



# RELEVAMIENTO DE INQUILINOS

en la ciudad de Resistencia



Afra Blundetto  
Gregorio Miranda

Octubre 2023

## Índice de Contenidos

Caracterización general .....	5
Rango etéreo.....	10
Grupos familiares .....	12
Zona geográfica.....	15
Consideraciones finales.....	19
Referencias bibliográficas.....	22

## Índice de Gráficos

Gráfico 1: Porcentaje de ingresos destinados al pago del alquiler según género.....	6
Gráfico 2: Monto del último mes de alquiler abonado. Proporción según total .....	8
Gráfico 3: Porcentaje de ingresos totales del hogar destinados a pagar el alquiler. ....	9
Gráfico 4: Tipo de vivienda según rango etéreo.....	11
Gráfico 5: Porcentaje del ingreso familiar destinado al pago del alquiler. Según rango etéreo. ...	12
Gráfico 6: Monto de alquiler abonado el último mes, según cantidad de miembros del hogar. .	13
Gráfico 7: Zona de residencia. Según la cantidad de miembros en el hogar.....	14
Gráfico 8: Proporción de inquilinos según zona de residencia .....	15
Gráfico 9: Montos del último alquiler pagado en función de la zona de residencia del grupo familiar.....	16
Gráfico 10: Proporción del ingreso familiar total destinado al pago de alquileres, en función de la zona de residencia.....	17
Gráfico 11: Cantidad de ambientes de la vivienda (sin contar baños, cocina y lavadero) en función de la zona de residencia.....	17

# Introducción

Diversos estudios recientes afirman que existe un complejo proceso de inquilinización que está profundamente influenciado por las condiciones sociales, económicas y jurídicas que imperan en nuestro país (Rodríguez et al, 2015). Esta tendencia se ha convertido en una realidad palpable en la vida de muchas personas, quienes, debido a diversas circunstancias, encuentran en el alquiler la única opción viable para acceder a una vivienda. Este fenómeno, que se ha intensificado en los últimos años, pone de manifiesto la creciente importancia de un mercado de alquiler que, en muchos casos, está lejos de ofrecer las garantías necesarias para asegurar un hogar estable y seguro.

En este contexto, se vislumbra una intersección crítica entre la estabilidad laboral y las condiciones habitacionales. Cuando el empleo no es lo suficientemente sólido o seguro, los inquilinos se enfrentan a una doble vulnerabilidad: la incertidumbre laboral y la falta de protección estatal en materia de alquileres. Los aumentos en los montos de alquiler pueden convertirse en un factor determinante que acarrea un empeoramiento en las condiciones de vida de los arrendatarios. Esto puede traducirse en dificultades financieras, estrés y la imposibilidad de acceder a una vivienda digna, lo que a su vez tiene un impacto negativo en la calidad de vida y el bienestar general de la población.

En marzo del corriente año desde la Escuela de Gobierno iniciamos una investigación sobre el mercado inmobiliario (Blundetto, 2023) donde realizamos un análisis cuantitativo de la oferta y la demanda de propiedades tanto en alquiler como a la venta. En esta oportunidad decidimos darle continuación poniendo el foco en las personas que alquilan su vivienda abordando las condiciones en las que se dan sus contratos.

De acuerdo con la Encuesta Permanente de Hogares, en el período comprendido entre 2003 y 2020, a nivel nacional, la cantidad de hogares que alquilan aumentó casi un 6%, al mismo tiempo que disminuyó un 10% la cantidad de hogares propietarios (CELS/UNSAM, 2021). Según el último dato disponible proporcionado, el 18.3% de los jefes de hogar, a nivel nacional, se encuentra en situación de inquilinato, recurriendo al arrendamiento de la vivienda. Para el Gran Resistencia ese porcentaje se achica hasta llegar al 11%, lo que representa aproximadamente 46 mil familias.

La noción de que el mercado inmobiliario se autorregula de la misma manera que otros mercados ha dado lugar a la falta de políticas que aborden adecuadamente la cuestión habitacional (CELS/UNSAM, 2021). Sin embargo, el reconocimiento de esta problemática se tradujo en un hito importante con la promulgación de la Ley de Alquileres en el año 2020, que tuvo una gran repercusión en la opinión pública: esta ley ha generado un amplio espectro de opiniones, desde críticas acérrimas hasta elogios entusiastas. Entre las críticas más destacadas

se encuentra la preocupación acerca de la escasez de oferta de viviendas en el mercado. Los propietarios argumentan que el plazo de alquiler más prolongado que deben ofrecer a los inquilinos es excesivo, ya que consideran que un período tan extenso dificulta la fijación de condiciones en un entorno macroeconómico argentino notoriamente volátil.

Otro punto de controversia radica en el método de ajuste de los alquileres, que se basa en el Índice de Contratos de Locación que “luego si la inflación no cede, va licuando ese valor durante el año hasta que deba renovar el acuerdo o actualizarlo” dijo un especialista a INFOBAE (Cieri, 4 de abril de 2023). Este enfoque se ha relacionado con la preocupación por la rentabilidad limitada para los propietarios de casas o terrenos que ponen sus inmuebles a disposición en el mercado de alquiler. Aunque el rendimiento se ha incrementado al alcanzar un modesto 4%, aún se considera bajo en comparación con otras oportunidades de inversión más atractivas.

No obstante, la ley se erige como un instrumento que busca nivelar la balanza entre las partes involucradas en un contrato de alquiler. Es relevante destacar que varios de los aspectos mencionados previamente pueden percibirse de manera diferente según el punto de vista: algunos pueden considerarse desventajosos para los propietarios, pero representan beneficios significativos para los inquilinos. Por ejemplo, la extensión del plazo de duración del contrato proporciona una sensación de seguridad y estabilidad a los inquilinos, lo que les permite anticiparse y reflexionar con mayor serenidad en torno a la renovación o finalización del contrato. Esto elimina la incertidumbre y la presión que a menudo acompaña a la búsqueda de una nueva vivienda.

Asimismo, la regulación de los aumentos basados en un índice predecible brinda a los inquilinos una herramienta invaluable para planificar sus gastos. La capacidad de anticipar los incrementos y su cuantía les permite ajustar su presupuesto de manera adecuada y evitar sorpresas desagradables relacionadas con aumentos abruptos y desproporcionados en sus alquileres. Esto, a su vez, contribuye a la estabilidad financiera y a la previsibilidad en la vida de los inquilinos, permitiéndoles tomar decisiones más informadas y garantizando que el costo de la vivienda no se convierta en una carga inmanejable.

Este informe busca captar las condiciones en las que se dan los contratos de alquiler y también conocer qué grado de cumplimiento tiene la recién discutida Ley de Alquileres. Para esto, elaboramos una encuesta que recopila no sólo la información recabada por las inmobiliarias sino también de los contratos que se dan entre partes, sin intermediación de entidades.

Para llevar a cabo esta caracterización, se realizó un relevamiento mediante encuesta online, a jefes y jefas de hogar mayores de 18 años, bajo la metodología de bola de nieve. La encuesta, estructurada en torno a dos secciones y con tres apartados definidos (información general del jefe/a del hogar y su familia, condiciones de la vivienda alquilada y, por último, las condiciones

contractuales de ese alquiler), se realizó de manera virtual y se difundió a través de las redes institucionales de la Escuela de Gobierno, entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre del corriente, totalizando 176 respuestas.

