

## **1 EL MERCADO DE ALQUILER EN DISTINTAS LATITUDES. APORTES PARA PENSAR EL PROBLEMA EN ARGENTINA**

### ***Rental Markets Around the World. Insights for Rethinking the Issue in Argentina.***

DOI: <https://doi.org/10.20868/ciur.2025.162.5631>

#### **DESCRIPTORES:**

Régimen de vivienda / alquiler / neoliberalismo / hábitat digno

#### **KEY WORDS:**

*Housing regimes / rental housing / neoliberalism / right to housing*

#### **RESUMEN:**

Los regímenes de vivienda y mercados de alquileres europeos y otras latitudes fueron configurados diferentes a los de América Latina. Este trabajo los analiza comparativamente en el contexto de las reformas estructurales neoliberales, que en las últimas décadas han promovido la mercantilización, financiarización y propiedad de la vivienda social. El objetivo del análisis es extraer nociones que contribuyan a reconceptualizar la vivienda en alquiler en Argentina.

La metodología utilizada fue la revisión sistematizada de bibliografía e informes. En primer lugar se analizaron los regímenes de vivienda y del mercado de alquiler de casos significativos de Europa, Asia, América Latina y EE.UU., luego se analizaron los efectos de la neoliberalización sobre estos regímenes y mercados de alquileres, finalmente se analizaron las necesidades de vivienda en alquiler de determinados grupos sociales en un contexto que promueve la propiedad como única forma de tenencia.

El aporte principal de la revisión realizada permitió visibilizar que en Argentina el alquiler tiene que ser revalorizado como una opción complementaria y ventajosa frente al régimen de tenencia en propiedad para determinados grupos sociales.

#### **ABSTRACT:**

*Housing regimes and rental markets in Europe and other world regions developed differently from those in Latin America. This article analyzes them comparatively and in the context of neoliberal structural reforms, which in recent decades have promoted the commodification, financialization, and privatization of social housing. The goal of the analysis is to tease out concepts useful for rethinking the rental housing question in Argentina.*

*The methodology used was a systematized review of scholarly and gray literature. First, we analyzed housing regimes and rental markets in noteworthy cases in Europe, Asia, Latin America, and the United States. Then, we looked at the effects of neoliberalization processes on these regimes and rental markets. Lastly, we considered rental housing needs of different*

*social groups in contexts where homeownership is pushed as the favored form of housing tenure.*

*The main contribution of this article is that it sheds light on the idea that rental housing may be advantageous for certain groups, and should therefore be promoted and protected as a form of tenure on par with homeownership.*

\* Miguel Ángel Barreto, Arquitecto, Magister y Doctor en Antropología Social por la Universidad Nacional de Misiones (Argentina), Investigador Principal del 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.

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

\* Maria de la Paz Toscani, Investigadora Asistente (CEUR-CONICET), Licenciada en Trabajo Social y Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires (Argentina). Coordinadora Académica de la licenciatura en Trabajo Social de la Universidad Nacional de José C. Paz (UNPAZ).

Email de contacto: mariadelapaztoscani@gmail.com.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8136-4700>.

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

Email de contacto: evelyn.abildgaard@gmail.com.

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

\* María Cerrezuela, becaria postdoctoral en IRNASUS (CONICET-Universidad Católica de Córdoba), arquitecta por la Universidad Católica de Córdoba (Argentina), Magíster en Intervención Sostenible en el Medio Construido por la Universidad Politécnica de Cataluña (España), Doctora en Administración y Política Pública por la Universidad Nacional de Córdoba (Argentina) y profesora universitaria en la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Católica de Córdoba.

Email de contacto: mariacerrezuela@gmail.com.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0806-1134>.

\* Juan Manuel Chicaval, Licenciado en Geografía por la Universidad Nacional de Córdoba. Doctorando en Ciencias Sociales y Humanidades en la Universidad Nacional de Río Negro. Especialidad: urbanismo, renta de suelo urbano y mercado inmobiliario.

Email de contacto: jmchicaval@unrn.edu.ar.

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-4642-7224>.

\* Joseph Palumbo, sociólogo por la Roosevelt University (Chicago, EE UU). Magíster en Política Social y Doctor en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires (FSOC, UBA).

j.palumbo@conicet.gov.ar.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3309-4165>

\* Maria Veronica Greppi, Arquitecta por la Universidad Católica de Córdoba (FA, UCC). Profesora Universitaria en Arquitectura (FE, UCC). Diplomada en Diseño Estratégico de Tecnologías para el Desarrollo Inclusivo Sustentable y maestranda en Ciencia, Tecnología y Sociedad en la Universidad Nacional de Quilmes (UNQ).

Email de contacto: veronicagreppi@gmail.com.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6513-987X>.

## **1.1 Introducción**

Los regímenes de vivienda y mercados de alquileres de los países europeos y otras latitudes fueron configurados de forma diferente a la de los países de América Latina y, si bien en las últimas décadas han estado todos atravesados por las reformas neoliberales, aún mantienen importantes diferencias que pueden ayudar a pensar el proceso de inquilinización actual de Argentina.

Para esto, el trabajo analiza los mercados de alquiler de vivienda en distintos países de Europa y otras latitudes para compararlos con los de América Latina y en particular con el de Argentina, en el contexto de las reformas estructurales neoliberales, que en las últimas décadas han promovido la mercantilización, financiarización y propiedad de la vivienda social, en desmedro de la anterior concepción de derecho que tenía durante las políticas del bienestar.

El análisis se realiza con el objetivo de extraer nociones que contribuyan a reconceptualizar la vivienda en alquiler en Argentina como un régimen de tenencia que garantice a todos los sectores sociales una opción de acceso a la vivienda y al hábitat digno.

La metodología utilizada fue la revisión sistematizada de bibliografía e informes especializados, para la cual, cada integrante del equipo de investigación escogió los textos a revisar, luego realizó una lectura y síntesis que fue presentada y discutida en sucesivas reuniones del equipo, para finalmente construir colaborativamente el presente documento.

El texto se organiza en cinco apartados, el primero de ellos analiza los regímenes de vivienda y del mercado de alquiler en distintos casos europeos y de otras latitudes (Asia, América Latina y EE.UU.) considerados significativos; el segundo aborda los efectos de la neoliberalización sobre estos regímenes y mercados de alquileres; el tercero hace lo mismo sobre los mercados de alquileres en países de América Latina y particularmente en Argentina; el cuarto analiza las necesidades de vivienda en alquiler que tienen determinados grupos sociales en un contexto que promueve la propiedad como única forma de tenencia, para finalmente extraer las conclusiones, que resume los aportes de esta revisión para pensar el problema en Argentina.

