



**EN LA ARGENTINA HAY
MÁS DE TRES MILLONES
DE INQUILINOS**

EN LA ARGENTINA HAY MAS DE 3 MILLONES DE INQUILINOS

Generalmente, cuando se habla del alquiler, se habla con datos de la Ciudad de Buenos Aires, pero esto es un problema porque significa que se intenta explicar algo nacional a través de solamente el 15% de quienes lo hacen en todo el país. El alquiler es una opción cada vez más utilizada a lo largo y ancho del territorio, con muchas particularidades.

Según la Encuesta Permanente de Hogares Total Urbano (es una versión ampliada de la EPH tradicional, representativa de cerca del 90% de los hogares del país), en la Ciudad de Buenos Aires alquilan 480.000 hogares, de un total de 1.258.000 millones. Pero en todo el país alquilan su vivienda unos 3.136.500 hogares. Es decir, solo el 15% vive en CABA. En los últimos años se dieron algunas dinámicas sociohabitacionales relevantes para entender hacia dónde puede ir el mercado de alquileres a nivel nacional, más allá de lo atractivo que puede ser hablar solo del mercado de alquileres porteño.

Dos de las conclusiones que mayor impacto tendrán en los años porvenir: 1) 73% de los nuevos hogares inquilinos surgidos entre 2016 y 2023 aparecieron desde 2020 de adelante y 2) la CABA fue la región del país con menor aumento en el número de hogares inquilinos.

Dónde están los inquilinos

En 2023, el 15% de los inquilinos del país vivía en CABA, como se mencionó antes. Estos representan el 38% de los hogares porteños. Eso explica bastante de por qué la discusión sobre el alquiler se centra en la Ciudad de Buenos Aires: es la provincia del país con mayor porcentaje, algo que se repite casi constantemente. Es el mercado más desarrollado, con mayor volumen y con mayor penetración de productos derivados (intermediarios, garantías, tecnología, etc.).

Pero el restante 85% también es importante. Hay otras provincias que suelen competir con CABA por el primer puesto en el ranking, pero con mercados considerablemente más chicos y situaciones muy particulares: Tierra del Fuego y Santa Cruz. Estas dos provincias, especialmente Tierra del Fuego, tienen un mercado locativo directamente asociado al mercado laboral. La alta rotación de los empleados contratos por las empresas que participan en el régimen industrial de la provincia genera una demanda de vivienda de corto plazo, en donde pocos buscan acceder a la vivienda a través de la propiedad. En esos casos, el alquiler funciona como una opción rápida y barata. Esto permite una primera conclusión: un buen mercado de alquileres es

funcional a un mercado laboral dinámico.

Fuera de los casos pequeños pero relevantes ya mencionados, la dinámica nacional del alquiler es compatible con casi cualquier otra dinámica económica: cerca del 75% de los inquilinos del país viven en las 5 provincias que, a su vez, mayor población (70% de los hogares) y relevancia dentro de la matriz económica tienen: la Ciudad de Buenos Aires, la Provincia de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y Mendoza.

Algo está cambiando

Ahora bien, si dividiéramos al país en diferentes submercados de alquileres, veríamos que la dinámica de los últimos 7 años deja algunas conclusiones relevantes para el futuro.

1. Aglomerados centrales vs el resto

El INDEC analiza 54 aglomerados urbanos del país, que concentran cerca del 90% de su población. Los divide según el tamaño, en dos grandes grupos: los centrales y el resto. Cada provincia, salvo CABA, tiene uno o más principales y un "resto". Podríamos pensar en el resto como "el interior del interior", dicho en porteño.

En 41 de estos 54, el porcentaje de inquilinos fue mayor en 2023 que en 2016 y el crecimiento fue transversal sin importar el tipo de aglomerado. Hubo aumento en 23 de los 30 aglomerados principales y en 18 de los 24 aglomerados restantes. Es decir, el alquiler es una realidad creciente a nivel nacional, aun en las ciudades

pequeñas, ya no es solo algo de las grandes urbes centrales.

Mientras que en el consolidado de los aglomerados principales la tasa de alquiler era de 17,5% en 2016, en 2023 fue de 22,6%. En el mismo periodo, el porcentaje de hogares inquilinos en los aglomerados restantes pasó de 16,2% a 20,3%, lo que significa un aumento proporcionalmente mayor.

2. La pandemia

Este crecimiento transversal y constante tuvo un impulso importante con la pandemia. Lo cual es coherente con el contexto social, urbano y económico de ese momento. A grandes rasgos, la pandemia sucede en un momento sin crédito hipotecario, con ingresos a la baja y una porción relevante de la población teniendo que vivir con sus ahorros (sobre todo el segmento de ingresos medios/bajos), menor inversión en construcción/ampliación (por las restricciones y por la falta de ahorros disponibles) y una mayor voluntad de buscar espacios más amplios. Ese combo potenció lo que se mencionaba anteriormente: se buscó el alquiler en lugares antes no tan demandados.

En 2023, 3.136.500 millones de hogares alquilaron su vivienda, bastante más que los 2.174.200 millones de 2016. Ahora bien, estos 962.300 nuevos hogares inquilinos no fueron surgiendo de manera uniforme, sino que tiene un claro efecto pandémico: 73% de los nuevos hogares inquilinos entre 2016 y 2023 surgió luego de la pandemia, entre 2020 y 2023, lo que

representa 700.000 nuevos hogares que alquilan su vivienda.

Este comportamiento es similar a lo largo del país, salvo en el **NOA**, donde la mayoría de los inquilinos aparecieron previo a la pandemia. En la **Provincia de Buenos Aires**, por ejemplo, de los más de 400.000 nuevos hogares inquilinos, 300.000 surgieron desde 2020 en adelante, el 75%. En la **Patagonia** la situación fue similar, con el 74% de los nuevos hogares inquilinos surgiendo luego del 2020.

| | 2016 | Aumento 2016-2019 | Aumento 2020-2023 | 2023 | Aumento 2016-2019 | Aumento 2020-2023 |
|------------|-----------|----------------------|----------------------|-----------|----------------------|----------------------|
| CABA | 365.989 | 31.739 | 83.224 | 480.952 | 27,6% | 72,4% |
| NEA | 125.947 | -23.966 | 79.353 | 181.334 | -43,3% | 143,3% |
| Patagónica | 171.800 | 14.476 | 40.954 | 227.230 | 26,1% | 73,9% |
| PBA | 690.204 | 102.353 | 304.375 | 1.096.932 | 25,2% | 74,8% |
| Cuyo | 139.431 | 23.811 | 34.663 | 197.905 | 40,7% | 59,3% |
| Pampeana | 550.274 | 82.863 | 138.750 | 771.887 | 37,4% | 62,6% |
| NOA | 130.574 | 27.246 | 22.398 | 180.218 | 54,9% | 45,1% |
| Total | 2.174.219 | 258.522 | 703.717 | 3.136.458 | 26,9% | 73,1% |

Por último, y quizás contrario a lo que se suele pensar, la **CABA** fue la región del país con menor crecimiento en la cantidad de hogares inquilinos (32%). En la **Provincia de Buenos Aires**, el crecimiento fue del 59%, mientras que en el resto de las regiones hubo aumentos cercanos al 40%. Es posible que, finalmente, el alquiler sea el mecanismo que permita la descentralización de la **Argentina**, pero falta mucho para eso.