Dada la metodología utilizada y el alcance de las respuestas, es importante tener en cuenta que *el muestreo realizado a través de dicha encuesta no cumple con las condiciones necesarias para ser considerado representativo de la población en su totalidad*. En su lugar, proporciona un panorama general basado en los diversos testimonios recopilados. Por lo tanto, los resultados deben interpretarse con cautela, como una aproximación a las condiciones de los habitantes de Resistencia, pero sin generalizar los resultados para toda la población.

El documento se estructura de la siguiente manera: en primer lugar, se avanza en una caracterización general mostrando las proporciones en las que se distribuye la muestra en cuanto a edad, género, zona de residencia, cantidad de habitantes en el hogar, montos abonados en el último mes y porcentaje de los ingresos que representa el pago del alquiler. Hacia el final de este apartado, un breve análisis de las condiciones contractuales en relación a la ley de alquileres. En una segunda instancia se presentan las variables más relevantes a la hora de realizar el análisis (rango etáreo, grupo familiar y zona de residencia) con variables como tipo de vivienda, porcentaje de ingresos destinado al pago del alquiler, montos abonados en el último mes, cantidad de ambientes, entre otras. Para finalizar, se realiza un breve punteo de los datos más interesantes que surgieron del análisis.

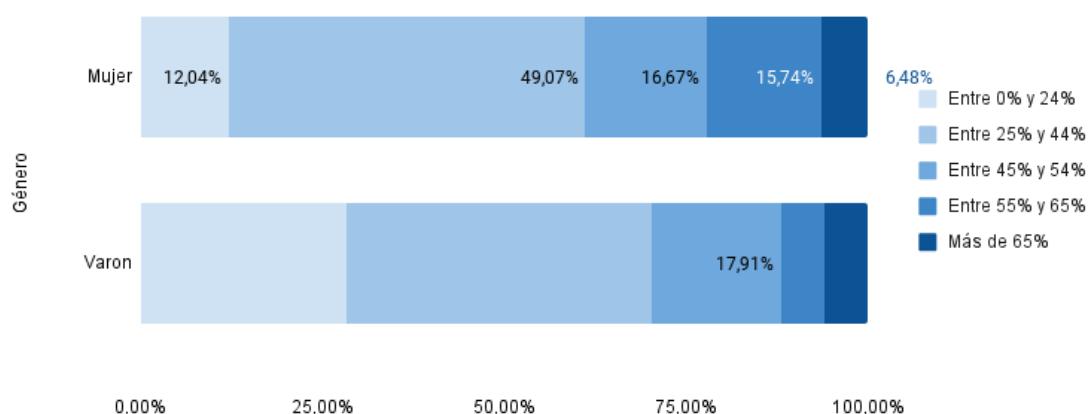
## Caracterización general

Cabe aclarar nuevamente que, debido a la metodología utilizada para este relevamiento, y considerando múltiples factores que determinan la representatividad, no debe tomarse este análisis como un análisis sobre las características poblacionales de la ciudad de Resistencia, sino como una aproximación a la problemática, que puede servir de insumo para próximas y más pormenorizadas investigaciones.

La edad promedio de la muestra relevada se ubica en los 31 años cumplidos. Del total de encuestados, el 42% tiene entre 18 y 30 años; el 34% entre 31 y 40; el 18,4% entre 41 y 50 y solo el 5,75% más de 51 años. Con todo esto, podemos decir que nuestra muestra se compone mayormente de gente joven, históricamente vinculados con el alquiler como medio de acceso a la vivienda. Estos, por lo general buscan viviendas más pequeñas, de calidad inferior a la media o en zonas periféricas, con el objetivo de destinar un porcentaje menor de sus ingresos en concepto de alquiler. No obstante, esta situación repercute en una mayor inestabilidad habitacional.

No quedan exentas las mujeres, que en nuestra muestra ocupan el 61,36% del total de observaciones. De hecho, el último dato disponible según el Instituto de Estadísticas y Censos de la Nación sostiene que los hombres ganan un 28,5% más que las mujeres, dejando sentada la clara brecha de ingresos predominante. Las implicancias son notables, a tal punto que en muchos casos, deban destinar mayores proporciones de sus ingresos en el pago del alquiler, tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico:

**Gráfico 1: Porcentaje de ingresos destinados al pago del alquiler según género<sup>1</sup>.**



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

Se puede observar que el 28.36% de los varones destina entre 0% y 24% de sus ingresos en el pago del alquiler. Ese porcentaje desciende a la mitad (12.04%) en el caso de las mujeres. Además, el 15.74% de las jefas de hogar destinan entre 55% y 65% (es decir más de la mitad de los ingresos totales), porcentaje que desciende en el caso de los varones de los cuales solo un 5.97% destinan dicha proporción de ingresos. Las posibles razones para estas disparidades pueden estar relacionadas con la brecha salarial, donde las mujeres suelen ganar menos que los hombres, los roles tradicionales de género, por ejemplo, si las mujeres asumen otros gastos vinculados a la vida cotidiana que no se vinculen a la vivienda, entre otros.

En cuanto a la zona de residencia, el 31,82% se concentra en el centro de la ciudad, mientras que en un 2do puesto queda la zona sur con un 29,55%. En menor medida aparecen las zonas oeste, este y norte, con un 17,05%, 11,36% y un 10,23% respectivamente.

La muestra se compone en su mayoría por hogares conformados por 1 o 2 miembros. Entre ambas categorías suman más del 80% de la muestra, distinguiendo los hogares con 2 habitantes con un 41,38% y los individuales representando un 39,66%. Se llegaron a encuestar hogares de hasta 5 miembros, siendo estos únicamente 3 casos. Un dato relevante es que la mayoría de los hogares que estaban conformados por 3 miembros o más, generalmente se encontraban conformados por 2 adultos y 1, 2 y 3 menores de 18 años. A continuación, la tabla 1 muestra mejor

<sup>1</sup> Se registra un caso de persona no binaria, que destina entre el 45% y el 54% de sus ingresos al pago de alquiler. El dato no está incluido en el gráfico por razones estadísticas y de representatividad.

los cruces entre las dos variables mencionadas anteriormente: cantidad de miembros del hogar y miembros menores de 18 años.

**Tabla 1: proporción de miembros del hogar, según miembros menores de 18 años.**

Miembros del Hogar	Miembros menores de 18			
	No	1 menor	2 menores	3 menores
1 miembro	100,00%	-	-	-
2 miembros	86,11%	13,89%	-	-
3 miembros	10,53%	63,16%	26,32%	-
4 miembros	18,18%	27,27%	45,45%	9,09%
5 miembros	-	33,33%	33,33%	33,33%

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

Con esta tabla en mente, es posible apreciar que los valores más altos se condicen. Los hogares con 3 miembros, en más del 90% de los casos están compuestos por adultos y menores (uno o dos de estos últimos). Por el contrario, los hogares de un solo miembro, no cuentan con menores, como es de esperarse<sup>2</sup>. En suma, a medida que aumenta la cantidad de miembros del hogar, también aumenta la cantidad de personas menores de edad que lo componen.

