Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales
IDAES_UNSAM

ACIJ
por la igualdad y la justicia

CELS

CONICET
CEUR

Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe
Facultad de Ciencias Sociales | Universidad de Buenos Aires
IEALC

ENCUESTA INQUILINA 2026

Alquilar en el AMBA a tres años de la desregulación de los alquileres



ÍNDICE

➔ Resumen ejecutivo

1. La consolidación de un escenario de precarización habitacional: contratos más cortos y aumentos más frecuentes
2. El rol de la inmobiliarias: pagos en efectivo, precios más altos y cobro de comisiones ilegales
3. Alta presión del alquiler sobre los ingresos
4. Desocupación, subempleo y aumento de la actividad en adultos mayores
5. Endeudamiento y recorte de gastos corrientes
6. Alquiler de habitaciones y en barrios populares: un escenario de mayor precariedad
7. La mayoría de los hogares inquilinos, a favor de un mercado de alquileres regulado
8. Alquilar como forma definitiva de acceso a la vivienda, barreras de ingreso y mudanzas frecuentes

➔ Ficha técnica

➔ Equipo de trabajo

RESUMEN EJECUTIVO

Contratos más cortos y aumentos más frecuentes

El 52% de los contratos tiene una duración de dos años, mientras que los de tres años se redujeron del 30% al 7% entre 2024 y 2026. A pesar de la desaceleración de la inflación durante ese período, los aumentos trimestrales pasaron del 23% al 46%, mientras que los anuales cayeron del 17% al 2%.

Mayor informalidad

El 30% de los hogares inquilinos no cuenta con un contrato escrito, frente al 22% en 2025. El 46% paga su alquiler en efectivo y el 19% tiene contratos sin un índice de actualización definido.

Inmobiliarias: comisiones ilegales y alquileres más caros

El 83% de quienes alquilaron mediante inmobiliarias pagó comisiones. En la Ciudad de Buenos Aires, donde está prohibido cobrarlas a los inquilinos, alcanzó el 76%. Además, los contratos que se pactan mediante inmobiliarias son en promedio un 15% más caros que los acordados con dueños directos desconocidos previamente.

Se profundiza una alta presión del alquiler sobre los ingresos

El 53% de los hogares destina más de la mitad de sus ingresos al alquiler, frente al 38% en 2024. Entre los hogares que dependen principalmente de jubilaciones o pensiones esa proporción alcanza el 74%. Apenas el 6% de los hogares destina un cuarto o menos de sus ingresos al alquiler.

Aumento de la desocupación y el subempleo

La desocupación entre los hogares inquilinos alcanzó el 10%, frente al 7% en 2025. El porcentaje de quienes trabajan pero quisieran hacerlo más horas aumentó del 17% al 25%.

Endeudamiento creciente para pagar el alquiler

El 59% de los hogares pidió dinero prestado durante el último año, frente al 37% en 2025. Entre quienes se endeudaron, el 72% utilizó esos recursos para pagar el alquiler. Pese a estas dificultades, el 91% está al día con el pago.

Recortes de consumo y pérdida de capacidad de ahorro

El 70% de los hogares recortó consumos, el 49% gastó ahorros y el 31% se atrasó en el pago de gastos corrientes o deudas, casi el doble que en 2025 (16%). Apenas el 10% de los hogares tiene capacidad de ahorro.

Gastos extraordinarios a cargo de los inquilinos

El 37% de los hogares que pagan expensas también paga las extraordinarias, el 23% paga el impuesto inmobiliario y el 46% se hace cargo de arreglos estructurales dentro de su vivienda.

Mayor precariedad en el alquiler de habitaciones

El 74% de quienes alquilan habitaciones no tiene contrato escrito y el 67% vive en condiciones de hacinamiento, frente al 28% del conjunto de hogares inquilinos.

Una forma inestable, pero muchas veces prolongada, de acceso a la vivienda

El 52% de los hogares cree que seguirá alquilando dentro de cinco años, mientras que apenas el 20% espera comprar una propiedad. El 15% se mudó tres o más veces en los últimos cinco años y el 92% encontró dificultades para acceder a un alquiler.

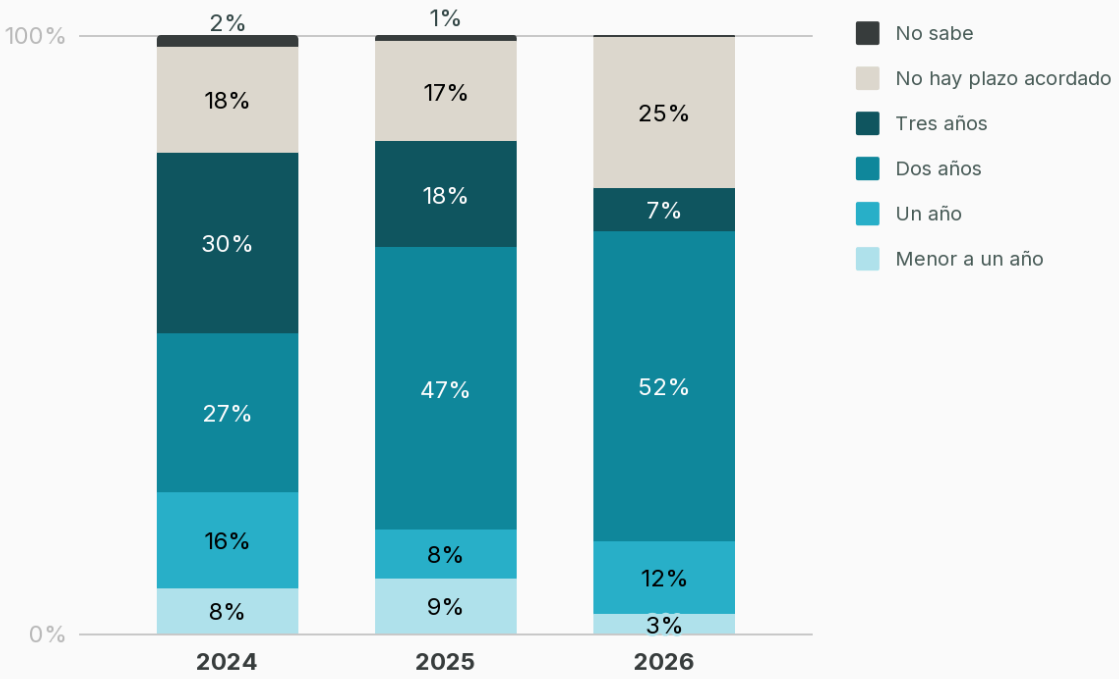
Creciente apoyo a la regulación de los alquileres

El 57% de los hogares prefiere un mercado regulado por ley, frente al 21% que prefiere que se rija por la oferta y la demanda. Entre quienes firmaron contratos desde 2024, el apoyo a la regulación alcanza el 60%, frente al 51% registrado en 2025.

1. La consolidación de un escenario de precarización habitacional: **contratos más cortos y aumentos más frecuentes**

Los resultados de la Encuesta Inquilina 2026 arrojan que el 52% de los contratos en el AMBA tiene un plazo de dos años de duración y que en el 46% el monto de alquiler se actualiza cada tres meses. Estos datos muestran la consolidación de una tendencia que se inició en 2024 luego de la derogación de la Ley Nacional de Alquileres[1], a partir de la cual los contratos pasaron a ser más cortos y con aumentos más frecuentes. **Esto se traduce en un aumento de hecho del dinero que los inquilinos destinan al alquiler a lo largo de todo el período, que no se refleja en los precios de publicación inicial.**

Duración total de los contratos (2024-2026)

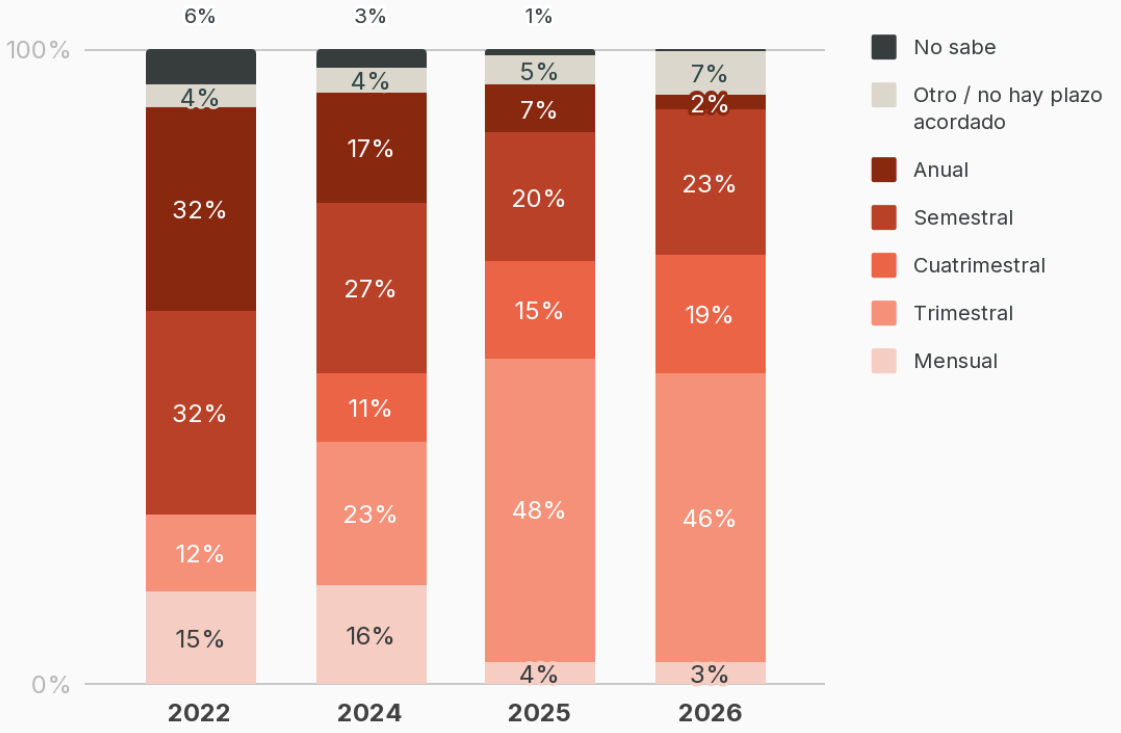


[1] Vigente entre julio de 2020 y diciembre de 2023, establecía la obligatoriedad de contratos de tres años con aumentos anuales. En octubre de 2023 dicha ley fue modificada y el plazo de actualización pasó a ser semestral, antes de ser derogada en diciembre del mismo año.