El aporte principal de la revisión realizada permitió visibilizar que en Argentina, el alquiler no debe ser una solución precaria para los sectores de bajos y medianos ingresos que no pueden ser propietarios de su vivienda. Esta forma de tenencia aún representa en distintas latitudes el acceso a viviendas y hábitats dignos o adecuados, y puede ser revalorizada como una opción complementaria y ventajosa frente al régimen de tenencia en propiedad para determinados ciertos grupos sociales.

## 1.2 Regímenes de vivienda y mercado de alquiler en distintas latitudes

En los últimos tiempos ha ocurrido un marcado proceso de inquilinización<sup>1</sup> a escala global, que expresa, con cada vez más fuerza, una de las aristas de la crisis habitacional (Gargantini y Peresini, 2022). Este fenómeno, si bien está ligado al creciente proceso de mercantilización de la vivienda, y afecta a su función social (Rolnik, 2021; Delgadillo, 2021), es heterogéneo en las diferentes latitudes, y adquiere particularidades propias en los distintos países. En cada caso, el aumento de población inquilina se encuentra condicionado a cómo las sociedades han resuelto la accesibilidad a la vivienda en propiedad a partir de las intervenciones de agentes públicos y privados.

Por lo tanto, analizar este proceso y la cuestión de la vivienda en alquiler en clave comparativa obliga a examinar las aristas de las políticas habitacionales y sus resultados concretos en diversos contextos. Entendiendo que estas mismas comprenden un abanico muy amplio de acciones y disposiciones estatales con relación a la vivienda, interesa indagar sobre sus implicaciones en las dinámicas de los mercados de alquiler.

Un concepto central en este sentido fue desarrollado por Kemeny (1981), quien denominó “régimen de vivienda” a la manera en que el sistema social, político y económico de oferta, distribución y consumo de vivienda, determina las oportunidades de acceso a través del mercado inmobiliario en un período y lugar determinado. A partir de esta noción, el autor analizó las características de los mismos en países con distintos modelos de Estados de Bienestar (Esping-Andersen, 1990) y concluyó que los regímenes de vivienda que priorizaron una forma de tenencia sobre otra condujeron a configuraciones disímiles del mercado de alquileres, a los cuales caracterizó en “duales” y “unitarios”. Aquellos países que poseían una economía privada abierta, pero con un sector público firmemente regulado (como los anglosajones), se caracterizaron por tener un mercado de alquiler dual (con un sector protegido o social de carácter público y otro de mercado de carácter privado) y en los casos de los países donde los sectores públicos y privados estaban estrictamente regulados (como Alemania, Países Bajos y los países escandinavos) se caracterizaron por tener mercados unitarios de alquiler (protegido). En los países dualistas la propiedad de la vivienda era lo común y mejor valorado y, en los países con sistemas integrados o unitarios, el alquiler era una alternativa semejante a la propiedad (Martín; Verrier, 2023).

Con el avance de las reformas neoliberales de fines del siglo XX, lideradas por Estados Unidos y el Reino Unido, prácticamente todos los gobiernos del mundo trataron de aumentar la tasa de propietarios de vivienda (Gilbert, 2010). En este sentido, Clapham (2019) planteó la existencia de una “neoliberalización” de la política habitacional a nivel mundial, notando cómo el paulatino debilitamiento de los alquileres protegidos como respuesta al problema habitacional estaba concatenado con la

---

<sup>1</sup> La inquilinización es entendida aquí como un proceso por el cual en una determinada ciudad, región o país se da en un periodo de tiempo un incremento del número de hogares que resuelven el acceso a la vivienda mediante el régimen de tenencia en alquiler con respecto a las otras formas de tenencia, regulares o irregulares.

construcción de consensos sobre la priorización de la vivienda en propiedad (Rolnik, 2014).

Debido a las experiencias divergentes entre sus países, Europa ha sido el foco de gran parte de la literatura comparativa sobre políticas habitacionales y mercados de alquiler. En este continente es significativa la diferencia en la distribución de los hogares con relación a las formas de tenencia. Por ejemplo, en Países Bajos, el porcentaje de viviendas de alquiler social alcanzaba casi el 40% en 2019 con respecto al stock total de viviendas, mientras que en España apenas representaba el 4% (López-Rodríguez y Matea, 2020). Esta disimilitud evidencia lo destacado por Kemeny (1981) de que el predominio de la propiedad de vivienda no se desarrolla orgánicamente, sino que se construye social y políticamente, por lo cual, en algunos países, el alquiler es conceptualizado y valorado como una opción más de para acceder a una vivienda, mientras que en otros resulta una opción menos preferida. Estas diferencias fueron construidas en el pasado a partir de políticas habitacionales diferentes relacionadas con los modelos de Estado de Bienestar desarrollados por los distintos países (Trilla, 2001).

Arends Morales (2012) destacó que, a fines del siglo pasado, un informe del Parlamento Europeo había clasificado a los países miembros en cuatro grupos diferentes según el aporte económico realizado por ellos a las políticas de vivienda y según las características del régimen de tenencia (Figura 1.1):

| <b>Países europeos</b>                                  | <b>Porcentaje del PIB a política de vivienda</b> | <b>Características del Régimen de tenencia</b>                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Países Bajos<br>Suecia<br>Reino Unido                   | Mayor al 3%                                      | Intensa intervención estatal, contando con los sectores de viviendas sociales de alquiler más extensos de la Unión Europea                      |
| Australia<br>Dinamarca<br>Francia<br>Alemania           | Entre el 2% y el 3%                              | Menor regulación del mercado y se mantenían sectores de viviendas privadas de alquiler                                                          |
| Irlanda<br>Italia<br>Bélgica<br>Finlandia<br>Luxemburgo | Igual al 1%                                      | Amplios sectores de viviendas en propiedad y sectores de viviendas sociales de alquiler relativamente pequeños                                  |
| Portugal<br>España<br>Grecia                            | Menor que 1%                                     | Grandes sectores de viviendas en propiedad, sectores mínimos de viviendas sociales de alquiler y sectores privados de alquiler de baja calidad. |

Figura 1.1. Grupos de países europeos según porcentaje del PIB en política de vivienda y características del régimen de tenencia

Fuente: elaboración propia en base a Arends Morales (2012)

Según Arends Morales (2012). En el caso español, desde mediados del siglo pasado, predominó el estímulo a la compra de vivienda y a la construcción de una “sociedad de propietarios”, donde bancos y cajas de ahorro fueron los protagonistas a través de la concesión del crédito hipotecario (Méndez Gutiérrez del Valle, 2020).

