

DEUDA, HABITABILIDAD Y ALQUILER

La situación de los
hogares inquilinos
en el AMBA

Hogares inquilinos
en el AMBA

Proyecto:



Con el apoyo de:



Con la colaboración de:



UNIVERSITÄT
LEIPZIG



Ficha Técnica

DEUDA, HABITABILIDAD Y ALQUILER

Universo

Personas mayores de 16 años residentes en AMBA (GBA y CABA), inquilinas y que están al tanto de las principales decisiones económicas de su hogar.

Metodología aplicada en la recolección de datos

Entrevistas telefónicas realizadas con sistema IVR a celulares.

Diseño de la muestra

Probabilístico.

Cantidad de casos efectivos

1508 casos totales.

Confiabilidad y error

El nivel de confiabilidad del trabajo asciende al 95%, con un margen de error muestral de +/- 3,3 para distribuciones simétricas.

Ponderación

Base corregida por edad, género, nivel de estudio del jefe/a de hogar inquilino según censo 2010 y por peso poblacional GBA/CABA.

Fecha del estudio

Del 12 al 26 de noviembre de 2022.

Responsabilidad Técnica

Ágora Consultores.

Esta investigación fue realizada por el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), el Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires, el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR/CONICET) y la Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios (EIDAES).

El análisis de resultados que se presenta está basado en una encuesta telefónica que es parte de un estudio integral sobre la situación de los hogares inquilinos del AMBA. Este estudio se completa con encuestas presenciales realizadas a inquilinos de villas y asentamientos de CABA y el GBA y encuestas presenciales realizadas a inquilinos que residen en hoteles pensión y conventillos de CABA.

Este proyecto se desarrolla en el marco de la Red Contested_Territories, con el objetivo de poder conocer y comparar a nivel internacional la realidad de los hogares inquilinos en diversas ciudades, y representa una continuidad de los relevamientos previos realizados por el CELS y la EIDAES en 2020 y 2021.

Equipo de trabajo

Florencia Labiano (EIDAES)
Ariel Wilkis (EIDAES)

Leandro Vera Belli (CELS)
Marcela Perelman (CELS)
Luna Miguens (CELS)

Natalia Lerena Rongvaux (CONICET-CEUR / IGEO-UBA)
Carolina Gonzalez Redondo (CONICET / IEALC-UBA)

Maria de la Paz Toscani (CONICET-CEUR)
Paula Rosa (CONICET-CEUR)

Matias Weibel (ACIJ)
Fernando Bercovich (ACIJ)

Principales resultados

Situación económica y financiera

- **Endeudamiento:** más del 63% de les inquilines está endeudado. Se observa un endeudamiento sostenido con familiares, amigos o prestamistas particulares (el 51% admite esta práctica) o con bancos (el 35% dice que se endeudó o pidió adelanto). El 62% de les inquilines que tomó deuda utilizó el dinero para pagar el alquiler.
- **Brecha de género:** los hogares sostenidos por mujeres se encuentran en una peor situación financiera que los sostenidos por varones. Están más atrasados tanto en el pago de impuestos y servicios como de tarjetas de crédito, fiado en comercios, préstamos bancarios e informales. También están más endeudados en general, y en particular más endeudados con familiares y amigos: 55% vs 46%. Además, tienen menos capacidad de ahorro.
- **Fuerte incidencia del alquiler en los ingresos:** el pago del alquiler se lleva una porción cada vez más grande de los ingresos mensuales. Pese a que les inquilines tienen mayor ocupación laboral que en 2021-en línea con los datos del INDEC sobre la población en general-, aumentó la incidencia del alquiler sobre los ingresos. Mientras que en el 2021 el 24% de los hogares destinaban más de la mitad de sus ingresos a pagar el alquiler, en 2022 esa proporción aumentó al 32%.
- **Deuda en el pago de alquiler:** les inquilines están menos endeudados con les propietaries en comparación con el año 2021. El 82% está al día, mientras que en 2021 sólo el 68% lo estaba. Este menor nivel de endeudamiento podría explicarse por la finalización de las medidas de protección sancionadas durante la pandemia, que permitían acumular deuda de alquiler sin ser desalojados. Esto también se refleja en una fuerte caída de las intimaciones y el descenso de amenazas y/o presiones informales por falta de pago en 2022 (17%), en comparación con 2021 (33%).

Condiciones habitacionales

- **Condiciones de la vivienda:** más de la mitad de los hogares inquilinos del AMBA se encuentran hacinados, es decir, en una vivienda demasiado chica para la cantidad de personas que viven allí, y casi un tercio de los hogares registra más de tres personas por ambiente, lo que supone una situación de hacinamiento crítico. Además, se destaca un elevado porcentaje de inquilines que no alquila una vivienda, sino una habitación: más del 35% (22% en casas o departamentos y 13% en inquilinatos, hoteles familiares o pensiones). Este fenómeno se incrementa en hogares con jefaturas jóvenes, donde se eleva a más de la mitad. En estas situaciones, los aumentos son mayoritariamente mensuales o trimestrales -y no anuales, como dicta la ley-.
- **Expectativas habitacionales:** sólo el 47% de los hogares inquilinos espera permanecer en la misma vivienda en los próximos seis meses. Además, el 31% de los hogares encuestados se va a tener que ir antes de que termine el acuerdo de alquiler o le gustaría renovar, pero no será posible.
- **Inestabilidad habitacional:** el 62% del total de encuestados afirma haber cambiado de vivienda una o más veces en los últimos 5 años. De estos casos, cerca del 22% lo hizo porque no pudo continuar pagando la vivienda, mientras que otro 22% debió mudarse porque la persona propietaria decidió finalizar o no renovar el contrato. Es decir que, en cerca de la mitad de los casos (44%), las personas que alquilan en el AMBA cambian de vivienda por motivos que son ajenos a su voluntad. Además, el 21% opina que vivirá en una situación más desfavorable: en una casa más pequeña, peor ubicada o teniendo que cohabitar.

Acceso al mercado de alquileres

- **Incumplimiento de la Ley de Alquileres:** el 50% de les inquilines del AMBA alquila sin contrato escrito y más del 60% asume aumentos por fuera de la ley (el 12% admite que tiene aumentos cada tres meses y el 15% todos los meses). Es decir que al menos la mitad de les inquilines del AMBA queda por fuera del marco de protección de la ley de alquileres.
- **Discriminación en el acceso al alquiler:** el 76,5% de los hogares inquilinos expresa haber tenido dificultades para poder cerrar un acuerdo de alquiler. Casi el 70% fue por falta de garantías, el 38% por tener personas a su cargo y el 16% por su género, preferencias sexuales, cultura o país de origen. Entre las poblaciones más afectadas por estas situaciones están los hogares con personas a cargo, los hogares con jefaturas migrantes, los hogares con jefaturas femeninas o no hetero-cis y los hogares con jefaturas subempleadas o desocupadas.



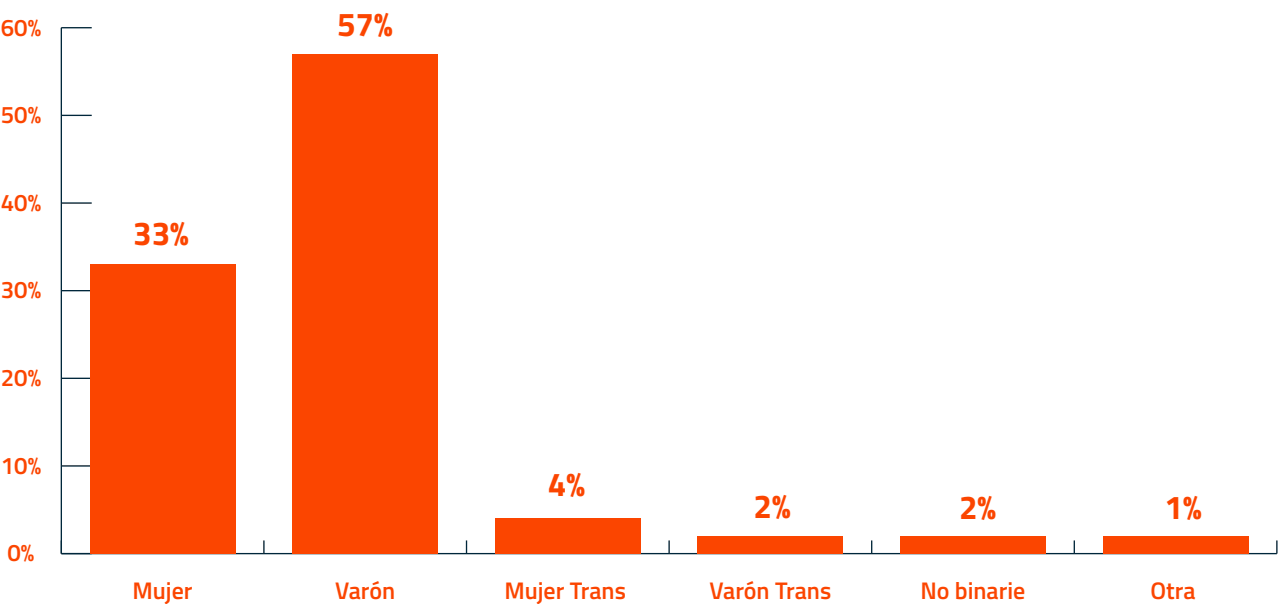
Índice

- | | |
|----|---|
| 1. | Características sociodemográficas de los hogares inquilinos |
| 2. | Situación económica |
| 3. | Vivienda y condiciones habitacionales |
| 4. | Acceso al mercado de alquileres |
| 5. | Expectativas |