En ese contexto, entre el año 2024 y el 2026 los contratos de dos años de duración aumentaron del 27% al 52%. Por otro lado, en ese mismo período los contratos sin plazo acordado también aumentaron de forma significativa, pasando del 18% al 25% respecto del año pasado.

› En cuanto a la frecuencia de actualización, los aumentos trimestrales fueron los que más crecieron, pasando del 12% al 46% entre 2022 y 2026, mientras que los aumentos anuales pasaron del 32% al 2%. Por otra parte, los aumentos semestrales (la segunda forma más frecuente de actualización) pasaron del 32% al 23% en ese mismo período. **Es decir que desde la derogación prácticamente desaparecieron los contratos de tres años y los aumentos anuales establecidos por ley en 2020.**

Frecuencia de aumentos (2022-2026)



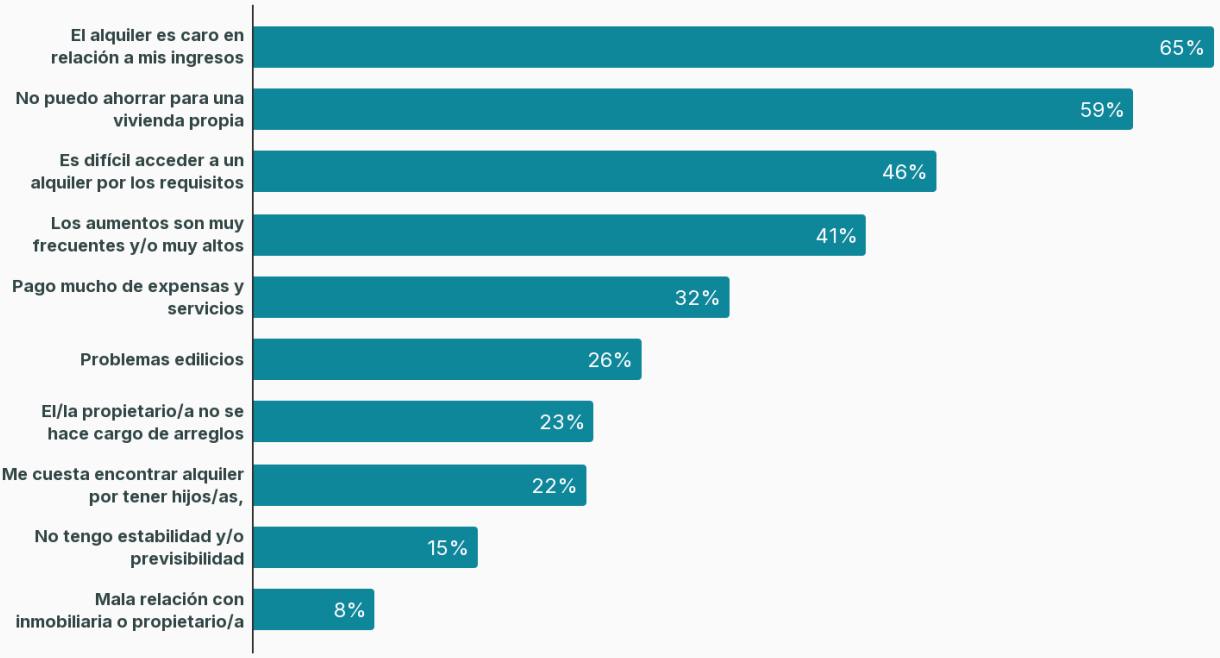
Por otra parte, más de un tercio de los contratos de alquiler (34%) se actualiza siguiendo el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el INDEC, mientras que el segundo criterio más utilizado (30%) es el Índice de Contratos de Locación (ICL), establecido por la normativa derogada, que toma en cuenta la inflación y los salarios formales en partes iguales. Se destaca que casi uno de cada cinco contratos (19%) no tiene un índice definido de antemano para los aumentos, lo que aumenta la arbitrariedad en una relación particularmente desigual.

Por otra parte, los pocos hogares que aún tienen un contrato firmado por primera vez o renovado antes de la derogación de la Ley de Alquileres tienen mejores condiciones de alquiler que los hogares que accedieron o renovaron su alquiler a partir de 2024. Entre los primeros, solamente un 4% tiene un contrato de alquiler por un plazo menor a un año, mientras que entre los segundos esa cifra alcanza al 18%.

› En esta edición se le preguntó a la población inquilina cuáles son los principales problemas que enfrenta. El más mencionado, por el 65% de los hogares, fue **“el alquiler es muy caro en relación a mis ingresos”**, en línea con la ya mencionada alta incidencia del alquiler en los ingresos.

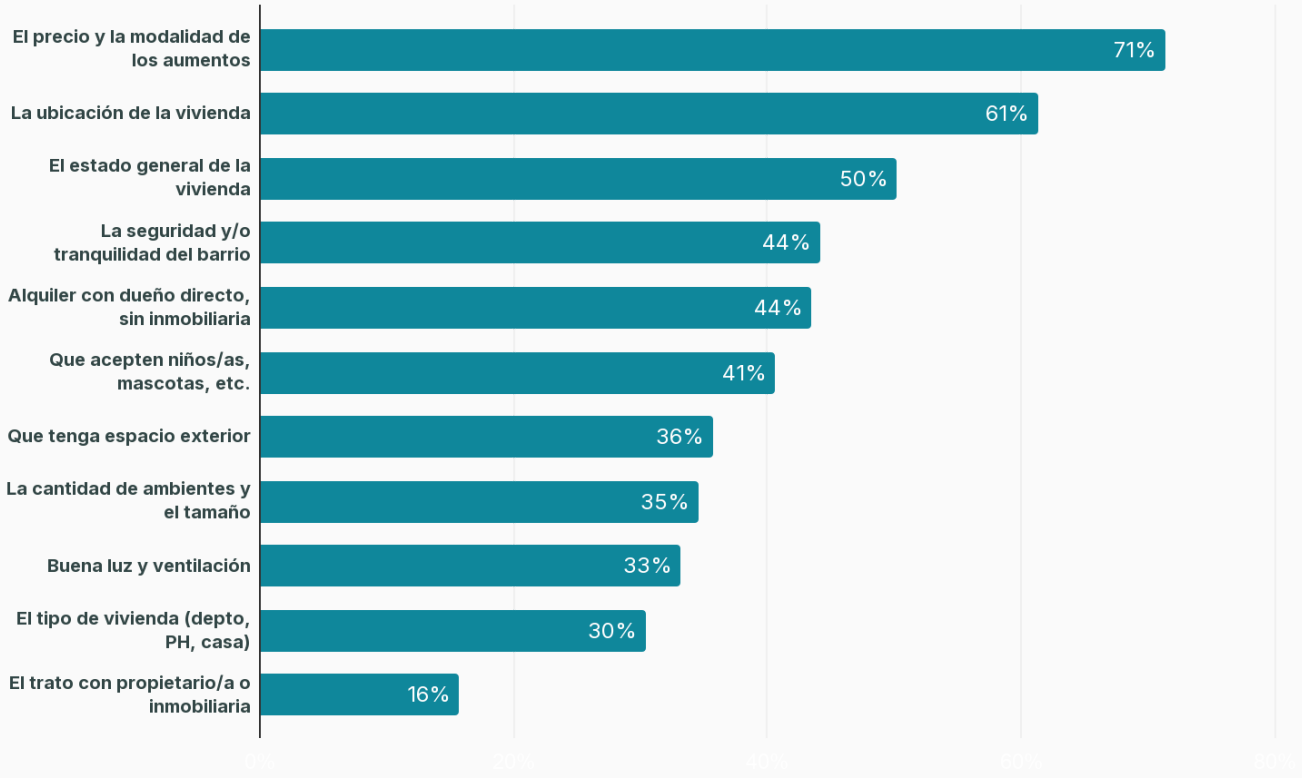
En segundo lugar aparece la imposibilidad de ahorrar para acceder a una casa propia, mientras que el tercer lugar lo ocupan las barreras que implican los requisitos para acceder a un nuevo contrato. Un escalón más abajo, aunque con 41% de menciones, refiere a que los aumentos son demasiado frecuentes o muy altos. **Es decir que tres de las cuatro dificultades más mencionadas refieren a dificultades con un componente económico.**

Principales problemas de los/as inquilinos/as
(respuesta múltiple)



› El factor más influyente a la hora de decidir qué vivienda alquilar es, por lejos, el precio del alquiler y la modalidad de los aumentos, incluso más mencionado que la ubicación de la vivienda, que aparece en segundo lugar, y otros factores no económicos como el estado general de la vivienda, la cantidad de ambientes y la luz y ventilación. Esto probablemente tenga que ver con una adaptación de la población inquilina al tipo de oferta de vivienda en alquiler en el AMBA. Entre las respuestas más mencionadas también se destaca la importancia de que el arreglo del alquiler sea directamente con el dueño, sin inmobiliaria, lo cual se relaciona con el apartado que sigue.

