



Documento N°5

# Informe sobre situación habitacional de los/las inquilinos/as en la Ciudad de Buenos Aires

Observatorio de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires

Noviembre de 2018

## Índice

### 1. Régimen de tenencia de la vivienda en CABA: Hogares inquilinos

Régimen de tenencia: distribución de los hogares CABA por régimen de tenencia de la vivienda según comuna y zona.

Distribución de los hogares CABA por régimen de tenencia de la vivienda según zona.

Evolución histórica de los hogares CABA por régimen de tenencia en alquiler por comuna 2003-2017.

Distribución de los hogares CABA por situación de hacinamiento según régimen de tenencia de la vivienda.

Distribución de los hogares inquilinos CABA por situación de hacinamiento según comuna.

### 2. Característica de las viviendas en alquiler

Superficie media de departamentos en alquiler CABA de 1, 2 y 3 ambientes.

Distribución de los hogares inquilinos CABA por tipo de vivienda según zona.

### 3. Composición de los hogares Inquilinos

Distribución de los hogares inquilinos CABA por sexo según tipo de hogar.

Distribución de los hogares inquilinos CABA según edad del jefe o jefa de hogar.

Distribución de los hogares inquilinos CABA según cantidad de integrantes del hogar.

Distribución de los hogares inquilinos CABA según máximo nivel educativo alcanzado por el/la jefe/a de hogar.

Distribución de los hogares inquilinos CABA por sexo según lugar de nacimiento.

Distribución de los hogares inquilinos CABA por sexo según condición de actividad del/la jefe/a de hogar.

Distribución de los hogares inquilinos CABA por sexo según estrato de ingreso total individual y familiar.

Distribución de los hogares inquilinos CABA por sexo según categoría ocupacional del/la jefe/a de hogar.

### 4. Precios de los alquileres

Variación porcentual anual del ICPBA, salario promedio formal y alquiler promedio de departamentos de 2 y 3 ambientes en CABA (2013-2017).

Precio promedio mensual (en pesos) de departamentos en alquiler CABA de 1, 2 y 3 ambientes y 1 a 5 ambientes usados y a estrenar.

## Índice de cuadros

Cuadro 1. Distribución porcentual de los hogares según régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 2. Distribución porcentual de los hogares por sexo del jefe/a de hogar según régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 3. Distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 4. Distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia según zona. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 5. Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003/2017.

Cuadro 6. Proporción de los hogares inquilinos según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003-2017.

Cuadro 7. Distribución porcentual de los hogares inquilinos según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 8. Distribución porcentual de los hogares por hacinamiento según régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 9. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por hacinamiento según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 10. Superficie media de departamentos en alquiler usados y a estrenar por cantidad de ambientes. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 11. Distribución porcentual de hogares inquilinos por tipo de vivienda según zona. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 12. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por sexo según tipo de hogar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 13. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por sexo según edad del/la jefe/a de hogar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 14. Frecuencia de hogares inquilinos según cantidad de integrantes del hogar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 15. Distribución porcentual de jefes/as de hogares inquilinos según máximo nivel educativo. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 16. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por lugar de nacimiento del/la jefe/a de hogar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 17. Distribución porcentual de jefes/as de hogar por sexo del/la jefe/a de hogar según condición de actividad. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 18. Distribución porcentual de jefes/as de hogares inquilinos por sexo según ingreso total individual en SMVM. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 19. Distribución porcentual de jefes/as de hogares inquilinos por sexo según ingreso total familiar en SMVM. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 20. Distribución porcentual de los/as jefes/as de hogares inquilinos según categoría ocupacional. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

Cuadro 21. Variación anual (%) del ICPBA, salario promedio formal y alquiler de 2 y 3 ambientes. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2013-2017.

Cuadro 22. Precio promedio mensual (en pesos) de departamentos en alquiler usados y a estrenar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

## Síntesis de resultados

- En la Ciudad de Buenos Aires el 52,2% de los hogares son propietarios de la vivienda y el terreno, el 35,1% inquilinos y 12,7% propietario de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia o por trabajo, préstamo, cesión o permiso- ocupante de hecho.
- Si bien tanto en zona norte, centro y sur la proporción de hogares propietarios se mantiene próxima a la media (oscilante entre 50 y 53%), el porcentaje de hogares inquilinos es mayor en zona norte (38,6%), algo inferior en zona centro (35,7%) y significativamente inferior en zona sur (29,10%) donde la categoría de tenencia más precaria supera ampliamente la media.
- En los últimos 14 años la proporción de hogares inquilinos creció 11 puntos porcentuales (pasó de 23,9% en 2003 a 35,1% en 2017) y los hogares propietarios han decrecido en casi iguales proporciones (64,4% en 2001 y 52,2% en 2017). El porcentaje de hogares con régimen de tenencia precaria se ha mantenido relativamente estable a lo largo de esos años.
- La variación porcentual de los hogares inquilinos entre 2011 y 2017 es de 19%. Las comunas que en los últimos 6 años han incrementado en mayor medida la proporción de inquilinos son: 3, 2, 13, 6, 8, 12, 7, 14 y 9 (en orden descendente) con una variación entre 37,6% y 20%, y en menor proporción el resto de las comunas (comunas 5, 11, 10, 15, 1 y 4).
- El 9,3% de los hogares de la ciudad se encuentran en situación de hacinamiento. El resto de hogares (90,5%) reside sin hacinamiento (y un 0,2% sin habitaciones de uso exclusivo).
- Entre los hogares inquilinos, el 15,6% se encuentran en situación de hacinamiento. Las comunas que presentan mayor proporción de hogares en esta condición son: comuna 8, 9, 1, 4, 3, 7 (35,2%, 29%, 28%, 25,2%, 23,8% y 22% respectivamente). Las comunas 14, 13, 2, 6 tienen menos del 8% de sus hogares inquilinos en situación de hacinamiento.
- El 81,5% de los hogares inquilinos residen en departamentos, el 8,9% en casas, el 6,2% piezas de hotel o pensión y el 3,1%, piezas de inquilinato o conventillos.
- Poco más de la mitad de los hogares inquilinos con jefatura masculina están compuestos por matrimonio e hijos/as (51%) mientras que, en esta misma categoría, los hogares a cargo de las mujeres representan el 23,1%. Por otro lado, en tanto entre los hogares a cargo de las mujeres resulta prevalente los unipersonal (43,7%), los hogares unipersonales con jefatura masculina descienden a 36,2%.
- El 75,5% de los/as jefes/as de hogar inquilinos tiene menos de 51 años y cerca del 57% tiene menos de 40 años, es decir que se trata de hogares a cargo de personas relativamente jóvenes. A medida que aumenta la edad de los/as jefes/as de hogar,, descienden los hogares inquilinos y aumentan los propietarios.
- El 80% de los hogares inquilinos están conformado por 1 a 3 integrantes: 39,3% de los hogares son unipersonales, luego le siguen los hogares compuestos por dos integrantes (23,5%) y los compuestos por tres integrantes (17,2%).
- Casi el 60% de los/as jefes/as de hogares inquilinos alcanzaron el nivel terciario y universitario (25%v incompleto y 34,8% completo) y el 19% cursó hasta el nivel secundario completo.

- Más de la mitad de los/as jefes/as de hogar inquilinos no nacieron en la ciudad (60,7%), el 21% han nacido en alguna provincia del país (exceptuando la provincia de Buenos Aires), el 21,3%, en otro país y el 18,4%, en la provincia de Buenos Aires (PBA y GBA).
- El 83,2% de los/as jefes/as de hogar inquilinos son ocupados, el 13,2%, inactivos/as y el 3,7%, desocupados/as.
- Más del 58% de los/as jefes/as de hogares inquilinos tienen un ingreso individual de entre medio y 2,5 salarios mínimos vitales y móviles (SMVM), en tanto menos del 14% percibe más de 4 SMVM, concentrando el 34,5% las categorías de ingreso de entre 1,5 a 2,5 SMVM. Si en cambio analizamos los ingresos totales familiares de los hogares inquilinos, resulta prevalente la categoría de ingresos superior, más de 4 SMVM (30,2%).
- El 80% de los/las jefes/as de hogares inquilinos son asalariados/as, el 16,4% trabajadores/as por cuenta propia, 3,3% patrón o empleador/a y 0,1% trabajador/a familiar.
- El costo promedio de alquiler de los departamentos (usados y a estrenar) se ha incrementado, durante el año 2017, entre un 30% (departamentos de 1 y 2 ambientes) y 35,8% (departamentos de 3 ambientes).

## Presentación

El presente informe tiene por objetivo presentar un estudio descriptivo de los hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires: cantidad, composición, características sociodemográficas de hogares que alquilan y las características de las viviendas en alquiler.

Siguiendo estos objetivos se procesaron los datos de la Encuesta Anual de Hogares 2017, Dirección General de Estadística y Censo de la Ciudad de Buenos Aires.

El universo del estudio son los hogares que alquilan en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El marco normativo en el cual se inscriben los alquileres actualmente en la CABA se rige por la Ley 5.859, sancionada el 24 de agosto de 2017 la cual establece montos máximos de comisión al locador y prohibición de cobros de comisiones inmobiliarias y costos de gestión a inquilinos/as.

## 1. Régimen de tenencia de vivienda en CABA: hogares inquilinos

Según datos proporcionados por la Encuesta Anual de Hogares (EAH 2017), en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 52,2% de los hogares son propietarios, el 35,1%, inquilinos y el 12,7% propietario de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia o por trabajo, préstamo, cesión o permiso- ocupante de hecho.

