


# Situación de los hogares inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires

Julio 2024

El Relevamiento de Inquilinos del Observatorio de Economía Urbana del CEPA seguirá relevando datos para analizar la situación del mercado de alquileres durante 2024 a partir de la derogación de la ley de alquileres contenida en el DNU 70/2023.

Para participar del relevamiento o ayudarnos a difundirlo se accede a través del siguiente link:

[www.centrocepa.com.ar/encuestainquilinos](http://www.centrocepa.com.ar/encuestainquilinos)




SE PARTE DEL

# RELEVAMIENTO DE INQUILINOS

EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

**Tu participación es muy importante.  
Completá la encuesta en este link.**

\*Los datos se utilizarán de forma anónima



<https://www.centrocepa.com.ar/encuestainquilinos>

**CEPA** | Observatorio de Economía Urbana

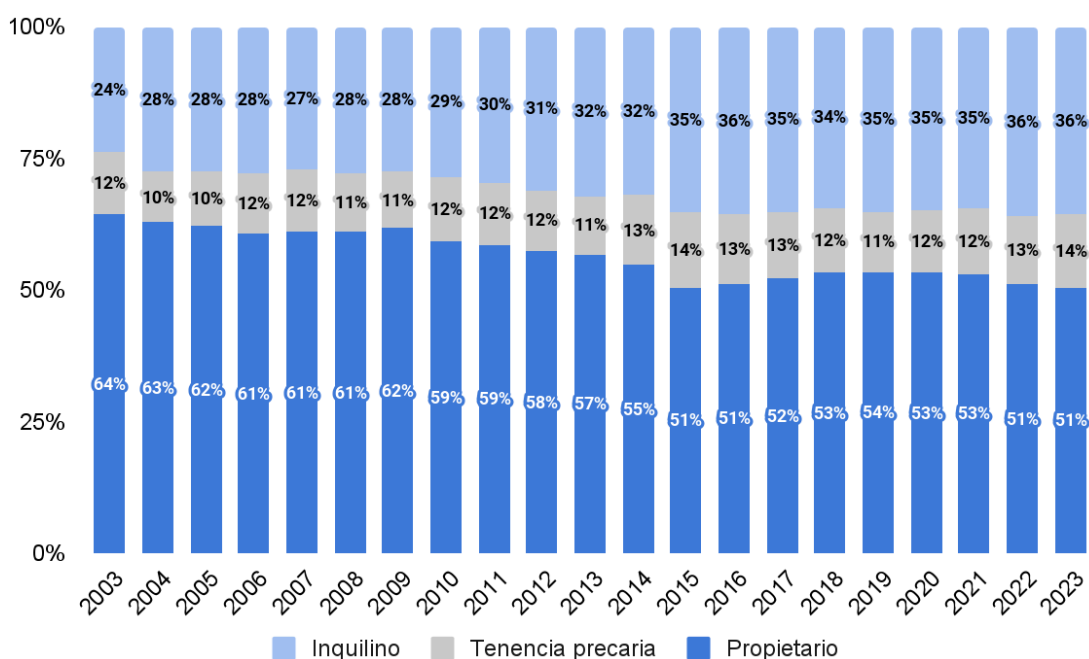
## Resumen ejecutivo

- Abordar la problemática inquilina resulta una tarea importante dado que la población inquilina se incrementó del 24% al 36% del total de hogares residentes en la Ciudad de Buenos Aires durante los últimos veinte años. Por ello, el Observatorio de Economía Urbana del CEPA realizó un relevamiento durante el año 2023 con un muestreo basado en el parque habitacional de la población inquilina en la ciudad, lo que permite expandir los resultados al conjunto de la población inquilina.
- Los resultados obtenidos permiten afirmar que la ley de alquileres 27.551 contó con altos grados de cumplimiento, centralmente en lo que refiere a sus puntos más importantes: duración de los contratos, frecuencia de actualización e índices de actualización.
- Asimismo, se observó una brecha creciente entre los precios de oferta y los precios de contratos, lo cual implica que los precios presentados como de “mercado” no responden a la situación real del mercado de alquileres, al menos hasta diciembre de 2023. Esto permite pensar que la existencia de la ley permitió que la situación de los hogares inquilinos no se deteriorara tanto en un contexto de alta inflación, lo cual pone en valor la importancia de tener un índice objetivo para actualizar precios en un contexto de volatilidad y dispersión de los precios del mercado de alquileres.
- En este contexto, la derogación de toda normativa que perseguía algún tipo de protección hacia los hogares inquilinos agrava la situación de los mismos en un contexto económico de crisis generalizada. En una ciudad con un 36% de hogares inquilinos esta situación se vuelve acuciante dado que no hay ningún tipo de contención desde los gobiernos locales y nacionales para una población inquilina de más de 1 millón de habitantes.

## Introducción

La Ciudad de Buenos Aires, al igual que el resto del país, vive un proceso de inquilinización producto de las persistentes dificultades en acceder a la propiedad de la vivienda. Desde el año 2003 asistimos a una lenta pero firme caída de la proporción de hogares propietarios y, por lo tanto, a un incremento en la proporción de hogares inquilinos. Como se observa en el siguiente gráfico, la evolución del indicador Tenencia de la Vivienda relevada por la Encuesta Anual de Hogares de la Dirección de Estadísticas y Censos de la Ciudad indica un 64% de hogares propietarios en 2003, contra un 24% inquilino. Sin embargo, 20 años después, los hogares propietarios caen hasta el 51%, mientras los inquilinos se incrementan hasta el 36%. Es decir que mientras los primeros caen 13 p.p., los segundos se incrementan en 12 p.p., casi idéntica proporción. Paralelamente, la población con tenencia precaria se incrementó en 2 puntos porcentuales, del 12% al 14%.

Gráfico 1. Distribución de hogares propietarios e inquilinos. Ciudad de Buenos Aires. 2003 a 2023



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a DGEYC-GCBA

Sin embargo, existe una vacancia en el conocimiento sistematizado del mercado de alquileres.

Actualmente, el único indicador oficial con el que se cuenta es el monto promedio de los alquileres desagregado por cantidad de ambientes y barrio, que publica el GCBA. Este indicador no es robusto ya que sólo contabiliza las propiedades ofrecidas por un portal web. Además, solo se tienen en cuenta los precios promedios de oferta en cada

período, es decir que el monto registrado no corresponden necesariamente a los precios efectivamente pactados en los contratos y pagados por los inquilinos. Una vez firmado el contrato, el hogar inquilino pasa a tener un “cronograma” de pagos de acuerdo a lo pactado, por lo que se escinde de los valores de oferta del mercado. Por lo que las series estadísticas que reflejan los precios de oferta, sólo captan una parte de la totalidad del mercado de alquileres, quedando vacante la reconstrucción de los precios efectivamente pagados por los inquilinos.

Además de este sesgo, no se cuenta con datos oficiales que permitan sistematizar un diagnóstico del mercado de alquiler. Por ejemplo, información como los requisitos de alquiler, los incrementos promedios de los montos de alquiler al renovar contrato, las condiciones exigidas por la inmobiliaria y/o locador, pago de ABL, y otras condiciones que se pactan en los contratos de alquiler.

Por ello, desde el Observatorio de Economía Urbana del CEPA nos proponemos contribuir a la elaboración y sistematización de información que permita reducir esta vacancia.

Para ello se realizó el Relevamiento de Inquilinos 2023 en la Ciudad de Buenos Aires. Una encuesta dirigida a hogares inquilinos de todas las comunas de la Ciudad, realizada con un muestreo representativo de acuerdo al parque habitacional de la población inquilina, según la Encuesta Anual de Hogares publicada por el Gobierno de la Ciudad. Ello permite expandir los datos al conjunto de la población inquilina para la mayoría de las comunas. En aquellas que no fue posible por la baja incidencia inquilina, o bien por no contar con los suficientes casos, se agruparon diversas comunas con el fin de mejorar la calidad de los datos.

Los datos utilizados para la elaboración del presente informe se recolectaron entre julio y noviembre de 2023, a través de una encuesta autoguiada mediante formulario online. De las respuestas obtenidas el 13,6% de los contratos se iniciaron en 2020, el 40,8% en 2021, el 23,9% en 2022 y el 21,5% en 2023.

