

XIV Monitor del Clima Social

Especial Vivienda



Inseguridad de la vivienda en el AMBA: ocho de cada diez inquilinos con problemas para pagar el alquiler

► 14° Monitor del Clima Social: Especial Vivienda

Resumen Ejecutivo:

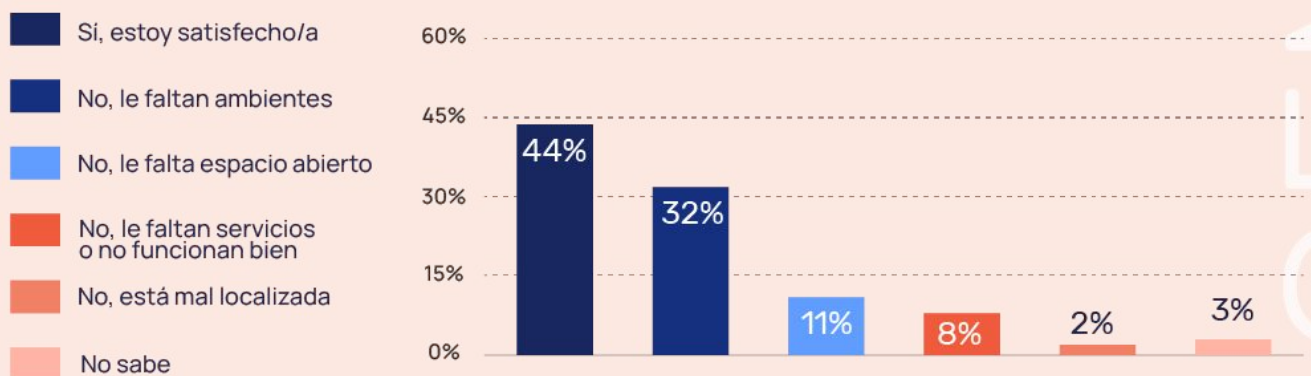
- Más de la mitad de los hogares del Área Metropolitana de Buenos Aires no está satisfecho con su vivienda. Del total de hogares encuestados un tercio manifestó que esa insatisfacción se debe a la falta de ambientes.
- Ocho de cada diez de los inquilinos destinan más del 20% de sus ingresos al pago del alquiler; la situación se agrava si se considera que cuatro de ese grupo destinan, en realidad, más del 40%.
- Siete de cada diez hogares inquilinos tuvieron que hacer cambios, desde pautas de consumo a cobertura de salud.
- Un 15% de los inquilinos encuestados tuvo que buscar mayores ingresos. Algunos de los miembros del hogar tuvieron que trabajar más o incluso trabajar por primera vez.
- En el caso de las familias propietarias, el 13% de hogares declaró haber tomado un crédito hipotecario para comprar su vivienda.
- El 29% de los inquilinos y el 13% de quienes tomaron un crédito para comprar en el AMBA tuvieron que dejar su vivienda por falta de pago del alquiler o de las cuotas hipotecarias.

El acceso a una vivienda adecuada continúa siendo un tema problemático para muchas de las personas que viven en Argentina. A pesar de la visibilidad que adquirieron los problemas habitacionales durante la reciente pandemia, el panorama de los hogares no mejora: **más de la mitad de los hogares del Área Metropolitana de Buenos Aires no está satisfecho con su vivienda.**

La mención a la pandemia no es casual ya que del total de hogares encuestados en este Monitor del Clima Social **un tercio manifestó que esa insatisfacción se debe a la falta de ambientes**, un tema significativamente más determinante que otras variables como la mala localización o la falta de servicios, que parecen ser menos relevantes en el aglomerado.

