

Deuda y alquiler

La situación de los hogares inquilinos en AMBA

Encuesta CELS - IDAES | UNSAM
Diciembre 2020



Equipo de investigación - CELS

Michelle Cañas Comas

Federico Ghelfi

Luna Miguens

Marcela Perelman

Leandro Vera Belli

Equipo de investigación - IDAES UNSAM

Florencia Labiano

Ariel Wilkis

Resumen ejecutivo

La reactivación económica que se empieza a insinuar por el relajamiento de las medidas dispuestas desde marzo para prevenir el contagio de covid-19 no se traduce en un alivio inmediato de la situación de cientos de miles de hogares inquilinos que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad. Muchos siguen sin ingresos y las deudas acumuladas seguirán pesando.

El CELS y el IDAES-UNSAM nos unimos para rastrear esta situación que afecta a millones de personas y no se trata sólo de un problema habitacional, sino de condiciones que generan una precarización integral de las condiciones de vida.

Hallazgos principales

- Más del 65% de los hogares inquilinos del AMBA vio restringidos sus ingresos en la pandemia y tuvo que endeudarse. El 80% tomó deudas para pagar gastos cotidianos, el 61% para devolver préstamos anteriores y el 54% para pagar expensas, servicios e impuestos. Además, casi la mitad de los hogares inquilinos destina una proporción cada vez mayor de sus ingresos a pagar el alquiler.
- Los hogares deben más meses de alquiler y tomaron más deudas en la provincia que en la ciudad de Buenos Aires. El porcentaje de inquilinos que tiene deudas de alquiler es mayor en los municipios de la provincia que en la ciudad de Buenos Aires: 46% contra 32%. Lo mismo le ocurre a los inquilinos endeudados: en la ciudad el 60% declaró haberse endeudado durante la pandemia, en la provincia ese porcentaje alcanzó al 68%.
- En la zona sur del conurbano los hogares redujeron más sus ingresos y están más endeudados. Los hogares inquilinos en la zona sur del AMBA se han visto afectados diferencialmente. Allí el 73,5% de los hogares inquilinos tomó deuda, 5 puntos por encima de la media de la provincia y 16 puntos por encima de la zona norte. El 72,3% de los hogares inquilinos de la zona sur perdió ingresos, 6 puntos por encima del promedio.
- Las familias más numerosas presentan peores indicadores. En comparación con el promedio general, los hogares que tienen 4 o más personas reportaron un aumento mayor en la disminución de los ingresos, 78% vs 66%, y mayores niveles de endeudamiento, 52% vs 43%.
- Las familias con personas a cargo perdieron ingresos en mayor proporción. El 73% de los hogares inquilinos donde viven personas que requieren cuidados (niños, personas con discapacidad, adultos mayores dependientes) vio disminuidos sus ingresos, esto es 9 puntos por encima del porcentaje general.
- Para la población migrante es cada vez más difícil juntar el dinero para el alquiler. Casi el 70% de los hogares donde viven personas de nacionalidad no argentina dicen que la proporción de ingresos que destinan al alquiler aumentó desde el comienzo de las medidas de aislamiento (a comparación del 50% del total).
- El 43,8% de los inquilinos del AMBA saben que su futuro habitacional será peor que el actual. El 15% considera que deberá vivir en una vivienda más pequeña, el 18,6% afirma que deberá

compartir su vivienda con familiares, un 3,1% irá a una vivienda más precaria y un 7,1% afirma que deberá vivir más lejos del lugar donde reproducen su cotidianeidad. El alquiler como forma de acceso a una vivienda es una opción que ha crecido notablemente en las grandes ciudades argentinas. Según los datos de la Encuesta Permanente de Hogares, entre el año 2003 y el 2020, se observa que en el total del país, la tasa de inquilinización subió de 14.3% a 19%, bajando un porcentaje similar en la tasa de propietarios, de 72.3% a 67.5%.

- En el Área Metropolitana de Buenos Aires hay casi un millón de hogares inquilinos,¹ que representan casi el 18,1% de los hogares. En la Ciudad de Buenos Aires, ese porcentaje llega al 36%. La reducción de los ingresos generada por la crisis asociada a la pandemia del COVID19 coloca a los inquilines en una situación cada vez más precaria para el sostenimiento de sus economías domésticas, y de sus viviendas, en un contexto donde las medidas de aislamiento promovidas por el Poder Ejecutivo nacional para evitar la proliferación del virus parten del principio de que la vivienda es el primer refugio contra el contagio.

La combinación entre las dificultades de ingreso y los niveles de endeudamiento dificulta las perspectivas habitacionales para estos hogares en el corto y mediano plazo.

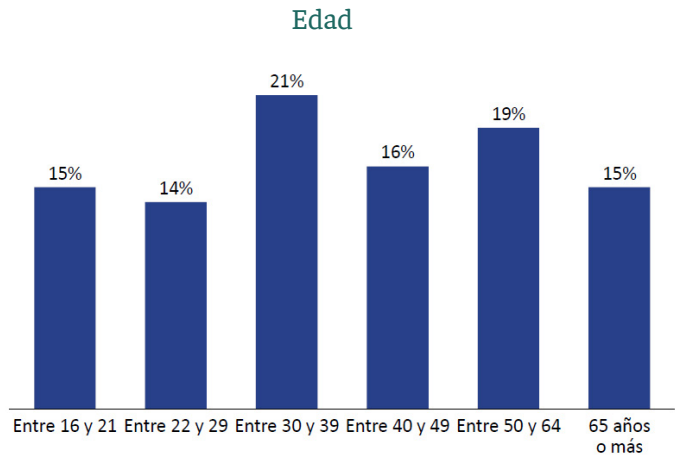
Datos técnicos

- 805 casos
- Realizada entre 31-8 y 15-9
- Muestreo aleatorio simple. La muestra final fue ajustada por las variables de edad y nivel educativo
- Margen de error 3.5%
- Instrumento de recolección: encuesta a teléfonos celulares (metodología IVR)

