

## VIVIENDA e INGRESOS en el Aglomerado Gran Rosario<sup>1</sup>

### ¿Cuántos y quiénes alquilan en la Ciudad?

#### Introducción

El precio de los alquileres, la falta de oferta de propiedades, los requisitos/costos para alquilar, los cambios en la ley de contrato de alquileres, el costo de construcción y, desde hace algunos meses, el resurgimiento de los créditos hipotecarios marcan el orden del día sobre un tema clave para el bienestar de las familias como lo es la vivienda. En el plano de la economía local, podríamos formular algunos interrogantes: ¿cuántas familias son propietarias en el Gran Rosario y cuántas alquilan? ¿Hay una tendencia a tener cada vez más hogares que alquilan? ¿Qué tamaño tienen estas familias y qué edad, poder adquisitivo, etc., tienen los inquilinos? Por otro lado, ¿qué sucedió con el valor de los alquileres en los últimos años y qué proporción de los ingresos representan?

En este informe analizamos la composición de los hogares del Aglomerado Gran Rosario (AGR) según el régimen de tenencia de la propiedad en la que viven, utilizando la base de microdatos de la Encuesta Permanente de Hogares de INDEC (EPH-INDEC) disponible para los últimos ocho años<sup>2</sup>. Además, presentamos el perfil de los hogares que alquilan de acuerdo con su tamaño y algunas características sociodemográficas y económicas de los mismos. Por último, mostramos la evolución de los alquileres según datos de la Universidad de San Andrés a partir de publicaciones en Mercado Libre (UDESА-MELI)<sup>3</sup> para compararlos con los ingresos medianos en la Ciudad. Para una mejor comprensión de lo que sucede a nivel local, realizamos comparaciones con los 31 Aglomerados Urbanos que releva EPH-INDEC, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y Gran Córdoba. El propósito de este análisis es mensurar la magnitud y por ende la importancia del mercado local de alquileres, brindando información relevante para el sector privado inmobiliario y para el sector público desde el punto de vista de la dinámica del sector y los servicios con los que el Estado acompaña el desarrollo inmobiliario.

#### Análisis

En los últimos 8 años en el Gran Rosario, en promedio, 65% de los hogares son propietarios de la vivienda y el terreno en el que viven y 20% alquilan, mientras que 6% tienen únicamente la propiedad de la vivienda (no del terreno) y 9% son ocupantes (gratuito, por pago de impuestos, etc.) o se encuentran en otro régimen de tenencia (por sucesión, por ejemplo). Según los últimos datos al primer trimestre de este año 121.796 (23%) hogares alquilan en el AGR y 327.558 (61%) eran propietarios de la vivienda y el terreno (Gráfico N°1).

No obstante, en el período analizado se registraron modificaciones en la composición del régimen de tenencia de la vivienda que, pese a algunas oscilaciones, parecerían marcar algunas tendencias. Tal como se muestra en el Gráfico N°1, entre 2017 y 2024 aumentó la proporción de hogares que alquilan en 7 puntos porcentuales (p.p.), aunque hay que tener en cuenta que en 2017 la proporción de alquileres fue baja y menor a la media a razón de dos desvíos estándares del período; asimismo, disminuyó el porcentaje de quienes son propietarios de vivienda y terreno en una cifra similar. Por su parte, se registró un incremento de los hogares propietarios únicamente de la vivienda (+3 p.p.) y una disminución de los ocupantes (-2 p.p.). Entre el año 2004 y 2015 (utilizando los datos de INDEC previos al cambio metodológico de la EPH realizado a fines de 2016) se registra el mismo comportamiento, con un aumento de la proporción de inquilinos y una disminución en los propietarios, aunque no de manera lineal a lo largo del período<sup>4</sup>.

