

Territorios 48 / Bogotá, 2023, pp. 1-28
ISSN: 0123-8418
ISSNe: 2215-7484

Inquilinización en Argentina: aportes para un análisis en clave socio-demográfica

The Growing Share of Renter Households in Argentina: A Socio-Demographic Analysis

Arrendamento na Argentina: contribuições para uma análise sociodemográfica

Joseph Palumbo*

Recibido: 23 de agosto de 2022

Aprobado: 20 de octubre de 2022

<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12291>

Para citar este artículo

Palumbo, J. (2023). Inquilinización en Argentina: aportes para un análisis en clave socio-demográfica. *Territorios* (48), 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12291>



* Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR/CONICET), Buenos Aires, Argentina. Correo electrónico: j.palumbo@conicet.gov.ar. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3309-4165>

Palabras clave

*Alquiler;
inquilinización;
demografía
habitacional;
Argentina.*

Keywords

*Rental housing;
generation rent;
housing demographics;
Argentina.*

Palavras-chave

*Aluguel; arrendamento;
demografia
habitacional;
Argentina.*

RESUMEN

En décadas recientes, la creciente proporción de hogares urbanos argentinos que alquilan su vivienda ha representado un revés en la tendencia previa de expansión de la vivienda en propiedad. Es posible postular, sin embargo, que este proceso de inquilinización no ha involucrado a todos los grupos sociales de la misma manera. A partir de un análisis estadístico, descriptivo y multivariado, se trazan algunas particularidades de este proceso en las ciudades argentinas. El empleo de modelos de regresión logística con variables demográficas y socioeconómicas permite sostener que este proceso ha afectado principalmente a hogares con jefes/as jóvenes, en particular de 30 a 49 años, aunque también se pudo observar mayor propensión a ser inquilino en hogares de nivel socioeconómico más alto. Asimismo, hay evidencias que sugieren que estas tendencias han tendido a acentuarse en el tiempo. Como conclusión, se plantea la hipótesis de una incipiente “generación inquilina” en el país, señalando algunas implicaciones del presente análisis.

ABSTRACT

In recent decades, a growing percentage of urban households in Argentina have become renters, representing a break with the country's previous trend of expanding owner occupation. However, it can be argued that this growth of renting as a form of housing tenure has not affected all social groups equally. Based on a descriptive and multivariate statistical analysis, this article explores some specificities of the increase in renter households in Argentina's cities. Logistic regression models with demographic and socioeconomic variables show that this process has primarily involved households headed by younger people, in particular those aged 30 to 49, although a greater likelihood of renting can also be observed among households with higher socioeconomic status. Furthermore, some evidence suggests that these trends have become more pronounced over time. The article concludes with a hypothesis regarding the formation of a “generation rent” in Argentina, while pointing to some of the implications of this analysis.

RESUMO

Nas últimas décadas, a crescente proporção de famílias urbanas argentinas que alugam suas casas representou uma reversão na tendência anterior de expansão da casa própria. É possível postular, no entanto, que esse processo de arrendamento não envolveu todos os grupos sociais da mesma forma. A partir de uma análise estatística descritiva e multivariada, traçam-se algumas particularidades deste processo nas cidades argentinas. A utilização de modelos de regressão logística com variáveis demográficas e socioeconômicas permite afirmar que este processo afetou sobretudo lares com chefes de família jovens, sobretudo entre os 30 e os 49 anos, embora também tenha sido observada uma maior propensão a ser arrendatário nos lares de nível socioeconômico mais alto. Da mesma forma, há evidências que sugerem que essas tendências tendem a se tornar mais pronunciadas ao longo do tempo. Em conclusão, propõe-se a hipótese de uma incipiente “geração de inquilinos” no país, apontando algumas implicações desta análise.

Introducción

Entre los múltiples afiches y *graffiti* que pueblan los muros de las ciudades argentinas (véase figura 1), hace ya algunos años se ha podido percibir la aparición más frecuente de consignas y lemas como “¡odio el alquiler!”, “¡el alquiler es un robo!” u otros con contenido similar. En los medios masivos de comunicación se han vuelto habituales los paneles de debate y columnas de opinión que versan sobre la situación de los alquileres, poniendo en circulación discursos contrapuestos que expresan las tensiones y discusiones en torno a la vivienda en alquiler. En el Congreso Nacional y en los legislativos provinciales y locales se tratan proyectos que buscan incidir en las condiciones de los contratos de locación residencial y dotarles de mayor previsibilidad y transparencia, al mismo tiempo actuando sobre las asimetrías entre las partes involucradas (Vera Belli, 2018). Se puede afirmar que la irrupción de la cuestión del alquiler en la agenda pública ha sido notoria en los últimos años, aunque lo mismo puede decirse en relación con otros momentos históricos en los cuales el tema ocupó un lugar prominente en la vida social y política del país (Oszlak, 2017; Suriano, 1983).

Sin embargo, en el caso argentino –al igual que muchos países latinoamericanos– el alquiler ocupa un lugar minoritario entre las formas de tenencia de la vivienda, debido a la predominancia de la propiedad privada y la ubicuidad de

formas “irregulares” o precarias (Blanco et al., 2016). Esto, en gran medida, es el producto de la larga trayectoria de políticas habitacionales en el país que han priorizado la vivienda en propiedad por un lado, y por otro, la sostenida práctica de autoproducción de la vivienda popular frente a las insuficiencias de aquellas (Fernández Wagner, 2015). Asimismo, en el campo de las políticas habitacionales, la cuestión de la vivienda en alquiler ha sido relegada a favor de otras estrategias para abordar la cuestión habitacional, circunscribiéndose a un repertorio limitado de intervenciones (Nievas, 2020). Como consecuencia de esto, la paulatina expansión de la vivienda en propiedad se ha arraigado en la sociedad a tal punto de convertirse en una concepción de la Argentina como un “país de propietarios” (Reese et al., 2014). Sin embargo, fisuras en este modelo comenzaron a hacerse más visibles a lo largo de las primeras décadas del siglo XXI.

Debido a una serie de factores de orden macroeconómico y socio-demográfico –y hasta de cambio cultural– especialistas de diversas disciplinas han alertado sobre un creciente proceso de “inquilinización” en el país, rompiendo con la tendencia previa de expansión paulatina de la vivienda en propiedad. En Argentina, el neologismo *inquilinización* se refiere al proceso mediante el cual sube la proporción de hogares que son inquilinos o arrendatarios de sus viviendas. Varias investigaciones que analizan cambios recientes en las

principales ciudades argentinas proveen evidencias sobre esta tendencia (Barenboim, 2017; Carné, 2021; CEyS, 2015; Cosacov, 2012; Rodríguez et al., 2015). Al mismo tiempo, el mercado de alquiler presenta rasgos sumamente restrictivos al tratarse de un mercado en gran medida desregulado, competitivo, y con barreras significativas para la participación de los hogares (Gargantini, 2020; Giorgis & Falú, 2019; Muzzini et al., 2016). Como reflejo de esto, en años recientes el tema de las condiciones de los contratos de alquiler se volvió parte de la agenda política, redundando en la sanción de una nueva “Ley de Alquileres” a mediados de 2020. Sin embargo, lejos de zanjarse con la aprobación de dicha norma, las tensiones y debates en torno al asunto han permanecido.

La agenda de investigación en los estudios urbanos no ha sido ajena a estas influencias. El alquiler como modalidad de acceso a la vivienda ha tomado impulso como tema de investigación tanto en el

país como en la región en años recientes (Rolnik et al., 2021). No obstante, pocos trabajos enfocan dicho problema desde una mirada socio-demográfica, lo cual deja una importante vacancia en el conocimiento sobre aspectos de este proceso; las excepciones demuestran la viabilidad y potencial de este tipo de análisis (Sobrino, 2020). El presente artículo pretende constituir un aporte en ese sentido –a modo de contribuir a este cuerpo de investigaciones que se encuentra hoy en pleno crecimiento– a partir de una lectura de evidencias empíricas del caso argentino que coadyuvan a la comprensión de este fenómeno complejo.

