

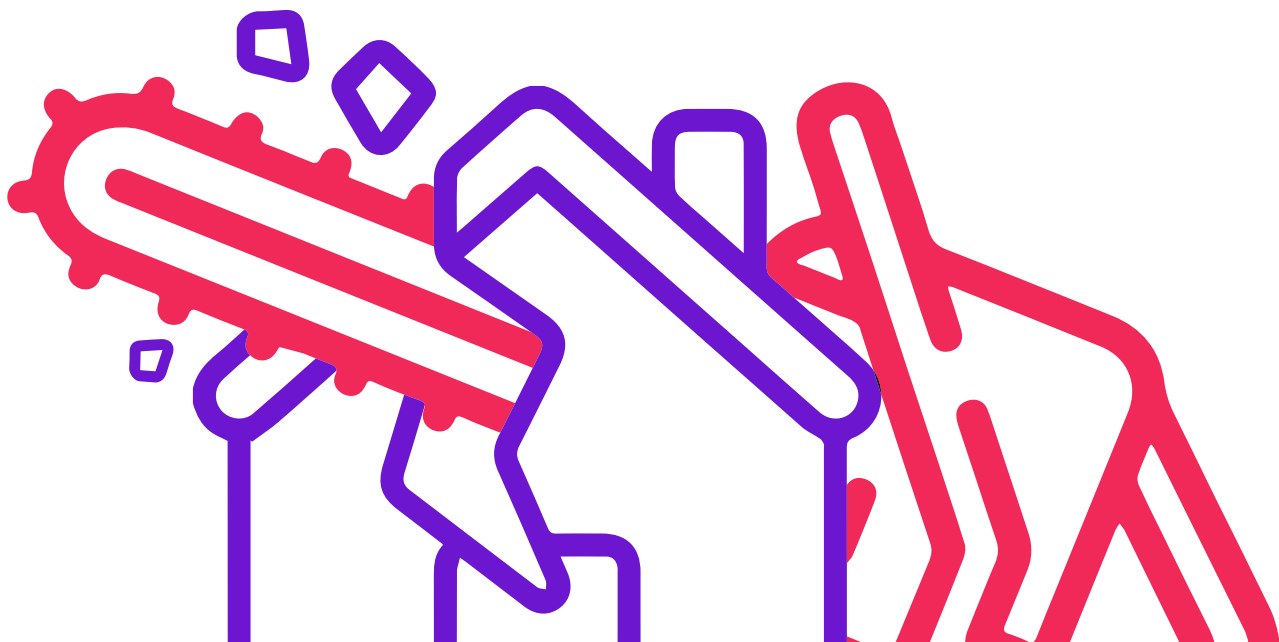
No era la casta, eras vos

El impacto del alquiler en los salarios

El acceso a la vivienda se volvió cada vez más restrictivo.

Comunidad relevó y geocalizó más de 300 propiedades en Santa Fe y analizó cuánto pesan los alquileres sobre los ingresos.

El resultado confirma lo que ya mostraban los informes anteriores: llegar a fin de mes es casi imposible.



Comunidad

Transcurrida más de la mitad del mandato del gobierno de Javier Milei, no hay margen para interpretaciones: los ingresos de los trabajadores se deterioraron y ese proceso impacta de manera directa en sus condiciones de vida. A contramano del discurso oficial, que insiste en una supuesta recuperación del poder adquisitivo, lo que se verifica en la práctica es otra cosa: cada vez se necesita una mayor proporción del salario para sostener gastos básicos.

En informes anteriores, desde Comunidad analizamos el impacto de los servicios públicos sobre los ingresos de trabajadores y trabajadoras: más de 700% de aumento en la tarifa de la EPE, 1014% en Aguas Santafesinas, 450% en gas natural y 618% en el boleto de colectivo, frente a jubilaciones que crecieron 180% y salarios apenas por encima del 230%. También abordamos el ajuste en IAPOS y PAMI, el aumento de los medicamentos y el costo de las prepagas, que hoy representan como mínimo el 23% de los ingresos de una familia con ingresos promedio.

El acceso a la vivienda no escapa a esta lógica. En este marco, Comunidad relevó y geolocalizó las propiedades en alquiler disponibles en la ciudad de Santa Fe, construyendo una base de datos que permite analizar el mercado desde una perspectiva concreta. A partir de ese relevamiento, las viviendas fueron clasificadas según cantidad de ambientes, lo que permite observar con mayor precisión el peso del alquiler sobre los ingresos.