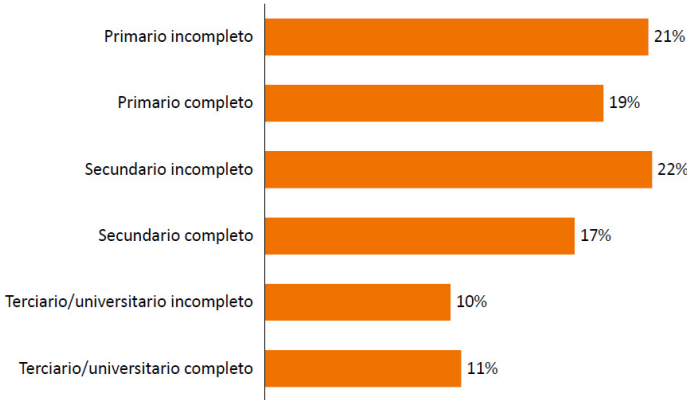
¹ De acuerdo a los últimos datos disponibles de la Encuesta Permanente de Hogares segundo trimestre del 2020 hay 888.975 hogares inquilinos en la región Gran Buenos Aires.

Informe de datos

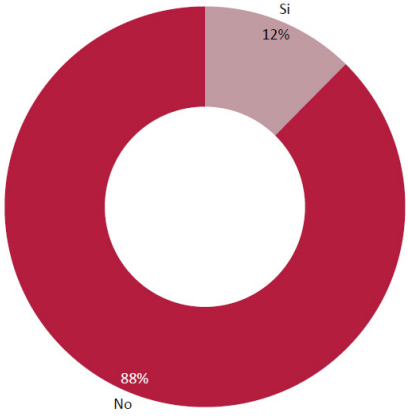
Datos sociodemográficos de la muestra



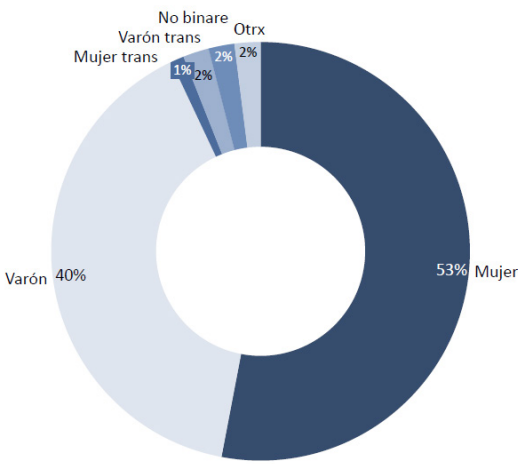
Máximo nivel socio educativo alcanzado



Tiene nacionalidad argentina

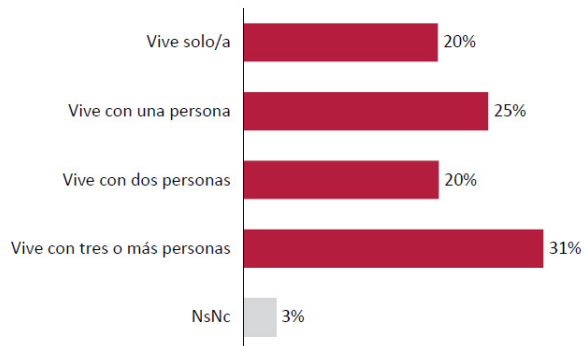


Identidad de género de los encuestados

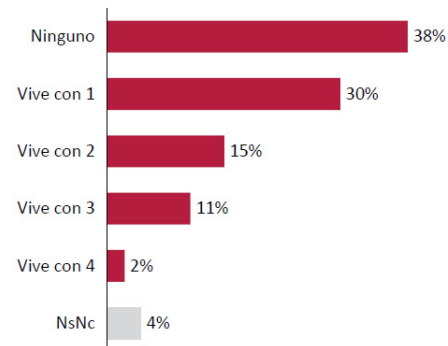


Composición de los hogares

¿Cuántas personas viven con usted?

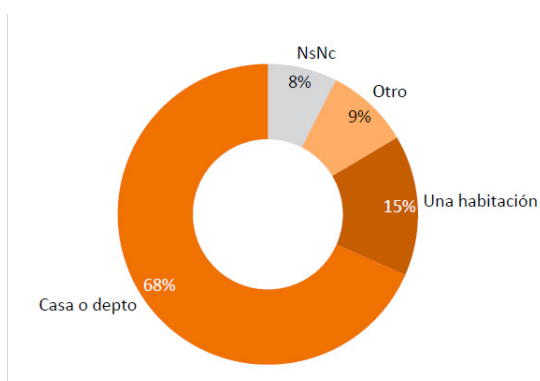


¿Cuántos niños, personas con discapacidad o ancianos, en total, viven con usted?

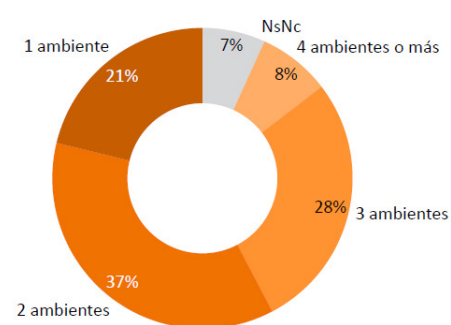


Tipo de vivienda de los hogares inquilinos encuestados

Tipo de vivienda que alquila

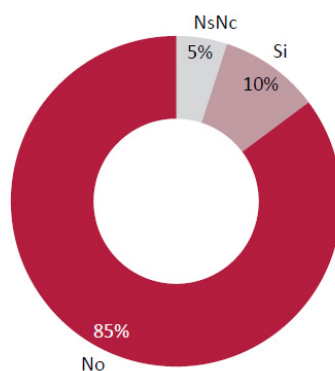


¿Cuántos ambientes tiene la vivienda que alquila?



