

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

MARÍA MERCEDES DI VIRGILIO

Doctora en Ciencias Sociales

MIGUEL ÁNGEL BARRETO

Doctor en Antropología Social

DANIELA GARGANTINI

Doctora Arquitecta

TOMÁS ALEJANDRO GUEVARA

Doctor en Ciencias Sociales

NATALIA COSACOV

Doctora en Ciencias Sociales

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

septiembre / octubre 2025

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

Realización y maquetación:

Maquetación: Ana Pita Gismero

Contacto:

Dirección: Avenida Juan de Herrera 4, 28040, Madrid

Teléfono: 910675090

Email: ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es

Web: <https://polired.upm.es/index.php/ciur>

Redes sociales: @UPM_Urbanismo en Twitter

© COPYRIGHT 2025

María Mercedes Di Virgilio

Miguel Ángel Barreto

Daniela Gargantini

Tomás Alejandro Guevara

Natalia Cosacov

Fecha de recepción: 19/07/2025

Fecha de aceptación: 16/09/2025

I.S.S.N. (edición digital): 2174-5099

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

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

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

UPM Revista *Cuadernos de Investigación Urbanística*

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

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

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

DESCRIPTORES:

Vivienda en alquiler / Mercado / Territorio / Estrategias habitacionales

KEY WORDS:

Rental Housing / Market / Territory / Housing Strategies

RESUMEN:

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

ABSTRACT:

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

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

Email de contacto: mereceds.divirgilio@gmail.com

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

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

Email de contacto: mabarreto@conicet.gov.ar.

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

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

Email de contacto: dmkgargantini@gmail.com.

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

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

Email de contacto: tguevara@unrn.edu.ar

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

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

Email de contacto: natalia.cosacov@unc.edu.ar

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

CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS:

La presente publicación se puede consultar en la siguiente dirección:

This document is available on the following web page:

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

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	7
1 EL MERCADO DE ALQUILER EN DISTINTAS LATITUDES. APORTES PARA PENSAR EL PROBLEMA EN ARGENTINA	11
<i>Miguel Ángel Barreto, María de la Paz Toscani, Evelyn Abildgaard, María Cerrezuela, Juan Manuel Chicaval, Joseph Palumbo y Maria Veronica Greppi.</i>	
2 UNA APROXIMACIÓN SOCIOLÓGICA AL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA ...	30
<i>Tomás Alejandro Guevara, Carolina González Redondo, Maria Florencia Labiano, Natalia Lereña-Rongvaux y Natalí Peresini.</i>	
3 LA INCIDENCIA DE LA DIMENSIÓN TERRITORIAL SOBRE LAS DINÁMICAS DEL MERCADO DE ALQUILER	49
<i>Daniela Gargantini, Mercedes Najman, Denise Brikman, Agustina Frisch, Joaquín Peralta, Evelyn Abildgaard y María Andrea Benitez.</i>	
4 ANÁLISIS DE LA INQUILINIZACIÓN DE LOS HOGARES DESDE EL ENFOQUE DE LAS ESTRATEGIAS HABITACIONALES: QUIÉNES, CÓMO Y POR QUÉ RECURREN AL ALQUILER RESIDENCIAL	71
<i>Natalia Cosacov, Carolina González Redondo, Mercedes Najman y María Mercedes Di Virgilio.</i>	

PRESENTACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 inquilinización¹ 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

¹ 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):

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

² 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)³ 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

³ 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.⁴

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

⁴ 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.⁵ 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

⁵ 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.⁶ (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

⁶ 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.⁷

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

⁷ 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_

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

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 financialización 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.

2 UNA APROXIMACIÓN SOCIOLÓGICA AL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA

A sociological approach to the housing rental market

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

DESCRIPTORES:

Sociología de los mercados / Mercado de alquiler de vivienda / Inquilinización / Régimen de tenencia

KEY WORDS:

Sociology of markets / Housing rental market / Tenancy / Tenancy regime

RESUMEN:

El texto aborda un análisis del mercado de alquiler residencial desde una perspectiva sociológica, señalando su creciente relevancia ante la expansión del proceso de "inquilinización". El objetivo del capítulo es construir una conceptualización integral de este mercado, desglosándolo en cuatro dimensiones: qué se intercambia (el derecho de uso temporario de la vivienda), quiénes intervienen (propietarios, inquilinos y mediadores con intereses y posiciones diversas), cómo se realiza el intercambio (mediante regulaciones formales, informales, redes sociales y relaciones de poder) y a qué precio (producto de complejas negociaciones sociales y económicas, no de una lógica puramente mercantil). El capítulo señala cómo, frente al declive del acceso a la vivienda en propiedad, el alquiler se consolida como forma dominante de tenencia, lo que redefine dinámicas urbanas y profundiza desigualdades sociales. Se destaca la segmentación del mercado (alquileres de largo y corto plazo, formales e informales) y la hibridez creciente entre ellos. El texto propone comprender el mercado de alquiler no como espacio abstracto, sino como una construcción social atravesada por conflictos, desigualdades y relaciones de poder.

ABSTRACT:

This text analyzes the residential rental market from a sociological perspective, highlighting its growing relevance in the face of the expanding "tenantization" process. The chapter's objective is to construct a comprehensive conceptualization of this market, breaking it down into four dimensions: what is exchanged (the right to temporary use of housing); who intervenes (owners, tenants, and brokers with diverse interests and unequal positions); how the exchange is carried out (through formal regulations, informal norms, social networks, and power relations); and at what price (the product of complex social and economic negotiations, not a purely commercial logic). The chapter highlights how, in the face of declining access to home ownership, rental ownership is consolidating as the dominant form of housing tenure, redefining urban dynamics and deepening social inequalities. It highlights the segmentation of the market into submarkets (long- and short-term rentals, formal and informal) and the growing hybridity between them. The text proposes understanding the

rental market not as an abstract space, but as a social construction marked by conflicts, inequalities, and power relations.

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

Email de contacto: tguevara@unrn.edu.ar

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0535-4188> (Tomás Alejandro Guevara)

* Carolina González Redondo. Doctora en Ciencias Sociales y Magister en Políticas Ambientales y Territoriales por la Universidad de Buenos Aires. Investigadora asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en el Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe (IEALC)

Email de contacto: carolina.gredondo@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8338-8148>

* Maria Florencia Labiano. Candidata a/Doctora en Sociología por la Universidad Nacional de San Martín. Investigadora en el Centro de Estudios Sociales de la Economía (CESE) de la Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales (EIDAES-UNSAM).

Email de contacto: mflabiano@unsam.edu.ar

ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-7258-9058>

* Natalia Lerena-Rongvaux. Licenciada y Doctora en Geografía por la Universidad de Buenos Aires. Investigadora asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR).

Email de contacto: lerena.natalia@conicet.gov.ar

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7345-5511>

* Natalí Peresini. Doctora en Estudios Urbanos (Universidad Nacional de General Sarmiento)

Email de contacto: natperesini@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1193-869X> (Natalí Peresini)

2.1 Introducción: ¿Por qué hablamos de un mercado de alquiler de vivienda?

El debate en torno al mercado de alquiler de vivienda ha cobrado relevancia en los últimos años, debido a la significativa transformación en los patrones de acceso a la vivienda. Si durante gran parte del siglo XX se registró un aumento progresivo a la vivienda en propiedad, impulsado por políticas habitacionales en el marco de los Estados de Bienestar (Labiano, 2018), en el siglo XXI se evidencia un marcado declive de esta tendencia. En su lugar, se registra un aumento sostenido del acceso a la vivienda a través del alquiler. Este proceso, que denominamos provisoriamente "inquilinización", refiere a una reconfiguración profunda de las formas de habitar, con importantes implicancias en la desigualdad urbana, la precarización habitacional y la redefinición de la forma en que se ocupa y habita la ciudad.

Pagar o cobrar por un espacio habitable no es obvio ni necesario. Pagar todos los meses por los derechos de uso sobre el mismo, tampoco. El alquiler es una entre muchas otras formas de tenencia, junto a la propiedad, la posesión, el préstamo, entre otras. Hablamos de mercado de alquiler de vivienda para indicar una modalidad de acceso a la vivienda que se realiza temporalmente -mediante una cesión de derechos de uso que es restringida y pautada en el tiempo- y a través de un mercado -es decir, un entramado de relaciones sociales organizadas para el intercambio de bienes y servicios en condiciones de competencia-.

De acuerdo con Aspers (2011), un mercado es una estructura social para el intercambio de derechos en la que las ofertas se evalúan y valoran y compiten entre sí. A su vez, esta estructura es el resultado de prácticas sociales estables en el tiempo, con marcos culturales compartidos entre los actores, que interactúan "voluntariamente" - como compradores y vendedores- para intercambiar derechos de propiedad o uso. Existen tres prerequisites para que se pueda hablar de mercado. El primero es que esté claro lo que se negocia entre actores. Es decir, que las cosas que se reconocen similares se comercializan en el mismo mercado y no en otros. El segundo, es que debe existir una cultura que organice, de sentido y regule su funcionamiento. Y, el tercero, es que haya procedimientos conocidos por los actores para la valuación de los bienes, que permitan su comparación y el establecimiento de precios.

Considerando estos prerequisites, en el mercado de alquiler de vivienda se observa que: lo que se intercambia es el derecho de uso de la vivienda (no su propiedad); existen normas formales e informales de funcionamiento que regulan la relación entre locador y locatario (haya o no un contrato o acuerdo escrito); y la oferta posee un valor económico manifestado en el precio del alquiler pactado entre las partes.

En este marco, este trabajo se propone profundizar en esta discusión teórica, ofreciendo una aproximación sociológica -con aportes de diferentes disciplinas- del mercado de alquiler de vivienda. Se plantea que el mercado de arriendo residencial no es neutral o meramente regulado por la oferta y la demanda, sino una construcción social compleja, donde lo económico está indisolublemente ligado a estructuras sociales,

dinámicas de poder, marcos institucionales y pautas culturales y afectivas que dan forma a los comportamientos y dinámicas de este mercado.

Para desarrollar esta aproximación sociológica al mercado de alquiler de vivienda, el texto se organiza en cuatro secciones, organizadas en torno a cuatro ¿qué se intercambia?; ¿quién intercambia y para qué?; ¿cómo se intercambia?; y, finalmente, ¿a qué precio se intercambia? Al explorar estas preguntas, se busca ofrecer un marco analítico integral para comprender las dinámicas del mercado de alquiler de vivienda, poniendo el foco en las relaciones de poder y las construcciones sociales que lo atraviesan.

2.2 ¿Qué se intercambia?

En el mercado de alquiler de vivienda se intercambia el derecho al uso y goce temporario de un inmueble, no la propiedad en sí, a cambio de un precio en dinero. Yujnovsky (1984) señala que la vivienda es una configuración de servicios -habitacionales- que dan satisfacción a necesidades humanas primordiales, como albergue, refugio, protección ambiental, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. La materialidad que soporta tanto esos servicios como las relaciones jurídicas de propiedad que permiten su locación, pueden variar. Asimismo, por la naturaleza del alquiler residencial, como decíamos en la introducción, las características edilicias de los inmuebles son específicas y relacionales. Los bienes inmuebles tienen una ubicación única dentro del espacio urbano y, por ende, no hay dos viviendas iguales. Es decir, no existen dos unidades de vivienda que tengan las mismas condiciones ni satisfagan del mismo modo las mismas necesidades.

Es crucial entender que este “qué” remite también al proceso de mercantilización de la vivienda. En el caso Argentina, y Latinoamérica en general, el arraigo de la mercantilización está estrechamente vinculado a una concepción privatizada de la misma (Armus y Hardoy, 1990). Así, la mercantilización no es un estado “natural” de la vivienda, sino una construcción histórica y social.

Un aspecto relevante a tener en cuenta es el uso mixto de las unidades habitacionales en algunos contextos, que pueden ser utilizadas no sólo para fines residenciales sino también profesionales o comerciales. En general, las unidades destinadas a un uso mixto (simultánea o alternadamente utilizadas para habitar y trabajar), circulan en el mercado de alquiler residencial. No obstante, esta simplificación puede no reflejar la complejidad de la competencia económica real en el mercado por los espacios para la producción y el trabajo.

Debido a las características únicas de cada unidad de vivienda, el mercado de alquiler de vivienda se caracteriza por una heterogeneidad intrínseca en términos de ubicación, tamaño, comodidades y estado, así como de las diversas necesidades y capacidades de los inquilinos y las diferentes modalidades contractuales. Por eso, es problemático tratar al mercado de vivienda como un mercado estandarizado. Ante esto, diferentes trabajos han distinguido una serie de “submercados” de alquiler.

Los submercados agrupan viviendas -y en este caso, habría que agregar condiciones contractuales de alquiler- relativamente homogéneas entre sí y distintas de los demás submercados. Las formas en que se definen delimitan y analizan los submercados de alquiler han generado importantes debates, ya que éstas se basan en una casuística localizada, antes que en una tipología conceptual. De hecho, la definición adecuada de qué es y cómo debe estudiarse un submercado inmobiliario depende del uso que se pretenda dar a esa distinción. Dentro de este universo, el mercado inmobiliario se segmenta en base a criterios principalmente económicos y geográficos, como el tipo de propiedad (residencial, comercial), el rango de valor, el tipo de hábitat o la ubicación geográfica (centro, periferia). Estos enfoques destacan que, por ejemplo, una vivienda en un barrio de altos ingresos no compite directamente con otra en un barrio popular, o que un departamento de lujo no satisface las mismas necesidades que una habitación en un inquilinato.

Más allá de este debate sobre el carácter de los submercados, la literatura puede ser organizada en tres "puertas de entrada" que permiten capturar la heterogeneidad del mercado de alquiler de vivienda: según la tipología de la vivienda alquilada, según la temporalidad de la locación y según la formalidad o informalidad de la relación de locación. Cabe aclarar que no se trata de una clasificación exhaustiva ni mutuamente excluyente. Por el contrario, estas "puertas de entrada" permiten dar cuenta de cruces y yuxtaposiciones, donde existen matices o "zonas grises".

2.2.1 Según la tipología: alquiler de la vivienda completa o de "partes de ella"

Esta distinción se establece entre el alquiler de una vivienda completa, por un lado, y el alquiler de una habitación en una vivienda compartida por el otro, ya sea en una vivienda convencional o bien en un hotel-pensión o inquilinato. Este último segmento está muy consolidado en la ciudad de Buenos Aires (Toscani, 2021) y otros centros urbanos tradicionales y es, en los últimos años, la modalidad predominante de acceso al alquiler en los barrios populares (ACIJ et al, 2023).

Esta diferenciación radica en la diversidad de perfiles sociodemográficos y económicos, en función de las necesidades de vivienda y de las posibilidades de los demandantes. Un estudiante o un trabajador golondrina, por ejemplo, tienen necesidades de vivienda diferentes que una familia completa, por lo que las soluciones habitacionales que busca cada uno los lleva a demandar en diferentes segmentos del mercado de vivienda en alquiler (unidad habitacional completa o habitación en vivienda compartida, por ejemplo). Asimismo, un hogar subempleado, con empleos precarios o limitaciones extraeconómicas (como falta de garantías o de recibos de sueldo) puede encontrar como única solución habitacional el alquiler de una pieza en una vivienda colectiva.

