

LA VIVIENDA EN ALQUILER Y EL ACCESO AL HÁBITAT EN EL CONTEXTO URBANO DESIGUAL LATINOAMERICANO. CASO CIUDAD DE CÓRDOBA.

Alejandro Luis Brunelli Giorgis

Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat – FAUD UNC

a_brunelli@hotmail.com

RESUMEN

América Latina es la región más urbanizada y desigual del planeta. Si bien las ciudades se consideran centros de oportunidades, los patrones de producción, distribución y consumo, sumados a antiguos desafíos estructurales, dificultan la inclusión social y el acceso universal a los beneficios del desarrollo urbano. De hecho, en esta región, en las últimas décadas se habla de una urbanización de la pobreza, lo cual junto a los nuevos modos de apropiación del espacio y a la internacionalización de la economía de mercado, han repercutido en ciudades más extensas y han puesto de manifiesto diversos procesos de expulsión de sectores socioeconómicos de bajo nivel. Como consecuencia de estas transformaciones, quienes que no cumplen con los requisitos planteados por el mercado deben recurrir a otras lógicas- en general consideradas ilegales o informales- o al subsidio estatal para acceder al suelo urbano, la vivienda y los servicios asociados. El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y en otros países de la región en los últimos años. Según censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino; en las grandes ciudades entre el 25 y el 30%. En forma paralela, un número importante de hogares no pueden acceder al alquiler por las rígidas limitaciones que el sistema impone, agravadas por las fuertes desigualdades y abusos en las relaciones entre propietarios e inquilinos/as, tanto en el mercado formal como en el informal. La Ciudad de Córdoba no fue una excepción y se unió a la dinámica espacial mercantilizadora. El presente trabajo propone indagar sobre el crecimiento urbano y de la inquilinización en la Ciudad de Córdoba, estableciendo relaciones con el contexto socio-económico desigual y los desafíos del acceso al hábitat en América Latina. Se analizarán experiencias existentes al respecto, en la búsqueda de una política habitacional integral y una ciudad más equitativa y sostenible.

PALABRAS CLAVE: Vivienda en Alquiler – Acceso al Hábitat – Política habitacional – Desigualdad Urbana

Introducción

América Latina, donde se encuentran dos de las ciudades más grandes del mundo (São Paulo y Ciudad de México) y otras dos que superan los 10 millones de habitantes cada una (Río de Janeiro y Buenos Aires), es la región más urbanizada del planeta y también la más desigual. Según datos de la CEPAL (2017), el 77% de la población vivía en localidades de más de 2.000 habitantes en 2014 y se estima que esa proporción aumentará al 85% en 2030. Si bien las ciudades se consideran centros de

oportunidades y crecimiento, los patrones de producción, distribución y consumo, sumados a antiguos desafíos estructurales de las economías urbanas, dificultan la inclusión social y el acceso universal a los beneficios del desarrollo urbano.

De hecho, en esta región, en las últimas décadas se habla de una “urbanización de la pobreza”, lo cual junto a los nuevos modos de apropiación del espacio y a la creciente internacionalización de la economía de mercado, han repercutido en una ciudad más extensa, dispersa y menos densa (Abramo, 2012) y han puesto de manifiesto diversos procesos de expulsión de sectores socioeconómicos de bajo nivel (Sassen, 2015). Como consecuencia de estas transformaciones, los sectores poblacionales que no cumplen con los requisitos planteados por el mercado deben recurrir a otras lógicas- en general consideradas prácticas ilegales o informales- o al subsidio estatal para acceder al suelo urbano, la vivienda y los servicios asociados (Clichevsky, 1990).

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y en otros países de la región en los últimos años. Según censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino; en las grandes ciudades se registran cifras de entre el 25 y el 30%¹. Este proceso significativo de “inquilinización” de los hogares que se verificó en el último decenio revirtió una tendencia histórica creciente de acceso a la vivienda en propiedad. Los motivos que explican este proceso pueden rastrearse en la creciente brecha que se pronunció en la última década entre el salario y valor del suelo en las ciudades, lo cual tuvo sus efectos en un aumento en las posibilidades de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra (Cosacov, 2012; Zapata, 2015).

En forma paralela, un número importante de hogares no pueden acceder al alquiler por las rígidas limitaciones que el sistema impone, agravadas por las fuertes desigualdades y abusos en las relaciones entre propietarios e inquilinos, tanto en el mercado formal como en el informal. Esto explica, por un lado, el aumento significativo de los casos de hacinamiento o convivencia familiar y, por el otro, el crecimiento de las penurias de los hogares de las franjas de menores ingresos, para los que solo resulta accesible la tenencia precaria o informal. Al decir del Conceso Nacional para un Hábitat Digno² (2016), *“el alquiler social debe ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas del país y debe incluir medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio social para los hogares no propietarios de escasos recursos que presenten un alto nivel de vulnerabilidad, entre otros mecanismos”*.

