

PRIMERA ENCUESTA A INQUILINOS

CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

JULIO 2019

INTRODUCCIÓN

Ante la ausencia de datos oficiales y la abundancia de informes producidos por el mercado inmobiliario, que no representan la realidad de quienes alquilan, los inquilinos tenemos la necesidad de producir datos estadísticos que reflejen debidamente nuestra situación y sirvan como instrumento para elaborar políticas que faciliten el acceso a la vivienda a través del alquiler.

Este informe presenta los resultados de la 1° Encuesta a Inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires, realizada por la Asociación Civil Inquilinos Agrupados. La misma se efectuó de forma online entre el 1 y el 30 de junio de 2019 y contó con más de 4 mil respuestas.

RESUMEN EJECUTIVO

Uno de los principales resultados es que los inquilinos porteños destinan alrededor del **40% de sus ingresos** totales familiares al pago del alquiler. Un porcentaje que se eleva en jóvenes, adultos mayores y mujeres.

Un dato alarmante es la evasión impositiva que predomina en el mercado inmobiliario: solo el **13,7%** de los inquilinos recibe una factura legal a cambio del pago del alquiler. El resto obtienen comprobantes no válidos como factura o directamente no reciben ningún comprobante.

Otro dato que surge de la encuesta es el **crecimiento del “dueño directo”** en detrimento de las tradicionales inmobiliarias. El **56,76%** de los encuestados afirmó que alquila por inmobiliaria, un porcentaje inferior al 63% que dio como resultado a principio de 2018, en una encuesta realizada por la Federación de Inquilinos Nacional.

También se destaca que, a pesar de la vigencia de esta ley, el **14%** de los encuestados que alquilan por inmobiliaria debieron afrontar el pago de la comisión durante el transcurso del último año. Esto se encuentra íntimamente relacionado con la falta de control estatal en la materia. El **96,4%** de los inquilinos considera que el estado no controla la actividad de las inmobiliarias y el **95,9%** considera que el estado no controla a las administraciones de consorcio.

Por último, se destaca el predominio de la garantía propietaria como requisito excluyente para alquilar. El **73,37%** de los encuestados debieron presentar un título de propiedad para ingresar al mercado formal de alquileres, mientras que el 14,47% presentó un recibo de sueldo y el 12,16% restante, un seguro de caución.

La proporción de los contratos firmados con seguro de caución aumenta cuando una inmobiliaria interviene en la relación contractual (14,03%) y disminuye si no existe intermediación (9,7%). Asimismo, cuando los locadores alquilan de forma particular son más proclives a aceptar recibos de sueldo (24,95%) que cuando interviene una inmobiliaria (6,49%).

PERFIL DE LAS RESPUESTAS

En relación con la franja etaria de los inquilinos que participaron de la encuesta, el 82,8% tiene entre 25 y 45 años. **Mayoritariamente son mujeres (64,55%)**, lo que confirma que



son ellas las que se ocupan de las responsabilidades vinculadas con la vivienda, una tendencia que se observa claramente en el asesoramiento legal brindado por Inquilinos Agrupados.

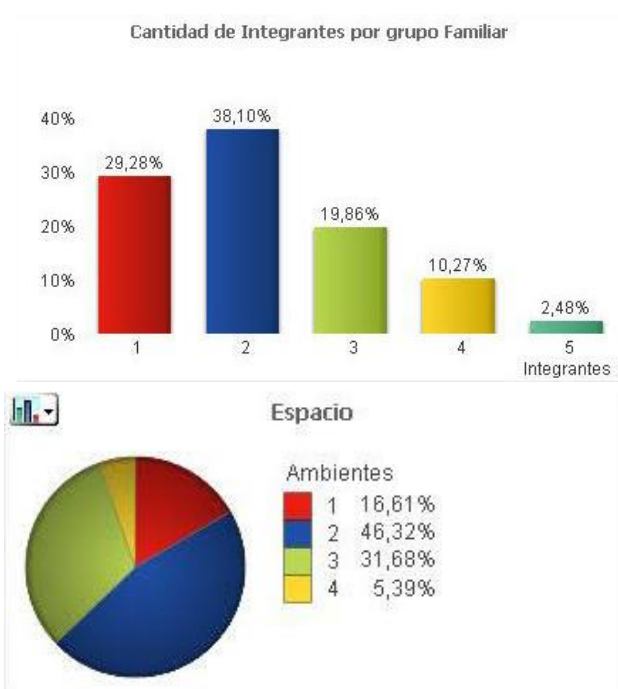
La distribución geográfica de los encuestados muestra una mayor **concentración en barrios del corredor norte y centro**

de la ciudad, registrándose una menor participación en los barrios del sur, situación que se corresponde con la distribución geográfica de la oferta de viviendas en alquiler y con la construcción de viviendas nuevas.

El barrio con mayor cantidad de respuestas es Caballito, con el 9,67%. Le sigue: Palermo (8,99%), Almagro (8,13%), Belgrano (6,08%), Villa Crespo (5,74%), Recoleta (5,31%), Balvanera (4,97%), Flores (4,54%), Villa Urquiza (4,20%) y Parque Chacabuco (2,48%).

COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES

La gran mayoría de los hogares porteños están conformados por **muy pocas personas**. En el 29,28% de los casos, los encuestados viven solos. En el 38,10% de los casos, viven en hogares compuestos por dos personas. En el 19,86% de los casos, por tres personas.



En el 10,27%, por cuatro. Y solo en el 2,48% están compuestos por cinco o más personas.