2.2.2 Según la temporalidad: alquiler de largo plazo o alquiler temporal

La literatura reciente sobre mercados de alquiler suele dividirse entre aquellos estudios que ponen el foco en el alquiler convencional, permanente o de largo plazo (ALP), y los que analizan la emergencia de los alquileres temporales o de corto plazo (ACP), con particular énfasis en los turísticos. En principio, cada modalidad se orienta a demandas distintas: el alquiler de largo plazo es una modalidad a varios años, en donde el hogar busca la mayor estabilidad posible, mientras que, bajo el alquiler temporal, el usuario resuelve una estadía breve, que puede responder a situaciones de turismo, estudio, trabajo, tratamientos médicos, entre otros. Las dos características que permiten distinguir ambas modalidades de alquiler son el plazo del acuerdo y los ítems incluidos en el trato (con o sin amoblamiento, servicios, arreglos, etc.).

Sin embargo, en ciudades con mercados débilmente regulados, en donde las leyes tienen muy bajo cumplimiento, estas dos modalidades de alquiler no son completamente excluyentes, y tienden a hibridarse. En efecto, en trabajos anteriores (Lerena y González, 2025; Lerena et al, 2024) se señala la tendencia a que los “anfitriones” o propietarios de ACP busquen celebrar acuerdos lo más largos posibles, incluso llegando a acuerdos anuales, para reducir las tareas involucradas en la gestión de los ACP. En simultáneo, el ALP tiende a precarizarse y busca flexibilizarse lo más posible, ofreciendo plazos de pocos meses de contrato, más parecidos al ACP. Así, la tendencia es que ambos submercados “se acerquen” en sus lógicas de funcionamiento, orientados por la búsqueda de maximizar la rentabilidad según las condiciones coyunturales. Por eso, antes que pensar en dos modalidades separadas, parece más adecuado entender ambas como un continuum flexible, que varía de acuerdo con la rentabilidad de cada momento.

2.2.3 Según el arreglo: alquiler de vivienda formal o informal

Tanto en la literatura local como entre los actores del mercado es frecuente distinguir entre un mercado formal y otro informal de alquileres. El límite entre ambos distingue un “circuito” asociado a condiciones tanto habitacionales como legales precarias de otro que cumpliría estándares mínimos superiores en ambos sentidos, tanto de la situación edilicia como del arreglo de alquiler.

Implícita o explícitamente, esta distinción tiende a asumir que la informalidad habitacional implica también informalidad económica. Sin embargo, rasgos como la centralidad de las redes familiares y sociales en la circulación de información y de acceso al mercado y la falta de cumplimiento de las regulaciones estatales -tanto comerciales como fiscales- no se verifican exclusivamente en el llamado mercado informal, sino que son habituales en la “ciudad formal”. Siguiendo a Mayntz (2017), en última instancia, lo que permite elucidar la interfaz empírica entre los pares conceptuales de legalidad/ilegalidad - legitimidad/ilegitimidad es el estudio de los juicios de valor que expresan tales conceptualizaciones. El debate en torno a esta distinción no quita el reconocimiento de condiciones heterogéneas y desiguales en el mercado, así como la existencia de barreras en el acceso a diferentes viviendas y condiciones contractuales, sino que busca destacar que estas no son una derivación automática de las regulaciones formales sino producto de la disputa mercantil y política.

2.3 ¿Quién intercambia? ¿Para qué?

Los mercados realmente existentes se desarrollan entre actores y relaciones situadas e históricamente variables y se estructuran de acuerdo con tecnologías y racionalidades específicas (Renoldi & Sánchez, 2024).

Las prácticas y estrategias de los actores se comprenden en el marco de los contextos económicos, políticos y sociales en los que se inscriben (Beltrán, 2007; Gaggero, 2012). La acción económica es intencionalmente racional (Beckert, 2009), pero la incertidumbre que caracteriza al funcionamiento de los mercados no permite a los actores anticipar resultados. Para reducir la incertidumbre y organizar sus estrategias, los actores recurren a modelos establecidos socialmente o a convenciones que sirven de referencia. Por tal motivo, las prácticas, decisiones y estrategias de los actores se organizan en torno a las percepciones que estos tienen sobre el mercado (actual y futuro), sobre el comportamiento de los otros actores y sobre la coyuntura.

Análíticamente, podemos organizar a los actores que componen el mercado de vivienda en alquiler en cuatro sectores: el Estado, la demanda, la oferta y la intermediación y sus servicios asociados; siempre teniendo en cuenta que el comportamiento de cada uno de ellos está moldeado por las decisiones de los demás actores.

En primer lugar, los actores estatales cumplen -por acción o por omisión- una función central en la formación y funcionamiento de los mercados a través de legislación, subsidios, impuestos, medidas de protección al consumidor, regulaciones de competencia, compra directa de bienes y servicios, etc. (Beckert, 2009; Lorenc Valcarce, 2012). Además de las regulaciones que dan forma al mercado y sientan las bases para el comportamiento de los otros actores, en el mercado de alquileres, el Estado -en sus diferentes niveles- puede actuar subsidiando a la demanda o bien como oferente a través de un parque habitacional público de vivienda en alquiler. Esta última modalidad no se encuentra desarrollada en Latinoamérica.

En segundo lugar, la demanda¹. La literatura vincula el proceso de inquilinización con las crecientes dificultades de acceso a la vivienda en propiedad debido al giro neoliberal de las políticas habitacionales y la financiarización de la vivienda (Gil, 2024; Nethercote, 2020), por un lado, y con las profundas transformaciones en las estructuras sociales y en los mercados laborales, por el otro (Link et al., 2019; Labiano 2025).

Así, las características de quienes alquilan son cada vez más diversas, admitiendo distintos perfiles de hogares inquilinos. Aunque la definición de la modalidad de tenencia está atravesada por múltiples factores económicos, sociales y culturales (preferencias de localización, estilos de vida, ciclo de vida familiar, entre otros), la variable económica predomina en la definición del régimen de tenencia de la vivienda, ya que las capacidades de pago y endeudamiento limitan o amplían las posibilidades de acceder a otros segmentos del mercado inmobiliario (Di Virgilio, 2008). Actualmente la vivienda en renta

¹ Este tema se desarrolla extensamente en otro artículo de este número, por lo que aquí recuperamos brevemente sólo algunas nociones.

es una alternativa para los hogares más móviles y/o aquellos que encuentran barreras institucionales o de mercado para el acceso a la vivienda en propiedad (Blanco & Razu, 2019). Jóvenes, profesionales, migrantes y hogares unipersonales son los que engrosan, en mayor medida, la población inquilina (Di Virgilio y Gonzalez Redondo, 2025; Palumbo, 2023). Algunas investigaciones recientes en la región muestran la existencia de diferentes tipos de arrendatarios, con perfiles socio-económicos y demográficos diferenciados, que a su vez tienen distinta localización en la ciudad y enfrentan diversos niveles de vulnerabilidad (Di Virgilio y Gonzalez Redondo, 2025).

En tercer lugar, los actores que componen la oferta. En sintonía con el proceso de financiarización (Fields & Uffer, 2014) surgen actores y lógicas financieras en la producción de vivienda y la administración de los flujos que esta genera. Entre las distintas modalidades, se reconocen la estrategia *buy to let*, de adquisición de viviendas para su reconversión y posterior puesta en alquiler, (Fields, 2015; Raymond et al., 2016; Fields & Uffer, 2014; García-Lamarca, 2017, Aalbers et al. 2020). y *build to rent*, que refiere al desarrollo de nuevos proyectos residenciales, contruidos específicamente para el alquiler, y administrados por una única empresa gestora. En los últimos años, aparecieron propietarios corporativos de gran escala principalmente en países como México, Brasil, Chile y, en menor medida, Colombia y Perú, fundamentalmente a través de la modalidad *multifamily* o *build to rent* (Martín-Toro, 2023; Rolnik et al., 2021). La entrada de estos actores se da junto con el proceso de inquilinización en la región y la circulación por parte de organismos multilaterales de discursos que promueven la vivienda en alquiler como una alternativa habitacional (Martín-Toro, 2023).

Si bien estos grandes actores se destacan por su capacidad de alterar los mercados de alquiler, en muchas ciudades aún existe una gran fragmentación de la oferta entre pequeños propietarios locadores, que no se distancian tanto en términos físicos ni sociales de los inquilinos (Salazar et al., 2014; Lombard et al., 2021).

La difusión de este modelo conlleva una estandarización en el diseño de los edificios y sus unidades, que se desanclan de las necesidades locales para adaptarse a las exigencias de rentabilidad de los inversores. Proliferan pequeñas viviendas monoambiente, compactas y de buena localización. En su comercialización, estos proyectos también suelen vincularse al alquiler temporario, tanto por su publicación a través de Airbnb y otras plataformas similares, como en cuanto al tiempo de permanencia que promueven.

Siguiendo a Aspers (2011), en algunos mercados los actores mantienen roles más o menos permanentes entre oferentes y demandantes, mientras que en otros los roles son intercambiables. En el caso del mercado de alquileres, los hogares pueden ser simultáneamente oferentes y demandantes. Como se revela en algunos estudios de la ciudad de Buenos Aires, el doble rol de inquilinos-propietarios forma parte de las estrategias patrimoniales y residenciales de algunos hogares, por ejemplo, para acceder a una vivienda más amplia o mejor localizada (Labiano, 2024; Lerena y González Redondo, 2025).

Finalmente, los intermediarios, son los actores que gestionan la relación entre los propietarios de una vivienda y los hogares que buscan alquilar. Como señala Labiano

(2024), los intermediarios tienen un rol importante en la definición de los “usos y costumbres” que regulan el mercado de alquiler. Su lugar de intermediación les proporciona un acceso exclusivo a la información y una posición estratégica para afectar las opiniones, expectativas y prácticas de otros actores (Besbris, 2020). En última instancia, al asesorar a los propietarios, tienen la capacidad de proponer el precio estimado, los requisitos de acceso e incluso elegir a los inquilinos, lo que les permite influir en el mercado “desde abajo” (Labiano, 2024). Estos intermediarios, típicamente las inmobiliarias o las plataformas inmobiliarias, son sumamente heterogéneos, tanto por su tamaño, su trayectoria, su organización, su nivel de formalidad/regulación, las tareas que realizan y el público o segmento de alquiler con el que trabajan.

En el caso de los alquileres temporarios, existen intermediarios con distintos grados de capitalización y profesionalización (Lerena y González Redondo, 2025). Por un lado, se encuentran los gestores independientes, que en general son trabajadores precarizados que ven el “hosting” como una oportunidad para complementar sus ingresos. En el otro polo, se encuentran los gestores corporativos, quienes cuentan con empleados, propios o tercerizados y tienen una marca propia. A diferencia de los gestores independientes, tienen un modelo de negocios definido y proyectan su crecimiento.

2.4 ¿Cómo se intercambia?

Labiano (2025) plantea que la pregunta por “qué se intercambia” en el mercado de alquiler de vivienda está intrínsecamente vinculada a “cómo” se regulan las relaciones entre locadores y locatarios. Convencionalmente, el alquiler se establece con un contrato entre dos partes, donde una se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario, a cambio del pago periódico de un precio en dinero. Estos contratos no implican la cesión de derechos reales de propiedad ni de posesión, por eso se habla de tenencia, que es la detentación material de un inmueble sin intentar su posesión, reconociendo en otra persona al poseedor (Highton de Nolasco, 1988).

Como fue señalado, el mercado de alquileres residenciales se define a partir de una serie de dimensiones: la asimetría de poder entre oferentes y demandantes, las regulaciones de la política pública, el desarrollo de normas informales, y la convivencia con otras formas no mercantiles de asignación de bienes y servicios. La imbricación de estas dimensiones particulares resulta en “cómo” se produce el intercambio en el mercado de alquiler de vivienda.

Para que el intercambio sea posible, es necesario que los actores involucrados compartan marcos cognitivos mínimos y reconozcan y acepten las normas formales e informales que regulan el intercambio, aunque esta aceptación no niega los procesos de negociación entre ellos (Aspers, 2011). Sin embargo, los actores no necesariamente intercambian y fijan el precio de forma voluntaria y pacífica. En primer lugar, en un contexto de expansión de la inquilinización y desregulación, el inquilino se encuentra en una posición de desigualdad estructural ante el propietario, similar a la que puede encontrarse en otros mercados como el laboral. Esta desigualdad se traduce en una

menor capacidad para definir los precios de intercambio y las condiciones contractuales (Cosacov, 2012). En segundo lugar, los hogares inquilinos también presentan condiciones desiguales entre sí para afrontar las exigencias mercantiles y los requisitos demandados.

Estas asimetrías pueden alterarse a partir de la política pública, tanto para moderarse como para profundizarse. El Estado, es un actor con incidencia decisiva en el mercado de alquiler residencial, por sus facultades fiscales y legislativas, por su rol de agente inmobiliario, y por los múltiples mecanismos que poseen los distintos niveles de gobierno para desarrollar soluciones habitacionales (Civitaresi et al., 2025). En particular, las regulaciones permiten a los actores reducir la incertidumbre propia de los mercados.

Asimismo, el mercado interactúa y se hibrida con otras formas de coordinación no competitivas, como pueden ser las redes sociales. Estas son definidas por Aspers (2011) como un conjunto entretejido de relaciones de reciprocidad. La confianza entre oferentes y demandantes y los vínculos previos que los puedan conectar, también permiten reducir la incertidumbre, facilitando el establecimiento precios y condiciones contractuales en condiciones más igualitarias (Sable, 1993). Granovetter (1985), uno de los pioneros en los estudios del rol de las redes para la coordinación económica, conceptualizaba esto como el “enraizamiento” (embedded) de la acción económica en sistemas concretos de relaciones sociales recurrentes.

En Argentina son escasas las investigaciones que hayan abordado el mercado de alquileres a partir del análisis de redes sociales. Dos excepciones que se destacan son la de Cravino (2008) y Guevara (2009), que señalan la importancia de las redes sociales como forma de acceso a información y recursos a la hora de insertarse en el mercado de locaciones urbanas en la Ciudad de Buenos Aires tanto en el llamado mercado “informal” como en el “formal”. Asimismo, como veremos a continuación, ese enraizamiento también se pone en juego al momento de negociar el precio de renovación (Labiano, 2025).

2.5 ¿A qué precio se intercambia?

Los mercados están insertos en otros mercados, “están ubicados en una cadena de producción, de modo que podemos hablar de mercados en relaciones ‘upstream’ y ‘downstream’, vistos desde un determinado mercado” (Aspers, 2011; 33). El mercado de alquileres, al igual que el de compraventa, está estrechamente articulado con lo que sucede en el mercado de suelo y en el de la construcción, que incluye no sólo los mercados de materiales y de mano de obra, sino también los mercados de capitales disponibles.

De manera más amplia, el mercado de alquileres residenciales se integra también con el mercado laboral, esto tanto en relación con las transformaciones en la demanda –por caso, los nómades digitales- que demandan otras tipologías habitacionales y otras condiciones de alquiler, como con la oferta, en relación con los servicios asociados. Específicamente en el caso de los alquileres temporarios se reconoce el crecimiento de

una serie de empleos que participan necesariamente de la mercancía que se ofrece. Limpieza, mantenimiento, decoración y fotografía, gestores financieros, gestores de la plataforma, gestión de llaves, etc., son todas tareas que condicionan fuertemente la mercancía que se está ofreciendo. Todo esto significa una red amplia, variada, flexible y precaria de trabajadores que se apropian de una parte de la riqueza. Por eso, es interesante pensar de forma compleja y no binaria (propietarios rentistas vs inquilinos vulnerables) cómo se distribuye la riqueza generada en estas formas de alquiler.

