

### **3 LA INCIDENCIA DE LA DIMENSIÓN TERRITORIAL SOBRE LAS DINÁMICAS DEL MERCADO DE ALQUILER**

#### ***The impact of the territorial dimension on the dynamics of the rental market***

DOI: <https://doi.org/10.20868/ciur.2025.162.5632>

#### **DESCRIPTORES:**

Dimensiones / Territorio / Mercado / Alquiler

#### **KEY WORDS:**

*Dimensions / Territory / Market / Rental*

#### **RESUMEN:**

El proceso de inquilinización vigente suele ser analizado desde variables sociales y económicas, siendo escasos los estudios analíticos que aborden las condiciones territoriales y urbanísticas que inciden en el mercado de alquiler.

Conceptualmente se comprende al territorio como resultado de interacciones y dinámicas de diversos agentes, por lo que 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 en profundidad, en este trabajo se identifican los 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 aquellas 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 identificados 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.

#### **ABSTRACT:**

*The current tenancy process is usually analyzed from the perspective of social and economic variables, with few analytical studies addressing the territorial and urban conditions that impact the rental market.*

*Conceptually, territory is understood as the result of interactions and dynamics among various agents. Therefore, territorial configuration influences the ways in which actors inhabit and produce the city, their residential strategies, and location preferences.*

*Within this framework, and based on an in-depth bibliographic review, this paper identifies the contributions that various authors have made regarding the territorial dimensions that influence the structuring of the rental market in Latin America. This helps identify the complexities, limits, and constraints that territory introduces into rental dynamics.*

*In terms of findings, it is recognized that the factors linked to territorial occupation identified interrelate with each other and impact the dynamics of the rental housing market, making them strategic when analyzing current tenancy processes. Likewise, they need to be considered when outlining strategies or policies that will help resolve the problems that this housing model imposes on our cities.*

\* Daniela Gargantini, Investigadora independiente CONICET-CEVE profesora investigadora de la Universidad Católica de Córdoba. 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).

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

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

\* Mercedes Najman, Investigadora asistente CONICET-IIGG. Licenciada en sociología (UBA), Magíster en Diseño y gestión de Programas Sociales (Flacso) y Doctora en Ciencias Sociales (UBA, Argentina).

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

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7690-6090>.

\* Denise Brikman, Investigadora asistente CONICET-IIGG. Licenciada en sociología (UBA), Magíster en Hábitat y Pobreza Urbana en América Latina (UBA) y Doctora en Ciencias Sociales (UBA, Argentina).

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

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5420-7670>.

\* Agustina Frisch, becaria doctoral CONICET-IIGG. Licenciada en Sociología (UBA) y Magíster en Sociología Económica (Universidad Nacional de San Martín). Doctoranda en Ciencias Sociales (UBA, Argentina).

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

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3999-1927>.

\* Joaquín Peralta, Arquitecto por la Universidad Nacional de Córdoba (UNC). Master en Programación de ambientes urbanos sostenibles (Università degli Studi di Ferrara, Italia).

Email de contacto: [joaquin.peralta.115@unc.edu.ar](mailto:joaquin.peralta.115@unc.edu.ar).

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3932-5112>.

\* Evelyn Abildgaard, Arquitecta por la Universidad Nacional del Nordeste (FAU, UNNE). Profesora Universitaria en Arquitectura (FH, UNNE) Especialista en Métodos y Técnicas de Investigación Social (CLACSO), Maestranda en Ciencias del Territorio (UNLP) y Doctoranda en Arquitectura y Urbanismo (UNNE, Argentina).

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

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0004-4663>.

\* María Andrea Benitez, Arquitecta (UNNE) Magíster en Epistemología y Metodología de la Investigación (UNNE) Candidata Doctoral en Antropología Social (UNaM) y Doctoranda en Arquitectura y Urbanismo (UNNE, Argentina).

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

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6030-0767>.

### 3.1 Introducción

Tal como se ha descrito y se constata en las principales ciudades de la región, el proceso de inquilinización que esta publicación aborda desde diferentes aristas, presenta un crecimiento acelerado en los últimos años. Como se ha mencionado, según los datos de los últimos censos nacionales (INDEC, 2010 y 2022), en la última década los hogares inquilinos en Argentina pasaron del 21% al 28%, manifestando porcentajes mayores en provincias como Córdoba y Buenos Aires, así como en ciudades marcadas por la actividad turística (como Bariloche, San Martín de los Andes o Villa la Angostura) o con demanda laboral estacional (como el caso de Añelo).

Frente a este proceso, este trabajo busca complementar los análisis sociales y económicos precedentes, con estudios analíticos sobre las condiciones territoriales y urbanísticas que inciden en el mercado de alquiler. La dimensión territorial introduce límites, complejidades y condicionantes tanto a la oferta como la demanda de viviendas en alquiler, por lo cual el análisis de la estructuración del mercado de alquileres residenciales reclama una perspectiva territorial en la que las coordenadas temporales y espaciales se estudien en primer plano. Esto es, prestar especial atención a los momentos, contextos y actores situados que encarnan y estructuran el mercado de alquileres residenciales en cada territorio, sin perder de vista el contexto regional y nacional en el que se insertan.

Para pensar la incidencia del territorio sobre las dinámicas del mercado de alquiler, este artículo parte de dos supuestos teóricos. En primer lugar, las dinámicas territoriales locales deben leerse a la luz de la relación de cada ciudad con la configuración territorial regional y nacional (CEPAL-SUDERE, 2013). Al entenderse el territorio como resultado de interacciones sociopolíticas y económicas de instituciones, organismos y agentes públicos y privados, las dinámicas que estructuran el mercado de alquiler poseen una estrecha relación con las que acontecen en cada contexto local concreto. La perspectiva territorial contribuye así a reconocer la capacidad que tiene el espacio de "atrapar" relaciones, recursos y conflictos (Amin, 2005 y Piselli, 2007), convirtiéndose así en un escenario privilegiado para mirar la estructuración del mercado de alquileres residenciales, y el papel que en ella tienen las políticas, los actores y sus relaciones.

Un segundo supuesto teórico parte de pensar que las condiciones territoriales se inscriben en una relación de mutua implicancia entre el territorio y la agencia. La configuración territorial condiciona las formas en que los agentes sociales habitan y producen la ciudad, incidiendo en sus estrategias residenciales y en las preferencias de localización tanto de la oferta como de la demanda. No obstante, estas configuraciones no son estáticas ni predeterminadas; por el contrario, "se construyen y se transforman como resultado de procesos en los que interviene la acción humana" (Reygadas, 2008:20 en Di Virgilio y Perelman, 2014). De este modo, las prácticas de los actores urbanos -en particular, sus modos de habitar- participan activamente en la (re)producción del espacio urbano, reflejando su intervención y sus prácticas en las dinámicas territoriales.

Desde la perspectiva de los hogares, el alquiler es un mecanismo de acceso a la vivienda que resulta de las estrategias habitacionales que cada hogar despliega y que se define en un marco sumamente condicionado. Entre estos condicionamientos destacamos el rol que imprime la disponibilidad de recursos y las oportunidades que ofrece el mercado de vivienda, sea este formal o informal, temporal o permanente. A su vez, las decisiones y acciones de los individuos o grupos domésticos repercuten en la

configuración misma de dicho mercado. Sin embargo, el territorio también constituye el entorno inmediato en el que los agentes definen su situación, acceden y controlan diversos recursos, y reformulan sus objetivos. En consecuencia, el territorio tiene efectos significativos sobre las dinámicas que se desarrollan en dicho entorno, configurando perfiles y particularidades locales.

A partir de rastreos bibliográficos vinculados a la investigación que sustenta este análisis<sup>1</sup>, este trabajo aborda las condiciones territoriales que moldean el mercado de alquileres, complementando los demás ejes de análisis a partir de los cuales suele caracterizarse al mismo.

