

---

# PRIMERA ENCUESTA A INQUILINOS FEDERACIÓN DE INQUILINOS NACIONAL

---

(Organizaciones que conforman la Federación: Inquilinos Agrupados, Unión de Inquilinos Rio Negro, Unión de Inquilinos Neuquinos, Inquilinos San Juan, Inquilinos Córdoba, Concejalía Popular Rosario, Asoc. Civil Inquilinos Corrientes, Inquilinos La Pampa, Asoc. Platense de Inquilinos, Inquilinos Tierra del Fuego)

FEBRERO 2018

## Resumen Ejecutivo

- Entre el 1 y el 31 de enero de 2018 se llevo a cabo la **primera encuesta a Inquilinos Argentinos, organizada desde la Federación de Inquilinos Nacional**. La misma permite contar con información de un sector históricamente relegado de las Estadísticas y Políticas Públicas. La encuesta fue difundida por Redes Sociales y constó de 19 mil respuestas.
- A pesar de que casi no existe información a nivel nacional sobre la realidad que afecta a los inquilinos y que la mayor base de datos del sector es producida por el sector inmobiliario, los inquilinos representan el 17% de los hogares del país y en ciudades como CABA, Ushuaia y Rio Gallegos representan el 38%, 34% y 30%.
- Uno de los principales resultados de la encuesta es que **los inquilinos destinan alrededor del 40% de sus ingresos al pago del alquiler. La situación de los inquilinos es similar en todas las provincias argentinas.**
- **Más del 70% de los inquilinos no tienen expectativas de poder acceder a la vivienda propia**, y este porcentaje se eleva a mas del 80% entre los que hace más de 10 años que alquilan. Este alto porcentaje habla claramente de la falta de políticas públicas orientadas a dicho sector. El 64% de los inquilinos averiguó por créditos hipotecarios.
- Un dato alarmante consiste en que, entre las principales preocupaciones, la que contabiliza el mayor porcentaje es el precio. **El 87% esta preocupado por el precio**, por detrás de otras preocupaciones históricas como los requisitos económicos para ingresar (61%), comisión inmobiliaria (59%) y las garantías (45%)
- Otros datos que surgen de la encuesta es **la percepción de que el Estado no tiene Políticas Especificas para el sector ni control efectivo sobre las inmobiliarias**. También que la mayor parte de los inquilinos alquila **(63%)** mediante inmobiliarias y que en un

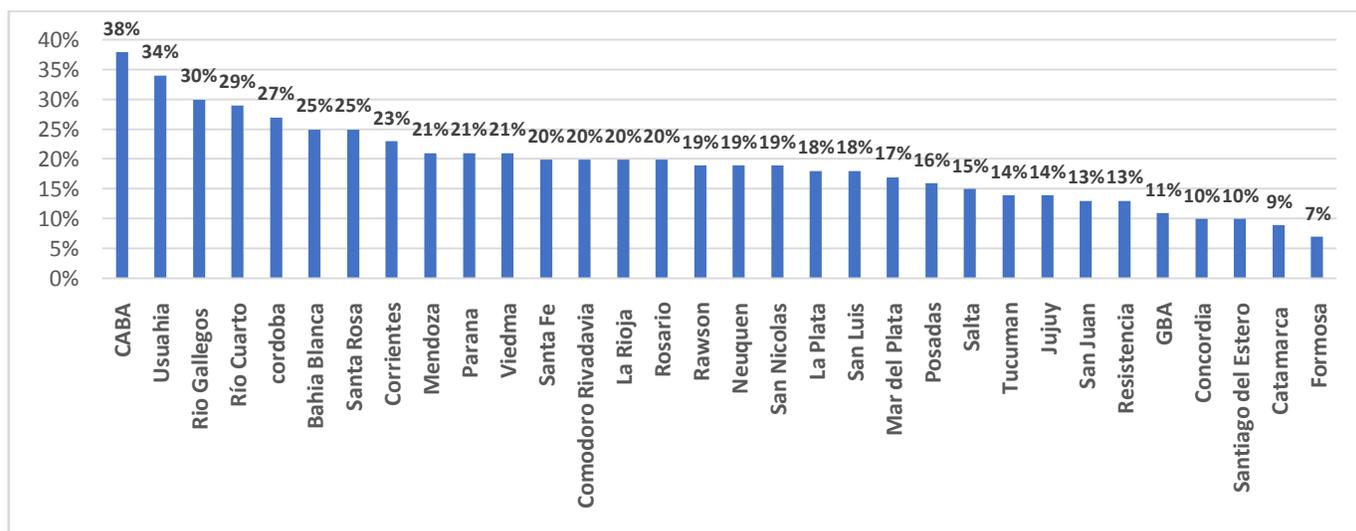
porcentaje importante de casos no se discriminan las expensas entre ordinarias y extraordinarias **(51%)**.

