enero de 2026, para ser considerado de "clase media" en CABA, se requirieron ingresos de entre \$2.201.157 y \$7.043.703 mensuales. Si a esta medición se le sumaran los costos reales de un alquiler de tres ambientes (\$1.008.258) y las expensas promedio (\$254.000), un hogar de clase media inquilino necesitó en realidad un ingreso de \$3.543.918 mensuales para enero de 2026 para no ser pobre, excediendo con creces el límite inferior de la franja oficial (\$2.201.157).¹ Esta invisibilidad estadística deja fuera de la clase media a la mayoría de los inquilinos porteños.

PRESIÓN SOBRE LOS INGRESOS, UMBRALES DE POBREZA Y SESGO ESTADÍSTICO ARGENTINA: IMPACTO DEL DNU 70/2023 (SEGUNDA PARTE)



El informe examina las tensiones habitacionales y el acceso a la vivienda, triangulando datos de fuentes oficiales y relevamientos especializados para analizar dimensiones clave en el año 2026



Asequibilidad de Vivienda en CABA (Marzo 2026)

Análisis de Impacto en Hogares Monomarentales, Trabajadores Asalariados, Personas Jubiladas y Personas con Discapacidad

Contexto de Base: Para evaluar la viabilidad habitacional, utilizamos la regla de asequibilidad internacional (el costo de alquiler + expensas no debe superar el **30% del ingreso**) frente a la barrera mínima de mantenimiento en CABA, donde se proyecta que solo el pago de expensas comunes ya supera los **\$254.000** mensuales.

1. Hogares Monomarentales (Madre + 2 hijos)

Las madres que crían solas enfrentan el desafío de sostener toda la estructura familiar con un único ingreso, que frecuentemente sufre la brecha salarial de género.

- **Ingreso Neto Promedio Analizado:** \$1.320.000 mensuales.
- **Tope de Vivienda Ideal (30%):** \$396.000 mensuales.
- **Tope Técnico para No ser Pobre:** \$204.885 mensuales (margen real tras cubrir la canasta básica total de la familia).

- **La Realidad del Mercado:** Un alquiler modesto de \$528.000 más expensas de \$254.000 suma un costo de vivienda de **\$782.000 mensuales**. Esto representa casi el **60% de sus ingresos**, forzando a la familia a recortar drásticamente en alimentos, salud o educación o a recurrir al endeudamiento crónico.

2. Persona Trabajadora (Hasta 2 Salarios Mínimos)

Este grupo representa a una enorme porción de la fuerza laboral formal e informal que, pese a trabajar jornada completa e incluso hacer horas extra, no logra equiparar el ritmo de la inflación inmobiliaria.

- **Ingreso Neto (Marzo 2026):** Un trabajador que percibe el equivalente a dos salarios mínimos cobra hoy **\$704.800** mensuales.
- **Tope de Vivienda Ideal (30%):** \$211.440 mensuales.
- **La Realidad del Mercado:** Solamente el costo de las expensas promedio en CABA (\$254.000) ya devora el **36%** de su sueldo íntegro. Si sumamos un alquiler modesto (\$528.000), el costo total de la vivienda asciende a \$782.000.
- **Diagnóstico:** El alquiler formal exige el **111% de sus ingresos**. Es decir, incluso si esta persona destinara cada centavo de su sueldo exclusivamente a pagar su vivienda, aún quedaría endeudada todos los meses, y le sería matemáticamente imposible comprar comida, viajar al trabajo o pagar servicios básicos.

3. Personas Jubiladas (Haber Mínimo)

El sector pasivo es uno de los más golpeados por la desconexión entre el costo de vida inmobiliario y la actualización de los

haber.

- **Ingreso Neto (Marzo 2026):** La jubilación mínima, incluyendo el bono extraordinario de \$70.000, se ubica en **\$439.600,88**.
- **Tope de Vivienda Ideal (30%):** \$131.880 mensuales.
- **La Realidad del Mercado:** Solamente el pago del promedio de las expensas (\$254.000) consume el **57,7% de su ingreso total mensual**.
- **Diagnóstico:** Pagar un alquiler formal es matemáticamente inviable. Un jubilado con el haber mínimo ni siquiera puede cubrir los gastos comunes de mantenimiento de un edificio, obligándolo a depender de redes familiares o enfrentando un alto riesgo de situación de calle.

