

El alquiler como régimen de tenencia de la vivienda: características de los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe entre el 3° trimestre de 2016 y el tercer 3° trimestre de 2019

Martín Carné

Doctor en Ciencia Política. Docente de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Universidad Nacional del Litoral y de la Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales de la Universidad Nacional de Rosario. Investigador Asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Asesor externo de la Organización Internacional del Trabajo.

E-mail: carnetes@hotmail.com

Fecha de recepción: 1/4/2020

Aceptación final del artículo: 14/8/2020

La situación de los hogares que califican como inquilinos en cuanto a régimen de tenencia de la vivienda cobró una renovada visibilidad en la agenda pública argentina con el proceso que culminó en la sanción, por parte del Congreso de la Nación, de la ley N° 27.551 en junio de 2020, la cual les confiere mayores prerrogativas en sus contratos con arrendadores. Aunque son conocidas algunas de las dificultades que afrontan (precios de alquileres que aumentan más que los ingresos del hogar o restricciones para cumplir con los requerimientos para celebrar el contrato de locación del inmueble, por ejemplo), es menos lo que se sabe sobre las características de estos hogares y de sus jefes, tales como edad y género, condición de actividad y categoría ocupacional, número de integrantes, tipo de vivienda rentada e ingresos. Consultando las bases de microdatos de la Encuesta Permanente de Hogares del Instituto Nacional de Estadística y Censos correspondientes a los terceros trimestres de 2016 y 2019, el presente artículo caracteriza los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe, el cual, por algunas funciones que desempeña (político-administrativas, educación superior, defensa) afronta una persistente demanda de viviendas para alquilar. Los hallazgos de la investigación informan que el Gran Santa Fe cuenta con un porcentaje de hogares inquilinos mayor que el correspondiente al conjunto de aglomerados. Asimismo, se trata de hogares preponderantemente con jefes asalariados registrados, jóvenes, integrados por hasta dos miembros, en los que la participación del alquiler en su ingreso representa aproximadamente 30%.

Palabras clave: Alquiler de vivienda – Hogar – Encuestas de hogares – Jefatura de hogar – Aglomerado Gran Santa Fe

Rent as a housing tenure regime: characteristics of the tenant households of the Gran Santa Fe Agglomerate between the 3rd quarter of 2016 and the 3rd quarter of 2019

The situation of the households that qualify as tenants in terms of the housing tenure regime was installed again on the Argentine public agenda with the process that culminated in the sanction, by the National Congress, of the law 27.551 in June 2020, which confers greater prerogatives in their contracts with lessors. Although some of the difficulties they face are known (rental prices increasing more than the income of the household or restrictions to meet the requirements to enter into the property lease contract, for example), little is known about the characteristics of these households and of their heads, such as age and gender, activity condition and occupational category, number of members that comprise them, type of rented housing and income. Consulting the microdata bases of the Permanent Household Survey of the National Institute of Statistics and Censuses corresponding to the third quarters of 2016 and 2019, this article characterizes the tenant households of the Gran Santa Fe Agglomerate, which, for some functions it performs (political-administrative, higher education, defense) faces a persistent demand for rental housing. The research findings report that Gran Santa Fe has a higher percentage of tenant households than that corresponding to the group of agglomerates. Likewise, these are households predominantly with young registered salaried heads, made up of up to two members, in which the participation of the rent in their income represents approximately 30%.

Key words: Rental Housing – Household – Household Survey – Head of Household – Gran Santa Fe Agglomerate

Introducción¹

Distintas voces han señalado el ingreso de la humanidad en una *era urbana* (Organización de las Naciones Unidas-Hábitat, 2007) en la que la población se asienta en grandes urbes, cuyas dinámicas de expansión resultan superiores a las de décadas anteriores. Como es sabido, al fenómeno contribuyen tanto el crecimiento vegetativo de la propia población urbana como los migrantes que abandonan las áreas rurales en búsqueda de mejores condiciones de vida. Se trata de una tendencia que agudiza, entre otras, tensiones en materia habitacional, medioambiental y de infraestructura.

Argentina, con sus matices y particularidades, no escapa a este escenario. Casi 50% de la población reside en localidades de más de quinientos mil habitantes. Un desafío que conlleva este hecho (entre otros tales como movilidad, gestión de residuos, producción de suelo servido) es el que refiere a la creciente proporción de hogares que resuelve su situación habitacional a través del mercado de alquileres,

¹ El autor agradece los enriquecedores comentarios de Virginia Trevignani, Paula Durán y de los/as evaluadores/as de la revista, quienes no son responsables de los eventuales errores y/o imprecisiones de este trabajo.

estimándose en aproximadamente seis millones cuatrocientos mil el número de inquilinos del país².

Aunque rentar una vivienda puede ser concebido como un gesto de autonomía para muchos/as jóvenes en su tránsito hacia la adultez o que habilita la posibilidad de habitar la ciudad para migrantes rurales, numerosos hogares no pierden la aspiración a ser propietarios de ella dado que tal condición representa una suerte de ascenso social, de línea de llegada en la trayectoria residencial recorrida o de reaseguro frente a contingencias de la vida. Sin embargo, sus elevados precios las han vuelto bienes prácticamente inaccesibles para grupos sociales de ingresos medios y bajos (Baer, 2008; Barreto, 2018). Asimismo, el empleo no registrado de buena parte de los asalariados obtura la opción del crédito hipotecario (Bleger, 2007; Socoloff, 2019). En consecuencia, en coyunturas de recesión económica, inflación y/o inestabilidad laboral, ya no comprar una vivienda sino rentarla y pagar mensualmente su alquiler se torna un compromiso exigente para ingresos que pueden interrumpirse o bien reducirse en términos reales. Igual o mayor exigencia supone, además, disponer del dinero y cumplir con los requisitos (garantías propietarias, recibos de sueldo) ligados al contrato de locación que por lo general exigen las empresas inmobiliarias o los propietarios de los inmuebles.

La relevancia de este escenario fue ratificada el 11 de junio de 2020 con la sanción, por parte del Congreso de la Nación Argentina (CNA), de la ley N° 27.551, la cual modifica artículos de los códigos Civil y Comercial que regulan las relaciones entre propietarios e inquilinos, atenuando la asimetría de poder en favor de estos últimos.

