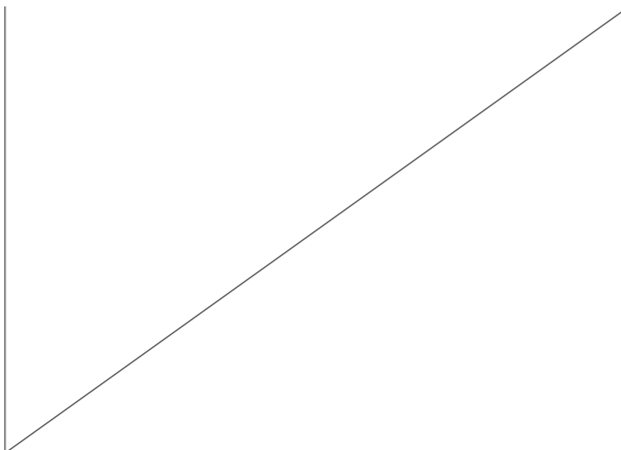


6to sondeo de alquileres

Ciudad de Santa Fe.



Esta publicación, autoría de Encuentro, fue realizada a partir del trabajo de: Franco Fantini (Político), Mercedes Gaggiomo (Estudiante de Sociología), Patricio Ferreira (Estudiante Avanzado de Sociología) y Sofía Abramovich (Licenciada en Sociología).



Características sociodemográficas
El sondeo de alquileres se realizó de manera virtual a través de un **formulario estructurado** y durante todo el mes de febrero hasta comienzos de marzo 2023.

Las personas encuestadas fueron **662**, siendo mayormente mujeres (66%) y la mitad de varones (33%) y un 1% no especificó su género.

En relación a las edades, el 58% tiene menos de 35 años, siendo una población joven y mayormente mujeres.

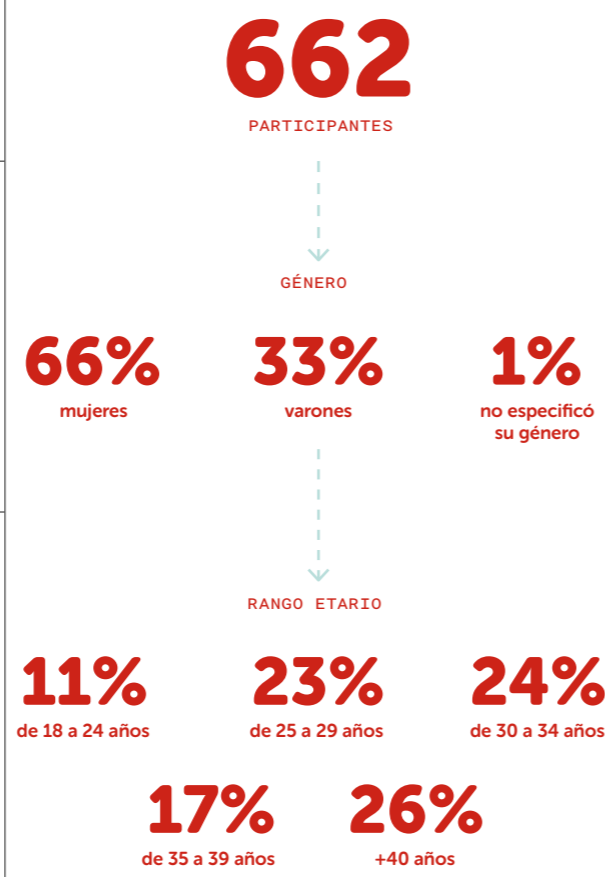


Gráfico 1. Rango etario de las personas encuestadas.

Reporte - Sondeo de alquileres en la ciudad de Santa Fe

Alquilar es una decisión que cada vez más personas adoptan para satisfacer su derecho a la vivienda, lo cual tiene vinculación con la problemática del déficit habitacional y con las formas en las que crece o podría crecer Santa Fe.

Durante los meses de Febrero y Marzo, se realizó el 6to sondeo sobre alquileres desde Data Encuentro, que recolectó 662 casos en la ciudad de Santa Fe y alrededores.

De esta forma se pudo indagar sobre las características del alquiler y principales problemáticas que atraviesan a las personas que alquilan.

Parte 1 - Tipo de vivienda y mediación //

Ante la consulta del **tipo de vivienda** que se alquila, son mayormente departamentos (68%), mientras que un 32% son casas y un 0,3% otro tipo de alquiler. A su vez, el 58% de los alquileres son **mediante** inmobiliarias y el 35% a través de un particular.