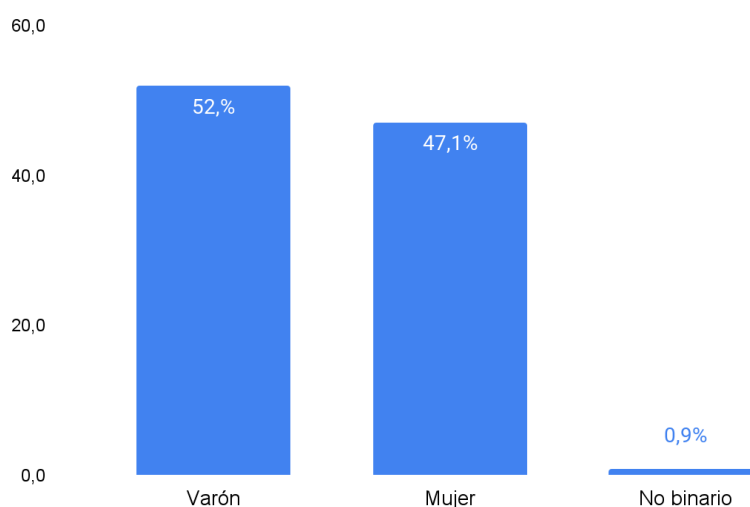
El informe se estructura en tres secciones. En la primera, se presentan los datos demográficos de la muestra. En la segunda, se analiza el cumplimiento de la Ley de Alquileres 27.551 sancionada en 2020, dado que por el período de relevamiento de la encuesta fue la que se encontraba vigente durante la mayor parte del tiempo. En la tercera, se realiza un análisis de precios de alquileres a partir de los precios reales relevados y su comparación con los precios de oferta publicados por el GCBA. Para esta sección se optó por trabajar a partir de las zonas definidas por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires en 2012, dado que permite observar curvas más estables en el precio de los alquileres. Según esta metodología, se considera zona norte a las comunas: 2, 13 y 14; zona centro a las comunas: 1, 3, 5, 6, 7, 11, 12 y 15; y zona sur a las comunas: 4, 8, 9 y 10.

## Características demográficas de la muestra

En este primer apartado se analizan los datos demográficos de la muestra obtenida. Específicamente, género, edad de los jefes de hogar, cantidad de personas en el grupo familiar, cantidad de niños/as en el grupo familiar, y porcentaje de hacinamiento crítico en los hogares inquilinos.

En cuanto al género del jefe/a de hogar de los inquilinos, se puede observar una distribución pareja entre varones y mujeres, y un porcentaje menor identificados como no binarios.

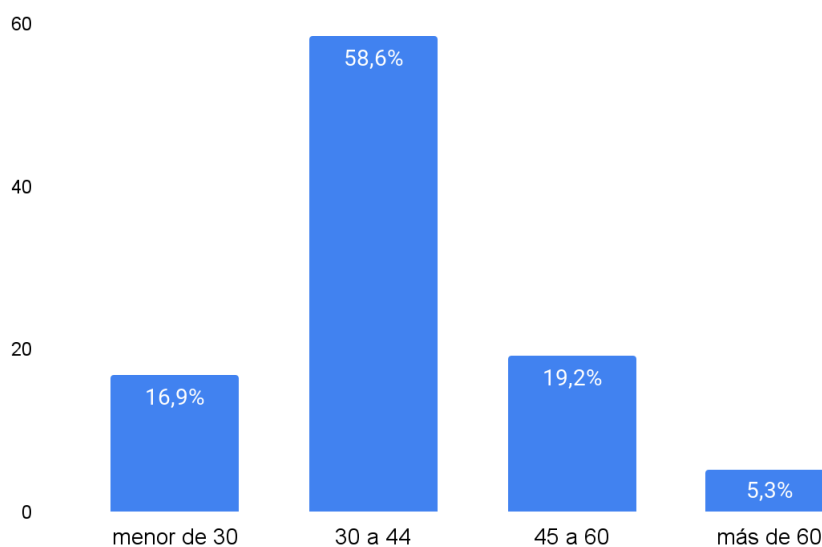
Gráfico 2 - Género de los jefes/as de hogar



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

En lo que respecta a la edad, casi el 60% tiene entre 30 y 44 años. Mientras que el 19% tiene entre 45 y 60, el 17% es menor a 30, y solo el 5% es mayor a 60 años.

Gráfico 3 - Edad de los jefes/as de hogar

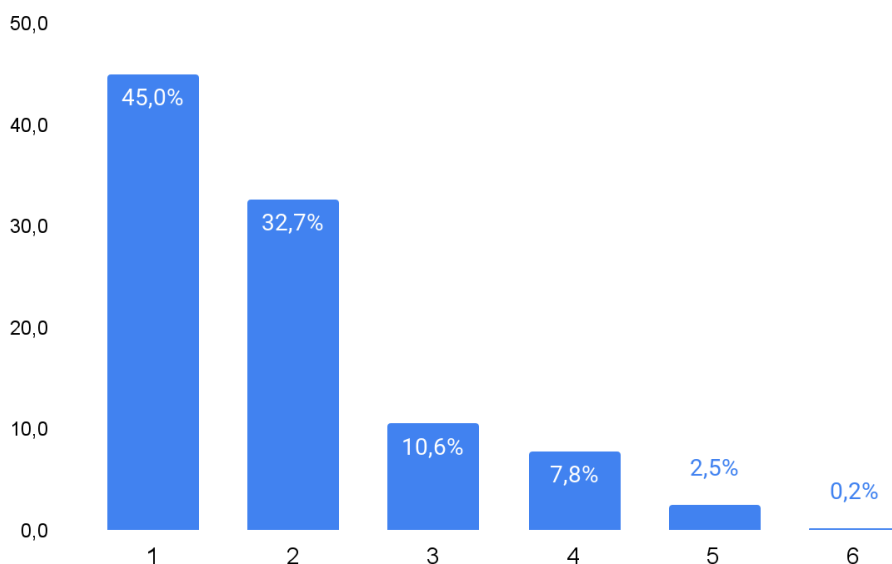


Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Como vemos la problemática inquilina afecta especialmente al grupo etario entre los 30 y 44 años.

En cuanto a las personas por grupo familiar, vemos que el 45% corresponden a hogares unipersonales, el 33% corresponde a hogares de 2 personas, el 11% a hogares de 3 personas, el 8% a hogares de 4 personas, el 2,5% a hogares de 5 personas, y menos del 1% a hogares de 6 personas o más.

Gráfico 4 - Cantidad de personas en el grupo familiar

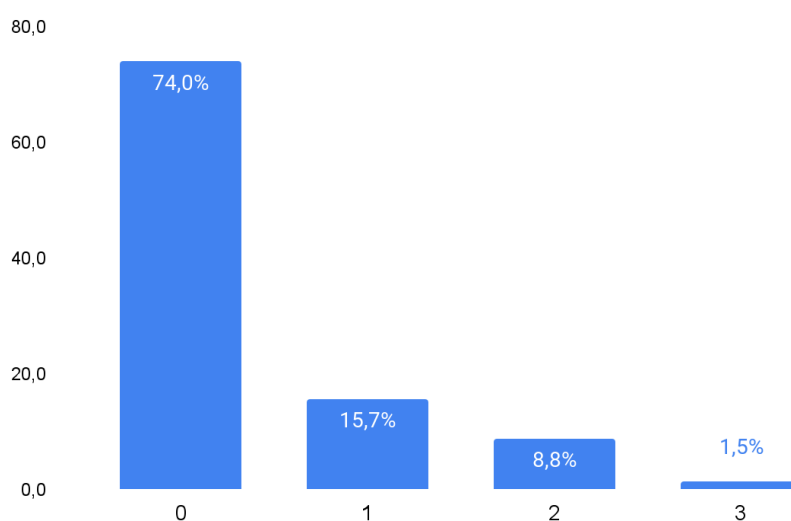


Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Al observar la cantidad de niños/as en el grupo familiar, vemos que en el 74% de los hogares no hay niños/as, en el 16% hay solo uno, en el 9% hay dos, y en el 1,5% hay tres menores.

Del gráfico se desprende que los hogares inquilinos en su gran mayoría no cuenta con niños en el grupo familiar.

Gráfico 5 - Cantidad de niños/as en el grupo familiar

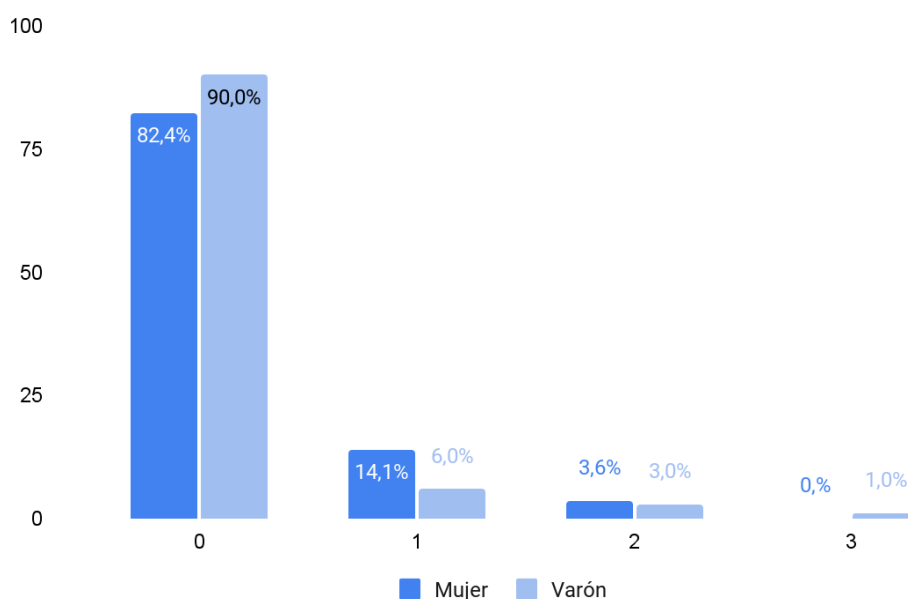


Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Al analizar la distribución por género de la jefatura en hogares inquilinos de un solo adulto (monoparentales/monomarentales) desagregado por cantidad de menores, se puede observar que, de forma muy mayoritaria, los hogares con jefe varón no tienen menores a su cargo (90%). Los hogares monoparentales con jefe varón y un menor a cargo son el 6%, y con dos menores a cargo el 3%.

