

Concentración de los inmuebles en la provincia de Buenos Aires

Síntesis de la respuesta de ARBA a nuestro pedido de acceso a la información pública (Providencia 45 GGR, julio de 2026), cruzada con los censos del INDEC. ARBA cuenta partidas inmobiliarias: en este informe, "inmueble" es una partida urbana, y las cantidades de inmuebles son mínimos.

Informe elaborado por **Inquilinos Agrupados**

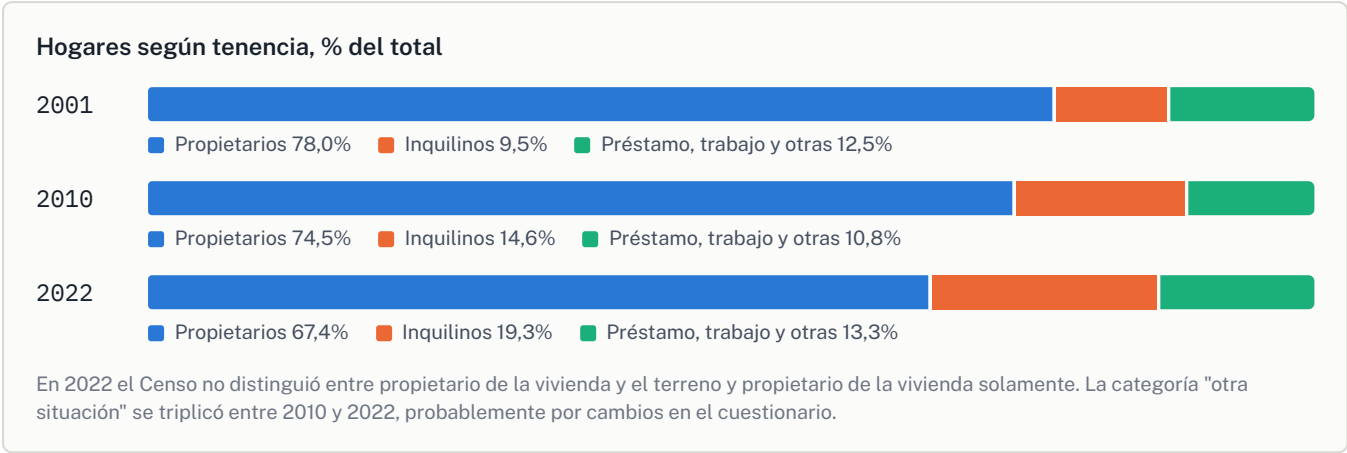
17,5 M habitantes en la provincia (Censo 2022)	1.166.672 hogares inquilinos, el 19,3% del total	1.065.255 personas con 2 o más inmuebles edificados: el 6,1% de la población
≥ 50,9% de los inmuebles edificados está en manos de ese grupo	104.584 personas con 5 o más inmuebles edificados: el 0,6% de la población	1.879 propietarios con más de 100 inmuebles urbanos cada uno

Principales hallazgos

- La propiedad está concentrada.** Una de cada cuatro personas propietarias (25,8%) tiene dos o más inmuebles edificados y reúne, como mínimo, la mitad (50,9%) de todos los inmuebles edificados. Son 1.065.255 personas, el 6,1% de la población.
- Cuanto más arriba, más concentración.** Las 104.584 personas con cinco o más inmuebles son el 2,5% de los propietarios y el 0,6% de la población, y tienen al menos 874.995 inmuebles: el 14% del total.
- Hay una cima de grandes propietarios.** 1.879 titulares (1.162 personas físicas y 717 personas jurídicas) tienen más de 100 inmuebles urbanos cada uno y suman, como mínimo, 372.579. En el escalón de más de 500 hay 80 personas físicas y 176 personas jurídicas.
- Cada vez más hogares alquilan.** Los hogares inquilinos pasaron del 9,5% en 2001 al 19,3% en 2022. Entre 2010 y 2022 crecieron un 67%, aunque el parque de viviendas aumentó al mismo ritmo que los hogares (25% y 26%).
- La vivienda desocupada se concentra en el interior.** El 11,5% del parque está desocupado: 6,7% en los 24 partidos del GBA y 17,8% en el interior, donde pesan las casas de veraneo. En toda la provincia hay 143.150 viviendas en alquiler o venta.
- El alquiler formal es una porción mínima.** En 2025 se sellaron en ARBA 32.122 contratos de locación de inmuebles, y solo 7.664 contribuyentes declaran percibir renta por alquiler de vivienda: menos de uno por cada 100 hogares inquilinos.

1. Hogares según tenencia de la vivienda

Entre 2010 y 2022 la provincia sumó 1.262.066 hogares. De ellos, 466.433 son inquilinos (37,0%). La proporción de hogares propietarios bajó del 74,5% al 67,4%.