1. Características sociodemográficas de los hogares inquilinos

La mayoría de los hogares inquilinos del Área Metropolitana de Buenos Aires que respondieron la encuesta identifica como principal sostén económico a varones (57%), seguido por un 33% de mujeres, 4% de mujeres trans y un 2% de varones trans (ver Gráfico 1).

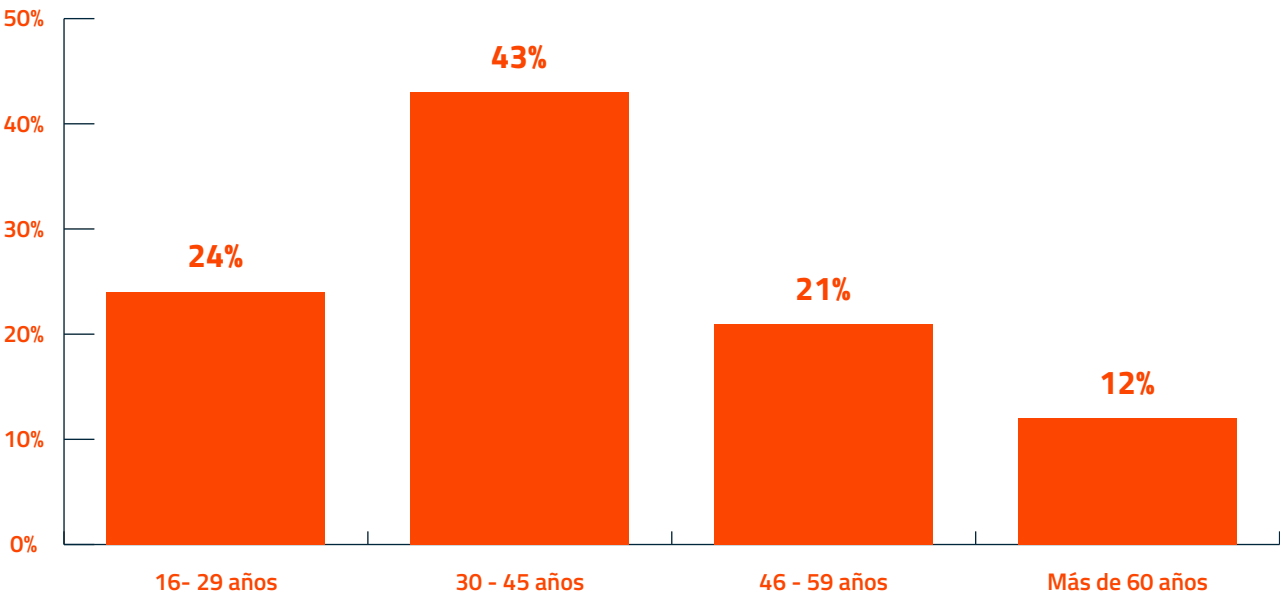
GRÁFICO 1. IDENTIDAD DE GÉNERO DEL PRINCIPAL SOSTÉN DEL HOGAR



Fuente: Encuesta inquilina, 2022.

Respecto a las edades del principal sostén económico (ver Gráfico 2), la categoría más frecuente es el rango que va de los 30 a los 45 años (43%), luego se identifica un 24% de hogares en el intervalo de 16 a 29 años, 12% de casos entre los 46 y los 60 años y un 12% con más de 60 años.

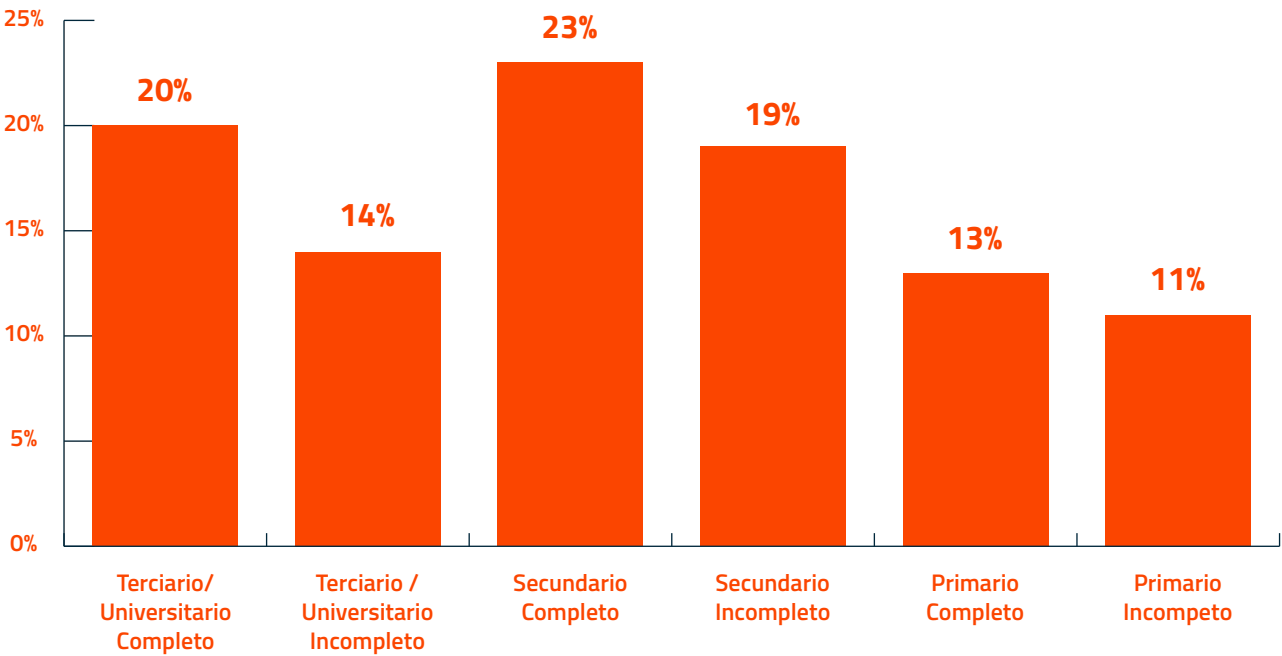
GRÁFICO 2. EDAD DEL PRINCIPAL SOSTÉN DEL HOGAR



Fuente: Encuesta inquilina, 2022.

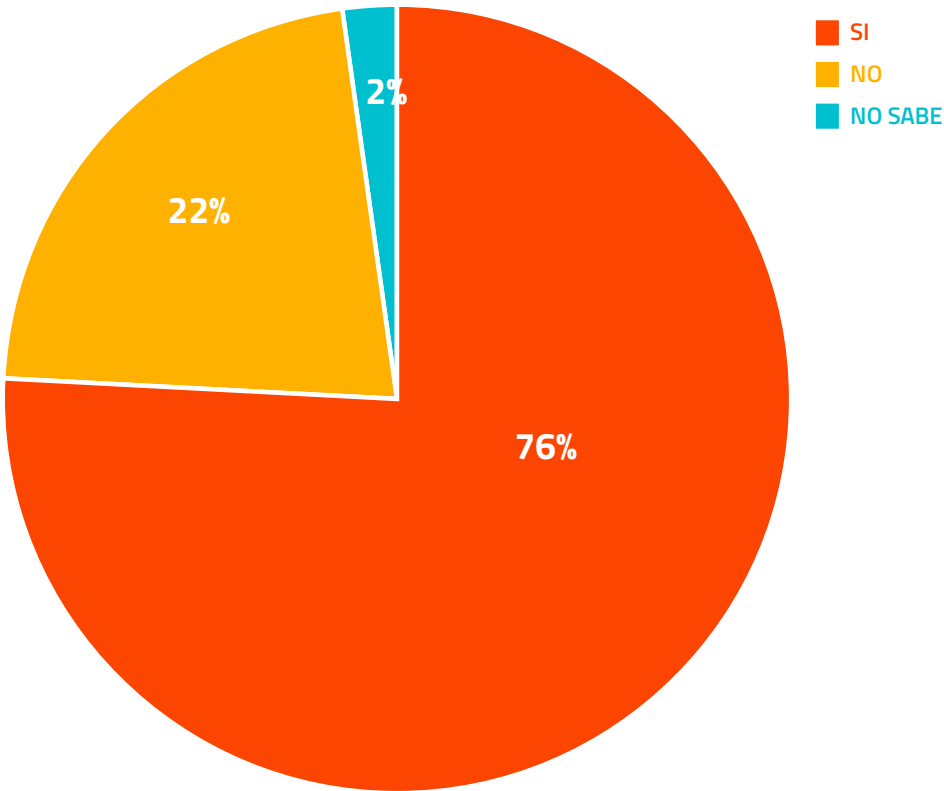
Adicionalmente, en el 23% de los casos el 'principal sostén económico del hogar' presenta estudios secundarios completos, otro 20% completó estudios terciarios o universitarios (ver Gráfico 3), el 76% tiene nacionalidad argentina (ver Gráfico 4), mientras que un 63% trabaja y un 19% también trabaja, pero querría hacerlo más horas (ver Gráfico 5).