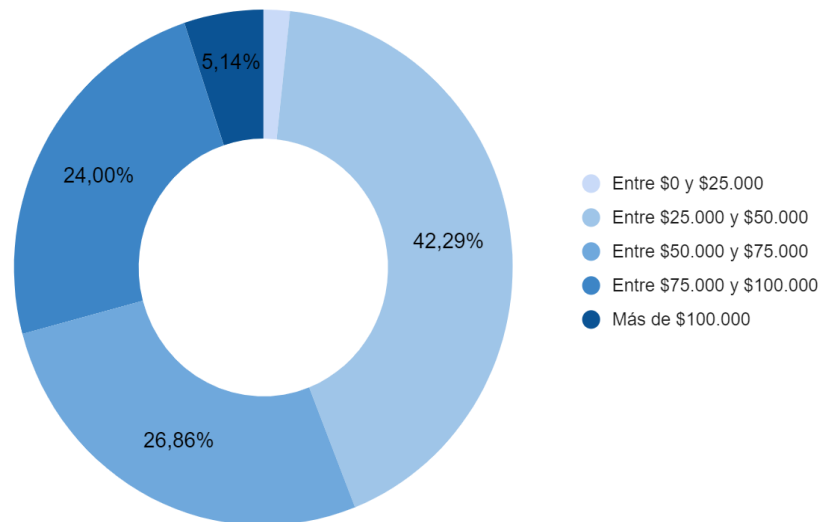
otro dato relevante que surge de la encuesta es el monto del último mes de alquiler abonado (cabe mencionar que los datos relevados corresponden al mes de agosto y septiembre, dependiendo del caso, debido a que los alquileres se abonan a mes adelantado). Para mantener la confidencialidad de los encuestados, decidimos agruparlos en montos estimativos, que se definieron en función de los precios del mercado de alquileres. El siguiente gráfico muestra las respuestas a esta pregunta, destacando el dato de que casi el 69,15% destinan entre \$25.000 y \$75.000 pesos al alquiler (cuando el salario mínimo vital y móvil se ubica en \$105.000 para el mes de julio y \$112.500 para el mes de agosto)<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> La encuesta requería ser mayor de 18 años para ser respondida. Por lo tanto, es imposible captar hogares de un solo miembro, que a su vez sea menor de 18 años.

<sup>3</sup> Disponible en: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primer/290389/20230717>



**Gráfico 2: Monto del último mes de alquiler abonado. Proporción según total**

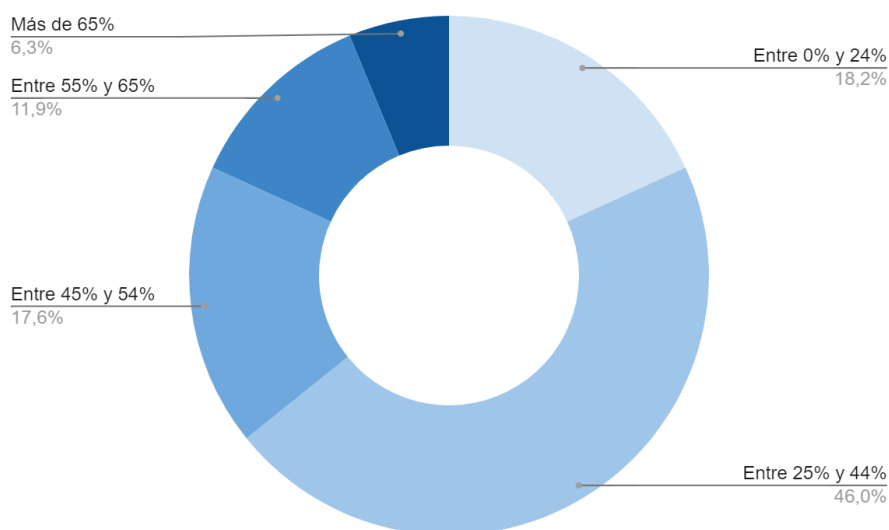


Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

Resalta a primera vista la gran cantidad de personas que abonaron entre 75 y 100 mil pesos. Para reforzar este análisis, se consultó sobre el porcentaje de los ingresos totales del hogar que las familias destinan al pago de alquiler, tal cual puede observarse en el gráfico siguiente.

Allí, se aprecia que más de la mitad de la muestra (63,63%) destinan desde un cuarto hasta la mitad de los ingresos familiares totales al pago del alquiler. No por tener menor proporción en la muestra debemos descuidar el análisis de las otras categorías. Que un 11,9% tenga que destinar más de la mitad de sus ingresos y un 6,3%, más del 65% del ingreso familiar total, es un dato alarmante, que no debe ser menospreciado a la hora de analizar las condiciones en las que se dan los contratos de alquiler, y tampoco al momento de analizar políticas salariales de mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos.

**Gráfico 3: Porcentaje de ingresos totales del hogar destinados a pagar el alquiler.**



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

Otro dato interesante refiere a las características de la vivienda: de las encuestas surge que la mayoría de los inmuebles son departamentos, ocupando el 82,4% de la muestra. En menor proporción aparecen las casas/PH con un 13,64% y, solo un 3,98% vive en una pieza/habitación, en un formato tipo pensión. En cuanto a la cantidad de ambientes (sin contar cocina, baño ni lavadero) se relevaron viviendas de hasta 5 ambientes. El 50% de la muestra cuenta con 2 ambientes (de los cuales 1 era el dormitorio). En menor medida, con un 32,95% aparecen los 3 ambientes (que en el 94% de los casos contaban con 2 dormitorios), un 12,5% de 4 ambientes (con 3 dormitorios) y por último, cerca de un 2% de los encuestados reside en una vivienda con 5 ambientes.

La Ley de Alquileres sancionada en 2020 (Ley N° 27551/2020) trajo consigo una serie de modificaciones al Código Civil y Comercial en cuanto al plazo mínimo del contrato, el periodo de actualización de montos y el criterio de actualización. En cuanto a la duración del contrato, se establece que el plazo mínimo del contrato de alquiler, ya sea para uso comercial o de vivienda, es de 3 años, aunque se permite pactar un plazo diferente entre las partes. Además, el Art. 14 sostiene que “sólo pueden realizarse ajustes anuales” en base a “un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE)” (más conocido como Índice de Contratos de Locación o ICL).

Cuando les preguntamos a los encuestados si su contrato de alquiler estaba comprendido dentro de la ley sólo en el 54,55% respondió afirmativamente, mientras que el 25% de la muestra no lo sabe, y el 20,45% manifestó que se rige por los parámetros determinados dentro de la ley. Sin embargo, si dejamos de lado esa pregunta y analizamos las condiciones que manifestaron los encuestados en cuanto a las tres variables mencionadas anteriormente, podemos observar que el 44,88% de la muestra se encuentra cumpliendo con los requisitos establecidos por la ley, esto es, una duración del contrato de 36 meses con actualización anual del monto de alquiler y cuya actualización se realiza en base al ICL.

El restante 66,22% suele cumplir alguno de los tres requisitos, pero no conjuntamente. Las duraciones de los contratos van desde 6 meses (6%), 12 (11%), 24 (18%), 36 (63%) y 48 (2%). Por otro lado, el 95% de los encuestados manifestó que los precios se actualizaban cada 12 meses (59,66%) y 6 meses (35,8%). El restante 5% actualizaban los precios en 1, 2 y 4 meses. Para finalizar, se distinguen una diversidad de criterios para actualizar los montos que abonan los inquilinos por mes, aunque destacan el Índice de Contrato de Locación (68,5%) y Índice de Precios al Consumidor (16,9%).