Partiendo de los dos supuestos expuestos, este artículo propone sentar las bases para caracterizar las dinámicas territoriales locales de los mercados de alquiler interrogando ¿cuáles son las dimensiones que territorialmente condicionan la estructuración del mercado de alquiler?, y ¿de qué modo estas diferentes dimensiones evidencian patrones particulares en dicha estructuración según el perfil socio-productivo de cada localidad o región?

Bajo estos interrogantes este trabajo recoge y sistematiza los principales hallazgos referidos a las condiciones territoriales y urbanísticas que inciden en la conformación y el dinamismo del mercado de alquiler residencial en América Latina, particularmente en Argentina, visualizando en ellas aspectos claves a considerar tanto en el análisis como en la definición de políticas que aspiren a aportar soluciones pertinentes ante la agudización de la problemática inquilina en estas latitudes.

## **3.2 Las dimensiones territoriales que condicionan la estructuración del mercado de alquiler**

### **3.2.1 La distribución espacial por atractores-expulsores territoriales**

El mercado de alquiler se inscribe y a la vez está fuertemente condicionado por las características de la estructura urbana. Dicha configuración territorial en las ciudades latinoamericanas se caracteriza por una marcada desigualdad en la distribución de bienes y servicios en el espacio urbano (Oszlak, 1991). Esta disposición no responde al azar, sino que se inscribe en configuraciones estructurales que resultan de la interacción entre diversos actores sociales. La inequitativa distribución de estos elementos configura localizaciones desiguales en la estructura urbana que habilitan diferentes posibilidades de acceso a recursos y a las externalidades, positivas o negativas, que ofrece la ciudad. Topalov (1979) define como externalidades a los efectos útiles de la aglomeración, que se derivan de la socialización del modo de producción capitalista. Las mismas, pueden repercutir positiva o negativamente tanto en las actividades productivas como en la población. Asimismo, pueden tener repercusiones diferenciales, siendo negativas para un determinado grupo poblacional y positivas para otros.

Cuando hablamos de recursos no nos referiremos únicamente a los equipamientos urbanos tradicionales (tales como hospitales, establecimientos educativos, universidades, ofertas laborales, centros comerciales, etc.), sino también a la oferta de

---

<sup>1</sup> Proyecto de Red Federal de Alto Impacto (2023-2027) "Agentes, lógicas, dinámicas y conflictos en la estructuración actual del mercado de alquileres residenciales en ciudades argentinas - Red Federal de Estudios sobre la Vivienda de Alquiler (FEVA)", Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación de la República Argentina.

actividades socioculturales y turísticas específicas tales como festivales, eventos, oferta de deportes de temporada. A su vez, ciertos recursos naturales que atraen la atención turística y/o productiva operan también como recursos urbanos en determinadas ciudades, cualificando fuertemente su perfil.

En este sentido, los recursos urbanos pueden pensarse como factores de atracción residencial (atractores) sobre ciertas zonas de la ciudad (Coulomb, 2010), que se intersectan con preferencias residenciales que son distintas en función de grupos sociales, etarios, entre otros. Pero, así como algunos de estos atributos locacionales pueden identificarse como atractores, también pueden reconocerse otros atributos que operan como expulsores (presencia de villas o asentamientos, de fuentes de contaminación o basurales a cielo abierto, de presencia de actividades peligrosas, etc.). Si bien como destacaba Harvey (1997), podemos identificar externalidades urbanas positivas y negativas, aquí nos interesa destacar que un mismo atributo urbano puede operar como atractor para ciertos grupos y como extractor para otros. Por ejemplo, la presencia de una estación de trenes puede expeler a cierto grupo poblacional (como por ejemplo a los inquilinos de residencias permanentes) y resultar atractiva para otros grupos (por ejemplo, los visitantes temporarios). También puede ser el caso de familias con niños que encuentran expulsivas a aquellas zonas de alta densidad, o el rechazo de adultos mayores frente a zonas con alta presencia de actividades juveniles.

La localización de estos atractores y expulsores incide en la oferta de vivienda en alquiler. Particularmente los atractores son los que, capitalizados por el mercado de la vivienda y del alquiler, estructuran los precios de acceso a las unidades habitacionales, generando impactos en todo el mercado de alquiler a nivel local y regional. Asimismo, pueden dar lugar a procesos urbanos que transforman los territorios e intensifican estos patrones, dando lugar -por ejemplo- a escenarios de renovación acelerada de ciertos barrios (Garmendia et al., 2012), a través de un rápido proceso de verticalización, de densificación o incluso de gentrificación. En paralelo pueden darse procesos en donde se extrema la mercantilización del espacio a partir de las estrategias de inversores que adquieren viviendas para arrendar a mayor valor.

De igual manera, junto con las condiciones habitacionales de los inmuebles, los valores de la renta o las condiciones del arriendo, la localización de estos factores de atracción o expulsión también inciden sobre las elecciones residenciales de los hogares inquilinos (Prada-Trigo, 2019 y Tessmer et al., 2021). Desde ya, las elecciones residenciales se delinearán en el marco de estrategias que se vinculan con la posición que los sujetos ocupan tanto en el espacio físico como en el espacio social, y con los modos específicos de habitar que configuran su *habitus* urbano. En este sentido, las preferencias de localización estarán ancladas en las características –socioeconómicas, etarias, culturales, étnicas, etc.– de los demandantes de vivienda; sus *habitus* urbanos, y también en la disponibilidad y accesibilidad a ciertos equipamientos urbanos valorados (Cosacov et al., 2018). Como consecuencia, ciertos barrios pueden presentar concentración de altas densidades poblacionales con características específicas, debido a la preferencia de dichos hogares a las zonas próximas a determinadas fuentes de atracción (Kinton et al., 2018). Por ejemplo, la cercanía a la universidad puede operar como una fuente de atracción para las elecciones residenciales de la población estudiantil, mientras que la proximidad a determinados centros de salud de alta complejidad puede atraer a aquellos pacientes con tratamientos prolongados.

Sobre este proceso cobran relevancia otros factores que inciden en el mercado de suelo y vivienda, tales como las tendencias corporativas, modas y preferencias estéticas o sociales. Un ejemplo de ello en Argentina surge del análisis de la aparición de los barrios cerrados o de perímetro controlado a partir de la década del 1990, intensificado por la demanda de mayor seguridad, lo cual implicó también un factor de cualidad simbólica, incidiendo indirecta o directamente en el precio de los alquileres. Mientras más exclusiva (y excluyente) la localización, mayor la expectativa de renta por alquiler. A esta expectativa de estatus y seguridad, a partir de 2020 y tal como sucedió en la mayoría de los países de la región, como consecuencia del aislamiento preventivo obligatorio, se sumó la oferta de los espacios verdes abiertos y disponibilidad de espacio y conectividad para el home office u otros emergentes relativamente nuevos que condicionan no sólo la adquisición de la vivienda en propiedad sino el mercado de alquiler residencial (Ziccardi, 2021).

El proceso de rentabilización de la urbanización capitalista permite identificar entonces, ciertos segmentos particularmente rentables (y cautivos) dentro del mercado de la vivienda en renta, que presentan ciertas preferencias de localización. Estos segmentos, al ser considerados como objetos de mayor provecho (Hubbard, 2009), se vuelven segmentos prioritarios para la oferta, provocando incluso que muchas propiedades sean ofrecidas solo a este tipo de población ya que resulta una estrategia de mayor rentabilidad porque habilitan actualización de precio más frecuente o bien, porque permite un cambio monetario más conveniente. En este sentido, la priorización de ciertas zonas por ciertos perfiles poblacionales puede dar lugar a la constitución de una demanda preponderante de viviendas de alquiler; a la demanda-ocupación de determinadas tipologías de vivienda en particular; y, en consecuencia, a la generación de unos importantísimos flujos económicos entre los que se encuentran los relativos al mercado de pisos de alquiler.

Los efectos de este proceso no son solo económicos (en tanto eleva los valores del alquiler en dichas áreas), sino que motoriza profundos cambios en el entorno construido al alojar nuevos grupos poblacionales (Smith, 2009). Se generan así nuevos usos, nuevos horarios, nueva reputación (no siempre positiva), nuevo dinamismo, nuevas identidades e incluso modificaciones etarias de la población habitante, congruentes con las manifestaciones propias de los procesos de gentrificación vinculados a la formación de una clase o grupo sociocultural y a la presencia de cambios físicos de diferente nivel de relevancia (Prada-Trigo, 2019 y Duke-Willimas, 2009).