Los resultados son claros. El alquiler de un departamento de dos ambientes representa hoy más de la mitad del ingreso promedio de un trabajador, de acuerdo a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC), y también de un docente, un empleado municipal, un empleado de comercio. No se trata simplemente de que los precios sean elevados, sino de que los ingresos resultan cada vez más insuficientes para afrontarlos.

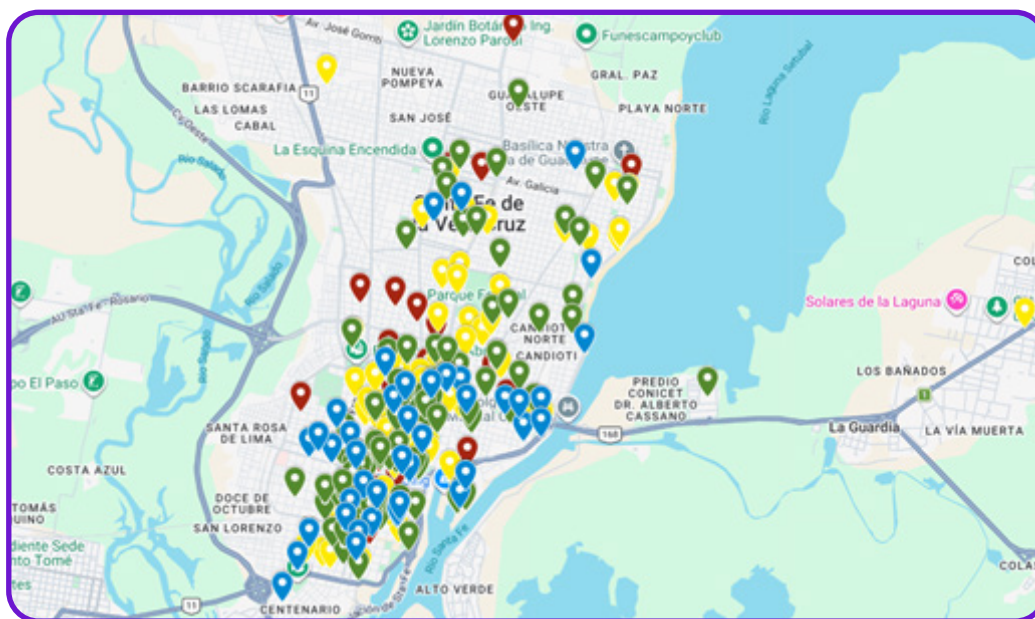
En ese desfasaje creciente entre lo que se gana y lo que cuesta vivir se expresa con crudeza el sentido del modelo económico actual. Los ingresos pierden valor de manera sostenida: el salario rinde cada vez menos, obliga a destinar más horas de trabajo para cubrir lo básico y, aun así, no alcanza. La consecuencia no es abstracta. Se traduce en endeudamiento para llegar a fin de mes, en gastos que se postergan, en decisiones cotidianas atravesadas por la incertidumbre. Y también en un deterioro silencioso pero persistente de la calidad de vida: estrés, angustia, desgaste. Porque cuando el ingreso deja de garantizar lo mínimo, lo que se erosiona no es sólo el poder de compra, sino las condiciones materiales y emocionales para sostener una vida digna.



¿Cuánto cuesta alquilar?

Para analizar los precios de los alquileres en la ciudad de Santa Fe, Comunidad relevó las propiedades disponibles en publicaciones de inmobiliarias y plataformas digitales. A partir de ese trabajo se construyó una base de datos que incluye dirección, precio y cantidad de ambientes de cada unidad. En total, se relevaron 327 propiedades, de las cuales 268 pudieron ser geolocalizadas, lo que permitió no sólo identificar su distribución territorial sino también analizar el mercado con información sistematizada.

Este relevamiento no se basa en estimaciones, sino en propiedades efectivamente publicadas. Cada unidad fue clasificada de la siguiente manera: un ambiente, dos ambientes, tres ambientes y cuatro o más ambientes. Con el objetivo de obtener valores representativos y evitar distorsiones, se depuraron los datos excluyendo aquellos precios significativamente más bajos y más altos dentro de cada categoría, que corresponden a casos atípicos (por ejemplo, propiedades en condiciones muy precarias o unidades consideradas "premium"). En los casos en los que estaba expresado en la publicación, se agregó al alquiler el valor de las expensas.



