



Encuesta inquilina

Las formas de alquilar
en el Área Metropolitana
de Buenos Aires

20
25

Índice

El mercado de alquiler en el 2025

pág 5

Resumen ejecutivo

pág 8

Uno

Condiciones de alquiler: contratos más cortos y aumentos más frecuentes

pág 11

Dos

La economía de los hogares inquilinos: incidencia del alquiler, empleo y endeudamiento

pág 24

Tres

Percepciones acerca de la regulación del mercado de alquileres

pág 32

Cuatro

Estabilidad habitacional: mudanzas frecuentes y dificultades para el acceso

pág 35

Cinco

Expectativas: pesimismo, incertidumbre y alquilar como situación permanente

pág 39

Seis

Características sociodemográficas de los hogares inquilinos

pág 42

El mercado de alquiler en el 2025

En el último año las condiciones de acceso a la vivienda de los hogares inquilinos del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) se volvieron más precarias. Desde la derogación de la ley de alquileres en diciembre de 2023 no existen reglas para definir la duración de los contratos, los métodos de actualización, ni la moneda de pago. Esta desregulación del mercado de alquileres implica una pérdida de poder relativa de la población inquilina, que queda más expuesta a las condiciones impuestas por propietarios e inmobiliarias, y que se refleja en los resultados de este estudio.

A los hogares inquilinos se les hace cada vez más pesado sostener el pago del alquiler. En el último año el porcentaje de hogares que destina más de la mitad de sus ingresos a pagar el alquiler aumentó del 38% al 57%, y quienes destinan menos de un tercio disminuyó del 33% al 21%. En paralelo, sólo el 14% de los hogares inquilinos del AMBA puede ahorrar algo al finalizar el mes, mientras que el 45% está endeudado. De los hogares que debieron pedir préstamos, el 77% lo hizo para pagar el alquiler, porcentaje que implica un aumento de 10 puntos porcentuales respecto al año pasado y de 15 puntos respecto de 2022. Además, un tercio de los hogares tiene expectativas negativas respecto a la sostenibilidad de la vivienda: el 18% cree que deberá abandonarla antes de que termine el contrato de alquiler y el 13% desea renovar el contrato pero considera que no será posible.

En línea con la situación social general, los adultos mayores que alquilan están particularmente afectados por la pérdida de poder adquisitivo de las jubilaciones: destinan más ingresos a pagar el alquiler, y cada vez más jubilados tienen que volver a trabajar para tener un ingreso extra. Casi 3 de 4 personas que reciben una pensión o una jubilación declararon que tienen que destinar más de la mitad de sus ingresos a pagar el alquiler. Además, entre el año pasado y este creció del 30% al 47% el porcentaje de hogares sostenidos por personas de más de 60 años que declaran trabajar.

Los resultados de la encuesta muestran que las condiciones de acceso al alquiler son cada vez más restrictivas: los contratos son más cortos y los aumentos más frecuentes, tendencia que se profundiza en operaciones intermediadas por

inmobiliarias. Mientras que el 42% de los contratos firmados durante la vigencia de la ley de alquileres tiene una duración de 3 años, sólo el 9% de los firmados luego de su derogación tiene ese plazo.

Desde la sanción del DNU 70 -que derogó la ley de alquileres- el propietario de la vivienda puede incorporar en el contrato cualquier causal de finalización acordada por las partes. Esto generó un escenario de mayor inestabilidad habitacional de la población inquilina en la medida en que la parte propietaria puede imponer a la parte inquilina, por tratarse de un vínculo inherentemente asimétrico, contratos donde se establezca la rescisión por motivos diversos y más laxos, que antes de la vigencia del DNU eran más claros y protegían a la población inquilina de potenciales abusos.

Esta situación de mayor inestabilidad habitacional tiene impactos en otras dimensiones de la vida cotidiana: complicaciones en las tareas de cuidado, incapacidad de planificar la escuela de menores a cargo, mayores tiempos de viaje a lugares de trabajo, quiebre de relaciones sociales barriales, entre muchos otros aspectos que necesitan de cierto piso de estabilidad habitacional.

Los resultados de la encuesta revelan, además, que existen incumplimientos de las normas que siguen vigentes. Por ejemplo, casi dos tercios de las personas que alquilan en la Ciudad de Buenos Aires declara haber pagado comisiones inmobiliarias (cuyo pago corresponde por ley al locador) o haber enfrentado exigencias por fuera de la regulación. Esto agrega una carga inicial considerable al momento de ingresar a una vivienda, que se suma al costo de la mudanza, la garantía, el depósito y el mes de anticipo, entre otros. También se advierte que la presencia de menores en el hogar continúa operando como una barrera para acceder a una vivienda en alquiler: el 40% de quienes tienen menores a cargo y se mudaron en los últimos cinco años advierte sobre este problema.

El acceso a la vivienda a través del alquiler se consolida en muchas ciudades del país como la única alternativa habitacional disponible para un número creciente de hogares, especialmente en el AMBA. Sin embargo, mientras que otras ciudades del mundo promueven regulaciones que equilibran la relación entre propietarios e inquilinos y expanden alternativas de acceso, la liberalización del mercado inmobiliario se profundiza en el contexto argentino, con escasas propuestas alternativas, aún cuando los datos distan de ser prometedores.

Según los resultados de esta encuesta, si bien no es homogénea la postura de los inquilinos respecto a los impactos de la ley de alquileres derogada por

decreto, la mitad de los hogares encuestados presenta un acuerdo sobre la necesidad de contar con normas y leyes que regulen el alquiler. La desregulación vigente, sumada a la falta histórica de medidas específicas, profundiza la vulnerabilidad de un sector en expansión que enfrenta mayores obstáculos para asegurar condiciones adecuadas, de acuerdo al derecho humano de acceder a una vivienda digna. Diagnosticar la evolución habitacional de esta población es un primer paso necesario para pensar abordajes que reviertan esta tendencia.

Resumen ejecutivo

Contratos más cortos y aumentos más frecuentes

La duración de los contratos de alquiler en el AMBA se consolidó en plazos de dos años (47%) y con actualizaciones mucho más frecuentes. Casi la mitad (48%) se ajusta cada tres meses y un 17% de los contratos de alquiler son por un año o menos de duración. La derogación de la ley de alquileres 27.551 dio lugar a contratos más cortos y actualizaciones más frecuentes: los contratos previos a la derogación eran más largos (el 42% era de tres años) mientras que entre aquellos firmados luego de la misma predominan los de dos años (56%).

Crece la presión del alquiler sobre los ingresos

La proporción de hogares que destina más de la mitad de su ingreso al pago del alquiler subió del 38% al 57% entre 2024 y 2025 y sólo el 21% destina menos de un tercio (vs. 33% en 2024), que es lo recomendado según estándares internacionales.

La población inquilina paga el alquiler aunque tenga que endeudarse para hacerlo

Aunque el 93% de la población inquilina está al día con el pago del alquiler, el 29% pidió préstamos en el último año y el 77% de quienes se endeudaron lo hizo para pagar alquiler. Esta cifra aumentó con respecto a 2024, cuando era del 67%, y a 2022, cuando alcanzaba al 62% de los hogares endeudados. Además, sólo el 14% pudo ahorrar el mes previo a la encuesta.

Los adultos mayores y los jóvenes ingresan al mercado laboral para poder pagar el alquiler

La tasa de empleo entre quienes alquilan en el AMBA pasó del 61% al 69% entre 2024 y 2025, y la de actividad subió del 87% al 93%. Este crecimiento se explica principalmente por los hogares con jefaturas jóvenes y de adultos mayores, que aumentaron significativamente su participación en el mercado laboral a pesar de estar en edad jubilatoria o de estudios superiores. Sin embargo, este aumento en el empleo no conllevó una mejora en las condiciones de alquiler: el 70% de los

hogares encabezados por mayores de 60 años y el 53% de aquellos con jefaturas jóvenes destinan más de la mitad de sus ingresos al pago del alquiler.

Fuertes barreras de acceso en la búsqueda del alquiler

La insuficiencia de ingresos, la tenencia de mascotas, así como la falta de garantías y de dinero para el depósito son las barreras de acceso más frecuentes entre quienes buscan una vivienda en alquiler. Además, el 40% de la población inquilina con presencia de menores de edad en el hogar, que representa alrededor de un tercio del total de la población inquilina en el AMBA, tuvo dificultades para conseguir una vivienda ya que muchos propietarios los excluyen explícitamente del mercado.

Se consolida la inestabilidad habitacional

El 70% se mudó al menos una vez en los últimos cinco años y el 17% lo hizo tres o más veces. Este número es similar al de 2024 pero 7 puntos porcentuales más alto que el de 2023. El 22% de quienes se mudaron lo hicieron por no poder pagar el alquiler o el precio de la renovación del contrato y el 18% por negativa del propietario a renovar. Sólo el 38% de quienes se mudaron lo hizo en búsqueda de una mejora.

Alquilar como situación permanente

En el corto plazo, casi dos de cada diez inquilinos cree que deberá abandonar la vivienda antes del fin del contrato y un 13% que no podrá renovarlo. Más de la mitad (56%) espera seguir alquilando dentro de cinco años y el 28% no sabe si tendrá un lugar dónde vivir. Sólo 14% espera acceder a una vivienda propia ya sea vía compra o herencia. Estas percepciones consolidan la idea del alquiler como situación permanente para la mayoría y reflejan un aumento de la incertidumbre sobre el futuro habitacional.

Altos niveles de hacinamiento

El desfase entre el tamaño de los hogares y de los precios de las viviendas que ofrece el mercado de alquileres en el AMBA tiene como consecuencia que el 23% de los hogares experimenta algún grado de hacinamiento, y que un 7% esté en situación de hacinamiento crítico (tres o más personas por ambiente). Entre los

hogares con presencia de menores el hacinamiento sube hasta el 36% y hasta el 69% entre quienes alquilan habitaciones.

Precariedad en el alquiler de piezas

La modalidad de alquiler de piezas en pensiones y hoteles familiares agrava la precariedad: 96% de quienes viven en pensiones sufren aumentos arbitrarios y no tienen plazos previsibles. Estas formas de alquiler, además, exhiben altas tasas de hacinamiento y condiciones edilicias deficitarias, afectando a los sectores más vulnerables que son quienes viven ahí.

Cobro de comisiones ilegales

Las inmobiliarias median en el 45% de los alquileres del AMBA y, cuando participan, cobran honorarios al inquilino en el 80% de los casos. En la Ciudad de Buenos Aires esa práctica ocurre en el 61% pese a que la normativa vigente lo prohíbe expresamente. La centralidad de las inmobiliarias homogeneiza condiciones (contratos escritos, plazos de dos años, aumentos trimestrales, referencias de precios) pero también concentra poder para definir estándares contractuales en un mercado con alta desregulación.

Composición heterogénea y alto nivel educativo de los hogares inquilinos

Si bien más de la mitad (56%) de los hogares inquilinos del AMBA están compuestos por una o dos personas, un 22% son hogares de tres, y en otro 22% viven cuatro o más personas. Además, un 73% de los sostenes de hogar terminó la escuela secundaria y casi un tercio tiene un nivel terciario o universitario completo.

Uno

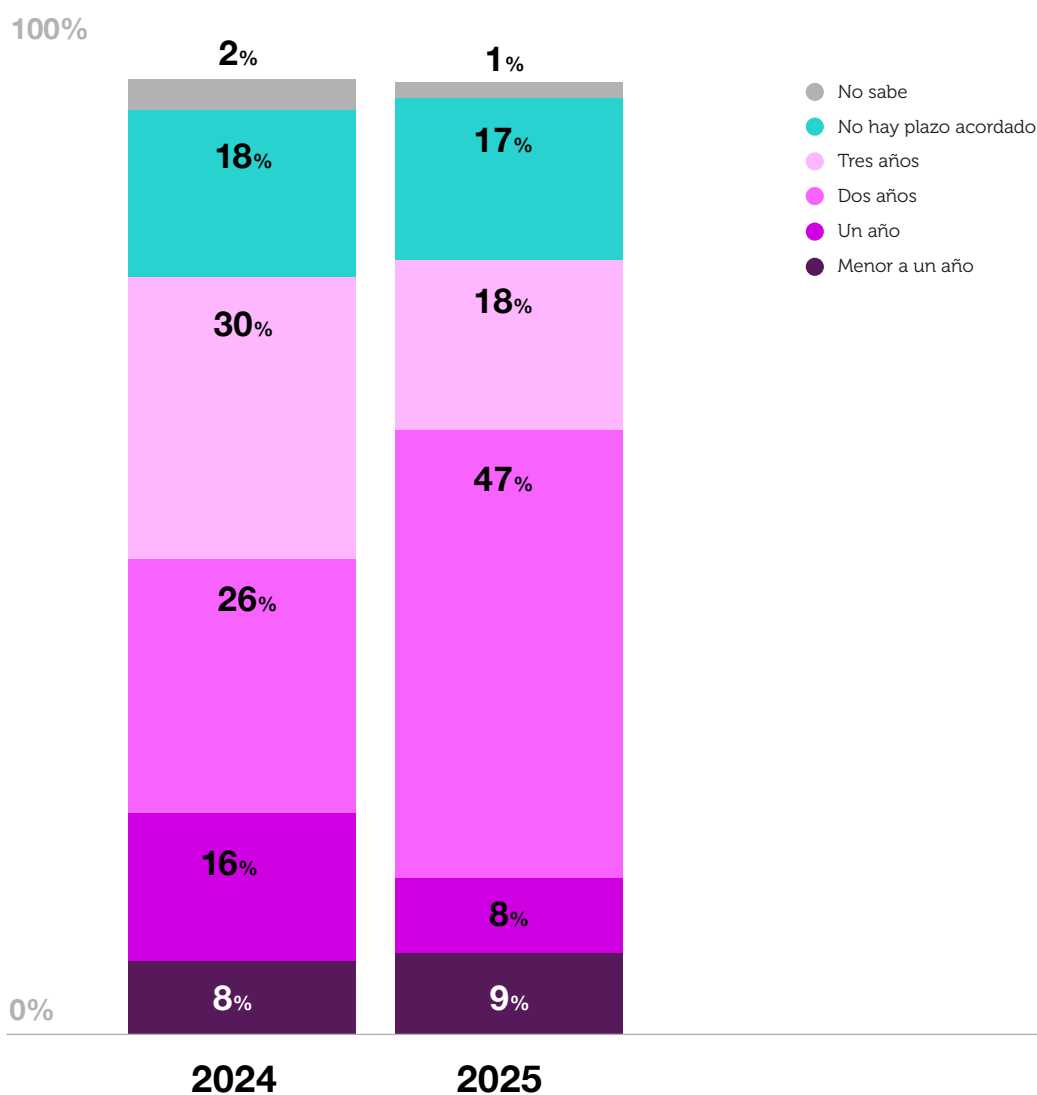
Condiciones de alquiler: contratos más cortos y aumentos más frecuentes

Los resultados de la nueva edición de la Encuesta Inquilina indican que los contratos de alquiler en el AMBA suelen ser de dos años de duración y con ajustes trimestrales atados al Índice de Precios al Consumidor (IPC) o al Índice de Contratos de Locación (ICL). Esto evidencia un cambio en las condiciones de alquiler impuestas a la población inquilina y contrasta fuertemente con la situación de 2022, cuando los contratos eran mayoritariamente de tres años y con aumentos anuales.