Como en todas las economías capitalistas, el precio al que se pacta el alquiler de una vivienda en el mercado es el resultado de un proceso socialmente construido y no una magnitud “natural” o autónoma. Se configura a partir de relaciones de producción, circulación y consumo de mercancías y servicios, reflejando no solo condiciones económicas sino también correlaciones de fuerza y relaciones de poder específicas de un mercado segmentado y territorializado como el inmobiliario (Harvey, 2012; Jaramillo González, 2009). No existe tal cosa como precios de equilibrio o precios naturales para la economía política de ningún bien o servicio, tampoco para la vivienda en alquiler.

Desde la teoría marxista clásica, Engels ([1872] 1977) ya advertía que los precios de los alquileres de las viviendas no se explican simplemente por conductas individuales de especulación por parte de los propietarios, sino por las condiciones generales de la circulación capitalista de la vivienda como mercancía, en donde la competencia entre propietarios lleva a incluir en el precio gastos de mantenimiento, períodos de vacancia, alquileres incobrables y la renta del suelo.

Una característica particular del precio del alquiler de la vivienda es su relativa inelasticidad, tanto en la oferta como en la demanda. Por el lado de la demanda, se trata de un bien necesario e ineludible: todo hogar requiere de un lugar donde vivir. En cuanto a la oferta, su inelasticidad radica en la imposibilidad de aumentar el stock de viviendas disponibles en el corto plazo. Es posible pensar en situaciones donde un stock ocioso de viviendas puede ingresar al mercado para ofrecerse en alquiler ante condiciones favorables. No obstante, el límite físico a esta posibilidad de expansión de la oferta en el corto plazo está dado por la cantidad de viviendas construidas en un determinado momento. De la misma forma, los propietarios pueden retirar unidades si las condiciones resultan desfavorables o bien destinarlas a alquileres temporarios, exacerbando así la escasez relativa de oferta (Malvicino et al., 2025).

Siguiendo a Jaramillo González (2009), los diferentes elementos que conforman el precio del alquiler de una vivienda son: la depreciación del inmueble durante un período determinado (D_i), la ganancia sobre esa depreciación ($D_i g'$), la ganancia sobre el valor restante del inmueble que no se consume en el período pero que queda necesariamente inmovilizado ($VR_i g'$) y la renta del suelo durante el período (r). A esta formulación básica deben sumarse los gastos de mantenimiento, administración, períodos de vacancia, morosidad y otros costos asociados a la gestión del inmueble, que complejizan la ecuación. La expresión básica, entonces, sería la siguiente:

$$A = D_i + D_i g' + VR_i g' + r$$

Como vemos, la formación del precio de alquiler de una vivienda es un proceso complejo. Pero, los actores que operan en el mercado necesitan de alguna manera simplificar esa complejidad para tomar decisiones: alquilar o no alquilar, a qué precio, retirar la unidad del mercado, a qué precio renovar un alquiler, etc. Por ello, es habitual que los actores económicos busquen indicadores pragmáticos que se basan en percepciones más directas de la realidad para la toma de decisiones. Así, por ejemplo, desde la óptica de algunos actores del mercado la rentabilidad del alquiler se puede medir en función de la relación entre ese alquiler y el valor de compraventa del inmueble, a través de la "senda de depreciación", es decir la pérdida de valor de las edificaciones a lo largo del tiempo (Jaramillo González, 2009). La proporción entre alquiler y precio de compraventa es lo que comúnmente se denomina rentabilidad bruta del alquiler, que es la simple ratio entre el precio del alquiler anualizado y su precio de compraventa. No obstante, la simple percepción espontánea de los actores no tiene por qué coincidir con los determinantes teóricos de los fenómenos, independientemente de su utilidad.

En los hechos, los precios de los bienes también se construyen a través de compararlos con otras mercancías similares en condiciones similares. Proceso que es relativamente complejo en el caso de los mercados inmobiliarios, dado que no son productos homogéneos. Esta metodología estadística, conocida como estimación del precio (Jaramillo González, 2009), tiene muchas limitaciones, entre otras, el hecho de que los precios se ofertan por diferentes canales (portales especializados, página web de inmobiliarias, pero también en redes sociales o por simple boca en boca o carteles en el barrio). Ninguno de estos canales de comercialización cubre todo el espectro y suelen haber zonas enteras de la ciudad que no están ofertadas.

La forma de construir los precios también depende del tipo y la escala de los actores involucrados. Es más probable que un actor corporativo que busca invertir en unidades de vivienda para extraer una rentabilidad tenga más presente proporciones como la rentabilidad bruta del alquiler. En cambio, propietarios pequeños, que alquilan como forma de aumentar su ingreso, probablemente tomen esos indicadores para fijar precios de referencia a la hora de pactar los alquileres, pero contemplen también sus propias necesidades de ingresos y gastos, la valoración personal del inquilino, cuestiones relativas a confianza en el vínculo, redes de contactos, entre otras. En definitiva, es posible pensar que en los casos de pequeños propietarios el precio de los alquileres es el resultado de un proceso de comparación. Cuando intervienen intermediarios como las inmobiliarias en la relación de locación, este mecanismo intuitivo de fijación de precios por parte del propietario empieza a distorsionarse.

En cuanto a los precios de alquiler, Rosanovich (2022) menciona que en el mercado de alquileres coexisten por lo menos tres precios: el ofertado por las viviendas disponibles en el mercado, el precio que actualmente están pagando los inquilinos –o sea, el precio vigente en cada contrato ya comenzado-, y el precio de renovación que pactan inquilinos y propietarios. Esta distinción se vuelve crucial en un contexto inflacionario porque si sólo se consideraran los precios de oferta "se adquiere la impresión de que los alquileres siempre mantienen su valor real, disputándolo cuerpo a cuerpo con la inflación" (Rosanovich, 2022, p. 124). Sin embargo, sólo los precios de oferta son captados por relevamientos de oferta, mientras que los precios efectivamente

pactados y los precios de renovación son mucho más difíciles de captar en la investigación.

En el caso de los inquilinos, dado que son tomadores de precio y generalmente no tienen capacidad de incidir en ellos, la decisión se limita a establecer “precios máximos” en función de su restricción presupuestaria, que contempla los ingresos y gastos del hogar. Esos precios máximos pueden ser negociados o flexibilizados, reduciendo otros gastos más superfluos o menos prioritarios que la vivienda. Este ajuste se realiza teniendo en cuenta el costo de oportunidad con otras localizaciones posibles, la superficie y entre otras características de la vivienda a alquilar.

Aunque no existen requisitos para alquiler en el ordenamiento jurídico, los propietarios tienen poder para fijar precios y condiciones a los no propietarios, lo que Labiano (2025) interpreta en términos de dominación. Esto está en la base de la desigualdad estructural entre inquilino y propietario y explica por qué los inquilinos convalidan precios y condiciones que no consentirían en otra situación. El precio inicial “no suele ser negociado, es decir, les oferentes indican cuánto piden y bajo qué condiciones y les inquilines pueden intentar modificar las condiciones de actualización o “charlar” los requisitos, pero no suele suceder en el primer contrato que les inquilines disputen cuánto quieren pagar” (Labiano, 2025: 187).

La incidencia del precio del alquiler en la estructura de gastos del hogar ha sido fundamento recurrente de regulación por parte de políticas públicas, dando origen a políticas de regulación del precio de la vivienda en alquiler. Siguiendo a Gupta y Rea (1984), las regulaciones al mercado de alquileres se pueden clasificar en: a. Leyes de primera generación: establecen un precio máximo o directamente prohíben los aumentos; b. Leyes de segunda generación: el monto inicial se fija por acuerdo voluntario, pero la actualización se determina por un índice.

Existe cierta evidencia sobre el efecto positivo a corto plazo de las regulaciones de primera generación para frenar el aumento de los alquileres. No obstante, a mediano y largo plazo, si estas regulaciones se mantienen, producen distorsiones que terminan generando consecuencias negativas (Arnott, 1995).

Asimismo, existe discusión sobre la relación entre los precios inmobiliarios, tanto de compraventa como de alquiler de la vivienda, y las regulaciones que pesan sobre el suelo, en materia de usos e indicadores. Algunas posturas afirman que las regulaciones son necesarias para garantizar condiciones dignas de habitabilidad; mientras otras plantean que, lejos de mejorar la habitabilidad, las regulaciones sólo generan un aumento de los precios inmobiliarios al restringir la oferta (Schragger, 2021; Serkin y Best, 2023).

2.6 Conclusiones

El mercado de alquiler de vivienda, lejos de ser un espacio regido por las “leyes naturales” de la oferta y la demanda como plantean los enfoques clásicos, es un campo de disputa donde se entrelazan dinámicas económicas, relaciones de poder y estructuras

sociales. A lo largo de este capítulo, analizamos cómo este mercado se configura a partir de cuatro dimensiones clave: el qué, el quién, el cómo y a qué precio se intercambian derechos de uso y goce sobre unidades de vivienda.

La conceptualización del mercado desde una perspectiva sociológica proporciona una lente crítica a través de la cual analizar las particularidades y, en ocasiones, las disfunciones del mercado de alquiler de vivienda. Si bien el marco de la teoría económica define las condiciones ideales de funcionamiento un mercado, su contraste con la realidad de las prácticas de intercambio muestra cómo las normas reguladoras son altamente inestables y a menudo el resultado de arreglos informales, y cómo el valor económico está sujeto a la volatilidad y variables macro y microeconómicas.

Con relación al "qué", el objeto de intercambio en el mercado de alquiler de vivienda -el derecho temporal de uso de la vivienda-, está lejos de ser un bien homogéneo. La vivienda constituye un conjunto de servicios habitacionales cuya valoración está intrínsecamente ligada a su localización y características específicas. En Argentina y América Latina, la mercantilización de este bien esencial ha seguido un proceso particular donde predominan formas privatizadas de tenencia, con escaso desarrollo de alternativas públicas o desmercantilizadas.

La segmentación del mercado que da lugar a la discusión sobre el carácter o la naturaleza de estos submercados (ALP, ACP) revela cómo el "qué" se intercambia adquiere características cualitativamente diferentes según el tipo de transacción de que se trate. Esta diferenciación no es meramente técnica, sino que refleja y reproduce desigualdades sociales.

Con relación a "quién" intercambia, se identificaron cuatro actores fundamentales: el Estado, los hogares demandantes, los propietarios y los intermediarios. En particular, se abordó la cuestión de los propietarios de la vivienda y sus diferentes modalidades, que van desde simples propietarios rentistas hasta actores corporativos de escala global. De la misma forma, se destacó la heterogeneidad de los intermediarios que confluyen en el mercado de alquiler de vivienda, en función de su escala de operación y formalidad, entre otros.

Respecto del "cómo", el funcionamiento del mercado de alquiler dista significativamente del modelo de competencia perfecta. Se caracterizó al mercado de alquiler de vivienda como una estructura social donde las relaciones de intercambio no se rigen únicamente por criterios económicos, sino que se organizan a partir de dinámicas asimétricas de poder, regulación estatal y redes sociales. En este marco, se postuló desde la sociología económica que las transacciones están fuertemente enraizadas en redes sociales que funcionan como mecanismo de reducción de incertidumbre. Las redes y las regulaciones estatales hacen que las transacciones dependan estrechamente de relaciones de confianza, pero también de marcos legales que, lejos de ser neutrales, reflejan luchas políticas y asimetrías de poder. Las regulaciones formales e informales, así, crean marcos híbridos de coordinación.

Finalmente, con relación al precio al que se intercambia la vivienda en alquiler, su determinación, lejos de responder únicamente a factores de oferta y demanda, involucra

una compleja estructura de costos que incluye factores de depreciación, renta del suelo y ganancia esperada. En particular, en contextos inflacionarios la brecha entre precios de oferta, contratos vigentes y renovaciones revela que el mercado no es un mecanismo autorregulado, sino un espacio de incertidumbre donde los actores improvisan. La evidencia recogida muestra que los intentos de regulación de precios generan conflictos distributivos entre propietarios e inquilinos, con efectos contradictorios: mientras pueden aliviar tensiones a corto plazo a menudo producen distorsiones en la oferta a mediano y largo plazo.

En conjunto, estas cuatro dimensiones analíticas permiten orientar la investigación y comprensión de los mercados de alquileres realmente existentes.

2.7 Bibliografía

ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2023). *Alquilar en los barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires: condiciones sociales, económicas y habitacionales*. <https://geografia.institutos.filo.uba.ar/encuesta-inquilina>

Armus, D., & Hardoy, J. (1990). Conventillos, ranchos y casa propia en el mundo urbano del novecientos. En D. Armus (Ed.), *Mundo Urbano y Cultura Popular*. Estudios de Historia Social Argentina. Sudamericana.

Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control? *Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 99–120. <https://doi.org/10.1257/jep.9.1.99>

Aspers, P. (2011). Markets. In *Industry and Higher Education*, 3(1). Polity Press. <http://journal.unilak.ac.id/index.php/JIEB/article/view/3845%0Ahttp://dspace.uc.ac.id/handle/123456789/1288>

Beckert, J. (2009). El orden social de los mercados. *Comunicación, Cultura y Política. Revista de Ciencias Sociales*, 145–172. <http://www.mpifg.de/people/>

Beltrán, G. (2007). La acción empresarial en el contexto de las reformas estructurales de las décadas de los ochenta y noventa en Argentina [Tesis de Doctorado]. Universidad de Buenos Aires.

Besbris, M. (2020). *Upsold: Real estate agents, prices, and neighborhood inequality*. University of Chicago Press. <https://doi.org/10.7208/chicago/9780226721408.001.0001>

Bessy, C., & Chauvin, P.-M. (2013). The power of market intermediaries: From information to valuation processes. *Valuation Studies*, 1(1), 83–117. <https://doi.org/10.3384/vs.2001-5992.131183>

Blanco, A. & Razu, D. (2019). Rental Housing. *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, 1-6.

Bourdieu, P. (2016). *Las estructuras sociales de la economía*. - 1a ed. 5a reimp. - Buenos Aires: Manantial.

Camagni, R. (2005). *Economía urbana* (V. Galletto, Trad.). Antoni Bosch Editor.

Civitaresi, H. M; Colino, E. (2019). Turismo, transformaciones territoriales y resiliencia: Bariloche como evidencia de una ciudad turística intermedia Argentina; Reder; *Revista de Estudios Latinoamericanos sobre Reducción de Riesgos de Desastres*; 3; 1; 2; 41-52.

Cosacov, N. (2012). Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía. Informe de Vivienda y Hábitat. *Laboratorio de Políticas Públicas*.

Cravino, M. C. (2008). Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires. *Territorios*, 18-19, 129-145.

Di Virgilio, M. M. (2008). Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires. Tesis para acceder al título de Doctor en Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

Di Virgilio, M. y Gonzalez Redondo, C. (2025) "Hogares inquilinos en Buenos Aires: acceso a la vivienda en alquiler y proceso de inquilinización". En Rodríguez, M. C. (coord.). *Territorio y habitar en la postpandemia: transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Editorial CLACSO, Buenos Aires. ISBN: 978-950-29-2042-9.

Engels, F. ([1872] 1977). *Contribución al problema de la vivienda*. Ediciones de Cultura Popular.