Los análisis de la dimensión socio-demográfica de la inquilinización en Argentina podrían resultar de interés por dos motivos principales: primero, porque el estudio de las formas de tenencia de vivienda en la región en gran medida ha desatendido a las particularidades del alquiler. En segundo lugar, permitirían poner de manifiesto la tensión entre

Figura 1. Afiches y *graffiti* callejeros haciendo referencia a la vivienda en alquiler y la escasez de la vivienda asequible en Buenos Aires y Rosario, Argentina, 2020-2022



Fuentes: (1) Correia (2022); (2) Graffiti, escritos en la calle (s. f.); (3) CEUR (s. f.)

diversas explicaciones posibles de la creciente proporción de hogares inquilinos. Por ejemplo, si la recurrencia al alquiler es simplemente producto de un momento en el ciclo de vida de las personas –es decir, si es que los hogares más jóvenes tienden a alquilar “en camino” a la propiedad– o si además existe un “efecto cohorte”, con lo cual la decisión de alquilar por parte de hogares más jóvenes también depende de condiciones externas que se van haciendo más restrictivas. A raíz de estas consideraciones, como punto de partida se plantea la siguiente pregunta: ¿este proceso de inquilinización ha involucrado a todos los sectores sociales de la misma manera, o se evidencian matices de acuerdo con el perfil demográfico o socioeconómico de los hogares? Para abordar esta pregunta, el presente artículo proporciona un análisis socio-demográfico de la población inquilina en Argentina, e indaga en posibles cambios en su composición a lo largo de las últimas dos décadas.

El artículo se organiza de la siguiente forma: en primer lugar, se pasa revista de algunos antecedentes de la literatura argentina e internacional para dar contexto sobre la vivienda en alquiler y el proceso de inquilinización. Luego, se detalla la metodología y fuentes de datos utilizadas para el análisis que aquí se propone. Por último, se presentan los resultados junto con algunos comentarios e interpretaciones sobre los mismos, y se cierra el texto sintetizando las principales implicaciones del análisis, atendiendo a

las particularidades del caso argentino y líneas para una agenda de investigación a futuro.

La inquilinización frente a la dinámica del mercado inmobiliario argentino

El alquiler en tanto modalidad de acceso a la vivienda es a menudo interpretado con relación a las etapas en el ciclo de vida de las personas y familias, o en el marco de sus trayectorias residenciales (Di Virgilio, 2011). Sobre todo, en un contexto como el argentino donde es considerado una forma de tenencia desvalorada y entendida como “transitoria”, el alquiler recibe escasa atención. A diferencia de las perspectivas que se limitan a explicar la recurrencia al alquiler en función de la “elección” relativamente libre entre distintas formas de tenencia, o aquellas que enfatizan la relación entre el alquiler y determinado momento en el ciclo de vida de las personas y familias, aquí se pone énfasis en los factores estructurales que circunscriben tales elecciones. No obstante, estos enfoques no son mutuamente excluyentes. Por ejemplo, desde un abordaje cualitativo se ha analizado la decisión de alquilar por parte de jóvenes en la ciudad de Buenos Aires, para demostrar cómo dirimen sus deseos de emprender una emancipación residencial ante condiciones sumamente restrictivas del mercado inmobiliario (Arancibia, 2016; Cosacov, 2014; Felice, 2017). Dicho esto,

es necesario contextualizar la decisión de alquilar en relación con la situación actual del mercado inmobiliario en las ciudades argentinas.

En cuanto a los factores causales del proceso de inquilinización observado durante los últimos años, existen diversas posibilidades. La dinamización del mercado inmobiliario a lo largo de la década de 1990 –y especialmente en los años posteriores a la crisis económica y social del 2001 (a veces llamado el *boom* inmobiliario de la postconvertibilidad)– significó un alza en el nivel de precios de los inmuebles, agravando las ya restringidas posibilidades de acceso a la vivienda en el mercado privado “formal” por parte de los sectores de ingresos medios y bajos (Baer & Kauw, 2016; Socoloff, 2019). Asimismo, en un contexto de inestabilidad macroeconómica y monetaria, muchos agentes económicos de diverso tamaño optaron por volcar sus capitales hacia el sector inmobiliario; desde pequeños propietarios que procuran “ahorrar en ladrillos” a raíz de una desconfianza en el sistema bancario y la moneda nacional, hasta grupos empresariales que despliegan estrategias de inversión para la valorización de sus capitales, canalizando voluminosos excedentes generados en otros sectores de la economía (Cuenya et al., 2012; D’Avella, 2013; Del Río et al., 2014; Peresini, 2020). Algunas lecturas de este proceso enfatizan la centralidad del sector inmobiliario y la industria de la construcción como forma de

canalizar rentas agrarias extraordinarias durante el ciclo expansivo de exportación de *commodities* a comienzos de la década del 2000, desatando esta rápida valorización de los bienes inmuebles (Baer, 2008; Barenboim, 2013; Capdevielle, 2016).

Como consecuencia, se puede entrever el avance del proceso de concentración de las unidades de vivienda, mientras se acentuó cada vez más su carácter de objeto de inversión y sus precios se alejaron considerablemente de los salarios promedios de la mayoría de la población. Un elemento decisivo en este sentido se relaciona con la depreciación del peso argentino frente al dólar estadounidense, moneda *de facto* del mercado inmobiliario local (Gaggero & Nemiño, 2016). El alza de precios de las viviendas denominados en moneda extranjera se ha dado en simultáneo con el sostenido deterioro del salario real, poder adquisitivo promedio, y capacidades de ahorro de la población asalariada, reduciendo sus posibilidades de acceder a la vivienda en propiedad (Del Río & Langard, 2016). Al mismo tiempo, la escasa disponibilidad de crédito hipotecario en las primeras décadas del siglo XXI ha sido señalada con frecuencia como uno de los principales motivos de esta reducción (CEyS, 2015; Muzzini et al., 2016; Reese et al., 2014).

Como resultado de la combinación de estos factores, en la mayoría de las ciudades argentinas se confirma tanto la expansión del espacio residencial –sobre todo destinado a sectores de mayor poder

adquisitivo— como el agravamiento de los problemas del acceso a la vivienda por parte de amplios sectores de la sociedad (Baer & Kauw, 2016; Greppi et al., 2020; Socoloff, 2019). El rasgo bimonetario del sector inmobiliario repercute en los niveles de precio de los alquileres que deben afrontar los hogares inquilinos (Rosanovich & Di Giovambattista, 2020), traducándose en una creciente proporción de su ingreso que deben destinar al pago del alquiler (Di Giovambattista & Rosanovich, 2020; Labiano, 2018). Por otra parte, las altas barreras al ingreso al mercado “formal” de alquileres (más allá del precio) —que incluyen la exigencia de contar con un título de propiedad como garantía, de comprar un seguro de caución, entre otros— obligan a muchos hogares inquilinos a recurrir al llamado mercado “informal” del alquiler, donde la seguridad en la tenencia es mucho menor aunque los precios y exigencias a menudo se asemejan al mercado formal, tanto en villas y asentamientos como en los inquilinatos u “hoteles-pensión” (Giorgis & Falú, 2019; Mazzeo & Roggi, 2012; Rodríguez et al., 2018; Toscani, 2018).

En paralelo, otros factores presionan sobre la disponibilidad de viviendas destinadas al mercado del alquiler. Por ejemplo, la difundida práctica de retiro de unidades del mercado de alquiler ante ciertas situaciones o a raíz de lógicas especulativas —favorecida por la ausencia de un marco normativo que desaliente dichas prácticas— conduce a una creciente

proporción de viviendas vacías u ociosas, lo cual contribuye a una merma en la oferta y genera impactos en el nivel general de los precios (Corvaglia, 2020; IVC, 2019; Paolinelli et al., 2013). Asimismo, investigaciones recientes señalan el efecto que ha tenido la llamada “turistificación”, y la expansión de nuevas modalidades de alojamiento turístico, en agudizar esta dinámica de retiro de viviendas del mercado de alquiler habitacional residencial (Díaz Parra & Sequera, 2020). Actividades de esta índole, en particular plataformas digitales como *Airbnb*, se encuentran en plena expansión alrededor del mundo (Ayoub et al., 2020; Gil & Sequera, 2018; Wachsmuth & Weisler, 2018; Zou, 2020), y Argentina no es una excepción (Gordziejczuk, 2021; Lerena Rongvaux & Rodríguez, 2020). Algo similar puede decirse con respecto al efecto del hospedaje temporario y el sector hotelero en general, sobre todo en ciudades con fuerte incidencia de la industria del turismo (Guevara, 2015; Medina, 2018).