Factores más influyentes a la hora de alquilar
(respuesta múltiple)



2. El rol de la inmobiliarias: pagos en efectivo, precios más altos y cobro de comisiones ilegales

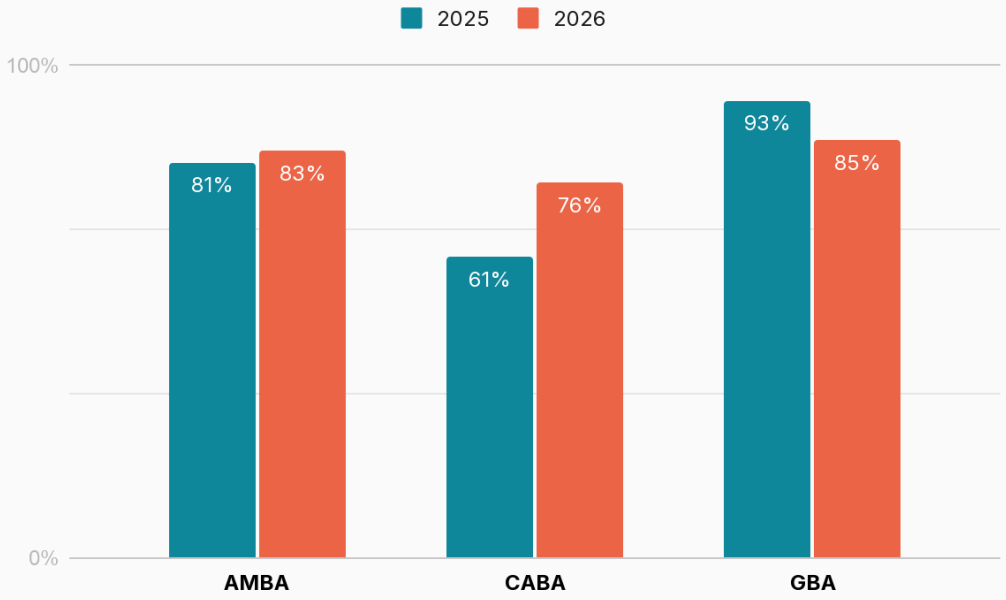
› Las inmobiliarias tienen un peso importante en las relaciones de alquiler en el AMBA ya que intervienen en el 38% de las mismas. Sin embargo, casi la mitad de los arreglos de alquiler (49%) se pactaron directamente con el dueño o dueña de la propiedad y un 12% pactó el alquiler de su vivienda con familiares, amigos y/o conocidos. Esta última vía fue la que más perdió terreno desde 2024, cuando representaba el 25% de los alquileres, mientras que la que más ganó fue la modalidad dueño directo, que creció casi 10 puntos porcentuales desde 2024. Por otro lado, las inmobiliarias tienen una mayor intervención en los partidos del Gran Buenos Aires que en la CABA, donde tienen mayor peso los acuerdos de alquiler mediante dueño directo o mediante familiares, amigos o conocidos.

También llama la atención que, respecto de los resultados del año pasado, las inmobiliarias disminuyeron su participación del 45% al 38%. Este retroceso podría estar relacionado, en alguna medida, con el intento de evitar el pago de comisiones por parte de la población inquilina.

El 83% de los hogares del AMBA que celebraron su contrato de alquiler con inmobiliarias pagaron una comisión por ese servicio de intermediación. Mientras que para los hogares encuestados en los partidos del Gran Buenos Aires (GBA) el cobro de comisión inmobiliaria alcanzó al 85%, para aquellos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) alcanzó al 76%.

Esta última cifra es particularmente preocupante ya que el cobro de comisiones inmobiliarias a la parte inquilina es ilegal en la Ciudad desde el año 2017, cuando se aprobó la Ley 5.859 que establece que las comisiones inmobiliarias deben quedar a cargo únicamente de la parte propietaria.

Cobro de comisiones por zona



El 30% de la población inquilina encuestada no cuenta con un contrato escrito. Se trata de una cifra sensiblemente superior a la del año pasado (22%) pero inferior a las del período 2021-2024. Es posible que durante esos años la ausencia de un contrato escrito estuviera relacionada con la intención por parte de los propietarios de viviendas en alquiler de evadir las regulaciones de la derogada Ley de Alquileres.

La existencia de un contrato por escrito también varía según con quién se pactó el alquiler. Mientras que casi la totalidad (98%) de los hogares que pactaron su alquiler con una inmobiliaria cuentan con un contrato escrito, la proporción baja significativamente (58%) para quienes pactaron su alquiler con un dueño directo que no conocían previamente.

Al indagarse en la modalidad de pago, casi la mitad de los encuestados (46%) respondió que abona su alquiler en efectivo, mientras que el 31% lo hace mediante transferencia bancaria y un 21% vía alguna billetera virtual. Este último dato es relevante a la luz de algo que veremos más adelante: **el 32% de los hogares inquilinos del AMBA pidieron un préstamo en el último año a alguna billetera virtual.**

Contrariamente a lo que sucede con los contratos escritos, la intervención de una inmobiliaria acentúa la tendencia a la informalidad: el porcentaje de hogares que pagan su alquiler en efectivo sube hasta 57% en el caso de los hogares que alquilaron por medio de una inmobiliaria y, en contrapartida, baja hasta 38% entre quienes alquilaron a un dueño directo.

La intermediación o no de una inmobiliaria también influye en las condiciones más generales de alquiler. El 75% de los hogares que pactaron con una inmobiliaria acordaron un plazo de locación de dos años y el 86% tiene actualizaciones trimestrales o cuatrimestrales en el precio. En cambio, entre quienes pactaron su alquiler con dueños directos, los plazos de los contratos son más variados: un 42% tiene contratos de dos años, mientras que un 33% no tiene plazo acordado. Además, las actualizaciones trimestrales o cuatrimestrales bajan a un 55% y ganan terreno las actualizaciones semestrales, que alcanzan un 32%. Esto contrasta fuertemente con los contratos firmados con inmobiliarias para los que las actualizaciones semestrales representan apenas el 9% del total. Todo esto refleja la capacidad de las inmobiliarias de establecer criterios en las condiciones de alquiler.

Por otro lado, los contratos celebrados con inmobiliarias tienen precios más elevados. El 24% de quienes pactaron alquiler con dueños directos que no conocían previamente acordaron un precio de $400.000 o menos, mientras que apenas el 5% de quienes acordaron su alquiler a través de una inmobiliaria pactó un precio en ese rango. Además, quienes pactaron su alquiler con una inmobiliaria pagan en promedio un 15% más en comparación con quienes pactaron su alquiler con un dueño directo que no conocían previamente.

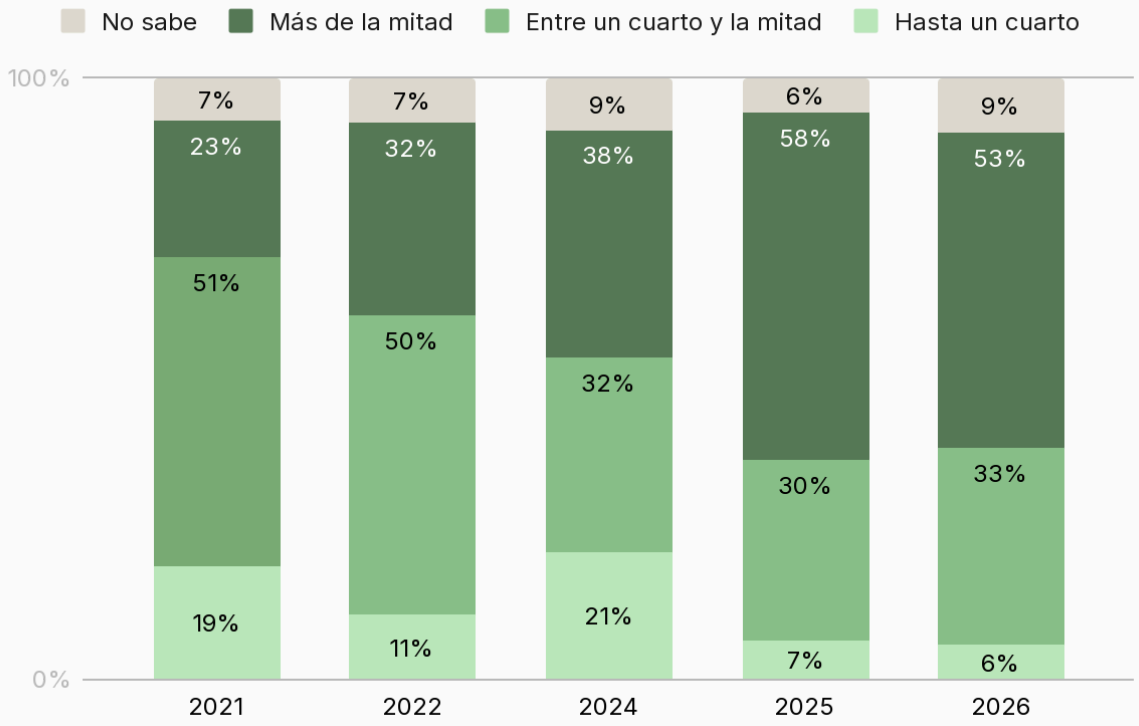
En resumen, como se observó en ediciones anteriores, la intervención de inmobiliarias tiende a garantizar la existencia de contratos escritos y una mayor homogeneidad en las condiciones del alquiler. Sin embargo, estos arreglos no necesariamente son más favorables para los inquilinos dado que los precios son más altos, los aumentos más frecuentes y, en la mayoría de los casos, la parte inquilina debe afrontar el gasto extra de la comisión inmobiliaria.

3. Alta presión del alquiler sobre los ingresos

› La proporción de los ingresos de los hogares inquilinos destinado a pagar el alquiler es una de las variables más importantes para evaluar su situación económica, ya que permite entender el ingreso disponible para acceder a otros bienes y servicios y observar cómo la vulnerabilidad financiera se traduce en vulnerabilidad habitacional. **El 53% de los hogares encuestados destina más de la mitad de sus ingresos a pagar el alquiler.**

Si bien esto configura una leve mejora respecto del año pasado (58%), el número sigue siendo significativamente más alto que en 2024 y 2022, cuando el porcentaje de hogares que gastaba la mitad o más de sus ingresos en pagar el alquiler era el 38% y 32% respectivamente.