Y no sólo urbanización de la pobreza, sino según autoras, “feminización de la pobreza”, concepto que ha permitido la comprensión del aporte de la función naturalizada, por lo tanto no biológica, del cuidado a la acumulación de capital y riquezas (Federici, 2013). *“Las mujeres habitan con creces la mitad de las ciudades latinoamericanas, aportando desde siempre en la construcción, mejoramiento y buen habitar de los asentamientos humanos. A pesar de lo expuesto, éstas junto a diversos grupos han sido omitidas en calidad de sujetos del derecho a la ciudad y al conjunto de sus políticas, siendo subsumidas a conceptos neutros, tales los de familia y población”* (Falú, 2014). Persiste un abordaje de la planificación desde una mirada capitalista, colonial (o eurocentrista), patriarcal y heteronormativa, que contribuye a potenciar una mayor injusticia territorial de géneros y a profundizar las desigualdades existentes, que tienen base en la fuerte división sexual del trabajo y la brecha salarial entre clases y géneros aún imperante en nuestras sociedades.

La Ciudad de Córdoba no fue una excepción y se unió a la dinámica espacial mercantilizadora. La convergencia de inversiones del ámbito privado con el acompañamiento de las políticas públicas, modificaron el entramado y la relación de clases sociales (Boito, 2014). En ese sentido, el Estado Municipal y Provincial - desde hace más de diez años- promueven la relocalización de asentamientos informales hacia las afueras de la ciudad y la “revitalización” estratégica de barrios pericentrales, lo cual

¹ Información extraída del Censo Nacional de Población y Hogares, Argentina, 2010.

² El Consenso Nacional para un Hábitat Digno (2016) refleja el posicionamiento de las organizaciones integrantes del colectivo multisectorial Habitar Argentina respecto a instrumentalizar el enfoque de derechos en las políticas de hábitat rural y urbano en Argentina, realizado en el proceso hacia la conferencia de Hábitat III.

repercute en procesos de expulsión, segregación y gentrificación. Frente a esta disyuntiva, al igual que otras ciudades latinoamericanas, la producción social del hábitat fue consolidándose como estrategia de acceso a suelo y a la vivienda por parte de los sectores pobres (Elorza y Marengo, 2009; Monayar, 2016) con un pronunciado incremento de la urbanización informal en la década de los noventa.

El presente trabajo propone indagar sobre el crecimiento urbano y de la inquilinización en la Ciudad de Córdoba, estableciendo relaciones con el contexto socio-económico desigual y los desafíos del acceso al hábitat en América Latina. Se plantea profundizar el estudio de la vivienda en alquiler y, en particular, el mercado informal del alquiler en barrios y asentamientos, reconociendo los diversos factores que conllevan a su incremento. Se mostrará un mapeo general de alquileres en Córdoba, con valores del precio de alquileres por barrios, cantidad de inquilinos/as y propietarios, relación entre el valor y el salario mínimo. Se analizarán movimientos y experiencias de resistencia existentes al respecto en el ámbito local. El resultado esperado de esta investigación es la proposición de lineamientos para una política de viviendas en alquiler para sectores carenciados, con la promoción del estado en la búsqueda de una ciudad más inclusiva, equitativa y sostenible.

Breve historia de la política habitacional y la vivienda como propiedad

En el proceso de formación del Estado Argentino hasta principios del siglo XX, los diferentes gobiernos tuvieron poca intervención en la producción de viviendas para sectores de bajos recursos, dado que respondían a una concepción liberal que delegaba en el mercado la resolución del problema (Cravino, 2016). Fue luego, en la fase de industrialización sustitutiva, con el crecimiento demográfico acelerado, cuando se reestructuró el territorio con una activación de otros centros urbanos regionales, mejorando y facilitando el acceso al suelo urbano de las clases medias y sectores populares, con la posibilidad de compra de lotes en cuotas.

En Argentina, *“es con los gobiernos de Perón que el Estado desarrolla una política pública de construcción de viviendas (en los planes quinquenales) y de creación de nuevos barrios al tiempo que se desarrolla una política pública, basado en un conjunto de disposiciones jurídicas de intervención en el mercado”* (Fernández Wagner, 2007). Se declaró la emergencia en el mercado de alquileres y restringió la libre contratación, en un tiempo donde el 63% de la población era inquilina, mediante un conjunto de decretos y leyes, que conjuntamente con la Ley de Expropiaciones, constituyeron una clara limitación a la propiedad privada. En este período se aprueban también la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal (1948) y la Ley de venta de lotes en mensualidades (14.005 de 1950), junto a una amplia política crediticia para sectores medios y medios bajos ligada al Banco Hipotecario Nacional (Ley 12.962 del '47) y la incorporación de la función social de la propiedad privada en la reforma de la Constitución de 1952, anulada por la “Revolución Libertadora” que derrocó a Perón en 1955.