4. Personas con Discapacidad (Pensión No Contributiva)

Las personas que dependen de pensiones por invalidez enfrentan la barrera de asequibilidad más extrema del sistema, limitando por completo su derecho a una vida autónoma.

- **Ingreso Neto (Marzo 2026):** La Pensión No Contributiva (PNC) por Invalidez, incluyendo el bono de \$70.000, es de apenas **\$328.720,62**.
- **Tope de Vivienda Ideal (30%):** \$98.616 mensuales.

- **La Realidad del Mercado:** Las expensas promedio en CABA (\$254.000) devoran el **77,2% de su pensión completa**.
- **Diagnóstico:** El mercado excluye sistemáticamente a las personas con discapacidad. Con menos de \$75.000 sobrantes tras pagar (hipotéticamente) solo las expensas, les resulta imposible cubrir sus necesidades alimentarias y de asistencia médica requerida por su condición.

ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA EN CABA (MARZO 2026)

Análisis de Impacto en Hogares Monomarentales, Trabajadores Asalariados, Personas Jubiladas y Personas con Discapacidad



1 departamentos en Alquiler en CABA

1 **HOGARES MONOMARENTALES**
(Madre + 2 hijos)

- Ingreso Neto Promedio: \$1.320.000 \$1320.000
- Tope Vivienda Ideal (30%): \$396.000
- Tope Técnico No Pobre: \$204.885
- Realidad Mercado:
Costo Vivienda \$782.000
(Alquiler \$528k + Expensas \$254k)
(Recortes en comida, salud, educación,

2 **PERSONA TRABAJADORA**
(Hasta 2 Salarios Mínimos)

- Ingreso Neto: \$704.800 (2 salarios mínimos)
- Tope Vivienda Ideal (30%): \$211.440
- Solo Expensas (\$254k) = 36% del Sueldo
- Alquiler Formal = 111% del Ingreso

Diagnóstico: Matemáticamente Imposible
(Sin comida, transporte, o servicios básicos)

3 **PERSONAS JUBILADAS**
(Haber Mínimo + Bono)

- Ingreso Neto: \$439.600,88
- Tope Vivienda Ideal (30%): \$131.880
- Solo Expensas (\$254k) = 57,7% del Ingreso
- Diagnóstico: **Alquiler Formal Inviabile**
(Dependencia familiar, riesgo de calle)

4 **PERSONAS CON DISCAPACIDAD**
(PNC por Invalidez + Bono)

- Ingreso Neto: \$328.720,62
- Tope Vivienda Ideal (30%): \$98.616
- Solo Expensas (\$254k) = 77,2% de la pensión completa
- Diagnóstico: **Mercado Excluye sistemáticamente**
(Imposible cubrir alimentos y asistencia médica)

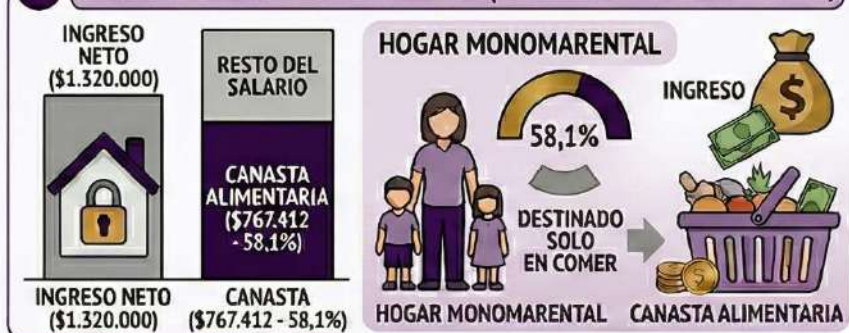
El Caso Crítico del Hogar Monomarental y la Fragilidad Financiera

Al modelizar un hogar monomarental de tres personas con un ingreso neto de \$1.320.000, la asfixia financiera se vuelve evidente. Tomando la canasta alimentaria para este hogar (\$767.412), la familia destina el 58,1% de su ingreso solo en comer. Al sumar un costo habitacional modesto simulado en \$528.000 (alquiler periférico y expensas), este insume un 40,0% adicional del salario. Tras cubrir alimentos básicos y refugio, al hogar le restan apenas \$24.588 (1,9% del ingreso) para salud, transporte, educación y vestimenta, situando a la familia en una pobreza estructural severa. El costo fijo habitacional (alquiler + expensas) representa hoy **más del 50% de dos salarios formales**, evidenciando un sesgo en las métricas oficiales de pobreza que integra a la mayoría de los inquilinos porteños."