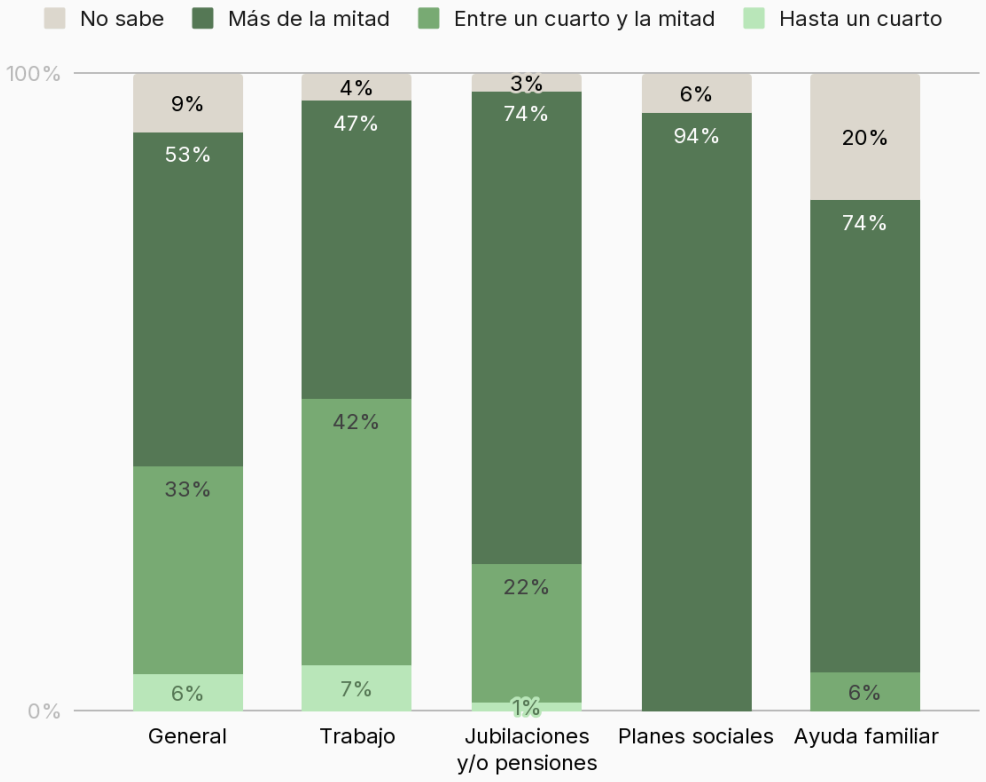
Incidencia del alquiler en los ingresos (2021-2026)



En contraste, apenas el 6% de los hogares inquilinos del AMBA gasta un 25% o menos de sus ingresos en el pago del alquiler, porcentaje en línea con las recomendaciones internacionales respecto del límite del peso de los gastos de vivienda sobre los ingresos de las familias[2]. Esta cifra es similar a la del año pasado pero sensiblemente inferior a la de 2024, cuando el 21% de los hogares encuestados dedicaba un cuarto o menos de sus ingresos a pagar el alquiler. De esta manera, se profundiza la polarización entre quienes menos pagan y quienes más pagan en relación con sus ingresos.

Esta situación es particularmente preocupante en los hogares cuyo principal ingreso proviene de jubilaciones y/o pensiones. **El 74% de esta población gasta la mitad o más de sus ingresos totales en pagar el alquiler y apenas el 1,4% de estos hogares destina menos de un cuarto de sus ingresos al pago del alquiler.**

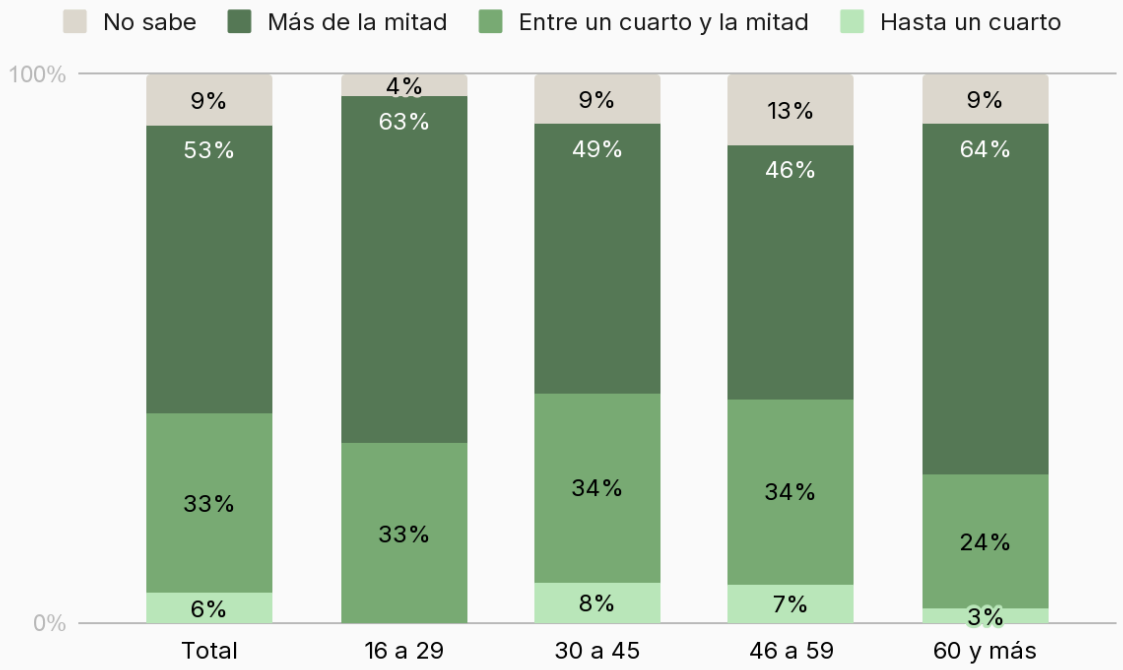
Incidencia del alquiler en los ingresos
según principal ingreso del hogar



[2] ONU-Hábitat considera que una vivienda deja de ser asequible cuando los gastos de vivienda (considerando el alquiler pero también el pago de servicios básicos y otros asociados) superan el 30% de los ingresos totales del hogar.

› Esto también se puede ver reflejado en los hogares cuyo principal sostén económico es una persona de 60 años o más, más allá de cuál sea su principal fuente de ingresos. Un 64% de estos hogares gasta la mitad o más de sus ingresos en el pago del alquiler, es decir 11 puntos porcentuales por encima de la población en general, y sólo un 3% gasta un cuarto o menos de sus ingresos. Algo similar ocurre con la población cuyo principal sostén es una persona menor de 30 años, la otra subpoblación que atraviesa mayores dificultades a la hora de afrontar el pago del alquiler.

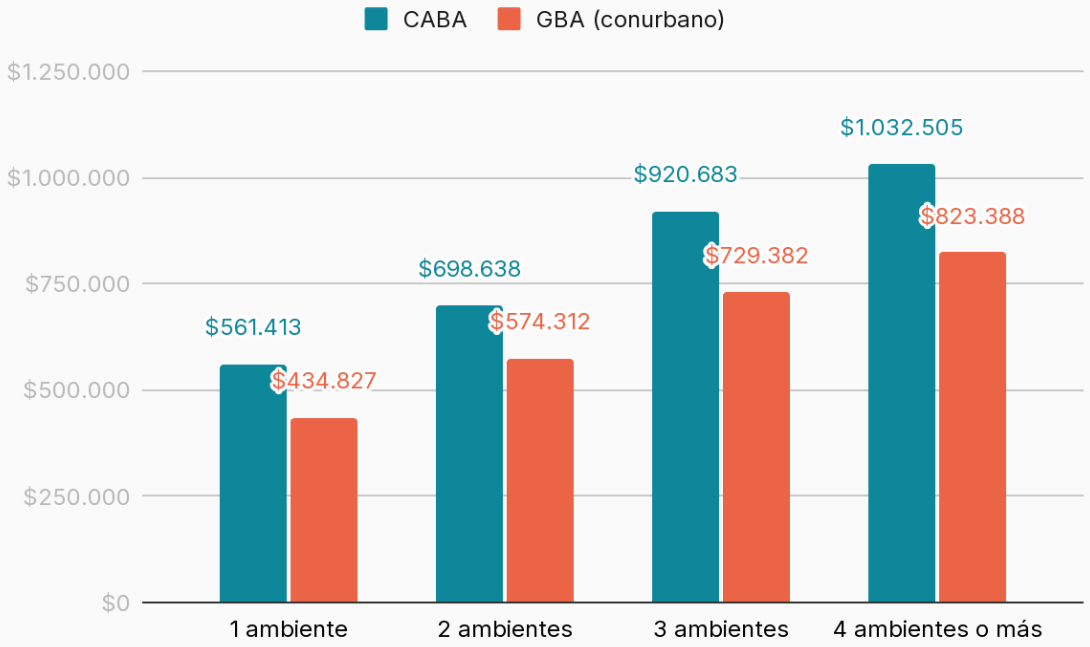
Incidencia del alquiler en los ingresos
según edad del principal sostén del hogar



› Observar el ingreso de los hogares inquilinos y, al mismo tiempo, lo que gastan en alquiler corrobora la situación de estrés económico a la que está sometida esta población. Mientras que el 75% de los hogares inquilinos del AMBA paga al menos $800.000 por el alquiler de su vivienda, el 60% percibe

ingresos por debajo de $1.400.000. Sin embargo, los valores de los alquileres declarados por las personas encuestadas varían significativamente según la ubicación. Mientras que el costo promedio de un dos ambientes para el conurbano bonaerense es de alrededor de $570.000, en la CABA se ubica en torno a los $700.000, es decir más de un 20% más caro.

Precio promedio de alquiler según cantidad de ambientes y zona



› Cabe destacar que estos montos no incluyen ni el pago de los servicios públicos ni las expensas que tienen que afrontar mes a mes. El 62% de los hogares que pagan expensas pagan más de $100.000 mensuales y el 27% más de $200.000. En CABA, este costo es aún mayor: el 79% paga más de $100.000 y el 32% más de $200.000.

