

ENCUESTA MUNICIPAL DE INQUILINOS 2024

Informe preliminar

Diciembre 2024



MUNICIPALIDAD
DE LA PLATA



AUTORIDADES

Julio Alak

Intendente

Carlos E. Bonicatto

Jefe de Gabinete

Guillermo H. Cara

Secretario de Gobierno

Ulises Bosia

Subsecretario de Atención a Inquilinos

Lucía F. Odoardo

Directora General de Asesoramiento y Acompañamiento a Inquilinos

Luciana Gandara

Directora de Atención a Inquilinos

Florencia Espinosa

Secretaria de la Unidad Ejecutora de Eficacia Administrativa e Información Estratégica

Cecilia Gómez Mirada

Subsecretaria de Gestión y Eficacia Administrativa

Gabriela Poiré Zoppi

Subsecretaria de Información Municipal Estratégica

Rocío Suárez

Directora General de Procesamiento, Calidad del Dato y Análisis de la Información



ELABORACIÓN DEL INFORME

Ulises Bosia, Lucía Odoardo, Cecilia Gómez Mirada, Rocío Suárez



ÍNDICE

A. Presentación.....	4
B. Introducción.....	5
C. Resumen ejecutivo.....	7
D. Encuesta Municipal de Inquilinos (EMI 2024).....	12
a. Objetivos.....	12
b. Aspectos metodológicos.....	12
c. Aspectos conceptuales.....	13
E. Resultados de la encuesta.....	15
a. Caracterización de los hogares inquilinos.....	15
b. Formalización e intermediación del alquiler.....	26
c. El impacto del DNU 70/2023 en las características de los contratos.....	30
d. Situación económica de los hogares inquilinos.....	36
e. Discriminación, estafas, obstáculos y necesidad de información.....	44
F. Conclusiones generales.....	49



A. Presentación

La primera **Encuesta Municipal de Inquilinos/as**, en adelante EMI 2024, cuyos resultados presentamos a continuación, fue realizada por la Subsecretaría de Atención a Inquilinos, dependiente de la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de La Plata. Esta área fue creada por decisión del intendente Julio Alak pocos meses después de asumir un nuevo mandato al frente de la ciudad capital de la provincia de Buenos Aires, en diciembre de 2023.

La decisión de jerarquizar esta área deja en evidencia la preocupación de las autoridades municipales por una temática que afecta directa e indirectamente a gran parte de la población platense en sus posibilidades de acceder a un derecho fundamental garantizado por la Constitución Nacional, la Constitución de la provincia de Buenos Aires y la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires, así como por una amplia cantidad de tratados internacionales, como es el derecho a la vivienda.

Entre las misiones y funciones que fueron encomendadas a esta Subsecretaría se encuentran las de “brindar información para el adecuado funcionamiento del mercado de alquileres, promoviendo la celebración de contratos justos y razonables para ambas partes” y “relevar periódicamente el mercado inmobiliario de alquileres platense, de forma tal de que el Municipio y el Concejo Deliberante cuenten con información fidedigna a la hora de planificar el uso del suelo y cualquier otra disposición que consideren tomar”. Con los resultados de esta primera encuesta, se busca aportar a esos objetivos.

Tal como se podrá comprender tras la lectura del presente informe, la situación habitacional es crítica para muchísimos hogares, en el marco de un contexto económico caracterizado por políticas nacionales que instrumentaron una fuerte agresión a las condiciones de vida de amplios sectores de la población.

Resulta significativo mencionar la colaboración para el diseño de la EMI 2024 de la Directora de Seguimiento de las Trayectorias Estudiantiles de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP), integrante del área Académica de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Mg. Mariela Cotignola. Del mismo modo, también es preciso mencionar el apoyo de la Lic. Dolores Ayerdi, coordinadora de Gestión de Conflictos de la Defensoría del Pueblo de la provincia de Buenos Aires.

Por último, también contamos con el trabajo conjunto con la Unidad Ejecutora de Eficacia Administrativa e Información Estratégica de la Municipalidad de La Plata, que hizo posible el procesamiento y el análisis de la información, así como también la realización de este informe.



B. Introducción

No es posible implementar políticas públicas efectivas sin una base de información fidedigna y actualizada, que permita a las autoridades municipales contar con un diagnóstico preciso de la situación. En el caso del mercado platense de alquileres, el punto de partida es un déficit significativo en la materia. Por ese motivo, con el fin de poder elaborar un diagnóstico de la situación del acceso a la vivienda y, en particular, del alquiler en el partido de La Plata, consideramos necesario contar con datos actualizados, como los producidos por la EMI 2024.

Esta primera encuesta, realizada como prueba piloto durante los meses de agosto y septiembre de 2024, apunta a servir de insumo para la construcción de un primer diagnóstico local. La periodicidad anual prevista para su realización permitirá establecer tendencias y comparaciones más precisas en los sucesivos informes.

Como marco general de interpretación de los datos que presentamos a continuación, resulta significativo mencionar que contamos con los datos provenientes del Censo 2022 realizado por el INDEC. De allí surge que asistimos a una fuerte tendencia a la “inquilinización” de la población platense. La enorme dificultad de acceder a una vivienda propia es un rasgo característico del crecimiento urbano de nuestra ciudad en los últimos años.

De acuerdo al Censo 2022, **153.151 vecinos y vecinas alquilan** en el partido de La Plata, por lo que un **20,2%** del total de la población platense que vive en viviendas particulares es inquilina (contra un 16,4% del conjunto de la provincia de Buenos Aires). Esta cantidad está agrupada en **78.201 hogares inquilinos**, que representan un 26,2% del total de hogares platenses. Se trata de uno de los porcentajes más altos de la provincia, superior al del resto de los partidos del Gran Buenos Aires.

A su vez, el Censo nacional de 2010 arrojó una población total de 654.324 personas y 259.352 viviendas particulares en el partido de La Plata. De esa manera, la relación entre población y viviendas resultó de **2,52** personas para ese año. Para 2022, en cambio, las mismas variables fueron de 756.074 personas y 331.998 viviendas particulares. Por lo que la razón entre ambas magnitudes resultó de **2,27** personas. Es decir que la construcción de viviendas creció más que la cantidad de población. Sin embargo, si observamos la serie histórica de hogares inquilinos que marcan los Censos nacionales en La Plata, encontramos que en 2001 la proporción fue de 13,6%, en 2010 de 18,8% y en 2022 de 26,2%.

Siguiendo los datos del Censo 2022, podemos observar que el Casco Urbano contiene la mayor proporción de hogares inquilinos sobre el total de viviendas particulares censadas: un 46,8%. Es decir que casi la mitad de las viviendas particulares del Casco que fueron censadas registran como régimen de tenencia al alquiler. A su vez, la proporción de hogares inquilinos del



Casco sobre el total de hogares inquilinos de todo el partido de La Plata muestra una fuerte concentración, que llega al 67,9%, por lo que se puede afirmar que más de dos de cada tres hogares inquilinos platenses viven dentro del Casco.

Retomando la proporción de hogares inquilinos respecto del total de viviendas particulares, al Casco le sigue una “zona rural”, así denominada por el Censo 2022 sin especificar sus localidades, con un 37,2%. En tercer lugar se ubica el eje Norte con 14,6%, en cuarto lugar el Suroeste con 13% y completa la serie el eje Sureste con un 12,9% de hogares inquilinos.

Llama la atención, por un lado, que casi la mitad de las viviendas particulares del Casco son habitadas en alquiler, demostrando el altísimo peso de este régimen de tenencia en nuestra ciudad. En este sentido, resulta relevante realizar algunas breves comparaciones para resaltar la magnitud del fenómeno del que hablamos. De acuerdo al Censo 2022, se trata de un valor solamente superado en toda la Región Metropolitana de Buenos Aires por la Comuna 1 (48,3%) y la Comuna 3 (47,9%) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (cuyo porcentaje total es de 36,8%). A su vez, en otras ciudades capitales del país se alcanzan valores menores: en Córdoba Capital el 34,3%, en Rosario el 24,2% y en Mendoza Capital el 38,6%.

A su vez, en las zonas rurales donde se asienta el cinturón flori-fruti-hortícola queda en evidencia el fuerte peso del arrendamiento como forma de acceso a la tierra, tanto en términos productivos como habitacionales.

En este informe nos proponemos analizar las principales variables surgidas de la EMI 2024, con el objetivo de producir un insumo para la formulación de políticas públicas y para la construcción de información para la ciudadanía interesada en la temática.



C. Resumen ejecutivo

La EMI 2024, realizada en La Plata durante los meses de agosto y septiembre, expone una problemática compleja: el alquiler de viviendas dejó de ser una etapa transitoria o una opción, para pasar a convertirse en una necesidad ineludible para una parte importante de la población que sólo bajo este régimen de tenencia puede acceder a un techo. Con un 26,2% de hogares inquilinos en el partido de La Plata, y un 46,8% en el Casco Urbano (ambos datos producto del Censo 2022 del INDEC), uno de los índices más altos del país, este informe refleja las particularidades de una tendencia creciente a la inquilinización y plantea un desafío urgente para la formulación de políticas públicas.

Tendencias generales (Censo 2022)

Crecimiento sostenido: entre 2001 y 2022 el porcentaje de hogares que alquilan aumentó de 13,6% a 26,2%

Concentración geográfica: el Casco Urbano reúne el 46,8% de los hogares de inquilinos, destacándose como el área con mayor concentración de alquileres.

Comparación nacional: el Casco Urbano de La Plata supera a otras grandes ciudades del país en la proporción de hogares inquilinos.

Perfil de los inquilinos/as encuestados

Edad: el **44,8%** de los inquilinos e inquilinas tiene entre 25 y 34 años, lo que evidencia un impacto significativo de los alquileres en jóvenes adultos.

Género: las mujeres lideran el **63,3%** de los hogares inquilinos como principales aportantes de ingresos, reflejando el protagonismo en la economía del hogar.

Educación: en lo relativo al máximo nivel educativo alcanzado por la persona con mayores ingresos del hogar, se observa que la mayoría de los encuestados ha accedido, al menos, a iniciar el nivel universitario a partir de carreras de grado o de posgrado, en total unas 418 personas, que representan el **69,4%** de las personas encuestadas. Esto deja en claro la vinculación de las universidades con la problemática inquilina en nuestra ciudad.

Salud: un **74,0%** tiene cobertura de salud mediante obra social, mientras que el 21,4% se atiende exclusivamente en el sistema público y el 4,6% tiene cobertura a través de una empresa de medicina prepaga, lo que deja en evidencia la preponderancia del carácter trabajador de la población inquilina.

Caracterización de los hogares y tipo de vivienda



Hogares unipersonales: un **36,7%** de los hogares de inquilinos/as encuestados son unipersonales.

Predominio de departamentos: el **75%** de los inquilinos/as vive en departamentos, de los cuales el 41,9% cuenta con dos ambientes.

Principales resultados de la EMI 2024

Contratos escritos: la gran mayoría de los encuestados cuenta con contratos escritos, los cuáles representan en total el **89,2%**.

Intermediación: la mayoría de los contratos se pactaron por inmobiliaria: 386 sobre un total de 592, es decir un **65,2%**. Por otro lado, el **31,8%** accedió al contrato a través de dueño directo.

Medios de pago: el medio de pago del alquiler más utilizado es la transferencia bancaria, la cual representa el **59,8%** del total de los casos encuestados, mientras que el **40%** contestó que paga **en efectivo**.

Comprobante de pago: en la mayoría de los casos no se entrega ningún tipo de comprobante de pago (**39,2%** del total), mientras que recibieron comprobante de pago pero sin registro fiscal un **36,8%**. Ambas categorías representan el **76%** de los casos encuestados. Finalmente, se observó que sólo 124 personas de un total de 592, es decir el **20,4%**, manifestaron haber recibido comprobante de pago con registro fiscal.

Características de los contratos de alquiler e impacto de la desregulación de los alquileres

Duración del contrato: el DNU 70/2023 generó un fuerte impacto en cuanto al plazo de contratación, acortándolo significativamente. De los contratos firmados en 2024 (post DNU), el **62,5%** se firmó con un plazo de duración de dos años, el 19% con un año de duración y el 9,9% con tres años de duración. En cambio, entre los contratos que habían sido firmados con anterioridad, un **75%** estipulaban 3 años de duración.

Plazo de ajuste: el DNU 70/2023 también tuvo el mismo efecto en los plazos de actualización del valor de los alquileres, reduciéndolos considerablemente. Entre los contratos firmados en 2024 (post DNU), el plazo de actualización que aparece con mayor frecuencia es de cuatro meses, el cual representa el **37,5%**. A su vez, si se suman los contratos con un plazo inferior a los seis meses representan la amplia mayoría, alcanzando el **71,6%** de los casos encuestados. Y si a ellos se suman también los contratos que tienen como plazo de actualización los seis meses, se alcanza el **94%** de los registros. En cambio, al observar los contratos firmados en 2023 o años anteriores, el **61,7%** registra como plazo de actualización un año, tal como establecía la Ley N° 27.551.



Índices utilizados: En cuanto a los índices de actualización, el que mayor cantidad de casos registra es el ICL (Índice de Contrato de Locación), que representa el **61,7%** de los casos. En segundo término, se encuentra el IPC (Índice de Precios al Consumidor), el cual representa un **22,8%**. Sin embargo, también resulta relevante en este punto analizar los datos de acuerdo al impacto del DNU 70/2023. Al hacerlo así vemos cómo el **67,2%** de los contratos firmados durante la vigencia de la Ley de Alquileres respetaban el índice establecido (ICL), mientras que el **16,9%** fijaban una actualización por IPC y el **15,8%** utilizaban otro tipo de índice o criterio. De acuerdo a los resultados obtenidos, la elección de los índices se modificó luego del cambio normativo: el **53,0%** de los contratos pasaron a actualizarse por ICL, mientras que el **31,9%** lo hizo por IPC y el **15,1%** optaron por otro tipo de índice o criterio.

Moneda: Con respecto a la moneda en que se establecen los alquileres, la utilización del dólar resulta muy minoritaria entre los inquilinos encuestados (**2,5%** de las respuestas totales), contra los alquileres en pesos (**97,5%** de las respuestas totales). Sí puede observarse una diferencia porcentual entre aquellos contratos iniciados en 2024 respecto de los iniciados en años anteriores, cuando se incrementa de un **1,7%** a un casi **4%**.

Costos económicos

Percepción: en la EMI 2024 se consultó en qué grado considera la persona encuestada que la sanción del DNU 70/2023 afectó su situación en tanto inquilino/a. Se trata de una pregunta de percepción subjetiva. Un **85,1%** respondió que estos cambios sí los afectó, en diversas intensidades.

Situación habitacional: un **81,8%** declaró haber tenido que modificar de algún modo su situación habitacional frente a la situación económica.

Gastos de Ingreso: respecto de los gastos de ingreso a un nuevo alquiler, un **33,8%** respondió que debió afrontar un monto equivalente a un mes de alquiler; mientras que un **51,2%** expresó que tuvo que abonar un monto equivalente a entre dos y tres meses de alquiler. A su vez, un **43%** respondió que debió endeudarse para poder afrontar estos gastos de ingreso.

Endeudamiento: en lo relativo al endeudamiento para el pago del alquiler, el **32,3%** manifestó haber tenido que acudir a un préstamo de un familiar o amigo, endeudarse con la inmobiliaria o el propietario o con una entidad bancaria para afrontarlo.

Alquiler sobre ingresos totales: respecto del costo que significa el alquiler en función de los ingresos totales de los hogares inquilinos, la EMI 2024 desarrolló dos metodologías de medición alternativas. A partir de los resultados de ambas se realizó la siguiente tabla que presenta rangos porcentuales para cuatro categorías definidas en función del porcentaje que significa este gasto



para cada hogar. A la hora de ponderar los resultados es preciso tener en cuenta los parámetros de vivienda asequible postulados por organismos internacionales como ONU-Hábitat¹ pero también tenidos en cuenta en la Argentina², que rondan en torno de un máximo de 30% de los ingresos destinados a los gastos de vivienda (alquiler, servicios públicos, expensas, gastos de mantenimiento, etc.).

Alquiler sobre ingresos totales	Metodología 1	Metodología 2
Hogares inquilinos con acceso digno a sus viviendas (Menos del 30%)	12,7%	36,3%
Hogares inquilinos ajustados (30% o más)	87,3%	52,2%
Hogares inquilinos en alto riesgo habitacional (50% o más)	49,8%	24,8%
Hogares inquilinos en emergencia habitacional (80% o más)	10,1%	6,1%

Encontramos así que de acuerdo a la primera metodología, un **87,3%** de los hogares inquilinos de La Plata ven afectado su derecho a la vivienda debido a los altos costos asociados con ella, dado que sus gastos superan la barrera establecida de 30%. De acuerdo a la segunda metodología, este número resulta de un **52,2%**. En ambos casos, se trata de porcentajes sumamente significativos. A su vez, dentro de ellos, si solo se analiza a quienes destinan 50% o más de sus ingresos al pago del alquiler, arribamos a un **49,8%** con la metodología de medición número 1, o a un **24,8%** con la metodología de medición 2. Y finalmente, los hogares que destinan 80% o más de sus ingresos al pago del alquiler, a los que definimos en emergencia habitacional, alcanzan al **10,1%** con la metodología 1 y al **6,1%** con la metodología 2.

Discriminación y estafas

¹ Ver Naciones Unidas. Asamblea General (2023). *La vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y el derecho de no discriminación a este respecto*. Disponible en: <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/n23/240/72/pdf/n2324072.pdf#:~:text=menores%20ingresos.%20Los%20estudios%20indican%20que%20m%C3%A1s,se%20deben%20a%20retrasos%20en%20los%20pagos55>.

² En nuestro país, esta misma medida toma la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la Ley N° 6137/2018, en su artículo 2°.



Discriminación: la EMI indagó por situaciones de discriminación que se pudieran haber experimentado en el intento de acceso a un alquiler. En los resultados, se observa que un **26,7%** declaró haber experimentado algún tipo de situación de discriminación. Dentro de las principales razones de discriminación descritas por las personas encuestadas se encuentran por razones de edad, por tener niños/as menores de edad, por ser migrante o por tener mascotas. Asimismo, más allá de registrar pocos casos, sobresalen situaciones de discriminación por orientación sexual e identidad de género, por expresión ideológica y/o religiosa o por razón de discapacidad o enfermedad.

Estafas: en lo relativo a las estafas, al menos el **24,2%** de las personas encuestadas manifestó haber experimentado estafas en su calidad de inquilinos. Dentro de las principales estafas, la más frecuente es la de publicidad engañosa (situaciones de falta de transparencia vinculadas al estado de la propiedad o características de la vivienda en alquiler). En segundo término, se encuentra el propietario falso, y en tercer lugar el fraude económico. En menor medida se encuentran el fraude contractual, vicios ocultos y fraude con depósito.

Necesidad de información: se preguntó respecto a las necesidades de contar con información precisa y confiable que se considera relevante o necesaria a la hora de firmar un contrato. Entre las categorías con mayor frecuencia se encuentra la relativa a normativa. Asimismo, información relativa a los índices de actualización del alquiler, los derechos del inquilino o información relativa al contrato se encuentran entre las opciones con mayor frecuencia.