Esta situación ha forzado a los hogares a readaptarse mediante el endeudamiento. Durante el año 2025, el 77% de los inquilinos del AMBA que contrajo deudas lo hizo con el objetivo específico de pagar el alquiler o los gastos asociados al inicio de contrato. Pese a esta fragilidad, los niveles de cumplimiento se mantienen altos, demostrando que las familias priorizan el techo a costa de sacrificar consumos alimentarios esenciales.

ASFIXIA FINANCIERA EN HOGAR MONOMARENTAL Y ENDEUDAMIENTO INQUILINO (AMBA 2025-2026) ARGENTINA: PRESIÓN SOBRE EL INGRESO Y SACRIFICIO ALIMENTARIO

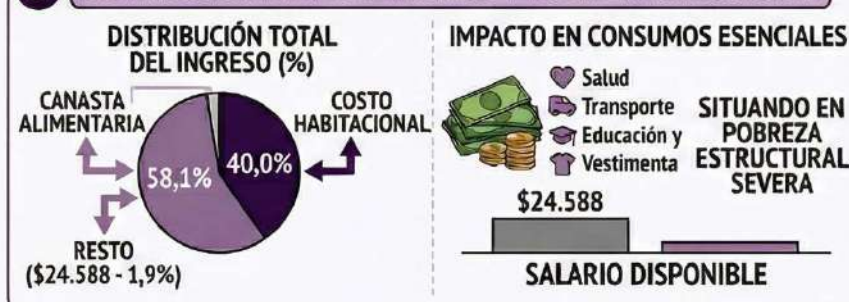
1 DINÁMICA DE LA ASFIXIA FINANCIERA (HOGAR MONOMARENTAL 3 PERSONAS)



2 ANÁLISIS DE LA ASFIXIA: SUMANDO COSTO HABITACIONAL MODESTO



3 DISTRIBUCIÓN FINAL DEL INGRESO Y POBREZA ESTRUCTURAL



4 READAPTACIÓN MEDIANTE EL ENDEUDAMIENTO (AMBA 2025)



El informe examina las tensiones habitacionales y el acceso a la vivienda, triangulando datos de fuentes oficiales y relevamientos especializados para analizar dimensiones clave en el año 2026



Déficit Habitacional y Hacinamiento Extremo en Centros Urbanos

La unidad de vivienda opera hoy como un factor de expulsión urbana y transferencia de riqueza. A nivel nacional, el déficit habitacional afecta a más de 3 millones de familias, abarcando tanto la falta de viviendas como la precariedad de las construcciones. La manifestación más aguda de esta crisis es el hacinamiento extremo, definido como la cohabitación de más de tres personas por cuarto.

Según datos de la EPH correspondientes al ciclo 2025, el nivel de hacinamiento crítico afectó a entre el 1,8% y el 2,2% de los hogares. Esto implica que entre 1,01 millones y 1,24 millones de personas en los centros urbanos del país sobreviven en condiciones de aglomeración insalubre. Ante la inasequibilidad del mercado porteño, los sectores asalariados se ven forzados a subarrendar habitaciones en pensiones irregulares o desplazarse hacia asentamientos precarios en la periferia profunda del conurbano bonaerense, consolidando la marginación y expandiendo el déficit de infraestructura urbana. La encuesta del ODSA (Observatorio de la Deuda Social Argentina) y el CEM (Centro de Estudios Metropolitanos) ofrece una visión detallada de la compleja relación entre vivienda, endeudamiento y consumo en el AMBA, evidenciando los desafíos que enfrentan los hogares en el actual contexto económico. Los resultados de esta investigación son fundamentales para comprender la situación social y económica de la región y para diseñar políticas públicas efectivas que aborden estas problemáticas.