Analizando la evolución del número de población inquilina en Argentina, se observa un decrecimiento abrupto desde mediados del siglo XX hasta 1980, ligado al acceso de los sectores medios a la vivienda en propiedad con las políticas del Estado de Bienestar. Esto, si bien podría ser crítico desde la concepción tradicional de lo privado, significó una mejora en las condiciones de vida de las grandes mayorías, volviéndose una cuestión problematizada con el inicio del neoliberalismo, los procesos de concentración de la riqueza y de la tierra y la financiarización de la vivienda. De hecho, en la fase de las dictaduras, neoliberalismo y crisis *“se agravó paulatinamente el acceso al suelo urbano de los sectores populares, como consecuencia de la represión y las políticas pro-mercado”* (Fernández Wagner, 2007).

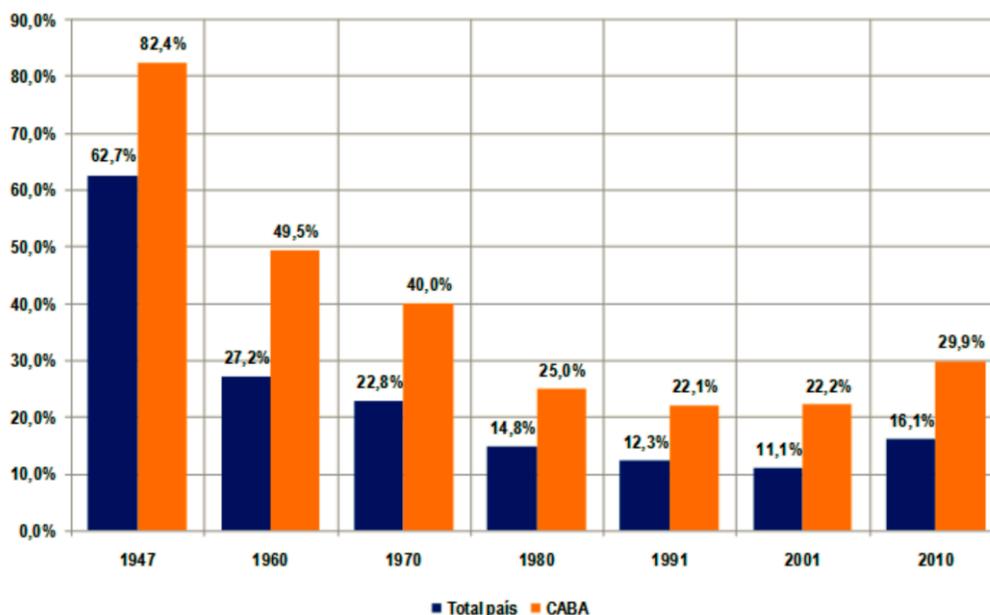


Gráfico 1. Evolución de la *inquilinización* en Argentina. Valores del país y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Fuente: Blanco (2014). “*Expandiendo el mercado de alquiler en América Latina y el Caribe*”. BID.

Finalmente, en la etapa posterior al 2000, caracterizada como “nodesarrollista”, “*se va a producir una redistribución de la riqueza basada en el reconocimiento de un conjunto de derechos sociales para los sectores populares y medios*”- con una política más integral en casos de países de la región como Brasil y Uruguay-. Pero ello conlleva una preocupante paradoja con el acceso al suelo, dada por el hecho que esta fase de desarrollo también genera un extendido proceso especulativo. La política habitacional de estas últimas décadas focaliza en la dinamización de la economía local y la generación de empleo, dejando de lado aspectos como la regulación del precio de suelo urbano y, más allá de algunas innovaciones en materia de mejoramiento, subsidios de completo y créditos para personas con terreno, reproducen la lógica “viviendista” y cuantitativa de la solución al problema habitacional.

Datos actuales y locales del proceso de “inquilinización”

El proceso especulativo, como consecuencia del boom de la construcción y la presión o demanda sobre el suelo que generó la inversión inmobiliaria de las últimas décadas, repercutió en restricciones de acceso al suelo para gran parte de la población. Para los sectores medios esto es crítico, registrándose —en la formación de nuevos hogares— un desplazamiento al mercado de alquiler, lo cual, además, impacta muy fuertemente en los procesos habitacionales de los sectores populares, ya sea porque repercute en el aumento de la demanda de alquiler en el mercado informal- lo cual explica el auge de la construcción para alquiler en las villas- o porque también repercute en el aumento de tomas de tierra y loteos fraudulentos en las periferias urbanas (Abramo, 2008; Baer, 2012; Rodríguez, Zapata, et al, 2015).