D. Encuesta Municipal de Inquilinos (EMI 2024)

a. Objetivos

- i. Generar un insumo cualitativo y cuantitativo para la formulación de un diagnóstico sobre la situación habitacional, sociodemográfica y económica de los hogares inquilinos en el partido de La Plata.
- ii. Conocer el nivel de satisfacción de los inquilinos/as respecto a la normativa actual, identificando problemas como aumentos de alquiler, condiciones del contrato e información relativa a derechos y obligaciones de las partes.
- iii. Brindar información que pueda fundamentar el diseño de políticas públicas por parte de las autoridades municipales y del Concejo Deliberante, que brinden soluciones ante las problemáticas cotidianas de los inquilinos e inquilinas de la ciudad.
- iv. Construir y difundir información pública sobre la situación de los inquilinos e inquilinas de la ciudad, destinada a los principales actores públicos y privados vinculados con la temática, así como también a la ciudadanía en general.

b. Aspectos metodológicos

La EMI 2024 fue diseñada y realizada por la Subsecretaría de Atención a Inquilinos de la Municipalidad de La Plata durante los meses de agosto y septiembre de 2024. Este instrumento contó con la colaboración técnica de profesionales de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación de la UNLP, así como también el asesoramiento de la Defensoría del Pueblo de la provincia de Buenos Aires, y el procesamiento y análisis de los resultados realizado por la Unidad Ejecutora de Eficacia Administrativa e Información Estratégica de la Municipalidad de La Plata.

Ante la necesidad de disponer de información que permita elaborar un primer diagnóstico de la situación de la población inquilina del partido de de La Plata se definió la implementación de una encuesta no probabilística, como parte de un estudio exploratorio, y como prueba piloto del diseño de la Encuesta Municipal de Inquilinos 2025.

El cuestionario se diseñó con preguntas cerradas para recolectar información cuantificable, de opción múltiple, y abiertas para recabar información cualitativa sobre problemáticas y necesidades.



La EMI 2024 se realizó mediante un formulario autoadministrado online que se distribuyó a través de las redes sociales de la Municipalidad de La Plata, fundamentalmente Instagram, y por grupos de Whatsapp del personal de la Subsecretaría de Atención a Inquilinos, sin pauta publicitaria segmentada. La circulación por redes sociales pudo sesgar la participación hacia inquilinos con acceso a Internet, de determinado nivel socioeconómico (NSE), con predisposición a participar y podría contener localidades de la ciudad de La Plata subrepresentadas.

c. Aspectos conceptuales

Los principales conceptos utilizados en este trabajo se tomaron de las definiciones establecidas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)³ y que son utilizadas por la Dirección Provincial de Estadística de la provincia de Buenos Aires⁴.

Para la realización del Censo nacional se diferenciaron los conceptos de hogar y vivienda⁵.

Vivienda: es un espacio donde viven personas. Debe ser un lugar separado e independiente, estar rodeado por paredes u otro elemento de separación, cubierto por un techo (para poder dormir, alimentarse y protegerse del medio ambiente); y tener una entrada independiente para que sus ocupantes puedan entrar y salir sin pasar por el interior de otras viviendas.

Hogar: es una persona o grupo de personas, parientes o no, que viven en la misma vivienda y comparten los gastos para la comida. Las personas solas también constituyen un hogar.

Inquilino o locatario: es aquel hogar que debe pagar al propietario por el uso de la vivienda o de parte de ella un monto determinado en concepto de alquiler. Se considera en esta categoría todo hogar que paga una cantidad de dinero sea anual, mensual o quincenal, independientemente de que medie un contrato legal⁶.

d. Población objetivo

³ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC, 2022). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022*. Buenos Aires: INDEC.

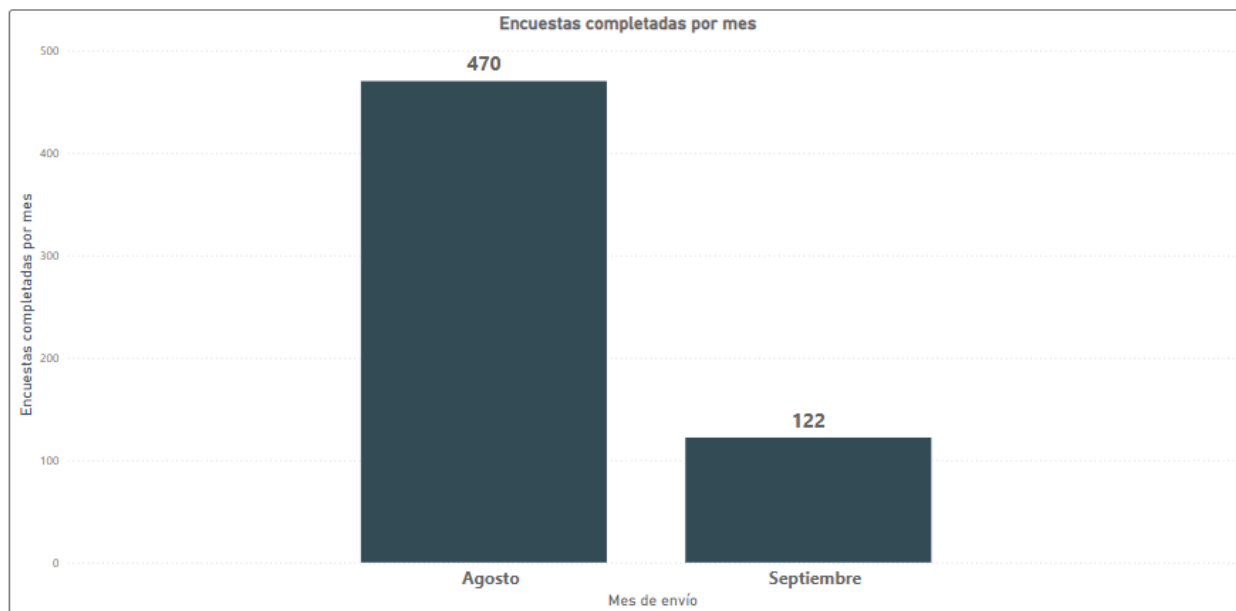
⁴ **Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).** (n.d.). *Glosario de términos*. https://www.indec.gob.ar/sesd_glosario

⁵ Dirección Provincial de Estadística (DPE) de la Provincia de Buenos Aires. (n.d.). *Portal de estadística*. <https://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe>

⁶ Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU). (2022, marzo). *Censo en barrios populares de la provincia de Buenos Aires: Metodología*. Buenos Aires, Argentina: OPISU.



La EMI 2024 se diseñó para relevar información de la población objetivo, compuesta por todos los hogares inquilinos de la ciudad de La Plata, que representan aproximadamente el 26,2% del total de hogares de la ciudad (78.201 según el Censo 2022). En este relevamiento se obtuvo una muestra de 592 personas inquilinas que completaron el cuestionario entre los meses de agosto y septiembre de 2024, representando un primer acercamiento exploratorio a la población de referencia.

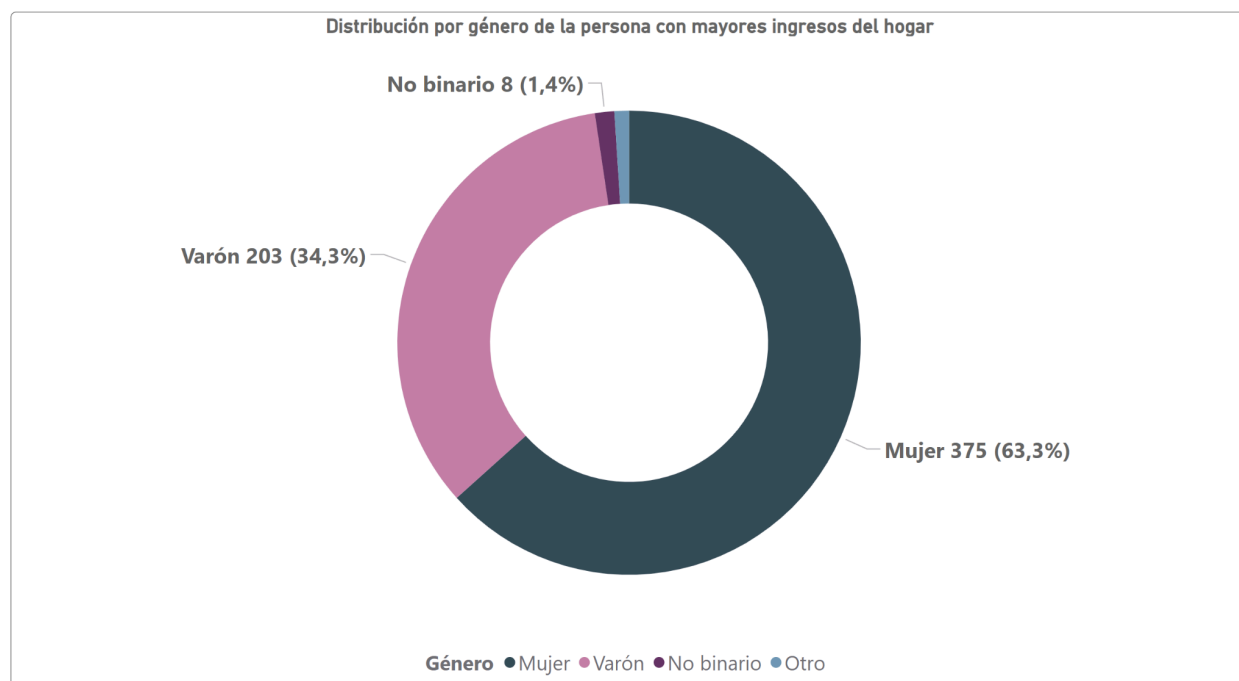




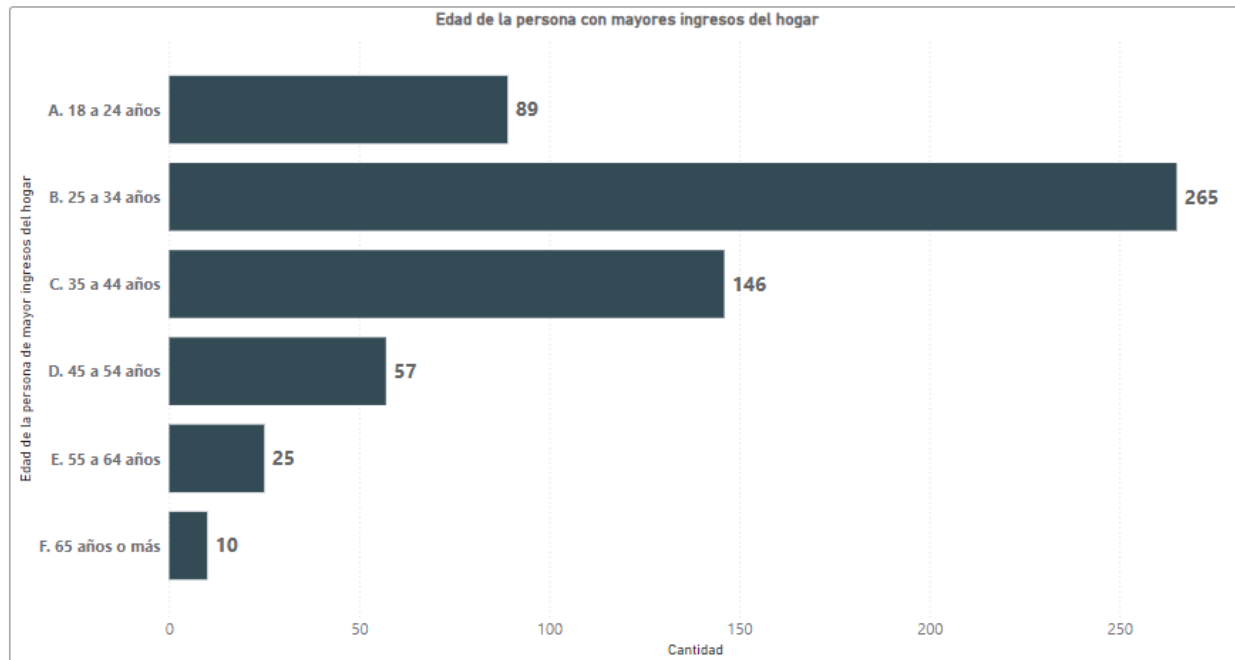
E. Resultados de la encuesta

a. Caracterización de los hogares inquilinos

La EMI 2024 permite la caracterización de las personas inquilinas a través de aquellas que registran mayores ingresos dentro del hogar. En lo relativo a la distribución de las mismas por género, se observa que un 63,3% son mujeres, un 34,3% varones, y un 2,4% personas no binarias o identificadas con otras identidades de género.



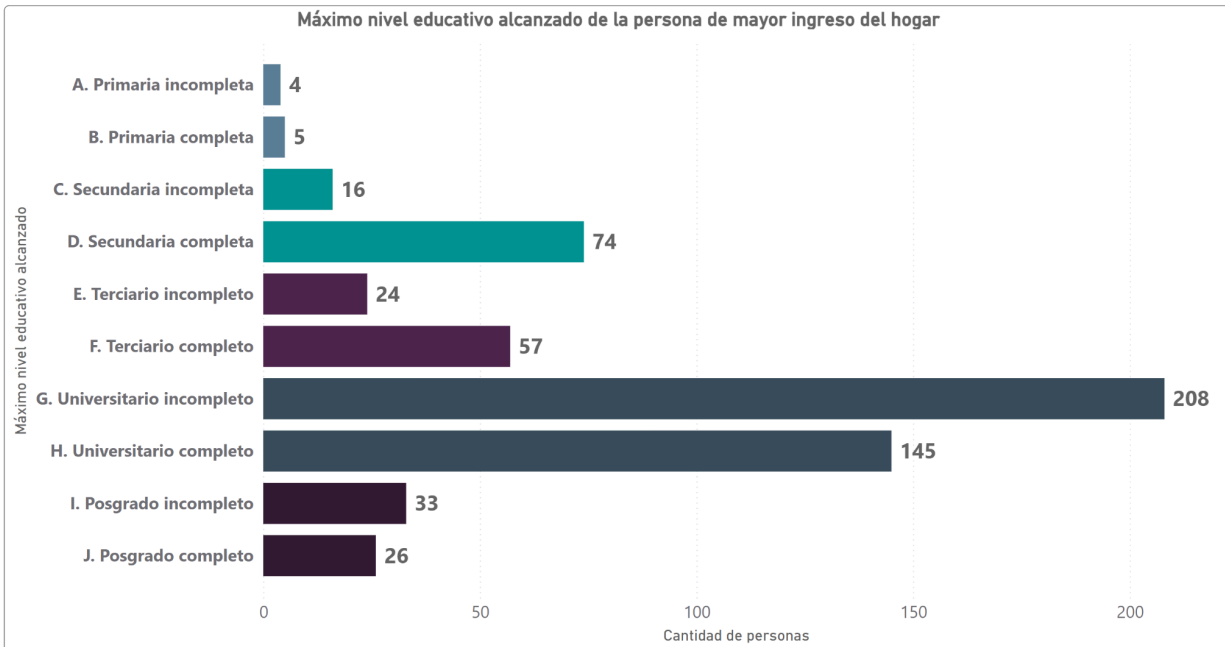
La distribución por edad de las personas que registran mayores ingresos muestra que la mayoría se encuentran en el rango de 25 a 34 años, los cuales representan el 44,8% del total. Si se contempla el rango hasta los 45 años, se cubre casi el 70% del universo encuestado. Por su parte, se advierte como dato significativo que alrededor del 6% de las personas encuestadas se encuentran próximas a la edad jubilatoria, con 55 años o más.



En lo relativo al máximo nivel educativo alcanzado por la persona con mayores ingresos del hogar, se observa un total de 412 personas que accedieron al nivel universitario (lo que representa un 69,6% del total de la muestra encuestada), mientras que dentro de ese conjunto 204 personas cuentan con estudios universitarios completos.

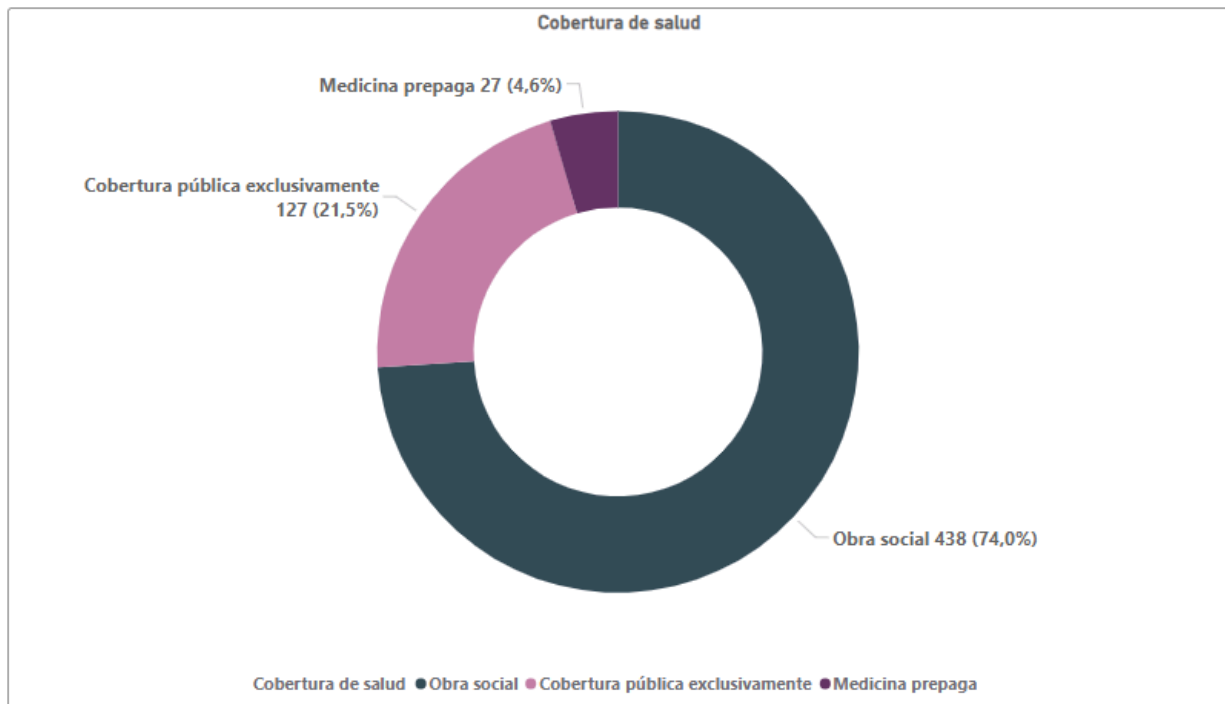
Además, 81 personas accedieron a estudios de nivel terciario (un 13,7% del total), de los cuales 57 lograron concluirlos.

En términos relativos, la muestra encuestada expresa un porcentaje significativamente bajo de inquilinos que registran únicamente estudios secundarios completos o un nivel inferior (secundario incompleto, primario completo o incompleto): 99 personas que alcanzan el 16,7%.

