



La casa propia, un fenómeno en extinción.

La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires*

Fecha de recepción: 29 de agosto de 2014 Fecha de aceptación: 1 de diciembre de 2014 Disponible en línea: 2 de abril de 2015

María Carla Rodríguez

Doctora en Ciencias Sociales | Investigadora en el Área de Estudios Urbanos

Instituto de Investigaciones Gino Germani (FSOC-UBA)

trebol1968@gmail.com

María Florencia Rodríguez

Magíster en Políticas y Programas Sociales | Investigadora en el Área de Estudios Urbanos

Instituto de Investigaciones Gino Germani (FSOC-UBA)

mafloro@hotmail.com

María Cecilia Zapata

Magíster en Administración Pública | Investigadora en el Área de Estudios Urbanos

Instituto de Investigaciones Gino Germani (FSOC-UBA)

ceciliazapata@gmail.com

Resumen En los últimos años, el alquiler formal e informal en la ciudad de Buenos Aires se ha convertido en una estrategia residencial empleada por los hogares de las capas medias y bajas para acceder a una vivienda. Este fenómeno se refleja en las estadísticas, pues en el año 2001 la población inquilina constituyó un 22,2% y hacia el 2010 aumentó a un 30%. Ante este escenario, el artículo propone abordar el proceso de “inquilinización” que toma fuerza durante la última década y toma en cuenta las características de la población involucrada y el rol del Estado y del mercado. Se utilizan datos estadísticos tomados del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001 y 2010 y la Encuesta Permanente de Hogares (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [Indec], 2010; 2012) como fuentes secundarias y primarias (datos testimoniales), con un enfoque de tipo cualitativo para interpretar los significados y las características que están detrás del fenómeno.

Palabras clave Alquiler formal; alquiler informal; déficit habitacional; Estado; mercado.

* Este artículo recoge los resultados de la investigación “Diagnóstico Socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires”, realizado por las autoras para la Comisión de Vivienda. Institución ejecutora: Central de Trabajadores Argentinos (CTA). Institución financiadora: Consejo Económico y Social de Buenos Aires. En la actualidad, la investigación se encuentra en etapa de presentación de resultados. Abril 2013-octubre 2014. Grupo de investigación: doctora Carla Rodríguez, magíster María Florencia Rodríguez, magíster María Cecilia Zapata, licenciada Celina Fischnaller, especialista Pablo Schweitzer y Julieta Basteiro.

Owning a House, a Phenomenon in Extinction.

“Tenancy” in the City of Buenos Aires

Abstract In recent years, formal and informal renting in the city of Buenos Aires has become a residential strategy used by the middle and low class people to inhabit a place. This phenomenon is reflected in statistics because in 2001 the tenant population constituted 22.2% and by 2010 it increased to 30%. Given this scenario, the article seeks to address the process of “tenancy”, which has gotten stronger the last decade, and it takes into account the characteristics of the population involved and the role of State and market. Secondary (statistics taken from the National Census of Population, Households and Housing) and primary (testimonial data) sources are used, with a qualitative approach for interpreting the meanings and the characteristics that are behind the phenomenon.

Keywords formal renting; Informal renting; housing shortage; State; market

Casa própria, um fenômeno em extinção.

A “inquilinização” na cidade de Buenos Aires

Resumo Nos últimos anos, o aluguel formal e informal na cidade de Buenos Aires tornou-se uma estratégia residencial empregada pelas famílias das camadas médias e baixas para aceder a uma moradia. Este fenômeno se reflete nas estatísticas, pois no ano 2001 a população inquilina constituiu um 22,2% e para o 2010 aumentou a um 30%. Frente a este cenário, o artigo propõe abordar o processo de “inquilinização” que toma força durante a última década e leva em conta as características da população envolvida e o papel do Estado e do mercado. Utilizaram-se fontes secundárias (dados estatísticos tirados do Censo Nacional de População, Famílias e Habitação) e primárias (dados testemunhais), com enfoque de tipo qualitativo para interpretar os significados e as características que estão atrás do fenômeno.

Palavras chave aluguel formal; aluguel informal; déficit habitacional; Estado; mercado

Introducción

El proceso de producción de la ciudad involucra la articulación de dinámicas originadas por distintas lógicas esgrimidas por actores sociales con capacidad de incidencia diversa, con base en los intereses y las prioridades que presentan, así como en los tipos de recursos con los que cuentan (Rodríguez et al., 2007). En la ciudad de Buenos Aires y en el resto de las metrópolis latinoamericanas confluyen tres lógicas de producción de ciudad que habilitan el acceso y el habitar de su población (Herzer y Pérez, 1994; Abramo, 2003; Rodríguez, 2005). En la lógica del mercado, la capacidad adquisitiva se convierte en pauta estructurante de las condiciones de producción y acceso a la vivienda; la lógica pública estatal resuelve o agudiza la problemática habitacional mediante la sanción de normativas, el diseño y la ejecución de políticas habitacionales y, con ello, el acceso a la ciudad de los sectores de menores ingresos; por último, la lógica de la necesidad promovida por aquellos sectores sociales que tienen insatisfechas sus condiciones de reproducción social por el mercado formal o políticas estatales y solucionan su problemática de hábitat mediante estrategias informales. No obstante, es importante señalar que esta (re)producción de la ciudad y sus ventajas de localización resultan de una interacción compleja y contradictoria de estas lógicas y de los actores sociales en pugna.

Desde mediados de la década del setenta hasta la actualidad, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) se ha venido transformando en una “ciudad neoliberal” (Brenner y Theodore, 2002; Pérez, 2010; Harvey, 2007). Esta mutación se

origina en tres procesos que se desarrollaron de modo simultáneo y conexo: 1) la desarticulación y descrédito de artefactos, políticas e instituciones propias del Estado de bienestar keynesiano; 2) el despliegue y fortalecimiento de nuevas institucionalidades estatales facilitadoras del desenvolvimiento de todo tipo de estrategias privadas con fines de negocios, y 3) la privatización y desregulación estatal de todo instrumento o artefacto público que pudiera conformarse en nuevas áreas de ganancias: empresas públicas, impuestos, reformas laborales, operaciones financieras.

La CABA se tornó así en escenario y medio para que la mayoría de los componentes urbanos, en especial el hábitat, se convirtieran en objetos de negocio y especulación financiera, regido por una lógica mercantil de (re)producción de ciudad impulsada por la lógica estatal. El constante desarrollo de políticas de desregulación en estas últimas décadas consolidó la conformación de un nuevo modelo de desarrollo urbano que promovió una profunda reorganización socioespacial (Fritzsche y Vio, 2005), que incluye la remercantilización del acceso a la vivienda y acentúa tendencias expansivas a los sectores populares urbanos.

En materia habitacional, esta transformación urbana se concretó con la sanción de normativas desreguladoras del mercado: la liberalización de alquileres (mediante la Ley de Normalización de Locaciones Urbanas, sancionada en junio de 1976), la erradicación de las villas de la ciudad (a partir de la promulgación de la Ordenanza 33.652 en julio de 1977) la implementación del

Código de Planeamiento Urbano (sancionado en febrero de 1977), que reglamentó usos y densidades de los barrios de la ciudad y la sanción de normas que regularon la venta de suelo urbano. Entre estas últimas, en la provincia se sancionó el Decreto Ley 8.912 de Ordenamiento Territorial, para regular la producción de loteos y obligar a la provisión de infraestructura de los mismos, situación que encareció su valor. Con la instrumentación de estas medidas se logró fijar un freno a la práctica extendida de los loteos populares y a las oportunidades con las que contaban los sectores medios y bajos de acceder formalmente al suelo urbano.