Localización de la vivienda

¿Reside usted en una villa o asentamiento?

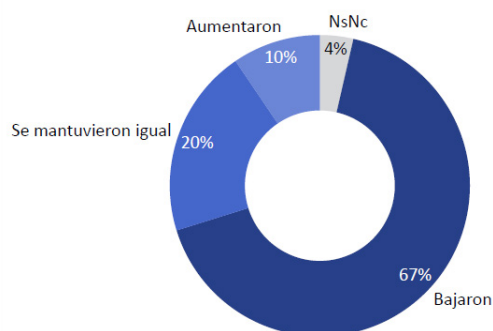


Principales resultados

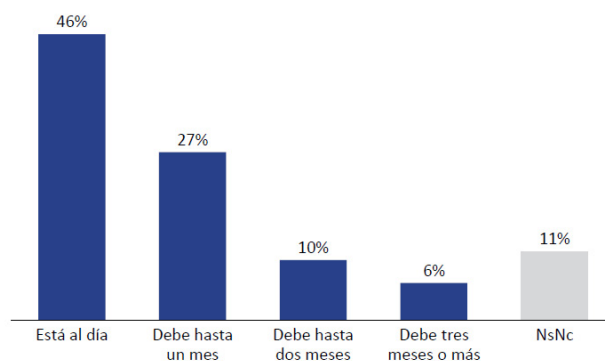
De acuerdo con los resultados, el 66,6% de los hogares inquilinos tuvo una reducción en sus ingresos durante la pandemia. Esta situación se agrava en los hogares inquilinos más vulnerables, llegando al 77% en los hogares que perciben algún tipo de transferencia estatal (IFE, AUH o ATP) y al 73% de aquellos hogares donde viven personas que requieren algún tipo de cuidado (niños, mayores dependientes, personas con discapacidad). Mientras un 42,3% tiene deudas de alquiler este porcentaje llega al 60% entre los hogares en villas y asentamientos. Las diferencias entre la Ciudad de Buenos Aires y los partidos del Gran Buenos Aires en este punto son notables. En el primer caso el retraso en el alquiler alcanza al 32% de los hogares mientras que en el segundo asciende al 46%.

El DNU que prohíbe los desalojos vigente, por otra parte, no suspendió los aumentos sino que difirió su cobro. Esos aumentos no cobrados se vienen acumulando como deuda suplementaria que deberá ser pagada una vez que venza la prórroga del decreto, es decir a fin de enero de 2021.

Desde el comienzo de la cuarentena,
¿cómo se modificaron los ingresos de su hogar?



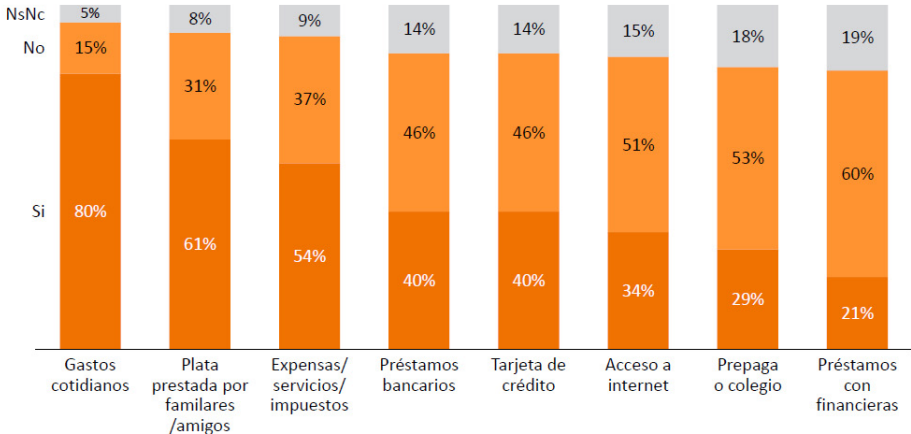
¿Cómo se encuentra respecto al pago del alquiler?



Los resultados muestran que existe una proporción importante de hogares que han entrado en una espiral de endeudamientos encadenados. Los hogares tienden a priorizar el pago del alquiler. Las estrategias que utilizan los hogares inquilinos para no atrasarse con el alquiler arrastran otras decisiones económicas: el 66,5% de los hogares inquilinos se endeudó en el último mes. Sobre las fuentes del dinero, el 55% pidió prestado a sus familiares, amigos y conocidos.

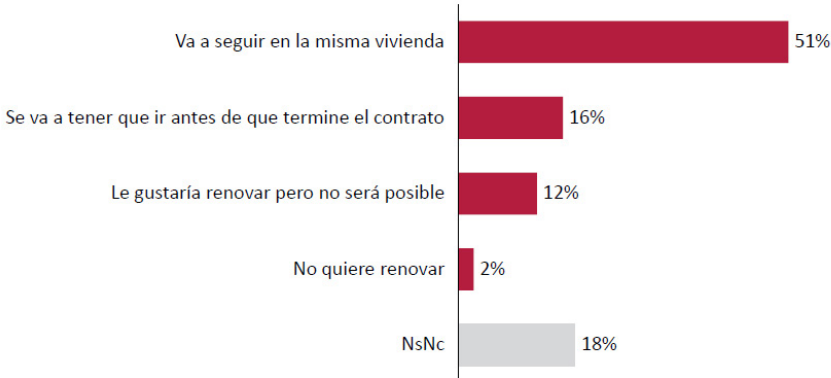
La encuesta muestra que el dinero que se recibe en los nuevos endeudamientos se destina a gastos básicos y a pagar deudas anteriores: El 80 % de los encuestados dicen haber dedicado al menos parte de este dinero para pagar gastos cotidianos, devolver deudas previas (61%) o pagar expensas, servicios e impuestos (54%). Además, un cuarto de los hogares inquilinos está atrasado en el pago de las expensas, los servicios y los impuestos. El atraso en el pago de algún servicio llega al 71% de los hogares inquilinos en villas y asentamientos.