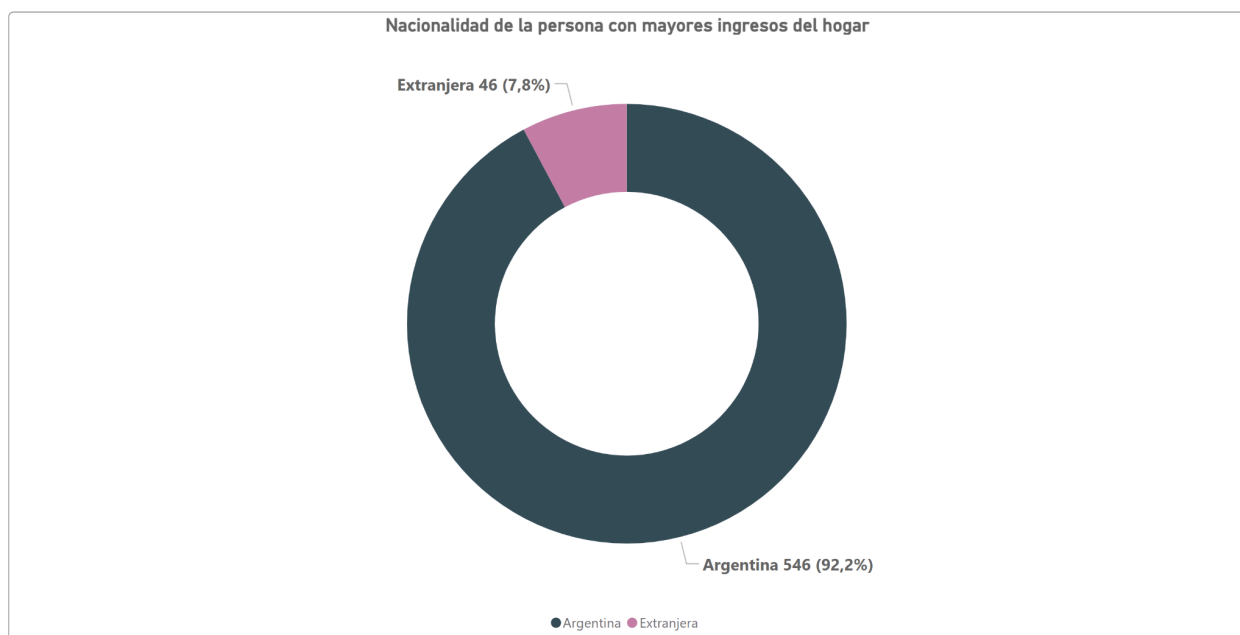


En lo relativo a la cobertura de salud de los integrantes del hogar, se identificó que una mayoría significativa se encuentra con cobertura de obra social o prepaga, alcanzando al 78,5% del universo encuestado. Dentro del subconjunto que registra algún tipo de cobertura de salud, la gran mayoría posee obra social, y un porcentaje menos elevado (4,6%) cuenta con medicina prepaga.

Por su parte, 127 personas declararon no registrar esta condición, por lo que se infiere que únicamente poseen cobertura del sector público.

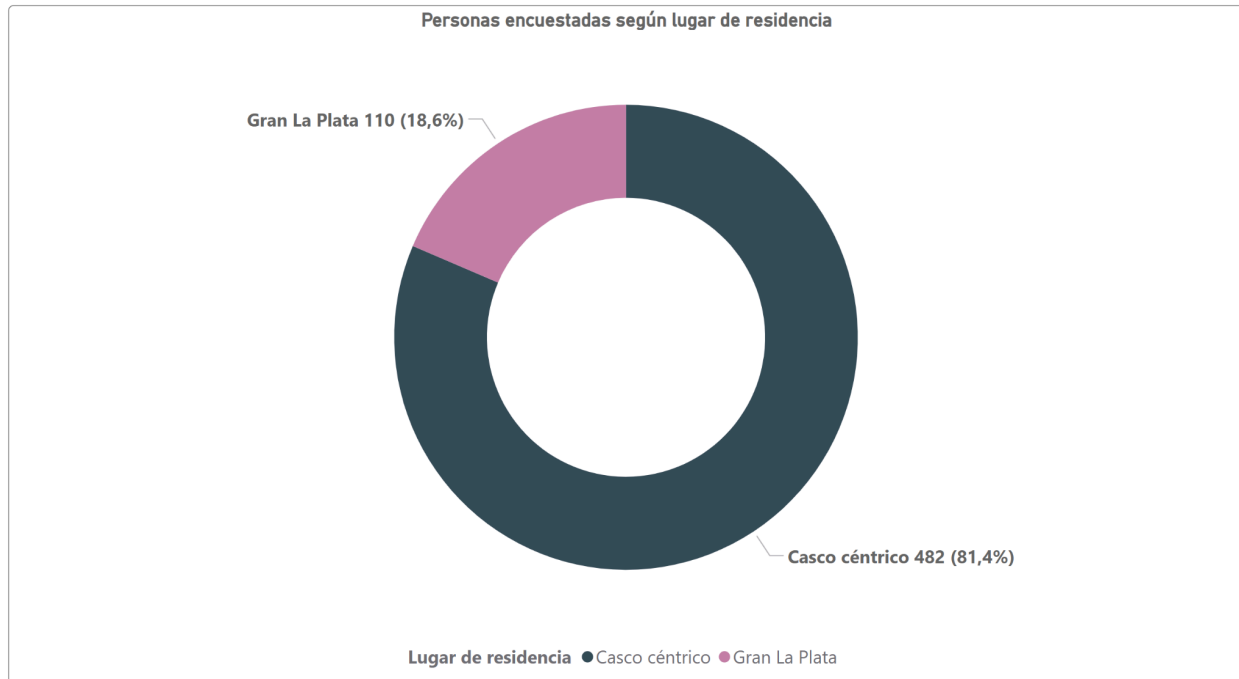


Si bien la mayoría de las personas encuestadas son de nacionalidad argentina, las cuales representan un 92,2%, se registraron 46 encuestas a personas de nacionalidad extranjera dentro de las que se encuentran provenientes de Brasil, Colombia, Ecuador, Perú y Chile entre los países con mayor cantidad de registros.

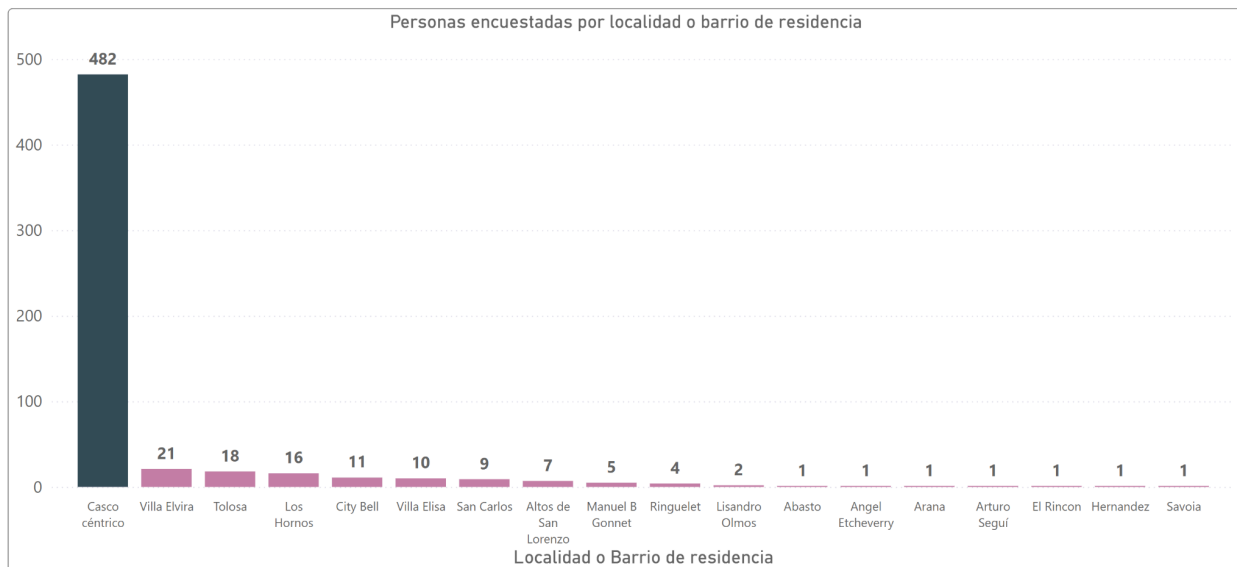




El Casco Urbano de la ciudad reunió 482 registros, lo que representa el 81,4% del total de encuestas completadas.

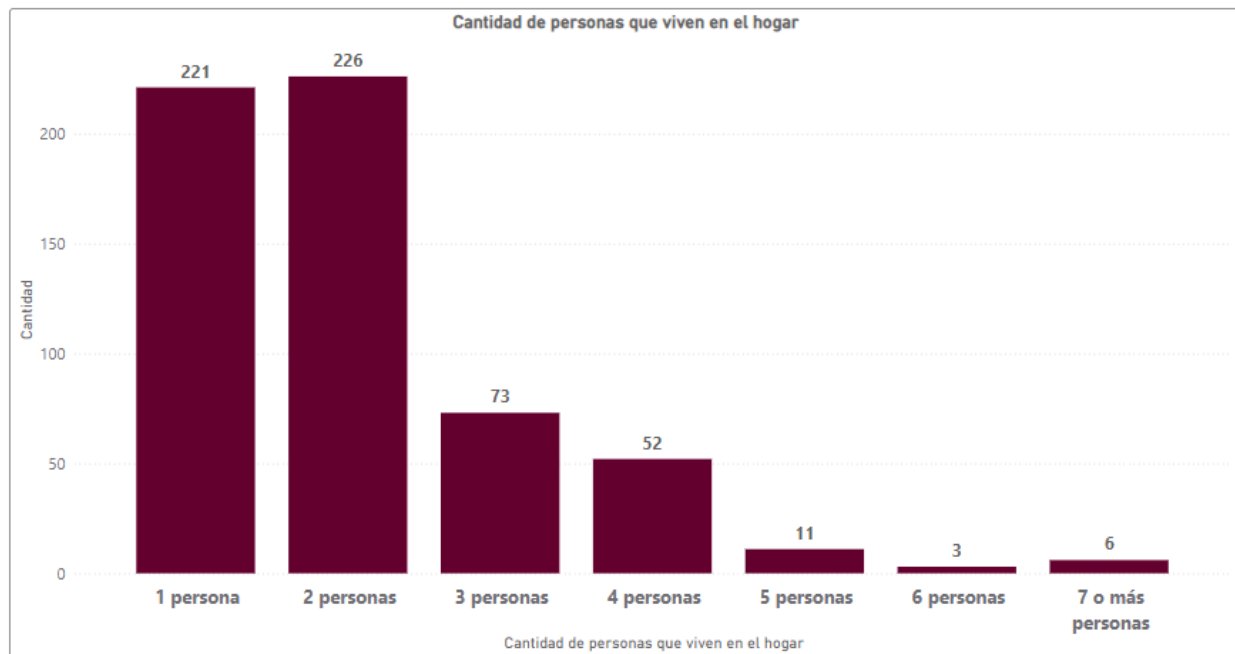


El 18,6% de las encuestas restantes se distribuyen en localidades del Gran La Plata, dentro de las que registran mayor número de casos Villa Elvira, Tolosa y Los Hornos.

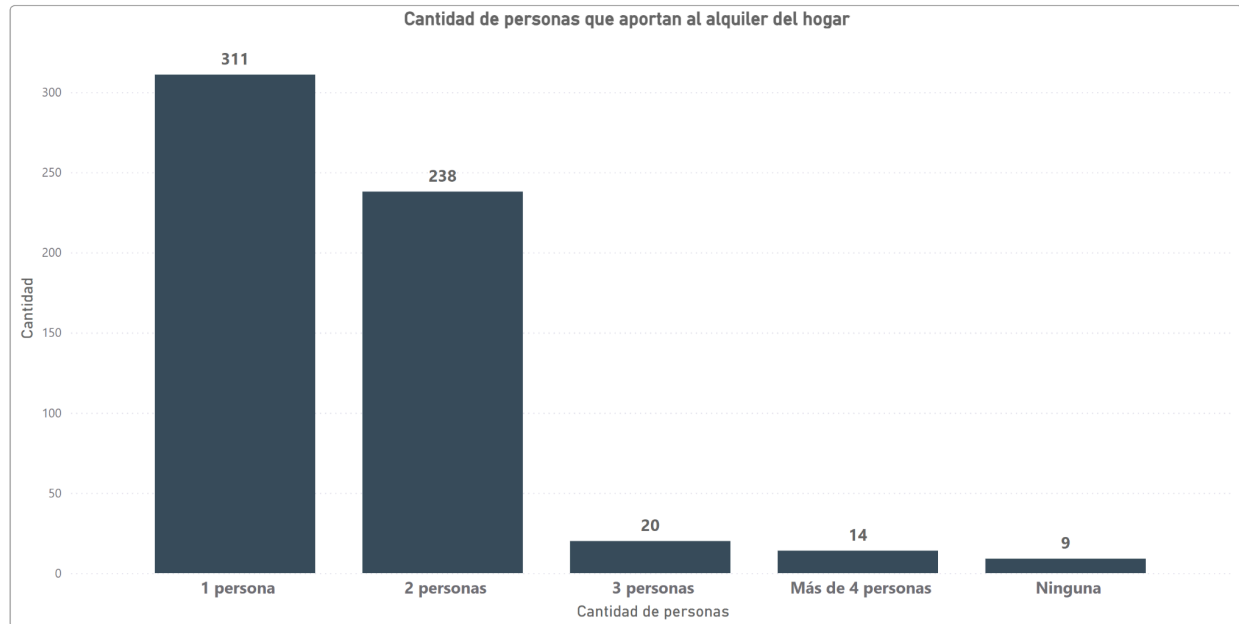




En la mayoría de los casos, los hogares encuestados se componen por una o dos personas. En el primer caso, los hogares con una única persona representan el 37,3%. En el segundo, el 38,2%. Entre ambos, se alcanza al **75,5%** de los hogares encuestados.

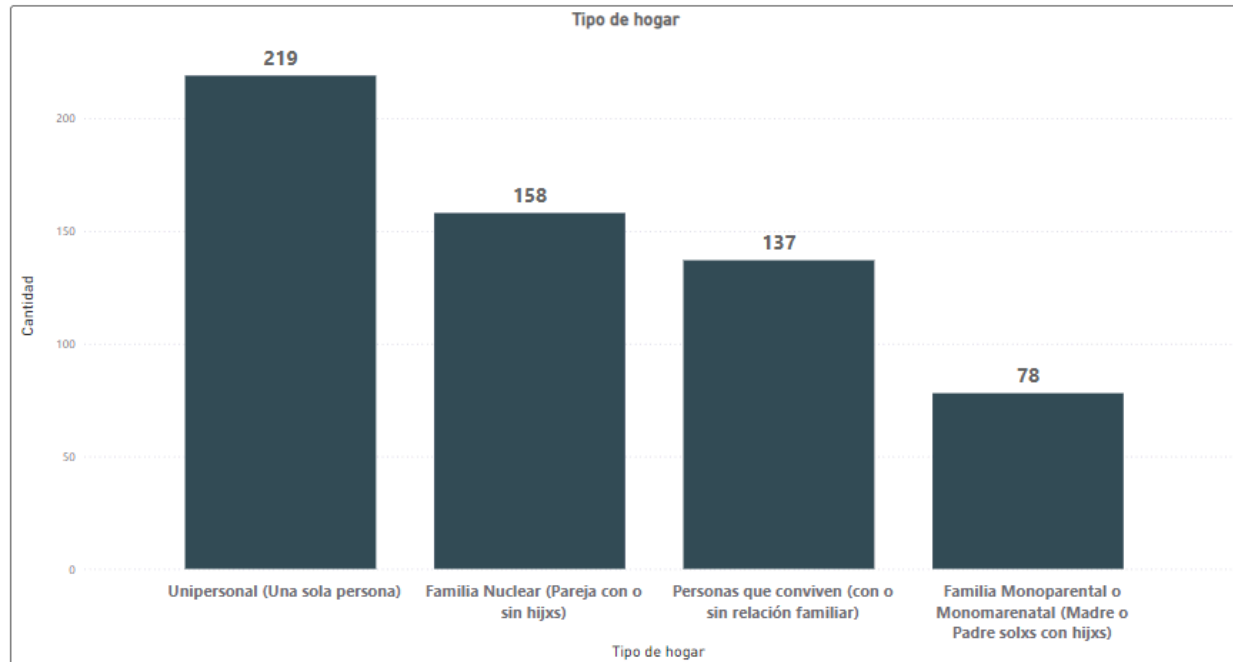


Al observar la distribución de los hogares según la cantidad de personas que aportan al pago del alquiler, se observa que en la mayoría de los casos, un 52,7%, reportó que el aporte se realiza por una única persona. Aquí, naturalmente, se contendrían las personas que manifestaron vivir solas (unas 224); pero también, unas 90 que cubren en un 100% el pago del alquiler de un hogar en el que no son el/la única residente.

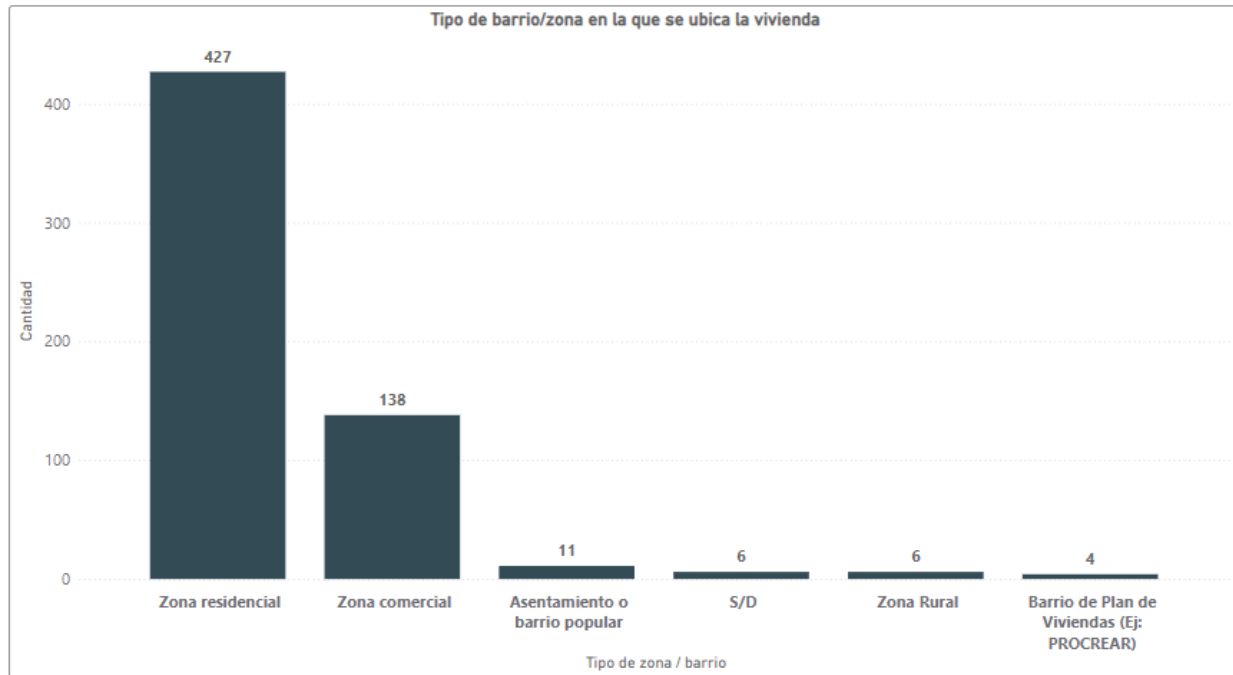


Al indagar la composición de los hogares por tipo, se presenta una distribución relativamente heterogénea. En primer lugar, se observa que el 37% son hogares unipersonales en donde reside una única persona, y el 26,7% son hogares de familias nucleares, es decir, parejas con o sin hijos/as. Estos dos son los tipos más preponderantes, entre los que se alcanza el 63,7% de los hogares.