En relación al tipo de vivienda

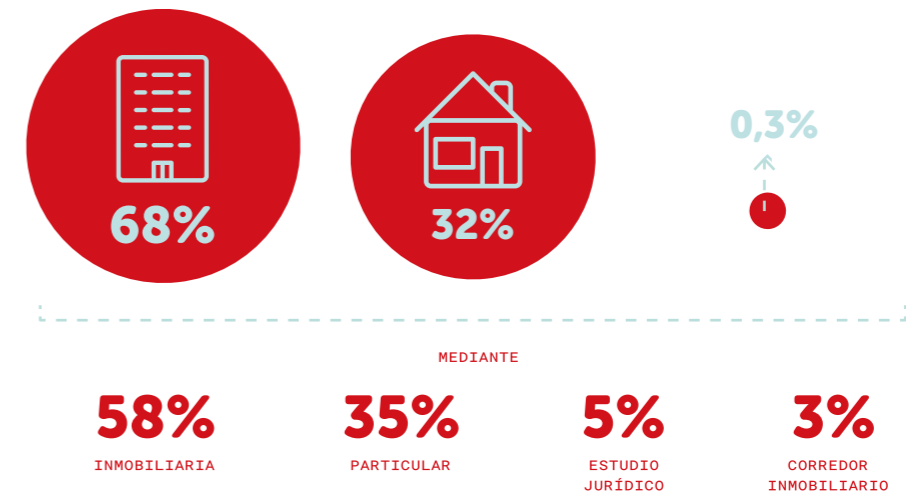
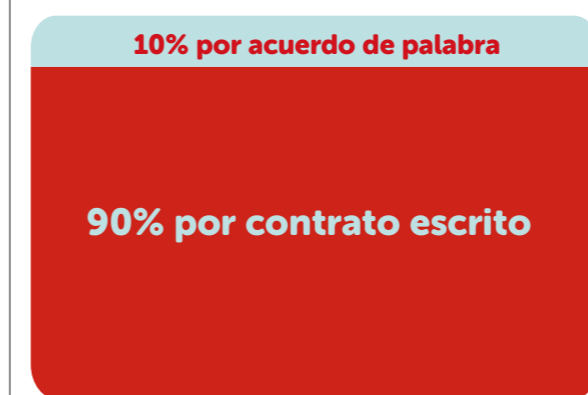


Gráfico 2. Tipo de vivienda que alquilan y mediación.

El **90%** alquila por medio de un **contrato escrito**, solo un 10% lo hace bajo la modalidad "de palabra". El 72% tiene un plazo de 3 años de contrato, como lo establece la vigente Ley de Alquileres.

Entre quienes tienen un contrato por 1 año (el 13%) la opción de alquilar por particular aumenta levemente, sosteniendo la tendencia de las **inmobiliarias** como el **elemento mediador** en más de la mitad de estos casos.

ALQUILA POR MEDIO DE:



¿CUÁL ES EL PLAZO DE TU CONTRATO?

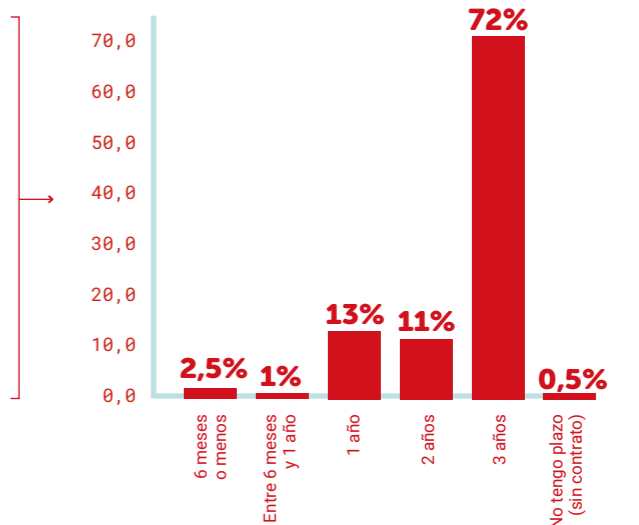


Gráfico 3 y 4. Tipo de contrato y plazos.

Parte 2 - Pago del alquiler //

El **98%** manifiesta **estar al día con el pago del alquiler** (sólo un 2% debe hasta 2 meses) y el **65%** señala que solo **1 (una) persona se hace cargo del pago del mismo**, mientras que en el 31% de los casos lo hacen 2 personas.

