



LABORATORIO DE
Políticas Públicas

Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía.

Este informe procura aportar una radiografía de los hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires, como modo de comenzar a discutir la problemática de los alquileres, en la actualidad tan relevante como invisibilizada.

Por Natalia Cosacov
Noviembre de 2012

INFORME DE
VIVIENDA Y
HÁBITAT

Resumen

Uno de los desafíos que tenemos por delante en materia habitacional es lograr desarmar la fuerte identificación entre seguridad, vivienda adecuada y propiedad de la vivienda. Esto es importante porque, a la hora de elaborar políticas públicas, el Estado puede promover una verdadera política estatal de alquileres capaz de incidir en el mercado, logrando plantear condiciones tales que eviten que el inquilino sea un sujeto vulnerado en sus derechos, que en su condición de inquilino pueda realizar el derecho a la vivienda adecuada, que no deba destinar cantidades insostenibles de su ingreso familiar al alquiler de su vivienda y que pueda tener horizontes de seguridad sin ser propietario.

Este informe procura aportar una radiografía de los hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires, como modo de comenzar a discutir una problemática tan relevante como invisibilizada.

1. Introducción

Debemos aceptar que en Argentina se vive y se percibe de manera muy diferente el hecho de ser inquilino o propietario de la vivienda en la que se habita y que esos status residenciales tienen implicancias sociales diferentes, en tanto habilitan u obstruyen el acceso a otros recursos. En Argentina, la propiedad de la vivienda es un valor muy extendido y está fuertemente ligado a estrategias de consolidación familiar y de la propia posición social. Al mismo tiempo, ser propietario permite acceder a recursos que no tiene permitido quien no posee la propiedad que habita.

En este sentido, al momento de hablar sobre alquileres es fundamental contemplar que somos parte de un contexto socio-cultural donde el valor está puesto en ser propietario de la vivienda y, desde allí, el alquiler emerge como sucedáneo a lo que se considera como el objetivo ideal. Sin embargo, no sucede lo mismo en otras ciudades del mundo, donde el alquiler no es concebido como una estrategia residencial “paliativa”, “transitoria”, sino que es visto 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. Jaramillo e Ibañez (2002) señalan que, actualmente, dentro del ámbito internacional se está atravesando una etapa de profundas redefiniciones con respecto a la visión que se tiene sobre la vivienda en alquiler, desplazando gradualmente la idea del alquiler como una forma de acceso a la vivienda que es una *transición* en el camino de concretar la propiedad de la vivienda. Gradualmente se comienzan a vislumbrar los aspectos positivos de esta estrategia residencial: entre ellos, la mayor flexibilidad de acuerdo al ciclo de vida de los hogares que se agrandan y se achican requiriendo distintos tipos de vivienda, una maleabilidad mayor en función de los requerimientos de localización por la actividad laboral, entre otros aspectos.

Podríamos indagar acerca de la génesis del valor de “ser propietario”, cómo surgió, qué significó en el contexto argentino, pero ello escapa a este escrito. Sí vale decir que seguramente han influido la inestabilidad económica, los reiterados períodos inflacionarios, la desvalorización de la moneda,



factores que han promovido que buena parte de la seguridad en la posición social se consolide con el acceso a la propiedad.

El desafío que tenemos por delante es lograr desarmar esa fuerte identificación entre seguridad, vivienda adecuada y propiedad de la vivienda que se ha dado en el contexto argentino. Esto es importante porque, a la hora de elaborar políticas públicas, el Estado puede promover una verdadera política estatal de alquileres capaz de incidir en el mercado, logrando plantear condiciones tales que eviten que el inquilino sea un sujeto vulnerado en sus derechos, garantizándole el derecho a una vivienda adecuada, otorgando horizontes de previsibilidad, regulando el mercado de suelo para que no deba destinar una porción insostenible de su ingreso familiar al alquiler de su vivienda y, finalmente, diseñando instrumentos a fin de que estos hogares no estén privados de acceder a otros recursos por ser inquilinos.

Este breve informe procura realizar un primer aporte a este debate necesario, contribuyendo con una radiografía de los hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires, para comenzar a discutir una problemática tan relevante como invisibilizada.

2. El alquiler: una relación social

Si bien el sentido común nos lleva a pensar que la propiedad es la relación de una persona con una cosa, es preciso pensar en qué medida es, antes que nada, una relación social, que consiste en la capacidad que tiene una persona de excluir a otras del uso o beneficios de algún bien. El alquiler de un inmueble es posible a partir de esa situación. Precisamente, consiste en que el propietario de una vivienda le otorga a otro (el inquilino) de manera transitoria el derecho a usar y gozar de ese bien a cambio de dinero y bajo determinadas condiciones.