Propiedades en alquiler de:

📍 1 ambiente - 📍 2 ambientes - 📍 3 ambientes - 📍 4 ambientes o más

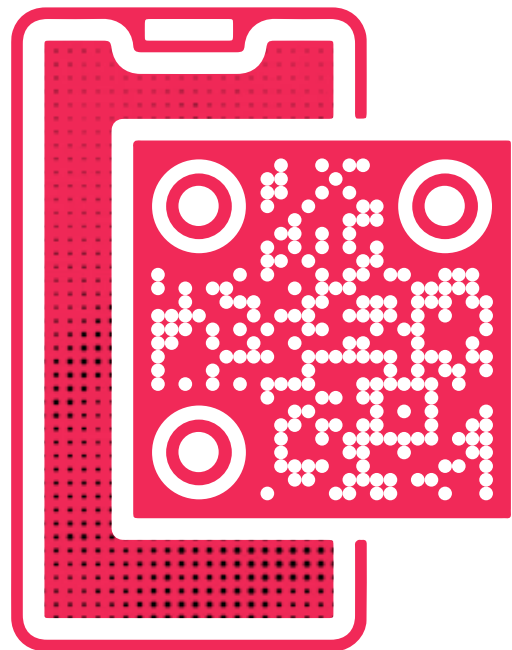
Sobre esa base ajustada se utilizó la mediana como indicador principal. Este valor representa el precio central de cada categoría —es decir, el punto a partir del cual la mitad de las propiedades se ubica por debajo y la otra mitad por encima—, lo que permite reflejar con mayor precisión el valor real de los alquileres.

En función de este análisis, los valores de referencia para la ciudad de Santa Fe son los siguientes:

			
1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes	4 ambientes o más
\$430.000	\$600.000	\$700.000	\$830.000

Estos valores corresponden a precios de oferta publicados, por lo que pueden diferir entre un 5% y un 10% respecto de contratos ya vigentes, según Comunidad pudo corroborar con más de 30 inquilinos e inquilinas. Aun así, esa diferencia no altera el problema de fondo: el alquiler continúa absorbiendo una proporción cada vez mayor de los ingresos.

Podés ingresar al mapa que muestra las propiedades en alquiler haciendo **click aquí**, o ingresando desde el código QR que se muestra a continuación.





Alquileres vs Ingresos

Con estos valores como referencia, el paso siguiente es analizar cómo impactan en la economía de cada trabajador y trabajadora. Lo relevante es saber qué porcentaje de sus ingresos debe destinar una persona al alquiler de una vivienda. En ese sentido, se tomaron como referencia seis ingresos: la jubilación mínima; el límite superior del decil 5, que representa al 50% de las personas ocupadas según datos del INDEC; el ingreso promedio de los estratos medios que también publica INDEC; el mínimo garantizado de un empleado municipal; el salario inicial de un maestro de grado (25 horas) y el salario de un empleado de comercio categoría Maestranza A, sin horas extras, comisiones ni feriados.

- 💰 Jubilación Mínima: **\$450.319**
- 💰 Ingreso Mediano población ocupada según INDEC: **\$800.000¹**
- 💰 Ingreso Promedio de los estratos medios según INDEC: **\$940.586²**
- 💰 Mínimo garantizado municipal: **\$1.065.000** (incluye presentismo)³
- 💰 Salario Maestro de Grado (25 horas): **\$1.037.205⁴**
- 💰 Salario Empleado de Comercio categoría Maestranza A: **\$1.046.333⁵**

El cruce entre precios e ingresos permite dimensionar con claridad el problema: alquilar dejó de ser un gasto más para convertirse en el principal condicionante del ingreso, haciendo casi imposible llegar a fin de mes.

El alquiler de un departamento de un ambiente representa el 95% de una jubilación mínima, 54% del ingreso mediano del 50% de la población ocupada en Argentina y el 46% del ingreso promedio de los estratos medios. Para un empleado municipal representa el 40% del mínimo garantizado, para un docente el 41% del salario inicial y para un empleado de comercio el 41%.

En el cálculo respecto a un departamento o casa con dos ambientes el peso del alquiler se hace aún más evidente: representa el 75% del ingreso mediano del 50% de la población ocupada, el 64% del ingreso promedio de los estratos medios, el 56% del mínimo garantizado para un empleado municipal, el 58% del salario inicial de un docente y el 57% del de un empleado de comercio.