El préstamo o crédito, ¿lo utilizó para pagar alguno de estos ítems?

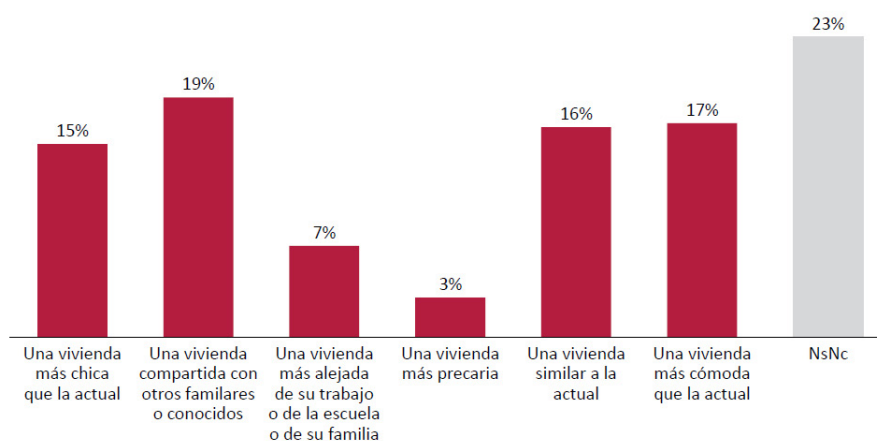


La perspectiva de gran parte de los inquilinos sobre el futuro de su vivienda es negativa. Un 28,4% piensa que deberá empeorar su calidad habitacional. En villas y asentamientos, donde las condiciones habitacionales ya son muy malas, este porcentaje llega a un 42%. De los hogares que prevén que deberán vivir en peores condiciones habitacionales, el 42,4% afirma que se irá a vivir con otros parientes, un 34,3% se irá a una vivienda más chica, un 16,1% se irá a una vivienda más alejada de su vida cotidiana y un 7,2% se resignará a vivir en una vivienda más precaria. En todos los casos, se trata de un deterioro de las condiciones de vida y supone tomar decisiones que implican convivir con más personas, con mayor riesgo de hacinamiento o un uso más intensivo del transporte público, dos consecuencias que van en contra de las medidas necesarias para evitar el contagio del virus COVID19.

¿Qué expectativas tiene en relación a su alquiler para los próximos seis meses?

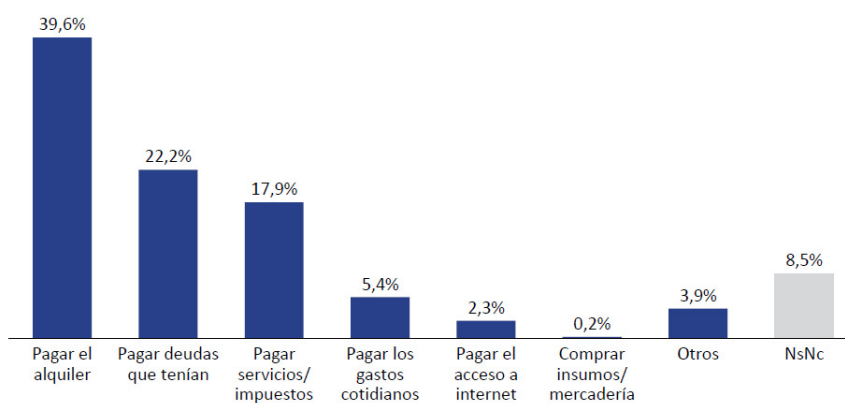


¿Cuál de las siguientes opciones describe mejor su próxima vivienda?



El principal destino de los programas de protección estatales es el pago del alquiler de las viviendas y luego las deudas. La transferencia de fondos por la vía de las políticas de contención desplegadas por el Gobierno Nacional para compensar las pérdidas de los ingresos por la pandemia, tales como el Ingreso Familiar de Emergencia (IFE), el aumento extraordinario y la ampliación de la cobertura de la Asignación Universal por Hijo (AUH), y el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción (ATP) fue destinada principalmente a pagar el alquiler (40% de los hogares inquilinos con integrantes que reciben alguno de esos programas), pagar deudas previas (22,2%) y pagar gastos cotidianos, servicios e impuestos (26%).

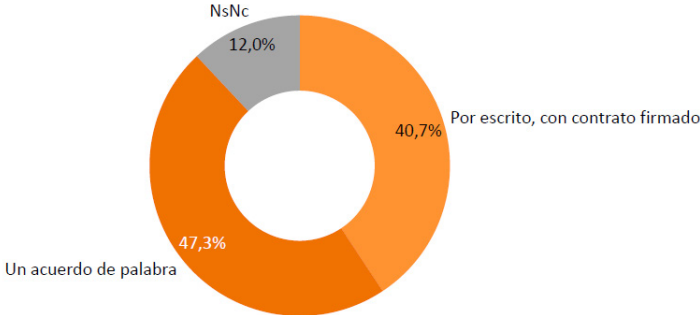
¿Cuál fue el destino principal que le dieron al dinero?



