

# INFORME PRELIMINAR DE LA SITUACIÓN INQUILINA EN ARGENTINA Junio 2021

**Autora: Magalí Zirulnikoff**

Técnica Superior en Administración Pública



SUMARIO:

Introducción.....	2
Composición De La Población Inquilina.....	3
¿Por qué es importante la consideración del Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales .....	5
Alquileres Y Salarios.....	7
Las Canastas Y El Alquiler.....	8
El Alquiler Como Forma de Tenencia Inestable de la Vivienda.....	12
El programa Pro. Cre. Ar. Y La Inquilinización.....	14
Conclusiones y Recomendaciones.....	16
Contacto.....	19

**Introducción:**

Analizar la situación a la que se enfrenta la población inquilina en Argentina representa un desafío debido a que no existen datos elaborados por entes gubernamentales que den cuenta de ella.

No se elaboran datos que relacionen el régimen de tenencia de la vivienda con la situación de pobreza, hacinamiento, condiciones de sanidad, acceso a servicios públicos elementales, ni situación ambiental.

No sabemos cuántos de los hogares inquilinos son sostenidos por mujeres, ni cuántos menores de 14 años viven en viviendas alquiladas, ni qué cantidad de personas que alquilan tienen como único ingreso una jubilación.

En el presente informe se relevan datos de diversas fuentes, entre las que se destacan las siguientes: gubernamentales (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales); internacionales (Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas), ONG (Comunidad Federal Inquilina y No Propietaria - Reporte Inmobiliario).

A partir de los datos analizados, en este informe se han elaborado otros datos que permiten tener una aproximación a la comprensión de la compleja realidad que vive el 19,7% de los hogares de Argentina en relación al alquiler.

La insuficiente producción de información que releve la realidad de la población inquilina, también conlleva a la indiferencia en cuanto a la regulación de acceso al suelo, que conduce a la falta de políticas públicas que permitan a esta población trabajadora acceder al ejercicio del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada en condiciones dignas.

## **La población Inquilina**

De la Encuesta Permanente de Hogares<sup>1</sup> surge que el **19,7 % de los hogares ALQUILA la vivienda**. Este porcentaje representa al 16,8 % de las personas que habitan el suelo argentino. El universo de hogares encuestados da cuenta de más de 28,5 millones de personas y 9,3 millones de hogares en 31 aglomerados urbanos en todo el país.

Asimismo el 25,4 % de la población habita en viviendas cuya calidad de materiales resultan ser insuficientes o parcialmente insuficientes. El 25,1% habita en condiciones de hacinamiento, de las cuales el 4,8% está en situación de hacinamiento crítico. 2,3 millones de personas habitan cerca de basurales y 3,6 millones de personas habitan en zonas inundables. El 53,6% no accede a algún servicio público (Agua corriente, gas de red, desagües cloacales), la electricidad no ha sido tenida en cuenta por esta encuesta.

Todos estos relevamientos no dan cuenta de la relación entre estas formas de habitar en relación al régimen de tenencia de la vivienda, por lo que faltan datos suficientes para analizar en qué condiciones vive la población que (además de padecer el hacinamiento, la falta de servicios públicos, y/o la deficiencia de los materiales de la vivienda) destina gran parte de sus ingresos al pago del alquiler.

Debido a la postergación del Censo Nacional 2020 faltan datos poblacionales específicos actualizados, sin embargo según datos del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas, la población actual de Argentina está integrada por aproximadamente **45.654.486 de habitantes**.<sup>2</sup>

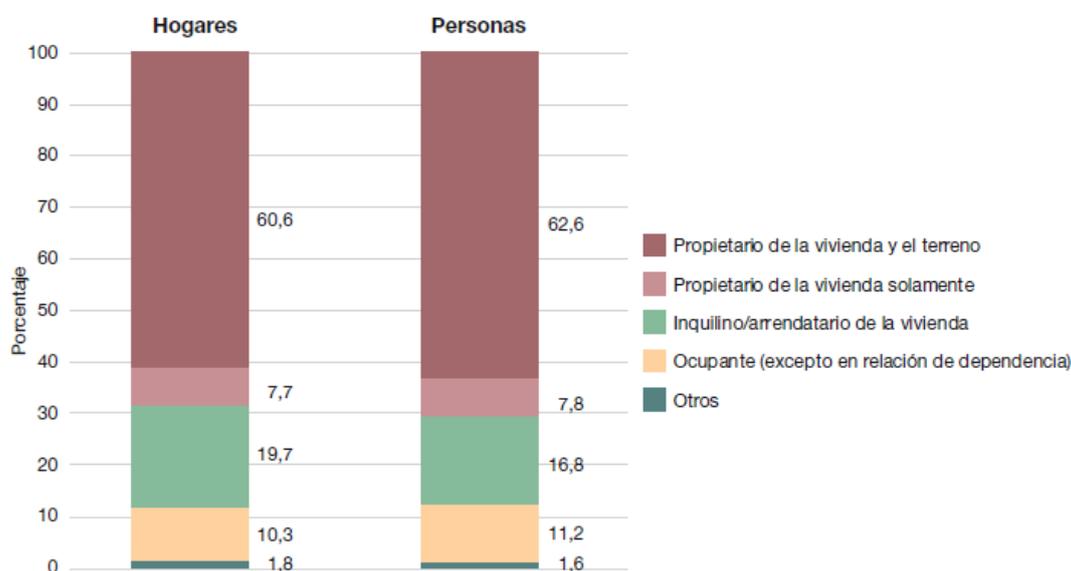
Entonces el 16,8% de la población inquilina, de 28.551.490 de habitantes en aglomerados urbanos son **4.796.650**, si proyectamos este porcentaje respecto a 45.654.486 habitantes, se puede inferir que **7.669.953 personas que habitan suelo argentino, alquilando la vivienda**.

