

“INQUILINIZACIÓN” DE LA POBLACIÓN Y FINANCIARIZACIÓN DE LA PRODUCCION URBANA. Un estudio contemporáneo de la oferta y distribución urbana de la vivienda en alquiler en la ciudad de Córdoba, Argentina¹

“INQUILINIZAÇÃO” DA POPULAÇÃO E FINANCIAMENTO DA PRODUÇÃO URBANA. Um estudo contemporâneo da oferta e distribuição urbana de moradias para aluguel na cidade de Córdoba, Argentina

“TENANTIZATION” OF THE POPULATION AND FINANCING OF URBAN PRODUCTION. A contemporary study of the supply and urban distribution of rental housing in the city of Córdoba, Argentina

RESUMEN

Las ciudades latinoamericanas han manifestado en las últimas décadas transformaciones socio-espaciales que exponen la necesidad de analizar y discutir las implicancias de los procesos de globalización, neoliberalización y financiarización sobre el hábitat y la producción del espacio urbano. Una de ellas revela el avance del proceso de *inquilinizaci3n*², dado que actualmente la vivienda en alquiler constituye la 3nica estrategia de acceso habitacional para un sector de la poblaci3n. As3 mismo, esta modalidad presenta restricciones no s3lo econ3micas sino tambi3n tipol3gicas y geogr3ficas, lo que se3ala un desfase cada vez mayor entre la oferta de vivienda producida y la demanda de los hogares. Este art3culo, busca dar cuenta del avance del proceso de *inquilinizaci3n* de la poblaci3n junto a la mercantilizaci3n y financiarizaci3n de la producci3n urbana a partir del an3lisis de situaci3n de la poblaci3n y la vivienda en alquiler en un caso de estudio. Se utiliza como estrategia metodol3gica un abordaje inductivo-explicativo que combina m3todos cuantitativos y cualitativos en base a fuentes primarias y secundarias. La consideraci3n y estudio de las condiciones de la poblaci3n inquilina y de la producci3n de la vivienda en alquiler busca generar discusiones que aporten al dise3o de pol3ticas y acciones p3blicas para dar respuestas a las necesidades habitacionales contempor3neas.

Palabras clave: proceso de inquilinizaci3n; vivienda en alquiler; oferta; producci3n urbana; pol3tica p3blica.

ABSTRACT

In recent decades, Latin American cities have undergone significant socio-spatial transformations. This highlights the need to analyze and discuss the effects of the processes of globalization, neoliberalization, and financialization on habitat and the production of urban space. One of these effects is the advance of the *tenantization* process, given that rental housing is currently the only housing access strategy for a sector of the population. Furthermore, this type of housing has not only economic limitations, but also typological and geographical constraints, which indicate an increasing disparity between the supply of housing and the demand of households. This article aims to elucidate the evolution of the *tenantization* of the population, in conjunction with the commodification and financialization of urban production, by analyzing the situation of the population and rental housing in a case study. The methodological strategy employed is an inductive-explanatory approach that combines quantitative and qualitative methods based on primary and secondary sources. The objective of this approach is to consider and study the conditions of the tenant population and the production of rental housing in order to generate discussions that contribute to the design of public policies and actions to respond to contemporary housing needs.

 Natali Peresini^a

 Daniela Mariana Gargantini^b

^a Centro Experimental de la Vivienda Econ3mica (CEVE), C3rdoba, Argentina

^b Centro Experimental de la Vivienda Econ3mica (CEVE), C3rdoba, Argentina

DOI: 10.12957/geouerj.2024.82559

Correspondencia:

natperesini@gmail.com

Recibido em: 27 mar. 2024

Revisado em: 05 jun. 2024

Aceptado em: 06 jun. 2024

¹ Una parte de los resultados expuestos en este art3culo fueron presentadas como ponencia al XVI Seminario Internacional de Investigaci3n en Urbanismo-2024.

² El neologismo “inquilinizaci3n” refiere al proceso mediante el cual sube la proporci3n de hogares que son inquilinos o arrendatarios de sus viviendas (PALUMBO, 2023; RODR3GUEZ et al., 2015).



Keywords: Process of tenantization. Rental Housing. Supply. Urban production. Public Policy.

resumo

Nas últimas décadas, as cidades latino-americanas passaram por transformações socioespaciais que expõem a necessidade de analisar e discutir as implicações dos processos de globalização, neoliberalização e financeirização sobre o habitat e a produção do espaço urbano. Uma delas revela o avanço do processo de “inquilinizacão”, já que o aluguel de imóveis é atualmente a única estratégia de acesso à moradia para um setor da população. Além disso, essa modalidade apresenta não apenas restrições econômicas, mas também tipológicas e geográficas, o que indica uma lacuna crescente entre a oferta de moradias produzidas e a demanda das famílias. Este artigo procura explicar o progresso do processo de “inquilinizacão” da população juntamente com a mercantilização e a financeirização da produção urbana, analisando a situação da população e da moradia alugada em um estudo de caso. A estratégia metodológica usada é uma abordagem indutiva-explicativa que combina métodos quantitativos e qualitativos com base em fontes primárias e secundárias. A consideração e o estudo das condições da população inquilina e da produção de moradias de aluguel buscam gerar discussões que contribuam para a elaboração de políticas públicas e ações que respondam às necessidades habitacionais contemporâneas.

Palavras-chave: processo de inquilinizacão; aluguel de moradias; fornecimento; produção urbana; políticas públicas.



INTRODUCCIÓN

El proceso de urbanización y la producción del espacio urbano³, bajo las condiciones del orden capitalista en su fase financiera actual (ALESSANDRI CARLOS, 2022), evidencia -a través de sus características y problemáticas vigentes- la necesidad de abordar los fenómenos y estudios urbanos considerando la economía política del espacio como una dimensión fundamental. Resulta imprescindible entonces, el análisis de las condiciones de producción, distribución y consumo de bienes y servicios urbano-habitacionales, así como las relaciones de poder que subyacen, para comprender la dinámica urbana contemporánea. Este abordaje, que toma en cuenta las implicancias de los procesos de globalización, neoliberalización y financiarización sobre la ciudad y la producción del espacio han sido rescatadas por la literatura, tanto en la región como a nivel global (ALESSANDRI CARLOS, 2022; LUKAS, 2020; PECK et al., 2009; PIREZ, 2022; PRADILLA COBOS, 2009).

En este sentido, la configuración y las dinámicas contemporáneas de las ciudades latinoamericanas revelan la influencia del orden económico y político dominante, agravando la histórica desigualdad, exclusión y fragmentación. Particularmente, la influencia que ha asumido la producción del espacio en la configuración de la economía contemporánea⁴. Siguiendo a Daher (2013a; 2013b), la economía se ha urbanizado y concentrado, tanto geográficamente como en sus competencias y actores. El protagonismo asumido por el sector constructivo-inmobiliario en la configuración y funcionamiento de la economía contemporánea, no sólo se explica desde variables como niveles de inversión, de empleo o de actividad, sino también y con mayor contundencia, en la mayor influencia ganada en los espacios de decisión gubernamental. Los agentes de este sector han conseguido, progresivamente y bajo las condiciones del orden político-económico imperante, ocupar e influir en la regulación urbana, las políticas y acciones públicas.

Es decir que, mientras la producción urbana se consolida como ámbito de negocio e inversión en una economía globalizada y financiarizada, las capacidades estatales se alinean a los mismos intereses. Es este nuevo, complejo y dinámico escenario el que condiciona el proceso de urbanización y propicia una particular producción urbano-habitacional.