Según declaran las personas encuestadas, la duración de los contratos de alquiler se da de la siguiente manera: la mayor parte, como ya se mencionó, tiene un plazo total de dos años (47%), seguido por los de tres, aunque en mucha menor proporción (18%) ya que se trata por lo general de contratos remanentes firmados bajo la Ley de Alquileres aprobada a mediados de 2020.

Por otro lado, un 17% alquila con contratos de un año o menos de duración y el resto (17%) no tiene un plazo definido para su alquiler. Al comparar con los resultados de la Encuesta Inquilina del año 2024, se observa una tendencia a la consolidación de los contratos de dos años, situación habitual antes de la sanción de la Ley de Alquileres.

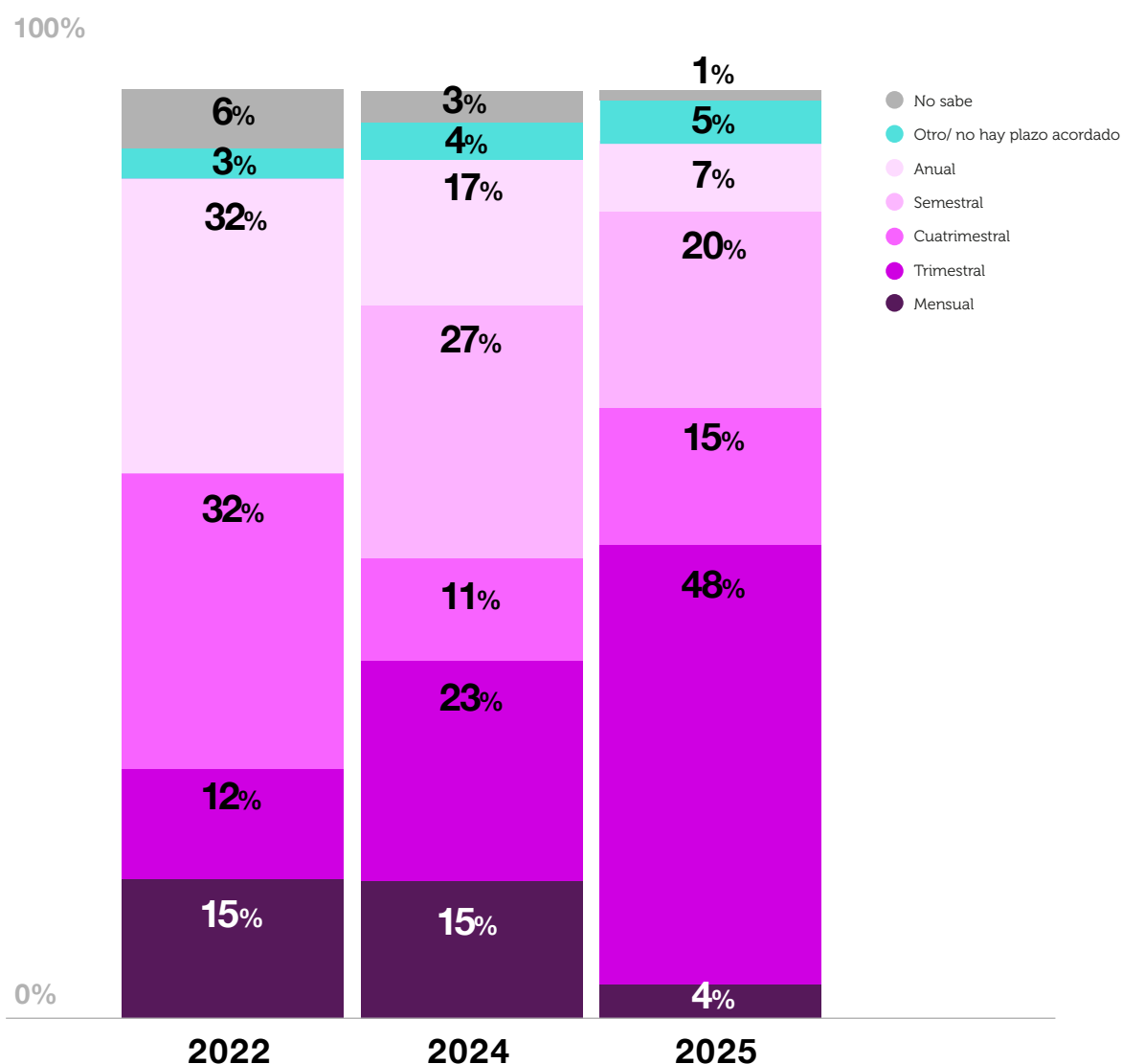
1. Plazo total del contrato vigente (comparación relevamientos 2024 y 2025)



Por otra parte, la frecuencia y forma de actualización de los alquileres también cambió respecto de la medición anterior. Los contratos vigentes tienen actualizaciones cada tres (48%), seis (21%) y cuatro meses (15%), a diferencia de lo observado para 2022 y 2024. En 2022, 6 de cada 10 hogares afrontaba aumentos más de una vez al año, mientras que en 2024 este porcentaje ascendió al 77% y, finalmente, en 2025 casi 9 de cada 10 hogares tiene aumentos de su alquiler más de una vez al año. Se observa en particular la consolidación de los aumentos trimestrales, con casi la mitad de los hogares inquilinos en esta situación.

Este escenario de aumentos más frecuentes llama especialmente la atención teniendo en cuenta que tanto 2024 como 2025 fueron años de desaceleración de la inflación, lo que podría haber dado lugar a un aumento de los plazos de actualización de los alquileres. Al contrario de lo que sucedió con los salarios, que tendieron a aumentar cada mayor cantidad de meses, los plazos de actualización de los alquileres tendieron a achicarse. Este desfase puede explicar, en parte, algo que se verá más adelante: un crecimiento significativo del peso del alquiler en los ingresos de los hogares inquilinos.

2. Frecuencia de actualización del monto del alquiler (comparación relevamientos 2022, 2024, 2025)



Por otro lado, la mayoría de los aumentos se calculan por índices oficiales: el 34% utiliza el Índice de Contratos de Locación (ICL)⁴ y el 33% el Índice de Precios al Consumidor (IPC). El tercio restante se distribuye entre contratos que, o bien no tienen un índice definido (15%), o bien utilizan un criterio distinto al de los anteriores (12%). Además, sólo en el 3% de los hogares inquilinos del AMBA el alquiler se paga en dólares.

El rol de los intermediarios

Un actor de relevancia en el mercado de los alquileres son las inmobiliarias que intermedian entre la parte locataria y la locadora en el proceso de alquiler y en algunos casos también prestan servicios de gestión a los propietarios durante el tiempo que se establezca en el contrato de alquiler. Estas empresas, según el relevamiento de 2025, participan del 45% de las relaciones de alquiler en el AMBA.

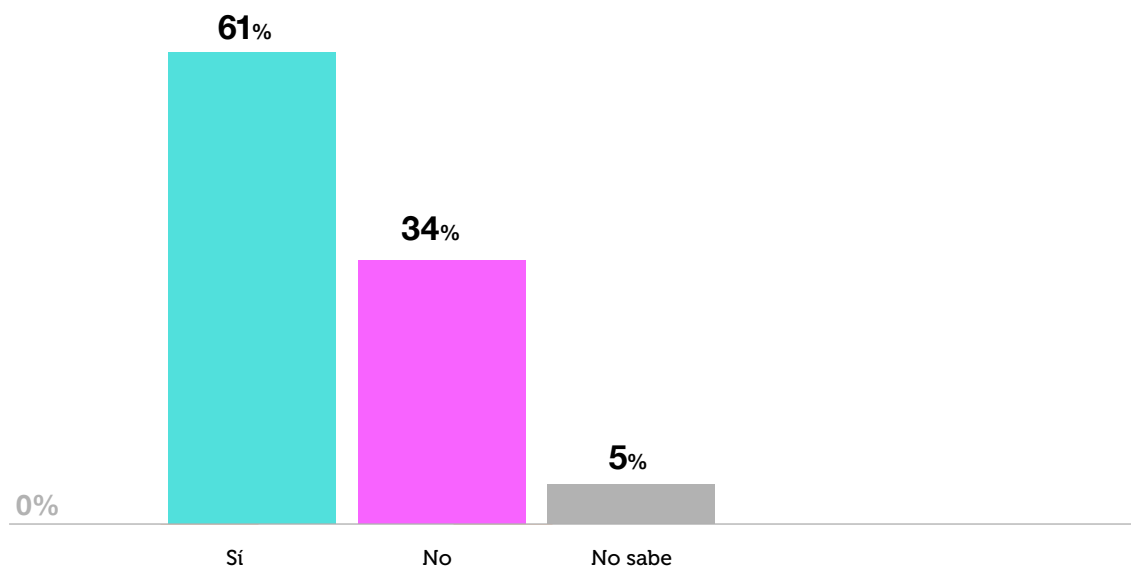
Un dato destacable es que en el 80% de los arreglos de alquiler en los que intervino una inmobiliaria, ésta le cobró a la parte inquilina por su trabajo de intermediación. Aunque esto es relativamente común en la Provincia de Buenos Aires, donde es legal cobrar los honorarios a ambas partes o solamente a los inquilinos, también sucede en el 61% de los casos en los que participa una inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires, a pesar de que desde 2017 rige una ley que establece que la comisión debe pagarla únicamente la parte propietaria.

4. El Índice de Contratos de Locación fue creado para la aplicación de la ley 27.551 de junio de 2020, que establecía en su Art. 14 que el mismo debía ser "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), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)."

3. Pago de comisión

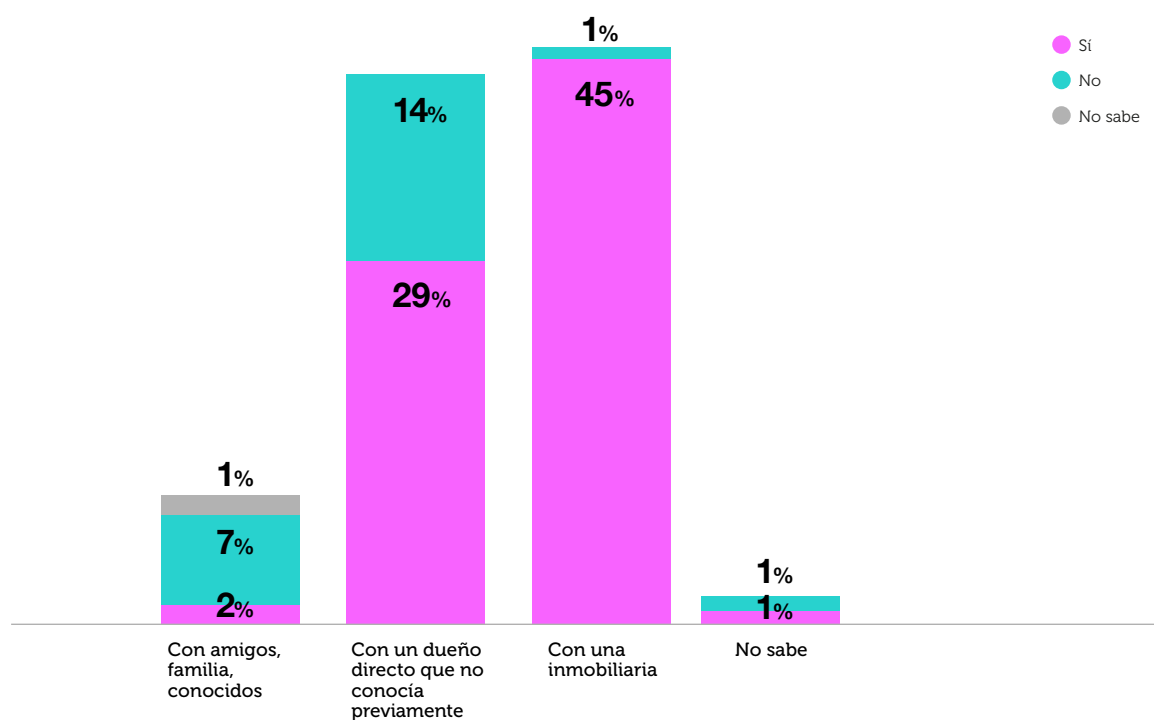
(hogares que alquilan por inmobiliaria - CABA)

80%



Por otro lado, el porcentaje de alquileres en el AMBA en los que no interviene una inmobiliaria se divide entre un 43% que le alquila a un dueño directo que no conocía antes del arreglo de locación y un 10% que le alquila a dueños directos con los que sí tenía distintos niveles de cercanía previa, ya sea por tener algún vínculo familiar, de amistad o conocimiento vía terceras personas. Que la mayoría de los arreglos de alquiler relevados en esta encuesta se den con dueños directos es una información relevante, ya que se tiene menos información acerca de las condiciones de alquiler de este universo. Esto sucede porque gran parte de los estudios y relevamientos oficiales acerca de la oferta y los precios de los alquileres suelen hacerse a partir de datos de portales mayoritariamente vinculados a inmobiliarias y otras formas de intermediación mientras que los dueños directos están sub-representados en los mismos.

4. Tenencia de contrato por escrito según tipo de propietario o intermediario con quien se pactó



También se observa una asociación entre el tipo de propietario o administrador de la vivienda alquilada y las condiciones del alquiler. Por un lado, cuando interviene una inmobiliaria, en el 99% de los casos el hogar inquilino tiene un contrato por escrito, mientras que cuando no intervienen es más común que no haya contrato por escrito. Así sucede con el 39% de los casos que alquilan a través de dueño directo. Además, de los que no tienen contrato por escrito, casi un tercio alquilan a personas conocidas y/o cercanas, pero un 62% lo hacen a dueños o dueñas directas que no conocían previamente.

Además, entre los arreglos de alquileres intermediados por inmobiliarias existe una mayor homogeneidad en el plazo total de duración del contrato (el 68% es por dos años), frecuencia y modalidad de actualización (el 54% tiene aumentos cada 3 meses y el 43% utiliza el ICL de referencia) así como también en los precios de las viviendas alquiladas (el 48% paga entre 500.000 y 1.000.000 de pesos). Sin embargo, aunque sean más previsibles no necesariamente estos alquileres son más convenientes para las personas que alquilan en términos de las condiciones mencionadas ni de los montos acordados.