---

1 Informes técnicos. Vol. 5, nº 83 - ISSN 2545-6636 - Condiciones de vida. Vol. 5, nº 6 - Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos. Segundo semestre de 2020. Mayo 2021. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

2 <https://population.un.org/wpp/>

Hogares y personas según régimen de tenencia de la vivienda. Total 31 aglomerados urbanos.  
En porcentaje. Segundo semestre de 2020



**Nota:** no incluye hogares compuestos por pensionistas o servicio doméstico con cama adentro. Los resultados del segundo semestre no incluyen el aglomerado Ushuaia-Río Grande (ver 8.3.2 “Acerca de la cobertura geográfica” en el Anexo metodológico del presente informe).

**Fuente:** INDEC, Encuesta Permanente de Hogares.

En este gráfico se presentan los hogares según el régimen de tenencia de la vivienda que habitan. El 60,6% de los hogares son propietarios de la vivienda y del terreno, mientras que el 7,7% de los hogares son propietarios de la vivienda solamente. Por su parte, **el 19,7% de los hogares son inquilinos**. Dentro de la categoría de ocupantes que aquí se presenta, se incluyen aquellos ocupantes por pago de impuestos o expensas, los ocupantes gratuitos con permiso y los ocupantes de hecho (sin permiso); en conjunto, representan el 10,3% del total de hogares. Finalmente, en la categoría otros se incluye a los ocupantes en relación de dependencia, a los hogares que habitan viviendas en sucesión y otras situaciones no contempladas en las opciones anteriores.

Estas 7.669.953 personas que integran el 19,7% de los hogares, incluyen a quienes perciben como único ingreso una jubilación, menores que no tienen sus necesidades básicas satisfechas, porque sus hogares dedican la mitad o más de sus ingresos al pago de un alquiler, quedando muchas veces con ingresos insuficientes para cubrir la canasta básica alimentaria.

### Según el ÍNDICE DE POBREZA MULTIDIMENSIONAL<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Medición multidimensional de la pobreza basada en un enfoque de derechos, la cual contempla la situación de los hogares e individuos en las dimensiones vivienda, hábitat y servicios básicos, educación, empleo y protección social, y acceso a la salud. Cada una de dichas dimensiones se compone por una serie de indicadores que dan cuenta de las vulnerabilidades que cada una de las personas –y los hogares que habitan– pudiera presentar en ellos. Finalmente, para dar cuenta de la multidimensionalidad de la pobreza, se elabora un índice agregado el cual identifica como pobre multidimensional a toda aquella persona que presenta privaciones en al menos dos indicadores de distinta dimensión. Para obtener información detallada sobre la metodología de medición, ver el documento publicado “Pobreza Multidimensional”, sitio web: <https://www.argentina.gob.ar/informes-de-la-situacion-social/pobreza-multidimensional>

El 46,9% de la población y el 37,1% de los hogares se encontraba en situación de pobreza multidimensional en el primer semestre de 2020. Si se considera el método integrado, **57,3% de la población** (46% de los hogares) **presenta al menos una de estas dos situaciones de pobreza monetaria o no monetaria** mientras que el 30,7% presenta ambas formas (21,7% de hogares).<sup>4</sup>

El Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales ha producido datos sobre “Tenencia irregular de la vivienda” donde “considera tenencia irregular de vivienda si es cedida o prestada, está ocupada de hecho, es de ocupantes en relación de dependencia o sólo propietarios vivienda (pero no del terreno)”<sup>5</sup>. Es decir que **no considera a los hogares inquilinos como una forma de tenencia irregular**, aunque esta población tenga contrato informal en la vivienda que alquila. El 30,4 % de los hogares inquilinos, no tiene contrato escrito.<sup>6</sup>

### **¿Por qué es importante la consideración del Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales?**

El principal objetivo de este Consejo es “Brindar asistencia técnica a la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, Ministerios, Secretarías de la PRESIDENCIA DE LA NACIÓN y demás Organismos de la Administración Pública Nacional centralizada y descentralizada respecto a:

- a) La definición de los grupos, poblaciones y problemas prioritarios a ser tenidos en cuenta para la definición de políticas, y su inclusión en programas, planes y proyectos sociales.
- b) La priorización, la selección, la planificación y la gestión de políticas, programas, planes y proyectos sociales.
- c) La coordinación de la gestión de las distintas Jurisdicciones y Entidades del PODER EJECUTIVO NACIONAL en materia de política social, diseñando los mecanismos de articulación entre las políticas, programas, planes y proyectos sociales.
- d) La creación de nuevas estrategias de intervención, así como las modificaciones y adecuaciones que resultaren necesarias de políticas, programas, planes y proyectos sociales a ser incorporados en el Proyecto de Ley de Presupuesto Nacional.
- e) La coordinación y definición de criterios para la asignación de recursos a los gobiernos provinciales y locales en materia social y obras prioritarias.