En este contexto, la dificultad para acceder a una vivienda digna es una problemática que afecta a cada vez más sectores de la población. En Latinoamérica, la vivienda de alquiler ha sido históricamente percibida como

³ Desde la teoría urbana crítica se comprende la producción del espacio como una práctica socio-espacial-temporal que expresa el modo de producción dominante bajo un orden económico determinado. Para profundizar en este concepto ver (LEFEBVRE, 2013; RAMÍREZ, 2004; TOPALOV, 1978).

⁴ Alessandri Carlos (2022) retoma la conceptualización de Dardot y Laval (2013), quienes explican la expansión del orden neoliberal a partir de la liberalización financiera y la globalización de la tecnología. Un nuevo orden mundial, basado en determinadas relaciones de fuerzas y condiciones económicas a partir de las cuales se instala un mercado único de capitales mediante un conjunto de reformas (legislativas, liberación cambiaria, privatización del sector bancario, apertura de los mercados financieros, políticas de liberalización financiera) en un escenario que altera la forma en la que se ejercen los poderes gubernamentales.



una estrategia transitoria frente a lo que se considera como un objetivo ideal: la vivienda propia y permanente. Esta concepción colabora con la idea de que "el arrendamiento, concebido como resultante unívoco de dificultades de solvencia, es visto como una limitación: ser inquilino es sinónimo de precariedad y esta precariedad se debe superar" (JARAMILLO E IBÁÑEZ, 2002, p. 2).

En Argentina, al igual que sucede en la región, los grupos con mejor nivel económico poseen más posibilidades de acceder a la vivienda mediante estrategias mercantiles, ligadas a la compraventa de propiedades; mientras que, los sectores de menor nivel económico recurren a estrategias de supervivencia ligadas a la "informalidad", autoconstrucción o la provisión gubernamental. En el medio, existe un grupo social que no logra ser propietario pero que tampoco contempla como opción la precariedad de la supervivencia. Para este grupo, la principal estrategia de acceso a la vivienda recae en la modalidad de alquiler aún bajo nuevas formas de convivencia (allegamiento, co-living, entre otras) o bajo trayectorias descendentes por la dificultad que esta misma modalidad habitacional les presenta (PALUMBO, 2023; RODRÍGUEZ et al., 2015; GARGANTINI y PERESINI, 2022).

Por su parte, las políticas habitacionales históricamente han generado propuestas en estos mismos sentidos: atender la producción de vivienda en propiedad y regularizar la vivienda auto producida en situaciones de informalidad; lo que deja a la opción de vivienda en alquiler prácticamente sin atención ni consideración de la gestión pública.

En síntesis, lo que se evidencia es la necesidad de atender el proceso de inquilinización de la población y la producción de la vivienda en alquiler como un fenómeno-problemática que debe ser abordado por los estudios urbanos. Este proceso, que no es exclusivo de la región, se ha producido simultáneamente al crecimiento y concentración de hogares propietarios en las principales ciudades latinoamericanas y del mundo desde hace más de tres décadas (GARGANTINI et al., 2022; GASSULL Y GINESTAR, 2023; RODRÍGUEZ et al., 2015; ROLNIK et al., 2021; SOBRINO, 2021).

Las condiciones de producción y acceso a la vivienda en alquiler

En Argentina, a partir de información censal provista por INDEC⁵ (2010, 2019, 2023), las viviendas en propiedad representaban en 2010 el 72,1% del total del parque habitacional, mientras que en 2022 disminuyeron al 68,9%. En cuanto a los hogares inquilinos, representaban el 16,10% en 2010 para crecer en 2022 hasta el 21%. Al respecto, la ciudad de Córdoba, se ubica entre las jurisdicciones con mayor cantidad de hogares que alquilan

⁵ Datos publicados en su página web: <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel3-Tema-2-41>. Consulta: 21/03/2024.



su vivienda con el 34,31%, de acuerdo los datos del Censo 2022. Al mismo tiempo, encontramos un menor porcentaje de hogares propietarios de su vivienda (52,9%) respecto al promedio del país (65,7%). En la ciudad de Córdoba, caso de estudio, del censo 2010 al 2022 la población creció un 13,21% mientras que el parque habitacional lo hizo en más del 30% (Tabla 1). Siguiendo los datos del Censo 2022, en la ciudad de Córdoba existen 553.470 hogares y 613.263 viviendas, de las cuales el 89% se encontraban ocupadas. Estos datos marcan un proceso en curso que involucra a los bienes y servicios asociados al hábitat.

Tabla 1. Datos demográficos y de vivienda para la ciudad de Buenos Aires, Córdoba y Rosario.

| Ciudad | Cantidad de hab. 2022 | Variación poblacional % inter censal 2010-2022 | Variación % de viviendas 2010-2022 |
|------------------------------|-----------------------|--|------------------------------------|
| Ciudad Autónoma Buenos Aires | 3.121.707 | 8.01% | 15.07% |
| Córdoba | 1.505.250 | 13.21% | 31.45% |
| Rosario | 1.348.725 | 13.00% | 31.51% |

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

Esta información, sumado a estudios que registran una creciente inaccesibilidad al suelo urbano, la vivienda y los servicios públicos (BAER Y KAUW, 2016; PÍREZ, 2016), producto de una brecha cada vez más acentuada entre los precios de estos bienes y los ingresos de sectores medios y bajos, nos marcan algunos indicios y causas de un creciente proceso de inquilinización de la población, especialmente durante las últimas décadas.

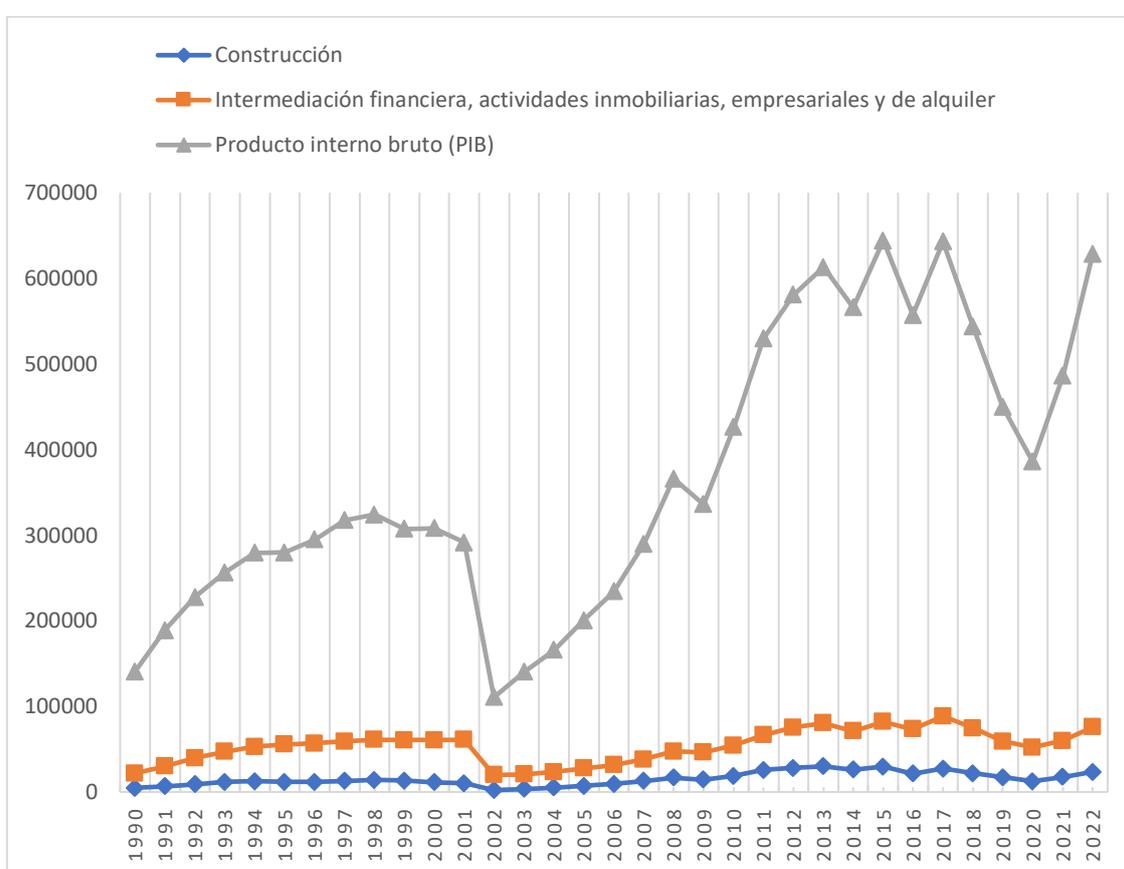
En Argentina, las causas del incremento de este fenómeno se encuentran vinculadas a una combinación de factores de diferente índole. Entre ellas, las condiciones de la producción de vivienda y el mercado inmobiliario, las condiciones macroeconómicas del país vinculadas a los ingresos, la capacidad adquisitiva de los hogares, las políticas monetarias en relación al valor de la moneda nacional y las estrategias de valorización de diferentes activos, la casi inexistente oferta crediticia o de financiamiento para la adquisición de una vivienda, entre otras. En este marco, los principales aglomerados urbanos del país reflejan que ha habido un aumento sostenido y progresivo del precio del suelo, una gran dificultad para la accesibilidad al crédito y a financiamientos acordes a las capacidades de ahorro de los hogares, sumado a un deterioro sostenido de los salarios, provocando una relación cada vez más desbalanceada entre los ingresos y los precios para la adquisición, construcción o incluso el alquiler de una vivienda (BAER Y KAUW, 2016; BARENBOIM, 2016; PERESINI, 2021; RODRÍGUEZ Y VIRGILIO, 2013).