Es insoslayable que los problemas habitacionales emergen de un proceso de larga data, a partir del encarecimiento del precio de la vivienda que redundó en que muchas familias terminen, por ejemplo, negociando el espacio necesario para una vida adecuada. Pero, además, se superimponen sobre los cambios recientes que introdujo el teletrabajo y la consecuente necesidad de espacios productivos en el hogar. Incluso en el contexto de la post pandemia, según este estudio, **la necesidad de más ambientes supera tres veces a la de espacios abiertos en la vivienda.**

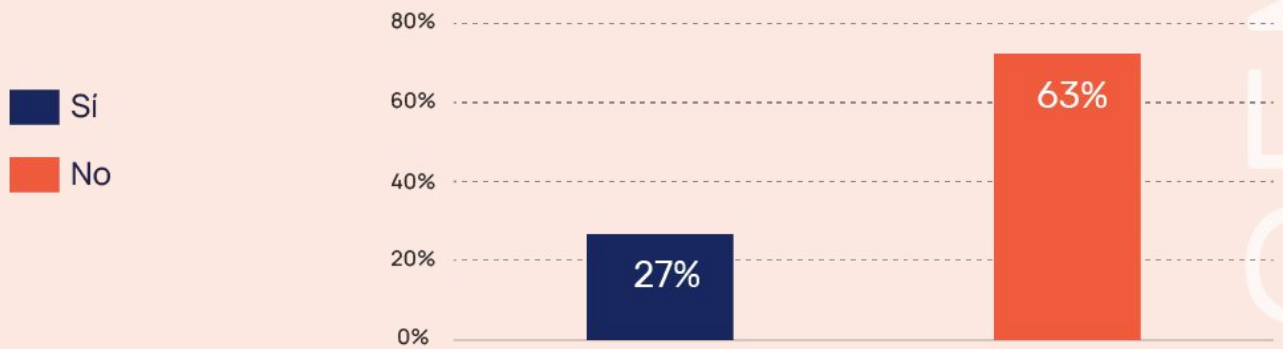
• ¿Está satisfecho/a con su vivienda? AMBA, 2022



Fuente: Centro de Estudios Metropolitanos

Del relevamiento surge que el 27% son hogares inquilinos, un porcentaje representativo de la realidad en el AMBA donde, particularmente en la Ciudad de Buenos Aires, el proceso de inquilinización de los últimos años se evidencia en números superiores a la media nacional.

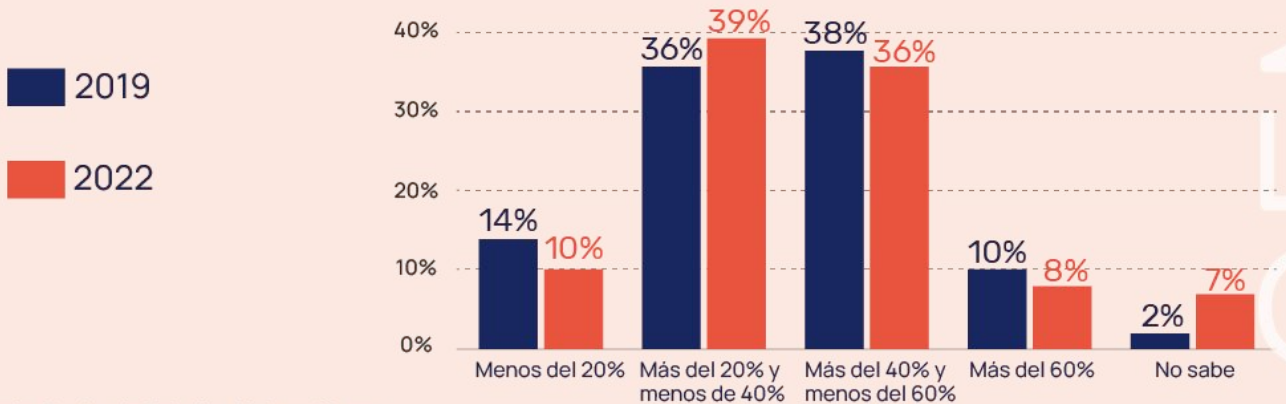
• Usted o quienes componen su hogar ¿son inquilinos?
AMBA, 2022