Cuántos pagan, cuántos viven

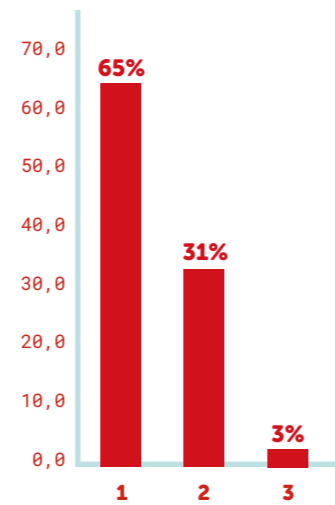
Nos interesa profundizar en la relación entre la **cantidad de personas que asumen el costo del alquiler y las que viven en el inmueble**. La tendencia marca que existe una estrecha relación entre quienes habitan y quienes asumen los costos del alquiler.

Del total de los hogares con personas que **viven solas**, en el **48%** de los casos el **costo** es asumido por **1 persona**. Del total de los hogares con **2 habitantes**, en el **65%** de los casos el **costo** es asumido por **ambas personas**. Sólo el **5,6%** de los casos registran no hacerse cargo del **monto del alquiler** en donde viven, siendo el **78% estudiantes**.

RESPECTO AL ÚLTIMO PAGO DEL ALQUILER, USTED:



¿ENTRE CUÁNTAS PERSONAS SE DIVIDE EL PAGO?



Gráficos 5 y 6. Pago y división de gastos en el pago.

Ingresos destinados al alquiler

Al consultar sobre la proporción de los ingresos que se destinan al pago del alquiler, el **39%** manifiesta dedicar **"más de un tercio"** de sus ingresos para ello. Asimismo,

es destacable que en los casos en que **una sola persona afronta el pago del alquiler**, el **53%** invierte entre **un tercio y la mitad (inclusive)** de sus ingresos.



Gráfico 7. Proporción de ingresos destinados al alquiler (incluyendo expensas).

Porcentaje de aumento

El **33%** de las personas encuestadas tuvieron **aumentos** del monto del alquiler de más del **80%**. El 35% de los casos registra un aumento que ronda entre el 40% y el 79%.

¿QUÉ PORCENTAJE DE AUMENTO TUVISTE EN LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN?

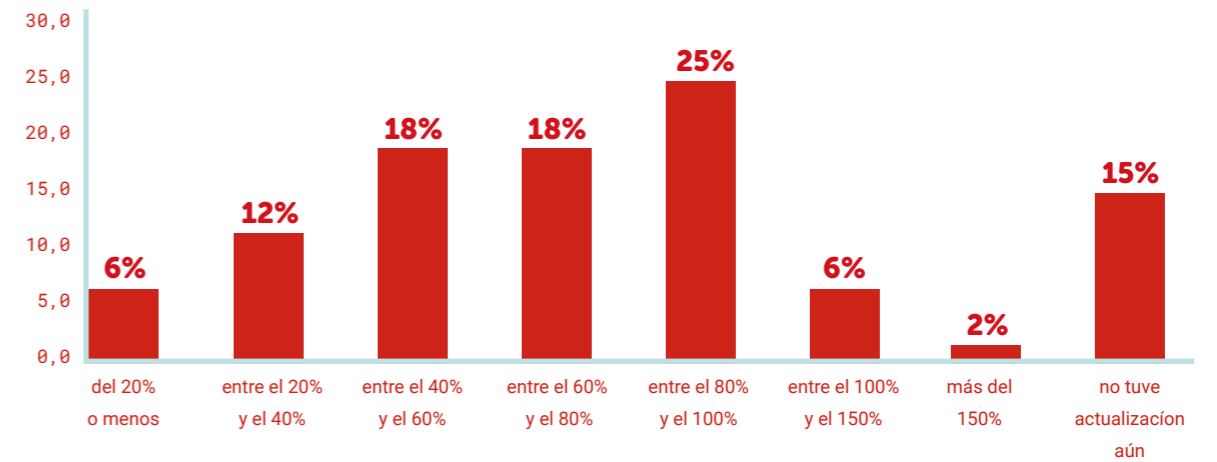


Gráfico 8. Porcentaje aumento en la actualización del alquiler.