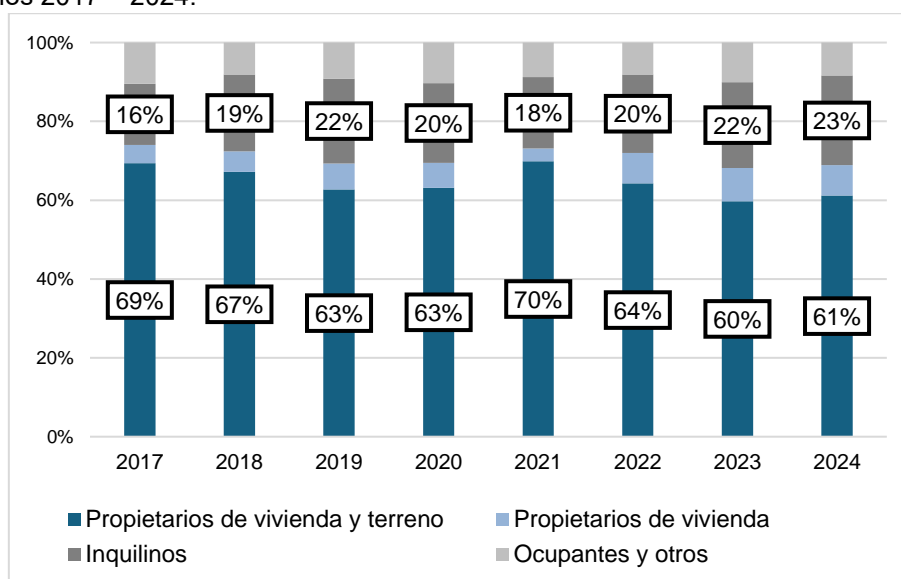
<sup>1</sup> En este informe se analiza la distribución del régimen de tenencia de la vivienda en el AGR, el perfil de los inquilinos y la evolución del precio de los alquileres entre 2017 y 2024 utilizando datos de EPH-INDEC y UDESА-MELI. Asimismo, se realizan comparaciones con el total de aglomerados urbanos de EPH-INDEC y algunos aglomerados seleccionados.

<sup>2</sup> Para poder incluir los últimos datos disponibles correspondientes al primer trimestre de este año, se analizarán únicamente los primeros trimestres de cada año y, de esta modo, evitar los efectos estacionales que podrían influir en las variables en estudio.

<sup>3</sup> <https://udesa.edu.ar/indices-mercado-libre>

<sup>4</sup> La participación de los hogares que alquilan pasó de 15% en 2004 a 19% en 2015, mientras que el porcentaje de propietarios de vivienda y terreno disminuyó de 68% a 64% en el mismo período.

**Gráfico N° 1: Hogares en el Gran Rosario según régimen de tenencia de la vivienda (%). Primer trimestre de cada año. Años 2017 – 2024.**



Fuente: elaboración propia en base a datos de EPH-INDEC.

La participación de propietarios e inquilinos en el Gran Rosario es similar a la registrada en el total de aglomerados urbanos de la EPH-INDEC (Tabla N°1). Sin embargo, en el AGR resulta visiblemente mayor la proporción de propietarios en comparación con CABA y Gran Córdoba, así como menor la proporción de inquilinos. Algunas características estructurales de estas regiones podrían explicar parte de estas diferencias. Por ejemplo, CABA se caracteriza por un mercado laboral más dinámico, al que llegan a trabajar migrantes de otros países. De hecho, el porcentaje de población extranjera y la incidencia de estos en el mercado de alquiler en CABA es notoriamente mayor a la registrada en AGR y Gran Córdoba<sup>5</sup>. Por otro lado, Gran Córdoba se caracteriza por una tradición universitaria centenaria que recibe una afluencia de jóvenes que contribuye a la demanda de alquileres.

**Tabla N° 1. Hogares propietarios (vivienda y terreno) y que alquilan en los 31AU y aglomerados seleccionados (%). 1°Trim. '17 y 1°Trim. '24 y promedio del período.**

Región	Régimen de tenencia	2017	2024	Prom. 2017 - 2024
AGR	Propietarios	69%	61%	65%
	Inquilinos	16%	23%	20%
CABA	Propietarios	53%	43%	48%
	Inquilinos	32%	37%	33%
Gran Córdoba	Propietarios	57%	50%	52%
	Inquilinos	27%	29%	29%
31AU	Propietarios	66%	60%	63%
	Inquilinos	18%	22%	20%

Nota: no se muestra la participación porcentual de los hogares que son propietarios únicamente de la vivienda y de aquellos que son ocupantes.

Fuente: elaboración propia en base a datos de EPH-INDEC.

<sup>5</sup> En CABA 12,7% de la población nació en otro país según EPH- INDEC al primer trimestre de este año y representan 19,8% de los inquilinos. En el Gran Rosario representan 3,1% y 7,7%, respectivamente. En Gran Córdoba las proporciones son inferiores a las del AGR.