GRÁFICO 3. MÁXIMO NIVEL EDUCATIVO ALCANZADO POR EL PRINCIPAL SOSTÉN DEL HOGAR



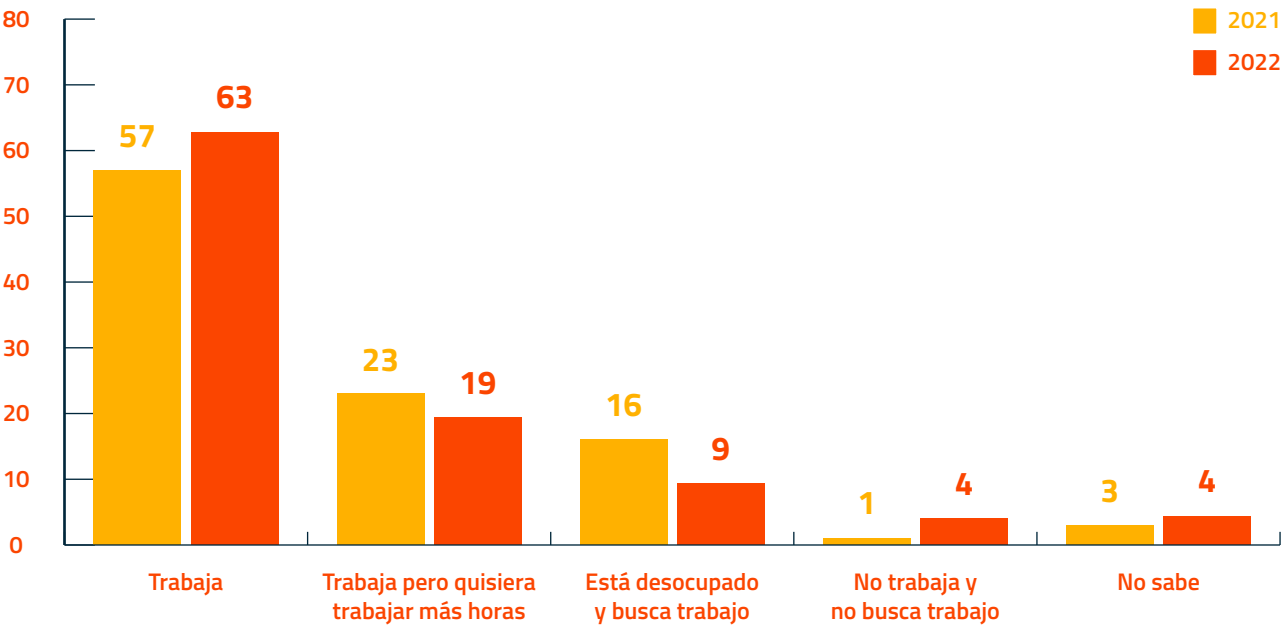
Fuente: Encuesta inquilina, 2022.

GRÁFICO 4. PRINCIPAL SOSTÉN DEL HOGAR TIENE NACIONALIDAD ARGENTINA



Fuente: Encuesta inquilina, 2022.

GRÁFICO 5. SITUACIÓN LABORAL DEL PRINCIPAL SOSTÉN DEL HOGAR



Fuente: Encuesta inquilina, 2021 y 2022.

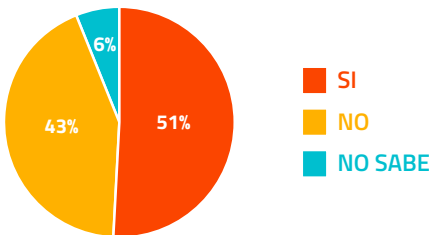
2. Situación económica

La situación financiera de los hogares inquilinos del AMBA es crítica. Más del 63% está endeudado formal o informalmente. Entre las endeudades prevalece la deuda con familiares, amigos o prestamistas particulares (51%) por sobre los préstamos bancarios (35%) (ver Gráfico 6).

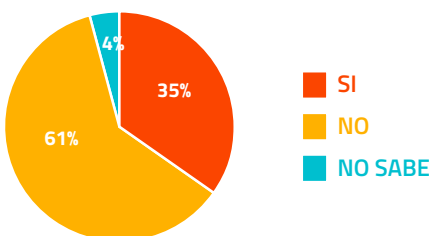
Si bien les inquilines están menos endeudados en concepto de alquiler en comparación con 2020 y 2021 (ver Gráfico 8), el endeudamiento formal o informal es una práctica consolidada en las dinámicas económicas de los hogares. De hecho, los hogares que se encuentran al día con el alquiler están incluso más endeudados que quienes deben al menos un mes: más del 60% de quienes solicitaron dinero prestado lo ha utilizado para pagar el alquiler.

GRÁFICO 6. SOLICITUD DE DINERO Y UTILIZACIÓN PARA PAGO DEL ALQUILER

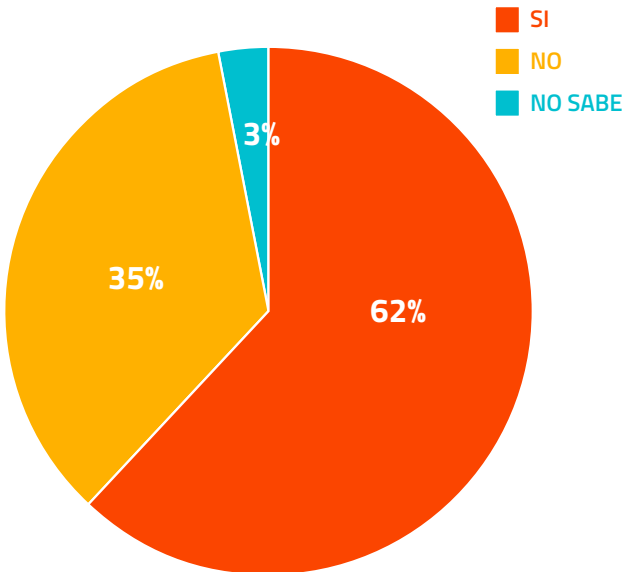
¿Ha pedido dinero prestado a familiares, amigos o alguna financista o prestamista particular durante este año?



¿Ha pedido dinero prestado en algún banco o algún adelanto de haberes durante este año?



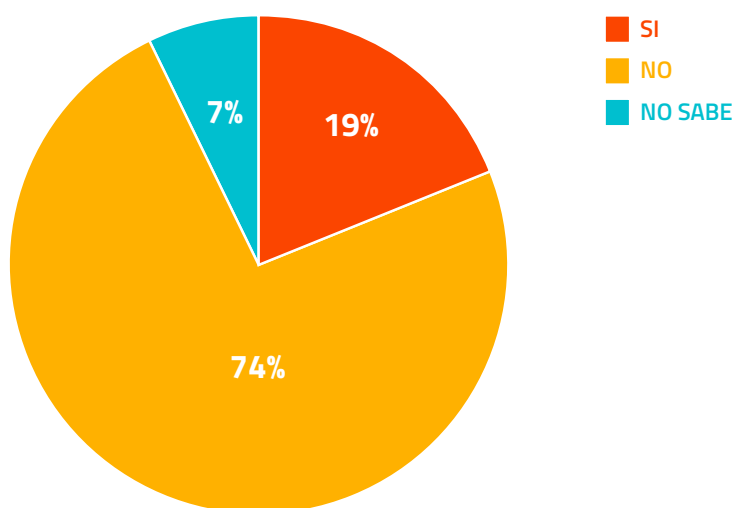
El dinero prestado, ¿Lo ha pedido/utilizado para pagar el alquiler? (Sólo entre quienes SI pidieron dinero prestado)



Fuente: eEncuesta inquilina, 2022.

