

## **La estructuración del mercado de alquiler residencial: dimensiones y conceptos para su abordaje**

**MARÍA MERCEDES DI VIRGILIO**

Doctora en Ciencias Sociales

**MIGUEL ÁNGEL BARRETO**

Doctor en Antropología Social

**DANIELA GARGANTINI**

Doctora Arquitecta

**TOMÁS ALEJANDRO GUEVARA**

Doctor en Ciencias Sociales

**NATALIA COSACOV**

Doctora en Ciencias Sociales

*Este documento es un resumen de los primeros avances del proyecto de Investigación Agentes, lógicas, dinámicas y conflictos en la estructuración actual del mercado de alquileres residenciales en ciudades argentinas, financiado por la Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación (Agencia I+D+i).*

septiembre / octubre 2025

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Directores:</b>           | Ester Higuera García  |
| <b>Editores:</b>             | María Cristina García González – Rafael Córdoba Hernández   |
| <b>Consejo de Redacción:</b> |   |
| Directora:                   | María Emilia Román López  |
| Comisión ejecutiva:          | Agustín Hernández Aja, José Antonio Corraliza Rodríguez, María Cristina García González, Rafael Córdoba Hernández, María Emilia Román López, Marian Simón, Ester Higuera.   |
| Vocales:                     | Isabel Aguirre de Urcola (Escola Galega da Paisaxe Juana de Vega, A Coruña), Pilar Chías Navarro (Univ. Alcalá de Henares, Madrid), José Antonio Corraliza Rodríguez (Univ. Autónoma de Madrid), Alberto Cuchí Burgos (Univ. Politécnica de Cataluña), José Fariña Tojo (Univ. Politécnica de Madrid), Agustín Hernández Aja (Univ. Politécnica de Madrid), Francisco Lamiquiz Daudén (Univ. Politécnica de Madrid), María Asunción Leboeiro Amaro (Univ. Politécnica de Madrid), Rafael Mata Olmo (Univ. Autónoma de Madrid), Luis Andrés Orive (Centro de Estudios Ambientales, Vitoria-Gasteiz), Javier Ruiz Sánchez (Univ. Politécnica de Madrid), Carlos Manuel Valdés (Univ. Carlos III de Madrid)  |
| <b>Consejo Asesor:</b>       | Alberto Garrido Colemenero (Vicerrector de Estrategia Académica e Internacionalización, Univ. Politécnica de Madrid), Javier Francisco Raposo Grau (Director de la Escuela Superior de Arquitectura, Univ. Politécnica de Madrid), Antonio Elizalde Hevia, Josefina Gómez de Mendoza, José Manuel Naredo, Julián Salas Serrano, Fernando de Terán Troyano, María Ángeles Querol.  |
| <b>Comité Científico:</b>    | Antonio Acierno (Univ. Federico II di Napoli, ITALIA), Miguel Ángel Barreto (Univ. Nacional del Nordeste, ARGENTINA), Diego Buitrago Ricaurte (Univ. Nacional del Chimborazo, ECUADOR), José Luis Carrillo (Univ. Veracruzana, MÉXICO), Luz Alicia Cárdenas Jirón (Univ. de Chile, CHILE), María Castrillo (Univ. de Valladolid, ESPAÑA), Dania Chavarría (Univ. de Costa Rica, COSTA RICA), Mercedes Ferrer (Univ. del Zulia, VENEZUELA), Fernando Gaja (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Josué Llanque (Univ. Nacional de S. Agustín, Arequipa, PERÚ), José Gonzalo López Garrido (California Polytechnic State University, USA), Angelo Mazza (Univ. degli Studi di Napoli, ITALIA), Luis Moya (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Joan Olmos (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Ignazia Pinzello (Univ. degli Studi di Palermo, ITALIA), Alfonso Rivas (Univ. A. Metropolitana Azcapotzalco, MÉXICO), Silvia Rossi (Univ. Nacional de Tucumán, ARGENTINA), Adalberto da Silva (Univ. Estadual Paulista, BRASIL), Carlos Soberanis (Univ. Francisco Marroquín, Guatemala, GUATEMALA), Carlos A. Torres (Univ. Nacional de Colombia, COLOMBIA), Carlos F. Valverde (Univ. Iberoamericana de Puebla, MÉXICO), Fernando N. Winfield (Univ. Veracruzana, MÉXICO), Ana Zazo (Univ. Rey Juan Carlos, ESPAÑA) |

