
Informe sobre la Encuesta Nacional Inquilina /Marzo 2024



INFORME

Encuesta Nacional Inquilina

Marzo 2024

INTRODUCCIÓN

El siguiente informe presenta los principales resultados de la Encuesta Nacional Inquilina del mes de marzo 2024, realizada por la Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos con el objetivo de conocer en qué situación económica y de vivienda se encuentran los inquilinos y las inquilinas a partir del Decreto 70/2023 que eliminó todo marco regulatorio para alquilar vivienda en la Argentina.

El cuestionario indaga sobre distintos aspectos de los hogares inquilinos: los ingresos, el monto de alquiler y expensas que pagan por mes de acuerdo con la cantidad de ambientes de la vivienda y por provincia, la frecuencia de actualización del precio y la duración del contrato, la necesidad de endeudamiento para hacer frente al pago, las expectativas y sentimientos alrededor de la situación de la vivienda. En esta oportunidad se obtuvieron más de 4000 respuestas de inquilinos e inquilinas de todo el país.

Al igual que en el informe de enero, los resultados de la encuesta reflejan fuertes aumentos en el valor del alquiler, con plazos reducidos, con actualizaciones cada vez más frecuentes y mecanismos de ajuste que no contemplan los aumentos de salario y que llevan a que muchos inquilinos se endeuden para poder hacer frente a los gastos básicos vinculados a la vivienda. En especial, los resultados presentados en este informe confirman el empeoramiento de la situación de los y las inquilinas a partir de noviembre de 2023 detectada en el informe anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- En marzo de 2024, **el 34,6% de los ingresos de los hogares inquilinos encuestados se destina a pagar el alquiler más las expensas**, sin considerar impuestos y tarifas de servicios públicos. En el caso de aquellos alquileres que iniciaron después de la entrada en vigencia del DNU 70/2023, la incidencia del gasto de alquiler de la vivienda en el presupuesto del hogar asciende al 42,1%.
- **El plazo de 3 años, en los contratos más nuevos, se presenta sólo en el 16% de los casos** analizados en el mes de marzo -en enero era del 24,8%-.



Como contrapartida, creció fuertemente la participación de contratos de alquiler cortos, con un período de duración menor a 1 año: estos representan el 33% de los casos. **Los contratos entre 1 y 2 años son ahora los más frecuentes, en un 42,2% de los casos.**

- **El 91,5%** de los inquilinos e inquilinas que iniciaron su contrato después del 29 de diciembre de 2023 **tendrán actualizaciones en el precio de su alquiler en plazos iguales o menores a 6 meses.**
- **El 60,1%** de los hogares inquilinos encuestados **tiene deudas** de algún tipo **actualmente.**
- En cuanto a la entidad acreedora, **se destacan** fundamentalmente **los bancos emisores de tarjetas de crédito, en un 42,2% de los casos**, resultados similares a los del mes de enero.
- Los **destinos de la deuda** están protagonizados por el pago de **alimentos y de tarjetas de crédito.** Entre quienes hoy alquilan y se encuentran con deudas, hay **más del 60%** que recurrió a pedir dinero prestado **para poder pagar sólo el alquiler; o el alquiler y los gastos de alimentos; o el alquiler y gastos por urgencias médicas u otros gastos.**

RESULTADOS

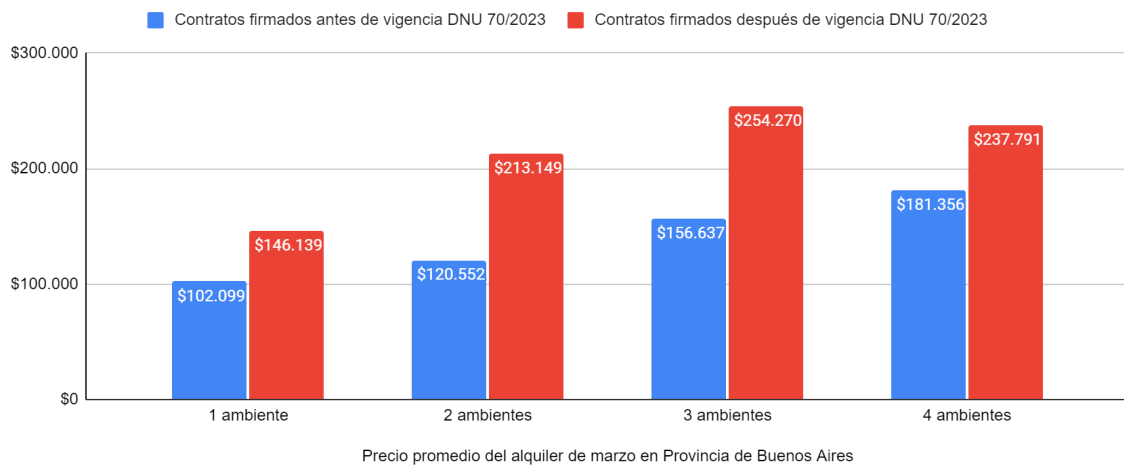
Precio de alquiler promedio del mes de marzo 2024 según cantidad de ambientes de la vivienda alquilada

