

**ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN RENTA.
La oferta tipológica y su distribución geográfica en la ciudad de
Córdoba, Argentina.**

**Accessibility to rental housing.
The typological availability and its geographic distribution in Córdoba
city, Argentina.**

Natalí Peresini | Daniela Gargantini | María Cerrezuela

Centro Experimental de la Vivienda Económica
CONICET - Universidad Católica de Córdoba

natperesini@gmail.com | dmgargantini@gmail.com | mariacerrezuela@gmail.com

RESUMEN

El acceso a una vivienda digna representa hoy una de las mayores dificultades para la mayoría de los hogares argentinos. Las actuales condiciones provocan que la vivienda en alquiler constituya la única opción o estrategia habitacional para un gran porcentaje de la población. Esta modalidad presenta también serias restricciones, no sólo de carácter económico, ya que existe un desfase entre oferta y demanda de la vivienda en renta para determinados tipos de hogares. La ponencia presenta un análisis de las tipologías habitacionales ofertadas en la ciudad de Córdoba, Argentina durante el primer semestre de 2022. A partir de ello se busca dar cuenta del nivel de concentración-dispersión urbana de las distintas tipologías habitacionales. La consideración y estudio de este tipo de variables intentan generar aportes al diseño de políticas con el fin de mejorar el acceso a la vivienda en alquiler como alternativa concreta dentro de las políticas habitacionales.

Palabras clave: Vivienda en alquiler, accesibilidad, oferta tipológica, políticas públicas.

Bloque temático: análisis y proyecto territorial

ABSTRACT

Today, access to decent housing represents one of the greatest difficulties for most Argentinian households. Rental housing, under current conditions, is the only housing option or strategy for a large percentage of the population. This modality also presents serious restrictions, not only of an economic nature. There is a mismatch between availability and demand of rental housing for certain types of households. This paper presents an analysis of the housing typologies offered in the Córdoba city, Argentina during the first semester of 2022. From this, it seeks to account for the level of urban concentration-dispersion of the different housing typologies. The consideration and study of these variables is intended to generate contributions to the design of policies aimed at improving access to rental housing as a concrete alternative within housing policies.

Keywords: Rental housing, accessibility, typological supply, public policies.

Topic: analysis and territorial project

1.Introducción

La dificultad para acceder a una vivienda digna es una problemática que afecta a un porcentaje cada vez mayor de la población. En Argentina, al igual que sucede en la región, los grupos con mejor nivel económico han logrado acceder a la vivienda mediante estrategias mercantiles, ligadas a la compra-venta de propiedades, mientras que los sectores más desprotegidos se vuelcan a estrategias de supervivencia ligadas a la “informalidad”, la autoconstrucción o la asistencia gubernamental. En un proceso complejo e injusto, existe un grupo entrampado entre estas situaciones que no logra ser propietario pero que, por su pertenencia social, tampoco visualiza como opción la precariedad o la informalidad de su supervivencia. Para este grupo, la principal estrategia de acceso recae en la modalidad de vivienda en alquiler.

Particularmente a lo que refiere a la vivienda en renta, objeto de esta ponencia, sostenemos que ha sido históricamente percibida en la región como una estrategia temporal frente a lo que se considera como un objetivo ideal: alcanzar el acceso a una vivienda propia y permanente. Esta concepción colabora con la idea de que “el arrendamiento, concebido como resultante unívoco de dificultades de solvencia, es visto como una limitación: ser inquilino es sinónimo de precariedad y esta precariedad se debe superar” (Jaramillo e Ibáñez, 2002: 2). Por su parte, las políticas habitacionales han generado propuestas oscilando entre la producción de vivienda en propiedad y la regularización de la vivienda auto producida en situaciones de informalidad. Esta modalidad deja sin atención de la gestión pública la opción de vivienda en alquiler.

En Argentina, siguiendo información censal de acuerdo a INDEC, en 2010 las viviendas propias representaban el 72,1% del total del parque habitacional, mientras que en 2022 disminuyeron al 65,7%. En cuanto a los hogares inquilinos, representaban el 16,10% en 2010 para crecer en 2022 hasta el 21%. La provincia de Córdoba se ubica entre las jurisdicciones con mayor cantidad de hogares que alquilan su vivienda, con el 28% en esta condición. Siguiendo estos datos, también encontramos un menor porcentaje de población propietaria (59%) respecto al promedio del país (65,7%). En la ciudad de Córdoba el aumento poblacional intercensal entre 2010 y 2022 fue del 13%, mientras que el crecimiento del parque de viviendas ascendió al 30%. De acuerdo a los datos del Censo 2022, en la ciudad de Córdoba existen 613.263 viviendas y 553.470 hogares, es decir hay más viviendas que hogares, pero cada vez en menos manos propietarias.