Todos los indicadores empeoran cuando se toma sólo a los hogares que alquilan en villas y asentamientos. En estos barrios, el porcentaje de hogares que tiene deudas de alquiler es del 58%, 16 puntos por encima del porcentaje general. Además, el 80% de los hogares tomó algún tipo de deuda. Es la realidad cotidiana de los sectores inquilinos más vulnerables, muchos de los cuales viven en hoteles, villas, con contratos de alquiler irregulares o muy informales, que ante la falta de mecanismos efectivos de denuncia, con frecuencia tienen dificultades para exigir el cumplimiento del decreto que los debería proteger de los desalojos durante la pandemia. Esta realidad explica en parte las tomas de tierra recientes. De acuerdo con el censo realizado el 13 de septiembre en Guernica, el 80% se sumó a la toma por empobrecimiento, falta de trabajo e imposibilidad de pagar el alquiler.

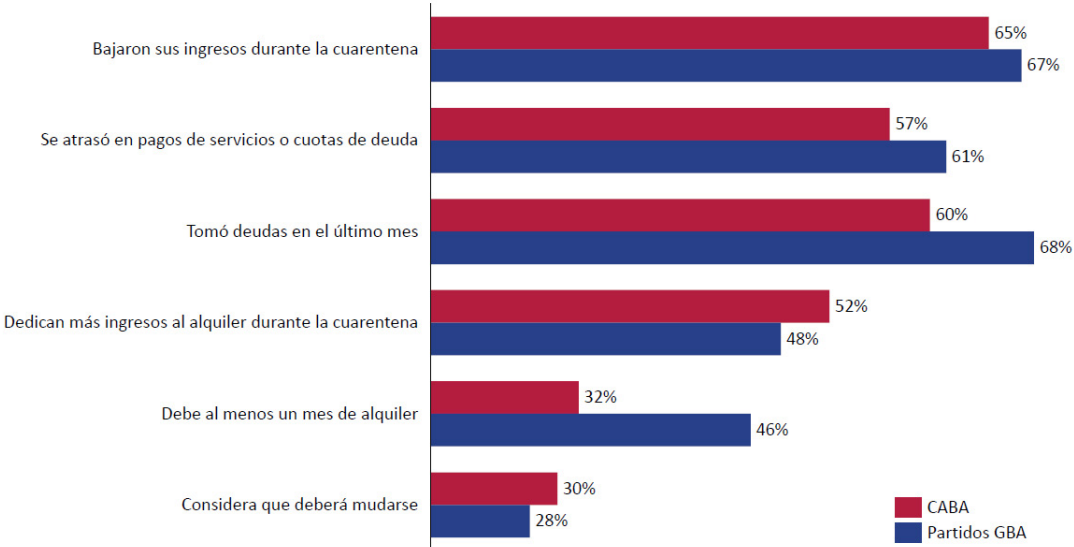
Respecto a la informalidad en el acceso a la vivienda, llama la atención que más del 47% informa que no tiene un contrato por escrito. Entre los hogares de personas mayores de 50 (45,3%) esta modalidad es superior respecto del total de la población (40,7%) y, en particular, de los hogares de integrantes menores de 30 años (32,5%).

¿Cómo es su contrato de alquiler?

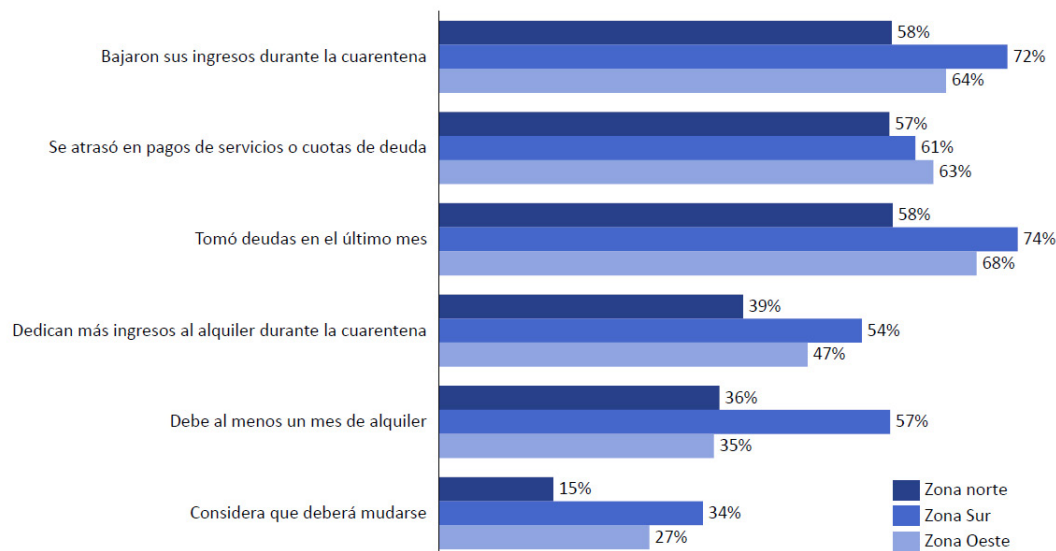


Resultados según jurisdicción

La realidad de los hogares inquilinos en el AMBA difiere notablemente según su localización. En comparación con la Ciudad de Buenos Aires, los partidos de la Provincia de Buenos Aires que corresponden al AMBA tienen peores resultados en todas las variables relevadas. Las diferencias más sustanciales están en el porcentaje de hogares que se atrasó con al menos un mes de alquiler y en el porcentaje de hogares que tomó algún tipo de deuda.