---

4 Sistema de Indicadores Sociales - Abril 2021. Documento producido por el Sistema de Información, Monitoreo y Evaluación de Programas Sociales (SIEMPRO), o con datos proporcionados por dicho Sistema.

5 Sistema de Indicadores Sociales - Abril 2021.

6 Encuesta Federal Inquilina en contexto de Pandemia 2020 – Elaborada por la Comunidad Federal Inquilina y No Propietaria. (EFI Pandemia 2020 – Publicada en Enero 2021)

- f) El diseño y la elaboración de una canasta básica saludable accesible a toda la población.
- g) La elaboración de diagnósticos de las necesidades de protección contra el hambre y la malnutrición a nivel nacional.
- h) El diseño de planes de educación alimentaria nutricional a nivel nacional.
- i) La generación de estrategias, en el ámbito de su competencia específica, para aumentar los canales y mecanismos de comercialización de los alimentos, facilitando el acceso por parte de los trabajadores y las trabajadoras de la economía social y organizaciones de la sociedad civil.
- j) La elaboración de diagnósticos y propuestas para la ampliación de la red de agua potable a los sectores de la población comprendidos en programas sociales creados a nivel nacional para erradicar el hambre y la malnutrición.”<sup>7</sup>

La falta de una regulación y control por parte del Estado, da lugar a que se impongan los intereses del mercado, ubicando a la población inquilina en una relación asimétrica que, en muchos casos, vulnera el derecho a una vivienda adecuada, en condiciones dignas.

**Por esta razón es importante que la problemática inquilina sea tenida en cuenta para que el Estado pueda elaborar diagnósticos sociales que permitan la generación de políticas públicas tendientes a resolver la crisis habitacional que padece el 19,7 % de los hogares cuya tenencia de la vivienda es provisoria y está sujeta a las arbitrariedades de la especulación rentista y financiera, que se apropia de gran parte de los salarios.**

**La magnitud de esta población y las condiciones exigidas por el sector rentista (los elevados precios de los alquileres y las cláusulas abusivas y contrarias a la legalidad que incorporan en los contratos de alquiler) hacen indispensable una atención especial.**

---

7 <https://www.argentina.gob.ar/politicassociales/objetivos>

## **Alquileres y salarios**

En el mes de Mayo 2021 (de acuerdo a la Resolución 4/2021 del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, publicada el 05/05/2021 en el Boletín Oficial), el Salario Mínimo Vital y Movil para quienes realizan una **jornada laboral mensual completa fue de \$24.408**, a cobrarse este mes de Junio.

Asimismo la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE) \$ 75.809,13, es decir **\$60.647,304 de salario real** (descontando el 20% de retenciones para la seguridad social y otras deducciones).

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el valor medio de toda la ciudad para departamentos de 2 ambientes usados en alquiler, superó en mayo de 2021 los \$ 26.600, mientras que las unidades de 3 ambientes cotizan en promedio por encima de los \$ 35.500.<sup>8</sup>

En el Gran Buenos Aires el valor locativo mensual promedio de las 13 localidades analizadas en forma trimestral por Reporte Inmobiliario, alcanzó a fines de marzo 2021 los \$ 32.732 para una unidad usada standard de 3 ambientes en promedio, mientras que un dos ambientes cotizaba en promedio \$ 24.641 mensuales.<sup>9</sup>

Al tiempo que, en el interior del país, el valor promedio para unidades de 2 ambientes en las 11 localidades relevadas trimestralmente por Reporte inmobiliario se ubicó casi en los \$ 18.418 mensuales, mientras que en el caso de los tres ambientes el promedio se ubicó en \$ 26.118 mensuales.<sup>10</sup>

Por lo que en la Ciudad de Buenos Aires **un alquiler promedio de 3 ambientes representa el 58,53% del salario promedio de trabajadores estables y el 145,44% del salario mínimo.**

En el Gran Buenos Aires **el alquiler promedio de 3 ambientes representa el 53,97% del salario promedio de trabajadores estables y el 134,1% del salario mínimo.**

En el interior del país **el alquiler de 3 ambientes representa el 43% del salario promedio de trabajadores estables y el 107% del salario mínimo.**

---

8 <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=article&sid=4009>

9 <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3996-alquileres-gba-fuerte-aumento-interanual.html>

10 <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=print&sid=3980>

## Las Canastas y el Alquiler

### La CBT ¿Qué es la canasta básica total y cómo se obtiene?

La canasta básica total (CBT) amplía la canasta básica alimentaria (CBA) al considerar los bienes y servicios no alimentarios tales como vestimenta, transporte, educación, salud, vivienda, etcétera.

La CBT se obtiene a partir del valor de la CBA, multiplicándolo por un coeficiente que muestra la relación existente entre los gastos totales, respecto de los gastos alimentarios observados en la población de referencia que surge de la ENGHo, actualizado mes a mes por los índices del Gran Buenos Aires.<sup>11</sup>

#### ¿Cuál es la composición de la CBT?

A continuación, se presenta la composición de la CBT agrupada por división COICOP comparada con los ponderadores del IPC-GBA para diciembre de 2016.

