

¿Quiénes pueden acceder al alquiler en Córdoba?

Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género



Alejandro Brunelli Giorgis

Palabras clave: Alquiler de vivienda – Política habitacional – Desigualdad urbana – Derecho a la Ciudad - Género

Introducción

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y los países de la región en las últimas décadas, llegando a alcanzar cerca del 30% de los hogares en la ciudad de Córdoba (Censo 2010), lo que revirtió una tendencia histórica de acceso a la vivienda en propiedad (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014; Fernández Wagner, 2014). Distintxs autorxs explican este proceso en función de la brecha que se pronunció entre el valor del suelo y los salarios, lo cual repercutió en un aumento de la necesidad de alquilar una vivienda en detrimento de las oportunidades de compra (Cosacov, 2012; Reese, 2014; Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2015). En forma paralela, un número importante de personas no pueden acceder al alquiler por limitaciones que el mercado impone, agravadas por las desigualdades en las relaciones entre propietarixs e inquilinxs (Habitar Argentina, 2016).

La ciudad de Córdoba se encuentra atravesada por la dinámica espacial mercantilizadora característica del contexto urbano desigual latinoamericano (CEPAL, 2018). Frente al marcado proceso de inquilinización y déficit habitacional, la política pública local continuó dirigida a la construcción de viviendas “llave en mano”, ligada a la dinamización económica, sin abordar los marcos regulatorios tendientes a pensar nuevas modalidades más allá de la propiedad privada, con procesos de segregación y expulsión (Elorza, 2016; Monayar, 2016). Las dificultades para acceder a la vivienda y la ciudad se complejizan con las múltiples desigualdades culturales, raciales, étnicas, de géneros, y por la persistencia de un abordaje patriarcal en la planificación urbana (Falú, 2017). Las mujeres y la

población LGTBIQ+ afrontan mayores dificultades al momento de alquilar, en gran parte por la brecha salarial y laboral, y también por restricciones de índole legal y socio-cultural.

El presente trabajo se enmarca en el desarrollo de una investigación de maestría que tiene como objetivo general indagar sobre el acceso a la vivienda en alquiler en la ciudad de Córdoba, profundizando desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. Se plantea dar cuenta de la situación del alquiler de vivienda, la relación valor/salario/localización y las dificultades de acceso con foco en la cuestión de género, a partir del análisis de datos censales, relevamiento de clasificados, índices salariales y mapeos. A la vez, se mostrarán avances a partir de una encuesta realizada en articulación con la organización Inquilinxs Córdoba.

Inquilinización y caracterización del alquiler de vivienda en la ciudad

El Cuadro 2 muestra el proceso de inquilinización de la ciudad de Córdoba entre períodos censales. Según el Censo del año 2010, 111 mil son los hogares conformados por inquilinxs en la ciudad de Córdoba, lo que representa un 27% del total de hogares de la ciudad y verifica un aumento considerable en relación al Censo 2001. Las cifras de la Encuesta Permanente de Hogares- EPH- de 2018 dan cuenta de más de 150 mil hogares conformados por inquilinxs. El aumento porcentual de hogares inquilinos en el período 2010-2018 es inferior al de 2001-2010. En paralelo, se puede comprobar un decrecimiento de los hogares propietarios entre todos los períodos intercensales en términos porcentuales del total de hogares. En el último periodo, también se aprecia un aumento en la condición de acceso a la vivienda por estrategias de ocupación.

Hogares	Censo 2001		Censo 2010		EPH 2018	
	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje
Propietarios	238.261	67%	260.050	62%	299.036	58%
Inquilinos	73.381	20%	110.880	27%	152.096	29,5%
Ocupantes	47.762	13%	43.307	11%	64.447	12,5%

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.

En cuanto a la conformación de los hogares que alquilan, de los 110.880 que había en la ciudad en 2010 el 60% tenían jefatura masculina y el 40% jefatura femenina. En el 2018, los porcentajes son del 52% y 48% respectivamente mostrando un incremento de hogares inquilinos a cargo de mujeres en el período 2010-2018. Es de mencionar que el porcentaje de hogares con jefatura femenina es mayor en inquilinxs que en propietarixs tanto en datos del Censo 2010 y de la EPH 2018. En relación a las edades, en el censo 2010 se indica que la edad promedio de inquilinxs ronda entre los 25 y los 39 años en hogares con jefatura masculina y entre los 20 y los 35 años en hogares con jefatura femenina.