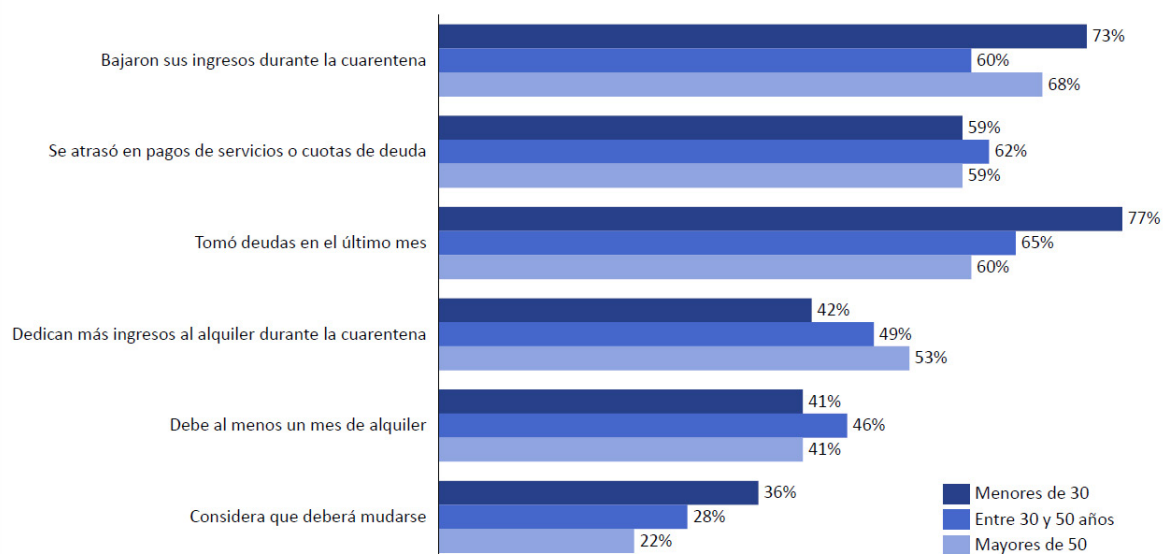
Dentro de los partidos de la Provincia de Buenos Aires que forman el AMBA también se registran diferencias importantes. La zona sur presenta porcentajes mucho más elevados de hogares que vieron reducidos sus ingresos, tuvieron que tomar deuda, deben al menos un mes de alquiler y considera que deberán mudarse próximamente por imposibilidad de mantenerse en su vivienda actual.



Diferencias por edades

Al analizar los resultados de la encuesta según grupos etarios se pueden apreciar algunas diferencias significativas. En general, se observa que hubo una mayor proporción de hogares de personas menores de 30 y mayores de 50 años en los que los ingresos bajaron durante la cuarentena, respecto de los hogares de personas entre 30 y 50 años. Sin embargo, aquellos hogares que tienen integrantes cuya edad está entre 30 y 50 años, afirma que se atrasó en el alquiler o en el pago de alguna deuda o servicio preexistente.

La mayoría de los hogares de personas mayores de 50 años manifiesta que el alquiler representa una proporción cada vez más significativa de sus ingresos, aunque sólo una minoría considera que deberá dejar la vivienda que habitan actualmente.



La situación de los hogares que presentan mayor fragilidad financiera y habitacional

Existe un impacto diferencial en los hogares inquilinos más vulnerables: los que están localizados en villas y asentamientos; los que reciben transferencias estatales específicas; hogares en los que viven personas que requieren cuidados; los hogares con mayor cantidad de integrantes y en los que viven personas de nacionalidad no argentina.

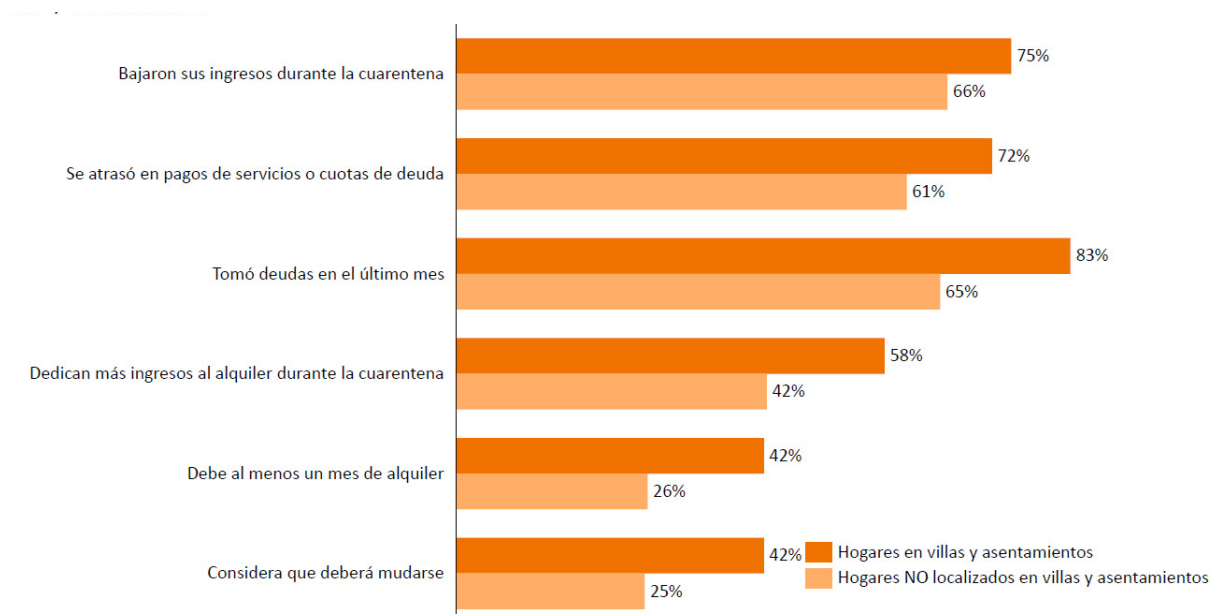
Seleccionamos un conjunto de variables originales de endeudamiento y alquiler para construir nuevas variables agrupadas que permitan lecturas generales sobre los hogares más frágiles:

- Una variable sobre los atrasos en todos los impuestos y servicios
- Los hogares que deben al menos un mes de alquiler
- Los hogares que tomaron algún tipo de deuda
- Los hogares que estiman que van a tener que mudarse por no poder sostenerse en su vivienda actual

Hogares en villas y asentamientos

Los hogares localizados en villas y asentamientos reportan porcentajes mucho más altos de atraso con el pago del alquiler y servicios, mayores niveles de deuda y una perspectiva más fuerte de tener que mudarse a un lugar con peores condiciones habitacionales.