**Realización y maquetación:**

Maquetación: Ana Pita Gismero

**Contacto:**

Dirección: Avenida Juan de Herrera 4, 28040, Madrid

Teléfono: 910675090

Email: [ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es](mailto:ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es)Web: <https://polired.upm.es/index.php/ciur>

Redes sociales: @UPM\_Urbanismo en Twitter

© COPYRIGHT 2025

María Mercedes Di Virgilio

Miguel Ángel Barreto

Daniela Gargantini

Tomás Alejandro Guevara

Natalia Cosacov

Fecha de recepción: 19/07/2025

Fecha de aceptación: 16/09/2025

I.S.S.N. (edición digital): 2174-5099

DOI:<https://doi.org/10.20868/ciur.2025.162>

Edición bimensual | Año XIII | Núm. 162 | septiembre-octubre 2025 | 97

págs. Edita: Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM.

UPM Revista *Cuadernos de Investigación Urbanística*

## **La estructuración del mercado de alquiler residencial: dimensiones y conceptos para su abordaje**

### ***The structuring of the residential rental market: dimensions and concepts for its approach***

DOI: <https://doi.org/10.20868/ciur.2025.162.5614>

#### **DESCRIPTORES:**

Vivienda en alquiler / Mercado / Territorio / Estrategias habitacionales

#### **KEY WORDS:**

*Rental Housing / Market / Territory / Housing Strategies*

#### **RESUMEN:**

Este volumen reúne cuatro trabajos que definen el marco conceptual de un proyecto de investigación sobre del mercado de alquileres de vivienda en ciudades argentinas, realizados con el objetivo de identificar categorías útiles para el análisis empírico de este objeto de estudio. Distintos trabajos demuestran un avance de la inquilinización de los hogares en distintas ciudades del mundo que van de la mano de las transformaciones macroeconómicas de desregulación de las últimas décadas. Esta investigación busca comprender y delimitar conceptualmente cómo se estructura el mercado de alquiler residencial, identificando dimensiones analíticas relevantes y categorías teóricas que habiliten estudios empíricos en contextos específicos, para comprender cómo se configura el mercado de vivienda en alquiler en aglomerados urbanos de distintas escalas y perfiles socioproductivos de Argentina. Son resultado de la revisión de literatura especializada sobre el tema y sus resultados profundizan la fundamentación teórica del proyecto y recuperan antecedentes claves sobre dimensiones estructurales y estructurantes del objeto en cuestión.

#### **ABSTRACT:**

*This volume contains four papers that define the conceptual framework of a research project on the rental housing market in Argentine cities, carried out with the objective of identifying useful categories for the empirical analysis of this object of study. Different studies demonstrate an increase in household rental housing in different cities around the world, which goes hand in hand with the macroeconomic deregulation transformations of recent decades. This research seeks to understand and conceptually delimit how the residential rental market is structured, identifying relevant analytical dimensions and theoretical categories that enable empirical studies in specific contexts, to understand how the rental housing market is configured in urban agglomerations of different scales and socio-productive profiles of Argentina. These papers are the result of a review of specialized literature on the topic, and their results deepen the theoretical foundation of the project and recover key background information on the structural and structuring dimensions of the object in question.*

\* María Mercedes Di Virgilio. Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires. Investigadora Principal del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG).