Fields, D. (2015). Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City. *Journal of Urban Affairs*, 37(2), 144-165. <https://doi.org/10.1111/juaf.12098>

Fields, D. J., & Uffer, S. (2014). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502. <https://doi.org/10.1177/0042098014543704>

Fligstein, N., & Dauter, L. (2006). The Sociology of Markets. Working Paper Series, Institute for Research on Labor and Employment, UC Berkeley. <https://doi.org/10.1590/S0103-49792012000300007>

Gaggero, A. (2012). Estado, mercado y dinámicas organizacionales. Un abordaje de las estrategias empresarias a través de la sociología económica. *Papeles de Trabajo*, 6(9), 37-57.

García-Lamarca, M. (2017). Housing Dispossession and (Re)surging Rents in Barcelona: Financialised Housing 2.0? Paper presented at the Finance, Crisis and the City: Global Urbanism and the Great Recession conference, Villa La Pietra, NYU Florence, 5-7 mayo.

Gil, J. (2024). How Airbnb and short-term rentals push the frontier of financialization through housing associations. In *Research Handbook on Urban Sociology* (380-397). Edward Elgar Publishing.

Granovetter, M. (1985). Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness. *American Journal of Sociology*, 91(3), 481-510. JSTOR.

Guevara, T. A. (2009). El mercado de locaciones urbanas y la conformación de redes sociales. ALAS, Buenos Aires.

Gupta, D. K., & Rea, L. M. (1984). Second-Generation Rent Control Ordinances: A Quantitative Comparison. *Urban Affairs Quarterly*, 19(3), 395-408. <https://doi.org/10.1177/004208168401900308>

Harvey, D. (2012). Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Akal.

Highton de Nolasco, E. (1988). Posesión y tenencia. La Ley, Nro. 1988, pp. 973.

Jaramillo González, S. (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. In *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de los Andes. <http://books.google.com.co/books?id=Sn1AAAAAYAAJ>

Labiano, F. (2018). El régimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017. X Jornadas de Sociología de la UNLP, La Plata. https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.11580/ev.11580.pdf

Labiano, M. F. (2024). El mercado como hacedor de ciudad. Límites barriales percibidos y disputados en el mercado de alquileres de la Ciudad de Buenos Aires. *Papeles de Trabajo*, 18(33), 48-68.

Labiano, M. F. (2025). Desigualdad y patrimonio en la Ciudad de Buenos Aires: Una mirada sociológica desde el mercado de alquiler. Universidad Nacional de San Martín.

Lerena y González Redondo (2025), Más allá de los anfitriones: profesionalización, segmentación e hibridación en el mercado de alquileres temporarios de Buenos Aires, *Revista Eure*, en prensa.

Lerena, N., Rodríguez, L., Sabán, L., & Guzmán, F. (2024). Los alquileres temporarios como nuevas formas de valorización inmobiliaria: Miradas desde Buenos Aires. *Geo UERJ*, (44). <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.83551>

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*, xix, 507-542. <https://doi.org/10.22136/est20191355>

Lombard, M., Hernandez-Garcia, J. y Angulo, A. L. (2021). Informal rental housing in Colombia: an essential option for low-income households. *International Development Planning Review*, 43 (2), 257-277. <https://doi.org/10.3828/idpr.2020.6>

Lorenc Valcarce, F. (2012). Sociología de los mercados: modelos conceptuales y objetos empíricos en el estudio de las relaciones de intercambio. *Papeles de Trabajo*, 6(9), 14–36.

Lux, M., Sunega, P., & Jakubek, J. (2020). Impact of weak substitution between owning and renting a dwelling on housing market. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 1-25.

Malvicino, F., Barrios, G. & Chicaval, J. M. (2025). Modelos de competencia metapoblacional para las políticas públicas habitacionales en ciudades intermedias turísticas. Una propuesta para San Carlos de Bariloche. Artículo en evaluación para su publicación.

Martín-Toro, A. (2023). Nuevos actores en el mercado de arriendo: crecimiento de los corporate landlord en América Latina. En F. Link & A. Martín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina. Desafíos al ethos de la propiedad*. RIL Editores.

Mayntz, R. (2017). Illegal Markets: Boundaries and Interfaces between Legality and Illegality. En J. Beckert & M. Dewey (Eds.), *The Architecture of Illegal Markets: Towards an Economic Sociology of Illegality in the Economy* (37–50). Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/oso/9780198794974.003.0002>

Nethercote, M. (2020). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies*, 35(5), 839–874. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636938>

Palumbo, J. (2023). Inquilinización en Argentina: aportes para un análisis en clave socio-demográfica. *Territorios* (48), 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12291>

Renoldi, B., & Sánchez, M. S. (2024). Presentación. La vida social de los mercados contemporáneos. *Papeles de Trabajo*, 18(33), 6–18. <https://orcid.org/0000-0002->

Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103). <https://doi.org/10.4067/s0718-83582021000300019>

Rosanovich, S. A. (2022). Expectativa y realidad. Los efectos de la nueva Ley de alquileres en un contexto de pandemia e inflación en Argentina. Quid 16. *Revista del Área de Estudios Urbanos*, 17, 121-140.

Sable, C. (1993). "Studied Trust: Building New Forms of Cooperation in a Volatile Economy". *Human Relations* 46, núm. 9: 1133-1170. Londres.

Salazar, C. E., Puebla, C., Ponce, G. y Flores, R. (2014). En A. Blanco et al. (eds.), *La vivienda en renta en México* (291-334).

Schragger, R. C. (2021). The perils of land use deregulation. *University of Pennsylvania Law Review*, 170(1), 125–198.

Serkin, C., & Best, K. (2023). Growth ≠ Density: Zoning Deregulation and the Enduring Problem of Sprawl. *Pepperdine Law Review*, 50(3), 557–578. Recuperado de <https://digitalcommons.pepperdine.edu/plr/vol50/iss3/3/>

Smelser, N. J., & Swedberg, R. (Eds.). (2005). *The handbook of economic sociology* (2nd ed.). Princeton University Press.

Toscani, M. P. Los hoteles pensión en la Ciudad de Buenos Aires. Precariedad habitacional, desalojos y procesos organizativos en el barrio de Constitución. *Tejido Urbano*. Lugar: Ciudad de Buenos Aires; Año: 2021; p. 263

Vannuchi, L. (2020). O centro e os centros produção e feitura da cidade em disputa. Tesis de doctorado, Universidade de São Paulo. Biblioteca digital USP: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-30032021-203003/pt-br.php>

Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981*. Grupo Editorial Latinoamericano.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

* María Andrea Benítez, 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.

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 análisis¹, 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

¹ 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 delinean 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 incuriría 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 (*verkensprinzip*) 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 Mignagui 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 mercado² 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

² 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 multicentralidades 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-Subsecretaría 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

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.

4 ANÁLISIS DE LA INQUILINIZACIÓN DE LOS HOGARES DESDE EL ENFOQUE DE LAS ESTRATEGIAS HABITACIONALES: QUIÉNES, CÓMO Y POR QUÉ RECURREN AL ALQUILER RESIDENCIAL

Analyzing Household Tenantization through the Lens of Housing Strategies: Who Rents, How, and Why?

DOI: <https://doi.org/10.20868/ciur.2025.162.5634>

DESCRIPTORES:

Estrategias habitacionales / Mercado de alquiler de vivienda / Inquilinización / Régimen de tenencia

KEY WORDS:

Housing strategies / Housing rental market / Tenancy / Tenancy regime

RESUMEN:

En un escenario sumamente restrictivo de oportunidades para el acceso a la vivienda en propiedad, este trabajo propone entender la tendencia a la inquilinización de los hogares desde el enfoque de las estrategias habitacionales. Pensar en la inquilinización bajo el prisma de las estrategias habitacionales, permite salir de la disyuntiva sobre si el alquiler es una forma de acceso "elegida" por los hogares o "impuesta" por las condiciones del contexto. Precisamente, la noción de estrategia permite abordar, al mismo tiempo y en interacción, factores micro y macrosociales, agencia y condicionamientos para entender la vivienda en renta como alternativa de hogares. El texto ofrece una explicitación del enfoque de las estrategias habitacionales y se apoya en un relevamiento bibliográfico para dar cuenta de perfiles de hogares que recurren al alquiler de la vivienda para resolver sus necesidades habitacionales

ABSTRACT:

In a highly restrictive scenario of opportunities for accessing home ownership, this paper proposes to understand the tendency of households to rent from the perspective of housing strategies. Thinking about renting through the lens of housing strategies enables us to overcome the dilemma of whether renting is a form of access "chosen" by households or "imposed" by the context's conditions. Precisely, the notion of strategy enables the simultaneous consideration of micro- and macro-social factors, agency, and conditioning factors to understand rental housing as a household alternative. The text outlines the approach to housing strategies, relying on a bibliographic survey to provide profiles of households that utilize rental housing to address their housing needs.

* Natalia Cosacov. Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires. Investigadora Adjunta del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en el Instituto de Humanidades (IDH) Email de contacto: natalia.cosacov@unc.edu.ar
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9465-8564>

* Carolina González Redondo. Doctora en Ciencias Sociales y Magister en Políticas Ambientales y Territoriales por la Universidad de Buenos Aires. Investigadora asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en el Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe (IEALC)
Email de contacto: carolina.gredondo@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8338-8148>

* Mercedes Najman. Doctora en Ciencias Sociales (UBA) y Magister en Diseño y gestión de programas sociales (FLACSO). Investigadora asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (Fsoc - UBA)
Email de contacto: mercedesnajman@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7690-6090>

* María Mercedes Di Virgilio. Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires. Investigadora Principal del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de Argentina, con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG).
Email de contacto: merceds.divirgilio@gmail.com
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5801-0784>

3.5 Introducción

En un contexto de creciente mercantilización del suelo y de la vivienda, se advierte un marcado proceso de inquilinización en varias ciudades del mundo que expresa, con cada vez más fuerza, una de las aristas de la crisis habitacional. Diversos trabajos muestran el declive de hogares propietarios y el aumento de los inquilinos tanto en Europa como en Estados Unidos y América Latina (Blanco, et al 2014; Rolnik et al., 2021; Forrest y Hirayama, 2015; Arundel & Doling, 2017), en un contexto de creciente neoliberalización de las políticas habitacionales (Clapham, 2019) y de financiarización de la vivienda a nivel global (Aalbers, 2016). En el caso europeo, algunos autores (Arundel & Doling, 2017, Link et al., 2019) señalan que esta tendencia no solamente se vincula con la creciente financiarización de la vivienda y los impactos de las crisis financieras globales, sino también con transformaciones más profundas en las estructuras sociales y los mercados laborales de dichos países.

En el caso argentino, el proceso de inquilinización de los hogares revierte la tendencia histórica de acceso a la vivienda en propiedad (Nievas, 2021; Palumbo, 2023, Barenboim, 2017; Carné, 2021; CEyS, 2016; Cosacov, 2012; Rodríguez et al., 2015). Según datos censales, entre 1947 y 2001 los hogares propietarios pasaron del 37,3% al 74,9%, mientras que los hogares inquilinos disminuyeron de 62,7% a 11,1%. Esta tendencia se revirtió a partir del siglo XXI, cuando la proporción de hogares inquilinos comenzó a crecer, pasando del 11,1% en 2001 al 16% en 2010 para trepar, en 2022, al 21% del total de hogares del país. Con base en los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), este porcentaje asciende al 18,9% en los 31 aglomerados urbanos para 2021. Algunos aglomerados, incluso, superan ampliamente el promedio nacional: Usuhia-Río Grande (33,8%), Río Cuarto (32,1%), Ciudad de Buenos Aires (31,8%), Gran Paraná (31,5%) y Gran Córdoba (26%).

En Argentina, frente a la creciente brecha existente entre el precio de las viviendas y el ingreso de los hogares; la ausencia de políticas orientadas a facilitar el acceso al suelo urbano y al crédito hipotecario, alquilar se ha tornado una estrategia socialmente relevante para resolver dónde vivir. Varios estudios señalan que la tendencia a la inquilinización puede ser entendida como una respuesta de los hogares frente a las dificultades a las que se enfrentan para acceder a una vivienda en propiedad. Estos trabajos evidencian un fuerte desacople entre los precios de los inmuebles -que cotizan en dólares en la mayoría de las ciudades del país- y los ingresos de la población -en moneda local- (Baer & Kauw, 2016; Barenboim, 2017), impulsado por las sucesivas devaluaciones de la moneda y los altos índices de inflación. Asimismo, las restricciones en el acceso al mercado de créditos hipotecarios -que actualmente representa sólo el 0,2% del Producto Bruto Interno (PBI) (Gonzalez Rouco, 2025)- limita aún más las posibilidades que tienen los hogares para devenir propietarios.

Reconociendo el escenario sumamente restrictivo de oportunidades para el acceso a la vivienda en propiedad, este trabajo propone entender la tendencia a la inquilinización de los hogares, desde el enfoque de las estrategias habitacionales. Pensar en la inquilinización de los hogares bajo el prisma de las estrategias habitacionales, permite salir de la disyuntiva sobre si el alquiler es una forma de acceso “elegida” por los hogares o “impuesta” por las condiciones del contexto. Precisamente, la noción de estrategia permite abordar cómo los hogares maniobran, deciden, despliegan acciones, en el marco de condicionamientos asociados a su inserción en la estructura social, a las

dinámicas del mercado de trabajo e inmobiliario y a la orientación y el alcance de las políticas públicas (Di Virgilio, 2008; 2011). ¿Quiénes, de qué modo y por qué recurren al alquiler de la vivienda como una opción posible en sus estrategias para resolver sus necesidades habitacionales?

En este trabajo, nos detenemos en los aspectos que la literatura señala como relevantes en las estrategias habitacionales de los hogares que acceden a la vivienda mediante el alquiler. Desde ya, el acceso a la vivienda mediante el alquiler o la renta no constituye un modo novedoso de resolver las necesidades habitacionales. Por el contrario, el alquiler ha sido un elemento presente en las estrategias residenciales desde larga data y las problemáticas vinculadas a las malas condiciones habitacionales asociadas a este tipo de arreglo residencial dieron lugar a estudios que continúan siendo referencias indiscutidas en la temática hasta la actualidad (Engels, 1887). Sin embargo, frente al escenario actual en donde el acceso a la vivienda mediante el alquiler asume rasgos novedosos, se vuelve necesario revisitar los conocimientos preexistentes en torno a las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos.

Para ello, el texto se organiza de la siguiente manera. En un primer apartado, se presenta el enfoque de las estrategias habitacionales y la importancia de inscribir allí la pregunta por las formas de tenencia y, en particular, de la vivienda en renta. Posteriormente se ofrece un apartado en el que se discuten, a partir de la lectura y análisis de antecedentes temáticos, algunas características de los hogares que la bibliografía asocia a la vivienda en renta -como, por ejemplo, la posición socioeconómica, la condición migratoria, la etapa del ciclo de vida del hogar, etc. Finalmente, se destacan algunos aspectos del alquiler que son ponderados por los hogares inquilinos en la definición de sus estrategias habitacionales. Nos referimos particularmente a la posibilidad de acceder a mejores localizaciones de la ciudad mediante esta forma de tenencia y a la percepción de este tipo de arreglo como provisorio frente a un horizonte de acceso a la propiedad.