- La mayor parte de las respuestas fueron de inquilinas, lo cual verifica lo que las asociaciones de inquilinos observan en el asesoramiento diario: las mujeres se encargan de los temas relacionados a la vivienda. El 25% de los inquilinos que participaron de la encuesta manifestó que sufrió en algún momento dificultad para alquilar por tener hijos. **Este alto porcentaje discrimina especialmente a las madres solteras o separadas que conviven con hijos y no tienen vivienda propia. El 28% de las inquilinas que conviven con hijos, en relación con el 19% de los inquilinos que participaron en la encuesta denunció la dificultad de alquilar por tener hijos.**

## El acceso a la vivienda, un problema en aumento

El 17% de los hogares de la Argentina accede a la vivienda a través del alquiler y en aglomerados Urbanos como CABA, Ushuaia y Rio Gallegos el porcentaje de inquilinos es del **38%**, **35%** y **29%**. Estos datos, además podrían en realidad subestimar la situación en aglomerados como CABA y Rosario, dado que en los últimos años la modalidad de alquiler se difundió ampliamente en las villas de emergencia y asentamientos precarios, los cuales no tienen una representación satisfactoria en las estadísticas públicas.

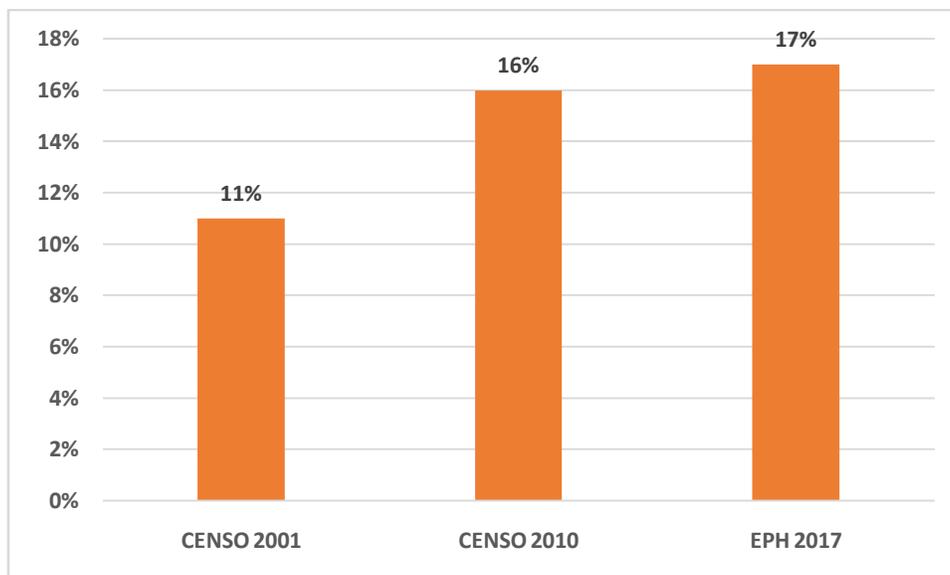
**Gráfico N°1: Distribución del porcentaje de inquilinos por aglomerado**



**Fuente: Elaboración propia en base a Instituto de Estadísticas de CABA (Aglomerado CABA) Y EPH INDEC II trimestre 2017 (Resto de los aglomerados)**

La evolución del peso que tiene el alquiler frente a los hogares que poseen su propia vivienda resulta llamativa, en los último 17 años la proporción de inquilinos aumento desde un 11% en 2001 a un 17% en 2017.