El 56% de los hogares presenta algún tipo de atraso en el pago de servicios o cuotas de prestaciones, más allá del alquiler: el 40% dejó de pagar impuestos, servicios o cuotas de colegio y/o medicina prepaga. Más de la mitad (52%) registra alguna mora en el pago de las tarjetas de crédito o en los préstamos solicitados a familiares o bancos. Sólo el 19% de los hogares pudo ahorrar algo el mes anterior al relevamiento (ver Gráfico 7).

GRÁFICO 7. CAPACIDAD DE AHORRO EN EL MES ANTERIOR AL RELEVAMIENTO



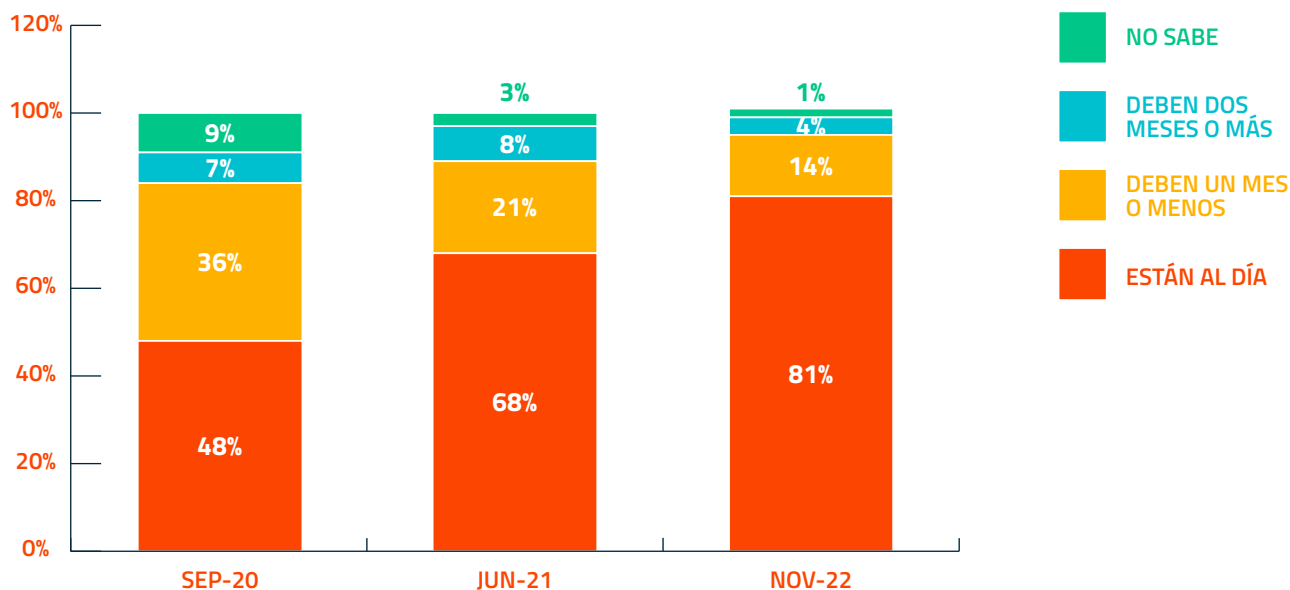
Fuente: Encuesta inquilina, 2022.

Los hogares a cargo de mujeres se encuentran en una peor situación financiera que los de los varones. Están más atrasados tanto en el pago de impuestos y servicios (41% vs. 37%) como de tarjetas de crédito, fiado en comercios, préstamos bancarios e informales (54% vs. 48%). También están más endeudados con bancos (36% vs. 30%), y con familiares y amigos (55% vs 46%). Además, tienen menos capacidad de ahorro. Solo el 16% de las mujeres afirmó haber podido ahorrar el mes anterior, en comparación con el 20% de los hombres.

Estas cifras muestran que les inquilines priorizan el pago del alquiler, incluso a costa de endeudarse mediante mecanismos formales y/o informales demostrando que la seguridad habitacional aparece como un elemento prioritario en la organización de las finanzas de los hogares inquilinos.

GRÁFICO 8. DEUDA POR ALQUILER COMPARATIVO AÑOS 2020, 2021 Y 2022

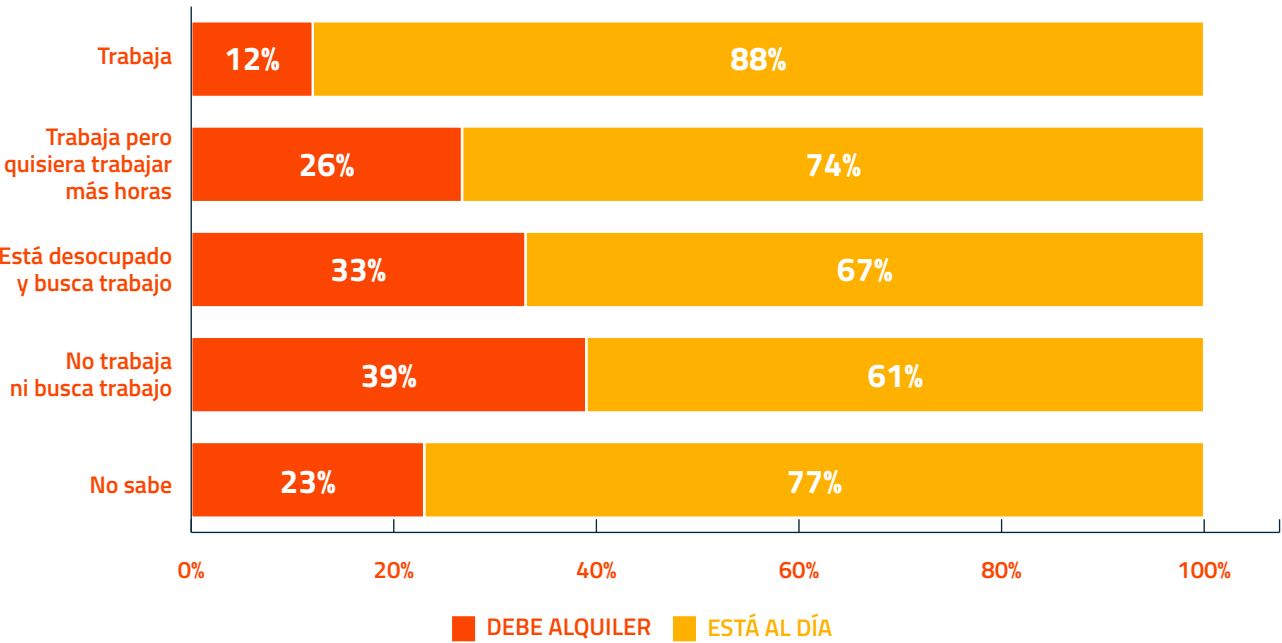
¿Cómo se encuentran en el hogar respecto al pago del alquiler?



Fuente: Encuesta inquilina, años 2020, 2021 y 2022.

El atraso en el pago del alquiler está asociado tanto a la situación laboral del principal sostén del hogar como a la incidencia del alquiler sobre los ingresos del hogar (ver Gráfico 9). Por un lado, se registra que casi el 40% de los hogares encabezados por desocupadas o desocupados deben por lo menos un mes de renta. Una situación similar se da entre las personas que trabajan pero buscan más trabajo: más del 25% debe un mes o más de alquiler.