Además, el 37% de los hogares inquilinos encuestados que paga expensas se hace cargo también de las expensas extraordinarias. El 23% de los hogares también paga el impuesto inmobiliario, un tributo que la Ley de Alquileres, derogada en 2023, ponía expresamente a cargo de la parte

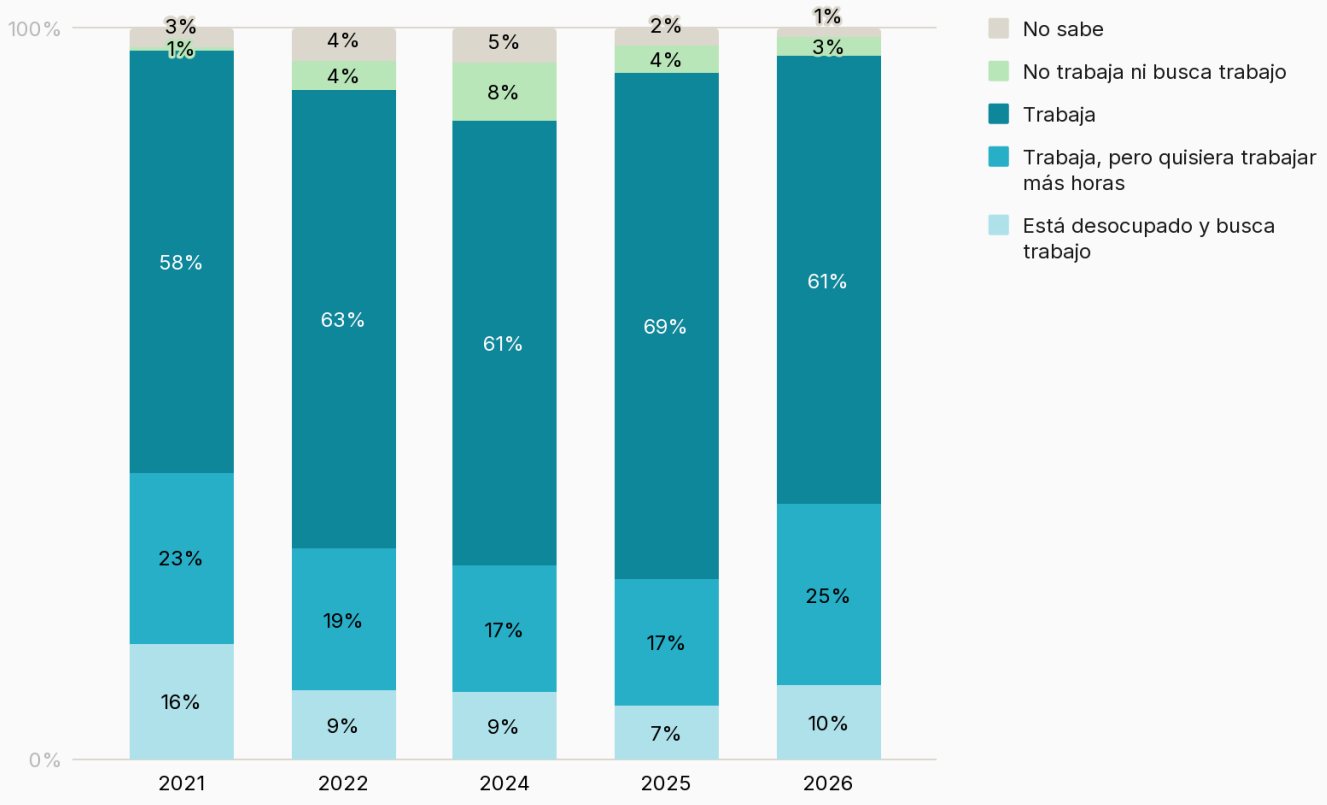
propietaria. En la CABA, el pago del impuesto inmobiliario por parte del inquilino sube hasta el 35%, mientras que en los partidos del GBA disminuye al 16%. Esta diferencia podría deberse a que en la CABA el impuesto inmobiliario, que grava la propiedad, se emite en la misma boleta que la tasa municipal de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL), que habitualmente paga el inquilino.

Por otro lado, casi la mitad (46%) de los hogares inquilinos del AMBA respondió que también suelen hacerse cargo de arreglos estructurales dentro de su vivienda como humedades, filtraciones y roturas por desgaste.
Al ser la primera vez que la encuesta mide quién se hace cargo de estos gastos, no es posible saber cuáles eran los porcentajes en años anteriores y así poder evaluar su evolución temporal. Sin embargo, es importante destacar que la desregulación de fines de 2023 abrió un espacio para que contractualmente el propietario de una vivienda incluya los gastos extraordinarios entre las obligaciones del inquilino.

4. Desocupación, subempleo y aumento de la actividad en adultos mayores

La desocupación alcanzó al 10,1% de los hogares inquilinos en 2026, según los resultados de esta edición de la Encuesta Inquilina. En línea con los números para la población general, esta cifra implica una suba significativa respecto de la medición de 2025 (7,4%) y el número más alto desde 2021, cuando todavía regían restricciones producto de la pandemia. Por otro lado, también aumentó el porcentaje de personas que respondieron que tienen trabajo pero que quisieran trabajar más horas, del 17,3% al 24,8%.

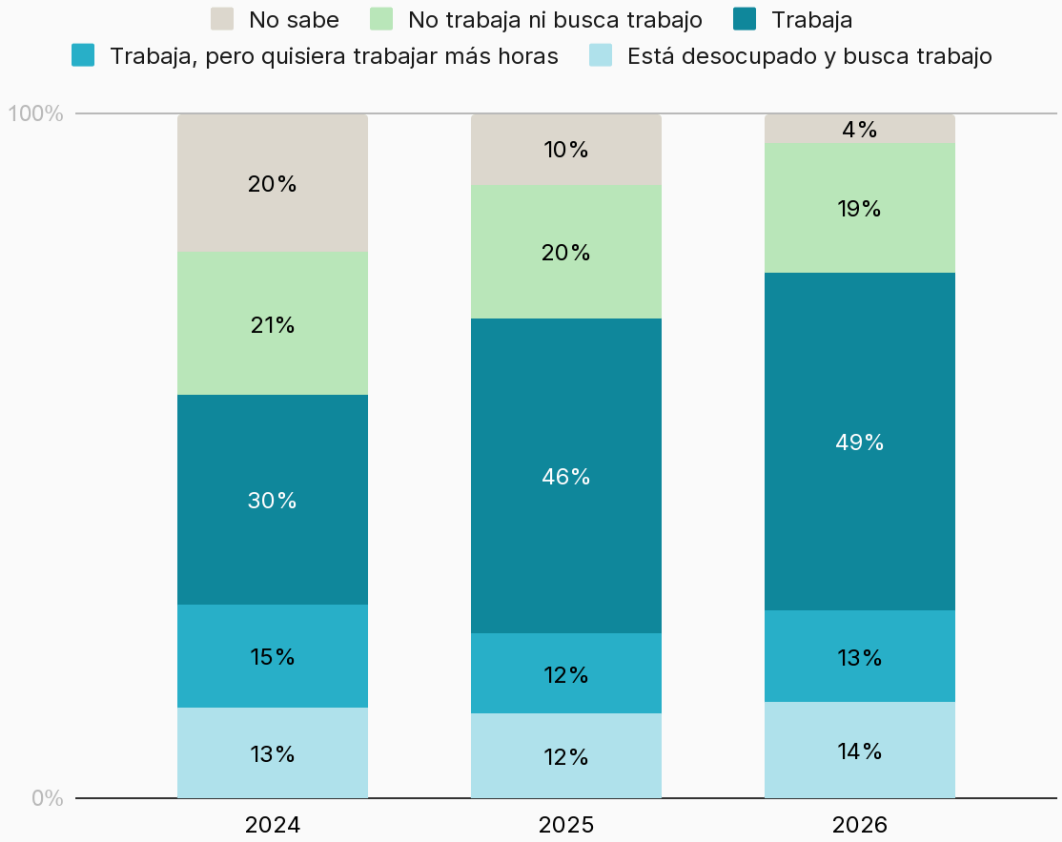
Situación laboral del principal sostén del hogar



La tasa de inactividad (personas que no trabajan ni buscan trabajo, por lo general jubilados y estudiantes) de la población inquilina siguió la tendencia decreciente que se observaba en la edición anterior, alcanzando el 2,6%, el

punto más bajo de la serie desde 2022. Este descenso en la inactividad de la población inquilina está principalmente traccionado por la población de 60 años y más que permanece en el mercado laboral a pesar de estar en edad jubilatoria. El 49,4% de la población de esta edad se encuentra trabajando, mientras que otro 13,4% quisiera trabajar más horas y un 14% está desocupada.

Situación laboral del principal sostén del hogar
(solo mayores de 60 años) - 2024 - 2026



› En un contexto de retroceso de los ingresos de jubilados y pensionados, una hipótesis posible sobre la permanencia en el mercado laboral de este grupo etario es la necesidad de trabajar para solventar los gastos que la jubilación no alcanza a cubrir.

Los datos de incidencia del alquiler son consistentes con esta hipótesis: el 64% de los hogares cuyo principal sostén tiene 60 años o más destina la mitad o más de sus ingresos al pago del alquiler, 11 puntos porcentuales más que el total de la población inquilina.

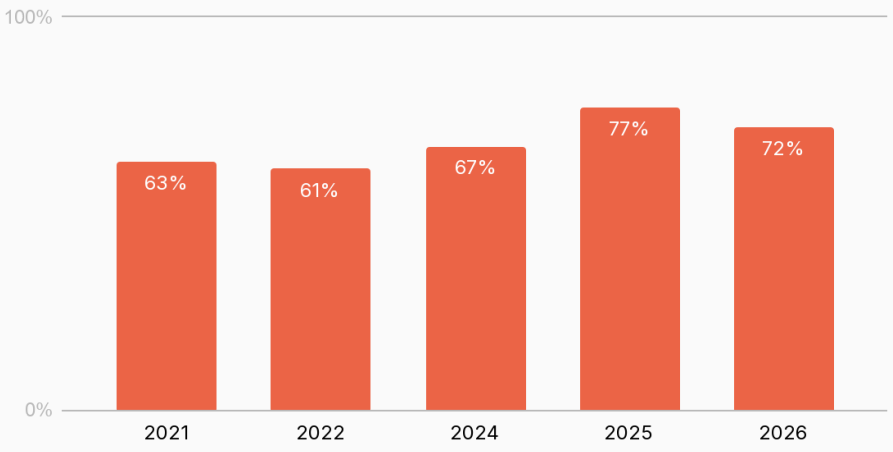
Si bien esta proporción es menor que la registrada en 2025 (70%), sigue muy por encima de la registrada en 2024 (35%) y ubica a este grupo entre los que enfrentan mayor presión del alquiler sobre sus ingresos.