Con el avance de la “neoliberalización” (Clapham, 2019) el rol del Estado en algunos países europeos liberó funciones que el mercado se ocupó de llenar. En España se visibilizó un:

“progresivo abandono de la producción de vivienda social frente al apoyo fiscal a su compra en el mercado libre, la progresiva desarticulación de la capacidad regulatoria del planeamiento urbanístico, la construcción de infraestructuras de soporte para poner en valor extensas superficies, capaces de atraer la voracidad de los agentes urbanizadores, etcétera.” (Méndez Gutiérrez del Valle, 2021:446)

Desde los años noventa del siglo pasado, Las concepciones neoliberales produjeron evaluaciones negativas sobre el sistema de alquiler social y la mayoría de los gobiernos europeos renunciaron a la construcción de viviendas de alquiler y otros las vendieron a sus ocupantes (Gilbert, 2010). En el Reino Unido, Margaret Thatcher lanzó el famoso programa Derecho a Comprar y en los gobiernos de países con economías en transición también comenzaron a transferir su reserva de viviendas públicas a sus destinatarios (Clapham, 2019).

A pesar de esto, el alquiler social continúa siendo una alternativa de tenencia digna en países como el Reino Unido, Francia, Dinamarca, Finlandia, Suecia y los Países Bajos, incluso algunos gobiernos han empezado a notar las consecuencias de la venta masiva y han cambiado de enfoque. Otros países como Polonia, Lituania, Rumania y Rusia en los últimos años empezaron a apoyar la construcción de viviendas sociales para alquilar y algunos municipios como Berlín y Barcelona siguen caminos parecidos. En Asia por ejemplo la República de Corea se comprometió a construir una gran cantidad de viviendas públicas de alquiler (Gilbert, 2010).

En América Latina esta realidad es diferente. En términos generales, los Estados han implementado muy pocos sistemas públicos de provisión de viviendas en alquiler, menos aún orientados a sectores informales de bajos ingresos, dándose solamente experiencias aisladas, como lo fue en Brasil el Programa de Arrendamiento Informal (Abramo, 2010). Por lo tanto, la vivienda en alquiler ha estado mayormente en manos del sector privado y configuró relaciones contractuales inestables,<sup>2</sup> de modo que las realidades de la región no pueden pensarse en los términos de sistemas unitarios o dualistas (Kemeny, 1981).

En estos países las políticas habitacionales solamente se centraron en establecer regulaciones al mercado privado de alquiler y en los últimos años han intentado eliminar o modificar leyes para introducir desregulaciones con el fin de aumentar la inversión privada. Es decir, que las políticas públicas han sido dirigidas hacia la vivienda en propiedad, a pesar de que la vivienda de alquiler en el mercado privado en 2010 representaba alrededor de un 20% de la demanda total (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014).

---

<sup>2</sup> El INDEC, en Argentina, define al régimen de tenencia de la vivienda que ocupa un hogar, como la relación de posesión jurídica o de hecho de un hogar respecto a la vivienda que ocupa o dispone y la vivienda alquilada se refiere a cuando un hogar paga por la utilización de toda o una parte de la vivienda, una cantidad en dinero o en especie (anual, mensual, quincenal, etc.), independientemente de que medie un contrato legal (INDEC, 2012). Por otra parte, que la tenencia sea regular es un indicador de estabilidad residencial en tanto otorga seguridad en la disposición o acceso de la vivienda y por contraposición que la tenencia sea irregular, significa inseguridad e inestabilidad en la disposición o acceso de la vivienda.

En América Latina y Argentina las políticas habitacionales siempre tendieron a fortalecer la vivienda en propiedad, subsidiando el acceso a quienes no podían adquirirla a través del mercado, más aún los gobiernos que han seguido políticas neoliberales (Barreto, 2018). Empero, dichas implementaciones nunca alcanzaron a satisfacer las necesidades habitacionales de los sectores sociales de bajos ingresos, que en general han resuelto mediante la lógica de la necesidad (Pírez, 2016). Argentina, por ejemplo, en los años noventa, bajo el asesoramiento del Banco Mundial, implementó desde este enfoque un programa de titularización hipotecaria de las viviendas públicas para transferir a los asignatarios la propiedad de la misma, privatizando así el stock de vivienda pública (Barreto y Lentini, 2015). Otro ejemplo, es la reciente modificación de la Ley de Alquileres que desregula casi por completo la relación entre arrendatarios e inquilinos (Barreto, 2024).

Las sociedades de América Latina consideran el alquiler (formal o informal)<sup>3</sup> como una situación transitoria o casi de última instancia frente a la propiedad como solución permanente al problema de la vivienda. Con la salvedad del segmento de la población que por razones específicas (trabajo, estudio, preferencia, etc.) opta por este régimen por un tiempo determinado. La manera en que la región ha construido social y políticamente el predominio de la propiedad de la vivienda como forma ideal de tenencia dista de otras latitudes. En América Latina, la vivienda en propiedad es vista como sinónimo de estabilidad y se la trató de convertir en un valor cultural central desde el mercado, el comercio, la publicidad y la industria de la construcción (Gilbert, 2010).

Las valoraciones del mercado también son diferentes en ambas formas de tenencia, en la vivienda en alquiler lo relevante es la localización y las cualidades del barrio, para la determinación del precio, al contrario, en la vivienda en propiedad, el tamaño y la calidad de la vivienda tienen un rol fundamental (Sobrino, 2020).

Siendo tan diferentes los regímenes de vivienda de los países europeos y de otras latitudes distantes como las de Europa del Este, el sudeste asiático, Rusia o China, ¿puede ayudar el conocimiento de estos a pensar el mercado de alquiler en Argentina? Se considera que sí, en primer lugar porque el proceso de inquilinización actual no se debe a un brusco cambio de valoración social positiva del alquiler, sino todo lo contrario. Se debe a una profundización del problema del acceso a la vivienda en propiedad por su encarecimiento con relación a los ingresos de los hogares y en, segundo lugar, porque el alquiler es necesario para determinados segmentos sociales del mercado de trabajo y de la población joven con alta movilidad. Por ende, el alquiler no debería ser confrontado como opuesto a la vivienda en propiedad, sino complementario, es decir, no debería

---

<sup>3</sup> Esta distinción se utiliza en términos analíticos para identificar la dinámica del mercado de suelo y vivienda dentro de la ciudad (Hardoy y Satterthwaite, 1987). La lógica de la formalidad se rige por las normas oficiales e institucionales, posee relación con la dinámica económica de cada país y en especial, a partir de los procesos de globalización, con la economía mundial. Funciona según la oferta y la demanda que es sólo solvente y se dinamiza principalmente a partir de agentes inmobiliarios privados que administran las transacciones monetarias para la compra o alquiler de inmuebles (Clichevsky, 2000). En contraposición, en la lógica informal se realizan transacciones monetarizadas que no están ajustadas a las normas legales y urbanas vigentes, así como tampoco son reconocidos los agentes que operan (Cravino, 2006). Si bien se pueden establecer estas diferenciaciones, ambas lógicas actúan de manera yuxtapuesta y complementaria entre sí o con límites escasamente definidos cuando observamos las prácticas concretas (Clichevsky, 2000 Rodríguez, et al., 2018).

