

X CONGRESO NACIONAL DE GEOGRAFÍA DE UNIVERSIDADES PÚBLICAS
GEOGRAFÍAS EN ACCIÓN FRENTE A LA MULTICRISIS CONVERGENTE EN LOS TERRITORIOS

**El proceso de *inquilinización* en Argentina:
políticas habitacionales y evolución de los hogares inquilinos
(2001-2022)**



Inquilinización

- ▶ Refiere al proceso mediante el cual **aumenta la proporción de hogares que son inquilinos** o arrendatarios de sus viviendas (Palumbo, 2022).

- ▶ Esta tendencia de modificación en los regímenes de tenencia es un fenómeno documentado a nivel global (Clapham, 2019; Rolnik et al., 2021).

Inquilinización

- Algunas de sus causas son (López-Morales y Gasic Klett, 2021):
 - Cambios en los mercados laborales;
 - Modificaciones en la estructura de los hogares;
 - Financiarización del mercado de vivienda.

Causas de la inquilinización en Argentina

- ▶ Desacople post crisis de 2001 entre los ingresos pesificados de la población y precios inmobiliarios dolarizados (Guevara, 2019);
- ▶ Restricciones al crédito hipotecario desde la crisis de 2008 (Peresini y Gargantini, 2024).

Problema social de la Inquilinización en Argentina

- ▶ El mercado de alquiler presenta rasgos sumamente restrictivos al tratarse de un mercado en gran medida desregulado, competitivo, y con barreras significativas para los hogares (Gargantini, 2020; Giorgis & Falú, 2019; Muzzini et al., 2016)

Problema de investigación:

- ▶ ¿Cómo evolucionó el proceso de inquilinización en las distintas provincias de Argentina? ¿Cuál es su vinculación con la tenencia en propiedad?
- ▶ ¿Cómo se organizó la política habitacional nacional en el periodo comprendido?
- ▶ ¿Cuáles son los problemas de ejecución de políticas que han incidido en el proceso de inquilinización?

Objetivos:

- ▶ O1: Reconstruir la participación del régimen de tenencia de vivienda en alquiler y en propiedad para cada provincia de Argentina.
- ▶ O2: Analizar y describir la organización de la política habitacional nacional.
- ▶ O3: Reconocer problemas de diseño y financiamiento de la política habitacional que hayan incidido en el proceso de inquilinización.

Marco teórico

- ▶ La inquilinización es el resultado de un complejo proceso de integración entre factores macro y microeconómicos y macro y microsociales (Di Virgilio y Redondo, 2024):
- ▶ **Macroeconómicos:** la producción inmobiliaria destruye la vivienda como bien social y la construye como mercancía y/o reserva de valor.
- ▶ **Macrosociales:** la política pública de vivienda define en gran medida el universo de oportunidades que tienen los hogares para optar por uno u otro régimen de tenencia.

Causas de la inquilinización en Argentina

- ▶ **Micro económicas y sociales:** los hogares registran diferentes expectativas, necesidades y condiciones para elegir la modalidad de tenencia de la vivienda.