Por otra parte, aquellos hogares que alquilan a familiares, amigos o conocidos no suelen tener plazos acordados para el vencimiento del contrato (61%) y en un 19% de los casos no hay plazos predefinidos de aumento (vs. menos de un 4% para el total), así como tampoco existe un criterio común acerca de la modalidad de los aumentos en el 38% de los casos. Además, el 43% de estos hogares inquilinos paga hasta 300.000 pesos de alquiler, es decir por debajo del promedio general (que se ubica en torno a los 500.000 pesos), mientras que los hogares inquilinos de propietarios directos no conocidos previamente se concentran mayoritariamente (37%) en el rango entre 300.000 y 500.000 pesos.

La mayor homogeneidad de las condiciones definidas en los contratos en los que participan las inmobiliarias da cuenta del lugar privilegiado que ocupan para definir estándares en varios aspectos. En un escenario de desregulación casi total como el actual, este rol tiene aún más importancia ya que se les otorga a estas empresas mediadoras la posibilidad de definir qué se espera como regla de un contrato de alquiler. En el otro extremo, se verifica la flexibilidad y potencial conveniencia que representa alquilar a un dueño directo con quien se mantiene un vínculo próximo, aunque por lo general no haya un contrato firmado. Entre estos dos polos, los dueños directos desconocidos son los que presentan mayor heterogeneidad de precios, duración del contrato, plazos y modalidades de aumentos, entre otras cuestiones que hacen a las condiciones de alquiler.

Alquiler de habitaciones

La tipología de vivienda, tal como venían arrojando las ediciones anteriores de la Encuesta Inquilina, suele estar asociada a diferentes niveles de precariedad habitacional. El 37% de quienes alquilan piezas en viviendas particulares y el 96% de quienes viven en hoteles familiares, pensiones, conventillos e inquilinatos no tienen contrato por escrito.

Por otro lado, lo más frecuente entre quienes alquilan una pieza en vivienda particulares es tener un arreglo de alquiler de menos de seis meses de duración, mientras que entre quienes alquilan en hoteles, pensiones, conventillos e inquilinatos no suele haber un plazo preestablecido, lo que genera una situación de inestabilidad habitacional marcada. Es decir que la precariedad legal se suma a una situación ya inherentemente menos favorable en términos de hacinamiento, condiciones edilicias, entre otros factores que caracterizan a la población inquilina viviendo en este tipo de viviendas.

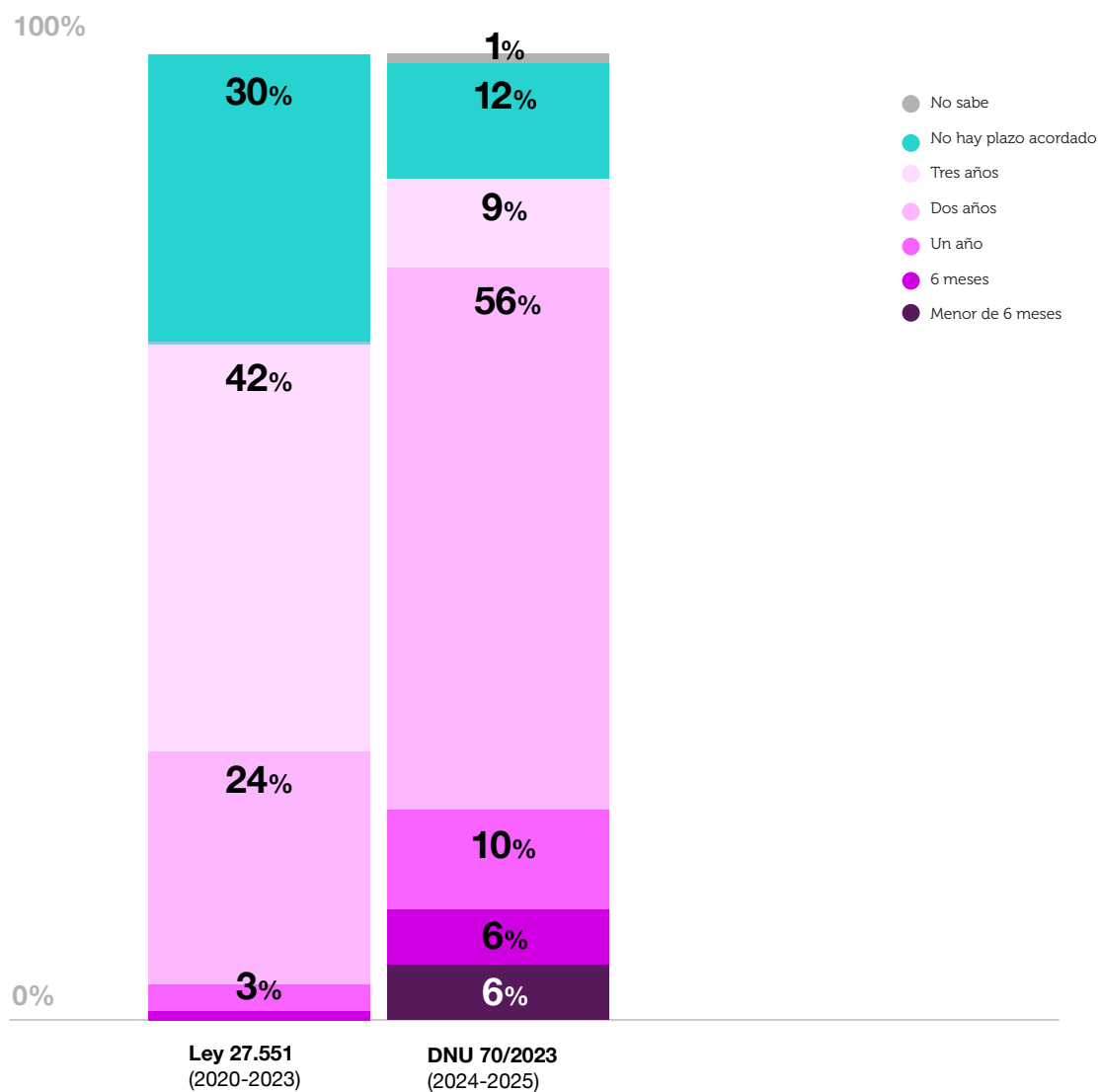
En cuanto a la actualización de los montos, mientras el 69% de quienes alquilan piezas en casas o departamentos indican tener aumentos cada tres meses –similares a quienes alquilan unidades completas–, quienes lo hacen en habitaciones de hoteles, pensiones, conventillos e inquilinatos, los tienen cada seis meses (64%).

El impacto de las regulaciones y desregulaciones en las condiciones de alquiler

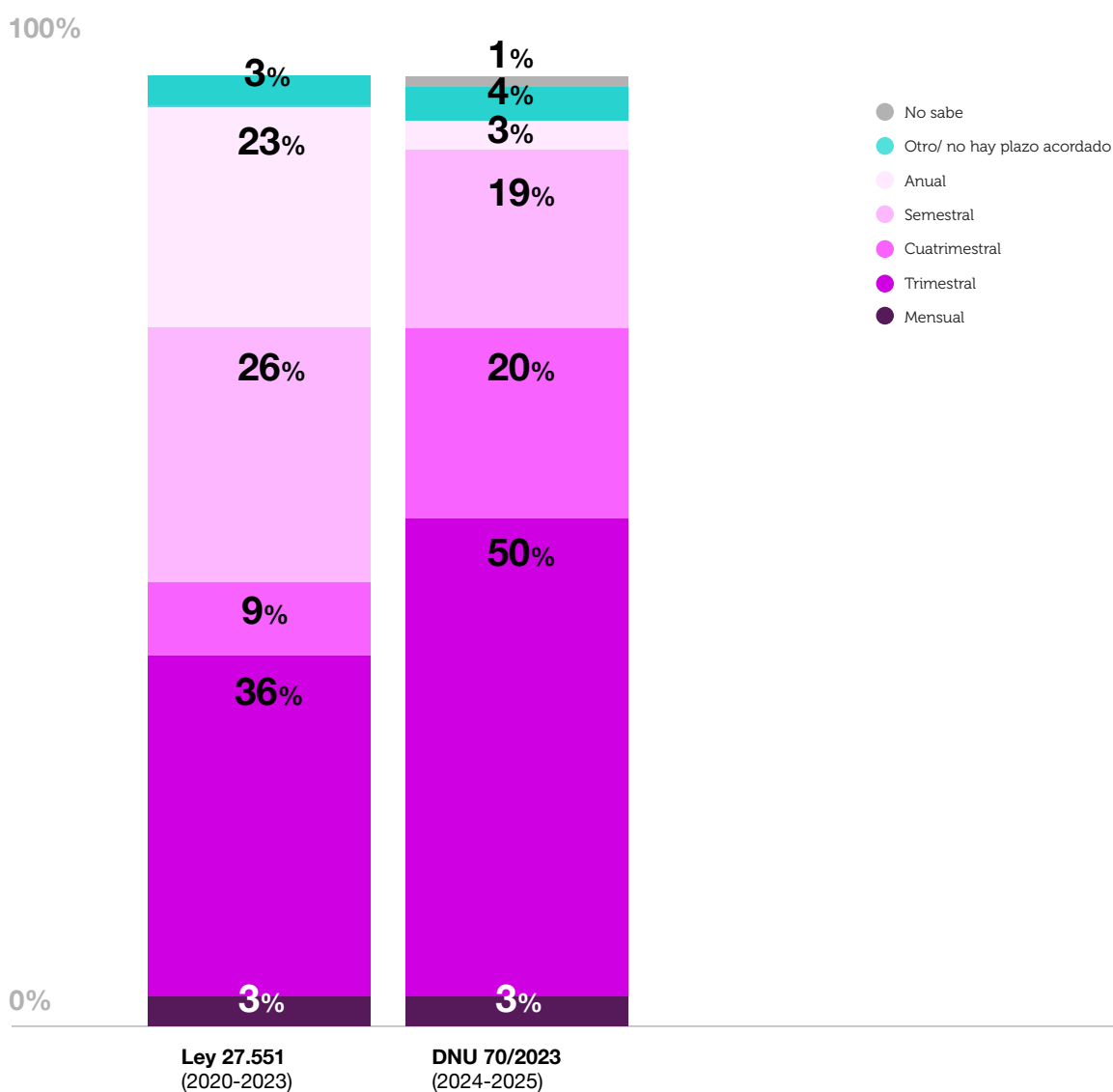
Las reiteradas modificaciones de la regulación del alquiler también explican la gran heterogeneidad de las condiciones de alquiler en el AMBA. En lo que concierne a los resultados de la Encuesta Inquilina, se destaca el impacto de la sanción de la ley 27.551 en junio de 2020, su modificación en octubre de 2023, y su derogación a través de un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU 70) en diciembre de 2023.

Para atender al impacto de estas modificaciones recortamos el universo y observamos solamente aquellos hogares que alquilan casas o departamentos enteros, es decir aquellos que son objeto de las regulaciones derogadas. Si bien sólo el 25% de estos hogares tiene un contrato vigente desde 2023 o previo –vs. el 75% que fue pactado entre 2024 y 2025, ya con la ley derogada– este análisis es útil para observar los efectos de la desregulación.

5. Marco legal vigente de acuerdo a la fecha de firma del contrato, según plazo total de vigencia del contrato

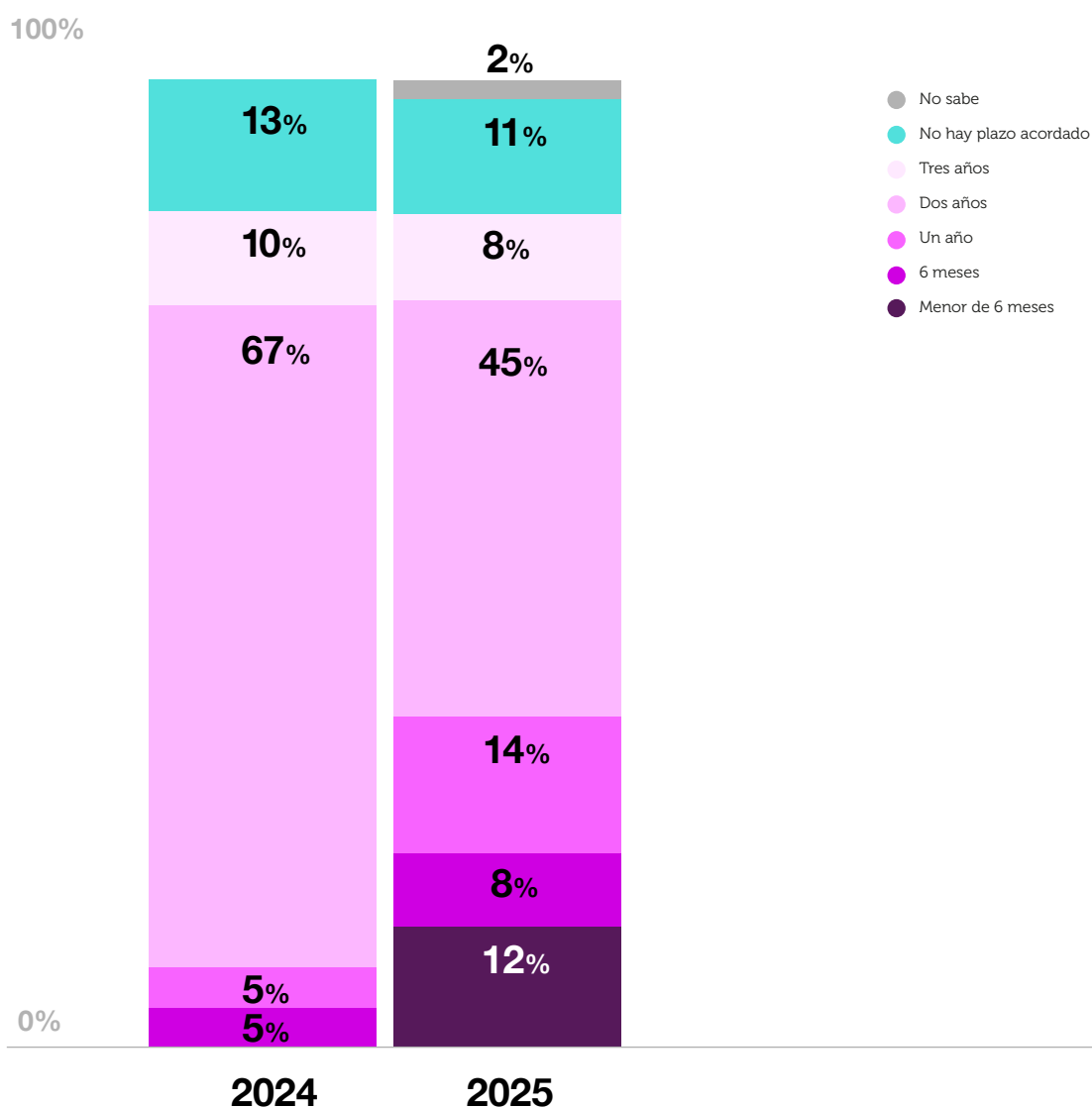


6. Marco legal vigente de acuerdo a la fecha de firma del contrato, según frecuencia de actualización del monto del alquiler



Los hogares que aún tienen un contrato de alquiler celebrado bajo la vigencia de la ley 27.551 registran mayor duración total de los contratos, lo cual implica una mayor estabilidad habitacional. Dentro de dicha población, la mayoría (42%) de los contratos fueron pactados por tres años, mientras que la mayor parte (56%) de los contratos vigentes firmados luego de la derogación de la ley tienen una duración de dos años.