Como resultado de estas intervenciones en el contexto de recuperación democrática de la década del ochenta, a la reconstrucción de las históricas villas de emergencia¹ se sumó una explosión de modalidades de resolución informal de la situación habitacional —guiados por una lógica de necesidad—, por medio de ocupación de edificios en la ciudad central y de tomas de tierras en la conurbación de la ciudad de Buenos Aires (y en los últimos tres años, en la zona sur de la capital).

A efectos de esta dinámica remercantilizadora, también surgió un proceso de reconfiguración del modo de habitar urbano por parte de los sectores populares y sus procesos organizativos, que abonó el afianzamiento de un conjunto de nociones sobre las formas legítimas de habitar los distintos espacios de la ciudad (el centro y los

barrios, la capital y la periferia) y el derecho que cada uno de los sectores sociales tiene en relación con ellos: derecho a trabajar, a residir, a acceder a su equipamiento urbano, a moverse y a aspirar a vivir en su seno (Verón, 2011).

Este fenómeno de la informalidad no nace tras la dictadura militar argentina (1976-1983), sino que se remite a la década del cincuenta, cuando los centros urbanos no alcanzaron a absorber el crecimiento poblacional y parte de la población rural existente que migró a las ciudades por la generación de empleo industrial. En esos años, el crecimiento de la población urbana superó ampliamente al de la industria manufacturera² y provocó que una gran masa de población quedara al margen del proceso productivo. En la ciudad de Buenos Aires, este fenómeno impulsó la ocupación de terrenos —sobre todo fiscales—, ante la imposibilidad de ciertos sectores de la población de acceder a la tierra urbana por medio del mercado. Estos procesos de tomas de predios se repitieron en la década del ochenta con la recuperación de la democracia. Así, la informalidad remite a una de las formas en las que se resuelve la relación capital-trabajo entre sectores que no logran insertarse en la economía basada en la estrategia de industrialización. De este modo, los procesos asociados con la informalidad provocaron un cambio en la estructura socioespacial de las ciudades y en la manera en que los sectores ligados informalmente al mercado de trabajo resuelven su acceso al mercado de tierra y vivienda. En ese marco, la noción de

1 Las villas surgen en la ciudad de Buenos Aires en la década del treinta, pero comenzaron a ser significativas a partir de la década siguiente. Son procesos de tomas de tierras, de trazado irregular, sin organización previa a la ocupación por parte de sus habitantes. En sus inicios, fueron consideradas por varias familias como una solución transitoria, un lugar de "paso", hasta que pudieran integrarse a la ciudad formal; sin embargo, con el correr de los años, la villa se convirtió en un lugar permanente. Los asentamientos, en cambio, surgen a comienzos de la década del ochenta en las localidades de la zona sur y oeste del conurbano. Son procesos organizados de tomas de tierras, cuyos trazados urbanos tienden a ser regulares, en forma de cuadrícula, con el objetivo de construir un barrio "formal". Las ocupaciones de edificios también tuvieron lugar con el retorno de la vida democrática, en 1983. La diferencia que presentan con las modalidades villas y asentamientos es que no remiten a la ocupación de predios, sino de inmuebles localizados en zonas de alto deterioro físico y ambiental, cercanas a áreas céntricas desde donde es posible el acceso a fuentes de empleo. Estas ocupaciones incluyen diferentes tipos de inmuebles desocupados: casas, antiguas fábricas, escuelas o edificios en construcción, que suelen ser de propiedad pública y, en menor medida, privada.

2 Entre 1947 y 1960 la población urbana pasó de 62,2% a 72% (Recchini de Lates, 1973 citado en Herzer et al., 2008) y la industria manufacturera creció un 4,1% (Clichevsky, Herzer, Satterthwaite y Pérez, 1990).

informalidad desbordó las problemáticas relacionadas con el mercado de trabajo y se hizo extensiva para caracterizar también el modo como se solventa el vínculo con ese mercado y con el sistema de propiedad. Ya sea que se trate del mercado de trabajo o del mercado inmobiliario, se hace referencia a agentes que no se adhieren a las reglas institucionales establecidas o no entran bajo su protección (Herzer et al., 2008). Abramo (2003) señala que existen mercados inscritos en determinadas normas jurídicas y urbanísticas de cada país o ciudad, comprendidos dentro del denominado mercado inmobiliario formal y un mercado que no se encuadra dentro de estas normas, el mercado inmobiliario informal, pero que tiene un papel relevante en la dinámica urbana general. Esta definición de informalidad no supone asumir un dualismo sobre la existencia de un mercado formal frente a otro informal. Más bien, se reconoce que la informalidad es parte de la estructura productiva y territorial de la ciudad y pone de manifiesto el carácter segmentado de un único mercado de trabajo y de tierra que refleja la heterogeneidad del sistema. Por ende, existen acoplamientos e interrelaciones entre el sector informal y el formal: el sector formal provee capital e insumos al informal, mientras los bienes y servicios producidos por este suelen ser consumidos por asalariados formales. La dualidad es utilizada aquí solo como herramienta analítica y tipológica. Este mercado informal, dice Cravino (2006), está conformado por:

[...] transacciones inmobiliarias mercantilizadas (es decir, monetizadas) que no están ajustadas a las normas legales y urbanas, y que no se convienen estrictamente a la lógica económica de la comercialización de inmuebles formal cuyos actores interactúan por fuera de las regulaciones económicas legales (p. 140).

Estos tipos de mercados no están liderados por agentes intermediarios típicos (como inmobiliarias), sino por redes sociales en los barrios o se desarrolla mediante la transacción “cara a cara” entre los habitantes de los mismos³. No obstante, que no se ajusten a las normas estrictamente legales y urbanas no implica que no sigan sus mismas lógicas capitalistas de funcionamiento.

En el nuevo escenario neoliberal de la ciudad de Buenos Aires, posterior a 1980 y su reestructuración neomercantilizadora, cabe tener en cuenta que las características de empleo e ingreso de la población asumieron un papel significativo en la definición de las posibilidades de acceso a una vivienda, a la vez que tuvieron impacto en la distribución de los grupos sociales en el espacio urbano. Vivir en la capital se volvió un recurso más de vida, en un valor a resguardar y defender; en muchos casos, para los sectores de menores ingresos, incluso se convirtió en objeto de reivindicación, expresado en un reclamo colectivo de derecho a una vivienda adecuada y derecho igualitario a las oportunidades que ofrece la ciudad.