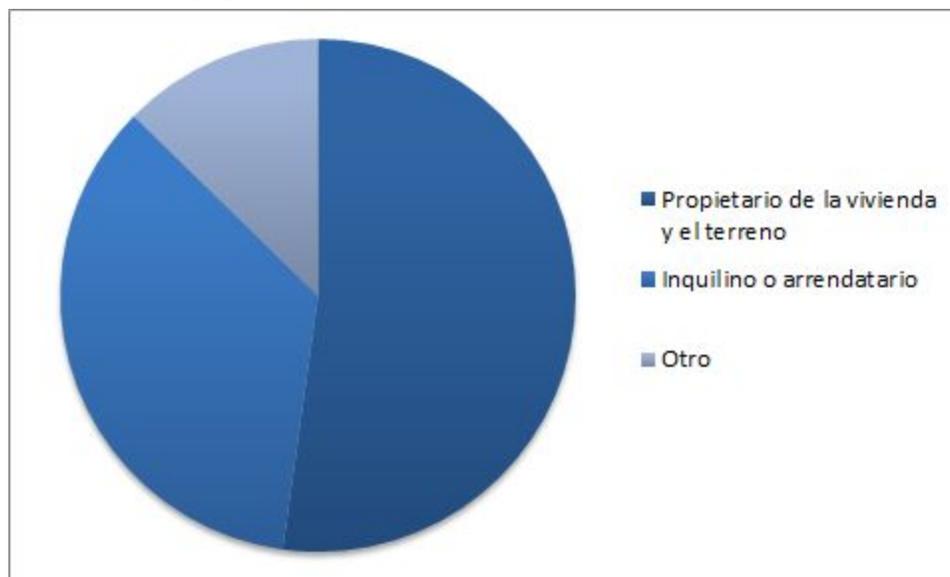
Cuadro 1. Distribución porcentual de los hogares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires según régimen de tenencia de la vivienda. Año 2017.

| Régimen de tenencia                       | Frecuencia       | Porcentaje |
|---|------------------|------------|
| Propietario/a de la vivienda y el terreno | 676.377          | 52,2       |
| Inquilino o arrendatario                  | 454.049          | 35,1       |
| Otro*                                     | 164.286          | 12,7       |
| Ns/Nc                                     | 57               | 0          |
| <b>Total</b>                              | <b>1.294.769</b> | <b>100</b> |

\* Incluye: propietario de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia o por trabajo, ocupante por préstamo, cesión o permiso, ocupante de hecho de la vivienda y otra situación.

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Gráfico 1. Distribución porcentual de los hogares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires según régimen de tenencia de la vivienda. Año 2017



Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017

La distribución de los hogares inquilinos según sexo del/la jefe/a de hogar es de 43,1% de jefas de hogar mujeres y 56,9% de jefes de hogar varones.

Cuadro 2. Distribución porcentual de los hogares por sexo del jefe/a de hogar según régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Régimen de tenencia de la vivienda (agrupada) | Sexo del entrevistado/a |               | Total          |
|---|-------------------------|---------------|----------------|
|   | Varón                   | Mujer         |                |
| Propietario de la vivienda y el terreno       | 53,30%                  | 46,70%        | 52,2%          |
| Inquilino o arrendatario                      | 56,90%                  | 43,10%        | 35,1%          |
| Otro  | 53,60%                  | 46,40%        | 12,7%          |
| <b>Total</b>                                  | <b>54,60%</b>           | <b>45,40%</b> | <b>100,00%</b> |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Analizando el régimen de tenencia por comuna se observa diferencias significativas entre las mismas. Si bien casi en la totalidad de las comunas los/las propietarios/as resultan prevalentes sobre los demás regímenes de tenencia, en las comunas 1 y 3, prevalecen los/as inquilinos/as, con 41,6% y 50,9% respectivamente y en las comunas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13 y 14, esta categoría de tenencia, supera la media de la ciudad.

Por otro lado, sobre la categoría de tenencia de mayor precariedad (propietario/a de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia o por trabajo, préstamo, cesión o permiso-ocupante de hecho) las comunas 1, 4 y 8 presentan valores muy por encima de la media (17,4%, 26,5% y 28,6%) respectivamente.

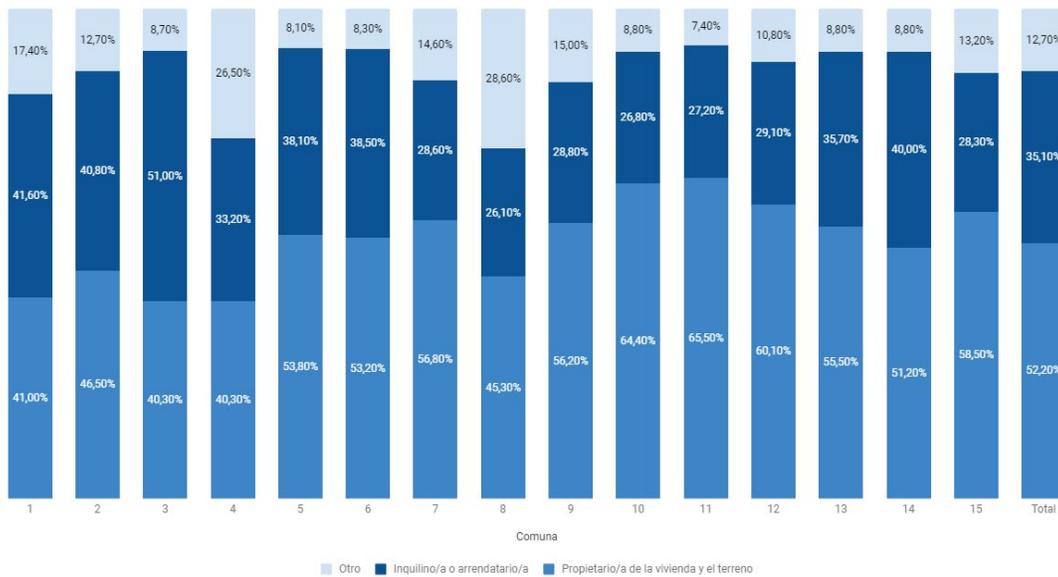
Cuadro 3. Distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Comuna       | Régimen de tenencia de la vivienda (agrupada) |                          |              | Total         |
|--------------|---|--------------------------|--------------|---------------|
|              | Propietario de la vivienda y el terreno       | Inquilino o arrendatario | Otro         |               |
| 1            | 41,0%   | 41,6%                    | 17,4%        | 100,0%        |
| 2            | 46,5%   | 40,8%                    | 12,7%        | 100,0%        |
| 3            | 40,3%   | 51,0%                    | 8,7%         | 100,0%        |
| 4            | 40,3%   | 33,2%                    | 26,5%        | 100,0%        |
| 5            | 53,8%   | 38,1%                    | 8,1%         | 100,0%        |
| 6            | 53,2%   | 38,5%                    | 8,3%         | 100,0%        |
| 7            | 56,8%   | 28,6%                    | 14,6%        | 100,0%        |
| 8            | 45,3%   | 26,1%                    | 28,6%        | 100,0%        |
| 9            | 56,2%   | 28,8%                    | 15,0%        | 100,0%        |
| 10           | 64,4%   | 26,8%                    | 8,8%         | 100,0%        |
| 11           | 65,5%   | 27,2%                    | 7,4%         | 100,0%        |
| 12           | 60,1%   | 29,1%                    | 10,8%        | 100,0%        |
| 13           | 55,5%   | 35,7%                    | 8,8%         | 100,0%        |
| 14           | 51,2%   | 40,0%                    | 8,8%         | 100,0%        |
| 15           | 58,5%   | 28,3%                    | 13,2%        | 100,0%        |
| <b>Total</b> | <b>52,2%</b>                                  | <b>35,1%</b>             | <b>12,7%</b> | <b>100,0%</b> |

Nota: La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

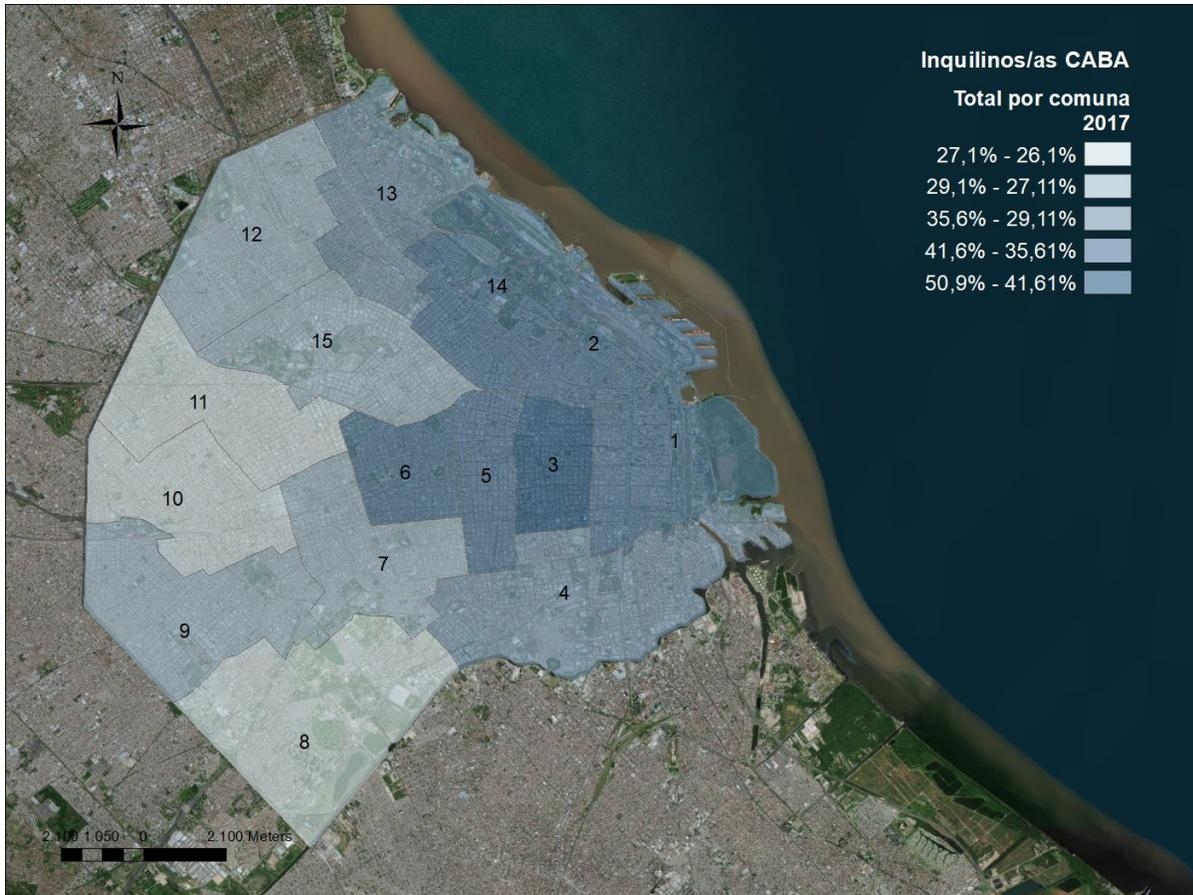
Gráfico 2. Distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2017.