Estos datos ponen de relieve un fenómeno que no ha sido suficientemente abordado en los estudios urbanos, el proceso de inquilinización de la población y las opciones disponibles para la vivienda en renta. Este proceso, que no es exclusivo de nuestro país, se ha producido simultáneamente al crecimiento y concentración de hogares propietarios en las principales ciudades latinoamericanas y del mundo desde hace por lo menos treinta años (Gassull y Ginestar, 2023; Rodríguez et al., 2015; Rolnik et al., 2021; Sobrino, 2021; Gargantini y Peresini, 2022).

La creciente mercantilización de los bienes y servicios asociados al hábitat han favorecido una creciente inaccesibilidad al suelo urbano, la vivienda y los servicios públicos, producto de una brecha cada vez más acentuada entre los precios de estos bienes y los ingresos de sectores medios y bajos. Los principales aglomerados urbanos en Argentina reflejan que ha habido un aumento sostenido y progresivo del precio del suelo, dificultad para la accesibilidad al crédito y a financiamientos acordes a las capacidades de ahorro de los hogares, sumado a un deterioro sostenido de los salarios, provocando una relación cada vez más desbalanceada entre los ingresos y los precios para la adquisición o construcción de una vivienda (Baer y Kauw, 2016; Rodríguez y Di Virgilio, 2013). Mientras tanto, la inversión en el sector inmobiliario ha crecido constantemente, motorizando la industria de la construcción, dado que resulta una estrategia de dinamización del empleo, así como de resguardo y capitalización de activos. Tal como en las principales ciudades del país, en la ciudad de Córdoba, los agentes ligados a la producción urbana-inmobiliaria han conseguido incentivos

de los gobiernos locales para alcanzar récords de metros cuadrados construidos, ampliando el parque habitacional, aprovechando condiciones regulatorias, productivas y del mercado financiero.

Frecuentemente se escucha reclamar a estos actores que una mayor producción inmobiliaria traerá aparejado un mayor acceso a la vivienda, contribuyendo a disminuir los índices de déficit habitacional. Lejos de alcanzar estos resultados, los datos censales reflejan que la mayor producción y oferta de unidades no consigue mayor acceso a la vivienda ni una disminución del déficit habitacional. Específicamente sobre el acceso a la vivienda en alquiler, los precios no han detenido su aumento a pesar de producirse cada año un mayor número de unidades, ya que ese valor se encuentra ligado a la rentabilidad que se pretende recuperar, asociado a los costos de producción, el valor del suelo y las expectativas de ganancia (Daher, 2013; DiGiovambattista y Rosanovich, 2020). La falta de información, la poca transparencia y el alto grado de influencia de los actores privados hacen de la investigación del mercado inmobiliario y del alquiler una tarea compleja. Estamos frente a un mercado inmobiliario imperfecto, desregulado y con expectativas principalmente especulativas.

En este contexto, si bien la vivienda en alquiler constituye hoy la única estrategia habitacional posible para un grueso porcentaje de la población, presenta también serias restricciones que no son sólo de carácter económico. El proceso de mercantilización urbano-inmobiliaria de las ciudades, junto al acompañamiento estatal mediante incentivos y una gestión urbana local de corte empresarialista ha generado que la oferta habitacional esté dominada bajo la lógica de la valorización financiera, la rentabilidad y la máxima captación de ganancia posible, alejando a la vivienda como un derecho constitucional y asumiéndolo como un bien de cambio en el que su accesibilidad se encuentra exclusivamente vinculado a las capacidades monetarias de los hogares. Producto de ello, las unidades de vivienda producidas se diferencian mínimamente por su localización urbano-barrial, sin considerar las diversas necesidades que, en términos de composición demográfica, requerimientos funcionales y de usos demandan los hogares. Teniendo en cuenta las transformaciones de las dinámicas demográficas y laborales contemporáneas podemos decir que, entre las dificultades vigentes para alquilar una vivienda, la accesibilidad habitacional no se restringe a la dimensión económica (asequibilidad) sino que abarca también la dimensión tipológica. Es decir, no estamos solo evidenciando una vulnerabilidad económica sino también socio-demográfica de acceso a unidades capaces de responder a las necesidades tipológicas y funcionales que las nuevas dinámicas socio-laborales demandan.

2. Estrategia metodológica

Frente al contexto expuesto, este trabajo presenta avances producidos tras investigaciones desarrolladas y en curso por parte de las autoras¹, en torno al análisis de las tipologías habitacionales ofertadas en la ciudad de Córdoba y su distribución geográfica. Los resultados expuestos se han generado a partir de un relevamiento por saturación de la oferta de vivienda en alquiler publicado en uno de los portales digitales más representativos de la Capital², durante el primer semestre de 2022. Este relevamiento, recogió el total de la oferta publicada en dicho medio local, diferenciando tipologías, ubicación y precios de las viviendas. Junto con ello, el análisis se complementa con fuentes secundarias del Censo 2022 en cuestión de datos especializados de población, hogares, vivienda y registros de NBI.