Los procesos de estudiantificación, turistificación, o de concentración de un tipo de población particular en ciertas zonas vinculados al alquiler, resultan así neologismos que se refieren a una serie de cambios sociales, arquitectónicos, económicos y culturales que ocurren en un espacio urbano como consecuencia espacial del aumento y la concentración de este tipo de poblaciones en el mismo (Nakazawa, 2017).

En función de lo anterior, podemos concluir que la distribución espacial de los recursos urbanos que van a operar como atractores y/o expulsos residenciales, inciden tanto en la dinámica de la oferta como de la demanda del mercado de alquileres y colaboran en la configuración de "perfiles territoriales" que diferencian distintas zonas de la ciudad. En este sentido, al interior de una ciudad pueden existir zonas cuyas dinámicas están profundamente vinculadas a la presencia de, por ejemplo, universidades, hospitales, la concentración de recursos y oficinas estatales vinculadas a tareas político administrativas, la localización de bares y restaurantes dirigidos a cierto

perfil poblacional, etc. En estos casos, los mercados de vivienda en alquiler se estructuran en función de estos mismos factores de atracción (Coulomb, 2010).

Por otro lado, retomando la noción de que los mercados de alquiler residencial locales se inscriben en dinámicas territoriales locales, pero a la vez, se vinculan con procesos nacionales o regionales, es posible también hablar de ciertos perfiles que asumen algunas ciudades. En este sentido, podemos reconocer ciudades turísticas, estudiantiles, productivas, etc. Incluso muchas ciudades pueden conjugar más de un perfil que estructure sus dinámicas territoriales y sus mercados de vivienda en alquiler. Al estar sujetos a los contextos particulares en los que emergen y operan, estos perfiles son dinámicos y cambiantes.

El concepto de territorio exige así adoptar una visión sistémica que considere distintas "escalas" en simultáneo. En este sentido, vale aclarar que las escalas territoriales operan como escalas analíticas que permiten aproximarse a recortes múltiples del objeto de investigación. Siguiendo a Di Virgilio y Rodríguez (2011), la escala puede definirse como una lente a la que recurre el investigador para acercarse a un fenómeno a ser examinado. Cuando hay un cambio de escala, los acontecimientos, procesos y factores que se contemplan pueden ser básicamente los mismos, alterándose las relaciones entre ellos y su peso relativo en la definición del fenómeno a analizar (Gutiérrez Puebla, 2001). O incluso pueden aparecer nuevos objetos de estudio a partir de la identificación de otros fenómenos, procesos y factores no visibles bajo los análisis escalares anteriores.

A razón de ello, aun cuando la incidencia del territorio en el mercado local de alquiler requiere un análisis de las dinámicas territoriales a escala ciudad, es imprescindible vincular estos procesos a escalas de observación más amplias ya sea regionales o nacionales, tanto como a escalas más pequeñas, tales como zonas o barrios al interior de estas ciudades.

### **3.2.2 Patrones espaciales del mercado de alquiler: el centro, las subcentralidades y las periferias**

Como hemos mencionado previamente, las estructuras urbanas de las ciudades configuran localizaciones desiguales que habilitan diferentes posibilidades de acceso a las externalidades -positivas y negativas- que ofrece la ciudad (Topalov, 1979). Asimismo, estas localizaciones inciden en el patrón territorial que adopta la demanda del mercado de vivienda en alquiler, en tanto las preferencias de localización se configuran en torno a la disponibilidad y accesibilidad a ciertos equipamientos urbanos valorados.

Si bien estas valoraciones y preferencias no son universales y se construyen en función de diferentes características poblacionales y habitus urbanos de los hogares inquilinos, existe cierto acuerdo en identificar a las áreas centrales como localizaciones privilegiadas por el mercado de alquiler inmobiliario (Blanco et al, 2014; Giorgis, 2019; Gassul y Ginestar, 2023; Coulomb, 2010). Los estudios antecedentes identificados señalan una tendencia a la concentración espacial del mercado de alquiler inmobiliario en las zonas centrales de la ciudad, en la medida en que en estas zonas existe una mayor disponibilidad y concentración de los recursos urbanos (servicios, infraestructura, vivienda formal, transporte público, etc) que son ponderados en las elecciones residenciales de inquilinos y operan como atractores.

La concentración de externalidades positivas de vecindad, infraestructura y comodidades en la ciudad formal hace que los valores del suelo en estas áreas se disparen y actúen como una barrera de acceso a la vivienda en propiedad en estas zonas para los hogares de bajos recursos. El mayor precio de suelo en las áreas centrales y la tendencia a la suburbanización frente a la posibilidad de acceder a la vivienda en propiedad, podrían dar cuenta de lo anterior. Frente a ello, la vivienda en alquiler resulta una opción válida para aquellos hogares que buscan cercanía a los centros de las ciudades, pero encuentran estas zonas inaccesibles bajo modalidades en propiedad.

Trabajos anteriores (Sobrino, 2021), señalan que las zonas céntricas de la ciudad tienden a ser priorizadas por el mercado de alquiler residencial por factores vinculados a la oferta -principalmente, la concentración de edificios en estas zonas, unidades habitacionales que tienen mayor potencialidad para ser ofrecidos en renta- y de la demanda -principalmente, los atractivos urbanos que ofrece la localización central. De esta manera, las viviendas en localizaciones centrales, y bajo ciertas tipologías (cuartos y departamentos), tienen más probabilidad de ser ocupadas en alquiler que en propiedad, a razón de los argumentos arriba expuestos.

Ahora bien, aun cuando los estudios mencionados dan cuenta de que las centralidades son territorios privilegiados para la vivienda en alquiler antes que para las unidades en propiedad, esto no significa que el mercado de alquiler se ubica exclusivamente en áreas centrales.

Tal como argumentan Coulomb y Sánchez (1991 y 2010), el mercado de alquiler sigue la lógica espacial del mercado de suelo, por lo que es posible encontrar la modalidad de tenencia en alquiler en cualquier parte de la ciudad. Estudios recientes (Torres Ramírez, 2012) muestran que por ejemplo para el caso colombiano, la distribución espacial de las viviendas en alquiler no da cuenta de patrones particulares o diferenciales de la distribución espacial de las viviendas habitadas bajo la figura de propiedad. Es decir que, los patrones espaciales de los inquilinos y los propietarios presentan similitudes en este sentido; y que, aun cuando en todas las localidades se advierte una presencia significativa de hogares en alquiler, esto no impide identificar ciertos patrones de segregación residencial. Sin embargo, estos patrones de segregación no se desprenden de la distribución espacial de las viviendas en alquiler sino de los precios del suelo. Aquellos hogares que no pueden permitirse pagar una renta elevada se ubican en espacios más alejados, peor conectados, con peores condiciones materiales, con menor seguridad o sin incluir en su arrendamiento servicios básicos como luz, calefacción o internet, lo que incurriría incluso en condiciones de pobreza energética (Alamel, 2021; Sotomayor et al., 2022).

En un contexto de financiarización como nuevo modo de acumulación del capital acontecido a escala global post crisis del 2008, y de hiper mercantilización del suelo y la vivienda como en el que estamos inmersos, hay una estrecha relación entre nivel socioeconómico de los hogares (marcado por la flexibilización laboral, el nivel decreciente de ingresos, el recrudescimiento de las condiciones y requisitos de acceso al alquiler), los procesos de ocupación desigual del territorio y el tipo de vivienda rentada (Blanco et al, 2014). Asimismo, como se aborda con mayor profundidad en el siguiente apartado, las características socioeconómicas de los hogares no solo condicionan la localización residencial y la calidad habitacional a la que acceden en el mercado de alquiler, sino que también imprimen diferentes grados de formalidad e informalidad en sus mecanismos de acceso a la vivienda en dicho mercado.