ASFIXIA FINANCIERA EN HOGAR MONOMARENTAL Y ENDEUDAMIENTO INQUILINO (AMBA 2025-2026) ARGENTINA: PRESIÓN SOBRE EL INGRESO Y SACRIFICIO ALIMENTARIO

DINÁMICA DE LA EXPANSIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL



ANÁLISIS DE HACINAMIENTO CRÍTICO (DATOS EPH 2025-2026)



DISTRIBUCIÓN DEL MERCADO PORTENO (%)



MOVILIDAD FORZADA Y MARGINACIÓN



CONSOLIDACIÓN DE LA MARGINACIÓN Y DESPLAZAMIENTO (AMBA 2025)



El informe examina las tensiones habitacionales y el acceso a la vivienda, triangulando datos de fuentes oficiales y relevamientos especializados para analizar dimensiones clave en el año 2026



La Crisis de Liquidez Consorcial: Expensas Comunes y Morosidad

La evolución descontrolada de las expensas se ha consolidado como **el factor más disruptivo para la viabilidad financiera de los inquilinos**. A febrero de 2026, el valor promedio general de las expensas en CABA superó los **\$254.000 mensuales**, marcando un aumento interanual del 38,1% respecto a enero de 2025.

Durante 2025, el alza de expensas (32,6%) perforó el techo de la inflación anual (31,5%), con consorcios que experimentaron picos de hasta un 75% de aumento. Las expensas representan hoy, en promedio, un **23%** del precio de oferta inicial de un alquiler, llegando en casos críticos al 50%.

Desglose Estructural del Gasto

El análisis de la matriz de gastos de la propiedad horizontal detalla:

- **Salarios de Encargados:** Representan ~36,0% del total.
- **Mantenimiento y Reparaciones:** Oscilan entre el 27,0% y el 49,0% del total.
- **Tarifas y Gastos Administrativos:** Completan el remanente, con fuertes incrementos por la quita de subsidios (ej. aumento de AySA del 4% en febrero de 2026).

Este escenario de altos costos inelásticos ha desencadenado que un **17% de las unidades funcionales** registre en la actualidad deudas formales de expensas (esto según los registros de “Consortio Abierto”, consolidando un círculo vicioso de

desfinanciamiento y aumentos compensatorios para el resto de los copropietarios e inquilinos.

LA CRISIS DE LIQUIDEZ CONSORCIAL: EXPENSAS COMUNES Y MOROSIDAD

EVOLUCIÓN DE LAS EXPENSAS (CABA, FEB 2026)

\$254,000+

PROMEDIO MENSUAL DE EXPENSAS

AUMENTO INTERANUAL:

+38.1%

(ENE '25 - FEB '26)

ALZA EN 2025:

32.6%

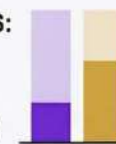
SUPERÓ LA INFLACIÓN
ANUAL (31.5%)



IMPACTO EN ALQUILERES:

Promedio ~23%
del precio de oferta.

(Casos críticos: Hasta 50%)



DESGLOSE ESTRUCTURAL DEL GASTO (MATRIZ)

SALARIOS DE
ENCARGADOS:
~36.0%



MANTENIMIENTO Y
REPARACIONES:
27.0% - 49.0%



TARIFAS Y GASTOS
ADMINISTRATIVOS:
(Remanente)

Alzas de tarifas por la
quita de subsidios,
Ej., AySA 4%.



CONSECUENCIAS DE LA ALTA CARGA FINANCIERA

CÍRCULO VICIOSO

17%

DE UNIDADES CON DEUDAS
FORMALES DE EXPENSAS
(según Consorcio Abierto)

FUENTE: Consorcio Abierto



Consecuencias Sociodemográficas: Endeudamiento y Hacinamiento

La unidad de vivienda, concebida teóricamente como garante de desarrollo, opera hoy como un factor de expulsión urbana y transferencia de riqueza, forzando la readaptación de los hogares.