En cambio, sólo el 82% de los hogares monomarentales no tienen menores a su cargo. El 14% tiene un menor, y el 3,6% tiene dos menores a cargo.

Gráfico 6 - Distribución porcentual de jefatura en hogares de un adulto desagregado por género del jefe/a y cantidad de menores



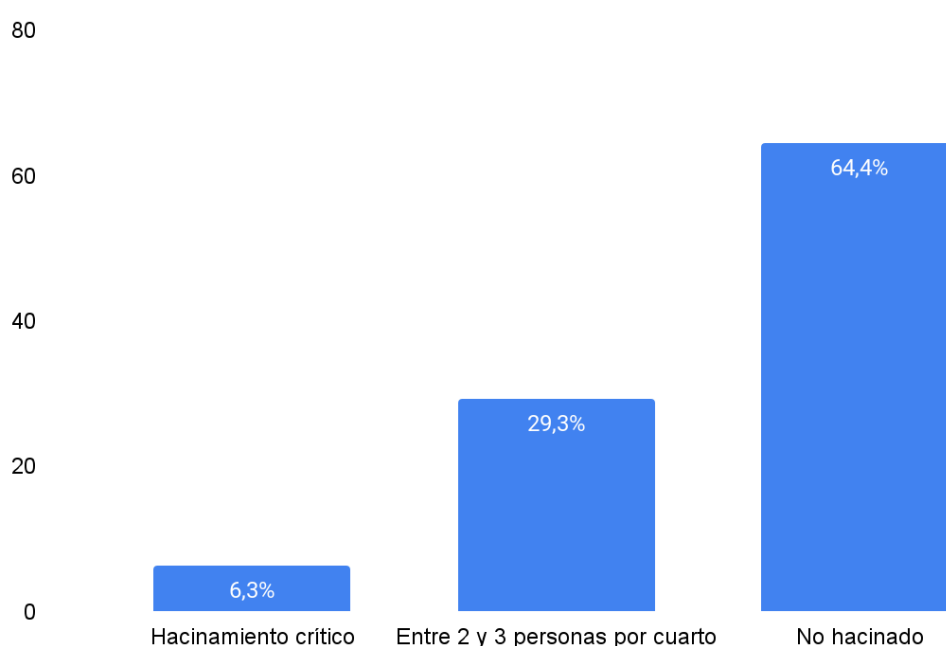
Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.



Profundizando en las características socio económicas de los hogares inquilinos podemos observar el hacinamiento<sup>1</sup> de los mismos. El hacinamiento crítico corresponde a más de 3 personas durmiendo por cuarto. Como vemos en el gráfico 7, el 6,3% de los hogares encuestados presenta esas características. Por otro lado, en el 29% de los hogares inquilinos, hay entre 2 y 3 personas durmiendo por cuarto. Si bien este caso no corresponde a un nivel de hacinamiento crítico, resulta evidente que no es suficiente *“en materia de privacidad, salud y generación de entornos aptos para el estudio y la socialización”*<sup>2</sup>.

Finalmente, el 64% de los hogares inquilinos no están hacinados, que corresponden a aquellos hogares con menos de dos personas por cuarto.

Gráfico 7 - Distribución de hacinamiento de los hogares inquilinos



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

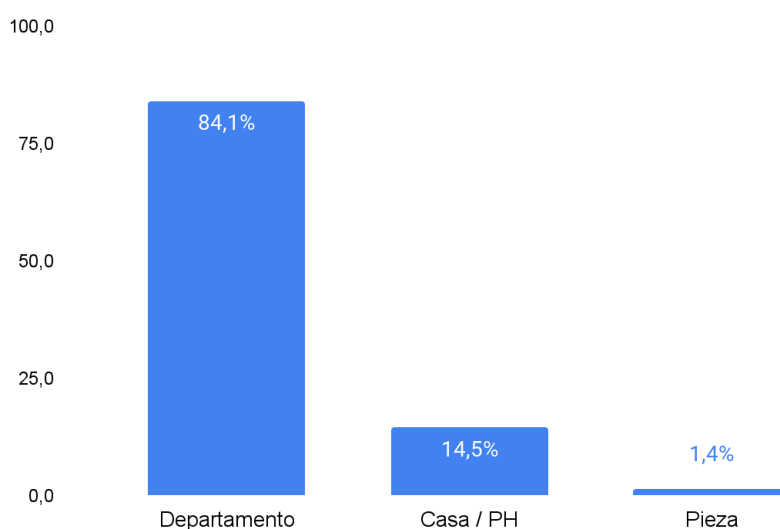
Analizando la tipología de vivienda de la población inquilina, se destacan los departamentos, con el 84,1% de los casos, seguidos por las casas o PH con un 14,5% y las piezas con un 1,4%

<sup>1</sup> Hacinamiento crítico: corresponde a los hogares que presentan más de tres personas por cuarto.

Fuente: [https://www.indec.gob.ar/ftp/indecinforma/nuevaweb/cuadros/7/sesd\\_glosario.pdf](https://www.indec.gob.ar/ftp/indecinforma/nuevaweb/cuadros/7/sesd_glosario.pdf)

<sup>2</sup> INDEC. Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos.

Gráfico 8 - Tipo de vivienda que se alquila



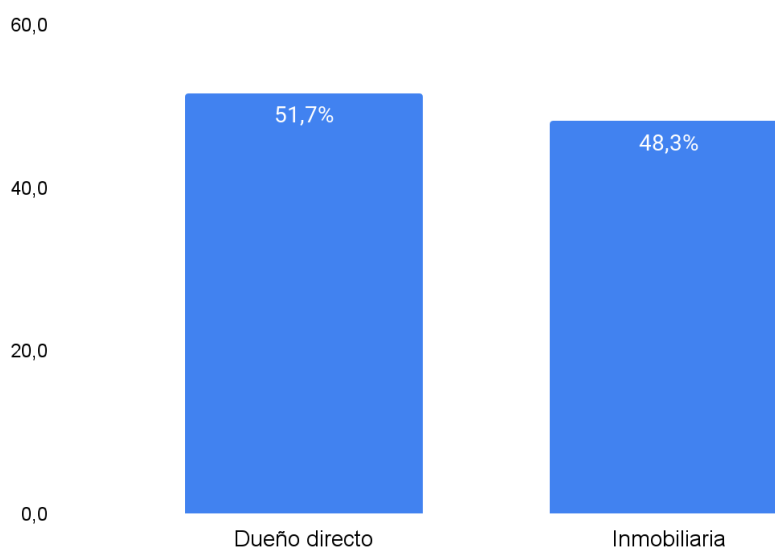
Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

## Cumplimiento de los principales puntos de la ley de alquileres

En este apartado se analiza el grado de cumplimiento de las principales reglamentaciones de la ley de Alquileres 27.551.

Un primer aspecto fundamental es considerar la modalidad a través de la cual se realizó el contrato. En ese sentido, se observa una distribución muy pareja entre los alquileres pactados a través de inmobiliaria y los realizados directamente con el dueño. 48% y 52% respectivamente.

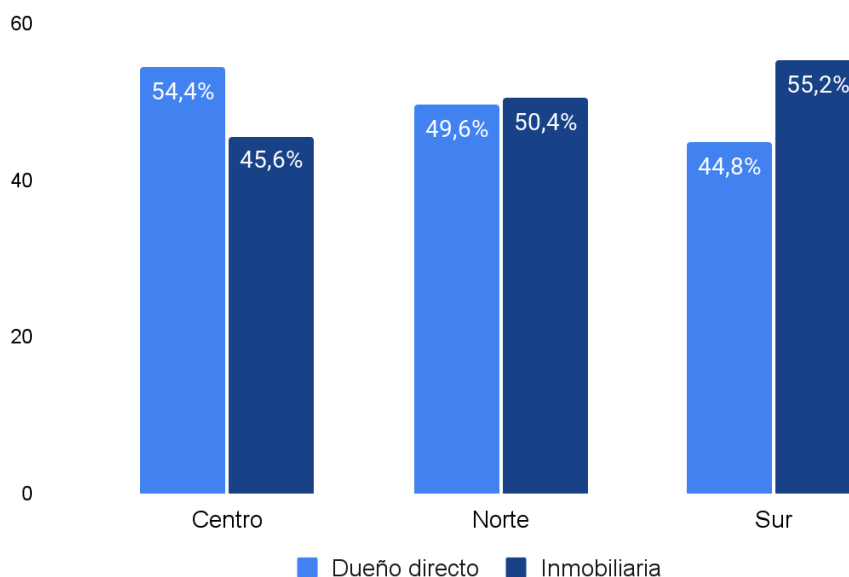
Gráfico 9 - Modalidad de contratación



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Al desagregar el análisis por zona, se observa que en la zona norte la distribución es muy pareja: del total de viviendas en alquiler un 49,5% se contrata mediante dueño directo y un 50,5% mediante inmobiliaria. En las otras dos zonas de la Ciudad se dan realidades distintas, mientras que en el centro la mayoría de los contratos se dieron mediante dueño directo, con una diferencia de 10 puntos porcentuales; en la zona sur la mayoría de los contratos fueron intermediados por inmobiliarias, con la misma diferencia entre sí.