**Gráfico N°2: Evolución del porcentaje de inquilinos Argentina**



**FUENTE: Elaboración propia en base a INDEC**

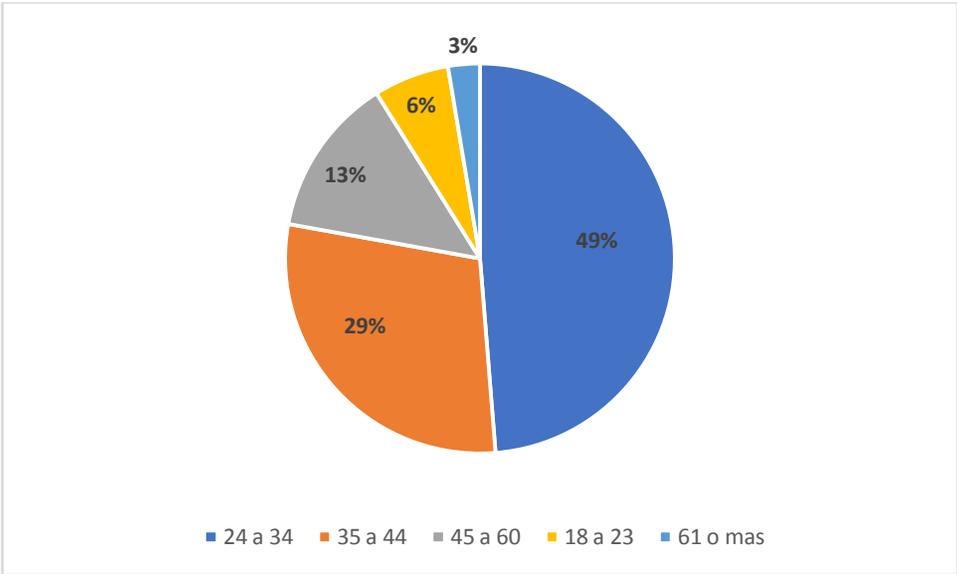
A pesar de la magnitud que alcanza la problemática del alquiler, existe muy poca información oficial al respecto, entre la que puede citarse el relevamiento de precios de alquiler del Instituto de Estadísticas de CABA. De hecho, la información más completa del sector la brindan entidades que nuclean a los principales actores del mercado, por lo que no es de extrañar que los resultados que se presentan muestren una realidad muy diferente a la que viven los inquilinos. El presente trabajo representa un esfuerzo por exponer la voz del sector más relegado del mercado inmobiliario: los inquilinos. La encuesta fue realizada por la Federación de Inquilinos Nacional, difundida por Redes sociales y respondida por 19 mil inquilinos. La misma versa sobre diferentes ejes: la relación entre el ingreso y el alquiler, los diferentes modos de discriminación que sufrieron los inquilinos (y en especial las inquilinas) al enfrentarse al mercado y las expectativas que tienen en relación con el acceso a la propiedad.

## Perfil de las respuestas

En relación con la franja etaria de los inquilinos que participaron de la encuesta, la gran mayoría tiene entre 24 y 44 años. Se observa en el asesoramiento cotidiano, que en virtud del aumento del precio de las propiedades, es cada vez más difícil para los jóvenes adultos concretar el sueño de la casa propia. **La gran mayoría de nuevos inquilinos, que aumentaron en casi 10 puntos el porcentaje en todo el país, son familias jóvenes que solo lograron acceder a la vivienda a través del alquiler.** Lejos de mostrar una idiosincrasia que valora el consumo por sobre la inversión, tienen serias dificultades para escapar de la trampa del alquiler, que involucra además de dejar un

importante porcentaje del ingreso familiar, tener que generar un ahorro para poder hacer frente a las renovaciones bianuales y actualizaciones de depósitos. Son hogares, que a pesar de contar con ingresos medios o medios-altos (ya que básicamente si no los tuvieran no podrían alquilar) ven muy lejana la posibilidad de acceder a una casa propia.

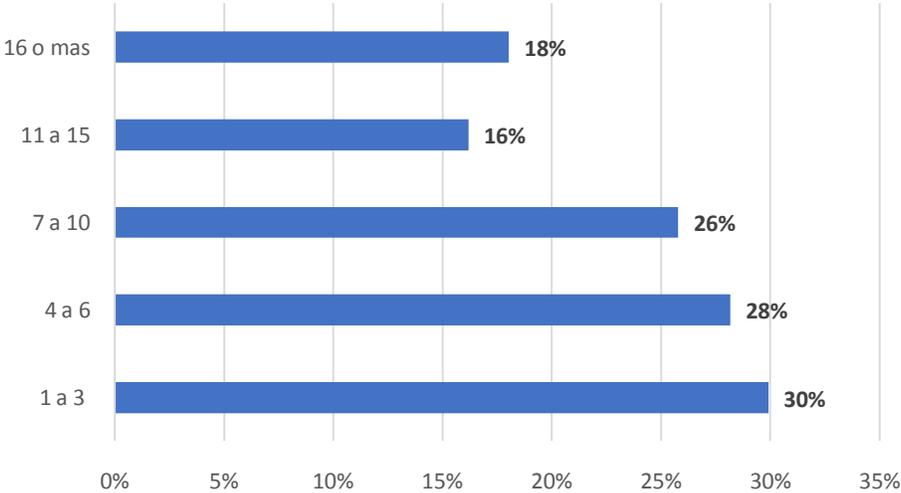
**Gráfico N°3: Distribución de las respuestas por edad**



**FUENTE: Elaboración propia**

En función del tiempo que alquilan los inquilinos, se verifica el estancamiento que los hogares experimentan respecto de la situación de inquilinos: el 70% hace más de 3 años que alquila.