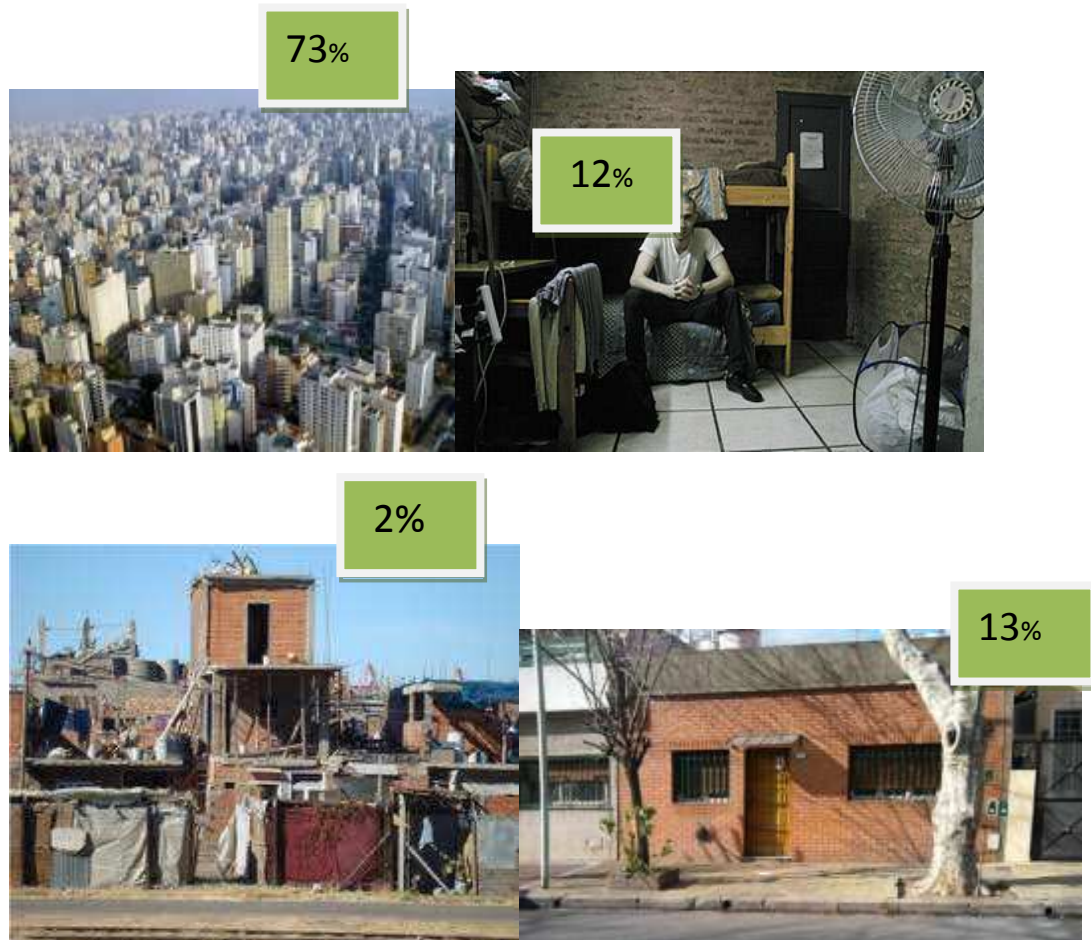
El alquiler, como relación social, es tal más allá de la existencia o no de un contrato formal. Es importante hacer esta distinción porque, en la Ciudad de Buenos Aires, hay un 30% de hogares (343.443 hogares) que alquilan el lugar donde residen, pero no todos tienen contrato “formal” de alquiler. Curiosamente, el Censo de Población, Hogares y Viviendas no registra esa distinción.

De los hogares inquilinos, la mayoría alquilan departamentos (73%); siguen luego los que alquilan casas¹ (13%); un 12% habita en piezas de inquilinato, pensión u hotel; y, finalmente, un 2% de los hogares inquilinos habita en viviendas precarias².

¹ Nos referimos a Casas tipo A. El Censo considera “casa” a toda vivienda con salida directa al exterior (sus moradores no pasan por patios, zaguanes o corredores de uso común) y distingue entre Casa tipo A y Casa tipo B. En estas últimas, consideradas precarias, se engloban a todas aquellas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda; no dispone de retrete con descarga de agua; tiene piso de tierra u otro material precario.

² Englobamos en esta categoría a los hogares inquilinos que residen en casas tipo B, ranchos, casillas, locales no construidos para habitación o vivienda móvil. Respecto a esto último cabe una aclaración: es altamente probable que sea

Hogares inquilinos por tipo de vivienda. 2010. Ciudad de Buenos Aires³.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población, Hogares y Viviendas 2010-INDEC.

Entre la población inquilina podemos distinguir aquellos hogares que viven en viviendas deficitarias por su tipología, es decir, en casillas, ranchos, cuartos de inquilinatos, hoteles o pensiones, donde los problemas constructivos se superponen y conviven con situaciones de hacinamiento críticas. Los hogares inquilinos en estas condiciones son 50 mil, esto quiere decir que un 4% de los hogares de la ciudad viven alquilando viviendas deficitarias. En realidad, ese número es probablemente mayor porque el Censo en estos casos tiene un subregistro.

mucho más que un 2% (6.425 hogares) el porcentaje de quienes alquilan este tipo de vivienda, si tenemos en cuenta que gran parte de lo construido en las villas –expresado en una densificación en altura– son habitaciones que se destinan al alquiler informal. Al momento del Censo, muchas personas optan por no declarar que son inquilinos e incluso quien les alquila les pide que no declaren.

³ Datos según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. El censo, repetimos, releva hogares inquilinos sin importar si hay o no un contrato formal de alquiler.

A la vulnerabilidad vinculada a la precariedad del hábitat se suma también la vulnerabilidad jurídica, puesto que este tipo de hogares alquilan casi en su totalidad sin mediar un contrato formal, por lo que tienen menos recursos para hacer valer sus derechos y, por lo tanto, se ven expuestos a mayores grados de arbitrariedad y vulnerabilidad.

Es común creer que estos inquilinos, por circular dentro del llamado “mercado informal”, pagan menos que aquellos que lo hacen en el “mercado formal”. Sin embargo, lo que a muchos hogares los lleva a tener que alquilar una pieza en una pensión o en una villa no es siempre el valor del alquiler sino también las condiciones que se exigen. Cuando se alquila una vivienda en el mercado formal, las inmobiliarias exigen garantías inmuebles con, en muchos casos, requisitos particulares ciertas veces difíciles de cumplir, como el que la garantía sea de un inmueble de la propia Ciudad de Buenos Aires y/o de un familiar cercano. También se exige recibo de sueldo, algo que muchos jefes de hogar no tienen porque forman parte de ese conglomerado de trabajadores en negro, aun teniendo un ingreso que les permitiría afrontar el alquiler. Según datos de la Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires (CIBA), una habitación en un hotel, pensión o inquilinato puede costar entre 1200 y 1800 pesos. Un monto similar a lo que puede costar el alquiler de un departamento de un ambiente e incluso de dos en algunos barrios de la Ciudad.