GRÁFICO 9. DEUDA DE ALQUILER SEGÚN SITUACIÓN LABORAL

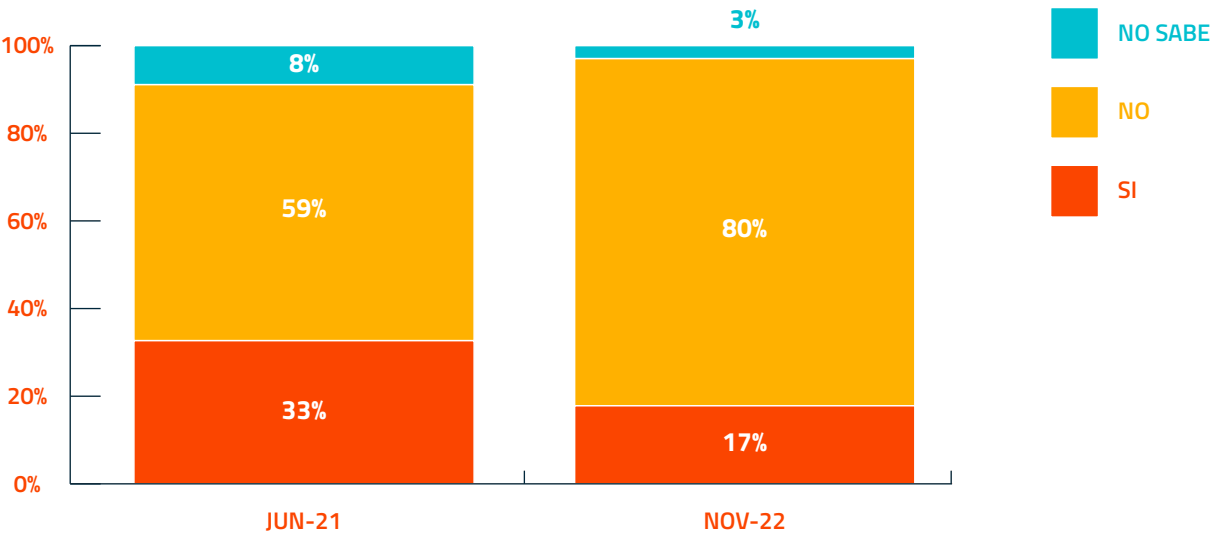


Fuente: Encuesta inquilina, año 2022.

El retraso de les inquilines con respecto al pago del alquiler bajó en comparación al año 2021. De acuerdo al último relevamiento, el 81% está al día, mientras que en el 2021 sólo el 68% lo estaba (ver Gráfico 8). Esta situación se refleja en una reducción de algunos de los principales focos de conflictividad con les propietaries: las intimaciones de desalojos o presiones informales por falta de pago cayeron a la mitad, de un 33% en 2021 a un 17% en 2022 (ver Gráfico 10).

GRÁFICO 10. INTIMACIÓN DE DESALOJO O PRESIÓN INFORMAL DEBIDO AL ATRASO EN EL PAGO DEL ALQUILER

¿Cómo se encuentran en el hogar respecto al pago del alquiler?

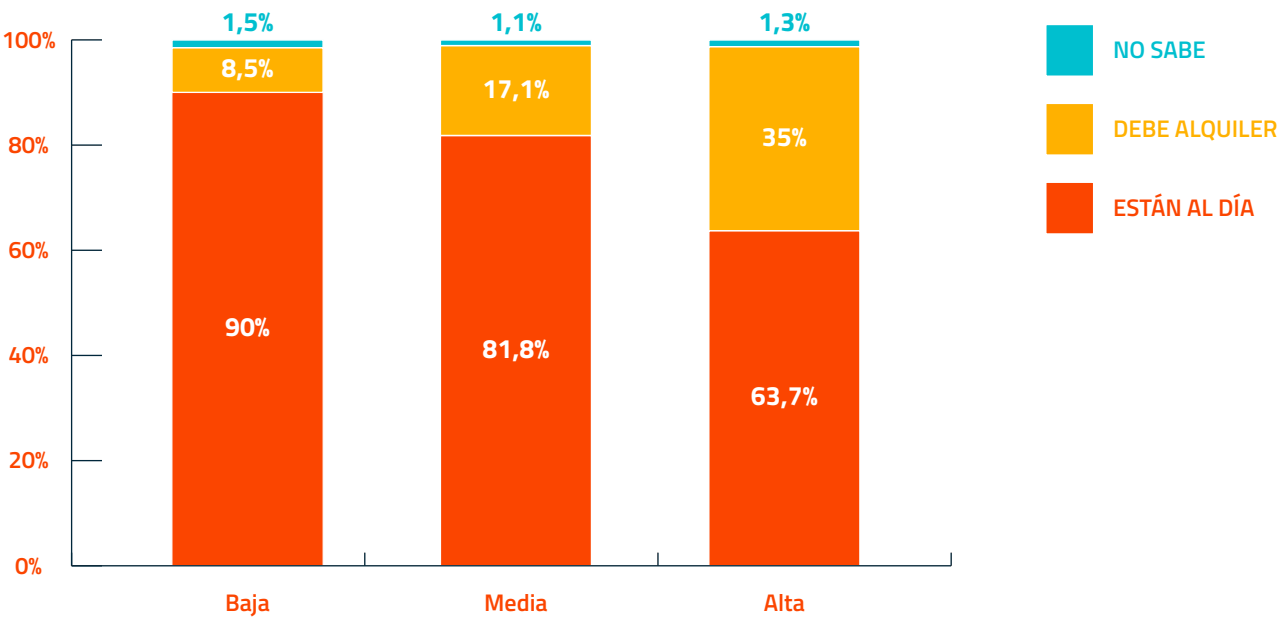


Fuente: Encuesta inquilina, años 2021 y 2022.

Si analizamos la gravitación del alquiler en los ingresos, observamos una correlación positiva entre la proporción de los ingresos destinados al pago del alquiler y el atraso en el pago (ver Gráfico 11). Aquellos hogares que destinan hasta un tercio de sus ingresos (incidencia baja) presentan los menores niveles de endeudamiento en el alquiler (9%) y el período adeudado no suele superar el mes. Sin embargo, el atraso prácticamente se duplica (17%) entre los que gastan en vivienda entre un tercio y la mitad de sus ingresos (incidencia media).

Por último, entre los que destinan más de la mitad de sus ingresos al alquiler (incidencia alta), vuelve a duplicarse la deuda en concepto de alquiler, que alcanza al 35% hogares. De estos últimos casos, el 10% debe dos o más meses, es decir, que se encuentra en riesgo de desalojo. En otras palabras, cuanto mayor es la proporción de ingresos destinados al pago del alquiler, más alto es el nivel de endeudamiento para poder pagarlo y mayor el riesgo de desalojo.

GRÁFICO 11. INCIDENCIA DEL ALQUILER SOBRE LOS SALARIOS Y ENDEUDAMIENTO

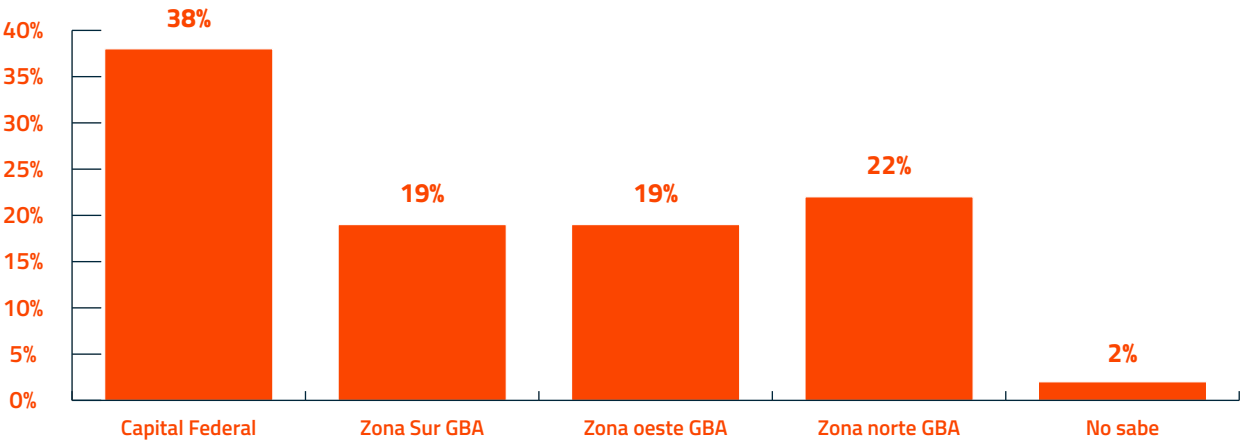


Fuente: Encuesta inquilina, año 2022.