5. Endeudamiento y recorte de gastos corrientes

› La creciente presión del monto del alquiler en los ingresos no se refleja en atrasos significativos en el pago. Siguiendo la tendencia de los últimos años, se observa que el 91% de los hogares encuestados se encuentra al día con el pago del alquiler y apenas el 3% debe más de dos meses. Es decir que **el riesgo para la parte propietaria de no cobrar el alquiler a término es prácticamente nulo**. Sin embargo, los hogares que recibieron alguna presión para desalojar su vivienda aumentaron del 6% al 10% con respecto al año anterior. En cambio, la presión del alquiler sobre los ingresos de la población inquilina sí parece verse reflejada en los indicadores de endeudamiento, atrasos en el pago de otros servicios, recortes de consumos y la imposibilidad de ahorrar. El 59% de los hogares inquilinos pidió dinero prestado durante el último año, una suba pronunciada en comparación con la medición de 2025, cuando el endeudamiento alcanzaba al 37% de los hogares.

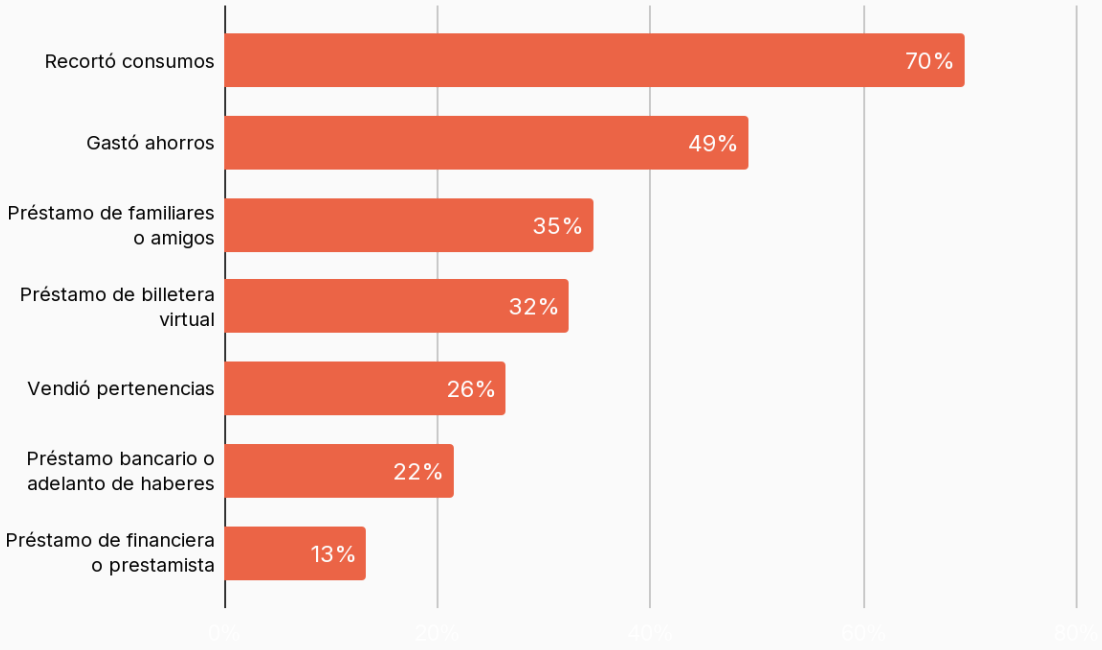
Además, el **72% de los hogares inquilinos endeudados usó el dinero prestado para pagar el alquiler**. Esto implica una baja con respecto a la medición de 2025 (77%) aunque sigue siendo una cifra significativamente más alta que en 2024 (67%) y 2022 (61%). Más allá de las fluctuaciones, el pago del alquiler persiste como uno de los principales motivos de endeudamiento de los hogares inquilinos ya que forma parte del grupo de gastos que los hogares no pueden postergar junto a otros como la comida y los servicios públicos.

Uso de dinero prestado para pagar el alquiler (2021-2026)



› Las fuentes de este endeudamiento son variadas. En el 35% de los casos pidieron dinero a familiares o amigos, un 32% pidió un préstamo a una billetera virtual, un 22% sacó un préstamo personal o pidió un adelanto de haberes y un 13% acudió a una financiera o prestamista.

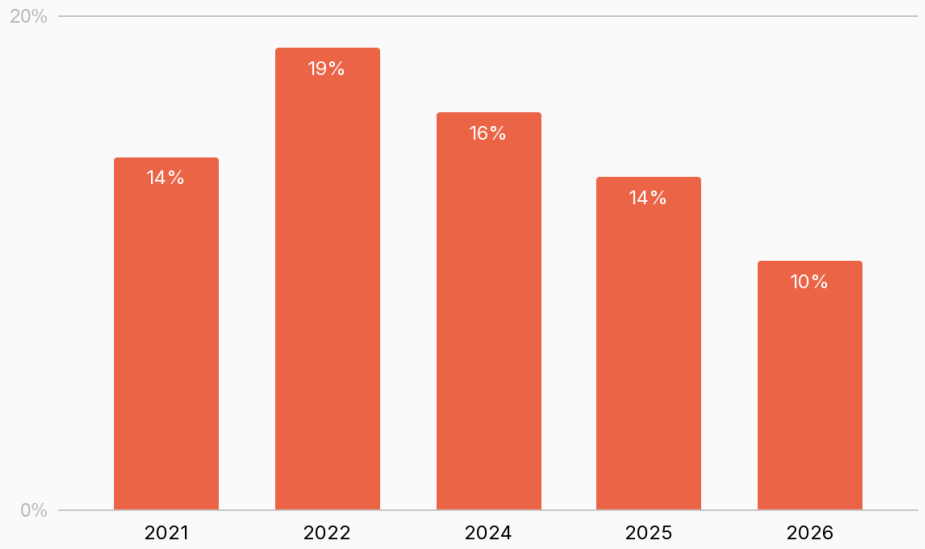
Fuentes de endeudamiento y estrategias para afrontar gastos corrientes



› Por otro lado, el 31% de los hogares respondieron que se encuentran atrasados con el pago de gastos corrientes o deudas, lo cual configura una situación de precariedad económica sensiblemente más grave que en 2025, cuando esa cifra era casi la mitad (16%). Además, el 38% de estas personas respondió que se atrasó o pagó el mínimo de la tarjeta de crédito. Otros indicadores terminan de ilustrar el mal panorama económico de las familias inquilinas: gasto de ahorros (49%), recorte de consumos en general (70%) y la incapacidad de ahorrar.

Solamente el 10% de los hogares inquilinos pudieron ahorrar el mes anterior a la encuesta, casi cuatro puntos porcentuales menos que el año pasado y el punto más bajo desde 2022, cuando el 19% tenía alguna capacidad de ahorro.

Capacidad de ahorro (2022-2026)



Resulta interesante pensar estos datos para reflexionar acerca del carácter transicional que históricamente se le adjudica al alquiler de vivienda en Argentina. Difícilmente las familias inquilinas puedan aspirar a comprar una vivienda propia, o acceder a un crédito hipotecario cuando casi nueve de cada diez no pudieron ahorrar el mes anterior a la encuesta y más de la mitad tuvo que pedir dinero prestado en el último año para afrontar sus gastos corrientes.

6. Alquiler de habitaciones y en barrios populares: un escenario de mayor precariedad

› De los hogares inquilinos encuestados en 2026, el 76% corresponde a quienes alquilan una casa o un departamento entero, mientras que un 11% alquila una habitación en una casa o departamento que comparte con otras personas. Además, un 5% alquila habitaciones en hoteles, pensiones o inquilinatos. La tipología de la vivienda alquilada suele influir en distintos aspectos en torno a las condiciones de alquiler y habitacionales.

Por ejemplo, quienes alquilan una casa o un departamento entero suelen tener plazos de alquiler acordados de antemano (80%), mientras que más de la mitad de quienes alquilan habitaciones, ya sea en departamentos o casas o en hoteles, pensiones e inquilinatos, no tienen un plazo de alquiler acordado.

Además, quienes alquilan habitaciones por lo general no cuentan con un contrato de alquiler por escrito (74%) y suelen estar expuestos a actualizaciones más frecuentes: alrededor de un 17% afronta aumentos mensuales en el precio del alquiler, contra un 2% de quienes alquilan casas o departamentos enteros.

Por otro lado, el precio promedio que paga la población inquilina que alquila habitaciones no dista mucho del que pagan quienes alquilan monoambientes, ubicándose ambos en torno a los $450.000. Resulta evidente entonces que quienes alquilan habitaciones no lo hacen por elección, sino como única alternativa ante la exclusión que generan los requisitos para acceder al alquiler de unidades enteras.