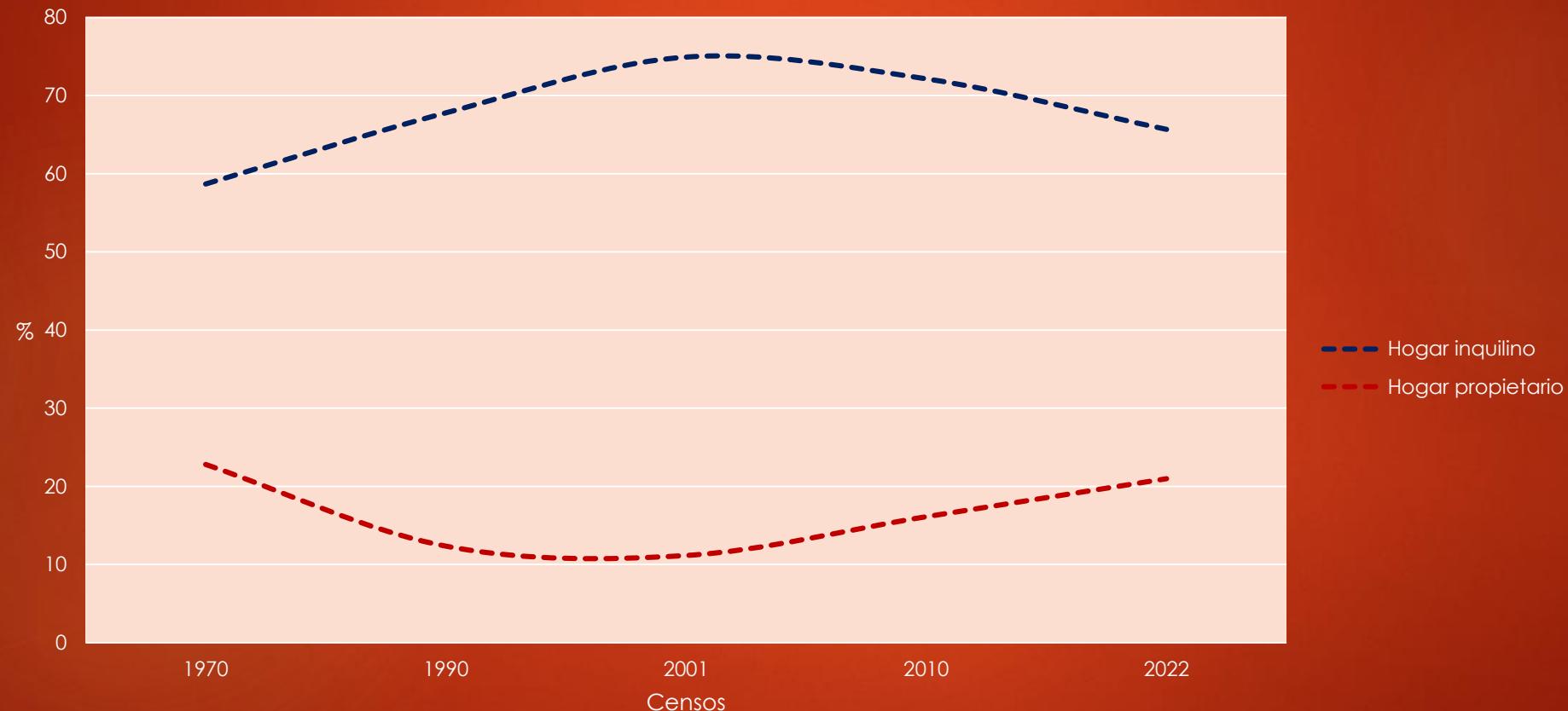
Metodología

- ▶ De tipo mixto
- ▶ De diseño descriptivo

- ▶ Fuente de información secundarias: Censos de Indec; documentos de organismos públicos; artículos académicos.

O1: Reconstruir la representación del régimen de tenencia de vivienda en alquiler y en propiedad en cada provincia.

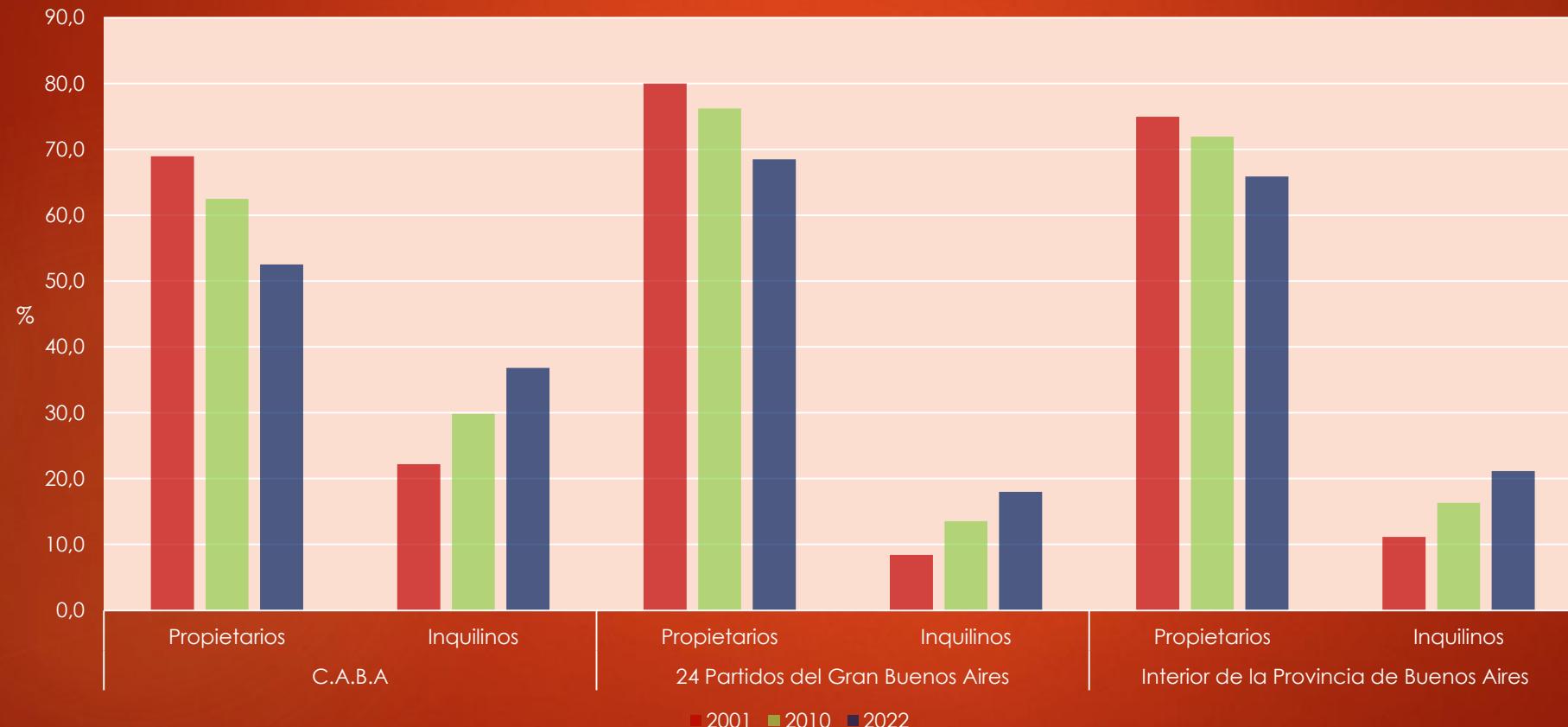
Representación del Régimen de Tenencia Total País