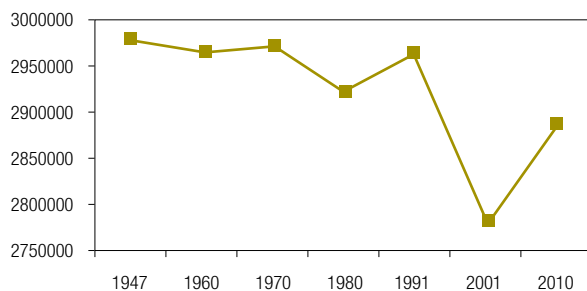
“Inquilinización” de la ciudad de Buenos Aires

A partir de la sanción de la Ley No. 1777 de 2005 o Ley Orgánica de Comunas y de su delimitación actual mediante la Ley 2650 del año 2008, la ciudad de Buenos Aires está conformada por 48 barrios agrupados administrativamente en quince unidades comunales, con una población de 2.890.151 habitantes según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda del año 2010 (INDEC, 2010). Esta cifra

3 Poco se conoce sobre las características de los actores económicos productores de viviendas de alquiler informal. A la modalidad ligada a la construcción de piezas por parte de familias con cierta capacidad para emplear esta estrategia como complemento de sus ingresos, se suma la emergencia en los últimos años de completos edificios de inquilinato de piezas en villas, que responden a otro tipo de procesos del mercado informal y suponen otra capacidad de acumulación por parte de sus productores.

advirtió que la población capitalina se mantiene desde el censo de 1947, cuya población era de 2.982.580 habitantes (Figura 1).

Figura 1.
Evolución de cantidad de población, CABA, 1947-2010



Fuente: Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires [CEyS] (2013)

Si bien se observa estabilidad en cuanto al crecimiento poblacional durante estas seis décadas, la situación de déficit habitacional se ha agudizado. El Censo 2010 señala que el déficit habitacional alcanzó a un 6,2% de los hogares de la ciudad (70.317 hogares), acrecentado a razón de 7.031 hogares promedio por año en el último decenio, aunque según Zapata (2012), son más de

650 mil los habitantes de la ciudad en situación de emergencia habitacional. También se registró un empeoramiento de las condiciones de habitabilidad en las viviendas de la ciudad, ya que el hacinamiento por cuarto, por ejemplo, se disparó en un 162%, mientras la cohabitación de hogares, es decir, la convivencia de hogares en una misma vivienda, se cuadruplicó durante el último período intercensal.

Lo que resulta llamativo es que este empeoramiento del déficit habitacional y la pauperización de las condiciones de habitabilidad tuvieron lugar en una ciudad que, en paralelo, en el último decenio produjo la cuarta parte del producto bruto interno del país y que obtuvo el mayor producto bruto geográfico de Argentina. Este fenómeno se despliega, entonces, en dinámicas de concentración de pobreza, por un lado, y riqueza, por el otro. Para graficar esta disparidad, vale mencionar que un trabajador del quinto quintil de la ciudad de Buenos Aires gana un ingreso 7,6 veces superior que un trabajador del primer quintil en el año 2013, lo que da cuenta de la fuerte concentración de riqueza y pobreza que existe en la capital del país (Tabla 1).

Tabla 1.
Promedio del ingreso mensual individual en pesos por quintil de población, CABA II trimestre 2006-2013

Período	Quintiles del ingreso individual promedio (\$)					Media	Brecha e/ quintiles 5 y 1
	1°	2°	3°	4°	5°		
2006-II Trim	315	636	990	1.575	3.376	1.379	10,7
2007-II Trim	375	770	1.166	1.823	3.962	1.619	10,6
2008-II Trim	502	963	1.570	2.422	5.096	2.111	10,2
2009-II Trim	562	1.171	1.839	2.829	5.789	2.439	10,3
2010-II Trim	672	1.345	2.163	3.288	6.630	2.820	9,9
2011-II Trim	917	1.985	3.087	4.551	8.793	3.867	9,6
2012-II Trim	1.197	2.380	3.597	5.277	10.266	4.541	8,6
2013-II Trim	1.705	3.234	4.823	6.802	12.919	5.898	7,6

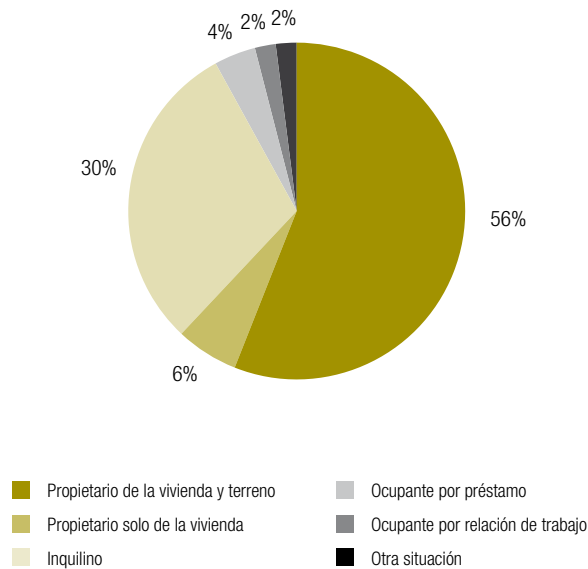
Fuente: Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano [CEDEM] (2014)

Esta diferencia de ingreso se expresa en el territorio y permite su georreferenciación. En este sentido, los trabajadores con peores ingresos se localizan en la zona sur de la ciudad (con los picos más altos de las tasas de precarización de empleo, desempleo y subocupación y los peores niveles educativos), mientras los mejores pagos se ubican en el norte (donde también se concentran las tasas de empleo y niveles educativos más altos). Un 26,7% (más de una cuarta parte) de los trabajadores asalariados de la ciudad no están registrados (un dato que no es menor en términos de posibilidades de ingreso a un alquiler) y los mayores índices de informalidad ocupacional se localizaron en las comunas 8, 7 y 4 del sur de la ciudad (CEyS, 2013). Estos valores confirman que en la última década el ingreso y las condiciones de empleo se convirtieron en limitantes o en habilitantes del acceso a una vivienda formal y digna.

Otro indicador que permite abordar la situación habitacional y que es de interés fundamental para este análisis es el régimen de tenencia de las viviendas. En la CABA, hacia el año 2010, un 88% de los hogares estaba en situación regular de tenencia, de los cuales un 56,4% es propietario de la vivienda y el terreno y casi un 30% es inquilino.

En los últimos diez años, los hogares propietarios de vivienda y terreno mostraron un decrecimiento de 67,6% (692.210 hogares) a 56,4% (648.958 hogares) y un aumento de la cantidad de propietarios solo de la vivienda, de 1,4% (14.051) a 6,1% (69.785 hogares). También se constató un incremento de la cantidad de inquilinos formales e informales de 22,2% (227.545 hogares) a 29,8% (343.443 hogares), es decir, 115.898 hogares nuevos que alquilan (Figura 2).

Figura 2.
Hogares según régimen de tenencia de la vivienda, CABA, 2010



Fuente: CEyS (2013)

Este proceso significativo de “inquilinización” de los hogares de la ciudad de Buenos Aires que se verificó en el último decenio revirtió una tendencia histórica creciente de acceso a la vivienda en propiedad. Esto se debe a condiciones contextuales de empobrecimiento y precarización de las condiciones de vida y trabajo de un extendido sector de la población⁴. Los motivos que explican esta ampliación en el proceso de “inquilinización” de la población pueden rastrearse en la creciente brecha que se pronunció en la última década entre el salario y valor del suelo de la capital, la cual se incrementó año a año 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).