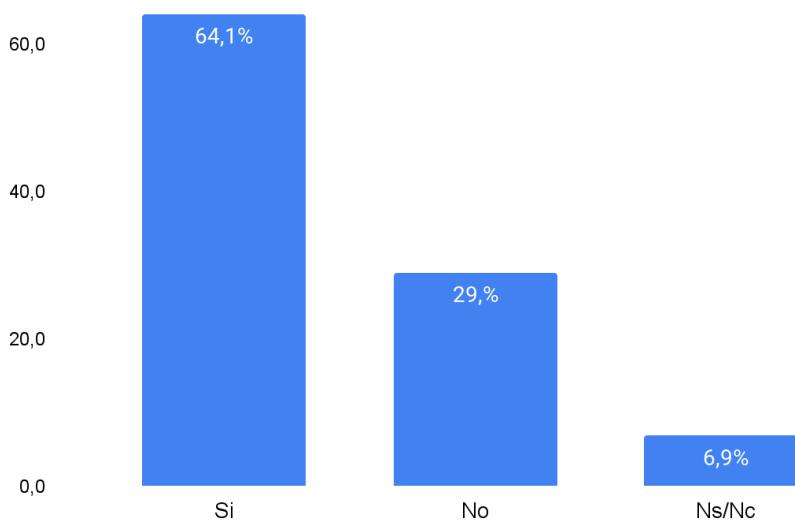
Gráfico 10 - Modalidad de contratación por zona



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

En lo que respecta a la percepción de cumplimiento de la ley de alquileres, consultados sobre este punto, el 64% de los encuestados respondió que su contrato cumplía la ley, el 29% que no, y el 7% desconocerlo.

Gráfico 11 - Cumplimiento de la ley de alquileres



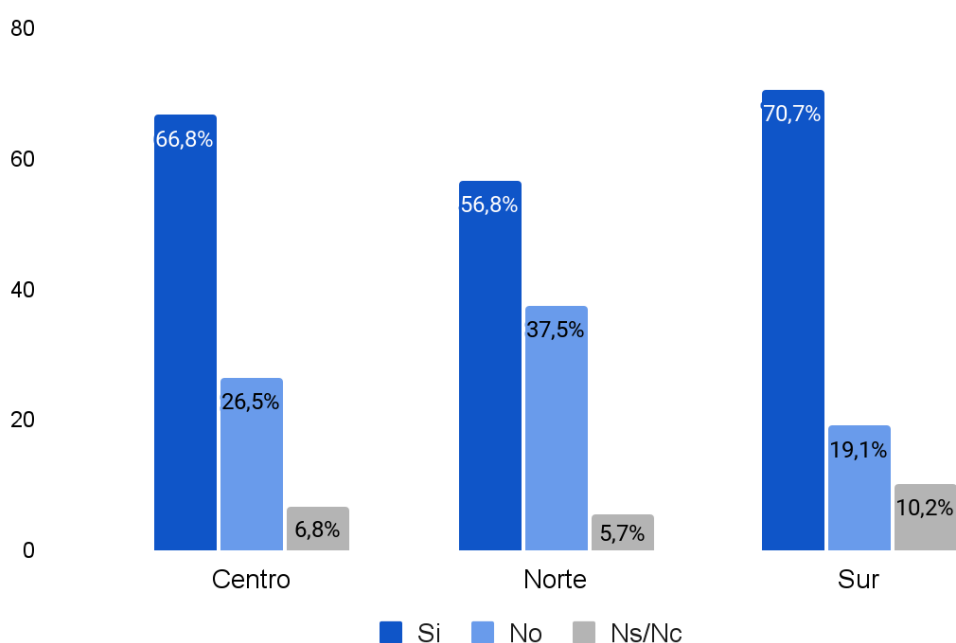
Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Al desagregar la misma consulta por zona, se observan diferencias. La zona sur es la que tiene un mayor porcentaje de cumplimiento (70%), frente a un incumplimiento del 19%.

La zona centro tiene guarismos similares aunque un tanto menores ya que el total de los contratos que cumplen la ley de alquileres es del 68% frente a un 26% de incumplimiento. Finalmente, la zona norte es donde se observa el mayor incumplimiento de la ley: se cumple en tan sólo el 57% de los casos y el incumplimiento ronda el 37%.

También puede remarcarse que en la zona sur es significativamente mayor la cantidad de hogares que no saben si su contrato de alquiler está regido o no por la ley.

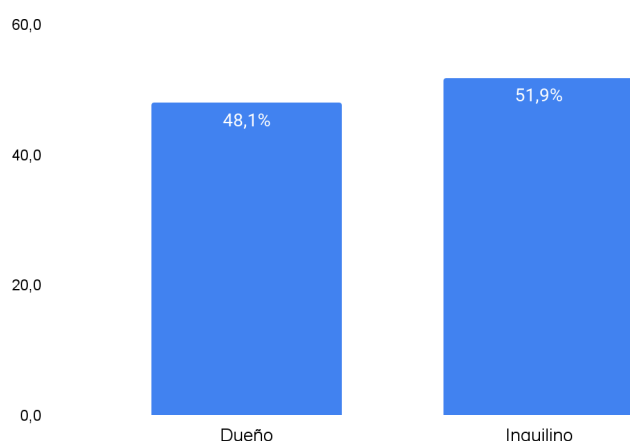
Gráfico 12 - Cumplimiento de la ley de alquileres por zona



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

El pago del ABL se distribuye casi en partes iguales, con una mayor preeminencia de los inquilinos.

Gráfico 13 - Responsable del pago del ABL



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

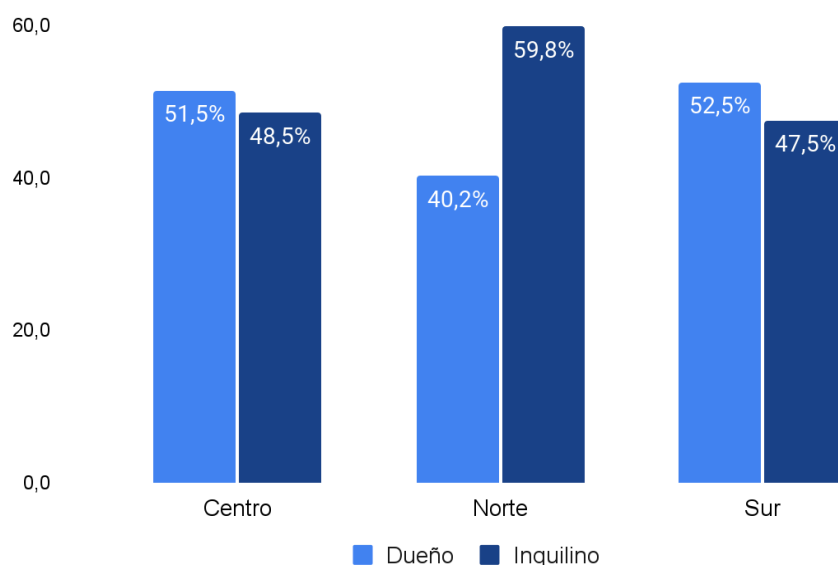
Al desagregar por zona se observa una brecha mayor en la zona norte, donde el pago del ABL por parte de los inquilinos es cercano al 60% contra 40% de pago por parte de propietarios de la vivienda.

En la zona sur, en el 52% de los contratos el ABL es afrontado por el propietario contra el 47% de inquilinos.

Y, finalmente, en la zona centro en el 51% de los casos los propietarios son los que pagan el ABL contra el 48% de los inquilinos.

Resulta prudente remarcar que según la ley 27.551, vigente al momento del relevamiento, el ABL debía ser pagado por el propietario, dado que su principal componente es la renta sobre la propiedad. Así, se observan distintos niveles de cumplimiento de la ley, siendo el corredor norte de la Ciudad el que más incumplió con este aspecto de la normativa.

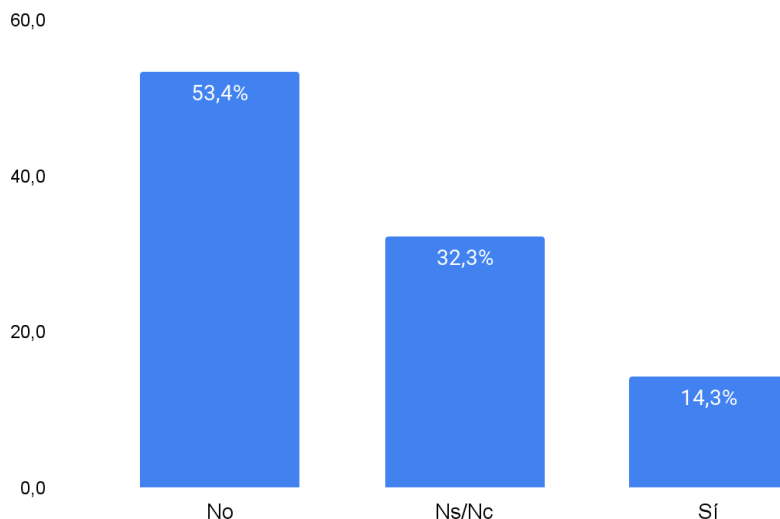
Gráfico 14 - Responsable del pago del ABL por zona



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

En cuanto a la declaración del contrato ante la AFIP, se ve un fuerte incumplimiento de la ley, ya que más de 50% no se encuentra declarado, y solo un 14% lo está, mientras que, una cantidad significativa, nada menos que el 32%, no sabe la situación.