**Nota:** La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

**Fuente:** Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Mapa 1. Distribución porcentual de hogares inquilinos por comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.



**Fuente:** Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Observando el régimen de tenencia de la vivienda según la zona (agrupando las comunas en secciones norte, comunas 2, 13 y 14; centro, comunas 1, 3, 5, 6, 7, 11, 12 y 15; y sur, comunas 4, 8, 9 y 10), si bien en las tres la proporción de hogares propietarios se mantiene próxima a la media (oscilante entre 50% y 53%), el porcentaje de hogares inquilinos es mayor en zona norte (38,6%), algo inferior en zona centro (35,7%) y significativamente menor en zona sur (29,10%). La categoría de tenencia más precaria (propietario/a de la vivienda solamente-ocupante en relación de dependencia o por trabajo-préstamo, cesión o permiso gratuito, ocupante de hecho) sufre una importante variación, siendo más baja en zona norte (9,9%), creciendo levemente en zona centro (11,2%) y superando ampliamente la media en zona sur (20,10%).

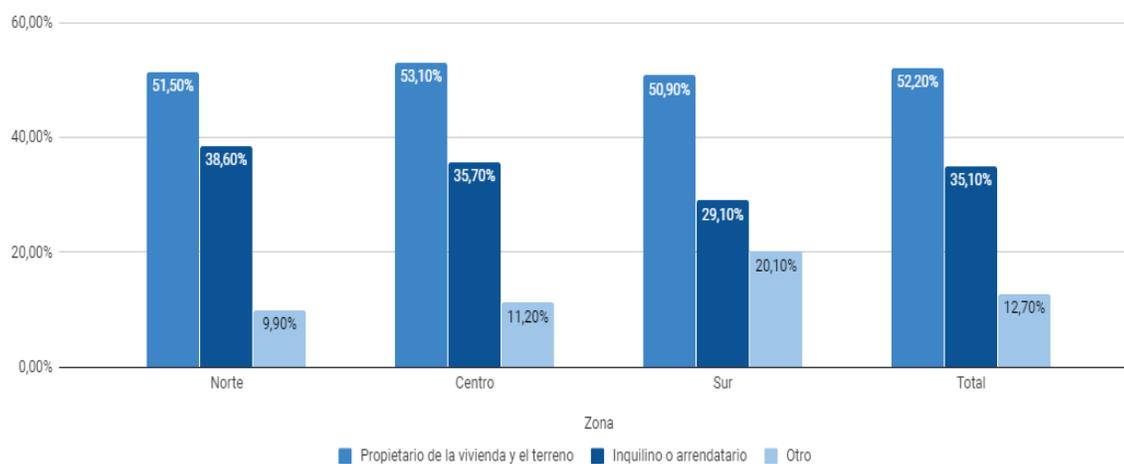
Cuadro 4. Distribución porcentual de hogares CABA por régimen de tenencia según zona. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017

| Zona   | Régimen de tenencia de la vivienda      |                          |        | Total   |
|--------|---|--------------------------|--------|---------|
|        | Propietario de la vivienda y el terreno | Inquilino o arrendatario | Otro   |         |
| Norte  | 51,50%                                  | 38,60%                   | 9,90%  | 100,00% |
| Centro | 53,10%                                  | 35,70%                   | 11,20% | 100,00% |
| Sur    | 50,90%                                  | 29,10%                   | 20,10% | 100,00% |
| Total  | 52,20%                                  | 35,10%                   | 12,70% | 100,00% |

**Nota:** La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

**Fuente:** Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017

Gráfico 3. Distribución porcentual de hogares CABA por régimen de tenencia según zona. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.



**Nota:** La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

**Fuente:** Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017

En los últimos 14 años la proporción de hogares inquilinos creció de 23,9% en 2003 a 35,1% en 2017 y los hogares propietarios han decrecido en casi iguales proporciones (64,4% en 2001 y 52,2% en 2017). El porcentaje de hogares con régimen de tenencia precaria se ha mantenido relativamente estable a lo largo de esos años.

Cuadro 5. Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003-2017.

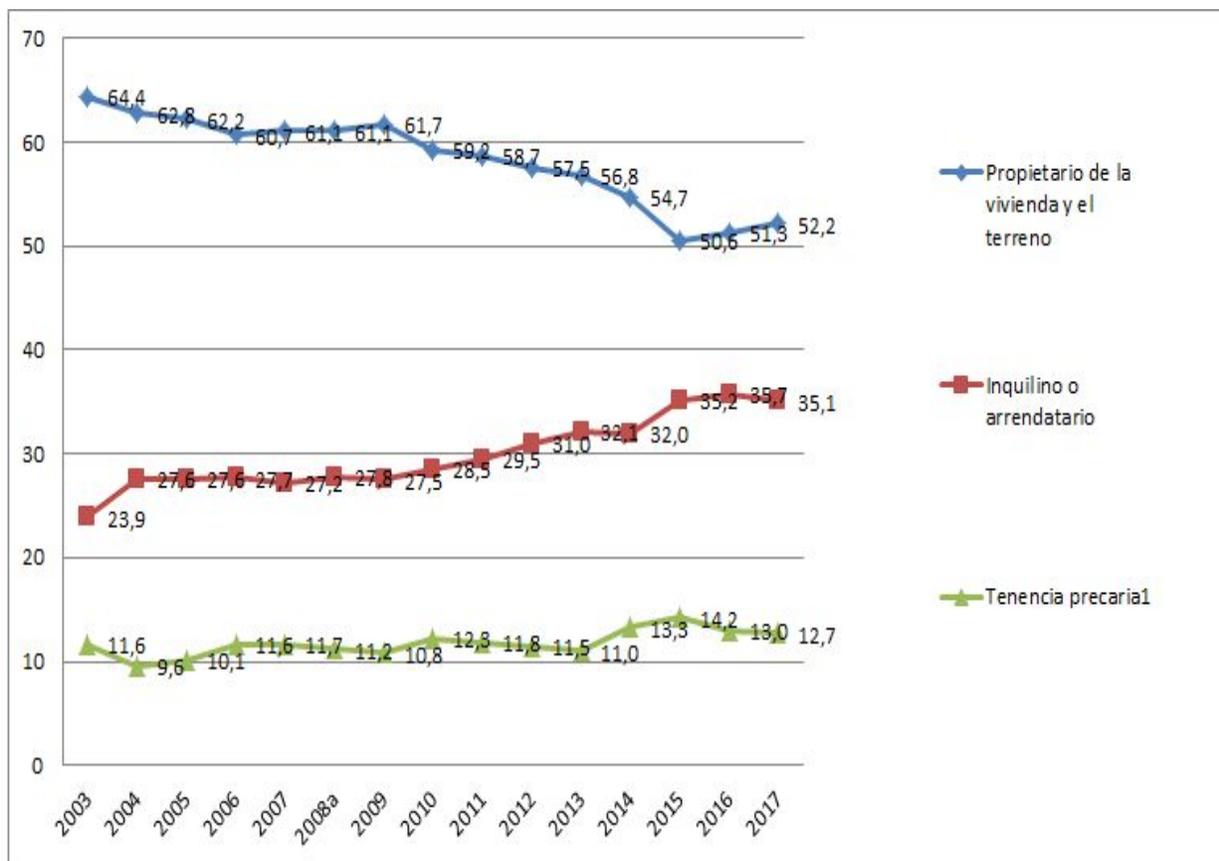
| Año   | Régimen de tenencia de la vivienda      |                          |        | Total   |
|-------|---|--------------------------|--------|---------|
|       | Propietario de la vivienda y el terreno | Inquilino o arrendatario | Otro   |         |
| 2003  | 64,40%                                  | 24,00%                   | 11,60% | 100,00% |
| 2004  | 62,80%                                  | 27,60%                   | 9,60%  | 100,00% |
| 2005  | 62,20%                                  | 27,70%                   | 10,10% | 100,00% |
| 2006  | 60,70%                                  | 27,70%                   | 11,60% | 100,00% |
| 2007  | 61,10%                                  | 27,20%                   | 11,70% | 100,00% |
| 2008a | 61,00%                                  | 27,80%                   | 11,20% | 100,00% |
| 2009  | 61,70%                                  | 27,50%                   | 10,80% | 100,00% |
| 2010  | 59,20%                                  | 28,50%                   | 12,30% | 100,00% |
| 2011  | 58,70%                                  | 29,50%                   | 11,80% | 100,00% |
| 2012  | 57,50%                                  | 31,00%                   | 11,50% | 100,00% |
| 2013  | 57,00%                                  | 32,00%                   | 11,00% | 100,00% |
| 2014  | 54,70%                                  | 32,00%                   | 13,30% | 100,00% |
| 2015  | 50,60%                                  | 35,20%                   | 14,20% | 100,00% |
| 2016  | 51,30%                                  | 35,70%                   | 13,00% | 100,00% |
| 2017  | 52,20%                                  | 35,10%                   | 12,70% | 100,00% |

<sup>a</sup> En la onda 2008 se aplicó un módulo especial a los hogares en Inquilinatos, Hoteles y Pensiones que no diferenció taxativamente a los ocupantes por cesión gratuita de los ocupantes en relación de dependencia o por trabajo. Esta situación no afecta a los hogares que incluyen a los encargados de dichos establecimientos que tuvieron un tratamiento aparte y las respuestas se incluyen en la categoría Ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito ya que es la situación más probable.