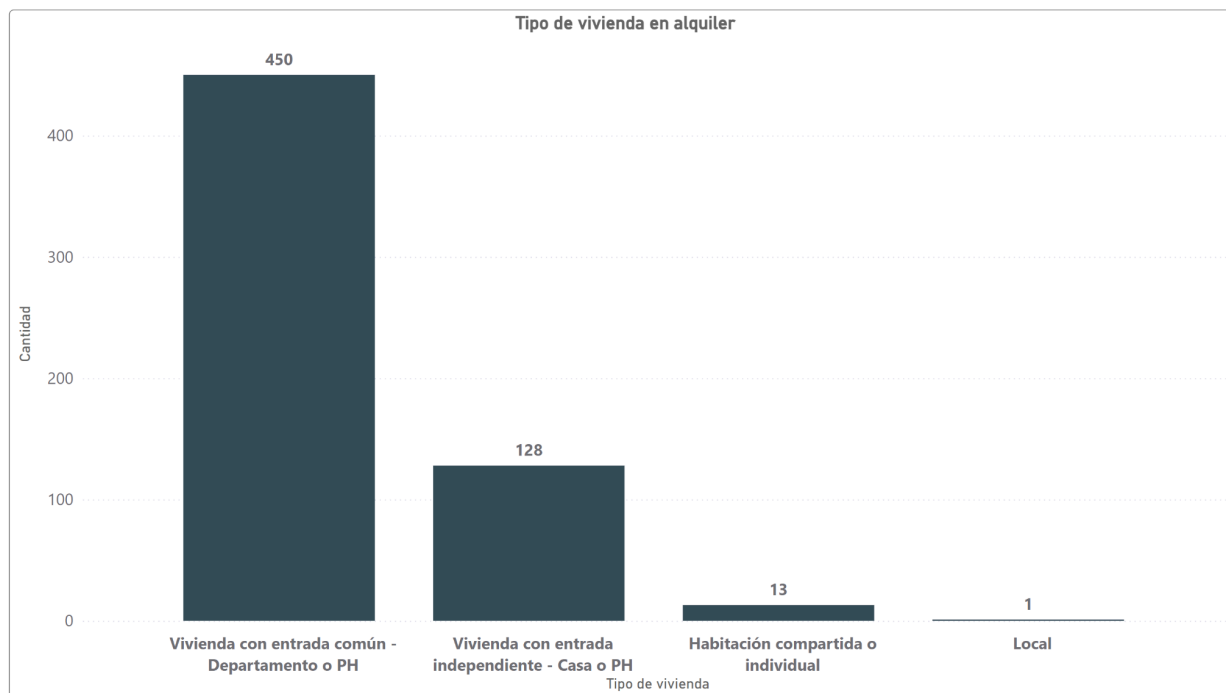
Asimismo, 137 personas declararon convivir con otras personas con o sin relación familiar, dentro de los que se registran familias ensambladas, jubilados/as y estudiantes, entre otros. Por último, 78 clasificaron el tipo de hogar en el que residen como "familia monoparental o monomarental", representando un 13,1% del total de personas encuestadas.



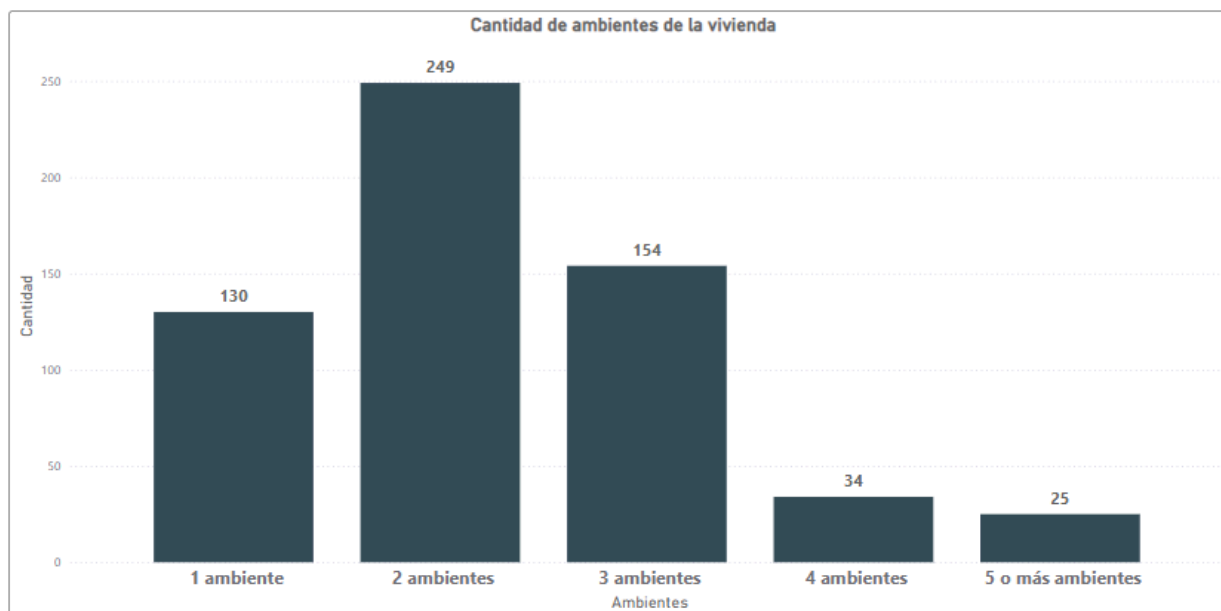
Al consultar por la zona de residencia, se identifica que un porcentaje significativamente elevado, un 72,3% reside en lo que se clasifica como "zona residencial". Por su parte, un 23,1% reside en zonas comerciales. En porcentajes menos relevantes, se identifican personas que residen en zonas rurales o barrios populares, las cuales alcanzan el 1,7%



En lo relativo a la caracterización del tipo de vivienda en el que reside, la mayoría declaró residir en viviendas con entrada común (departamento o PH), universo que alcanza a un **76%** de las personas encuestadas. Sólo 128 personas, es decir un 21,6% del universo, residen en una casa o PH con entrada independiente.



Al consultar por la cantidad de ambientes de la vivienda, se observa que la mayoría registra viviendas de 2 ambientes, con un porcentaje que asciende al 42% de las personas encuestadas. Por su parte, el 36% registran viviendas con tres ambientes o más, y el 22% registran viviendas de un único ambiente.

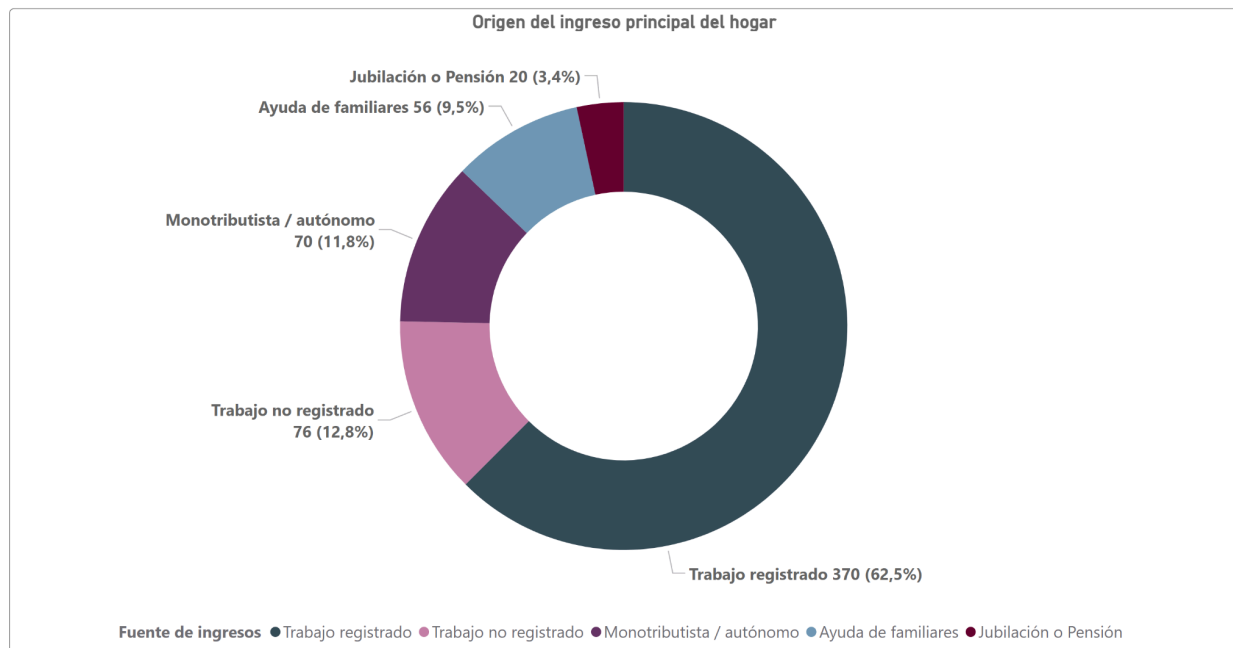




Al indagar por el origen del principal ingreso del hogar, se observa que la mayoría provienen del trabajo registrado en relación de dependencia. En total, se registraron en esta condición unos 370 casos, lo que representa un 62,5% del total.

Asimismo, se identificaron 70 personas con empleo independiente (autónomos y monotributistas) y 76 con empleo no registrado.

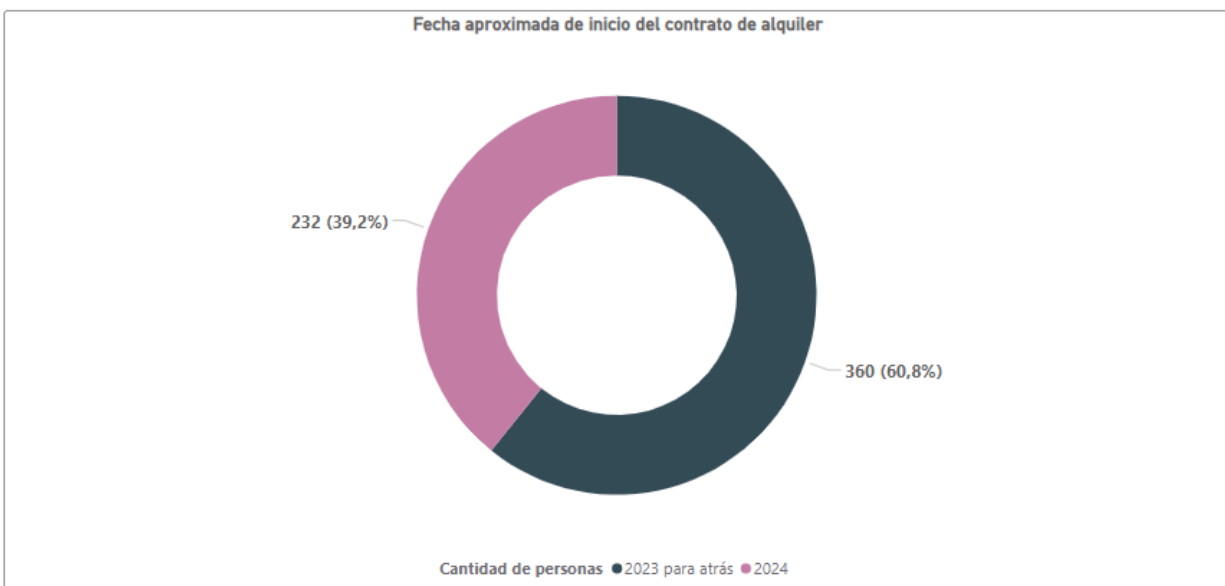
Se observa que según se respondió en esta encuesta, unas 70 personas (11,6%) declararon requerir algún tipo de ayuda por parte de terceros para el pago del alquiler, como de sus gastos ordinarios. De ellas, 56 personas tienen como única fuente de ingresos esta asistencia. Por su parte, 16 lo complementan con trabajo registrado o no registrado.



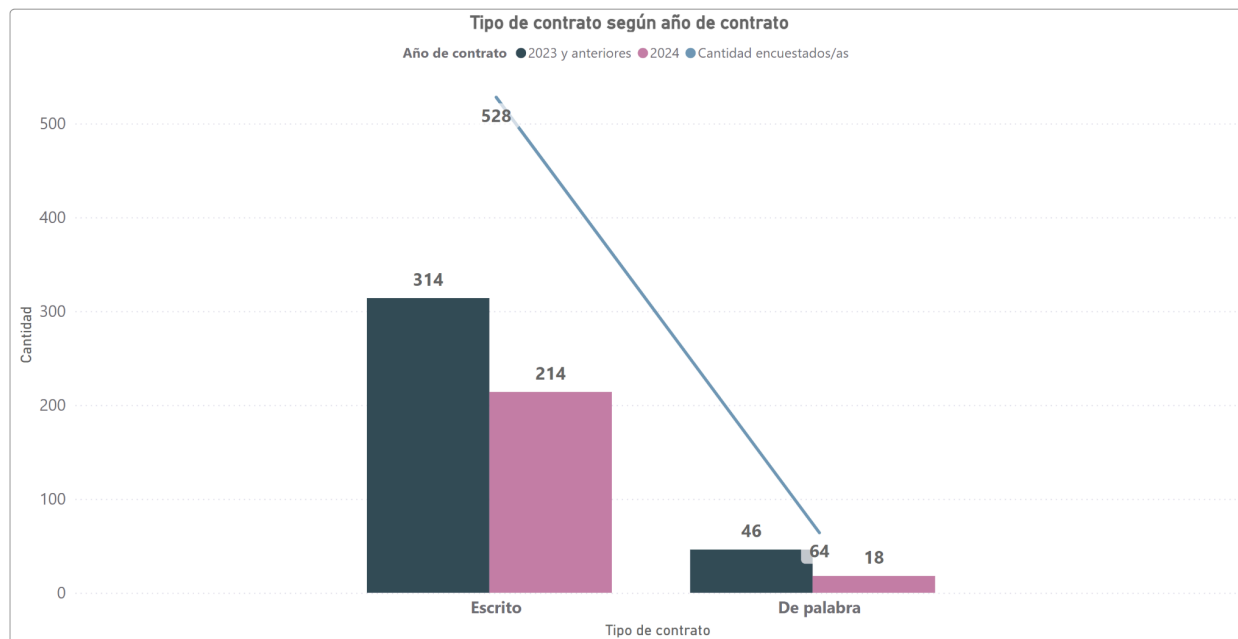
b. Formalización e intermediación del alquiler

Buena parte de los alquileres relativos a los inquilinos encuestados se pactaron en el año 2024: el número asciende a 232. Por otro lado, en progresivo decrecimiento, 338 encuestados declararon que sus alquileres actuales comenzaron entre los años 2021 y 2023. Esto equivale a un 57,1%.

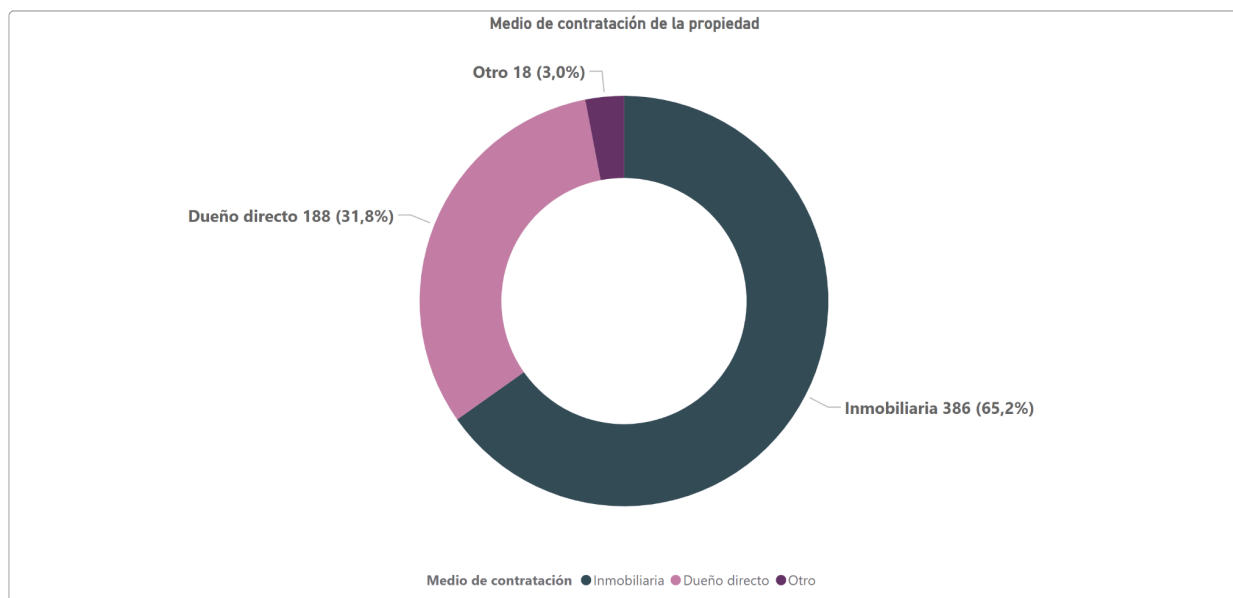
Sólo 22 encuestados aún cuentan con alquileres iniciados entre 2018 y 2020.



En lo relativo a los indicadores de formalización de los alquileres, se observa que la gran mayoría son contratos escritos, los cuáles representan en total el 89,2%. Al observar la distinción por año de contrato, en los alquileres iniciados en 2024 los contratos escritos representan un 92,2% y en los alquileres comenzados en 2023 o en años anteriores, los contratos escritos representan un 87,2%; es decir, se observa un incremento de la modalidad escrita en los alquileres iniciados en 2024.



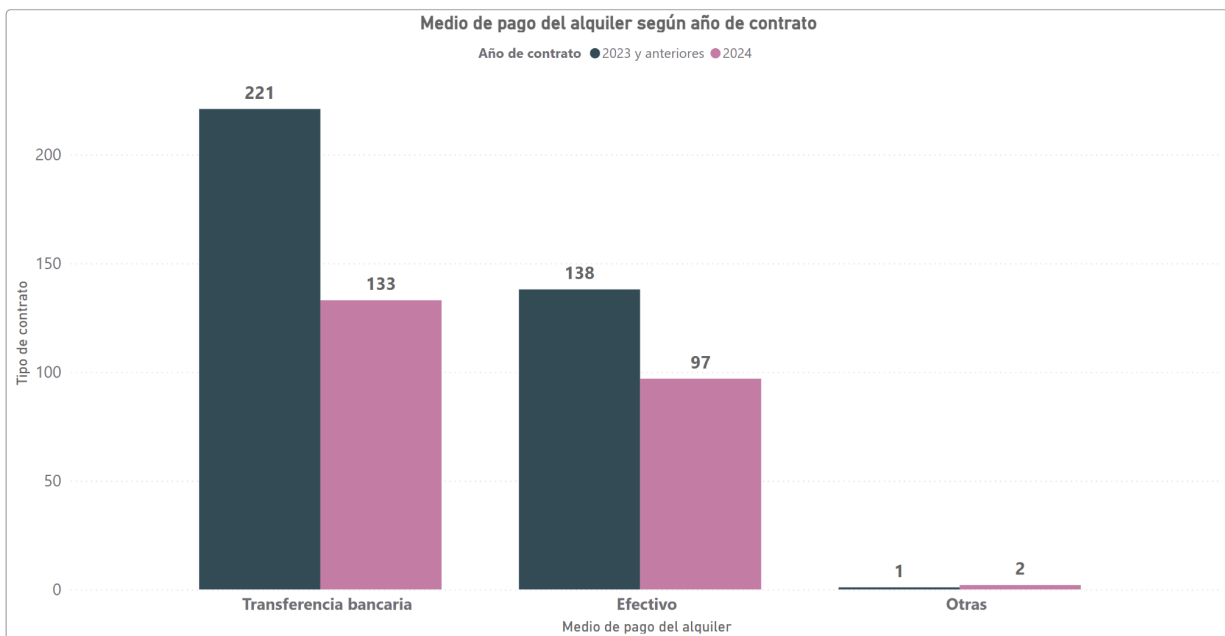
Por otro lado, la mayoría de los contratos se pactaron por inmobiliaria: 386 sobre un total de 592, es decir un 65,2%. Por otro lado, el 31,8% accedió al contrato a través de dueño directo. En menor medida, también se registraron contratos con familiares, personas conocidas u otro tipo de intervención profesional.