Con ello, el estudio busca dar cuenta del nivel de concentración-dispersión urbana de las distintas tipologías habitacionales al operativizar la geolocalización y caracterización de la oferta por tipología y zonas, como variable sensible de accesibilidad habitacional.

¹ Proyecto "La vivienda en alquiler en Córdoba capital: accesibilidad y trayectorias de hogares jóvenes y de hogares con jefatura femenina" (2023-2026) Financiación: UCC.

Proyecto PICTO-UCC "El acceso a la vivienda de alquiler en la ciudad de Córdoba: tipologías disponibles y trayectorias habitacionales de los hogares inquilinos" (2023-2025) Financiación: Agencia I+D+i/FONCYT y UCC.

² Portal Clasificados Inmuebles de La Voz del Interior- <https://clasificados.lavoz.com.ar/inmuebles>

Es preciso aclarar que el relevamiento se realizó en un contexto y bajo condiciones políticas, institucionales y económicas diferentes al actual. La oferta publicada estaba condicionada debido al rechazo de un grupo de propietarios e intermediarios (inmobiliarias) a las condiciones normativas establecidas en ese momento³, por lo que los resultados obtenidos resultan una imagen puntual de un proceso que se ha dinamizado velozmente en los últimos años.

Para la georreferenciación de la base de datos, se emplearon las siguientes herramientas y programas: RStudio y el lenguaje R, QGIS y Microsoft Excel. El proceso comenzó con el saneamiento y normalización del campo "dirección" en la base de datos. Posteriormente, tras completar esta fase de normalización, se ejecutó el proceso de georreferenciación. Como resultado, toda la información obtenida se representó como puntos geolocalizados en la ciudad, diferenciados de acuerdo a las características tipológicas ofrecidas.

3. Resultados alcanzados

El relevamiento alcanzó el total de 2786 unidades habitacionales en oferta para alquiler residencial en Córdoba capital durante el período de registro.

Siguiendo la división por jurisdicciones de CPC-Centros de Participación Comunal (ver Imagen 1), el área central reúne la mayor cantidad de unidades en oferta (1022 unidades), seguida por el área de Pueyrredón (373) y Colón (319). Sin embargo, según datos de la Municipalidad de Córdoba (2014), los CPC con mayor cantidad de población son Empalme (241.962 habitantes), Centroamérica (148.631) y Argüello (142.911). Se observa así que la construcción de unidades habitacionales y su localización no parecen presentar una relación directa con la densidad poblacional.

³ La Ley 27.551 "Ley de Alquileres" estuvo en vigencia a partir de junio del 2020 hasta el 20 de diciembre de 2023, fecha en que por DNU 70/2023 se derogó. La reglamentación derogada refiere al artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación que establece las condiciones para celebrar contratos entre privados para el alquiler de propiedades.