En los últimos diez años, los hogares propietarios de vivienda y terreno mostraron un decrecimiento tanto en Argentina como en la región. También se constató un incremento de la cantidad de inquilinos formales e informales. Según los últimos censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino, alcanzando un 29% en la CABA (2010) y un 27% en la Ciudad de Córdoba (2010). Este proceso revirtió una tendencia histórica de acceso a la vivienda en propiedad, resultado de la creciente brecha que se pronunció en la última década entre el salario y valor del suelo y, en consecuencia, tuvo sus efectos en un aumento en las posibilidades de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra. Por ello, el alquiler aparece como una estrategia cada vez más viable y utilizada (Cosacov, 2012).

Hogares	Censo 2001		Censo 2010	
	Can tidad	Por centaje	Can tidad	Por centaje
Propietarios	238 .261	67 %	260 .050	62 %
Inquilinos	73. 381	20 %	110 .880	27 %
Ocupantes	47. 762	13 %	43. 307	11 %

Cuadro 1. Incremento de hogares inquilinos y decrecimiento de hogares propietarios en la Ciudad de Córdoba entre períodos censales. Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población y Hogares.

Este proceso de “inquilinización” en el mercado inmobiliario formal presionó hacia un recrudescimiento de las condiciones de locación —en la mayoría de los casos, excesivas y abusivas— y provocó muchas veces un proceso de expulsión de familias de la formalidad habitacional hacia la informalidad. Se produjo una consolidación del mercado inmobiliario informal; decenas de familias se vieron obligadas a residir en inquilinatos, hoteles-pensión, villas y asentamientos (Rodríguez, Zapata, et al, 2015).

En la provincia de Córdoba existe un déficit habitacional que afecta al 48,4% de hogares (Censo, 2010), generado por problemas de hacinamiento, necesidad de mejoras sustanciales o viviendas nuevas, o porque no cuentan con títulos formales de propiedad. A la fecha son cerca de 500.000 los hogares que se encuentren con alguna dificultad habitacional. El Registro Nacional de Barrios Populares (2017) recientemente realizado, indica que sólo en el Gran Córdoba existen 133 asentamientos en donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo, ni acceso a dos o más servicios básicos como agua, energía eléctrica o red cloacal, afectando las condiciones de vida de 16.884 familias. La demanda habitacional se concentra en los sectores bajos y medios bajos, mientras que las políticas de vivienda y crediticias más importantes están destinadas para sectores medios y medios altos que solo representan el 20,7% del problema. Estos datos se ven además agravados por la estigmatización socio-espacial y la criminalización de la pobreza.

Según el mismo Censo del año 2010, 111 mil son los hogares conformados por inquilinos/as en la ciudad de Córdoba, concentrados mayoritariamente en algunos sectores de la capital (barrios indicados en el Gráfico 2). Esos doce sectores alcanzan la mitad del número total de hogares. El mercado inmobiliario moviliza millones de pesos por mes; con un valor de cinco mil pesos por vivienda, se puede calcular una cifra de 555 millones de pesos, es decir, 6.660 millones al año en la ciudad (La Voz del Interior, 2017).