Mientras tanto, la inversión en el sector inmobiliario ha ido en franco crecimiento motorizando la industria de la construcción (Gráfico 1), dado que resulta una estrategia de dinamización del empleo, así como de



resguardo y capitalización de activos. Así mismo, los agentes ligados a la producción urbana-inmobiliaria han conseguido, bajo estrategias de gobernanza, articulación público-privada y otros mecanismos de lobby sectorial, incentivos de los gobiernos locales y beneficios en las condiciones regulatorias, productivas y del mercado financiero para alcanzar récords de metros cuadrados construidos, ampliando el parque habitacional y la extensión urbana.

Gráfico 1: Producto interno bruto, anual, total país, para actividades Construcción e Intermediación financiera, actividades inmobiliarias y de alquiler. Serie a precios corrientes en dólares, 1990-2022.



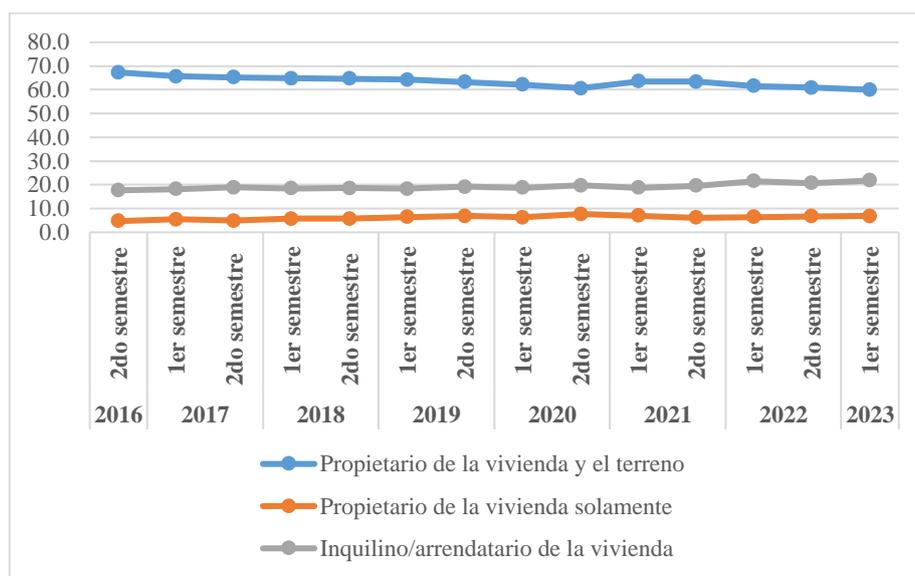
Fuente: Elaboración propia en base a fuentes oficiales y Comisión Económica para América Latina y el Caribe-CEPAL.

Frecuentemente, el argumento esgrimido por estos actores con la anuencia de los agentes gubernamentales de turno, se sustenta en que una mayor producción inmobiliaria traerá aparejado un mayor acceso a la vivienda, contribuyendo a disminuir los índices de déficit habitacional históricamente consolidados. Pero tal como la información estadística lo pone en evidencia, lejos de alcanzar estos resultados, los datos censales reflejan que la mayor producción y oferta de unidades entre el boom inmobiliario y los últimos años



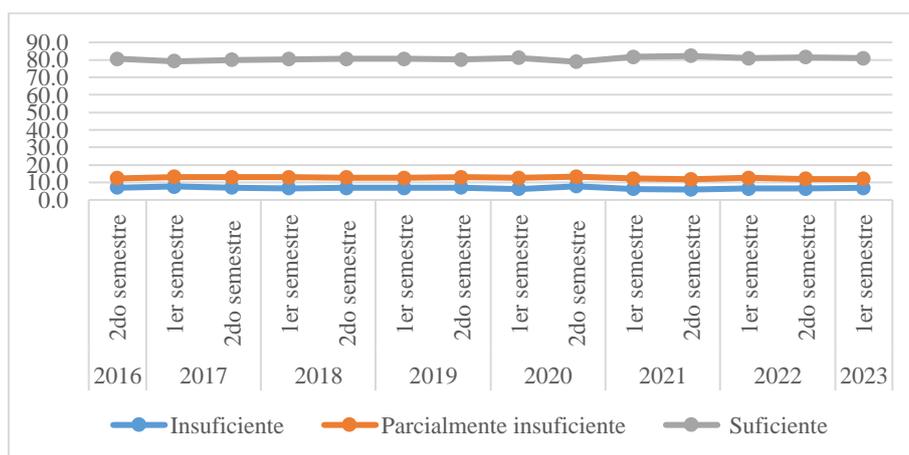
(AMORETTI Y DEL RÍO, 2023; SOCOLOFF, 2019) no ha redundado en un mayor acceso a la vivienda ni una disminución del déficit habitacional (Gráfico 2, Gráfico 3).

Gráfico 2: Indicadores de condiciones de vida. Hogares y régimen de tenencia de la vivienda. Total 31 aglomerados urbanos de Argentina. Valores relativos, por semestres, 2016-2023.



Fuente: Elaboración propia en base a EPH, INDEC⁶.

Gráfico 3: Indicadores de condiciones de vida. Hogares y hacinamiento. Total 31 aglomerados urbanos de Argentina. Valores relativos, por semestres, 2016-2023.



Fuente: Elaboración propia en base a EPH, INDEC.