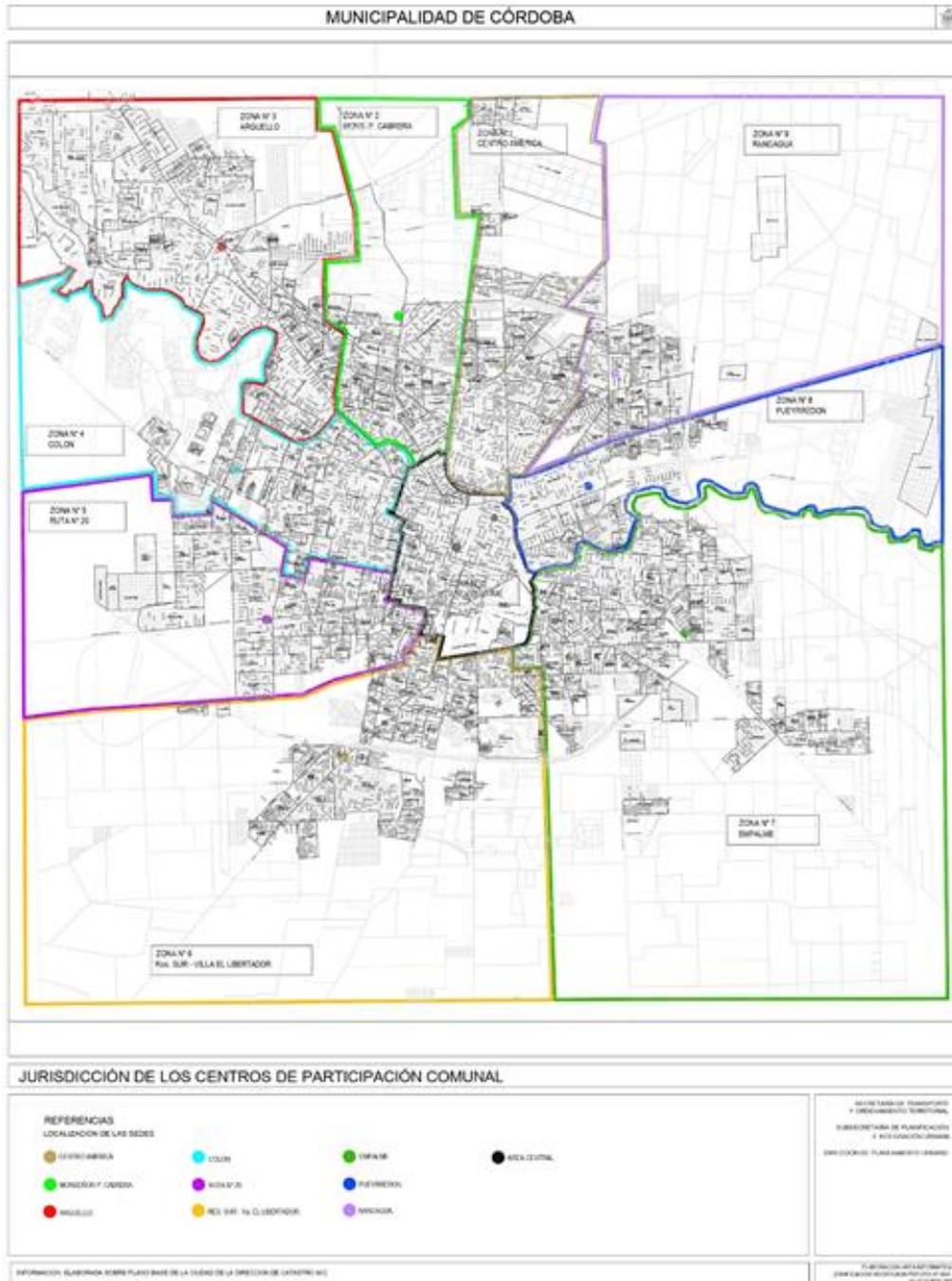


Imagen 1. División por jurisdicción de Centros de Participación Comunal de la ciudad de Córdoba. Fuente: Municipalidad de Córdoba, Secretaría de Transporte y Ordenamiento Territorial.

Del total de oferta de vivienda relevada, naturalmente se evidencia una concentración/densificación geográfica, en el área central y pericentral. Así mismo, se observa una fuerte presencia de oferta residencial en el sector oeste y noroeste (Imagen 2).

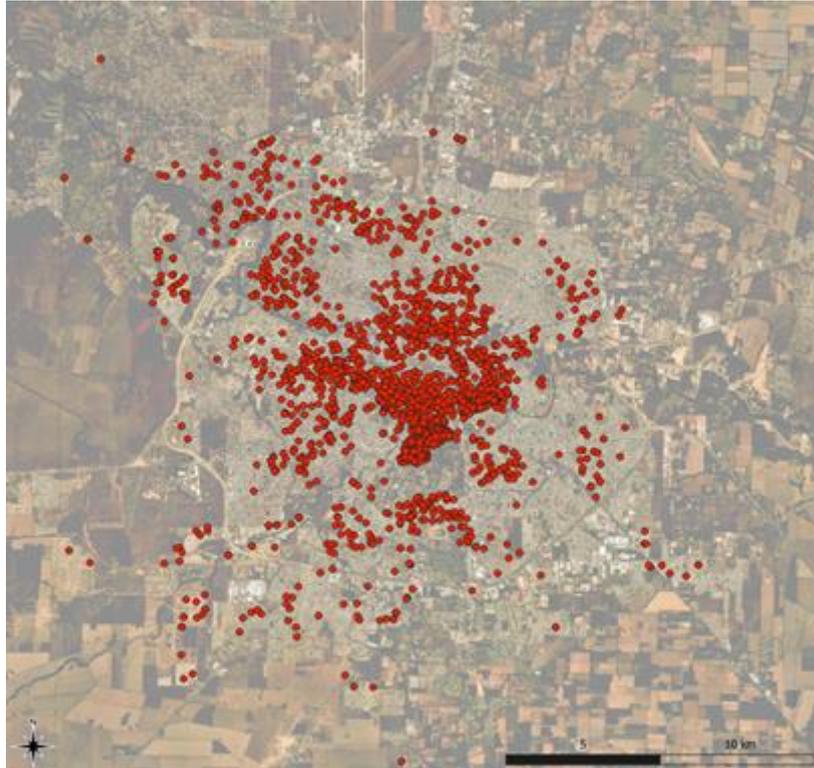


Imagen 2. Geolocalización de las viviendas en alquiler relevadas. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba, Argentina. Fuente: Elaboración propia, equipo de investigación.