¹ Evolución de la distribución del Ingreso (EPH), página 4.

² Evolución de la distribución del Ingreso (EPH), página 4.

³ FESTRAM.

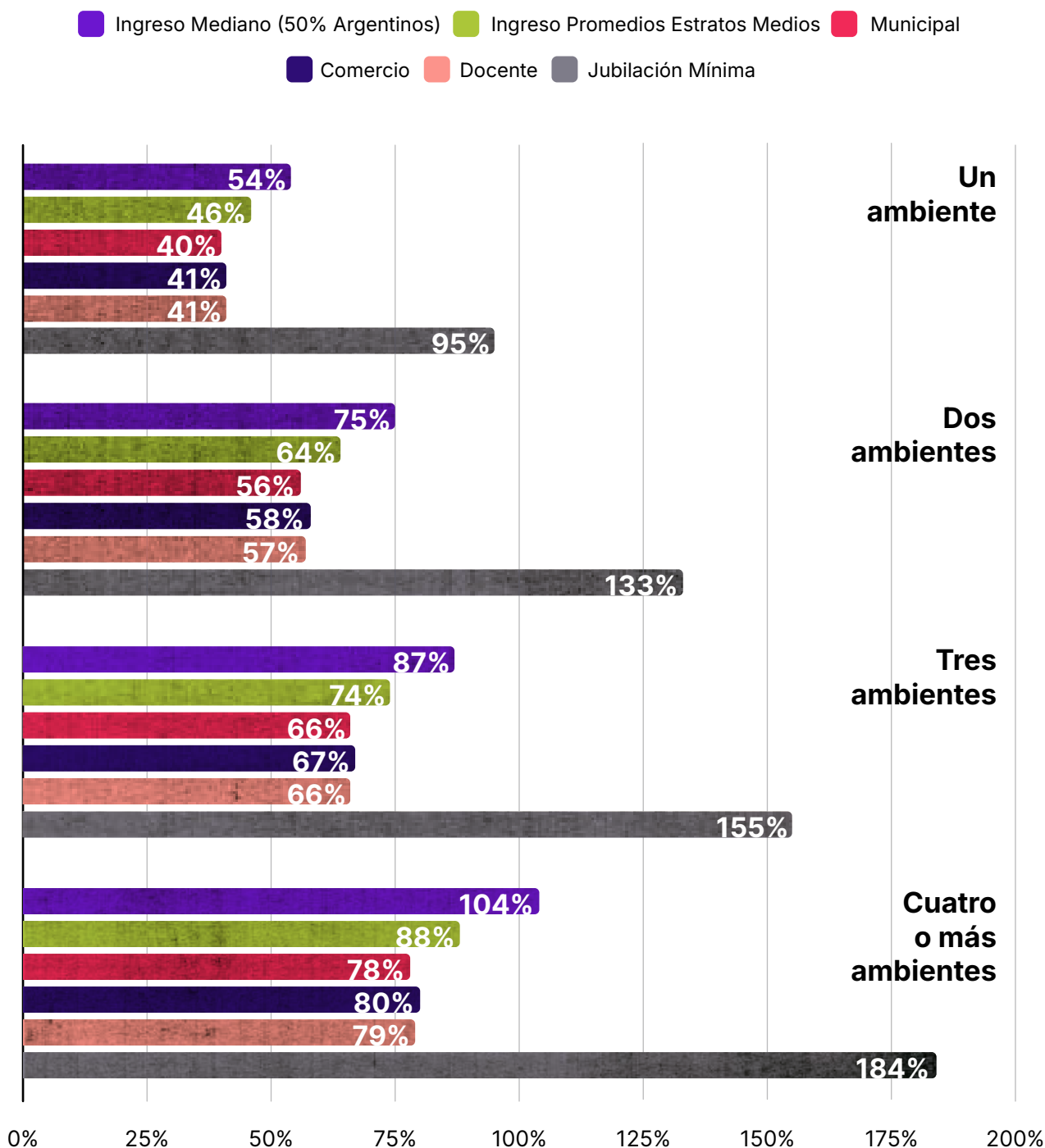
⁴ Acta Acuerdo Paritaria.

⁵ Centro Unión Empleados de Comercio.