Reproduciendo las lógicas del urbanismo neoliberal, los patrones residenciales de los hogares inquilinos resultan homologables a los de los propietarios. Dado que la localización de los arrendatarios en la ciudad no obedece principalmente a un patrón particular de las viviendas en alquiler, sino a la distribución de los precios del suelo, de las viviendas y de los precios de los servicios habitacionales (Torres Ramirez, 2012). Siguiendo este argumento, las áreas centrales de las ciudades al configurar localizaciones más jerarquizadas serían aquellas que presentan precios más elevados para acceder a la vivienda tanto en propiedad como en alquiler.

Sin embargo, estudios recientes (Greppi, Peresini y Peralta, 2021) problematizan aquellas lecturas que señalan una relación directa entre el acceso a externalidades urbanas positivas y los precios del mercado de alquiler inmobiliario. Estos autores analizan la estructura de precios del mercado de alquiler en la ciudad de Córdoba (Argentina) a la luz de la cobertura de servicios urbanos que habilita cada localización y concluyen que, aun cuando las especificidades de la localización inciden en los precios del alquiler, muchas veces no parecen estar sujetos a las condiciones de la localización, a la accesibilidad a servicios, a la infraestructura disponible, ni siquiera a las condiciones materiales que ofrecen las viviendas. Los precios tienden más bien a estructurarse en función del máximo valor al que la demanda está dispuesta a pagar por la unidad habitacional, estableciendo cierta uniformidad de precios independientemente de las diferencias locacionales que ofrece el territorio.

Otras investigaciones se suman a relativizar la concentración geográfica de los hogares inquilinos en áreas centrales de la ciudad. En este sentido Link, Toro y Valenzuela (2020) señalan que, para Chile, aun cuando el 69% de los hogares arrendatarios encuestados corresponden a la comuna de Santiago, se observa un alto porcentaje de arrendatarios en otras comunas, lo cual pone en cuestión el supuesto de la centralidad del arriendo. En igual dirección Herrera Romero (2021) señala para el contexto peruano, que aun cuando las zonas centrales siguen concentrando el mayor número de viviendas en alquiler, las nuevas periferias son los territorios que muestran un mayor crecimiento de este tipo de tenencia en los últimos años.

Si bien estos hallazgos no descartan la relevancia que otros trabajos han identificado respecto al rol de la localización sobre la estructuración de los precios del mercado de vivienda en general, inauguran nuevos interrogantes respecto al modo en que tales diferencias territoriales pueden ser "acalladas" frente a escenarios de escasez de la oferta y una alta demanda.

Todas estas interpretaciones en torno al rol de la centralidad y las periferias sobre los patrones territoriales del mercado de vivienda en alquiler están mediadas por los modos en que se concibe a la centralidad y a la periferia, y desde ya, por la escala de observación considerada. Por lo tanto, es preciso clarificar de qué hablamos cuando hablamos de centralidad en términos de localizaciones desiguales en una estructura urbana. Lefebvre (1972) sostiene que la centralidad constituye lo esencial del fenómeno urbano en tanto no hay ciudad sin centro y no hay espacio urbano sin centralidad. El acceso a la centralidad significa entonces "figurar en todas las redes y circuitos de dominación, de circulación, de intercambios estableciendo posibilidades de devenir (o no) en espacios marginales, excluidos, o superfluos, visibles o invisibles" (Rodríguez y Di Virgilio, 2016:62).

Delgadillo (2012), plantea que el concepto de centro y/o centralidad es polisémico. Por un lado, presenta una dimensión antropológica, en tanto la centralidad se constituye como tal a partir del reconocimiento simbólico y subjetivo de los habitantes. En segundo lugar, la delimitación de las centralidades se asocia a los procesos de expansión territorial de cada ciudad y a las dinámicas particulares que estos adoptan. Y finalmente, la definición de las centralidades se vincula a una dimensión funcional de la estructura urbana, en tanto se trata de localizaciones que concentran aquellas funciones sociales y urbanas relevantes para un determinado tiempo-espacio. En este sentido, los centros territoriales son aquellas localizaciones que reúnen las funciones centrales de la ciudad para cada momento histórico, es decir, que contribuyen a la producción del valor de uso complejo que constituye la ciudad (Topalov, 1979). Desde ya, tal como señala Rodríguez (2025), tales funciones y atributos varían de acuerdo a procesos locales y globales, dando lugar a configuraciones y reconfiguraciones de las centralidades.

De lo anterior se desprende cierta impronta dinámica de la configuración de la centralidad. Desde la perspectiva de Lefebvre (1972), la centralidad no implica la definición geográfica de un espacio fijo o estático, por el contrario, se trata de una delimitación espacial que tiene la capacidad de mutar y transformarse a lo largo del tiempo. En el mismo sentido Carrión (2013) sostiene que los centros históricos constituyen formas de relación social que condensan el proceso de configuración y transformación de las ciudades.

El concepto de "centralidad" de los lugares es una categoría largamente abordada desde la lógica de la planificación territorial. Históricamente, reconoce varios antecedentes teóricos ya desde los albores de la disciplina de la planificación regional en el siglo XIX. La Teoría de la renta por localización, enunciada en 1826 por Von Thünen (1926 [1842]), menciona la relación inversa entre distancia a los centros urbanos y la renta de la tierra, que en contextos contemporáneos podría aplicar tanto a la renta de la tierra como a aquella obtenida por arriendo.

Si bien la teoría neoclásica plantea que las características intrínsecas -y naturales- de la localización inciden en el precio de la tierra, la teoría crítica señala que dichas características lejos de ser "naturales" son tributarias de las transformaciones que la sociedad imprime sobre los territorios. Tal como afirma Harvey (1977) la ciudad se presenta como un sistema gigantesco de recursos construidos principalmente por el hombre, que se localizan espacialmente de modo desigual. Si bien estos recursos son principalmente un producto social, no se trata de una acción individual sino, tal como afirma Topalov (1979) de un proceso ciego de aglomeración mediante el cual, la ciudad se constituye en un valor de uso complejo. Como ya fue mencionado, este valor de uso complejo que ofrece la ciudad se distribuye de manera desigual en el territorio, configurando diferentes localizaciones que se presentan como posiciones jerarquizadas y relativas (Del Río, 2010).

Entre estas posiciones, la noción de centralidad ha tendido a dar cuenta de ciertas zonas de la ciudad que, por su posición estratégica, dispone de mayor acceso a las externalidades urbanas y los beneficios que ofrece la aglomeración. Así, la concentración de bienes y servicios suele asociarse a la noción de centralidad, en tanto espacio de concentración del capital y los agentes con posiciones dominantes (Bourdieu, 1999).

La teoría de los lugares centrales enunciada por Walter Christaller en 1933, enuncia el concepto de "centralidad" relacionado con el rol, el tamaño y los servicios que el centro

urbano presta a su región de influencia. Esta teoría, si bien es heredera de la teoría de Von Thünen, relaciona las funciones que el lugar central ocupa en el proceso de organización y distribución espacial de la economía. Privilegiando las actividades terciarias de servicios más que las actividades productivas, relaciona la jerarquía de los centros urbanos y su capacidad de atracción por medio de la disponibilidad de servicios, incluidos el transporte y la distribución de mercaderías (Hernández Aragón, 2007).

Si bien no es posible extrapolar el modelo teórico de Christaller y los desarrollos más específicos que desarrolla Lösh (1939), a otros servicios urbanos (como por ejemplo la renta de alquiler), algunos de los enunciados pueden tener vinculación con variables significativas en el mercado de la vivienda en renta: entre ellos los costos de movilidad y transporte, así como la concentración de la oferta en los centros con mayor densidad de población. También es válida para el mercado de alquiler la clasificación de tres principios para la jerarquización de los centros urbanos: el principio de mercado (*marktprinzip*), el del transporte (*verkersprinzip*) y el administrativo (*zuordnungsprinzip*) (Fariña, 2014).