## Rango etéreo

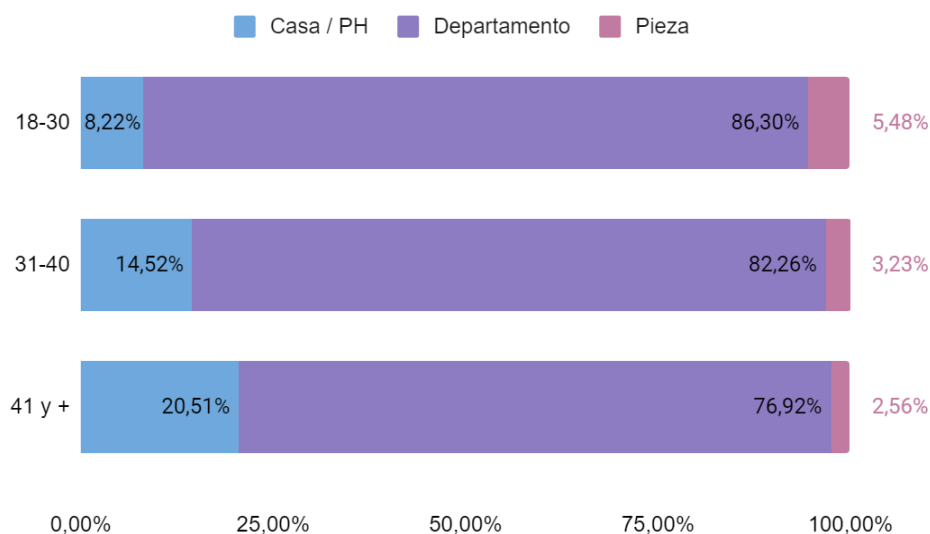
A continuación, se mostrarán los cruces más relevantes a la hora de analizar la muestra según la edad de los encuestados. Esta variable, en el mercado inmobiliario, es un aspecto que puede estar influenciado por una amplia gama de factores interconectados. Estos factores incluyen la ubicación geográfica en la que se encuentren, el punto en su ciclo de vida personal, las condiciones económicas prevalecientes, las tendencias generacionales que puedan estar en juego y, por supuesto, la disponibilidad y diversidad de la oferta de viviendas en el mercado.

Las cohortes más jóvenes son las que predominan en este relevamiento, y si bien la falta de representatividad de la muestra no permite realizar afirmaciones refutables, este dato refleja, una vez más, las desafiantes barreras que enfrentan en su búsqueda de acceso a la vivienda. En términos generales, aquellos que no alquilan permanecen bajo el techo de sus padres. Es importante señalar que, incluso cuando se implementan programas gubernamentales destinados a incentivar la adquisición de viviendas, existe una clara priorización hacia grupos etarios más avanzados, lo que hace que adquirir una casa propia resulte prácticamente inalcanzable para los individuos en los grupos más jóvenes.

En cuanto al **tipo de vivienda**, en general, la mayoría de las propiedades en alquiler son los departamentos, dato que se condice con el informe realizado en marzo del corriente año (Blundetto, 2023), en el que se describe también que, por lo general, son de menor tamaño que

las casas. Además, del mismo análisis surge que a medida que aumenta el tamaño, el precio de alquiler de la propiedad aumenta.

**Gráfico 4: Tipo de vivienda según rango etáreo.**

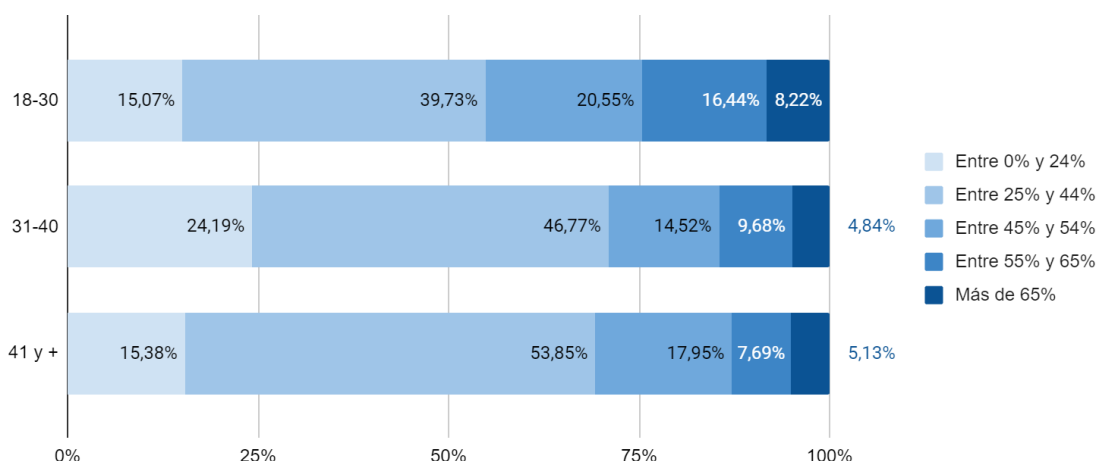


Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

Observando según rango etáreo, puede apreciarse que, a medida que crece la edad del encuestado/a, también lo hace la proporción de “casa” como unidad habitacional, a pesar de que en todos los casos, como ya se dijo, el departamento es el tipo de vivienda más utilizado. Nuevamente, los grupos más jóvenes, tienen mayores inconvenientes para alquilar viviendas más cómodas o espaciosas.

Por otro lado, cuando les preguntamos qué porcentaje de sus ingresos destinaban al pago del alquiler, la mayoría de las respuestas dan cuenta de un gasto entre el 25% y el 54% de los ingresos totales del grupo familiar. Ahora bien, dentro de los que tienen entre 18 y 30 años resalta que el 8,22% destina más del 65% de sus ingresos en la obligación mensual acarreada por la vivienda. Las personas más jóvenes, como los estudiantes o aquellos que están en las primeras etapas de su carrera laboral, suelen tener ingresos más bajos y, por lo tanto, deben destinar un mayor porcentaje de sus ingresos al pago del alquiler. A medida que avanzan en sus carreras y aumentan sus ingresos, este porcentaje tiende a disminuir, tal como vemos si analizamos a los que tienen entre 31 y 40 años donde la participación de todas las categorías “más altas” (entre 45% y más de 65% del ingreso familiar destinado al pago de alquileres) son menos representativas.

**Gráfico 5: Porcentaje del ingreso familiar destinado al pago del alquiler. Según rango etéreo.**



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

Distinto es el análisis de las personas mayores a 41 años: en este segmento, se destaca que casi el 60% de los encuestados destinan entre el 25% y el 44% de los ingresos totales familiares al pago del alquiler. Sería una proporción relativamente razonable si asumimos que son personas que ya se encuentran más estables económicamente que los jóvenes, y que suelen tener la capacidad de afrontar gastos mayores sin que perjudique su economía familiar. Sin embargo, el ciclo de vida en el que se ubiquen pueden afectar sus decisiones de gastar una mayor o menor proporción en la vivienda, ya que si tienen un grupo familiar numeroso es necesario atender las otras necesidades básicas.