7. Duración del contrato de alquiler según año de firma

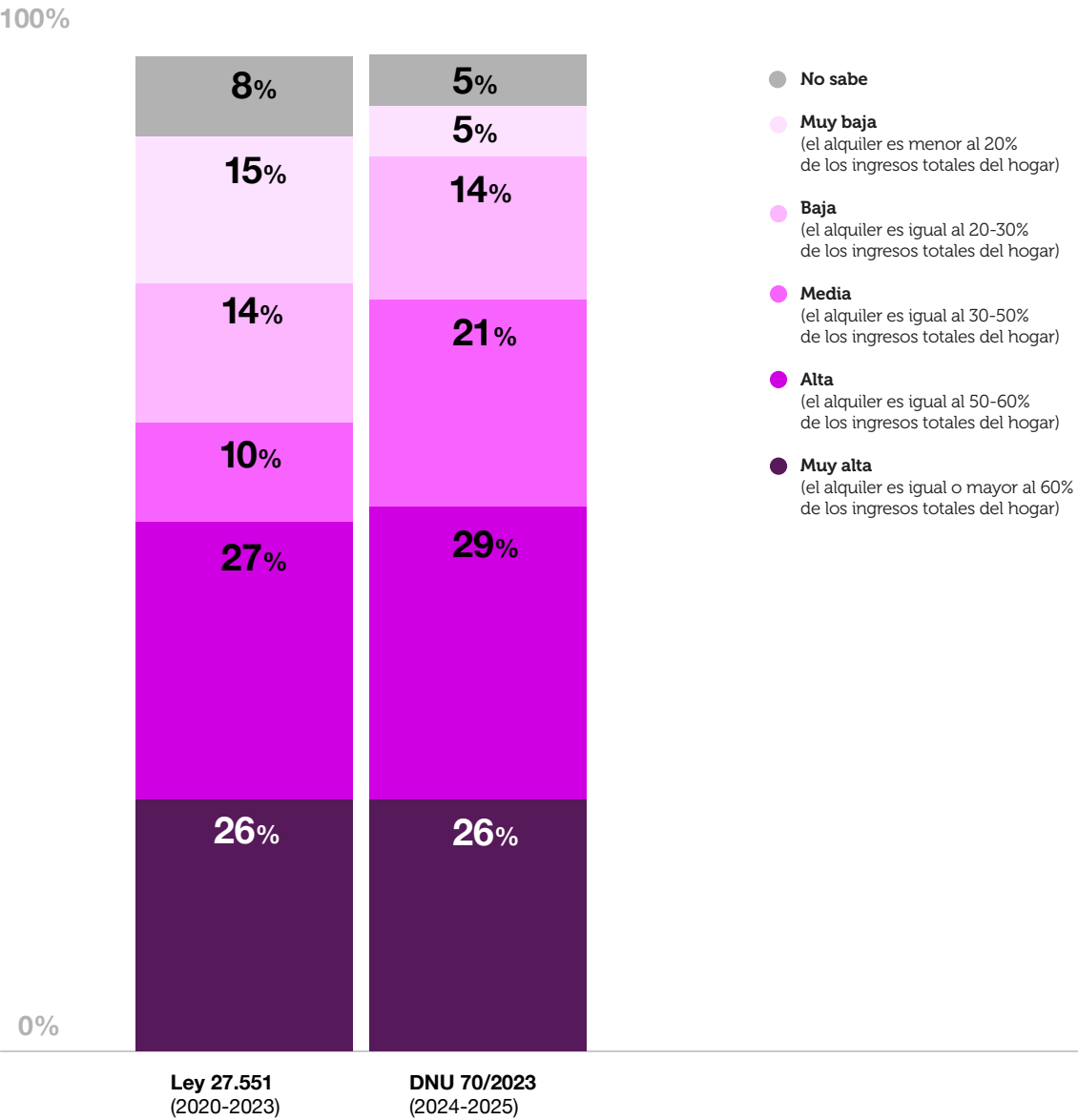


Por otro lado, la incidencia de contratos con plazos totales de sólo un año o menos es cinco veces más alta entre quienes firmaron después de la derogación de la ley de alquileres aprobada en 2020 (22%) que entre aquellos que lo hicieron dentro del marco de la ley derogada (4%). Todo ello indica que la desregulación operó acortando los plazos totales de los contratos y también los de aumento del monto, ambos cambios en detrimento de la estabilidad habitacional de los hogares inquilinos del AMBA.

Acerca de la relación entre el peso del precio del alquiler sobre los ingresos de los hogares y el marco regulatorio vigente, se observa que aquellos que firmaron un contrato antes de la derogación de la ley de alquileres actualmente tienen una mejor relación entre el precio del alquiler y sus ingresos. Esto posiblemente está explicado por dos factores: por un lado, el estancamiento de ingresos reales y, por otro, la mayor frecuencia de actualización de los precios del alquiler que, como ya se mencionó, pasaron a ser trimestrales. Esto está relacionado a que, más allá de los montos iniciales, la incidencia del alquiler sobre los ingresos es muy sensible a la duración de los contratos y su frecuencia de actualización.

Esto se observa concretamente en la diferencia muy significativa de la proporción de hogares que destina menos del 20% de sus ingresos al pago del alquiler (incidencia muy baja) y los que destinan entre un 30% y un 50% (incidencia media). Mientras que el 15% de los hogares que firmaron contrato durante la vigencia de la ley de alquileres tienen una incidencia muy baja del alquiler sobre sus ingresos, apenas el 5% de quienes firmaron contrato luego de su derogación exhibe ese nivel de incidencia. En cambio, el 21% de estos últimos exhibe una incidencia media del alquiler sobre sus ingresos, mientras que ese nivel de incidencia sólo afecta al 10% de los hogares inquilinos que conservan un contrato firmado previo a la derogación de la ley de alquileres. También es destacable que la incidencia alta y muy alta del alquiler sobre los ingresos (mayor al 50%) afecta a más de la mitad tanto de los hogares que firmaron antes como de los que firmaron después de la derogación de la ley de alquileres.

8. Incidencia del alquiler sobre los ingresos domésticos totales según marco legal

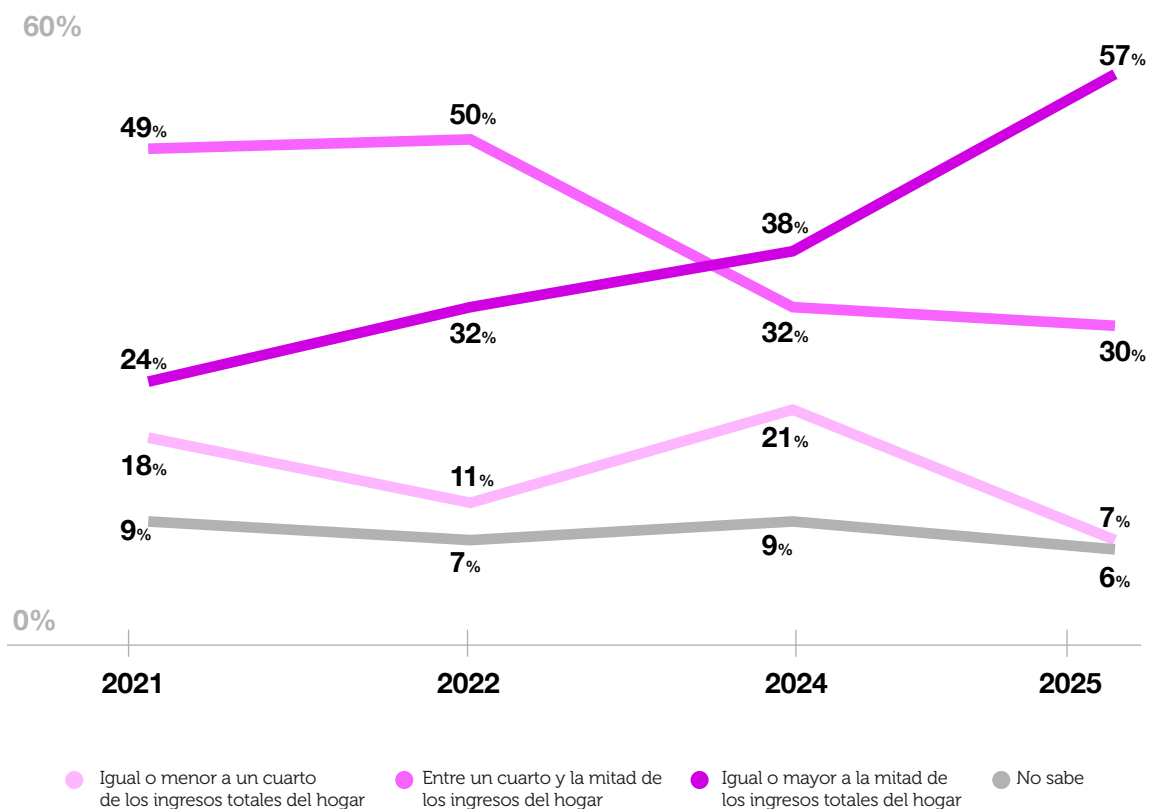


Dos **La economía** **de los hogares inquilinos:** **incidencia del alquiler,** **empleo y endeudamiento**

Otros resultados relevantes de esta edición de la Encuesta Inquilina tienen que ver con la situación económica de los hogares que alquilan su vivienda en el AMBA. En primer lugar, como ya se mencionó, se verifica un aumento de la incidencia del alquiler sobre los ingresos de estos hogares en comparación con los relevamientos de años anteriores. La proporción de hogares que destina el 50% o más de sus ingresos totales al alquiler (incidencia alta y muy alta), pasó del 38% al 57% entre 2024 y 2025, mientras que la que destina menos de un tercio de sus ingresos (incidencia baja y muy baja) cayó del 33% al 21%. Esto revela una situación preocupante en el contexto de recomendaciones internacionales⁴ que indican que las personas que gastan un 30% o más de sus ingresos en el alquiler de su vivienda se encuentran en una situación económica vulnerable. Es en esta situación en la que se encuentran 3 de cada 4 hogares inquilinos en el AMBA.

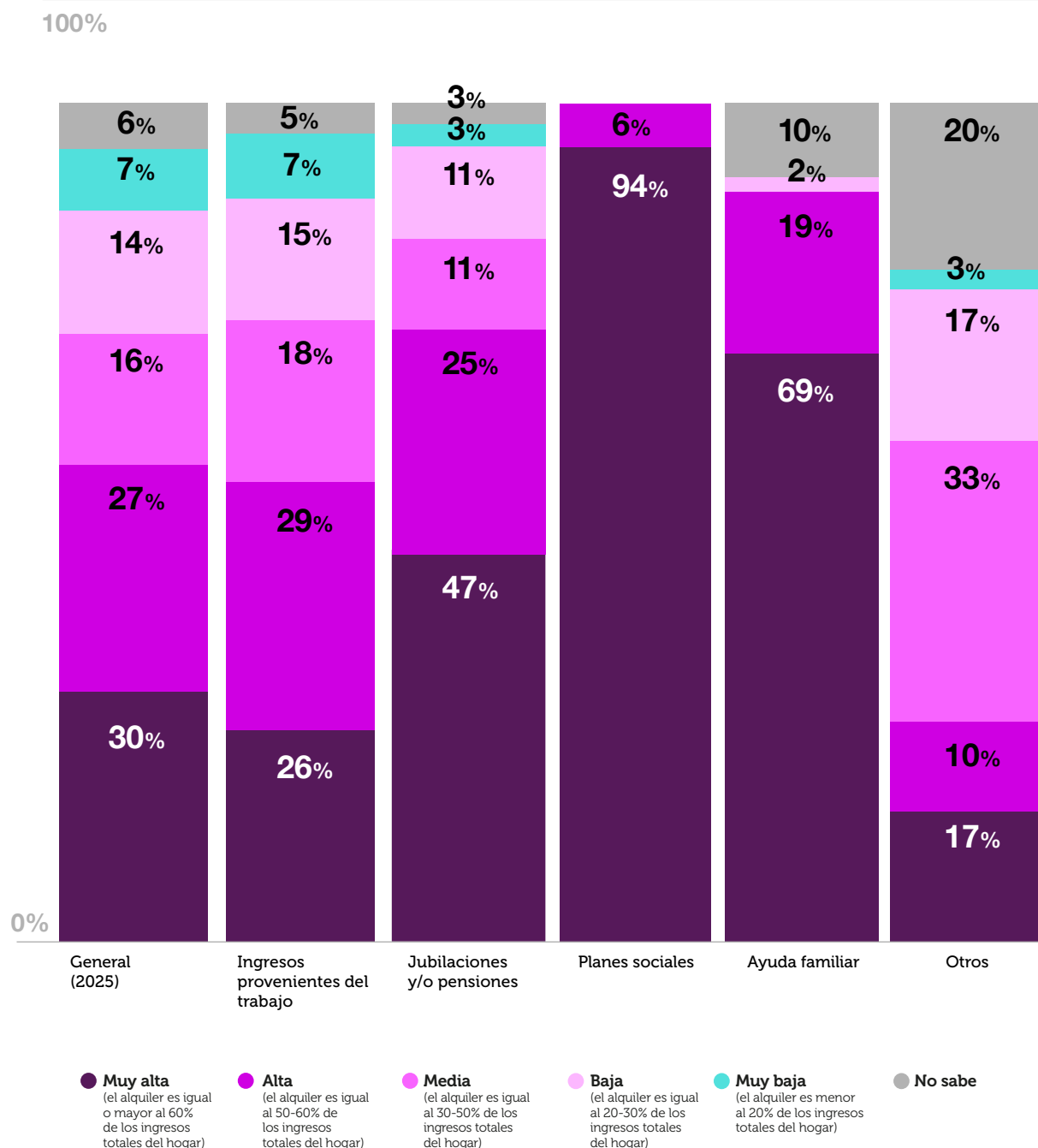
4. ONU-Hábitat [considera](#) que una vivienda es inaccesible cuando “el gasto mensual neto en vivienda (...) supera el 30% de los ingresos mensuales totales del hogar. Junto con la seguridad de la tenencia, la accesibilidad es fundamental para prevenir el riesgo de desalojos, ya que refleja la capacidad de las personas para mantener los pagos del alquiler y la hipoteca”.