4 Este proceso se diferencia de ciertas experiencias internacionales en las que el extendido parque de alquiler adquiere lugar en un marco de políticas públicas. Los casos de Holanda e Inglaterra son ilustrativos: el sistema de vivienda social holandés, cuyas viviendas han sido construidas por cooperativas con financiamiento estatal, tiene como objetivo proveer alojamiento de alquiler accesible a los sectores de ingresos medios y bajos, con precio límite por metro cuadrado en cada zona, de acuerdo con los ingresos. En Inglaterra, la vivienda social es financiada con subvenciones públicas procedentes del Gobierno central y con créditos del sector privado disponible a precios inferiores a los del libre mercado y que se pone a disposición de personas con necesidades que este mercado no puede atender (CEyS, 2013).

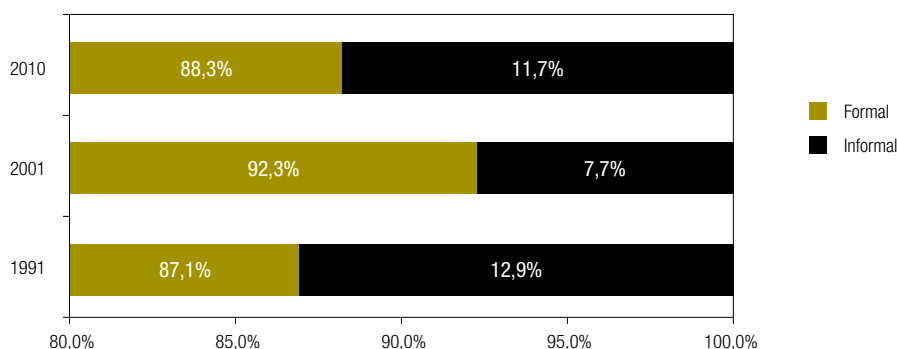
Este proceso de “inquilinización” en el mercado inmobiliario formal presionó hacia un recrudecimiento de las condiciones de locación⁵ —en la mayoría de los casos, excesivas y abusivas— y provocó muchas veces un proceso de expulsión de familias de la formalidad habitacional hacia la informalidad (más aún al tener en cuenta las condiciones de precariedad y vulnerabilidad de las características de empleo e ingreso con las que cuenta casi un cuarto de la población de la ciudad). Este proceso de degradación abonó la pronta consolidación de un mercado inmobiliario informal; decenas de familias se vieron obligadas a residir en inquilinatos, hoteles-pensión (como categoría fronteriza, con marco regulatorio y normas de control, pero con inquilinos encubiertos), villas y asentamientos de la ciudad.

Al ahondar en la exploración en términos de formalidad-informalidad en la tenencia de la vivienda a partir de los datos estadísticos aportados por el Censo, se verificó que, en el año 1991, un 12,9% de los hogares se encontraba en un régimen irregular de tenencia (132.408

hogares), cifra que se redujo en el año 2001 a un 7,7% (79.248 hogares) y aumentó otra vez a un 11,7% (133.940 hogares) en el año 2010 (Figura 3). Este incremento fue de 4% en relación con la década anterior, aunque no alcanzó los índices de 1991 y significó una elevación equivalente a 5.469 hogares nuevos en la informalidad por año en el último decenio con 54.692 hogares en todo el período.

Estos datos también pudieron georreferenciarse a partir de un análisis de la distribución territorial de los hogares inquilinos. Resultó que las comunas que registraron los mayores porcentajes de inquilinos son la Comuna 1 (42,6%, 35.912 hogares), la Comuna 3 (41,74%, 33.496 hogares), la Comuna 5 (34,4%, 26.359 hogares) y la Comuna 2 (32,7%, 23.847 hogares). Si tomamos la modalidad habitacional IHPCT (inquilinatos, hoteles pensión, casas tomadas), donde 90% de esta población es inquilina, observamos que existe una fuerte concentración de estas formas habitacionales en las Comunas 1 (9.101 IHPCT), 3 (6.661 IHPCT) y 4 (5.234 IHPCT) (Figura 4).

Figura 3. Evolución de hogares según régimen de tenencia, CABA, 1991-2010

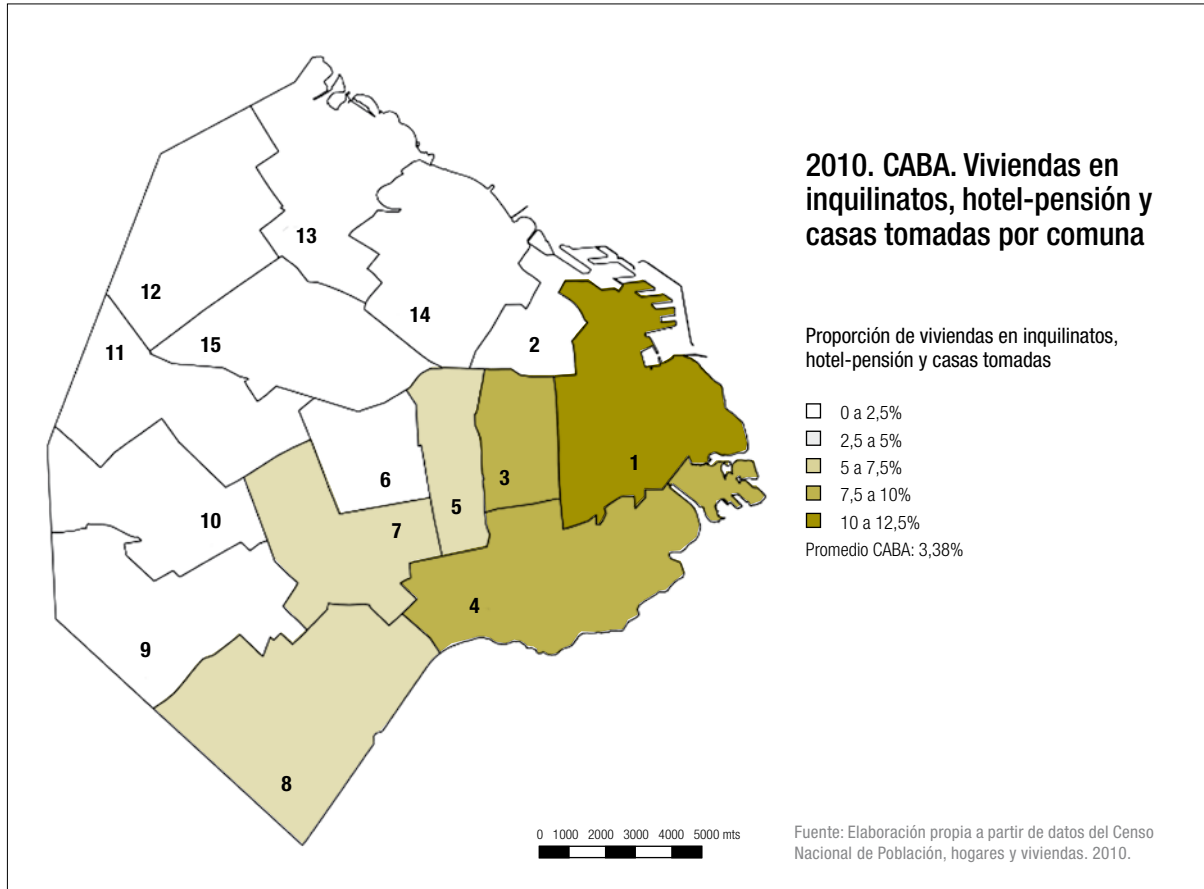


Fuente: CEyS (2013)

5 Para ingresar a un departamento una familia debe contar con el dinero suficiente como para afrontar al menos tres meses de alquiler (un mes adelantado, un mes en comisión y un mes en depósito), sumado a los gastos asociados (certificación de la garantía y firmas del contrato), una garantía de capital federal de familiar directo y de valor equivalente a la propiedad alquilada e ingresos comprobables para los cuales el alquiler no signifique más de 30%.