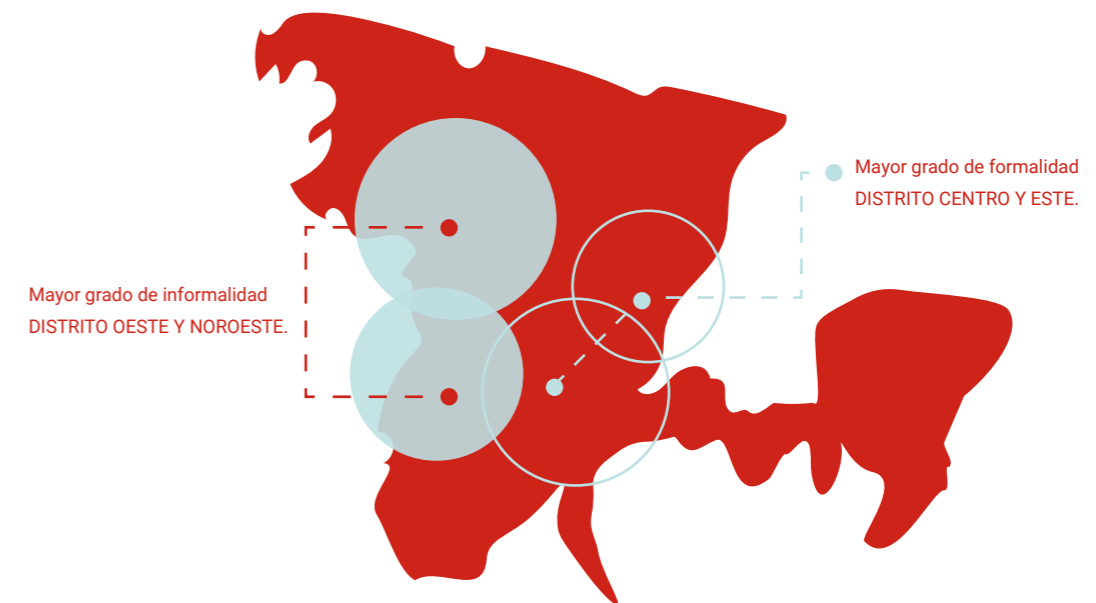
Concentración de la informalidad

Nos interesa indagar en la posible relación entre la informalidad y las zonas de la ciudad. Si bien estos datos no son representativos de la situación total de los alquileres en la ciudad de Santa Fe, nos permiten avanzar sobre algunas líneas específicas.

El **Distrito Noroeste** presenta el mayor **nivel de informalidad con un 23,8%**, mientras que el **Distrito Oeste** registra un **18,2%**.

El **Distrito Centro** presenta el mayor **nivel de formalidad en el alquiler con un 92,3%** de contratos por escrito. Siendo a su vez, el distrito con mayor frecuencia de las personas relevadas, presentando un 51% de los casos totales.

Estos últimos dos datos nos permiten visualizar una distribución espacial específica que se vincula con una formalización hacia los distritos Centro y Este, mientras visibiliza un crecimiento de la informalidad hacia los extremos de la ciudad.



Mapa 1. Porcentaje de formalidad según Distritos de la ciudad de Santa Fe.

Problemáticas a la hora de alquilar

Las problemáticas que las personas inquilinas señalan que tuvieron a la hora de alquilar tienen que ver con la **cantidad de requisitos y garantías que se les solicitan al 37% de los casos**, mientras que el 24% destacó al precio de los contratos y costo de ingreso y el 21% lo hizo con la poca oferta o disponibilidad de alquileres.

