

Buenos Aires, 11 de mayo de 2023

Sr. Balakrishnan Rajagopal

Relator Especial de las Naciones Unidas

el derecho a una vivienda adecuada

**Ref.: Contribuciones de la Sociedad Civil al informe del relator “Un lugar para vivir con dignidad para todos: Que la vivienda sea asequible**

De nuestra mayor consideración,

Nos dirigimos a Ud. desde el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) para presentar información relativa a la situación habitacional de la Argentina en términos de asequibilidad. Esperamos que la información enviada resulte útil a la hora de elaborar su próximo informe que se presentará en el 78º período de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas

* Argentina tiene un déficit habitacional que se estima en más de 3,5 millones de viviendas: 2,2 millones son viviendas deficitarias y más de un millón tiene hacinamiento[[1]](#footnote-0).
* Según la información que elabora el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, en el año 2001 el 11,1% de la población argentina accedía a una vivienda vía arrendamiento. A 2022 esa población ascendió al 20,8%[[2]](#footnote-1). Por otro lado, existen en Argentina 5.687 asentamientos informales donde residen aproximadamente 5.000.000 de personas. La mitad de estos asentamientos surgió a partir del año 2000[[3]](#footnote-2).

*Dolarización del mercado inmobiliario*

* El mercado de vivienda de Argentina se encuentra dolarizado desde la década del ´70 mientras que el resto de la economía, incluídos los salarios, utilizan la moneda local. Este fenómeno opera como una barrera para la opción de compra de viviendas. Desde 2019, debido a la escasez de dólares, existe una política de restricción de compra de divisas para el ahorro personal. No está habilitado comprar más de 200 dólares por mes. Esto consolida la concepción de la vivienda como un bien de inversión, de ahorro o especulación. Quienes tienen excedente de pesos en su economía personal, utilizan el mercado inmobiliario como un vehículo para dolarizar sus ahorros. Invierten en pesos en proyectos de construcción y luego venden esos inmuebles en dólares.

Es importante tener en cuenta la situación reciente de la macroeconomía del país. En los últimos años, Argentina entró en una espiral inflacionaria de los precios de la economía. Se pasó de una inflación anualizada del 25% en el año 2015 a 52,5% en el 2019 y de 94,8% en el año 2022.

* Por otro lado, el crédito hipotecario en Argentina es casi inexistente. En los últimos 20 años ha pasado de ocupar casi el 6% del Producto Bruto Interno a menos del 1% en 2021[[4]](#footnote-3). La última herramienta financiera que el Estado Nacional lanzó para la compra de viviendas fue en el año 2016, cuando creó la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)[[5]](#footnote-4). Se trata de una herramienta ideada para utilizar como unidad de transacción de bienes inmuebles. El valor de la UVA se actualiza de manera diaria y varía de acuerdo a la evolución de los precios del consumidor (bienes y servicios necesarios para la subsistencia de las personas).
* El principal problema que tuvo esta unidad para funcionar como una herramienta de acceso a la vivienda fue el alto índice de inflación. Los precios de la economía en general -y en particular de los precios al consumidor- aumentaron de manera exponencial, muy por encima de los salarios.

Recientemente existieron dos fallos judiciales provinciales para que el valor de las cuotas se mantenga accesible. En Tierra del Fuego, el Poder Judicial ordenó una medida cautelar para que la cuota del crédito no supere el 35% de los ingresos de los deudores[[6]](#footnote-5). En la provincia de Mendoza, la Justicia Federal dio lugar a un pedido de un deudor para que se cambie la forma de indexar la variación de la unidad y que la cuota no supere el 30%[[7]](#footnote-6).

*Mercado de alquileres*

* La imposibilidad de acceder a la vivienda a través del mercado de compra venta aumentó la presión sobre el mercado de alquileres. Así, el modo en que funciona este mercado fue ganando protagonismo en la discusión pública de los últimos años.
* En el año 2020, el Congreso Nacional aprobó la llamada “Ley de Alquileres”[[8]](#footnote-7) que mejoró sustancialmente las condiciones de alquilar para les inquilinos. Concretamente, la ley amplió la duración mínima del contrato, amplió el abanico de garantías a presentar, dispuso la creación de un programa de alquiler social, entre otras medidas. En cuanto a la accesibilidad del alquiler, la ley regula los aumentos de precios. En lugar de que los aumentos queden librados a la libre negociación entre locador y locatario (una negociación entre dos partes muy desiguales); la ley crea un índice para definir los aumentos, que promedia entre el aumento de precios y el aumento de los salarios. Además establece que los aumentos no pueden darse con más frecuencia que una vez por año. Esto es particularmente relevante en un contexto de altísima inflación.
* Sin embargo, desde su sanción, ninguna oficina del Estado Nacional -tampoco ninguna agencia de ningún gobierno local- se hizo cargo de hacer cumplir la ley. En una encuesta telefónica que hizo el CELS junto con organizaciones aliadas a hogares inquilinos de Área Metropolitana de Buenos Aires, el 60% respondió que asume aumentos por encima de lo que establece la ley[[9]](#footnote-8). Tampoco se avanzó en la implementación del Programa de Alquiler Social, creado por la ley.