Fuente: Centro de Estudios Metropolitanos

Además de los problemas espaciales, la vivienda es un factor determinante en la economía de los hogares. El sector inquilino sufre las consecuencias más graves de la falta de regulación del mercado inmobiliario: **ocho de cada diez de los inquilinos destinan más del 20% de sus ingresos al pago del alquiler; la situación se agrava si se considera que cuatro de ese grupo destinan, en realidad, más del 40%.**

• ¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales destinan al pago del alquiler?
AMBA, 2019-2022

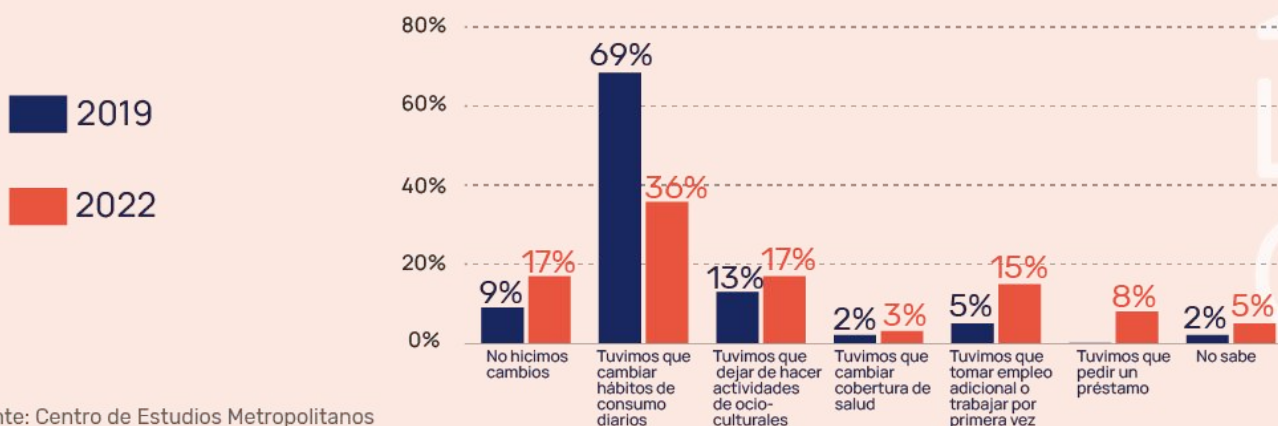


Fuente: Centro de Estudios Metropolitanos

La presión que ejerce la vivienda sobre los ingresos totales de las familias impacta en la totalidad de la vida, forzando distintas estrategias para poder conservar el lugar de vida. En el relevamiento se observa que **siete de cada diez hogares inquilinos tuvieron que hacer cambios, desde pautas de consumo a cobertura de salud.**

• Usted o quienes componen su hogar ¿cuál es principal cambio que tuvieron que realizar para poder pagar el alquiler?

AMBA, 2019-2022



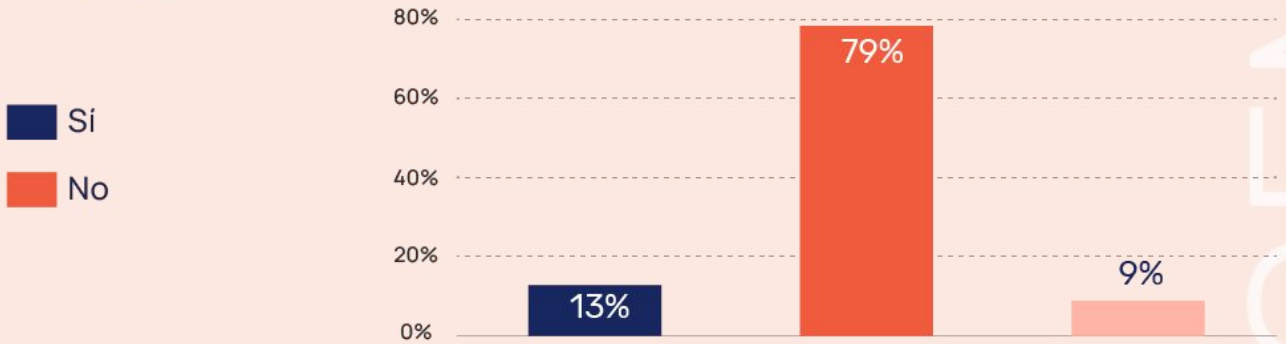
El ítem “tuvieron que pedir un préstamo” no se relevó en la medición de 2019.