Los hogares inquilinos en la ciudad de Córdoba están concentrados mayoritariamente en algunos sectores de la capital, entre los cuales alcanzan la mitad del número total de

hogares. Según el Censo 2010, los barrios con más de 1.000 hogares inquilinos son Nueva Córdoba (13.744), Alberdi (9.528), Centro (9.267), Alta Córdoba (4.870), Alto Alberdi (3.247), Güemes (3.240), Gral. Pueyrredón (2.704), General Paz (2.223), San Vicente (1.779), San Martín (1.771), General Bustos (1.647), Villa El Libertador (1.214), Jardín (1.139) y Observatorio (1.031). Dentro de los catorce mencionados, son cinco los barrios donde es mayor el número de hogares inquilinos que el de propietarios y con más del 50% de hogares conformados por inquilinxs- Nueva Córdoba, Centro, Alberdi, Güemes y General Paz.

Los barrios con más del 50% de hogares inquilinos corresponden al área central de la ciudad y son, a la vez, los sectores de alta densidad donde hubo mayor inversión inmobiliaria en las últimas décadas, lo que incrementó la cantidad de viviendas en alquiler, generando también un proceso de especulación y aumento del valor del suelo urbano que se traduce en aumento del valor de los alquileres. En esta ciudad mercantilizada, las características de empleo y el nivel de ingresos de la población son preponderantes en la definición de las posibilidades de acceso a la vivienda y los servicios urbanos, por lo que conocer el valor de los alquileres es fundamental para definir sus posibilidades y limitaciones.

Para el relevamiento de precios, los barrios con mayor cantidad de hogares inquilinos se han agrupado en función de promedios similares de valores de alquiler y, a la vez, según características semejantes en cuanto a densidades, tipos de viviendas, provisión de servicios e infraestructuras y acceso a equipamientos y espacios públicos de calidad. Los datos de los precios surgen de promedios realizados a partir del relevamiento de clasificados de alquileres de 2018 de diarios y portales web de venta y alquiler de inmuebles (ver Cuadro 2). En el análisis se han considerado las tipologías de vivienda más predominantes en el mercado de alquileres (departamentos y casas), ofrecidas mayoritariamente por inmobiliarias y por propietarios.

Barrios	Departamento de 1 dorm.	Departamento de 2 dorm.	Departamento de 3 dorm.	Alquiler Casa
Nueva Córdoba - Gral. Paz	\$8.500	\$13.000	\$14.000	-
Centro - Güemes - Alberdi - Alta Córdoba	\$7.500	\$10.500	\$12.000	\$12.500
Alto Alberdi - San Martín - Gral. Pueyrredón	\$6.200	\$9.000	\$10.500	\$11.000
Villa Libertador - G. Bustos - San Vicente - Jardín	\$5.000	\$8.000	-	\$9.000

Cuadro 2. Valor mensual del alquiler según tipo de vivienda por barrios de Córdoba (2018). Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de clasificados y portales web de inmuebles en alquiler.

Los departamentos de un dormitorio copan el mercado inmobiliario cordobés; un 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. La segunda opción predominante son los departamentos de dos dormitorios y en escasa cantidad se encuentran departamentos de tres habitaciones y las casas. 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 personas. Solo un 27% de hogares inquilinos son unipersonales, otro 27% están conformados por 2 personas, un 19% por 3, un 14% por 4 y el 13% restante por hogares de más de 4 integrantes (Censo 2010).