La jubilación mínima no alcanza para alquilar un dos ambientes en casi ningún lugar de la ciudad.

Para que quede claro: alquilar un departamento o casa de dos ambientes implica destinar entre el 56% y el 75% de los ingresos relevados.

Alquileres vs Ingresos



Este comportamiento del mercado de alquileres no es exclusivo de la ciudad de Santa Fe. Según un estudio de la Universidad Nacional de Buenos Aires, en CABA los alquileres aumentaron 423% desde diciembre de 2023, muy por encima de cualquier índice de inflación. Esto refuerza una idea central del análisis: los precios de la vivienda evolucionan muy por encima del promedio de la economía, lo que profundiza la enorme distancia entre lo que se gana y lo que cuesta alquilar.



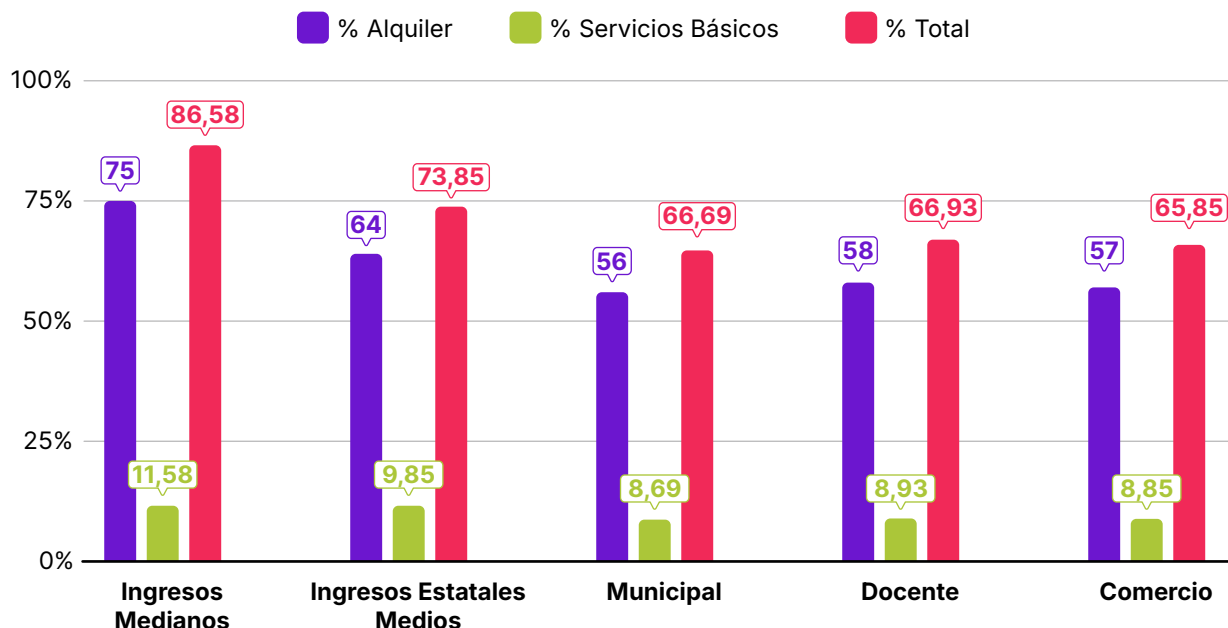
Alquiler más servicios básicos: imposible llegar a fin de mes

En nuestro informe anterior sobre las tarifas de los servicios básicos (electricidad, gas natural, agua y transporte público) mostramos el notable incremento de su impacto en los salarios. Los datos son incontestables: desde diciembre de 2023 el Salario Mínimo Vital y Móvil aumentó 130%, la jubilación mínima 180% y los salarios de docentes, empleados municipales y de comercio, en el mejor de los casos, 240%.

Mientras tanto, el costo de los servicios básicos registró aumentos muy por encima de los ingresos: un consumo de 400 kWh bimestrales para un usuario N3 (ingresos medios) se incrementó más de un 700%; 60 metros cúbicos bimestrales de agua, un 1014%; 114 metros cúbicos de gas natural, un 450%; y el boleto de colectivo urbano, un 681%.