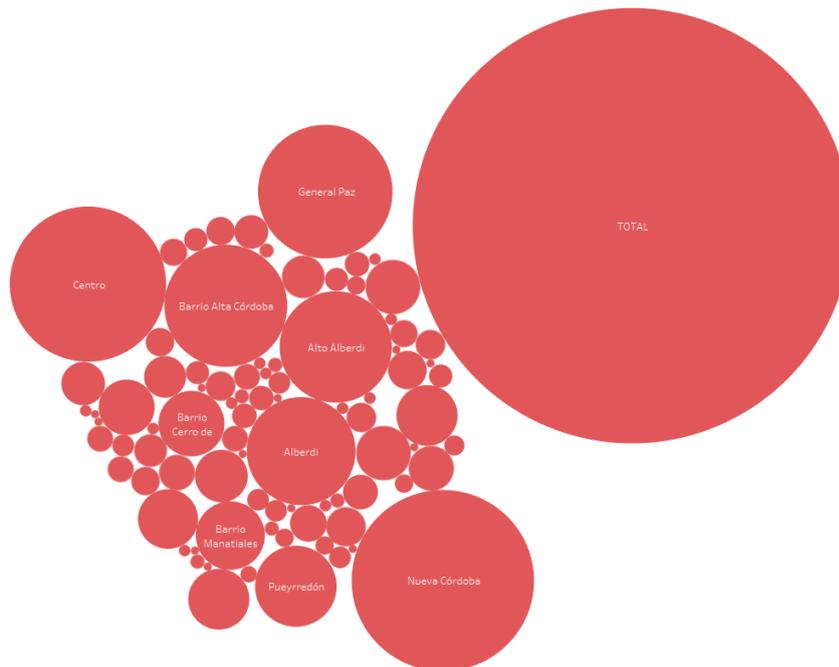


Imagen 3. Agrupamiento por barrios con mayor presencia de vivienda en alquiler relevadas. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba, Argentina. Fuente: Elaboración propia, equipo de investigación.

Según la Imagen 3, la concentración de la oferta se verifica principalmente en los barrios de Nueva Córdoba (489 unidades) y Centro (359) pertenecientes al CPC Área Central, seguido del barrio General Paz (266), en CPC Pueyrredón, coincidiendo con la predominancia de oferta mencionada anteriormente. En cuarta posición, aparece Alta Córdoba (222), perteneciente al CPC Centroamérica.

En términos tipológicos, el total de las unidades ofertadas relevadas se clasificaron en los siguientes tipos: Monoambiente; Departamento 1 dormitorio; Departamento 2 dormitorios; Departamento 3 dormitorios;

Departamento 4 o más dormitorios; Casa 1 dormitorio; Casa 2 dormitorios; Casa 3 dormitorios; Casa 4 o más dormitorios; Dúplex 1 dormitorio; Dúplex 2 dormitorios; Dúplex 3 dormitorios; Dúplex 4 o más dormitorios; Housings⁴; y Otros.

El relevamiento de oferta evidencia una clara predominancia de las tipologías de 1 dormitorio, siendo mayoritaria la tipología de departamento (ver Imagen 4), representando el 37% del total de la oferta de vivienda relevada en la ciudad.