Email de contacto: [merceds.divirgilio@gmail.com](mailto:merceds.divirgilio@gmail.com)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5801-0784>

\* Miguel Ángel Barreto, Arquitecto, Magister y Doctor en Antropología Social por la Universidad Nacional de Misiones (Argentina), Investigador Principal del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas CONICET, , Profesor Titular de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste, Instituto de Investigación para el Desarrollo del Territorio y el Hábitat Humano (IIDTHH CONICET UNNE).

Email de contacto: [mabarreto@conicet.gov.ar](mailto:mabarreto@conicet.gov.ar)

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1098-3800>

\* Daniela Gargantini, Arquitecta, Especialista en Desarrollo Local por la Unión Iberoamericana de Municipalistas y la Universidad Carlos III de Madrid (España), Magíster en Hábitat y Vivienda (Universidad Nacional de Mar del Plata) y Doctora en Arquitectura (Universidad Nacional de Rosario, Argentina). Investigadora independiente CONICET-CEVE.

Email de contacto: [dmgargantini@gmail.com](mailto:dmgargantini@gmail.com).

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0206-2569>

\* Tomás Alejandro Guevara. Licenciado en Sociología, Magíster en Políticas Sociales y Doctor en Ciencias Sociales por la Universidad Nacional de Buenos Aires. Investigador Independiente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Economía y Sociedad.

Email de contacto: [tguevara@unrn.edu.ar](mailto:tguevara@unrn.edu.ar)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0535-4188>

\* Natalia Cosacov. Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires. Investigadora Adjunta del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en el Instituto de Humanidades (IDH).

Email de contacto: [natalia.cosacov@unc.edu.ar](mailto:natalia.cosacov@unc.edu.ar)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9465-8564>

**CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS:**

La presente publicación se puede consultar en la siguiente dirección:

*This document is available on the following web page:*

<https://duyot.aq.upm.es/publicaciones>

## PRESENTACIÓN

El presente volumen reúne cuatro artículos que, en conjunto, constituyen el abordaje conceptual del proyecto de investigación en curso sobre *Agentes, lógicas, dinámicas y conflictos en la estructuración actual del mercado de alquileres residenciales en ciudades argentinas*, financiado por la Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación (Agencia I+D+i) y que constituye una red de equipos de investigación que tiene nodos en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Bariloche y Resistencia. Estos artículos profundizan en distintas aristas del mercado de alquiler residencial y proponen categorías útiles para el análisis empírico de este objeto de estudio.

Diversos trabajos evidencian un creciente proceso de inquilinización de los hogares en distintas ciudades del mundo (Blanco, et al 2014; Rolnik et al., 2021; Forrest y Hirayama, 2015; Arundel & Doling, 2017). Estos estudios muestran cómo, en las últimas décadas —y en estrecha relación con transformaciones macroeconómicas y orientaciones de política—, se ha revertido la tendencia que caracterizó a períodos anteriores, centrada en el acceso a la vivienda en propiedad. Aunque este fenómeno ha sido progresivamente abordado desde la academia como un problema social, se ha prestado menor atención a la tarea de comprender y delimitar conceptualmente cómo se estructura el mercado de alquiler residencial, identificando dimensiones analíticas relevantes y categorías teóricas que habiliten estudios empíricos en contextos específicos.

En este marco, la propuesta de investigación que sustenta los artículos que componen este número se propone comprender cómo se configura el mercado de vivienda en alquiler en aglomerados urbanos de distintas escalas y perfiles socioproductivos. En particular, busca caracterizar a los agentes y dinámicas que estructuran la oferta y la demanda, así como identificar las políticas públicas en juego, sus efectos y los conflictos que se generan en torno a ellas.

Los cuatro trabajos son resultado de la tarea de revisión y ajuste del dispositivo analítico del proyecto profundizan su fundamentación teórica y recuperan antecedentes claves sobre dimensiones estructurales y estructurantes del objeto en cuestión. De allí que constituyen aportes significativos al campo de estudios sobre la vivienda en alquiler.

