

## **El régimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017.**

Ma. Florencia Labiano

CESE-IDAES-UNSAM/ CONICET

[florencialabiano@gmail.com](mailto:florencialabiano@gmail.com)

### **Introducción**

En Argentina el alquiler como modalidad de acceso a la vivienda había perdido su centralidad durante la segunda mitad del siglo XX. Sin embargo, hacia el comienzo de los 2000's hay indicios crecientes de una nueva expansión, particularmente evidente en los grandes centros urbanos. El desigual acceso a la vivienda produce diferencias radicales entre hogares locatarios y locadores pero también entre hogares propietarios (no locadores) e inquilinos, al condicionar el flujo de ingresos corrientes del que pueden disfrutar. Análogamente al lugar que ha ocupado la relación con los medios de producción, la propiedad de la vivienda, en un contexto de polarización de los regímenes de tenencia, en tanto que medio de reproducción de los hogares, puede tener importantes consecuencias sobre la distribución de ventajas y desventajas estructurales.

En ese sentido, en el presente trabajo nos interesa pensar las transformaciones recientes en el régimen de tenencia de la vivienda a la luz de las reflexiones sobre la distribución del ingreso en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tomamos para ello la Encuesta Anual de Hogares (EAH) relevada por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Ciudad y los datos sobre alquileres de los diferentes barrios de la misma para los años que van del 2006 al 2017. A partir de la exploración del impacto del régimen de tenencia de la vivienda en la distribución del ingreso esperamos aportar, por un lado, a la reflexión sobre la estructura social urbana reciente y por el otro, a nuestra preocupación por la relación entre locadores y locatarios de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires .

Para lograr este objetivo hemos organizado el trabajo en tres apartados. En el primero, reseñaremos algunos aportes para pensar la estructura social y cómo se ha abordado (o no) la vivienda. En el segundo, caracterizamos brevemente algunas tendencias del mercado inmobiliario porteño y las alternativas para el acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. En el tercero, presentamos la noción de renta implícita de la vivienda, con la cual trabajaremos los datos provistos por la EAH. Finalmente concluimos con algunas reflexiones y posibles derivas del trabajo realizado.

## 1. Abordar la desigualdad

Los estudios empíricos sobre la estratificación social buscan dar cuenta del acceso diferencial de los sujetos a los bienes y los servicios y, en general, a las oportunidades, a partir de considerar distintos clivajes ordenadores de lo social y productores de la desigualdad. En este apartado nos interesa resumir algunos aportes para pensar ésta última e introducir nuestra propuesta en diálogo con ellos.

Los enfoques tradicionales se han concentrado en el mundo del trabajo y en la distribución de la riqueza. En el primer caso, la estratificación se explica según las diferentes inserciones en la esfera productiva: ser empleado, empleador o trabajador independiente y las diferentes categorías laborales. Este criterio conlleva un ordenamiento de los sujetos en clases (bajas, medias y altas) según la estimación social de las tareas que desempeñan, la complejidad “intelectual” –por oposición a manual- de sus actividades y la probabilidad de obtener mayores beneficios materiales a cambio. Habilita una caracterización relacional de lo social (Benza, 2016) pero presupone una centralidad del trabajo y las trayectorias tal como se dieron en un contexto dado, que encuentra dificultades a la hora de tratar las transformaciones recientes.

La distribución de la riqueza, considerada a partir de los ingresos monetarios, se justifica por encontrarnos en una sociedad mercantilizada donde la mayor parte de los bienes y servicios dependen del poder adquisitivo<sup>1</sup>. Pero, por un lado, en Argentina los precios al consumidor y las remuneraciones han sido profundamente afectados por las sucesivas devaluaciones posteriores a la salida de la convertibilidad en 2002 y por la inflación, a partir de 2007. Y, por el otro, sólo considera los ingresos corrientes, mientras que “La capacidad adquisitiva de los individuos y los hogares (...) [depende] también de su capacidad de endeudarse” (Benza, 2016: 131)

La relación entre estos dos abordajes, categoría laboral e ingresos, también se ha complejizado en el último tiempo. Entre las críticas al mejoramiento del empleo a la salida de la convertibilidad citadas por Kessler (2014), se cuestiona que el aumento de las calificaciones de los trabajadores haya traído consigo una mejora en las características de los puestos por ellos ocupados. Cruces y Gasparini (2009a y b) ya habían advertido que los retornos de la educación en la remuneración del trabajo entre 1974 y 2006 en Argentina no

---

1 En términos metodológicos, una dificultad de este tipo de abordaje es la obtención de fuentes confiables: las encuestas de hogares, típicamente utilizadas, no suelen captar los extremos y dependen del testimonio de los encuestados. En relación al primer punto, en nuestro país no existen desgraciadamente otros registros –como los tributarios- para acceder a esa información. En cuanto al segundo, se puede corregir parcialmente a partir de la información censal, pero la misma tiene una periodicidad demasiado espaciada como para captar transformaciones recientes.

siempre tuvieron un efecto significativamente desigualador, sino que dependió de la concomitancia de otros factores sociales, políticos y económicos. Esto también reaparece en las observaciones de los procesos de movilidad o cierre social que cuestionan las categorías de análisis tradicionales -“movilidad estructural”, “movilidad por reemplazo”, “permanencia”-, poniendo de manifiesto, por un lado, la difusión de las fronteras entre “escalafones” socio-laborales (por lo menos en ciertas zonas de la estratificación), y por el otro, la asimetría entre la experiencia de los sujetos y la lectura de los expertos (Kessler y Espinoza, 2003).