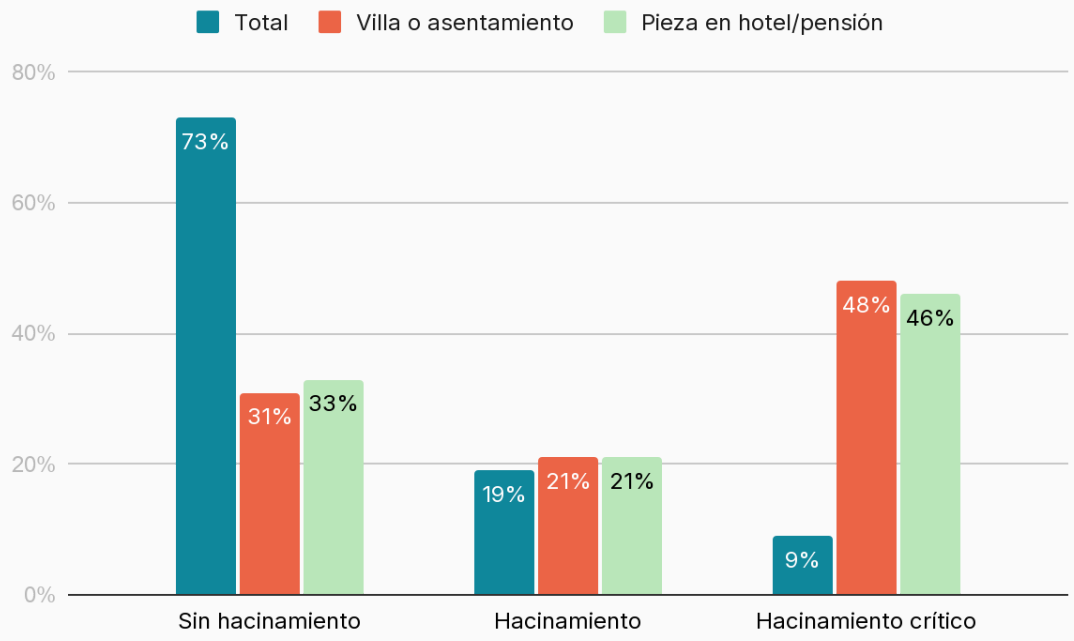
Los hogares que alquilan habitaciones, además, exhiben niveles de hacinamiento mucho más altos que el resto. **El 67% de estos hogares están hacinados y el 46% corresponde a un nivel crítico**, es decir hogares donde, en promedio, viven tres o más personas por ambiente. Para el total de la población inquilina en cambio, el hacinamiento es del 28% (9%

corresponde a hacinamiento crítico), que de todas formas representa una cifra elevada con respecto a la población en general y significa un aumento con respecto a la medición de 2025, cuando era del 23%.

Algo similar ocurre con la población inquilina en villas, asentamientos informales o barrios populares, que representan el 9% de las personas encuestadas en esta edición. En cuanto a los ingresos de estos hogares, se observa que el 70% de los hogares inquilinos en barrios populares ganan hasta $800.000, mientras que para la población que vive fuera de los mismos ese porcentaje es del 26%. En promedio, un alquiler en un barrio popular del AMBA se ubica en torno a los $475.000. En este contexto, para el 84% de los hogares inquilinos encuestados en barrios populares, el pago del alquiler se lleva la mitad o más de sus ingresos.

Las cifras de hacinamiento de los hogares inquilinos en barrios populares son similares a las de los encuestados que alquilan habitaciones y contrastan con las del resto de la población inquilina: el 70% exhibe algún nivel de hacinamiento y el 48% corresponde a hacinamiento crítico.

Nivel de hacinamiento según tipo de vivienda y si vive en una villa o asentamiento



Cabe aclarar que el alquiler de habitaciones y el alquiler en barrios populares no son excluyentes: el 58% de la población inquilina en barrios populares alquila una habitación, ya sea en una casa o departamento o en un hotel o inquilinato, y sólo el 26% alquila una vivienda entera. Esto contrasta con los encuestados que viven fuera de barrios populares, entre los cuales el 81% alquila una casa o un departamento enteros.

7. La mayoría de los hogares inquilinos, a favor de un mercado de alquileres regulado

› Desde la edición 2025, la Encuesta Inquilina incorporó algunas preguntas acerca de la percepción de los hogares inquilinos en torno a la regulación estatal del mercado de alquileres. Estas preguntas se incorporaron a partir de la ya mencionada derogación de la Ley de Alquileres, dispuesta por el DNU 70/2023 sancionado por el gobierno de Javier Milei, que entre sus fundamentos sostiene que "el exceso de regulación normativa" en los contratos de locación de viviendas tuvo "graves consecuencias tanto para locadores como para locatarios" y provocó "la virtual destrucción del mercado inmobiliario".

Ante la pregunta sobre qué los beneficia más como inquilinos, el 57% de los hogares respondió que los alquileres estén regulados total o parcialmente por ley (en precios, plazos, actualización y requisitos), mientras que el 21% eligió que los precios y las condiciones se definan según la oferta y la demanda. El 22% respondió que no sabe.

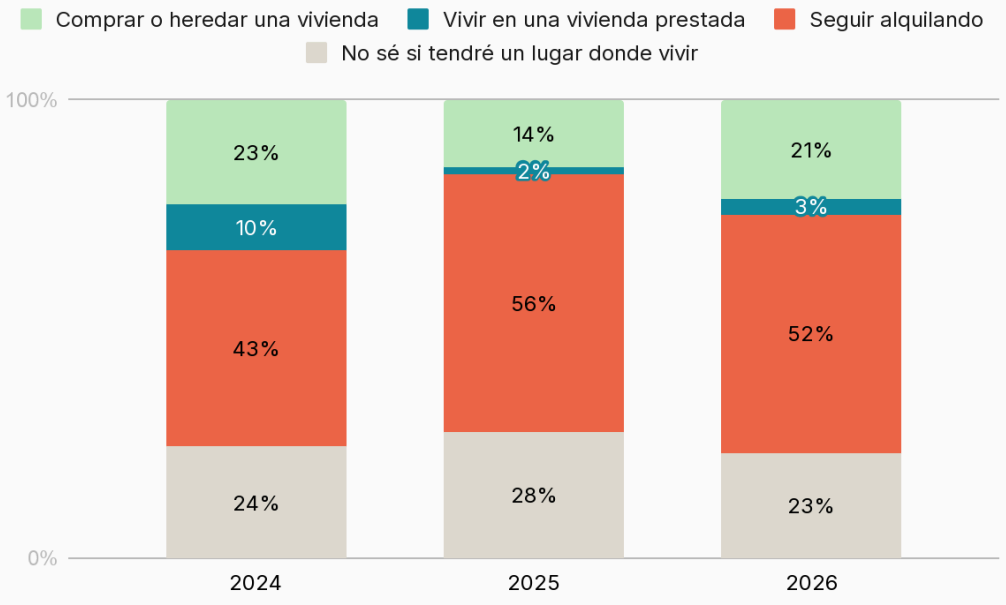
Estas cifras significan un aumento de poco más de 7 puntos porcentuales de hogares a favor de la regulación y una caída de 5 puntos de hogares a favor de un mercado regido exclusivamente por la oferta y la demanda. Cuando se considera solamente la población que firmó o renovó su contrato a partir de 2024, es decir ya con la ley derogada, el porcentaje a favor de la regulación sube hasta el 60%. En la edición de 2025 esta cifra había sido del 51%. En cualquier caso, la indagación arroja que en su mayoría la población inquilina cree más beneficioso un mercado regulado por ley que la situación actual donde el precio, los plazos y las actualizaciones quedan librados a la negociación entre las partes.

8. Alquilar como forma definitiva de acceso a la vivienda, barreras de ingreso y mudanzas frecuentes

› Dos de cada tres hogares inquilinos (67%) ya alquilaban su vivienda anterior a la actual y apenas un 17% habitaba una vivienda de su propiedad o de alguien de su familia. A su vez, la mayoría de los encuestados (52%) cree que seguirá alquilando dentro de cinco años. Si bien el porcentaje de personas que cree que en ese lapso de tiempo va a poder comprar una vivienda aumentó respecto del año pasado, la cifra alcanza sólo al 20% del total de hogares encuestados y apenas el 2% espera heredar una vivienda. Esta situación es transversal a todas las edades.

Vale la pena observar en particular lo que sucede con las personas encuestadas de entre 30 y 45 años: el 56% cree que va a seguir alquilando dentro de cinco años y apenas el 16% respondió que va a estar en condiciones de comprar su propia vivienda en ese lapso de tiempo.

Expectativas patrimoniales para los próximos cinco años



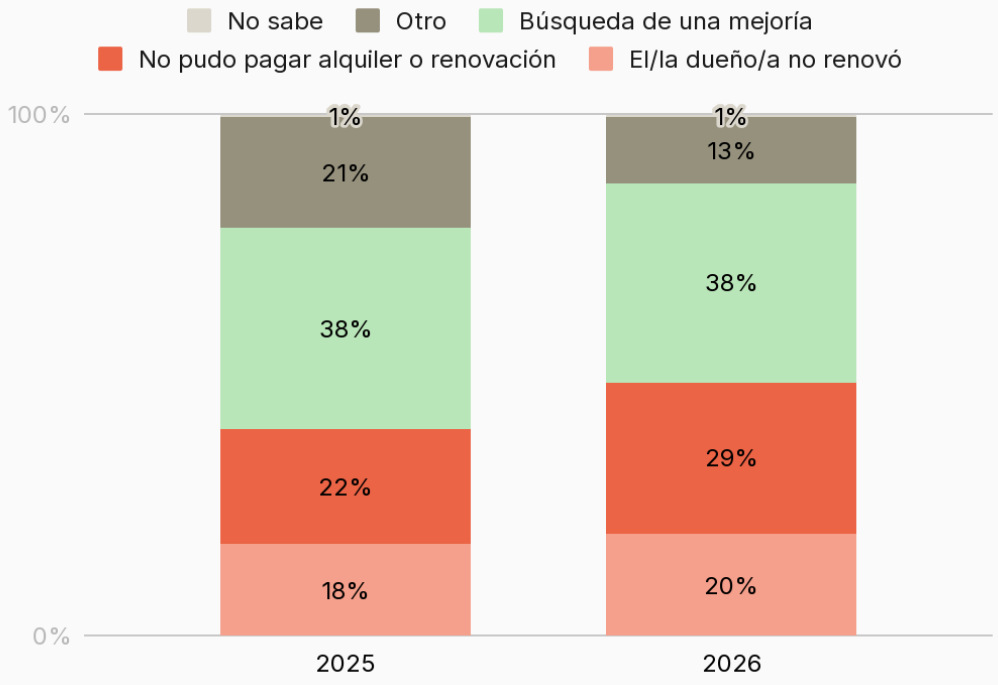
› Por otro lado, en el 23% de los casos los padres de quienes respondieron la encuesta tampoco son propietarios de su vivienda, por lo que su perspectiva de heredar un inmueble, aunque sea en el futuro lejano, es inexistente. Además, el 67% de los hogares inquilinos del AMBA cuyos padres también alquilan gastan más de la mitad de sus ingresos en el alquiler, mientras que entre los inquilinos con padres propietarios ese porcentaje desciende al 62%. Esto, sumado al ya mencionado peso excesivo del alquiler sobre los ingresos de la población mayor de 60 años, quiere decir que probablemente estos hogares tengan que aportar algún grado de ayuda económica para solventar gastos de alquiler de sus padres.