Cabe destacar que trabajos relativamente recientes han puesto el foco en el modo en que procesos urbanos novedosos han afectado de modo simultáneo a la configuración y a las lógicas de las centralidades. Por un lado, es posible hablar de la aparición de subcentralidades metropolitanas que acompañan procesos de expansión de periferias y suburbanización residencial. Pradilla Cobos (2010) refiere al pasaje de la centralidad única hacia una dinámica de multicentralidad en las metrópolis latinoamericanas. En oposición a las centralidades tradicionales o patrimoniales en donde la concentración de funcionalidades se vinculaba a los componentes culturales, políticos y espacios públicos, el autor menciona la emergencia de las subcentralidades que perfilan nuevas funcionalidades vinculadas a las actividades mercantiles, comerciales y de consumo. Las nuevas centralidades presentan incluso nuevas características morfológicas y urbanas en tanto, tal como señalan Ciccolella y Vecslir (2012), tienden a concentrar grandes superficies cubiertas con variada oferta de bienes y servicios que se ubican estratégicamente en relación con la red de autopistas y a la presencia de barrios cerrados, dando cuenta de una distribución dispersa con funcionamiento bajo lógicas de red que se opone a la disposición radiocéntrica centro-periferia. En sintonía con la perspectiva ya mencionada de Delgadillo (2012) que inscribe a la definición de las centralidades en un proceso de tres dimensiones (construcción simbólica de la centralidad, procesos de expansión urbana y concentración de funcionalidades), Pradilla Cobos (2010) destaca la indisociabilidad de la emergencia de estas nuevas centralidades respecto a las dinámicas recientes de expansión urbana, asociada al crecimiento suburbano o periférico.

Por otro lado, como contracara de la aparición de subcentralidades, las centralidades tradicionales tienden a reforzarse antes que a diluirse. Incluso, estas áreas tienden a impulsar procesos de expansión o ampliación territorial de las mismas (Ciccolella y Lucioni, 2005; Ciccolella y Mignaqui 2009; Vecslir y Ciccolella, 2012). En este sentido, coexisten procesos de conservación y renovación de zonas tradicionalmente centrales, junto a la aparición y consolidación de nuevas subcentralidades que dan cuenta de procesos de reconfiguración permanentes de la centralidad en términos metropolitanos (Rodríguez y Di Virgilio, 2016).

Es pertinente entonces, problematizar en qué medida estas transformaciones y reconfiguraciones de las centralidades impactan sobre la distribución territorial del

mercado de alquiler inmobiliario. Tal como lo expresan Greppi, Peresini y Peralta (2021: 86)

“La lógica urbana de la vivienda en alquiler analizada desde la oferta, tanto en su distribución geográfica como en sus aspectos tipológicos, no escapa a la lógica de crecimiento de la ciudad. Si aceptamos que “la ciudad es un artefacto que permanentemente distribuye costos y beneficios, pérdidas y ganancias” (Reese, 2008), podemos inferir que la vivienda en alquiler acompaña la tendencia a la concentración de unidades en los sectores consolidados con dinámicas de renovación importantes o a las lógicas de expansión de la urbanización de baja densidad en sectores periféricos.”

Es preciso preguntarnos qué características asumen estos sub-mercados territoriales de alquiler inmobiliario y hasta qué punto las dinámicas que estructuran al mercado de compra-venta de viviendas en estas diferentes manifestaciones de la centralidad o incluso en la periferia, son equivalentes (o no) a aquellas que perfilan el mercado de arriendo.

Si bien no se han identificado estudios específicos que abordan estos interrogantes en términos de estudios comparativos, los procesos de renovación y transformación de las centralidades tradicionales o históricas impulsaron también nuevas dinámicas sobre el mercado de alquiler en estas áreas según sus particularidades territoriales, tales como resulta el alquiler temporario o el alquiler de viviendas de lujo.

Bajo estas consideraciones, la expansión del alquiler periférico es un proceso poco (re)conocido, pero la vivienda en alquiler acompaña la expansión espacial de las ciudades, conforme sus periferias se van consolidando (Coulomb 2010: 94). En ello es posible advertir un desplazamiento de la oferta de vivienda en alquiler desde el centro de las ciudades hacia las periferias (Coulomb y Sánchez, 1991 y Coulomb, 2010), lo cual responde por un lado a la reducción de gran parte del parque de vivienda en alquiler de las áreas centrales, tanto por la sustitución de actividades o por dinámicas urbanas que caracterizan a las ciudades tras la pandemia Covid-19. Pero, además, el autor destaca que el traslado territorial de la oferta hacia las periferias también responde a la posibilidad de desarrollar nuevas lógicas de producción de vivienda desreguladas, que dan lugar a dinámicas informales del mercado de alquiler de vivienda que serán desarrolladas con mayor profundidad a continuación.

### **3.2.3 La condición de formalidad e informalidad en los mercados de alquiler y su vinculación territorial**

Por las razones que vienen exponiéndose, y considerando el contexto latinoamericano y argentino en el cual la investigación que sustenta este trabajo se inserta, a la hora de abordar las condiciones territoriales y urbanísticas que inciden en el mercado de alquiler de vivienda, un elemento que no es posible dejar de mencionar es la distinción entre la condición de formalidad e informalidad. Esto responde a la incidencia que estas categorías poseen en el modo en que se configura dicho mercado y las características territoriales que éste posee bajo esta categorización.

En las ciudades latinoamericanas, una parte importante de la población no logra acceder a la tierra y a la vivienda dentro del mercado formal y lo hace de manera informal, es decir, al margen las reglas y normas de acceso y ocupación del suelo (Abramo, 2010). En este contexto, la informalidad es entendida desde dos dimensiones:

desde el aspecto dominial, es decir, la ausencia de títulos de propiedad sobre la tierra y/o la vivienda, y desde el punto de vista urbano-ambiental, para hacer referencia a territorios que no se adecuan a las normativas urbanas (terrenos inundables, difícil acceso, falta de servicios primarios, cercanía con basurales, etc.) (Clichevsky, 2000).

Desde esta doble concepción, en primer lugar, es posible distinguir el mercado informal de alquileres como aquel compuesto por alquileres que -independientemente de que cuenten con contrato o sin contrato- se desarrollan sin el marco de las leyes de tenencia o urbanísticas-ambientales vigentes. Este tipo de alquileres no es únicamente exclusivo de los sectores populares (Herzer et al., 2008), dado que puede observarse en otros sectores -medios y medios altos- e incluso vinculado al turismo a través de los alquileres temporarios. En estos casos las viviendas ofrecidas poseen generalmente características similares a las del alquiler formal y localizaciones preferenciales.

En cuanto a la distribución territorial, tal como sucede en la ciudad de Buenos Aires (CABA) y en ciertos municipios del primer cordón norte del conurbano bonaerense, en las zonas centrales de las ciudades predomina el alquiler formal de unidades completas (departamentos o casas), muchas veces destinados a sectores medios o medio-altos, con contratos por escrito, garantías y condiciones bancarizadas. En contraste, en barrios populares, el acceso a la vivienda en alquiler suele asociarse mayoritariamente a formas informales, como el alquiler de cuartos dentro de viviendas familiares, hoteles-pensión, conventillos o subdivisiones internas sin habilitación (CELS, 2024).

Bajo esta simple caracterización, el abordaje de la condición de informalidad en el mercado de alquileres suele asociarse directamente a la localización en territorios informales. Las particularidades que poseen estos territorios -condiciones de vulnerabilidad habitacional, urbana y ambiental- le imprimen características particulares tanto a los mercados que allí se desarrollan como a las viviendas en alquiler localizadas en ellos. Autores como Peralta et al, 2016; Vetter et al., 2015, Abramo, 2010, entre otros, refieren al crecimiento de los procesos de inquilinización en los barrios informales, y caracterizan que las viviendas en alquileres en estos territorios presentan algunas características particulares. Particularmente Peralta et al. (2016) puntualiza en que estas viviendas presentan condiciones de hacinamiento, cohabitación y malas condiciones urbano-ambientales, mayormente utilizadas por poblaciones jóvenes y feminizadas. Asimismo, Acosta Maldonado (2017) concluye que los alquileres informales son comparativamente más caros a los del mercado formal aun cuando las viviendas son más precarias con servicios compartidos en muchos casos y espacios más reducidos. En cuanto a su ubicación territorial, los asentamientos informales suelen asociarse a ciertas zonas de la ciudad, en general las más desfavorecidas en términos de localización.