Fuente: elaboración propia sobre la base de INDEC



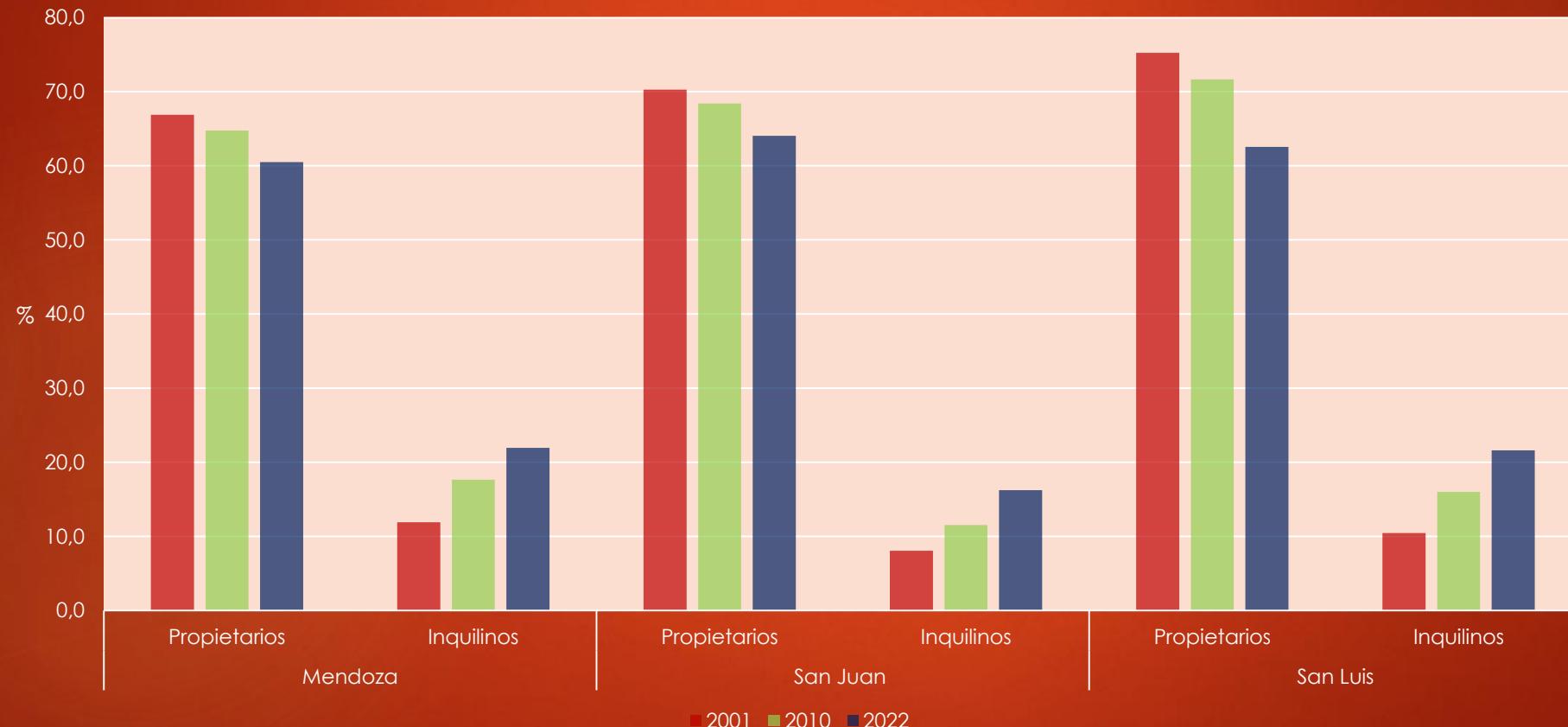
Representación del Régimen de Tenencia Buenos Aires



Fuente: elaboración propia sobre la base de INDEC



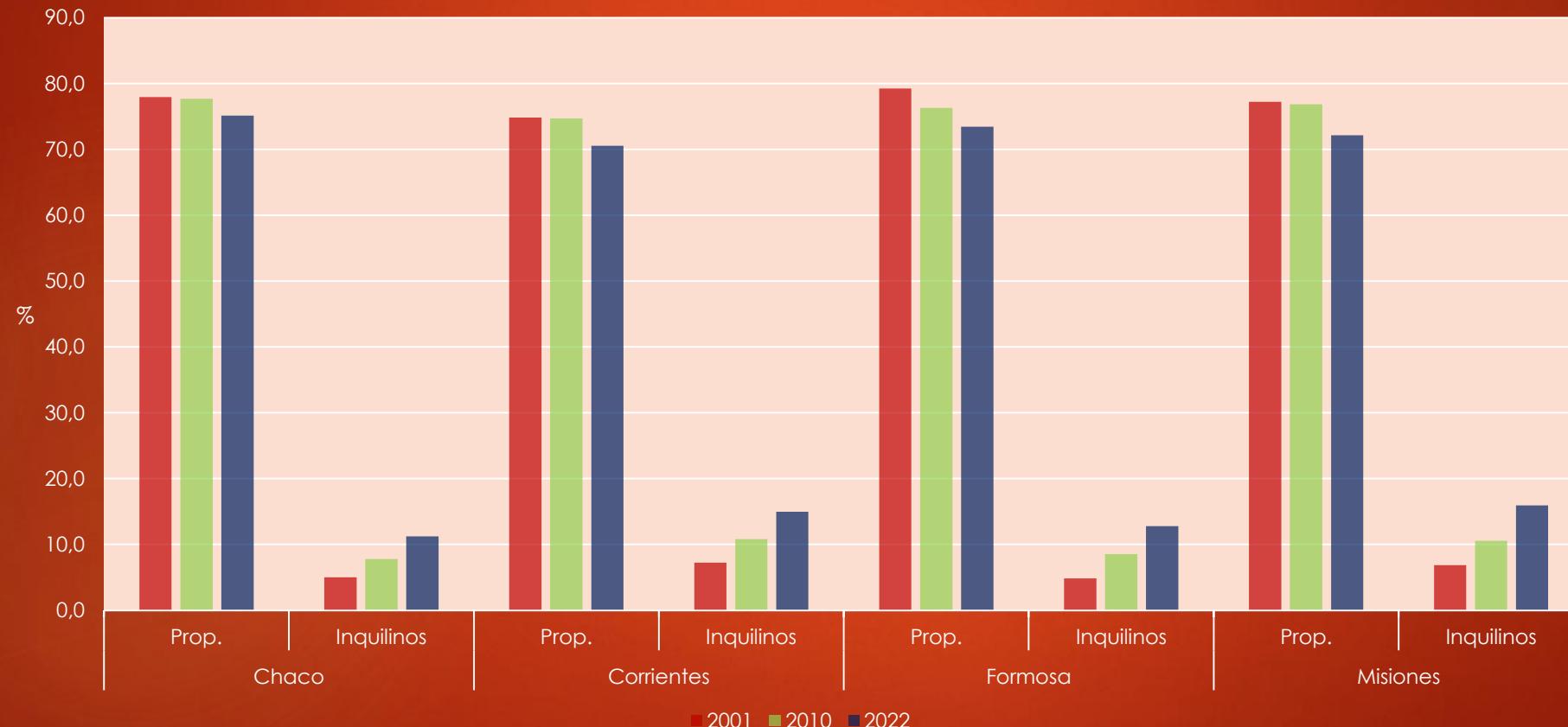
Representación del Régimen de Tenencia Cuyo