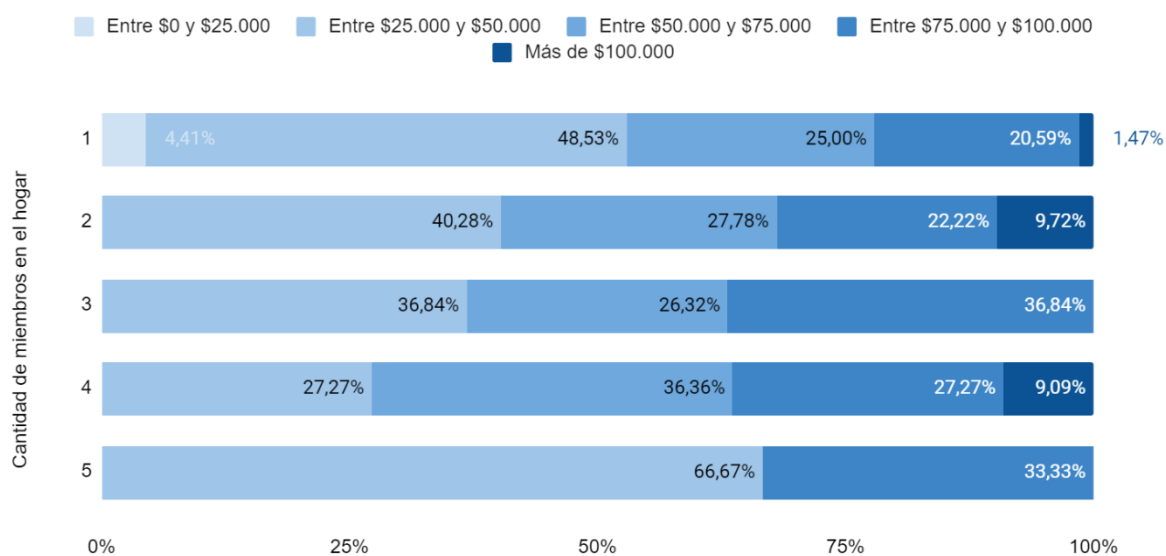
## Grupos familiares

El grupo familiar se conforma por la cantidad de residentes en el hogar distinguiendo entre adultos (o personas mayores de 18 años) y menores de 18 años. Por la conformación de la encuesta, resulta imposible determinar que todos los habitantes de una vivienda constituyan una única familia. No obstante, se definió como un único “grupo familiar” a las personas que habitan una misma vivienda, según lo declarado por el respondente.

En particular, resulta interesante vincular la variable de grupo familiar con el **monto abonado en concepto de alquiler durante el último mes**, para intentar validar la hipótesis de que, a mayor cantidad de miembros en el hogar, mayores serán las necesidades habitacionales, por lo que las propiedades deberían ser más grandes, y por ende, más oneroso su alquiler. Por otro lado, es de esperar que los grupos familiares más numerosos, tiendan a alejarse de las zonas residenciales más costosas, para reducir la carga de la vivienda en el presupuesto familiar.

La primera variable a analizar dentro de este apartado es el monto abonado en el último mes, que se vincula con el tamaño del grupo familiar a través de varios factores: en primer lugar, el tamaño del inmueble, ya que un mayor número de requiere, a priori, un espacio de vivienda más amplio para lograr una mayor comodidad.

**Gráfico 6: Monto de alquiler abonado el último mes, según cantidad de miembros del hogar.**



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

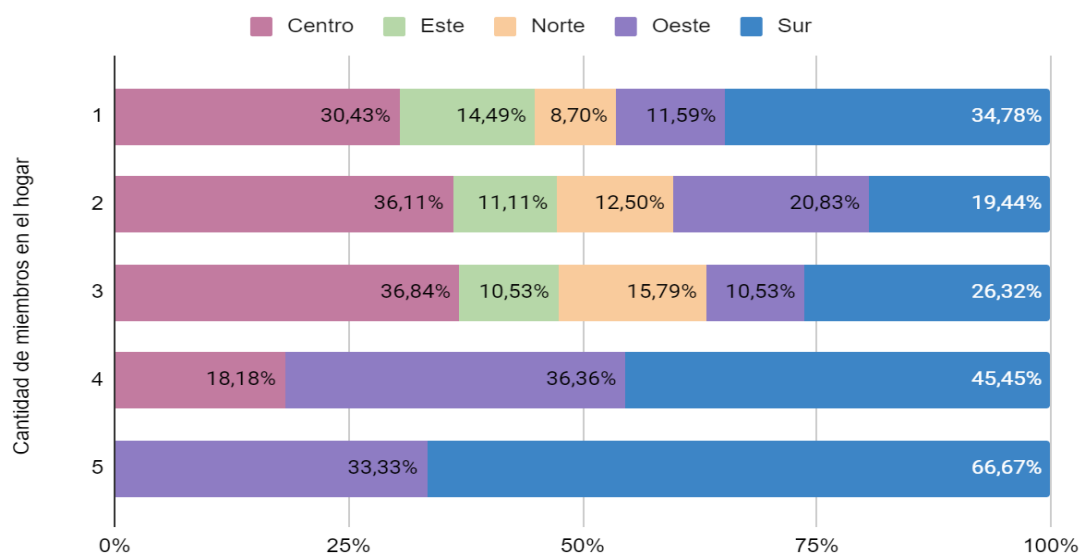
Ya en la caracterización general (gráfico 2) se pudo apreciar que la mayoría de las observaciones se concentraban entre los \$25.000 y los \$50.000. El análisis no difiere demasiado cuando vemos la influencia de la cantidad de miembros en el hogar, ya que la mayoría de las observaciones, luego del cruce, se mantienen en el mismo rango. Sin embargo, desde otra perspectiva, el análisis ofrece conclusiones interesantes.

Del procesamiento de las encuestas surge que el 81.1% de los inquilinos vive solo/a o con un acompañante, por lo que menos del 20% de los grupos familiares son más numerosos. Esto da cuenta de una marcada heterogeneidad, con fenómenos que se muestran a continuación: quienes viven solos, tienen una amplia dispersión en el rango de precios de alquileres (desde menos de \$25.000 hasta más de \$100.000), aunque también es el segmento que menor participación tiene en los rangos de precios más elevados. Al observar a los demás grupos, conformados por 2 o más personas, el rango de precios tiende a reducirse, al punto que ninguno declara haber pagado menos de \$25.000 mensuales el último mes. Esta tendencia continúa a medida que aumenta el número de miembros del grupo. Sin embargo, es interesante resaltar una curiosidad: no existe ningún grupo de 5 miembros que pague más de \$100.000 mensuales. Considerando lo expuesto, no se verifica la premisa de que mientras más sean en el hogar, mayor

es el monto de la vivienda, y esto puede atribuirse a otro fenómeno: ya sea por localización o por las características del mercado inmobiliario, a medida que aumenta la superficie de la vivienda, el \$/m<sup>2</sup> disminuye (Blundetto, 2023).