Estos datos demuestran que, como ya se observó en ediciones anteriores, la situación de alquiler no es, en la mayoría de los casos, una situación transicional hacia otra forma de acceso a la vivienda, como la compra, sino que es un modo de habitar que suele prolongarse por muchos años o incluso durante toda la vida de una persona.

› En este contexto, el grado de inestabilidad habitacional de los hogares inquilinos se torna de vital importancia para entender la vulnerabilidad a la que están expuestos. Un indicador para evaluarla, que utilizamos en la Encuesta Inquilina, es la cantidad de mudanzas que atravesó un hogar en un determinado lapso de tiempo.

Los resultados de esta edición arrojan que apenas el 31% de quienes respondieron habitan la misma vivienda que hace cinco años. En cambio, el 68% se mudó al menos una vez, mientras que un 15% lo hizo tres o más veces en ese lapso de tiempo. Entre quienes se mudaron al menos una vez, casi la mitad (49%) lo hizo por dos motivos ajenos a su voluntad: porque el propietario no le renovó el alquiler (20%) o porque no pudo pagar una renovación o el alquiler vigente (29%). Este último motivo tuvo una suba significativa respecto del año anterior, cuando explicaba el 22% de las mudanzas.

Motivo del último cambio de vivienda (2025 vs. 2026)

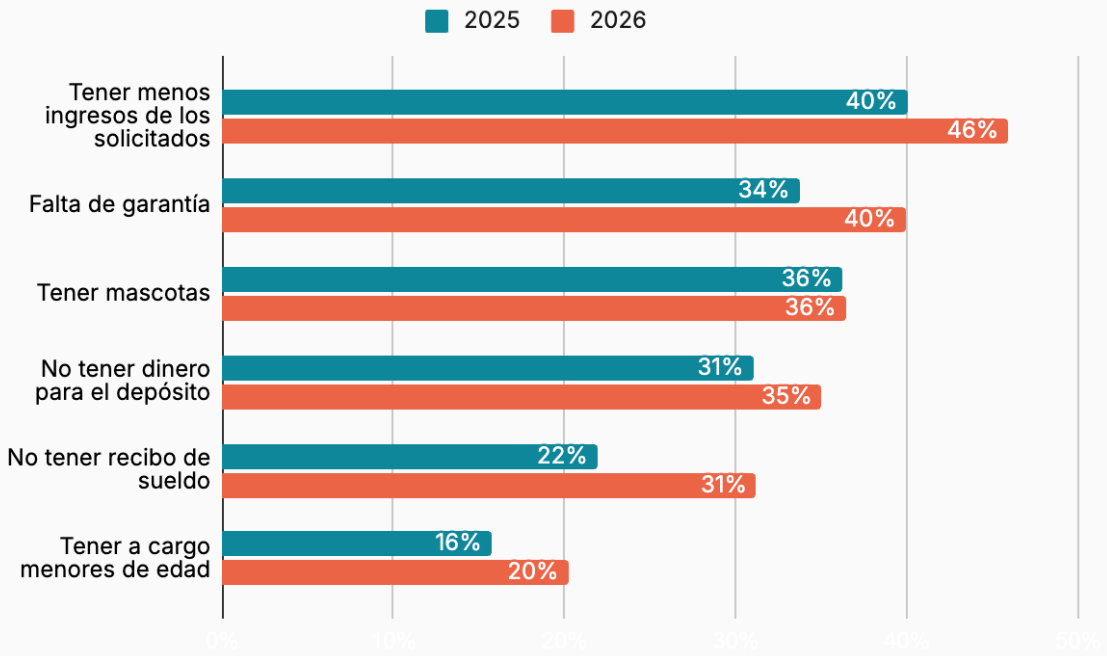


› La frecuencia de mudanzas exhibe una correlación clara con el peso del alquiler en los ingresos de los hogares. Mientras que entre aquellos que tienen una incidencia muy alta (60% o más) del alquiler en los ingresos, el 22% se mudó tres veces o más en los últimos cinco años, entre los hogares donde la incidencia del alquiler es baja (menos del 30%) las mudanzas de esa frecuencia alcanzan apenas al 4% de los hogares.

Cada mudanza obliga a la población inquilina a enfrentar nuevamente las barreras de ingreso que imponen los requisitos para acceder a un alquiler. Prácticamente la totalidad de las personas encuestadas (92%) dijo haber tenido al menos una dificultad en torno a estos requisitos a la hora de buscar una vivienda. La más mencionada (46%) fue tener menos ingresos de los solicitados y además es una de las que más subió respecto del año anterior (40%). La segunda más mencionada, por el 40% de las personas, fue la falta de garantía, que además subió 6 puntos porcentuales respecto de la

medición de 2025. En tercer lugar, el 36% mencionó como dificultad el hecho de tener mascota. Por otro lado, un 31% de los encuestados mencionó la falta de dinero para pagar el depósito, que suele significar el equivalente a al menos un mes adicional de alquiler.

Principales dificultades a la hora de alquilar (2025 vs. 2026)



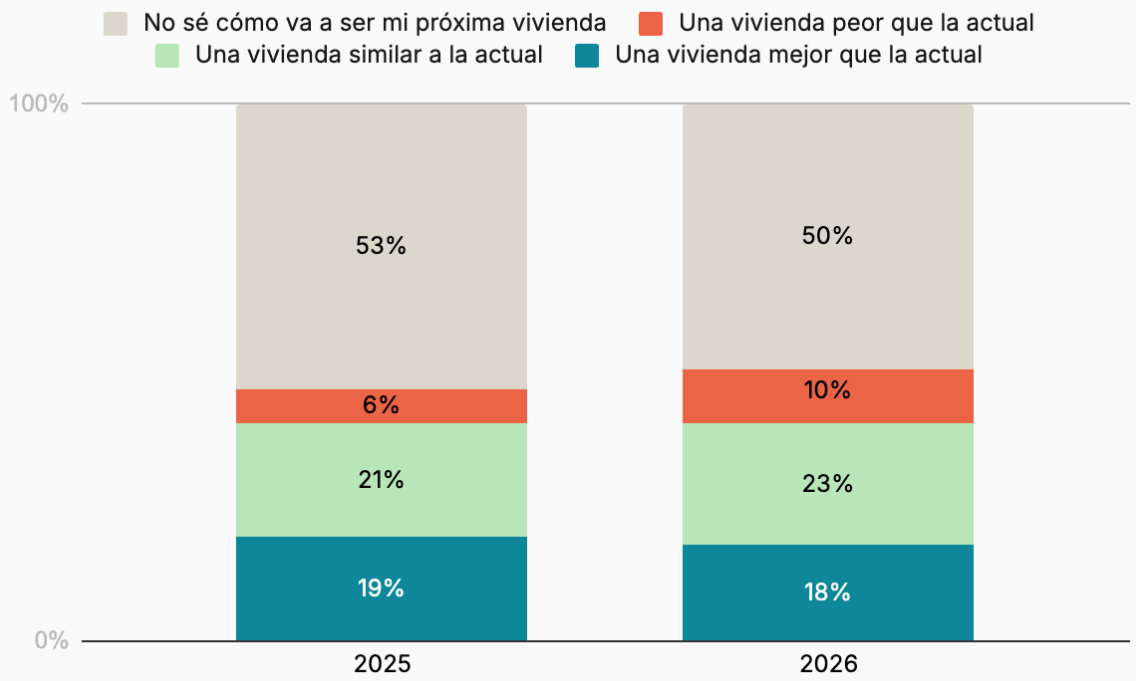
La dificultad que más aumentó su participación (del 22% al 31%) respecto del año pasado fue la falta de un recibo de sueldo, algo que puede estar relacionado con un avance de la informalidad laboral dentro de la población inquilina. Por otro lado, el 20,2% de la población inquilina en general, y el 36% de los hogares con al menos un menor de 18 años, mencionaron que tener menores a cargo es una dificultad a la hora de encontrar una vivienda.

En este contexto, el porcentaje de personas que no quiere renovar el contrato aumentó del 3% en 2020 hasta el 10% en 2026. Por otro lado, un 25% sabe que va a tener que dejar su vivienda antes del plazo previsto o que no va a poder renovar el contrato una vez finalizado aunque le gustaría hacerlo. Para quienes tienen una alta incidencia del alquiler sobre sus ingresos, estas dos últimas opciones suben considerablemente, hasta

superar un 70% de las respuestas, lo cual implica que probablemente la imposibilidad de terminación y/o renovación de contrato se debe a razones económicas.

No obstante, al consultar por el futuro de corto plazo, el 54% cree que en los próximos seis meses va a seguir viviendo en la misma vivienda, lo cual implica un aumento significativo respecto de 2025 (44%). Apenas el 18% de las personas encuestadas cree que su próxima vivienda va a ser mejor que la actual, una cifra similar a la de la última edición de la encuesta pero que consolida una baja muy importante respecto del pico de 2021, cuando el 37% tenía expectativas positivas sobre su próxima vivienda.

Expectativas sobre su próxima vivienda (2025 vs. 2026)



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

1245 casos totales.

Confiabilidad y error

El nivel de confiabilidad del trabajo asciende al 95%. Con un margen de error muestral de +/- 2,8 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 21 de agosto al 16 de septiembre de 2026.

Responsabilidad Técnica

Ágora Consultores.

EQUIPO DE TRABAJO

- Fernando Bercovich *(ACIJ)*
- Camilo Manuel D'Aloisio *(ACIJ)*
- Carolina Gonzalez Redondo *(IEALC-UBA / CONICET)*
- Florencia Labiano *(EIDAES)*
- Natalia Lerena Rongvaux *(CEUR- CONICET/ IGEO- UBA)*
- Catalina Magnetti *(ACIJ)*
- Catalina Marino *(ACIJ)*
- Joseph Palumbo *(CEUR-CONICET)*
- María de la Paz Toscani *(CEUR-CONICET)*
- Leandro Vera Belli *(CELS)*

Cómo citar este trabajo:

ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IEALC (2026).
Encuesta Inquilina 2026. Alquilar en el AMBA a tres años de la desregulación de los alquileres. 34 pg.