Figura 4.

Distribución territorial de viviendas en inquilinatos, hotel-pensión y casas tomadas por comuna, CABA, 2010



Fuente: CEyS (2013)

Esta distribución territorial muestra que en esa zona del centro-sur de la ciudad se concentra la mayor oferta de habitaciones en hoteles-pensión e inquilinatos: casi un 60% del total de la ciudad. Además, en la Comuna 1 se localizan algunas de las villas más pobladas y en crecimiento de la ciudad (Villa 31 y 31 bis).

Aparte de esta precarización en el régimen de tenencia, al cruzar esta variable de análisis con la de hacinamiento, se verifica que 53,1% de los hogares con hacinamiento, aunque no crítico, es inquilino, mientras un 26,2% es propietario de vivienda y terreno. En el caso de los hogares

que presentaron hacinamiento crítico, la tendencia se mantiene: un 53,2% de los hogares es inquilino y un 19,3% es propietario de vivienda y terreno. Esto demuestra la situación de vulnerabilidad de los inquilinos. Asimismo, si se analiza el hacinamiento por cuarto por tipo de vivienda, el mayor porcentaje de hogares hacinados residía en piezas en inquilinato (55,5%), casas tipo B (46,1%) y piezas en hotel (45,9%) que suelen estar en “alquiler”.

En consecuencia, el alquiler es cada vez más una de las estrategias residenciales que despliegan los hogares de las capas medias y bajas para acceder

a una vivienda formal o informal y a la ciudad. Se visualiza con preocupación la inmensa cantidad de viviendas alquiladas de manera precaria —en especial su aumento significativo en la última década— y en condiciones de déficit habitacional que, como parte del total de hogares inquilinos de la ciudad, fue registrada por las últimas estadísticas.

En el último decenio, la población en villas y asentamientos creció en un 52%, lo que representó 56.165 habitantes nuevos bajo esta modalidad de hábitat popular en plena ciudad capital de Argentina, con un total de 163.587 personas en 2010. Esta cifra adquiere mayor relevancia si se toman en cuenta dos factores: primero, que durante los años analizados el incremento total de la población en la CABA fue solo de 4,1% (114.013 personas más), lo que da cuenta de una población prácticamente estable; un segundo factor, vinculado a que la nueva población villera explica casi la mitad de los nuevos habitantes de la ciudad de los últimos diez años. Estos datos georreferenciados indicaron que las comunas con mayor crecimiento poblacional en relación con 2001 fueron la 1 y la 8; esta última albergó gran parte de las villas más pobladas de la ciudad.

Por otra parte, un gran porcentaje de la población accedió a la vivienda mediante la modalidad “inquilinos, hotel-pensión”. Según el último censo, hay 103.963 personas, casi 46 mil hogares y unas 36.653 viviendas en estas tipologías de vivienda. De esta población, un 51,13% vive en condiciones de hacinamiento por cuarto, más de 4% convive con más de tres hogares en la misma unidad habitacional y un 30,5% no cuenta con alguno de los servicios básicos en su vivienda. Estos datos señalaron el grado de vulnerabilidad en el que viven estas familias inquilinas que deben recurrir a la informalidad.

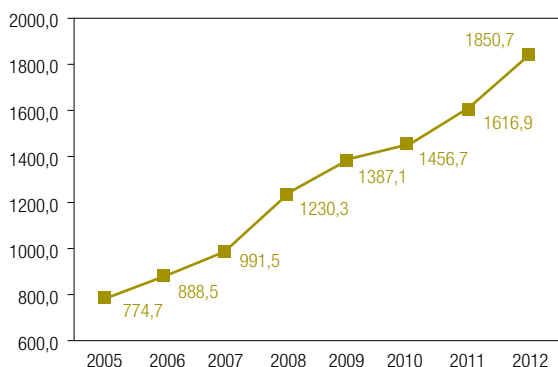
El accionar del mercado frente a la “inquilinización” de la ciudad de Buenos Aires

Como se vio en el apartado anterior, en la última década perdió protagonismo la compra de vivienda definitiva como patrón histórico de régimen de tenencia de las familias capitalinas frente al incremento del alquiler como estrategia de acceso temporal a la vivienda. Esta nueva tendencia se deduce del distanciamiento cada vez mayor entre los salarios de los trabajadores y el valor del suelo en la ciudad, lo que redundó en la elaboración de estrategias temporales de acceso a la vivienda para las capas medias y bajas de la población.

Esta reflexión remite a un análisis de lo construido en materia de vivienda y sus valores. En la ciudad de Buenos Aires, el precio promedio del alquiler de unidades de dos y tres ambientes usadas con base en 50 m² ha aumentado de \$3.204 pesos en mayo de 2013 a \$3.955 pesos en mayo de 2014, lo que representa una variación interanual de un 25%. Esto sucede en un marco en el que un alza significativa de la tasa de interés aleja aún más las posibilidades de acceso al crédito hipotecario para los inquilinos (CEDDEM, 2014). Además, a pesar de que entre los años 2010 y 2011 la superficie residencial cubierta, solicitada en los permisos para construcciones nuevas y ampliaciones, creció en un 94%, la distribución territorial de este incremento dio cuenta de que las comunas que registraron mayor cantidad de emprendimientos residenciales fueron aquellas en donde el aumento poblacional en los últimos diez años ha sido el menos significativo (comunas 4, 5, 11, 13, 15), pero el incremento del valor del suelo fue más alto. Cabe anotar que el incremento exorbitante de la superficie construida entre 2010 y 2011 no acompañó en absoluto al crecimiento de población registrado en dicho período.

Por otra parte, la evolución del valor promedio del m² de viviendas usadas de dos y tres ambientes mostró un incremento significativo, pues de mediados de 2005 a mediados de 2012, representó un 139% (Figura 5).

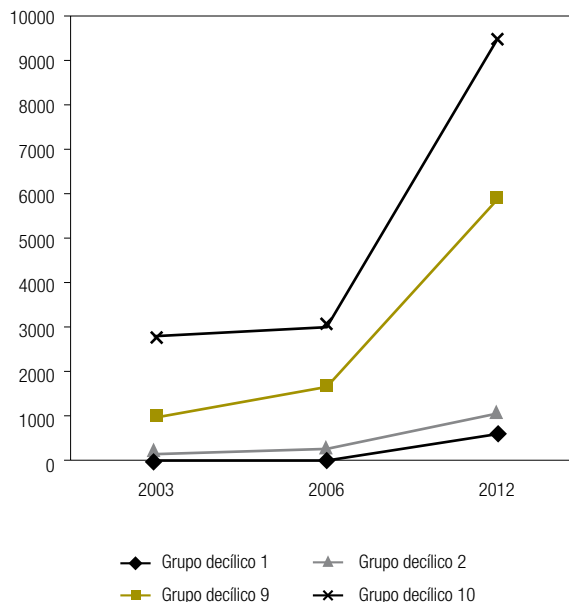
Figura 5. Evolución del promedio del precio del suelo (USD por m²) de departamentos usados de dos y tres ambientes, CABA 2005-2012



Fuente: CEyS (2013)

No obstante, el aumento de los valores del suelo tampoco fueron acompañados de un aumento en los ingresos de los trabajadores. Mientras las ganancias de los hogares más ricos evolucionaron en sintonía con el precio del m² (una persona de un hogar del decil más rico requiere la quinta parte de uno de sus ingresos para adquirir 1 m²), el avance del ingreso medio de los hogares más empobrecidos (primeros deciles) reveló una situación mucho más desfavorable (una persona de un hogar del decil más empobrecido necesita casi tres ingresos medios para acceder a la compra de 1 m²). La Figura 6 muestra cómo evolucionaron los ingresos familiares per cápita de los dos deciles más ricos de la población de la ciudad y los dos más empobrecidos en un lapso de diez años. En él se verifica cómo se amplió la brecha entre los sectores poblacionales.