No obstante lo expuesto, es poco lo que efectivamente se conoce de los hogares inquilinos, sobre todo en el interior del país (Hábitat para la Humanidad Argentina, 2019). Para compensar esta vacancia, el presente trabajo, de naturaleza exploratoria, tiene el objetivo de caracterizar tales hogares y sus jefes/as en el Aglomerado Gran Santa Fe. Éste cuenta con una ciudad cabecera cuya oferta de servicios (principalmente de educación superior) atrae población del centro-norte de la provincia homónima. Además, por su carácter de capital político-administrativa y principal sede del Estado provincial, también atrae a quienes, al menos transitoriamente, buscan residencia para trabajar en oficinas estatales. Asimismo, en no pocos casos, la población santafesina opta por residir en las "ciudades-dormitorio" aledañas dados los precios más bajos de los alquileres de viviendas.

Bajo estas condiciones, la investigación plantea algunas de las siguientes preguntas: ¿qué proporción representan del total de hogares aquellos que son inquilinos? ¿Cuál es el estado de actividad y categoría ocupacional de sus jefes/as? ¿Por cuántos miembros están integrados? ¿Cuál es su nivel de ingresos? ¿Han cambiado tales rasgos a lo largo del tiempo?

Para responder estos y otros interrogantes y así contribuir a profundizar el conocimiento del mercado del alquiler de la vivienda, desde una perspectiva cuantitativa y en un ejercicio de estadística descriptiva (en base al software IBM SPSS Statistics), la pesquisa se sirve de las bases de microdatos de la Encuesta

² Estimación propia en base a datos de la Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 2017-2018 aplicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Permanente de Hogares (EPH) del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) correspondientes a los terceros trimestres de 2016 y 2019. Esta delimitación temporal responde, por un lado, al interés por reconocer eventuales cambios en el tiempo del fenómeno observado y, por otro, al hecho de trabajar con datos que, en principio, no están sospechados de manipulación, como parecería haber sucedido con la serie comprendida entre el primer trimestre de 2007 y el cuarto trimestre de 2015 (INDEC, 2016).

El documento respeta la siguiente estructura: el primer apartado problematiza la práctica del alquiler de viviendas y la situación actual de este mercado en el país. Luego, en el segundo numeral, se incorporan elementos con los que caracterizar al aglomerado, escenario en el que tales prácticas tienen lugar. El tercer apartado introduce y analiza la evidencia obtenida a partir de las bases de datos de hogares e individuos de la EPH. Finalmente, las conclusiones ofrecen una interpretación de conjunto de los resultados antes presentados procurando articular algunas reflexiones útiles a eventuales operaciones estatales tendientes a intervenir en la materia.

1. El alquiler de la vivienda³: significados, tendencias y coyuntura del mercado en el país

De acuerdo con Yujnovsky (1984), la vivienda es una configuración de servicios para satisfacer necesidades humanas básicas, tales como albergue, refugio, protección ambiental, seguridad, privacidad, identidad, entre otras. Además de expresar una forma de anclaje de las personas al territorio (Lindón, 2006), siempre ha sido concebida como una necesidad a cubrir (Astorga González, 1995). Objeto material y representación social a la vez, en ella “decantan variables sociales, económicas, tecnológicas, ideológicas e incluso políticas [que la vuelven] un poderoso objeto en la construcción de imaginarios sociales” (Ballent y Liernur, 2014: 20).

En sociedades capitalistas, por lo general, muchos hogares aspiran a ser propietarios de esta mercancía ya que ello se asocia con la posibilidad de disponer de un elemento de seguridad actual y futura (frente a contingencias que afecten ingresos, tales como la pérdida de empleo o bien por ampliaciones familiares, por ejemplo), con tener un capital, un patrimonio que reduzca incertidumbres y sea fuente de ingresos (rentar una habitación, montar una actividad económica, legar herencia). Algunos autores incluso sostienen que ha sido el mismo Estado el promotor de una “cultura de la propiedad de la vivienda” al impulsar, en años de posguerra (en Europa occidental y América Latina fundamentalmente y con matices en ambos casos) que la ciudadanía resida en ellas como propietaria antes que como inquilina (Pareja-Eastaway y Sánchez Martínez, 2011; Pomeroy y Godbout, 2011) para así integrar y estabilizar sociedades expuestas a procesos de profundo cambio (guerras, urbanización y asalarización de la fuerza de trabajo).

³ Se emplea el término “vivienda” y no “casa” dado que mientras el primero refiere a los aspectos materiales de la construcción con independencia de quienes la habitan (privilegiando su dimensión de valor de cambio), el segundo alude a su valor de uso, al “espacio de vida primario del sujeto, cargado de sentidos, de memoria, sueños y fantasías” (Lindón, 2006: 24).

No obstante, más allá de lo señalado, parecerían quedar pocas dudas acerca de que llegar a “la casa propia” significa -para amplios segmentos sociales de Argentina, al menos- culminar una carrera residencial, hecho que opera como indicio de ascenso social (Bonvalet y Dureau, 2002).

Una alternativa a la tenencia en propiedad de la vivienda ha sido su ocupación bajo arriendo o alquiler. Esta práctica residencial tradicionalmente fue representada como propia de una etapa de tránsito de los hogares, etapa que -idealmente- culminaría con la concreción de la propiedad cuando aquellos se estabilizaran en un lugar. Si bien ser arrendatario/a de una vivienda suele implicar destinar un considerable porcentaje de los ingresos del hogar al pago del alquiler⁴, tolerar eventuales incomodidades ligadas a cambios frecuentes de localización, negociar con propietarios arrendadores y agentes inmobiliarios que, orientados por el afán de lucro y no por necesidades residenciales, buscan hacer valer la asimetría de poder en que se encuentran los inquilinos, vienen ganando lugar, no obstante, argumentos que señalan los aspectos positivos que se le vinculan. Van Ewijk y Van Leuvensteijn (2009), por ejemplo, mencionan la mayor facilidad de la mano de obra para ajustarse a la localización de los puestos de trabajo, la posibilidad de que los jóvenes se emancipen del hogar y su versatilidad para que población migrante resida en la ciudad. Por su parte, Jaramillo e Ibáñez (2002) le atribuyen la conveniencia de que los hogares puedan adaptarse con más facilidad a cambios en su composición. Autores como Bonvalet y Dureau (2002) reconocen además la existencia de hogares de sectores medios que prefieren alquilar y acceder a los beneficios de las centralidades antes que titularizar la propiedad de la vivienda si ella se localiza en áreas urbanas periféricas que conllevan mayores tiempos de desplazamiento y cuya provisión de servicios y equipamiento colectivo es, en relación, deficiente⁵.