En la literatura comparativa sobre sistemas nacionales de vivienda, políticas habitacionales y regímenes de bienestar, la forma de tenencia de la vivienda es a menudo tomada como una variable dependiente que varía de acuerdo a diversos factores (Kemeny, 2001; Stephens, 2016). Según esta perspectiva, diferentes sistemas de vivienda conducen a diferentes distribuciones entre las formas de tenencia, principalmente en función de cómo está planteado el régimen de vivienda en

alquiler y hasta qué punto la vivienda en propiedad aparece como una alternativa accesible (Kemeny, 1995). Sin embargo, en un contexto de creciente neoliberalización de las políticas habitacionales a nivel global (Clapham, 2019) y financiarización de la vivienda (Nethercote, 2020), estas relaciones se ven modificadas. Esto, según una tesis sostenida por especialistas en los últimos años, ha llevado a la conformación de una “generación inquilina” (*generation rent*), integrada por jóvenes pertenecientes a determinada cohorte demográfica que se encuentran con reducidas posibilidades de acceder a la vivienda en propiedad en comparación con sus antecesores, más allá de su origen social (Byrne, 2020; Mckee et al., 2017; Wong, 2019). Esto es muy notorio incluso en países que supieron lograr una difusión masiva de la propiedad como forma de tenencia predominante, como en el caso argentino (Fuster et al., 2019; Waldron, 2021). Se ha sostenido que esta tendencia no solamente se vincula con la creciente financiarización de la vivienda y los impactos de las crisis financieras globales, sino también con transformaciones más profundas en las estructuras sociales y los mercados laborales de dichos países (Arundel & Doling, 2017). Poniendo en diálogo estas discusiones sobre acontecimientos en diferentes latitudes y contextos divergentes, pero con puntos de comparación interesantes, se puede pensar en nuevas formas de interpretar el proceso de inquilinización en Argentina.

Metodología

Con el escenario descrito en la sección anterior como telón de fondo, el análisis de la dimensión demográfica y socioeconómica de la población inquilina argentina se realiza en base a la estadística descriptiva y multivariada, recurriendo a diferentes fuentes de información oficiales. En primer lugar, un análisis descriptivo de datos de los censos nacionales de 2001 y 2010 permite esbozar algunas especificidades de la dimensión demográfica de dicho proceso en este período. Luego, con datos de la Encuesta Permanente de Hogares (en adelante EPH), se indaga en el efecto de distintas variables demográficas y socioeconómicas sobre la propensión de los hogares a ser inquilinos. La EPH se lleva a cabo de forma trimestral por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC), en 31 aglomerados urbanos del país, y recolecta datos sobre las características sociodemográficas de los hogares, sus integrantes, sus fuentes de ingresos, sus actividades laborales, entre otros. A fin de modelar estadísticamente la condición de inquilino de un hogar, se emplea la regresión logística binaria por ser una técnica de análisis multivariado que permite explicar el comportamiento de una variable categórica dicotómica en función de una serie de variables independientes. En este caso, dado el propósito de conocer el efecto de distintas características de un hogar sobre su propensión a ser

inquilino, la condición de inquilino del hogar se toma como variable dependiente. La misma se construyó a partir de una recodificación de la variable *régimen de tenencia de la vivienda* que releva la EPH, de modo tal que los hogares inquilinos pudieran distinguirse de todas las demás formas de tenencia. A continuación se presentan las covariables seleccionadas para incluir en los modelos, agrupadas en tres “bloques” (demográfico, socioeconómico y migración).

Se construye una serie de modelos de regresión logística para introducir matices en la discusión de los factores que explican la condición de inquilino de un hogar. Para todos los modelos se reportan los coeficientes de cada una de las categorías de las distintas covariables. Los resultados reportados incluyen el coeficiente *beta* (B), que da indicios del sentido e intensidad de cada asociación dentro del modelo; el puntaje Wald, que indica el peso relativo de cada covariable en el modelo; y la razón de chances (o razón de momios, también conocido en inglés como *odds ratio*), reportado aquí como $\text{Exp}(B)$. En la discusión de los resultados se hará hincapié más que nada en las razones de chances, ya que esto facilitará la interpretación de las diferencias más sustantivas entre distintos grupos sociales en términos de su propensión a ser inquilinos, controlado por los efectos de las demás variables.

Aunque este tipo de abordaje es poco frecuente en los estudios urbanos de la

región, existen antecedentes de estudios que recurren a métodos similares para interrogar diferentes aspectos de la cuestión habitacional, tales como la distribución de los hogares según las formas de tenencia, la propensión a la cohabitación de los hogares de acuerdo al origen formal o informal de los barrios, los efectos de regulaciones del mercado de alquileres sobre el nivel de los precios, entre otros (Blanco et al., 2016; García García & Módenes, 2021; Jacobo & Kholodilin, 2022).

Resultados y discusión

A modo de ilustrar las afirmaciones sobre el proceso de inquilinización en Argentina, se debe proveer contexto sobre lo que fue su antecesor –el proceso de expansión masiva de la vivienda en propiedad a lo largo de la segunda mitad del siglo XX–. La figura 2 retrata sintéticamente este aspecto de la tendencia histórica en la distribución de los hogares argentinos según su forma de tenencia de la vivienda.

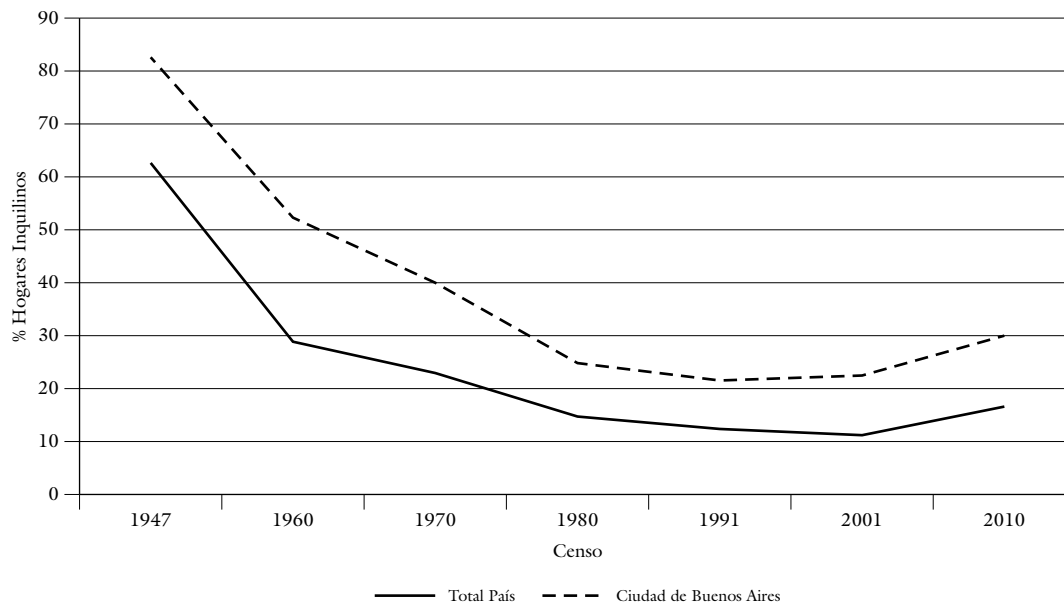
Es posible apreciar que la sostenida disminución del porcentaje de hogares inquilinos se vio interrumpida luego del año 2001. La proporción de hogares inquilinos en la Argentina creció del 11,1 % en 2001 al 16,1 % en 2010, cifra que aumentó del 22,2 % al 29,9 % en la Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, el argumento central que se avanzará en este texto es que el proceso de inquilinización no ha involucrado a todos los grupos sociales

Tabla 1. Variables independientes incluidas en los modelos de regresión logística

Bl.	Variable	Categorías	Observaciones	
Demográfico	Edad de jefe/a de hogar	Menos de 30 años	La definición de rangos etarios para la construcción de esta variable categórica se basó en el análisis descriptivo realizado en el apartado anterior, así como consideraciones en torno a la evolución del peso de cada grupo etario en la población en su conjunto a lo largo del período intercensal 2001-2010.	
		30 a 39 años		
		40 a 49 años		
		50 a 59 años		
		60 años y más		
	Tamaño del hogar	Unipersonal	Dado que la EPH no releva “tipos de hogar” (extendido, nuclear, etc.), se construyó esta variable como <i>proxy</i> , apuntando a construir categorías de acuerdo con la distribución del tamaño de los hogares en la población en su conjunto.	
		2 personas		
		3-4 personas		
5 personas o más				
Socioeconómico	Nivel educativo de jefe/a del hogar	Bajo	Las categorías refieren al máximo nivel educativo alcanzado: hasta secundario incompleto, secundario completo, y terciario/ universitario completo, respectivamente.	
		Medio		
		Alto		
	Quintil de ingreso per cápita del hogar	1.º quintil	Los quintiles de ingresos toman como referencia el aglomerado de residencia del hogar encuestado, con la finalidad de contemplar las disparidades que existen en el nivel general de ingresos entre hogares de los distintos aglomerados.	
		2.º quintil		
		3.º quintil		
		4.º quintil		
		5.º quintil		
	Migración	Lugar de nacimiento de jefe/a del hogar	La misma ciudad	Esta variable distingue el origen migratorio del hogar (interno o internacional), con referencia únicamente a la respuesta de la persona relevada como jefe/a de hogar.
			Otra localidad/provincia	
Otro país				
Lugar de residencia hace 5 años		La misma ciudad	Esta variable pretende ser una forma de aproximarse a las migraciones recientes, ya que la EPH solo indaga en el lugar de residencia de la persona 5 años antes del relevamiento.	
		Otra localidad/provincia		
		Otro país		

Fuente: elaboración propia en base a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), INDEC.