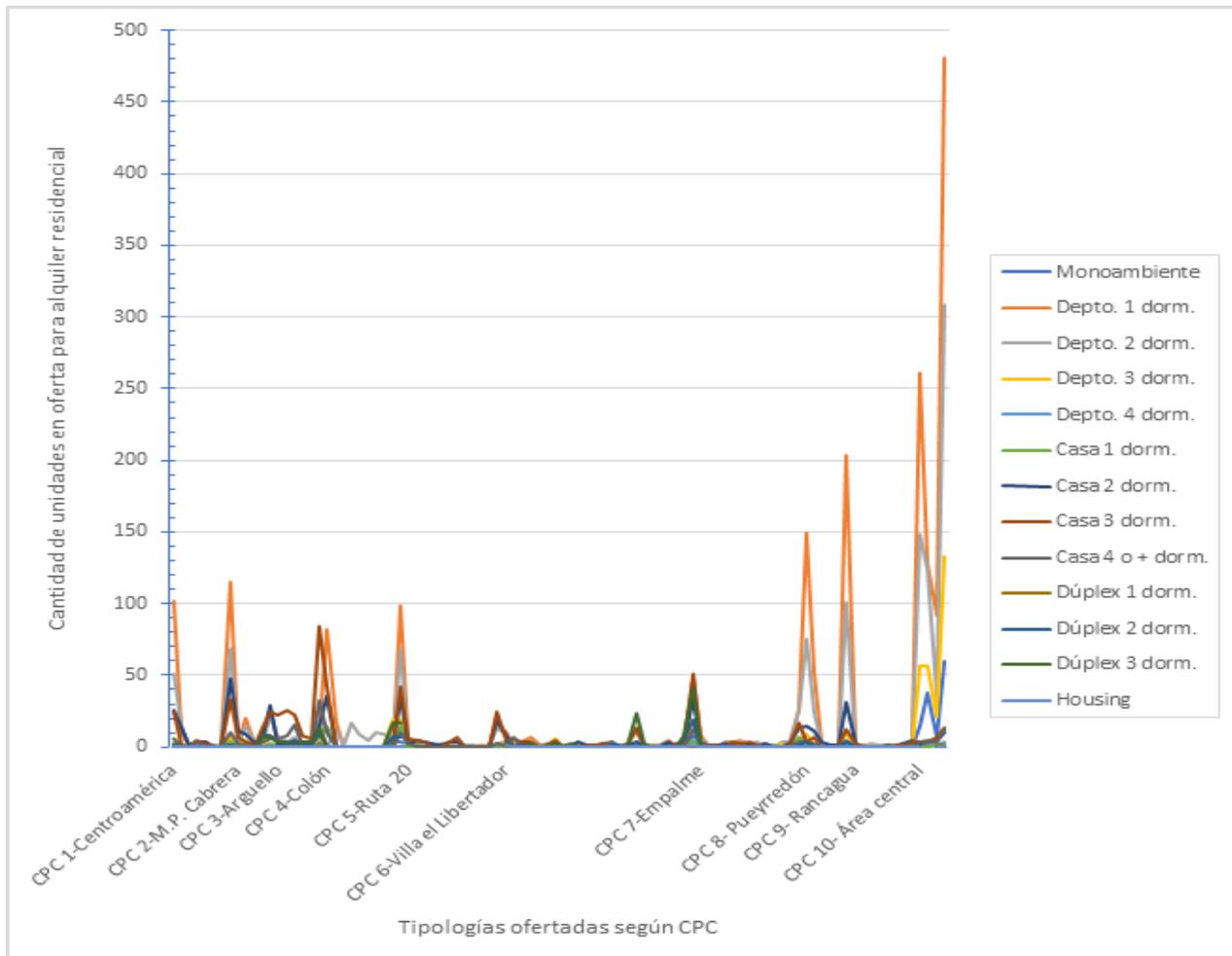


Imagen 4. Cantidad de viviendas en alquiler relevadas por tipologías y zona de CPC. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba, Argentina. Fuente: Elaboración propia, equipo de investigación.

La tipología “casa”, en todas sus versiones -1,2,3, 4 o más dormitorios- se encuentra mayormente en el sector pericentral y periférico, predominando los barrios localizados en el oeste y noroeste (Imagen 5).

⁴ El housing es un condominio de mayor escala, con un número determinado de viviendas, con ingreso privado y que se rige por el régimen de propiedad horizontal.

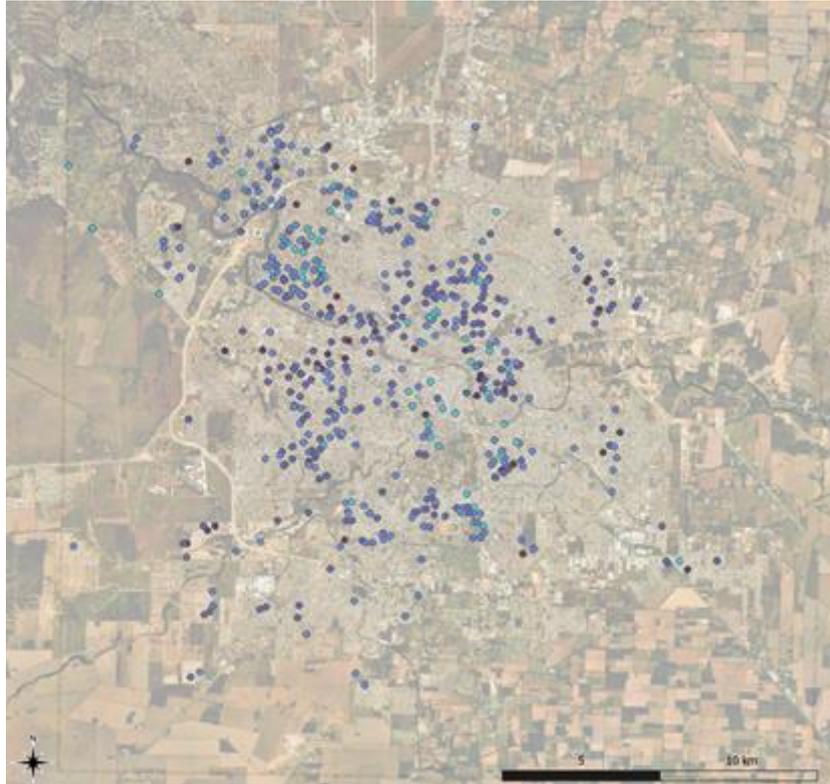


Imagen 5. Geolocalización de tipología casa para vivienda para alquiler. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba. Fuente: Elaboración propia, equipo de investigación.