3.6 Estrategias habitacionales y formas de tenencia

El concepto de estrategias habitacionales surge como parte de una renovación conceptual dentro de los estudios urbanos, en especial a partir de la crítica a los enfoques estructuralistas. Desde fines de los años 70 y en adelante, se incorpora la agencia de los hogares en el análisis de sus formas de habitar, interpretando sus decisiones, aun cuando condicionadas, como parte de las estrategias activamente desplegadas para alcanzar sus objetivos en materia de hábitat (Bonvalet y Dureau, 2002). Las estrategias habitacionales se inscriben en el campo de estudios de las estrategias de reproducción de los hogares (denominadas también estrategias familiares de vida, estrategias de supervivencia, etc.), el cual se propone como un enfoque que permite "dar cuenta de la reproducción de determinados grupos sociales, de la sociedad en su conjunto [...] centrando la mirada en los propios protagonistas de estos procesos" (Gutiérrez, 1998), considerando dimensiones macro y micro sociales (Duque y Pastrana, 1973; Lomnitz, 1975; Argüello, 1981; Borsotti, 1981; Torrado, 1981; Sáenz y Di Paula, 1981; Smink, 1984; Margulis, 1988; Hintze, 1989; Roberts, 1991 y 1996; Torrado, 1998).

Desde esta perspectiva, Las estrategias habitacionales no pueden analizarse aisladamente del sistema global de estrategias de reproducción social (Gutiérrez, 1998). Estas estrategias aluden a un "conjunto de prácticas fenomenalmente muy diferentes,

por medio de las cuales los individuos y las familias tienden, de manera consciente o inconsciente, a conservar o aumentar su patrimonio, y correlativamente a mantener o mejorar su posición en la estructura de relaciones de clase" (Bourdieu; 1988:22). Analizar las estrategias desplegadas por las unidades familiares insertas en una estructura social desigual, implica concebir que las formas de reproducción se distinguen en función de las oportunidades y limitaciones que definen los contextos, de sus necesidades¹ y de su posición social.

Entre las estrategias que los hogares despliegan para garantizar su reproducción, se distinguen aquellas orientadas específicamente a resolver sus necesidades habitacionales. El concepto de estrategia habitacional alude a las decisiones que toman las familias y los objetivos que ellas persiguen en materia de hábitat (Dansereau y Naváez-Bouchaine, 1993). Los hogares resuelven el acceso al hábitat en el marco de condicionamientos macro y micro sociales -tal como se explicita más adelante- y sopesando una serie de atributos o aspectos que caracterizan a una vivienda. Recordemos que la vivienda, en tanto «bien compuesto», ofrece una localización determinada, se encuentra emplazada en un tipo de hábitat o entorno, responde a cierta tipología, materiales y calidades y puede ser ocupada o poseída bajo distintas formas de tenencia (Clark y Dieleman, 1996; Cosacov, 2019) (Figura 4.1).

Atributos de la vivienda	Definición
<i>Localización</i>	Ubicación geográfica y relativa de la vivienda en la estructura urbana, considerando su carácter central o periférico y la accesibilidad a servicios, empleo y redes sociales. También implica considerar niveles de formalidad urbana y dominial, consolidación, connotaciones simbólicas asociadas, etc.
<i>Tipología</i>	Forma física y organizativa de la unidad habitacional, incluyendo su diseño arquitectónico, cantidad de plantas, disposición interna y forma de inserción en la trama urbana.
<i>Calidad y materiales</i>	Condiciones constructivas de la vivienda, materiales utilizados, estado de conservación y disponibilidad de servicios básicos como agua, electricidad, gas y saneamiento.
<i>Forma de tenencia</i>	Arreglos, jurídicos o no, en virtud de los cuales los hogares ocupan una vivienda: propiedad, alquiler, cesión, cohabitación u ocupación.

Figura 4.1. Atributos de la vivienda que los hogares ponderan en sus estrategias habitacionales.

Fuente: Elaboración propia.

Las estrategias habitacionales suponen procesos de ponderación conjunta, evaluación y jerarquización de estos atributos, en función de necesidades y condicionamientos de los hogares. A modo de ejemplo, algunos hogares en búsqueda de una mejor localización²

¹ Las necesidades que buscarán ser satisfechas no son necesidades básicas, sino relativas, en tanto se relacionan con la pertenencia del hogar a un determinado grupo social en un contexto geográfico, histórico y social determinado.

² La localización de la vivienda remite a la posición relativa en el espacio metropolitano, pero también importa el significado que asume en el contexto de la trayectoria residencial del hogar y la movilidad cotidiana de sus miembros. El carácter relacional de la experiencia social y espacial orienta la valoración de la localización en

decidirán renunciar a ocupar una vivienda en propiedad, mientras que otros -o incluso el mismo hogar en otro momento de su ciclo de vida- optarán por renunciar a una mejor localización para acceder a una vivienda en propiedad. Es decir, son complejos y diversos los modos en que los hogares resuelven sus necesidades habitacionales y el enfoque de las estrategias habitacionales ayuda reponer el conjunto de elementos de distinta naturaleza que convergen en su despliegue.

Considerar las formas de tenencia como una dimensión constitutiva de las estrategias habitacionales implica comprender que el alquiler conjuga tanto la capacidad de agencia y reflexividad de hogares que ponderan, negocian y evalúan los distintos atributos de las viviendas en el marco de condicionamientos macro y micro sociales.

3.6.1 Las estrategias habitacionales: entre lo micro y lo macro

Tal como lo señaláramos anteriormente, las estrategias habitacionales se definen en un diálogo entre la capacidad de agencia y reflexividad que tienen los hogares, y los condicionamientos macro y micro sociales. Los primeros pueden ser entendidos como marcos estructurales e institucionales que habilitan y restringen las necesidades habitacionales (Figura 4.2).

La estructura del hogar, la trayectoria habitacional previa, los capitales económicos, sociales, simbólicos y culturales con lo que cuenta cada hogar, su organización doméstica y hábitos incorporado³, condiciona las estrategias habitacionales.

Dimensión	Variables clave
Estructura de clases y desigualdad social	Posición de clase, segmentación socioeconómica
Mercado inmobiliario y su estructura territorial	Precios de alquileres, oferta de viviendas,
Políticas públicas de vivienda	Tipos de programas, subsidios, regulación del alquiler
Marco legal y normativo	Régimen de propiedad, derechos de inquilinos, normativa urbanística
Transformaciones urbanas y territoriales	Características de la urbanización, procesos de renovación urbana, gentrificación, turificación
Condiciones macroeconómicas	Inflación, empleo, estabilidad financiera
Modelos culturales de habitar	Valoración de la propiedad, significados de lo "propio" y lo "alquilado"

Figura 4.2. Dimensiones macrosociales: marcos estructurales e institucionales que habilitan y restringen las estrategias habitacionales

Fuente: Elaboración propia

la cual residir. En ocasiones se prioriza la cercanía a vínculos de parentesco antes que una buena localización en términos de cercanía a centralidades valiosas.

³ Como señala Gutiérrez (1998), recuperando a Bourdieu, "los hábitos incorporados por los agentes sociales, también actúan como un principio de estructuración de las estrategias habitacionales. Se trata de esquemas de percepción, de apreciación y de acción interiorizados; del sistema de disposiciones a actuar, a pensar, a percibir, a sentir más de cierta manera que de otra, ligados a definiciones de tipo *lo posible y lo no posible, lo pensable y lo no pensable, lo que es para nosotros y lo que no es para nosotros*".

Asimismo, los factores del contexto –entre ellos, las políticas socio habitacionales, la dinámica del mercado de trabajo e inmobiliario– definen, en parte, el universo de opciones en función del cual las familias toman decisiones y se plantean objetivos que les permiten dar respuesta a sus necesidades de vivienda. Las opciones y alternativas de acción que los hogares despliegan se articulan fuertemente con los recursos disponibles, cuya disposición a su vez también estará condicionada por una serie de factores estructurales, tales como la posición de las familias en la estructura de clases, las oportunidades y restricciones que ofrece el contexto económico y social y, en particular, el mercado de vivienda, tanto de alquiler como de compraventa. Estos factores del contexto, desde la perspectiva de los hogares, conforman alternativas que se les presentan como posibilidades objetivas y operan como restricciones a su accionar (Di Virgilio, 2008).

Los segundos, remiten a condiciones y recursos a nivel de los hogares (Figura 4.3).

Dimensión	Variables clave
Estructura del hogar	Composición, ciclo de vida familiar, género, cantidad de miembros
Trayectoria habitacional previa	Movilidad residencial, formas de tenencia anteriores, componente migratorio de las trayectorias; mapa personal y repertorio geográfico propio
Capital económico	Ingresos, empleo, ahorro, patrimonio, endeudamiento
Capital social	Redes familiares, vecinales, comunitarias
Capital simbólico y cultural	Estatus percibido, aspiraciones, sentido del habitar
Estrategias de género y cuidado	Organización del trabajo doméstico y reproductivo
Hábitus	Esquemas de percepción, apreciación y acción interiorizados

Figura 4.3. Dimensiones micro sociales: condiciones y recursos a nivel de los hogares

Fuente: Elaboración propia

3.6.2 Agencia y reflexividad en las estrategias habitacionales

Aun cuando el enfoque de las estrategias habitacionales visibiliza que los mecanismos de acceso a la vivienda están profundamente condicionados y modelados por los factores del contexto, este reconoce la capacidad de agencia de los hogares (Bonvalet y Dureau, 2002:69). En este sentido, la noción de agencia es un punto de partida fundamental para entender el enfoque de las estrategias habitacionales y, en particular las formas de

tenencia. Retomando a Giddens y Bourdieu, Giovine y Barri (2024) señalan que la noción de agencia remite a “dos potencialidades fundamentales: la capacidad de los agentes de producir y reproducir, crear y recrear, la sociedad en la que viven, y la potestad de llevar, en mayor o menor medida, dichas condiciones sociales de vida y determinaciones que constriñen su accionar a un plano reflexivo de la acción, donde resultaría posible distanciarse de la urgencia de la práctica y realizar cálculos conscientes y más o menos razonables entre posibles cursos de acción” (p.2).

Aunque no todas las acciones sociales implican reflexividad, las estrategias habitacionales remiten a un tipo de acciones sociales y cursos de acción que suponen un proceso reflexivo, y en este sentido deben ser pensadas como parte de un cálculo estratégico. Retomando a Bourdieu, Giovine y Barri (2024) señalan que un agente realiza un cálculo estratégico, cuando toma decisiones trascendentales y por lo tanto “no sólo debe realizar una explicitación de los sentidos y los discursos asociados a las prácticas que están en juego, sino que, en función de su posición y su trayectoria, deberá proyectar escenarios posibles dentro de los límites de su habitus individual y de grupo y de los instrumentos de reproducción social disponibles. En esta ocasión estamos ante un cálculo estratégico, siempre limitado” (p.12). Es decir, las evaluaciones, ponderaciones y acciones contenidas en las estrategias habitacionales, suponen la puesta en suspenso de las urgencias de la práctica y un cálculo estratégico para resolver el problema del acceso a la vivienda y al hábitat o para mantener o mejorar esa situación.

Las estrategias habitacionales que los hogares despliegan suponen entonces evaluaciones y decisiones, capacidad de agencia y reflexividad, pero al mismo tiempo se encuentran enmarcadas en condicionamientos micro y macrosociales, que define el campo de los posibles. Justamente por esas condiciones en las que se despliegan las prácticas, es que Bourdieu propone que las prácticas de los agentes son “razonables” y no racionales (Bourdieu, 1997). El enfoque de las estrategias habitacionales nos permite comprender que el conjunto plural y complejo de modos en que los hogares resuelven sus inscripciones territoriales, y en particular el tipo de tenencia, son el resultado de una serie de maniobras que los mismos hogares ponen en funcionamiento para resolver sus necesidades y aspiraciones residenciales. Las estrategias habitacionales suponen un conjunto de ponderaciones que ocurren a nivel del hogar y, por lo tanto, hace inteligible los modos diversos en que los hogares combinan sus recursos (monetarios y no monetarios), preferencias y necesidades en el marco de limitaciones y múltiples condicionamientos (económicos, sociales, urbanos, culturales).

3.7 ¿Quiénes son los hogares inquilinos?

¿El alquiler es una opción más difundida entre las estrategias habitacionales de algunos tipos de hogares? ¿Es posible hablar de perfiles de hogares que -en función de sus condicionamientos macro y micro sociales- tienen mayor propensión a desarrollar este tipo de estrategias? A continuación, a partir de una revisión bibliográfica, el trabajo se propone profundizar y problematizar algunos factores que configuran estrategias de acceso a la vivienda por medio del arriendo. Se retoman algunas características de los hogares que la bibliografía identificó como factores condicionantes sobre las estrategias habitacionales de los hogares que recurren al alquiler: su posición socioeconómica, su condición migrante y su momento en el ciclo de vida. También se recuperan algunas interpretaciones frecuentes sobre esta forma de tenencia en el marco de las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos.

3.7.1 El alquiler en las estrategias habitacionales de hogares de distintos estratos sociales

En la bibliografía especializada existe un acuerdo acerca de que, en los países occidentales, ser propietario es, en mayor o menor medida, el objetivo último de cualquier carrera residencial (Dureau et al., 2002; Authier, 2010), aunque siempre moduladas por las formas que asumen las culturas locales de propiedad (Choko y Harris, 1990). Las sociedades latinoamericanas y, particularmente, argentina muestran un patrón cultural que pondera positivamente el acceso a la vivienda en propiedad. Tal como sugieren diversas investigaciones (Jaramillo e Ibáñez, 2002; Di Virgilio y Gil y de Anso, 2012; Cosacov, 2014), la propiedad de la vivienda se establece como la meta a la que se orientan los esfuerzos del hogar. En ese marco, el recurso del arriendo es concebido como una solución “transitoria” o “paliativa”, ante dificultades de solvencia (Felice, 2019) o de momentos de crisis económicas o de cambios en la situación conyugal o familiar (Di Virgilio, 2008; Cosacov, 2014; Cosacov, Di Virgilio y Najman, 2018). En este marco, el alquiler suele ser interpretado como un arreglo residencial provisorio o transitorio, que se despliega en momentos de una trayectoria residencial que se orienta hacia la propiedad de la vivienda (Cosacov, 2012; Di Virgilio, 2009; Lindón, 2005, Felice, 2019).

Sin embargo, estudios recientes (Labiano, 2024) señalan que, frente a una virtual inexistencia de un mercado de crédito, los hogares inquilinos dependen en mayor medida de la capacidad de ahorro para acceder a la vivienda en propiedad. En un contexto de crisis económica y de altos índices de pobreza, la capacidad de ahorro de los hogares se ve fuertemente socavada y su patrimonio impactado por los gastos recurrentes que implica el alquiler de la vivienda. Como consecuencia, se advierte una permanencia de estos hogares en el mercado de alquiler y cierta problematización del carácter provisorio o transitorio de esta modalidad de acceso a la vivienda.