Figura 2. Porcentaje de hogares inquilinos en Argentina, 1947-2010



Fuente: INDEC.

de la misma manera. Es posible observar una primera evidencia de esta afirmación a través de los cambios en la estructura etaria de la población inquilina. La figura 3 grafica la distribución de hogares inquilinos en Argentina en el año 2001 y 2010, según el rango etario de su jefe/a. Aunque la proporción de hogares con jefes/as de 30 a 39 años creció apenas 1,2 puntos porcentuales en el período intercensal, el peso de este grupo entre los hogares inquilinos creció a un ritmo mayor, subiendo 4,2 puntos porcentuales en el mismo período, pasando de 26,7% a 30,9%. Semejante aumento desproporcionado no se observó en ningún otro grupo etario, ya que sus tasas de crecimiento

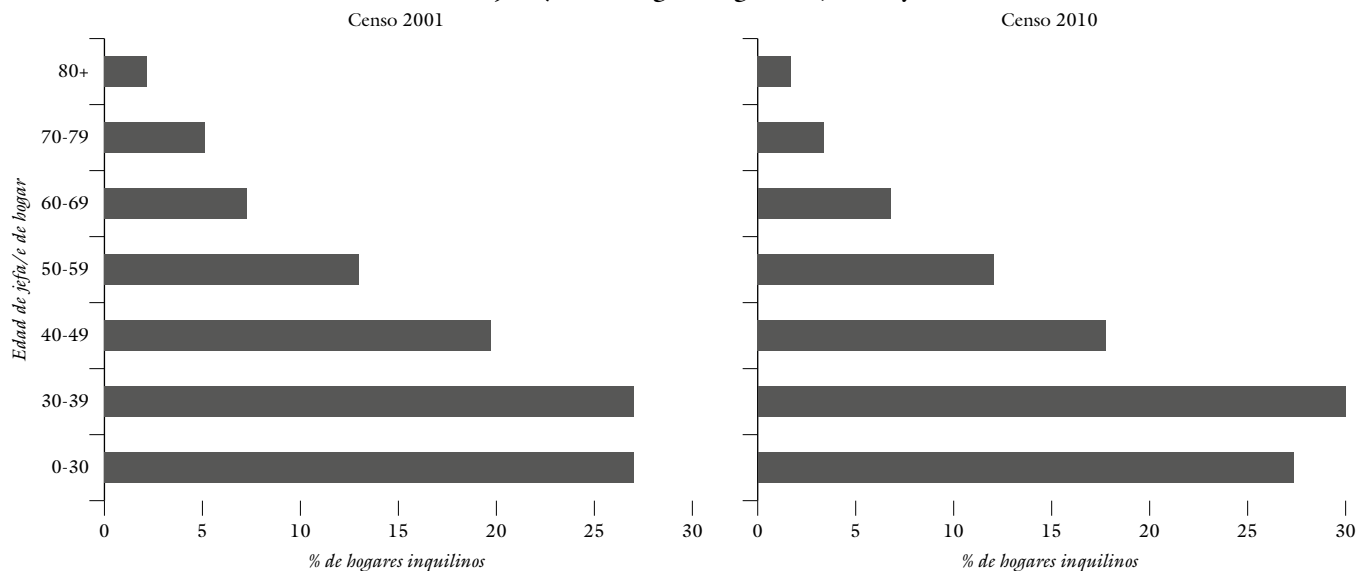
intercensal fueron similares a su cambio relativo entre los hogares inquilinos. En contraste, la proporción de hogares inquilinos con jefes/as mayores a 40 años descendió de 2001 a 2010, en paralelo a la expansión general de la proporción de hogares inquilinos a nivel nacional.

Sería posible interpretar estos pormenores como un efecto de la creación de nuevos hogares, cambiantes tendencias en los procesos de emancipación residencial, o hasta alteraciones en las preferencias de las personas o los valores sociales en torno a la “casa propia”. Sin embargo, también es posible plantear hipótesis sobre estos cambios, en relación a las crecientes restricciones al acceso a la vivienda en

⇒

territorios 48

Figura 3. Estructura demográfica de la población inquilina, según rango etario de jefas/es de hogar. Argentina, 2001 y 2010



Fuente: INDEC.

propiedad, comentadas anteriormente. A primera vista, se puede afirmar que la expansión de la población inquilina fue más acentuada entre los hogares con jefes/as más jóvenes, lo cual sienta las bases para abrir otra pregunta: además de la tendencia hacia la creciente inquilinización en el país en general, ¿nos encontramos frente a la paulatina conformación de una “generación inquilina” en Argentina? A propósito de esta pregunta central, se abren interrogantes respecto a la composición social de la población inquilina. Por lo tanto, sería fructífero incorporar a este análisis diferentes variables –tanto demográficas como socioeconómicas– a fin de precisar las características sociales

que se traducen en mayor propensión a ser inquilino. A tal efecto, se comentan a continuación los modelos de regresión logística construidos con este propósito.

En el primer modelo (denominado “modelo 0”), se incluyó únicamente el rango etario del jefe/a de hogar como variable predictora de la condición de inquilino de un hogar. Así, es posible comparar la propensión de un hogar a ser inquilino según la edad de su jefe/a, en comparación con el grupo de referencia, los hogares con jefes/as mayores de 60 años. Dicho grupo fue definido como la categoría de referencia por dos motivos principales: por un lado, debido al supuesto que los hogares con jefes/as mayores

habrán acumulado más oportunidades para obtener mayores ingresos y activos patrimoniales, tales como la propiedad de una vivienda. Sin embargo, esto también responde a motivos históricos, ya que dicho grupo constituye una cohorte generacional que transitó el momento de mayor expansión de la vivienda en propiedad en Argentina. Por otro lado, este modelo no solamente sirve para comprobar la existencia de una asociación estadísticamente significativa entre la condición de inquilino de un hogar y el rango etario de su jefe/a, sino también para establecer una línea de base para comparar el poder explicativo del modelo que incorpora más variables independientes. Dicha

comparación se puede realizar en base a estadísticas como el seudo-R² de Nagelkerke, -2 log de la verosimilitud (-2LL en adelante), entre otras. Los resultados del “modelo 0” se presentan en la tabla 2.

Como era de esperarse, el rango etario del jefe/a de hogar es una variable predictora importante en relación a la condición de inquilino. Considerando únicamente esta variable, se puede apreciar que en comparación con los hogares con jefes/as mayores de 60 años, los que tienen jefes/as menores de 30 tienen casi 13 veces más chances de ser inquilinos, y los hogares con jefes/as de 30 a 39 años, alrededor de 8 veces más. Sin embargo, teniendo en cuenta los objetivos de este trabajo,

Tabla 2. Modelo 0. Condición de inquilino de los hogares según rango etario de su jefe/a. Aglomerados urbanos de Argentina, 2021

Resumen del modelo				
	-2 log de la verosimilitud	R cuadrado de Nagelkerke	Sig.	Chi cuadrado
	13540,885	0,180	,000	1899,097547
Variables en la ecuación				
	B	Wald	Sig.	Exp(B)
Hasta 29 años	2,551	1123,537	,000	12,820
30 a 39 años	2,110	997,399	,000	8,251
40 a 49 años	1,264	333,318	,000	3,538
50 a 59 años	,541	47,226	,000	1,719
60 años y más (ref.)	-	1679,412	,000	1
Constante	-2,676	2511,826	,000	,069

Fuente: EPH (3.º trimestre 2021), INDEC.

interesa más considerar qué ocurre con estas probabilidades relativas cuando se contemplan otras variables de orden demográfico y socioeconómico, de modo tal que se puedan vislumbrar algunos comportamientos diferenciados con respecto a la distribución de hogares inquilinos.