A pesar de que los hogares que alquilan una habitación están incluidos en el Art. 27 de la Ley de Locaciones Urbanas, que las menciona como “Locaciones encubiertas”⁴, lo cierto es que sus inquilinos se ven sometidos de manera cotidiana a un trato de “pasajeros transitorios”, lo que permite al encargado o dueño del hotel o pensión el derecho de admisión, modificar el cuadro tarifario de manera arbitraria e incluso desalojarlos sin mediar motivo alguno y sin orden judicial. Según la Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires, cada año se suman, en promedio, cinco mil grupos familiares desalojados. Lo mismo acontece con aquellos hogares que alquilan en villas y asentamientos, que también ven restringida su vida doméstica a una habitación y están sometidos a las arbitrariedades de quienes les alquilan.

A grandes rasgos, podemos decir que, a mayor “formalidad”, menores niveles de vulnerabilidad. Sin embargo, aún los hogares que tienen contratos de alquiler de manera formal sufren arbitrariedades. Desde un punto de vista normativo, la legislación vigente⁵ es poco protectora de los inquilinos en general. A su escaso carácter protectorio se suma un incumplimiento generalizado de diversos puntos de esa ley. Es sabido que, a pesar de que en su artículo 7º se prohíbe solicitar pagos anticipados por períodos mayores a un mes, actualmente se está pidiendo incluso hasta más de dos meses en concepto de pagos adelantados. Si en la operación media una inmobiliaria, también exige una comisión que varía entre uno y tres veces el valor del alquiler mensual.

⁴ En su Art. 27, la Ley 23.091 de locaciones urbanas dispone que los inmuebles que carezcan de autorización, permiso o habilitación para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar no gozarán de aptitud comercial, considerando las relaciones con sus ocupantes como locaciones.

⁵ Ley Nacional Nº 23.091 de 1984.

3. Más allá de la formalidad/informalidad

Ahora bien, es central poder comprender que, más allá de la distinción que se puede hacer entre “mercado formal” e “informal” de alquileres, ambos están entrelazados por una única problemática común: lo que está en juego siempre es el acceso a una vivienda por parte de hogares que no tienen los recursos para comprarla; es, en este sentido, una estrategia habitacional. Ambos mercados están relacionados en su funcionamiento: el precio de los alquileres en el mercado formal y las condiciones que se piden presionan sobre el mercado informal de alquileres, llevando a que hogares que no pueden afrontar las condiciones en el mercado formal terminen alquilando una habitación en un hotel, pensión o inquilinato o una habitación en una villa. Así, las restricciones para ingresar al mercado formal impactan en mercado informal, elevando sus precios.

La distinción entre “mercado formal” y “mercado informal” está unida por una única lógica estructural que se vincula a cómo los hogares, de acuerdo a sus recursos, consiguen acceder a una vivienda, que es el punto en el que comienza el derecho a la ciudad: tener acceso al suelo urbano y a la vivienda, para desde allí poder usar y gozar de los servicios, bienes y mercados de trabajo que posibilita la aglomeración urbana. En un contexto de creciente aumento del valor de las viviendas, de ausencia de políticas de intervención sobre el suelo urbano orientadas a facilitar su acceso por parte de la población de estratos medios y bajos y de un difícil acceso al crédito hipotecario, alquilar una vivienda se torna una estrategia socialmente relevante para resolver dónde vivir.

4. ¿Hacia una inquilinación de la Ciudad de Buenos Aires?

Los datos del Censo 2010 muestran cambios significativos respecto al 2001. Hace diez años, casi el 68% de los hogares vivía en una vivienda de la que eran propietarios con todas las de la ley y sólo un 22% era inquilino. Mientras que, actualmente, disminuyó la cantidad propietarios a un 56% y aumentaron a un 30% los hogares que alquilan la vivienda en la que habitan.

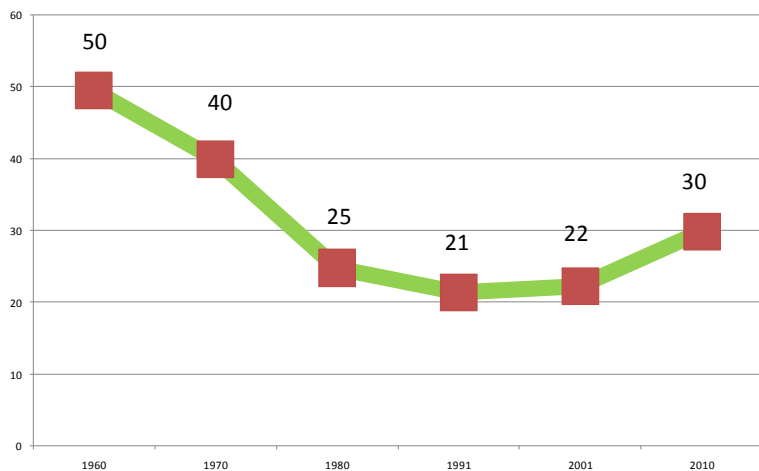
Gráfico 1. Hogares inquilinos y propietarios del terreno. Ciudad de Buenos Aires. Año 2001 y 2010.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población, Hogares y Viviendas 2010-INDEC

Es decir, la práctica de alquilar una vivienda como forma de acceder a ella se ha extendido en los últimos diez años. Si tomamos una escala de tiempo mayor, vemos que, históricamente, desde mediados del siglo XX, los hogares inquilinos venían disminuyendo año tras año en la ciudad. Mientras en 1960 el 50% de los hogares alquilaba, en el 2001 representaban el 22%. Sin embargo, esa tendencia descendente podría estar modificándose, puesto que se observa un aumento significativo desde ese entonces a la fecha.