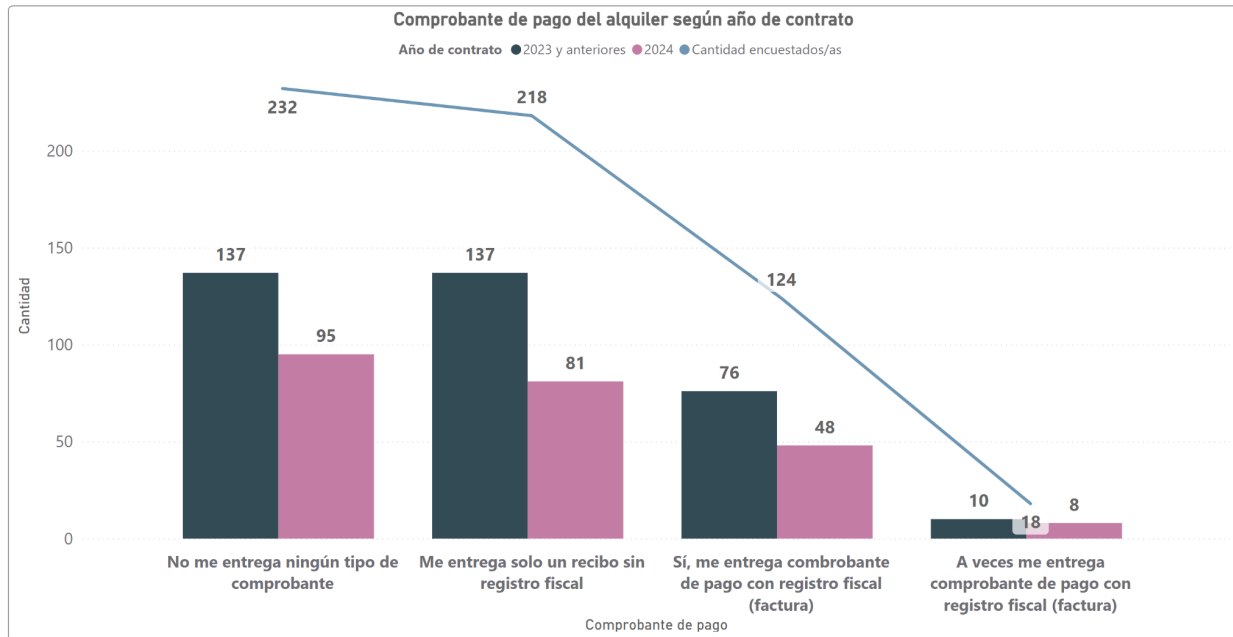


En los alquileres relevados, el medio de pago más utilizado es la transferencia bancaria, la cual representa el 59,8% del total de los casos encuestados, mientras que el 40% contestó que paga el alquiler en efectivo.

En la discriminación según año de contrato, se observa que de un total de 232 contratos en 2024, un 57,3% se realizaron por transferencia bancaria y un 41,8 en efectivo. Por su parte, en los contratos firmados en 2023 o años anteriores no se registra una diferencia tan significativa; de un total de 360 contratos, 221 tienen como medio de pago la transferencia bancaria y 138 el efectivo, lo que representa un 61,4% y 38,3% respectivamente.



En lo relativo al comprobante de pago, se observa que en la mayoría de los casos no se entrega ningún tipo de comprobante, lo que representa un 39,2% del total. En menor medida, las personas encuestadas manifestaron que recibieron recibo como comprobante de pago pero sin registro fiscal. Ambas categorías representan el 76% de los casos encuestados. Finalmente, se observó que sólo 124 personas de un total de 592, es decir el 20,4%, manifestaron haber recibido comprobante de pago con registro fiscal lo que representa un valor significativamente bajo de facturación de los alquileres.

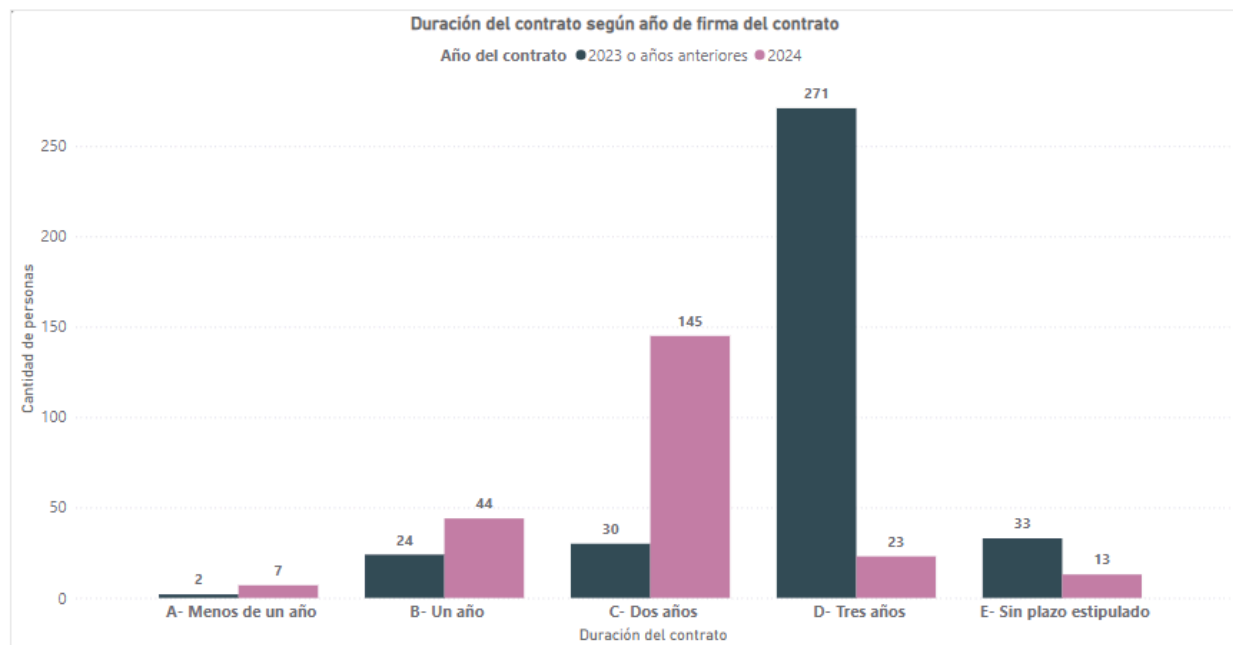




c. El impacto del DNU 70/2023 en las características de los contratos

Cuando se realiza un análisis general de los datos en relación con la duración de los alquileres, la mayoría son de tres años, porción que duplica en número a los de dos años. En torno a este dato resulta llamativo que se registraron 46 personas que no poseen plazo de duración estipulado, y 9 que registran como plazo entre tres y seis meses.

Sin embargo, debido al importante cambio normativo que generó el DNU 70/2023 sancionado por el poder ejecutivo nacional a finales de diciembre del año pasado, que derogó la Ley N° 27.551, modificó artículos sustanciales del Código Civil y Comercial de la Nación y por lo tanto desreguló de forma significativa el mercado de alquileres, resulta relevante hacer un análisis diferenciado que tenga en cuenta lo sucedido antes y después de esta norma.



Duración del contrato según año de firma del contrato					
Duración del contrato	Contratos 2023 / años anteriores		Contratos 2024		
		% sobre total		% sobre total	
A- Menos de un año	2	0,56 %	7	3,02 %	
B- Un año	24	6,67 %	44	18,97 %	
C- Dos años	30	8,33 %	145	62,50 %	
D- Tres años	271	75,28 %	23	9,91 %	
E- Sin plazo estipulado	33	9,17 %	13	5,60 %	
Total	360	100,01 %	232	100,00 %	

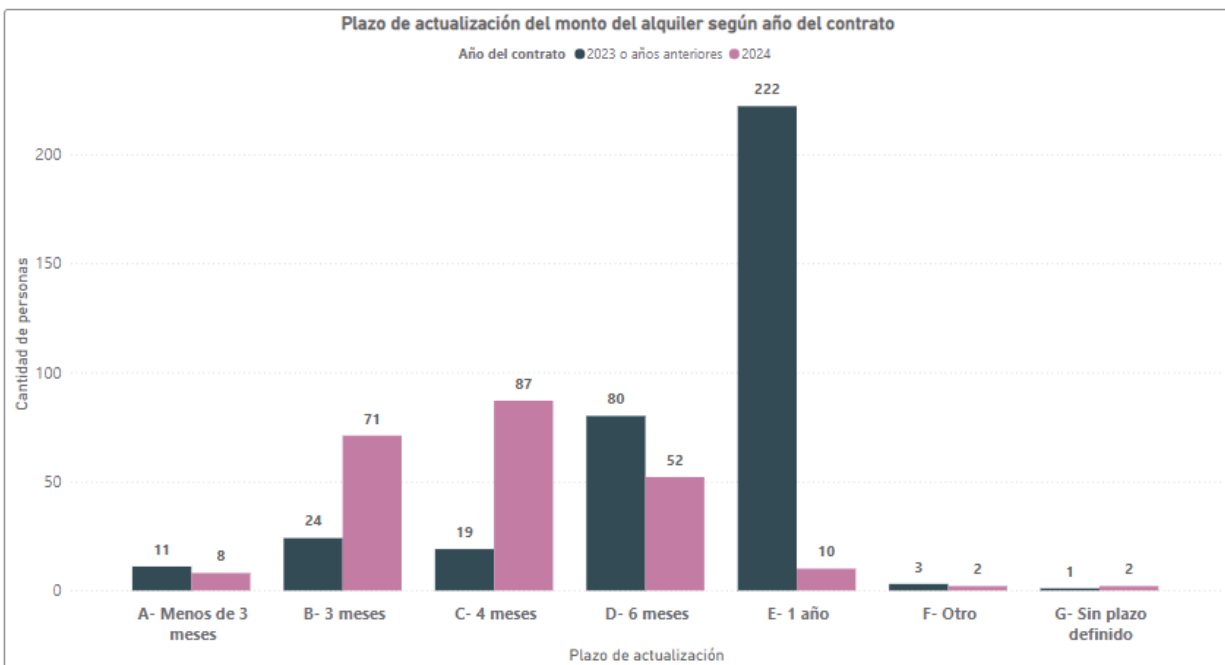


En el gráfico puede advertirse con claridad el efecto del DNU 70/2023 en cuanto al plazo de contratación, donde las tendencias de los valores prácticamente se invirtieron. De los 232 contratos firmados en 2024, el **62,5%** se firmó con un plazo de duración de dos años. En segunda instancia, se presentan los contratos con un año de duración, los cuáles representan el **19%**, y en tercer lugar recién los contratos de alquiler por tres años, con 23 casos (9,9%). En cambio, entre los 360 contratos que habían sido firmados con anterioridad (antes de 2024), 271 de ellos estipulaban un plazo de duración de tres años (tal como establecía la legislación vigente), alcanzando un **75%** de los casos, siendo éste el plazo de duración ampliamente predominante en la muestra tomada, aunque el porcentaje que se apartaba de lo normado es significativo.

Consistentemente con este análisis, si observamos la distribución de los 294 contratos de alquiler que tienen un plazo de duración de contrato de tres años, observamos que la gran mayoría fueron firmados entre 2022 y 2023, años que representan el 70,4% del total de contratos con esta duración.

En lo relativo a los plazos de actualización del monto del alquiler, cuando se toma el total de la muestra, en la mayoría de los casos se registra el plazo de un año, esto es, el 39% de los casos. En menor medida se registran variaciones en el criterio de actualización, dentro de las que se encuentran con una frecuencia menor a los seis meses o ajustes estipulados a partir de otros criterios como la suba ajustada al valor del dólar.

Sin embargo, de la misma manera que sucede con el plazo de duración de los contratos, para arribar a un análisis más significativo, también esta característica debe ser analizada antes y después del impacto del DNU 70/2023.



Plazo de actualización del monto del alquiler según año del contrato					
Plazo de actualización	Contratos 2023 / Años anteriores		Contratos 2024		
		% sobre total		% sobre total	
A- Menos de 3 meses	11	3,1 %	8	3,5 %	
B- 3 meses	24	6,7 %	71	30,6 %	
C- 4 meses	19	5,3 %	87	37,5 %	
D- 6 meses	80	22,2 %	52	22,4 %	
E- 1 año	222	61,7 %	10	4,3 %	
F- Otro	3	0,8 %	2	0,9 %	
G- Sin plazo definido	1	0,3 %	2	0,9 %	
Total	360	100,0 %	232	100,0 %	

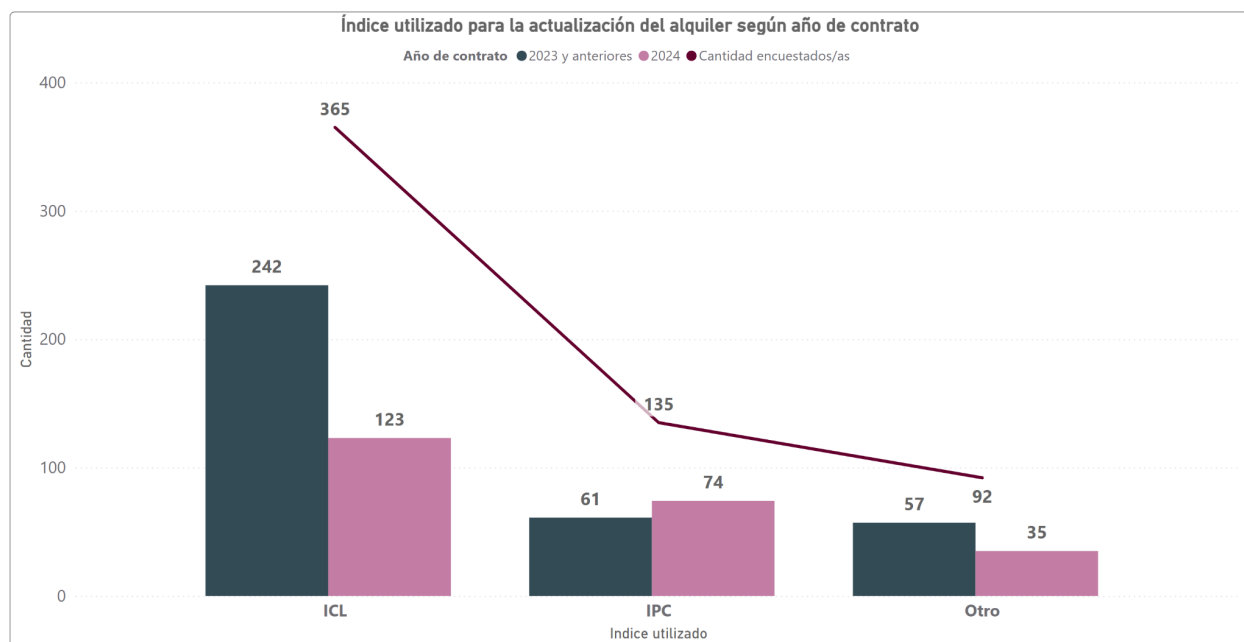
Así, al observar los contratos firmados en 2024 (post DNU 70/2023), el plazo de actualización que aparece con mayor frecuencia es el de los cuatro meses, el cual representa el **37,5%**. A su vez, si se suman los contratos con un plazo inferior a los seis meses representan la amplia mayoría, alcanzando el **71,6%** de los casos encuestados. Y si a ellos se suman también los 80 contratos que tienen como plazo de actualización los seis meses (plazo que había establecido la Ley N° 27.737 en octubre de 2023), se alcanza el **94%** de los registros.

En cambio, al observar los contratos firmados en 2023 o años anteriores, la mayoría registran como plazo de actualización un año, tal como establecía la Ley N° 27.551. Estos casos

representan el 61,7% (222 registros sobre 360). De todas maneras, se observa un porcentaje significativo que no cumplía lo establecido en la legislación.

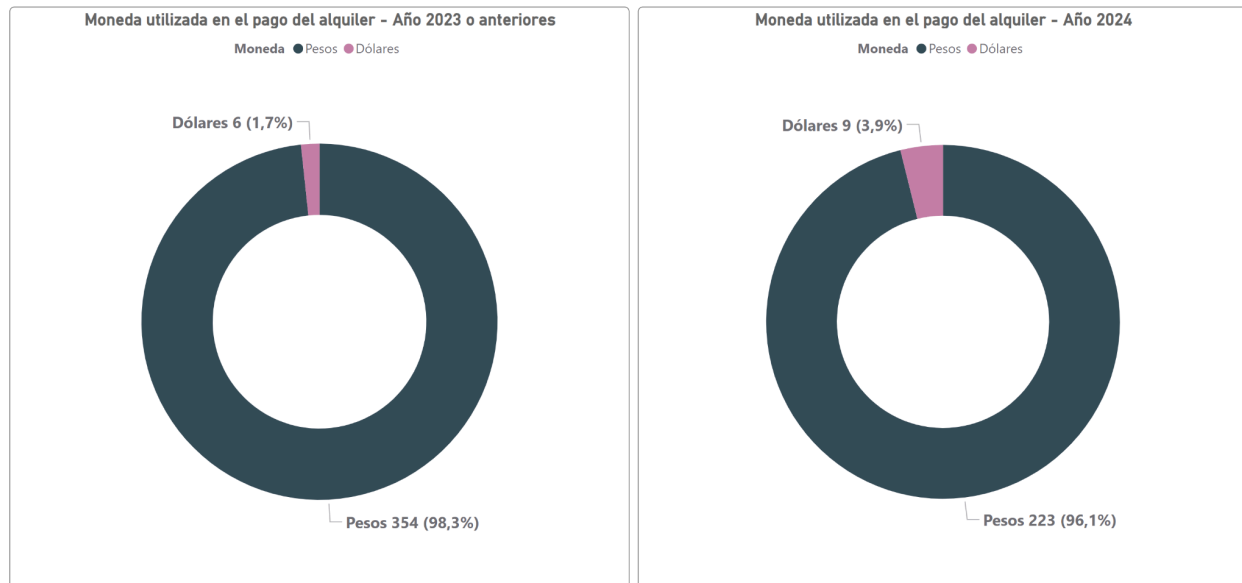
De los dos índices mayormente utilizados para la actualización del monto del alquiler, el que mayor frecuencia de casos registra es el ICL (Índice de Contrato de Locación), el cual fue establecido por la Ley de Alquileres (Ley N° 27.551) y equivale a un promedio entre el índice de inflación medido por el INDEC (IPC) y el índice de movilidad de los salarios registrados publicado en el RIPTE⁷. En total, el ICL representa el **61,7%** de los casos. En segundo término, se encuentra el IPC (Índice de Precios al Consumidor), es decir, el índice de la inflación medida por el INDEC, el cual representa en el total de los casos encuestados, un 22,8%.

Sin embargo, también resulta relevante en este punto analizar los datos de acuerdo al impacto del cambio normativo establecido por el DNU 70/2023, que habilitó la utilización de cualquier tipo de índice para la indexación de contratos. Al hacerlo así vemos cómo el **67,2%** de los contratos firmados durante la vigencia de la Ley de Alquileres respetaban el índice establecido (ICL), mientras que el **16,9%** fijaban una actualización por IPC y el **15,8%** utilizaban otro tipo de índice o criterio. De acuerdo a los resultados obtenidos, la elección de los índices se modificó luego del cambio normativo: el 53,0% de los contratos pasaron a actualizarse por ICL, mientras que el 31,9% lo hizo por IPC y el 15,1% optaron por otro tipo de índice o criterio.



⁷ Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE).

Con respecto a la moneda en que se establecen los alquileres, la utilización del dólar resulta muy minoritaria entre los inquilinos encuestados (2,5% de las respuestas totales), contra los alquileres en pesos (97,5% de las respuestas totales). Sí puede observarse una diferencia porcentual entre aquellos contratos iniciados en 2024 respecto de los iniciados en años anteriores, cuando se incrementa de un 1,7% a un casi 4%.