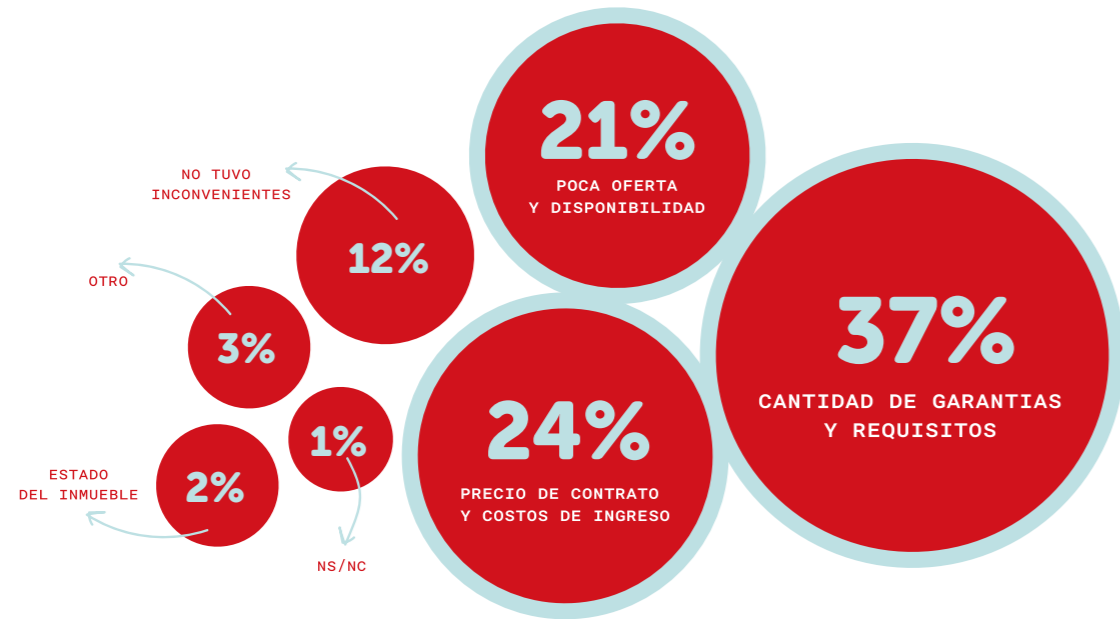


Gráfico 9. Principales problemáticas a la hora de alquilar.

Problemáticas actuales

En cuanto a las problemáticas actuales existen aquellas de **primer orden y vinculadas con lo económico** (impresibilidad de los aumentos del monto del alquiler, costos de los servicios y expensas, etc) para el 56% de quienes alquilan. Por otro lado, en el 16% de los casos tienen pro-

blemáticas habitacionales como la relación con dueños e inmobiliarias, la calidad de los servicios en el inmueble, su vínculo con otros y otras habitantes de los edificios en el caso de quienes viven en departamentos, entre otros.

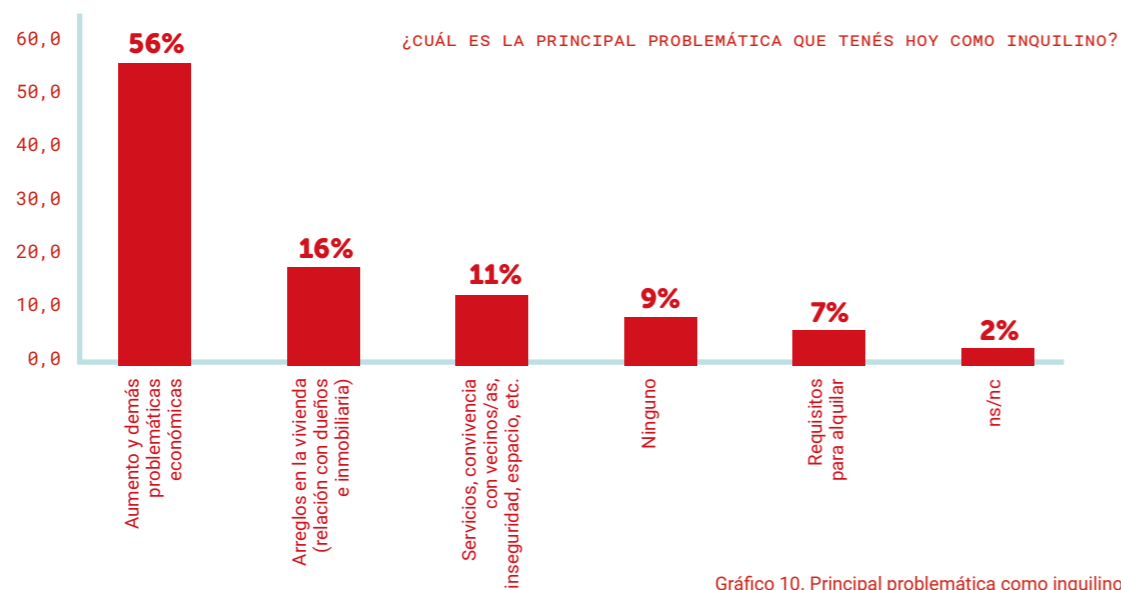


Gráfico 10. Principal problemática como inquilino.

Situación actual de alquiler

Ante la pregunta sobre la situación actual de su alquiler, el **45% de las personas encuestadas renovaron su contrato de alquiler en la misma vivienda**. El 31%, por su parte, cambió de vivienda.

Del grupo de personas que cambiaron de vivienda, el 50% vive en el Distrito Centro. Cerca de la mitad, el 42%, manifestó no haber tenido que firmar contratos en los últimos seis meses. De ese grupo, el 25% sufrió aumentos de más del 80% del monto del alquiler en su última actualización.

EN RELACIÓN A TU ALQUILER ACTUAL
¿CUÁL DE ESTAS SITUACIONES
TE REPRESENTA MEJOR?