Parte de estos cuestionamientos han motivado la crítica misma del sentido de los estudios de la estructura social, aduciendo que la heterogeneidad de las sociedades contemporáneas dificulta el establecimiento de generalizaciones sociológicas (Heredia, 2013). Frente a ello, el análisis de otras características de los sujetos, ya sean individuos u hogares, que también condicionan mediatamente su acceso a bienes y servicios, puede iluminar el desplazamiento de los clivajes desigualadores, sin perder el potencial relacional y crítico. En este marco nos interesa indagar por las diferencias en el acceso a la vivienda como producto y productor de inequidades.

#### *El régimen de tenencia de la vivienda como aproximación alternativa a la desigualdad*

Karin Kurz y Hans-Peter Blossfeld (2004) analizan la relación entre la propiedad, la vivienda y la desigualdad en perspectiva comparada y longitudinal para Europa. Ellos indican que la vivienda suele ser el principal activo de los hogares y que es significativo por dos cuestiones: por tener una lógica de valorización independiente de la inserción laboral de los individuos que la posean y por ser un bien heredable. En este sentido, para un hogar, poseer una vivienda<sup>2</sup> significa poder reservar valor –y en los últimos años, incrementarlo<sup>3</sup>- y, simultáneamente, no tener que deducir un alquiler de sus ingresos. Estas dos dimensiones del patrimonio familiar afectan profundamente la distribución de la riqueza, intra e intergeneracionalmente.

Para el caso argentino, la mayor parte de los trabajos en torno a patrimonio familiares se concentra en zonas rurales (pampa húmeda, provincia de Tucumán) y clases altas. Sin

---

2 Obviamente se hace referencia a la posesión “completa” de una vivienda, es decir, aquella no adquirida a través de un crédito. Esta modalidad es mucho menos significativa para nuestro país (0,33% del PBI en 2015) que para el resto de la región (promedio latinoamericano de 8,04%) (fuente: “Housing finance information network” en base a datos de bancos centrales).

3 El índice de precios *globales* inmobiliarios [Global House Price Index] del Fondo Monetario Internacional registra un crecimiento de más del 150% entre 2000 y 2016, recuperando en el último año del relevamiento los niveles previos a la crisis de 2008. (Ahir y Loungani, 2016)

embargo, el estudio sobre “nuevos pobres” de Kessler y Di Virgiglio (2010) presenta algunos indicios de la relevancia de la tenencia de la vivienda en las estrategias para el mantenimiento del estatus y la adaptación de los hogares de clase media urbana en el proceso de empobrecimiento. A diferencia de los ingresos y el nivel de actividad que dependieron del sector y la modalidad de inserción laboral de los sujetos y la capacidad de movilizar y generar nuevo capital social, la “vivienda propia” permaneció como reservorio de valor y estabilidad e incluso en algunos casos fue explotada rentísticamente.

Esta situación contrasta particularmente con las clase medias y bajas no propietarias porque el periodo coincide con dos acontecimientos en el mercado inmobiliario que profundizan las consecuencias del empobrecimiento para los hogares inquilinos y su vulnerabilidad residencial: la desregulación del mercado alquileres (Oszlak, 2017) llevada a cabo en la segunda mitad de los '70 -que redonda un aumento acelerado de precios y desalojos- y la dolarización del mercado de compra-venta de inmuebles (Gaggero y Nemiña, 2017).

Actualmente, algunos documentos de trabajo de diferentes organizaciones (Blanco, Fretes Cibils y Muñoz, 2014 [para el Banco Interamericano de Desarrollo]; Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires [CESBA], 2015; Benitez, 2016 [para la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia]; Lorences, 2015 [para la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires]) dan cuenta de la dificultad del acceso a la vivienda, a pesar de la recomposición salarial, y de la precariedad en la que se encuentran los inquilinos. En el próximo apartado ahondaremos en el análisis de la información disponible.

## 2. Alternativas habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires

El acceso a la vivienda en la Argentina ha estado típicamente asociado a la adquisición de la vivienda a través de lógicas mercantiles<sup>4</sup>, antes que a otras modalidades habitacionales, e incluso se menciona una “cultura de la propiedad” (Blanco et al., 2014). El Estado, en sus diferentes niveles, por su parte, ha contribuido a su difusión extendiendo esa orientación en la política pública, ya sea construyendo, subsidiando o promoviendo el financiamiento de la producción de vivienda nueva particular y desestimando otras opciones (como pueden ser alquiler social o cooperativo) (Herzer y Di Virgilio, 2011; Baer, 2012). Esto se ha expresado

---

4 Cosacov (2012) menciona las implicancias diferenciales entre los *status residenciales* de propietarios y no propietarios en nuestro país así como algunos de los imaginarios asociados a uno y a otro. Felice (2017), por su parte, analiza cómo jóvenes de clase media ante la imposibilidad de compra, resignifican el alquiler como modalidad de acceso a la vivienda en pos de su autonomía, en oposición a las representaciones de sus padres en torno a la propiedad.

en la creciente proporción de hogares propietarios en todo el país, que se registró entre 1947 y 2001, pasando de representar el 37,3% al 74,9% respectivamente (Blanco et al., 2014).

Sin embargo, el último tramo del siglo XX vio aumentar su fragmentación espacial y su heterogeneidad en lo que refiere a su calidad, el acceso a la infraestructura pública, el tamaño y las comodidades disponibles, etc. acompañando y contribuyendo al proceso de complejización social concomitante a ese periodo (Ballent, 2010). A pesar de una dinámica de producción y usufructo que hace a la vivienda menos susceptible a los avatares económicos, las reformas sociales y económicas introducidas a partir de los '70, comenzaron ya en los '90 a mostrar algunas de sus consecuencias. Parte de este proceso de deterioro acompaña el empobrecimiento de las clases medias y la retirada del Estado, que ya no pueden mantener la infraestructura de sus propiedades o incluso cesan de pagar las deudas vinculadas a su adquisición (Kessler y Di Virgilio, 2008).