Seguendo a Gaggero y Nemiña (2013), desde 1970 el mercado inmobiliario en Argentina ha incrementado sostenidamente la dolarización de sus operaciones. Además, gran parte de las operaciones se realizan por

⁶ <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-27-144>.



fuera de los encuadres tributarios, esquivando registros impositivos o simulando menores valores de registro⁷. Esto hace dificultoso el acceso a datos confiables sobre características, cantidad y situación de los inmuebles producidos y ofrecidos para el alquiler, así como también de quiénes son sus propietarios. Las unidades habitacionales se producen y tienen costos en pesos y se venden o comercializan en dólares americanos, lo que significa en la práctica una modalidad de resguardo y valorización de activos. Estamos entonces, frente a un mercado inmobiliario imperfecto, desregulado y con expectativas principalmente especulativas. Sumado a ello, el registro y sistematización de las superficies construidas y la cantidad de permisos para la construcción resulta un proceso reciente y que aún no alcanza a relevar todos los municipios argentinos. La falta de información, la poca transparencia y el alto grado de influencia hacen de la investigación del mercado inmobiliario y de la vivienda en alquiler una tarea compleja.

Estrategia metodológica

Este trabajo presenta avances producidos en investigaciones finalizadas y en curso desarrolladas por el equipo de investigación del cual forman parte las autoras, los cuales abordan el análisis de la vivienda en alquiler en la ciudad de Córdoba, Argentina. Particularmente en este artículo, se expone un estudio derivado de dos relevamientos elaborados con colaboración de personal de CONICET y la Universidad Católica de Córdoba (UCC), que registró precios, tipologías, distribución geográfica y condiciones disponibles de las viviendas ofrecidas en alquiler. Los registros toman como fuente el portal digital de clasificados del medio más relevante de la ciudad, el que a la fecha aún cuenta con el mayor número de avisos relacionados a la vivienda en alquiler⁸.

El primer relevamiento permitió la construcción y sistematización de una base de datos que contiene la oferta de vivienda registrada entre 2013 y 2023. Esta base reúne los valores, condiciones y características de alquiler de una vivienda urbana estándar unifamiliar tomada como muestra (casa o departamento, PH y/o dúplex, con una superficie entre 60 y 80 m² y de calidades constructivas semejantes), sin discriminar tipo de intermediación (inmobiliaria o dueño directo). El valor relevado solo contempló el precio del alquiler, sin considerar impuestos y servicios por la falta de continuidad de esta información en la búsqueda. Las unidades de vivienda relevadas por este estudio se circunscribieron a viviendas individuales o agrupadas en alquiler con fines habitacionales y bajo modalidad formal de contratación. La base de datos fue depurada descartando los valores que generaban distorsiones extremas con respecto a la mediana.

⁷ Terrile, S. (2022). Apenas uno de cada 10 contratos de alquiler se registra ante la AFIP. TN Economía, 1 de octubre de 2022. <https://tn.com.ar/economia/2022/10/01/apenas-uno-de-cada-10-contratos-de-alquiler-se-registra-ante-la-afip-y-la-ley-se-cumple-poco/>

⁸ Esta fuente no abarca el universo total de avisos de vivienda en alquiler, solo una porción-segmentación de la oferta, siendo seleccionada por ser el medio con mayor cantidad de avisos.



El segundo registro, se realizó durante el primer semestre de 2022 por saturación de la oferta de vivienda en la misma fuente. Se relevó el total de las viviendas publicadas en alquiler en el mismo portal digital, diferenciando tipologías, ubicación y precios⁹. En términos tipológicos, las unidades ofertadas relevadas se clasificaron en los siguientes tipos: Monoambiente; Departamento 1 dormitorio; Departamento 2 dormitorios; Departamento 3 dormitorios; Departamento 4 o más dormitorios; Casa 1 dormitorio; Casa 2 dormitorios; Casa 3 dormitorios; Casa 4 o más dormitorios; Dúplex¹⁰ 1 dormitorio; Dúplex 2 dormitorios; Dúplex 3 dormitorios; Dúplex 4 o más dormitorios; Housings¹¹; y Otros.

El análisis además, se complementa a partir de datos de fuentes secundarias como el Censo nacional 2022 para población, hogares y vivienda, informes del Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina -INDEC- y registros de necesidades básicas insatisfechas -NBI-¹². Para la geolocalización de las bases de datos, se emplearon RStudio, QGIS y Microsoft Excel. Como resultado, toda la información obtenida se representó como puntos geolocalizados en la ciudad, diferenciados de acuerdo a características seleccionadas que se pretenden destacar en el estudio.

A partir de estos registros sistematizados, tanto descriptivos como cualitativos, se realizaron estudios de tipo correlacionales a fin de conocer las condiciones de accesibilidad socio-económica y tipológica de los hogares cordobeses en relación a la vivienda en alquiler.

RESULTADOS

Como se mencionó anteriormente, la oferta de vivienda en alquiler se relaciona a las condiciones que intervienen en su producción, tales como los costos de la construcción, el porcentaje de retorno pretendido por los propietarios, la incidencia impositiva, las condiciones generales de la economía, la capacidad

⁹ Es preciso aclarar que este relevamiento se realizó en un contexto y bajo condiciones políticas, institucionales y económicas diferentes al actual. Incluso, la oferta publicada estaba condicionada al rechazo de un grupo de propietarios e intermediarios (inmobiliarias) a las condiciones normativas establecidas en ese momento (Ley 27.551 conocida como "Ley de Alquileres" estuvo en vigencia a partir de junio del 2020 hasta el 20 de diciembre de 2023, fecha en que por DNU 70/2023 se derogó. La reglamentación derogada refiere al artículo N°1198 del Código Civil y Comercial de la Nación que establece las condiciones para celebrar contratos entre privados para el alquiler de propiedades), por lo que los resultados obtenidos sirven como una foto de un momento que es parte de un proceso muy dinámico en los últimos años.

¹⁰ Dúplex refiere a una unidad de vivienda que posee dos pisos o niveles conectados entre sí por una escalera interior. También se puede considerar como dúplex a un caso específico de proyecto donde dos viviendas se unen en paralelo, teniendo cada una su entrada individual, pero compartiendo una pared central.

¹¹ El "housing" es un condominio de mayor escala, con un número determinado de viviendas, con ingreso privado y que se rige por el régimen de propiedad horizontal.

¹² Según el INDEC, "el concepto de necesidades básicas insatisfechas (NBI) permite la delimitación de grupos de pobreza estructural y representa una alternativa a la identificación de la pobreza considerada únicamente como insuficiencia de ingresos. Por medio de este abordaje se identifican dimensiones de privación absoluta y se enfoca la pobreza como el resultado de un cúmulo de privaciones materiales esenciales "tales como el acceso a la vivienda (calidad y nivel de hacinamiento), a servicios sanitarios, a la educación y capacidad económica de los hogares. (<https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-47-156>).