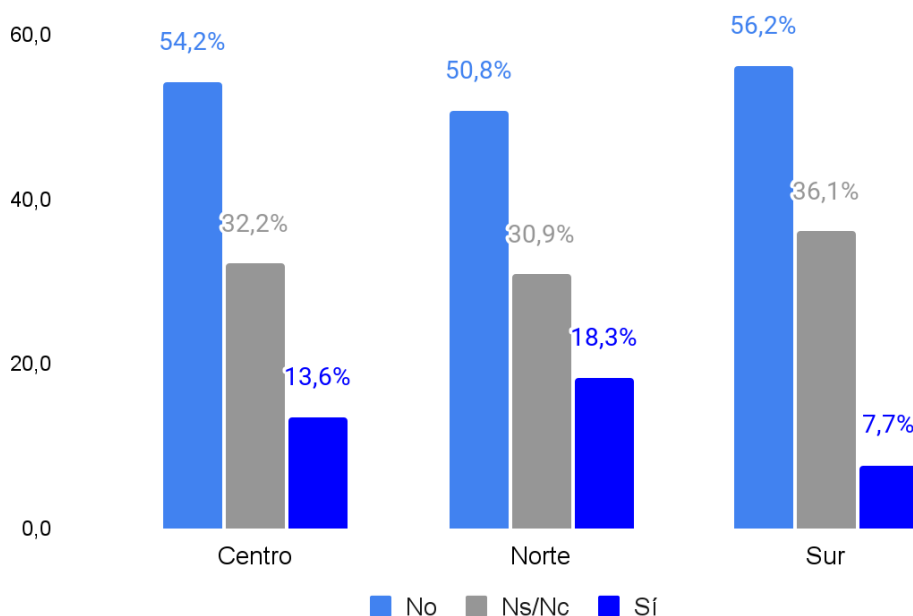
Gráfico 15 - El contrato se encuentra registrado ante la AFIP



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Al desagregar esta información por zonas no se encuentran grandes diferencias, a excepción de una merma del registro de contratos en la zona sur, la cual baja al 7%.

Gráfico 16 - El contrato se encuentra registrado ante la AFIP según zona

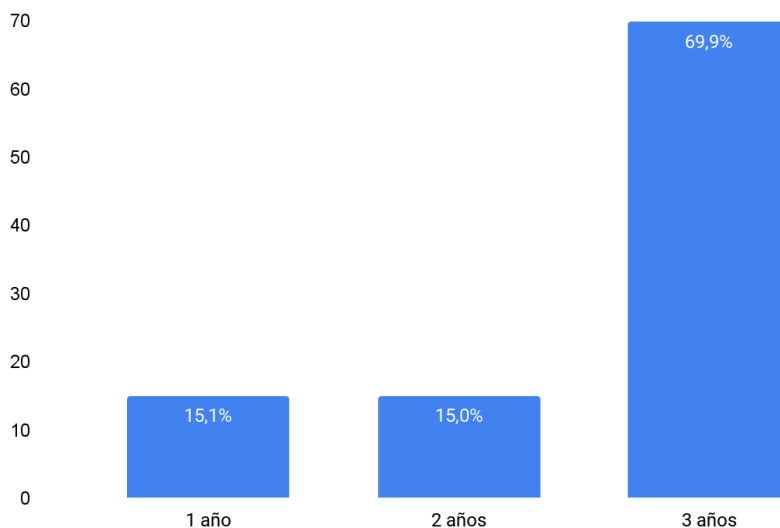


Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Un punto central de la ley de alquileres estaba dado por el período de duración de los contratos. Se observa que casi el 70% duraban 3 años, en sintonía con el plazo mínimo de 3 años establecido en la ley. En este sentido, se observa un alto cumplimiento de un

aspecto esencial de la ley que refería a dotar de estabilidad a los hogares inquilinos evitándoles tanto la incertidumbre como los costos económicos de sucesivas mudanzas.

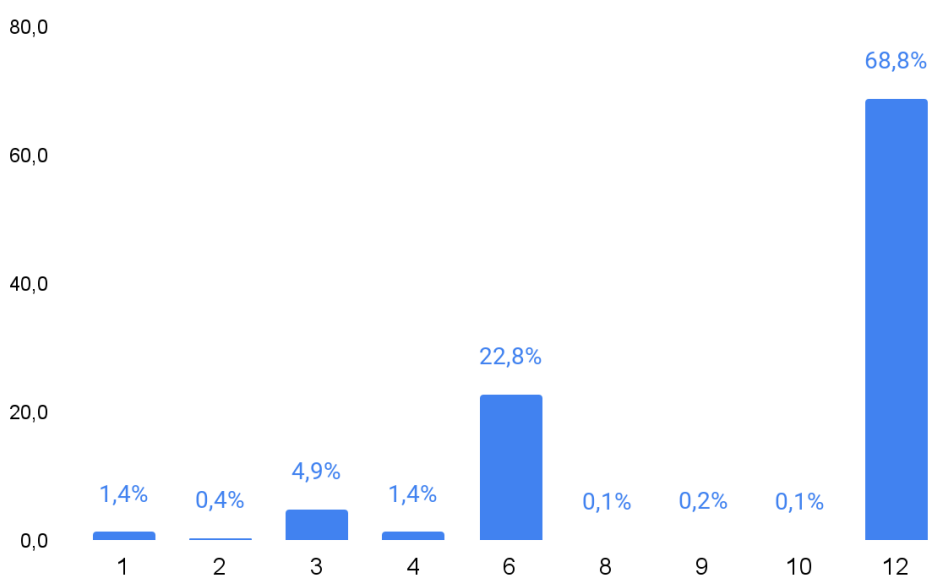
Gráfico 17 - Años de duración del contrato



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Otro de los aspectos centrales de la ley, refería a la frecuencia de actualización del valor del alquiler<sup>3</sup>. Como se ve, mayoritariamente, casi un 69% de los contratos se actualiza de forma anual, en cumplimiento con lo establecido en la regulación. Del 30% restante, la gran mayoría casi el 23% se actualizaba de forma semestral.

Gráfico 18 - Frecuencia de actualización del contrato en meses



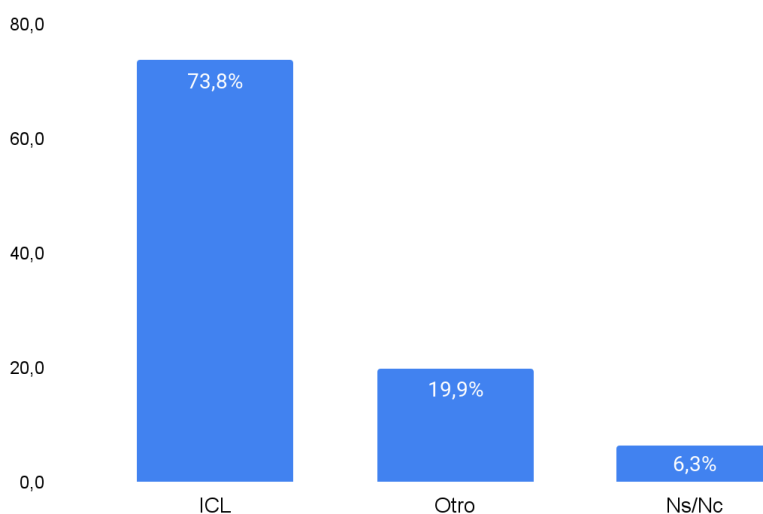
Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

<sup>3</sup> Cabe aclarar que el período de relevamiento de la encuesta comprende tanto a la ley que fijaba el tiempo de actualización en 12 meses, como el que lo fijaba en 6, aunque esta última prácticamente no llegó a aplicarse por la rápida derogación que hubo de la misma.

En la misma línea, otro de los ejes centrales de la ley consistía en el establecimiento de un coeficiente de actualización surgido del promedio de la evolución de la inflación y los salarios: el Índice de Contratos de Locación (ICL). La idea de este índice era establecer una medida objetiva y que los precios de los contratos se actualizaran en línea con el nivel de nominalidad del conjunto de precios de la economía.

Si bien fue altamente cuestionado, los datos indican un gran acatamiento del mismo, ya que el 74% de los contratos lo utilizó para la actualización de los cánones locativos, y tan solo el 20% de los contratos utilizó otro mecanismo de actualización.