En definitiva, un consumo promedio de electricidad (categoría Ingresos Medios), gas y agua potable implica como mínimo, según los cuadros tarifarios vigentes, un gasto de \$92.696 por mes. Eso representa el 11,58% de los ingresos medianos de la población según INDEC; el 9,85% de los ingresos promedios de los estratos medios; el 8,69% del ingreso mínimo de un empleado municipal; el 8,93% de los ingresos de un maestro de grado y el 8,85% de los ingresos de un empleado de comercio. Es decir que el pago del alquiler de un dos ambientes y los servicios básicos representa entre el 66% y el 87% de los ingresos.

Alquileres dos ambientes más servicios básicos vs Ingresos



A eso hay que sumarle otro gasto: si se toman en cuenta 22 días hábiles por mes, tomar dos colectivos por día (44 en total) representa 75.680 mensuales. Si son cuatro al día (muchos empleados de comercio) son \$151.360 mensuales.

Mientras las tarifas crecieron en los parámetros antes mencionados, en ese mismo período la inflación medida por el Instituto Provincial de Estadísticas y Censos fue 285%, lo que muestra cómo el impacto de las tarifas sobre los ingresos suele quedar subestimado en los índices de inflación. Esto se debe a que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) mide la variación promedio de una canasta de consumo en la que los servicios públicos tienen una ponderación limitada.

Sin embargo, en la práctica, el peso de las tarifas en el presupuesto de los hogares **especialmente en los sectores medios y bajos** es significativamente mayor. Esto implica que aumentos muy por encima del promedio, como los registrados en electricidad, gas, agua y transporte, afectan de manera desproporcionada el ingreso disponible, aun cuando el índice general de la inflación no refleja plenamente ese impacto. Este desfase es el mismo que se verifica en el mercado de alquileres: los precios crecen muy por encima de los ingresos, pero ese deterioro no aparece plenamente reflejado en los indicadores generales.



Vivir cada vez peor

En la ciudad de Santa Fe alquilar no es un gasto más: es el principal factor que organiza y limita la economía de los hogares. Cuando un departamento de dos ambientes exige destinar entre el 56% y el 75% del ingreso, el problema deja de ser sectorial y pasa a ser estructural.

Este dato no puede leerse de manera aislada. Es la continuidad de lo que ya mostraban los informes anteriores: tarifas, salud y ahora vivienda avanzan sobre los ingresos. No es que los alquileres, por sí solos, expliquen el problema. Es que los salarios perdieron capacidad no sólo para proyectar a futuro, darse un gusto o sostener una actividad recreativa, sino también para cubrir lo básico del día a día: pagar las cuentas, comprar alimentos, llegar a fin de mes.

El resultado es cada vez más visible: los hogares se endeudan para cubrir gastos básicos. La morosidad en créditos y tarjetas crece a niveles históricos porque el ingreso no alcanza, no porque haya un exceso de consumo. Se pide crédito para pagar el alquiler, afrontar servicios o comprar alimentos. Los datos no mienten: mientras en 2023 el 41,3% de los hogares tenía deuda bancaria, en 2026 ese número escaló al 55,1%. En solo tres años, el peso de la deuda casi se duplicó en términos de ingresos, lo que eleva el riesgo financiero de los hogares.

El impacto no se agota en lo económico. Vivir con ingresos que no alcanzan implica reorganizar permanentemente la vida cotidiana: decidir qué pagar y qué postergar, asumir niveles crecientes de incertidumbre, sostener una carga constante de estrés. Se trabaja más, se ajusta más, y aun así no alcanza.

Ese es el resultado concreto de un modelo económico que, lejos de recomponer ingresos, los licúa de manera sistemática. La política económica impulsada por Javier Milei no ordena la economía en favor de la sociedad: la reconfigura en contra de quienes viven de su trabajo, trasladando el ajuste hacia los hogares.

Lo preocupante es que este proceso no encuentra frenos a nivel local. Por el contrario, se sostiene **con apoyo explícito o con críticas apenas formales** en las gestiones de Maximiliano Pullaro y Juan Pablo Poletti, que no cuestionan el núcleo del modelo y administran sus consecuencias sin modificar su lógica.

En este contexto, el deterioro del poder adquisitivo deja de ser una variable económica para convertirse en una condición estructural de vida. No se trata sólo de cuánto cuesta alquilar, sino de qué lugar ocupa el trabajo en la organización de la sociedad. Y cuando el ingreso ya no alcanza para garantizar lo básico, lo que está en crisis no es sólo el acceso a la vivienda, sino el sentido mismo de una economía que obliga a trabajar cada vez más para vivir cada vez peor.