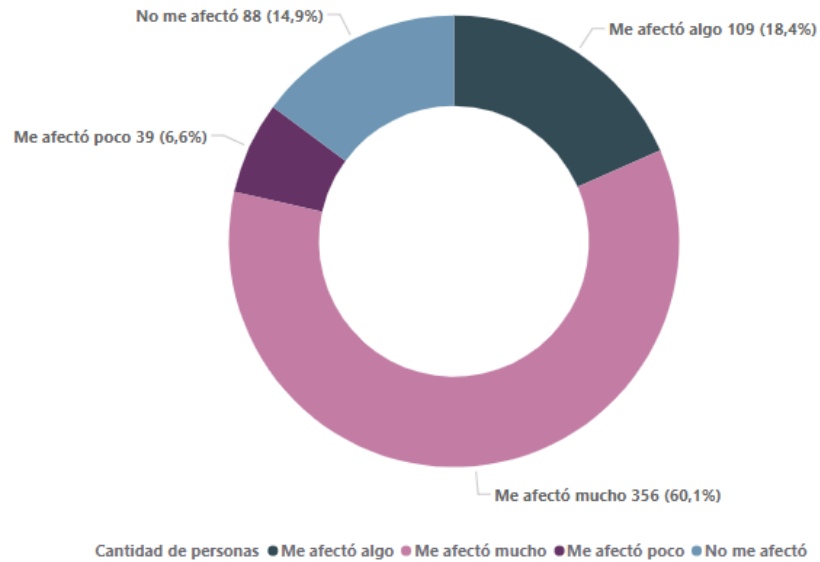


Finalmente, la EMI 2024 consultó en qué grado considera la persona encuestada que la sanción del DNU 70/2023 afectó su situación en tanto inquilino/a. Se trata de una pregunta de percepción subjetiva.

Una mayoría significativa (504 personas) respondió que estos cambios sí la afectó, representando esta respuesta el **85,1%**. Dentro de este segmento, se encuentran los que declararon que este cambio regulatorio los afectó “mucho” (356 personas, es decir, el 60,1%), “algo” (109 personas, es decir, el 18,4%) o “poco” (39 personas, es decir, el 6,6%). Por su parte, el 14,9% (88 personas) declaró que este cambio regulatorio no lo afectó.

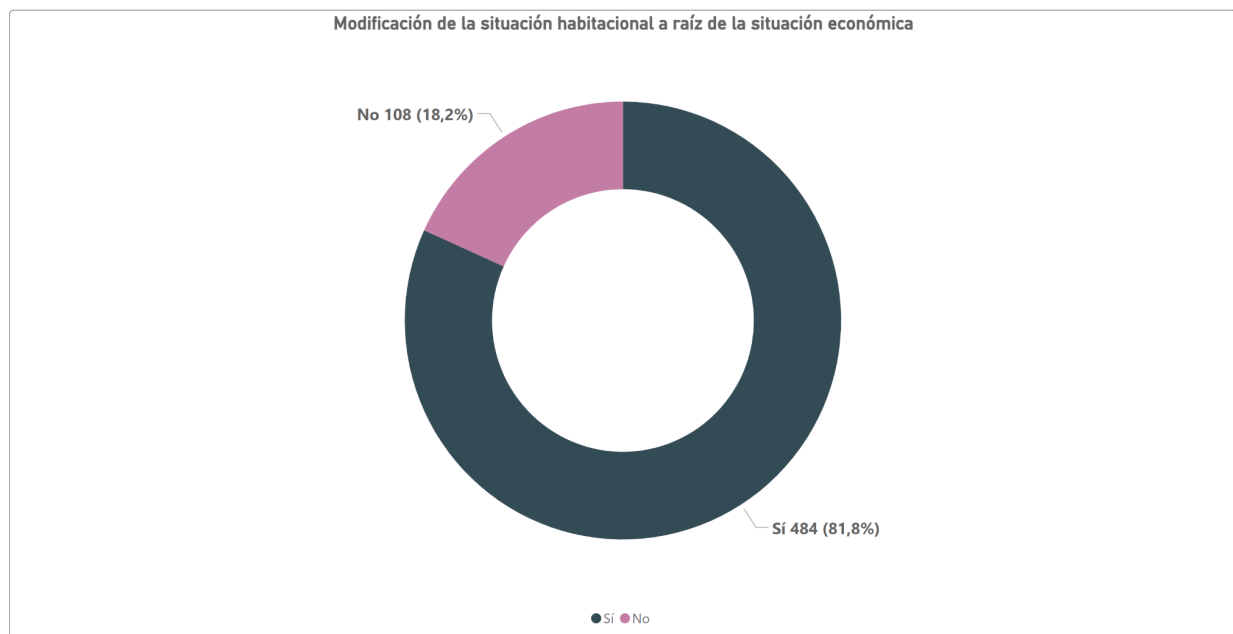


Grado de afectación de la derogación de la Ley de Alquileres y desregulación del mercado de alquileres

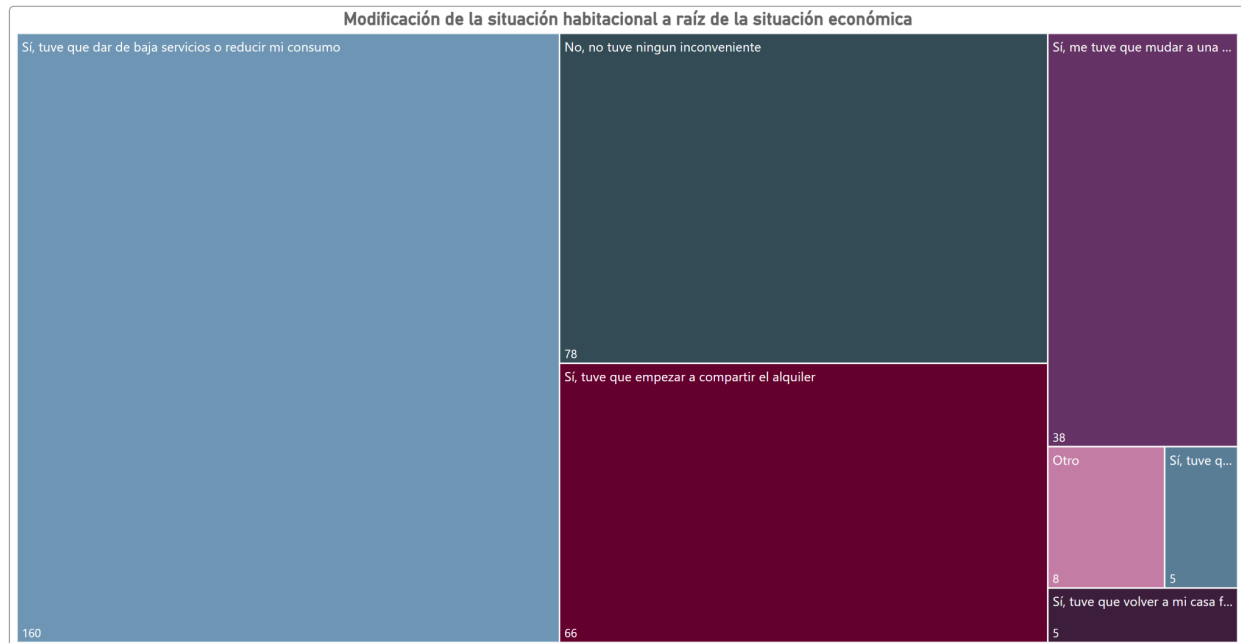


d. Situación económica de los hogares inquilinos

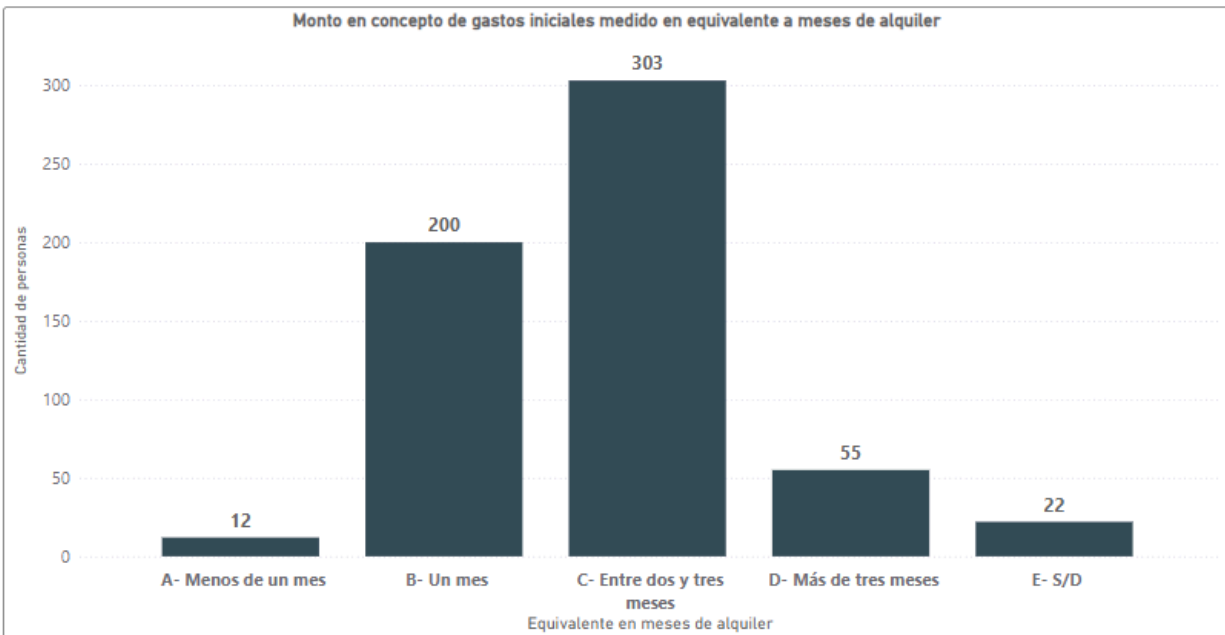
A partir de la pregunta en relación a la modificación de la situación habitacional frente a la situación económica, un **81,8%** declaró haber tenido que modificarlo de algún modo. Entre las respuestas más frecuentes se encuentran haber tenido que dar de baja servicios o reducir su consumo, empezar a compartir el costo del alquiler o haberse tenido que mudar a una vivienda más chica.



Por su parte, es de destacar que el 18,2% del total del universo encuestado declaró no haber tenido que modificar su situación habitacional frente a la situación económica que vive el país.

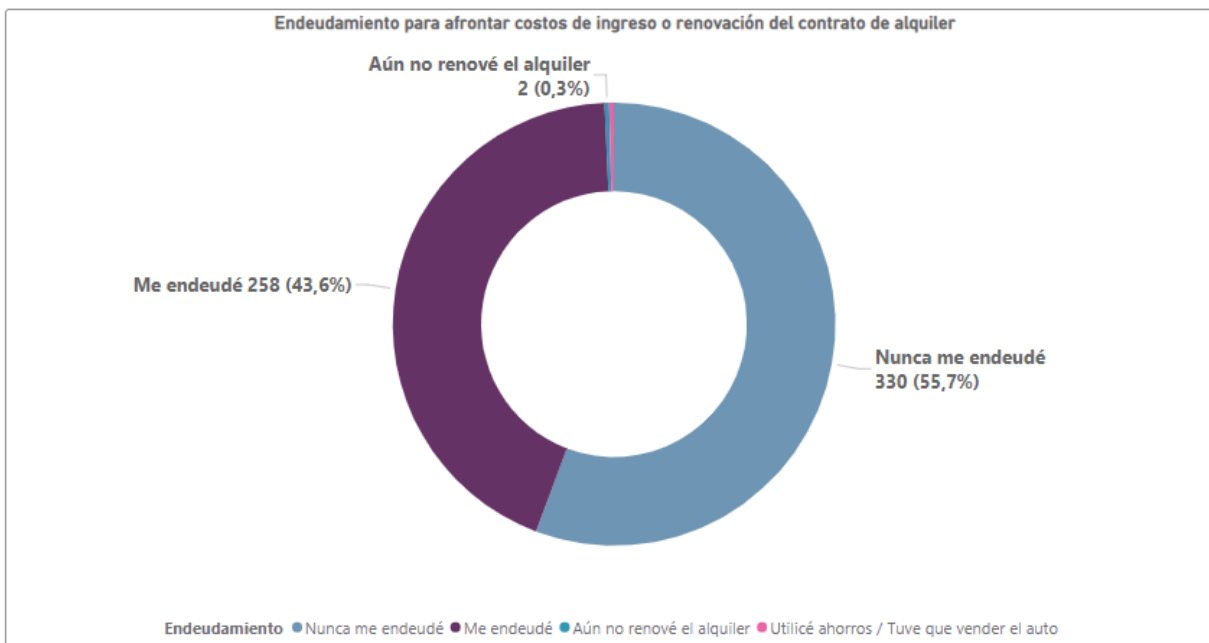


Al analizar los gastos de ingresos en un monto equivalente a meses de alquiler, un porcentaje significativo tuvo que abonar el equivalente a un mes (un 33,8% del total). Por otro lado, tuvieron que abonar entre dos y tres meses de alquiler un total de 303 personas, lo que representa el 51,2% del total; específicamente dos meses de alquiler unas 167 personas, y tres meses de alquiler 135 personas. En menor medida, se registran pagos inferiores a un mes de alquiler y superiores al equivalente de tres meses de alquiler en concepto de gastos de ingreso.

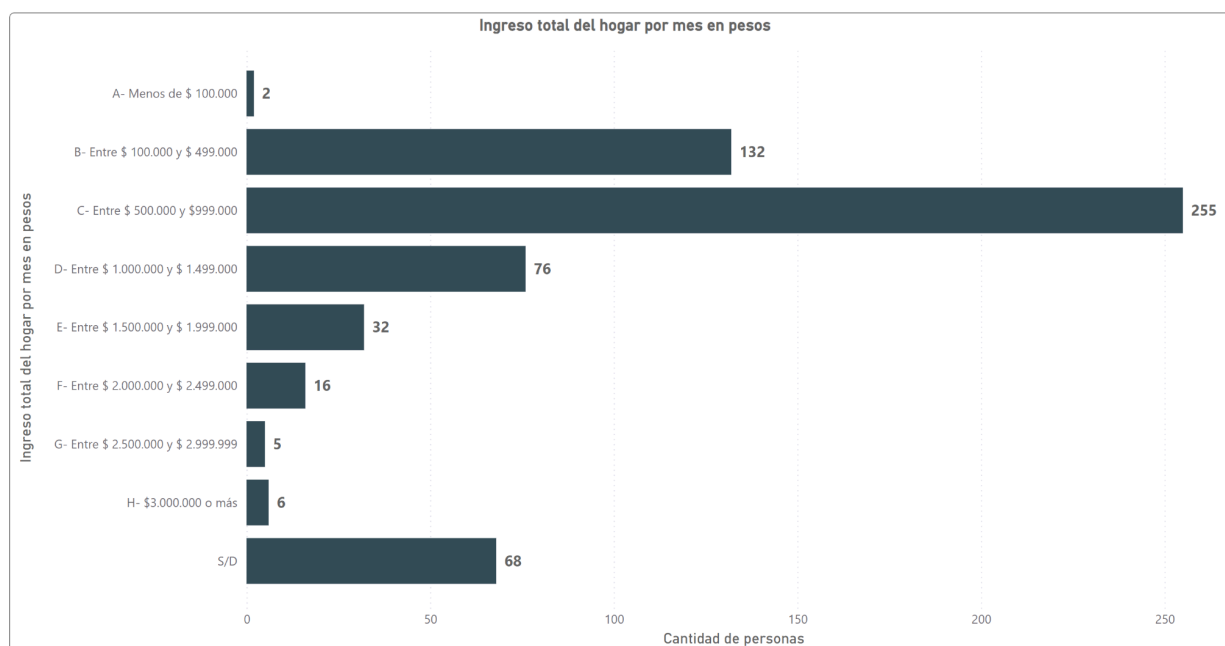


La encuesta consultó por el endeudamiento para afrontar los costos de ingreso o renovación del contrato de alquiler. Resulta significativo dar cuenta de que 258 personas (un **43,6%** de los inquilinos encuestados) contestaron afirmativamente, expresando la necesidad de solicitar un préstamo al momento de ingresar a sus viviendas. En contrapartida, la respuesta más frecuente fue "nunca me endeudé" con un 55,7% del total del universo en esta condición.

En menor proporción, algunas personas optaron por utilizar ahorros o vender un auto como forma de hacerle frente a los elevados costos de ingresar a una nueva propiedad o renovar el alquiler. Asimismo, se registran dos personas dentro de las encuestadas que aún no tuvieron que renovar el alquiler.



En lo relativo a los ingresos totales del hogar, se observa una alta concentración en ingresos inferiores a 1 millón de pesos.





Al consultar por el peso del alquiler en los ingresos totales del hogar, la EMI 2024 desarrolló dos vías alternativas de consulta. En primer lugar, preguntar directamente por el porcentaje de ingresos totales de cada hogar que insume el alquiler. En segundo lugar, preguntar por el lado el valor del alquiler que cada hogar paga y por otro lado el valor de los ingresos totales de cada hogar. El objetivo de esta metodología doble es poder arribar a un rango de respuestas consistentes que permitan una aproximación más precisa a esta compleja cuestión.

En la primera de las metodologías (la pregunta directa) encontramos que un **67,9%** de los inquilinos encuestados respondió que le insume entre un 40% y un 100% de sus ingresos. A la hora de ponderar este resultado es preciso tener en cuenta los parámetros de vivienda asequible postulados por organismos internacionales como ONU-Hábitat⁸ pero también tenidos en cuenta en la Argentina⁹, que rondan en torno de un máximo de 30% de los ingresos destinados a los gastos de vivienda. En este sentido, como una primera aproximación podemos decir que más de dos de cada tres hogares inquilinos platenses estarían claramente por encima de ese valor, viendo así vulnerado su derecho a la vivienda.

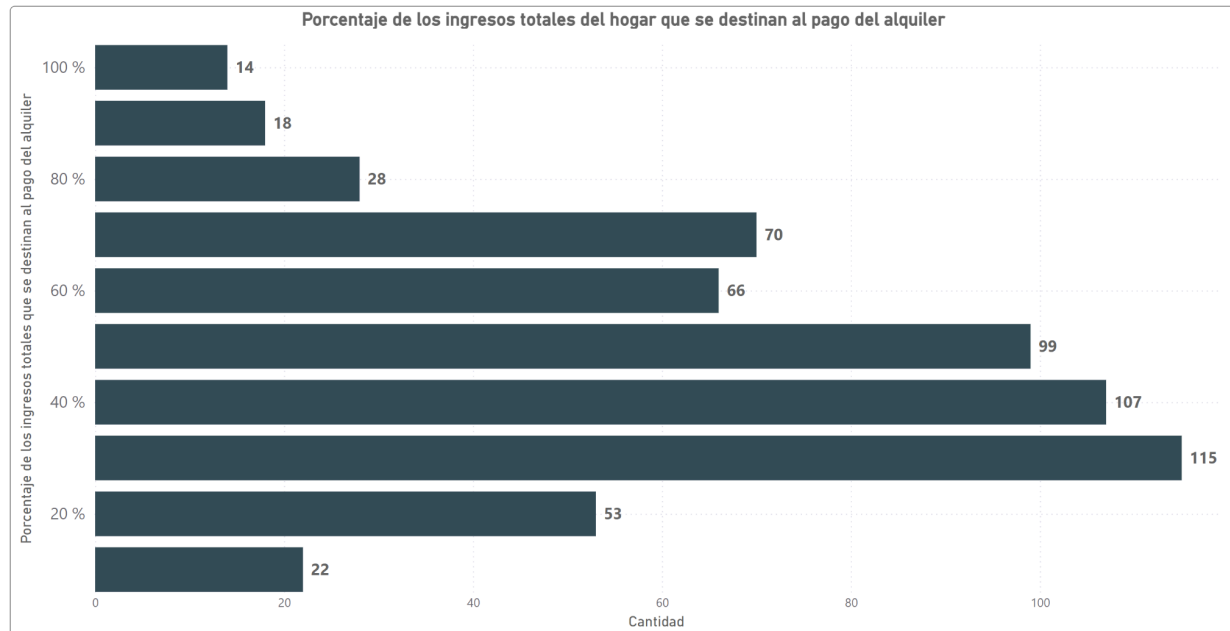
Pero si se profundiza la cuestión, es necesario tener en cuenta que el parámetro internacional involucra el conjunto de gastos relacionados con la vivienda (por ejemplo servicios, expensas, gastos de mantenimiento, etc.). Por lo que en realidad quien declara gastar un 30% de sus ingresos solamente en el alquiler también está necesariamente por encima de los parámetros internacionales de vivienda asequible. En consecuencia, si se incluye también a quienes contestaron que destinan un 30% de sus ingresos al alquiler, el porcentaje de hogares inquilinos que ven vulnerado su derecho a la vivienda asciende a un altísimo **87,3%**.