representar una salida hacia la precarización de la situación habitacional, sino una que garantice una opción para el acceso a la vivienda y a un hábitat digno.<sup>4</sup>

### **1.3 Efectos de la neoliberalización en los regímenes de vivienda y mercado de alquiler en otras latitudes**

De acuerdo con Rolnik (2014), en las últimas décadas existió un giro en U a escala mundial en materia de política urbana, en el marco de los procesos de globalización y neoliberalismo. El nuevo paradigma de mercado financiero se instauró en detrimento del Estado como garante del derecho a la vivienda. La mercantilización de la misma y el uso indiscriminado como bien de inversión, llevaron al abandono y al desmantelamiento de un andamiaje institucional básico, que la consideraba como bien social y medio de redistribución de riqueza. En mayor o menor medida, los gobiernos endosaron prioridades neoliberales, tales como la restricción fiscal, libre comercio, reducción de gasto, disminución de gravámenes y retracción de subsidios al alquiler. Es indiscutible la posición hegemónica del capital financiero, la repercusión de su lógica de funcionamiento en ámbitos como la acción gubernamental, las dinámicas urbanas y la vida de los ciudadanos. Se presenta además, con una lógica espacial específica a partir de procesos especulativos en algunas ciudades y barrios en particular, y en áreas urbanas de usos turísticos, que presentan mayor renta y menor riesgo (Méndez Gutiérrez del Valle, 2020).

Este proceso puede observarse a nivel mundial y afecta a países con trayectorias diversas en sus formas de abordar la cuestión de la vivienda. Europa, como se ha visto, en décadas pasadas presentaba una diversidad entre sus países en términos de regímenes de vivienda y, en los últimos años, estas diferencias aminoraron y evidenciaron una tendencia hacia cierta convergencia entre sus situaciones.

Según Rolnik (2014), a partir de 1990 la Unión Europea decidió relajar su control sobre el crédito y el ingreso al mercado hipotecario. En el Reino Unido, Países Bajos y Alemania, la privatización de la vivienda pública/social tomó sus respectivas especificidades, teniendo como común denominador la venta de vivienda pública de alquiler a través de las políticas de derecho a la compra de los moradores. A modo de ejemplo en términos histórico, en Alemania, desde 1950, se implementó un subsidio que cubría hasta el 80% de los gastos de construcción como principal método para promover la vivienda social, conocida como "Sozialer Wohnungsbau". Esta iniciativa requería que las viviendas fueran exclusivamente para personas certificadas por los ayuntamientos y que el alquiler permaneciera limitado durante 20 a 30 años. Sin embargo, a partir de

---

<sup>4</sup> La asequibilidad a la vivienda refiere a la capacidad que dispone un hogar para pagar el alquiler de la vivienda en relación con sus medios financieros (Hulchanski, 1995), el gasto máximo que un hogar debería pagar en vivienda no tiene que superar el 30% de sus ingresos (París, 2006). De lo contrario, la vivienda se considera inasequible, aunque esta medida reduce el problema a un cálculo simple, se trata de una cuestión compleja en la que intervienen una gran cantidad de variables que deben tenerse en cuenta a la hora de analizar la asequibilidad de la vivienda. La fuerte promoción de la propiedad como forma de tenencia, relacionados a otros factores económicos vinculados a la mercantilización y la financiarización del mercado habitacional promovidos por las políticas neoliberales, han tenido un impacto significativo en el costo que representa tanto la propiedad como el alquiler en la canasta de vida de los hogares y consecuentemente en las posibilidades que tienen de resolver de modo favorable el acceso a una vivienda adecuada.

1990, este subsidio fue eliminado debido a la percepción de que había contribuido a la concentración de la pobreza en determinadas áreas urbanas. Se consideró que, el desarrollo suficiente del mercado inmobiliario privado era capaz de proporcionar viviendas a la mayoría de la población (Basdediós, 2021)

Arundel y Doling (2017) analizaron la situación del acceso a la vivienda en el contexto europeo desde la crisis financiera de 2008, notando cambios en la distribución de los hogares entre las formas de tenencia, en particular un marcado aumento del alquiler privado en países con mayores tasas de propietarios. Con datos de 28 países europeos, los autores explican este proceso de inquilinización en función de tres factores: la neoliberalización de las políticas habitacionales con énfasis en el crecimiento del crédito hipotecario como forma de acceder a la vivienda en propiedad; el aumento desmedido de los precios de las viviendas, vinculado a la permeabilidad de este mercado a la financiarización; y el deterioro generalizado de las condiciones laborales (tales como la menor remuneración y la mayor precariedad laboral) -sobre todo entre las generaciones más jóvenes- que limita las posibilidades que tienen de acceder al crédito hipotecario y por ende la propiedad de la vivienda. Esto es así incluso en países que han desarrollado regímenes de vivienda socialdemócratas y mercados de alquiler unitarios que, en años recientes, han mutado hacia la privatización y la mercantilización (Clapham, 2019). Sin embargo, el proceso de inquilinización y la expansión del alquiler privado como forma de resolver el acceso a la vivienda es más evidente en los “países de propietarios”, es decir aquellos contextos donde la vivienda en propiedad se ha impuesto como forma de tenencia predominante.

En el contexto asiático, tomando como ejemplo el caso de China, se observan similitudes, ya que el país se autodefine en su constitución como "un Estado socialista de dictadura democrática popular, dirigido por la clase obrera y basado en la alianza obrero-campesina", y establece que "la tierra urbana es propiedad del Estado. En el campo y en las áreas periféricas de las ciudades, la tierra es propiedad colectiva (...)" A pesar de una gran variedad de métodos utilizados, en las últimas décadas ha surgido un significativo desafío en cuanto a la accesibilidad de la vivienda en la mayoría de las zonas urbanas del país. De hecho, en más del 60% de los hogares, el ingreso disponible es insuficiente para cubrir el costo mínimo de adquisición de una vivienda. Sin embargo, para el año 2019, el 75% de los residentes eran propietarios de sus viviendas" (Gurran y Bramley, 2017; Yang y Chen, 2014).

En el caso de Estados Unidos, por su parte, la derogación de la Ley Glass-Steagall en 1999 permitió el avance del sector financiero sobre la vivienda, contribuyendo a la burbuja global del precio de los bienes raíces. Los préstamos subprime propiciaron el acceso a crédito de hogares que, de no haber sido derogada dicha Ley, no hubiesen sido elegidos. En este marco, tanto las compañías financieras como los hogares de bajos ingresos quedaron vulnerables a las fluctuaciones económicas y las burbujas de precios inmobiliarios (Rolnik, 2014).