Según los datos censales del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), desde 1991 la proporción de hogares inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires ha ido en aumento, rompiendo la tendencia decreciente que se registra a partir de 1960 (Gazzoli, 2006). Entre 1991 y 2001 se observa una variación positiva para estos dos regímenes, afín con una baja de la proporción de “propietarios de la vivienda solamente”, dando cuenta, sobre todo, de la política de regularización de dominio de la década de los '90. Sin embargo, es entre 2001 y 2010 donde la reducción relativa y absoluta de los hogares propietarios es principalmente explicada por el acrecentamiento de los inquilinos y nuevamente de propietarios de la vivienda solamente (Tabla 1).

Si bien este aumento de los inquilinos se registra para todo el país y está vinculado con otros dos fenómenos inmediatos: la valorización del suelo y los inmuebles y el encarecimiento de los alquileres, se evidencia con mayor intensidad en la Ciudad de Buenos Aires

**Tabla 1.** Hogares según régimen de tenencia de la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2001 - 2010

Régimen de tenencia	2001		2010		Variación	
	Casos	%	Casos	%	Absoluta	Relativa
Propietario de la vivienda y terreno	692.210	67,58%	648.958	56,42%	-43.252	-6,24%
Inquilino	227.545	22,22%	343.443	29,86%	115.898	50,93%
Propietario sólo de la vivienda	14.051	1,37%	697.85	6,07%	55.734	396,65%
Ocupante por préstamo	45192	4,41%	44.513	3,87%	-679	-1,5%
Ocupante por trabajo	25.228	2,46%	23.793	2,07%	-1.435	-5,68%
Otra situación	20.005	1,95%	19.642	1,71%	-363	-1,81%
Total	1.024.231	100%	1.150.134	100%	125.903	12,29%

---

Elaboración propia a partir de datos censales del INDEC. Procesado con Redatam+SP, CEPAL/CELADE

Por una parte, esta reducción de hogares propietarios ha sido concomitante con los aumentos registrados en los precios de compra-venta del mercado de suelo y vivienda. Los hogares propietarios porteños aumentaron el valor de su patrimonio (en dólares) en promedio a más del 14% anual promedio entre 2006 y 2017<sup>5</sup> (acumulando un 145% durante los 11 años considerados). En ese periodo, debe sumarse la devaluación sufrida por el peso argentino, nuevamente en promedio, de un 18% anual (y un 478% acumulado)<sup>6</sup>. Tenemos elementos para creer que ha ocurrido un aumento extensivo e intensivo en la concentración de la riqueza: un grupo cada vez más reducido posee un bien cada vez más valioso. A su vez, parte de estos propietarios probablemente posee más de una vivienda, por la cual perciben rentas. De acuerdo con actores del sector entrevistados por los investigadores a cargo del informe del Banco Interamericano de Desarrollo, “la gran mayoría de los arrendadores argentinos (...) son pequeños y medianos rentistas sin estructura empresarial formal y que tienen en promedio de una hasta ocho propiedades.” (Blanco et al, 2014: 102)<sup>7</sup>.

Por la otra, este aumento de los inquilinos y el encarecimiento de las viviendas, ha sido acompañado por un aumento en los precios de los alquileres porteños: la variación anual promedio registrada en los alquileres de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes entre 2006 y 2017 es de 19%, muy por encima de la inflación promedio en ese periodo (según el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires), y acumuló en esos años un 536%. En el caso de los contratos formales suele pautarse un aumento anual o semestral para contratos bianuales, a pesar de la prohibición vigente de indexación de los precios en los contratos entre particulares y aunque los aumentos salariales no acompañen necesariamente esta pauta. Es por eso, que proponemos que el alquiler tiene una incidencia creciente en la distribución del ingreso tanto por el aumento de los hogares involucrados como por su lugar en los gastos de éstos. O lo que es su contracara: por la reducción de los propietarios y el aumento del valor de su patrimonio.

A su vez, el aumento de la presión sobre el mercado formal ha llevado a la expansión y proliferación de segmentos más o menos informales. Esto se expresa no tanto en los precios, que de acuerdo con trabajos exploratorios en el mercado informal no diferirían tanto (CESBA,

---

5 En base a la evolución del precio del m<sup>2</sup> en dólares para departamentos de 2 y 3 ambientes nuevos y usados, relevados por la Dirección de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

6 De acuerdo con datos del Banco Central de la República Argentina.

7 Desgraciadamente no hay datos sobre la posesión de viviendas para alquiler de los individuos u hogares: en el mismo trabajo de Blanco et al. se estima que “la tasa de evasión de impuestos en el mercado de alquiler es muy alta”, dado que muchos alquileres que se atienen a la normativa vigente, “no suelen registrar su documentación en la autoridad impositiva” (2014:105).

2015), como en los requisitos y condiciones de acceso y en la calidad de la vivienda ofertada y la vulnerabilidad habitacional. Entre las alternativas informales, se destacan el alquiler de piezas en inquilinatos, hoteles familiares y pensiones y el mercado de alquiler de vivienda y piezas en las villas de emergencia (Cravino, 2008).