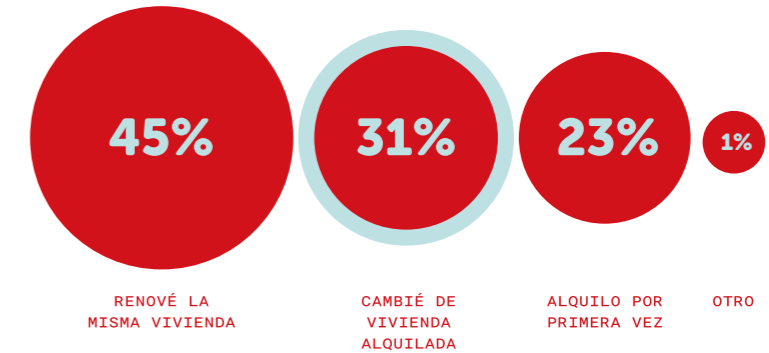


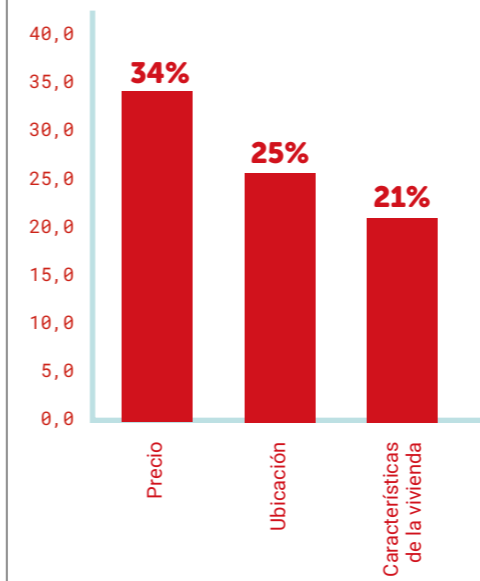
Gráfico 11. Situación actual del alquiler.

Prioridades a la hora de alquilar

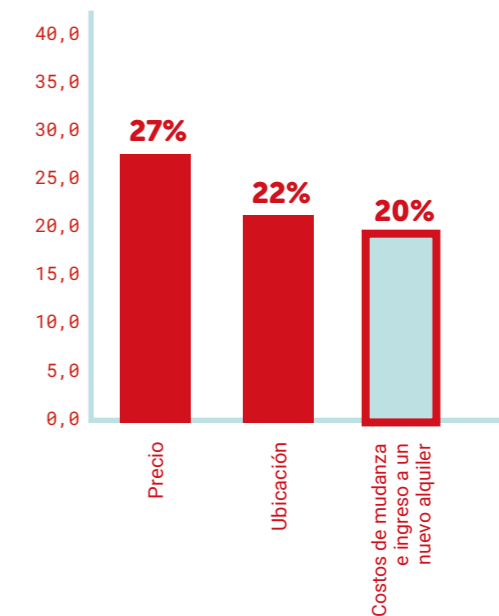
En línea con la situación actual del alquiler, indagamos sobre las prioridades que tuvieron en cuenta las personas inquilinas para, principalmente, cambiar de vivienda o renovar en el mismo lugar. **Del grupo que cambió de vivienda alquilada, el 34% prioriza el monto del alquiler, mientras que el 25% colocó a la ubicación como uno de los elementos estructurantes de su decisión, seguida por las características de la vivienda para el 21%.**

Entre quienes renovaron contrato en el mismo lugar, el 27% priorizó el monto del alquiler, mientras que el 21% colocó a la zona de su ubicación como la segunda razón más relevante. **Es destacable, sin embargo, que el 20% tomó en cuenta los costos de mudanza e ingreso a un nuevo alquiler** como condición para renovar contrato de alquiler en el mismo lugar.

¿QUÉ PRIORIZAN QUIENES DECIDIERON
CAMBIAR DE VIVIENDA?



¿QUÉ PRIORIZAN QUIENES DECIDIERON
RENOVAR EN LA MISMA VIVIENDA?



Gráficos 12 y 13. Prioridades a la hora de cambiar de vivienda y renovar en la misma vivienda.

Particularidades de alquilar en el Distrito Centro

Este recorte surge por la cantidad de casos que corresponden a inquilinos/as que viven en el Centro, como la mayor frecuencia de los datos relevados. A su vez, esta descripción nos permite acercarnos a algunos sentidos que vinculan lo geográfico con sentidos específicos en torno a la comodidad y cercanía.