En distintas latitudes el valor de la vivienda de alquiler ha sufrido un rápido encarecimiento, develando la existencia de procesos especulativos, en particular en algunas ciudades y barrios. La atracción del capital por la inversión inmobiliaria se

traduce como expresión de esta era, al mismo tiempo que refuerza el carácter de mercancía otorgado a la vivienda y el territorio. En el caso español se destaca la presencia de inmuebles pertenecientes a fondos de inversión que gestionan las viviendas como activos y provocan un efecto de arrastre sobre los precios de su entorno. Se visibiliza además, una proliferación de alojamientos turísticos en espacios centrales de numerosas ciudades que se localizan mayormente en grandes áreas urbanas y litorales turísticos, que generan una competencia por el uso del suelo en esas áreas en particular (Méndez Gutiérrez del Valle, 2020).

Para el año 2005, los precios de la vivienda alcanzaron niveles récord con relación a los ingresos en Australia, Francia, Irlanda, Países Bajos, Nueva Zelanda, España, Reino Unido y Estados Unidos. Tan pronto los precios dejaron de subir, los problemas empezaron a evidenciarse, con la ejecución hipotecaria y la crisis financiera luego de 2007. Este proceso fue particularmente grave en los países donde el crédito fue desregulado y el control en la relación prestamista/prestatario fue reducido.

En el caso español, en los 2000, la burbuja de precios tuvo como base el crédito hipotecario otorgado de forma masiva, generando efectos de desposesión social y desigualdades a partir del grado de vulnerabilidad urbana, dando lugar al surgimiento de movimientos sociales urbanos que pusieron en marcha acciones de resistencia frente a los masivos procesos de desposesión (Sobrino, 2020). Inclusive en países como Corea del Sur, a pesar de la implementación de medidas tributarias, como el aumento de impuestos para los grandes propietarios de viviendas, la limitación en la proporción del endeudamiento de las familias, y la construcción de unidades habitacionales dirigidas a las clases medias y bajas (Woo, 2019), los precios de la vivienda siguieron aumentando hasta 2008, cuando ocurrió la crisis económica global.

## **1.4 La neoliberalización en el mercado de alquiler en América latina**

Los países de América Latina tienen regímenes diferentes a Europa y Estados Unidos.<sup>5</sup> De acuerdo con Jaramillo (2008), esta región cuenta con peculiaridades propias en sus mercados inmobiliarios. Desde la perspectiva de la teoría de la dependencia, el autor destaca que el carácter periférico de acumulación capitalista enmarca las características de inaccesibilidad a la vivienda en propiedad y la emergencia del proceso de inquilinización. Entre los rasgos generales de las ciudades observa regímenes de salarios bajos, elevada precarización laboral y desigualdad en la redistribución de los ingresos. Asimismo, visualiza debilidades institucionales en los tres niveles de gobierno, que provocan descoordinación, precariedad fiscal y exigua capacidad regulatoria del mercado inmobiliario, por último, a diferencia de Europa o Estados Unidos, evidencia la ausencia de sistemas crediticios.

En México particularmente, la vivienda en alquiler posee características como la concentración de la misma en las áreas centrales de las ciudades; la población se

---

<sup>5</sup> Sobre América Latina no se logró identificar tantos estudios sistemáticos comparados entre sus países como existen sobre la Unión Europea. En esta región predominan más los casos de estudios aislados.

compone de hogares unipersonales y hogares de reciente creación y de menor tamaño promedio; el ingreso promedio de estos hogares es mayor al ingreso promedio de los hogares totales; hay mayor cantidad de viviendas en alquiler en ciudades con mayor crecimiento poblacional, más compactas y especializadas en turismo; hay mayor porcentaje de viviendas en alquiler en estratos con mayor desigualdad social así como mayor segregación residencial y mayor porcentaje de mujeres que arriendan una vivienda respecto de los hombres.<sup>6</sup> (Sobrino, 2020)

En Brasil, Oliveira de Araujo y Braga Fernandes (2010) señalan que, ya en el año 1920, se comenzó a desarrollar una política oficial de construcción de viviendas de alquiler para operarios y proletarios. En 1933 se organizaron a escala nacional los Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) cuya política se dirigió a la adquisición de grandes parcelas de tierra y a la construcción de conjuntos habitacionales para alquilar a sus asociados. Debido al intenso crecimiento de población en las ciudades, los resultados de las intervenciones promovidas por las IAPs fueron poco significativos. Villaça (1986) señala que durante la dictadura, el régimen militar consolidó el modelo de la casa propia y se produjo el abandono de la construcción de viviendas para las masas populares, por parte de la industria de la construcción civil y promotores inmobiliarios. En la década de 1960 se dio una "Crisis de la Vivienda" y a finales de 1970 el Banco Nacional de Habitação (BNH) reconoció que amplios sectores de la población con renta mensual de hasta 3 salarios mínimos no habían sido incorporados a los programas oficiales de vivienda. En la década de 1980 se creó el Plan Nacional de Moradia (PLAMO), que consistía en un régimen transitorio de alquiler para atender a las familias con renta de hasta 5 salarios mínimos, sin condiciones para adquirir una vivienda. Con la democracia, la Secretaria Especial de Ação Comunitária (SEAC), desarrolló para el sector de la vivienda popular, programas sociales para familias con renta de hasta 3 salarios mínimos. Pero recién en el año 1999, el gobierno puso en marcha el Programa de Arrendamento Residencial (PAR), dirigido a estratos de demanda de familias con ingresos de hasta 10 salarios mínimos. Se trató de un programa de arrendamiento social financiado por un Fondo Nacional que involucró al sector privado en la producción de inmuebles para alquiler pero con una opción de compra tras el pago de 180 cuotas de arrendamiento en 15 años. (Abramo, 2010, p. 1). En el año 2009 se lanzó un nuevo programa de acceso a la vivienda en propiedad, "Mi Casa mi Vida", con el objetivo de que ambos programas operaran simultáneamente y de forma complementaria, uno dirigido al alquiler y otro de acceso a la propiedad. Para Abramo (2010) este nuevo programa impactó negativamente en el PAR, registrándose una reducción drástica en el número de proyectos. Finalmente, el PAR fue desplazado casi por completo por el programa "Mi Casa Mi Vida". Esto se debió al hecho de que los constructores, el sector productivo que produce bienes inmobiliarios, vieron en este programa una oportunidad de actividad económica más rentable que en el programa PAR (Abramo; 2010; p. 2).