Mientras que en América Latina el 20% de los hogares alquila su vivienda (Blanco et al., 2014), en países de economías desarrolladas como Alemania, Japón o Suiza, la proporción de hogares en tal situación se ubica en 50% aproximadamente (Rubio, 2012). En Argentina, información censal indica que los porcentajes de inquilinización fueron descendentes entre 1960 y 1991 (Cosacov, 2012). Sin embargo, distintos factores han detenido esta tendencia, induciendo a la tenencia en alquiler, modalidad que pasó de 11% a 16% entre 2001 y 2010 (Vera Belli, 2016). Por un lado, el aumento del precio de las viviendas (cuyas cotizaciones se estiman en dólares estadounidenses) observado en las últimas décadas fue superior a la evolución de los salarios (también medidos en dólares estadounidenses)⁶. En efecto,

⁴ En el municipio de Santa Fe, según una encuesta realizada por Lucas Simoniello (actual concejal de la ciudad por el Frente Progresista, Cívico y Social) en abril de 2019, 40% de encuestados aseguraba gastar poco menos de la mitad de su sueldo en concepto de alquiler (*El Litoral*, 21/04/2019).

⁵ En otro registro de análisis, Rolnik afirma en una entrevista que el alquiler es “la nueva frontera de financiarización de la vivienda” (Dammert Guardia y Delgadillo, 2019: 245). Este movimiento sería impulsado por organismos como el Banco Interamericano de Desarrollo y del Banco Mundial para incrementar la rentabilidad de fondos de inversión que, en maniobras especulativas, adquieren gran cantidad de viviendas a bajo precio para alquilarlas a la espera que luego aquél suba.

⁶ Estimaciones de Orlando Ferreres indican que, hacia agosto de 2019, la compra de un departamento usado de 50 metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires equivalía a 156 salarios mensuales de un trabajador de esa ciudad mientras que, hacia fines de los años ‘90, la relación era equivalente a 32 salarios mensuales (*La Nación*, 27/11/2019).

ella ha operado como refugio de valor en los últimos años y el boom de la construcción inmobiliaria (canalizando excedente de la renta agraria) producido en Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Santa Fe, entre otras ciudades, a principios del siglo XXI, explica dicho encarecimiento (Barenboim, 2013).

Por otro, las restricciones del crédito hipotecario han jugado en la misma dirección. Pocos hogares pueden reunir los requisitos de ingresos que las entidades financieras exigen para calificar a este tipo de operaciones, motivo por el cual el Poder Ejecutivo Nacional implementara oportunamente el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar)⁷.

Además de estos elementos que restringen el acceso a la propiedad de la vivienda, hay otros que directamente dificultan su arriendo. Un informe redactado en noviembre de 2019 por la organización no gubernamental Hábitat para la Humanidad Argentina⁸ indica que requisitos para celebrar un contrato de alquiler tales como disponer garantías de bienes inmuebles, recibos de sueldo que acrediten ingresos formales, depositar una suma de dinero equivalente a un mes de alquiler (reembolsable a la finalización del contrato), pagar el primer mes de éste y la comisión correspondiente a la inmobiliaria, son de difícil cumplimiento para sectores sociales medios y bajos (Hábitat para la Humanidad Argentina y Ministerio del Interior, Obras públicas y Viviendas del Poder Ejecutivo Nacional, 2019).

También debe sumarse el hecho de que, en los últimos años, producto de la alta inflación observada, además de recurrirse a ajustes semestrales de los montos del alquiler, las renovaciones de contrato contemplaron aumentos de entre 30% y 40%, porcentajes que pocos asalariados (registrados o no) obtuvieron (*La Capital*, 14/10/2018).

En este marco, el 11 de junio de 2020, la Cámara de Senadores de la Nación convirtió en ley el proyecto popularmente conocido como “ley de alquileres” (el que contaba con media sanción de la Cámara de Diputados desde noviembre de 2019). La misma contempla:

- * extender de dos a tres años el plazo mínimo de contrato;
- * actualizar anual y no semestralmente el monto del alquiler (en base a una fórmula indexatoria que contempla la evolución del Índice de Precios al Consumidor y de las remuneraciones imponibles promedio de los trabajadores estables, RIPTE);
- * poner a disposición del arrendatario nuevos instrumentos que operen como garantías al momento de celebrar un contrato de alquiler tales como certificados de ingreso, seguros de caución y avales bancarios;
- * imputar al propietario el pago de expensas extraordinarias (CNA, ley N° 27.551/20).

⁷ Este programa otorgó 149.630 créditos hipotecarios a tasa subsidiada entre julio de 2012 (momento de su lanzamiento) y noviembre de 2015: 52% destinado a construcción de vivienda, 37% a ampliación, refacción o terminación y 11% a la compra de terreno y construcción de vivienda (Universidad Nacional de Rosario, 2018). Fue financiado con recursos de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSeS).

⁸ Informe de diagnóstico para promover el alquiler social como política de Estado encargado por el entonces Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación y financiado con fondos del Banco Mundial (*Infobae*, 20/11/2019).

De algún modo, esta ley (que a la fecha aguarda la media sanción pendiente por parte de la Cámara de Senadores de la Nación) parecería reconocer que, dadas las dificultades para que el Estado pueda garantizar la propiedad de la vivienda a amplios segmentos sociales, mejor es, al menos, disponer un marco normativo que le dé fluidez a un mercado en constante expansión. De hecho, el déficit habitacional en el país se estimaba, hacia 2017, en 25,4% de las viviendas existentes, con dos millones de familias con problemas de calidad en sus viviendas y un millón y medio de familias directamente necesitadas de vivienda (*Universidad*, 16/01/2017).