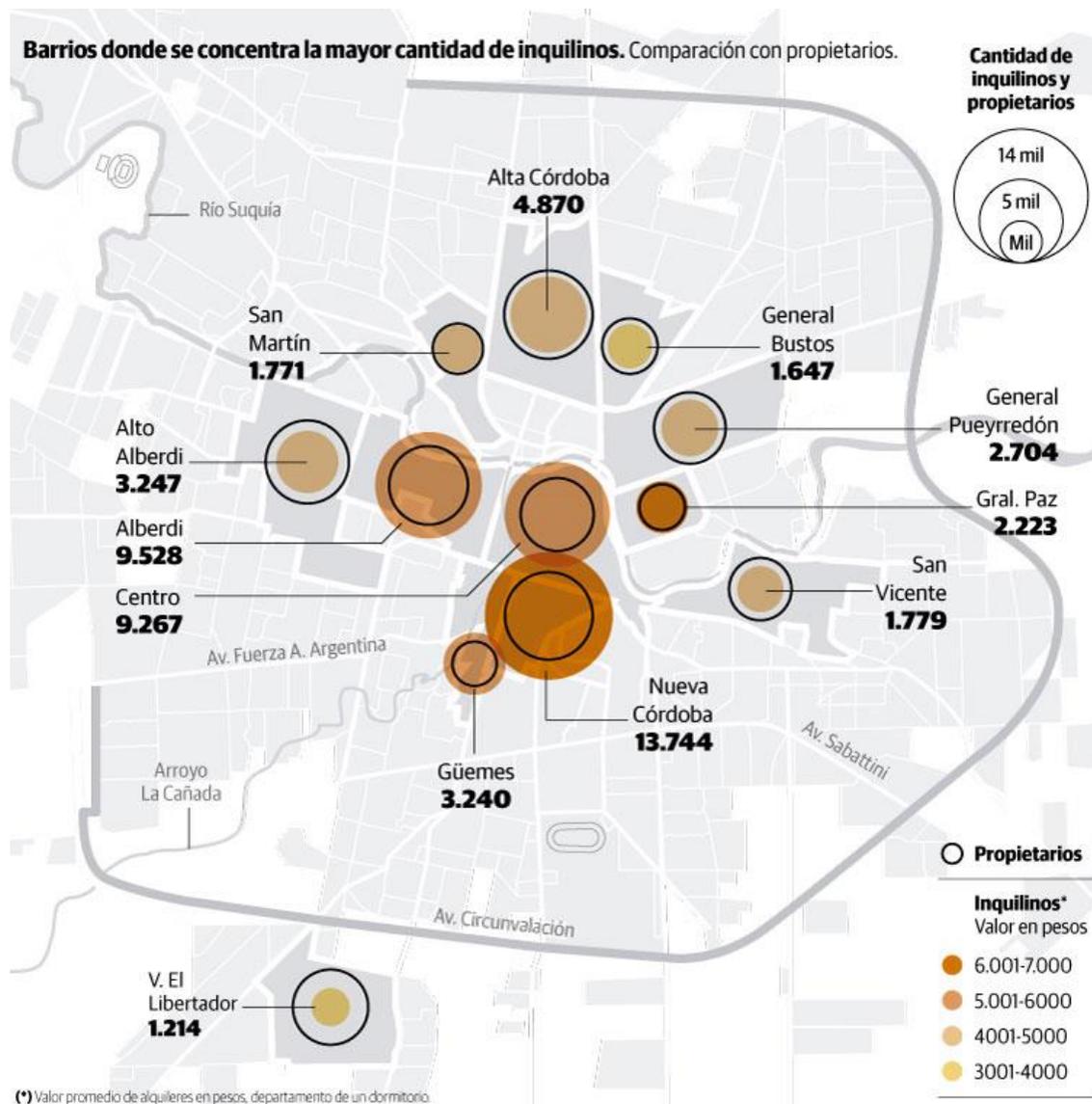


Gráfico 2. Valores del alquiler de departamentos de 1 dormitorio en los barrios donde se concentra la mayor cantidad de hogares inquilinos de la Ciudad de Córdoba. Relación con el número de hogares propietarios. Fuente: La Voz del Interior (2017).

Los departamentos de un dormitorio copan el mercado inmobiliario cordobés; el mismo análisis de los Clasificados de La Voz (2017) muestra que estos inmuebles representan casi el 60 por ciento de la oferta en barrios del área central y pericentral, relegando a los departamentos de dos dormitorios y convirtiendo a los de tres en un bien en extinción. Para el caso de los departamentos de dos dormitorios, el valor del alquiler oscila entre los 8.000 y 11.000 pesos. Esta preponderancia de la tipología de un dormitorio en la vivienda en alquiler es una gran restricción para el acceso a la misma para hogares integrados por más de dos personas. De esto se deriva una pregunta que motiva este trabajo: ¿quiénes, cómo y dónde pueden alquilar en la ciudad de Córdoba?

Analizando los precios promedio del alquiler en la ciudad en función del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM)³, el cual era de 8.860 pesos en 2017, podemos obtener algunas sugerencias al respecto de qué sectores y qué tipos de hogares pueden alquilar en cada barrio. Para este análisis se añadió el

³ Monayar, M. V. (2016) realiza una comparación de los SMVM necesarios para acceder al suelo en la Ciudad de Córdoba, mostrando las restricciones en aumento durante las últimas décadas.

valor de las expensas al valor de alquiler neto, ya que en general representa gastos ligados a la vivienda y la propiedad en sí, muchos de los cuales deberían ser afrontados por propietarios/as según el Código Civil y Comercial de la Nación. La Cámara de Corredores Inmobiliarios fijó en 2017 en 1.700 pesos el “valor orientativo” de las expensas para departamentos de un dormitorio y en 2.500 pesos para las unidades de dos dormitorios.

Barrios	Alquiler de 1 dormitorio	Relación con SMVM	Alquiler de 2 dormitorios	Relación con SMVM
Paz Nueva Córdoba - Gral.	\$8.700	0,98	\$13.500	1,52
Alberdi Centro - Güemes -	\$7.700	0,87	\$11.500	1,30
Vicente Alta Córdoba - San	\$6.700	0,75	\$10.500	1,18
Bustos V. El Libertador - Gral.	\$5.700	0,64	-	-

Cuadro 2. Relación entre el valor mensual de la vivienda en alquiler por barrios de Córdoba y el SMVM de 2017.
Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de alquileres de La Voz del Interior.