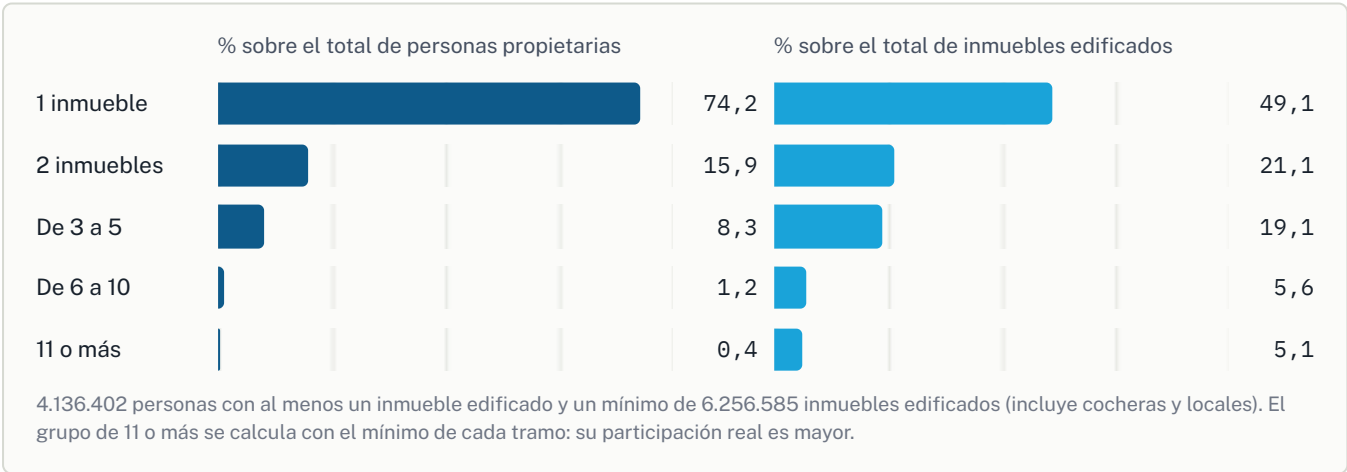


Año	Hogares	Propietarios	%	Inquilinos	%
2001	3.920.985	3.058.977	78,0%	372.726	9,5%
2010	4.789.484	3.570.314	74,5%	700.239	14,6%
2022	6.051.550	4.081.249	67,4%	1.166.672	19,3%

ARBA · PROVIDENCIA 45 GGR · PERSONAS HUMANAS

2. Distribución de la propiedad

ARBA informó cuántas personas tienen 1, 2, 3 o más inmuebles, por tramos. Para cada grupo se calcula un mínimo de inmuebles multiplicando sus titulares por el límite inferior del tramo.



Los propietarios frente a la población

Personas con inmuebles edificados	Personas	% de la población	% de los propietarios	% de los inmuebles edificados
Un solo inmueble	3.071.147	17,5%	74,2%	49,1%
2 o más	1.065.255	6,1%	25,8%	≥ 50,9%
3 o más	406.392	2,3%	9,8%	≥ 29,9%
5 o más	104.584	0,60%	2,5%	≥ 14,0%
Más de 10	14.950	0,09%	0,36%	≥ 5,1%

Población: 17.523.996 habitantes (Censo 2022). La población incluye a niñas y niños, y algunos titulares viven fuera de la provincia. "≥" indica un mínimo.

ARBA · PROVIDENCIA 45 GGR · PARTIDAS URBANAS EDIFICADAS Y BALDÍAS

3. Los que más tienen

1.879 propietarios tienen más de 100 inmuebles urbanos cada uno. Entre todos suman, como mínimo, 372.579. Las personas jurídicas pesan más que las físicas en la cima: en el escalón de más de 500 son 176, más del doble que las 80 personas físicas, sobre un universo de titulares 82 veces más chico.

Inmuebles por propietario	Personas físicas	Personas jurídicas	Inmuebles (mínimo)
De 101 a 200	795	322	112.817
De 201 a 300	157	99	51.456
De 301 a 500	130	120	80.050
Más de 500	80	176	128.256
Total, más de 100	1.162	717	372.579

Incluye terrenos baldíos. Contando solo inmuebles edificados, 609 personas físicas tienen más de 100 y 16 tienen más de 500; ARBA no separó baldíos y edificados para las personas jurídicas, ni aclaró si estas incluyen organismos públicos o fideicomisos.