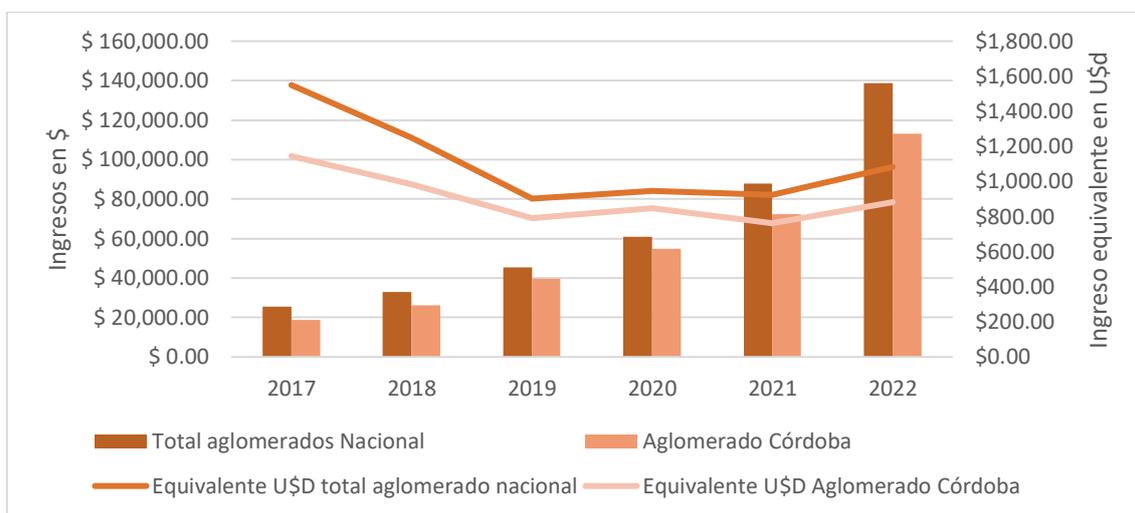


adquisitiva de los inquilinos para el pago mensual del arrendamiento, entre otras. A partir del cruce de fuentes de información y registros obtenidos en el estudio que sustenta este trabajo, podemos realizar algunas observaciones sobre el proceso de inquilinización de la población y la financiarización de la producción de vivienda en este caso de estudio.

Accesibilidad económica

En relación con la accesibilidad económica, el nivel de ingresos de los hogares en Argentina ha perdido sostenidamente capacidad de compra (ver Gráfico 4). De acuerdo a Perelman (2024), el Índice de Precio del Consumidor (IPC) no ha dejado de subir desde el fin de la Ley de Convertibilidad¹³ en 2001, aunque ha tenido diferentes temporalidades e incidencia en la actividad económica y los ingresos de los hogares, así como también los ciudadanos se han acostumbrado a este fenómeno y elaborado sus estrategias para intentar sobrellevarlo. En el período 2013-2022 hubo una inflación acumulada del 403%, según datos del Banco Central de la República Argentina, mientras que el valor del peso argentino se devaluó un 417%, de \$6,49 por dólar en 2013 a \$175,25 por dólar en 2022¹⁴

Gráfico 4: Ingresos promedio por hogares a nivel nacional y aglomerado Córdoba. Valores nominales en pesos y serie equivalente en dólares americanos, 2017-2022.



Fuente: Elaboración propia en base a EPH, INDEC y datos del Banco Central.

¹³ Se conoce como "1 a 1" al Plan de Convertibilidad vigente en Argentina desde 1991 a 2002, el cual establecía el mismo valor entre el peso nacional y el dólar estadounidense.

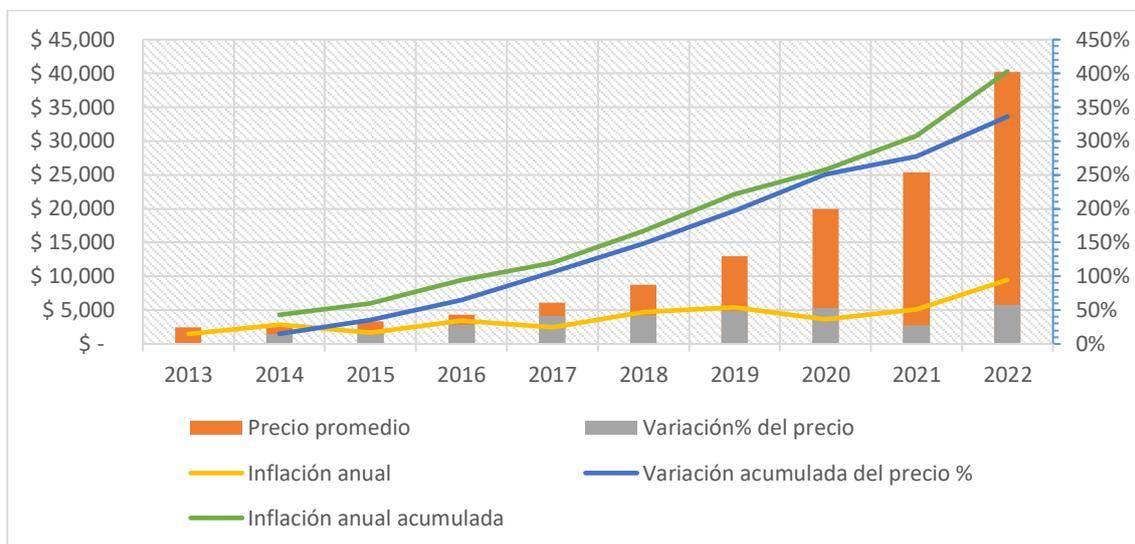
¹⁴ Valor del dólar oficial al último mes del año según BCRA- Banco Central de la República Argentina.



Si observamos la medición, el aumento nominal constante de los ingresos en pesos no logra mantener el valor equivalente en una moneda más estable como la que se toma de referencia en el país, el dólar americano, lo que implica una menor capacidad de compra de los ingresos.

En términos de accesibilidad económica, y de acuerdo con el relevamiento, los precios promedios relevados en valores nominales para la vivienda en alquiler, no detienen su aumento en pesos, intentado acompañar e incluso, algunos años, sobrepasar preventivamente los niveles de inflación (Gráfico 5).

Gráfico 5: Interacción entre precio promedio de vivienda, tipo en alquiler e inflación nacional. Ciudad de Córdoba, Argentina. 2013-2022.

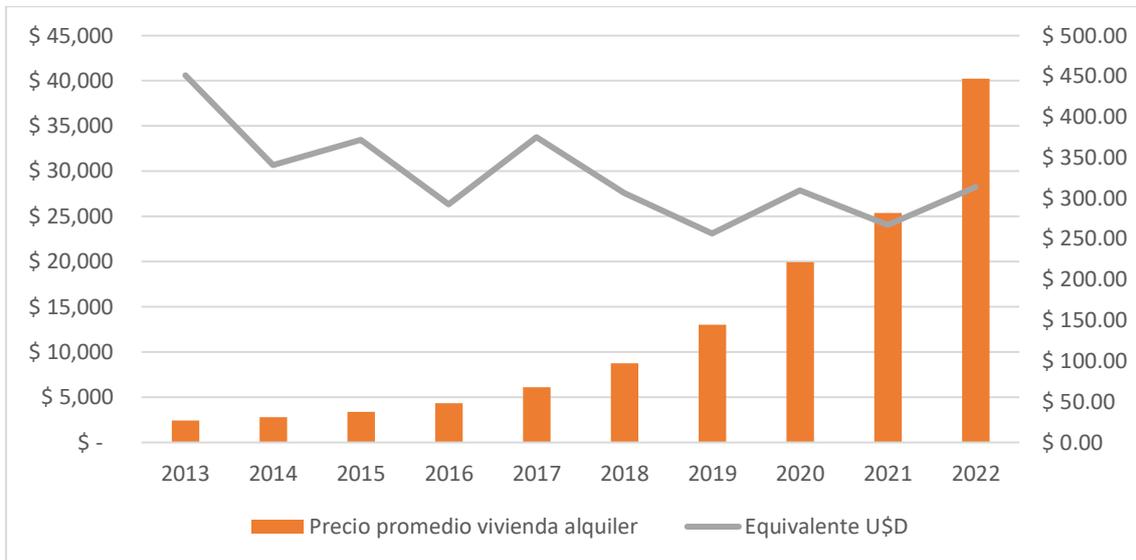


Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento y datos del Banco Central.

