

# La vivienda de alquiler como opción para habitar

## Autoras/es

María Cerrezuela  
Daniela Gargantini  
Verónica Greppi  
Carolina Nievas  
Joaquín Peralta  
Natalí Peresini  
Eduardo Reese



Daniela Gargantini  
(Editora general)

Editorial **Café**  
de las **Ciudades**  
Colección Hábitat

A la luz de estos procesos de contextualización y de co-producción de conocimiento y aprendizajes, este trabajo recoge los avances realizados tras el desarrollo de dos proyectos de investigación vinculados al acceso a la vivienda en alquiler en la ciudad de Córdoba, financiados por la Secretaría de Investigación de Universidad Católica de Córdoba (2019-2021) y por el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva del Gobierno de Córdoba (2019-2020). El apoyo del CONICET a través de las horas de trabajo de investigadores, personal de apoyo y becarios del Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE) y el de la Universidad Nacional de Córdoba complementan los recursos que permitieron su concreción.

De tal manera, esta publicación, prologada por organizaciones sociales locales, parte de **un reconocimiento histórico del surgimiento de los conflictos vinculados a la vivienda en alquiler en el país** y las diferentes políticas llevadas a cabo desde finales del siglo XIX a la fecha. Así, en el primer capítulo se repasa exhaustivamente este proceso de inquilinización argentina, haciendo referencia a las principales normativas y sus respectivos contextos socio-políticos, a fin de comprender la organización y lucha de miles de inquilinos a lo largo de la historia nacional y local.

En el segundo capítulo se abordan los desafíos que supone alquilar hoy en la Argentina, particularmente en la ciudad de Córdoba. Desde una descripción pormenorizada de los tipos y características del alquiler con fines habitacionales, se analiza pormenorizadamente y a partir de datos censales y estadísticos disponibles la situación de los hogares que alquilan en la ciudad de Córdoba. Así **se detallan comparativamente con datos existentes a nivel nacional y provincial componentes demográficos generales y de grupos específicos tradicionalmente ignorados en su especificidad** (adultos mayores, discapacitados, jóvenes, jefas de hogar, etc.). Desde esta caracterización se detalla la situación habitacional que presentan las viviendas de alquiler y el nivel de accesibilidad económica que esta modalidad de habitar posee para los hogares cordobeses. Este análisis se enriquece gracias a la articulación con los registros cualitativos que evidencian anualmente las organizaciones de inquilinos a través de sus encuestas y registros.

El tercer capítulo se focaliza en el **estudio de la oferta habitacional existente en la ciudad**, analizando su distribución geográfica en función de una base de datos construida para el período 2013-2019. Bajo lecturas comparativas de la variación de los incrementos en el valor del alquiler en los diferentes barrios distribuidos por Centros de Participación Comunales (CPCs), se especifican los valores mínimos y máximos de los valores de alquiler y su relación con los ingresos de los hogares. La correlación de esta relación con la ubicación geográfica en la ciudad, el valor de suelo y la existencia de servicios disponibles en cada zona o barrio completan el análisis, arrojando algunas conclusiones emergentes de utilidad.

El cuarto capítulo indaga **cuestionamientos respectivos a qué y quiénes representan la oferta de inmuebles para alquiler**, si las características de la demanda encuentran relación con lo que se ofrece o, por el contrario, el que alquila debe adaptarse a lo que produce y oferta el mercado. De igual manera, se indaga críticamente sobre la veracidad de las premisas y fundamentos utilizados por los representantes de la oferta de vivienda en alquiler para respaldar u oponerse a una regulación del mercado formal de alquileres.

Finalmente, y como aporte a posibles líneas de actuación, se exponen y analizan una serie de prácticas llevadas a cabo en la región en torno a la vivienda de alquiler. A través del estudio de casos se pretende aportar al reconocimiento de metodologías y estrategias posibles de llevar a cabo a la hora de implementar una política pública en torno a la problemática del alquiler.

Todos los conceptos y análisis aquí expuestos se han nutrido de intercambios con colegas de diversos centros y organizaciones del país, con quienes hemos coincidido en encuentros y espacios nacionales en torno al tema. De esta manera, no sólo se enriqueció la producción de datos e información exhaustiva necesaria para visibilizar los desafíos vigentes en cuanto a esta forma de habitar sino que **se consiguió instalar una nueva línea de trabajo e indagación dentro del Área de Gestión Integral del Hábitat del Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE-CONICET)**, en vistas a enriquecer las instancias de capacitación y transferencia en la materia a gobiernos locales del país.

Entre estos intercambios se destaca el aporte final de Eduardo Reese, producto de su conferencia central en el Encuentro Nacional "Gobiernos locales y acceso al hábitat: la vivienda de alquiler como alternativa", el cual contó con el apoyo y financiamiento del MINCYT de Córdoba, la adhesión de la Coalición Internacional del Hábitat (HIC-AL) y Habitar Argentina, junto con AVE-CEVE-CONICET, el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) y la Universidad Católica de Córdoba.

Los avances producidos han demostrado con contundencia que, concomitantemente a lo que sucede a nivel nacional, **el proceso de reinquinización que acontece desde hace ya varios años a nivel local no resulta un hecho coyuntural o de transición sino que constituye una alternativa permanente** frente a la imposibilidad de gruesos porcentajes de la población a acceder a un terreno o vivienda.

Desde un abordaje interactoral, esta publicación buscó ahondar en las particularidades, exigencias y desafíos que se presentan a nivel socio-demográfico, económico, y tipológico-arquitectónico-inmobiliario para los diferentes sectores inquilinos presentes en la ciudad. Frente a estos avances, el [Decreto 320/20](#) ante la pandemia y la [nueva Ley de Alquileres](#) sancionada durante la elaboración de este libro han planteado notables avances al abordar puntos deficitarios presentes en esta modalidad de habitar.

Sin embargo, algunos análisis aquí recogidos permiten evidenciar otras aristas todavía pendientes. Sin su reconocimiento o sin la toma de medidas particulares frente a las mismas, **el diseño de políticas de alquiler correrá el riesgo de transitar procesos similares a los evidenciados tras la ejecución de políticas que alentaron la producción de viviendas nuevas**, reproduciendo consecuencias a nivel nacional y local que podríamos evitar.

DG

La autora es Doctora en Arquitectura, Magister en Hábitat y Vivienda, Especialista en Desarrollo Local. Investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina; miembro del equipo técnico del Centro Experimental de la Vivienda Económica (Córdoba); docente investigadora de la Universidad Católica de Córdoba y de otras universidades argentinas, de América Latina y Europa.

La vivienda de alquiler como opción para habitar / Daniela Gargantini (editora general). - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Café de las ciudades, 2021.156 p.; 20 x 14 cm. ISBN 978-987-3627-37-8  
Autores: Daniela Gargantini, Carolina Nievas, Verónica Greppi, Joaquín Peralta, Natalí Peresini, María Cerrezuela, Eduardo Reese. Informes y reservas: [editorial@cafedelasciudades.com.ar](mailto:editorial@cafedelasciudades.com.ar)

Sobre otras experiencias relativas al alquiler como opción de acceso a la vivienda, ver por ejemplo la web del [Sindicato de Inquilinos e Inquilinas de Barcelona](#) y seguir a [Jaime Palomera](#) en Twitter.