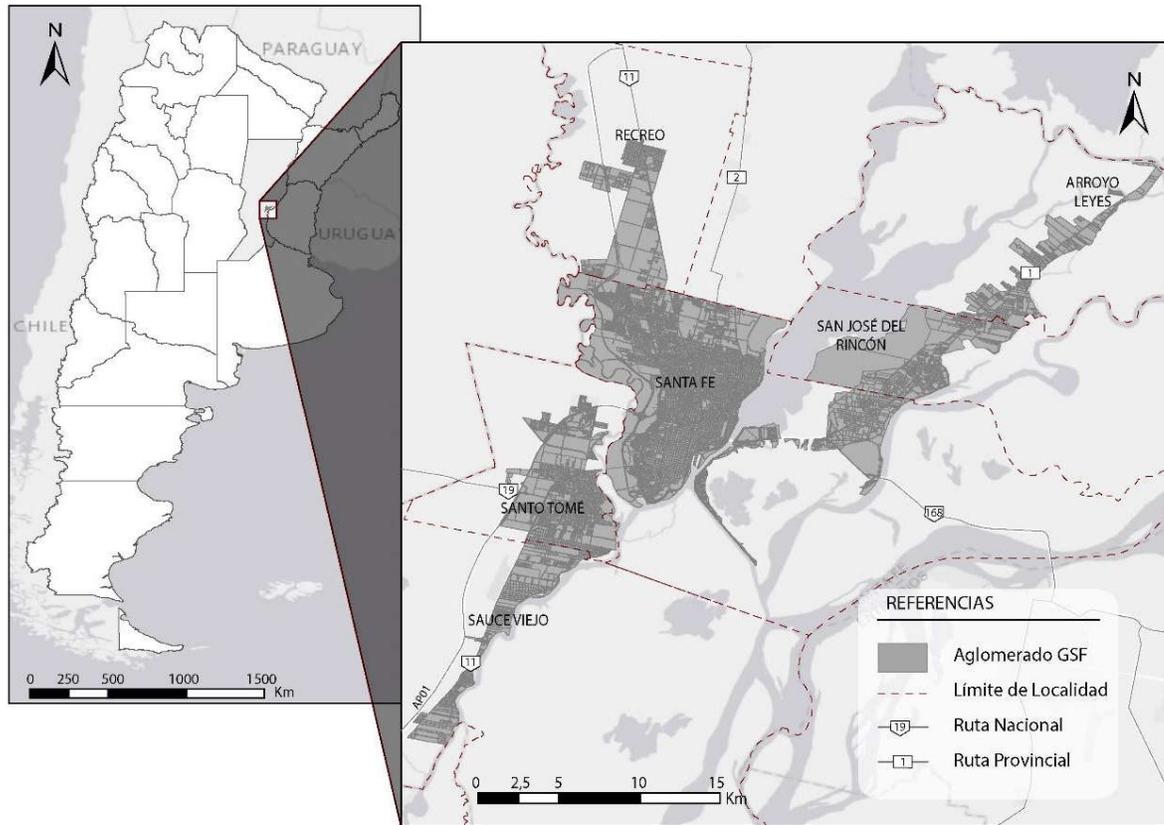
2. Breve caracterización del Aglomerado Gran Santa Fe (AGSF)

Ubicado en el cetro-norte de la provincia homónima (figura N° 1), el AGSF está integrado por seis distritos político-administrativos. Cuatro son municipios⁹ -Santa Fe (391.231 habitantes¹⁰), Santo Tomé (66.133), Recreo (14.205), San José del Rincón (10.178)- y dos son comunas -Sauce Viejo (8.123) y Arroyo Leyes (3.012)-. Para 2010, totalizaba una población de 492.882 habitantes, ocupando -en términos de tamaño poblacional- el noveno lugar entre los treinta y dos grandes aglomerados relevados por el INDEC. Cuenta con una superficie de aproximadamente 850 kms².

Figura N° 1. Aglomerado Gran Santa Fe [Figura N° 1 aquí]

⁹ En la provincia de Santa Fe, el Estado provincial fija (ley N° 2756/86) que son municipios los centros urbanos que superan los diez mil habitantes. Esta misma ley establece que son municipios de primera categoría aquellos que cuentan con más de doscientos mil habitantes y de segunda categoría los que tienen menos de doscientos mil habitantes. Los centros urbanos que cuentan con una población inferior a diez mil habitantes son comunas y se organizan administrativamente de acuerdo con la ley provincial N° 2439/86.

¹⁰ Información correspondiente al Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2010 realizado por el INDEC.



Fuente: elaboración propia.

La localización espacial de este aglomerado presenta particularidades y complejidades vinculadas a la interacción de los sistemas fluviales de los ríos Paraná y Salado. El primero, condiciona el ambiente de las localidades de Arroyo Leyes, San José del Rincón y la franja este de Santa Fe, mientras que el segundo hace lo propio con Recreo, Santo Tomé y la franja oeste de la ciudad de Santa Fe. En buena parte, el AGSF se asienta sobre los valles de inundación de ambos ríos, hecho que restringe su expansión urbana. Esta característica es relevante dado que, si bien a futuro la progresiva escasez de suelo puede inducir la compactación y densificación de la urbanización, el precio de los lotes para construir y el de los alquileres de viviendas tienden al alza. En este sentido, a modo de ejemplo, la ciudad de Santa Fe, rodeada por cursos de agua hacia el este, el sur y el oeste, sólo puede expandirse hacia su frente norte. Muchos hogares que deben afrontar la necesidad de alquilar una vivienda para residir optan por “ciudades dormitorio” del aglomerado como Santo Tomé y/o San José del Rincón (ambas conectadas vía puentes), afectadas en menor medida por dichas limitaciones, con precios, en promedio, más bajos que los de la ciudad capital¹¹. Otros hogares, con ingresos más bajos o sin poder cumplir los

¹¹ Hacia marzo de 2020, el precio promedio del alquiler de un departamento de dos ambientes en la ciudad de Santa Fe fue \$11.050 mientras que en Santo Tomé fue \$8.700 (promedio de los valores publicados por la sección “Guía de clasificados” de *El Litoral* en fechas 01/03/2020 y 08/03/2020). En San José del Rincón, los valores son similares a los de Santa Fe, aunque las unidades en alquiler

requisitos que fija el mercado formal, deben alquilar –sin derechos ni garantías formales– en asentamientos irregulares a arrendadores que no son propietarios legales de la vivienda, exponiéndose a riesgos como el del desalojo (Mosso, 2017).

Las funciones que desempeña Santa Fe (en términos político-administrativos, de producción, de prestación de servicios logísticos, educativos, de salud, entre otros), hacen que sea una ciudad que recibe importantes flujos migratorios. Como ejemplos, sirva decir que en ella tienen asiento la Universidad Nacional del Litoral, la Universidad Tecnológica Nacional y la Universidad Católica de Santa Fe, por lo que, anualmente, entre seis mil y siete mil estudiantes se suman a la demanda de alojamiento (*El Litoral*, 14/02/2016). Asimismo, el hecho de ser capital provincial y principal sede de la administración pública del Estado santafesino, frecuentemente supone que numerosos funcionarios y asesores del interior del territorio renten una vivienda en la ciudad. Del mismo modo, en Santo Tomé, otra localidad del AGSF, la presencia del Batallón de Ingenieros N° 1 y del Batallón de Ingenieros Anfibios N° 121 (ambos del Ejército Nacional) redundan en que parte de su personal presione sobre la demanda de viviendas en alquiler.

Estos ejemplos permiten presentar algunos de los problemas que atraviesan al AGSF: un territorio que, por los precios del suelo, se expande horizontalmente, hecho que redundan en déficits de conexión e integración debido a los mayores costos que debe afrontar el transporte público (Nardelli y Szupiany, 2017) y donde la alta dependencia de la movilidad privada congestiona los accesos a la ciudad cabecera en horas pico. Un territorio sin plena cobertura de servicios públicos (gas natural, agua corriente, cloacas) y equipamiento colectivo (parques, centros de salud), lo cual no sólo afecta el mercado de alquileres sino la calidad de vida de la población, el desarrollo productivo del aglomerado y la creación de empleo.