Los problemas para pagar el alquiler provocaron que **un 15% de los inquilinos encuestados tenga que buscar mayores ingresos, haciendo que alguno de los miembros del hogar tuvieran que trabajar más o incluso trabajar por primera vez.** Este porcentaje se triplicó respecto al relevamiento de 2019.

Particularmente preocupante es que el 8% de los inquilinos tuvo que pedir un préstamo para poder sostener ese gasto -un dato que surge de la incorporación de esta pregunta en el relevamiento 2022-, a partir de los testimonios de endeudados que proliferaron en los últimos meses en diversos medios.

• Usted o quienes componen su hogar ¿tomaron un crédito hipotecario para comprar su vivienda?

AMBA, 2022

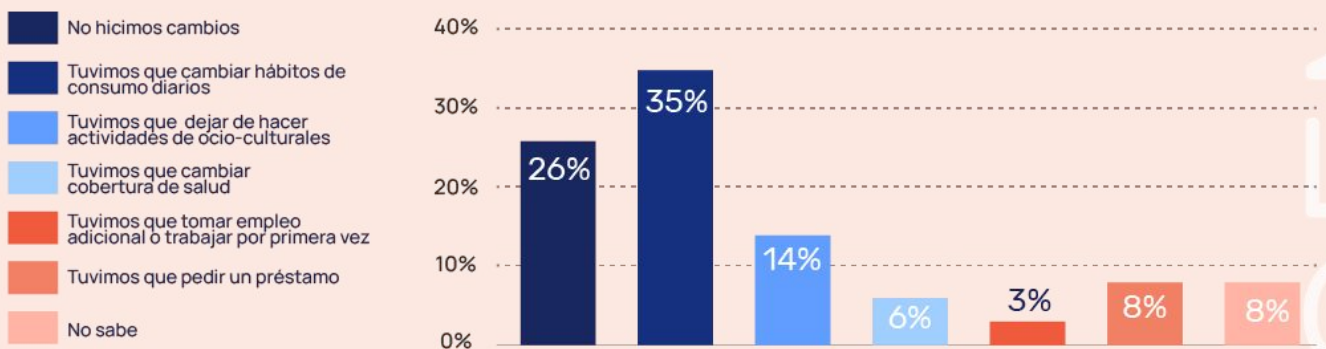


Fuente: Centro de Estudios Metropolitanos

En el caso de las familias propietarias, el 13% de hogares declaró haber tomado un crédito hipotecario para comprar su vivienda. Para dos tercios de esos hogares afrontar las cuotas de la hipoteca también significó realizar cambios en sus pautas de vida, incluso teniendo que **endeudarse para pagar la deuda**.

• Usted o quienes componen su hogar ¿cuál es principal cambio que tuvieron que realizar para poder pagar las cuotas hipotecarias?

AMBA, 2022



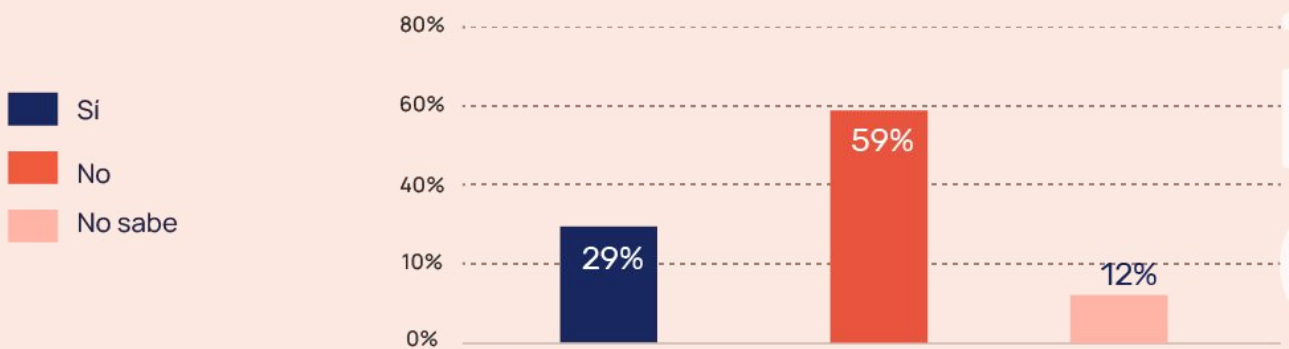
Fuente: Centro de Estudios Metropolitanos