Ahora bien, cuando analizamos al grupo familiar en relación a la zona de residencia, podemos notar cómo los hogares compuestos de hasta 3 personas se concentran en la zona céntrica de la ciudad. La zona sur se encuentra presente en todos los grupos familiares, pero compone la mayoría en los grupos de uno, cuatro y cinco personas. Se observa la preeminencia de la zona recién mencionada en los hogares conformados por 5 habitantes, con el 66.67% de las observaciones totales del grupo, mientras que el tercio restante reside en la zona oeste de la ciudad. Se verifica entonces que, mientras más numeroso es el grupo familiar, más tienden a alejarse de la zona céntrica de la ciudad, optando por zonas residenciales más populares (Zona sur y zona oeste, fundamentalmente). Este fenómeno, tal como veremos en la próxima sección, podría deberse a diversas cuestiones, entre las que destacan la disponibilidad de viviendas acordes a las necesidades del grupo familiar, generalmente departamentos muy amplios o directamente casas -poco frecuentes o muy costosas en la zona centro- o bien la restricción presupuestaria propiamente dicha. Es decir, los grupos familiares numerosos requieren viviendas más amplias, y estas, a su vez, son escasas o muy onerosas en la zona centro.

**Gráfico 7: Zona de residencia. Según la cantidad de miembros en el hogar.**



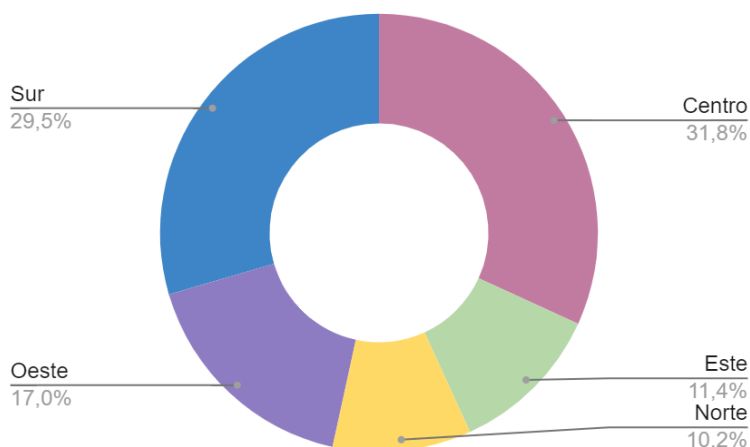
Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

## Zona geográfica

Esta sección se vincula estrechamente con la anterior, puesto que por lo general la zona de residencia de una familiar responde a múltiples factores: los precios de alquiler, las necesidades específicas de vivienda en cuanto a espacio y ambientes, la cercanía con ciertos puntos de interés, entre otras. Todos estos factores están determinados por la composición familiar y las decisiones de vida de sus miembros. Por ello, a continuación se relacionarán la zona geográfica con la cantidad de ambientes, con el monto destinado al pago del alquiler en el último mes y con el porcentaje de los ingresos que implicó ese monto. El análisis en relación a estas dos últimas variables responde estrictamente a cuestiones presupuestarias, bajo la hipótesis de que ciertas zonas de la ciudad son más accesibles que otras a la hora de alquilar una vivienda, y por ende, repercute directamente en las decisiones financieras de las familias.

En el gráfico 8 se puede observar que más de la mitad de los encuestados -y sus familias- residen en las zonas Centro y Sur de la ciudad. En proporciones menores aparece la zona Oeste, con un 17% y las zonas Este y Norte con 11.4% y 10.2%, respectivamente.

**Gráfico 8: Proporción de inquilinos según zona de residencia**



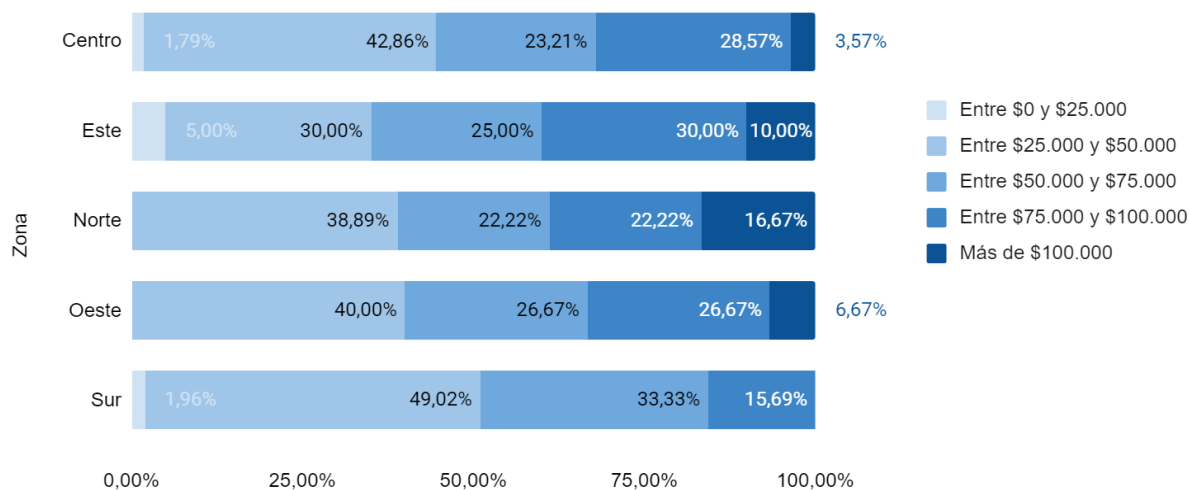
Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

Como se mencionó en párrafos precedentes, el precio del alquiler es un determinante clave a la hora de elegir la zona de residencia de las familias. A continuación, se presenta un gráfico que muestra la distribución por rangos de precios según cada zona. Tal cual puede observarse, la mayor proporción de alquileres elevados se encuentran en las zonas centro, este y norte, en tanto que en las zonas sur y oeste predominan los alquileres más accesibles. A priori, esto podría deberse a la cercanía con zonas comerciales. Tanto la zona céntrica como la zona oeste se corresponden con la mayor concentración de comercios, por lo que, no solo explica los precios en función de la comodidad y disponibilidad de acceso a servicios de cercanía, sino que también



los alquileres para vivienda compiten de manera directa con los alquileres comerciales, lo cual implica un alto costo de oportunidad para los propietarios a la hora de incorporar su inmueble al mercado.