Fuente: elaboración propia sobre la base de INDEC



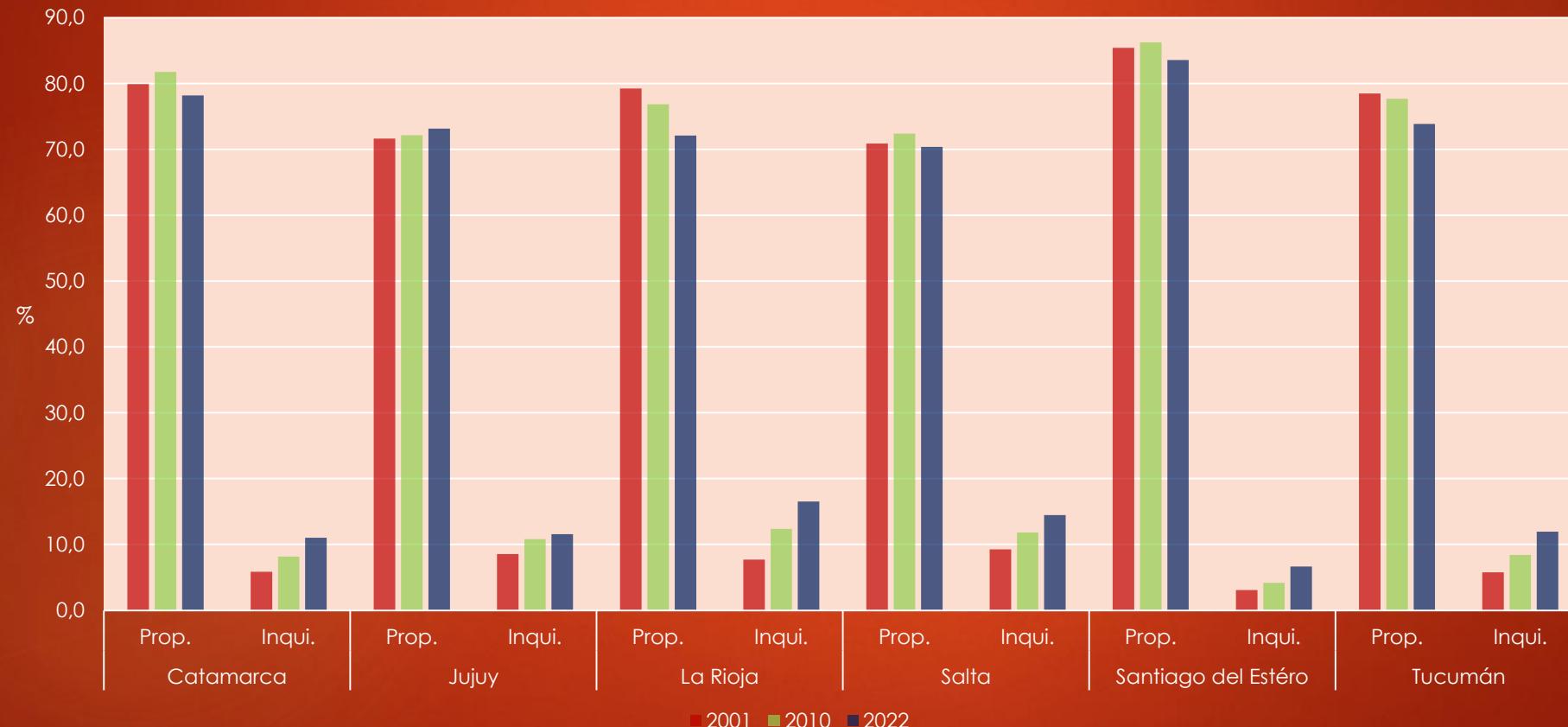
Representación del Régimen de Tenencia NEA