Gráfico 2. Hogares inquilinos. Ciudad de Buenos Aires. 1960-2010.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población, Hogares y Viviendas 2010, 2001-INDEC y Rodríguez, MC (2009).

La disminución constante que se registró desde mediados de siglo respondió a diversos factores, algunos de orientación opuesta. Hacia fines de los años '40 se produjeron cambios en el mercado inmobiliario vinculados al desarrollo de créditos individuales para la compra de vivienda y a una serie de medidas regulatorias sobre el mercado de alquileres. En el año 1948 se dicta la Ley de Propiedad Horizontal⁶, que abre el acceso a la compra de la vivienda que, hasta ese momento, los hogares alquilaban. Se trataba de los antiguos “edificios de renta” que pertenecían a un mismo propietario. Esta ley estuvo acompañada por un importante otorgamiento de créditos para sectores medios y bajos a través del Banco Hipotecario Nacional. Al mismo tiempo, en 1949 se aplica la ley de congelamiento de alquileres y se establecen regulaciones que prohibían los desalojos⁷. Con este paquete de políticas, por un lado se facilitaba la compra de viviendas, aumentando la cantidad de hogares propietarios, al tiempo que el alquiler dejaba de ser un buen negocio para quienes querían obtener rentas.

Décadas después, otro conjunto de políticas de una orientación opuesta también impactaría disminuyendo la cantidad de hogares inquilinos en la ciudad. Durante la última dictadura militar, la desregulación de los alquileres implicó una significativa oleada de desalojos de familias inquilinas, al tiempo que se implementó la política de erradicación de villas. Esto trajo como consecuencia una disminución de los hogares inquilinos y un desplazamiento de todas las situaciones irregulares de tenencia hacia la provincia, específicamente, hacia el segundo y tercer cordón del Gran Buenos Aires.

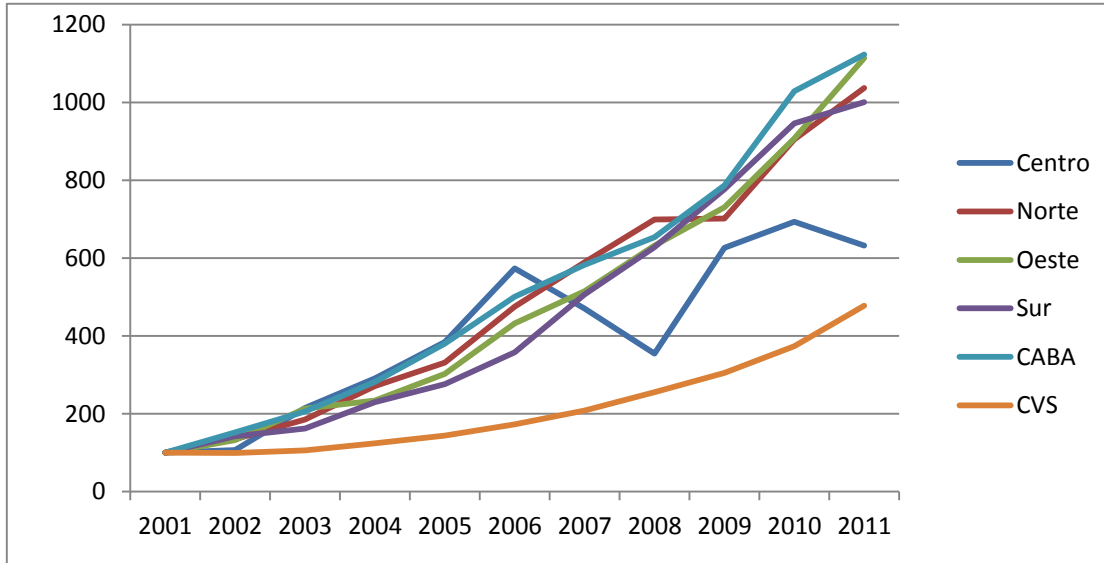
El Censo 2010 está señalando que esa constante histórica de disminución de los hogares inquilinos puede estar revirtiéndose. Esto puede deberse a diferentes cuestiones: por un lado, el creciente aumento del precio del suelo y, con ello, del precio de las viviendas, tanto las usadas como nuevas, hace cada vez más difícil el acceso a la compra de una vivienda. Pero, al mismo tiempo, es probable que la recomposición salarial luego de la devaluación del 2002 haya permitido que el alquiler sea la estrategia que le hace posible a algunos jóvenes independizarse de sus hogares paternos alquilando una vivienda o que hogares que compartían la vivienda con otros hayan podido vivir menos hacinados alquilando su propia vivienda.

Sin lugar a dudas, si ha habido una mejora en el ingreso, lo cierto es que no ha sido suficiente para que una gran mayoría de familias puedan comprar la vivienda en la que habitan, dado que los precios del suelo aumentaron más que los salarios, como se muestra en el Gráfico 3, donde se aprecia la diferencia entre el incremento de los precios del suelo en todas las zonas con predominio de uso residencial y el del salario medio.

⁶ Ley 13.512.

⁷ Ley 13.581.