De esa relación, se pueden realizar consideraciones varias; en general, un gran impacto de lo que se tiene que destinar de un salario para alquilar una vivienda. A la vez, se hace obligatorio contar con un SMVM o más para alquilar en barrios céntricos, lo cual ya limita a las grandes mayorías de la población a escoger la localización para vivir, teniendo mayores repercusiones en hogares monoparentales y principalmente en madres solteras y mujeres jefas de hogar, dadas las diferencias salariales entre hombres y mujeres y ante la imperante división sexual del trabajo. Cabe mencionar que al aspecto económico de acceso de se suma el físico-espacial (la mayoría de viviendas o departamentos son de 1 dormitorio), lo que hace aún más restrictiva la opción de alquiler. En el mercado informal abunda el alquiler por piezas en inquilinato u hotel-pensión y locales mínimos de micro-densificación de viviendas.

Las principales dificultades en el acceso a la vivienda en alquiler se deben a las rígidas limitaciones que el sistema impone como la comisión inmobiliaria, las garantías (sueldos elevados y escrituras propietarias), timbrados de contrato y exclusión por causales injustificadas (hijos/as, familias numerosas) agravan las fuertes desigualdades y abusos en las relaciones entre propietarios e inquilinos/as, tanto en el mercado formal como en el informal. Este panorama se dificulta aún más con el escenario de la crisis económico-política actual y la no correspondencia de aumento de los precios de los alquileres con las paritarias nacionales, la inflación y el incremento de las tarifas de los servicios básicos.

Al observar la localización de los barrios con mayor concentración de hogares inquilinos es evidente que los que responden a ubicaciones de servicios y espacios públicos de calidad corresponden al área central de la ciudad, en general con grupos socio-económicos medios y altos y población estudiantil joven. Es interés de esta misma investigación poder avanzar en un análisis cuantitativo de un sector de ciudad con mayores necesidades básicas insatisfechas (Villa El Libertador o San Vicente), para dar cuenta de los tipos de alquiler, las condiciones de acceso, la relación más precisa con salario, tipologías comunes y relación con tipos de hogares. Todo esto junto con identificar los sectores carenciados, las dificultades devenidas de la localización territorial y el acceso a los servicios, educación, salud y seguridad, haciendo foco en la cuestión de género (madres solteras, adultas mayores y personas trans), a través de entrevistas a actoras claves.

Consensos, experiencias y movimientos de inquilinos/as

En medio de este proceso, con la distorsión que produce un Estado que es constructor para la activación económica y generación de empleo formal, pero que no regula mercados ni formas de

desmercantilización de la vivienda, silenciosamente han progresado experiencias con otra concepción de la propiedad. Éste es el caso del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) y la Federación de Tierras y Vivienda (FTV), a partir del modelo de propiedad grupal y asignación individual del derecho de “uso y goce” o “uso y habitación”. En palabras de Fernández Wagner (2014), esto —en un país con tan profunda raigambre conservadora respecto a la propiedad— interpela sobre la posibilidad de que los planes del Estado adopten otras modalidades, más allá de la propiedad común individual y la propiedad horizontal que, hábiles para determinadas circunstancias, en otras muestran sus limitaciones para expresar acabadamente el derecho al hábitat y la vivienda.

Mientras el derecho a la ciudad es resistido en muchos ámbitos, aunque intenta abrirse paso lentamente, las resistencias de las organizaciones populares que luchan desde los barrios por su mejora y por el derecho a la vivienda adquieren cada vez más protagonismo y visibilidad en Argentina y la región. Retomando el Conceso Nacional para un Hábitat Digno (Habitar Argentina, 2016), en el marco del planteo del alquiler social como parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas del país, expresa necesario un nuevo marco regulatorio centrado en una perspectiva de derechos:

“Este debe condensar un conjunto de medidas como: a) reducir los incrementos de costos debidos a la intermediación (comisiones y honorarios); b) eliminar los abusos en las exigencias a los inquilinos para acceder a la vivienda (garantías personales y reales) y en las cláusulas que definen las responsabilidades de las partes trasladando las obligaciones del locador al inquilino; c) asegurar la habitabilidad adecuada de las edificaciones; d) regular el precio de las transacciones a través de valores testigos o de referencia; e) establecer sanciones e impuestos progresivos para quienes retengan especulativamente inmuebles ociosos. En el marco de estas medidas es necesaria la implementación de mesas de concertación que, al igual que la “mesa de salario mínimo” y las paritarias salariales, acuerden precios estándar de los alquileres”.