Como parte del necesario ejercicio de situar la problemática del alquiler en coordenadas comparativas e internacionales, la primera contribución, titulada *El mercado de alquiler en distintas latitudes. Aportes para pensar el problema en Argentina*, analiza los regímenes de vivienda y los mercados de alquiler en distintas regiones del mundo. A partir de una revisión sistematizada de literatura e informes, se examinan regímenes y mercados de alquiler en distintos contextos (Europa, Asia, América Latina y EE. UU.) y los efectos que las transformaciones promovidas por las reformas estructurales neoliberales -que en las últimas décadas impulsaron la mercantilización, financiarización y privatización de la vivienda social- tuvieron sobre los mismos. Finalmente analiza las necesidades de vivienda en alquiler de determinados grupos sociales en un contexto que promueve la propiedad como única forma de tenencia.

Las siguientes contribuciones dialogan con los aportes provenientes de la sociología de los mercados, los estudios urbanos preocupados por la dimensión territorial de los procesos sociales y el enfoque de las estrategias habitacionales. El artículo *Una aproximación sociológica al mercado de alquiler de vivienda* aborda el mercado de

alquiler recuperando aportes de la sociología económica, y lo conceptualiza a partir de cuatro dimensiones: qué se intercambia (el derecho de uso temporario de la vivienda), quiénes participan (propietarios, inquilinos y mediadores con posiciones e intereses diversos), cómo se lleva adelante el intercambio (a través de normativas formales, redes informales y relaciones de poder) y a qué precio (resultado de negociaciones sociales y económicas, no de una lógica puramente mercantil). El texto destaca la consolidación del alquiler como forma de tenencia cada vez más extendida ante el retroceso del acceso a la propiedad, lo que conlleva transformaciones urbanas y un agravamiento de desigualdades sociales. También subraya la segmentación y la hibridez del mercado (entre alquileres formales e informales, de corto y largo plazo), y propone abordarlo no como un espacio abstracto, sino como una construcción social atravesada por conflictos y relaciones de poder.

El dispositivo teórico delineado en el proyecto y que este texto profundiza, asume que el mercado de alquiler residencial es “una arena de interacción social en la que se intercambian derechos sobre bienes y servicios en condiciones de competencia” (Beckert y Aspers, 2011). Desde esta perspectiva, el mercado implica la participación de actores empresariales, hogares, y poderes públicos, cuyas intervenciones —tanto directas como indirectas— configuran las reglas del juego. En ello, las instituciones juegan un rol clave al reducir incertidumbre, generar (des)confianza y ordenar las prácticas económicas (Beckert, 2009). En este sentido, se recupera el posicionamiento que sostiene que el Estado no es un agente externo sino constitutivo del mercado, pues participa en su gestación, regulación y legitimación (Fligstein, 1996; Gaggero, 2012), de allí su rol estratégico.

Ahora bien, el análisis del mercado de viviendas en alquiler no puede desvincularse del territorio, dado que se trata de una mercancía íntimamente ligada al suelo urbano y a las actividades económicas que estructuran la vida en ese entorno (Jaramillo, 2009). Por ello, comprender la estructuración del mercado de alquiler requiere una mirada territorial que sitúe las coordenadas espaciales y temporales en un lugar central, pese a que aún son escasos los estudios que aborden las condiciones urbanísticas y territoriales que lo condicionan. La contribución titulada *La incidencia de la dimensión territorial sobre las dinámicas del mercado de alquiler* parte de asumir que el territorio es resultado de interacciones y dinámicas de diversos agentes, y que, al mismo tiempo, la configuración territorial condiciona las formas en que los actores habitan y producen la ciudad, sus estrategias residenciales y preferencias de localización. Desde este marco, y partir de un rastreo bibliográfico, el trabajo identifica aportes que diferentes autores han realizado con respecto a las dimensiones territoriales incidentes en la estructuración del mercado de alquiler en Latinoamérica. Con ello se logran identificar las complejidades, límites y condicionamientos que introduce el territorio en las dinámicas inquilinas. En términos de hallazgos se reconoce que los factores vinculados a la ocupación del territorio inciden de manera interrelacional en las dinámicas del mercado habitacional de alquiler, por lo que los mismos resultan estratégicos a la hora de analizar los procesos de inquilinización vigentes. De igual manera requieren ser considerados para delinear estrategias o políticas que colaboren en la resolución de las problemáticas que esta modalidad habitacional impone a nuestras ciudades.