9. Incidencia del alquiler sobre los ingresos totales (relevamientos 2021, 2022, 2024, 2025)



Al atender a la principal fuente de ingresos del hogar, se observa que los hogares inquilinos más comprometidos, es decir aquellos donde la incidencia del alquiler en los ingresos es alta o muy alta, es entre los que reciben algún tipo de plan social (100% de incidencia alta o muy alta), aquellos que dependen de la ayuda familiar (88%) o quienes reciben jubilaciones o pensiones (72%) como principal ingreso. En contraste, los hogares donde menos pesa el alquiler suelen ser aquellos con ingresos laborales (22% baja o muy baja incidencia) o aquellos que cuentan con otras fuentes laborales (20%).

10. Incidencia del alquiler sobre los ingresos totales, según principal fuente de ingresos

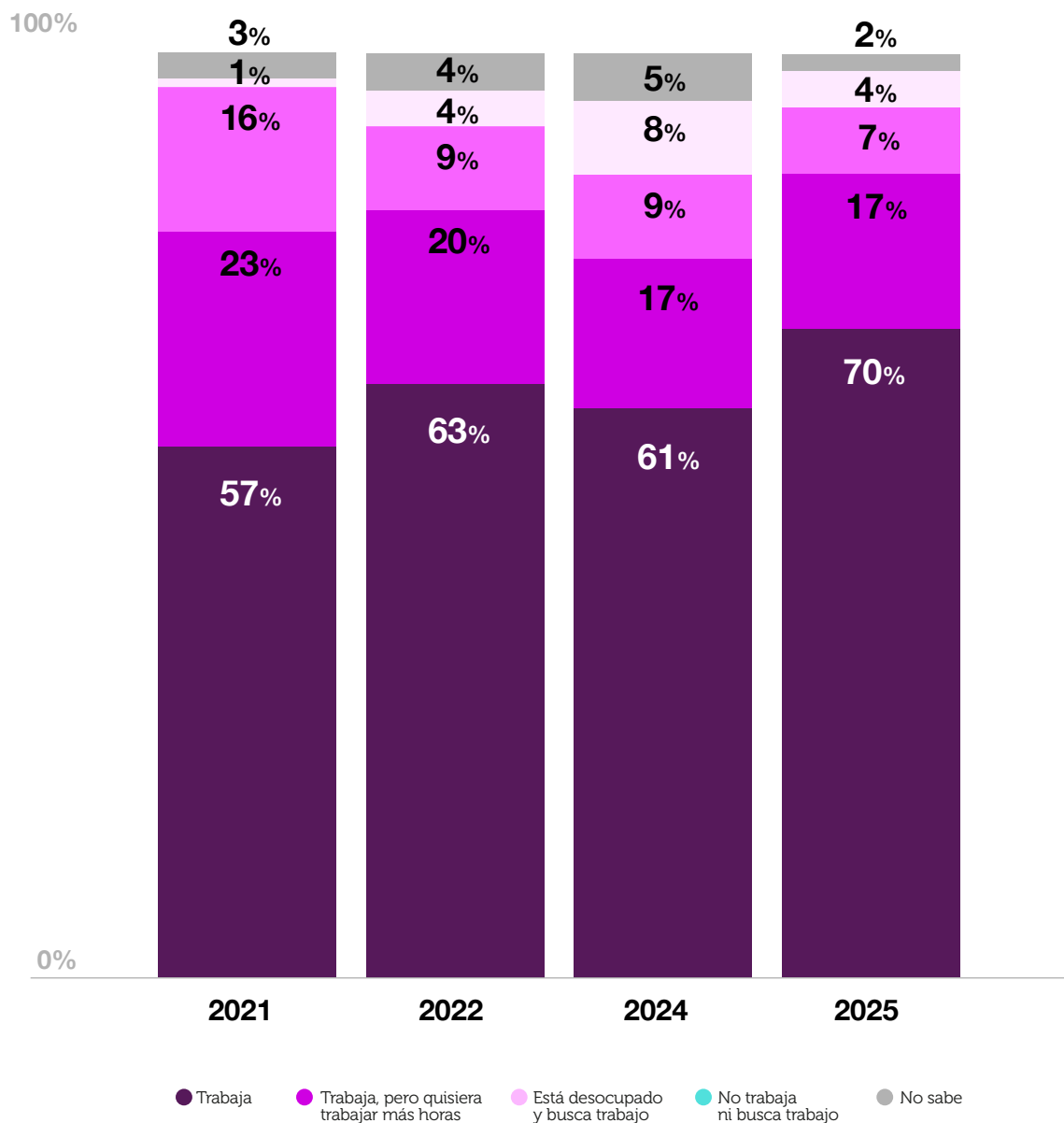


Jóvenes y adultos mayores: más trabajo y mayor presión sobre los ingresos

En paralelo, otro de los aspectos interesantes respecto de la situación económica de los hogares inquilinos es un aumento significativo de las tasas de empleo (quienes se encuentran trabajando ya sea formal o informalmente) y actividad (quienes trabajan o buscan trabajo) de los sostenes de estos hogares entre 2024 y 2025. En sólo un año la tasa de empleo aumentó del 61% al 69% y la de actividad lo hizo del 87% al 93%.

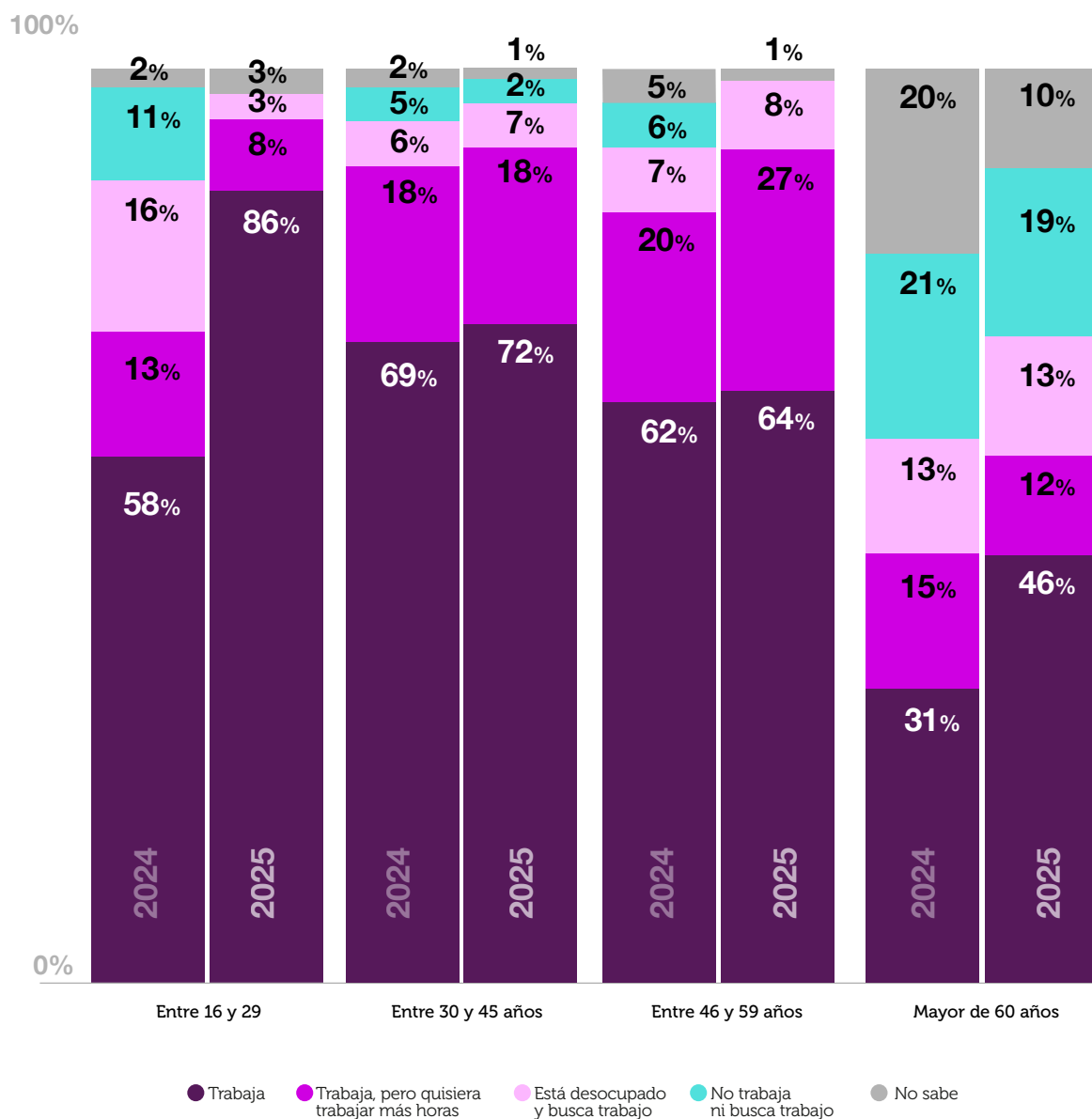
Esto se explica principalmente por la reducción a la mitad de la proporción de personas inactivas, que pasó del 8% al 4% entre los últimos dos relevamientos, que pasó a estar empleada. Estas personas son las que no trabajan ni buscan trabajo ya sea porque están jubiladas o pensionadas o porque se encuentran en otras situaciones, como podría ser el caso de estudiantes que no trabajan por contar con ayuda familiar o las personas, en su mayoría mujeres, que se encargan del trabajo doméstico dentro de su hogar.

11. Situación laboral del principal sostén del hogar (relevamientos 2021, 2022, 2024 y 2025)



Esta reducción de la proporción de personas inactivas tiene un patrón etario claro: mientras en 2024 la proporción de personas inquilinas inactivas de entre 16 y 25 años era del 11%, en 2025 ese grupo etario pasó a ser irrelevante, mientras que la cantidad de personas empleadas de esa misma edad pasó del 58% al 81%. Algo similar se observa con las personas mayores de 60 años, entre las cuales registraban en 2024 un 21% de inactivas y un 30% de empleadas, mientras que en 2025 estos porcentajes aumentaron al 19% y 47%, respectivamente. Es decir, tanto entre los jóvenes que alquilan y están en edad de estudiar, como entre las personas adultas mayores en edad jubilatoria que alquilan, bajó la población inactiva y aumentó la empleada. Esto puede reflejar una necesidad de la misma de salir al mercado laboral para solventar gastos que anteriormente no tenían.

12. Situación laboral del principal sostén del hogar según grupos de edad (relevamientos 2024 y 2025)



Sin embargo, los mayores niveles de empleo en estos grupos etarios no mejoró la incidencia del alquiler en sus gastos: 7 de cada 10 hogares encabezados por personas mayores de 60 años gasta más de la mitad de sus ingresos en el alquiler, mientras que esto sucede con el 53% de los hogares con jefaturas jóvenes. Entre estos últimos, además, se encuentra la menor proporción de incidencia baja del alquiler en los ingresos: sólo el 11% de los hogares con jefatura joven utiliza menos de un tercio de sus ingresos en el alquiler de su vivienda.

Endeudamiento, atrasos, ahorro

Si bien el alquiler ocupa cada vez más lugar en los ingresos, no se registran atrasos significativos en el pago, sino más bien todo lo contrario: el 93% indica estar al día y sólo el 5% debe hasta dos meses, mientras que apenas el 1% debe más de dos meses de alquiler.

Sin embargo, el 16% de los hogares registra atrasos en gastos corrientes y en el repago de deudas y financiamientos, mientras que otro 29% pidió dinero prestado a familiares, amigos o instituciones financieras y de crédito en los últimos 12 meses. El 77% de estos hogares endeudados sostiene que utilizó ese dinero prestado, total o parcialmente, para pagar el alquiler, porcentaje que refleja una suba significativa respecto de 2024 (67%) y consolida una tendencia ascendente de la práctica de recurrir al endeudamiento para afrontar el pago del alquiler. Esto se ve reflejado en las mediciones tanto de 2021 como de 2022 que arrojaron que el porcentaje que se había endeudado para pagar el alquiler era 15 puntos porcentuales menor que en 2025, es decir del 62%. En la misma línea, cuando se consultó si habían podido ahorrar algo el mes anterior a la encuesta, sólo el 14% de los hogares contestó afirmativamente.

Estos datos reflejan que, a la hora de tomar decisiones económicas, los hogares inquilinos tienden a endeudarse (incluso con instituciones financieras que les cobran altas tasas de interés), trabajar más horas o dejar de ahorrar antes que suspender el pago del alquiler. Esto quiere decir, a su vez, que la población propietaria que alquila viviendas en el AMBA se expone a un muy bajo riesgo de incumplimiento de pago a término.

Tres Percepciones acerca de la regulación del mercado de alquileres

La derogación de la ley 27.551 fue incluida por el gobierno de Javier Milei entre los puntos principales del DNU 70/2023 que inauguró su mandato. La misma se justificó en el supuesto fracaso de la regulación para garantizar la oferta de vivienda en alquiler como consecuencia de las distorsiones introducidas por la ley en el funcionamiento del mercado inmobiliario.

En este contexto, se agregaron a esta edición de la Encuesta Inquilina tres preguntas con el fin de comprender la evaluación de la ley de alquileres aprobada en 2020, a cinco años de su promulgación y a dos de su derogación. Además, estas preguntas buscaron indagar la percepción de la población inquilina del AMBA acerca de las regulaciones de los alquileres en términos más generales. En primer lugar, se consultó por la necesidad de regular o no el mercado de alquileres; luego, por la percepción del beneficio o perjuicio de la ley de alquileres vigente entre 2020 y 2023; y por último, por el acuerdo o desacuerdo con su derogación.

Respecto a la percepción de los efectos de la ley 27.551, la proporción de hogares inquilinos de casas y departamentos enteros⁴ que se sintió beneficiada fue igual a la de los que se sintieron perjudicados (29%), mientras que un 18% considera que la misma no tuvo efectos y un 24% no sabe.