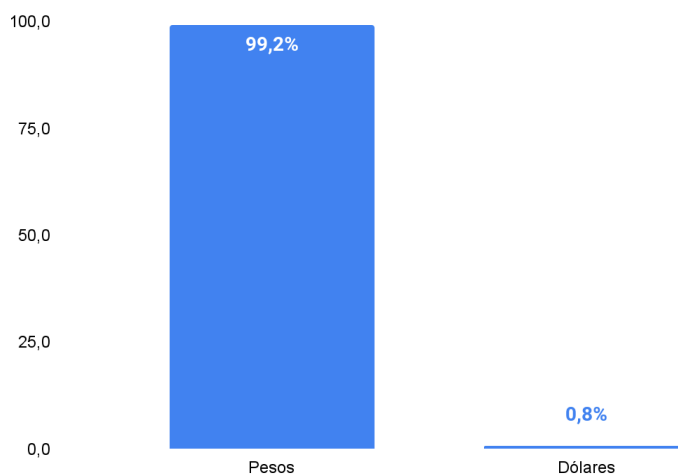
Gráfico 19 - Mecanismo de actualización de los contratos



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Finalmente, debemos destacar que en el período analizado la inmensa mayoría de los contratos, prácticamente el 100% se encontraban acordados en pesos. Esto contrasta con la situación actual donde la derogación de la ley de alquileres y la aceleración de la dinámica inflacionaria han llevado a que una cantidad cada vez mayor de contratos se realicen en moneda extranjera.

Gráfico 20 - Moneda en la que se pactó el alquiler



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.



## Análisis de precios

Actualmente, el único indicador oficial con el que se cuenta es el monto promedio de los alquileres desagregado por cantidad de ambientes y barrio, que publica el GCBA. Este indicador no es robusto ya que sólo contabiliza las propiedades ofrecidas por un portal web en un escenario, como ya se analizó, donde más de la mitad de los contratos se efectivizan a través de la modalidad de dueño directo. Además, solo contempla los precios promedios de oferta en cada período, es decir que el monto registrado no corresponden necesariamente a los precios efectivamente pactados en los contratos y pagados por los inquilinos. Una vez firmado el contrato, el hogar inquilino pasa a tener un “cronograma” de pagos de acuerdo a lo pactado, por lo que se escinde de los valores de oferta del mercado. De esto resulta que las series estadísticas que reflejan los precio de oferta, sólo captan una parte de la totalidad del mercado de alquileres, quedando vacante la reconstrucción de los precios efectivamente pagados por los inquilinos.

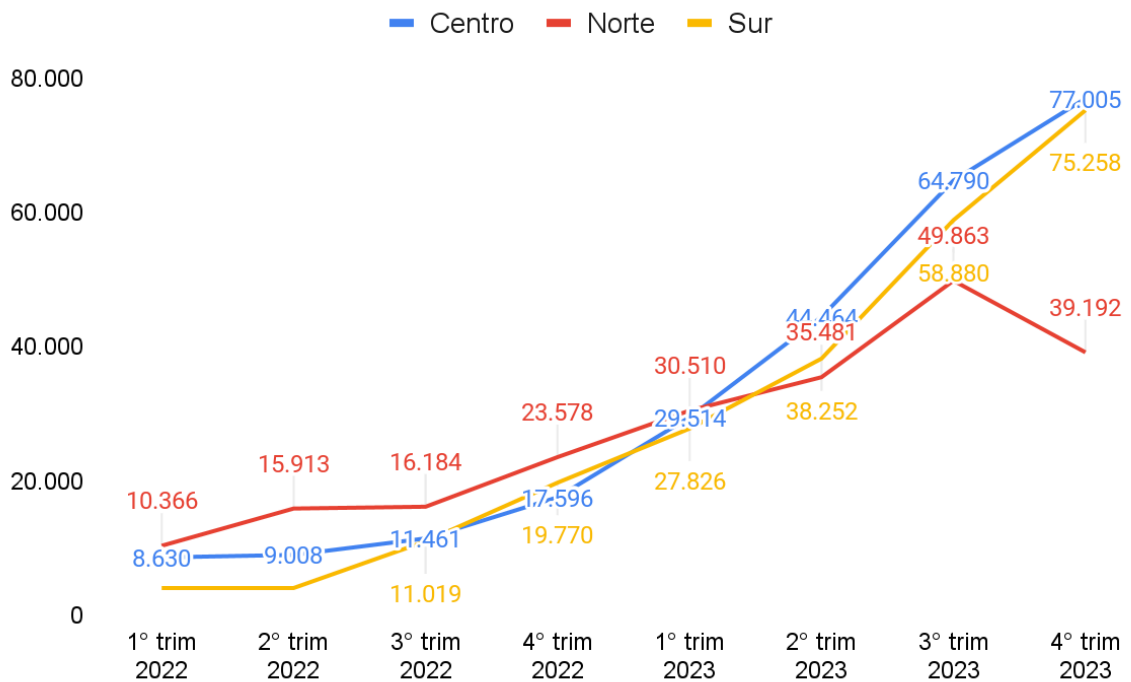
Por ello, el presente informe se enfoca en el análisis de los precios de los contratos vigentes, observando la dinámica de los mismos y contrastándola con los precios de oferta de cada período. Cabe destacar que se han tomado valores hasta el último trimestre de 2023 porque la derogación de la ley de alquileres contenida en el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 de Javier Milei, desreguló fuertemente el mercado, imposibilitando la comparabilidad con los datos de 2023. Durante este año se prevé relanzar el Relevamiento para continuar con el análisis de la situación de los hogares inquilinos y el mercado de alquiler.

En este apartado se realizará un análisis detallado de la evolución de los precios de los contratos vigentes en cada una de las zonas y para cada tipología de vivienda (departamentos de 1, 2 y 3 ambientes). Asimismo, se complementará con un análisis comparativo de dicha serie y la serie de precios de oferta publicada por el Gobierno de la Ciudad, durante los tres últimos trimestres. De esta forma, se logrará observar la brecha entre ambos precios: los precios de oferta, que equivalen al costo de un nuevo contrato, y los precios efectivamente pagados por los inquilinos de acuerdo a la estructura de los contratos vigentes.

## Departamentos de 1 ambiente

Al observar la evolución de precios de los departamentos de 1 ambiente en las zonas norte, sur y centro se advierte una dinámica similar aunque con distintos niveles de precio según la zona. El único dato que no acompaña la tendencia es el precio de los departamentos de 1 ambiente en la zona norte durante el cuarto trimestre de 2023, aunque ello puede estar sesgado por una escasa disponibilidad de datos en ese período determinado.

Gráfico 21- Precio departamentos de 1 ambiente por zona<sup>4</sup>

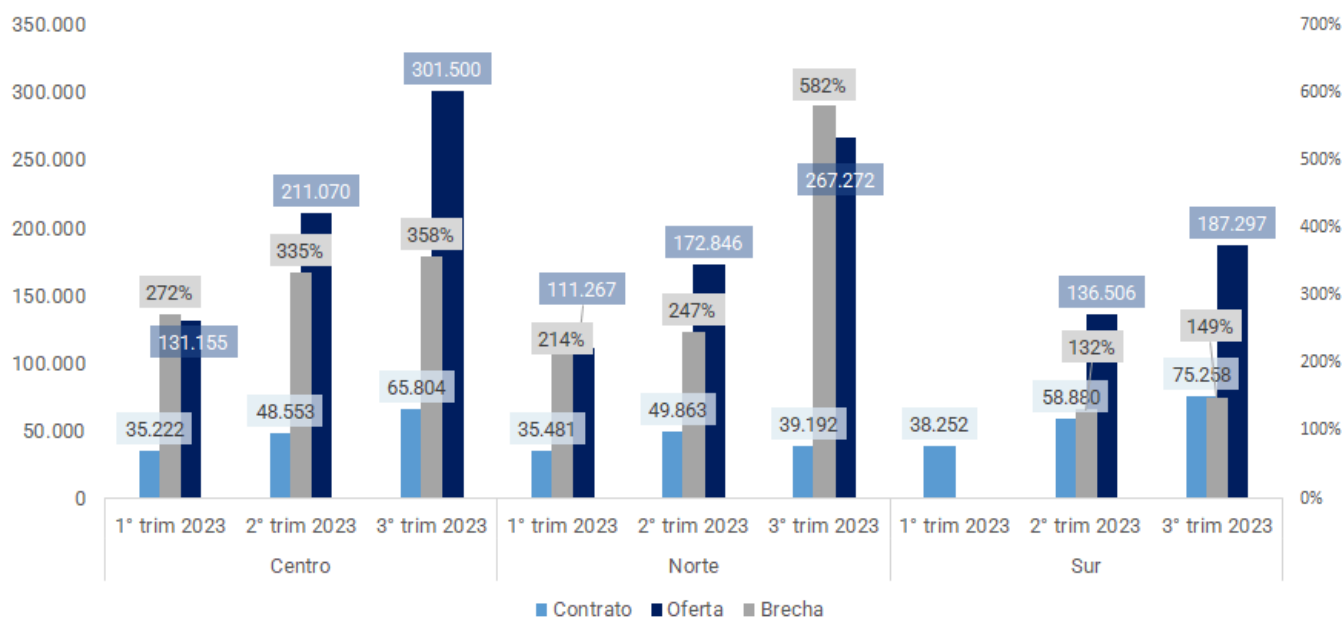


Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

Al observar la evolución de precios de los departamentos de 1 ambiente durante los últimos tres trimestres bajo análisis, se observa una gran volatilidad de los precios de oferta, mientras que los precios de los contratos vigentes tienen una mayor estabilidad. En todos los casos se observa un incremento de la brecha entre los precios de oferta y de contratos, siendo dicho incremento más marcado en la zona norte de la Ciudad.