Sin embargo, es importante reconocer la existencia de excepciones que habilitan que los sectores populares habiten la centralidad. En este sentido, Abramo (2003) problematiza que existen casos donde los asentamientos informales se localizan en áreas donde residen los sectores de altos ingresos privilegiados por el acceso a las externalidades positivas -cercanía medios de transporte, acceso a servicios de buena calidad, intervenciones urbanas de mejoramiento de la zona, etc.-. En estos casos, los residentes de los asentamientos informales absorben una parte de los beneficios, generando diferencias inter-asentamientos debido al acceso desigual a las externalidades urbanas a las que acceden cada uno de ellos.

Los distintos autores mencionados (Blanco et al, 2014; Peralta et al., 2016; Acosta Maldonado, 2017), enumeran diversas formas en las que se concretiza este tipo de alquileres asociados a condiciones de informalidad en sectores populares (tanto en la forma de acceso como en la localización en barrios informales). En este sentido los conventillos, hoteles y/o casas tomadas se localizan en zonas céntricas, y edificaciones que se caracterizan por tener habitaciones de alquiler o subarriendo, donde habitan familias numerosas, y se comparte, en general, baños y cocinas. Por su parte los alquileres en villas se encuentran localizados principalmente en zonas periféricas y excepcionalmente en la centralidad, con una diversidad de oferta que va desde casas y departamentos enteros hasta habitaciones individuales. Por último, se identifican las situaciones de informalidad no exclusivas de los sectores populares, vinculadas a la inexistencia de contratos, contratos fuera de la ley y/o otro tipo de arreglos interpersonales, las cuales no parecen tener una correlación con una localización específica.

Es en el tipo de situaciones descritas donde se puede evidenciar que la condición de formalidad e informalidad en los mercados de alquiler no posee una relación explícita con la presencia de ciertos atractores o expulsos territoriales, sino a la posibilidad de desarrollar nuevas lógicas de producción desreguladas o por fuera de los encorsetamientos normativos.

Estas configuraciones refuerzan dinámicas de exclusión habitacional y consolidan mercados altamente desregulados, donde los márgenes de negociación son escasos y la precariedad contractual generalizada. Así, la informalidad se profundiza a medida que avanzan los procesos de desregulación normativa, lo que deriva en un uso extendido de contratos de corta duración, ajustes mensuales en los precios y ausencia de registros oficiales (ACIJ et al., 2023). El resultado es un sistema de alquiler profundamente fragmentado, donde la distribución territorial de las oportunidades habitacionales está condicionada por las restricciones normativas, los intereses de grandes propietarios y las dinámicas de informalidad que operan con escasa intervención estatal.

### **3.2.4 La distribución geográfica de diferentes tipologías de vivienda para el alquiler**

En correlato con las distintas dimensiones que tensionan la distribución territorial de la vivienda en alquiler expuestas hasta aquí, la tipología de la vivienda que se alquila posee implicancias en esta distribución. Su elección también se produce en función de las valoraciones y percepciones de los diferentes subgrupos poblacionales (estudiantes, pacientes sujetos a tratamientos prolongados, turistas, empleados corporativos, trabajadores temporales, familias con hijos, adultos mayores, entre otros) según los rasgos que caracterizan a sus modos de vida.

Si bien existen diferentes tipos de vivienda en alquiler (cuartos de alquiler; inquilinatos, hoteles-pensión; monoambientes; departamentos, casas de uno o varios dormitorios, dúplex, *housing*, etc.) las correlaciones entre tipologías predominantes a nivel territorial y los perfiles demográficos de hogares inquilinos resulta así un factor a considerar a la hora de determinar la incidencia que estos factores provocan en el mercado de alquiler.

En cuanto a las tipologías de vivienda en alquiler, el panorama es altamente heterogéneo y segmentado. Esta diversidad está relacionada tanto a preferencias

asociadas a modos de vida, como las distintas capacidades económicas de los hogares, los márgenes de informalidad del mercado<sup>2</sup> y las limitaciones impuestas por la normativa urbana. Bajo estas apreciaciones, el análisis tipológico permite comprender cómo estas dinámicas afectan diferencialmente a los subgrupos de inquilinos según su perfil, condicionando la elección de determinadas zonas según los tipos de vivienda que mejor se adaptan a las condiciones y capacidades de los hogares inquilinos.

En ello, las modificaciones a los códigos urbanos y de edificación que tienen la capacidad de fijar normas básicas en cuanto a los tipos y las superficies mínimas exigibles para unidades de vivienda, así como la actualización normativa, resultan cruciales. Las mismas tienen capacidad para fomentar tipologías más pertinentes y accesibles, así como para restringirlas y ser motivo de expulsión territorial de determinados hogares. De allí que las mismas no son neutras respecto a la distribución territorial y a la accesibilidad habitacional: el fomento de ciertas actividades, las exenciones impositivas o las normativas urbanas o edificatorias pueden incentivar o desincentivar la llegada de determinados tipos de inquilinos, su concentración en ciertas zonas y la configuración de submercados habitacionales diferenciados. Así, las políticas públicas y normativas nacionales, provinciales y esencialmente locales, inciden directamente en la configuración del espacio urbano y en las formas de localización poblacional, ya que operan como uno de los condicionantes del mercado de alquileres.

En la mayoría de las ciudades, la distribución de las tipologías habitacionales en el mercado de alquiler revela una notable concentración en unidades de uno o dos ambientes. Esta situación no sólo responde a las transformaciones en la composición de los hogares urbanos, sino también a las dinámicas de inversión inmobiliaria que buscan mayor rentabilidad. Según informes recientes (Peresini et al, 2025), la mayoría de las unidades ofertadas en alquiler se encuentran en estas categorías tipológicas. Este patrón se acentúa en las zonas de mayor valorización del suelo, donde el desarrollo inmobiliario ha priorizado unidades de pequeña escala destinadas a rentas temporarias, estudiantes, trabajadores solteros o parejas sin hijos.

Sin embargo, tal como lo expresa Giorgis (2019) para el caso particular de Córdoba (Argentina), esta oferta tipológica limitada genera fuertes restricciones para hogares de más de dos personas, quienes encuentran serias dificultades para acceder a viviendas adecuadas dentro del mercado formal. Ante ello, las modificaciones al código de edificación de dicha ciudad incrementaron las superficies mínimas exigibles para unidades de vivienda y eliminaron el "monoambiente" como opción residencial con la intención de mejorar las condiciones de habitabilidad mínima. Sin embargo, a la vez que elevaron las condiciones de habitabilidad, también restringieron el acceso a un tipo de inquilino, temporal o permanente, cuya demanda de espacio habitacional resultaba mínima. El resultado fueron unidades más amplias y con mayor cantidad de servicios, pero que implicó un mayor costo inicial y un valor final de mercado evidentemente mayor. Esta dinámica, generó un desplazamiento de determinados hogares inquilinos hacia un segundo anillo de oferta de menor calidad sin dimensionamiento de su impacto.

Así, en muchas ciudades la estructura del mercado de alquileres presenta una marcada segmentación territorial y socioeconómica, que responde tanto a la heterogeneidad del tejido urbano como a las condiciones normativas vigentes y a la

---

<sup>2</sup> Los inquilinatos, hoteles, cuartos de alquiler y otras formas precarias concentran a los sectores más excluidos, quienes acceden a viviendas sin servicios adecuados, hacinadas o inseguras (ACIJ et al., 2023).

informalidad estructural del sector. Este mercado se organiza en subsegmentos diferenciados que coexisten en el espacio metropolitano y que refieren a distintas modalidades de tenencia, tipologías habitacionales y perfiles de inquilinos.