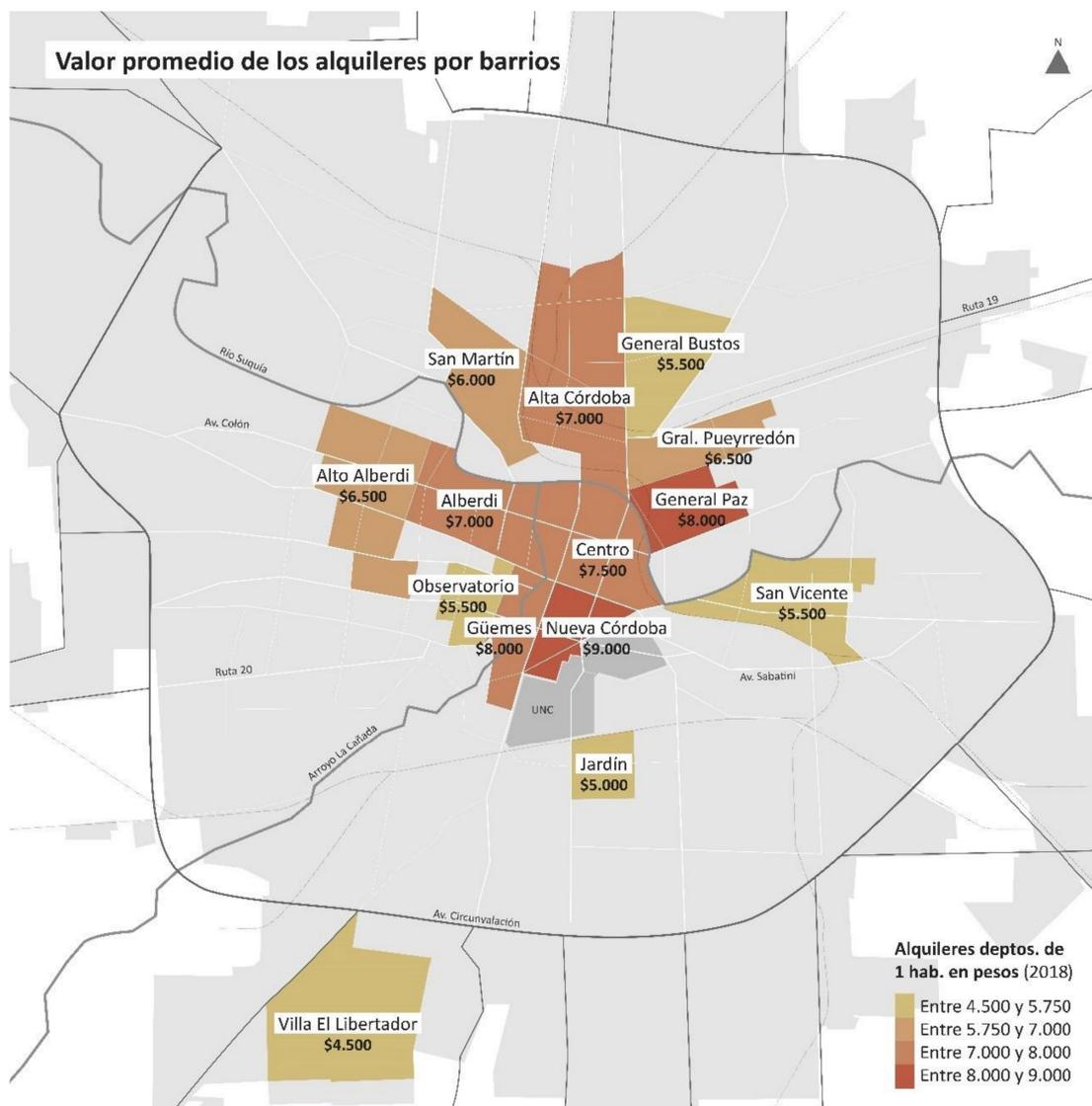


Gráfico 1. Valores del alquiler de departamentos de 1 dormitorio en los barrios donde se concentra la mayor cantidad de inquilinos en la Ciudad de Córdoba. Fuente: Elaboración propia.

Dentro del alquiler de casas, es importante mencionar que en la ciudad existen 1884 casas de tipo B, 92 ranchos y 81 casillas (Censo 2010), es decir viviendas que presentan condiciones deficitarias, construidas con materiales de baja calidad o son provisión de servicios básicos. La mayoría de estas viviendas se encuentran en barrios pericentrales o de la periferia de la ciudad, donde se encuentran los valores más bajos de alquiler