Fuente: elaboración propia sobre la base de INDEC



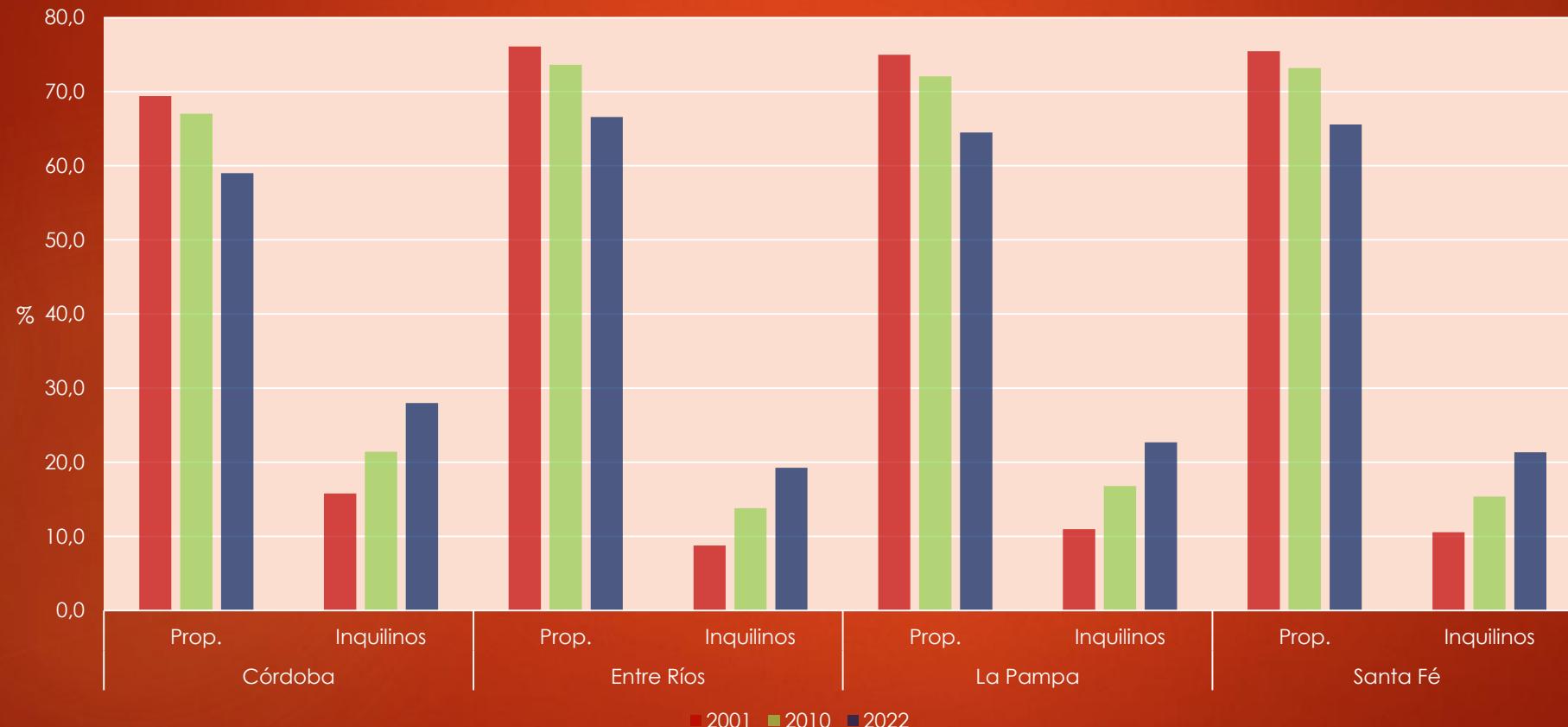
Representación del Régimen de Tenencia NOA