A diferencia de algunos los países de Europa y de otras latitudes, los países de América Latina nunca desarrollaron un política consistente y perdurable de vivienda de alquiler social, que lograra garantizar acceso adecuado a esta forma de tenencia, siendo

---

<sup>6</sup> Segregación residencial: separación espacial de hogares con características similares.

el alquiler privado el que se ocupó de cubrir esta necesidad en las últimas décadas. Como consecuencia del encarecimiento del acceso a la vivienda que trajeron aparejadas las reformas neoliberales y la financiarización del mercado inmobiliario, se dio este marcado proceso de inquilinización y precarización habitacional que profundizó el problema del acceso a la vivienda digna en la región.

Aunque son escasos, algunos programas han sido ideados para ocuparse de la accesibilidad de la vivienda en alquiler en la región. En el caso chileno, el “subsidio al arriendo” establecido en el marco del Decreto Supremo N° 52 constituye un ejemplo, aunque su alcance es largamente sobrepasado por las políticas habitacionales que fomentan la propiedad y el acceso al crédito; sumado a la poca incidencia en términos cuantitativos, el programa de subsidios al arriendo en grandes rasgos reproduce el patrón de segregación residencial profundizado por las políticas de vivienda en propiedad (Link et al., 2023; Ramond, 2023). En paralelo, la paulatina emergencia de actores corporativos en el mercado de alquiler privado, sobre todo en Santiago, ha contribuido a la segmentación del sector en los últimos años, acentuando tendencias hacia la financiarización de la vivienda en alquiler (Marín-Toro, 2023).

En el caso de Argentina, el problema del alquiler puede rastrearse hasta fines del siglo XIX, con las grandes olas migratorias y los consecuentes aumentos poblacionales que produjeron problemas de acceso a la vivienda, condiciones de hacinamiento, y falta de higiene, servicios básicos e infraestructura urbana. En consecuencia, las grandes casonas que habitaban familias de la burguesía se transformaron en viviendas disponibles para alquiler y pasaron a ser denominados como “conventillos”. En las primeras décadas del siglo XX, tras nuevas olas migratorias, los gobiernos de Yrigoyen aprobaron congelamientos de alquileres a la vez que se prohibieron los desalojos. En 1943, el gobierno de facto comenzó a regular el mercado y el control de las locaciones lo asumió la autoridad administrativa (Nievas, 2021).

En 1947, la población inquilina en Argentina representaba cerca del 63% y, a través de créditos baratos focalizados a sectores medios y medios bajos, el Estado posibilitó una mejora en las condiciones habitacionales. En 1948 se incentivó la inversión privada, a través de la ley de propiedad horizontal, que permitió que los inquilinos ocupantes pudieran comprar las unidades que habitaban. En 1952, se declara la emergencia en el mercado de alquileres y se restringió la libre contratación. Como respuesta, la Cámara Argentina de Construcción (CAC), pidió dar marcha atrás con las políticas de congelamiento y dar libertad al mercado de alquiler (Nievas, 2021).

En 1955, el gobierno de facto tomó medidas que favorecieron a los propietarios, pero sin anular el congelamiento de los alquileres residenciales. Con el gobierno constitucional en 1958 y 1959, a través de una serie de leyes, se paralizaron los desalojos y se incluyeron en el régimen de control de viviendas a los establecimientos residenciales. En 1965, se aprobó la prórroga de los contratos de alquiler por 5 años, se establecieron precios de locación en base al valor fiscal y se estableció un monto máximo según los ingresos del inquilino. En 1967, bajo el nuevo gobierno de facto se liberó el mercado de alquileres. Bajo el marco del Gran Acuerdo Nacional, se avanzó en la política de vivienda y, a fines de 1970, se buscó dar prioridad de créditos a los inquilinos “no

pudientes”. En 1971, se congelaron los valores de los alquileres. En 1973 se dictaron leyes que protegieron al inquilino: plazos para la regularización de deudas, incluyéndose a residentes de pensiones y hoteles; prórroga de los contratos vencidos o por vencer, excluyéndose a nuevos contratos e inquilinos pudientes; aumentos semestrales con relación al índice salarial del peón industrial de la Ciudad de Buenos Aires, y otras). Además, se inhabilitaron espacios destinados a uso residencial que no cumplían con los requisitos que se estipulaba en la ley. Con el último gobierno militar (1976), la política de alquileres se vio afectada, ya que se redujeron los plazos de duración de los alquileres, y se establecieron los pisos mínimos a cobrar por el locador. Como hecho a resaltar, en este periodo se empezaron a desplegar recolecciones de datos estadísticos sobre hogares inquilinos respecto a la cantidad, composición familiar, hacinamiento existente, entre otros. A su vez se promovió que aquellos inquilinos de bajos ingresos, reciban apoyo mediante líneas de créditos para la construcción de vivienda. En 1984, con la vuelta de la democracia, se establecieron nuevas regulaciones para el régimen de alquiler, como beneficios impositivos para locaciones urbanas (Nievas, 2021).

En el 2015, se nucleó la ley de locaciones urbanas en el nuevo Código Civil y Comercial, donde se modificaron plazos, rescisiones anticipadas, pago de impuestos, expensas y mejoras. Como resultado de la lucha de grupos organizados de inquilinos, se aprobó una nueva Ley de Alquileres (27.551) que preveía contratos por plazos de tres años de locación con aumentos anuales, establecidos por un índice conformado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) que releva el INDEC y la variación salarial que realiza el ANSES, además de cambios en cuanto a las garantías y permanencias en el inmueble a favor de los derechos de los inquilinos. Finalmente, esta ley fue derogada en diciembre del 2023, retrocediendo en los derechos de los inquilinos, entre otras cuestiones, ya no se establece un plazo mínimo para la duración de la vigencia del contrato de alquiler; el precio del alquiler queda a libre determinación del locador, así como los aumentos que no deben estar atados a ningún índice de referencia. Esta desregulación fue legalizada por un decreto presidencial y dejó la situación de hogares inquilinos en completa desprotección.

## **1.5 Necesidades de vivienda en alquiler**

El alquiler no puede ser confrontado a la vivienda en propiedad, el alquiler es una solución necesaria para determinados segmentos sociales y tiene aspectos beneficiosos puntuales y más generales de índole cultural y social. Determinados segmentos necesitan moverse y cambiar de residencia por diferentes razones: estudio, trabajo, circunstancias familiares como separaciones, divorcios, matrimonios jóvenes, los migrantes recién llegados o incluso por preferencias y obviamente los sectores que no pueden hacer frente a la compra de una vivienda a través del mercado.