Al considerar que la accesibilidad habitacional no se restringe a la dimensión económica (asequibilidad) sino que abarca también la dimensión tipológica (Peresini et al, 2025), la falta de diversificación de las opciones residenciales disponibles en las distintas zonas de la ciudad resulta un factor condicionante del mercado de alquiler que requiere ser tenido en cuenta.

### **3.3 Consideraciones finales**

Este trabajo comprometió recoger y sistematizar los principales hallazgos referidos a las condiciones territoriales y urbanísticas que inciden en la conformación y el dinamismo del mercado de alquiler residencial, como dimensiones complementarias a los análisis sociodemográficos y económicos que se abordan en esta publicación.

Partiendo de entender el territorio como resultado de interacciones y dinámicas de diversos agentes públicos y privados, y a la vez, productor de las formas en que los actores sociales habitan y producen la ciudad, se lograron identificar aquellas complejidades, límites y determinaciones que introduce el territorio para pensar el alquiler como un mercado.

Bajo esta premisa y a partir de un rastreo bibliográfico en profundidad, se pudieron identificar los aportes que diferentes autores han realizado con respecto a las dimensiones territoriales incidentes en la estructuración del mercado de alquiler en Latinoamérica.

En primer lugar, se recupera la idea que plantea que la presencia de determinados equipamientos urbanos, así como recursos ambientales-paisajísticos o actividades socioculturales, funcionan como atractores o expulsos incidentes. Los mismos operan tanto prefigurando el perfil urbano de las ciudades o determinadas zonas en ellas, como también condicionando las elecciones residenciales de los hogares inquilinos. En un contexto de alta mercantilización del suelo y la vivienda resultan también altamente capitabilizables por quienes desarrollan emprendimientos inmobiliarios con fines de renta, generando impactos en todo el mercado de alquiler al incidir en la estructuración de los precios de acceso a las unidades habitacionales.

En segundo lugar, otra de las dimensiones que inciden en la configuración del mercado de alquileres es la relación centro-periferia. Sin embargo, se evidencia que, si bien se verifica una concentración del mercado de alquiler en las zonas céntricas, la misma comienza a ser tensionada por la progresiva expansión espacial de esta modalidad habitacional ante la consolidación de las periferias y las multimedialidades en las ciudades. En cuanto a la distribución territorial, en función de los relevamientos bibliográficos y de casos efectuados, la población inquilina presenta así patrones residenciales similares a los de los propietarios, producto de la distribución de los precios del suelo, de las viviendas y de los valores de los servicios.

En tercer lugar, la condición de informalidad aparece -también en la modalidad de alquiler- como factor que posee la capacidad de revertir los habituales procesos de distribución-accesibilidad habitacional de la población en el territorio, favoreciendo a

sectores sociales vulnerables o empobrecidos acceder a las externalidades de las zonas centrales urbanas. Asimismo, este tipo de acceso les otorga a estos alquileres ciertas características particulares. Por su parte, las situaciones de informalidad tan extendidas en la región y en Argentina, no resultan exclusivas de los sectores populares ni poseen una relación explícita con la presencia de ciertos atractores o expulsos territoriales, sino a la posibilidad de desarrollar nuevas lógicas de producción desreguladas o por fuera de las restricciones que imponen las leyes.

Por último, junto a las condicionantes territoriales ya mencionadas, la oferta tipológica resulta otro de los factores que condiciona la distribución de la población inquilina en el territorio. La diversidad tipológica relacionada tanto a preferencias asociadas a modos de vida, como las distintas capacidades económicas de los hogares, los márgenes de informalidad del mercado y las limitaciones impuestas por la normativa urbana influyen en la distribución poblacional en el territorio dado que condicionan la accesibilidad habitacional.

Todos estos factores vinculados a la ocupación del territorio que han sido identificados inciden de manera interrelacional en las dinámicas de este mercado habitacional particular, debiendo ser considerados a la hora de analizar no sólo los procesos de inquilinización vigentes sino de delinear estrategias y políticas que colaboren en la resolución de las problemáticas que esta modalidad habitacional impone a nuestras ciudades.

De igual manera, sin dejar de considerar el gran peso que las condiciones económico-financieras presentan en las dinámicas del mercado de alquiler, las variables vinculadas a la planificación territorial, las decisiones urbanísticas, normativas y de estímulo-restricción de acceso territorial resultan centrales a la hora de dinamizar o regular procesos de acceso a la vivienda en renta. Su consideración resulta así tan estratégica como las variables sociales-económico-financieras que lo definen y conforman, de allí la importancia de que sean reconocidas y abordadas desde su complejidad de manera adecuada.

### 3.4 Bibliografía

Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y territorio: Estudios Territoriales*, 35(136-137). 273-294.

Aramo, P. (2010). Mercado informal y la producción de la segregación espacial en América: la ciudad COM-FUSA informal. In *documento presentado en la Décima Conferencia Internacional de Latin America Real Estate Society, São Paulo* (Vol. 15).

ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2023). El alquiler de piezas en hoteles-pensión y conventillos en la Ciudad de Buenos Aires: Situación socio-económica y habitacional. <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/el-alquiler-de-piezas-en-hoteles-pension-y-conventillos-en-la-ciudad-de-buenos-aires-situacion-socio-economica-y-habitacional/>

Acosta Maldonado, E. (2017). Alquileres Justos Soluciones Urbanas para Buenos Aires. Hábitat para la Humanidad Argentina.

Alamel, A. (2021). The magnitude of “all-inclusive energy packages” in the UK student housing sector. *Area*, 53 (3), 464-472.

Amin, A. (2005). Regiones sin fronteras: hacia una nueva política del lugar. *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, (58), 76-95.

Aragón, H. (2007). *La localización de las actividades de los servicios superiores en el centro de la ciudad: un análisis estático del patrón de localización de los bancos y servicios especializados en la ciudad de Puebla*. <https://www.eumed.net/libros-gratis/2007a/249/indice.htm>

Bourdieu, P. (1999). Efectos de lugar. In *La miseria del mundo* (Fondo de C). Buenos Aires, Argentina.

Blanco, A. G. B., Cibils, V. F. & Muñoz, A. F. (2014). *Se busca vivienda en alquiler: opciones de política en América Latina y el Caribe*. Inter-American Development Bank.

Carrión, f. (2013). El patrimonio histórico y la centralidad urbana. En Blanca Ramírez Velázquez y Emilio Pradilla Cobos (Comps.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (pp. 709-741). Universidad Autónoma Metropolitana.

Ciccolella, P. y Vecslir, L. (2012). Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 23-41.

CELS (2024). *Encuesta inquilina. Alquilar en el AMBA en tiempos de libre mercado*. <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2024/10/Encuesta-inquilina-2024-CELS-ACIJ-IDAES-CONICET-GEO-UBA.pdf>

CEPAL-Subsecretaria de Desarrollo Regional y Administrativo (2013). *Guía Análisis del Sistema Urbano Regional para el Ordenamiento Territorial*. Chile. <https://proactiva.subdere.gov.cl/bitstream/handle/123456789/353/Gu%C3%ADa%20An%C3%A1lisis%20Sistema%20Urbano%20para%20OT.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación* (No. 5712). Naciones Unidas Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Coscacov, N.; Di Virgilio, M. M. & Najman, M. (2018). Movilidad residencial de sectores medios y populares: La ciudad de Buenos Aires como punto de llegada; *Cadernos Metropole*; 20; 41; Pontificia Universidade Católica de São Paulo; 99-121

Coulomb, R. (2010). Arrendamiento urbano, necesidades habitacionales y dinámicas territoriales en México. *Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional*, 79-104.

Coulomb, R. & Sánchez, C. (1991), *¿Todos propietarios? Vivienda popular y sectores populares en la Ciudad de México*. Cenvi, México-D.F.