Divisiones	IPC_GBA	CBT
	%	
Alimentos y bebidas no alcohólicas	23	33
Bebidas alcohólicas y tabaco	3	4
Prendas de vestir y calzado	8	10
Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	10	11
Equipamiento y mantenimiento del hogar	6	5
Salud	9	6
Transporte	12	9
Comunicación	3	3
Recreación y cultura	7	6
Educación	3	2
Restaurantes y hoteles	11	7
Bienes y servicios varios	4	3

<sup>2</sup> Ver las notas metodológicas y explicativas sobre la Clasificación de consumo individual por finalidad (COICOP) en: [https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/menusuperior/clasificadores/coicop\\_argentina\\_2019.pdf](https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/menusuperior/clasificadores/coicop_argentina_2019.pdf)

11 Canasta básica alimentaria y canasta básica total : preguntas frecuentes / 1a ed . - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Instituto Nacional de Estadística y Censos - INDEC, 2020.

## 04 VIVIENDA, AGUA, ELECTRICIDAD, GAS Y OTROS COMBUSTIBLES

### 04.1 Alquileres efectivos del alojamiento

Los alquileres incluyen el pago por el uso de la tierra en que se encuentre la propiedad, la vivienda ocupada, los dispositivos e instalaciones de calefacción, cañerías, alumbrado, etc. En el caso de viviendas que se alquilen amuebladas, el pago por los muebles.

También se incluye el pago por el uso de un garaje relacionado con la vivienda, aunque no sea físicamente contiguo a ella ni haya sido alquilado al mismo propietario.

#### 04.1.1 Alquileres efectivos pagados por los inquilinos

##### 04.1.1.1 Alquiler de la vivienda (excluye los gastos por vacaciones o negocios)

Esta subclase incluye los alquileres efectivos pagados por los inquilinos o subarrendatarios que ocupan locales, amueblados o no, como residencia principal. Además, incluye pagos de hogares que ocupen una habitación en un hotel o pensión como residencia principal.

Excluye: servicios de alojamiento ofrecidos por instituciones docentes y albergues (11.2.2) y por casas de retiro para ancianos (12.4.1).

#### 04.1.2 Otros alquileres efectivos

##### 04.1.2.1 Alquiler de otras viviendas

Esta subclase incluye alquileres efectivos que se pagan por segundas residencias.

Excluye: servicios de alojamiento ofrecidos por aldeas y centros de vacaciones (11.2.2).

#### 04.1.3 Gastos comunes por la vivienda y/o cochera y otros gastos

Esta clase incluye los gastos comunes por la vivienda y cochera de la vivienda principal o secundaria, como así también los gastos de los abonos para mantenimiento de la vivienda secundaria.

##### 04.1.3.1 Gastos comunes por la vivienda y/o cochera y otros gastos

### 04.2 Alquileres imputados

Este grupo incluye los valores estimados del alquiler de la vivienda que habita el hogar como propietario, de la vivienda principal, secundaria y garajes de uso de los propietarios ocupantes.

#### 04.2.1 Alquileres imputados de los propietarios-ocupantes

##### 04.2.1.1 Vivienda principal

Esta subclase incluye los alquileres imputados de los propietarios que ocupan su residencia principal y permanente.

#### **04.2.2 Alquileres imputados de vivienda secundaria**

Esta clase incluye los alquileres imputados por viviendas secundarias.

##### **04.2.2.1 Vivienda secundaria**

Esta subclase incluye los alquileres imputados por viviendas de uso secundario.

##### **04.2.2.9 Otras viviendas**

Esta subclase incluye el alquiler imputado por garajes de los propietarios ocupantes y por alquileres imputados de vivienda de uso permanente gratuitos.

#### **04.3 Mantenimiento y reparación de la vivienda**

Este grupo incluye los gastos por la adquisición de materiales para la reparación de la vivienda, como así también los de los servicios para la reparación de la vivienda. Estos gastos se distinguen por dos características: en primer lugar, se trata de actividades que deben realizarse periódicamente para que la vivienda se mantenga en buen estado y, en segundo lugar, no alteran el funcionamiento, la capacidad ni la vida útil que se espera de la vivienda.

Hay dos tipos de mantenimiento y reparación de la vivienda: las de menor cuantía, como la decoración de interiores y reparación de instalaciones, que suelen llevar a cabo tanto los inquilinos como los propietarios, y las de mayor cuantía, que solo llevan a cabo los propietarios.

Solo son parte del gasto de consumo individual de los hogares los gastos de los inquilinos y propietarios-ocupantes en concepto de materiales y servicios para la reparación y mantenimiento de menor cuantía. Los gastos de los propietarios-ocupantes en concepto de materiales y servicios para la conservación y las reparaciones de gran envergadura no forman parte del gasto de consumo individual de los hogares.

Los materiales que compren los inquilinos o los propietarios-ocupantes con objeto de llevar a cabo la conservación o reparación por sus propios medios deben incluirse en 04.3.1. Si los inquilinos o propietarios-ocupantes pagan a una empresa para que lleve a cabo la reparación o mantenimiento deberán incluirse en 04.3.2 el importe total del servicio, junto con el costo de los materiales empleados.

##### **04.3.1 Materiales para la reparación de la vivienda**

Esta clase incluye el material adquirido para el mantenimiento o reparación de la vivienda cuando la realiza el propio hogar.

Excluye: el pago de la mano de obra o servicios (04.3.2)

###### **04.3.1.1 Materiales para la reparación de la vivienda**

Esta subclase incluye los materiales para el mantenimiento o reparaciones menores de las viviendas como pintura, revestimientos, arena, cal, pisos, etc.

##### **04.3.2 Servicios para la reparación de la vivienda**

Esta clase incluye los gastos ocasionados por los servicios realizados para el mantenimiento o reparación de la vivienda.