**Gráfico 9: Montos del último alquiler pagado en función de la zona de residencia del grupo familiar.**

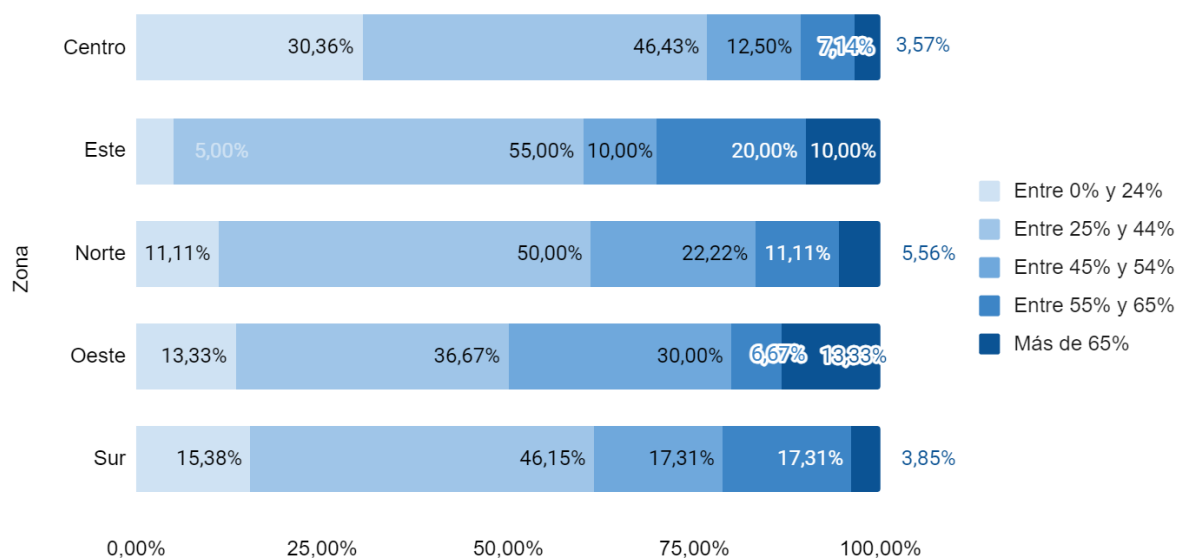


Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

Por otra parte, las zonas sur y oeste se caracterizan por ser eminentemente residenciales: existen numerosos barrios de gran extensión, como el caso del barrio Güiraldes en el sur o Villa San Juan y Villa Saavedra, en el Este. En todos los casos, son barrios residenciales históricos de la ciudad, con fuerte intervención del estado en la construcción de viviendas y en la planificación del ejido urbano.

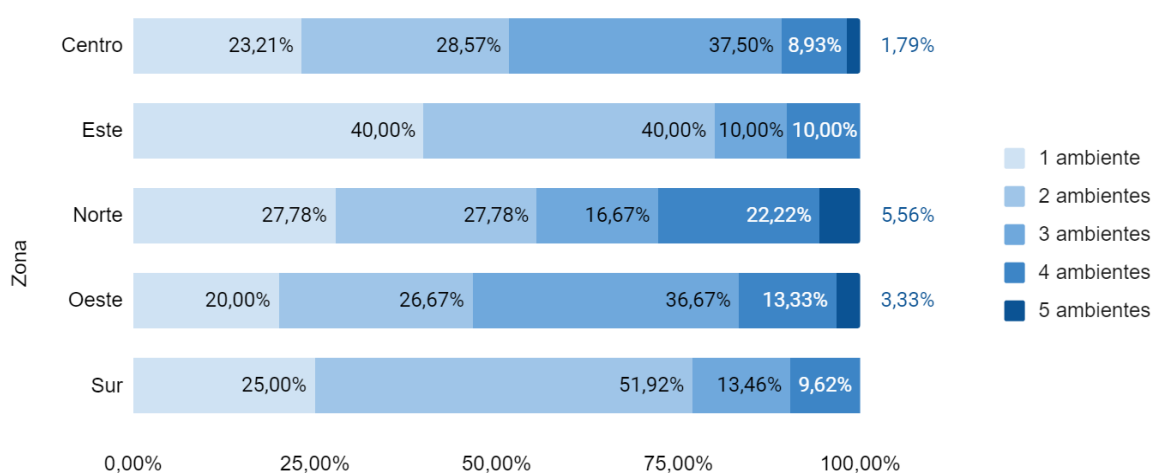
Cuando observamos, por el contrario, la proporción de los ingresos del hogar destinados al pago de alquiler, la situación difiere levemente: los grupos familiares que viven en la zona centro destinan un porcentaje menor de sus ingresos totales al pago de alquiler (casi 8 de cada 10 hogares destina menos del 45% de sus ingresos al pago de alquiler, en tanto que en la zona sur solo 6 de cada 10 hogares entran en esta proporción, y el resto se encuentra en segmentos más elevados). Dado que los alquileres suelen ser más accesibles en las zonas periféricas, este fenómeno puede estar explicado por el nivel de ingresos del hogar: posiblemente, los grupos familiares consultados que residen en la zona céntrica, tengan ingresos totales elevados y por ello, el peso del alquiler en su presupuesto es menor.

**Gráfico 10: Proporción del ingreso familiar total destinado al pago de alquileres, en función de la zona de residencia.**



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

**Gráfico 11: Cantidad de ambientes de la vivienda (sin contar baños, cocina y lavadero) en función de la zona de residencia**



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento efectuado entre el 22 de agosto y el 14 de septiembre de 2023

En el gráfico precedente podemos observar cómo se distribuyen geográficamente las viviendas alquiladas en función de su tamaño, aproximado a través de la cantidad de ambientes que poseen. Si bien la mayoría de los encuestados declara alquilar viviendas de 3 ambientes o menos, independientemente de su ubicación geográfica, resaltan la zona Norte y Oeste, con mayor proporción de ambientes que el resto (en la zona norte, el 27,8% declara habitar una

vivienda de al menos 4 ambientes, en tanto que, en la zona oeste, el porcentaje asciende a 17% aproximadamente). Podríamos decir, a priori, que este fenómeno responde al desarrollo histórico del ejido urbano de Resistencia. Así como se mencionó que las zonas sur y Este se caracterizan por la intervención del estado en la construcción de barrios de viviendas populares, el caso del norte y, en menor medida el Oeste, es el opuesto: si bien existen intervenciones estatales en la planificación habitacional, esta zona de la ciudad se caracteriza por la prominencia de inversiones privadas en la construcción de viviendas, lo que podría explicar la concentración de viviendas más amplias que en el resto de la ciudad. Sin embargo, este fenómeno debería confirmarse a partir de estudios más exhaustivos al respecto de la planificación habitacional de la ciudad, puesto que este relevamiento no abordó cuestiones de propiedad de la vivienda, ni tiene una geo-localización precisa de los encuestados y sus hogares.

## Consideraciones finales

Este documento busca describir las condiciones en las que se dan los contratos de alquiler a través de una encuesta online realizada a los inquilinos de la ciudad de Resistencia. Del procesamiento de sus respuestas surgieron datos interesantes que, si bien ya fueron analizados en los apartados anteriores, son relevantes para un análisis más integral de esta problemática. Así mismo, es importante resaltar el carácter parcial de esta investigación, sirviendo como una aproximación a la problemática y una descripción general en base a una encuesta realizada sin la adecuada representatividad en cuanto a edades, situaciones socioeconómicas, zonas de residencia, nivel académico y laboral de los encuestados y, por ende, requiere de una profundización a la hora de sacar conclusiones más acertadas.

Este abordaje, no obstante, permite dar algunas pistas para entender el mercado inmobiliario y la problemática habitacional de la ciudad de Resistencia. Como se mencionó a lo largo del texto, diversas circunstancias produjeron que, a lo largo de los años, las condiciones para acceder a la vivienda propia sean cada vez más restrictivas, dejando fuera esta posibilidad a numerosos grupos familiares y, fundamentalmente, a los sectores más jóvenes de la sociedad. No es un dato menor que, de las personas consultadas, más del 75% de los casos se correspondan con personas menores de 40 años, muchos de ellos solos, o compartiendo vivienda con otro adulto.