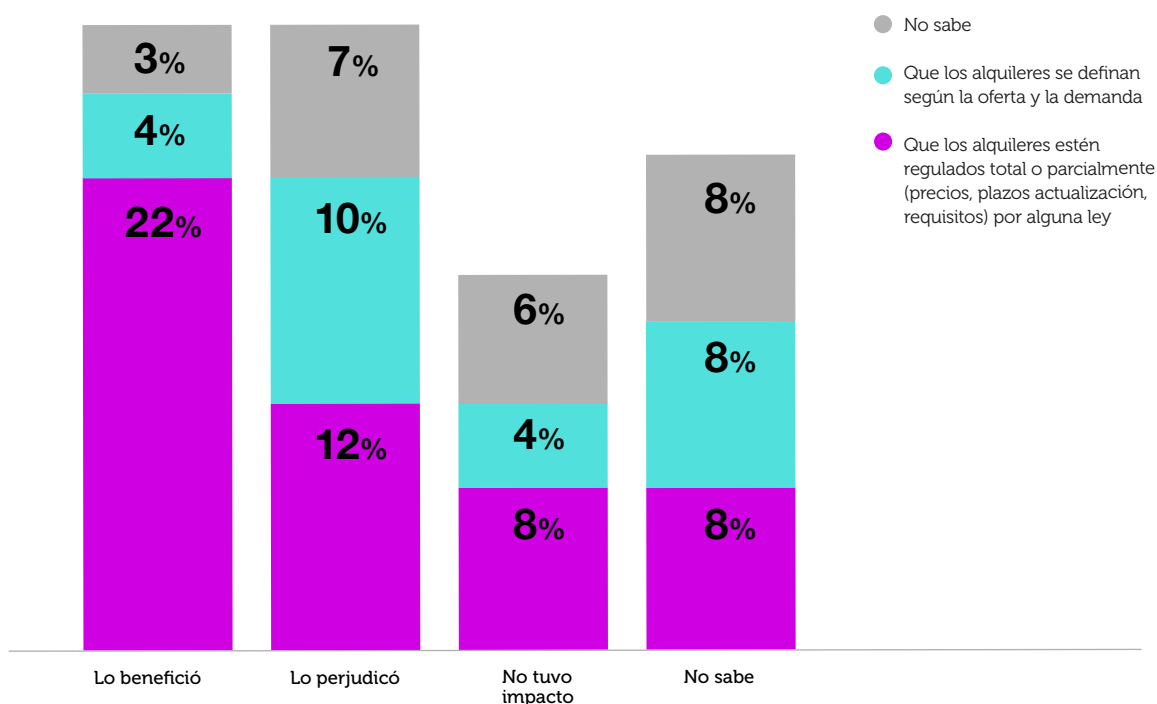
Sin embargo, en cuanto a la necesidad en general de una regulación total o parcial de precios, plazos, actualización y requisitos de alquiler, el 50% está de acuerdo con esta idea, mientras el 26% considera que esto se debe definir de acuerdo a la oferta y la demanda, y el restante 24% no tiene opinión al respecto. Es decir, aunque las percepciones sobre la eficiencia de ley de alquileres vigente entre 2020 y 2023 es más dispar, existe mayor acuerdo acerca de la necesidad de una regulación en términos generales.

4. Para las consideraciones sobre la ley de alquileres sólo tomamos a los hogares que viven en casas o departamentos enteros ya que asumimos que son los que tuvieron una experiencia efectiva de la ley en los últimos años, tal como hicimos en el apartado 1.3.

Por otra parte, es interesante destacar la coincidencia entre quienes están de acuerdo con que exista alguna regulación y la percepción de que la ley 27.551 fue beneficiosa para su situación particular, aunque también prevalece la necesidad de la regulación entre quienes consideran que no tuvo impacto o se vieron perjudicados por la misma.

Algo similar sucede entre la percepción del beneficio o perjuicio de la ley y el acuerdo con su derogación. La mayoría de quienes están en desacuerdo o muy en desacuerdo con su derogación percibieron que la misma los benefició (62% y 63%, respectivamente), mientras que dentro de aquellos que están de acuerdo o muy de acuerdo con la derogación de la ley considera en su mayoría que los perjudicó (el 38% y el 55%, respectivamente).

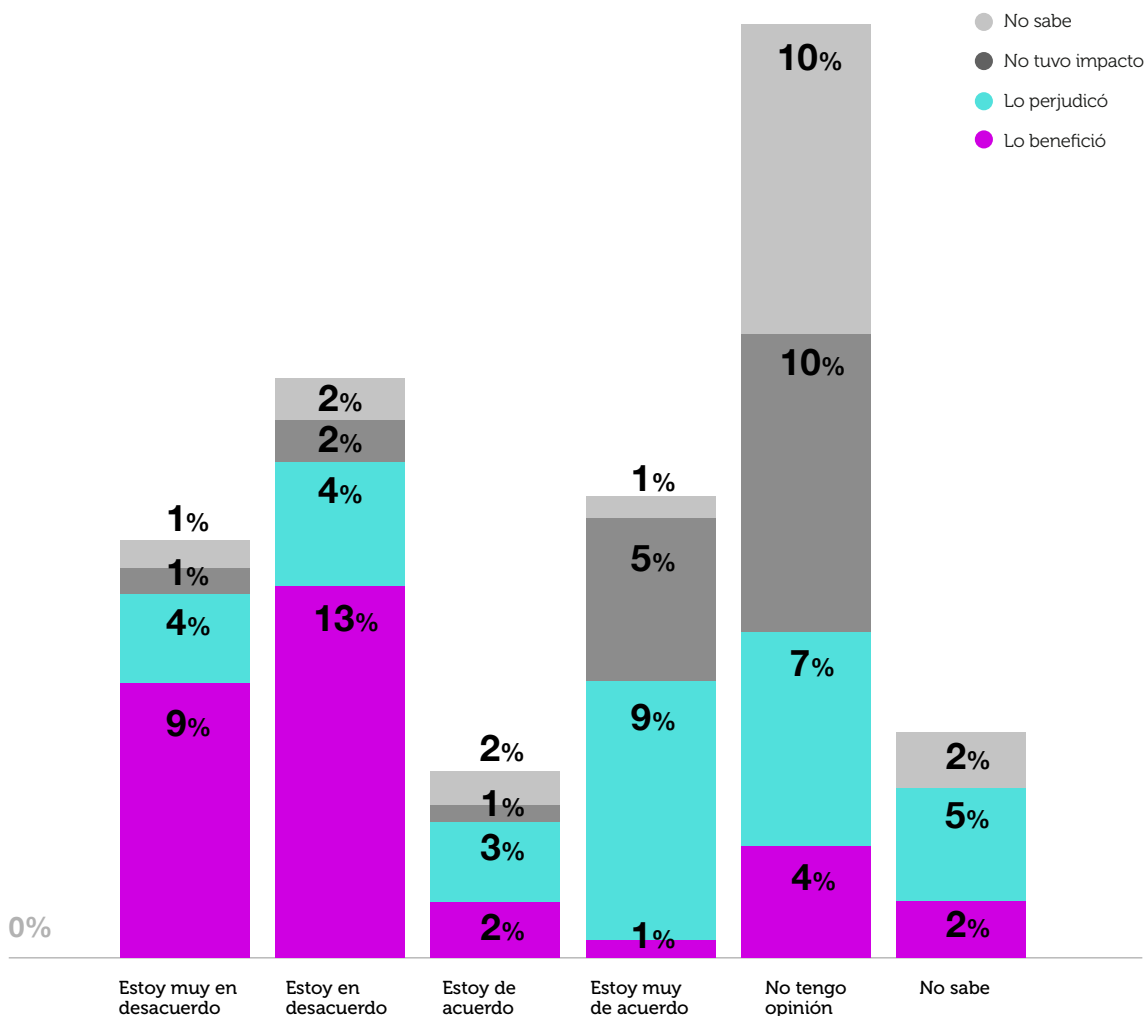
13. Percepción de los efectos de la ley según preferencias en torno a la regulación del mercado de alquileres



Independientemente de la evaluación de los efectos de la ley, al sumar las opiniones positivas y negativas, se observa que un 36% está en desacuerdo o muy en desacuerdo con la derogación de la ley, un 32% no tienen opinión al respecto, un 24% está de acuerdo o muy de acuerdo con su derogación y un 10% no sabe. Es decir, que si bien es mayoritaria la población inquilina que está en desacuerdo con la derogación de la ley y a su vez se sintió beneficiada por la misma, existe también un porcentaje importante de la población inquilina del AMBA que se sintió perjudicada por la ley o bien no tiene opinión o conocimiento respecto de la derogación de la misma.

14. Acuerdo con la derogación de la ley 27.551 según percepción de sus efectos (sólo hogares inquilinos de casas y departamentos)

40%



Cuatro

Estabilidad habitacional: mudanzas frecuentes y dificultades para el acceso

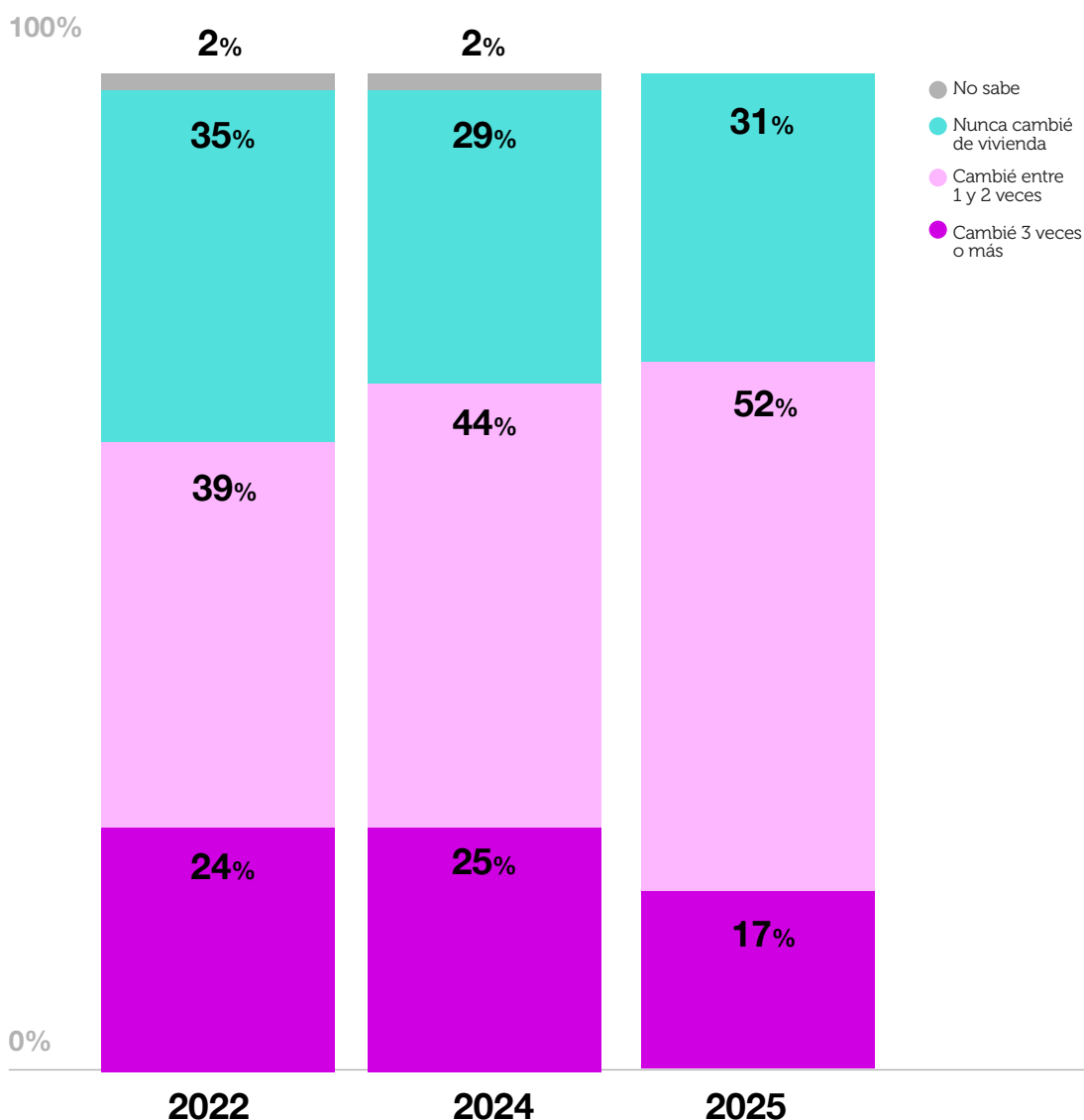
El nivel de estabilidad residencial de la población inquilina del AMBA se indagó a través de preguntas respecto de las mudanzas y sus razones en un determinado período de tiempo. Los resultados arrojan que el 70% de los hogares inquilinos se mudó por lo menos una vez en los últimos cinco años, y un 17% lo hizo 3 veces o más.

Si comparamos los resultados de este relevamiento con los anteriores, se puede observar una consolidación del aumento de mudanzas que se había dado entre 2022 y 2024, cuando la proporción de hogares que se había mudado por lo menos una vez en los últimos cinco años había pasado del 63 al 69%.

Sin embargo, los resultados de la encuesta de 2025 refleja un cambio en la composición interna de esas mudanzas: se observa un aumento de los hogares que se mudaron de vivienda una o dos veces en los últimos cinco años (pasó del 44% al 52% entre 2024 y 2025) y una baja en la cantidad de los que se mudan 3 veces o más (que cae del 25% al 17%).

15. In/estabilidad residencial

(comparación relevamientos 2022, 2024, 2025)



La alta incidencia del alquiler parece estar asociada a una mayor inestabilidad residencial de la población inquilina: cuanto mayor es la incidencia del alquiler en los ingresos, más mudanzas atraviesa un hogar inquilino y cuanto menor es el peso del mismo, el hogar se ve expuesto a menor cantidad de mudanzas. El 76% de quienes tienen un peso muy alto del alquiler sobre sus ingresos se mudaron al menos una vez en los últimos cinco años, y un 25% de este grupo lo hizo tres veces o más. En cambio, entre quienes exhiben un peso muy bajo del alquiler en

sus ingresos un 54% se mudó una vez en el último lustro y apenas el 6% lo hizo tres veces o más.

Esta relación entre presión económica del alquiler y frecuencia de mudanzas se ve reflejada en que del 69% que se mudó por lo menos una vez en los últimos cinco años, el 22% indicó que lo hizo porque no pudo continuar pagando el alquiler o afrontar el monto que le pedían para renovar. Por otro lado, en un 18% de casos el propietario no quiso renovar el contrato, lo que quiere decir que un 40% de las personas que se mudaron en los últimos 5 años lo hizo involuntariamente y solamente el 38% se mudó buscando una mejoría⁴.