<sup>4</sup> Se debe considerar que algunas fluctuaciones, tanto en el nivel de precios como en su tendencia, pueden estar sesgadas por la escasa disponibilidad de datos en determinados periodos o en determinados barrios. Se espera, con el tiempo, mejorar la disponibilidad de datos para robustecer los resultados.

Gráfico 24- Precios de oferta y de contratos vigentes departamentos de 1 ambiente<sup>5</sup>  
(eje izq.). Brecha entre precios de oferta y contratos en % (eje der.)



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023 y DGEYC-GCBA

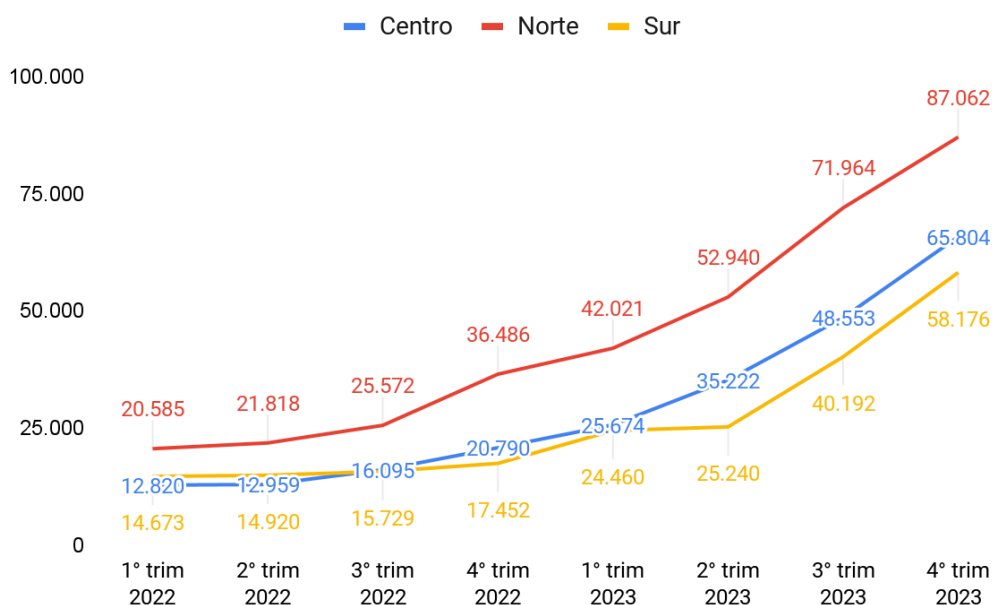
## Departamentos de 2 ambientes

En el caso de los precios de los contratos vigentes de departamentos de 2 ambientes se observa una dinámica similar en las tres zonas de la ciudad, con una dinámica de menores aumentos en la zona sur (gráfico 22).

Al analizar estos datos junto a los datos de precios de oferta que publica el GCBA, se observa una brecha creciente entre ambas series (gráfico 23), lo cual está dado por una fuerte aceleración de los precios de oferta durante el período, y una relativa estabilidad de los precios de los contratos vigentes.

<sup>5</sup> Íbid cita 3

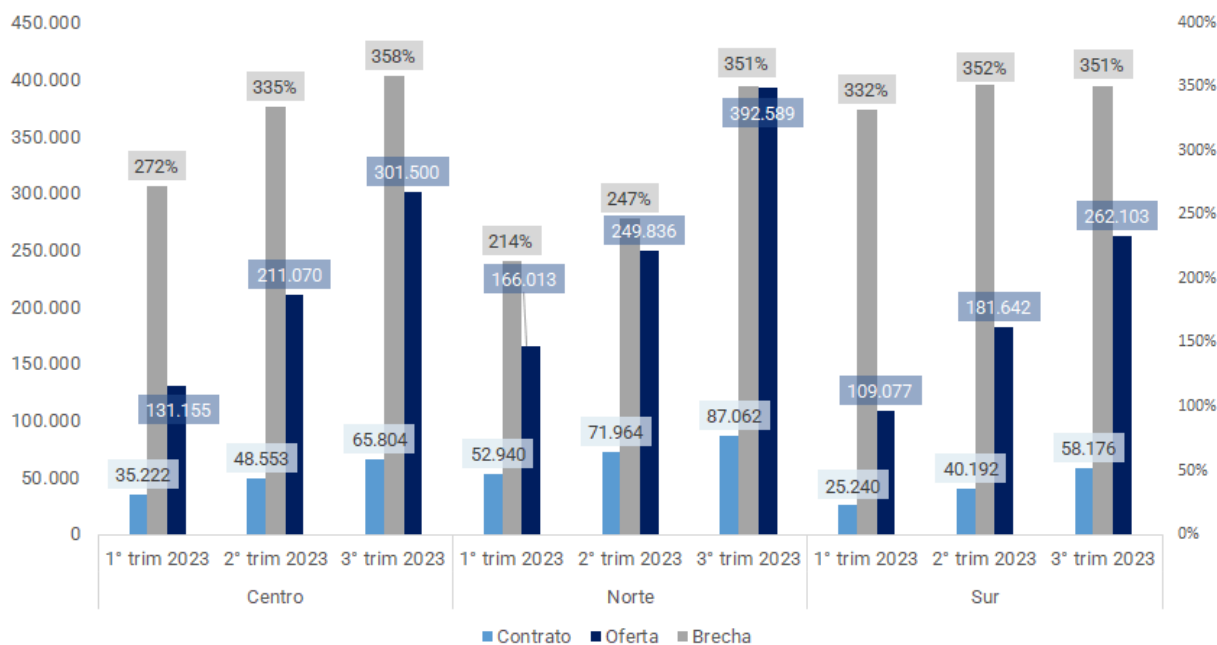
Gráfico 22- Precio departamentos de 2 ambientes por zona<sup>6</sup>



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

En la zona sur, si bien la brecha es siempre alta, se mantiene con una relativa estabilidad. En cambio, en las zonas centro y norte se observa un mayor incremento de la brecha, especialmente en la zona norte.

Gráfico 25- Precios de oferta y de contratos vigentes de departamentos de 2 ambientes (eje izq.). Brecha entre precios de oferta y contratos en % (eje der.)



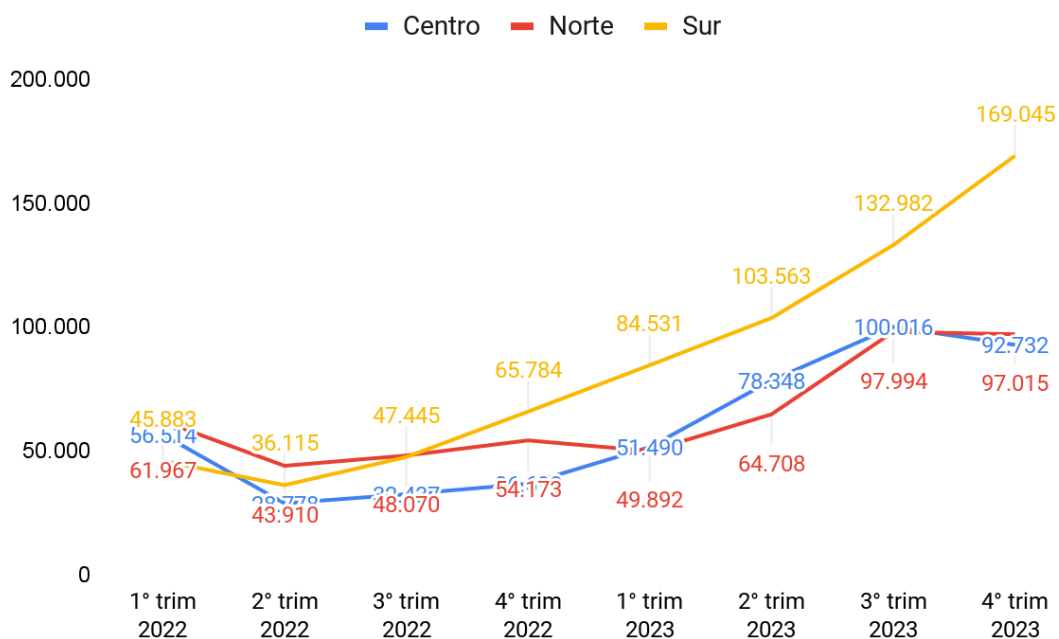
Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023 y DGEYC-GCBA

<sup>6</sup> Ibid cita 3

## Departamentos de 3 ambientes

La serie de precios de contratos vigentes de departamentos de tres ambientes muestra algunas diferencias: mientras que en la zona sur se observa una dinámica de incrementos de precios similar a las anteriores series analizadas, en las zonas centro y norte se dió una dinámica de amesetamiento de los precios durante los dos últimos trimestres de 2023.