En este mismo escenario, mientras los hogares inquilinos disponen de ingresos en moneda local para pagar el arrendamiento, en el mercado inmobiliario, los precios de las bienes inmuebles se encuentran ligados a la valoración de la inversión hecha en dólares, ya que la rentabilidad pretendida del bien se asocia al precio del suelo y las expectativas de ganancia (DAHER, 2013b), variables que en Argentina se miden en dólares. Si pasamos los valores nominales del precio de la vivienda en alquiler a su valor equivalente en dólares, la rentabilidad del precio de alquiler en el periodo de estudio ha disminuido del 2013 a la fecha un 30,5%. Con muchas oscilaciones, en la actualidad mantiene valores similares al 2016 y 2020 (Gráfico 6).



Gráfico 6: Precio promedio de la vivienda de alquiler en pesos y su equivalente en dólares. Córdoba, Argentina. Serie nominal, 2013-2022.



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento y datos del Banco Central.

Por otra parte, al observar la incidencia de este precio en los ingresos promedio de los hogares del aglomerado Córdoba, desde el año 2017 el porcentaje del ingreso destinado al pago del arrendamiento no sólo se ha sostenido, sino que ha aumentado, llegando a valores máximos durante el año 2020, donde alcanzó a implicar el 36,52% del ingreso de los hogares cordobeses (Gráfico 7).

Gráfico 7: Relación entre ingresos promedio por hogares y valores promedio de vivienda en alquiler en valores nominales. Aglomerado Córdoba, 2017-2022.



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento, EPH e INDEC.



En una lectura posible de esta información, refleja que las expectativas de rentabilidad de los propietarios que disponen de su vivienda para el arrendamiento se concentran en mantener su valor equivalente en dólares, a pesar de la disminución en la capacidad adquisitiva de los hogares que deben destinar cada vez mayor porcentaje de sus ingresos al pago del alquiler. Esta lógica de rentabilidad asociada a la vivienda, es apoyada y divulgada desde el sector inmobiliario y los propietarios, que encuentran en la rentabilidad del alquiler una modalidad de recuperación de la inversión del bien que se superpone a la tenencia de la propiedad.

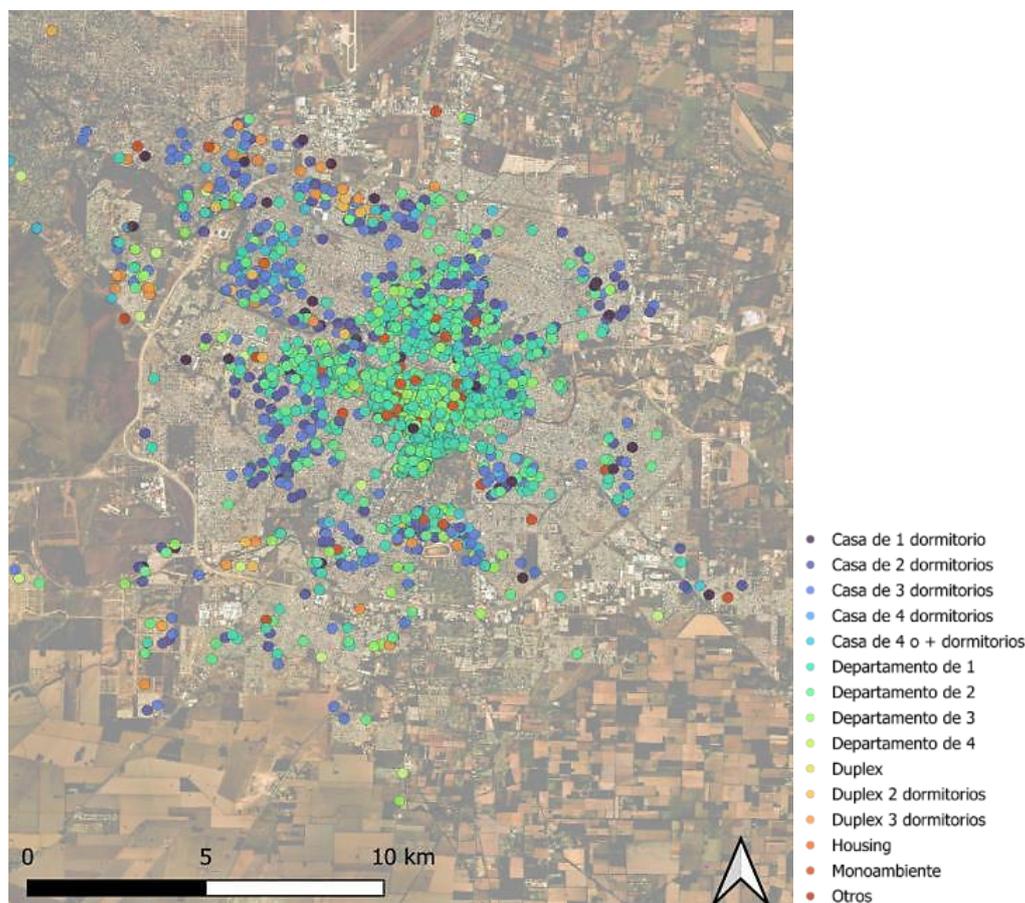
Los agentes asociados al sector constructivo-inmobiliario sostienen que una mayor permisibilidad y flexibilidad normativa estatal permitiría una mayor producción de unidades de vivienda, lo que traerá mayor disponibilidad u oferta en el mercado de alquileres y con ello, siguiendo la lógica de otros bienes –distintos a los inmuebles- el precio disminuiría por mayor oferta. Sin embargo, en el caso de estudio este argumento resulta inválido. No sólo porque el crecimiento inmobiliario que se registró, con una incorporación de unidades habitacionales por encima del crecimiento demográfico de los últimos años, no ha subsanado este déficit ni disminuido las restricciones que en materia económica los hogares encuentran a la hora de alquilar, sino porque los datos arriba sistematizados dan cuenta de que el precio de la vivienda en alquiler pretende emparejarse con la rentabilidad en dólares buscada por los propietarios, dejando en segundo lugar variables asociadas a los costos de producción del inmueble o capacidad de pago de los hogares.

Oferta tipológica

Junto con las variables económicas existen otros motivos que restringen el acceso de los hogares a la vivienda en alquiler particularmente. Entre ellos se encuentra el tipo de oferta tipológica que se encuentran disponibles en distintas zonas de la ciudad.

En cuanto a la distribución urbana del total de la oferta de vivienda relevada del segundo registro realizado en 2022, se evidencia una esperable concentración geográfica en el área central y pericentral de la ciudad. Así mismo, se observa una fuerte presencia de oferta residencial en el sector oeste y noroeste (Imagen 1), siguiendo vías de tránsito y áreas donde se ubican barrios residenciales de nivel socio económico alto y medio.

Imagen 1: Geolocalización de la oferta de vivienda en alquiler según tipologías. Ciudad de Córdoba, segundo semestre de 2023.



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento y Google Maps.

Respecto de las tipologías, el relevamiento evidencia una clara predominancia de aquellas de 1 dormitorio, siendo mayoritaria la tipología “departamento”, que alcanza el 37% del total de la oferta de vivienda relevada en la ciudad. La tipología “departamento”, tanto de 1, 2, 3 o 4 o más dormitorios, se concentra en el área central y pericentral, coincidiendo con los sectores de mayor densidad poblacional. Se releva también la existencia de una oferta dispersa en las áreas periféricas. Por su parte, la tipología “casa”, en todas sus versiones -1,2,3,4 o más dormitorios- se encuentra mayormente en el anillo periférico, predominando los barrios localizados en el oeste y noroeste.