Fuente: elaboración propia sobre la base de INDEC



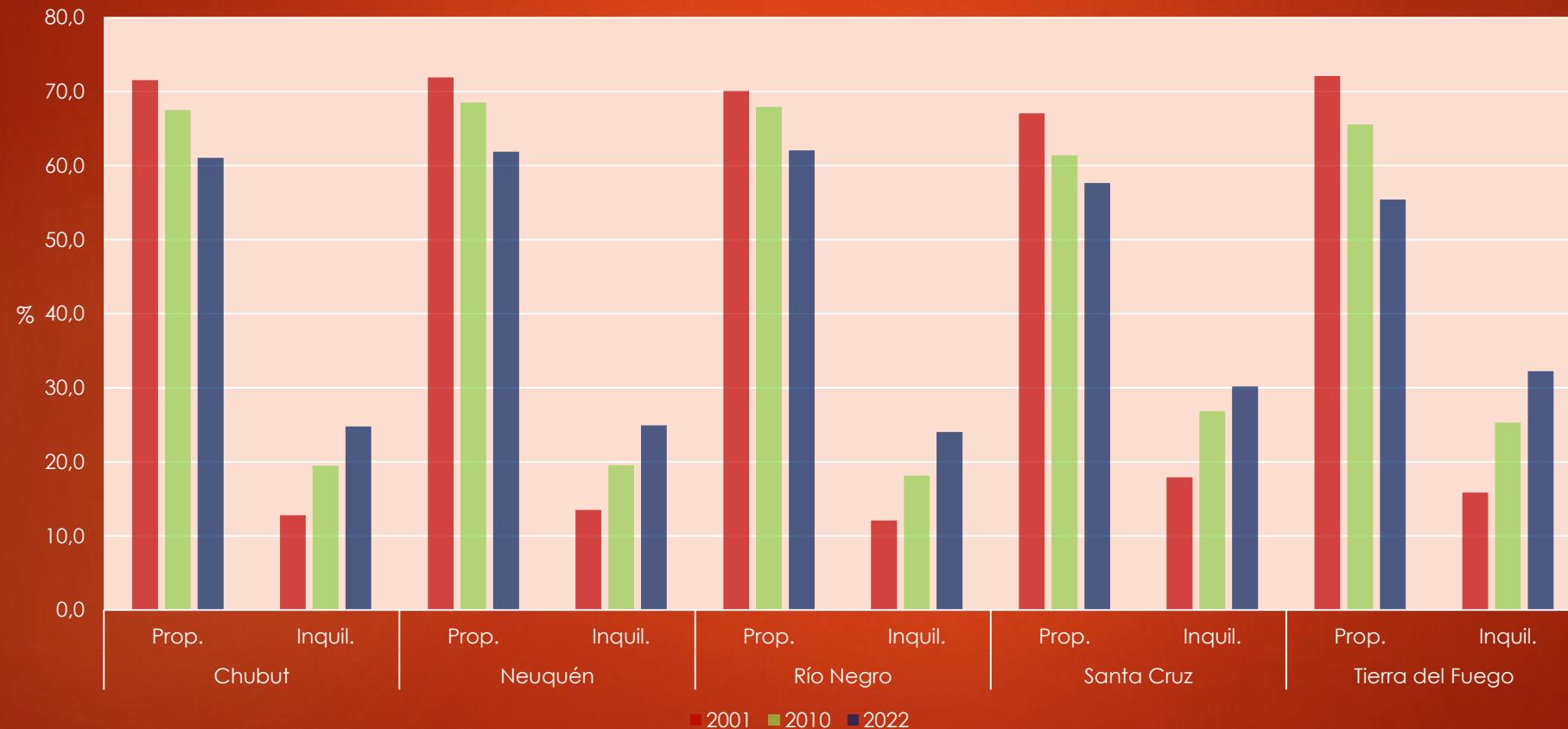
Representación del Régimen de Tenencia Pampeana



Fuente: elaboración propia sobre la base de INDEC



Representación del Régimen de Tenencia Patagonia



O2: Analizar y describir la organización de la política
habitacional en Argentina.

- ▶ Sistema Federal de la Vivienda desde 1995 (Ley 24.464):
- ▶ Combina una institucionalidad federal a través del FO.NA.VI. (Fondo Nacional de la Vivienda) con distintos programas nacionales de vivienda y hábitat.
- ▶ Articula al Poder Ejecutivo Nacional (PEN) con instancias provinciales (IPVs) y municipales.
- ▶ A partir de 2003 se crean los Programas Federales de Vivienda (Plan Federal de Vivienda; Pro.Cre.Ar; Argentina Construye; Casa Propia; etc.).
- ▶ Integra al Consejo Nacional de la Vivienda (Órgano asesor).

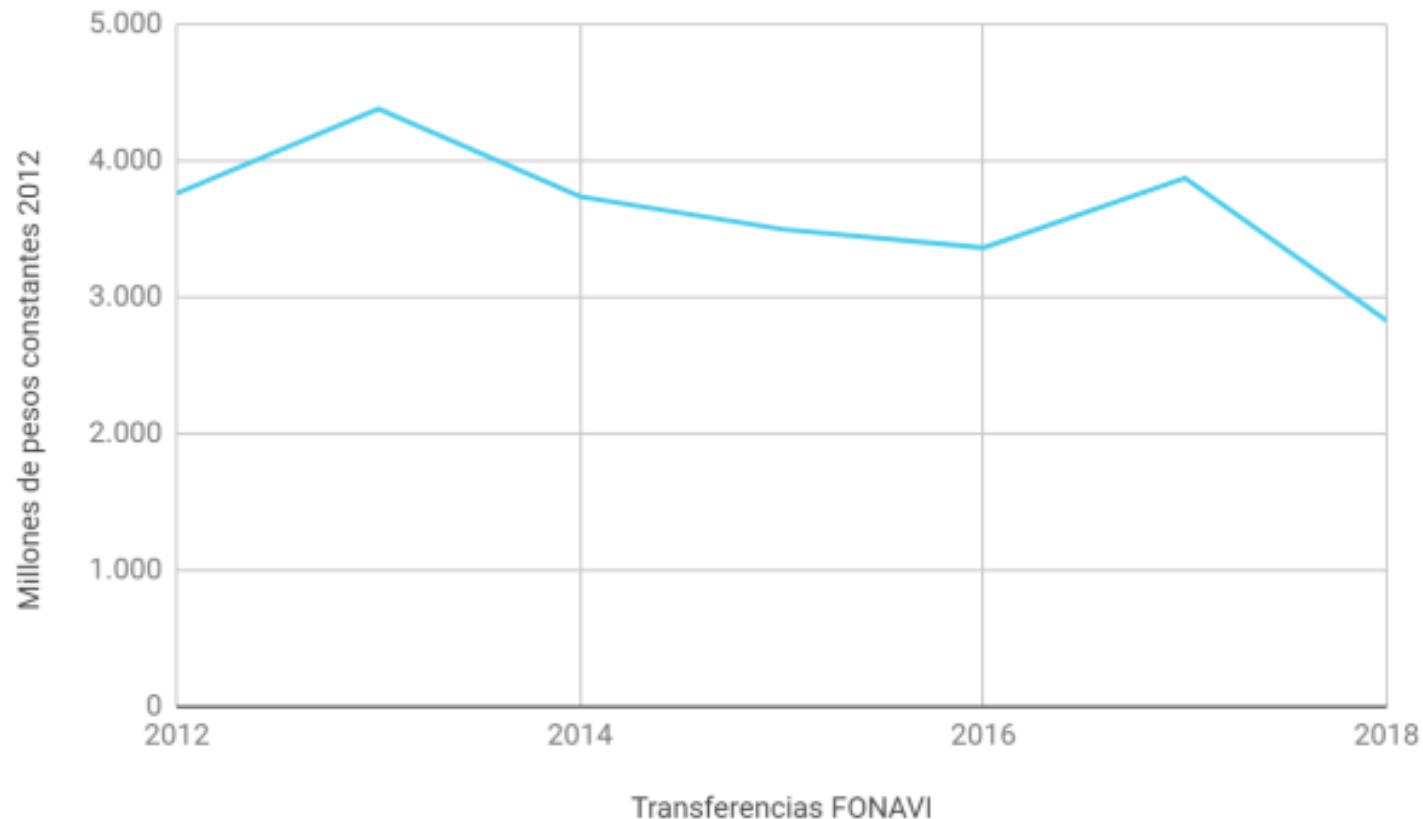
O3: Reconocer problemas de diseño y financiamiento
de la política habitacional.