Por lo tanto, se construyó otro modelo de regresión logística introduciendo las variables que intentan captar estas dimensiones detalladas en la tabla 1. Vale aclarar que otras posibles covariables fueron consideradas –tales como el sexo del jefe/a de hogar, el tamaño del aglomerado urbano, entre otras– pero se excluyeron aquellas que no presentaron correlación estadísticamente significativa con la variable dependiente. Asimismo, se evaluó la multicolinealidad a través de una matriz de correlaciones, y se pudo comprobar que ningún par de covariables tuviera una correlación estadísticamente significativa mayor a 0,4. Las variables independientes fueron introducidas al modelo siguiendo el método por pasos hacia adelante condicional. Esto permite apreciar la paulatina mejora del ajuste del modelo en cada paso sucesivo a través de tres criterios: que el pseudo- R^2 demuestre una mejora en cada paso; que el valor del Chi cuadrado aumente en cada paso manteniendo su significancia estadística; y que el -2LL disminuya en cada paso, alcanzando al menos un -0,1% de cambio respecto al paso anterior. La tabla 3 muestra la mejora en el ajuste del modelo con la inclusión de cada variable independiente.

En primer lugar, se puede subrayar que el valor del pseudo- R^2 sufre una mejora considerable respecto al modelo 0; pasó de un valor de 0,177 –cuando se incluyó a la edad del jefe/a de hogar como única variable independiente– a un valor de 0,277 cuando se incorporaron las demás covariables. Se cumplen además los otros criterios para la inclusión de covariables, como por ejemplo el umbral mínimo de cambio porcentual en el -2LL. Por otra parte, distintas estrategias se emplearon para mejorar la bondad del ajuste del modelo: se mejoró la capacidad clasificatoria del modelo a partir del índice de Youden, se realizó un análisis de residuos con curvas COR, y se probó por efectos de confusión e interacción entre las covariables.

La tabla 4 presenta los resultados del modelo 1, que pretende especificar la relación que se consideró en el modelo 0, incluyendo las otras variables independientes detalladas anteriormente. En este modelo, las razones de chances pueden interpretarse como las probabilidades relativas de ser inquilino para cada categoría de las covariables –siempre en comparación con un grupo de referencia (señalados en las tablas con la leyenda “ref.”)– manteniendo constante las otras variables independientes. A partir de la comparación de los coeficientes *beta* y los puntajes de Wald, se puede afirmar que las variables del bloque demográfico fueron las que dotaron más poder explicativo al modelo, seguidas por las variables relacionadas con las migraciones. En

Tabla 3. Resumen del Modelo 1. Regresión logística por método de inclusión de variables *hacia adelante condicional*, para hogares inquilinos según sus características demográficas y socioeconómicas. Aglomerados urbanos de Argentina, 2021

Paso	Variable introducida al modelo	-2 log de la verosimilitud	Cambio en -2LL	% ganancia en -2LL	R cuadrado de Nagelkerke	Chi cuadrado	gl*	Sig.
1	Edad de jefe/a de hogar	10978,229	-	-	,177	1502,599	4	,000
2	Tamaño del hogar	10553,193	-425,036	-4,028	,224	1927,635	7	,000
3	Lugar de nacimiento de jefe/a del hogar	10301,693	-251,500	-2,441	,251	2179,136	9	,000
4	Lugar de residencia hace 5 años	10182,861	-118,832	-1,167	,263	2297,967	11	,000
5	Quintil de ingreso per cápita del hogar	10076,508	-106,353	-1,055	,274	2404,321	15	,000
6	Nivel educativo de jefe/a del hogar	10045,959	-30,549	-,304	,277	2434,869	17	,000

Fuente: EPH (3.º trimestre 2021), INDEC.

*gl: grados de libertad

Tabla 4. Modelo 1. Regresión logística múltiple para hogares inquilinos según sus características demográficas y socioeconómicas. Aglomerados urbanos de Argentina, 2021

		B	Wald	Sig.	Exp(B)
Edad de jefe/a de hogar	Hasta 29 años	2,788	841,730	,000	16,255
	30 a 39 años	2,549	890,486	,000	12,795
	40 a 49 años	1,648	369,379	,000	5,194
	50 a 59 años	,887	90,712	,000	2,429
	60 años y más (ref.)	—	1242,157	,000	1
Tamaño del hogar	Unipersonal	1,127	128,098	,000	3,085
	2 personas	,656	46,307	,000	1,928
	3-4 personas	,381	19,269	,000	1,464
	5 o más personas (ref.)	—	155,968	,000	1
Nivel educativo de jefe/a del hogar	Bajo (ref.)	—	30,208	,000	1
	Medio	,308	24,536	,000	1,361
	Alto	,355	22,093	,000	1,426

territorios 48

15

		B	Wald	Sig.	Exp(B)
Quintil de ingreso per cápita del hogar	1.º quintil (ref.)	—	62,639	,000	1
	2.º quintil	,347	17,361	,000	1,414
	3.º quintil	,542	39,709	,000	1,720
	4.º quintil	,545	37,646	,000	1,725
	5.º quintil	,705	54,235	,000	2,023
Lugar de nacimiento de jefe/a del hogar	La misma ciudad (ref.)	—	174,172	,000	1
	Otra localidad/provincia	,686	152,910	,000	1,985
	Otro país	,879	48,200	,000	2,409
Lugar de residencia hace 5 años	La misma ciudad (ref.)	—	98,721	,000	1
	Otra localidad/provincia	1,293	80,293	,000	3,642
	Otro país	1,899	19,192	,000	6,681
Constante		-4,501	1554,712	,000	,011

Fuente: EPH (3.º trimestre 2021), INDEC.

primer lugar, habiendo controlado este modelo por las otras variables predictoras de relevancia, hay que revisar la interpretación de las probabilidades relativas de ser inquilino por parte de cada grupo etario respecto al análisis que permitió el modelo 0.

Por ejemplo, los hogares con jefes/as menores de 30 años tienen 16 veces más chances de ser inquilinos que los hogares con jefes/as mayores a 60 años, manteniendo constante el resto de las variables. Aunque estos dos grupos representan extremos en términos de probabilidad, también resultaron muy divergentes las probabilidades de otros grupos etarios en

comparación con el de referencia (hogares con jefes/as mayores a 60 años), a saber: los hogares con jefes/as de 30 a 39 años tenían casi 13 veces más chances de ser inquilinos, y los de 40 a 49 años tenían 5 veces más. También resultó de interés el tamaño del hogar, siendo la segunda variable más importante para explicar la condición de inquilino de un hogar dentro del modelo. Dicho eso, los hogares unipersonales fueron los que tenían mayor propensión a ser inquilinos. En comparación con el grupo de referencia (hogares con 5 o más integrantes), los hogares unipersonales tenían 3 veces más chances de alquilar; a esos hogares les

seguían los de dos integrantes (2 veces más chances de ser inquilinos) y los de 3-4 integrantes (46 % más).

Las variables relacionadas a la migración fueron las que siguieron a las variables comentadas en el párrafo anterior, en términos de su peso y poder explicativo dentro del modelo. Vale recordar que las variables incluidas en este bloque consideraban tanto el origen de la migración (interno o internacional) como la temporalidad de la misma (si tuvo lugar dentro de los 5 años antes del relevamiento), y en todos los casos se comparaba la propensión del hogar a ser inquilino con los hogares cuyos/as jefes/as habían nacido en la misma ciudad donde residían y que vivían allí en los últimos 5 años antes del relevamiento. En ambos casos, se confirma una propensión a ser inquilino bastante mayor entre hogares con jefes/as que provenían de otro país, y levemente mayor entre hogares con jefes/as que habían migrado internamente.