Solamente un grupo reducido, que asciende a 75 personas (un 12,7% de los encuestados), declaró que el porcentaje que cubre este pago impacta entre un 10 y un 20% de los ingresos de sus hogares.

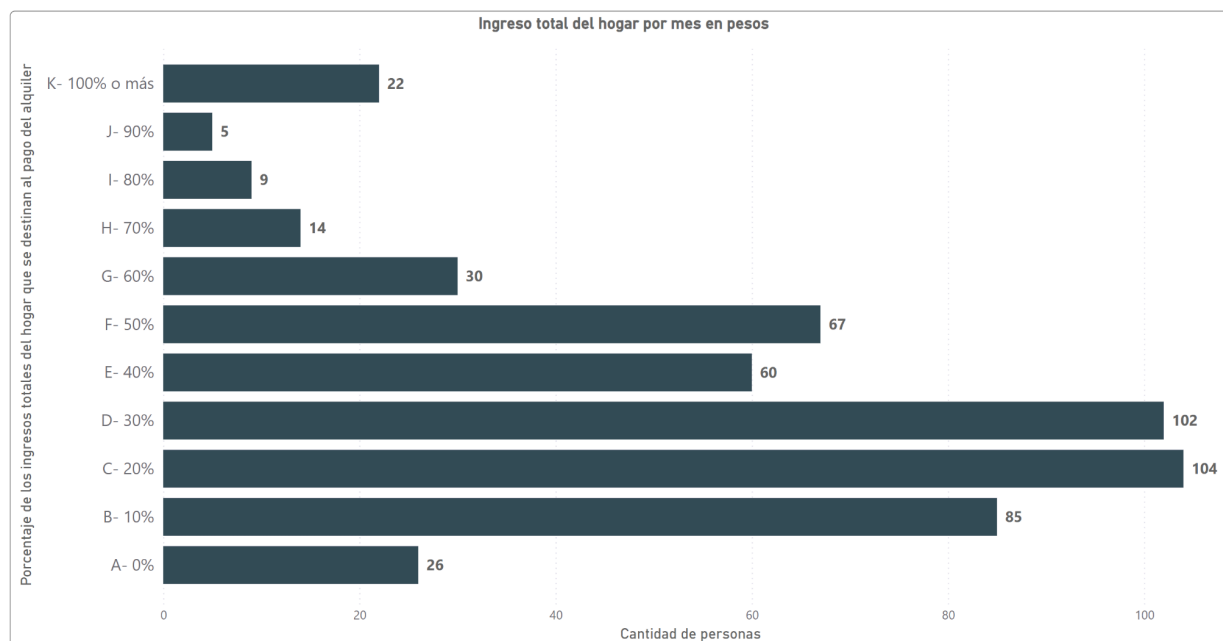
Finalmente, quienes destinan al alquiler el 50% o más de los ingresos totales de su hogar son un total de 295 personas, que representan un 49,8% del total de hogares inquilinos encuestados. Inclusive un total de 60 respuestas (10,13% del total) afirmó destinar un 80% o más de sus ingresos al pago del alquiler.

⁸ Ver Naciones Unidas. Asamblea General (2023). *La vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y el derecho de no discriminación a este respecto*. Disponible en: <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/n23/240/72/pdf/n2324072.pdf#:~:text=menores%20ingresos.%20Los%20estudios%20indican%20que%20m%C3%A1s,se%20deben%20a%20retrasos%20en%20los%20pagos55>.

⁹ En nuestro país, esta misma medida toma la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la Ley N° 6137/2018, en su artículo 2°.



La segunda forma de consultar sobre el peso de los alquileres en los ingresos totales de los hogares (la pregunta por separado de ingresos totales y valor del alquiler) nos permite arribar a los siguientes resultados. Contabilizando quienes pagan más del 30% de los ingresos que declaran se arriba a un total de 35,0%, mientras que si se incluye también a las respuestas que arriban a un 30%, el valor al que se llega es de 52,2% de los hogares inquilinos cuyos costos de alquiler ponen a sus viviendas por encima de valores asequibles. A su vez, un total de 215 personas (36,3% del total) expresan que el costo del alquiler es menor a un 30% de sus ingresos. Finalmente, 147 respuestas (24,8% del total) expresan que los alquileres representan 50% o más de sus ingresos y 36 respuestas (6,1% del total) aseguran que abonan el 80% o más de los ingresos totales de sus hogares en el alquiler.



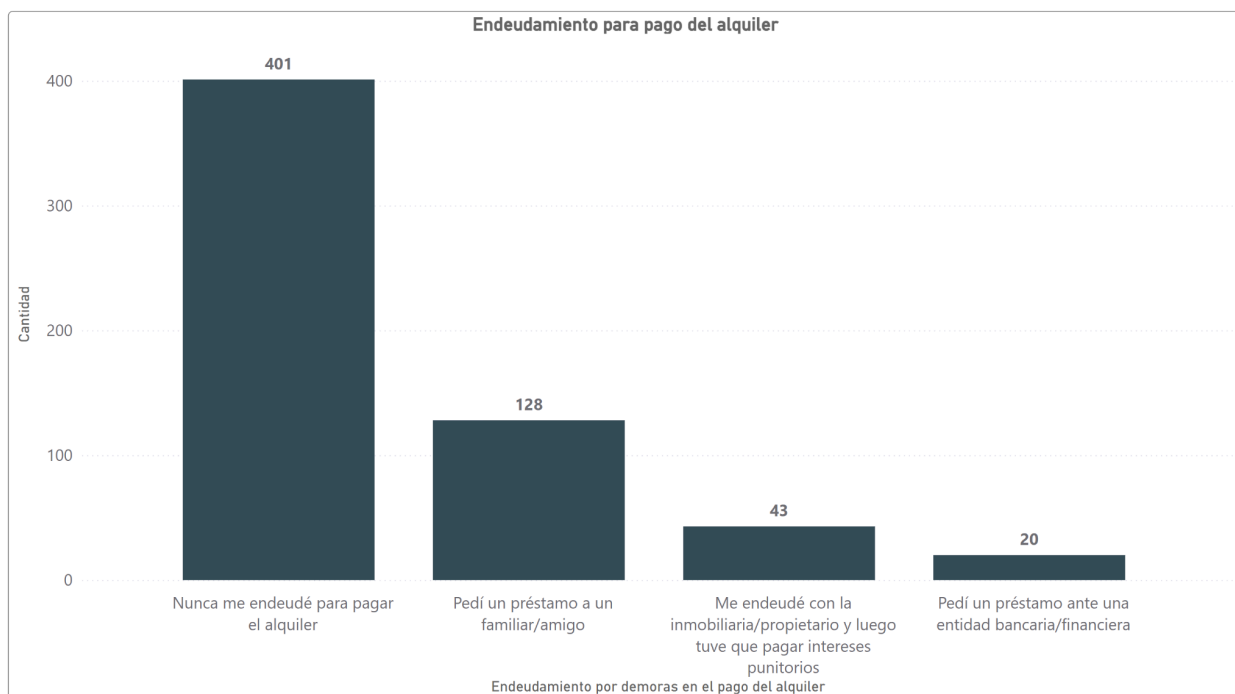
Como puede verse, los valores abren un margen significativo entre ambas formas de medición. Por este motivo, puede establecerse un rango de mínimos y máximos, agrupando cuatro tipos de situaciones para hacer más gráficos los resultados: quienes destinan menos de 30% a sus alquileres, a quienes consideramos hogares inquilinos con acceso digno a sus viviendas; quienes destinan entre un 30 y un 50%, a quienes vamos a considerar hogares inquilinos ajustados; quienes destinan entre un 50 y un 80% de sus ingresos al alquiler, a quienes denominamos hogares inquilinos en alto riesgo; y finalmente a quienes gastan 80% o más del total de sus ingresos al alquiler, a quienes consideramos hogares inquilinos en emergencia habitacional.

Alquiler sobre ingresos totales	Metodología 1	Metodología 2
Hogares inquilinos con acceso digno a sus viviendas (Menos del 30%)	12,7%	36,3%
Hogares inquilinos ajustados (30% o más)	87,3%	52,2%
Hogares inquilinos en alto riesgo habitacional (50% o más)	49,8%	24,8%



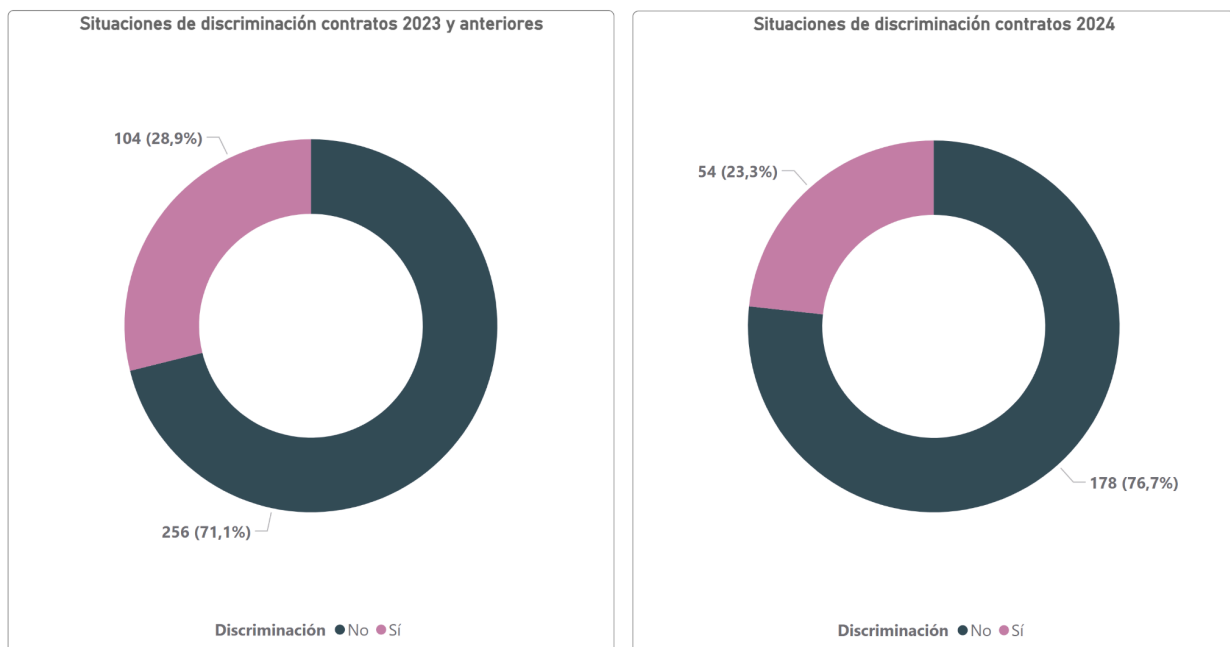
Hogares inquilinos en emergencia habitacional (80% o más)	10,1%	6,1%
---	-------	------

En lo relativo al endeudamiento para pago del alquiler, se observa que la mayoría no tuvo que endeudarse para costear el pago del mismo. No obstante, el **32,3%** manifestó haber tenido que acudir a un préstamo de un familiar o amigo, endeudarse con la inmobiliaria o el propietario o con una entidad bancaria para afrontar el pago del alquiler.

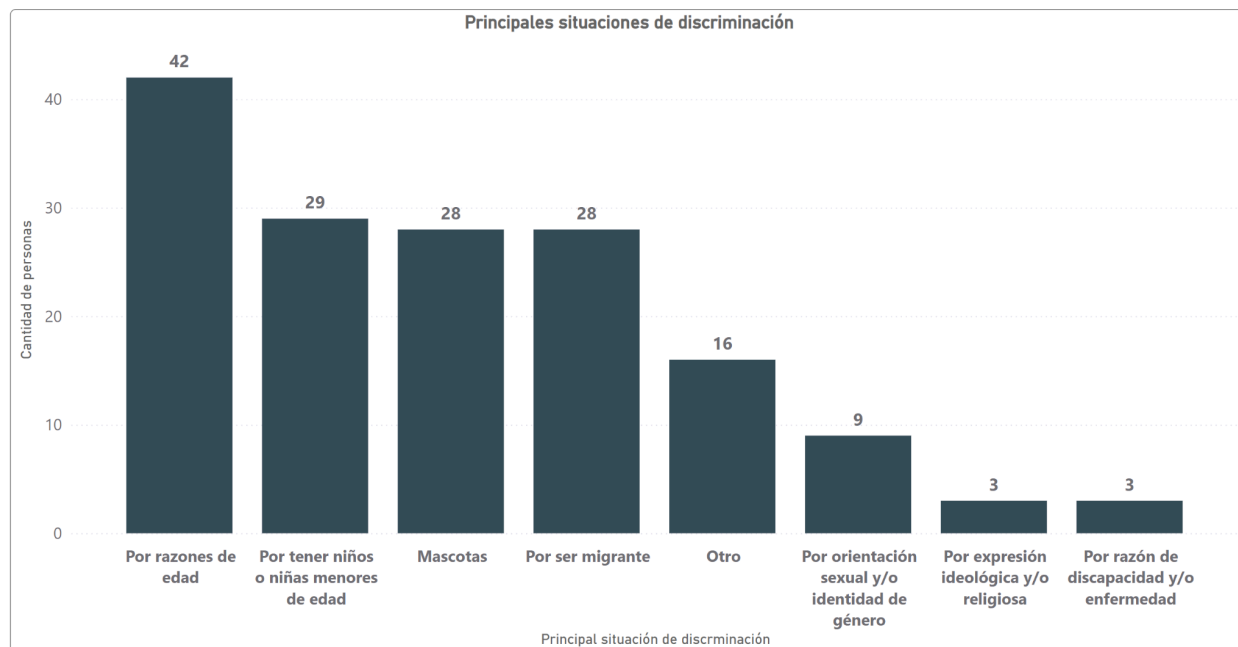


e. Discriminación, estafas, obstáculos y necesidad de información

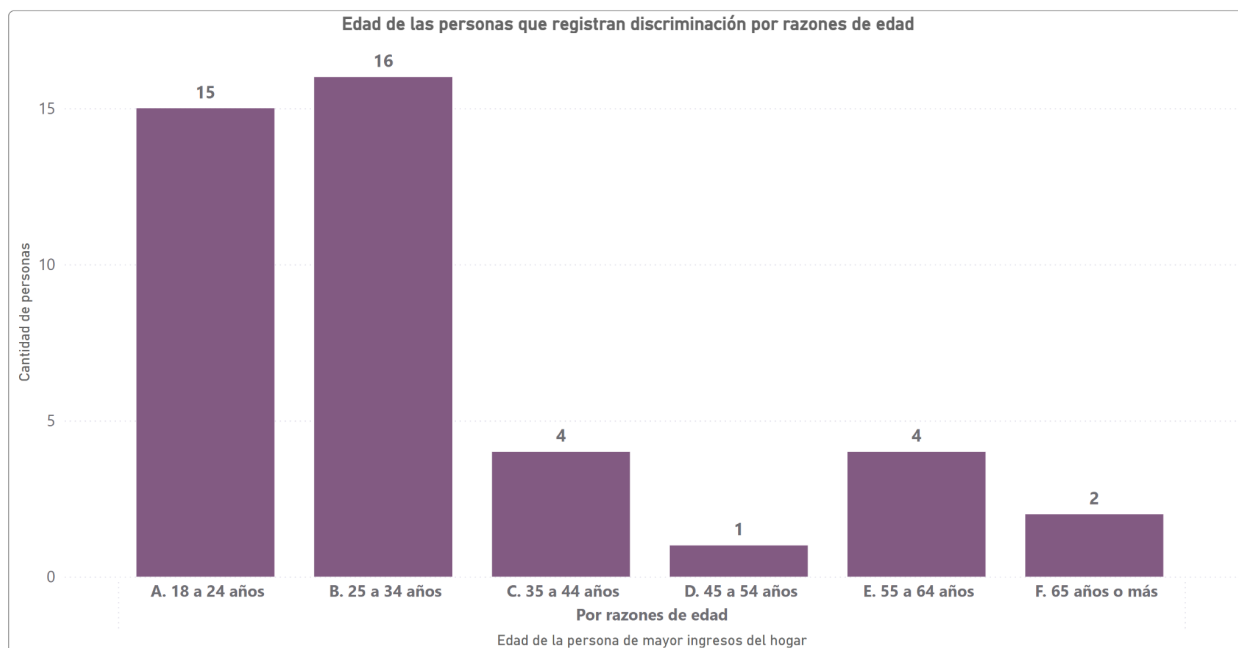
La EMI 2024 indagó dentro de sus encuestados/as por situaciones de discriminación que se pudieran haber experimentado en el intento de acceso a un alquiler. En los resultados, se observa que un 26,7% declaró haber experimentado algún tipo de situación de discriminación. Al discriminar este dato en función del año de firma del contrato, se expone que decreció en más de 5 puntos porcentuales la declaración de este tipo de situaciones entre los contratos firmados en 2024 y los registrados en 2023 o años anteriores, de 28,9 a 23,3%.



Dentro de las principales razones de discriminación descritas por las personas encuestadas se encuentran por razones de edad, por tener niños/as menores de edad, por ser migrante o por tener mascotas. Asimismo, más allá de registrar pocos casos, sobresalen situaciones de discriminación por orientación sexual e identidad de género, por expresión ideológica y/o religiosa o por razón de discapacidad o enfermedad.

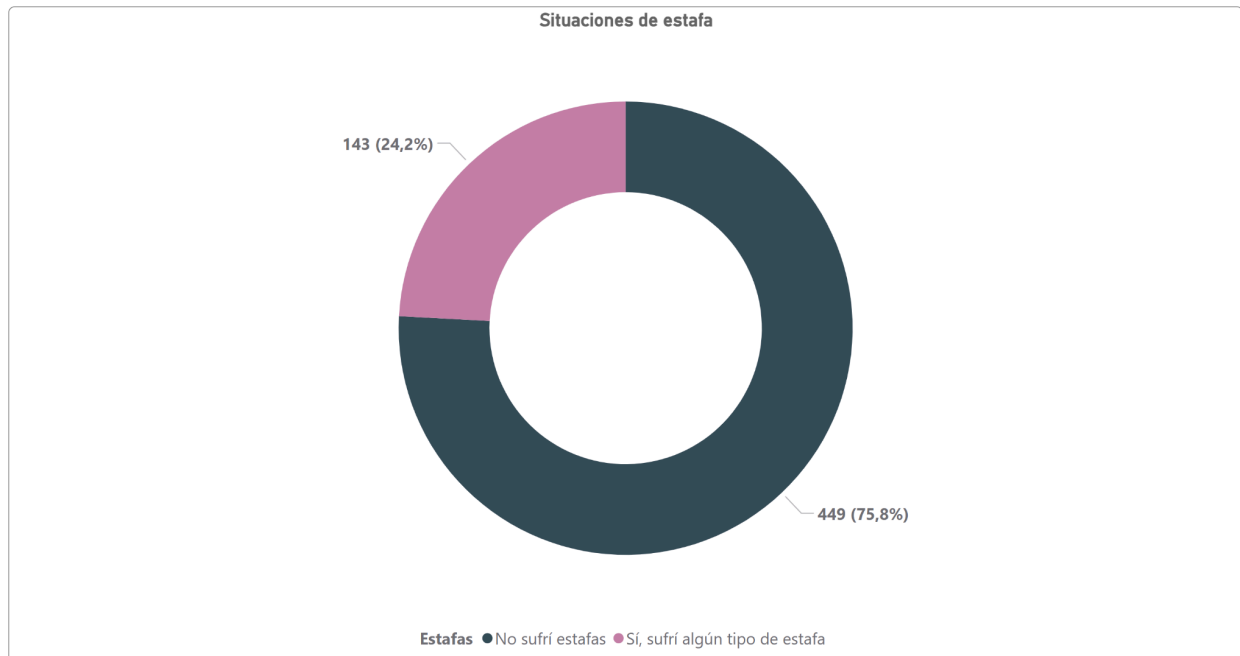


La respuesta de discriminación por razones de edad fue expresada en 42 oportunidades. En el análisis de las edades se observa que la mayoría son jóvenes entre 18 y 34 años. No obstante, es considerable destacar que también se han registrado situaciones de discriminación por edad a personas con 35 años o más.