**Nota:** excluye hogares sin información sobre régimen de tenencia. La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA).

Gráfico 1. Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003-2017.



Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Si bien, como ya hemos comentado, los hogares inquilinos han crecido de manera sostenida, este incremento no ha sido homogéneo en toda la ciudad. Las comunas que han incrementado en mayor medida la proporción de hogares inquilinos son: comunas 3, 2, 6, 13 y 14 (de mayor a menor). Una mención especial merecen la comuna 1 (Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Montserrat y Constitución) donde, según los datos arrojados por la EAH 2016, los hogares inquilinos representaban el 50,2% y en 2017 descienden a 41,6%; y la comuna 11 (V. Devoto, V. del Parque, V. Santa Rita y V. Gral. Mitre) que, por el contrario, ascienden de 20,6% en 2016 a 27,1% en 2017.

La variación porcentual de los hogares inquilinos entre 2011 y 2017 es de 19%. Las comunas que en los últimos 6 años han incrementado en mayor medida la proporción de inquilinos son la 3, 2, 13, 6, 8, 12, 7, 14 y 9 (en orden descendente) con una variación entre 37,6% y 20%, y en menor proporción el resto de las comunas (5, 11, 10, 15, 1 y 4).

Cuadro 6. Proporción de los hogares inquilinos según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2003/2017.

| Comuna       | Inquilinos/as o arrendatarios/as |               |               |               |               |               |               |                       |
|--------------|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|
|              | Año                              |               |               |               |               |               |               |                       |
|              | 2011                             | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | Variación % 2011-2017 |
| <b>Total</b> | <b>29,50%</b>                    | <b>31,00%</b> | <b>32,10%</b> | <b>32,00%</b> | <b>35,20%</b> | <b>35,70%</b> | <b>35,10%</b> | <b>19,0%</b>          |
| <b>1</b>     | 40,20%                           | 40,90%        | 47,20%        | 41,90%        | 46,10%        | 50,20%        | 41,60%        | <b>3,5%</b>           |
| <b>2</b>     | 30,50%                           | 33,30%        | 36,60%        | 35,50%        | 38,10%        | 42,10%        | 40,80%        | <b>33,8%</b>          |
| <b>3</b>     | 37,00%                           | 38,60%        | 40,50%        | 47,10%        | 48,50%        | 49,80%        | 50,90%        | <b>37,6%</b>          |
| <b>4</b>     | 32,20%                           | 29,50%        | 33,10%        | 29,70%        | 31,10%        | 34,10%        | 33,20%        | <b>3,1%</b>           |
| <b>5</b>     | 32,70%                           | 35,10%        | 33,00%        | 34,10%        | 38,20%        | 38,30%        | 38,10%        | <b>16,5%</b>          |
| <b>6</b>     | 30,30%                           | 30,80%        | 31,40%        | 29,10%        | 34,70%        | 37,10%        | 38,50%        | <b>27,1%</b>          |
| <b>7</b>     | 23,30%                           | 30,40%        | 30,90%        | 26,90%        | 35,70%        | 30,80%        | 28,60%        | <b>22,7%</b>          |
| <b>8</b>     | 20,80%                           | 15,80%        | 22,80%        | 18,30%        | 24,60%        | 23,60%        | 26,10%        | <b>25,5%</b>          |
| <b>9</b>     | 24,00%                           | 23,00%        | 25,10%        | 27,50%        | 30,20%        | 28,50%        | 28,80%        | <b>20,0%</b>          |
| <b>10</b>    | 25,20%                           | 26,50%        | 24,40%        | 26,40%        | 26,30%        | 27,40%        | 26,80%        | <b>6,3%</b>           |
| <b>11</b>    | 24,90%                           | 26,90%        | 22,50%        | 19,90%        | 26,70%        | 20,60%        | 27,10%        | <b>8,8%</b>           |
| <b>12</b>    | 23,30%                           | 24,60%        | 27,90%        | 30,20%        | 28,10%        | 29,00%        | 29,10%        | <b>24,9%</b>          |
| <b>13</b>    | 28,00%                           | 33,80%        | 33,00%        | 30,60%        | 33,10%        | 35,70%        | 35,60%        | <b>27,1%</b>          |
| <b>14</b>    | 33,30%                           | 33,80%        | 31,40%        | 35,70%        | 42,00%        | 40,90%        | 40,00%        | <b>20,1%</b>          |
| <b>15</b>    | 27,30%                           | 27,20%        | 29,40%        | 33,00%        | 29,90%        | 31,70%        | 28,30%        | <b>3,7%</b>           |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

Mapas 2.3.4.5.6.7. Progresión de distribución porcentual de hogares inquilinos por comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2011-2012.



Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

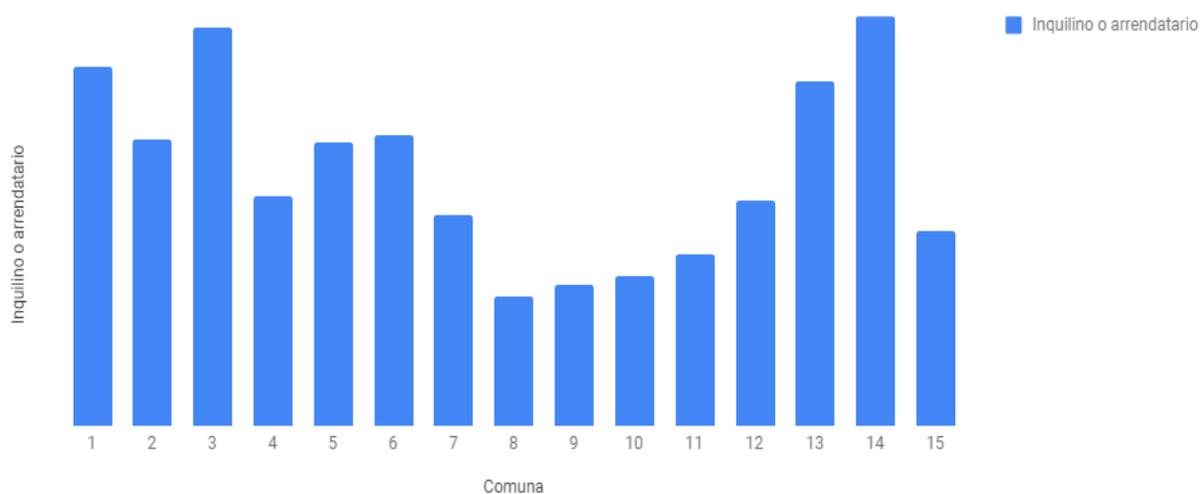
La distribución de los hogares inquilinos en la ciudad tampoco resulta homogénea. El 54,5% de los hogares inquilinos se concentran en 6 comunas: 14, 3, 1, 13, 6 y 2 (en orden descendente).

Cuadro 7. Distribución porcentual de los hogares inquilinos según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Comuna       | Hogar inquilino |
|--------------|-----------------|
| 1            | 9,40%           |
| 2            | 7,50%           |
| 3            | 10,40%          |
| 4            | 6,00%           |
| 5            | 7,40%           |
| 6            | 7,60%           |
| 7            | 5,50%           |
| 8            | 3,40%           |
| 9            | 3,70%           |
| 10           | 3,90%           |
| 11           | 4,50%           |
| 12           | 5,90%           |
| 13           | 9,00%           |
| 14           | 10,70%          |
| 15           | 5,10%           |
| <b>Total</b> | <b>100,00%</b>  |

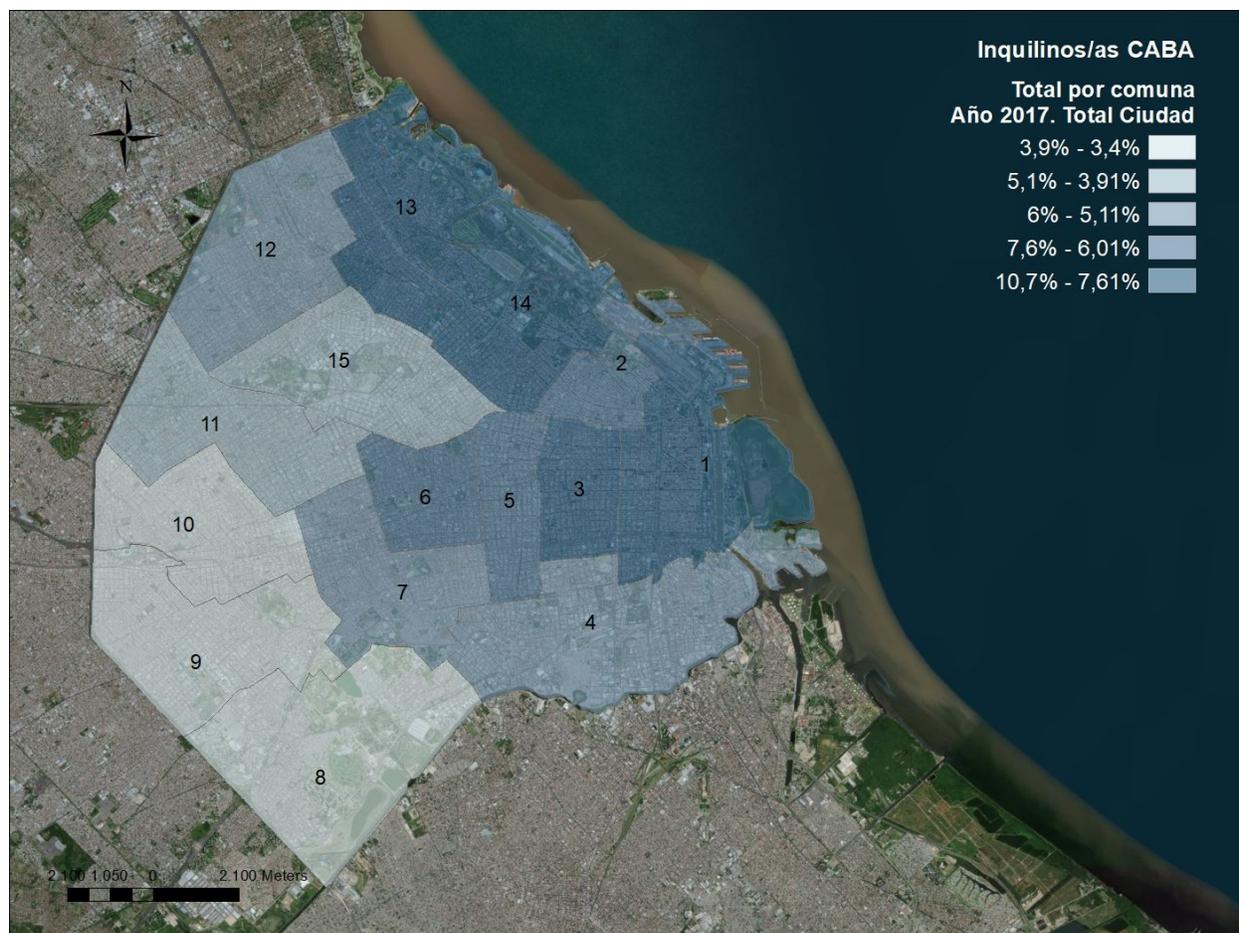
Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Gráfico 2. Distribución porcentual de los hogares inquilinos según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.



Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017

Mapa 8. Distribución porcentual de los hogares inquilinos según comuna. Total ciudad. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.



Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Por otro lado, 9,3% de los hogares se encuentran en situación de hacinamiento. Este porcentaje está compuesto por un 7,8% de hogares con hacinamiento no crítico (entre 2 y 3 personas por cuarto) y 1,5% con hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto). El resto de hogares (90,5%) reside sin hacinamiento (y un 0,2% sin habitaciones de uso exclusivo).

Si analizamos estos hogares según el régimen de tenencia de la vivienda encontramos que el 2,9% de los hogares propietarios se encuentran en situación de hacinamiento, en tanto esta categoría asciende a 15,6% en los hogares inquilinos y a 19% en los hogares de tenencia precaria.

Cuadro 8. Distribución porcentual de los hogares por hacinamiento según régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Régimen de tenencia de la vivienda        | Sin habitaciones de uso exclusivo | Sin hacinamiento (menos de 2 personas por cuarto) | Con hacinamiento no crítico (2 a 3 personas por cuarto) | Con hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto) | Total          |
|---|-----------------------------------|---|---|---|----------------|
| Propietario/a de la vivienda y el terreno | 0,00%                             | 97,10%  | 2,50%   | 0,40%   | 100,00%        |
| Inquilino/o o arrendatario/a              | 0,40%                             | 84,00%  | 13,10%  | 2,50%   | 100,00%        |
| Otro                                      | 0,00%                             | 81,00%  | 15,30%  | 3,70%   | 100,00%        |
| <b>Total</b>                              | <b>0,20%</b>                      | <b>90,50%</b>                                     | <b>7,80%</b>  | <b>1,50%</b>  | <b>100,00%</b> |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Al comparar la distribución del hacinamiento de los hogares inquilinos en las distintas comunas de la ciudad se observan diferencias sustantivas. En la comuna 8 el porcentaje de hogares con hacinamiento es del 35,2% (24% de hacinamiento no crítico y 11,2% de hacinamiento crítico); luego le siguen las comunas 9 y 1 (29% y 28,1%) y las comunas 4, 3 y 7 (25,2%, 23,8% y 22% respectivamente). En el otro extremo, las comunas 14, 13, 2, 6 tienen menos del 8% de sus hogares inquilinos en situación de hacinamiento.

Cuadro 9. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por hacinamiento según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Comuna       | Sin habitaciones de uso exclusivo | Sin hacinamiento (menos de 2 personas por cuarto) | Con hacinamiento no crítico (2 a 3 personas por cuarto) | Con hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto) | Total          |
|--------------|-----------------------------------|---|---|---|----------------|
| 1            | 0,30%                             | 71,60%  | 21,20%  | 6,90%   | 100,00%        |
| 2            |                                   | 92,90%  | 6,30%   | 0,70%   | 100,00%        |
| 3            | 0,60%                             | 75,60%  | 21,20%  | 2,60%   | 100,00%        |
| 4            |                                   | 74,80%  | 21,30%  | 3,90%   | 100,00%        |
| 5            |                                   | 86,20%  | 10,10%  | 3,80%   | 100,00%        |
| 6            |                                   | 92,70%  | 6,40%   | 0,90%   | 100,00%        |
| 7            |                                   | 78,00%  | 21,50%  | 0,50%   | 100,00%        |
| 8            |                                   | 64,80%  | 24,00%  | 11,20%  | 100,00%        |
| 9            |                                   | 71,00%  | 24,90%  | 4,10%   | 100,00%        |
| 10           |                                   | 86,10%  | 10,60%  | 3,30%   | 100,00%        |
| 11           |                                   | 85,20%  | 14,80%  |   | 100,00%        |
| 12           |                                   | 89,20%  | 8,00%   | 2,90%   | 100,00%        |
| 13           |                                   | 93,40%  | 5,80%   | 0,80%   | 100,00%        |
| 14           | 1,10%                             | 95,00%  | 3,80%   |   | 100,00%        |
| 15           | 3,70%                             | 85,00%  | 10,50%  | 0,80%   | 100,00%        |
| <b>Total</b> | <b>0,40%</b>                      | <b>84,00%</b>                                     | <b>13,10%</b>   | <b>2,50%</b>  | <b>100,00%</b> |

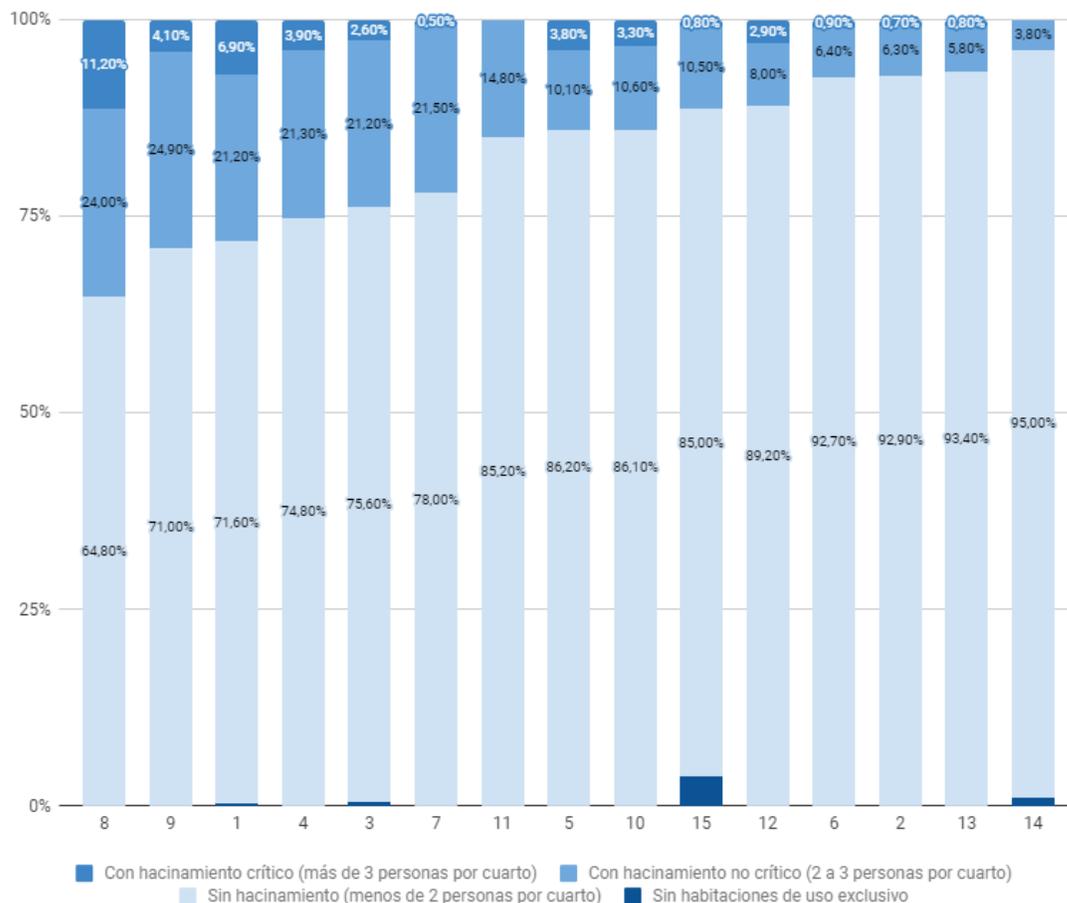
Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Nota: excluye hogares sin información sobre régimen de tenencia. La suma de las cifras parciales difiere del total por



procedimientos de redondeo.

Gráfico 3. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por hacinamiento según comuna. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.



Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

## 2. Característica de las viviendas en alquiler

La superficie media de los departamentos en alquiler (2017/julio 2018) oscilan entre 22 y 34m<sup>2</sup> (1 ambiente), 42 y 34m<sup>2</sup> (2 ambientes) y 67 a 73m<sup>2</sup> (3 ambientes).