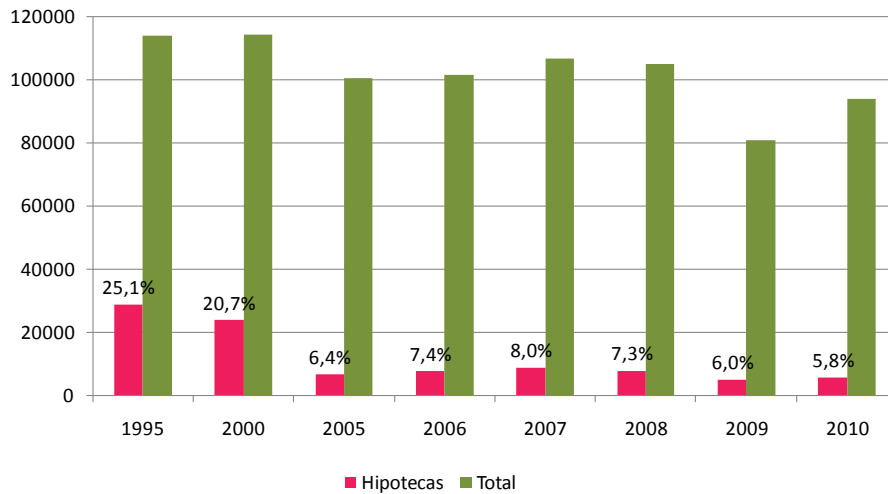
Gráfico 3. Coeficiente de variación del precio del suelo en \$ según zonas y coeficiente de variación salarial. Ciudad de Buenos Aires. 2001/2011 (Base 100=2001)



Fuente: elaboración propia en base a datos Mercado Inmobiliario de la Base de Datos de la DGEyC.

A esa brecha cada vez mayor que separa el precio de venta de las viviendas y el salario de los hogares hay que sumarle el escaso acceso al crédito. Como se muestra en el siguiente gráfico, el impacto de las hipotecas en la compra-venta de inmuebles ha tendido a disminuir, representando en el 2010 sólo el 5,8% de las operaciones de compra-venta. Esto quiere decir que, de cien operaciones de compra y venta, sólo seis se hacen con crédito hipotecario.

Gráfico 4. Compra-venta con hipoteca sobre el total de compra-ventas anuales. Ciudad de Buenos Aires. 1995/2010.



Fuente: Datos de Reporte Inmobiliario del Mercado Inmobiliario del Banco de Datos de la Dir. Estadísticas del GCBA.

Incluso si un hogar logra acceder a un crédito hipotecario, hoy existe –a diferencia de otros momentos históricos– una importante diferencia entre pagar un alquiler o pagar la cuota de un crédito y esta brecha aumenta en función del ahorro previo con el que cuentan los hogares al momento de solicitar un crédito.

Como se observa en los siguientes cuadros, si una familia que alquila quisiera comprar esa vivienda y suponiendo que accede a un crédito hipotecario, debería destinar un dinero mensual equivalente a dos o tres veces el valor del alquiler, esto además considerando que dicho hogar poseyera un ahorro del 30% del valor de la propiedad.

Cuadro 1. Relación alquiler/cuota de crédito. Distintos escenarios.

Dpto. 2 ambientes

Barrio	Alquiler	Precio venta	Cuota créd.	cuota/alq
Almagro	1.820	425.000	5.500	3
Pque.Patricios	1.520	180.000	2.750	2
San Cristobal	1.585	347.500	4.600	3
Barracas	1.730	350.000	4.600	3

Dpto. 3 ambientes

Alquiler	Alquiler	Precio venta	Cuota créd.	cuota/alq
Almagro	2.280	440.000	5.900	3
Pque.Patricios	1.900	325.000	4.150	2
San Cristobal	2.110	350.000	4.600	2
Barracas	2.245	360.000	5.000	2

Nota: el calculo se realizó en base al crédito que ofrece el Banco Ciudad con tasa combinada y considerando un ahorro previo del 30% del valor de la propiedad. Datos Mercado Inmobiliario del Banco de Datos de la Dirección Estadística de la GCBA. Marzo 2012.

Así, en un contexto de aumento del precio del suelo y de un ingreso medio que va por detrás de esa apreciación, el alquiler se torna una estrategia de acceso a la vivienda, puesto que se mueve mucho más ligado a la dinámica salarial.

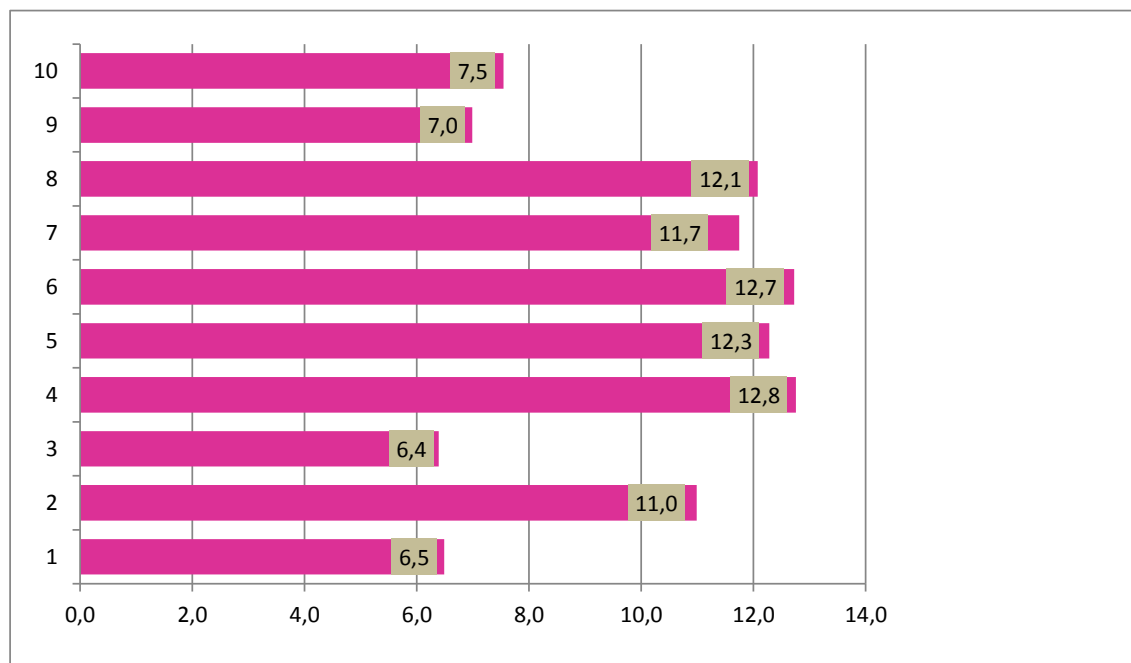
¿Cuál es el ingreso de los hogares inquilinos?