Finalmente, al acceso a la vivienda a través del crédito, luego de una fuerte depresión a la salida de la convertibilidad, tuvo dos grandes hitos vinculados a la política pública: el Programa de Crédito Argentino (ProCreAr) en 2012 y los créditos en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) en 2016. Si bien fueron significativos en relación al monto de créditos totales otorgados y consiguieron flexibilizar las condiciones excluyentes que presentaban los créditos regulares<sup>8</sup>, por diferentes motivos perdieron potencia al cabo de los primeros años de implementación y no consiguieron morigerar la demanda habitacional existente (Tessmer, G., Jara Musuruana, L. y Almeida Gentile, P, 2018).

En el siguiente apartado tomaremos la noción de “renta implícita de la vivienda” para ahondar en el impacto de la tenencia en los ingresos de los hogares.

### 3. Observaciones sobre la evolución de los ingresos y la tenencia de la vivienda

Si, como decíamos arriba, la vivienda suele ser el principal activo de las familias y en los últimos años se registra simultáneamente un aumento de la inquilinización en los mayores centros urbanos del país y una apreciación superlativa de los inmuebles, poniendo de manifiesto su centralidad para los análisis de la desigualdad. Para esto, algunos autores han recurrido a la noción de renta implícita de la vivienda.

La renta implícita de la vivienda hace referencia al ahorro del alquiler por parte de las familias propietarias, es decir, al *rendimiento en forma de consumo* que representa la tenencia de ese activo. Deben realizarse dos observaciones complementarias: por un lado, para esos hogares implica un “costo de oportunidad”, ya que el bien no está siendo alquilado a terceros ni el capital invertido de otra manera; y por el otro, el inmueble posee una lógica de apreciación propia relativamente independiente del mercado de alquileres (Romanchuck, 2012). Esta última está, a su vez, condicionada indirectamente por la acción u omisión estatal en la dotación de infraestructura urbana (Reese, 2006) y la dinámica de localización de la inversión privada que produce y desplaza las zonas de mayor valorización.

En nuestro país, diferentes organismos públicos incorporan la vivienda y los gastos asociados en el cálculo de las “Canastas Básicas Totales”. Sin embargo, esta opción difiere de

---

<sup>8</sup>Para un análisis comparativo de las líneas de crédito existentes en la Ciudad de Buenos Aires a 2015 y los esfuerzos requeridos por los hogares para acceder a la vivienda propia a través de esta modalidad, ver CESBA (2015).

la renta implícita porque en lugar de imputarle el monto no expendido en alquileres a los hogares propietarios, lo incorpora al gasto de los hogares inquilinos. Este el caso del “Hogar nº 5” y “5 bis” definidos por la Dirección de estadísticas y censos de la Ciudad de Buenos Aires.

Más allá de estas consideraciones, pocos esfuerzos han sido destinados en nuestro país para calcular el impacto de la renta implícita en los ingresos familiares. Se destacan como excepciones los trabajos de Gasparini y Sosa (2004) y el de Romanchuck (2012) que, tomando la Encuesta Nacional de gasto de los Hogares (realizada por el INDEC), estiman la renta hedónica<sup>9</sup> de la vivienda. A partir de una regresión lógica para estimar la participación de diferentes atributos de las viviendas en la composición del precio, ambos trabajos imputan el valor de la renta mensual que deberían pagar los propietarios según las características de sus viviendas y comparan la desigualdad entre hogares con y sin consideración de la renta implícita de la vivienda. Los primeros lo realizan con la serie de 1996/1997 y el segundo con la de 2004/2005. La principal conclusión a la que se arriba en la lectura de ambos trabajos es que, el efecto igualador de la tenencia de la vivienda cambió de signo entre ambos periodos: mientras en la serie de los '90 contenía la pobreza en los quintiles más bajos y matizaba las distancias entre el primer y el último quintil, ya en los 2000, profundiza la desigualdad. Presumiblemente, la tendencia haya continuado en ese sentido debido a la contracción de la propiedad y la expansión del alquiler como modalidad de acceso a la vivienda y de su encarecimiento.

El cálculo de la renta hedónica sólo puede realizarse a partir del conocimiento de una cantidad significativa de detalles de la vivienda, tanto de la población inquilina –que se toma de referencia- como de la población propietaria, sobre la cual se pretende proyectarla. Por eso, se precisa de información como la provista por la ENGHo, pero ésta posee una periodicidad de entre 6 y 10 años y no distingue entre la Ciudad de Buenos Aires y los 24 partidos que forman la zona conurbada. Es importante destacar que ninguno de los dos trabajos citados incorpora la localización entre los factores explicativos en la variación del precio.

En el presente trabajo proponemos otra forma de abordar la imputación de la renta implícita: sumándole a los ingresos totales de los hogares propietarios relevados por la EAH<sup>10</sup> de la Ciudad de Buenos Aires, el precio de alquiler de departamentos de 1, 2 y 3 ambientes

---

9 Este procedimiento consiste en conceptualizar un bien durable como una sumatoria de servicios, para luego descomponerlo en cada uno de ellos y medir a través de una regresión lógica su incidencia en el precio final. Una vez caracterizada la composición del precio según los atributos seleccionados se le aplica a otros bienes de igual naturaleza y de acuerdo a la proporción en la que presentan esos atributos.

10 Preferimos la EAH a la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC) dada su mayor cobertura de viviendas y discriminación por comunas para la Ciudad de Buenos Aires.



promediados por comuna y por trimestre entre 2006 y 2017<sup>1112</sup>. Buscamos compensar la simpleza del cálculo de imputación –mucho menos precisa que la estimación de la renta hedónica- con la sensibilidad de la localización de las viviendas y una perspectiva comparada diacrónicamente.

### *Resultados preliminares*

En esta sección presentamos los primeros resultados y análisis de la imputación de la renta implícita a los hogares propietarios y sus consecuencias sobre la distribución de los ingresos, abordando del relevamiento de la EAH entre 2006 y 2017 a partir del régimen de tenencia.