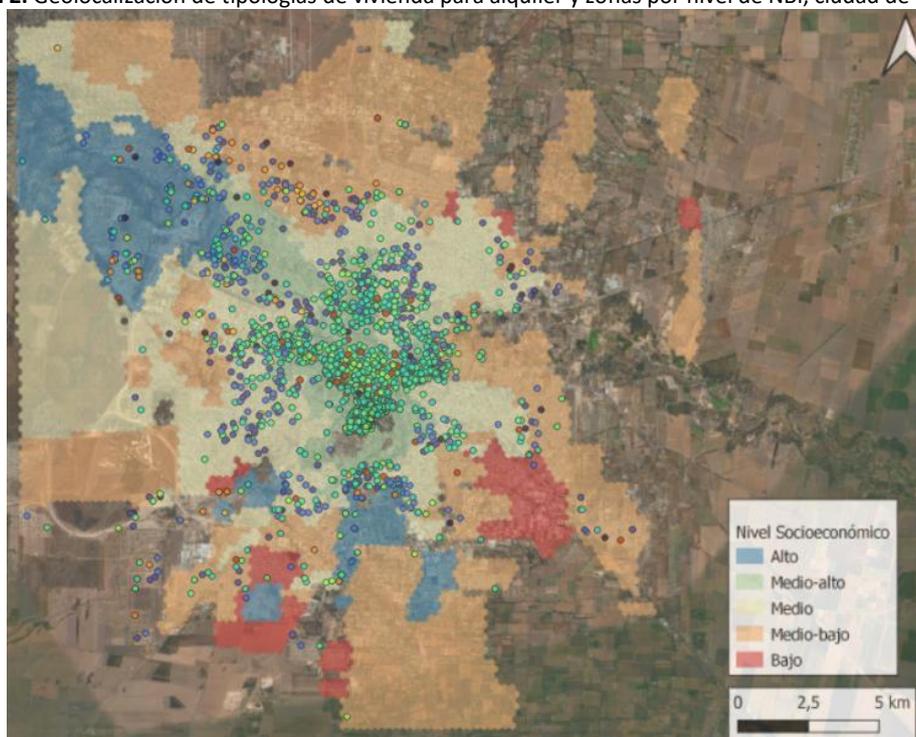
Al observar la tipología “dúplex” y “housing”, quizás las más novedosas de las tipologías construidas en los últimos años, se releva una menor presencia, concentrada en barrios localizados en los bordes noroeste y sur. Esta oferta coincide con la habilitación de “nuevos” sectores para la inversión inmobiliaria a través de excepciones normativas y convenios urbanísticos que posibilitaron aumentar la densidad constructiva. Estas excepciones y habilitaciones tuvieron gran dinamismo a partir de 2012 y continúan hasta la actualidad (PERESINI, 2021), por lo que es de esperar que esta oferta tipológica aumente progresivamente en los próximos años a partir de la finalización de las obras y la consolidación de estas nuevas urbanizaciones.



Al observar la oferta de vivienda en alquiler según características tipológicas, el estudio da cuenta del nivel de concentración-dispersión urbana de las distintas tipologías habitacionales. Estos datos, analizados bajo una perspectiva tipológica, indican que la oferta de monoambientes o unidades habitacionales de un dormitorio podrían responder a las necesidades del 63% de los hogares del Gran Córdoba compuestos por uno o dos miembros (Informe EPH, 2020). Mientras tanto un 29% de los hogares requeriría tipologías de al menos dos dormitorios y viviendas más amplias, con menor disponibilidad en el mercado de alquiler local, lo cual plantea exigencias y desafíos no sólo tipológico-arquitectónico-inmobiliarios, sino también en materia de incentivos normativos necesarios para ampliar la pertinencia a los tipos de hogares existentes en la ciudad. Si a esto se adicionan las exigencias de mayores espacios establecidos post-pandemia (como espacios de trabajo, estudio, ocio, cuidado de personas), la situación se agudiza.

Siguiendo el relevamiento que toma como fuente el portal online, si la oferta tipológica se analiza en términos socioeconómicos, las unidades en alquiler disponibles se concentran principalmente en zonas con nivel medio-alto, seguido de las zonas con niveles socioeconómicos alto y medio. En zonas con niveles socioeconómicos medio-bajo se destaca una disminución y hasta la ausencia de oferta (Imagen 2).

Imagen 2: Geolocalización de tipologías de vivienda para alquiler y zonas por nivel de NBI, ciudad de Córdoba.



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento e informe Ciencias Sociales, UNC, 2021.¹⁵

¹⁵ ¿Qué pasa en Córdoba? Desigualdades y acceso a derechos. UNC. <https://sociales.unc.edu.ar/content/qu-pasa-en-cordoba-10-claves-para-preguntarnos-qu-pasa-en-nuestra-ciudad-con-el-acceso>



CONCLUSIONES

En Argentina, tal como sucede en otras regiones, la limitación para adquirir o construir una vivienda es un fenómeno que afecta a cada vez más sectores de la población. Las condiciones actuales en la producción, mercantilización y valorización de la vivienda han provocado una intensificación del proceso de "inquilinización" de la población; un fenómeno que hoy moviliza a las capas medias de la estructura social. Al mismo tiempo, esta dinámica vino acompañada por un "boom inmobiliario" que se dio entre 2003 y 2009 (AMORETTI Y DEL RÍO, 2023), que continuó con un ritmo constante y continuo de la cantidad de superficie y unidades construidas. Nos encontramos entonces ante un crecimiento histórico en la construcción de unidades habitacionales y, al mismo tiempo, en un aumento sostenido de población que sólo y dificultosamente logra acceder a la vivienda bajo condiciones de arriendo (GARGANTINI y PERESINI, 2022).

El proceso de mercantilización urbano-inmobiliaria de las ciudades, junto al acompañamiento estatal mediante incentivos y una gestión urbana local de corte empresarialista ha generado que la oferta habitacional esté dominada bajo la lógica de la valorización financiera, la rentabilidad y la máxima captación de ganancia posible, alejando a la vivienda de su concepción de derecho constitucional para asumirlo como un bien de cambio en el que su accesibilidad se encuentra exclusivamente vinculada a las capacidades monetarias de los hogares. Producto de ello, las unidades de vivienda producidas se diferencian mínimamente por su localización urbana-barrial, sin considerar las diversas necesidades que, en términos de composición demográfica, requerimientos funcionales y de usos demandan los hogares. Aún más teniendo en cuenta las transformaciones de las dinámicas socio-laborales contemporáneas podemos decir que entre las dificultades vigentes para alquilar una vivienda la accesibilidad no se restringe a la accesibilidad económica (asequibilidad) sino que abarca también la dimensión tipológica. Es decir, no estamos solo evidenciando una vulnerabilidad económica sino también sociodemográfica basada en restricciones tipológicas y de ubicación geográfica.

En líneas generales, la oferta de vivienda en alquiler relevada en el caso de estudio puede calificarse –en términos económicos, tipológicos y de distribución urbana- como inadecuada pero no insuficiente, ya que existe un parque habitacional construido que sobrepasa el crecimiento poblacional, pero se encuentra subutilizado. Junto con ello se constata una oferta de viviendas concentrada en unidades habitacionales de 1 dormitorio localizadas en el área central y pericentral, por lo cual las restricciones económicas y tipológicas se superponen, agudizando el nivel de inaccesibilidad de los hogares para alquilar un lugar donde vivir.