Respecto de la tipología “departamento”, su concentración se da en el área central y pericentral, coincidiendo con los sectores de mayor densidad poblacional; aunque se releva también la existencia de una importante oferta dispersa en las áreas periféricas (Imagen 6).

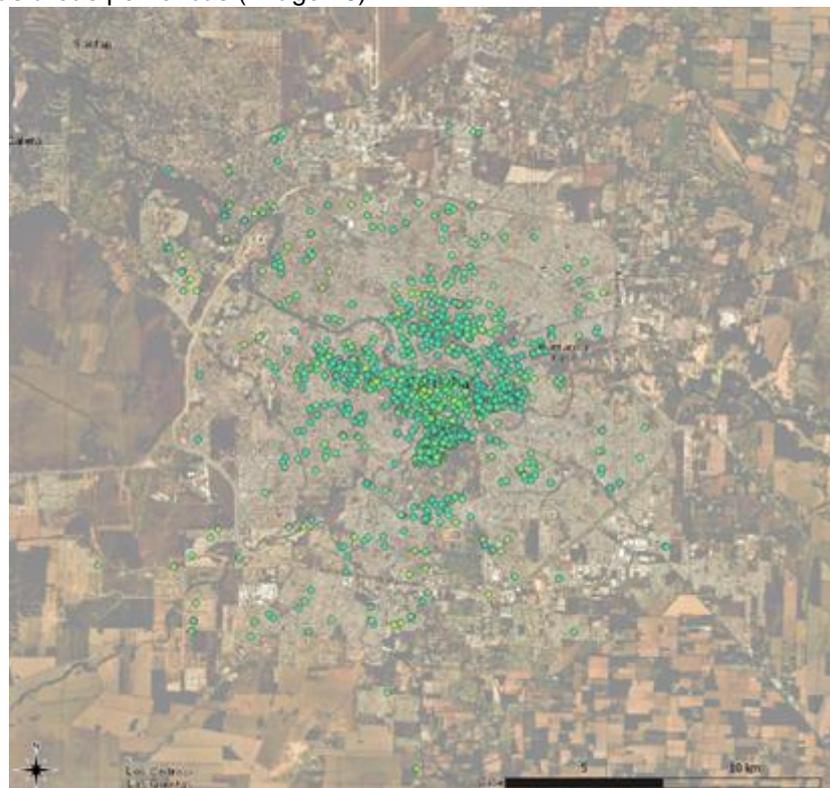


Imagen 6. Geolocalización de tipología departamento para vivienda para alquiler. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba. Fuente: Elaboración propia, equipo de investigación.

Al observar la tipología “Dúplex” y “Housing”, quizás la más novedosa de las tipologías construidas en los últimos años, se releva una menor presencia, concentrada en barrios localizados en el área noroeste y sur (Imagen 7). Esta oferta coincide con la habilitación de “nuevos” sectores para la inversión inmobiliaria a través de excepciones normativas y convenios urbanísticos que posibilitaron aumentar la densidad constructiva. Estas excepciones y nuevas habilitaciones tuvieron gran dinamismo a partir de 2012 (Peresini, 2021) y continúan hasta la actualidad, por lo que es de esperar que esta oferta tipológica aumente progresivamente en los próximos años a partir de la finalización de las obras.