El régimen de vivienda en alquiler brinda flexibilidad para muchas de estas necesidades y contrarresta la rigidez que posee el régimen en propiedad. Gilbert (2010) destaca que el mercado inmobiliario es uno de los factores esenciales del problema de desempleo en algunos países de Europa, por lo costoso que es cambiar de lugar de residencia y esto produce un desfase espacial entre la disponibilidad de mano de obra y

los trabajos disponibles en determinadas ciudades o regiones económicamente más demandante de mano de obra. Mudarse nunca es fácil y tener que comprar y vender, por lo general, es más complicado y puede llevar mucho tiempo que se concreten las operaciones.

Gilbert (2010) también destaca que la vivienda en alquiler y la vivienda compartida es muy necesaria en la etapa inicial de la vida adulta. A su vez, la vivienda en propiedad se asocia con la estabilidad de las relaciones familiares que en la actualidad es menos frecuente y pueden pasar a vivir en una vivienda en alquiler. Por otra parte, las mujeres dependen más de la vivienda de alquiler que los hombres, especialmente las que son cabeza de familia, que suelen tener menores ingresos.

Se añade como apunte de dicho autor que el alquiler es una buena herramienta para ayudar a lograr ciudades más compactas, más sostenibles y eficientes, y puede contribuir a lograr índices de densidad poblacional que favorecen el uso de transporte público y reducen las distancias que requieren infraestructura.

López-Rodríguez y Matea (2020) coinciden que el alquiler contribuye a un funcionamiento eficiente del mercado de trabajo, en particular de los trabajadores jóvenes, así como que también es una mejor opción para mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables.

Abramo (2010) destaca que, además de la oferta significativa de viviendas para comercialización disponible en el mercado, también existe en muchos países un fuerte mercado de alquiler – informal y señala las oportunidades económicas que ofrece este mercado informal en comparación con los de los programas públicos de vivienda. Estas oportunidades remiten a tres factores principales: a) con relación a las redes sociales y proximidad (trabajo, amigos y familiares); b) la existencia de comercio y servicios en los asentamientos populares; c) la rentabilidad para las familias que ofertan inmuebles en alquiler (uso más intensivo de su lote).

El neoliberalismo ha sobrestimado la propiedad de vivienda, ésta no es siempre la mejor opción para todos y como destaca Baker (2008) es incluso una mala opción cuando la economía se encuentra en medio de una burbuja inmobiliaria o en un proceso de financiarización que incrementa los costos, ya que lleva a que no se puedan hacer frente a los créditos hipotecarios, así como también frente a procesos inflacionarios, como ocurrió en el caso de Argentina y las formas de actualización de créditos públicos como el Programa PROCREAR durante la presidencia de Macri, por el cual numerosas familias no pudieron hacer frente al incremento de las cuotas de las hipotecas. El alquiler puede incluso ser la salida a crisis de este tipo, si los propietarios tuvieran la opción de permanecer en su vivienda como arrendatario pagando un precio justo de alquiler.

## **1.6 Conclusiones: aportes para pensar el problema en Argentina**

Los países de América Latina, incluyendo Argentina, tienen regímenes distintos a los europeos y de otras latitudes analizadas en este documento. Esto se debe a que sus Estados no han logrado implementar sistemas públicos de provisión masiva de viviendas

en alquiler. En su lugar, se han dado experiencias aisladas que no fueron suficientes para constituir mercados importantes de alquiler “duales” o “unitarios”. Por lo tanto, no se dispone de un parque importante de vivienda pública en alquiler protegido del mercado privado, ni una regulación amplia que establezca un mercado de alquiler único protegido completamente de las reglas del mercado, como se observa en las experiencias europeas y de otras latitudes analizadas en este trabajo.

Las políticas públicas en América Latina y Argentina siempre han tendido a fortalecer la vivienda en propiedad, subsidiando el acceso en propiedad a quienes no podían adquirir una vivienda a través del mercado y sin alcanzar a satisfacer nunca a la totalidad de déficit, dejando a una porción importante de la población de bajos recursos al desamparo de viviendas y hábitats adecuados, limitándose solamente a establecer regulaciones acotadas al mercado privado de alquiler. De manera que, si en los países dualistas la propiedad de la vivienda siempre fue mejor valorada que en los países con regímenes unitarios, esta valoración ha sido aún mayor en los países de América Latina, quedando el alquiler muy lejos de constituirse en una alternativa similar a la propiedad, más bien representando situaciones de inestabilidad y estrés residencial en el acceso a la vivienda.<sup>7</sup>

A medida que avanzaron las reformas neoliberales y se intensificaron los efectos de la financiarización del mercado inmobiliario, la situación se agravó. Si bien aún persisten diferencias entre los países europeos, prácticamente todos los gobiernos del mundo han tratado de aumentar la tasa de propietarios de vivienda, transformándose esta política en un fenómeno mundial, coincidente con los procesos estructurales de mercantilización, financiarización e individualización que acompañaron estas reformas.

Este proceso fue en desmedro de la función social y sentido de derecho que había adquirido la vivienda social en la época del Estado de Bienestar y ha llevado a que en distintas latitudes el acceso a la vivienda, tanto en propiedad, como en alquiler haya sufrido un encarecimiento, asociado a los procesos especulativos del mundo financiero, afectando en mayor medida a los países con mayores tasas de propietarios.

Resulta paradójico entonces que, mientras las políticas públicas han promovido la tenencia en propiedad de la vivienda, la mercantilización vinculada a estas políticas haya generado un encarecimiento del acceso a la vivienda. Esto ha resultado en un aumento de la población que recurre al alquiler, a menudo bajo condiciones de precariedad habitacional, en mercados tanto formales como informales, como medida para satisfacer sus necesidades de acceso a una vivienda. Este proceso de inquilinización y la consiguiente expansión del alquiler privado es más evidente en los “países de propietarios”, aquellos contextos donde la vivienda en propiedad se ha impuesto como forma de tenencia predominante.

En América Latina y en Argentina, donde la inaccesibilidad a la vivienda digna o adecuada en propiedad ha sido una cuestión histórica para amplios sectores informales de bajos recursos, este proceso de inquilinización se está volviendo aún más crítico. Esto

---

<sup>7</sup> Algunos colectivos sufren este tipo de estrés debido al porcentaje significativo de sus salarios que deben destinar para el pago del alquiler.

se debe a que también afecta a otros sectores sociales y no se vislumbra una solución a la crisis habitacional, que se agudiza con la profundización de las políticas de liberalización, especialmente en Argentina, que en los últimos años ha intentado eliminar o modificar las leyes que regulan el alquiler privado bajo el argumento de atraer mayor la inversión del sector privado. Además, en estos países se promueve la vivienda en propiedad, a la vez que se evidencia la ausencia de un sistema crediticio sólido que facilite la adquisición de vivienda para los grupos poblacionales de ingresos medios y bajos.