Por otro lado, resalta la predominancia de los departamentos en cuanto al tipo de vivienda, principalmente en la zona centro de la ciudad. Este fenómeno puede explicarse desde diversas aristas: por un lado, la zona céntrica se corresponde con el área comercial de la ciudad, por lo que el costo de oportunidad de los inmuebles torna complicada la posibilidad de mantener casas amplias, y se termina optando por la construcción de edificios de propiedad horizontal, que permiten la construcción de múltiples unidades habitacionales en un mismo terreno, incluso algunos con la planta baja devenida en locales comerciales. Por otro lado, las familias más numerosas, tienden a alejarse del centro urbano para asentarse en zonas residenciales, que les permitan vivir con cierta comodidad, en espacios más amplios. Esto último se refuerza si se considera el aumento de la conectividad que el transporte público le ha brindado a la ciudad, por lo que las distancias largas hacia las zonas laborales o educativas cada vez ponderan menos a la hora de elegir una zona para residir. Sumado a ello, los grupos familiares que residen en zonas residenciales tienden a habitar viviendas con mayor número de ambientes, lo cuál es una ventaja para las familias numerosas.

No obstante, es también cierto que el impacto del precio alquiler en el presupuesto de las familias se constituye en un factor fundamental: en este sentido, este relevamiento da cuenta de una concentración de los grupos familiares más numerosos en las zonas residenciales, más populares de la ciudad, donde naturalmente, los precios de las viviendas disminuyen

considerablemente. Particularmente, el relevamiento da cuenta de que, aún cuando el rango de precios que abonan los grupos familiares que habitan el centro de la ciudad es más amplio que el de los que lo hacen en zonas residenciales, el impacto porcentual de ese gasto en sus ingresos totales, tiende a ser inferior, incluso cuando los grupos familiares tienden a ser más pequeños en el centro, por lo que los aportes al hogar se concentran en menos personas.

El género también se constituye como una limitante a la hora de acceder a viviendas de calidad, fundamentalmente por cuestiones presupuestarias: en el caso de los hombres jefes de hogar, sólo el 30% requiere de un porcentaje superior al 45% de sus ingresos para afrontar el alquiler. Sin embargo, en el caso de las mujeres jefes de hogar, este porcentaje asciende a casi 40%. Esto no sólo reafirma la brecha de ingresos existente, sino que además limita las posibilidades de planificación de vida de las mujeres que son sostén de sus hogares.

Si bien las decisiones de vida de los individuos son influyentes, y en cierta medida ocupan la centralidad del análisis de este documento, no es menos relevante la posición de la oferta habitacional en la ciudad, caracterizada fundamentalmente por las empresas inmobiliarias, gestoras e intermediarias entre los propietarios y los inquilinos.

Esta relación es particularmente llamativa por la disparidad en el poder de negociación: por lo general, los contratos, sean formales o tácitos, son de adhesión, donde el inquilino no tiene ninguna injerencia a la hora de negociar. Esto se torna visible cuando se analizan las características de la contratación, su modalidad y los mecanismos de actualización y renovación, que se desprenden de las encuestas realizadas.

La ley de alquileres, dictada y promulgada durante el año 2020, establece una multiplicidad de reglamentaciones a la hora de regular la relación entre locador y locatario, pero existen algunas que son relevantes para este informe.

Por un lado, tenemos la duración del contrato. Según la mencionada ley, los contratos deberán tener una duración no menor a 3 años, con mecanismos de rescisión para ambas partes. Este parámetro encuentra asidero en la necesidad de estabilidad y previsibilidad habitacional de los inquilinos. No obstante, del informe surge que, si bien en la mayoría de los casos se cumple con esta condición (63% de los encuestados), todavía hay cerca de un 35% de los inquilinos que tienen contratos inferiores.

Otros factores clave de la ley están referidos a la actualización de los montos del alquiler mensuales: en un contexto de alta inflación y de volatilidad de precios, contar con mecanismos que permitan regular estas actualizaciones se vuelve menester para los locatarios, que por lo general cuentan con ingresos fijos provenientes de su salario.

En este sentido, la nueva Ley de alquileres prevé dos puntos a considerar: por un lado, el período de actualización, es decir, el plazo en el que se van a actualizar los alquileres y, por ende, el lapso de tiempo durante el cuál se mantienen congelados. Tal como sucede en el punto anterior, la ley no se cumple plenamente en este sentido: si bien la gran mayoría de quiénes tienen contratos con una duración superior a los 36 meses, tienen actualizaciones una vez al año, existen algunos casos en los que los ajustes se realizan cada 6 o incluso 3 meses. Más aún, esta condición se agrava para aquellos cuyo contrato es aún inferior en duración.

El último ítem, vinculado al anterior, refiere al criterio mediante el cuál se realiza dicha actualización: la Ley establece un índice (Índice de Contrato de Locación) que, considerando varios criterios, establece un porcentaje de actualización para los alquileres. Sin embargo, este criterio tampoco se respeta en muchos de los casos consultados. Más aún, la dispersión en el criterio de actualización da cuenta del escaso poder de negociación del inquilino: desde índices de precios al consumidor, hasta porcentajes fijos establecidos por el locador -o inmobiliaria-, hasta la evolución de otras variables, como el precio del dólar paralelo, se constituyen como criterios para la actualización.

Cabe señalar que, al momento de redactarse este informe, se discutió y aprobó en el congreso de la Nación una nueva Ley de alquileres, con modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación, Esta normativa (Ley N° 27737/2023), pone en discusión la legislación actual y busca regular de manera más eficiente la relación entre partes. No obstante, al momento de la publicación de este artículo, la Ley no se encuentra reglamentada ni en vigor, por lo que será materia de una nueva investigación, en la que se ahondará en esta problemática, considerando su implementación, el impacto tanto en la oferta como la demanda de viviendas, y cualquier otra novedad que se desprenda de ella.

En suma, ante la profundización del problema del acceso a la vivienda, resulta necesario profundizar el análisis sobre la situación de las familias de Resistencia, para poder garantizar el acceso a la vivienda de manera cómoda, segura y sustentable. Reiterando el carácter descriptivo de esta investigación, y considerando los testimonios recogidos de las encuestas, se desprende la necesidad de atender las condiciones sociales, salariales y jurídicas de la población no propietaria, la planificación urbana y el desarrollo habitacional, en pos de mejorar una evidente situación de vulnerabilidad en el acceso a la vivienda, fundamental en la vida y el desarrollo de las familias.

## Referencias bibliográficas

- Blundetto, A. (2023). Panorama del mercado inmobiliario en la ciudad de Resistencia: aproximaciones cuantitativas. Documentos de Trabajo. Escuela de Gobierno de la provincia del Chaco. Disponible en: <http://escueladegobierno.chaco.gov.ar/images/nuestras-publicaciones/panorama-mercado-inmobiliario-marzo-2023.pdf>
- Centro de Estudios Legales y Sociales. (2021). Sin casa propia: alquilar cuando la vivienda es solo una mercancía. Escuela IDAES. Universidad Nacional de San Martín.
- Ley N° 27.551 de Contrato de Alquileres de 2020, Publicada en el Boletín Oficial del 30-jun-2020. Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/335000-339999/339378/norma.htm>
- Rodríguez, M., Rodríguez, M., y Zapata, C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción: la "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo. Pontificia Universidad Javeriana. ISSN 2027-2103.