Excluye: materiales (04.3.1)

###### **04.3.2.1 Servicios para la reparación de la vivienda**

Esta subclase incluye los servicios de plomería, carpintería, vidriería, albañilería, pintura electricista, etc.

#### **04.4 Suministro de agua**

Este grupo incluye los gastos realizados en el suministro de agua para los hogares, como así también el saneamiento en los hogares.

En el detalle precedente, puede verse que en el cálculo de la CBT, **el gasto de alquilar una vivienda se promedia con los gastos que tiene la población propietaria.**

En relación a este punto es destacable que, en las “Perspectivas metodológicas sobre la medición de la pobreza por línea” el INDEC manifiesta:

*“En paralelo a la difusión de los datos de pobreza e indigencia, el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) está desarrollando nuevos avances metodológicos en la forma de medición de la pobreza. Entre estos se pueden mencionar, **en el caso del enfoque de LP, la consideración de economías de escala en los hogares, la condición de propietario o no de la vivienda, el reconocimiento del mayor peso de la salud en hogares de adultos mayores y de la educación en hogares con menores y otros ajustes para los componentes no alimentarios de la canasta básica total (CBT).** A la par de estos avances metodológicos, se está trabajando en la recuperación y conclusión de los desarrollos ya realizados oportunamente. Los resultados de la ENGHo 2017/18 proveerán parte de los insumos necesarios para la implementación de los cambios metodológicos en estudio.”<sup>12</sup>*

Actualmente, según lo explicado por el INDEC la **“CBT refleja los gastos totales de una población de referencia.** Esto es, amplía la CBA para considerar los bienes y servicios no alimentarios (vestimenta, transporte, educación, salud, vivienda, etc.), pero **no de toda la población urbana, sino sólo de un grupo de hogares que cubre con su consumo las necesidades alimentarias de la CBA.”<sup>13</sup>**

Esta diferenciación en cuanto a poblaciones se debe a su uso, ya que la CBT se utiliza para la medición de la pobreza; mientras que el IPC-GBA permite medir la variación promedio de los precios de los bienes y servicios en las proporciones consumidas en el Gran Buenos Aires, según se desprende de la ENGHo 2004/2005.

### **¿Cómo se determina la línea de pobreza de un hogar a partir de la canasta básica total?**

Para calcular la línea de pobreza (LP), a partir de la CBT, también es necesario realizar una serie de pasos.

En primer lugar, se calcula la cantidad de adultos equivalentes para cada hogar, utilizando la tabla de equivalencias.

Luego se multiplica dicha cantidad obtenida por el valor de la CBT correspondiente a un adulto equivalente, de manera de estimar el valor de la CBT de cada hogar específico.

Finalmente, para cada hogar, se compara el valor obtenido de la CBT respectiva, con el ingreso total de ese hogar.

---

12 INDEC Informa - Año 26, nº 4. Abril de 2021 - Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

13 Canasta básica alimentaria y canasta básica total - Preguntas frecuentes - Notas al pie, N° 3 - Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

Si el hogar cuenta con ingresos suficientes para cubrir el valor de la CBT, entonces no es pobre. Si sus ingresos son menores al valor de la CBT, entonces ese hogar y las personas que lo integran son considerados pobres.

Ingresos del hogar < CBT =Hogar pobre

Valor de la CBT en pesos

Ingresos del hogar > CBT =Hogar no pobre

A modo de ejemplo, consideremos el mismo hogar de cuatro integrantes, compuesto por un varón de 35 años, una mujer de 31 años, un hijo de 6 años y una hija de 8 años, y que equivale a unas 3,09 unidades consumidoras o adultos equivalentes.

Para **Abril de 2021**, el valor de la CBT era de \$20.374,61 por adulto equivalente.

Para este hogar puntual, entonces, **la CBT asciende a \$62.957,54** (\$20.374,61 x 3,09 adultos equivalentes).

Esto quiere decir que este hogar necesitó ingresos totales superiores a \$62.957,54 para cubrir el valor de dicha CBT y no ser considerado pobre.

Si tomamos de referencia la canasta Alimentaria para **Abril de 2021**, el valor de la CBA era de **\$ 8.633,31 por adulto equivalente**. Entonces la CBA para este Hogar se calcula en **\$26.676,93**.

Para poder identificar la situación económica de la población inquilina, es importante que se elabore una **Canasta Básica Total Inquilina**. Esta canasta debe diferenciar el porcentaje de ingresos que dedica la población que paga alquiler, y cuánto puede o no cubrir la Canasta Básica Alimentaria, luego de pagar para habitar ese mes.

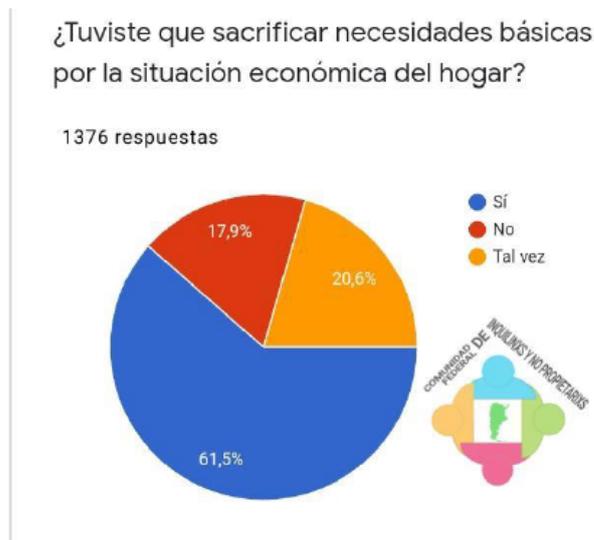
### **El alquiler como forma de tenencia Inestable de la vivienda**

La población inquilina no tiene una vivienda regular.