Si bien las variables del bloque socio-económico tuvieron menor peso relativo en el modelo, arrojaron algunos resultados sugerentes. Con respecto a la propensión a ser inquilino de un hogar según el nivel educativo de su jefe/a, se observa que para los casos de nivel educativo medio había 36 % más chances de ser inquilino en comparación con el grupo de referencia (nivel educativo bajo), cifra que se eleva a 43 %, para los casos de nivel educativo alto. Asimismo, cuando se comparan las probabilidades relativas de los hogares

según su quintil de ingresos, se observa un paulatino incremento en la propensión a alquilar al ir subiendo en la escala de ingresos. Es decir, en comparación con los hogares con los ingresos más bajos (el primer quintil), los hogares con los ingresos más altos tienen el doble de chances de ser inquilinos, 72 % más chances en el tercer y cuarto quintil, y 41 % más en el segundo quintil. Esto significa que, manteniendo constantes las otras variables independientes incluidas en el modelo, se observa una mayor propensión a ser inquilino entre los hogares con mayores ingresos. Aunque esto podría parecer contraintuitivo, es probable que sea representativo de al menos dos fenómenos que fueron comentados en la revisión de la literatura: por un lado, responde a la creciente restricción del acceso a la vivienda en propiedad que fue acompañando (o impulsando) el proceso de inquilinización, con particular incidencia entre los hogares más jóvenes; por otro lado, refleja la exclusión de muchos hogares de menores ingresos de poder participar en el mercado formal de alquileres debido a las altas barreras legales y económicas del mismo, quienes por lo tanto se ven obligados a resolver sus necesidades habitacionales a través de otras modalidades de tenencia, más que nada precarias. Asimismo, este resultado es consistente con otros estudios que han podido comprobar que en América Latina los hogares inquilinos suelen tener ingresos más altos, lo cual han atribuido al peso de las formas irregulares de

tenencia en la región, particularmente en referencia a los sectores de menores ingresos (Blanco et al., 2016). Sin embargo, la creciente tendencia de la inquilinización (informal), en villas y asentamientos del país, abre otro interrogante respecto a esta afirmación (Rodríguez et al., 2018). Dicho esto –y reconociendo que excede el alcance del presente artículo– se evidencia la utilidad de realizar un análisis similar al que se propone aquí, aplicado al universo de hogares que revisten formas irregulares o precarias de tenencia de su vivienda.

Por último, se aborda la pregunta respecto a la posibilidad de que algunas características sociodemográficas que explican la condición de inquilino de un hogar tengan mayor poder explicativo que décadas atrás, cuando apenas comenzaba el proceso de inquilinización en el país. A tal efecto, se construyó otro modelo de regresión logística múltiple con las mismas variables a partir de datos de la EPH relevados en el tercer trimestre de 2003 (por tratarse de los datos disponibles más cercano en el tiempo al Censo Nacional de 2001). De esta manera, se pudieron comparar los coeficientes y razones de chances de dos modelos utilizando las mismas covariables, a fin de explorar posibles cambios en la importancia relativa de las mismas, para explicar las probabilidades relativas de los distintos grupos a ser inquilinos. Si bien es generalmente desaconsejable realizar comparaciones directas entre los coeficientes de modelos de regresión logística construidos a partir

de diferentes muestras o fuentes, ya que los mismos contienen una proporción desconocida de heterogeneidad atribuible a variables omitidas, existen estrategias para superar este límite (Mood, 2010). Por lo tanto, además de los coeficientes de estos modelos, se reporta el promedio de efectos marginales (PEM) para todas las categorías de las covariables. En cuanto a la interpretación de este último, representa las diferencias en términos de probabilidad entre un grupo y el grupo de referencia (expresado en puntos porcentuales), en base al promedio condicional de los efectos de las variables independientes, y por lo tanto son comparables entre modelos (Ballesteros, 2018). Los resultados de ambos modelos se encuentran en la tabla 5.

Pese a la advertencia sobre la comparabilidad de razones de chances entre diferentes modelos comentada arriba, se seguirá haciendo referencia a las mismas para continuar con la misma línea analítica y dado que los resultados (razones de chances y PEM) de ambos modelos permitirían en grandes rasgos una lectura análoga. La diferencia más notoria en las razones de chances entre los modelos construidos para el año 2003 y el 2021 se observa en las categorías de rango etario del jefe/a de hogar. Aunque esto se podía entrever en el análisis descriptivo de la estructura etaria de la población inquilina graficada en la figura 3, las diferencias se hacen aún más nítidas al comparar las razones de chances y PEM de esta variable

Tabla 5. Modelos 1a (2021) y 1b (2003). Regresión logística múltiple para hogares inquilinos según sus características demográficas y socioeconómicas. Aglomerados urbanos de Argentina, 2003 y 2021

		2003				2021			
		B	Wald	Exp(B)	PEM	B	Wald	Exp(B)	PEM
Edad de jefe/a de hogar	Hasta 29 años	2,622*	668,649	13,758	,321*	2,788*	841,730	16,255	,382*
	30 a 39 años	1,836*	341,010	6,270	,175*	2,549*	890,486	12,795	,331*
	40 a 49 años	1,333*	173,109	3,794	,105*	1,648*	369,379	5,194	,163*
	50 a 59 años	,733*	47,455	2,081	,045*	,887*	90,712	2,429	,066*
	60 años y más (ref.)	—	788,438	1	—	—	1242,157	1	—
Tamaño del hogar	Unipersonal	1,130*	120,242	3,095	,129*	1,127*	128,098	3,085	,138*
	2 personas	,667*	49,755	1,949	,067*	,656*	46,307	1,928	,072*
	3-4 personas	,224*	8,094	1,251	,020*	,381*	19,269	1,464	,039*
	5 o más personas (ref.)	—	144,745	1	—	—	155,968	1	—
Nivel educativo de jefe/a del hogar	Bajo (ref.)	—	31,628	1	—	—	30,208	1	—
	Medio	,371*	31,604	1,449	,039*	,308*	24,536	1,361	,036*
	Alto	,194*	4,587	1,214	,019*	,355*	22,093	1,426	,042*
Quintil de ingreso per cápita del hogar	1.º quintil (ref.)	—	25,017	1	—	—	62,639	1	—
	2.º quintil	,342*	12,818	1,408	,031*	,347*	17,361	1,414	,037*
	3.º quintil	,396*	16,731	1,487	,037*	,542*	39,709	1,720	,061*
	4.º quintil	,399*	15,978	1,491	,037*	,545*	37,646	1,725	,062*
	5.º quintil	,486*	21,315	1,625	,047*	,705*	54,235	2,023	,083*
Lugar de nacimiento de jefe/a del hogar	La misma ciudad (ref.)	—	94,912	1	—	—	174,172	1	—
	Otra localidad/provincia	,574*	91,971	1,774	,059*	,686*	152,910	1,985	,086*
	Otro país	,516*	16,423	1,674	,052*	,879*	48,200	2,409	,114*
Lugar de residencia hace 5 años	La misma ciudad (ref.)	—	209,979	1	—	—	98,721	1	—
	Otra localidad/provincia	1,588*	200,312	4,896	,238*	1,293*	80,293	3,642	,199*
	Otro país	2,200*	10,557	9,023	,363*	1,899*	19,192	6,681	,315*
Constante		-4,347	1278,816	,013	—	-4,501	1554,712	,011	—

Fuente: EPH (3.º trimestre de 2003 y de 2021), INDEC.

* Estadísticamente significativa a $p < 0,05$

territorios 48

19

en los modelos construidos para los dos años. Sin dudas, el contraste más fuerte se nota en los hogares con jefes/as de 30 a 39 años, tal como se podía anticipar con el análisis descriptivo; en el modelo de 2003 este grupo tenía 6,4 veces más chances de ser inquilino que el grupo de referencia, pero 13 veces más en el modelo de 2021.

Las probabilidades relativas de todos los rangos etarios frente al grupo de referencia fueron mayores en el modelo de 2021 que en el modelo de 2003, pero esto fue mucho más acentuado en los grupos más jóvenes, aunque se pudo observar también en el grupo 40 a 49 años (la razón de chances de este grupo fue de 3,8 en 2003 en comparación con 5,2 en 2021). En cambio, no hubo diferencias notables con respecto a la variable tamaño de hogar. Las variables socioeconómicas, por su parte, sí tuvieron mayor poder explicativo en el modelo de 2021. El poder explicativo del ingreso per cápita del hogar fue mayor en el modelo de 2021, y fueron más amplias las diferencias en la propensión a ser inquilino del primer quintil de ingresos en comparación con los grupos de ingresos más altos.

Lo mismo puede decirse del otro indicador de nivel socioeconómico de los hogares, el nivel educativo de su jefe/a: en el modelo del año 2003, hogares con jefes/as de nivel educativo alto tenían menos probabilidades de ser inquilinos que los hogares con jefes/as de nivel educativo medio. Sin embargo, en el año

2021, este escenario fue distinto: los hogares con jefes/as de nivel educativo alto tenían más propensión a ser inquilinos, imponiéndose sobre los otros dos grupos. Hubo asimismo diferencias notables entre 2003 y 2021 en los PEM y razones de chances de las variables relacionadas a la migración; sin embargo, estas diferencias deben tomarse con cautela debido al pequeño número de casos para algunas de sus categorías.