Blanco y Razu (2019) sostienen que la vivienda en renta se presenta como una alternativa priorizada por aquellos grupos de población que encuentran barreras de mercado para el acceso a la vivienda en propiedad. En este sentido, sería esperable encontrar una asociación entre el alquiler y la posición desventajosa de los hogares en la estructura social. Sin embargo, los trabajos recientes que indagan las características de los hogares inquilinos y los factores que estadísticamente se asocian a dicha condición, matizan esta hipótesis. Para el caso argentino, Palumbo (2023), a partir de la realización de modelos de regresión logística con variables demográficas y socioeconómicas propuestas en la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), muestra que son los hogares con jefes de hogar que alcanzaron un nivel educativo medio (secundario completo) los que tienen mayores probabilidades de ser inquilinos, antes que aquellos con niveles educativos bajos (hasta secundario incompleto). Asimismo, identifica que un hogar aumenta las chances de alquilar al ir subiendo en la escala de ingresos. Para el caso de los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe, Carné (2020) identifica que en su mayoría tienen jefaturas de hogar que forman parte de la población económicamente activa, están ocupados y son asalariados. En el mismo sentido, para el aglomerado Gran Buenos Aires, Di Virgilio y Gonzalez Redondo (2025) observan que los hogares inquilinos presentan mayores tasas de ocupación y que, en su mayoría, son asalariados. Las autoras advierten, no obstante, que entre 2017 y 2022, se produjo una caída en las jefaturas de los hogares con empleo asalariado y un crecimiento del cuentapropismo que resulta más marcado entre los hogares inquilinos. También Cosacov

(2025), retomando la EPH, señala para el Gran Córdoba, que las jefaturas de hogares inquilinas tienen tasas de ocupación más altas que la media y que la de hogares propietarios. En este aglomerado, también, la gran mayoría son asalariados, siendo apenas un 18% de las jefaturas de hogares inquilinos, cuentapropistas. Además, los hogares inquilinos tienden a estar encabezados por personas con nivel educativo alto: el 33,4% tiene estudios universitarios completos y el 47% tiene el secundario completo o estudios superiores incompletos. Estas cifras son más altas que la media y que la de hogares propietarios del Gran Córdoba.

El peso de las condiciones de empleo y de las credenciales educativas sobre la posibilidad de los hogares de acceder efectivamente al alquiler de una vivienda debe ser leído a la luz de los condicionamientos estructurales que impone la coyuntura. La tendencia de la inquilinización (entendida como el aumento de la proporción de hogares inquilinos) se desarrolla en un mercado de alquiler crecientemente excluyente. Las condiciones del alquiler se tornan más difíciles debido al aumento de los precios y los crecientes requisitos que operan como barrera de entrada y excluyen del mercado formal de alquiler a un sector amplio de inquilinos, sobre todo a aquellos con menores ingresos o con menor estabilidad laboral (ACIJ, CELS & IDAES-UNSAM, 2020; Gargantini, 2021). A esto se suman restricciones vinculadas a prejuicios y limitaciones asociadas a condiciones de género, etnia y edad de los hogares, como a situaciones particulares de los aglomerados urbanos como son el empleo temporal, la turistificación o las actividades extractivas, que complejizan aún más este acceso a sectores específicos. Frente a los escasos avances regulatorios por parte del Estado para intentar disminuir o equilibrar las enormes distancias que se manifiestan a nivel de mercado, los arrendatarios se encuentran cada vez más expuestos a la especulación rentista y a las variaciones del mercado inmobiliario en un contexto de creciente autonomización relativa respecto de los ingresos laborales de los hogares.

Junto con los ingresos, la estabilidad laboral parece ser otro elemento excluyente para los hogares más vulnerables, en tanto aquellos con inserciones laborales en relación de dependencia enfrentan menores dificultades para alquilar (Carné, 2020). Podemos considerar que los hogares, a la hora de desplegar sus estrategias residenciales evalúan el alquiler como opción a partir de una serie de cuestiones vinculadas a la capacidad de pago, tales como: el volumen de ingresos, su periodicidad y constancia, la cantidad de contribuyentes para el pago. En este sentido, los arreglos familiares, la situación laboral de las personas que cohabitan, la posibilidad de recibir ayudas (económicas o formales) por parte de personas que no vivan en el hogar, constituyen elementos que los hogares ponen en consideración a la hora de desplegar sus maniobras.

Ahora bien, los mecanismos excluyentes que operan sobre el mercado de la vivienda en alquiler no dejan por fuera de esta estrategia a los hogares de menores recursos, sino que imprimen un escenario de profunda heterogeneidad que refleja diferentes situaciones habitacionales y contractuales entre los hogares que resuelven su residencia de este modo. En este sentido, es evidente la necesidad de evidenciar las múltiples y desiguales maneras de arriendo en los distintos estratos sociales. Es posible advertir cómo los hogares a partir de sus diferentes recursos y oportunidades despliegan estrategias habitacionales que aún bajo la categoría del alquiler, muestran inscripciones territoriales muy diversas. Es decir, que aun cuando los hogares de menores ingresos no son quienes tienen mayores chances de recurrir al alquiler residencial, si son estos hogares los que tienden a alquilar bajo peores condiciones. En un mercado de alquiler

de vivienda profundamente heterogéneo, las condiciones residenciales de los hogares inquilinos terminan siendo desiguales en función de sus niveles de ingreso.

Sobre este aspecto, investigaciones recientes en la región muestran que la situación de tenencia de la vivienda profundiza las desigualdades entre grupos sociales (Labiano, 2018). El trabajo de Link, Marín Toro y Valenzuela (2019) señala, para la ciudad de Santiago de Chile, que los arrendatarios pobres con niños y niñas y los adultos mayores presentan mayores niveles de vulnerabilidad residencial. Estos perfiles más vulnerables destinan una mayor proporción de sus ingresos al alquiler, tienen menores niveles de seguridad de permanencia por ausencia o precariedad de contrato y presentan peores condiciones de habitabilidad vinculadas al hacinamiento y al allegamiento.

Uno de los elementos más evidentes que segmentan el mercado de alquiler es el grado de (in)formalidad en el cual estos hogares resuelven estos arreglos residenciales. Tal como demuestran Di Virgilio y Gonzalez Redondo (2025) los inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires incluyen a un grupo de perfil socioeconómico alto (situado entre los quintiles de más altos ingresos) que logran cumplir con las condiciones que impone el mercado de alquileres en la ciudad “formal” y otro grupo de arrendatarios situado entre los quintiles de más bajos ingresos que accede a condiciones más precarias de alquiler, en las villas, inquilinatos y conventillos de la ciudad. Una dinámica muy similar a la que se registra en el Gran Córdoba, donde según datos del tercer trimestre de la EPH 2022, el 38% de los hogares que habitan en villas o asentamientos, son inquilinos (Cosacov, 2025).

Una gran proporción de las transacciones vinculadas al alquiler no sucede en los ámbitos de la legalidad e institucionalidad establecidos, o acontece en marcos híbridos, y esto atraviesa todos los tipos de hábitat. De hecho, en 2022, cuando todavía estaba vigente la ley nacional de alquileres, la mitad de los hogares inquilinos del AMBA alquilaba sin contrato escrito y más del 60% asumía aumentos por fuera de dicho marco legal (ACIJ, CELS, CEUR-Conicet, EIDAES-UNSAM, IGeo-UBA, 2023). Existen evidencias de que el aumento sostenido en los precios junto con las crecientes exigencias para acceder a un alquiler presiona, a su vez, para que aquellas familias más vulnerables deban resolver su situación habitacional arrendando en la informalidad, tanto en villas (CEyS, 2016; ACIJ, 2016; Rodríguez et al, 2018) como en hoteles pensión (Cuenya y Toscani, 2018; Toscani, 2018).

Por último, otro aspecto relevante y escasamente indagado radica en el supuesto de que solo los hogares que no pueden acceder a la propiedad de un inmueble son quienes despliegan estrategias habitacionales que terminan resolviendo el acceso a la residencia por medio del alquiler. Jaramillo e Ibañez (2002) señalan que, actualmente, dentro del ámbito internacional se atraviesa una etapa de profundas redefiniciones con respecto a la visión que se tiene sobre la vivienda en alquiler, como una estrategia que les permite a los hogares mayor movilidad y les evita anclar un volumen de dinero que pueden destinar a otras inversiones. Por caso, Berger (2002), en un estudio sobre decisiones residenciales en París, señala que el sector de los inquilinos abarca no sólo a hogares de bajos ingresos que no pueden beneficiarse de una vivienda social y a aquellos de ingresos medios que no pueden adquirir la propiedad, sino también a hogares de ingresos altos que eligen ser arrendatarios. En su estudio sobre la ciudad de Buenos Aires, Labiano (2024) sostiene que, si bien muchos de los hogares que demandan viviendas en alquiler no son propietarios de ningún tipo de inmuebles, también existe una porción, aunque minoritaria, de hogares que alquilan y a la vez, son propietarios de

viviendas que no habitan y que posiblemente pongan en alquiler. Este segundo tipo de hogares, a los que se puede denominar como “inquilinos-propietarios” son simultáneamente oferentes y demandantes de vivienda en alquiler. Algunos estudios para la ciudad de Buenos Aires reconocen este doble rol de inquilinos-propietarios como parte de las estrategias residenciales de los hogares para acceder, por ejemplo, a una vivienda más amplia o mejor localizada (Labiano, 2024; Lerena y Gonzalez Redondo, 2025).

3.7.2 El alquiler en las estrategias habitacionales de hogares migrantes

Tal como señalan Blanco y Razu (2019), el alquiler se presenta como una alternativa para los hogares que registran obstáculos económicos, pero también de tipo institucionales para acceder a la vivienda en propiedad. Justamente por estos motivos, los colectivos de migrantes engrosan los hogares que recurren al alquiler para resolver su inscripción residencial. La incertidumbre de los primeros años en el lugar de destino, la inestabilidad social y laboral que suelen afrontar estos colectivos, la falta de capital social en el lugar de destino y el desconocimiento sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario local son factores que inciden en la elección del alquiler como modalidad de tenencia (Crespo García, Contretas Villalobos, Almonacid Sánchez, 2024; Pereira, et al, 2024)

A nivel nacional para el caso de Argentina, Palumbo (2023) reconoce que los hogares con jefatura de origen inmigrante tienen una mayor propensión a ser inquilinos (siendo la tercera variable explicativa). Para el aglomerado de Buenos Aires, Di Virgilio y Gonzalez Redondo (2025) muestran que, entre los hogares inquilinos hay una mayor proporción de jefes de hogar provenientes de otros países. En el caso de los inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires, según datos de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) en el año 2022, menos del 40% de los jefes de estos hogares habían nacido en esta misma ciudad. Un trabajo reciente sobre vivienda migrante (Di Virgilio y Debandi, 2024) muestra que los hogares migrantes tienen menor probabilidad que los no migrantes de acceder a la propiedad de la vivienda y del terreno. Esta probabilidad disminuye aún más cuando el jefe/a de hogar es migrante. Nuevamente en la Ciudad de Buenos Aires, la diferencia es aún más visible, encontrándose que el 47.9% de los hogares migrantes es inquilino vs el 31.8% de los hogares del total país. Esta proporción se eleva aún más entre las personas migrantes con menos de 10 años de residencia (88.7%). Los datos de la Encuesta Nacional Migrante 2020 permiten distinguir entre los alquileres formales y los informales, advirtiendo que el 36% de las personas con menos de 5 años convive con situaciones de alquiler informal, mientras que esa proporción desciende al 12% entre los residentes más antiguos.

El acceso de los hogares migrantes al mercado de alquiler no resulta simple en tanto el mercado formal de alquiler impone una serie de condiciones y normas que resultan excluyentes para determinados grupos poblacionales. Justamente por su carácter migrante, este tipo de hogares se enfrenta a múltiples barreras para acceder al mercado de alquiler, entre las que se incluyen dificultades de tipo económicas y extra económicas, como la falta de garantías propietarias, de recibos de sueldo o de requisitos de documentación por estatus migratorio irregular; situaciones de discriminación; desconocimiento del mercado inmobiliario local y escasez de redes sociales de apoyo en el lugar de destino (Red de Investigaciones en Derechos Humanos y Defensoría del

Pueblo, 2022; Crespo García, Contretas Villalobos, Almonacid Sánchez, 2024; Pereira, et al, 2024) Estas condiciones dificultan el acceso a un alquiler de calidad para este tipo de hogares, empujándolos en muchos casos a situaciones más inestables y precarias de alquiler. Por poner un ejemplo, según un estudio del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (2022), el 78% de los inquilinos encuestados en tres barrios populares de la ciudad de Buenos Aires es migrante. En estos barrios los precios del alquiler suelen ser altos, incluso a veces superan los precios de pequeños departamentos en la ciudad formal, pero implican condiciones habitacionales más precarias (ACIJ, 2016).

Ahora bien, incluso dentro de la población migrante se observan distintas situaciones. A raíz de las transformaciones profundas en el mercado laboral, emergen otro tipo de inquilinos, más móviles, también migrantes, y en algunos casos de mayores ingresos, a los que la bibliografía refiere como nómades digitales (Cook, 2023; Bozzi, 2024; Navarrete, Whitney y Krstikj, 2025). Para este tipo de hogares, el alquiler es una elección que responde a su estilo de vida móvil y a la significativa ventaja económica que obtienen al residir en ciudades con un costo de vida más bajo que sus países de origen (Navarrete, Whitney y Krstikj, 2025). En general, este tipo de hogares demandan otras tipologías habitacionales y condiciones de alquiler más flexibles que compiten con quienes necesitan una mayor estabilidad habitacional (Lerena y Gonzalez Redondo, 2025).

3.7.3 El alquiler en las estrategias habitacionales de hogares jóvenes

Distintos trabajos señalan que la vivienda en renta es una alternativa frecuente para determinados hogares jóvenes, unipersonales y profesionales (Brain, Sabatini y Mora, 2012; Blanco y Razu, 2019). En el caso de Argentina, Palumbo (2023) señala también que los hogares encabezados por personas jóvenes -especialmente entre 30 y 49 años- tienen mayor propensión a ser inquilinos. El autor identifica que la segunda variable explicativa para la condición inquilina es el tamaño del hogar, y que los hogares unipersonales son quienes tienen una mayor probabilidad de ser inquilinos. Asimismo, Di Virgilio y Gonzalez Redondo (2025) muestran que la población inquilina del Aglomerado Gran Buenos Aires (según datos de la EPH, 3er trimestre 2022), tienen jefaturas de hogar más jóvenes (menores de 46 años) que la media y que los hogares propietarios. Estos hogares también tienden a ser más pequeños que la media, con una mayor proporción de hogares unipersonales, seguida por aquellos compuestos por dos miembros. Utilizando las mismas fuentes, Cosacov (2025) observa que, en el Aglomerado Gran Córdoba, los hogares inquilinos tienen jefaturas de hogar más jóvenes que la media del Gran Córdoba. El 73,8% de los hogares inquilinos están encabezados por personas menores de 46 años. Además, un 41,9% son hogares unipersonales, un 26,4% tiene dos miembros y un 31,6% tres miembros o más. Por su parte, el trabajo de Carné (2020) muestra a partir de datos de la EPH de 2016 y 2019 (3er trimestre) que los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe son mayoritariamente pequeños, integrados hasta por dos miembros y se trata, en mayor proporción, de hogares unipersonales y nucleares con hijos. Entre estos hogares, se observa una mayor proporción de jefes de hogar jóvenes (de hasta 45 años).

La mayor propensión de hogares jóvenes a recurrir a la vivienda en renta muchas veces fue asociado a la priorización de este tipo de arreglo en instancias transicionales de las trayectorias vitales, en consonancia con la noción ya mencionada que identifica al

alquiler como un arreglo provisorio en el marco de estrategias habitacionales orientadas al acceso a la propiedad.

Sobre este punto, Felice (2019) identifica al alquiler como parte de las estrategias habitacionales frecuentes de los hogares jóvenes de sectores medios, desplegadas en pos de salir del hogar parental. La autora destaca, además, que muchos de estos jóvenes constituyen la primera generación de hogares inquilinos en sus familias y por lo tanto, al momento de desplegar estas estrategias habitacionales enfrentaron tensiones respecto a esta modalidad de acceso a la vivienda. Sobre este punto la autora plantea que el alquiler como “tirar la plata” se enfrenta a la noción del alquiler como una alternativa que implica “invertir en vida”, en tanto les habilita construir espacios de autonomía e individualidad.