Debido a que no existe una relación entre sueldos y valor del suelo, el 63,4%<sup>14</sup> la población inquilina compromete más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler (de este 63,4%, el 19,8% destina el 60% de sus ingresos al alquiler).

Al tener más del 40% de los ingresos comprometidos para satisfacer la necesidad de vivienda, gran parte de la población inquilina no puede satisfacer las necesidades básicas del hogar. El 61% de los hogares encuestados (Comunidad Federal Inquilina y No propietaria - EFI Pandemia 2020), reconoce haber sacrificado necesidades básicas por la situación económica del hogar.

14 Encuesta Federal Inquilina en contexto de Pandemia 2020 – Elaborada por la Comunidad Federal Inquilina y No Propietaria. (EFI Pandemia 2020 – Publicada en Enero 2021)



A pesar de ser una población vulnerable, que no tiene ingresos suficientes para la satisfacción de necesidades básicas, la población inquilina no es destinataria de ninguna política pública que garantice ni siquiera su alimentación, el **81% de los hogares no recibe ningún apoyo económico del Estado:**

Durante la pandemia, principalmente después de octubre del 2020, se multiplicaron las víctimas de hostigamiento, amenazas e incluso violencia física, por parte de rentistas que violando todo principio jurídico, atentaron contra una parte la población inquilina, principalmente contra mujeres con menores a cargo, es por esto que la Comunidad Federal Inquilina y No propietaria indagó sobre el hostigamiento a la población inquilina, dando como resultado que el 21,7% fueron víctimas de violencia por alquilar.

La misma Encuesta relevó que “Estas realidades económicas y la inestabilidad habitacional llevan a la población inquilina a padecer consecuencias psicológicas y emocionales, es por esto que el 82,2% de los hogares inquilinos reconoce el impacto emocional que genera alquilar”.

**Alquilar comprometiendo el 40% o más de los ingresos del hogar, conlleva a una gran inestabilidad económica en estos hogares que muchas veces se ven obligados a rescindir el contrato de locación y mudarse antes de la fecha de finalización. Los sueldos no se actualizan conforme a las indexaciones de los alquileres, por lo que al cabo de poco tiempo, los ingresos resultan insuficientes para satisfacer las necesidades del hogar. Por esta razón es habitual que la población inquilina se endeude principalmente con el sector financiero para sostener el alquiler y la alimentación.**

**El 63,2% de los hogares inquilinos se endeudó durante la pandemia. La forma de endeudamiento no es una sola, el 33,6% de la población inquilina se endeudó con préstamos personales para poder pagar el alquiler, el 31% no**

**pudo pagar todos los servicios públicos, el 27,8% no pudo pagar la totalidad del alquiler y el 13% adeuda expensas.<sup>15</sup>**

Para la población inquilina cada contrato de alquiler conlleva gastos de más de 2 salarios RIPTE y 6 salarios mínimos, vitales y móviles.

En la provincia de Buenos Aires, la comisión de honorarios inmobiliarios según la ley 14.085, Art. 54, Título II, inciso 6, implica entre el 2 y 3 % del valor del total del contrato (que de acuerdo a la última ley de alquileres es de 3 años), “a pagar por cada parte, pudiendo una parte asumir el total” por esta ambigüedad legal, la comisión se les cobra exclusivamente a la población inquilina, a la que se le exige el pago por adelantado de esa comisión por los 3 años. Esto representa entre un mes y medio y 2 meses de alquiler que se suman al alquiler por mes adelantado, al mes de alquiler en depósito, a seguros de caución que exigen el pago de otros 2 meses de alquiler, más los gastos propios de la mudanza. Este escenario hace que se exijan en promedio \$150.000.- por adelantado para comenzar un contrato de alquiler en el Gran Buenos Aires, de \$25.000.-

**Para afrontar este enorme gasto la población inquilina debe recurrir al crédito privado, que además le cobra intereses. Por lo que pagando alquiler, más la deuda acumulada, más los intereses, es casi imposible salir de la situación de endeudamiento, como también se hace imposible tener ingresos suficientes para la cubrir las necesidades económicas del hogar. Sin embargo, al ser una población con ingresos registrados, no accede a ninguna ayuda económica que le permita cubrir sus necesidades.**

### **El programa Pro. Cre. Ar. Y la Inquilinización**

El programa Pro.Cre.Ar. tuvo como objetivo esencial atacar **la disminución del déficit habitacional**, atendiendo las necesidades habitacionales de los argentinos y paralelamente impulsando la actividad económica a través del incentivo a la construcción.

Habiendo transcurrido 9 años desde su inicio, este déficit se ha profundizado e incluso aumentado, no alcanzando siquiera a mantener el nivel de la situación inicial.