3. Presentación y análisis de la evidencia¹²

En este apartado se procede a examinar la evidencia producida a partir de las bases de microdatos de la EPH-INDEC¹³. Vale recordar que esta encuesta, desde su reformulación en 2003, se aplica durante todo el año a una muestra de cien mil hogares y ofrece cuatro informes trimestrales (INDEC, 2003).

En lo que refiere al porcentaje de hogares que arrienda su vivienda, el AGSF se ubica por encima del promedio correspondiente a los treinta y dos aglomerados urbanos relevados por la EPH: 20,4% y 17,5% (3°/2016) y 24% y 18,8% respectivamente

son generalmente viviendas en planta baja con cochera, patio y sin gastos de expensas (información brindada por un agente de “Gentina Inmobiliaria”, sucursal San José del Rincón).

¹² Dado que las siguientes estimaciones se realizan a partir de una muestra poblacional, ellas no están exentas de error muestral. Por este motivo, siguiendo recomendaciones del INDEC (2011), el análisis se centrará en aquellos valores de cada variable cuyos coeficientes de variación no superen el 20% (identificados con un asterisco). Para el AGSF, la población tabulada por el INDEC que se aproxima a ese porcentaje es doce mil. Poblaciones más pequeñas se asocian con coeficientes de variación más altos, perdiendo precisión las estimaciones.

¹³ Algunas de las variables analizadas corresponden a la base “Hogar” y otras a la base “Personas”. Metodológicamente se tomó la decisión de importar a la base “Personas” variables de la base “Hogar” y luego trabajar con aquellos casos que en la variable CH03 (“Relación de parentesco”) califican como “Jefe/a” para que así coincida cantidad de hogares del aglomerado con cantidad de jefes/as de hogar.

(3°/2019). De la comparación de valores se desprende, además, que en el AGSF el porcentaje de hogares inquilinos creció más que lo que creció en el conjunto de aglomerados: 17,6% vs. 7,4%.

La tabla N° 1 presenta el régimen de tenencia de la vivienda de los hogares del AGSF para los trimestres seleccionados. Se observa un aumento no sólo de la proporción de hogares que alquila sino también de los que son propietarios de la vivienda y el terreno, con lo que estas dos categorías pasan de representar el 83,5% al 91,3% del total. Debe destacarse que mientras los últimos crecen 6,6%, los primeros (inquilinos) se expanden, como se dijo anteriormente, 17,6%, esto es, casi tres veces más.

Tabla N° 1. Hogares según régimen de tenencia de la vivienda. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19 [Tabla N° 1 aquí]

| | 3°/2016 | | 3°/2019 | |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| Propietario de la vivienda y el terreno | 107.076* | 63,1 | 129.535* | 67,3 |
| Propietario de la vivienda solamente | 10.243 | 6,0 | 6.129 | 3,2 |
| Inquilino/arrendatario de la vivienda | 34.609* | 20,4 | 46.246* | 24,0 |
| Ocupante por pago de impuestos/expensas | 1.416 | 0,8 | 325 | 0,2 |
| Ocupante en relación de dependencia | 0 | 0,0 | 231 | 0,1 |
| Ocupante gratuito (con permiso) | 9.850 | 5,8 | 7.660 | 4,0 |
| Ocupante gratuito (sin permiso) | 959 | 0,6 | 0 | 0,0 |
| Está en sucesión | 4.384 | 2,6 | 2.385 | 1,2 |
| Otra situación | 1.206 | 0,7 | 0 | 0,0 |
| Total | 169.743* | 100,0 | 192.511* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

En lo que refiere al tipo de vivienda arrendada (tabla N° 2), los departamentos no sólo son más alquilados que las casas (no habiendo, por otra parte, alquiler de piezas de inquilinato o de piezas en hoteles y/o pensiones), sino que, además, la brecha entre ambos se ha ampliado en los períodos comparados. Distintos factores convergen en la explicación de este hecho. Agentes de empresas inmobiliarias argumentan que “generalmente no se construyen casas para dar en alquiler [...] Aquel inversor que quiere volcar su dinero en la compra de un inmueble para después ofrecerlo en alquiler busca departamentos de uno o dos dormitorios y no casas” (*El Litoral*, 17/11/2017). Como se tratará luego, un elemento relacionado que

opera en esta situación es el número de miembros que integran los hogares que rentan su vivienda. Los departamentos en altura se ajustan mejor a los hogares con pocos miembros. En este sentido, en 2016, de los veintinueve edificios en altura construidos en la ciudad de Santa Fe, 91,5% correspondió a departamentos de uno y dos dormitorios (Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y Bolsa de Comercio de Santa Fe, 2016).

Tabla N° 2. Hogares según tipo de vivienda alquilada. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19
[Tabla N° 2 aquí]

| | 3° / 2016 | | 3° / 2019 | |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| Casa | 16.329* | 47,2 | 21.345* | 46,2 |
| Departamento | 18.280* | 52,8 | 24.901* | 53,8 |
| Total | 34.609* | 100,0 | 46.246* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

En términos de género, si bien los jefes varones son más que las jefas mujeres y su participación aumentó entre períodos (tabla N° 3), la evidencia confirma que aquella imagen estandarizada de hogares en los que el varón asumía la posición de jefe “proveedor” se ha desdibujado: más allá de su incremento, sigue habiendo más del 40% de hogares con jefatura femenina.

Tabla N° 3. Jefes/as de hogar que alquilan vivienda según género. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19 [Tabla N° 3 aquí]

| | 3° / 2016 | | 3° / 2019 | |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| Varón | 18.497* | 53,4 | 26.612* | 57,5 |
| Mujer | 16.112* | 46,6 | 19.634* | 42,5 |
| Total | 34.609* | 100,0 | 46.246* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

En cuanto a composición familiar (tabla N° 4), estos hogares inquilinos son mayoritariamente unipersonales (con una participación porcentual que cayó 27%) y nucleares con hijos/as (cuyo peso creció 40,7% entre los trimestres comparados): en ambos períodos, estas categorías representan poco más de la mitad de los casos. Por su parte, los hogares monoparentales (fenómeno en aumento en el país durante las últimas décadas -Mazzeo, 2013-) tienen una participación relativamente acotada, si bien los valores observados y sus coeficientes de variación obturan un análisis más profundo.