Financiamiento

- ▶ Decreto 455 del año 1999 suspende dicha garantía de aporte.

- ▶ A partir de 2003 se compensa el deterioro financiero del Sistema Federal de Vivienda.

Figura 9. Fondos nacionales de vivienda (FONAVI) en pesos constantes de 2012 (2012-2018)



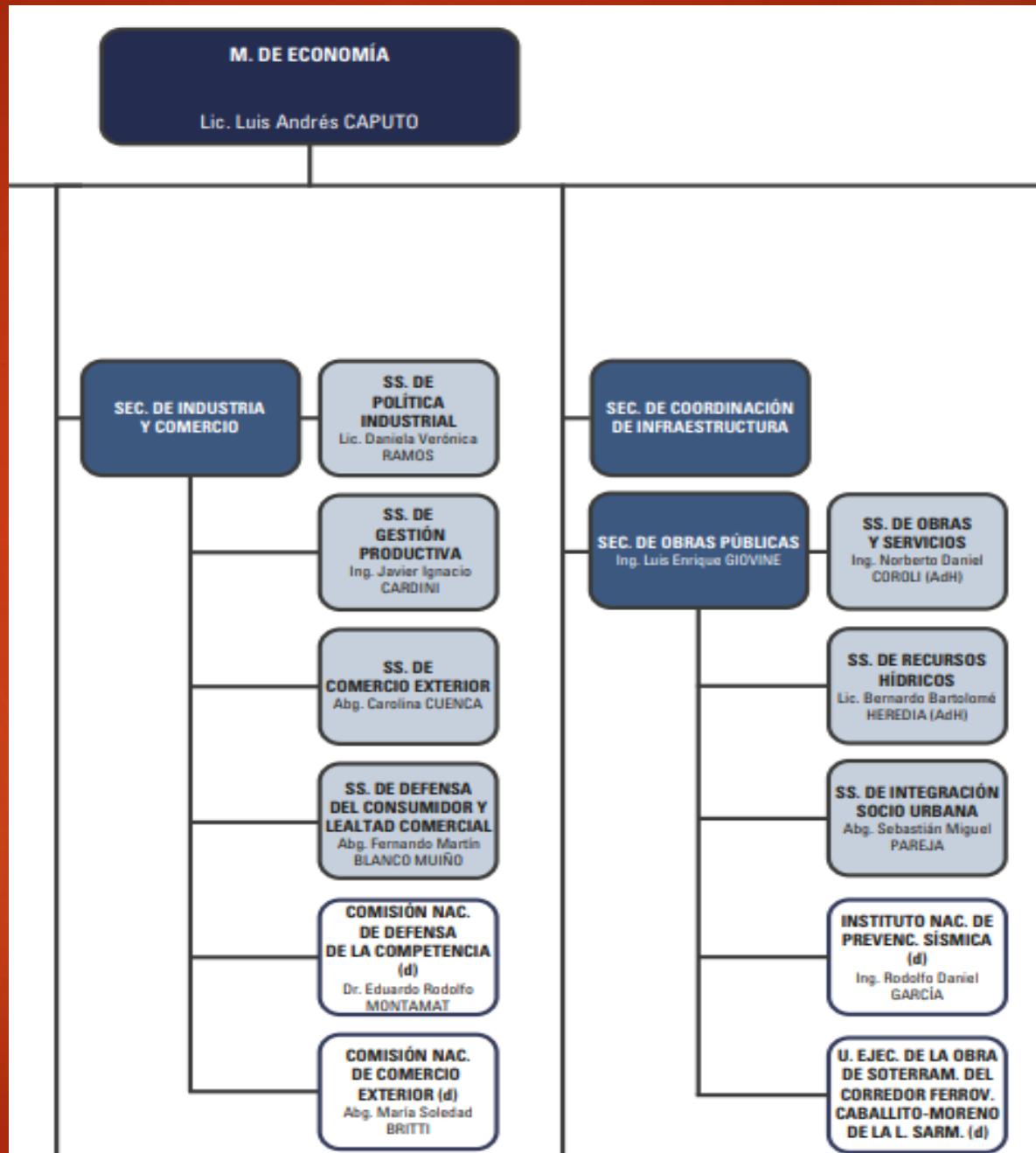
Fuente: Elaboración propia en base a datos publicados por el Plan Nacional de Vivienda del Ministerio del Interior Obras públicas y Vivienda. Los datos fueron ajustados a la inflación, tomando para el período 2012-2016 el IPC-San Luis, mientras que para el período 2017-2018 el IPC-INDEC.