PRIORIDADES DE LOS INQUILINOS/AS DEL DISTRITO CENTRO

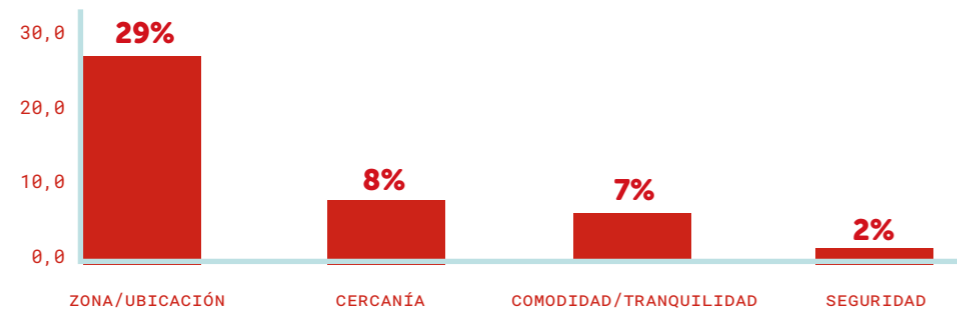


Gráfico 14. Prioridades a la hora de cambiar de vivienda y renovar en la misma vivienda.

En el Distrito Centro, las condiciones económicas y las de tipo habitacionales, junto con los requerimientos para alquilar, no aparecen como los principales elementos que condicionan las decisiones en torno a dónde y cómo vivir.

Por otra parte, encontramos un 46% de los casos que manifiestan priorizar la zona, la comodidad y la cercanía como prioridades para vivir en el Centro de Santa Fe. Esto último no supone un abandono de los problemas estruc-

turales que quienes alquilan atraviesan pero si da lugar a que los inquilinos sean mayormente movilizados por otras cuestiones.

En este sentido, esto lejos de aparecer como una contracara que alivia el problema general de los inquilinos/as, abre puertas para pensar nuevas cuestiones vinculadas entre cómo se construyen sentidos en torno a la ciudad/ los barrios y quienes desean alquilar en ella.

**Parte 3 -
Opiniones sobre la
Ley de Alquileres //**

Al respecto de la vigente Ley de Alquileres, una normativa que desde su aprobación a mitad de 2020 ha recibido cuestionamientos de diversos sectores de la sociedad en cuanto a su capacidad de dar respuestas a las demandas de las personas que alquilan y en general a los actores del mercado inmobiliario, consultamos sobre la postura de las personas que alquilan en la ciudad.

CONSIDERÁS QUE LA LEY DE ALQUILERES DEBE:

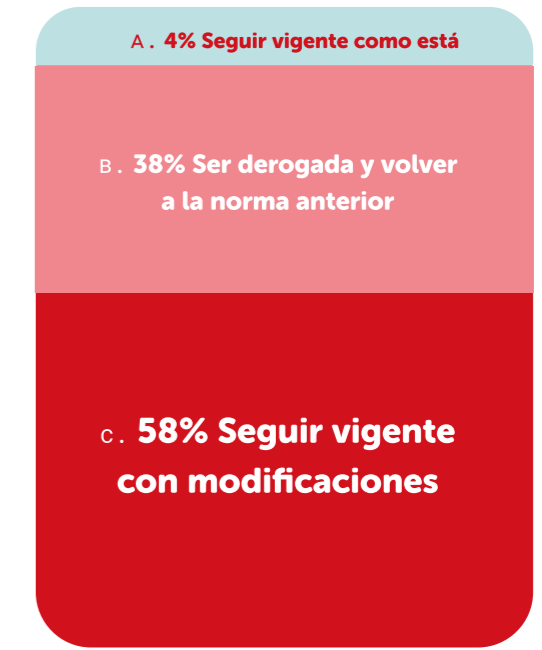


Gráfico 15. Opiniones sobre la Ley de Alquileres.

Ante esto, el 96% se manifiesta en desacuerdo con su funcionamiento, señalando en el 58% de los casos que "debe seguir vigente con modificaciones" o "ser derogada y volver a la norma anterior" en el 38% de las respuestas. Por último, un 4% destaca que debe "seguir vigente como está".

PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS SEGÚN POSICIÓN ANTE LA LEY DE ALQUILERES:

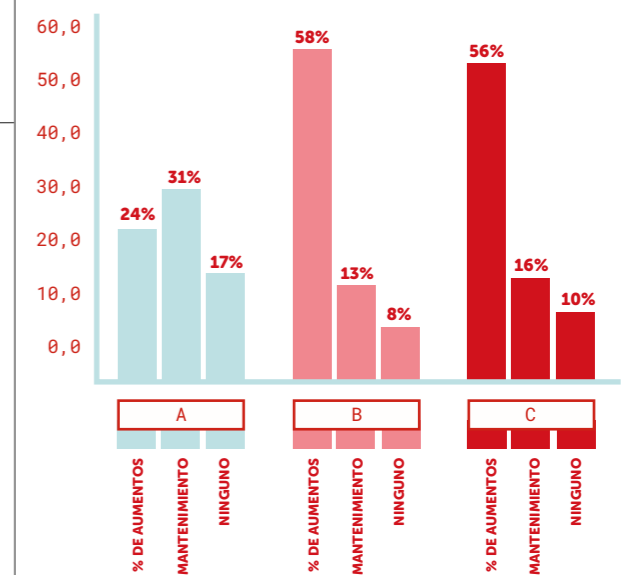


Gráfico 16. Principales problemáticas según posición ante la Ley de Alquileres.

Conclusiones //

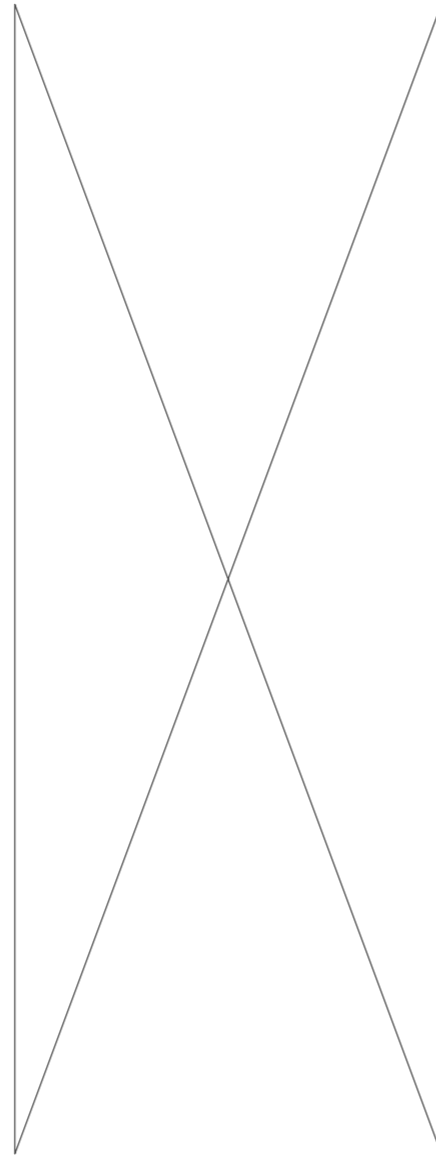
En relación con esto, las posturas ante la Ley de Alquileres encuentran vinculación con las problemáticas actuales de quienes alquilan. Por ejemplo, las personas que quieren que la **Ley siga vigente como está** tienen la particularidad de definir a las cuestiones **habitacionales, de mantenimiento y convivenciales como su problema actual**.

Entre el grupo que opina que la **Ley debe seguir vigente con modificaciones**, más de la mitad de la muestra, **encontramos que el porcentaje de aumentos/costos del alquiler/actualización** aparece jerarquizado como el principal problema en la actualidad.

Por su parte, entre las personas que consideran que la **Ley debe ser derogada** y debemos volver a la anterior, **el porcentaje de aumentos/costos del alquiler/actualización** aparece jerarquizado como el principal problema en la actualidad en relación a su alquiler.

En general, los problemas que existen condicionan las posturas ante la Ley y en relación a las diversas consultas que aborda el sondeo. Por su parte, los problemas considerados de **primer orden son aquellos de carácter estructural y se relacionan con el acceso a la vivienda, la relación entre salarios-alquileres, los niveles de inflación y los niveles de empleo**. Este universo de personas se manifiesta a favor de modificar la normativa de alquileres, y sufre mayormente aumentos cercanos al 100% en el monto de su alquiler.

Por otro lado, los problemas de **segundo orden** responden a una serie de cuestiones relacionadas con el **estado y mantenimiento de la vivienda, y con ello, las relaciones con dueños/as e inmobiliaria para la gestión de reparaciones/arreglos**. Quienes destacan estas problemáticas como su principal inconveniente para configurar su vida como inquilino/a destinan menos de un tercio de sus ingresos al pago del alquiler, entre otras variables que ejemplifican una situación de menor urgencia ante la satisfacción de la vivienda como un derecho.



QUE ALQUILAR SEA POSIBLE