Tanto a nivel local como de los 31AU más de la mitad de los hogares que alquilan se componen de 1 o 2 integrantes. En el Gran Rosario, quienes alquilan y viven solos representaron, en promedio, 35% de los alquileres entre 2017 y 2024 y los hogares de 2 integrantes 29%. En los 31AU la participación de estos fue 29% y 27% respectivamente, lo que da cuenta de que a nivel local la concentración de los alquileres en hogares de pocos miembros resulta más acentuada. Sin embargo, durante estos últimos ocho años ha sido notorio el aumento de los inquilinos “solteros” en el AGR que creció 10 p.p. punta a punta y alcanzó a 44% del total de alquileres en el primer trimestre de este año. Asimismo, se observa una reducción en la proporción de hogares “familiares” típicos de 3 o 4 integrantes que alquilan.

**Tabla N° 2: Proporción de hogares que alquilan según cantidad de miembros en el AGR y los 31AU.** 1°Trim. '17 y 1°Trim. '24 y promedio del período.

Aglomerado Gran Rosario				31 Aglomerados Urbanos			
Cantidad	2017	2024	Prom. 2017 - 2024	Cantidad	2017	2024	Prom. 2017 - 2024
1	34%	44%	35%	1	28%	31%	29%
2	30%	29%	29%	2	28%	27%	27%
3	16%	12%	17%	3	18%	20%	20%
4	14%	9%	13%	4	15%	14%	15%
5 o más	6%	6%	6%	5 o más	11%	9%	10%

Fuente: elaboración propia en base a datos de EPH-INDEC.

Si tomamos la edad del jefe de hogar en las familias que alquilan, se observa que en el AGR los grupos más jóvenes representan 63% de los alquileres, en línea con lo que se registra en Gran Córdoba y por encima del promedio del total de aglomerados urbanos y CABA.

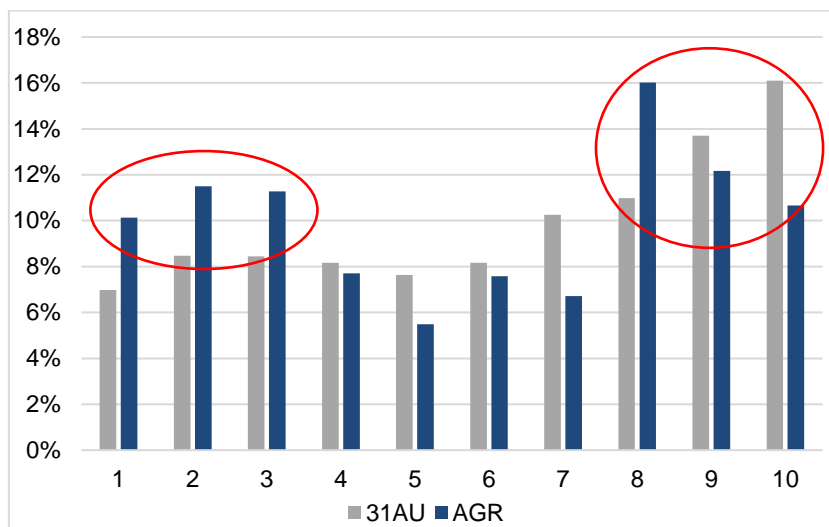
**Tabla N° 3: Hogares que alquilan según edad del jefe de hogar en los 31AU y aglomerados seleccionados (%).** 1° Trimestre de 2024.

Región	De 18 a 30	De 31 a 40	De 41 a 50	De 51 a 60	Mayor a 60
Gran Rosario	31%	32%	19%	7%	11%
CABA	23%	29%	22%	11%	15%
Gran Córdoba	34%	28%	20%	9%	8%
31AU	25%	30%	22%	11%	11%

Fuente: elaboración propia en base a datos de EPH – INDEC.

A nivel local se observa que las familias que alquilan se concentran en los extremos de la distribución de ingresos. Tal como se observa en el Gráfico N°4, en el AGR 39% de los hogares que alquilan se ubican en los tres deciles más altos de la distribución del ingreso per cápita del aglomerado, es decir, pertenecen al 30% de mayor poder adquisitivo. Asimismo, 33% de las familias pertenece a los primeros tres deciles de ingreso, en la parte más baja de la distribución y de menor poder adquisitivo. En los 31AU también se observa una concentración de los inquilinos en los hogares de mayor poder adquisitivo; no así en los de menores ingresos siendo más uniforme la participación hasta el séptimo decil del ingreso per cápita familiar.