INDEC · CENSO 2022 · CONDICIÓN DE OCUPACIÓN

4. Viviendas desocupadas

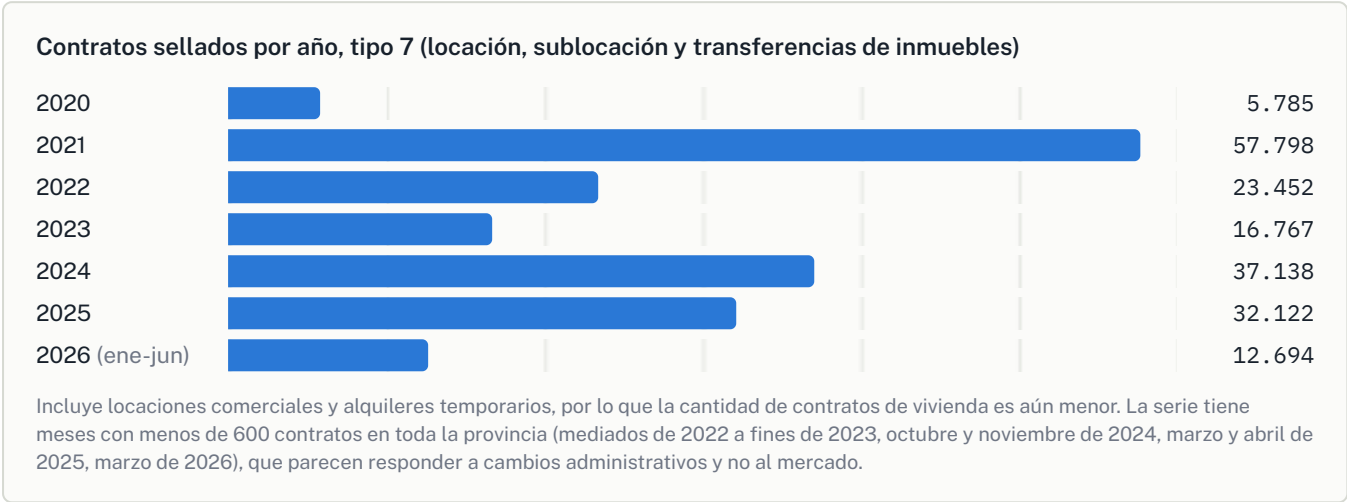
El Censo 2022 registró 774.963 viviendas particulares desocupadas. La cifra mezcla situaciones distintas: casi un tercio son de uso temporal o de vacaciones, sobre todo en la Costa Atlántica. Las más cercanas a vivienda disponible o retenida son las que están en alquiler o venta y las desocupadas "por otra razón": 264.849 en total.

Condición	Provincia	24 partidos del GBA	Interior
Viviendas particulares	6.745.665	3.813.338	2.932.327
Desocupadas	774.963 (11,5%)	253.651 (6,7%)	521.312 (17,8%)
En alquiler o venta	143.150 (2,1%)	71.905 (1,9%)	71.245 (2,4%)
Por otra razón	121.699 (1,8%)	39.344 (1,0%)	82.355 (2,8%)
Uso temporal o de vacaciones	236.801 (3,5%)	17.566 (0,5%)	219.235 (7,5%)

Entre paréntesis, porcentaje sobre el total de viviendas particulares de cada región. "Por otra razón" no se abre: puede incluir sucesiones, abandono o retención.

5. Contratos sellados y declarantes de renta

También le preguntamos a ARBA cuántos contratos de alquiler se sellaron y cuántas personas declaran percibir renta por alquilar viviendas. Las dos cifras son muy bajas frente a los 1.166.672 hogares que alquilan en la provincia.



Si cada hogar inquilino firmara un contrato nuevo cada dos o tres años, habría entre 388.891 y 583.336 contratos por año. Los 32.122 sellados en 2025 representan entre el 5,5% y el 8,3% de esa cifra.

Quiénes declaran percibir renta

En los últimos 12 meses, **7.664 contribuyentes** declararon en Ingresos Brutos la actividad 681096, "Servicio inmobiliario para uso residencial, por cuenta propia o bienes arrendados n.c.p.": 6.326 personas humanas y 1.338 personas jurídicas. Son 0,66 por cada 100 hogares inquilinos. Del lado de los propietarios, 14.950 personas tienen más de diez inmuebles edificadas: aunque todos los declarantes humanos estuvieran en ese grupo, al menos 8.624 no declararían esa actividad.

ARBA consultó un solo código de actividad y no informó la fecha de corte del período. Antes de leer estas cifras como evasión hay que verificar las exenciones de Ingresos Brutos para la locación de vivienda.

Alcance de los datos

- **Inmueble no es vivienda.** Cada partida inmobiliaria urbana cuenta como un inmueble: una casa, un departamento, una cochera o un local.
- **Las cifras de inmuebles son mínimos.** ARBA informó titulares por tramos, sin la cantidad exacta de partidas de cada uno.
- **Titulares registrados.** ARBA informó "cuits responsables", que pueden incluir poseedores y usufructuarios, y no aclaró cómo cuenta la copropiedad ni la fecha de corte del padrón.
- **Propiedad, no alquiler.** Los datos muestran cómo se distribuye la propiedad. No informan cuántos inmuebles están efectivamente en alquiler ni quién los alquila.

Fuentes: ARBA, Providencia N.º 45 GGR del 22 de julio de 2026, expediente 22700-2088/2026, en respuesta a un pedido de acceso a la información pública (Ley 12.475). INDEC, Censos 2001, 2010 y 2022, según el [Anuario Estadístico 2024 de la Dirección Provincial de Estadística](#). Procesamiento, cálculos y elaboración: Inquilinos Agrupados.