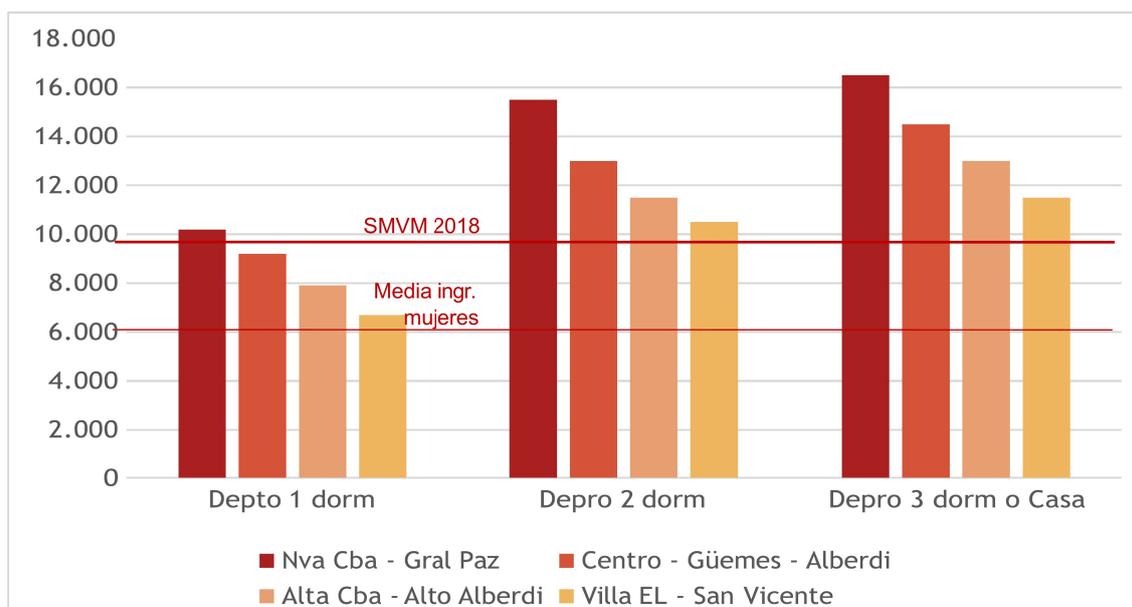
(anaranjado y amarillo del Cuadro 2 y Gráfico 1). Otros tipos de viviendas en alquiler son los monoambientes, las piezas en inquilinatos y hoteles-pensión y los locales construidos para habitación, en la mayoría de los casos ofrecidos en el mercado informal de alquileres. Según el Censo referenciado anteriormente (2010), en la Ciudad de Córdoba existen 1959 piezas en inquilinatos, 609 piezas en hoteles familiares o pensiones ubicadas mayoritariamente en el área central y 1231 cuartos construidos como habitaciones en diversos barrios pericentrales y periféricos.

Dificultades de acceso en el mercado de alquileres

El mercado de alquileres presenta situaciones variadas y complejas en la ciudad de Córdoba al igual que en el contexto nacional. En líneas generales, la clasificación del mercado de alquileres se establece en función del grado de formalidad existente en la contratación y de la tenencia del inmueble por parte de propietarios y por la intermediación o no de agentes inmobiliarios, existiendo situaciones de formalidad, informalidad e intermedias (Reese, 2014). En las grandes ciudades argentinas, si bien existen estructuras empresariales que concentran propiedades, *“la gran mayoría de la oferta de alquileres está conformada por pequeños y medianos rentistas, para quienes el alquiler es una forma de complemento de sus ingresos. En esta misma línea, un grupo menor está constituido por familias que alquilan espacios construidos en sus lotes de residencia o directamente habitaciones en sus propias casas”* (Reese, 2014, p. 102).

Según una encuesta realizada en la ciudad de Córdoba en el marco de esta tesis (2018-9), dos tercios de las operaciones de alquiler se realizan mediante la intermediación de empresas inmobiliarias. Más allá del porcentaje mencionado, un estudio de la organización Inquiinxs Córdoba muestra que en el año 2019 hubo un descenso del número de personas que alquilan a través de inmobiliaria y muchas rescisiones anticipadas de contratos de alquiler (30% de las personas encuestadas), lo que significa un corrimiento a situaciones de informalidad. Las principales dificultades en el acceso a la vivienda en alquiler se deben a las limitaciones que el sistema impone como la comisión inmobiliaria, las garantías (sueldos elevados, escrituras propietarias, depósitos) y exclusión por causales injustificadas (hijos, familias numerosas). 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.

Analizando los precios promedio del alquiler en la ciudad en función del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM), el cual era de 10.000 pesos a mediados de 2018, podemos obtener algunas sugerencias al respecto de qué sectores y qué tipos de hogares pueden alquilar en cada barrio (ver Cuadro 3). Para este análisis se añadió el 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 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.



Cuadro 3. Relación entre el valor mensual de la vivienda en alquiler por barrios de Córdoba y el SMVM de 2018 y promedio de ingresos de hogares con jefatura femenina. Fuente: Elaboración propia.

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. Según la EPH 2018 existe una diferencia del 28 por ciento entre el promedio de ingresos totales de los varones en función del percibido por las mujeres. El promedio de ingresos de los hogares con jefatura femenina es de \$6.500 (promedio trimestres, EPH 2018) lo cual implica menores posibilidades de acceso al alquiler formal e informal.