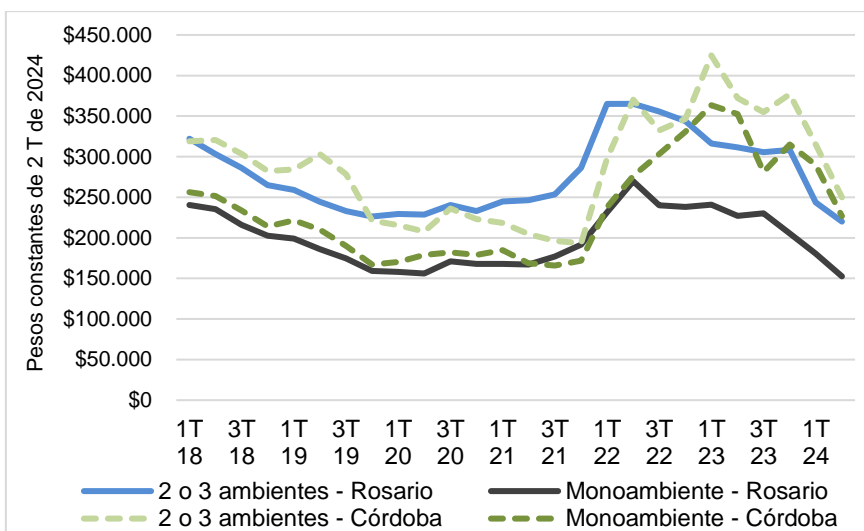
**Gráfico N° 2: Disitribución de los hogares que alquilan por decil del ingreso per cápita familiar del aglomerado. 1° Trimestre de 2024.**



Fuente: elaboración propia en base a datos de EPH-INDEC.

Como se muestra en el Gráfico N°3, el precio de oferta de alquileres en la zona céntrica de Rosario<sup>6</sup>, medido a pesos constantes del segundo trimestre de 2024, muestra en las dos clases de vivienda analizadas<sup>7</sup> una reducción desde 2018 (primer dato disponible) hasta fines de 2019, una leve expansión hasta el tercer trimestre de 2021 y una suba considerable en los dos trimestres siguientes para luego contraerse nuevamente hasta el segundo trimestre de este año (último dato disponible). Varios factores incidieron en este comportamiento: la pandemia de COVID-19 por la cual se congelaron alquileres y suspendieron desalojos durante un año; los cambios en la ley de contrato de alquileres en 2020 (“Ley Lipovetzky”) y posteriores (reforma de la Ley 27.551 de octubre 2023 y DNU 70/2023) que modificaron su duración, los índices y frecuencias de ajuste, entre otros elementos de los contratos que afectaron la oferta de propiedades.

**Gráfico N° 3: Precios de oferta de alquileres en Rosario y Ciudad de Córdoba en zona céntrica. A pesos constantes del 2° Trim. de 2024. Años 2017 – 2024.**



Fuente: elaboración propia en base a datos de UDESA-MELI.

<sup>6</sup> El precio de oferta corresponde a la mediana de los precios de alquiler.

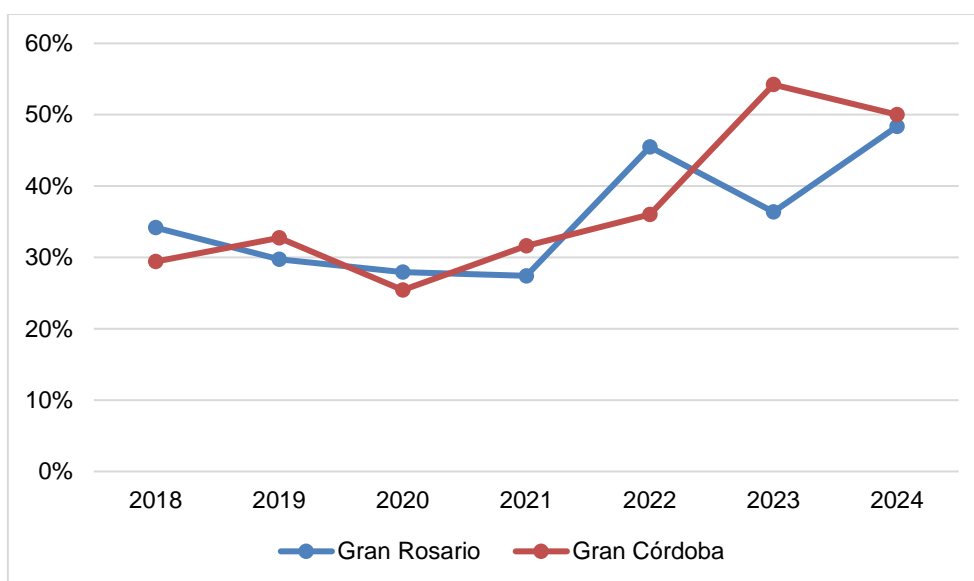
<sup>7</sup> Se eligió este tipo de departamentos debido a la composición de los hogares que alquilan, los cuales se caracterizan por estar compuestos por uno o dos integrantes.