Respecto del total, los hogares en villas y asentamientos son un 50% más propensos a pensar que tendrán que empeorar su calidad habitacional en el futuro y un 35% más propensos a deber al menos un mes de alquiler.

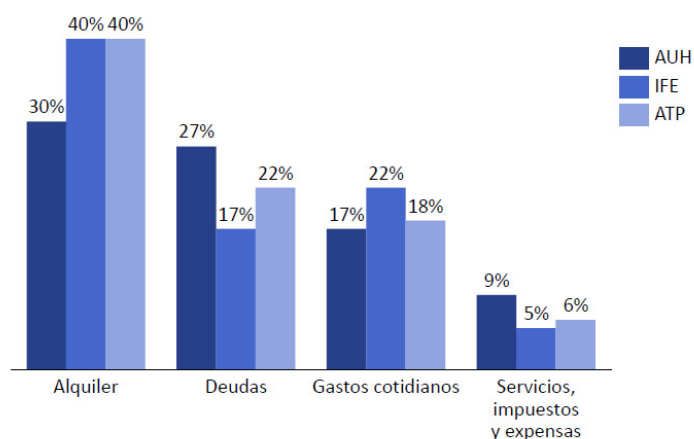


Hogares que reciben transferencias estatales

En este punto hay grandes diferencias en función de la situación laboral de los integrantes del hogar respecto de finanzas domésticas y en la estabilidad habitacional. El ATP, entre otros apoyos a las empresas, se hizo cargo del 50% de los salarios de los trabajadores del sector privado registrados, mientras que el IFE se dirigió a una integrante por hogar que estuviese desocupada o no registrada y se cobró 4 veces. También fue percibido por todos los beneficiarios de la AUH. Las diferencias en la inserción en el mercado de trabajo explican parte de la inestabilidad en la vivienda y de la informalidad en el acceso al alquiler y al crédito. Si bien se puede identificar que la AUH y el IFE han llegado a los hogares inquilinos más vulnerables, no han sido suficientes para que la mayoría de esos hogares no contrajeran deudas o no se atrasaran con el alquiler.

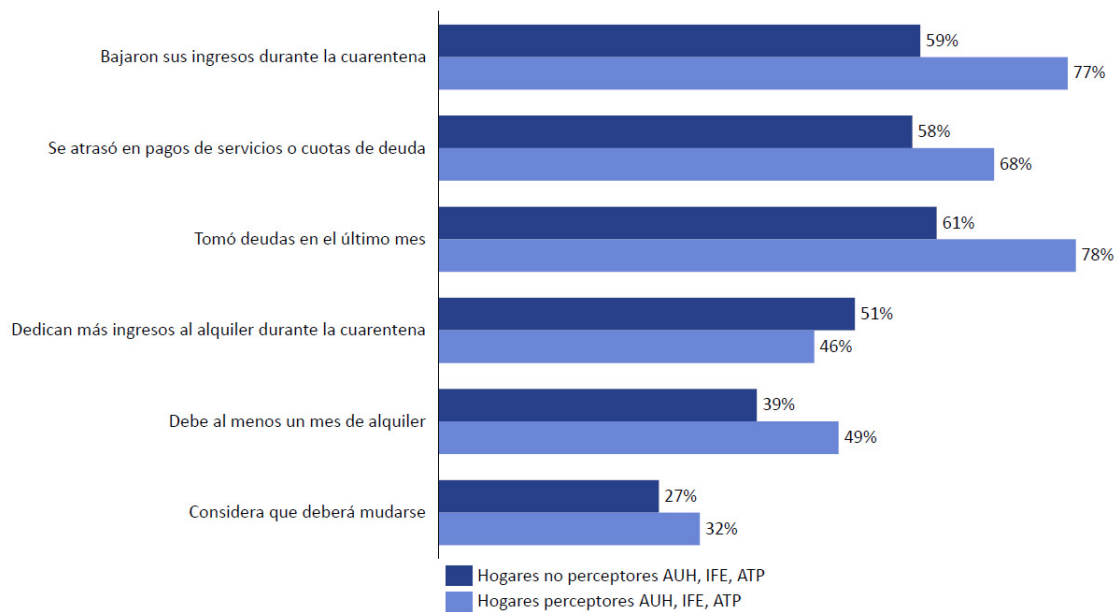
Cuando algún integrante del hogar IFE, AUH o parte de su salario a través del ATP, se observa que el principal destino de estas transferencias fue el alquiler, seguido de pago de deudas y los gastos cotidianos.