El Endeudamiento Inquilino como Subsistencia

Durante el año 2025, el **77%** de los inquilinos del AMBA que contrajo deudas lo hizo con el objetivo específico y excluyente de pagar el alquiler o los gastos asociados al inicio de contrato (depósitos, adelantos). A su vez, el 57% de los inquilinos admitió destinar más de la mitad de su masa salarial al pago de la vivienda, mientras que apenas un 14% reportó capacidad de ahorro. Pese a esta extrema fragilidad, los niveles de cumplimiento y pago de alquileres se mantienen históricamente altos, demostrando que las familias priorizan el techo a costa de sacrificar consumos alimentarios, salud y educación.

Ampliación del Déficit Habitacional y Hacinamiento Extremo A nivel nacional, los reportes sectoriales actualizados indican que el déficit habitacional afecta a más de 3 millones de familias. Este déficit abarca tanto la falta de viviendas (déficit cuantitativo) como la precariedad de las construcciones existentes y la falta de acceso a redes de servicios básicos (déficit cualitativo).

La manifestación más aguda de esta crisis urbana es el hacinamiento extremo, definido estadísticamente como la cohabitación de más de tres personas por cuarto. Según los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) correspondientes a los 31 aglomerados urbanos durante el ciclo 2025, el nivel de hacinamiento crítico osciló estadísticamente entre el 1,8% y el 2,2% de los hogares.

En términos de volumen demográfico, esto implica que entre 186.000 y 227.000 hogares se encuentran en estado crítico de saturación habitacional. Por consiguiente, entre 1,01 millones y 1,24 millones de personas en los centros urbanos del país

sobreviven en condiciones de aglomeración insalubre.

Ante la inasequibilidad del mercado formal metropolitano y la presión inflacionaria sobre los cánones locativos, los sectores asalariados y vulnerables se ven forzados a subarrendar habitaciones en pensiones irregulares, conformar núcleos familiares extendidos dependientes en un mismo lote, o a desplazarse en un proceso de migración centrífuga hacia asentamientos precarios en la periferia profunda del conurbano bonaerense, consolidando así la marginación y expandiendo exponencialmente el déficit de infraestructura urbana.

CONSECUENCIAS SOCIODEMOGRÁFICAS: ENDEUDAMIENTO Y HACINAMIENTO

EL ENDEUDAMIENTO INQUILINO COMO SUBSISTENCIA (AMBA, 2025)

77%



DE LOS INQUILINOS CON DEUDA
LO HICIERON PARA PAGAR
ALQUILER O GASTOS DE CONTRATO
(depósitos, adelantos)



DESTINAN **MÁS DE LA
MITAD DEL SALARIO**
al pago de vivienda



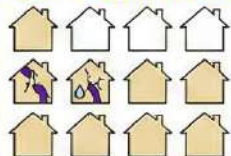
apenas **14%** reportó **CAPACIDAD
DE AHORRO**

✓ Alto cumplimiento pero con sacrificios: → **alimentos**, **salud**, **educación**.

DÉFICIT HABITACIONAL Y HACINAMIENTO EXTREMO (NACIONAL, DATOS 2025)

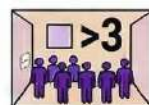
DÉFICIT HABITACIONAL:

**Afecta a >3 Millones
de Familias**



déficit cuantitativo
(falta de viviendas)
y cualitativo déficit
(incluye precariedad
y falta de servicios
básicos)

HACINAMIENTO EXTREMO:



Cohabitación
>3 Pers./Cuarto

NIVEL DE HACINAMIENTO CRÍTICO
(en hogares): **1.8% - 2.2%**



RESUMEN DEMOGRÁFICO: DATOS DESTACADOS

**186k -
227k
HOGARES**



en estado
crítico
de saturación
habitacional

**1.01M -
1.24M
PERSONAS**

sobreviven en
condiciones de
aglomeración
insalubre



RESPUESTAS ANTE LA INASEQUIBILIDAD Y PRESIÓN INFLACIONARIA



Subarriendo de
habitaciones en
pensiones irregulares



Conformación de **núcleos
familiares extendidos**
dependientes en un mismo
lote



Migración centrífuga
hacia asentamientos precarios
en la periferia profunda
(Conurbano Bonaerense)