Figura 6. Evolución del ingreso familiar per cápita CABA, 2003-2006-2012



Fuente: CEyS (2013)

Esta desigualdad en la capacidad de acumulación de ingresos entre los distintos sectores de la sociedad capitalina impacta y establece la capacidad de acceso a una vivienda propia, presentada como posible para algunos y prácticamente imposible para otros. Para adquirir un departamento usado de tres ambientes de 60 m²:

[...] y tomando como referencia el ingreso promedio de población y el valor promedio del suelo para 2012 (es decir, un valor total aproximado de USD 112.000⁶), es posible estimar que mientras una persona de un hogar ubicado en el último decil requiere 804 ingresos medios para acceder a la compra de la vivienda, quien se ubica en el primer decil, requiere sólo 54. Esto significa, que para comprar una vivienda de esas características, el esfuerzo de una persona de un hogar pobre, equivale a casi 67 años de trabajo y ahorro, mientras que para una persona del último decil, serían suficientes 4 años y medio (CEyS, 2013, p. 95).

6 Equivalentes a \$AR511.840, si se toma la cotización del dólar a mediados de 2012, a \$4,57.

Esta imposibilidad de acceso a una vivienda propia para amplios sectores de la población posiciona al alquiler como alternativa exclusiva de acceso.

Ahora bien, al analizar las características de los hogares inquilinos se verificó que se trató de familias que tienen trabajo y que, tanto en el caso de las capas medias como en algunos sectores de las capas bajas, podrían pagar una cuota mensual (de hecho, así lo hacen con el pago del alquiler, ya sea este formal o informal). A pesar de ello, no pueden acceder a una vivienda propia y tienen pocas posibilidades de obtener créditos, en general, debido a que los requisitos de comprobación de salario son excesivos, a la vez que se necesita una base de ahorro previo difícil de alcanzar en un escenario de constante aumento de precios (suele establecerse en un 20% del valor total de la propiedad a adquirir) o porque los montos de crédito otorgables según los ingresos comprobados son bajos, en relación con los valores de mercado vigentes.

Del análisis se desprende que el fenómeno de construcción de viviendas estuvo asociado en mayor medida con la valorización de mercado del suelo y no con las necesidades reales o capacidades de la masa salarial de las familias porteñas. El valor del suelo se ha distanciado cada vez más del valor de los salarios, lo que ha empeorado la condición habitacional de las capas medias y bajas de la ciudad y ha profundizado las condiciones habitacionales precarias y deficitarias de estos sectores.

El alquiler informal: un fenómeno en expansión

Ante las rigideces en las condiciones de acceso al mercado formal de la vivienda, en las últimas décadas el alquiler informal en tipologías de hábitat precario demostró signos de expansión como estrategia de acceso para los sectores populares.

En las tipologías hoteles-pensión, inquilinatos en ciudad formal, villas y asentamientos de la ciudad informal, las habitaciones se alquilan sin que medie un contrato legal, por lo que los precios, las condiciones habitacionales y las arbitrariedades a las que se someten las familias que deben recurrir a ellas son bastante desfavorables. Contrario a lo que suele creerse, el mercado informal de hogares en alquiler no ofrece precios más bajos o condiciones ideales de habitabilidad. En la mayoría de los casos, las familias deben afrontar alquileres tan elevados como los del mercado formal solo para acceder a una habitación de tamaño reducido —de acuerdo con las características familiares de los hogares—, con baño y cocina compartida y, en general, en grave estado de precariedad edilicia.

Para tomar noción real y empírica de esta afirmación, se hizo un relevamiento propio de los costos de alquiler informal de piezas en villas, inquilinatos, conventillos y hoteles del sur de la ciudad y se verificó que los montos son tan elevados como los del mercado formal, pero en condiciones de habitabilidad que no conciben con esa cotización.

El relevamiento hecho en mayo de 2013 reveló que los costos de piezas pequeñas (de unos 5 m² con baño y cocina compartida) en hoteles pensión de barrios céntricos (donde se concentra esta tipología de hábitat) rondaron un mínimo de \$500 en un conventillo de chapa en el barrio La Boca hasta \$2.400 en un hotel pensión en zona céntrica del barrio Montserrat. En una habitación grande (de entre 6 y 8 m² con baño y cocina compartida), los costos se alternaron entre \$1.800 en un conventillo de chapa en La Boca hasta \$3.000 en un hotel pensión en Montserrat. Los costos del alquiler varían en función de la localización y las condiciones de habitabilidad de las instalaciones (en su gran mayoría, no tienen habitación municipal) (Tabla 2).

Tabla 2.

Costos de alquiler informal en conventillo y hoteles-pensión, en barrios seleccionados de la ciudad de Buenos Aires, mayo 2013

	La Boca (Conventillo)	La Boca (Hotel-pensión)	Constitución (Hotel-pensión)	San Cristóbal (Hotel-pensión)	Montserrat (Hotel-pensión)
Pieza pequeña*	500	1500	1700	2000	2400
Pieza grande**	1800	2100	2000	2800	3000

*Aprox. 5 m² con baño y cocina compartida.

**Aprox. 6 y 8 m² con baño y cocina compartida.

Fuente: CEyS (2013)

La indagación en piezas de habitación en villas de la ciudad registró que las piezas pequeñas rondaron el costo de los \$500 y las habitaciones más grandes variaron entre \$1.300 y \$1.700. Al consultar los motivos de esta disparidad de precios, los vecinos explicaron que las habitaciones más cercanas al ingreso y a la salida de las villas presentaban los valores más costosos (Tabla 3).

Tabla 3.

Costos de alquiler informal en villas seleccionadas de la ciudad de Buenos Aires, mayo 2013

	Villa 31 (Retiro)	Villa 17 (Barrio Pirelli)	Villa 20 (Villa Lugano)
Pieza pequeña*	500	500	500
Pieza grande**	1300	1200	1700

*Aprox. 5 m² con baño y cocina compartida.

**Aprox. 6 y 8 m² con baño y cocina compartida.

Fuente: CEyS (2013)

Estos valores del mercado informal, en cualquiera de sus tipologías, suelen encarecerse si entre los integrantes de la familia hay menores de edad y según su cantidad.

Al preguntar por la frecuencia y el criterio para hacer estos aumentos, los consultados no pudieron establecer una regla (aunque fuera informal) acordada (un papel firmado o, al menos,

un acuerdo verbal por un período); se manejan de manera discrecional y arbitraria por parte del locador: “Acá los precios del alquiler aumentan cuando aumenta el pan, cada dos, tres meses son \$50 pesos más” (vecina Villa 20, comunicación personal, 17 de mayo de 2014).