En lo relativo a la pregunta por estafas, los resultados muestran que al menos el 24,2% manifestó haber experimentado estafas en su calidad de inquilinos.

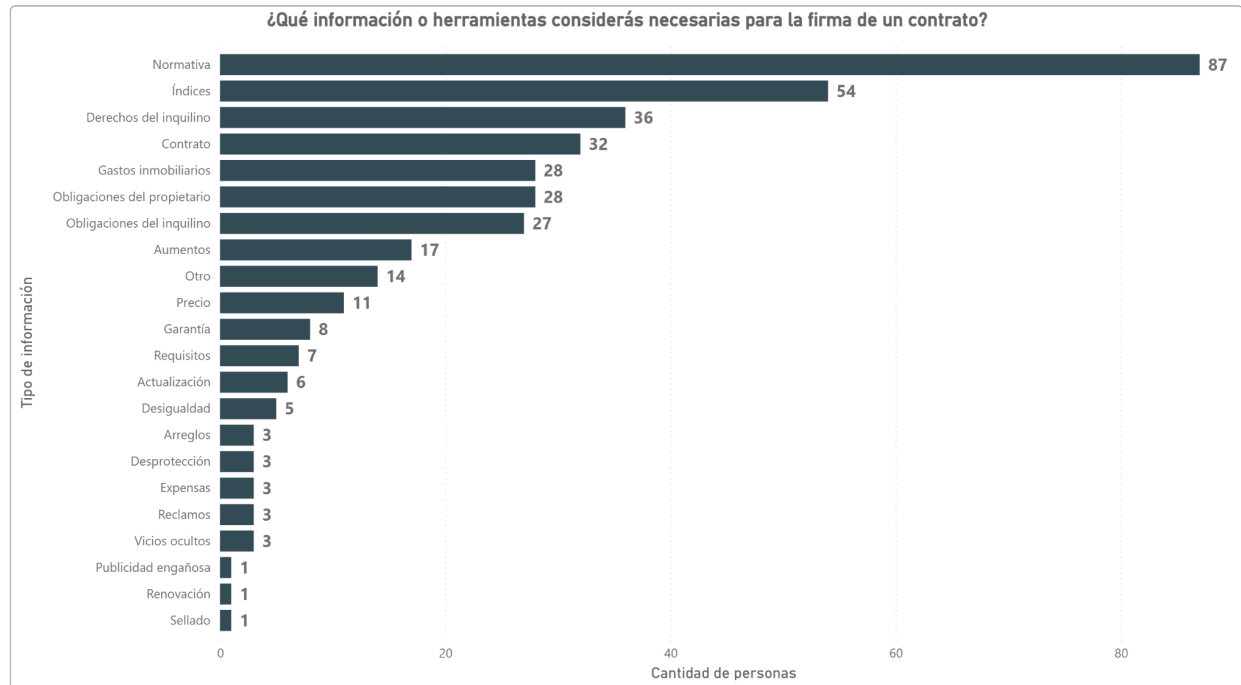


Dentro de las principales estafas, la más frecuente es la de publicidad engañosa, la cual fue expresada en 88 oportunidades. La misma usualmente hace referencia a situaciones de falta de transparencia vinculadas al estado de la propiedad o características de la vivienda en alquiler. En segundo término, se encuentra el propietario falso, y en tercer lugar el fraude económico. En menor medida se encuentran el fraude contractual, vicios ocultos y fraude con depósito.



Asimismo, la EMI 2024 contó con una pregunta de respuesta múltiple respecto a la información que se considera relevante o necesaria a la hora de firmar un contrato. Entre las categorías con mayor frecuencia se encuentra la relativa a normativa, la cual fue mencionada en 87 oportunidades. Asimismo, información relativa a los índices de actualización del alquiler, los derechos del inquilino o información relativa al contrato se encuentran entre las opciones con mayor frecuencia.







F. Conclusiones generales

Los resultados de la EMI 2024 nos permiten, en primer lugar, confirmar la importancia de contar con datos e información pública a nivel local para sustentar la adopción de políticas públicas respecto de la problemática de los hogares inquilinos que, como hemos dicho, representan un porcentaje significativo de la ciudadanía platense. A esto apuntó la decisión de crear la **Subsecretaría de Atención a Inquilinos** por parte del intendente Julio Alak, dotada con la misión y función de “brindar información para el adecuado funcionamiento del mercado de alquileres, promoviendo la celebración de contratos justos y razonables para ambas partes” y de “relevar periódicamente el mercado inmobiliario de alquileres platense, de forma tal de que el Municipio y el Concejo Deliberante cuenten con información fidedigna a la hora de planificar el uso del suelo y cualquier otra disposición que consideren tomar”. No es posible planificar políticas públicas sin datos precisos y confiables. Para ello hace falta dotar al Estado municipal de capacidades institucionales propias, y la creación de esta Subsecretaría es un paso en ese camino.

En este sentido, del análisis desarrollado en el conjunto de este informe es posible concluir que las respuestas expresan un panorama de grandes vulnerabilidades, una situación crítica que plantea la necesidad de asumir que, en las actuales condiciones, el derecho a una vivienda digna no está garantizado de forma plena para los hogares que alquilan.

Si bien se trata de una primera experiencia piloto, que sienta las bases para mejorar y profundizar las características de este instrumento de cara al año 2025, los resultados a los que arribamos ya nos permiten trazar un panorama sobre la situación habitacional de la ciudad de La Plata. Los resultados son consistentes con la tendencia sostenida hacia la inquilinización que surge de los censos nacionales elaborados por el INDEC y también exponen las dificultades económicas y contractuales que enfrentan los hogares platenses. Los hallazgos de este instrumento exploratorio refuerzan la necesidad de fortalecer políticas públicas en los diferentes niveles de Estado (nacional, provincial y local) que garanticen el derecho a una vivienda digna consagrado en el plexo normativo internacional, nacional y provincial.

El fenómeno de la inquilinización se ha consolidado y, según el Censo 2022, La Plata cuenta con cifras que se encuentran entre las más altas de la provincia de Buenos Aires. En 2022, el 26,2% de los hogares se encontraban bajo régimen de alquiler, lo que marca un incremento sostenido desde 2001. En aquel año el Censo había registrado un 13,6% y en 2010 un 18,8%. Esta realidad está especialmente consolidada en el Casco Urbano, donde la proporción entre viviendas en alquiler y el total de viviendas particulares alcanza un 46,76%. Esta proporción da lugar a que el 67,9% de los hogares inquilinos del partido de La Plata se concentren en el Casco, destacándose como el área de mayor peso en el mercado de alquileres. Sin embargo, no debemos perder de vista las particularidades de otras localidades platenses en donde el alquiler también cumple un rol, tanto habitacional como productivo.



En el perfil de los inquilinos e inquilinas platenses que fueron encuestados se destaca la alta participación de jóvenes adultos con un 44,7% entre los 24 y 34 años, completando el 70% del universo encuestado con los inquilinos/as hasta los 45 años. También es importante el dato significativo que representan las personas próximas a la jubilación, con 55 años o más, con un 6% y la predominancia de las mujeres como principal sostén del hogar representando el 63,3% de los casos. Las problemáticas que expresa este estudio muestran la heterogeneidad del universo de hogares inquilinos. Ejemplo de esto es que a pesar de que el 69,4% de las personas encuestadas contó con la posibilidad de, al menos, haber accedido a iniciar estudios universitarios, esto no ha protegido a sus hogares de los problemas económicos, de sufrir estafas o de contar con toda la información necesaria respecto a la normativa actual.

En el aspecto económico, los datos son contundentes. Un 81,8% declaró haber tenido que modificar de algún modo su situación habitacional frente a la situación económica. Entre las respuestas más frecuentes se encuentran haber tenido que dar de baja servicios o reducir su consumo, empezar a compartir el costo del alquiler o mudarse a una vivienda más chica. A la luz de esta respuesta, es evidente que los hogares inquilinos platenses forman parte de los perdedores de la política económica implementada por el gobierno nacional.

Respecto de los costos de ingreso a un nuevo alquiler, un 33,8% respondió que debió afrontar un monto equivalente a un mes de alquiler; mientras que un 51,2% expresó que tuvo que abonar un monto equivalente a entre dos y tres meses de alquiler. Estas respuestas son consistentes con el dato de que un 43% respondió que debió endeudarse para poder afrontar estos gastos de ingreso, lo que habla de la dificultad extra que supone para los hogares inquilinos platenses tomar la decisión de mudarse, aspecto que incide directamente en su capacidad de negociación de las condiciones contractuales.

Por otra parte, en cuanto al peso de los alquileres en el ingreso de los hogares platenses¹⁰, los resultados obtenidos ilustran un panorama preocupante. De acuerdo a las dos metodologías utilizadas debido a la dificultad para contar con datos fiables sobre este tema (una a través de una pregunta declarativa directa y otra a través de un cálculo de acuerdo a los ingresos de los hogares y el valor de los alquileres declarados) se estructuraron rangos de respuestas para cuatro categorías. Quienes destinan menos del 30% de los ingresos de sus hogares al pago de sus alquileres, a quienes consideramos hogares inquilinos con acceso digno a sus viviendas, resultaron en el rango del 12,7 al 36,3%; quienes destinan entre un 30% y un 50%, a quienes denominamos hogares inquilinos ajustados, resultaron entre un 87,3% y un 52,2%; quienes destinan entre un 50% y un 80% de sus ingresos al alquiler, a quienes denominamos hogares

¹⁰ Remitimos al "Informe sobre el mercado de alquileres en el Partido de La Plata" publicado por la Subsecretaría de Atención a Inquilinos de la Municipalidad de La Plata para conocer una metodología de medición alternativa a partir de los datos de la oferta de alquileres. Ambas metodologías llegaron a resultados consistentes.



inquilinos en alto riesgo, fueron entre un 49,8% y un 29,8%; y finalmente quienes gastan 80% o más del total de sus ingresos al alquiler, a quienes consideramos hogares inquilinos en emergencia habitacional, resultaron entre un 10,1% y un 6,1%.

Estos valores, sea que se tomen los mínimos o los máximos de los rangos obtenidos, dejan en evidencia que son muy altos los porcentajes de hogares que se encuentran por encima de los criterios de vivienda asequible establecidos por instituciones internacionales. Además, es necesario remarcar que en estas preguntas solamente se indagó por el valor de los alquileres, dejando por fuera otros gastos imprescindibles en el mantenimiento del hogar, como el pago de servicios públicos, las expensas u otros gastos, específicamente de mantenimiento. En ese sentido, siempre asumiendo que para los hogares inquilinos el derecho a una vivienda digna está directamente asociado al carácter asequible de su hogar, la EMI 2024 pone a la luz la imposibilidad de gozar plenamente de este derecho para una altísima proporción de los hogares platenses. En particular, resalta la situación de emergencia de una proporción no despreciable, que se encuentra al borde de perder la posibilidad de sostener su techo.

Un dato complementario, que ayuda a observar la gravedad de la situación, es que el 32,3% de los inquilinos e inquilinas manifestó haber tenido que acudir a un préstamo de un familiar o amigo, endeudarse con la inmobiliaria o el propietario, o incluso con una entidad bancaria para afrontar el pago del alquiler. En este caso ya no hablamos de una suma excepcionalmente alta, como puede suceder con los costos de ingreso a una propiedad o de renovación de un contrato, sino simplemente del pago mensual del alquiler acordado.

Por otro lado, los resultados de la EMI 2024 muestran que la derogación de la “Ley de Alquileres” (Ley N° 27.551) y la profunda desregulación del mercado operada a través del DNU 70/2023, marcó un punto de inflexión en el mercado de alquileres. Esta transformación fue generalmente en desmedro de los intereses de los hogares inquilinos, al menos en los siguientes puntos.

En primer lugar, en el plazo de duración de los contratos, que se vio abruptamente acortado, pasando a predominar los acuerdos de dos años y a emerger un significativo 19% de casos en los que el plazo se redujo a un año, en lugar del plazo mínimo de tres años que establecía la ley anterior.

En segundo lugar, también los plazos de actualización de los montos del alquiler fueron abruptamente acortados. Del año que establecía la Ley N° 27.551 (que registra un 61,7% de las



respuestas para los contratos firmados antes de la sanción del DNU 70/2023¹¹), se pasó a que para los contratos iniciados en 2024 el plazo registrado con mayor frecuencia sea el de 4 meses (37,5% de las respuestas) y a que el acumulado de todas aquellas respuestas que registran un plazo de actualización menor a los seis meses sea del 71,6%. Si a ellos se le incorporan aquellos contratos cuyo plazo de actualización es de seis meses, se alcanza un 94% de los casos, es decir prácticamente la totalidad de los casos.

En tercer lugar, también se modificaron las tendencias en el uso del índice de actualización de los contratos. En su conjunto, el índice más utilizado resulta el ICL, que registró un 61,7% de los casos, mientras que, en segundo término, se encontró el IPC, con un 22,8%. Por su parte, el índice Casa Propia, que había sido establecido en reemplazo del ICL por la Ley N° 27.737 en octubre de 2023, y que surge del menor valor entre la evolución salarial y la evolución de la inflación, no consiguió asentarse en el mercado de alquileres platense, de acuerdo a los datos obtenidos. Es decir que este breve interregno legal hasta la sanción del DNU 70/2023, no consiguió alterar la generalizada indexación de los contratos por distintas variantes sustentadas en la evolución de la inflación, que es la realidad mayoritaria.

Sin embargo, si se analizan las respuestas obtenidas de acuerdo al impacto del DNU 70/2023, vemos cómo el 67,2% de los contratos firmados durante la vigencia de la “Ley de Alquileres” respetaban el índice establecido (ICL), mientras que el 16,9% fijaban una actualización por IPC y el 15,8% utilizaban otro tipo de índice o criterio. De acuerdo a los resultados obtenidos, la elección de los índices se modificó luego del cambio normativo: el 53,0% de los contratos pasaron a actualizarse por ICL, mientras que el 31,9% lo hizo por IPC y el 15,1% optaron por otro tipo de índice o criterio.¹²

En cuarto lugar, otra modificación importante operada por el DNU 70/2023 fue la habilitación de que se firmen contratos de alquiler en cualquier moneda. Sin embargo, de acuerdo a las respuestas obtenidas, solamente un 2,5% de los contratos fueron firmados en dólares estadounidenses. Sin embargo, sí podemos ver que hay un cambio antes y después del DNU, dado que entre los alquileres anteriores solo se pagaba un 1,7% en dólares estadounidenses, mientras que entre los alquileres iniciados en 2024 ese porcentaje subió a casi un 4%. Naturalmente, las condiciones macroeconómicas en general, y particularmente la evolución del

¹¹ En octubre de 2023 se aprobó la Ley N° 27.737 que, entre otras modificaciones, redujo el plazo mínimo de actualización de los contratos de alquiler de un año a seis meses, en el contexto existente de aceleración de la inflación. Este puede ser un factor que explique una porción del 38,3% de los contratos iniciados antes de 2024 que registraron plazos de actualización menores a un año. Sin embargo, el conjunto del análisis conduce a pensar que esta porción probablemente sea minoritaria respecto de la existencia de contratos con plazos menores al año que se firmaron por fuera de lo establecido por la legislación vigente.

¹² Para analizar la evolución de los índices más utilizados durante 2024 respecto del poder adquisitivo de los salarios y de los precios de mercado, ver el “Informe sobre el mercado de alquileres en el Partido de La Plata” publicado por la Subsecretaría de Atención a Inquilinos de la Municipalidad de La Plata.



tipo de cambio, resultan un elemento central para analizar la evolución de esta posibilidad que se abrió con la desregulación.

En quinto y último lugar, respecto de la percepción subjetiva sobre si la situación de los hogares inquilinos fue afectada por la sanción del DNU 70/2023 y en qué grado lo hizo, las respuestas fueron contundentes: el 85,1% manifestó sentirse afectado (el 60,1% manifestó sentirse “muy” afectado, el 18,4% “algo” afectado y el 6,6% “poco” afectado). Este dato refleja la desprotección y desamparo que sienten los inquilinos/as.

Otro aspecto preocupante es la informalidad y la inseguridad jurídica que vive una cantidad significativa de inquilinos/as. Aunque el 89,2% de las respuestas expresó que sus alquileres se rigen mediante contratos escritos, lo cual es un elemento sumamente positivo, sólo el 20,4% de los hogares inquilinos recibe un comprobante de pago con registro fiscal. Junto con ello se destaca el uso extendido del pago en efectivo, representando un 40,8% de los casos encuestados, lo que dificulta la regulación, la seguridad y el control.

Además, el 26,7% de los encuestados declaró haber sufrido algún tipo de discriminación al intentar acceder a un alquiler. Dentro de las principales razones de discriminación descritas por las personas encuestadas se encuentran por razones de edad, por tener niños/as menores de edad, por ser migrante o por tener mascotas. Asimismo, más allá de registrar pocos casos, sobresalen situaciones de discriminación por orientación sexual e identidad de género, por expresión ideológica y/o religiosa o por razón de discapacidad o enfermedad.

Las estafas también son una problemática significativa para los inquilinos/as en La Plata, afectando al 24,2% de los encuestados/as. Entre las prácticas más comunes se destacan la publicidad engañosa, que consiste en fotos desactualizadas que no muestran el estado real de la propiedad, los vicios ocultos y los fraudes económicos, así como los depósitos irrecuperables. Estas situaciones no solo generan pérdidas económicas, sino también inseguridad jurídica y desconfianza. Frente a este escenario, resulta indispensable fortalecer la difusión de información preventiva a través de campañas de concientización y promoción de derechos para evitar estas situaciones.

Finalmente, la EMI 2024 evidencia la manifiesta necesidad de información por parte de los inquilinos/as para comprender y enfrentar las complejidades que conlleva alquilar. La falta de conocimiento sobre los derechos y obligaciones de propietarios e inquilinos, las condiciones de los contratos, las opciones de índices de actualización y de la normativa vigente se traduce en inseguridad a la hora de firmar contratos, prácticas fraudulentas y abusos de poder en una relación que, detrás de la igualdad formal, supone una desigualdad material insoslayable. Los datos reflejan que un alto porcentaje de inquilinos considera esencial contar con acceso a información clara y accesible, lo que subraya la importancia de desarrollar campañas de difusión en las que se brinde información.



Si bien el DNU 70/2023 permite que los inquilinos y propietarios negocien “libremente” las condiciones de los contratos de alquiler, según manifiesta el poder ejecutivo nacional, desde la MLP debemos reforzar el compromiso con políticas públicas que respondan a las necesidades de los inquilinos/as. Por ello, los resultados que arrojó la EMI 2024 se transforman en datos importantes para orientar las acciones de la Subsecretaría de Atención a Inquilinos en particular, y para la Municipalidad de La Plata en general, donde el derecho a la vivienda sea una realidad plena para todos y todas las platenses.