En primer lugar, llama la atención la continuidad de las tendencias previamente registradas: el decremento de propietarios y el aumento de la cantidad de inquilinos y otros regímenes, de modo irregular pero sostenido (ver Tabla 2). En el año 2008 hay un pico en la caída del porcentaje de propietarios -y un importante aumento de inquilinos-, que tiene una reversión parcial al año siguiente<sup>13</sup>, para luego volver a caer a un ritmo más lento, llegando a su menor nivel en 2015. La incipiente recuperación en 2016 y 2017 puede asociarse a las nuevas líneas de créditos hipotecarios tanto patrocinadas por el gobierno como por entidades privadas<sup>14</sup>. Sin embargo, el saldo entre los años considerados, arroja un crecimiento de casi el

11 Tomamos este periodo principalmente porque es para el cual disponemos los precios de compra-venta y alquiler de los inmuebles. Empero, resulta interesante por otro motivo adicional: retoma la pregunta por la renta implícita aproximadamente donde el trabajo de Romanchuck la deja (luego de la ENGHo 2003/04).

12 Para los años 2006 a 2009 se utilizó el relevamiento de la Dirección de Estadísticas de la Ciudad de Buenos Aires, que consiste en el precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes usados y a estrenar (en base a 50 m2) por barrio, sintetizándolos en sus comunas (ya que es este criterio el que utiliza la EAH y permitía cruzar ambas bases). A partir de esto, se elaboró el precio promedio por comuna para cada año (con la información mensual disponible, que no era homogénea por barrio). Para los barrios en los que había valores nulos, es decir no presentaban valores ningún mes del año, se les asignó el promedio de la ciudad. Con el precio promedio por comuna por año, se calculó el precio para departamentos de 1, 2 y 3 ambientes, siendo 30m2, 43m2 y 70m2 respectivamente. Se tomaron estas medidas como referencia para que los datos fueran comparables con las bases que provee el mismo organismo para los meses que van de marzo de 2010 a mayo de 2018; ahora sí discriminadas por barrio y por ambientes. Con estas últimas se trabajó de manera similar: se sintetizó el precio por barrio y por mes en comunas y se le asignó a los hogares propietarios según la cantidad de ambientes. Para los años 2006 a 2011, los ambientes son también imputados, dado que la base usuaria de la EAH no disponía de ese dato (a pesar de sí ser relevado). La imputación se realizó a partir de la cantidad de miembros y de si el hogar presentaba o no hacinamiento. Desde el año 2012 se utiliza el dato de la cantidad de ambientes de uso exclusivo del hogar, saturando en 3.

La base usuaria disponible para el año 2007 agrupa las 15 comunas de la ciudad en 5 zonas, de diferente composición y peso en la muestra; en este caso promediamos el precio del alquiler de las comunas de cada zona y se lo imputamos a los hogares propietarios del modo consignado arriba.

13 Puede hipotetizarse este repunte entre los propietarios en 2009 como una de los destinos de la fuga de dólares que tiene lugar durante 2008 (Gaggero, Gaggero y Rúa, 2015), considerando que el mercado se encuentra dolarizado.

14 A diferencia del ProCreAr de la gestión kirchnerista que estuvo principalmente orientado a la construcción de vivienda nueva (inversión costosa en la CABA), los nuevos créditos posibilitan la compra de vivienda ya construida. Desgraciadamente la EAH no indaga sobre pagos adeudados por la propiedad, así que no podemos discriminar entre propietarios “endeudados” y propietarios sin deudas.

30% de los hogares inquilinos (que representan en 2017 el 36% de la muestra, alcanzando el 52% de la misma si se los considera junto con otras modalidades de tenencia) y una reducción en torno del 15% de los hogares propietarios (ubicándose en el 48% del total de hogares consultados hacia el final del periodo).

**Tabla 2** - Distribución de los hogares según régimen de tenencia, Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Inquilinos	28%	28%	36%	31%	33%	33%	34%	36%	35%	37%	39%	36%
Otros	16%	18%	15%	14%	15%	16%	16%	14%	18%	19%	17%	16%
Propietarios	56%	55%	49%	55%	51%	51%	50%	50%	47%	44%	45%	48%

Elaboración propia en base a datos de la EAH (Dirección de Estadísticas de

En segundo lugar, podemos observar en la Tabla 3 que los hogares propietarios declaran ingresos, en promedio, un 30% superior a los inquilinos y un 70% a otras modalidades de tenencia. Sin embargo, las tres categorías presentan cierta dispersión a lo largo de la estructura social: el Gráfico 1 registra cómo el aumento de los inquilinos ha sido relativamente homogéneo en todos los quintiles e incluso, a partir de 2010, las diferencias entre los tres quintiles centrales y los de los extremos, han tendido a diluirse. “Otros” regímenes de tenencia, por su parte, han propendido a concentrarse en los últimos quintiles. La discrepancia entre la lectura de los promedios y los quintiles, se matizan a la luz de la mediana (Tabla 4) para cada uno de estos grupos, menos sensible a los valores extremos. En este caso, las diferencias son entorno del 20% entre hogares propietarios e inquilinos y cercanas al 60% en relación de los primeros con los “otros”. Lo interesante en estas relaciones es la constancia a pesar del proceso expansivo del alquiler. Probablemente es la mayor presencia de inquilinos en los estratos más ricos lo que ha contenido la ralentización del promedio general en relación al promedio de los propietarios.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total	2.186	2.603	3.153	3.801	4.608	6.388	7.481	9.670	13.271	17.590	23.150	32.414
Propietarios	2.514	3.009	3.693	4.357	5.392	7.546	8.645	11.245	15.304	21.166	27.652	38.135
Inquilinos	1.956	2.389	2.760	3.362	4.159	5.520	6.726	8.609	12.371	16.061	20.800	29.416
Otros	1.464	1.675	2.335	2.563	2.999	4.453	5.469	6.692	9.654	12.349	16.375	21.717
Total (renta imputada)	2.796	3.215	3.808	4.555	5.336	7.253	8.997	11.519	15.509	20.374	27.205	37.520

Propietarios (renta imputada)	3.611	4.132	5.030	5.739	6.824	9.239	11.691	14.933	20.036	27.523	36.675	48.703
-------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

**Tabla 3** - Mediana de ingresos declarados e imputados de los hogares según régimen de tenencia, Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017 (expresado en pesos corrientes).