Tabla N° 4. Hogares inquilinos según composición familiar. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19 [Tabla N° 4 aquí]

| | 3° / 2016 | | 3° / 2019 | |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| Hogar unipersonal | 12.417* | 35,9 | 12.115* | 26,2 |
| Hogar monoparental | 3.148 | 9,1 | 3.705 | 8,0 |
| Hogar nuclear con hijos/as | 6.724 | 19,4 | 12.622* | 27,3 |
| Hogar nuclear sin hijos/as | 3.338 | 9,6 | 4.803 | 10,4 |
| Otro tipo de hogares | 8.982 | 26,0 | 13.001* | 28,1 |
| Total | 34.609* | 100,0 | 46.246* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

Desde el punto de vista de la condición de actividad, los/as jefes/as de hogar que arriendan su vivienda forman parte de la población económicamente activa (PEA¹⁴), siendo mayoría quienes trabajaron al menos una hora en la semana de referencia (tabla N° 5). Vale destacar la fuerte disminución observada en la participación de los jefes de hogar inactivos (-26,8%), compensada por el crecimiento de los ocupados (13,1%).

Tabla N° 5. Jefes/as de hogar que alquilan vivienda según condición de actividad. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19 [Tabla N° 5 aquí]

| | 3° / 2016 | | 3° / 2019 | |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| Ocupado | 21.836* | 63,1 | 33.041* | 71,4 |
| Desocupado | 639 | 1,8 | 1.335 | 2,9 |
| Inactivo | 12.134* | 35,1 | 11.870 | 25,7 |
| Total | 34.609* | 100,0 | 46.246* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

Los/as jefes/as inquilinos/as ocupados/as categorizan principalmente como asalariados/as (tabla N° 6). Si bien son valores similares -aunque algo más altos- a los que presenta la población ocupada en su conjunto, el crecimiento de hogares inquilinos con jefes/as asalariados/as permite inferir que la estabilidad de ingresos que se asocia al empleo en relación de dependencia supuso relativamente menos dificultades para rentar que otras posiciones ocupacionales.

¹⁴ Siguiendo definiciones del INDEC (2003), la PEA comprende a la población desocupada (aquellas personas que buscaron empleo activamente en las cuatro semanas anteriores a la encuesta) y a la población ocupada (aquella que en la semana de referencia trabajó al menos una hora -remunerada o no- o que no trabajó por causas laborales -rotura de equipo, mal tiempo- o está suspendida y se le mantiene el pago).

Tabla N° 6. Jefes/as de hogar ocupados que alquilan vivienda según categoría ocupacional. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19 [Tabla N° 6 aquí]

| | 3° / 2016 | | 3° / 2019 | |
|--------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| Patrón | 314 | 1,4 | 1.104 | 3,3 |
| Cuenta propia | 5.268 | 24,1 | 6.173 | 18,7 |
| Obrero o empleado | 16.254* | 74,5 | 25.764* | 78,0 |
| Trabajador familiar sin remuneración | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Total | 21.836* | 100,0 | 33.041* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

Además, como indica la tabla N° 7, en el 3° trimestre de 2016, 77,1% de esta mano de obra asalariada contó con aportes jubilatorios, variable tomada como indicadora de su registro en el sistema de seguridad social. Tal porcentaje bajó a 74,9% en igual período de 2019, en un contexto de deterioro de la actividad económica en general y del empleo asalariado en particular (Carné, 2019).

Tabla N° 7. Jefes/as de hogares asalariados según descuento jubilatorio. Gran Santa Fe, 3°- 16/3°-19 [Tabla N° 7 aquí]

| | 3° / 2016 | | 3° / 2019 | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| Obrero o empleado con descuento jubilatorio | 12.535* | 77,1 | 19.285* | 74,9 |
| Obrero o empleado sin descuento jubilatorio | 3.719 | 22,9 | 6.479 | 25,1 |
| Total | 16.254* | 100,0 | 25.764* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

A nivel etario (tabla N° 8), la mayor proporción de jefes/as inquilinos/as tiene menos de 30 años. Este tramo se contrajo 5,5% entre los períodos analizados mientras que ganó participación el segmento etario de 31 a 45 años (4,4%). En términos generales, puede afirmarse que aproximadamente el 80% de estos hogares tienen jefes/as jóvenes.

Tabla N° 8. Jefes/as de hogares que alquilan vivienda según tramos etarios. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19 [Tabla N° 8 aquí]

| | 3° / 2016 | | 3° / 2019 | |
|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| Hasta 30 años | 15.686* | 45,3 | 19.801* | 42,8 |
| 31-45 años | 11.072 | 32,0 | 15.428* | 33,4 |
| 46-65 años | 4.866 | 14,1 | 8.621 | 18,6 |
| 66 años y más | 2.985 | 8,6 | 2.396 | 5,2 |
| Total | 34.609* | 100,0 | 46.246* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

La tabla N° 9 indica que poco más de dos tercios de los hogares inquilinos se integra por hasta dos miembros mientras que el tercio restante lo hace con entre tres y cuatro miembros. Se trata, en consecuencia, de hogares mayoritariamente pequeños. De hecho, la tabla N° 4 ya anticipaba la cantidad de hogares integrados por un único miembro.

Tabla N° 9. Hogares que alquilan vivienda según cantidad de miembros. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19 [Tabla N° 9 aquí]

| | 3° / 2016 | | 3° / 2019 | |
|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Casos | % | Casos | % |
| 1 | 12.417* | 35,9 | 12.115* | 26,2 |
| 2 | 8.670 | 25,1 | 16.704* | 36,1 |
| 3 y 4 | 11.947 | 34,5 | 12.905* | 27,9 |
| 5 y más | 1.575 | 4,5 | 4.522 | 9,8 |
| Total | 34.609* | 100,0 | 46.246* | 100,0 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

Finalmente, en lo que refiere al ingreso total familiar (ITF), para evitar la dispersión de los casos y el consecuente aumento del coeficiente de variación, se ha optado por trabajar no con deciles o quintiles sino con los valores de media, mediana y promedio, esto es, las medidas de tendencia central. Excluyendo a los hogares que no responden esta pregunta, la tabla N° 10 informa para el 3° trimestre de 2019 que la mediana (medida que corrige el peso de valores extremos muy grandes o pequeños) de la variable ITF fue \$31.000, mientras que tres años antes fue \$13.000.

Tabla N° 10. Hogares que alquilan vivienda según medidas de tendencia central. Gran Santa Fe, 3°-16/3°-19 [Tabla N° 10 aquí]

| | 3° / 2016 | 3° / 2019 |
|----------------|----------------|----------------|
| Válidos | 32.755* | 38.708* |
| Media | \$ 15.496 | \$ 37.310 |

| | | |
|---------|-----------|-----------|
| Mediana | \$ 13.000 | \$ 31.000 |
| Moda | \$ 6.000 | \$ 18.000 |

Fuente: elaboración propia a base de datos EPH-INDEC.