3. Vivienda y condiciones habitacionales

La muestra está compuesta por un 38% de viviendas ubicadas en CABA, un 19% en el sur del Conurbano, un 22% en el norte del Conurbano y un 19% en la zona oeste del Conurbano Bonaerense (ver Gráfico 12)

GRÁFICO 12. LOCALIZACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA QUE ALQUILA



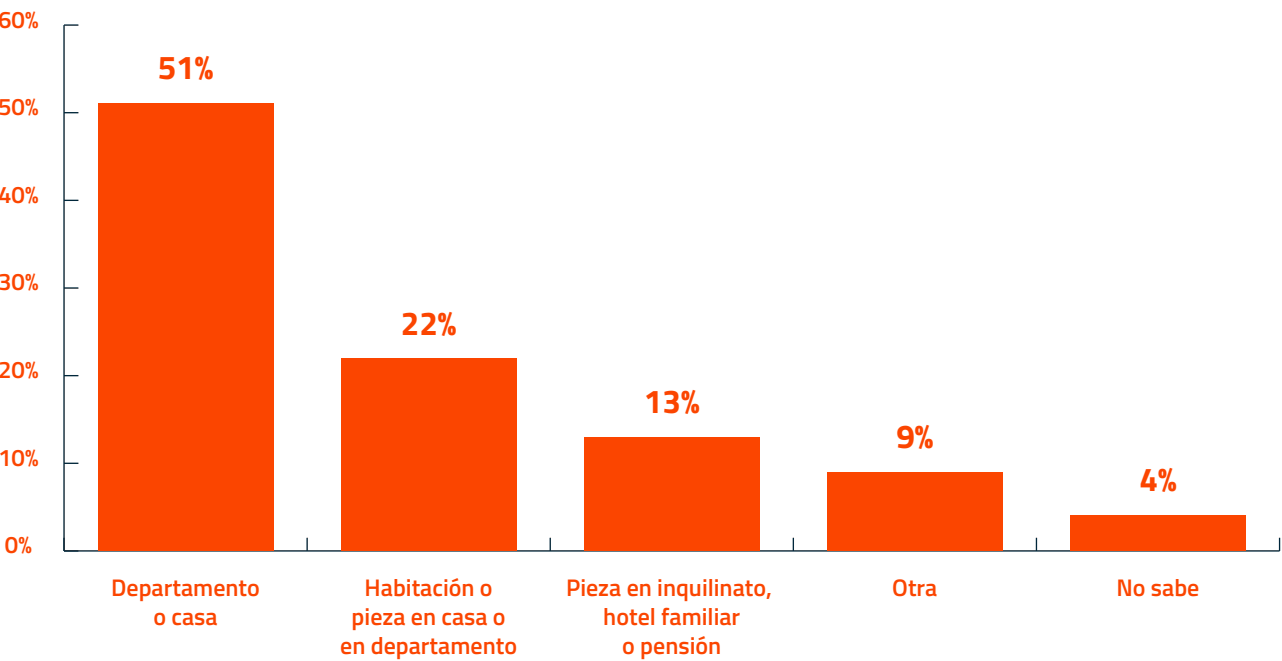
Fuente: Encuesta inquilina, 2022.

Dentro de las principales características de las viviendas se destaca que en el 72,8% de los casos se encuentran fuera de villas o asentamientos, en el 16.5% dentro de ellos y un 10,7% no sabe/no responde. Un 38% del total de los respondentes informan que la vivienda presenta problemas graves de deterioro o falta de mantenimiento.

En lo relacionado a la cantidad de ambientes (sin contar baños ni cocinas), el 25% de los casos habita un monoambiente, el 42% lo hace en un 2 ambientes, el 27% en tres y un 6% en 4 o más ambientes.

El 35% de les inquilines respondió que no alquila una vivienda completa, sino una habitación. Esto puede ser en una casa o departamento (22%) o en un inquilinato, hotel familiar o pensión (13%) (ver Gráfico 13). Esta situación implica tener que compartir baños y/o cocina. El 51% de las personas encuestadas alquila una vivienda completa (departamento o casa).

GRÁFICO 13. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA ALQUILADA



Fuente: Encuesta inquilina, 2022.

Entre aquellas personas que viven en villas y asentamientos, el fenómeno de alquiler de habitaciones es más frecuente: el 42% vive en inquilinatos y el 22% alquila una pieza en casa o departamento, es decir, un 66% entre ambas situaciones. También aumenta en jóvenes.

El 35% de las personas jefas de hogar de entre 16 y 29 años alquila una habitación en casa o departamento, y esta cifra asciende al 53% cuando incluimos piezas en inquilinatos, hoteles familiares o pensiones. Es decir, más de la mitad de les jóvenes que están a cargo de sus hogares no alquila una vivienda completa.

Este tipo de alquiler quedaría por fuera de los marcos normativos que regulan las relaciones entre propietarios e inquilines. Quienes alquilan habitaciones exhiben una mayor vulnerabilidad frente las condiciones que pudieran imponer les propietarios.

TAMAÑO DE LOS HOGARES INQUILINOS, HACINAMIENTO Y CONDICIONES DE LA VIVIENDA

En el AMBA casi la mitad de los hogares inquilinos (46%) tiene hasta 3 integrantes: los hogares de 2 convivientes son los más frecuentes. Además, en el 80% de los hogares inquilinos hay personas que requieren cuidados como les niñes y/o les adultes mayores.

Más de la mitad de los hogares inquilinos del AMBA vive con hacinamiento y casi un tercio registra más de tres personas por ambiente (hacinamiento crítico). En los hogares que destinan una mayor porción de sus ingresos a pagar el alquiler,

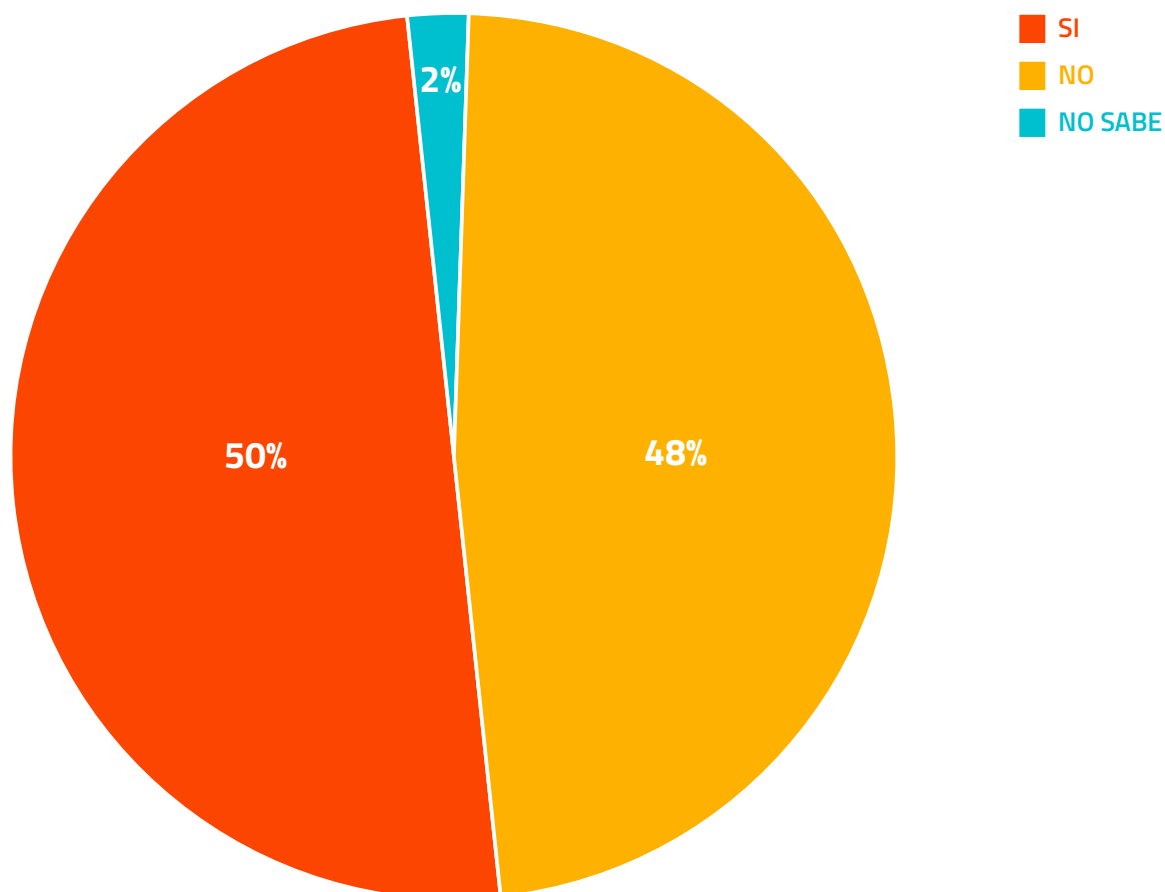
el hacinamiento se presenta de forma más crítica. En los casos donde el alquiler consume un tercio o más de los ingresos, el hacinamiento asciende al 58% y en aquellos hogares que alquilan o subalquilan habitaciones en casas particulares e inquilinatos, hoteles familiares o pensiones, el hacinamiento alcanza el 75%.