Destino de las transferencias estatales



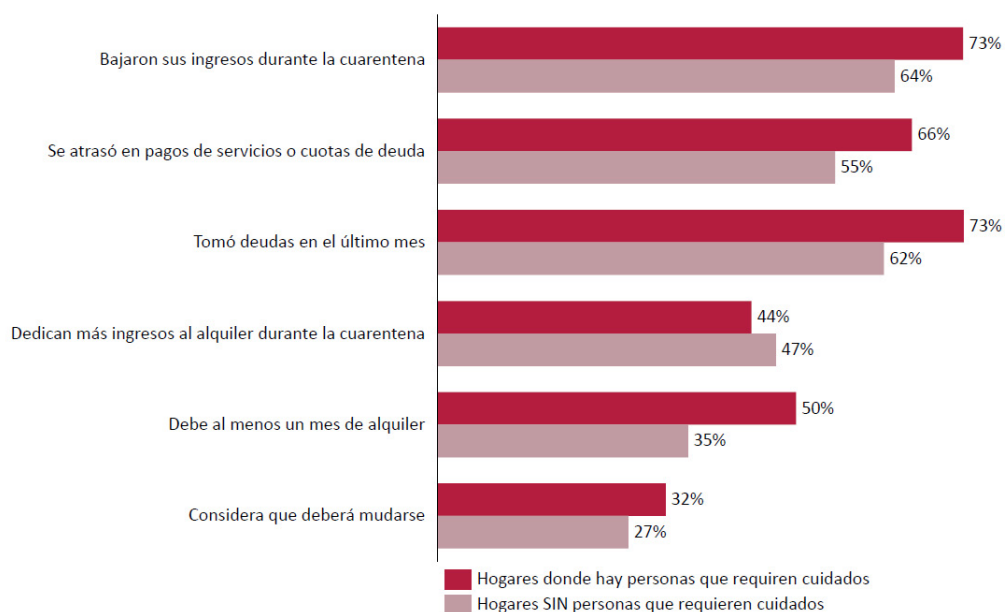
Respecto a las deudas, el 78,4% de los hogares beneficiarios de algún tipo de transferencia ha tenido que pedir dinero prestado en el último mes frente a un 61,3% de los que no recibieron ningún tipo de prestación. El destino de ese endeudamiento también revela la desigualdad entre trabajadores cubiertos por el ATP y trabajadores precarios: si bien para todos fueron centrales los gastos cotidianos y los servicios, impuestos y expensas, los primeros registran un mayor pago de deudas formales (con tarjetas de crédito y en bancos) y los segundos, pagos pendientes de deudas informales (a familiares, conocidos y amigos).

En relación con los ingresos destinados al alquiler, los hogares perceptores de ATP que respondieron que dedican más porcentaje de sus ingresos son un 39,4%, pero esa cifra que asciende al 55,4% entre los perceptores de la AUH. Del mismo modo, mientras que el 28,4% de los hogares que no reciben ATP, AUH ni IFE considera que va a tener que mudarse en los próximos seis meses, ese número se ubica en 18,6% para los perceptores de ATP y asciende al 32,9% para los hogares en los que se cobra AUH y al 35% en los que algún miembro cobró el IFE.



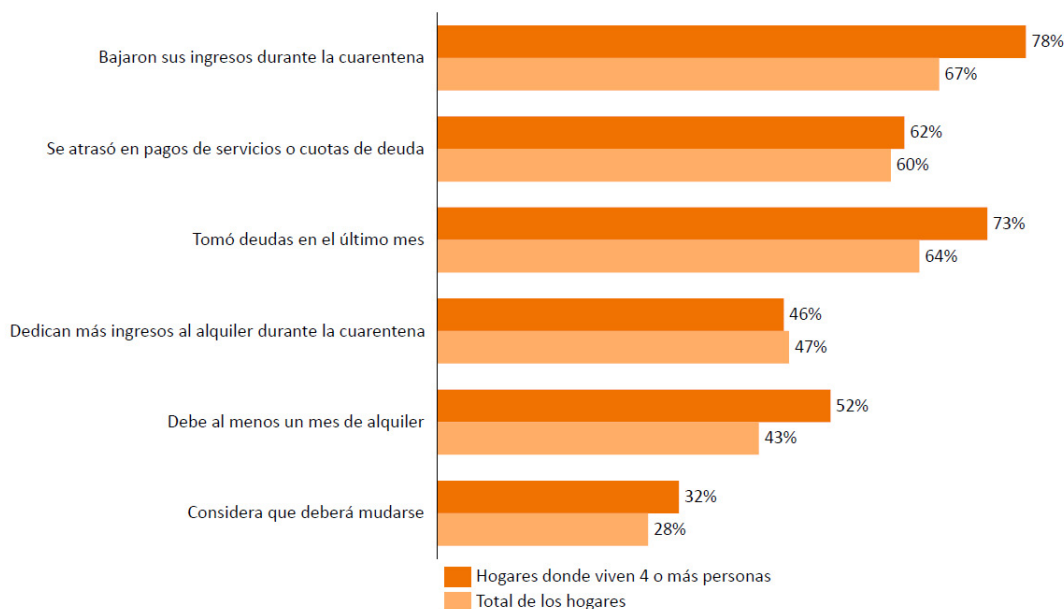
Hogares con integrantes que requieren cuidados

Los hogares donde viven personas que requieren cuidados, ya sean niños, personas con discapacidad o adultos mayores dependientes, se encuentran en una peor situación que el resto de los hogares. El 73% de estos hogares reportó que sus ingresos disminuyeron en la pandemia, lo que los llevó a endeudarse en una proporción mucho mayor. Por ejemplo, los hogares con integrantes que requieren cuidados son un 40% más propensos a deber al menos un mes de alquiler respecto a aquellos hogares que no tienen personas a cargo. Podemos intuir que esto se debe no sólo a que estos hogares tienen mayores gastos sino también una disminución de los ingresos de las mujeres del hogar que se han hecho cargo del sostenimiento de las tareas de cuidado en desmedro de sus ingresos.



Hogares con más de cuatro integrantes

Los hogares donde viven cuatro o más personas también se encuentran en una peor situación. Si se comparan los hogares, los más numerosos perdieron ingresos en una proporción de 10 puntos más por la pandemia. También deben en un 10% más al menos un mes de alquiler.



Hogares en los que viven personas de nacionalidad no argentina

Casi el 70% de los hogares donde viven personas de nacionalidad no argentina informa que la proporción de sus ingresos que destina al alquiler aumentó desde el comienzo de las medidas de aislamiento, unos veinte puntos por encima que el promedio general.