Si se considera que el precio promedio del alquiler de un departamento de dos ambientes hacia agosto de 2016 fue \$4.300 y hacia agosto de 2019 este valor aumentó aproximadamente 104% (\$8.770 en promedio¹⁵), se concluye que, en relación con los valores de la mediana antes expuestos, el dinero que los hogares erogaron en concepto de alquiler (excluyendo gastos de expensas) representó 33,1% en el 3° trimestre de 2016 y 28,3% en igual período de 2019.

Conclusiones

El creciente porcentaje de hogares que residen en condición de inquilinos, las polémicas en torno a la evolución del precio de los alquileres con relación a la evolución del ingreso de aquellos, la reciente sanción por parte del Congreso de la Nación de la ley que introduce regulaciones más favorables a los inquilinos, son elementos que, entre otros, ameritan echar luz sobre algunos rasgos de tales hogares. Producir información al respecto sobre el AGSF no sólo es pertinente dado que se trata de un aglomerado que anualmente recibe importantes flujos de población que demanda alojamiento, que está expuesto a condicionantes ambientales (recurrencia de inundaciones, escasez de suelo) y territoriales (movilidad, insuficiencia de infraestructura de servicios y de equipamiento colectivo) que inciden en el mercado del alquiler de viviendas sino que, además, evita una práctica bastante habitual como es la de tomar la situación del conjunto de aglomerados o bien la de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como representativa de casos particulares.

El desarrollo de las páginas precedentes permite delinear lo que sería la imagen arquetípica de los hogares inquilinos del AGSF: hogares que preferentemente residen en departamentos, integrados por hasta dos miembros, con jefes/as asalariados/as registrados/as jóvenes (de hasta 45 años) que destinan aproximadamente 30% del ingreso total al pago del alquiler.

Se trata de hogares de cuyos ingresos depende la manutención de pocos integrantes, con jefes/as que, por su inserción laboral asalariada registrada, pudieron afrontar en mejores condiciones que otros ocupados años de alta inflación (de hecho, la relación alquiler/ingreso del hogar bajó 14,5% en los períodos comparados). Que poco más de un tercio de ellos/as tenga entre 31 y 45 años, puede estar indicando la ralentización en el tránsito hacia la propiedad de la vivienda o, en otras palabras, la consolidación del alquiler como una modalidad permanente de tenencia.

En síntesis, y de modo estilizado, en el AGSF, el alquiler es un fenómeno que remite principalmente a hogares jóvenes, sean unipersonales o nucleares con hijos/as (cuyo peso porcentual aumentó 40% entre trimestres). Para los primeros, el mercado del alquiler parece ser una opción deliberada y conveniente: es el caso de quienes se desplazan -transitoriamente, en principio- al aglomerado para cursar

¹⁵ Promedio de los valores publicados por la sección "Guía de clasificados" de *El Litoral* en fechas 14/08/2016 y 04/08/2019.

estudios terciarios y/o universitarios, formarse en las fuerzas de seguridad, así como el de nativos/as que se independizan económicamente y abandonan la vivienda paterna. Para el segundo grupo de hogares, en cambio, otras alternativas al inquilinato podrían ser más adecuadas a sus necesidades. La presencia de hijos/as supone rutinas (escolarización, prácticas deportivas, etcétera) que complejizan una eventual relocalización al término de un contrato de locación de vivienda. Aquí cobra relevancia un Estado que intervenga para facilitar el acceso al crédito hipotecario o que pueda ofrecer soluciones habitacionales -como la producción de suelo servido, por ejemplo, aun profundizando la expansión urbana horizontal y de baja densidad- que allanen el camino a la tenencia de la vivienda en propiedad y, con ella, a otros modos de habitar y socializar.

La caracterización realizada en este trabajo busca servir como insumo en base al cual diseñar políticas que mejoren la situación habitacional de la población. Allí, ésta juega su territorialización, su apropiación del espacio público y el tipo de vínculo social que construye. Pocas cosas guardan hoy tanta relevancia.

Referencias bibliográficas

ASTORGA GONZÁLEZ, Ana (1995) "La ciudad como conjunto de viviendas: la función residencial" *Espacio, Tiempo y Forma*, VI, 8, pp. 101-118.

BAER, Luis (2008) "Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda. Algunas reflexiones sobre el caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002" *Ciudad y Territorio*, 156, pp. 345-359.

BALLENT, Anahí y LIERNUR, Francisco (2014) "Introducción". En Anahí Ballent y Francisco Liernur (autores), *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, pp. 13-42.

BARENBOIM, Cintia (2013) *El mercado de suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades. El caso de Rosario, Argentina*. Buenos Aires: Teseo.

BARRETO, Miguel Ángel (2018) "La política habitacional de Cambiemos: el retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina" *Estudios Demográficos y Urbanos*, 2, pp. 401-436.

BLANCO, Andrés, FRETES CIBILS, Vicente y MUÑOZ, Andrés (2014) *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo.

BLEGER, Leonardo (2007) "El mercado de crédito hipotecario en Argentina". (Disponible en <http://repositorio.cedes.org/bitstream/123456789/4074/1/lectura28.pdf>. Bajado el 19 de julio de 2020).

BONVALET, Catherine, DUREAU, Françoise (2002) "Los modos de habitar: decisiones condicionadas". En: Françoise Dureau, Véronique Dupont, Éva Lelièvre, Jean Pierre Lévy y Thierry Lulle (coords.): *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional*. Bogotá: Alfaomega, pp. 69-87.

CARNÉ, Martín (2019) "Cuando más no es mejor: el cuentapropismo en la Argentina de Cambiemos". En: Esteban Iglesias y Juan Lucca (comps.): La Argentina de Cambiemos. Rosario: UNR Editora, pp. 287-306.

CONGRESO DE LA NACIÓN ARGENTINA (2020) "Ley 27.551. Modificación de los códigos Civil y Comercial". (Disponible en <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/231429/20200630>. Bajado el 15 de agosto de 2020).

COSACOV, Natalia (2012) "Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía". (Disponible en [https://www.researchgate.net/publication/297760059 Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires Una radiografia](https://www.researchgate.net/publication/297760059_Alquileres_e_inquilinos_en_la_Ciudad_de_Buenos_Aires_Una_radiografia). Bajado el 27 de febrero de 2020).