Cuadro 10. Superficie media de departamentos en alquiler usados y a estrenar por cantidad de ambientes. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Período |            | 1 ambiente | 2 ambientes | 3 ambientes |
|---------|------------|------------|-------------|-------------|
| 2017    | Enero      | 34         | 43          | 68          |
|         | Febrero    | 34         | 43          | 73          |
|         | Marzo      | 33         | 43          | 72          |
|         | Abril      | 34         | 43          | 72          |
|         | Mayo       | 33         | 44          | 72          |
|         | Junio      | 35         | 43          | 72          |
|         | Julio      | 33         | 43          | 69          |
|         | Agosto     | 32         | 43          | 70          |
|         | Septiembre | 32         | 43          | 69          |
|         | Octubre    | 33         | 43          | 70          |
|         | Noviembre  | 33         | 43          | 71          |
|         | Diciembre  | 33         | 42          | 68          |

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

Analizando los hogares inquilinos según tipo de vivienda, la amplia mayoría, el 81,5% alquila departamentos; el 8,9%, casas; el 6,2%, piezas de hotel o pensión; y el 3,1%, piezas de inquilinato o conventillo.

Respecto al tipo de vivienda de hogares inquilinos según zona, si bien en las tres el departamento resulta prevalente, hay divergencias importantes: en zona norte el 96,2% de los hogares alquilan departamentos, y sólo el 2,1%, casas. En zona centro el 79,6% alquila departamentos y el 7,7% casas, en tanto el 9,6% alquila piezas de hotel o pensión. En zona sur el alquiler de departamentos desciende a 64% y el de casas asciende a 23,7%, y resulta relativamente alto el porcentaje de hogares que alquilan piezas de inquilinato o conventillos (7,4%).

Cuadro 11. Distribución porcentual de hogares inquilinos por tipo de vivienda según zona. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Zona         | Tipo de vivienda (original) |               |              |                                  |                        | Total          |
|--------------|-----------------------------|---------------|--------------|----------------------------------|------------------------|----------------|
|              | Casa                        | Departamento  | Otro         | Pieza de inquilinato/conventillo | Pieza de hotel/pensión |                |
| Norte        | 2,10%                       | 96,20%        | --           | 0,60%                            | 1,00%                  | 100,00%        |
| Centro       | 7,70%                       | 79,60%        | 0,20%        | 2,90%                            | 9,60%                  | 100,00%        |
| Sur          | 23,70%                      | 64,00%        | 1,70%        | 7,40%                            | 3,30%                  | 100,00%        |
| <b>Total</b> | <b>8,90%</b>                | <b>81,50%</b> | <b>0,40%</b> | <b>3,10%</b>                     | <b>6,20%</b>           | <b>100,00%</b> |

**Fuente:** Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017

**Nota:** La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

### 3. Composición de los hogares Inquilinos

En la composición de los hogares inquilinos resulta relevante la variable sexo. Poco más de la mitad de los hogares con jefatura masculina están compuestos por matrimonio e hijos/as (51%) mientras que, en esta misma categoría, los hogares a cargo de las mujeres representan el 23,1%.

Por otro lado, en tanto entre los hogares a cargo de las mujeres resultan prevalentes los unipersonales (43,7%), los hogares unipersonales con jefatura masculina descienden a 36,2%.

Por último, mientras que los hogares con hijos/as y sin pareja representan alrededor del 19% para los de jefatura femenina, esta proporción desciende a menos del 3% en el caso de los hogares con jefatura masculina.

Cuadro 12. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por sexo del jefe de hogar según tipo de hogar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Tipo de hogar                               | Sexo del entrevistado/a |                | Total          |
|---|-------------------------|----------------|----------------|
|   | Varón                   | Mujer          |                |
| Unipersonal                                 | 36,20%                  | 43,70%         | 39,40%         |
| Multipersonal no familiar                   | 2,60%                   | 2,20%          | 2,40%          |
| Nuclear con núcleo completo                 | 51,00%                  | 23,10%         | 39,00%         |
| Nuclear con núcleo incompleto               | 2,70%                   | 19,10%         | 9,70%          |
| Extendido o compuesto con núcleo completo   | 3,50%                   | 1,00%          | 2,40%          |
| Extendido o compuesto con núcleo incompleto | 0,20%                   | 3,40%          | 1,50%          |
| Multipersonal familiar                      | 3,90%                   | 7,60%          | 5,50%          |
| <b>Total</b>                                | <b>100,00%</b>          | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Nota: La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

El 75,5% de los/as jefes/as de hogar inquilinos tiene menos de 51 años y cerca del 57% tiene menos de 40 años, es decir que se trata de hogares a cargo de personas relativamente jóvenes. A medida que aumenta la edad, desciende la proporción de hogares inquilinos y ascienden los propietarios, es decir que hay una tendencia al acceso a la propiedad de la vivienda a medida que avanza la edad (mayores de 40 años).

Cuadro 13. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por sexo del jefe/a de hogar según edad del/la jefe/a de hogar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Edad por categorías | Sexo del entrevistado/a |         | Total   |
|---------------------|-------------------------|---------|---------|
|                     | Varón                   | Mujer   |         |
| Entre 18 y 30 años  | 23,90%                  | 28,20%  | 25,80%  |
| Entre 31 y 40 años  | 31,80%                  | 30,10%  | 31,10%  |
| Entre 41 y 50 años  | 21,50%                  | 14,70%  | 18,60%  |
| Entre 51 y 60 años  | 11,70%                  | 10,10%  | 11,00%  |
| Entre 61 y 70 años  | 6,60%                   | 9,80%   | 8,00%   |
| Más de 71 años      | 4,40%                   | 7,10%   | 5,50%   |
| <b>Total</b>        | 100,00%                 | 100,00% | 100,00% |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Nota: La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

El 39,3% de los hogares inquilinos son unipersonales, luego le siguen los hogares compuestos por dos integrantes (23,5%) y los compuestos por tres integrantes (17,2%). Es decir que el 80% de los hogares inquilinos están conformados por 1 a 3 integrantes.

Cuadro 14. Frecuencia de hogares inquilinos según cantidad de integrantes del hogar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Integrantes  | Porcentaje | Porcentaje acumulado |
|--------------|------------|----------------------|
| 1            | 39,3       | 39,3                 |
| 2            | 23,5       | 62,8                 |
| 3            | 17,2       | 80                   |
| 4            | 12,9       | 92,9                 |
| 5            | 4,8        | 97,7                 |
| 6            | 1,2        | 99                   |
| 7            | 0,7        | 99,7                 |
| 8            | 0,2        | 99,8                 |
| 9            | 0,1        | 99,9                 |
| 10           | 0,1        | 100                  |
| <b>Total</b> | 100        | 100                  |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Respecto del máximo nivel educativo, casi el 60% de los/as jefes/as de hogares inquilinos alcanzaron el nivel terciario y universitario (25%v incompleto y 34,8% completo) y el 19% cursó hasta el nivel secundario completo. Resulta levemente superior el porcentaje de mujeres jefas de hogar con el máximo nivel de instrucción (37,3%) en relación a la misma categoría para los jefes de hogar (32,9%).

Cuadro 15. Distribución porcentual de jefes/as de hogares inquilinos según máximo nivel educativo. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Máximo nivel educativo                          | Sexo           |                | Total          |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | Varón          | Mujer          |                |
| Primario incompleto                             | 1,70%          | 2,20%          | 1,90%          |
| Primario completo                               | 6,20%          | 8,30%          | 7,10%          |
| Secundario incompleto                           | 13,30%         | 9,70%          | 11,70%         |
| Secundario completo                             | 20,60%         | 17,50%         | 19,20%         |
| Superior incompleto (terciario y universitario) | 25,20%         | 24,90%         | 25,00%         |
| Superior completo (terciario y universitario)   | 32,90%         | 37,30%         | 34,80%         |
| Sin instrucción                                 | 0,20%          | 0,20%          | 0,20%          |
| <b>Total</b>                                    | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Nota: La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Observando el lugar de nacimiento, resulta prevalente los/as jefes/as de hogares inquilinos nacidos en la Ciudad de Buenos Aires (39,3%), en tanto el 21,1% nació en alguna provincia del país (exceptuando la provincia de Buenos Aires), el 21,3% nació en otro país y el 18,4% es nacido/a en la provincia de Buenos Aires (PBA y GBA).

Cuadro 16. Distribución porcentual de los hogares inquilinos por lugar de nacimiento del/la jefe/a de hogar. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017

| Lugar de nacimiento                                   | Frecuencia | Porcentaje |
|---|------------|------------|
| <b>Total</b>  | 454.049    | 100        |
| Ciudad de Bs. As.                                     | 178.384    | 39,3       |
| En otra provincia                                     | 95.664     | 21,1       |
| Partido del GBA                                       | 49.353     | 10,9       |
| País limítrofe  | 49.066     | 10,8       |
| País no limítrofe                                     | 47.743     | 10,5       |
| Prov. de Bs. As. (excepto partido/ localidad del GBA) | 33839      | 7,5        |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017

En relación con la condición de actividad, el 83,2% de los/as jefes/as de hogar inquilinos son ocupados, el 13,2%, inactivos/as y el 3,7%, desocupados/as.

En los hogares inquilinos, mientras que el 88,5% de los jefes de hogar son ocupados, este porcentaje desciende a 76,2% para las mujeres jefas de hogar. Otra diferencia significativa en la condición de actividad según sexo se observa en la categoría inactivo/a que representa el 8% para

los varones y 20% en el caso de las mujeres. Los/as inquilinos/as desocupados/as no presentan una variación significativa por sexo (3,6% y 3,8%).