Christaller, W. (1933). *Die zentralen Orte in Süddeutschland*. Jena: Gustav Fischer. <https://www.juntadeandalucia.es/averroes/centros-tic/14002996/helvia/aula/archivos/repositorio/250/271/html/economia/economistas/Christaller.htm>

Del Río, J. P. (2010). El lugar de la vivienda social en la ciudad: Una mirada desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias habitacionales de los destinatarios. En III Jornadas del Doctorado en Geografía 29 y 30 de septiembre de 2010 La Plata, Argentina. Desafíos teóricos y compromiso social en la Argentina de hoy. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Doctorado en Geografía.

Delgadillo, V. (2012). Hábitat, centralidad y patrimonio en la ciudad de México. En Hábitat y centralidad en México. Un desafío sustentable. (Centro de, pp. 179–220). México, D.F.

Di Virgilio, M. M. & Perelman, M. (Eds.). (2014). *Ciudades latinoamericanas: desigualdad, segregación y tolerancia* (pp. 9-23). Buenos Aires: Clacso.

Duke-Williams, O. (2009). The geographies of student migration in the UK. *Environment and Planning A*, 41, 1826–1848.

Fariña, J. (2014). *La jerarquía urbana, modelos clásicos*. <http://elblogdefarina.blogspot.com.ar/2014/02/la-jerarquia-urbana-modelos-clasicos.html>.

Garmendia, M.; Coronado, J. & Ureña, J. (2012). University Students Sharing Flats: When Studentification Becomes Vertical. *Urban Studies*, 49 (12), 2.651- 2.668.

Gassull, V. M. & Ginestar, F. (2023). El fenómeno de la inquilinización en las ciudades intermedias: actores, valores y oferta inquilina en el Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. *Perspectiva Geográfica*, 28(2), 1.

Giorgis, A. L. B. (2019). ¿Quiénes, cómo y dónde pueden alquilar en la ciudad de Córdoba? Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. *De Res Architettura*, (4), 21-29.

Greppi, V. Persini, N. & Peralta, J. (2021). La oferta de la vivienda en alquiler: valores, características y distribución urbana. En: Gargantini, Daniela (2021). *La vivienda de alquiler como opción para habitar*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Café de las Ciudades.

Gutierrez Puebla, J. (2001). Escalas espaciales, escalas temporales. *Estudios geográficos*, 62(242), 89-104.

Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI, ed., Buenos Aires.

Herrera Romero, T. (2021). ¿Qué viviendas están alquilando?: Exploración del arrendamiento urbano en Lima. Conferencia Ciudades y territorios: XVII Encuentro de Geógrafos de América Latina, 311-372. PUCE, Centro de Publicaciones

Herzer, H., Di Virgilio, M., Rodríguez, C. & Redondo, A. (2008). ¿Informalidad o informalidades?: Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas. *Pampa: Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, (4), 85-112.

Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives? *Environment and Planning A*, 41, 1903–1923.

INDEC (2010). *Censo nacional de población, hogares y vivienda*. Buenos Aires. Argentina.

INDEC (2022). *Censo nacional de población, hogares y vivienda*. Buenos Aires. Argentina.

Kinton, C.; Smith, D. P.; Harrison, J. y Culora, A. (2018). New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change. En: *The Geographical Journal*, 184 (3), 242-254.

Lefebvre, H. (1972). *La revolución urbana*. Alianza Editorial.

Link, F., Marín Toro, A. & Valenzuela, F. (2019). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. *Economía, sociedad y territorio*, 19(61), 507-542.

Lösh, A. (1939). *Die räumliche Ordnung der Wirtschaft*. Jena. Edición en castellano: 1957. *Teoría económica espacial*. Buenos Aires: El Ateneo. En Stavenhagen, Gerhard 1960. La teoría económica social. <https://revistas.unlp.edu.ar/Economica/article/download/7207/6084>

Nakazawa, T. (2017). Expanding the scope of studentification studies. *Geography Compass*, 11(1), 1–13.

Oszlak, O. (1991). Merecer la ciudad. *Los pobres y el derecho al espacio urbano*, 14-36.

Peralta, J., Rodríguez, M.C., Rodríguez, M.F., Zapata, M.C. y Villafañe, K. (2016). La ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA. Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CESBA).

Peresini, N., Gargantini, D. y Cerrezuela, M. (2025). *Accesibilidad a la vivienda en renta. La oferta tipológica y su distribución geográfica en la ciudad de Córdoba, Argentina*. Ponencia publicada en XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, 2024, núm. 16. Universitat Politècnica de Catalunya. Barcelona, España.

Piselli, F. (2007). Communities, places, and social networks. *American Behavioral Scientist*, 50(7), 867-878.

Pradilla Cobos, E. (2010). Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 12 (24), 507-533.

Prada-Trigo, J. (2019). Estudiantes universitarios y su importancia en los cambios barriales: ¿hacia nuevos modelos de gentrificación en espacios periféricos? *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (80).

Reese, E. (2008). *La naturaleza y formación de los precios de suelo*. Curso de posgrado, en Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.

Reygadas, L. (2008). La apropiación. Destejiendo las redes de la desigualdad (México, Anthropos/UAM-Iztapalapa, 2008), 338 páginas. *Revista Mexicana de Sociología*, 70(4), 823-828.

Rodríguez, M.C. & Di Virgilio, M.M. (2011) "Coordenadas para el análisis de las políticas urbanas: un enfoque territorial". En *Caleidoscopio de las políticas territoriales: Un rompecabezas para armar* (pp. 17-46), Prometeo, Buenos Aires, Argentina.

Rodríguez, M. C. & Di Virgilio, M. M. (2016). De políticas públicas, escalas y territorios: la ciudad como objeto de intervención, en Rodríguez M.C y Di Virgilio M.M (coord), *Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas*. Espacio Buenos Aires.

Rodríguez, M.F. (2025) Renovación urbana, gentrificación y centralidades: abordajes conceptuales de las transformaciones socioespaciales desde el sur global, en Rodríguez, M.C. (Coord), *Territorio y habitar en la postpandemia: transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires*, Ciudad de Buenos Aires, IIGG-CLACSO.

Smith, D. (2009). Guest editorial. *Environment and Planning A*, 41, 1795-1804.

Sobrino, J. (2021). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. Estudios demográficos y urbanos, 36(1), 9-48. Epub 23 de febrero de 2021. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>

Sotomayor, L.; Tarhan, D.; Vieta, M.; McCartney, S. & Mas, A. (2022). When students are house-poor: Urban universities, student marginality, and the hidden curriculum of student housing. En: *Cities*, 124.

Tessmer, G., Marfetán, D., Jara, L., Bula, A., Papa, L. & Almeida, P. (2021). Nueva Ley de Alquileres: Contexto general y situación de los estudiantes de UNR. Informes del Observatorio UNR. N° 56 Informe Especial N° 20 - noviembre de 2021. <https://observatorio.unr.edu.ar/wp-content/uploads/2021/11/Alquileres-Contexto-y-situacion-para-estudiantes.pdf>

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis* (pp. 118-135). México: Edicol.

Torres Ramírez, J.E. (2012). *Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia Informe final*. Banco Interamericano de Desarrollo. [https://www.cenac.org.co/apc-aa-files/0ade36208dd78addf4cf67a52e84dba8/estudio\\_sobre\\_el\\_mercado\\_de\\_arrendamiento\\_de\\_vivienda\\_en\\_colombia.pdf](https://www.cenac.org.co/apc-aa-files/0ade36208dd78addf4cf67a52e84dba8/estudio_sobre_el_mercado_de_arrendamiento_de_vivienda_en_colombia.pdf)

Vetter, D., Beltrão, K.I., Massena, M.R. (2015). Riqueza residencial y su distribución en la región metropolitana de Río de Janeiro. Working Paper, Lincoln Institute of Land Policy.

Von Thünen, J.H. 1826 (1842). *Der isolirte Staat in Beziehung auf Landwirthschaft und Nationalökonomie*. Hamburg: Perthes.

Ziccardi, A. (2021). *Habitabilidad, entorno urbano y distanciamiento social: una investigación en ocho ciudades mexicanas durante COVID-19*. Universidad Nacional Autónoma de México: Coordinación de Humanidades: Dirección General de Divulgación de las Ciencias y las Humanidades: Instituto de Investigaciones Sociales.