La siguiente información presenta el valor promedio del alquiler correspondiente al mes de marzo de 2024, diferenciando la cantidad de ambientes de la vivienda alquilada y la provincia donde la misma está ubicada, tomando los casos de Buenos Aires, Santa Fe y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En particular, nos interesa comparar cuánto pagaron de alquiler en el mismo mes aquellos contratos o períodos de alquiler que iniciaron en el marco de la Ley de Alquileres y aquellos otros que comenzaron posteriormente, luego de su derogación a partir de la entrada en vigencia del DNU 70/23. Es notorio como aquellos que comenzaron sus alquileres en los últimos tres meses pagaron en promedio un precio mucho más caro por una vivienda de similares características para el mes de marzo.

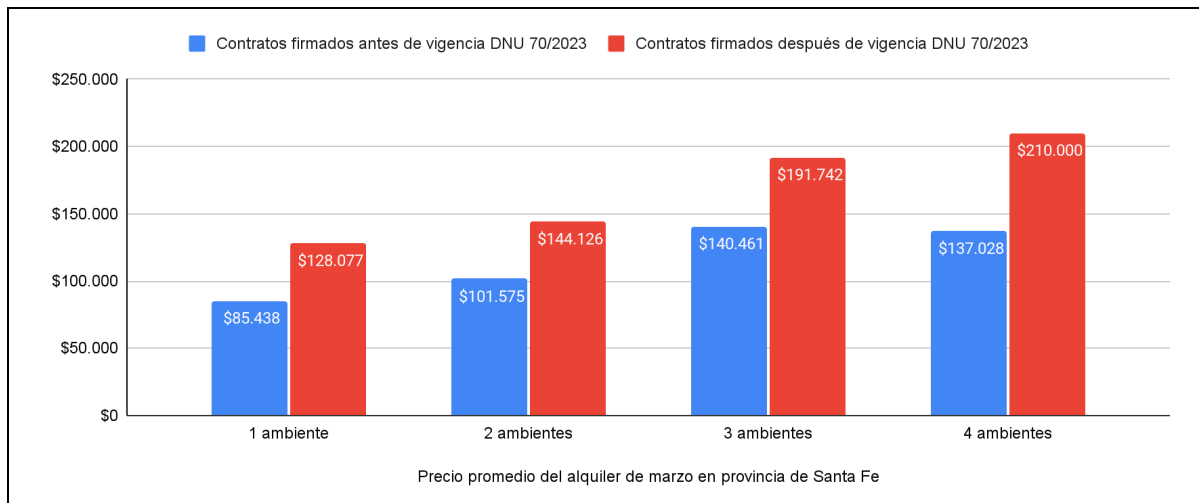
Precio promedio del alquiler de marzo en Provincia de Buenos Aires

	Contratos firmados bajo la Ley de Alquileres	Contratos firmados después de vigencia DNU 70/2023
1 ambiente	\$102.099	\$146.139
2 ambientes	\$120.552	\$213.149
3 ambientes	\$156.637	\$254.270
4 ambientes	\$181.356	\$237.791