Por eso es que el precio de la vivienda es un factor determinante de las condiciones de seguridad en la tenencia, lo cual implica que, sea cual sea la forma de acceso a la vivienda, las personas lo hagan con tranquilidad, sin el riesgo de tener que mudarse sistemáticamente, de perder calidad en esos cambios o, incluso, de poder quedar en situación de calle.

Por ello es importante considerar todo el panorama: **el 29% de los inquilinos y el 13% de quienes tomaron un crédito para comprar en el AMBA tuvieron que dejar su vivienda por falta de pago del alquiler o de las cuotas hipotecarias.**

• Usted o quienes componen su hogar ¿tuvieron que dejar su vivienda por falta de pago del alquiler?

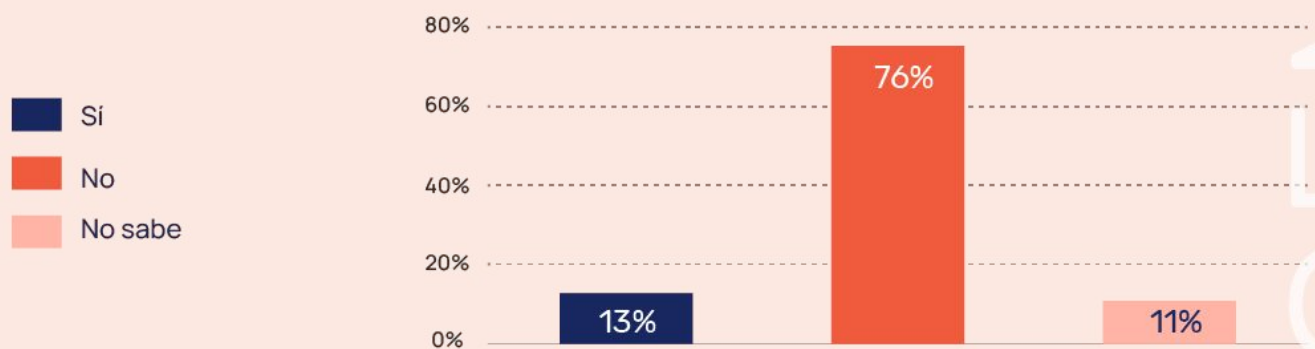
AMBA, 2022



Fuente: Centro de Estudios Metropolitanos

• Usted o quienes componen su hogar ¿tuvieron que dejar su vivienda por falta de pago de las cuotas hipotecarias?