4. Acceso al mercado de alquileres

De acuerdo a la Ley de Alquileres, el Índice de Contratos de Locación (ICL), que define el porcentaje de aumento anual de los alquileres, está compuesto en partes iguales por las variaciones mensuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y de la Remuneración Imponible Promedio de Los Trabajadores Estables (RIPTE).

Para los 12 meses de 2022, la inflación acumulada interanual según el IPC fue del 94,8%, mientras que para el mismo período el ICL fue del 81,4%, más de diez puntos por debajo. Esta diferencia se explica porque durante este período el RIPTE tuvo variaciones inferiores al IPC, es decir, la evolución de estos salarios fue menor a la de la inflación. Debido a ello, en 2022 el ICL funcionó positivamente para les inquilines con contratos regulados por la ley, en un contexto en el que ha crecido la incidencia del alquiler en los ingresos.

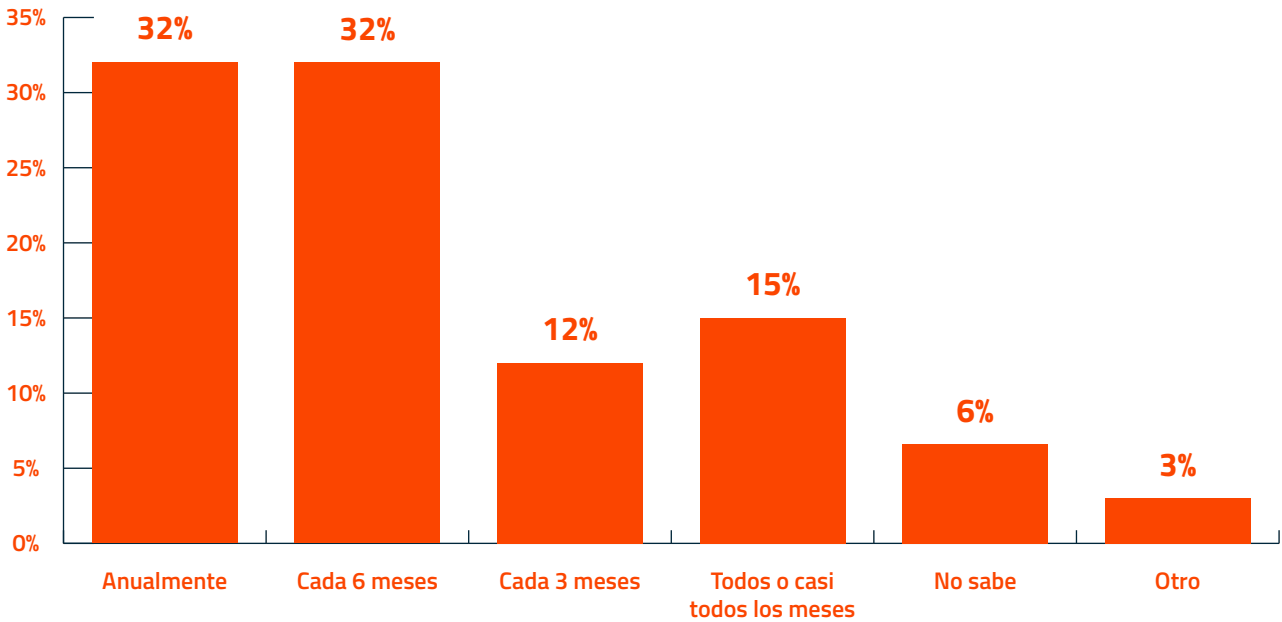
GRÁFICO 14. EXISTENCIA DE CONTRATO DE ALQUILER FIRMADO



Fuente: Encuesta inquilina, año 2022.

La Ley de Alquileres ordena que los aumentos sean anuales. Les inquilines que lograron realizar un contrato cumpliendo esta norma, lograron sostener el precio de la locación por 12 meses, en un contexto inflacionario con variaciones mensuales de hasta un 7%. Sin embargo, esta es la realidad de una minoría. La mitad de les inquilines encuestados alquila sin contrato escrito (ver Gráfico 14), más del 60% asume aumentos por fuera de la ley: el 12% reporta aumentos trimestrales y el 15% todos los meses (ver Gráfico 15).

GRÁFICO 15. FRECUENCIA EN EL AUMENTO DEL PRECIO DE ALQUILER



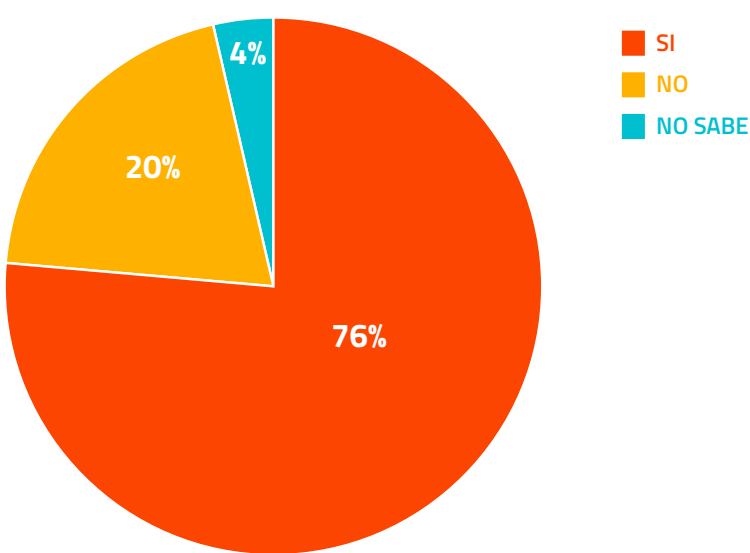
Fuente: encuesta inquilina, año 2022.

De acuerdo a los datos, el 11% de les inquilines que alquila por inmobiliaria lo hace sin contrato escrito y el 33,2% admite que les impusieron aumentos por fuera de la ley.

La encuesta refleja el alto nivel de inestabilidad habitacional en que viven les inquilines: un 62% del total de encuestades afirma haber cambiado de vivienda una o más veces en los últimos 5 años. El 22% de quienes cambiaron de vivienda lo hizo porque no pudo continuar pagando el alquiler, mientras que otro 22% debió mudarse porque la persona propietaria decidió finalizar o no renovar el contrato. En otras palabras, casi en la mitad de los casos (44%) las personas que alquilan en el AMBA cambian de vivienda por motivos ajenos a su voluntad.

Las restricciones de acceso al alquiler no son sólo económicas. De aquellos hogares que se mudaron por lo menos una vez en los últimos 5 años, el 76,5% (ver Gráfico 16) tuvo dificultades para encontrar vivienda en alquiler.

GRÁFICO 16. DIFICULTADES PARA ALQUILAR POR INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

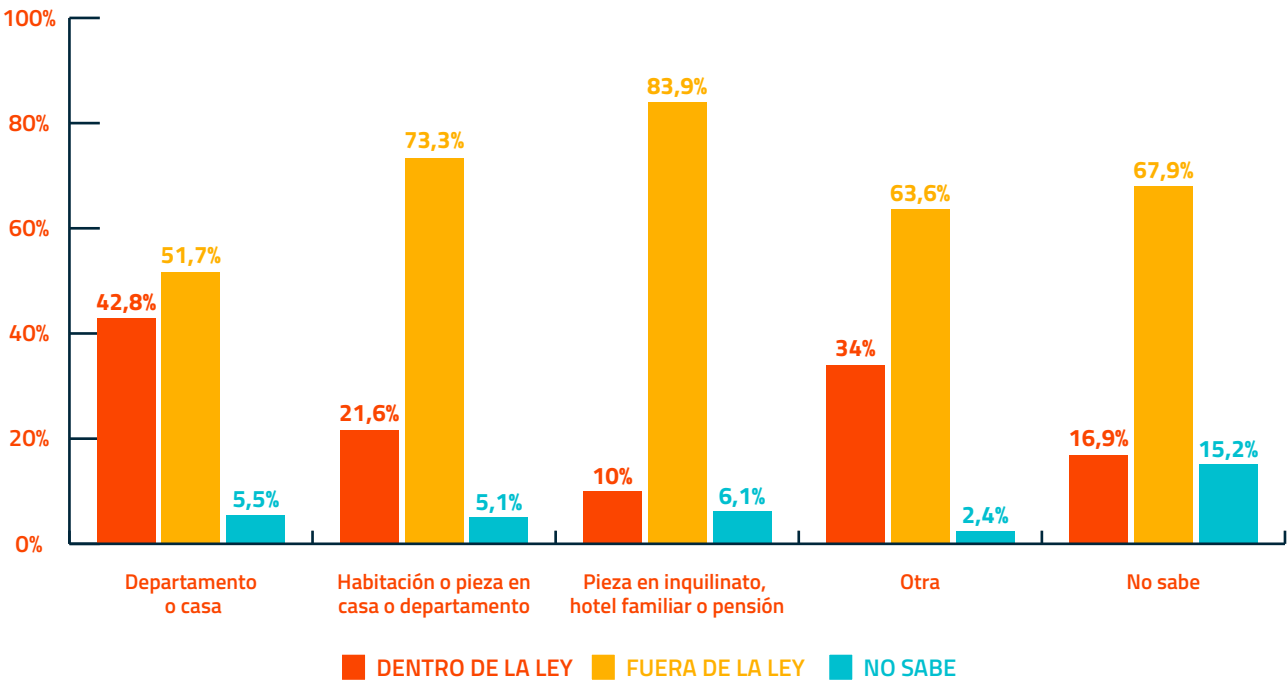


Fuente: Encuesta inquilina, año 2022.