**Tabla 4** - Mediana de ingresos declarados e imputados de los hogares según régimen de tenencia, Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017 (expresado en pesos corrientes).

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total	1.600	1.990	2.300	2.780	3.400	4.700	5.800	7.400	10.000	13.700	17.100	24.300
Propietarios	1.900	2.200	2.800	3.070	4.000	5.500	6.600	8.500	11.500	16.200	20.000	28.000
Inquilinos	1.600	1.900	2.100	2.620	3.355	4.500	5.400	7.000	10.000	13.000	16.000	23.800
Otros	1.050	1.300	1.900	2.038	2.330	3.500	4.592	5.600	8.000	10.000	13.161	17.000
Total (renta imputada)	2.144	2.500	2.873	3.368	4.000	5.400	7.052	9.200	12.384	16.000	21.167	29.366
Propietarios (renta imputada)	2.968	3.458	4.106	4.578	5.307	7.211	9.552	12.100	16.087	22.709	29.657	38.282

Finalmente, nos gustaría hacer algunas apreciaciones sobre la incorporación de la renta implícita a estos cálculos. En las últimas dos filas de las Tablas 3 y 4 hemos agregado los valores correspondientes al total y a los ingresos de los hogares propietarios si éstos computaran rendimientos en forma de consumo por la vivienda que habitan. Como puede verse en ambos casos, los ingresos de los hogares propietarios aumentan en promedio, durante casi todo el período, por encima del 50% y la mediana se desplaza, en este caso, un 44%, amplificando la presencia diferencial de los propietarios en los primeros quintiles. Considerando esta corrección, los ingresos promedio de los hogares propietarios supera a los de los inquilinos en más del 70% y a los que acceden a la vivienda bajo otras modalidades, en torno al 124%.

En cuanto a la distribución por quintiles podemos observar en el Gráfico 2 que hay un desacoplamiento entre propietarios e inquilinos y “Otros” y hacia el interior de cada uno de estos tres grupos, marcando una fuerte polarización entre los quintiles extremos y revirtiendo la homogeneidad de los tres centrales que se podía observar en el Gráfico 1. Esta distribución se explica principalmente por la concentración de propietarios en el primer quintil (llegando casi a representar al 80% del mismo), disminuyendo su presencia progresivamente hasta el

último quintil, donde ahora se reducen al 10% del mismo (por oposición a los cálculos sin imputación donde su participación en ese quintil ronda el 40%).

De acuerdo a nuestro procesamiento de los datos, la renta imputable a los hogares propietarios del primer quintil (de acuerdo a ingresos declarado) representa, en promedio, un 29% de los ingresos declarados por esos hogares y entre los hogares propietarios del quinto quintil, la proporción asciende al 178%. El régimen de tenencia abre una brecha tácita entre hogares que aparentemente perciben los mismos ingresos: “[...] la posición social no se traduce necesariamente en formas estandarizadas de ocupación del territorio ni en condiciones uniformes de acceso al hábitat y a los servicios urbanos.” (Kessler y Di Virgilio, 2008:44).

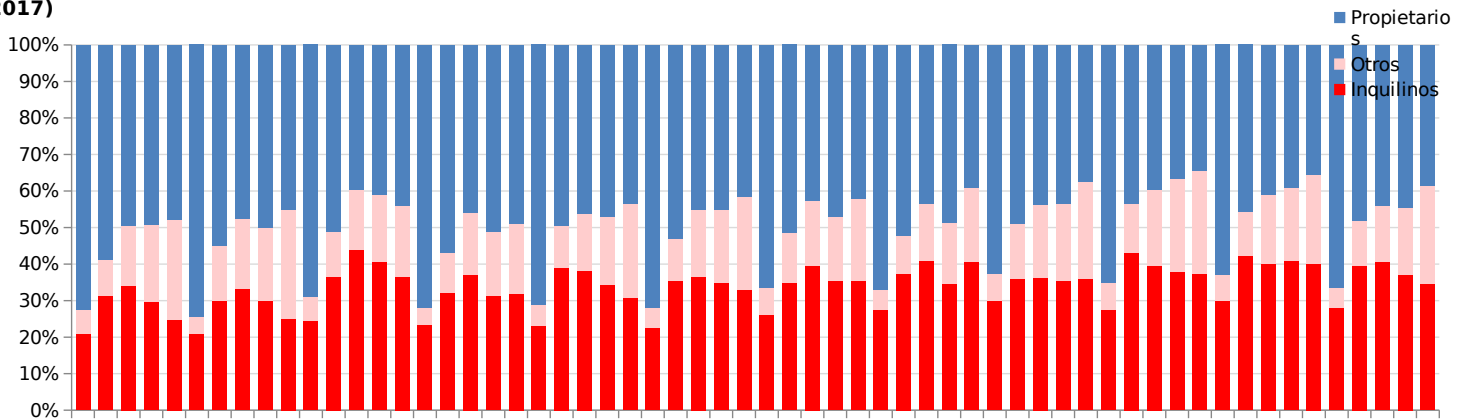
Por último y en la misma línea, si bien la contracción de los hogares propietarios, especialmente hasta 2016, se produce en todos los quintiles, ya en el Gráfico 1 se podía apreciar que son claramente el cuarto y el quinto los más afectados. Esto tiene, como se observa en el Gráfico 2, importantes consecuencias a nivel distributivo, que se corresponden con la profundización de la tendencia descrita por Romanchuck (2012). La reducción de los hogares propietarios en los últimos quintiles impacta sobre la distribución general del ingreso dado que los gastos en alquiler (y los ingresos imputables por propiedad de la vivienda) representan una porción mucho mayor de los ingresos de los hogares en ese segmento de la población. Es importante destacar que los hogares bajo otros regímenes de tenencia<sup>15</sup> son claramente desplazados hacia los últimos quintiles, reforzando lo que ya era captado por el gráfico previo.