*La situación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*

* La ciudad de Buenos Aires concentra la mayor cantidad de inquilinos de todo el país. Más de un millón de personas acceden a la vivienda a través del mercado de alquileres.
* Durante 2022, la publicación de anuncios de alquiler tradicional en la Ciudad de Buenos Aires en dólares pasó de representar un 13% (en enero) a un 24% (en diciembre) del total[[10]](#footnote-9). En febrero de 2023 se registraron 17.823 propiedades completas ofrecidas en la plataforma *Airbnb* en la Ciudad de Buenos Aires, superando los niveles de oferta anteriores a la pandemia. Se trata de unidades que se retiran del parque habitacional y dejan de estar disponibles para los y las residentes permanentes y presiona sobre las condiciones del conjunto de la oferta.
* La consolidación de la plataforma *Airbnb* como mercado de alquiler temporal, fue promovida desde el Gobierno de la Ciudad. En 2019 firmó un convenio con la plataforma por medio del cual se comprometió a legalizar su actividad y no realizar acciones en su contra. Además, el gobierno de la ciudad creó un registro de inmuebles ofrecidos para el mercado turístico. Sin embargo, según información que trascendió públicamente[[11]](#footnote-10), el registro sólo contiene 357 viviendas, casi el 2% de la totalidad ofrecidas en *Airbnb*.
* La Ciudad de Buenos Aires cuenta con una política de subsidios habitacionales para personas que no tienen donde vivir. A través del Decreto N° 690, el gobierno entrega subsidios a aquellas familias que atestiguan no tener vivienda, generalmente desalojados. Desde octubre de 2022 el monto promedio en los beneficiarios totales es de $20.313[[12]](#footnote-11). Según el relevamiento que realiza el Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, para ese mismo período un monoambiente -sin incluir expensas- rondaba los $60.000. Es decir, el monto del subsidio no alcanza para cubrir el gasto de un departamento pequeño en la Ciudad.
* Aquellos hogares inquilinos que judicializan el decreto nro. 690 logran obtener otros montos subsidiados. Si bien los montos son muy diversos puesto que buscan cubrir la totalidad del alquiler, para mayo de 2022, variaba entre los $30.000 y $50.000 pesos mensuales.
* Recientemente, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires lanzó un programa de créditos para los hogares inquilinos con los objetivos de: afrontar los gastos de ingreso (pago adelantado, depósito y gastos que puedan surgir); que los propietarios puedan arreglar sus viviendas y volcarlas al mercado y que los propios inquilinos sean quienes arreglen la vivienda que van a alquilar[[13]](#footnote-12). Se trata de una enfoque monetarista del problema, donde el Estado aparece únicamente con un rol de financiamiento. Sin embargo, la medida no toma en cuenta la situación financiera de la mayoría de los inquilinos. Según la encuesta que realizamos junto a otras organizaciones[[14]](#footnote-13), más del 60% de los hogares inquilinos del Área Metropolitana de Buenos Aires se encuentra endeudado. Estos hogares inquilinos que toman deuda, la usan principalmente para pagar el alquiler.
* Además, si bien los inquilinos se encuentran con mayor nivel de ocupación que el año pasado, destinan más ingresos para poder pagar el alquiler. Según la encuesta, mientras que en 2021 el 24% de los hogares destinaron más de la mitad de sus ingresos para pagar el alquiler[[15]](#footnote-14), en 2022 este porcentaje llegó al 32%.

1. Subsecretaría de Vivienda (2018) en Documento de Trabajo n° 181, “La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los Institutos de vivienda”, Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (2018). [↑](#footnote-ref-0)
2. Resultados de la Encuesta Permanente de Hogares, tercer trimestre del año 2022, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. [↑](#footnote-ref-1)
3. Información resultante del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) actualizado el año 2020. Disponible en: <https://argentina.techo.org/renabap/> [↑](#footnote-ref-2)
4. Gonzalez Rouco (2021), “Dueños o Inquilinos”, Editorial Unión. [↑](#footnote-ref-3)
5. <https://observatorio.unr.edu.ar/unidad-en-valor-adquisitivo-uva/> [↑](#footnote-ref-4)
6. <https://www.surenio.com.ar/medida-cautelar-por-los-creditos-uva/> [↑](#footnote-ref-5)
7. <https://www.losandes.com.ar/economia/la-justicia-federal-de-mendoza-fallo-a-favor-de-un-deudor-hipotecario-uva-asi-debera-pagar-ahora-sus-cuotas/> [↑](#footnote-ref-6)
8. Detalle de la norma disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/alquileres> [↑](#footnote-ref-7)
9. Link al informe completo: <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2023/04/version-final.pdf> [↑](#footnote-ref-8)
10. Relevamiento realizado por Sergio Rosanovich a publicarse proximamente. [↑](#footnote-ref-9)
11. <https://www.pagina12.com.ar/525652-alquiler-para-pocos-sin-control-estatal> [↑](#footnote-ref-10)
12. Según Decreto N° 248/22 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. [↑](#footnote-ref-11)
13. <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/#top> [↑](#footnote-ref-12)
14. Link al informe completo: <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2023/04/version-final.pdf> [↑](#footnote-ref-13)
15. https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/el-indice-de-vulnerabilidad-inquilina-ivi-de-la-escuela-idaes-unsam-y-el-cels/ [↑](#footnote-ref-14)