La estrategia actual de este programa, consiste en generar lotes con servicios públicos en localidades con más de 10.000 habitantes, desarrollos urbanísticos y prestamos para refaccionar viviendas. Ninguna de estas estrategias apunta a resolver las problemáticas de acceso a la vivienda de la población inquilina. Entre los requisitos excluyentes en este contexto de pandemia y recesión económica y laboral destacamos los siguientes:

---

15 Encuesta Federal Inquilina en contexto de Pandemia 2020 – Elaborada por la Comunidad Federal Inquilina y No Propietaria. (EFI Pandemia 2020 – Publicada en Enero 2021)

- Demostrar ingresos netos mensuales del grupo familiar conviviente –tanto el/la solicitante como su cónyuge o pareja conviviente– entre 2 SMVyM y 8 SMVyM. Los ingresos mínimos necesarios para acceder a una determinada vivienda podrán variar según el predio y la tipología seleccionada. De acuerdo a la información declarada en el formulario, se indicará si existen o no tipologías disponibles.
- Demostrar, como mínimo, doce (12) meses de continuidad laboral registrada.
- No registrar antecedentes negativos en el Sistema Financiero durante los últimos doce (12) meses por falta de pago de obligaciones de todo tipo; no encontrarse inhabilitados por el BCRA o por Orden Judicial; no registrar juicios según informe de antecedentes comerciales en los últimos cinco (5) años; no registrar embargos; y no registrar peticiones o declaraciones de concurso o quiebra.

Tal como se demostró en este informe, gran parte de la población inquilina está endeudada como resultado de los 6 años consecutivos de ajuste salarial e inflación por encima de los salarios, como también por el abuso del sector rentista en los precios de los alquileres. A esta situación crítica se le sumó en pandemia la disminución de los ingresos familiares resultado de la pérdida de puestos de trabajo o de la disminución de horas laborales y disminución de las actividades comerciales.

Por esta razón muchos hogares inquilinos registran antecedentes negativos en este último año, siendo excluidos de poder acceder a una vivienda hecha con recursos del Estado.

**Respecto al requisito de ingresos netos, de entre \$53.500 y \$175.000, también constituye un factor excluyente, principalmente para los hogares monomarentales, dado que los hogares que dependen sólo del ingreso de una madre, único sostén económico del hogar, en general son inferiores a esta cifra, debido, entre otros factores, al tiempo que se dedica a la crianza, en detrimento del tiempo dedicado al trabajo formal.**

Hay que destacar problemas como el alto índice de hogares con ingresos bajos y medios, y el aumento del desempleo desencadenan en la insuficiente capacidad de ahorro de los hogares para acceder a la vivienda propia.

Por consiguiente, el producto que ofrece la política pública Pro. Cre. Ar. conlleva a la desmotivación de la población, que debe padecer los elevados montos, y los largos plazos de entrega y de financiación que imposibilitan el acceso a los créditos. Estos requisitos, no cooperan en brindar oportunidades a los sectores de bajos ingresos o familias con empleos informales que necesitan adquirir una vivienda digna.

Otra problemática que se evidencia es lo que sucede con la calificación para incorporarse al crédito, la cual se realiza en base al cumplimiento inicial de varios

requisitos de carácter legal, financiero, cultural, etc. que se comportan como factores limitantes para acceder al programa. **Como resultado el crédito se concentra principalmente en sectores de la población con mayor capacidad de pago, en detrimento de los sectores vulnerables.**

### **Conclusiones y Recomendaciones:**

En Argentina hoy hay aproximadamente **7.669.953** habitantes que necesitan soluciones concretas e inmediatas, para evitar el hostigamiento y el abuso rentista y financiero que acapara la mayor parte de sus ingresos. Sólo en los 31 aglomerados urbanos son exactamente **4.796.650** las personas inquilinas.

La falta de regulación en el precio de los alquileres ha devenido en una total desproporción respecto a los salarios es por esto que en la Ciudad de Buenos Aires un alquiler promedio de 3 ambientes representa el **58,53% del salario promedio de trabajadores estables (RIPTE)** y el **145,44% del salario mínimo**. En el Gran Buenos Aires el alquiler promedio de 3 ambientes representa el **53,97% del salario promedio de trabajadores estables** y el **134,1% del salario mínimo**. En el interior del país el alquiler de 3 ambientes representa el **43% del salario promedio de trabajadores estables** y el **107% del salario mínimo**.

En cuanto a las estadísticas realizadas por el INDEC, encontramos que los aspectos metodológicos con que se realizan, conllevan a un enorme margen de error respecto de la problemática inquilina, ya que promedian gastos mínimos de mantenimiento de vivienda que realizan propietarios, con gastos de vivienda de la población inquilina que representan más del 60 % de los ingresos del hogar. Para poder identificar la situación económica de la población inquilina, es importante que se elabore una **Canasta Básica Total Inquilina**. Esta canasta debe diferenciar el porcentaje de ingresos que dedica la población que paga alquiler, y cuánto puede o no cubrir la Canasta Básica Alimentaria, luego de pagar para habitar ese mes.

El endeudamiento de los hogares inquilinos, sumado a la insuficiente oferta de créditos para acceder a la vivienda, tanto como, el alto índice de hogares con bajos ingresos y el aumento del desempleo; entre otros factores, contribuyen a elevar las barreras de acceso a la vivienda propia de hogares con ingresos medios y bajos. Esto trae como consecuencia, el aumento del índice de inquilinización, que consiste en el aumento de la población que alquila la vivienda que habita, a la vez que disminuye, la población propietaria.