El gráfico 5 muestra la distribución de los hogares inquilinos según el decil de ingreso total familiar. Como se puede apreciar, los hogares inquilinos son heterogéneos en lo que se refiere a ingresos. Es decir, el alquiler como estrategia residencial no es exclusivo de un sector social. Sin embargo, el gráfico muestra una importante concentración de los hogares inquilinos entre el decil 4 y 8, esto es, el 60% de los hogares inquilinos tiene un ingreso total familiar que oscila entre los 4.000 y los 11.000 pesos.

Es en los tramos intermedios de ingresos donde la dificultad para conseguir financiamiento hipotecario se torna relevante, debido a que los hogares suelen no calificar para un crédito hipotecario en las condiciones usuales, aun cuando su poder adquisitivo les permitiría acceder a dicho financiamiento bajo otras condiciones. Muchos hogares de este sector no postulan para programas de vivienda social pero tampoco para comprar una vivienda, no pueden acceder a créditos hipotecarios y tampoco a los planes de barrios sociales.

La proporción de hogares inquilinos tiende a disminuir a medida de que los ingresos son más bajos y más altos. Es decir, hacia los polos más ricos y más pobres el alquiler pierde fuerza como estrategia residencial.

Gráfico 5. Hogares inquilinos según decil de Ingreso Total Familiar. 2012.

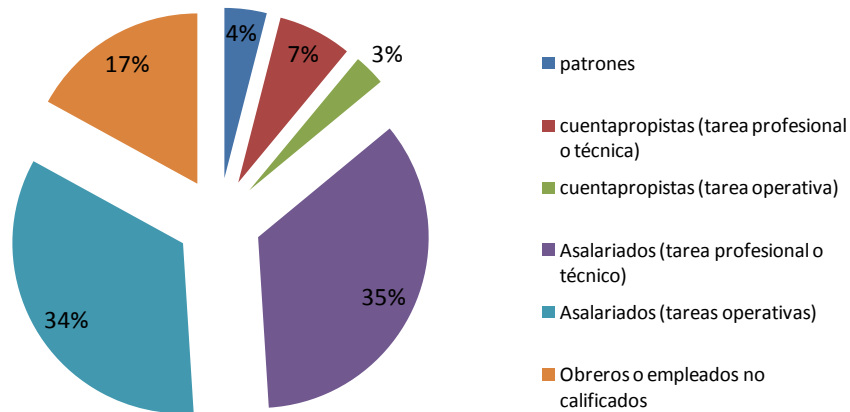


Fuente: Se tomó el Ingreso Total Familiar según EPH 2do. Trimestre de 2012-INDEC. Para ingreso medio, mínimo y máximo de cada decil, ver Anexo.

Por otra parte, como este consumo es indispensable y no se puede comprimir indefinidamente en el mismo grado en que los ingresos se reducen, es claro que, a menores ingresos, el alquiler como gasto de los hogares ocupa una proporción mayor. Hemos dicho ya que, aún en las situaciones de alquiler informal, el precio de los alquileres ronda entre los 1200 y 1800 pesos.

Ocupación de los jefes de hogares inquilinos

Ahora bien, si observamos la inserción en el mercado laboral de los jefes de hogares, la mayoría de los jefes de hogares inquilinos son asalariados (69%), siguen luego los obreros o empleados no calificados (17%), los cuentapropistas (10%) y finalmente un 4% son patrones.

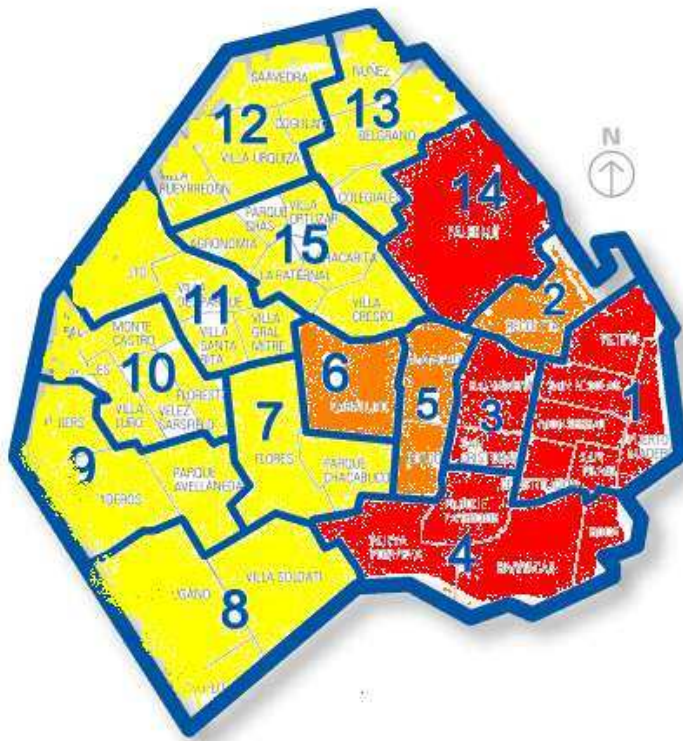


Fuente: Encuesta Permanente de Hogares continua. 2do. trimestre 2012- INDEC

Así, podemos decir que, mayoritariamente, las características de los hogares inquilinos remiten a familias que tienen trabajo pero no pueden acceder a la casa propia, tienen margen para una cuota pero la falta de crédito y su costo hacen que el alquiler de la vivienda se torne una estrategia habitacional.