Para poder acceder a una vivienda en alquiler es común que se exija la presentación de una garantía - inmueble de un familiar directo, o seguros de caución cuyo costo debe asumir el inquilino- y otros requisitos como puede ser recibos de sueldo, entre otros. De este modo, se genera una situación en donde existe un mercado de alquileres “formal”, que excluye a los hogares más vulnerables. Así, se produce una retroalimentación de la precariedad habitacional, en donde los hogares que más protección necesitan terminan alquilando de manera más precaria aceptando condiciones ilegales.

Quienes afirman pagar aumentos en períodos menores a los 12 meses estipulados por la ley (ver Gráfico 17) son aquellos hogares que alquilan piezas en inquilinatos, hoteles familiares o pensiones (84%), cuyo principal sostén económico ha completado hasta el nivel primario (77%), son inactivos o están desocupados (67%), tienen personas que requieren cuidados a cargo (65%), o son mujeres (58%) o no binaries/no cis (66%).

GRÁFICO 17. MODALIDAD DE LOS AUMENTOS DE ALQUILER SEGÚN TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

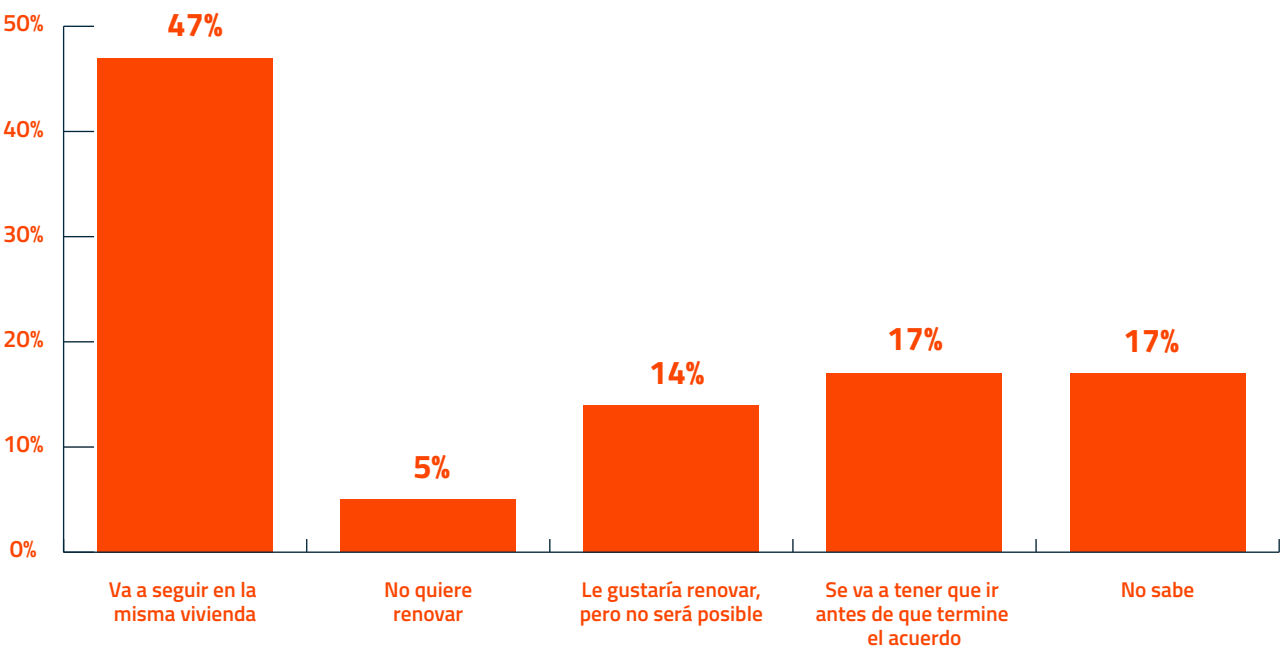


Fuente: Encuesta inquilina, año 2022.

5. Expectativas sobre la situación habitacional

En cuanto a las expectativas de les inquilines respecto a su futuro habitacional (ver Gráfico 18), en noviembre del año pasado sólo el 47% de los hogares inquilinos espera permanecer en la misma vivienda en los próximos seis meses. Además, el 31% de los hogares encuestados, se va a tener que ir antes de que termine el acuerdo de alquiler o le gustaría renovar, pero no será posible

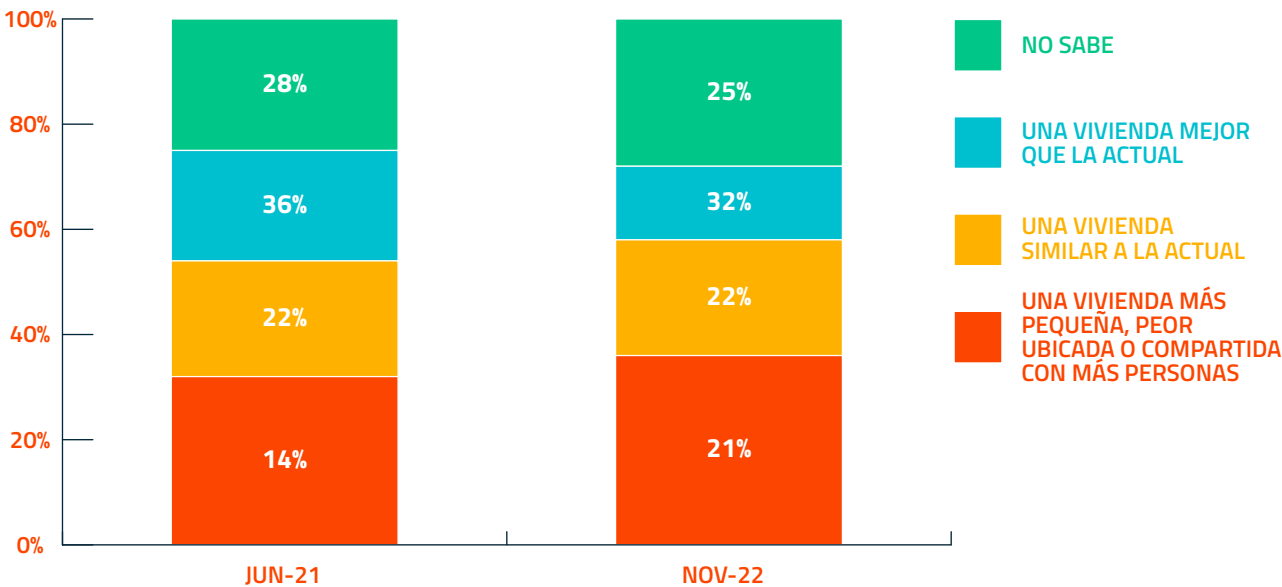
GRÁFICO 18. EXPECTATIVAS DE VIVIENDA PARA LOS PRÓXIMOS SEIS MESES



Fuente: Encuesta inquilina, año 2022.

En relación a cómo será su próxima vivienda (ver Gráfico 19), el 21% piensa que será peor a la actual: más pequeña, peor ubicada o compartida con otras personas. Esto implica un aumento del 7% respecto del año 2021. Además, se redujo la cantidad de personas que piensan que su situación habitacional va a mejorar: del 36% al 32%.

GRÁFICO 19. PERCEPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA PRÓXIMA VIVIENDA, COMPARATIVA AÑOS 2021 Y 2022



Fuente: encuesta inquilina, años 2021 y 2022.

Surge del relevamiento un diagnóstico de incertidumbre en el acceso habitacional para los meses inmediatos de una proporción significativa de hogares inquilinos, así como una expectativa negativa de las características que potencialmente tendría su próxima vivienda. Esta situación se ve agravada dado el contexto de endeudamiento de las economías domésticas y creciente incidencia del alquiler en los ingresos de les inquilinos.