**Gráfico N°4: Distribución de las respuestas según tiempo que hace que alquila**



### FUENTE: Elaboración propia

En definitiva, el alquiler se proyecta en el tiempo representando una problemática que llega a todos los rangos etarios. Ser inquilino, actualmente, no es un estado por el que pasan los jóvenes antes de acceder a un hogar propio, sino que es una característica que se extiende a lo largo de la vida poniendo a dichos hogares en una franca desventaja.

### Ingresos destinados al alquiler

Surge de la muestra considerada, que el 41% del ingreso de los inquilinos está dedicado al pago del alquiler. Aquí hay que aclarar que la pregunta se refiere a los ingresos individuales y que se considera solo el monto del alquiler sin incluir expensas, impuesto inmobiliario, tarifas, ni demás gastos que hacen a la vivienda. Otra observación importante es que este porcentaje es muy similar en todas las provincias, lo que equipara la situación de los inquilinos de todo el país y un comportamiento similar en todo el mercado. Históricamente el alquiler representó un 25% sobre un salario promedio.

**Tabla N°1: Porcentaje de los ingresos destinados al alquiler**

Provincia	¿QUÉ PORCENTAJE DE SUS INGRESOS DESTINA AL ALQUILER?
Provincia de Buenos Aires	40,5%
Catamarca	36,9%
Chaco	39,4%
Chubut	39,8%
Ciudad de Buenos Aires	41,1%
Córdoba	40,9%
Corrientes	41,0%
Entre Ríos	41,7%
Formosa	41,7%
Jujuy	42,3%
La Pampa	40,7%
La Rioja	47,5%
Mendoza	41,6%
Misiones	45,1%
Neuquén	40,8%
Río Negro	40,5%
Salta	43,1%

San Juan	38%
San Luis	40%
Santa Cruz	46,9%
Santa Fe	41,0%
Santiago del Estero	40%
Tierra del Fuego, Antártida e Isla del Atlántico Sur	38,0%
Tucumán	42,8%
<b>Total general</b>	<b>40,9%</b>

FUENTE: Elaboración propia

## Las Expectativas de los inquilinos

La gran mayoría de los inquilinos, sobre todo aquellos que alquilan hace más tiempo y por lo tanto se encuentran en el rango etario medio o alto, son los que más averiguaron sobre el acceso al crédito.

**Tabla N°2: ¿Averiguo por un crédito hipotecario?**

	Tiempo que alquila	No averigüe	Sí Averigüe
	<b>1 a 3 Años</b>	46%	54%
	<b>4 a 6 años</b>	38%	62%
	<b>7 a 10 años</b>	32%	68%
<b>11 a 15 años</b>	29%	71%	
<b>16 años o más.</b>	26%	74%	
<b>TOTAL GENERAL</b>	36%	64%	

FUENTE: Elaboración propia

Sin embargo, como se muestra en la **Tabla N° 3** podemos ver que las expectativas de alcanzar el “sueño de la casa propia” es un sueño roto en todas las edades, sobre todo en aquella franja etaria que más intentó acceder al crédito. El crédito hipotecario no fue, no es y no será una solución real en materia de acceso a la vivienda.

**Tabla N°3: Expectativa de acceso a la vivienda propia**

	Tiempo que alquila	Nunca accederé	Accederé
	<b>1 a 3 Años</b>	71%	29%
	<b>4 a 6 años</b>	75%	25%
	<b>7 a 10 años</b>	77%	23%
<b>11 a 15 años</b>	81%	19%	
<b>16 años o más.</b>	86%	14%	

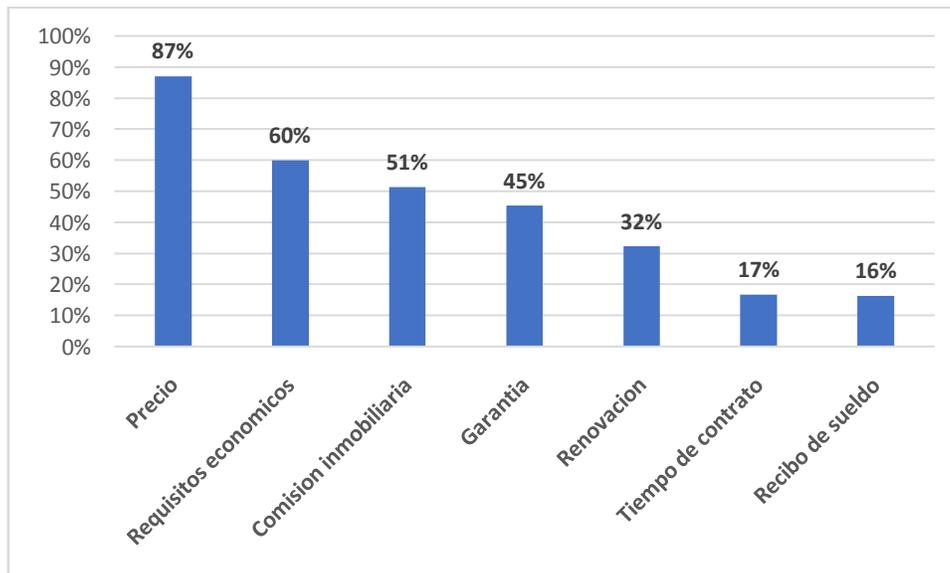
TOTAL GENERAL	77%	23%
---------------	-----	-----