5. El alquiler y su distribución geográfica

Dijimos que en Ciudad de Buenos Aires hay casi un 30% de hogares inquilinos. Sin embargo, algunas Comunas tienen mayor población inquilina que otras. En el gráfico siguiente, hemos distinguido en rojo las Comunas que tienen mayor proporción de hogares inquilinos: la Comuna 1 con un 40,2%, la Comuna 3 con 37% de hogares inquilinos, la 14 que de sus hogares 33% son inquilinos y la Comuna 4 con un 32,2%⁸ de hogares inquilinos.



Fuente: Encuesta Anual de Hogares 2011 – Dir. Estadísticas-GCBA.

La distribución territorial de los hogares inquilinos nos permitiría afirmar que, del lado de la demanda, es posible decir que la pauta territorial que guía a los hogares es la búsqueda de la centralidad: se privilegian zonas que posibilitan el consumo de servicios y bienes y sobre todo el acceso al mercado de trabajo. Son comunas con una red amplia de conectividad con el centro de la ciudad y, particularmente la Comuna 4, con el conurbano.

⁸ Los datos disponibles del Censo 2010 no permiten realizar la distribución geográfica de los hogares inquilinos. Recurrimos en este apartado a la Encuesta Anual de Hogares 2011 que permite saber, por comuna, qué porcentaje de sus hogares es inquilina.

Mirado desde el lado de la oferta, la mayor presencia de hogares inquilinos en las Comunas 1, 3 y 4 –y dejando de lado la Comuna 14⁹– tendría relación también con el hecho de que allí se concentra la oferta de habitaciones en hoteles-pensión e inquilinatos. La comuna 1, 3 y 4 concentran casi el 60% de los inquilinatos y hoteles-pensión de la ciudad. Por otra parte, en la Comuna 4 y en la Comuna 1 se localizan algunas de las villas más pobladas de la ciudad, donde el alquiler es cada vez más frecuente.

5.1 La disputa por la centralidad: intervenciones urbanas y necesidades habitacionales

Interesa particularmente detenernos en el dato de la gran concentración de inquilinos en la comunas 1,3 y 4, ya que se trata de Comunas que están siendo objeto de intervenciones urbanas –quizás las de mayor envergadura del gobierno actual– y que tendrán un fuerte impacto en el valor del suelo. Si bien esta cuestión será objeto de un próximo informe, nos interesa señalar brevemente que la valorización del suelo que estos proyectos detonarán sin duda impactará en el precio de las viviendas y en el valor de los alquileres. Así, los hogares inquilinos que viven en esas zonas son la población que más riesgos tiene de ser expulsada ante el proceso de apreciación del suelo que resulta de esas intervenciones. De hecho, hace unos días, la Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires y el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) han manifestado que "todas las organizaciones que trabajamos la problemática estamos percibiendo un incremento de los desalojos, sobre todo violentos y desde hace algunos meses la cosa se puso brava en la zona sur"¹⁰.

Desde el modo en que el macrismo concibe este tipo de intervenciones y su orientación general de la ciudad, los efectos sociales de estas intervenciones no aparecen como un problema, toda vez que el foco está puesto en el valor del suelo como indicador de desarrollo urbano (Cfr. Jajamovich, 2012). Sin embargo, debería ser una preocupación central la vulnerabilidad de los hogares inquilinos respecto de políticas tendientes a la valorización de estas zonas. Mientras que los hogares propietarios de la vivienda ante determinadas intervenciones ven acrecentar su patrimonio porque se valoriza su propiedad, los inquilinos deben afrontar el aumento del alquiler en una zona que se va cotizando cada vez más.

Casos como el Distrito Artístico en La Boca y el Polo Tecnológico en Parque Patricios y el Centro Cívico en Barracas deberían contemplar estas situaciones. Lo mismo sucede con el proyecto de ampliar la Diagonal Sur, iniciativa que, si no contempla la situación de los inquilinos que residen esa área central, tendrá como efecto la expulsión hacia áreas periféricas de un importante volumen de población que no podrá afrontar los elevados precios de los alquileres resultado de la valorización de la zona, pero también de cambios de usos que en general acompañan a este tipo de intervenciones.

⁹ En cuanto a los “departamentos” –recordemos que es el tipo de vivienda donde reside el 73% de los hogares inquilinos–, es una tipología que se distribuye de manera bastante pareja en todas las comunas de la ciudad, pero se destacan la Comuna 14 y la 15 como las que mayor cantidad de departamentos concentran.

¹⁰ Declaraciones ante el Diario Z, en nota publicada el 9/11/2012. Disponible en <http://www.diarioz.com.ar/nota-11526-informe-z-desalojos.html>

6. Algunas reflexiones finales

El creciente aumento de los hogares inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires coloca la cuestión de los alquileres como un tema que debería ser prioritario en la agenda pública. El alquiler es cada vez más una estrategia residencial que despliegan los hogares para acceder a un lugar donde residir.

Mostramos que esta estrategia está presente entre hogares pertenecientes a los estratos medios y bajos y que la mayoría se ubican en los estratos intermedios en función de sus ingresos. Al observar su inserción laboral, también detectamos que la gran mayoría de los hogares inquilinos tienen jefes de hogar asalariados.