Estos relevamientos demostraron que, en términos capacidad de pago, los sectores populares sí tienen el capital económico suficiente para acceder a una vivienda en el mercado inmobiliario formal, pero es invertido en el mercado informal, porque no tienen oportunidad. Los límites de ingreso al mercado formal radican en las condiciones y los requisitos impuestos, con lo que se expulsa a las familias de los sectores populares hacia la informalidad. Esto los ubica en una situación vulnerable e inestable, ya que según la Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires (CIBA), cada año se suman, en promedio, cinco mil grupos familiares desalojados nuevos (CEyS, 2013).

Nuevos inquilinos: la (no) intervención del Gobierno de la ciudad ante una nueva problemática habitacional

Antes de continuar, desde nuestra perspectiva, cabe aclarar que el Estado y sus modos de

intervención, ya sea por acción u omisión, desempeñan un rol fundamental en las formas de organización social de una ciudad, puesto que tienen la capacidad de modelarlas, así como la vida cotidiana de las familias que habitan la ciudad y el territorio en donde viven (Oszlak, 1991). A esta definición, Rodríguez y otros autores (2007) agregan que las intervenciones estatales también tienen efectos políticos (expresados en la institucionalidad que asumen los ámbitos estatales), económicos (que favorecen o no el desarrollo de submercados particulares, como el mercado informal de alquileres en villas), sociales (en relación con el rol que desempeñan los habitantes en la política) y territoriales (vinculados a las tipologías de hábitat que se producen y los servicios que proveen). Las políticas habitacionales, entonces, propician un conjunto de acciones y omisiones que expresan una forma de intervención estatal ligada a la distribución y localización de determinados bienes y servicios, sectores y grupos sociales que tendrán acceso a ellos que, en consecuencia, también podrán satisfacer necesidades habitacionales básicas. La intervención estatal no se reduce a una expresión normativa de la voluntad del Estado, sino que trasluce una serie de posiciones que evidencian una cierta filosofía política y concepción sobre el modo de resolver cuestiones precisas (Oszlak, 1991) en un contexto de relaciones desiguales de poder y dominación.

Frente a la situación de “inquilinización” de la ciudad, una de las soluciones alternativas para revertir este proceso y lograr que las familias de escasos recursos se provean de una vivienda definitiva es el impulso de políticas crediticias para la población empobrecida.

Los créditos ofrecidos por el Gobierno de la ciudad de Buenos Aires (GCBA) por medio de su Instituto de la Vivienda (IVC), como “Mi primera casa” o “Mi casa BA”, tienen un alcance

reducido en cuanto al perfil de la población destinataria, pues tiende a resolver el problema de vivienda de sectores sociales —de preferencia jóvenes— con cierto poder adquisitivo que, por los altos requisitos exigidos por el sistema privado para créditos bancarios, no tienen capacidad de obtener el crédito. Si bien es cierto que estos programas son nuevos y es complejo evaluarlos a cabalidad tras dos años y medio de implementación, sus limitaciones saltan a la vista. Debido a que no existe regulación sobre los precios del suelo y al proceso inflacionario del país en los últimos años, los ingresos mínimos solicitados son altos y el monto del préstamo es insuficiente para adquirir una vivienda en el mercado inmobiliario porteño, lo que trae como consecuencia un proceso de suburbanización de sectores medios con cierto capital adquisitivo. Este límite se hace visible en el desempeño del Programa “Mi primera casa” en sus primeros semestres, pues hay una diferencia significativa entre la cantidad de solicitudes presentadas (200.000; que evidencian la demanda de acceso que existe) y la cantidad de créditos otorgados (508 créditos). Por ende, el crédito hipotecario público no mostró relevancia respecto a las posibilidades de obtención de vivienda que brindó a los sectores medio y medios-bajos con cierta capacidad de ahorro y demostración de ingreso, menos aún para los sectores populares, para quienes no hubo ofertas directas de políticas habitacionales.

A este escenario hay que adicionarle una sostenida política de desalojos en la ciudad. La mayoría de las familias inquilinas dentro del mercado informal tendió a ser víctima del desalojo forzoso, ya sea por parte del sector público o por el sector privado avalado por el Estado, operatoria que se acrecentó con los años, sobre todo en los inmuebles o terrenos de propiedad privada. Un caso paradigmático, debido al grado de violencia ejercido y a la visibilidad mediática que tuvo, fue

el reciente desalojo de la villa Padre Francisco, realizado de manera conjunta por el Gobierno de la ciudad y el Gobierno nacional, una villa que se conformó a principio de este año, en el mes de febrero, lindera a la Villa 20 del barrio Lugano (zona sur de la ciudad), sobre terrenos destinados por la Ley 1770 a la reurbanización de la Villa 20. El perfil poblacional de los ocupantes era de familias inquilinas de la Villa 20 que, ante un proceso devaluatorio de la moneda en enero de 2014 y la consecuente disparada de los precios del alquiler, decidieron ocupar el terreno vacío colindante con su residencia. El desalojo se llevó a cabo con topadoras (metodología no utilizada desde la última dictadura militar) y sin ofrecer alguna solución habitacional definitiva a las familias desalojadas.

El poder público ha acrecentado y generado cambios en las disposiciones legales para acelerar los procesos judiciales de desalojos, que adquirieron relevancia en los últimos años (en particular a partir de la reactivación económica posterior a la crisis de 2001 y 2002). Estos procesos podrían analizarse en el marco de una política habitacional expulsora hacia los sectores populares y al despliegue de la valorización del suelo urbano, impulsada por el dinamismo del mercado de la construcción y el mercado inmobiliario bajo la lógica de la especulación, en lugar de una lógica del valor de uso de los inmuebles que le asignan las familias que los habitan (Verón, 2012).

Es importante aclarar que los procesos de desalojos no son nuevos, sino que tienen una larga trayectoria para los sectores populares de la ciudad de Buenos Aires. En la década del noventa ya se pueden rastrear antecedentes de peso: los desalojos del inmueble Marcó del Pont y de las Bodegas Giol, ambos efectuados en el año 1993, los desalojos de las casas tomadas del barrio Abasto, en el año 2000 (Mutuberría Lazarini y Rodríguez,

2009) y el desalojo del predio del antiguo Padelai, en 2003, ocupado en aquel momento por la Cooperativa San Telmo Ltda.

Pese a que no existen datos oficiales que permitan una mirada más ajustada a la magnitud de los desalojos que se efectúan en la ciudad, organizaciones sociales vinculadas a la temática estiman que en los últimos cuatro años se desplazó un promedio de 5.000 hogares al año, es decir, 80.000 personas, con base en un cálculo por familia tipo (CEyS, 2013). Al consultar a los entrevistados sobre la estrategia habitacional que emplean ante la situación de desalojo, todos respondieron que continuaron reproduciendo la “inquilinización” informal. Los desalojados de villas o asentamientos optan por volver a alquilar en alguna otra villa de la ciudad y los desalojados de hoteles-inquilinatos tratan de volver a rentar en esta tipología de hábitat para evitar el alquiler en una villa, situación que es vivida por los entrevistados como un mayor descenso en la escala social, pues la villa siempre aparece como la última estrategia de habitación posible.