No obstante, bibliografía reciente (Labiano, 2024; Sobrino, 2021) matiza este supuesto que inscribe al alquiler como una opción privilegiada entre las estrategias habitacionales de hogares que atraviesan momentos transicionales en sus trayectorias y muestran situaciones heterogéneas respecto a las transiciones ya sea hacia la adultez y/o en la situación conyugal y el tipo de hogar. Estos estudios recientes ponen en el acento en la prolongación de los hogares jóvenes como inquilinos, lo cual problematiza el atributo transicional de este arreglo. Por ejemplo, una encuesta a hogares inquilinos del Área Metropolitana de Buenos Aires muestra que la mayoría de estos hogares no evalúa su situación de alquiler como pasajera, en tanto que el 43% señala que en los próximos cinco años seguirá alquilando, un 24% incluso no sabe si tendrá donde vivir y sólo un 23% cree que para ese momento habrá comprado o heredado una vivienda (EIDAES, CEUR, ACIJ, IGEO, CELS, 2024). Desde ya, tal como argumentan Suazo y Ruiz-Tagle (2021) para el caso de Chile, aun cuando estos hogares jóvenes deben extender su estrategia habitacional bajo modalidades de alquiler por más tiempo del deseado -ya que las exigencias crediticias o la incapacidad de ahorro impiden su acceso a la vivienda en propiedad-, esta prolongación no interrumpe la vigencia del sueño de la casa propia. Asimismo, tal como señalan los autores, se observa cómo estos hogares en pos de ese horizonte residencial, ponen en acción nuevas maniobras en sus estrategias residenciales, tales como el retraso del ciclo de vida. Muchos de estos hogares retrasan la llegada de hijos hasta lograr acceder a la propiedad de sus viviendas, no solo por el presupuesto monetario que implica sostener mensualmente un alquiler sino también por las características habitacionales de las viviendas que ofrecen en este mercado, las cuales entienden que no son apropiadas para una familia con hijos (Suazo y Ruiz-Tagle, 2021).

3.7.4 El alquiler en las estrategias habitacionales de quienes priorizan ciertas localizaciones y tipologías habitacionales

Como señala Harvey (1977) el lugar que se ocupa en la ciudad supone recibir una suerte de “ingreso indirecto no remunerado”. El espacio urbano funciona como un segundo orden de distribución cuyo beneficio está en función de la localización, ya que existe una desigual distribución en el territorio de bienes, servicios, infraestructura, transporte, etc. Además, es un modo también de suscribir a un status y a un conjunto de prácticas que se hacen posibles por la localización (la relación con otros lugares de la ciudad), por el tipo de consumos que ésta habilita, el tipo de equipamientos privados y públicos que predominan en esa zona, etc. De modo que elegir un lugar de residencia es optar por

una relación con la metrópoli, acceder a los recursos del espacio metropolitano y optar, también, por un entorno tanto físico como social (Bonvalent y Dureau, 2002).

Algunos estudios han señalado que la vivienda en renta permite acceder a mejores condiciones de localización que otras modalidades de tenencia para hogares que, por sus características, priorizan ubicarse en áreas centrales, densamente pobladas y consolidadas (Blanco et al, 2014; Coulumb, 2010; Sobrino, 2021). Según datos de la Encuesta Anual de Hogares 2023, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, hay una concentración de hogares inquilinos superior al nivel general de la ciudad en las comunas 1, 2, 3 y 14, las cuales se caracterizan por su posición central e incluso. En particular, en la comuna 1 los hogares inquilinos alcanzan el 48,7% de los hogares de esa comuna.

Asimismo, Di Virgilio y González (2025) muestran que la población inquilina del Aglomerado Gran Buenos Aires reside principalmente en departamentos y en inmuebles más pequeños que la media. Incluso, otros estudios señalan que el 26% de los inquilinos no alquila una vivienda completa, sino solo una habitación. Cifra que asciende al 53% entre los hogares que alquilan en barrios populares (EIDAES, CEUR, ACIJ, IGEO, CELS, 2024)). Cosacov (2025) señala que, en el Gran Córdoba, el 66% alquila un departamento y el 34% una casa. También advierte que los hogares inquilinos residen en inmuebles más pequeños que la media, encontrando que el 62% de los hogares inquilinos habita en monoambientes o en viviendas de dos ambientes. En el mismo sentido, Carné (2020) muestra que los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe residen también principalmente en departamentos. En este sentido, podríamos considerar que aquellos hogares que en sus estrategias habitacionales priorizan el acceso a ciertas localizaciones, son los que recurren en mayor medida al alquiler.

En función de lo anterior, se observa cierta vinculación entre las tipologías de los inmuebles y su localización en el caso de los hogares que resuelven su acceso a la vivienda por medio del alquiler. Esto sucede, ya sea porque los hogares que priorizan cierta localización deben sacrificar elementos vinculados al tamaño de la vivienda y a sus mecanismos de acceso o, por el contrario, porque quienes acceden a la vivienda por medio del alquiler lo hacen en un escenario preconfigurando donde las características de la oferta de vivienda condicionan su localización y las tipologías de los inmuebles.

Estudios recientes muestran, no obstante, cierta heterogeneidad en los patrones de localización de los hogares inquilinos. En el marco de la inquilinización, se observa la ya mencionada heterogeneidad de la población inquilina, y a su vez, que estos diversos perfiles comienzan a dibujar patrones de localización también diferenciados. Estos estudios muestran otro de los mecanismos por medio de los cuales la presente inquilinización profundiza las desigualdades preexistentes entre grupos sociales.

El trabajo de Link, Marín Toro y Valenzuela (2019) resulta relevante en la medida que destaca que la heterogeneidad del universo inquilino (ilustrado a través de diferentes perfiles: profesionales; migrantes; sectores medios; pobres con menores a cargo; y adultos mayores) se distribuye desigualmente en la ciudad y adoptan diferentes niveles de vulnerabilidad residencial. Muestran que la distribución de estos distintos perfiles inquilinos en la ciudad de Chile, reproduce el patrón de segregación tradicional: concentración de profesionales en el centro-oriente; de inmigrantes en el centro-norte y centro-poniente; de hogares pobres hacia el sur y el poniente; y una distribución más dispersa de los hogares inquilinos de sectores medios y de adultos mayores (Link, Marín Toro y Valenzuela, 2019).

3.8 Conclusiones

La tendencia creciente hacia la inquilinización de los hogares refleja un cambio significativo en las formas de tenencia de vivienda, impulsado por una combinación de factores económicos, sociales y políticos que restringen el acceso a la propiedad. En un contexto de aumento del valor de la propiedad y del precio de los alquileres, el sueño de la casa propia se ha vuelto cada vez más inalcanzable para una parte considerable de la población. La inquilinización se presenta, así, como una respuesta adaptativa frente a las limitaciones que plantea el mercado de vivienda. Este fenómeno no es exclusivo de Argentina, sino que se observa en diversas ciudades del mundo, donde la financiarización del sector inmobiliario y la mercantilización de la vivienda han transformado las estrategias habitacionales de los hogares.

Al analizar la inquilinización a través del enfoque de estrategias habitacionales, es posible comprender cómo los hogares no solo reaccionan ante las condiciones del mercado, sino que también despliegan un conjunto de decisiones y acciones que reflejan su capacidad de agencia en un entorno restrictivo. Esto permite identificar el alquiler no solo como una forma de acceso a la vivienda “impuesta”, sino también como una elección estratégica influenciada por preferencias, características de los hogares y condiciones de contexto.

Además, se observa que la inquilinización no afecta a todos los hogares de igual manera. Los perfiles de los inquilinos son diversos y reflejan una compleja intersección de factores como la posición socioeconómica, el nivel educativo, la situación laboral y la composición familiar. Hogares con jefes de hogar que han alcanzado un nivel educativo medio o superior tienden a ser más propensos a alquilar, lo que indica que el acceso al alquiler está condicionado por la posición social de los hogares. Asimismo, los hogares más vulnerables, que a menudo enfrentan condiciones laborales precarias y bajos ingresos, se ven obligados a aceptar contratos de alquiler en condiciones desfavorables, lo que profundiza las desigualdades existentes en el acceso a la vivienda. Esta segmentación en el mercado de alquiler no solo resalta la disparidad en las oportunidades de acceso a una vivienda digna, sino que también pone de manifiesto la necesidad de políticas públicas que aborden estas desigualdades y promuevan un acceso equitativo a la vivienda para todos los sectores de la población.

Finalmente, interesa destacar que el alquiler, aunque históricamente visto como una opción transitoria, se ha consolidado como una estrategia habitacional a largo plazo para muchos hogares. Esta permanencia en el alquiler desafía la noción tradicional de que el objetivo final de todas las trayectorias residenciales es la propiedad. En este sentido, el alquiler puede ser visto no solo como una solución a corto plazo, sino como una forma de vida que permite a los hogares acceder a mejores localizaciones, adaptarse a las cambiantes condiciones del mercado y mantener una cierta movilidad. Muchos hogares jóvenes, por ejemplo, optan por el alquiler como una forma de independencia, lo que les permite priorizar su desarrollo profesional y personal antes de comprometerse a adquirir una propiedad. Por lo tanto, es deseable que las políticas públicas den respuesta a las necesidades de los inquilinos, garantizando derechos y protecciones adecuadas, así como promoviendo un acceso equitativo a la vivienda. Esto incluye la implementación de regulaciones que limiten el aumento de los precios de alquiler, así como la creación de programas de apoyo que faciliten el acceso a la vivienda para los grupos más

vulnerables, asegurando que el alquiler no se convierta en un obstáculo para el bienestar social y económico de las familias.

3.9 Bibliografía

ACIJ, CELS, CEUR-Conicet, EIDAES-UNSAM, IGeo-UBA (2023) La situación de los hogares inquilinos en el AMBA. Deuda, habitabilidad y alquiler. Disponible en: <https://acij.org.ar/encuesta-inquilina-amba-el-63-de-los-hogares-inquilinos-esta-endeudado/>

ACIJ, A. C. por la I. y la J. (2016). Buscar un techo. La problemática de los inquilinos y los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Colección Es Nuestra La Ciudad, 2.

Aalbers, M. (2016). Financialization of housing (pp. 40-63). Oxfordshire, UK: Taylor & Francis.

Arguello, O. (1981); "Delimitación del concepto de 'estrategias de supervivencia' y sus vínculos con la investigación socio-demográfica". En Demografía y Economía, vol. XV, no. 46. El Colegio de México. México.

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, 649-672.

Authier, J.Y., Bidet, J., Collet, A., Gilbert, P. Y Steinmetz, H.(2010). Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles, Plan Urbanisme Construction Architecture/ Université Lyon 2.

Baer, L., & Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 42(126). <https://doi.org/10.7764/1676>

Barenboim, C. (2017). La problemática de la vivienda y la persistencia del déficit habitacional: el caso de la ciudad de Rosario, Argentina. *Papeles de Coyuntura*, 43(12-207), 128-156.

Berger (2002) "Paris: movilidades, trayectorias residenciales y sistema metropolitano" en Dureau, F., Dupont, V., Lelièvre, E., Levý, J. y Lulle, T. (Coords.) (2002). *Metrópolis en movimiento: Una comparación internacional*. Bogotá: Alfaomega.

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

Blanco, A. & Razu, D. (2019). Rental Housing. *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, 1-6.

Bourdieu, P. (2016). Las estructuras sociales de la economía. - 1a ed. 5a reimp. - Buenos Aires: Manantial.

Bourdieu, Pierre (1997). *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción*. Madrid: Anagrama.

Bourdieu, P. (1988). *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*. Buenos Aires: Taurus

Bonvalet, C. & Dureau, F. (2002), Los modos de habitar: decisiones condicionadas, en Dureau et al., *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional*, Bogotá, Alfaomega.

Borsotti, C. (1981); La organización social de la reproducción de los agentes sociales, las unidades familiares y sus estrategias. En *Demografía y Economía*, XV(46).

Bozzi, A. (2024). Digital nomadism and cities: exploring the production of mobility infrastructures in Barcelona, Netcom. DOI : <https://doi.org/10.4000/11su8>

Carné, M. (2021). El alquiler como régimen de tenencia de la vivienda: características de los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe entre el 3º trimestre de 2016 y el tercer trimestre de 201, *Revista Quid* 16(15).

Choko, M. y Harris, R. (1990). The local culture of property: A comparative history of housing tenure in Montreal and Toronto, *Annals of the Association of American Geographers*, 80(1), marzo, 73-95.

Clapham, D. (2019). *Remaking housing policy: An international study*. Abingdon, Oxon; Nueva York, NY: Routledge

Clark, W. A. V., & F. M. Dieleman. (1996). *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research

Cook, D. (2023). What is a digital nomad? Definition and taxonomy in the era of mainstream remote work. *World Leisure Journal*, 65(2), 256–275. <https://doi.org/10.1080/16078055.2023.2190608>

Cosacov, N. (2025). La inquilinización de los hogares en el Gran Córdoba: una dimensión emergente de desigualdades persistentes en *Democratización, modernización y desigualdad en Córdoba desde la recuperación democrática*. CONICET- Instituto de Humanidades (en prensa)

Cosacov, N. (2019). Residential choice. En Orum, A. (ed). *The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*. Chicago: Wiley-Blackwell. ISBN 978-1-118-56845-3. <https://doi.org/10.1002/9781118568446.eurs0268>

Cosacov, N.; Di Virgilio, M. & Najman, M. (2018) "Arreglos residenciales típicos y experiencias del habitar. Recorridos de familias de sectores populares y medios residentes en la Ciudad de Buenos Aires" en *Hacia la metamorfosis urbana. Apuntes latinoamericanos para una política de ciudades*. Cochabamba: CIAU/SEUR. ISBN 978-99974-350-0-2. Pp.19-42.

Cosacov, N. (2014) *Habitar la centralidad: movilidad residencial y usos cotidianos del espacio urbano de hogares de clase media residentes en Caballito, Buenos Aires*. Tesis de Doctorado. Universidad de Buenos Aires

Cosacov, N. (2012). *Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía. Informe de Vivienda y Hábitat*. Laboratorio de Políticas Públicas.

Coulomb, R. (1985). La vivienda de alquiler en las áreas de reciente urbanización. *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, VI, 43-70,

Crespo García, A, Contretas Villalobos, T. & Almonacid Sánchez, C. (2024). *Guía de intervención y buenas prácticas para fomentar el derecho a la vivienda de las personas migrantes*. Ed Dykinson.

Cuenya, B. & Toscani, M. P. (2018) Hoteles-pensión: el alto costo del derecho a la ciudad para los hogares desfavorecidos. *Revista Voces del Fénix*, 71. Plan Fénix. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de Buenos Aires

Dansereau, F. & Navez-Bouchanine, F. (1993), *Les stratégies familiales et résidentielles à Rabat-Salé*, Montreal, INRS-Urbanisation

Di Virgilio, M. & Gonzalez Redondo, C. (2025) Hogares inquilinos en Buenos Aires: acceso a la vivienda en alquiler y proceso de inquilinización. En Rodríguez, M. C. (coord.). *Territorio y habitar en la postpandemia: transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Editorial CLACSO, Buenos Aires.