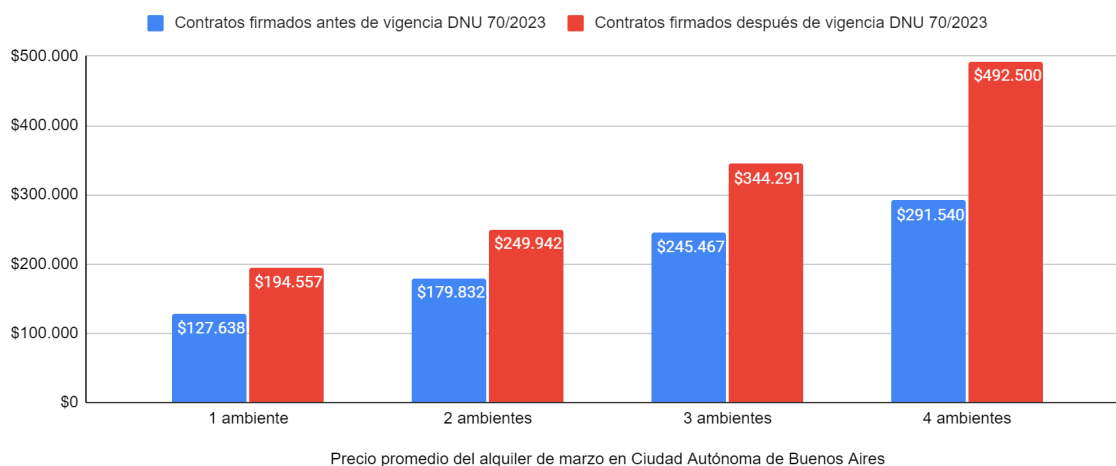
Precio promedio del alquiler de marzo en Provincia de Santa Fe

	Contratos firmados bajo la Ley de Alquileres	Contratos firmados después de vigencia DNU 70/2023
1 ambiente	\$85.438	\$128.077
2 ambientes	\$101.575	\$144.126
3 ambientes	\$140.461	\$191.742
4 ambientes	\$137.028	\$210.000



Precio promedio del alquiler de marzo en Ciudad Autónoma de Buenos Aires

	Contratos firmados bajo la Ley de Alquileres	Contratos firmados después de vigencia DNU 70/2023
1 ambiente	\$127.638	\$194.557
2 ambientes	\$179.832	\$249.942
3 ambientes	\$245.467	\$344.291
4 ambientes	\$291.540	\$492.500



Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Marzo 2024 -Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos

Para el mismo mes de alquiler y para una vivienda de similares condiciones, se observa que en CABA los/as inquilinos/as con contratos iniciados recientemente pagan aproximadamente entre un 38% y 62% más que aquellos que comenzaron antes de fines de diciembre del año pasado, es decir, en el marco de la ley. En el caso de las provincias de Buenos Aires y Santa Fe esta diferencia también es notoria: el valor promedio del alquiler de marzo es entre un 31% y 60% mayor en aquellos casos que

comenzaron luego de la entrada en vigencia del DNU 70/2023, es decir, sin el marco de la Ley de Alquileres N° 27.551.

Comparación del precio de alquiler promedio en enero y marzo de 2024 según cantidad de ambientes de la vivienda alquilada

El total de las respuestas de la encuesta indica que el valor promedio de alquiler para el mes de marzo fue entre un 25% y hasta 43% más caro que el registrado para el mes de enero. A modo de ejemplo, en los resultados de enero para el total del país, los y las inquilinos que respondieron el cuestionario señalaban que pagaban en promedio \$121.017 por una vivienda de 2 ambientes. Sólo dos meses después, el precio promedio para una vivienda de iguales características ronda los \$161.113, lo cual representa un aumento del 33%.

Tabla 1. Comparación del precio promedio del alquiler entre los meses de enero y marzo de 2024 según cantidad de ambientes de la vivienda alquilada

	1 ambiente		2 ambientes		3 ambientes		4 ambientes	
Enero	\$97.170		\$121.017		\$145.550		\$173.958	
Marzo	\$128.511	+32,3%	\$161.113	+33,1%	\$208.257	+43,1%	\$217.839	+25,2%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Marzo 2024 -Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos

Plazo de contratos de alquiler, mecanismos y frecuencia de actualización

a. Porcentaje de contratos según el plazo de alquiler

En el informe de [Enero 2024](#) uno de los resultados de la encuesta que más se destacaba era cómo se había reducido el plazo del contrato del alquiler, particularmente cuando se comparaban aquellos casos que iniciaron después de noviembre de 2023 con aquellos que lo hicieron previamente. En especial, se observó que el plazo de 3 años establecido por ley ya no era lo más frecuente y, en un contexto de enorme incertidumbre, habían crecido fuertemente los contratos de corta duración.

Los resultados de marzo confirman nuevamente cómo se han acortado los períodos de alquiler, prevaleciendo plazos menores a 2 años.