Ante estos hallazgos surge la necesidad de discutir las condiciones normativas y los incentivos que desde el sector gubernamental se ofrecen para favorecer la construcción de vivienda. Estas estrategias, ampliamente utilizadas por los gobiernos locales, parecen no haber logrado favorecer una mayor accesibilidad a un hábitat



digno para los hogares existentes en la ciudad de Córdoba, sino sólo responder a las aspiraciones de rentabilidad de los sectores inmobiliarios.

En este sentido, las estrategias y acciones públicas que intenten atender el proceso de inquilinización de la población no pueden estar desvinculadas de la regulación de la producción urbana. En otras palabras, asumir la responsabilidad gubernamental en el proceso de financierización de la vivienda y su producción. Resulta estratégico entonces conocer claramente el tipo de oferta y nivel de distribución urbana necesaria y acorde a las demandas demográficas y capacidades económicas de los hogares.

Aún en claros contextos de financierización y mercantilización de la producción urbana existen marcos normativos y tributarios factibles de ser aplicados a nivel estatal para que la producción habitacional responda a las necesidades y capacidades existentes en los hogares y en el territorio.

AGRADECIMIENTOS

Este artículo es resultado del trabajo realizado por el equipo de investigación que ha ejecutado los proyectos "Conflictos urbano-habitacionales: el acceso a la vivienda de alquiler en la ciudad de Córdoba" 2019-2022 y "El acceso a la vivienda de alquiler en la ciudad de Córdoba: tipologías disponibles y trayectorias habitacionales de los hogares inquilinos" 2022-2024 financiados por la Agencia I+D+i/FONCYT y UCC.

BIBLIOGRAFÍA

ALESSANDRI CARLOS, Ana Fani. El concepto de "producción del espacio" y la dinámica urbana contemporánea bajo el dominio del capital financiero. *Revista de Geografía Norte Grande*, vol. 82, p. 89-107. 2022

AMORETTI, Leandro y DEL RÍO, Juan. Valorización inmobiliaria y estimación de renta urbana en la pos convertibilidad. El caso de la Ciudad de Buenos Aires (2003-2015). *Cuaderno Urbano*, vol. 36, no. 36, p. 77-99. 2023. DOI 10.30972/crn.36367225.

BAER, Luis y KAUW, Mark. Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la ciudad de buenos aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Eure*, vol. 42, no. 126, p. 5-25. 2016. DOI 10.4067/S0250-71612016000200001.

BARENBOIM, Cintia. Proceso de segregación socio espacial y revalorización inmobiliaria. El caso de Rosario, Argentina. Ed. UNR Editora. Editorial de la Universidad Nacional de Rosario, 2016. 76 p. ISBN 9789877021523.

DAHER, Antonio. El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Eure*, vol. 39, no. 118, p. 47-76. 2013a. DOI 10.4067/S0250-71612013000300003.

DAHER, Antonio. Territorios de la financierización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de Geografía Norte Grande*, no. 56, p. 7-30. 2013b. DOI 10.4067/s0718-34022013000300002.

DARDOT, Christian y LAVAL, Pierre. *La nueva razón del mundo: ensayo sobre la sociedad neoliberal*. Barcelona: Gedisa, 2013. 432 p.



GAGGERO, Alejandro y NEMIÑA, Pablo. El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina. *Sociales en debate*, vol. 5, p. 47-58. 2013.

GARGANTINI, Daniela y PERESINI, Natalí. El acceso a la vivienda de alquiler en la ciudad de Córdoba. Aproximaciones y desafíos. En: VERSINO Mariana y ELINBAUM Pablo (eds.), *Nuevas configuraciones territoriales y paradigmas tecno-económicos en América Latina*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Z, p. 115-138. 2022.

GASSULL, Virginia y GINESTAR, Florencia. El fenómeno de la inquilinización en las ciudades intermedias: actores, valores y oferta inquilina en el Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. *Perspectiva Geográfica*, vol. 28, no. 2, p. 1-23. 2023. DOI 10.19053/01233769.14479.

INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. 2010. [en línea]. 2010. Disponible en: www.indec.gov.ar

INDEC. Evolución de la distribución del ingreso (EPH) - Cuarto trimestre de 2018. [en línea]. Buenos Aires, Argentina. 2019. Disponible en: www.indec.gov.ar/calendario.asp.

INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Indicadores de las condiciones habitacionales de las viviendas particulares ocupadas. 2023. Disponible en: www.indec.gov.ar

JARAMILLO, Samuel e IBÁÑEZ, Marcela. Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda en Colombia. Documento CEDE 2002. ISSN 1657-7191 (Edición electrónica)

LEFEBVRE, Henri. *La producción del espacio*. 1° ed. español. Madrid: Capitán Swing. 2013.

LUKAS, Michael. Geografía y Economía Política Urbana. Re-ensamblando el nexo entre capital, poder y conocimiento. En: BORSDORF, Axel; MARCHANT, Carla y SÁNCHEZ, Rafael coord. *Chile cambiando. Revisitando la geografía regional de Wolfgang Weischet*, p. 951-966. 2020.

PALUMBO, Joseph. Inquilinización en Argentina: aportes para un análisis en clave socio-demográfica. *Territorios*, no. 48, p. 1-28. 2023.

PECK, Jamie, THEODORE, Nick y BRENNER, Neil. Neoliberal Urbanism: Models, Moments, Mutations. *SAIS Review*, vol. 29, no. 1, p. 49-66. 2009. DOI 10.1353/sais.0.0028.

PERELMAN, Mariano. Living with Inflation in Argentina. *Current History*, vol. 123, no. 850, pp. 50-55. 2024. DOI 10.1525/curh.2024.123.850.50.

PERESINI, Natalí. La institucionalización de "convenios urbanísticos" en el marco del proceso de neoliberalización de la gestión urbana local. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. 25, no. 1, pp. 141-167. 2021.

PÍREZ, Pedro. Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, no. 6, pp. 131-167. 2016.

PIREZ, Pedro. Intervencionismo neoliberal en Buenos Aires: mercantilización, propiedad privada y suelo para el sector inmobiliario. *Territorios*, no. 46, p. 1-20. 2022. DOI 10.12804/revistas.uosario.edu.co/territorios/a.10027.

PRADILLA COBOS, Emilio. Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo. En: *La ciudad latinoamericana en el siglo XXI. Globalización, neoliberalismo, planeación*. Medellín: Escuela de Planeación Urbana y Regional, Universidad Nacional de Colombia, Medellín., p. 287-308. 2009.

RAMÍREZ, Blanca. Lefebvre y la producción del espacio: sus aportaciones a los debates contemporáneos. *Veredas, revista del pensamiento sociológico*, no. 8, p. 61-73. 2004.

RODRÍGUEZ, María, RODRÍGUEZ, María y ZAPATA, María. La casa propia, un fenómeno en extinción. La "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. *Cuaderno de vivienda y urbanismo*, vol. 8, no. 15, p. 68-85. 2015.

RODRÍGUEZ, María y DI VIRGILIO, María. Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito da Cidade*, vol. 1, no. 1, p. 51-94. 2013.



ROLNIK, Raquel, GUERREIRO, Isadora y MARÍN-TORO, Adriana. Rental housing-formal and informal-as a new frontier of housing financialization in Latin America. Revista INVI, vol. 36, no. 103, p. 19-53. 2021.

SOBRINO, Jaime. Rental housing in Mexican cities. Estudios Demográficos y urbanos, vol. 36, no. 1, p. 9-48. 2021.

SOCOLOFF, Ivana. Finaciación variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015). Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, vol. XXII, no. 616, p. 1-26. 2019.

TOPALOV, Christian. La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. México: Edicol. 1978. p. 137.