En función de su distribución geográfica, pudimos mostrar que los hogares inquilinos se concentran en la zona céntrica de la ciudad. Precisamente por eso, afirmamos que el alquiler es uno de los modos predominantes que adopta la residencialidad en esa zona. Teniendo en cuenta eso es que afirmamos que es fundamental que en la normativa que da origen a proyectos de renovación urbana o a la creación de algún distrito o polo exista un apartado que contemple instrumentos para que el impacto de esas iniciativas en el valor del suelo no se traduzca en una expulsión de los hogares inquilinos. Si se quiere construir residencialidad en el centro y potenciar la mixtura social, este tipo de intervenciones debería ir acompañada de medidas que preserven la población inquilina.

En un informe anterior (Petrelli, 2012), hemos propuesto instrumentos locales para crear una regulación más protectora de los inquilinos y especialmente frente a este tipo de proyectos, porque entendemos que la búsqueda de instrumentos que permitan intervenir sobre alquileres locales responde al convencimiento de que la intervención estatal sobre dicha problemática es una herramienta más, entre otras, que debe colaborar en garantizar el derecho a la ciudad y en disminuir las desigualdades sociales y urbanas en la ciudad.

En tal sentido, es prioritario elaborar políticas de intervención y regulación de los alquileres que contribuyan a garantizar la vivienda adecuada y la seguridad más allá de la tenencia bajo la forma de propiedad.

Bibliografía

- **Jajamovich, Guillermo.** 2012. “Apuntes para una crítica al Modelo Territorial. Informe del Laboratorio de Políticas Públicas”. Disponible en <http://www.lpp-buenosaires.net>
- **Jaramillo, Samuel e Ibañez, Marcela.** 2002. “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia”. Documento CEDE. Disponible en <http://economia.uniandes.edu.co/publicaciones/D2002-14.PDF>
- **Petrelli, Hernán.** 2012. “Instrumentos jurídicos para una política pública local sobre alquileres. Informe del Laboratorio de Políticas Públicas”. Disponible en <http://www.lpp-buenosaires.net>
- **Rodríguez, María Carla.** 2009. *Autogestión, políticas de hábitat y transformación social*. Buenos Aires: Espacio.
- **Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.** 2010. “La política de vivienda y el mercado de alquiler en Argentina”. Presentación realizada en la I Reunión del Comité Técnico de Alquiler Social, 2 y 3 de diciembre de 2010, Montevideo, Uruguay. Disponible en <http://www.vivienda.gov.ar>

Fuentes

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

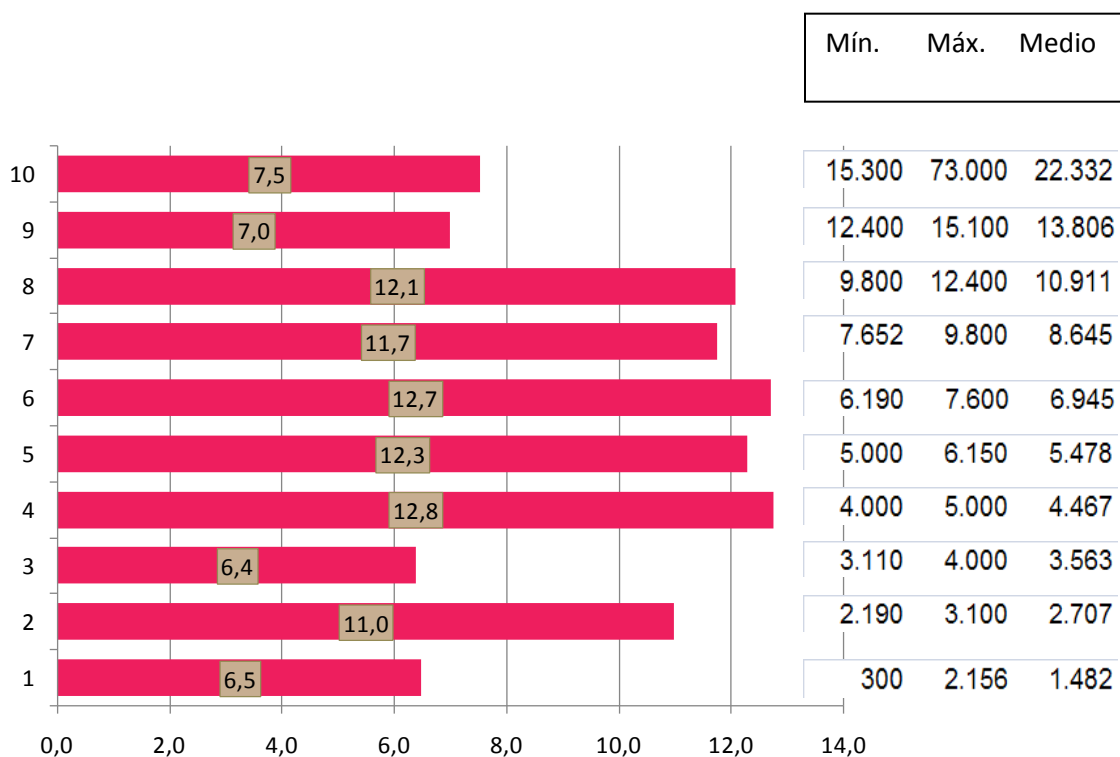
Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

Encuesta Anual de Hogares 2010.

Encuesta Permanente de Hogares 2012.

Anexo 1

Ingreso mínimo, máximo y medio por decil de ITF



Fuente: EPH 2012. Se tomó el ITF según EPH 2do. Trimestre de 2012 (INDEC)