Por ejemplo, en enero, en los contratos más nuevos, el período de 3 años se presentaba en el 24,8% de los casos analizados. Esta situación empeoró para el mes de marzo: en los últimos resultados se observa que **sólo el 16% de los casos logró firmar un contrato con un plazo de alquiler de 3 años.**

Como contrapartida, creció fuertemente **la participación de contratos de alquiler con un período entre 1 y 2 años**: en enero eran alrededor del 25% de los casos mientras que **en marzo estos representan el 42,2%**, lo cual significa en promedio un aumento de 17,2 p.p.

Sí se observa que en marzo los contratos con duración menor a 6 meses se presentan casi en el 15% de los casos, lo que continúa siendo un valor significativo cuando se lo compara con aquellos contratos iniciados antes de la derogación de la Ley pero es una menor proporción que la observada en el mes de enero. Este dato podría reflejar el contexto de extrema incertidumbre en el que iniciaron aquellos alquileres, entre noviembre de 2023 y enero 2024.

Tabla 2. Porcentaje de casos encuestados según plazo del contrato de alquiler. Comparación enero y marzo 2024

Plazo del contrato de alquiler	Enero 2024	Marzo 2024
Menos de 6 meses	24,5%	14,7%
Más de 6 meses y hasta 1 año	18,4%	18,3%
Más de 1 año y hasta 2 años	24,2%	42,2%
3 años	24,8%	16%
Sin plazo estipulado en el contrato / Sin contrato	8,2%	8,2%
TOTAL	100%	100%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Marzo 2024 -Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos

b. Frecuencia de actualización

Al igual que se observó en la encuesta de enero, los resultados para el mes de marzo reflejan que los aumentos en el precio del alquiler son cada vez más frecuentes: ya no son anuales y la tendencia es que los ajustes sean cada vez más reiterados.

Antes del DNU 70/2023, en la gran mayoría de los contratos (casi el 65% de los casos relevados), el valor del alquiler se actualiza una vez por año tal como lo establecía la ley. Pero esa actualización anual ya no es habitual en los contratos que comenzaron posteriormente: las respuestas de marzo indican que **el 91,5% de los inquilinos e inquilinas tendrán actualizaciones en el precio de su alquiler en plazos iguales o menores a 6 meses**. Sólo el 5,5% de los casos lograron acordar aumentos anuales.

Tabla 3. Porcentaje de casos encuestados según frecuencia de actualización del precio y según fecha de inicio de contrato. Marzo 2024

Frecuencia de actualización del precio del alquiler	Alquileres iniciados ANTES del DNU 70/2023	Alquileres iniciados DESPUÉS del DNU 70/2023
Todos los meses	1,7%	3,2%
Cada 2 meses	1,0%	2,7%
Cada 3 meses	7,6%	35,7%
Cada 4 meses	3,5%	21,0%
Cada 6 meses	18,6%	28,9%
1 año	64,9%	5,5%
Otro	2,8%	3,0%
TOTAL	100%	100%

} **91,5%**

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Marzo 2024 -Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos

Específicamente para los contratos recientes y con respecto al análisis de enero, en marzo creció la actualización cada 3 meses (pasó de representar del 23,9% al 35,7% de los casos) y cada 4 meses (del 11,4% al 21%). Es decir, los últimos resultados indican que, en promedio, **a 6 de cada 10 inquilinos/as** que firmaron sus contratos luego del DNU 70/2023 **les aumenta el alquiler mensual, trimestral o cuatrimestralmente.**

Tabla 4. Porcentaje de casos encuestados según frecuencia de actualización del precio de alquiler. Comparación enero y marzo 2024

	enero 2024	marzo 2024	
Todos los meses	3,4%	3,2%	
Cada 2 meses	3,1%	2,7%	
Cada 3 meses	23,9%	35,7%	+11,8 p.p.
Cada 4 meses	11,4%	21,0%	+9,6 p.p.
Cada 6 meses	45,6%	28,9%	-16,7 p.p.
1 año	7,6%	5,5%	-2,1 p.p.
Otro	5,1%	3,0%	
TOTAL	100%	100,0%	//

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Marzo 2024 -Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos

c. Mecanismos de actualización del precio del alquiler

En la encuesta de marzo se incorporó una pregunta sobre el mecanismo de actualización del precio de alquiler. En general, el índice más frecuente entre las

respuestas de los/as inquilinos/as es el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y, en segundo lugar, el Índice de Contratos de Locación (ICL). Sin embargo, cuando se comparan los casos de alquileres iniciados antes del DNU 70/2023 con aquellos iniciados posteriormente, se observa que en los contratos más nuevos es mucho menos frecuente el uso del ICL -índice que tiene en cuenta las variaciones salariales- y que creció la participación de alquileres que se actualizan a partir de la cotización del dólar o vía mecanismos informales, principalmente establecidos por los propietarios.