FUENTE: Elaboración propia

## Preocupaciones de los inquilinos

La principal preocupación de los inquilinos es el precio del alquiler. Esto se repite en la totalidad de provincias donde los inquilinos participaron. La falta de regulación genera desde hace 15 años, aumentos en el precio del alquiler muy por encima del salario y por encima de la inflación generando entonces la condición de inquilino para toda la vida. En segundo lugar, **con el 60% se ubican los requisitos económicos para ingresar a un alquiler** (entre 4 a 6 meses promedio). **Y en tercer lugar con el 51% encontramos la comisión inmobiliaria.** En la ciudad de Buenos Aires y en la provincia de Río Negro sigue siendo una preocupación a pesar de que por ley debería abonarla el propietario. La falta de control podremos verla en otro gráfico. Con respecto a la exigencia de un título de propiedad de familiar directo como garantía se puede observar que es una preocupación importante en las grandes ciudades del país: Córdoba, Rosario, prov. de Buenos Aires y Capital Federal

Gráfico N°5: Principales preocupaciones de los inquilinos



FUENTE: Elaboración propia

Tabla N°4: Preocupaciones por provincia

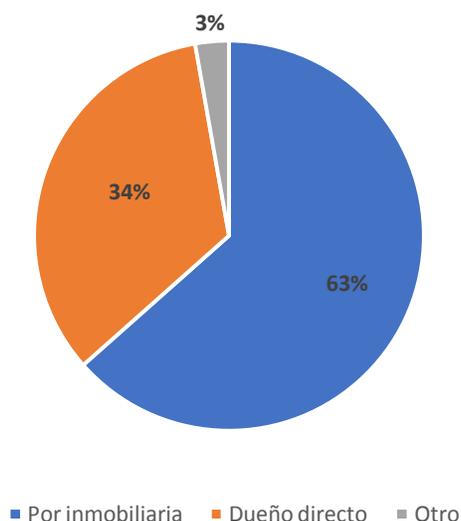
Provincia	Precio	Recibo	Garantía	Requisitos	Tiempo de contrato	Renovación	Comisión
Buenos Aires (Prov)	86%	14%	50%	69%	18%	34%	49%
Catamarca	92%	8%	15%	85%	46%	15%	46%
Chaco	86%	28%	29%	66%	17%	24%	45%
Chubut	89%	18%	29%	70%	23%	30%	40%
Ciudad de Buenos Aires	88%	14%	57%	60%	17%	33%	43%
Córdoba	89%	26%	42%	56%	15%	27%	65%
Corrientes	91%	23%	19%	69%	19%	26%	57%
Entre Ríos	93%	21%	36%	59%	23%	30%	45%
Formosa	94%	12%	6%	59%	29%	24%	41%
Jujuy	100%	10%	36%	77%	15%	15%	64%
La Pampa	93%	18%	40%	59%	15%	24%	57%
La Rioja	100%	25%	25%	50%	25%	25%	38%
Mendoza	92%	22%	32%	63%	18%	35%	51%
Misiones	85%	20%	24%	56%	24%	27%	46%
Neuquén	92%	16%	25%	70%	21%	27%	49%
Río Negro	93%	19%	30%	66%	26%	28%	41%
Salta	96%	23%	39%	73%	17%	22%	57%
San Juan	87%	35%	25%	65%	25%	33%	38%
San Luis	94%	16%	51%	65%	18%	29%	57%
Santa Cruz	97%	15%	30%	67%	18%	30%	39%
Santa Fe	88%	13%	49%	55%	15%	37%	60%
Santiago del Estero	100%	50%	50%	50%	17%	17%	33%
Tierra del Fuego, Antártida e Isla del Atlántico Sur	93%	24%	21%	79%	16%	29%	46%
Tucumán	86%	31%	29%	63%	34%	26%	49%
<b>Total general</b>	<b>89%</b>	<b>17%</b>	<b>46%</b>	<b>61%</b>	<b>17%</b>	<b>33%</b>	<b>52%</b>

FUENTE: Elaboración propia

## Los intermediarios

Aún hoy el gran intermediario para alquilar una vivienda en todo el país es la inmobiliaria. Aunque un dato importante que surge de la encuesta es el crecimiento del “dueño directo” como respuesta a una intermediación abusiva e injusta.