Desde el Frente de Inquilinos Nacional⁴ se viene impulsando en el Congreso de la Nación Argentina, una Ley de Alquileres que cuenta con media sanción del Senado (2016). El proyecto contempla que los alquileres aumenten anualmente a través de un índice promedio entre inflación y salarios, que el contrato mínimo sea de tres años (actualmente dos) y regular los requisitos de ingreso a la vivienda. Según las organizaciones de inquilinos *“se trata de un proyecto equilibrado, que beneficia tanto a inquilinos como a propietarios, generando a largo plazo una nueva cultura del alquiler: seria, justa, racional y previsible”*. Actualmente, el proyecto cuenta con un dictamen de minoría emitido desde algunos bloques políticos que se niegan a aprobar la Ley en la Cámara de Diputados, lo que ha generado diversas manifestaciones y reclamos.

A pesar de todos los problemas que enfrenta el sector de la vivienda social en América Latina y el Caribe, con resultados aún insuficientes tanto en términos cuantitativos como cualitativos, se puede decir que hay muchos avances e innovaciones, tomando en cuenta que en las últimas décadas se construyó en la región un amplio menú de programas y enfoques para democratizar y ampliar el acceso a la tierra y a la vivienda, con impactos concretos (aunque limitados) en términos de la mejora de las condiciones de vida y redistribución de la riqueza a la población de más bajos ingresos. La política habitacional uruguaya reconoce el derecho a la vivienda y al hábitat como una cuestión más amplia que una solución constructiva. En esta línea, el Fondo de Garantía de Alquiler permite obtener un certificado de garantía con respaldo del Estado uruguayo para acceder a una vivienda en alquiler, lo cual es combinado con una política subsidiaria de complemento para grupos vulnerables.

Uno de los paradigmas de la política de vivienda en alquiler es el caso de los países europeos, las cuales traemos a consideración con fines de reconocimiento y de posibles traslaciones a nuestro contexto, ya que *“si bien enfrentan la misma cuestión socialmente problematizada (la vivienda) se desarrollan en relación a procesos institucionales y de construcción de ciudad muy diferentes”*

⁴ Plataforma que nuclea organizaciones de inquilinos de todo el país: www.inquilinosagrupados.com.ar. En el ámbito local, Inquilinos Córdoba es la agrupación que encabeza la temática.

(Fernández Wagner 2015). El mencionado autor destaca dos factores esenciales: la débil organización jurídica del Estado latinoamericano y la extensión del mercado informal en los modos de producción de suelo urbano y vivienda. En Europa, es determinante el grado de organización que tuvo el Estado de Bienestar en el campo habitacional hasta los años noventa, el cual en los últimos años inicia un camino que fortalece la privatización del stock de viviendas públicas y la debilitación del universalismo en materia de derechos.

Al decir de Rolnik (2015), de lo expuesto resalta la política de subsidios a empresas sin fines de lucro para la construcción de vivienda a ofrecerse a través del alquiler universal a precios accesibles, y con subsidios específicos para sectores vulnerables, la cual también es sugerente al interpelar el modelo hegemónico de propiedad privada. En el ámbito regional, sería importante que las políticas habitacionales cuestionen el modelo de desarrollo vigente y consideren acciones tendientes promover una mayor equidad en el acceso a mejores condiciones de vida urbanas (localización habitacional, precio del suelo regulado, acceso a servicios en calidad y cantidad, acceso a espacios públicos), así como la necesidad de promover cambios para fomentar en las comunidades y personas empobrecidas el desarrollo social y la integración espacial. Bajo este marco, el derecho a la ciudad de los sujetos omitidos se erige en categoría no solo jurídica, sino política, la cual avanza como parte de los procesos de resistencia y construcción cooperativa impulsados desde los distintos movimientos sociales, que son los principales actores de transformación.

Perspectivas para una política habitacional integral del alquiler

Para concluir, como plantea Pissano (2017), en un contexto neoliberal que parece arrasarse con todo, en el que el avance indiscutible del capitalismo, la promoción del extractivismo urbano (la entrega desmesurada de tierra pública a emprendimientos privados), la facilidad para la financiarización privada de la vivienda, la falta de barreras a la especulación inmobiliaria y la continua privatización del suelo, parece haber poco espacio para instalar la idea de que la vivienda es un derecho y no una mercancía. Tal como desde la actualidad se interrogan diversos/as autores/as *“¿De qué derechos hablamos? ¿De la ciudad de quiénes? ¿Cómo reconocer que la vivienda es un campo de resistencia colectiva y lucha por esos derechos?”*

En las ciudades latinoamericanas *“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”* (Cosacov, 2012). En Argentina, la propiedad privada de la vivienda tiene 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 es inquilino, ocupante informal o poseedor.