---

15 En relación a estos hogares vale decir que definimos no imputarle la renta de su vivienda, a pesar de ser modalidades en las que generalmente no pagan algún tipo de derecho de uso, es decir, que se podría considerar también obtienen beneficios en forma de consumo. Sin embargo, consideramos que la propiedad de derecho (no de hecho, ni la ocupación) reditúa otros beneficios que serían opacados si hubiésemos optado por la imputación de la renta. Además, dada la categorización de esta variable, no siempre se releva o se tabula de modo desagregado a “Propietario de la vivienda solamente-ocupante en relación de dependencia o por trabajo-préstamo, cesión o permiso gratuito-ocupante de hecho-etc”.

Cálculos propios  
en base a datos

**Gráfico 1 - Distribución de los hogares porteños en quintiles según ingresos declarados y régimen de tenencia de la vivienda (2006-2017)**



Cálculos propios en base a datos de la Encuesta Anual de Hogares (Dirección de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires).

## Conclusiones

Con el presente trabajo hemos intentado plantear algunas preguntas y ensayar algunos ejercicios para su resolución. Comenzamos con la revisión de la literatura de la materia en torno a la estratificación social, reflexionando sobre la distribución desigual de la propiedad residencial como alternativa a otras vinculadas al mundo del trabajo. La vivienda como cuestión teórica y unidad estadística, permite conectar con una serie de problemáticas científicas y sociales que ha sido poco estudiada para nuestro país: su relación con los flujos económicos presentes, pasados y futuros de los hogares, su centralidad en las dinámicas de reconfiguraciones familiares y de género o la producción de imaginarios de movilidad social, son sólo algunas de las posibilidades que nos abre como objeto de estudio.

En el segundo apartado, continuamos caracterizando sucintamente el acceso a la vivienda en la historia reciente de nuestro país y su relación con las cambiantes coyunturas económicas. Hicimos hincapié en las transformaciones que en los últimos veinte años se han hecho patentes en el patrón del régimen de tenencia. Mencionamos el proceso de contracción de la propiedad privada de la vivienda ya registrada en el censo 2001 y la expansión del inquilinado. Asimismo, reseñamos algunos aspectos relevantes de las principales tendencias del mercado inmobiliario, en especial, el aumento sostenido de precios de las viviendas y alquileres y la baja incidencia del crédito hipotecario.

Finalmente abordamos la renta implícita en la producción de desigualdades sociales. La vivienda, en tanto modalidad del capital económico de los hogares, juega un rol no menor en el acceso y sobre todo, en la persistencia y ascenso a posiciones privilegiadas (Cosacov, 2012). Este patrimonio de los hogares, genera una renta significativa para los propietarios que no deben dispensar parte sus ingresos en garantizarlo y pueden aumentar su gasto/ahorro e incluso ese mismo patrimonio en el mediano o largo plazo.

Antes de imputar la renta implícita ya observamos que a pesar de la distribución aparentemente homogénea de los diferentes regímenes de tenencia, los hogares propietarios tendían a tener más ingresos mensuales que los inquilinos y a ubicarse en los estratos medios. Luego de imputarla, registramos que la participación en los quintiles adoptaba una estructura claramente desigual y que medias y medianas entre propietarios y el resto de las categorías aumentaban sustantivamente sus diferencias.

La concentración de la propiedad inmobiliaria, en las actuales condiciones regulatorias del mercado inmobiliario de compra-venta y de alquileres, así como la baja

tributación de las transacciones y la desigual distribución del equipamiento urbano implican una fuerte transferencia de recursos de los hogares no propietarios hacia los propietarios vía captación de recursos públicos y valorización de las propiedades. La disputa actual por la regulación del mercado de alquileres<sup>16</sup> –que tiene larga data en nuestro país (Gazzoli, 2006)- da cuenta de su centralidad en la apropiación de la renta urbana.

A partir de estos resultados preliminares, creemos que el aumento reciente de la inquilinización de los hogares en la Ciudad de Buenos Aires es fundamental para pensar procesos contemporáneos de fragmentación de clases medias y bajas, así como la expansión de otros aspectos de la precariedad a la que son sometidos los grupos más vulnerados.