AMBA, 2022



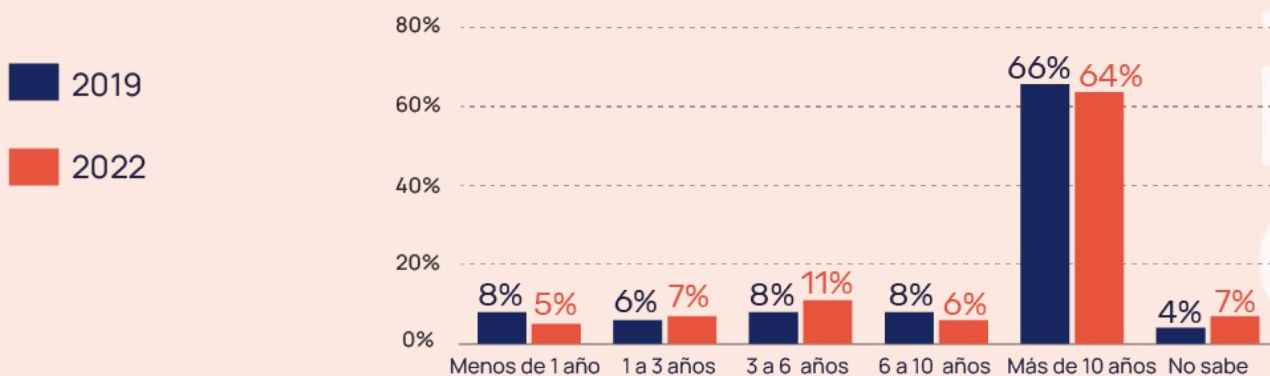
Fuente: Centro de Estudios Metropolitanos

Frente a los datos que arroja este relevamiento, es pertinente también observar algunas variaciones respecto a 2019. En primer lugar, la cantidad de hogares inquilinos que destinan menos del 20% de sus ingresos mensuales al pago del alquiler cayó cuatro puntos porcentuales, es decir que **hay menos familias con capacidad de afrontar gastos habitacionales soportables en relación a los ingresos**.

En segundo lugar, los desalojos invisibles que producen los gastos excesivos en la vivienda son inadmisibles; nadie debería dejar su vivienda forzosamente por no contar con ingresos suficientes para pagar un alquiler o cuotas hipotecarias. Esto no es un problema sólo de la pérdida de ingresos de los hogares, es fundamentalmente producto del crecimiento exponencial y dolarizado del precio de las viviendas.

• ¿Cuánto hace que vive en su barrio?

AMBA, 2019-2022



Fuente: Centro de Estudios Metropolitanos

Finalmente, este panorama interpela a la legislación y las políticas habitacionales: la premisa central que debe guiar todas las acciones públicas es **no tomar medidas que generen mayor inseguridad en la tenencia de los hogares**. Por ello, no sólo son necesarias las acciones positivas que se desarrollen para mejorar el acceso a la vivienda (por ejemplo, suspendiendo aumentos abusivos de alquileres y cuotas hipotecarias en el contexto de emergencia económica); también es necesario que no se implementen acciones que introduzcan mayor inseguridad, como bajar los tiempos de los contratos de locación o desanclar los aumentos de alquileres e hipotecas de un índice de referencia en relación a los ingresos de los hogares. Con esta perspectiva se debe orientar el debate legislativo y las acciones del ejecutivo en todos los niveles de gobierno, buscando mejorar la vida de quienes hoy no acceden a una vivienda en condiciones adecuadas.

FICHA TÉCNICA

TIPO DE ESTUDIO

INVESTIGACIÓN EN OPINIÓN PÚBLICA.

UNIVERSO

MAYORES DE 16 AÑOS RESIDENTES EN EL ÁREA METROPOLITANA.

METODOLOGÍA

ENTREVISTAS TELEFÓNICAS REALIZADAS CON SISTEMA IVR A TELÉFONOS FIJOS Y CELULARES.

DISEÑO DE LA MUESTRA

PROBABILÍSTICO ESTRATIFICADO POR DEPARTAMENTO SEGÚN CENSO 2010.

CANTIDAD DE CASOS EFECTIVOS

1365 CASOS TOTALES.

772 CASOS A TELÉFONOS CELULARES

593 CASOS A TELÉFONOS FIJO

CONFIABILIDAD DEL TRABAJO

EL NIVEL DE CONFIABILIDAD DEL TRABAJO ASCIENDE AL 95%, CON UN MARGEN DE ERROR MUESTRAL DE +/- 3,0 PARA DISTRIBUCIONES SIMÉTRICAS.

PONDERACIÓN

BASE CORREGIDA POR CUOTAS DE EDAD, SEXO, NIVEL DE ESTUDIO, LOCALIDAD Y FRACCIÓN CENSAL.