**Gráfico N°6: Distribución de las repuestas según intermediario de alquiler**

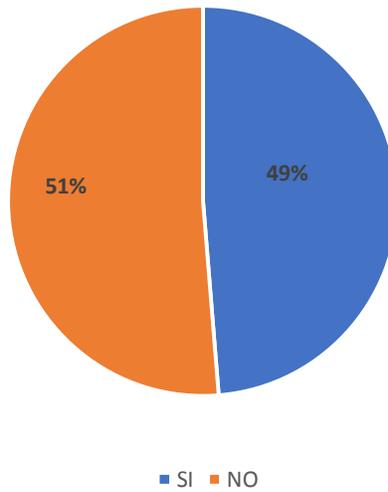


**FUENTE: Elaboración propia**

## Discriminación de Expensas

Un dato alarmante que surge de la encuesta es que a más de la mitad de los inquilinos que pagan expensas por las propiedades alquiladas, no les discriminan en la liquidación de estas según ordinarias y extraordinarias. Por lo tanto, no sólo pagan el alquiler y los gastos previsibles y comunes, sino que además se hacen cargo de los arreglos y mejoras sobre el edificio, renta exclusiva del propietario. La falta de control sobre las administraciones de consorcios tiene consecuencias directas sobre el bienestar de los hogares inquilinos.

**Gráfico N°7: Distribución de las respuestas según discriminación de expensas extraordinarias**

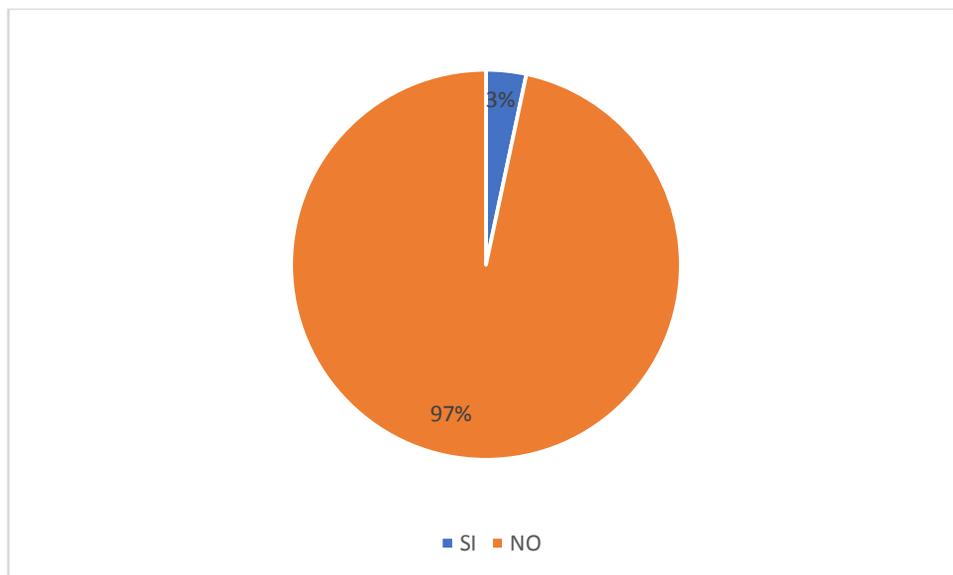


**FUENTE: Elaboración propia**

### Percepción sobre el Mercado y el Estado

El **Gráfico N°8** no deja lugar a dudas ni falsas interpretaciones. El 97% de los inquilinos de todo el país cree que no hay control por parte de Estado del cumplimiento real y efectivo de la ley que regulan la actividad inmobiliaria.