### Referencias bibliográficas

- AHIR, H. y LOUNGANI, P. (2016), “Precios mundiales de la vivienda: ¿Hay que volver a preocuparse?” *Diálogos a Fondo. El blog del FMI sobre temas económicos de América Latina*. Recuperado de <https://blog-dialogoafondo.imf.org/?p=6938>
- BAER, L. (2012), “Mercado de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana” en *Revista Iberoamericana de Urbanismo* núm. 8 pp. 43-58
- BALLENT, A. (2010), “Los nuevos mosaicos: políticas de vivienda y cultura del habitar”, en TORRADO, S. (dir.) *El costo social del ajuste (Argentina 1976-2002)*, Tomo II. Buenos Aires, Edhasa.
- BENITEZ, J. (2016), *Buscar un techo. La problemática de los inquilinos y los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es nuestra la ciudad*, núm 2. Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia.
- BENZA, G. (2016), “La estructura de clases argentina durante la década 2003-2013”, en KESSLER, G. (comp) (2016), *La Sociedad Argentina hoy. Radiografía de una nueva estructura*. Buenos Aires. Siglo XXI-Osde
- BLANCO, A., FRETES CIBILS, V., y MUÑOZ, A (eds.) (2014); *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Washington. Banco Interamericano de Desarrollo.
- CESBA (2015), *La ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA*. Buenos Aires. Comisión de Vivienda, CESBA.

---

16 Algunas impresiones del conflicto y la disputa legislativa pueden encontrarse en:

<https://www.lanacion.com.ar/2182700-destructivo-cambio-legal-en-alquileres>

<https://www.pagina12.com.ar/149201-la-hora-de-los-inquilinos>

[https://www.clarin.com/economia/economia/inmobiliarias-amenazan-llegar-corte-suprema-aprueba-ley-alquileres\\_0\\_3SPNbsThS.html](https://www.clarin.com/economia/economia/inmobiliarias-amenazan-llegar-corte-suprema-aprueba-ley-alquileres_0_3SPNbsThS.html)

- COSACOV, N. (2012). “Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía” en Informe de Hábitat y Vivienda. Buenos Aires. Laboratorio de Políticas Públicas
- CRAVINO, M.C. (2008) “Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires” en *Territorios*, núm. 18-19, enero-diciembre, 2008, pp. 129-145
- CRUCES, G. y L. GASPARINI (2009a y b): “Desigualdad en Argentina. Una revisión de la evidencia empírica I y II”, *Desarrollo Económico*, vol. 48, núm. 192, pp. 395-437 y vol. 49, número. 193, pp. 3-29
- 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*, núm. 28 (May/Aug 2017), pp. 193-212
- GAGGERO, A. y NEMIÑA, P. (2016) “La vivienda como inversión: el origen de la dolarización del mercado inmobiliario durante la última dictadura cívico-militar.”, en LEVY, G. (coord.). *De militares y empresarios a políticos y ceos: reflexiones a 40 años del golpe*. Buenos Aires. Gorla.
- GAGGERO, A.; GAGGERO J. y RÚA, M. (2015): “Principales características e impactos macroeconómicos de la fuga de capitales en Argentina durante la última década”, en *Problemas Del Desarrollo*, Universidad Nacional Autónoma de México, Vol. 46, N° 119.
- GASPARINI y SOSA ESCUDERO (2004), “Implicit Rents from Own-Housing and Income Distribution: Econometric Estimates for Greater Buenos Aires” CEDLAS, Working Papers 0014, CEDLAS, Universidad Nacional de La Plata.
- GAZZOLI, R. (2006), “Submercado de viviendas en alquiler”, en *Medio ambiente y urbanización: gestión urbana. Enfoques e instrumentos*, Núm. 65:49–62 (noviembre), IIED-AL.
- HEREDIA, M. (2013), “Más allá de la heterogeneidad: los desafíos de analizar la estructura social en la Argentina contemporánea”, *Laboratorio*, nro. 25, año 14, otoño 2013, pp. 121-149.
- HERZER, H. y DI VIRGILIO, M. (2011), “Las necesidades habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires: cuántos, quiénes, cómo y por qué.” en *Realidad Económica* N° 262, agosto/septiembre de 2011.
- KESSLER, G. (2014), *Controversias sobre la desigualdad. Argentina, 2003-2013*, Buenos Aires. Fondo de Cultura Económica.
- ----- (2008), “La nueva pobreza urbana: Dinámica global, regional y argentina en las últimas dos décadas”, en *Revista de la CEPAL* num. 95, p. 31-50.



- KESSLER, G. y M. M., DI VIRGILIO (2010), “Impoverishment of the middle class in Argentina the “new poor” in Latin American”, en *LABORATORIUM*, 2 (3), p. 200-220.
- KESSLER, G. y V. ESPINOZA, (2003), “Movilidad social y trayectorias ocupacionales en Argentina: rupturas y algunas paradojas del caso Buenos Aires”, *Serie Políticas Sociales* (66), Santiago de Chile. CEPAL.
- KURZ, K y BLOSSFELD, H-P. (2004), *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford. Stanford University Press.
- LORENCES, A. (2015), La situación habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Documento de trabajo elaborado por la Dirección de Vivienda y Hábitat dependiente de la Subsecretaría de Derechos Sociales de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- OSZLAK, O. (2017), *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Eduntref. Buenos Aires.
- REESE, E. (2006), “La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina” en *Medio ambiente y urbanización: gestión urbana. Enfoques e instrumentos*, Núm. 65:03–21 (noviembre), IIED-AL.
- ROMANCHUCK, A. (2012), “El efecto de la renta implícita en la distribución del ingreso: Estudio basado en la ENGH 2004/2005”. Trabajo de Licenciatura en Economía. Universidad de San Andrés. Consultado en <http://repositorio.udes.edu.ar/jspui/handle/10908/2532>
- TESSMER, G., JARA MUSURUANA, L. y ALMEIDA GENTILE, P. (2018) “Créditos UVA.” Informe Especial n° 18 – mayo de 2018. Observatorio Económico Social.