Cuadro 17. Distribución porcentual de jefes/as de hogares por sexo del/la jefe/a de hogar según condición de actividad. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017

| Condición de actividad | Sexo           |                | Total          |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | Varón          | Mujer          |                |
| Ocupado/a              | 88,50%         | 76,20%         | 83,20%         |
| Desocupado/a           | 3,60%          | 3,80%          | 3,70%          |
| Inactivo/a             | 8,00%          | 20,00%         | 13,20%         |
| <b>Total</b>           | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

Más del 58% de los/as jefes/as de hogares inquilinos tienen un ingreso individual de entre medio y 2,5 salarios mínimos vitales y móviles (SMVM), en tanto menos del 14% percibe más de 4 SMVM, concentrando el 34,5% las categorías de ingreso de entre 1,5 a 2,5 SMVM. Si en cambio analizamos los ingresos totales familiares de los hogares inquilinos, resulta prevalente la categoría de ingresos superior, más de 4 SMVM (30,2%).

Cuadro 18. Distribución porcentual de jefes/as de hogares inquilinos por sexo según ingreso total individual en SMVM. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Ingreso total individual | Sexo del entrevistado |                | Total          | Acumulado |
|--------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------|
|                          | Varón                 | Mujer          |                |           |
| Hasta medio SMVM         | 4,10%                 | 9,10%          | 6,20%          | 6,20%     |
| De 0,51 a 1 SMVM         | 9,70%                 | 12,90%         | 11,10%         | 17,30%    |
| De 1.01 a 1.5 SMVM       | 11,30%                | 14,80%         | 12,80%         | 30,10%    |
| De 1.51 a 2 SMVM         | 17,10%                | 16,30%         | 16,70%         | 46,80%    |
| De 2.01 a 2.5 SMVM       | 17,10%                | 18,60%         | 17,80%         | 64,60%    |
| De 2.51 a 3 SMVM         | 10,30%                | 7,50%          | 9,10%          | 73,70%    |
| De 3.01 a 3.5 SMVM       | 8,10%                 | 8,30%          | 8,20%          | 81,90%    |
| De 3.51 a 4 SMVM         | 5,20%                 | 2,80%          | 4,20%          | 86,10%    |
| Más de 4.01 SMVM         | 17,10%                | 9,70%          | 13,90%         | 100,00%   |
| <b>Total</b>             | <b>100,00%</b>        | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |           |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017

Cuadro 19. Distribución porcentual de jefes/as de hogares inquilinos CABA por sexo según ingreso total familiar en SMVM. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017

| Ingreso total familiar | Sexo del entrevistado |                | Total          | Acumulado |
|------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------|
|                        | Varón                 | Mujer          |                |           |
| Hasta medio SMVM       | 1,90%                 | 2,20%          | <b>2,10%</b>   | 2,10%     |
| De 0,51 a 1 SMVM       | 5,50%                 | 8,40%          | <b>6,60%</b>   | 8,70%     |
| De 1.01 a 1.5 SMVM     | 7,10%                 | 11,40%         | <b>9,00%</b>   | 17,70%    |
| De 1.51 a 2 SMVM       | 11,20%                | 12,60%         | <b>11,80%</b>  | 29,50%    |
| De 2.01 a 2.5 SMVM     | 12,10%                | 17,70%         | <b>14,50%</b>  | 44,00%    |
| De 2.51 a 3 SMVM       | 10,10%                | 8,60%          | <b>9,50%</b>   | 53,50%    |
| De 3.01 a 3.5 SMVM     | 9,70%                 | 9,80%          | <b>9,70%</b>   | 63,20%    |
| De 3.51 a 4 SMVM       | 7,60%                 | 5,20%          | <b>6,60%</b>   | 69,80%    |
| Más de 4.01 SMVM       | 34,80%                | 24,10%         | <b>30,20%</b>  | 100,00%   |
| <b>Total</b>           | <b>100,00%</b>        | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |           |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017

Respecto a la categoría ocupacional, el 80% de los/las jefes/as de hogares inquilinos son asalariados/as, el 16,4% trabajador/a por cuenta propia, 3,3% patrón o empleador/a y 0,1% trabajador/a familiar.

Estas mismas categorías presentan cierta variación para varones y mujeres. Entre las mujeres jefas de hogar el porcentaje de asalariadas asciende a 86,2% mientras que entre los hombres representan el 76,3%. En segundo término, le sigue la categoría de trabajador/a por cuenta propia que representa el 19,1% para los varones y el 12,3 para las mujeres jefas de hogar. En tercer lugar, la categoría patrón o empleador/a, con 4,5% para los varones y sólo el 1,5% para las mujeres.

Cuadro 20. Distribución porcentual de los/as jefes/as de hogares inquilinos según categoría ocupacional. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| Categoría ocupacional          | Sexo           |                | Total          |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                | Varón          | Mujer          |                |
| Patrón o empleador/a           | 4,50%          | 1,50%          | <b>3,30%</b>   |
| Trabajador/a por cuenta propia | 19,10%         | 12,30%         | <b>16,40%</b>  |
| Asalariado/a                   | 76,30%         | 86,20%         | <b>80,20%</b>  |
| Trabajador/a familiar          | 0,10%          |                | <b>0,10%</b>   |
| <b>Total</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2017.

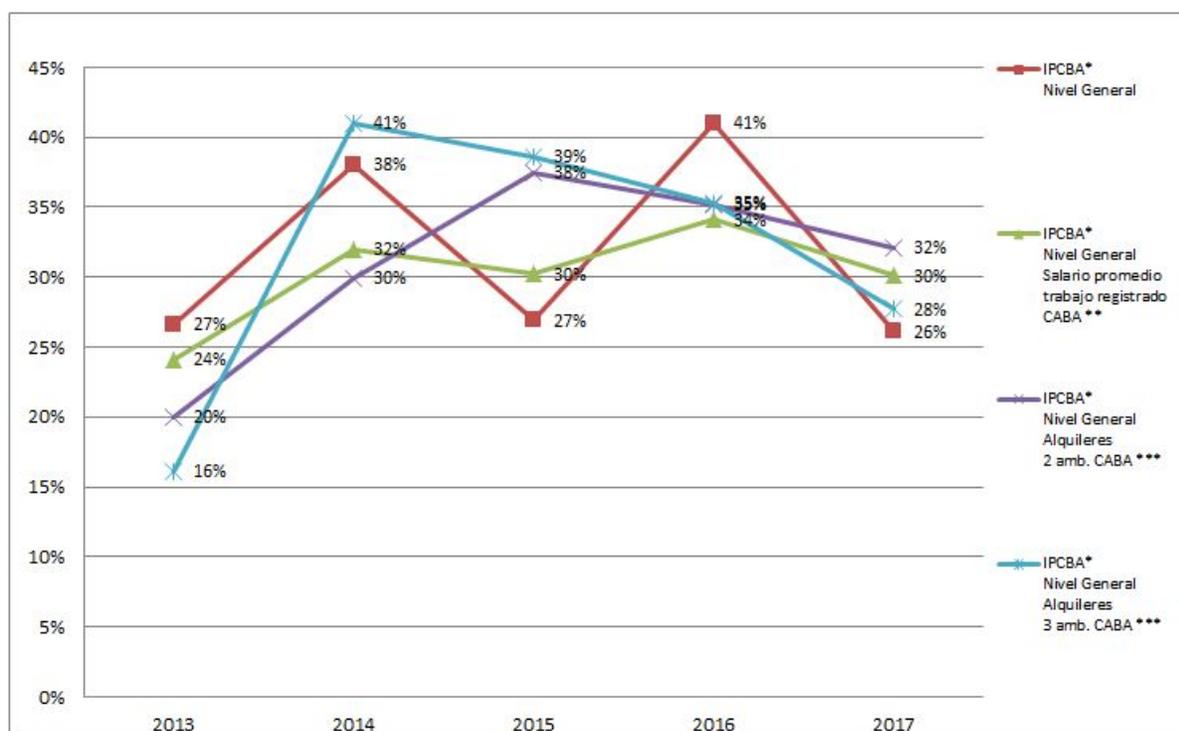
## 4. Precios de los alquileres

Cuadro 21. Variación anual (%) del ICPBA, salario promedio formal y alquiler de 2 y 3 ambientes. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Años 2013-2017.

| Año  | ICPBA* Nivel General | % Variación Interanual                      |                            |                            |
|------|----------------------|---|----------------------------|----------------------------|
|      |                      | Salario promedio trabajo registrado CABA ** | Alquileres 2 amb. CABA *** | Alquileres 3 amb. CABA *** |
| 2013 | 26,6 %               | 24,1 %                                      | 20 %                       | 16,1 %                     |
| 2014 | 38,0 %               | 32,0 %                                      | 29,9 %                     | 41,0 %                     |
| 2015 | 26,9 %               | 30,2 %                                      | 37,50%                     | 38,6 %                     |
| 2016 | 41,0 %               | 34,1 %                                      | 35,2 %                     | 35,3 %                     |
| 2017 | 26,1 %               | 30,10%                                      | 32,10%                     | 27,70%                     |

Fuente: \*\*Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). \*\*\*Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) en base a Argenprop.

Gráfico 3. Variación anual (%) del ICPBA, salario promedio formal y alquiler de 2 y 3 ambientes, CABA 2013/2017.



Fuente: \*\*Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

\*\*\*Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) en base a Argenprop.

El costo de alquiler de los departamentos (usados y a estrenar) se ha incrementado durante el año 2017 entre un 30% (departamentos de 1 y 2 ambientes) y 35,8% (departamentos de 3 ambientes). Tomando el dato de departamentos de 1 a 5 ambientes, el incremento anual es de 35,9%, pasando de \$8.534 a \$11.347, y siendo el promedio anual \$10.078.