Finalmente, un actor clave del mercado de vivienda en alquiler son los hogares arrendatarios. La interacción de los hogares con el mercado articula dimensiones que intervienen en la adecuación (o no) entre hogares, unidades habitacionales y barrios, tensionando las relaciones entre el espacio social y el espacio urbano (Bourdieu, 1999;

Mendez, 2018). En un escenario sumamente restrictivo para el acceso a la vivienda en propiedad, el último artículo de este dossier, titulado “Análisis de la inquilinización de los hogares desde el enfoque de las estrategias habitacionales: quiénes, cómo y por qué recurren al alquiler residencial”, propone entender la tendencia a la inquilinización de los hogares desde el enfoque de las estrategias habitacionales, y así evitar la disyuntiva sobre si el alquiler es una forma de acceso “elegida” por los hogares o “impuesta” por las condiciones de contexto. Precisamente, la noción de estrategia permite abordar, al mismo tiempo y en interacción, factores micro y macrosociales, agencia y factores contextuales para entender la vivienda en renta como alternativa de hogares que maniobran en el marco de condiciones adversas. Este texto ofrece una explicitación del enfoque de las estrategias habitacionales, para luego avanzar, a través de una revisión bibliográfica, en las características de los hogares que la bibliografía asocia a la vivienda en renta -como, por ejemplo, la posición socioeconómica, la condición migratoria, la etapa del ciclo de vida del hogar, etc. Finalmente, se destacan algunos aspectos del alquiler que son ponderados por los hogares inquilinos en la definición de sus estrategias habitacionales. Nos referimos particularmente a la posibilidad de acceder a mejores localizaciones de la ciudad mediante esta forma de tenencia y a la percepción de este tipo de arreglo como provisorio frente a un horizonte de acceso a la propiedad.

En conjunto, los trabajos reunidos en este volumen ofrecen herramientas conceptuales y analíticas para profundizar la comprensión del mercado de alquiler residencial, con particular foco en Argentina y la región de América Latina. Asimismo, aportan categorías que permiten avanzar en investigaciones empíricas rigurosas y ancladas en los territorios, así como nutrir los debates sobre las políticas públicas necesarias para enfrentar los desafíos que impone la creciente inquilinización de los hogares vigente.

## BIBLIOGRAFÍA

Arundel, R., & Doling, J. (2017). The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4), 649–672. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9551-8>

Beckert, J., & Aspers, P. (Eds.). (2011). *The worth of goods: Valuation and pricing in the economy*. Oxford University Press.

Beckert, J. (2009). The social order of markets. *Theory and Society*, 38(3), 245-269. <https://doi.org/10.1007/s11186-008-9082-0>

Blanco, A; Cibilis, V; Muñoz, A. (2014). *Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank. Nueva York, EEUU.

Bourdieu, P. (1999). Efecto de lugar. En *La Miseria del Mundo*. Fondo de Cultura Económica.

Fligstein, N. (1996). Markets as Politics: A Political-Cultural Approach to Market Institutions. *American Sociological Review*, 61, 656-673.

Forrest, R., & Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban studies*, 52(2), 233-244.

Gaggero, A. Estado, mercado y dinámicas organizacionales. Un abordaje de las estrategias empresarias a través de la sociología económica. Papeles de Trabajo, Año 6, Nº 9, junio de 2012, pp. 37-57.

Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes.

Mendez, M.-L. (2018). Neighborhoods as Arenas of Conflict in the Neoliberal City: Practices of Boundary.

Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI* (Vol. 36). <https://doi.org/10.4067/s0718-83582021000300019>.