Desde la Federación de Inquilinos Nacional (FIN) difundieron los resultados de encuestas que realizaron en todo el país para conocer la situación actual. Según el informe (2019), lxs inquilinxs destinan el 47% de sus ingresos en el pago del alquiler, lo que representa un aumento interanual de 6 puntos porcentuales. El dato surge a partir del seguimiento que vienen haciendo a través de las encuestas. Anteriormente habían señalado que en febrero de 2018, el resultado fue que los inquilinos destinaban

–en promedio– el 41% de sus ingresos en el pago del alquiler. Seis meses después, en agosto 2018, esa cifra ascendía a 45%. De la última encuesta, realizada en todo el país en enero de 2019, se desprende que los grupos etarios más afectados son lxs jóvenes y lxs adultxs mayores, quienes destinan el 55% y 53% de sus ingresos en el pago del alquiler respectivamente, sin incluir expensas, impuesto y tarifas de servicios públicos. Si se le suman estos últimos, la cifra llega al 70 por ciento del salario.

Al respecto de la cuestión de género, un dato interesante de la encuesta realizada (2019) da cuenta que de los casos de alquileres sin contrato en el 90% de los casos son mujeres inquilinas y se trata de piezas en inquilinatos, pensiones o casas y algunos departamentos y monoambientes. Vinculado a esto, cuando se consulta sobre las principales

dificultades para alquilar el 50% responde que no cuenta con las garantías exigidas o no puede afrontar los gastos de contratos, comisiones y depósitos. Un 35% responde que fue cuestionada por sus ingresos, un 10% que no admiten niños y un 5% que no puede alquilar porque no hay un varón formando parte del núcleo familiar. Esto, además de constituirse en hechos de violencia o discriminación por género, permite explicar en parte el desplazamiento hacia el mercado informal de alquileres.

Reflexiones finales

Como se mencionó, las principales dificultades en el acceso a la vivienda en alquiler se deben a las exigencias establecidas por el CCCN y el mercado inmobiliario como la comisión, los depósitos y las garantías, que dependen del grado de seguridad laboral, y por la no correspondencia entre el aumento de los precios de los alquileres y los salarios, que repercute en el acceso de los hogares con menores ingresos. A su vez, las mujeres y disidencias afrontan mayores dificultades al momento de alquilar, en gran parte por la brecha salarial y laboral, y también por restricciones de índole socio-cultural como las demostradas en la encuesta realizada. Para concluir, estas dificultades existentes para acceder al alquiler vuelve fundamental el considerar los hogares inquilinos como un nuevo sujeto demandante de derechos. Las organizaciones de inquilinos vienen impulsando un proyecto de Ley Nacional de Alquileres en el Congreso Nacional (con media sanción de noviembre de 2019) que contempla que los alquileres aumenten a través de un índice promedio entre inflación y salarios, que el contrato mínimo sea de tres años y regular los requisitos de ingreso a la vivienda. Una política integral de alquileres debiera ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas, incluyendo medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio para los grupos de escasos recursos, contemplando la multiplicidad de desigualdades como las por razones de género.

Bibliografía

- Articulación Feminista Marcosur (2019). Encuesta Alquileres y Género en Argentina. Link: <https://www.mujerdeselur-afm.org/a-que-se-enfrentan-las-inquilinas-en-argentina/>
- Blanco, A.; Fretes, V. y Muñoz, A. (eds.) (2014). Se busca vivienda en alquiler: opciones de política en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo- BID.
- CEPAL (2018). Estimaciones y proyecciones de población total, urbana y rural, y económicamente activa en América Latina - Revisión 2018. Naciones Unidas.
- Cosacov, N. (2012). Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Elorza, A. L. (2016). Segregación residencial socioeconómica y la política pública de vivienda social. El caso de la ciudad de Córdoba (Argentina). Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad, 20, 71-94.
- 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.

- Federación de Inquilinos Nacional (2019). Encuesta a inquilinxs 1, 2 y 3. Febrero de 2019. Disponible en: <http://www.inquilinosagrupados.com.ar/wp-content/uploads/2018/02/Encuesta-a- inquilinos-2018-PDF.pdf>
- 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.
- Marcús, J. (2017). "Mi casa es esta pieza": migración femenina y precariedad habitacional en la Ciudad de Buenos Aires". Cuestiones de Sociología, n° 17, UNLP.
- Monayar, M. V. (2016). Informalidad urbana y acceso al suelo. Políticas habitacionales en el Municipio de Córdoba (1990-2010). Revista Hábitat Inclusivo, CABA.
- Redacción La Voz del Interior (2017). La radiografía del alquiler. Link: <http://www.lavoz.com.ar/infografia/mapa-interactivo-la-radiografia-del-alquiler>
- Reese, Eduardo; et al (2014). Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina. En Blanco, Fretes y Muñoz (eds.), Busco casa en Arriendo. Banco Interamericano de Desarrollo.
- 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.