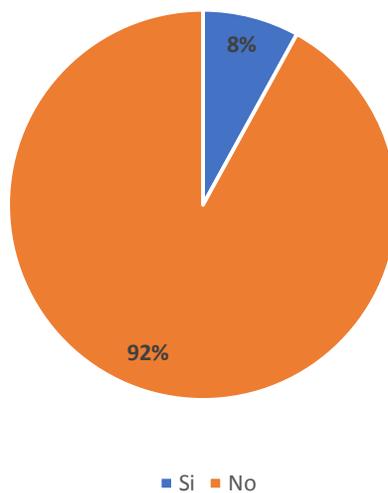
**Gráfico N°8: ¿Cree que hay control sobre las inmobiliarias?**



FUENTE: Elaboración propia

A diferencia de lo que sucede con la salud pública o la educación pública, el acceso a la vivienda casi no forma parte de las políticas públicas. La percepción del **92% de los inquilinos es que el gobierno nacional no tiene iniciativas para que alquilemos de forma más justa.**

**Gráfico N°9: ¿Cree que el gobierno tiene iniciativas para que se alquile de forma más justa?**



FUENTE: Elaboración propia

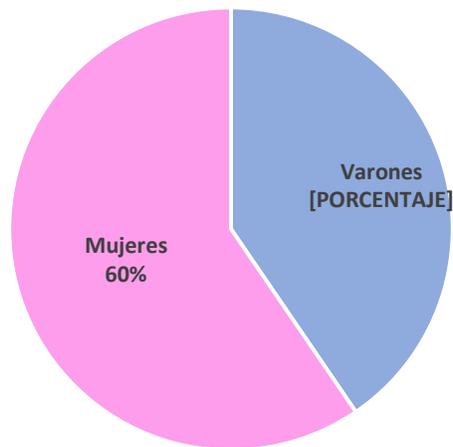
## El alquiler es “cosa de mujeres”

Los resultados de la encuesta permiten cuantificar las importantes diferencias que existen en materia de género con relación al alquiler:

- Se verifica lo que desde las Asociaciones de inquilinos se refleja en el asesoramiento: son las mujeres, tengan o no pareja con la cual convivan, las que se ocupan y preocupan por las responsabilidades relacionadas a la vivienda. La encuesta fue respondida en un 60% de los casos por mujeres y un 40% por varones.
- Entre los encuestados que conviven con niños, el 25% sufrió en algún momento dificultad para alquilar por tener hijos. **Este alto porcentaje, discrimina especialmente a las madres**

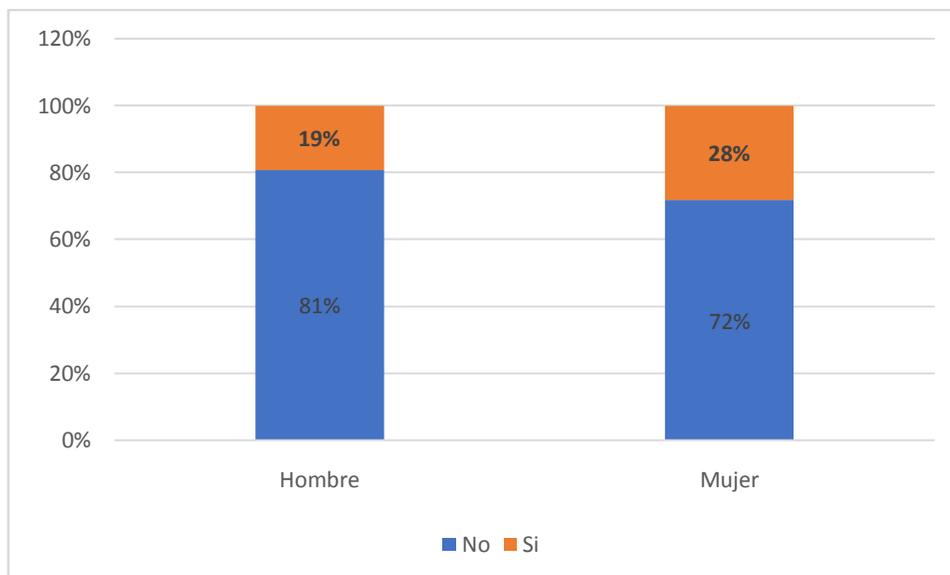
solteras o separadas que conviven con hijos y no tienen vivienda propia. El 28% de las inquilinas que conviven con hijos, en relación con el 19% de los inquilinos que participaron en la encuesta denunció la dificultad de alquilar por tener hijos. La ausencia del Estado, le da vía libre al Mercado para imponer sus reglas y prejuicios vulnerando el derecho a la vivienda de niños y mujeres.

**Gráfico N°10: Distribución de las respuestas por género**



**FUENTE: Elaboración propia**

**Gráfico N° 11: ¿Le rechazaron alguna vez alquilar por tener hijos?**



FUENTE: Elaboración propia

## Conclusiones

Frente a la falta de información que existe sobre el sector inquilino en Argentina, entre el 1 y el 31 de enero de 2018 se llevó a cabo la primera encuesta a Inquilinos Argentinos, organizada desde las Organizaciones de Inquilinos. Los inquilinos representan el 17% de los hogares del país y en ciudades como CABA, Ushuaia y Rio Gallegos representan el 38%, 34% y 30% respectivamente.