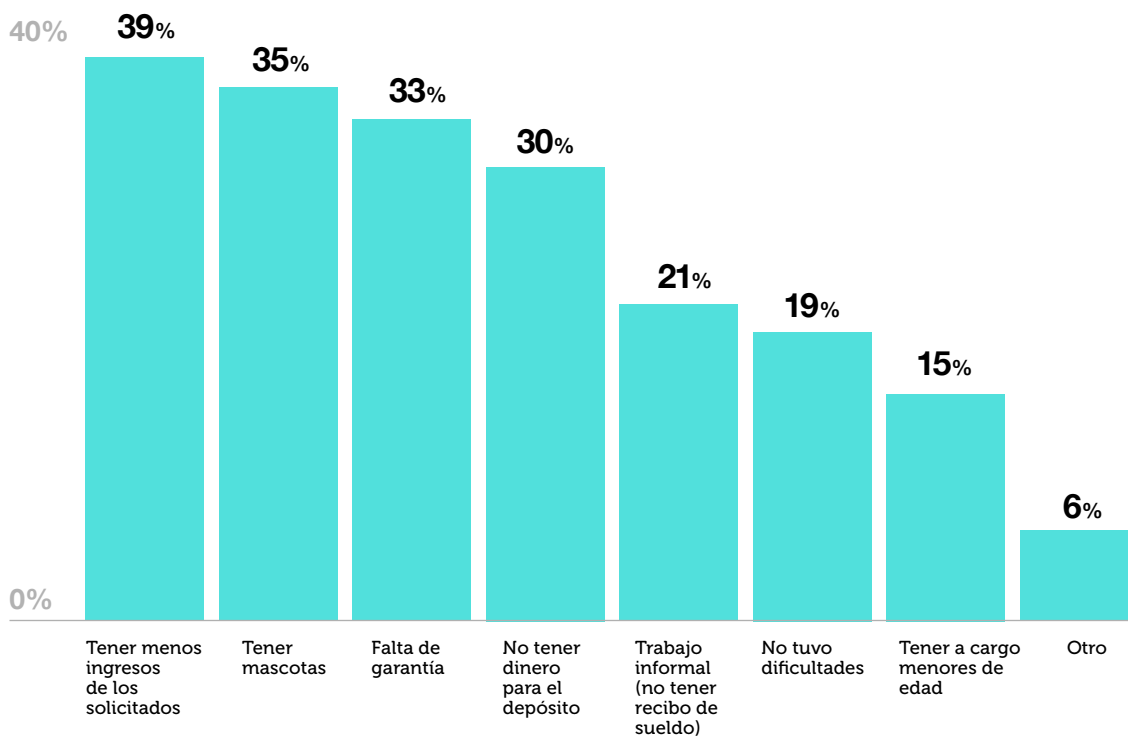
Además, los procesos de mudanza son precedidos por procesos de búsqueda en los que también la población inquilina del AMBA encuentra dificultades varias. De todos los hogares que se mudaron al menos una vez en los últimos cinco años, el 81% manifestó haber tenido alguna dificultad debido a los requisitos exigidos durante la búsqueda de un nuevo alquiler. Los requisitos más mencionados como dificultades fueron: tener menos ingresos de los solicitados (39%), tener mascotas (35%), la falta de garantías propietarias (33%) y no contar con el dinero para el depósito (30%)⁵. Es decir, tres de las cuatro dificultades más mencionadas responden a limitaciones económicas (ingresos, garantía y dinero para el depósito), y son esas tres las que se dan más frecuentemente en conjunto: en torno al 18% de los hogares que se mudaron alguna vez en los últimos cinco años mencionó haber tenido alguna combinación de estas dificultades al mismo tiempo.

4. El porcentaje restante respondió que fue por otros motivos.

5. Esta era una pregunta de respuesta múltiple por lo cual el total suma más de 100%.

16. Dificultades para alquilar

(hogares que se mudaron en los últimos 5 años)



El motivo más mencionado, la insuficiencia de ingresos, es especialmente relevante entre quienes se encuentran desempleados o quisieran trabajar más horas. Lo mencionaron más de la mitad de quienes no tienen empleo (54%) y un 47% entre quienes buscan trabajar más. No obstante, este motivo también fue mencionado como la principal limitante por casi un tercio (32%) de quienes trabajan.

Al analizarlo por grupos de edad, aquel más afectado por la insuficiencia de ingresos es el de los hogares con jefaturas jóvenes entre 16 y 29 años (44%), población que es a su vez la que presenta la mayor incidencia de dificultades para enfrentar el pago del depósito (38%). Por último, si bien el 15% de las personas encuestadas mencionan la presencia de niños y niñas en el hogar entre las dificultades para el acceso al alquiler si se analiza solamente a la población que efectivamente tienen menores a cargo, el 40% tuvo dificultades para ingresar a un alquiler por este motivo.

Cinco

Expectativas: pesimismo, incertidumbre y alquilar como situación permanente

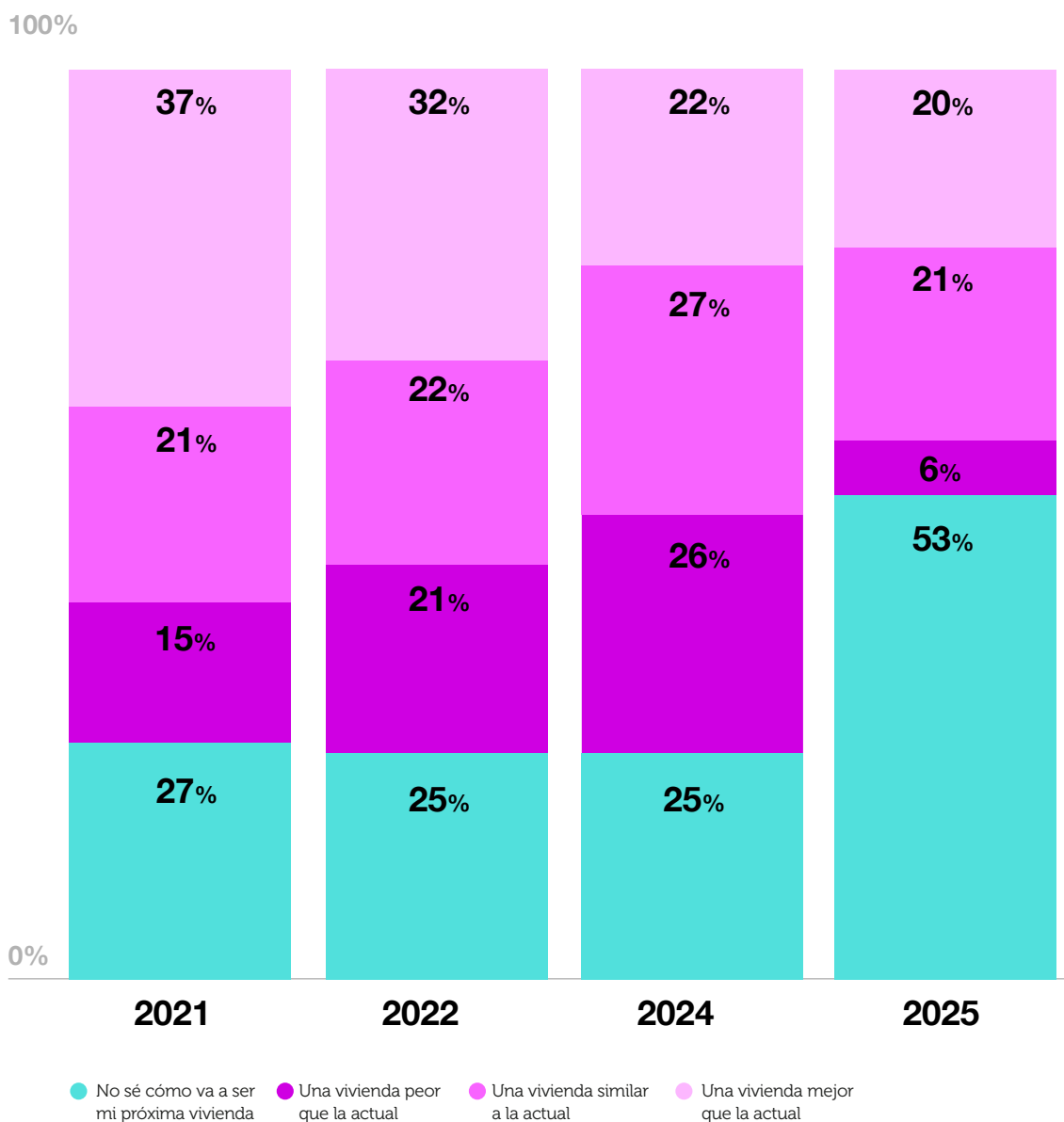
Finalmente, la Encuesta Inquilina indaga en las expectativas a futuro por parte de la población inquilina del AMBA. Para ello, se preguntó por un lado por los escenarios previstos a corto plazo, vinculados a la situación en los próximos seis meses y, por otro, sobre los escenarios a mediano plazo y la situación patrimonial del hogar.

Respecto a las expectativas para los próximos seis meses, el 18% de los hogares inquilinos del AMBA considera que va a tener que abandonar su vivienda antes de que termine el contrato de alquiler mientras que al 13% le gustaría renovar el contrato pero considera que no será posible. Estos dos grupos con expectativas negativas respecto de su situación habitacional para el corto plazo suman casi un tercio de la población inquilina del AMBA.

Se puede trazar una relación entre esas expectativas y la situación económica respecto del peso del alquiler en los ingresos. Entre quienes creen que van a tener que dar por terminado su contrato de alquiler antes de tiempo, el 86% destina más de la mitad de sus ingresos a pagar el alquiler, y entre quienes creen que no podrán renovar pese a su deseo de hacerlo, el 58% está en esa misma situación de sobrecarga económica del alquiler.

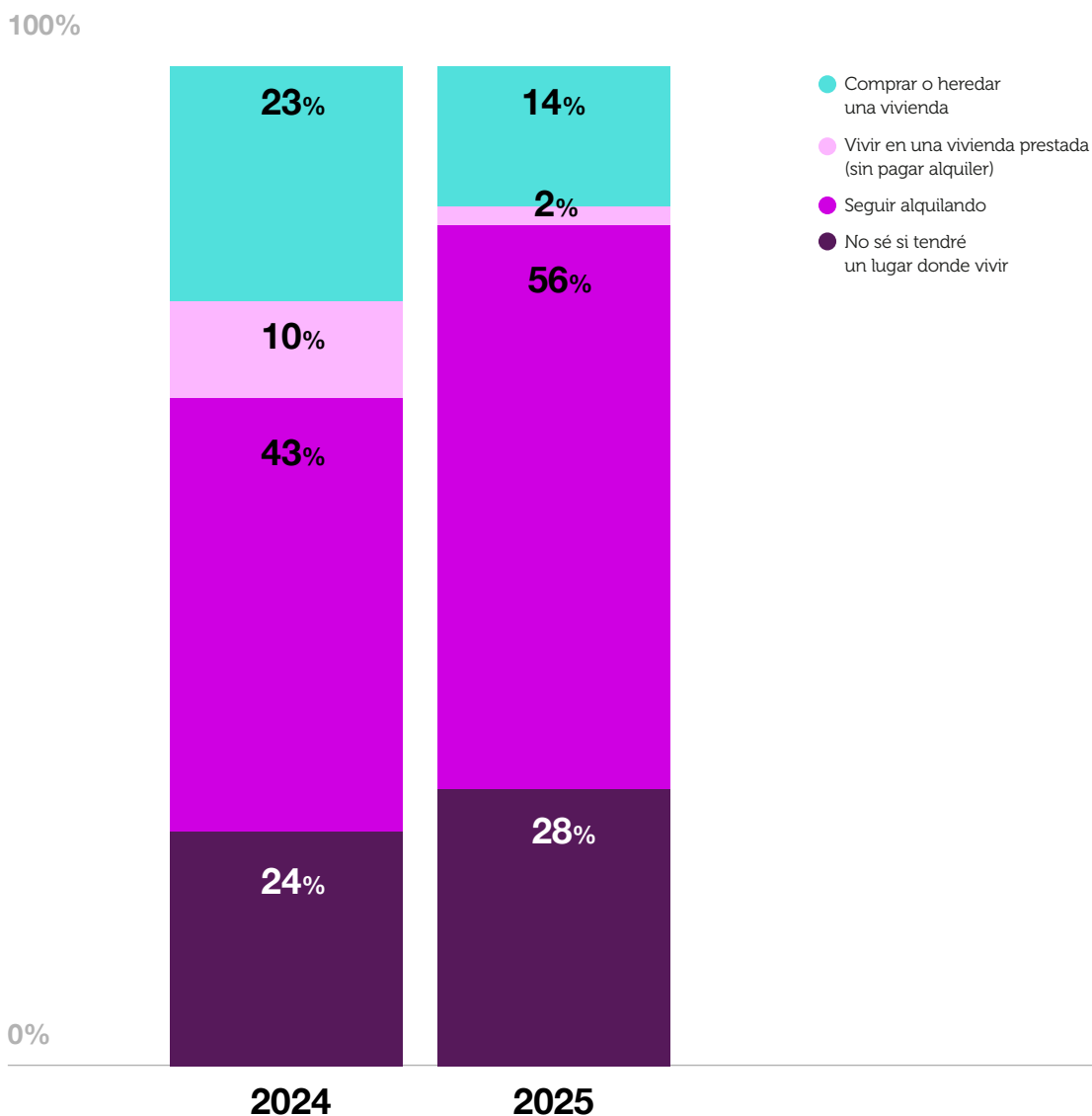
Con respecto a la expectativas en particular sobre las características de una futura vivienda, si bien en el último año se redujo la proporción de personas que creen que su vivienda será peor que la actual (del 26% al 6%), al mismo tiempo aumentó significativamente el porcentaje de hogares inquilinos que no sabe cómo será su próxima vivienda (25% al 53%), y se redujo el de quienes consideran que será similar a la actual (27 al 21%) y el de quienes creen que será mejor que la actual, que pasó del 22% al 19%, continuando con la tendencia de los años previos. En suma, se puede observar que la baja de las expectativas negativas respecto de la próxima vivienda no se fundamenta tanto en un aumento del optimismo sino en un aumento muy significativo de la incertidumbre en torno las características del próximo lugar a vivir y que continúa la baja del porcentaje de hogares que cree que su próxima vivienda será mejor.