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. Sin embargo, no sucede lo mismo en otras ciudades del mundo, donde el alquiler no es concebido como una estrategia residencial paliativa o 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. 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.

Blanco (2014), expresa razones por las que el alquiler es vital, tales como: (a) no existe correlación entre el nivel de desarrollo de un país y su estructura de tenencia de la vivienda; (b) en los últimos años, las tasas de propiedad han venido disminuyendo en la región; (c) aunque LAC es una

región de propietarios, el alquiler continúa representando una proporción relevante de la tenencia e incluye todos los grupos de ingreso; (d) la vivienda en renta es más central, densa y accesible y su oferta es diversa, privada y de pequeña escala; (e) existe un porcentaje considerable de vivienda vacante en la región, que podría utilizarse para aumentar la oferta de vivienda en alquiler.

El alquiler social debiera ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas latinoamericanas, incluyendo medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio social para los grupos y personas de escasos recursos que presenten un alto nivel de vulnerabilidad, contemplando las desigualdades económica, racial, étnica, de géneros y sociocultural. La articulación de los diversos instrumentos del estado en conjunto con entidades públicas y privadas y los movimientos y organizaciones de la sociedad civil puede ser la base para una consolidación de esta respuesta al déficit de vivienda en Argentina y los países de la región.

Bibliografía

- Abramo, P. (2012) La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. Revista EURE.
- Baer, L. (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. Revista Iberoamericana de Urbanismo, (8), 43-58.
- Blanco, A., V. Fretes y A. Muñoz (eds.) (2014). "Expandiendo el mercado de alquiler en América Latina y el Caribe". Banco Inter-Americano de Desarrollo.
- Boito M. E. y Espoz M. B. (Comp.). (2014). Urbanismo estratégico y separación clasista. Instantáneas de la ciudad en conflicto. Puño y Letra, Editorialismo de base, Rosario.
- CEPAL (2017). Estimaciones y proyecciones de población total, urbana y rural, y económicamente activa en América Latina - Revisión 2017. Naciones Unidas.
- Clichevsky, N. et al (1990). Construcción y Administración de la Ciudad Latinoamericana. Buenos Aires, GEL-IIED-AL.
- Cosacov, N. (2012). Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Cravino, A (2016). Historia de la vivienda social. Primera Parte: el conventillo a las casas baratas. Vivienda y Ciudad, (3), 7-24.
- Elorza, A. L. y Marengo, C. (2009). Globalización y políticas urbanas. La política habitacional focalizada como estrategia para atenuar condiciones de pobreza urbana: En: Revista Cuaderno Urbano. Nobuko/Eudene, Chaco.
- Falú, A. (2017), La omisión de género en el pensamiento de las ciudades. En: J. Borja, F. Carrión y M. Corti (coords.), Ciudades resistentes, ciudades posibles. Editorial UOC, Barcelona.
- Fernández Wagner, R. (2015). El sistema de vivienda pública en Argentina. En Barreto, M. y Lentini, M. (comp.), Hacia una política integral del hábitat. Ed. Café de las Ciudades, Buenos Aires.
- Fernández Wagner, R. (2014). La vivienda entre el derecho y la mercancía. Programa Regional de Vivienda y Hábitat *We Effect*, Ediciones Trilce, Montevideo, Uruguay.
- Habitar Argentina (2016). Consenso Nacional para un Hábitat Digno. Editorial Centro de Estudios Legales y Sociales- CELS-, Buenos Aires.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2010). Censo Nacional de Poblaciones, Hogares y Viviendas. Argentina.
- Jaramillo, S., & Ibáñez, M. (2002). Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia. CEDE.
- Monayar, M. V. (2016). Informalidad urbana y acceso al suelo. Políticas habitacionales en el Municipio de Córdoba (1990-2010). Revista Hábitat Inclusivo, CABA.
- Pissano, S. (2017). Sin política de suelo, no hay política de vivienda. Portal de noticias La Diaria, Montevideo. Link: www.ladiaria.com.uy
- Redacción La Voz del Interior (2017). La radiografía del alquiler. Link: <http://www.lavoz.com.ar/infografia/mapa-interactivo-la-radiografia-del-alquiler>
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 8(15), 68-85.

- Rolnik, R. (2014). Entrevista "La vivienda entre el derecho y la mercancía", disponible en el canal de Youtube InfoTNU. Link: <https://youtu.be/Xy2EVxnpUko>
- Sassen, S. (2015). Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global. Katz Editores, Madrid.
- Senado de la Nación Argentina (2016). Ley de alquileres y reforma del CC y CN. Proyecto de Ley S-894/16.

ISBN 978-987-4415-46-2