Tabla 5. Porcentaje de casos encuestados según mecanismo de actualización del precio del alquiler. Marzo 2024

Mecanismo de actualización	Contratos firmados ANTES del DNU 70/2023	Contratos firmados DESPUÉS del DNU 70/2023
Cotización dólar	0,7%	3,1%
ICL - Índice contrato de locación	38,3%	22,2%
IPC - Inflación	44,0%	57,6%
Otro	16,9%	17,1%
Total	100%	100%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Marzo 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos

Ingresos del hogar que se destinan al pago del alquiler

Actualmente, **la participación del gasto de alquiler más las expensas en los ingresos de los hogares encuestados representa el 34,6%**, tres puntos porcentuales más que lo registrado en la encuesta del mes de enero. Tal como se observó en el último informe, esta incidencia es diferente cuando se comparan los alquileres iniciados antes y después de la derogación de la ley de Alquileres.

Como mencionamos anteriormente, el valor de los alquileres recientes, no enmarcados en la ley, es en promedio mucho mayor y quienes alquilaron en esas condiciones destinan más porcentaje de sus ingresos a cubrirlo. En concreto, los y las inquilinas que comenzaron su período de alquiler antes de 2024, destinaron en promedio un 31,1% de los ingresos totales del hogar a pagar el alquiler de marzo. Mientras que **aquellos que empezaron el período de alquiler en estos últimos tres meses, dedican el 42,1% de sus ingresos a afrontar el costo de la vivienda**. Asimismo, el 97% indica que se vio en la necesidad de realizar recortes de gastos en estos últimos meses para llegar a fin de mes.

Tabla 6. Incidencia del gasto de alquiler más expensas del mes de marzo en el presupuesto del hogar según fecha de inicio del contrato

Porcentaje de ingreso total del hogar destinado al pago de alquiler más expensas del mes de marzo 2024	Fecha de inicio del alquiler	
	Antes de 29/12/23 Con Ley de alquileres	Después de 29/12/23 Bajo DNU 70/2023
	31,1%	42,1%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina 2024 - Marzo 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos

Situación de endeudamiento actual de los y las inquilinos

Frente al deterioro registrado en los ingresos de los y las inquilinas encuestados, resulta fundamental analizar el endeudamiento de estos hogares.

En el informe de enero, el 53,1% de los encuestados respondía que poseía deudas de algún tipo, mientras que **los datos del mes de marzo muestran que el 60,9% se encuentra endeudado**. Es decir, al mismo tiempo que el alquiler se lleva más parte del ingreso, la cantidad de personas que alquilan y están endeudadas también es mayor.

a. Destino de la deuda

Cuando se indaga por los destinos de la deuda, los mismos están protagonizados por el pago de tarjetas de crédito y de alimentos. El pago del alquiler de marzo aparece con mayor frecuencia en aquellos casos en los que se seleccionaron múltiples gastos cubiertos por nuevo endeudamiento, tal como se observaba en la encuesta de enero. Por ejemplo, el alquiler como único motivo de la deuda del hogar aparece casi en el 16% de los casos, sin embargo, cuando las personas necesitan cubrir con deuda diversos gastos al mismo tiempo, el porcentaje crece por encima del 44%. Es decir, entre quienes hoy alquilan y se encuentran con deudas, hay más del 60% de los encuestados que recurrió a pedir dinero prestado para poder pagar sólo el alquiler; o el alquiler y los gastos de alimentos; o el alquiler y gastos por urgencias médicas u otros gastos.

En comparación con los datos de la última encuesta, **se observa que el alquiler como principal motivo de endeudamiento creció: en enero representaba al 12,6% y en marzo al 15,8% de los casos relevados.**

En cuanto a la diferenciación por géneros, los datos recabados muestran que el porcentaje de inquilinos e inquilinas que posee deudas es similar más allá de su género. Sin embargo, cambia la composición del destino de la deuda en cada caso.

Cuando se les solicita que detallen el tipo de gasto por el cual se vieron en la necesidad de endeudarse, los resultados demuestran que **las mujeres y personas LGBT+** se endeudan en mayor proporción que los varones a la hora de cubrir **gastos de alimentos (+11.4 p.p.) y costos asociados a urgencias médicas (+2.2 p.p.)**. En contraste, en el caso de **los varones**, el porcentaje en el que ellos se endeudan es mayor cuando se trata de pagar el **alquiler (+3,3 p.p.)** como así también para cubrir el pago de **tarjetas de crédito (+5,1 p. p.)** u otras deudas.