17. Expectativas habitacionales para la próxima vivienda (comparación relevamientos 2022, 2024, 2025)



Para los próximos cinco años, lo que podríamos denominar expectativas de mediano plazo, la mayoría de los hogares inquilinos creen que continuarán alquilando (56%), mientras que un 28% no sabe si tendrá un lugar dónde vivir y sólo un 14% espera poder comprar o heredar una vivienda propia para ese momento. Estas respuestas evidencian que el alquiler se percibe cada vez más como una situación permanente y no como una transición hacia el acceso a la vivienda

18. Expectativas patrimoniales para los próximos cinco años (comparación relevamiento 2024 y 2025)



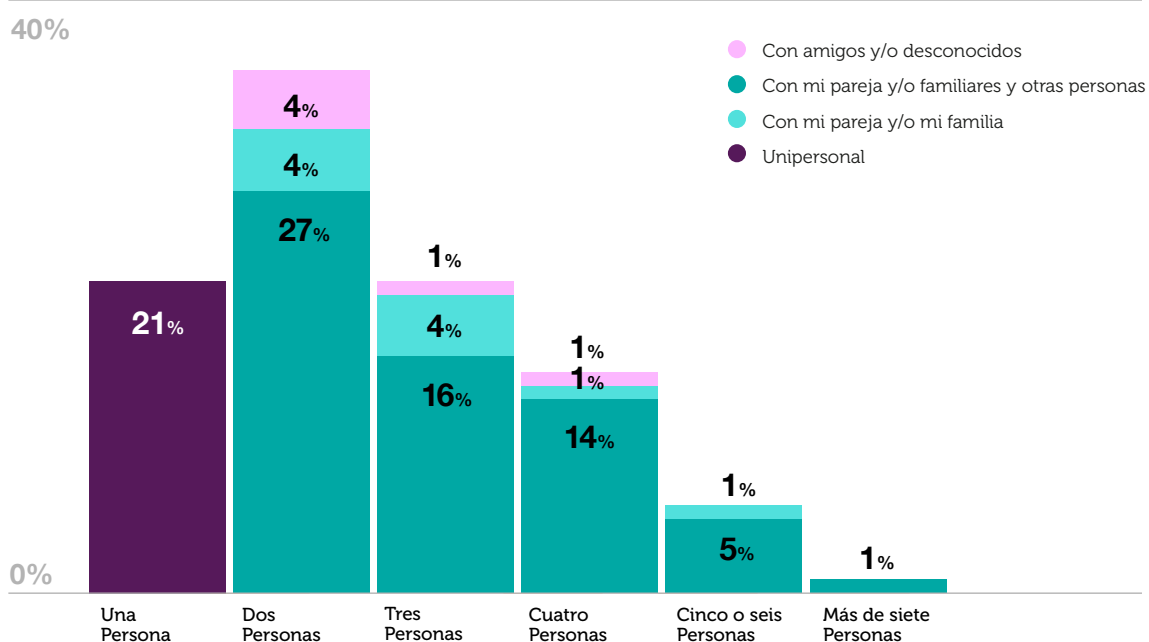
en propiedad. Además, lo registrado en 2024, cuando un 43% indicó que iba a seguir alquilando y un 23% consideró que iba a tener una vivienda propia en el futuro próximo, evidencia una consolidación de esta tendencia. Por otra parte, también creció la incertidumbre sobre tener un lugar para vivir que en 2024 del 24%, es decir 4 puntos porcentuales menos que en 2025.

Seis Características sociodemográficas de los hogares inquilinos

La mayor parte de los hogares inquilinos del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) relevados en esta encuesta están compuestos por dos personas (35%), seguidos por los de tres (22%) y los unipersonales (21%), mientras que en el restante 22% viven más de tres personas.

A su vez, dentro de los hogares multipersonales (dos o más personas), en el 76% de los casos están compuestos en su totalidad por personas con vínculos familiares, mientras que un 14% está compuesto por personas con lazos familiares y no familiares, y un 7% convive con amigos y/o desconocidos. Además, en casi un tercio de los hogares inquilinos del AMBA viven menores de 18 años y en uno de cada diez viven personas con discapacidad.

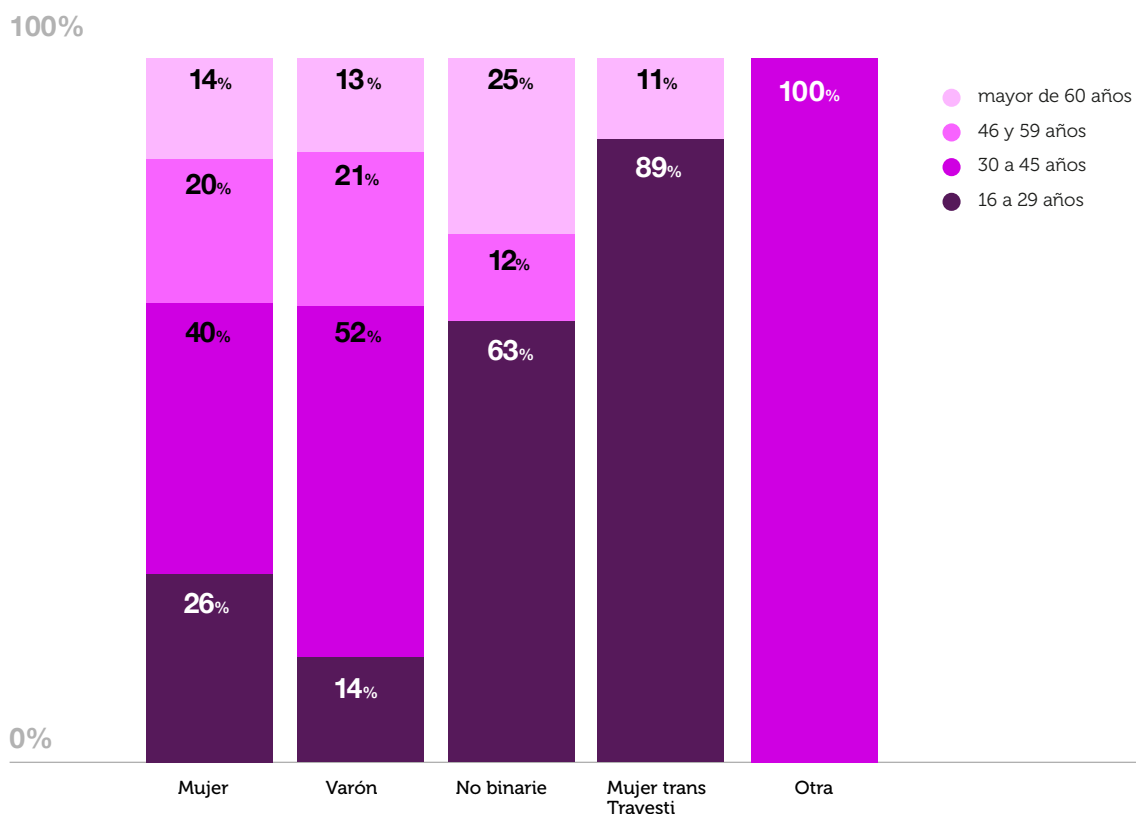
19. Relaciones de convivencia según tamaño de los hogares



En estos hogares, las personas identificadas como el principal sostén son en su mayoría hombres de entre 30 y 45 años, seguidas por las mujeres de la misma edad. Sin embargo, hay una marcada diferencia en la estructura etaria si comparamos jefaturas de ambos géneros. Entre los hogares cuyo principal sostén es varón, sólo el 14% se encuentra entre los 16 y 29 años, mientras que la proporción de jefaturas de hogar de esas edad llega al 26% entre los hogares sostenidos principalmente por mujeres.

Por otro lado, el 28% de las personas que sostienen los hogares inquilinos del AMBA tienen nivel terciario o universitario completo, es decir un elevado nivel educativo, mientras que el 53% de los hogares alcanzó el nivel universitario, aún sin completarlo, y el 73% logró completar la escuela secundaria. Dicho de otro modo, apenas el 27% de los jefes o jefas de hogar que alquilan su vivienda en el AMBA no alcanzó a terminar la escuela secundaria.

20. Género del principal sostén del hogar según grupos de edad



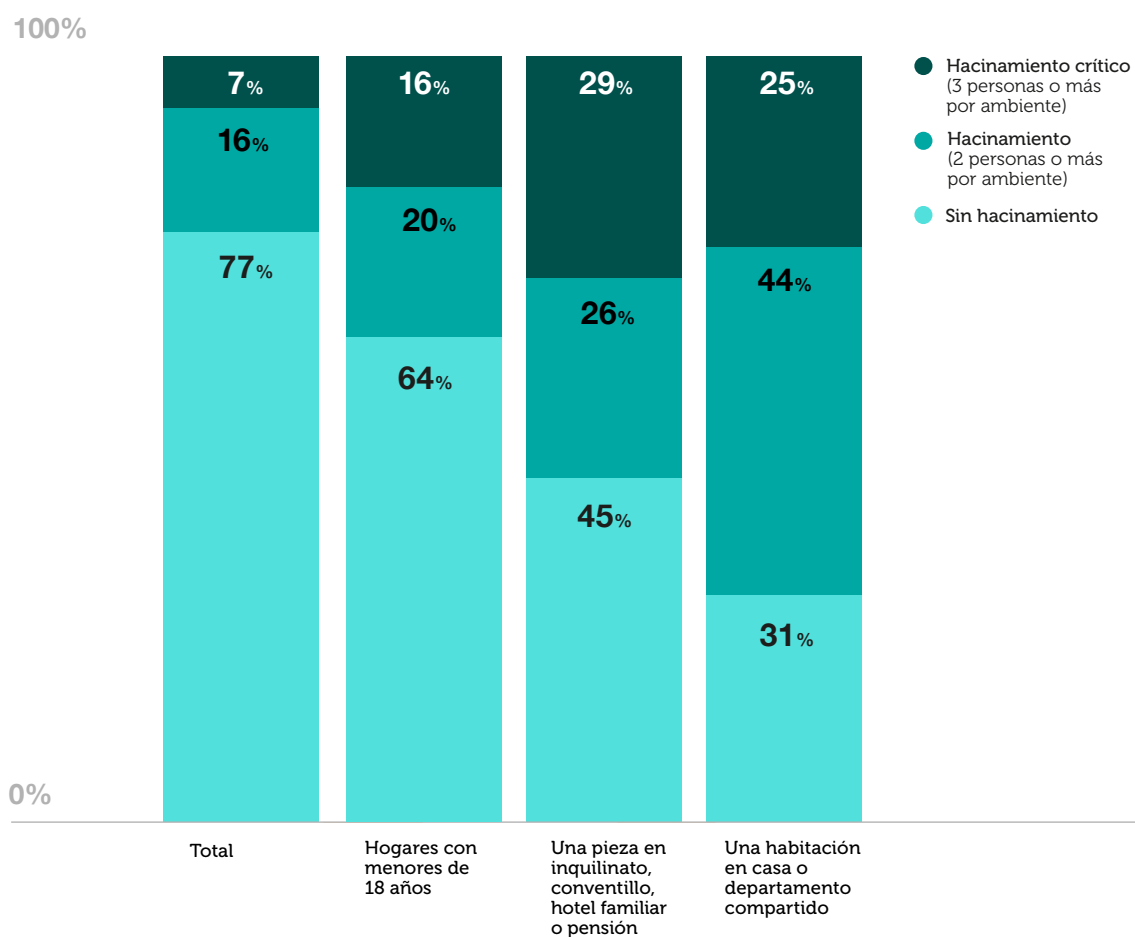
Según el relevamiento, las viviendas alquiladas se distribuyen en el AMBA del siguiente modo: el 39% se encuentra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 17% en la zona norte, 23% en la zona oeste y el 21% en la zona sur. Las viviendas alquiladas suelen tener 2 ambientes (39%) y en menor medida tres (33%) o sólo un ambiente (24%).

Tipologías y hacinamiento

La tipología más común es el alquiler de la casa o departamento completo (83%), seguido por una habitación dentro de una casa o departamento (9%). Además, las habitaciones en casas o departamentos particulares son más comunes entre aquellos hogares con jefatura femenina que entre aquellos sustentados por varones (64% vs. 36%, respectivamente).

De los desfases entre el tamaño de los hogares y el de las viviendas se puede inferir que existe un porcentaje alto de hogares inquilinos viviendo en condiciones de hacinamiento (dos o más personas por ambiente) que se verifica en los datos. El 23% de los hogares inquilinos exhibe distintos niveles de hacinamiento: en un 16% viven dos o más personas por ambiente, mientras que en un 7% viven tres o más personas por ambiente, exhibiendo lo que se denomina hacinamiento crítico. Entre aquellos hogares donde viven menores de 18 años, la proporción de hogares hacinados sube al 36% y entre quienes alquilan habitaciones en casas o departamentos, el hacinamiento llega al 69%.

21. Hacinamiento habitacional (total y según variables seleccionadas)



Ficha técnica

Universo

Mayores de 16 años en AMBA (GBA y CABA), inquilinos y que están al tanto de las principales decisiones económicas de su hogar.

Metodología aplicada en la recolección de datos

Entrevistas realizadas con encuestas online vía redes sociales.

Diseño de la muestra

Probabilístico por cuoteo poblacional según censo.

Cantidad de casos efectivos

1107 casos totales.

Confiabilidad y error

El nivel de confiabilidad del trabajo asciende al 95%. Con un margen de error muestral de +/- 2,6 para distribuciones simétricas.

Ponderación

Base corregida por edad, género, nivel de estudio del jefe/a de hogar inquilino según censo 2022 y por peso poblacional GBA/CABA.

Fecha del estudio

Del 15 de septiembre al 1 de octubre de 2025.

Responsabilidad Técnica

Ágora Consultores.

Equipo de trabajo

Fernando Bercovich (ACIJ)
Carolina Gonzalez Redondo (IEALC-UBA / CONICET)
Florencia Labiano (EIDAES)
Natalia Lerena Rongvaux (CEUR- CONICET/ IGEO- UBA)
Catalina Marino (ACIJ)
Luna Miguens (CELS)
María de la Paz Toscani (CEUR-CONICET)
Leandro Vera Belli (CELS)

Este proyecto se desarrolla en el marco de la Red Contested Territories, con el objetivo de poder conocer y comparar a nivel internacional la realidad de los hogares inquilinos en diversas ciudades, y representa una continuidad de los relevamientos previos realizados por el CELS y la EIDAES en 2020 y 2021.

Nota sobre la modificación en la metodología de encuesta

A diferencia de las ediciones anteriores (2020, 2021, 2022 y 2024) y por las dificultades en la utilización reciente de las consultas telefónicas a celulares a través de las respuestas de voz interactiva (IVR, por su siglas en inglés), optamos por una consulta online.

La encuesta alcanzó a 1107 casos con una respuesta superior al 25% del cuestionario, un promedio de 63,5% y una mediana de 70% de respuestas válidas cada observación. Los casos obtenidos fueron ponderados luego por edad, género, nivel de estudio del jefe/a de hogar inquilino, según censo 2022 y por peso poblacional del Área Metropolitana de Buenos Aires dividida en Zona Norte, Sur, Oeste y Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Sin embargo, en los resultados obtenidos se observa una caída en la proporción de inquilinos en villas y pensiones respecto a mediciones anteriores (aproximadamente de 13 a 3 puntos). La hipótesis central es que se trata de un efecto del cambio de instrumento (IVR a online) y no un fenómeno social real. Forzar la muestra para corregir esta baja generaría desviaciones artificiales (de 2% o 3%) que afectarían la calidad del dato general, por lo que no se utilizó esta variable para desdoblamientos puntuales o comparaciones entre diferentes años.

20 25

**Encuesta
inquilina**