Conclusiones

El presente análisis ha permitido introducir matices en la discusión sobre el proceso de inquilinización reciente en Argentina a partir de una lectura socio-demográfica, y al mismo tiempo abrir algunas hipótesis que merecen ser evaluadas en investigaciones futuras. Si bien los hogares jóvenes tienen mayor propensión a alquilar, al parecer la definición de *cuáles* hogares jóvenes se ha ido cambiando con el tiempo. Hay evidencias para sugerir que en la actualidad los hogares con jefes/as de 30 a 39 años tienen muchas más probabilidades relativas de ser inquilinos que hace 20 años. Lo mismo puede decirse de los hogares con jefes/as de 30 años o menos, y en menor medida de 40 a 49 años. Otros factores demográficos, como el tamaño del hogar y su origen migratorio, también resultaron ser variables predictoras relevantes. Por otro lado, se puede señalar que los hogares de mayor nivel socioeconómico tienen más propensión

a ser inquilinos. En comparación con el año 2003, en 2021 fue posible observar un incremento en las probabilidades de ser inquilinos por parte de los hogares con jefes/as de nivel educativo alto y los hogares de los quintiles de ingreso más altos. Esto es consistente con los hallazgos de otros estudios en la región sobre la relación entre la distribución de los ingresos y el alquiler formal como modalidad de acceso a la vivienda (Blanco et al., 2016; Labiano, 2018; Muzzini et al., 2016). Al mismo tiempo, abre preguntas sobre las desigualdades en el acceso a la vivienda –tanto en alquiler como en propiedad, pero contemplando las otras formas diversas de tenencia precaria– en particular con respecto a la situación de los sectores de menores ingresos. Si bien estas cuestiones exceden el alcance del presente artículo, es menester señalar que algunos trabajos ya han comenzado a explorar estos aspectos de la inquilinización (Di Virgilio et al., 2020; Rodríguez et al., 2018).

No obstante, esto no implica que los grupos con mayor propensión a ser inquilinos necesariamente van a ser los más susceptibles a experimentar vulnerabilidades en función de tal condición. De hecho, se han observado situaciones muy diversas de grupos sociales específicos en el marco del mercado de alquiler, tales como las personas mayores, los hogares con jefatura femenina, la población migrante, el colectivo LGBTIQ+, entre otros (Abbate et al., 2022; Gargantini, 2021; Perez Ripossio, 2020). Por lo tanto, sería

fructífero avanzar con una agenda de investigación más amplia capaz de atender a las particularidades de diversos grupos y su relación con el mercado de alquiler, cosa que no fue posible a partir del enfoque propuesto aquí. Por otro lado, los resultados tampoco deben pensarse a partir de una relación lineal entre alquiler y situaciones de vulnerabilidad, entendiendo que las trayectorias residenciales y las decisiones habitacionales de las personas y los hogares responden a múltiples factores.

Lo que sí se puede plantear a raíz del presente análisis es una hipótesis sobre la conformación de una incipiente “generación inquilina” en Argentina. Tal como ocurre en otras partes del mundo, los cambios en la distribución entre las distintas formas de tenencia de la vivienda se producen en un contexto de creciente mercantilización del acceso a la vivienda y el ascenso del sector inmobiliario como ámbito privilegiado para la valorización de capital. Si un aspecto de la financiarización de la vivienda es el mayor peso de la vivienda como un activo financiero en desmedro de su función habitacional, sería esperable que se acentúen las asimetrías en términos de los grupos sociales que pueden acceder a la propiedad de la misma (y cuáles son los usos que le dan), y los grupos que tienen reducidas posibilidades de hacerlo. Entonces, de comprobarse la hipótesis sobre la conformación de una generación inquilina en Argentina, no solamente surgiría la

necesidad de dar cuenta de las características y particularidades de la misma, sino también de indagar en los factores estructurales, contextuales y subjetivos que influyen en este proceso. Dicho esto, para poder conocer en mayor profundidad las aristas del proceso de inquilinización en Argentina y el escenario específico que esta hipótesis acarrea, será necesario que se sigan produciendo investigaciones sobre estos fenómenos desde una pluralidad de perspectivas y abordajes metodológicos. Esto, además, con el fin de aportar evidencias sólidas que puedan servir de insumo para la elaboración de políticas públicas que contemplen de forma integral la cuestión de la vivienda en alquiler.

Referencias

- Abbate, N., Berniell, M. I., Coleff, J., Laing, L. A., Machelett, M., Marchionni, M., Pedrazzi, J. P., & Pinto, M. F. (2022). Discrimination against gay and transgender people in Latin America: A correspondence study in the rental housing market. *Documentos de Trabajo del CEDLAS, número 306*. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/145394>
- Arancibia, M. (2016). Trayectorias habitacionales de las y los jóvenes: Construir un hogar propio en el área metropolitana de Buenos Aires entre 1999 y 2013. *Ultima Década*, 24(44), 171–193. <https://doi.org/10.4067/S0718-22362016000100007>
- Arundel, R., & Doling, J. (2017). The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4), 649–672. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9551-8>
- Ayouba, K., Breuillé, M. L., Grivault, C., & Le Gallo, J. (2020). Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities. *International Regional Science Review*, 43(1–2), 76–104. <https://doi.org/10.1177/0160017618821428>
- Baer, L. (2008). Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: El caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, XL(156), 345–359.
- Baer, L., & Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Revista EURE*, 42(126), 5–25. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Ballesteros, M. S. (2018). *Promedio de los efectos marginales e interacciones en las regresiones logísticas binarias*. (Documento de trabajo). INCASI.
- Barenboim, C. A. (2013). *El mercado de suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades: El caso de Rosario, Argentina*. Teso.
- Barenboim, C. A. (2017). Valorización de la vivienda y dificultad para su acceso

- en el mercado formal de Rosario. *Revista de Direito da Cidade*, 9(2), 420–436. <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27942>
- Blanco, A., Gilbert, A., & Kim, J. (2016). Housing tenure in Latin American cities: The role of household income. *Habitat International*, (51), 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.09.006>
- Byrne, M. (2020). Generation rent and the financialization of housing: A comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain. *Housing Studies*, 35(4), 743–765. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>
- Capdevielle, J. (2016). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: Una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), 177–196. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.49758>
- Carné, M. (2021). 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 trimestre de 2019. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (15), 234–252.
- Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR). (s. f.). *Informe sobre viviendas vacantes en la CABA (2017-2021)*. http://www.ceurconicet.gov.ar/novedad.php?novedad_id=172
- Clapham, D. (2019). *Remaking Housing Policy: An International Study*. Routledge.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CEyS). (2015). *La Ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis del mercado inmobiliario en la última década y del alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA*. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Correia, E. (2022). Inquilinos-el-alquileres-un-robo-el-grito-del-sur. *El Grito Del Sur*. <https://elgritodelsur.com.ar/2022/03/vivienda-para-vivir-no-para-especular.html/inquilinos-el-alquiler-es-un-robo-el-grito-del-sur>
- Corvaglia, J. (2020). Casas sin hogares y hogares sin casas en la ciudad capital argentina. *Perspectivas: Revista Científica de la Universidad de Belgrano*, 3(1), 160–169.
- Cosacov, N. (2012). *Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Cosacov, N. (2014). Trayectorias residenciales y decisiones de localización residencial de hogares de clase media residentes en el barrio porteño de Caballito. *Argumentos. Revista de Crítica Social*, (16), 41-70.
- Cuenya, B., Novais, P., & Vainer, C. (Eds.). (2012). *Grandes proyectos urbanos: Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera*. Café de las Ciudades.