Estos desalojos tuvieron como correlato inmediato el incremento del presupuesto destinado a programas de subsidios cortoplacistas y asistencia a familias en situación de calle y emergencia habitacional, implementados desde el Ministerio de Desarrollo Social. Desde 2007 hasta 2013, esta área ha presentado el mayor aumento presupuestario, pues pasó de \$80.639.104 a \$242.804.321, o sea, se incrementó en un 201%, con ejecución promedio por encima de 94%. Sin embargo, estas políticas inmediatistas no fueron acompañadas de políticas que, a mediano o largo plazo, resolvieran el problema de vivienda que afrontan todas estas familias. Esta tendencia muestra cómo es pensada la problemática habitacional por el actual Gobierno de la ciudad: los recursos se orientan a intervenciones focalizadas y paliativas, más que a tratar de poner un coto a la

expansión del mercado inmobiliario informal o resolver de manera integral la situación de emergencia habitacional.

Reflexiones finales

Desde los últimos años, la ciudad de Buenos Aires ha sido escenario de un proceso —complejo y multifacético— de “inquilinización” de sus hogares. Durante la última década, los datos analizados en este artículo registraron un revés en el patrón histórico de régimen de tenencia de la vivienda, que se expresó en el notable incremento del alquiler como estrategia de acceso temporal a una unidad habitacional en detrimento de la compra. Este proceso de “inquilinización” que se percibe en las modalidades de tenencia en la CABA dio cuenta de un distanciamiento cada vez mayor de los ingresos de los trabajadores con respecto al valor del suelo, lo que redundó en la elaboración, en manos de las capas medias y bajas de la población porteña, de estrategias temporales de acceso a la vivienda, que en muchos casos se resolvió por fuera de los marcos legales establecidos. El recrudecimiento de las condiciones necesarias para cumplir contratos formales de alquiler condenó a los hogares de menores recursos a situaciones de informalidad, vulnerabilidad y déficit habitacional en pos de poder alquilar en la ciudad.

En este trabajo se expuso que, si bien ambos mercados —el formal e informal— tienen características distintivas, están relacionados casi de manera sistémica: a medida que aumentan el precio y las condiciones de los alquileres en el mercado formal, también lo hace la presión sobre el mercado informal, por lo que se elevan sus precios y se aumentan las condiciones de acceso, aunque este último, por sus características, muestra mayor discrecionalidad. En este cuadro, los hogares que no pueden afrontar las condiciones en el mercado formal terminan rentando una habitación en un

hotel, una pensión, un inquilinato o una villa, a costas de enormes esfuerzos para alcanzar los valores de alquiler vigentes en una situación de total precariedad y vulnerabilidad frente al locador.

A pesar de la visibilidad que tiene la problemática de los inquilinos, existe una vacancia en cuanto a políticas que den alguna solución a esta problemática. Esto hace necesaria y urgente la definición de medidas en materia de regulación de mercado de alquileres y en la facilitación de acceso a la vivienda propia. Hasta el momento no hay normativas que garanticen protección a las personas que deben recurrir al alquiler, por lo que quedan expuestas a las condiciones que las inmobiliarias y los oferentes privados detallan en los contratos, si es que los hay. Respecto a la Ley 3.720, sancionada en 2010 para que el Banco Ciudad otorgue garantías hipotecarias a aquellas familias que no cuentan con ella, su implementación es aún acotada y restrictiva y no resuelve una problemática compleja y multifacética.

Los resultados obtenidos de este análisis pretenden poner a la cuestión de los alquileres como un tema que debería ser prioritario en la agenda pública habitacional y aportar datos que permitan una real y sostenida caracterización de la problemática, de modo que posibilite la implementación de políticas habitacionales concretas e integrales centradas en la resolución de la necesidad de la población más desfavorecida. Para eso, es importante que la “vivienda” sea concebida como un posibilitadora de la reproducción ampliada de vida de las familias, en lugar de una concepción mercantil de la misma.

Bibliografía

Abramo, P. (comp.) (2003). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Río de Janeiro: Livraria Sette Letras.

- Brenner, N., Peck, J., y Theodore, N. (2010). Variegated Neoliberalization: Geographies, Modalities, Pathways. *Global Networks*, 10(2), 182-222.
- Brenner, N., y Theodore, N. (eds.) (2002). *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and West Europe*. Nueva Jersey: Wiley-Blackwell.
- Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano [CEDEM]. (2014). *Evolución de los alquileres comparados con la inflación. Ciudad de Buenos Aires. Mayo 2013/mayo 2014*. (Informe de resultados No. 710). Buenos Aires: Dirección General de Estadística y Censos, GCBA.
- Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Recuperado de <http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/biblioclichevsky2.pdf>
- Clichevsky, N., Herzer, H., Satterthwaite, D., y Pírez, P. (1990). *Construcción y administración de la ciudad latinoamericana*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires [CEyS]. (2013). *Diagnóstico socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Autor.
- Cosacov, N. (2012). *Alquileres e inquilinos en Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Cravino, M. C. (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Fritzsche, F., y Vio, M. (2005). La huella del desarrollo urbano en la región metropolitana de Buenos Aires. Consideraciones acerca de las transformaciones recientes del espacio industrial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, IX(194). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-113.htm>
- Harvey, D. (2007). *A Brief History of Liberalism*. Oxford: Oxford University Press.
- Herzer, H., y Pírez, P. (1994). *Gestión urbana en ciudades de tamaño medio de América Latina*. Nairobi: Hábitat-ONU.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., Rodríguez, M. C., y Redondo, A. (2008). ¿Informalidad o informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas (Ciudad de Buenos Aires). *Pampa. Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, 4(4), 85-112.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INDEC]. (2010). *Censo nacional de población, hogares y viviendas 2010*. Buenos Aires: Autor.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INDEC]. (2012). *Encuesta permanente de hogares 2012*. Buenos Aires: Autor.
- Mutuberría-Lazarini V., y Rodríguez, M. F. (noviembre, 2009). *Análisis de los desalojos en la ciudad de Buenos Aires. Resistencias y reivindicaciones*. Conferencia presentada en V Jornadas Jóvenes Investigadores, Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Gino Germani.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad*. Buenos Aires: CEDES-Humanitas.
- Pírez, P. (2010). Las tensiones en la producción de la ciudad y el Estado. *Proposiciones*, 37, 22-31.
- Rodríguez, M. C. (2005). *Como la estrategia del caracol... Ocupaciones de edificios y políticas locales de hábitat en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: El cielo por asalto.

Rodríguez, M. C., Di Virgilio, M. M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M., Morales, B. et al. (2007). *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros*. Documento de trabajo No. 49, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Buenos Aires.

Verón, N. (2012). La producción estatal de la emergencia habitacional: desalojos y políticas habitacionales transitorias en la Ciudad de Buenos Aires. *Publicar en Antropología y Ciencias Sociales*

(10). Recuperado de <http://ppct.caicyt.gov.ar/index.php/publicar/article/view/1199>

Verón, N. (julio, 2011). *Sin garantía: el submercado de alquiler de cuartos y los inquilinos precarios de la ciudad*. Conferencia presentada en el Seminario Permanente, Buenos Aires, Centro de Antropología Social.

Zapata, M. C. (2012). *Programa de autogestión para la vivienda: ¿una política habilitante para el derecho a la ciudad?* (Tesis de Maestría inédita). Universidad de Buenos Aires, Argentina.