Si bien el alquiler precario suele ser la opción a través de la cual los sectores de menores recursos acceden a la vivienda bajo condiciones de alta inestabilidad, es evidente que el alquiler resulta necesario para determinados segmentos sociales y presenta beneficios tanto puntuales como generales de índole cultural y social. Distintos grupos sociales requieren movilidad y cambiar de residencia por diferentes razones, y el régimen de vivienda en alquiler brinda la flexibilidad necesaria para estas necesidades, y contrarresta la rigidez que posee el régimen en propiedad.

Para finalizar se puede afirmar que, el aporte principal de la revisión realizada de otros regímenes de viviendas permitió visibilizar que el alquiler no es solo una salida para quienes no pueden ser propietarios de su vivienda, sino una forma de tenencia que representó y aún representa en distintas latitudes el acceso a viviendas y hábitats dignos o adecuados, siendo necesario deconstruir la forma de tenencia en propiedad como única meta de solución del problema habitacional, lo que hace inminente iniciar un proceso de cambio de esta representación para que el alquiler sea conceptualizado y valorado como una opción más de acceso a una vivienda y un hábitat digno.

## 1.7 Bibliografía

Abramo, P. (2010). Mercado informal y la producción de la segregación espacial en América: La ciudad COM-FUSA informal (lares-2010-artigo-497-578-1-rv). Latin American Real Estate Society (LARES). <https://ideas.repec.org/p/lre/wpaper/lares-2010-artigo-497-578-1-rv.html>

Arends Morales, L. N. (2012). Vivienda social en España. Universitat Politècnica de Catalunya. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/18208>

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>

Barreto, M. A. (2024). La vivienda social en el nuevo gobierno de Javier Milei. Café de las Ciudades. [https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/la-vivienda-social-en-el-nuevo-gobierno-de-javier-milei/?utm\\_source=perfit&utm\\_medium=email&utm\\_](https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/la-vivienda-social-en-el-nuevo-gobierno-de-javier-milei/?utm_source=perfit&utm_medium=email&utm_)

Barreto, M. A. (2018). La política habitacional de Cambiemos: El retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 33(2), 401-436. <https://doi.org/10.24201/edu.v33i2.1733>

Barreto, M. A., & Lentini, M. (Eds.). (2015). Hacia una política integral de hábitat: Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina. Café de las Ciudades.

Basdediós, P. B. (2021). La política de vivienda en España: Un análisis comparado de realidades y medidas [Trabajo de Fin de Grado]. Universidad de Valladolid; Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales.

Clapham, D. (2019). *Remaking Housing Policy: An International Study*. Routledge.

Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Santiago de Chile: CEPAL. División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos.

Cravino, M. C. (2006). *Las villas de la ciudad: mercado e informalidad urbana*. Instituto del Conurbano-Universidad Nacional de General Sarmiento.

Hardoy, J. E. & D. Satterhwaite. (1987). La ciudad legal y la ciudad ilegal. Buenos Aires: Grupo Editorial Latinoamericano e Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo América Latina.

Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103).

Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Polity Press.

Gargantini, D. & Peresini, N. (2022). El acceso a la vivienda de alquiler en la ciudad de Córdoba. Aproximaciones y desafíos. En: Versino, M. y Elinbaum, P. (comp.) *Nuevas configuraciones territoriales y paradigmas tecno-económicos en América Latina*. Ediciones Z. Buenos Aires, Argentina.

Gilbert, A. (2010). Propiedad de vivienda, alquiler y microfinanciamiento: Implicaciones de la crisis subprime para las personas de escasos recursos en las ciudades pobres. En C. Escallón Gartner (Ed.), *Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional* (21-51). Ediciones Uniandes.

Gurran, N., & Bramley, G. (2017). Planning and Housing Supply in Hong Kong and China. En N. Gurran & G. Bramley (Eds.), *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice* (231-258). Palgrave Macmillan UK. [https://doi.org/10.1057/978-1-137-46403-3\\_8](https://doi.org/10.1057/978-1-137-46403-3_8)

Jaramillo, S. (2008). Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina. *Territorios*, 18-19, 11-53.

Kemeny, J. (1981). *The myth of home-ownership: Private versus public choices in housing tenure*. Routledge & Kegan Paul.

Link, F., Marín Toro, A., & Fuentes, L. (2023). Mercados del arriendo en Santiago de Chile y sus desafíos para la política habitacional con interés social. En F. Link & A. Marín Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina. Desafíos al ethos de la propiedad* (pp. 133-151). RIL Editores; Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.

López-Rodríguez, D., & Matea, M. L. (2020). *La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: Una revisión de la experiencia internacional*. Banco de España.

Marín-Toro, A. (2023). Nuevos actores en el mercado de arriendo: Crecimiento de los corporate landlord en América Latina. En F. Link & A. Marín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina. Desafíos al ethos de la propiedad* (235–263). RIL Editores; Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.

Martín, A.; Verrier, C. (2023). *Vocabulario Proyecto RE-DWELL*. <https://re-dwell.eu/concept-definition/8>.

Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021). Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: Tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 67(3), Artículo 3. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.664>

Nievas, Carolina (2021). Resumen histórico sobre normativas de alquiler en Argentina en Gargantini (Ed.), *La vivienda de alquiler como opción para habitar* (1a ed, pp. 17-37). Café de las Ciudades.

Oliveira de Araújo, H., & Braga Fernandes, R. (2010). Las políticas de vivienda en Brasil. *Cuadernos Electrónicos*, 6, 122-157.

Observatorio Vasco de la Vivienda, (2009). *Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa*.

Pírez, P. (2016). Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. Quid 16. *Revista del Área de Estudios Urbanos*, 6, 131-167.

Ramond, Q. (2023). Vivienda en arriendo y segregación residencial en Santiago de Chile. En F. Link & A. Marín Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina. Desafíos al ethos de la propiedad* (339–364). RIL Editores; Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC.

Rolnik, R. (2021). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. El Colectivo.

Rolnik, R., & Dapena, L. (2014). Neoliberalismo reciente: La financiarización de la vivienda propia y el derecho a la vivienda. El pensamiento de Raquel Rolnik en el marco del Séptimo Foro Urbano Mundial en Medellín. *Bitácora Urbano Territorial*, 24(1), 79-88.

Sobrino, J. (2020). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9-48. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>

Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación "la Caixa", Colección Estudios Sociales Nº 9, Barcelona.

Villaça, F. (1986). *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. Global Editora.

Woo, Y. (2019) Housing Policies in South Korea. In Farazmand, A. (Eds) *Global Encyclopedia of Public Administration, Public Policy, and Governance*. Springer, Cham.

Yang, Z., & Chen, J. (2014). *Housing affordability and housing policy in urban China*. Springer.