Cuadro 22. Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler usados y a estrenar 1, 2, 3 ambientes y promedio 1 a 5 ambientes. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2017.

| 2017                          | Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler usados y a estrenar |                               |                               |                                   |
|-------------------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
|                               | 1 ambiente (en base a 30 m2)   | 2 ambientes (en base a 43 m2) | 3 ambientes (en base a 70 m2) | 1 a 5 ambientes (en base a 50 m2) |
| Enero                         | 5.565  | 7.602                         | 11.535                        | 8.534                             |
| Febrero                       | 5.764  | 7.835                         | 13.121                        | 9.142                             |
| Marzo                         | 5.978  | 8.056                         | 13.009                        | 9.276                             |
| Abril                         | 6.104  | 8.241                         | 13.175                        | 9.453                             |
| Mayo                          | 6.197  | 8.503                         | 13.749                        | 9.788                             |
| Junio                         | 6.375  | 8.719                         | 13.671                        | 9.970                             |
| Julio                         | 6.364  | 8.810                         | 13.823                        | 9.916                             |
| Agosto                        | 6.618  | 9.090                         | 14.667                        | 10.416                            |
| Septiembre                    | 6.853  | 9.536                         | 15.326                        | 10.841                            |
| Octubre                       | 7.158  | 9.865                         | 15.481                        | 11.156                            |
| Noviembre                     | 7.205  | 9.683                         | 15.334                        | 11.097                            |
| Diciembre                     | 7.261  | 9.887                         | 15.669                        | 11.347                            |
| <b>Total (promedio anual)</b> | <b>6.454</b>   | <b>8.819</b>                  | <b>14.047</b>                 | <b>10.078</b>                     |

Fuente: Elaboración propia Observatorio de Vivienda IVC en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

## Glosario<sup>1</sup>:

- **Categoría ocupacional** (ocupación e ingresos): alude a las relaciones que establecen las personas dentro del proceso de trabajo.
  - ◆ **Asalariados/Población asalariada**: conformada por toda persona que trabaja en relación de dependencia, es decir que las formas y condiciones organizativas de la producción le son dadas y también los instrumentos instalaciones o maquinarias, aportando él su trabajo personal. Se incluye en esta categoría, además, a los trabajadores que no desarrollan su actividad laboral en el domicilio del empleador, pero mantienen relación con un solo establecimiento.
  - ◆ **Patrón o empleador**: aquellos que trabajan sin relación de dependencia, es decir, que siendo únicos dueños o socios activos de una empresa establecen las condiciones y formas organizativas del proceso de producción y emplean como mínimo una persona asalariada. Aportan al proceso de producción los instrumentos, maquinarias o instalaciones necesarias.
  - ◆ **Trabajadores familiares sin remuneración**: personas ocupadas en un establecimiento económico dirigido por una persona de su familia -que puede vivir o no en el mismo hogar- y que no reciben pago en dinero o en especie por su trabajo ni retiran dinero.
  - ◆ **Trabajadores por cuenta propia**: desarrollan su actividad utilizando para ello sólo su propio trabajo personal, es decir que no emplean personal asalariado y usan sus propias maquinarias, instalaciones o instrumental; quienes trabajan para su propio negocio o actividad y no emplean trabajadores o emplean solo a veces o por temporada.
- **Ocupación**: es todo trabajo que desarrolla una persona en el marco de una organización laboral, teniendo esta como fin la producción de bienes o servicios de valor económico en el mercado. Es un concepto semejante a 'cargo', 'empleo' o 'puesto de trabajo'.
- **Búsqueda activa de trabajo**: se considera búsqueda de trabajo al hecho de estar dispuesto a incorporarse al mercado de trabajo llevando a cabo gestiones diversas por diferentes medios, sean contactos personales, presentación de solicitudes, avisos en los diarios, etc.
- **Actividad laboral o trabajo**: es toda actividad destinada a la producción de bienes o servicios con valor económico en el mercado
- **Condición de actividad**: situación en que se encuentran las personas con respecto a su participación en la actividad económica.
  - ◆ **Población económicamente activa**: la integran las personas que tienen una ocupación o que sin tenerla la están buscando activamente, comprende los ocupados y desocupados.
    - Ocupados: personas que tienen por lo menos una ocupación, es decir, que en la semana de referencia han trabajado como mínimo una hora (en una actividad económica).
    - Desocupados: personas que, no teniendo ocupación, están buscando activamente trabajo.
  - ◆ **Inactivo**: personas que no participan en la actividad económica, es decir, las que no tienen trabajo ni lo buscan activamente.
- **Hacinamiento**: cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de habitaciones o piezas de que dispone.

<sup>1</sup> Glosario Encuesta Anual de Hogares Ciudad de Buenos Aires 2016. Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda.

- ◆ Sin hacinamiento: se considera hogar no hacinado al que posee menos de 2 personas por cuarto de la vivienda.
  - ◆ Con hacinamiento no crítico: se considera hogar con hacinamiento no crítico al que posee dos o tres personas por cuarto de la vivienda.
  - ◆ Con hacinamiento crítico: se considera hogar con hacinamiento crítico al que posee más de tres personas por cuarto de la vivienda.
- **Hogar**: Grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo de acuerdo con un régimen familiar, es decir, comparten sus gastos de alimentación. Las personas que viven solas constituyen cada una un hogar. Fuente: Situación y Evolución Social (Síntesis N°4), INDEC.
- **Jefe/a de hogar**: La persona reconocida como tal por los demás miembros del hogar.
- **Máximo nivel educativo**: nivel de enseñanza más alto que cursa o cursó toda la población, lo haya completado o no. Excluye a los que asisten o asistieron como máximo a “otras escuelas especiales”.
- ◆ Primario incompleto: comprende el primario común de la estructura del sistema educativo de la Ciudad de Buenos Aires (1º a 7º grado) incompleto, 1º a 7º año de Educación General Básica incompleto y primario de las modalidades adultos y especial incompleto, tanto para los que asisten como para los que no asisten pero asistieron. Excluye a los que asisten o asistieron a otras escuelas especiales.
  - ◆ Primario completo: incluye primario común de la estructura del sistema educativo de la Ciudad de Buenos Aires (1º a 7º grado), 1º a 7º año de Educación General Básica y primario de las modalidades adultos y especial, tanto para los que asisten como para los que no asisten pero asistieron. Excluye a los que asisten o asistieron a otras escuelas especiales.
  - ◆ Secundario incompleto: comprende secundario común de la estructura del sistema educativo de la Ciudad de Buenos Aires (1º a 5º año) incompleto, desde 8º año de Educación General Básica hasta 3º año de Polimodal incompleto y secundario de la modalidad adultos incompleto, tanto para los que asisten como para los que no asisten pero asistieron. Excluye a los que asisten o asistieron a otras escuelas especiales.
  - ◆ Secundario completo: incluye secundario común de la estructura del sistema educativo de la Ciudad de Buenos Aires (1º a 5º año); 8º y 9º año de Educación General Básica; 1º, 2º y 3º año de Polimodal y secundario de la modalidad adultos, tanto para los que asisten como para los que no asisten pero asistieron. Excluye a los que asisten o asistieron a otras escuelas especiales.
  - ◆ Superior incompleto: comprende superior no universitario (terciario) o universitario incompleto, tanto para los que asisten como para los que no asisten pero asistieron. Excluye a los que asisten o asistieron a otras escuelas especiales.
  - ◆ Superior completo: incluye superior no universitario (terciario) o universitario completo, y posgrado incompleto o completo, tanto para los que asisten como para los que no asisten pero asistieron. Excluye a los que asisten o asistieron a otras escuelas especiales.
  - ◆ Sin instrucción: incluye la población que nunca asistió al sistema de educación formal.
- **Régimen de tenencia**: Régimen de tenencia de la vivienda que ocupa el hogar, relación de posesión jurídica o de hecho del hogar respecto a la vivienda.
- ◆ Propietario de la vivienda y del terreno: la vivienda y el terreno en el que está ubicada la misma, pertenecen a alguno/s de los integrantes del hogar. El hogar tiene capacidad (garantizada legalmente) para disponer de la vivienda y del terreno, aún cuando uno de ellos esté pendiente de pago o tenga posesión de los mismos sin haber escriturado. El propietario de una vivienda tipo “departamento” también lo es del terreno.

- ◆ Inquilino: el hogar paga, por la utilización de toda o parte de una vivienda, una cantidad en dinero o en especie (anual, mensual, quincenal, etcétera), independientemente de que medie un contrato legal.
  - ◆ Otro:
    - Propietario sólo de la vivienda: la vivienda (pero no el terreno en el que está ubicada) pertenece a alguno/s de los integrantes del hogar. El hogar tiene capacidad (garantizada legalmente) para disponer de la vivienda aun cuando ésta esté pendiente de pago o tenga posesión de la misma sin haber escriturado.
    - Ocupante por préstamo: el hogar utiliza la vivienda que le es facilitada gratuitamente por el propietario. La vivienda no es propiedad de ninguno de los ocupantes, no está en régimen de alquiler y no existe contraprestación alguna por el uso de la misma.
    - Ocupante por trabajo: el hogar utiliza la vivienda que es facilitada gratuita o semi gratuitamente por el patrón, organismo u empresa donde trabaja alguno de los miembros del hogar en virtud de su relación laboral. Un ejemplo son los porteros, serenos, caseros, trabajadores rurales, etcétera.
    - Otra situación: el hogar utiliza la vivienda con una modalidad que no se ajusta a ninguna de las anteriores.
- **Situación conyugal** (familia y hogares): situación de hecho al momento del relevamiento respecto a la existencia o no de una unión y no al estado civil o legal.
- **Tipo de hogar**: para el Censo 2010 se adoptó la misma clasificación que la utilizada en los Censos 1991 y 2001. Las categorías son las siguientes:
- ◆ Unipersonal: jefe/a de hogar solo/a o con empleado/a doméstico/a.
  - ◆ Multipersonal no familiar: jefe/a y otros no familiares
  - ◆ Nuclear con núcleo completo: pareja sola o con hijos solteros
  - ◆ Nuclear con núcleo incompleto: sólo un miembro de la pareja con, al menos, un hijo/a soltero/a.
  - ◆ Extendido o compuesto con núcleo completo: nuclear más otros familiares o no familiares.
  - ◆ Extendido o compuesto con núcleo incompleto: nuclear incompleto más otros no familiares o no familiares.
  - ◆ Multipersonal familiar: jefe/a y otros familiares.