**Es importante que la problemática inquilina sea tenida en cuenta para que el Estado pueda elaborar diagnósticos sociales que permitan la generación de políticas públicas tendientes a resolver la crisis habitacional que padece el 19,7 % de los hogares cuya tenencia de la vivienda es provisoria y está sujeta a**

**las arbitrariedades de la especulación rentista y financiera, que se apropia de gran parte de los salarios.**

La magnitud de esta población y las condiciones exigidas por el sector rentista (los elevados precios de los alquileres y las cláusulas abusivas y contrarias a la legalidad que incorporan en los contratos de alquiler) hacen indispensable una atención especial.

**En este contexto de crisis habitacional, consideramos que es urgente la suspensión de desalojos y la regulación de los precios de alquileres. Principalmente en las grandes ciudades y aglomerados urbanos.**

**También es urgente un programa de desendeudamiento para los hogares inquilinos.**

En este sentido se propone este “Programa de desendeudamiento de la población inquilina” como una prestación monetaria sin contraprestaciones de carácter excepcional destinada a compensar la pérdida o grave disminución de ingresos de personas afectadas por la situación de emergencia sanitaria declarada por el Decreto N° 260/20, y demás normas modificatorias y complementarias.

La prestación monetaria será otorgada a las personas que:

- i. Demuestren ser locataria de alquiler formal o informal.
- ii. Tengan deudas que comprometan más del 30% de sus ingresos.
- iii. Trabajen en relación de dependencia, se encuentren desocupadas, se desempeñen en la economía informal, sean monotributistas inscriptos en las categorías “A” y “B”, monotributistas sociales y trabajadores y trabajadoras de casas particulares.

El acceso al Programa de desendeudamiento de la población inquilina podrá ser solicitado ante la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) conforme el procedimiento que determine la reglamentación. Los datos consignados en la solicitud tendrán carácter de Declaración Jurada por parte del solicitante. La ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES), en forma previa al otorgamiento de la prestación instituida realizará evaluaciones socioeconómicas y patrimoniales sobre la base de criterios objetivos que fije la reglamentación, con el fin de corroborar la situación de real necesidad del individuo y de su grupo familiar. **Para esto es oportuno crear el Registro Obligatorio de Locaciones Habitacionales.**

Para satisfacer las necesidades de vivienda, es necesario generar oportunidades de crédito a tasa cero para la adquisición de terrenos cuyo valor debe ser regulado en función de los sueldos y no en función de la rentabilidad financiera y rentista. También debe considerarse la posibilidad de crédito para construcciones en seco, que se realizan en forma rápida, económica y ecológica.

Hace pocas semanas el Ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat dijo: “Hemos trabajado mucho en conjunto y pudimos avanzar en un mecanismo para que ningún hipotecado UVA tenga que pagar por sobre el 35% de su salario y ahora cada banco tendrá que definir cuál va a ser el tipo de solución que le brindará a cada caso”. Y agregó “es muy heterogéneo el universo de los hipotecados, hay muchos que no tienen ningún riesgo pero para los que sí lo tienen, tanto desde el Banco Central como desde el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat buscaremos soluciones particulares, con un encuadre justo y de tranquilidad”.

En este sentido vale destacar la asimetría con la población que alquila, el criterio del límite del 35% de los ingresos debe ser para todos los hogares, no sólo aquéllos que tuvieron la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario. Si los recursos del Estado pueden acompañar económicamente a emprendimientos privados de quienes tienen una propiedad e ingresos por encima de la media, también tiene que poder generar programas que acompañen económicamente a quienes tienen vulnerado el Derecho Humano y Constitucional a la vivienda digna.

El Ministro Jorge Ferraresi también afirmó, respecto a los alquileres que “*es muy complejo aplicar políticas públicas sobre un tema en el que las asociaciones de inquilinos hablan de cerca de 4 millones, mientras que en la AFIP sólo hay inscriptos 193.000*”. (En diálogo con Crónica Anunciada (FM Futurock)).

En este sentido este trabajo ha dejado constancia que los datos de cantidad de población inquilina, no surgen de datos arbitrarios, sino que surgen de la propia Encuesta Permanente de Hogares del INDEC. Si sólo hay 193.000 contratos inscriptos en la AFIP, sobre una población demostrada de casi 4.800.000 personas, resulta evidente que la formalidad requerida por la AFIP, es la excepción y no la regla en cuanto a las locaciones. Por esta razón es necesario que se proteja la vulnerabilidad habitacional de la mayoría de las personas que alquilan y no sólo de una minoría privilegiada que alquila según el criterio de formalidad incorporado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, mediante las resoluciones 88/2021 (RESOL-2021-88-APN-MDTYH) y 5/2021 (RESOL-2021-5-APN-SDT#MDTYH), que resultan injustamente discriminatorias de la población más vulnerable.

**Es necesario adoptar medidas de protección que disminuyan la crisis económica y habitacional que padece la población trabajadora que alquila, sin opciones de formalidad. Ya que esta población no tiene la posibilidad de acceder a la vivienda propia, ni de elegir las condiciones al alquilar.**



 [@ComunidadFederalinquilinayNoPropietaria](https://www.facebook.com/ComunidadFederalinquilinayNoPropietaria)

 [@inquilines](https://twitter.com/inquilines)

 [@comunidadfederalinqui](https://www.instagram.com/comunidadfederalinqui)

 [comunidadfederalinqui@gmail.com](mailto:comunidadfederalinqui@gmail.com)

 (+549) 1166614661