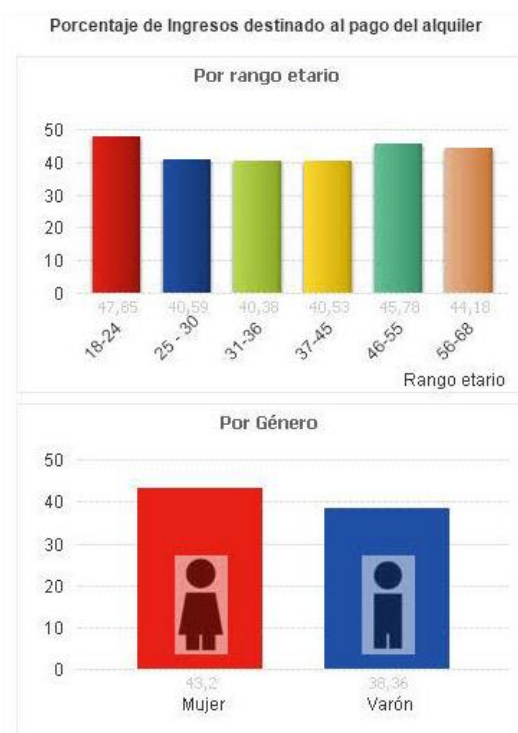
Paralelamente, el 46,32% de los encuestados contestó que vive en departamentos de dos ambientes, el 31,68% vive en departamentos de tres ambientes, el 16,61% en monoambientes y el 5,39% en cuatro ambientes.

Comparando la cantidad de integrantes del hogar con la cantidad de ambientes

de la vivienda, se obtiene que el **8,39% de los encuestados viven en condiciones de hacinamiento**, considerando a esto último como 3 o más personas conviviendo en una habitación.

INGRESOS QUE SE DESTINAN AL PAGO DEL ALQUILER

A diferencia de encuestas anteriores realizadas a nivel nacional a través de la Federación de Inquilinos Nacional, en las cuales consultamos el porcentaje de los ingresos individuales que se destinan al pago del alquiler, en esta oportunidad consultamos sobre el porcentaje de los ingresos familiares que se destinan al pago del alquiler.



En promedio, los encuestados **destinan el 41,48% de sus ingresos totales familiares al pago del alquiler**, sin considerar expensas, impuestos y tarifas de servicios públicos.

Segmentado por edad, se observa que los **jóvenes y los adultos mayores** destinan un porcentaje mayor de sus ingresos: 47,85% y 44,18%, respectivamente. También se destaca que las mujeres destinan el **43,2%** de sus ingresos, mientras que los varones destinan el **38,36%**.

CONDICIONES DE INGRESO

El **56,76%** de los encuestados alquiló a través de una inmobiliaria y el **43,24%** lo hizo a través de un dueño directo. Estos valores dan cuenta de un **crecimiento del dueño directo**



durante el último año y medio. Esta disminución puede adjudicarse a la aprobación de la Ley 5.859 en agosto de 2017, que establece que la comisión inmobiliaria debe ser afrontada por el dueño del inmueble y no por el inquilino, lo que incentiva a los locadores a ofrecer la vivienda de

forma particular.

A principio de 2018, una encuesta realizada por la Federación de Inquilinos Nacional dio como resultado que, en la Ciudad de Buenos Aires, el 63% de los contratos se efectuaban con la intermediación de un corredor inmobiliario. A un año y medio de esa encuesta y a casi dos de la entrada en vigencia de la mencionada ley, los contratos que se efectúan por inmobiliaria se redujeron en 6 puntos porcentuales.

También es destacable que un sector del mercado inmobiliario incumple con la legislación vigente. Dentro de los inquilinos que alquilaron por inmobiliaria, el 14% manifestó que en el transcurso del último año les exigieron el pago de una comisión.

La presentación de una garantía es uno de los requisitos más difíciles de cumplir por parte de los inquilinos y representa una verdadera barrera de acceso al mercado formal de alquileres. Los resultados de la encuesta confirman que la **garantía propietaria**, es decir, la presentación de un garante con título de propiedad de un inmueble es la modalidad de más extendida. Alcanza al **73,37%** de los encuestados, pero aumenta cuando el contrato se firmó a través de una inmobiliaria (79,4%) y desciende cuando el propietario alquiló su vivienda de manera particular (65,3%).

En segundo lugar, se encuentra el recibo de sueldo (14,4%), una modalidad mucho más utilizada cuando el contrato se firma por dueño directo (24,9%), que por inmobiliaria (6,4%). En contraposición, **el seguro de caución tiene una mayor participación cuando el contrato se firma por inmobiliaria** (14,03%), que cuando se firma por dueño directo (9,7%).

Esto último se explica por la retribución que perciben las inmobiliarias por vender seguros de caución. Cada vez que un inquilino contrata un seguro a partir de la gestión de una inmobiliaria, la empresa aseguradora le paga a este intermediario una comisión que ronda el 10% de la compra efectuada por el inquilino.

FACTURACIÓN

Un dato alarmante es la persistencia de una evasión impositiva multimillonaria que abarca a la inmensa mayoría del mercado inmobiliario. A pesar de que es una obligación legal de inmobiliarias y propietarios entregar una factura a cambio del alquiler, el 86,22% de los encuestados manifestó que no la recibe. Desagregando los resultados, el 55,48% recibe un comprobante de librería no válido como factura, el 17,29% paga por depósito o

transferencia y se queda con el comprobante que emite la entidad bancaria, el 13,44% paga en efectivo y no recibe ningún tipo de comprobante y solo el 13,78% recibe una factura legal.

CONTROL ESTATAL

La percepción que tienen los inquilinos sobre el rol del estado en el control de inmobiliarias y administraciones de consorcios no deja lugar a dudas ni a interpretaciones equivocadas. El 96,4% de los encuestados considera que no hay control estatal sobre la actividad de las inmobiliarias y el 95,9% considera que no hay control sobre las administraciones de consorcio.