Di Virgilio, M. M. y Debandi, n. 2024. El acceso a la vivienda y la cuestión migrante. El caso de la Ciudad de Buenos Aires en la post pandemia. En Díaz, M. P. (Comp.). *El caleidoscopio de la migración en el sur y norte global. Movilidad, trabajo y vivienda*. Ciudad de Buenos Aires: CLACSO, 115-140.

Di Virgilio, M. M., De Anso, G. Y. & Laura, M. (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales*, (44), 158-170.

Di Virgilio, M. M. (2011). La movilidad residencial: una preocupación sociológica. *Territorios* 25, 173-190.

Di Virgilio, M. M. (2008). *Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires*. Tesis para acceder al título de Doctor en Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

Duque, J. y Pastrana, E. (1973). Las estrategias de supervivencia económica de las unidades familiares del sector popular urbano: Una investigación exploratoria. FLACSO. Santiago de Chile. Mimeo.

Dureau, F., Dupont, V., Lelièvre, E., Levý, J. & Lulle, T. (Coords.) (2002). *Metrópolis en movimiento: Una comparación internacional*. Bogotá: Alfaomega.

EIDAES, CEUR, ACIJ, IGEO, CELS (2024). Encuesta inquilina. Alquilar en el AMBA en tiempos de libre mercado.

Engels, F. (1887). *Contribución al problema de la vivienda*. XHGLC Publicaciones Editoriales.

Felice, M. I. (2019). La construcción de un espacio propio : experiencias de salida del hogar de origen y arreglos de convivencia juveniles en sectores medios y sectores populares de Buenos Aires [Tesis de Doctorado, Universidad Nacional de San Martín]. Disponible en Repositorio Institucional UNSAM

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

Gargantini, D. (Ed) (2021). *La vivienda de alquiler como opción para habitar*. Buenos Aires, Café de las Ciudades.

Giovine, Manuel Alejandro, & Barri, Juan. (2024). La agencia en la sociología de Pierre Bourdieu y Anthony Giddens. *Estudios sociológicos*, 42, e2404. Epub 24 de mayo de 2024. <https://doi.org/10.24201/es.2024v42.e2404>

Gonzalez Rouco, F. (2025). Presentación en el panel “Crédito para lo nuevo: clave para reactivar la construcción y la economía”, llevada a cabo en el marco de la Exposición Internacional de la Construcción y la Vivienda, junio de 2025.

Gutiérrez, A. (1998), Estrategia habitacional, familia y organización doméstica. En *Cuadernos de Antropología Social*, 10, 151-165.

Halawa, M., & Olcoń-Kubicka, M. (2019). Multigenerational Householding in the Age of Financialization: *Mortgage Family Practices in Warsaw*. 35.

Harvey, D. (1977) *Urbanismo y Desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.

Hernández, M. C., & Moyano, F. (2022, noviembre). Hogares separados u hogares compartidos ¿Cuáles son los límites prácticos que dan forma al hogar? Los estudios sociales de la economía desde América Latina: objetos y procesos económicos en debate. XIV Jornadas del Centro de Estudios Sociales de la Economía, Buenos Aires.

Hintze, S. (1989); *Estrategias alimentarias de sobrevivencia. Un estudio de caso en el Gran Buenos Aires*. Volúmenes I y II. CEAL. Buenos Aires.

Gupta, D. K., & Rea, L. M. (1984). Second-Generation Rent Control Ordinances: A Quantitative Comparison. *Urban Affairs Quarterly*, 19(3), 395-408. <https://doi.org/10.1177/004208168401900308>

Instituto de la Vivienda de la Ciudad (2022). *Estudio sobre la situación de los inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*.

Jaramillo, S. E Ibañez, M. (2002) Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia. Documento CEDE 2002-14, Universidad de los Andes. Bogotá, Colombia

Labiano, F. (2018). El régimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017. X Jornadas de Sociología de la UNLP, La Plata.
https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.11580/ev.11580.pdf

Labiano, M. F. (2019, septiembre). Primeras aproximaciones a la producción de “lo formal” en el mercado de alquileres de viviendas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. IV Jornadas Interdisciplinarias De Jóvenes Investigadores En Ciencias Sociales IDAES-UNSAM. IV Jornadas Interdisciplinarias De Jóvenes Investigadores En Ciencias Sociales IDAES-UNSAM, San Martín

Labiano, M. F. (2024). El mercado como hacedor de ciudad. Límites barriales percibidos y disputados en el mercado de alquileres de la Ciudad de Buenos Aires. *Papeles de Trabajo*, 18(33), 48-68.

Labiano, M. F. (2025). *Desigualdad y patrimonio en la Ciudad de Buenos Aires: Una mirada sociológica desde el mercado de alquiler*. Tesis Doctoral. Universidad Nacional de San Martín.

Lerena y González Redondo (2025), Más allá de los anfitriones: profesionalización, segmentación e hibridación en el mercado de alquileres temporarios de Buenos Aires, *Revista Eure*, en prensa.

Lindón, A. (2005). El mito de la casa propia y las formas de habitar. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, 9.

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*, XIX, 507–542. <https://doi.org/10.22136/est20191355>

Lombard, M., Hernandez-Garcia, J. & Angulo, A. L. (2021). Informal rental housing in Colombia: an essential option for low-income households. *International Development Planning Review*, 43 (2), 257-277. <https://doi.org/10.3828/idpr.2020.6>

Lomnitz, L. (1975); *Cómo sobreviven los marginados*. Siglo XXI. México.

Lux, M., Sunega, P., & Jakubek, J. (2020). Impact of weak substitution between owning and renting a dwelling on housing market. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 1-25.

Marcús, J. (2007). ¿Integración o vulnerabilidad?: El caso de las familias que viven en hoteles-pensión de la ciudad de Buenos Aires. *Cuaderno Urbano*, 6(6), 55. <https://doi.org/10.30972/crn.661027>

Margulis, M. (1988). *Cultura y desarrollo en México. La reproducción de las unidades domésticas*. Instituto Nacional de Antropología e Historia. México

Martín-Toro, A. (2023). Nuevos actores en el mercado de arriendo: crecimiento de los corporate landlord en América Latina. In F. Link & A. Martín-Toro (Eds.), *Vivienda en arriendo en América Latina*. Desafíos al ethos de la propiedad. RIL Editores.

Navarrete, D., Whitney, R. & Krstikj, A. (2025). Gentrificación transnacional y nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México, *Eure*, 51(152). doi: 10.7764/eure.51.152.10

Nethercote, M. (2020). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies*, 35(5), 839–874. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636938>

Nievas, C. (2021). Resumen histórico sobre normativas de alquiler en Argentina” en Gargantini, D. (coord.) *La vivienda en alquiler como opción para habitar*, Buenos Aires: Café de las Ciudades.

Palumbo, J. (2023). Inquilinización en Argentina: aportes para un análisis en clave socio-demográfica. *Territorios*, (48). <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12291>

Pereyra, O., Devoto, A., Lau, E., Hartley-Pinto, P. & Santiváñez, M. A. (2024). Migración y vivienda: vulnerabilidades y activos en el mercado de alquiler de Lima metropolitana. *Revista INVI*, 39(111), 50-73. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2024.69666>

Red de Investigaciones en Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires (2022). Dificultades de acceso a la vivienda para la población migrante.

Renoldi, B., & Sánchez, M. S. (2024). Presentación. La vida social de los mercados contemporáneos. *Papeles de Trabajo*, 18(33), 6–18. <https://orcid.org/0000-0002->

Roberts, B. (1991). Household coping strategies and urban poverty en a comparative perspective. En Gottdiener, M. y Pickvance, C. (Ed.), *Urban life in transition*. Newbury Park. Sage.

Roberts, B. (1996). Estrategias familiares, pobreza urbana y prácticas ciudadanas. Un análisis comparativo. En *Anuario de Estudios Urbanos*.

Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F. & Zapata, M. C. (2018). Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina. *Revista INVI*, 33(93), 125–150. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582018000200125>

Rodríguez, Rodríguez, Ma. F., Zapata, Ma. C., & Villafane, K. (2015). *Buenos Aires ciudad inquilinizada. Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA*. Buenos Aires: Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires

Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & Marín-Toro, A. (2021). *El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina*. *Revista INVI*, 36(103). <https://doi.org/10.4067/s0718-83582021000300019>

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

Sabatini, F., Brain, I., & Mora, P. (2012). *Mercado del arriendo en Chile. Programa ProUrbana del Centro de Políticas Públicas UC*. Banco Interamericano de Desarrollo, Washington DC.

Sáenz, A. & Di Paula, J. (1981); Precisiones teórico-metodológicas sobre la noción de estrategias de existencia". En *Demografía y Economía* XV(2). El Colegio de México. México.

Smink, M. (1984). Household economic strategies: Review and research agenda. *Latin American Research Review*, 19. University of New Mexico. Albuquerque.

Sobrino, J. (2021). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios demográficos y urbanos*, 36(1), 9-48.

Suazo, V., & Ruíz-Tagle, J. (2021). Acceso a la vivienda de la clase media en un mercado restrictivo: estrategias residenciales adaptativas en el centro y pericentro de Santiago de Chile. *Población y sociedad*, 28(2), 252-281.

Torrado, S. (1994). Estratificación Social, Dinámica Demográfica e Informalización. La experiencia Argentina. Segundas Jornadas sobre Demografía Urbana y Regional. Instituto de Demografía. Madrid.

Torrado, S. et al. (1981). El enfoque de las estrategias familiares de vida en América Latina: Orientaciones teórico-metodológicas". En *Cuadernos del CEUR*, 2. Centro de estudios Urbanos y Regionales. Buenos Aires.

Toscani, M. P. (2018). Dinámica de los hoteles-pensión y los desalojos del barrio de Constitución. Aproximaciones desde la dimensión de poder. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (9), 139-52.

LOS CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA.

El Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, lleva publicando desde el año 1993 la revista Cuadernos Investigación Urbanística, (Ci[ur]), para dar a conocer trabajos de investigación realizados en el área del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje. Su objetivo es la difusión de estos trabajos. La lengua preferente utilizada es el español, aunque se admiten artículos en inglés, francés, italiano y portugués.

La publicación presenta un carácter monográfico. Se trata de amplios informes de la investigación realizada que ocupan la totalidad de cada número sobre todo a aquellos investigadores que se inician, y que permite tener accesibles los aspectos más relevantes de los trabajos y conocer con bastante precisión el proceso de elaboración de los mismos. Los artículos constituyen amplios informes de una investigación realizada que tiene como objeto preferente las tesis doctorales leídas relacionadas con las temáticas del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje en las condiciones que se detallan en el apartado Publicar un trabajo.

La realización material de los Cuadernos de Investigación Urbanística está a cargo del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. El respeto de la propiedad intelectual está garantizado, ya que el registro es siempre en su totalidad propiedad del autor y, en todo caso, con autorización de la entidad pública o privada que ha subvencionado la investigación. Está permitida su reproducción parcial en las condiciones establecidas por la legislación sobre propiedad intelectual citando autor, previa petición de permiso al mismo, y procedencia.

Con objeto de verificar la calidad de los trabajos publicados los originales serán sometidos a un proceso de revisión por pares de expertos pertenecientes al Comité Científico de la Red de Cuadernos de Investigación Urbanística (RCi[ur]). Cualquier universidad que lo solicite y sea admitida por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Madrid (DUYOT) puede pertenecer a esta red. Su único compromiso es el nombramiento, como mínimo, de un miembro de esa universidad experto en el área de conocimiento del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje para que forme parte del Comité Científico de la revista y cuya obligación es evaluar los trabajos que se le remitan para verificar su calidad.

A juicio del Consejo de Redacción los resúmenes de tesis o partes de tesis doctorales leídas ante el tribunal correspondiente podrán ser exceptuados de esta revisión por pares. Sin embargo, dicho Consejo tendrá que manifestarse sobre si el resumen o parte de tesis doctoral responde efectivamente a la aportación científica de la misma.

NORMAS DE PUBLICACIÓN

Las condiciones para el envío de originales se pueden consultar en la página web:

Manuscript Submission Guidelines:

<http://polired.upm.es/index.php/ciur>

CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS

La colección completa se puede consultar en la página web:

The entire publication is available in the web page:

<http://polired.upm.es/index.php/ciur>

ÚLTIMOS NÚMEROS PUBLICADOS

161 Maruf Hossain: Climate vulnerable urban development in Bangladesh, 62 páginas, julio 2025

160 Anaïs García Pérez: Análisis urbanístico y criterios de intervención para el *cohousing* en Madrid, 81 páginas, junio 2025

159 Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio: Homenaje a José Fariña, 140 páginas, abril 2025.

158 Xabier Barrutieta Basurko: Diseño de edificios de energía positiva. Autosuficiencia energética e integración solar fotovoltaica, 88 páginas, febrero 2025.

157 Victoria Fernández Ánez: Smart City discourses vs. implementation. Consumer Smart City: the case of Milan, 93 páginas, octubre 2024.

156 Anna Laura Jeschke: Potenciales de la vegetación espontánea en zonas verdes urbanas, 90 páginas, agosto 2024.

155 Raquel Rodríguez Alonso: Apuntes metodológicos para una lectura compleja del litoral, 73 páginas, julio 2024.

154 José Manuel Gómez Jiménez: Desigualdad urbana: la segregación residencial en contextos metropolitanos sin ordenación territorial integrada, 98 páginas, junio 2024.

153 Elvimar Piña Henríquez y Celina Millán Aguilar: Propuesta para incrementar el uso de energía fotovoltaica en Ámsterdam, 66 páginas, abril 2024.

152 Sonia Sansone Casaburi: Áreas rurales. Un abordaje desde los modelos sistémicos, 80 páginas, febrero 2024.

151 Álvaro Ardura Urquiaga: Southwark. Gentrificación en la periferia de la ciudad neoliberal, 64 páginas, diciembre 2023.



UNIVERSIDAD
POLITÉCNICA
DE MADRID

MÁSTER UNIVERSITARIO EN PLANEAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

por la Universidad Politécnica de Madrid



Periodo
Septiembre - Julio



Modalidad
Presencial (Madrid)



Créditos
60 ECTS

LA FORMACIÓN PARA RESPONDER A LOS DESAFÍOS DE LA CIUDAD



Reputación y
prestigio de más
de 20 años



Pioneros en
sostenibilidad
social y ambiental



Estudiantes de
más de 30 países



Certificado de
calidad QR AESOP

Especialización

■ PU Planeamiento urbanístico

■ EU Estudios urbanos



¡Inscríbete ya!



territorios en formación

DUyOT

Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio
Escuela Técnica Superior de Arquitectura - Universidad Politécnica de Madrid



Territorios en formación

constituye una plataforma de divulgación de la producción académica relacionada con los programas de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM-UPM proporcionando una vía para la publicación de los artículos científicos y los trabajos de investigación del alumnado y garantizando su excelencia gracias a la constatación de que los mismos han tenido que superar un tribunal fin de máster o de los programas de doctorado del DUyOT.

Principalmente, el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio es el que genera esta producción, gracias a la colaboración con la asociación Ne.Re.As. (Net Research Association / Asociación Red Investiga, asociación de investigadores de urbanismo y del territorio de la UPM), que, por acuerdo del Consejo de Departamento del DUyOT, es la encargada de la edición de la revista electrónica.

territorios en formación

Revista del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio
y de la Asociación de estudiantes de postgrado Ne.Re.As. - ETSAM - UPM
ESTUDIOS URBANOS - PLANEAMIENTO URBANO - DICIEMBRE 2013