Los últimos datos al segundo trimestre de este año muestran que en términos reales los alquileres en Rosario se ubican en los valores mínimos de los últimos siete años tanto en monoambientes como en departamentos de 2 y 3 ambientes. La comparación con el precio de oferta de alquileres en Ciudad de Córdoba muestra un patrón similar, aunque el incremento del valor de los alquileres allí parecería haberse sostenido por más tiempo, por lo que la contracción de los últimos trimestres no los ubicó nuevamente en sus mínimos relativos como sí se observa a nivel local.

Para ver la proporción de su ingreso que las familias destinaron al pago del alquiler en el período bajo estudio, dividimos el monto a pagar por un departamento de 2 y 3 ambientes por el ingreso de la familia que se ubica en el medio de la distribución de ingresos del AGR y Gran Córdoba. Cabe aclarar que los precios de los alquileres corresponden a Rosario y Ciudad de Córdoba (ambos en zona céntrica), mientras que los ingresos totales pertenecen a los hogares de los aglomerados, que son regiones más amplias e incluyen personas que viven en ciudades cercanas. Esto podría elevar marginalmente la proporción de los alquileres en el presupuesto familiar si los ingresos fuera de Rosario y Ciudad de Córdoba fueran inferiores; no obstante, la dirección del cambio en la proporción del alquiler en el ingreso familiar observada continuaría siendo válida.

Del Gráfico N°5 se desprende que para la mitad de los hogares que alquilan en el AGR, la proporción del alquiler en el presupuesto familiar disminuyó de 34% a 27% entre 2018 y 2021, aumentó visiblemente cuando los precios de oferta se ajustaron al alza y tras contraerse nuevamente el año pasado, en el primer trimestre de 2024 se ubican en torno al 50% del ingreso total familiar. Es decir que, a pesar de a la disminución real del precio de los alquileres registrada en el último tiempo los ingresos familiares se contrajeron aún más, por lo que el esfuerzo para alquilar en términos del presupuesto del hogar aumentó.

**Gráfico N° 4: Proporción del alquiler respecto del ingreso total familiar mediano en AGR y Gran Córdoba.** Primer trimestre de cada año. Años 2018 – 2024.



Fuente: elaboración propia en base a datos de EPH-INDEC y UDESA-MELI.

La proporción de su presupuesto que destina en Gran Córdoba la familia con el ingreso mediano es similar a la registrada en el AGR, aunque debido a que en Córdoba los precios de los alquileres se mantuvieron elevados por más tiempo que a nivel local, el aumento en el peso del alquiler se registra en los dos últimos años. Al primer trimestre de este año en ambas regiones la proporción del alquiler respecto al ingreso familiar se ubica en una cifra similar, cercana a la mitad del presupuesto familiar.

En síntesis, el mercado de alquiler en el Gran Rosario muestra una expansión en los últimos ocho años manteniendo una tendencia que se observa por lo menos desde el año 2004, con una participación predominante de jóvenes que viven solos o en pareja y con un poder adquisitivo alto o bajo, es decir, por fuera de los sectores medios de ingresos. La comparación con el total de aglomerados urbanos, CABA y Gran

Córdoba sugiere que algunos patrones que se observan a nivel local también se registran en otras regiones, pero que el mercado de alquiler en el AGR tiene características particulares. Asimismo, el esfuerzo de pagar el alquiler del departamento aumentó en términos del presupuesto familiar en los últimos cuatro años y la reducción en el valor real de los alquileres de los últimos dos trimestres no alcanzó a compensar la baja en el ingreso real de las familias.