DAMMERT GUARDIA, Manuel y DELGADILLO, Víctor (2019) "América Latina, nuevas y viejas desigualdades urbanas. Entrevista a Raquel Rolnik" Andamios, 39, pp. 237-251.

HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD (ARGENTINA) Y MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE LA NACIÓN (2019) "Informe diagnóstico Alquiler Social como Política de Estado". Documento facilitado por la periodista del Diario *La Capital* Carina Bazzoni.

INDEC (2003) "La nueva Encuesta Permanente de Hogares de Argentina. 2003". (Disponible en https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/sociedad/metodologia_eph_continua.pdf. Bajado el 10 de enero de 2020).

_____ (2011) "Errores de Muestreo en la estimación de totales de personas a partir de una base trimestral". (Disponible en [https://redatam.indec.gob.ar/redarg/encuestas/EPH/EPH Errores de Muestreo.pdf](https://redatam.indec.gob.ar/redarg/encuestas/EPH/EPH_Errores_de_Muestreo.pdf). Bajado el 15 de febrero de 2020).

_____ (2016) "Mercado de trabajo. Indicadores socioeconómicos (EPH)". (Disponible en https://sitioanterior.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/indicadores_eph_3trim16.pdf. Bajado el 20 de febrero de 2020).

JARAMILLO, Samuel e IBÁÑEZ, Marcela (2002) "Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia". (Disponible en https://economia.uniandes.edu.co/components/com_booklibrary/ebooks/D2002-14.PDF. Consultado el 26 de febrero de 2020).

LINDÓN, Alicia (2006) "La casa búnker y la deconstrucción de la ciudad" *LiminaR. Estudios sociales y humanísticos*, 2, pp. 18-35.

MAZZEO, Victoria (2013) "Cambios en la organización familiar en Argentina: el aumento de las familias monoparentales. Diferencias regionales, 1980-2010" *Población y Desarrollo - Argonautas y Caminantes*, 9, pp. 9-17.

MOSSO, Emilia (2017) "Políticas (neoliberales) de regularización dominial del suelo urbano" *Cuaderno Urbano*, 22, pp. 91-110.

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SANTA FE Y BOLSA DE COMERCIO DE SANTA FE (2016) *Santa Fe Cómo Vamos 2016*. Santa Fe: Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe y Bolsa de Comercio de Santa Fe.

NARDELLI, Mariana y SZUPIANY, Estefanía (2017) "Límites y fragmentos en los territorios de la expansión: la suburbanización entre las ciudades de Santa Fe y Santo Tomé" *Cuaderno Urbano*, 22, pp. 111-131.

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS-HÁBITAT (2007) *Por un mejor futuro urbano*. Nairobi: Organización de las Naciones Unidas.

POMEROY, Steve y GODBOUT, Marc (2011) "Development of the Rental Housing Market in Latin America and the Caribbean". (Disponible en <https://publications.iadb.org/publications/english/document/Development-of-the-Rental-Housing-Market-in-Latin-America-and-the-Caribbean.pdf>. Bajado el 24 de febrero de 2020).

RUBIO, Margarita (2012) "Vivienda en alquiler versus vivienda en propiedad: teoría y evidencia". (Disponible en <https://archivo.alde.es/encuentros.alde.es/anteriores/xveea/trabajos/r/pdf/173.pdf>. Bajado el 02 de marzo de 2020).

SOCOLOFF, Ivana (2019) "Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015)" *Scripta Nova*, 616, pp. 1-26.

UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO (2018) "Créditos UVA en Argentina: origen, cálculo y perspectivas". (Disponible en <https://observatorio.unr.edu.ar/creditos-uva-en-argentina-origen-calculo-y-perspectivas/>. Bajado el 03 de marzo de 2020).

VAN EWIJK, Casper, VAN LEUVENSTEIJN, Michiel (2009) *Homeownership & the Labour Market in Europe*. Oxford: Oxford University Press.

VERA BELLI, Leandro (2016) "¿Alquilar se puede? Análisis crítico sobre el alquiler residencial en la Ciudad de Buenos Aires" *Revista Institucional de la Defensa Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, 10, pp. 273-281.

YUJNOVSKY, Oscar (1984) *Claves políticas del problema habitacional argentino. 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

Otros recursos

EL LITORAL (14/02/2016) "En Santa Fe, los alquileres mantienen subas del 30%". (Disponible en <https://www.ellitoral.com/index.php/diarios/2016/02/14/metropolitanas/AREA-01.html>. Bajado el 13 de marzo de 2020).

_____ (14/08/2016) "Guía de clasificados". Archivo obtenido personalmente en *El Litoral*.

_____ (17/11/2017) "En Santa Fe hay escasez de casas para alquilar". (Disponible en <https://www.ellitoral.com/index.php/id um/159646-en-santa-fe-hay-escasez-de-casas-para-alquilar-crece-la-demanda-de-departamentos-area-metropolitana.html>. Bajado el 06 de marzo de 2020).

_____ (21/04/2019) “Encuesta sobre alquileres: ‘Los números son preocupantes’”. (Disponible en https://www.ellitoral.com/index.php/id_um/195092-encuesta-sobre-alquileres-los-numeros-son-preocupantes-problematika-politica.html. Bajado el 06 de marzo de 2020).

_____ (04/08/2019) “Guía de clasificados”. Archivo obtenido personalmente en *El Litoral*.

_____ (01/03/2020) “Guía de clasificados”. Archivo obtenido personalmente en *El Litoral*.

_____ (08/03/2020) “Guía de clasificados”. Archivo obtenido personalmente en *El Litoral*.

INFOBAE (20/11/2019) “Radiografía de la crisis habitacional: lanzaron un programa para incluir al alquiler como “política de Estado””. (Disponible en <https://www.infobae.com/sociedad/2019/11/20/radiografia-de-la-crisis-habitacional-lanzaron-un-programa-para-incluir-al-alquiler-como-politica-de-estado/>. Bajado el 09 de marzo de 2020).

LA NACIÓN (27/11/2019) “El costo de la vivienda en relación a los salarios”. (Disponible en <https://www.lanacion.com.ar/opinion/el-costos-vivienda-relacion-salarios-nid2310118>. Bajado el 03 de marzo de 2020).

LA CAPITAL (14/10/2018) “Alquileres: crece fuerte la morosidad”. (Disponible en <https://www.lacapital.com.ar/economia/alquileres-crece-fuertela-morosidad-n1687874.html>. Bajado el 10 de marzo de 2020).

UNIDIVERSIDAD (16/01/2017) “La problemática habitacional en Argentina”. (Disponible en <http://www.universidad.com.ar/central-la-problematika-habitacional-en-argentina>. Bajado el 17 de marzo de 2020).