Fuente: Granero, Barreda y Bercovich (2019)

Diseño

- ▶ Descoordinación en el diseño, ejecución de programas habitacionales entre el Estado nacional y los niveles subnacionales de gobierno y las restricciones al crédito hipotecario desde la crisis de 2008 (Gaggero y Nemiña, 2022).

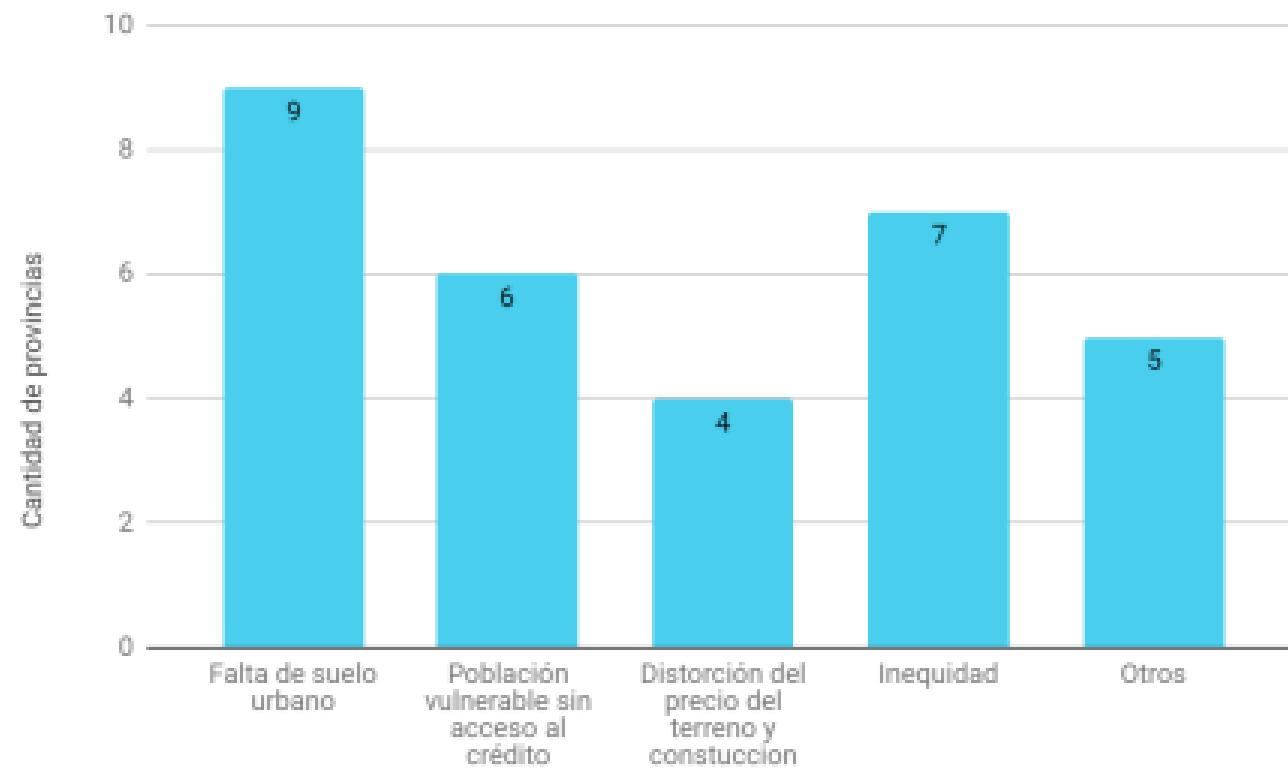
- ▶ Conviven, por ejemplo, institucionalidades que gozan de estabilidad -como el Sistema Federal de Vivienda sancionado por ley- con programas cuyo status normativo es endeble por estar sujetos a vaivenes políticos y recambios gubernamentales.



Otros problemas

- ▶ El financiamiento del FO.NA.VI quedó exiguo ante el aumento en los precios de compra de suelo, materiales constructivos y mano de obra para la construcción de vivienda (Basualdo, 2006).

Figura 2. Principales problemas en materia habitacional que enfrentan las provincias



Fuente: Granero, Barreda y Bercovich (2019)

Incidencia en el proceso de inquilinización

- ▶ La política habitacional está orientada al acceso en propiedad.
- ▶ Ley de Alquileres N.º 27.551 (2020)
- ▶ Reforma de la Ley de Alquileres (2023)
- ▶ Decreto de necesidad y urgencia (DNU 70/2023)

Líneas para seguir investigando:

- ▶ Financiamiento del FO.NA.VI
- ▶ Estado actual del Sistema Federal de Vivienda.
- ▶ Ejecución de políticas de IPVs en la provincias.
- ▶ Rol de los gobiernos locales.
- ▶ Factores macroeconómicos, microeconómicos y microsociales.

Muchas Gracias

► jmchicaval@unrn.edu.ar