Gráfico 23- Precio departamentos de 3 ambientes por zona<sup>7</sup>

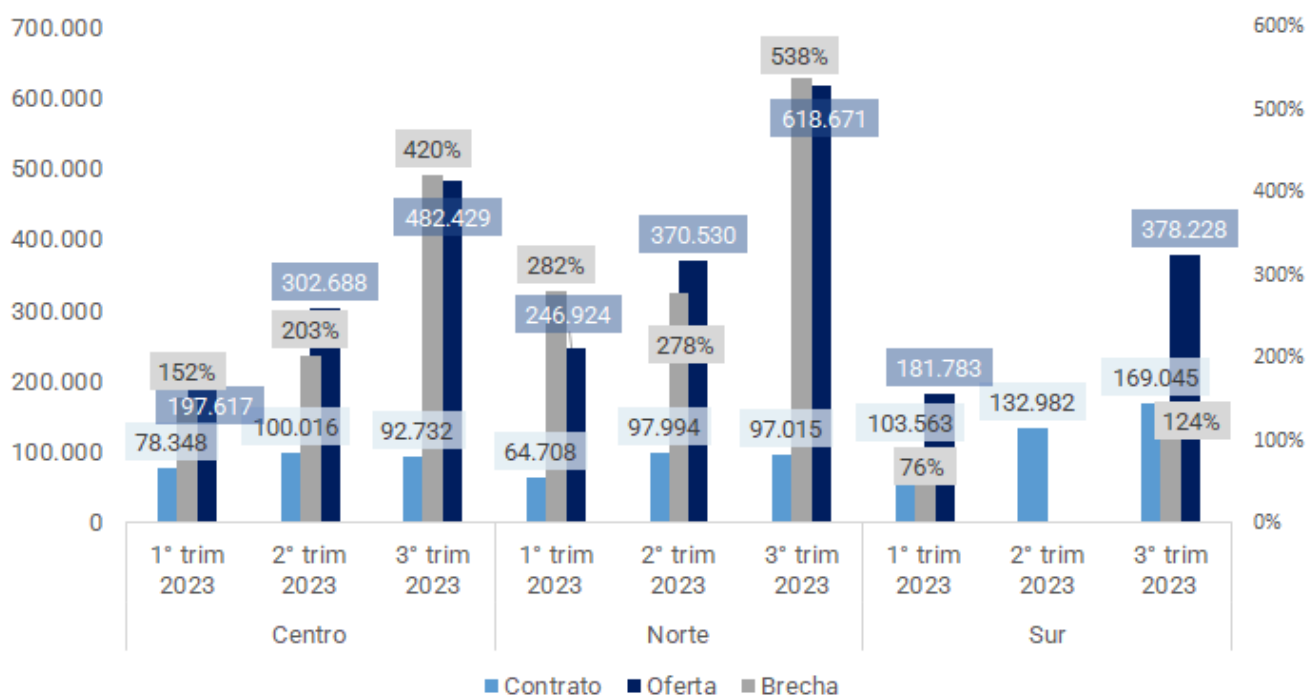


Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023.

En la comparación entre los precios de oferta y los precios de contratos vigentes de departamentos de tres ambientes también puede observarse un notable incremento de la brecha entre ambos precios, lo cual se da de forma más marcada en la zona norte de la ciudad. Sin embargo, también en la zona centro puede observarse un fuerte incremento de la brecha pasando del 152% al 420% en tan sólo dos trimestres.

<sup>7</sup> Ibid cita 3

Gráfico 26- Precios de oferta y de contratos vigentes departamentos de 3 ambientes<sup>8</sup>  
(eje izq.). Brecha entre precios de oferta y contratos en % (eje der.)



Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA en base a Relevamiento de Inquilinos 2023 y DGEYC-GCBA

## Conclusiones

Abordar la problemática inquilina resulta una tarea importante dado que la población inquilina se incrementó del 24% al 36% del total de hogares residentes en la Ciudad de Buenos Aires durante los últimos veinte años. Por ello, el Observatorio de Economía Urbana del CEPA realizó un relevamiento durante el año 2023 con un muestreo basado en el parque habitacional de la población inquilina en la ciudad, lo que permite expandir los resultados al conjunto de la población inquilina.

Los resultados obtenidos permiten afirmar que la ley de alquileres 27.551 contó con altos grados de cumplimiento, centralmente en lo que refiere a sus puntos más importantes: duración de los contratos, frecuencia de actualización e índices de actualización.

Asimismo, se observó una brecha creciente entre los precios de oferta y los precios de contratos, lo cual implica que los precios presentados como de “mercado” no responden a la situación real del mercado de alquileres, al menos hasta diciembre de 2023. Esto permite pensar que la existencia de la ley permitió que la situación de los hogares inquilinos no se deteriorara tanto en un contexto de alta inflación, lo cual pone

<sup>8</sup> Íbid cita 3

en valor la importancia de tener un índice objetivo para actualizar precios en un contexto de volatilidad y dispersión de los precios del mercado de alquileres.

En este contexto, la derogación de toda normativa que perseguía algún tipo de protección hacia los hogares inquilinos agrava la situación de los mismos en un contexto económico de crisis generalizada. En una ciudad con un 36% de hogares inquilinos esta situación se vuelve acuciante dado que no hay ningún tipo de contención desde los gobiernos locales y nacionales para una población inquilina de más de 1 millón de habitantes.

El Relevamiento de Inquilinos del Observatorio de Economía Urbana del CEPA seguirá relevando datos para analizar la situación del mercado de alquileres durante 2024 a partir de la derogación de la ley de alquileres contenida en el DNU 70/2023. Para participar del relevamiento o ayudarnos a difundirlo se accede a través del siguiente link:

[www.centrocepa.com.ar/relevamientoinquilinos](http://www.centrocepa.com.ar/relevamientoinquilinos)

## Anexo Metodológico

Tipo de estudio: relevamiento cuantitativo diacrónico.

Muestreo: por cuotas determinadas por el tamaño de vivienda y comuna.

Recolección: encuesta virtual mediante formulario auto administrado.

Tamaño de la muestra: 489 casos.

Nivel de Confianza: 95%

Margen de Error:  $\pm 4,43\%$

Dispersión esperada (definidas para las variables de proporción,  $p=0,5$ )

Distribución de la muestra por comuna y cantidad de ambientes.

Comuna	Cantidad de ambientes				Total
	1	2	3	4	
1	6	19	8	4	37
2	6	11	7	2	26
3	2	15	11	2	30
4	3	8	5	1	17
5	8	22	12	3	45
6	3	27	10	2	42
7	1	16	9	3	29
8	1	0	1	1	3
9	1	3	1	1	6
10	2	12	9	3	26
11	3	5	8	2	18
12	13	22	14	3	52
13	5	26	24	3	58
14	6	21	14	2	43
15	12	22	21	2	57
Total	72	229	154	34	489

Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA



Precios por ambiente y zona (promedio ponderado)

	1 ambiente			2 ambientes			3 ambientes		
	centro	norte	sur	centro	norte	sur	centro	norte	sur
ene-22	8.592	7.991	4.070	12.820	20.585	15.414	20.704	33.233	21.887
feb-22	8.592	9.715	4.070	12.321	20.554	14.673	20.900	36.115	23.291
mar-22	8.706	13.394	4.070	13.735	24.315	14.673	24.142	36.608	35.993
abr-22	8.847	14.429	4.070	13.874	24.525	15.729	27.032	41.423	35.993
may-22	8.481	16.817	4.070	16.949	25.512	15.729	29.037	43.274	34.498
jun-22	9.695	16.494	4.070	17.462	26.678	15.729	30.266	47.032	37.853
jul-22	10.270	16.494	12.624	17.941	31.568	13.081	31.977	44.868	39.409
ago-22	11.670	16.029	10.217	22.328	40.635	18.102	31.831	49.125	39.409
sep-22	12.442	16.029	10.217	22.099	37.255	21.171	33.503	50.217	63.518
oct-22	13.525	15.670	19.770	23.503	43.549	23.291	33.884	53.570	63.518
nov-22	19.517	23.702	19.770	26.188	39.570	25.971	36.905	55.858	66.025
dic-22	19.745	31.362	19.770	27.333	42.946	24.117	39.282	53.090	67.809
ene-23	25.379	31.362	33.720	28.488	45.370	24.117	45.846	49.289	67.809
feb-23	29.972	27.397	24.878	37.491	49.842	24.117	50.433	48.329	83.505
mar-23	33.192	32.772	24.878	39.686	63.608	27.486	58.191	52.058	102.280
abr-23	37.935	32.500	38.252	45.349	64.072	33.527	68.925	52.467	102.280
may-23	46.616	38.233	38.252	48.231	69.644	39.845	78.310	68.110	102.280
jun-23	48.839	35.711	38.252	52.080	82.174	47.204	87.808	73.547	106.128
jul-23	49.107	52.985	45.915	53.966	82.065	47.204	98.671	77.702	106.128
ago-23	71.973	52.985	45.915	70.013	90.231	60.235	101.937	97.016	123.785
sep-23	73.288	43.619	84.811	73.433	88.891	67.088	99.441	119.265	169.032
oct-23	72.860	43.619	75.258	72.815	82.563	49.379	97.158	106.212	169.032
nov-23	80.177	36.978	75.258	66.829	85.545	52.691	96.624	105.023	173.344
dic-23	77.977	36.978	75.258	62.252	80.490	52.202	84.415	79.810	164.759

Fuente: Observatorio de Economía Urbana CEPA