INFOGRAFÍA COMPLEMENTARIA / FUENTE: Datos 2025/EPH/AMBA

CONSOLIDANDO MARGINACIÓN y EXPANDIENDO DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA URBANA

Conclusiones

Hacia una Gestión Integral del Hábitat: El análisis estructural de 2026 confirma que la vivienda en Argentina ha dejado de operar como un garante de desarrollo para consolidarse como un factor de **expulsión urbana y transferencia de riqueza**. La "inquilinización sistémica", sumada a una desregulación que transfirió íntegramente el riesgo inflacionario a la parte débil, exige una transición de políticas de "laissez-faire" hacia un **Estado regulador y facilitador**.

Sin una intervención que desarticule el círculo vicioso de la morosidad consorcial y el endeudamiento de subsistencia, el riesgo de una fractura sociodemográfica permanente en el AMBA es inminente.

Matriz de Viabilidad e Impacto de Propuestas: **A continuación, se evalúan las propuestas según su Impacto Social (capacidad de resolver el déficit habitacional) y su Viabilidad Política/Técnica (facilidad de implementación y costo fiscal).**

Síntesis de Implementación: **Para una gestión eficiente, se recomienda comenzar con las políticas de "Alta Viabilidad" (Garantías Públicas y Tarifas Sociales), las cuales requieren menor inversión presupuestaria inicial pero generan un alivio inmediato en la liquidez de los hogares que hoy destinan más del 50% de sus ingresos a la vivienda.**

Estas medidas son el primer paso para revertir el hacinamiento crítico que afecta a más de un millón de personas en nuestros centros urbanos y **devolverle a la unidad de vivienda su función social básica.**

Referencias Bibliográficas

Ámbito Financiero. (13 de enero de 2026). *Alquileres CABA: oferta récord, el DNU y el regreso de los 4 ambientes, valores barrio por barrio.*

Argentina. Poder Ejecutivo Nacional. (21 de diciembre de 2023). *Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023: Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina.* Boletín Oficial de la República Argentina (N.º 35326).

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz (CESO). (19 de febrero de 2026). *¿Cuánto cuesta alquilar un departamento en CABA? – Febrero 2026.*

Centro de Estudios Metropolitanos (CEM). (2025). *Monitor de Alquileres: Impacto de la desregulación en el AMBA.*

ConsortioAbierto. (Enero de 2026). *Informe Gastos Enero 2026: Relevamiento de 13.000 consorcios.*

Ensinck, G. (13 de febrero de 2026). *Las expensas en CABA son las más caras del país y subieron un 38% interanual ¿Cuál es el gasto promedio en cada ciudad?* Agenda PyME.

Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA). (Febrero de 2026a). *Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2025* (Informe de resultados 2008).

Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA). (Febrero de 2026b). *Líneas de pobreza y Canastas de consumo para la Ciudad de Buenos Aires. Enero de 2026* (Informe de resultados 2011).

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2024). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados definitivos.*

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (Febrero de 2026a). *Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31*

aglomerados urbanos. Segundo semestre de 2025.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (Febrero de 2026b). *Valorización mensual de la canasta básica alimentaria y de la canasta básica total. Gran Buenos Aires. Enero de 2026.*

Koutsovit, M. E., & Baldiviezo, J. (3 de agosto de 2025). *Sin salida habitacional.* El Cohete a la Luna.

Observatorio de la Deuda Social Argentina (ODSA-UCA). (2025). *Encuesta sobre condiciones de vida y endeudamiento en hogares inquilinos del AMBA.*

Sobre la autora: Licenciada en Administración Pública (UNSAM). Diplomada en Estudios Avanzados de Gestión Parlamentaria y Políticas Públicas (ICAP-UNSAM), Diplomada en Gobierno Abierto e Innovación Pública (UNR), Diplomada en Estadísticas Públicas (UNMdP) – Doctoranda Admitida en Estudios del Conurbano (CLACSO).

Integrante del Observatorio del Derecho a la Ciudad y El Movimiento “La Ciudad Somos Quienes la Habitamos”, entre otros.