Tabla 7. Porcentaje de casos encuestados/as que poseen deudas según destino de la deuda y género. Marzo 2024

Destino de la deuda	Género	
	Mujeres y LGBT +	Varón
Alimentos	31,5%	20,1%
Alquiler	15,2%	18,5%
Otras	9,0%	12,8%
Pago de otras deudas	9,7%	11,0%
Pago de tarjetas de crédito	30,2%	35,3%
Urgencias médicas	4,4%	2,4%
Total	100%	100%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina 2024 - Marzo 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos

Respecto a los resultados de enero, en las respuestas de la encuesta de marzo sobresale que **el alquiler y el pago de otras deudas tienen cada vez un peso mayor** en la composición del endeudamiento de los hogares inquilinos.

b. Entidad acreedora

En cuanto a la entidad acreedora o las personas con las que se endeudan los y las inquilinas los resultados son similares a los de enero: **se destacan en primer lugar los bancos emisores de tarjetas de crédito, en un 42,2% de los casos**. Le siguen el endeudamiento con familiares y amigos/as (17,2%), banco por préstamo personal (13%) y empresas de plataformas como por ejemplo Mercado Pago, Ualá, etc. (9,7%).

Otra cuestión importante para resaltar es que dentro de este grupo de hogares inquilinos endeudados, **el 44,2% no tiene sólo un acreedor, sino que posee deudas con dos, tres o más entidades al mismo tiempo**, combinando deudas con tarjeta de

crédito, plataformas y otras modalidades informales, contando principalmente con préstamos de familiares y/o amigos. En el informe de enero, esta situación de endeudamiento con múltiples acreedores se presentaba en el 33,2% de los casos encuestados que afirmaban tener deudas, ahora en los datos de marzo lo observamos en más del 44% (+11 p.p.)

Este mismo análisis desagregado por género no refleja diferencias sustanciales en cuanto a con quién se endeudan las mujeres y personas LGBT+ respecto a los varones. En ambos casos la tarjeta de crédito es la principal forma de endeudamiento de los hogares inquilinos que participaron de la encuesta

Consideraciones sobre la encuesta de marzo 2024

- El cuestionario se aplicó de manera autoadministrada a través de un formulario online (Formulario de Google) de fácil acceso y rápida circulación, con respuestas voluntarias por parte de los/as participantes, no definidas previamente en una muestra.
- En la presentación de la encuesta se realizó una aclaración sobre la **confidencialidad de los datos** a fin de promover la participación y garantizar la protección de la información.
- El cuestionario circuló mediante redes sociales y a través de la difusión de organizaciones sociales, permitiendo obtener **4066 respuestas** de todas las provincias del país.
- Es necesario tener en cuenta que el alcance de la encuesta presenta algunas limitaciones propias de los canales de circulación y acceso a la misma (acceso a internet y a un dispositivo móvil o computadora). Los resultados que aquí se muestran contienen principalmente las experiencias de aquellos inquilinos e inquilinas que se sienten interpeladas por la problemática.
- En cuanto al **perfil de los y las encuestadas** en el mes de marzo, se destaca que el 66,1% afirma que el/la jefe/a de hogar cuenta con trabajo registrado en relación de dependencia y el 17% de los casos son profesionales autónomos. Es decir, la gran mayoría de los inquilinos e inquilinas consultados para este informe presentan condiciones laborales formales.
- Otro aspecto por considerar para caracterizar a los y las inquilinas encuestadas y la problemática de vivienda que están atravesando, interesa conocer **cuántos viven solos**. A continuación, se presenta el porcentaje de casos en los que vive sólo una persona en la vivienda alquilada para las tres provincias analizadas en este informe, se destaca CABA con casi el 40% de respuestas de hogares unipersonales.



Tabla 8. Porcentaje de casos encuestados según cantidad de personas que habitan en la vivienda alquilada para provincia de Buenos Aires, provincia de Santa Fe y CABA

	Buenos Aires	Santa Fe	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Vive sólo 1 persona	32,3%	36,8%	39,8%
Viven 2 o más personas	67,7%	63,2%	60,2%
Total	100%	100%	100%

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina - Marzo 2024 - Federación de Inquilinos Nacional y Ni Una Menos