- D'Avella, N. J. (2013). Pesos, dólares y ladrillos: La espacialidad del ahorro en la Argentina. *Boletín de Antropología*, 27(44), 127–143.
- Del Río, J. P., & Langard, F. (2016). Del poder de los ladrillos a la ciudad banco: Las implicancias del boom inmobiliario en el acceso a la vivienda de los sectores asalariados. En M. Feliz, M. García, & E. López (Eds.), *Desarmando el modelo: Desarrollo, conflicto y cambio social tras una década de neodesarrollismo* (pp. 207–236). El Colectivo.
- Del Río, J. P., Langard, F., & Arturi, D. (2014). La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista. *Realidad Económica*, (283), 77–101.
- Di Giovambattista, A. P., & Rosanovich, S. (2020). ¿Alquilar se puede? Gentrificación y pérdida de poder adquisitivo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en 2018. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (13), 298–324.
- Di Virgilio, M. M. (2011). La movilidad residencial: Una preocupación sociológica. *Territorios*, (25), 173–190.
- Di Virgilio, M. M., Brikman, D., & Najman, M. A. (2020). Los conflictos por el acceso a la vivienda en la era PRO en la Ciudad de Buenos Aires: Hitos contemporáneos en una tradición de más de un siglo. *Revista Estado y Políticas Públicas*, 15, 135–144.
- Díaz Parra, I., & Sequera, J. (2020). Turistificación y transformación urbana. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias socioespaciales. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 6–12. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.14067>
- Felice, M. (2017). “Invertir en vida”: Decisiones económicas y diferencias generacionales en torno a la vivienda en jóvenes de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología*, (28). <https://doi.org/10.7440/antipoda28.2017.09>
- Fernández Wagner, R. (2015). El sistema de la vivienda pública en Argentina. Revisión desde la perspectiva de los regímenes de vivienda. En M. A. Barreto & M. Lentini (Eds.), *Hacia una política integral de hábitat: Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina* (pp. 29–96). Café de las Ciudades.
- Fuster, N., Arundel, R., & Susino, J. (2019). From a culture of homeownership to generation rent: Housing discourses of young adults in Spain. *Journal of Youth Studies*, 22(5), 585–603. <https://doi.org/10.1080/13676261.2018.1523540>
- Gaggero, A., & Nemiño, P. (2016). La vivienda como inversión. El origen de la dolarización del mercado inmobiliario durante la última dictadura cívico-militar. En G. Levy (Ed.), *De militares y empresarios a políticos y CEOs: Reflexiones a 40 años del golpe* (pp. 175–193). Gorla.

- García García, D. M., & Módenes, J. A. (2021). Modelización de la cohabitación de hogares en la informalidad urbana. *Territorios*, (45), 1-21. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.9943>
- Gargantini, D. (2020). El desafío de alquilar hoy. En D. Gargantini (Ed.), *La vivienda en alquiler como opción para habitar* (pp. 43–72). Café de las Ciudades.
- Gargantini, D. (2021). La inaccesibilidad a la vivienda en alquiler en Argentina. Avances en tiempos de pandemia. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (Número Especial), 68–84.
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. Empiria. *Revista de metodología de ciencias sociales*, (41). <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>
- Giorgis, A. L. B., & Falú, A. M. (2019). El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba Capital. Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. *Hábitat y Sociedad*, (12), 29–42. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.03>
- Gordziejczuk, M. A. (2021). Aproximaciones conceptuales para la definición de un índice de especialización turística aplicado a los departamentos de Argentina. *Geograficando*, 17(1), e092. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe092>
- Grafiti, escritos en la calle. (s. f.). *Odio al alquiler!* https://www.escritosenlacalle.com/detalle_grafiti.php?Grafiti=3414&Pos=1&o=categorias&C=5&page=22;
- Greppi, V., Peresini, N., & Peralta, J. (2020). La oferta de vivienda en alquiler: Valores, características y distribución urbana. En D. Gargantini (Ed.), *La vivienda de alquiler como opción para habitar* (pp. 73–90). Café de las Ciudades.
- Guevara, T. A. (2015). Bariloche: Problemáticas y restricciones en el acceso al suelo urbano. Desde la Patagonia. *Difundiendo saberes*, 12(19), 19.
- Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC). (2019). *Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA. Mesa de estudio de viviendas vacías*. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Jacobo, A. D., & Kholodilin, K. A. (2022). One hundred years of rent control in Argentina: Much ado about nothing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37. <https://doi.org/10.1007/s10901-022-09932-6>
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market*. Routledge.
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(1), 53–70. <https://doi.org/10.1023/A:1011526416064>
- Labiano, M. F. (2018). El régimen de tenencia de la vivienda en la producción

de nuevas desigualdades en la Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017. *X Jornadas de Sociología de la Universidad Nacional de La Plata*. Ensenada, Argentina.

Lerena Rongvaux, N., & Rodríguez, L. (2020). Nuevas actividades económicas más allá de las TICs. El surgimiento de Airbnb en Parque Patricios, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Geográfica Digital*, 16(32), 15. <https://doi.org/10.30972/geo.16323584>

Mazzeo, V., & Roggi, M. C. (2012). Los habitantes de hoteles familiares, pensiones, inquilinatos y casas tomadas de la Ciudad de Buenos Aires: ¿dónde están?, ¿de dónde vienen?, ¿quiénes son? y ¿cómo viven? *Población de Buenos Aires*, 9(15), 7–28.

Mckee, K., Moore, T., Soaita, A., & Crawford, J. (2017). ‘Generation Rent’ and The Fallacy of Choice. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(2), 318–333. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12445>

Medina, V. D. (2018). Dinámica inmobiliaria y acceso al suelo urbano en San Carlos de Bariloche. *Urbano*, 21(37), 54–67. <https://doi.org/10.22320/07183607.2018.21.37.05>

Mood, C. (2010). Logistic Regression: Why We Cannot Do What We Think We Can Do, and What We Can Do About It. *European Sociological Review*, 26(1), 67–82. <https://doi.org/10.1093/esr/jcp006>

Muzzini, E., Eraso Puig, B., Anapolsky, S., Lonnberg, T., & Mora, V. (2016). *Leveraging the Potential of Argentine Cities: A Framework for Policy Action*. Banco Mundial. <https://doi.org/10.1596/978-1-4648-0840-1>

Nethercote, M. (2020). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: Future research directions. *Housing Studies*, 35(5), 839–874. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636938>

Nievas, C. (2020). Resumen histórico sobre normativas de alquiler en Argentina. En D. Gargantini (Ed.), *La vivienda de alquiler como opción para habitar* (pp. 17–42). Café de las Ciudades.

Oszlak, O. (2017). *Merecer la ciudad: Los pobres y el derecho al espacio urbano* (2.ª ed.). Universidad Nacional de Tres de Febrero.

Paolinelli, J. C., Guevara, T. A., & Dondo, M. (2013). El problema de los inmuebles urbanos ociosos. Fundamentos de una propuesta de regulación para los municipios argentinos. *Teuken Bidikay: Revista Latinoamericana de investigación en organizaciones ambiente y sociedad*, (4), 87–106.

Peresini, N. (2020). El mercado inmobiliario y la vivienda de alquiler. Actores, mitos y algunas preguntas pendientes. En D. Gargantini (Ed.), *La vivienda de alquiler como opción para habitar* (pp. 91–110). Café de las Ciudades.

Perez Ripossio, R. N. (2020). Discriminación hacia migrantes

- travestis y trans en el Área Metropolitana de Buenos Aires: Condición migratoria e identidad de género. *Revista Punto Género*, (14), 25-48. <https://doi.org/10.5354/0719-0417.2020.60862>
- Reese, E., Almansí, F., Del Valle, J., & Juan, A. (2014). Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina. En A. Blanco, V. Fretes Cibils, & A. F. Muñoz (Eds.), *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido* (pp. 93–132). Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquinización” en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68–85. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpf>
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C. (2018). Mercantilización y expansión de la inquinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina. *Revista INVI*, 33(93), 125–150.
- Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19–53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Rosanovich, S. A., & Di Giovambattista, A. P. (2020). Efecto transferencia del tipo de cambio a precios de alquiler de vivienda. Evidencia del mercado semi-dolarizado de Buenos Aires. *Revista INVI*, 35(99), 130–147. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000200130>
- Sobrino, J. (2020). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9–48. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>
- Socoloff, I. C. (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*, 22(616). <https://doi.org/10.1344/sn2019.23.21493>
- Stephens, M. (2016). The Use of Esping-Andersen and Kemeny’s Welfare and Housing Regimes in Housing Research. *Critical Housing Analysis*, 3(1), 1. <https://doi.org/10.13060/23362839.2016.3.1.250>
- Suriano, J. (1983). *La huelga de inquilinos de 1907*. CEAL.
- Toscani, M. P. (2018). Dinámica de los hoteles-pensión y los desalojos del barrio de Constitución. Aproximaciones desde la dimensión de poder. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (9), 139–152.
- Vera Belli, L. (2018). La comisión inmobiliaria a cargo del propietario. Análisis descriptivo respecto a las discusiones y regulaciones recientes del mercado de vivienda en alquiler. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (9), 197–213.

- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Waldron, R. (2021). Generation Rent and housing precarity in ‘post crisis’ Ireland. *Housing Studies*, 36(1), 1–25. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1879998>
- Wong, M. T. O. (2019). Intergenerational family support for ‘Generation Rent’:

The family home for socially disengaged young people. *Housing Studies*, 34(1), 1–23. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1364713>

- Zou, Z. (2020). Examining the Impact of Short-Term Rentals on Housing Prices in Washington, D.C.: Implications for Housing Policy and Equity. *Housing Policy Debate*, 30(2), 269–290. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681016>