Uno de los principales resultados de la encuesta es que **los inquilinos destinan más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler. La situación de los inquilinos es similar en todas las Provincias Argentinas.** Este porcentaje deja en evidencia que un gran porcentaje de las familias argentinas, que se ven obligadas a alquilar su vivienda, tienen muchísimas dificultades para acceder a las necesidades básicas luego de afrontar el costo del alquiler. También surge de las respuestas, que **más del 70% de los inquilinos no tienen expectativas de poder acceder a la vivienda propia**, y este porcentaje se eleva a más del 80% entre los que hace más de 10 años que alquilan. Este alto porcentaje habla claramente de la falta de políticas públicas orientadas a dicho sector a pesar de que el 64% averiguo por créditos hipotecarios. Un dato alarmante en este sentido consiste en que, entre las principales preocupaciones, la que contabiliza el mayor porcentaje es el precio. **El 87% esta preocupado por el precio**, por detrás de otras preocupaciones históricas como los requisitos económicos (61%), comisión inmobiliaria (59%) y las garantías (45%)

La mayor parte de las respuestas fueron de inquilinas, lo cual verifica lo que las asociaciones de inquilinos observan en el asesoramiento diario: las mujeres se encargan de los temas relacionados a la vivienda. El 25% de los inquilinos que participaron de la encuesta manifestó que sufrió en algún momento dificultad para alquilar por tener hijos. **Este alto porcentaje, discrimina especialmente a las madres solteras o separadas que conviven con hijos y no tienen vivienda propia. El 28% de las inquilinas que conviven con hijos, en relación con el 19% de los inquilinos que participaron en la encuesta denunció la dificultad de alquilar por tener hijos.**

Como corolario de la situación de los inquilinos, es **la percepción de que el Estado no tiene Políticas Específicas para el sector ni control efectivo sobre las inmobiliarias.** También que la mayor parte de los inquilinos alquila **(63%)** mediante inmobiliarias y que en un porcentaje importante de casos no se discriminan las expensas extraordinarias **(51%)**.

**Ejecución y elaboración de la Encuesta: Federación de Inquilinos Nacional**

**Procesamiento de datos y elaboración del informe: Gervasio Muñoz (Pte Federación de Inquilinos Nacional) y Eva Sacco (Licenciada en Economía)**

#### **AUTORIDADES DE LA FEDERACIÓN:**

- 1) PRESIDENTE: GERVASIO MUÑOZ-
- 2) SECRETARÍA: VANESA FALCON (COOPERACIÓN: LETICIA RADKE)
- 3) TESORERÍA: MAXIMILIANO VITTAR LUCERO.
- 4) ORGANIZACIÓN INTERNA Y EXTERNA: ROBERTO DIAZ (COOPERACIÓN FLORENCIA PRESTA).
- 5) VOCAL TITULAR: GERMAN SCHRIEFF.
- 6) VOCAL SUPLENTE: PAMELA GAITA.
- 7) SECRETARÍA DE COMUNICACIÓN: ARIEL D´ORAZIO (COOPERACIÓN: GABRIEL SOCA Y MARISA VERA).
- 8) SECRETARÍA DE GÉNERO: FABIANA HAPPEL (COOPERACIÓN: GIANNELA ASENJO IBARRA)
- 9) FORMACIÓN Y JURÍDICA: EVANGELINA DELLAROSSA (COOPERACIÓN LETICIA RADKE Y VICTORIA ELENA SANCHEZ VEGA).
- 10) FORMACIÓN Y ESTADÍSTICA: FEDERICO KULEDKJIAN (CABA) (COOPERACIÓN GERMAN SCHRIEFF)
- 11) SECRETARIA GENERAL DE COORDINACIÓN: NIRE ROLDAN
- 12) TITULAR ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN: MARIA OLMEDO

#### **Nota metodológica:**

Se realizó una encuesta on-line mediante typeform con el objetivo de conocer las características de los hogares inquilinos de Argentina. Se invito a la participación por las redes sociales y medios

de comunicación masiva. El total de respuestas obtenidas fue 19000 entre el 1 y el 31 de enero de 2018.

El cuestionario consta de 14 preguntas sobre la situación socioeconómica de los inquilinos y las condiciones en las que alquilan

Los resultados generales para el porcentaje de ingresos destinado al alquiler fueron ajustados de acuerdo al número de viviendas reportado por la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) al segundo trimestre de 2017.