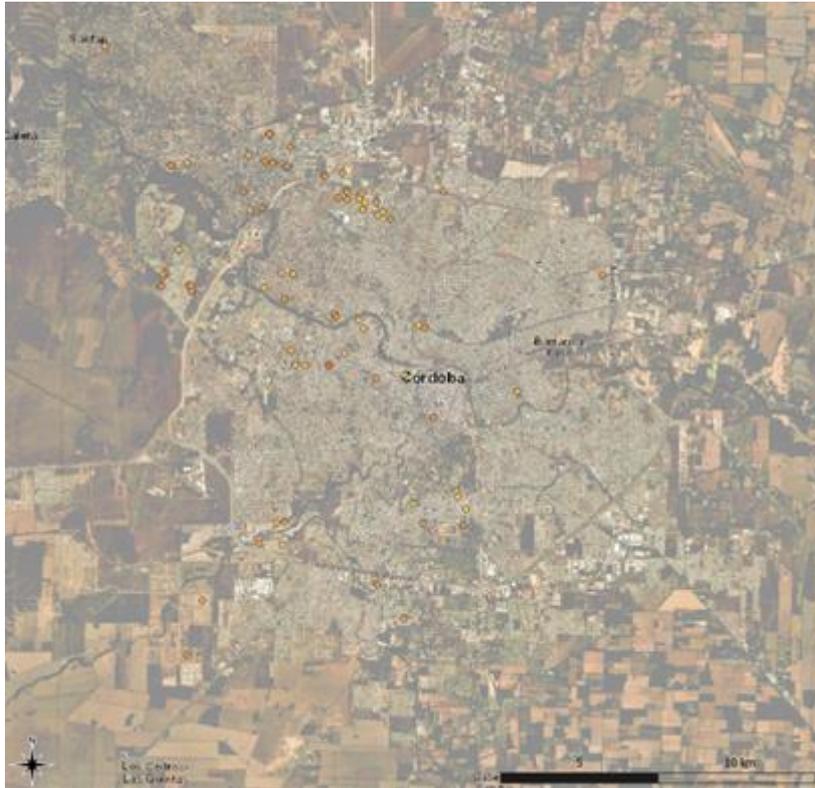


Image 7. Geolocalización de tipología dúplex para vivienda para alquiler. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba. Fuente: Elaboración propia, equipo de investigación.

De acuerdo a datos de la EPH en el 1° trimestre del 2020 para el Gran Córdoba, se identifica que el 30,5% de los mismos responde a la composición unipersonal, y los hogares de dos miembros representan el 32,9%. Por su parte, los hogares con 3 (18,8%) y 4 (9,9%) miembros agrupan al 29% de los hogares. El 8% restante corresponde a hogares con 5 o más miembros (Gargantini et al., 2022). Estos datos, analizados bajo una perspectiva tipológica, indican que la oferta de monoambientes o unidades habitacionales de un dormitorio podrían responder a las necesidades del 63% de los hogares del Gran Córdoba compuestos por uno o dos miembros. Mientras tanto un 29% de los hogares requeriría tipologías de al menos dos dormitorios y viviendas más amplias, no disponibles fácil ni accesiblemente en el mercado de alquiler local, lo cual plantea exigencias y desafíos tipológico-arquitectónico-inmobiliarios. Si a esto se adicionan las exigencias de mayores espacios establecidos post-pandemia, la situación se agudiza.

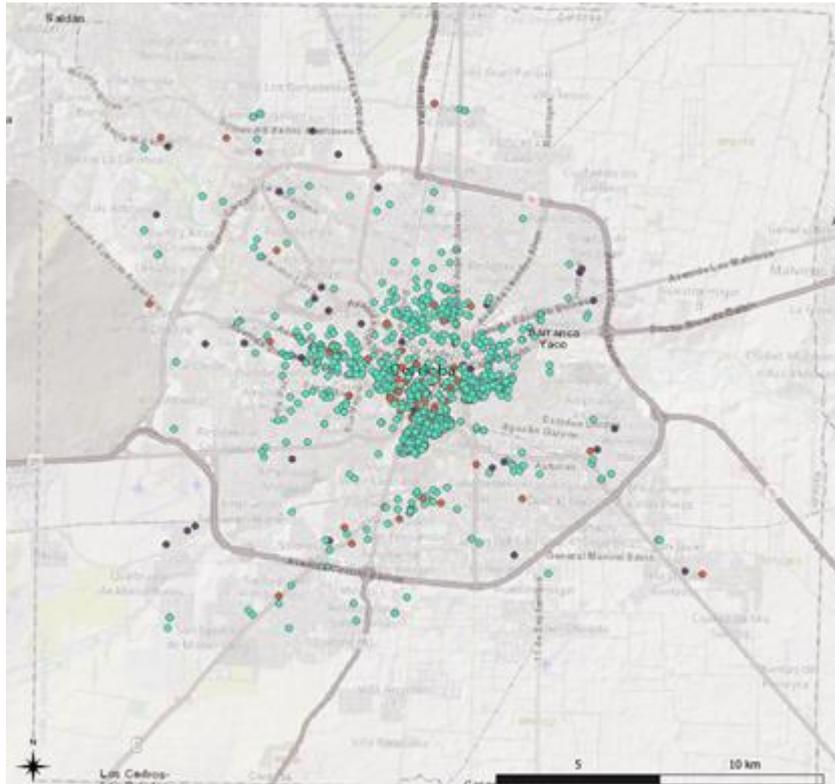


Imagen 8. Geolocalización de tipologías monoambiente y de 1 dormitorio para vivienda para alquiler. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba. Fuente: elaboración propia, equipo de investigación.

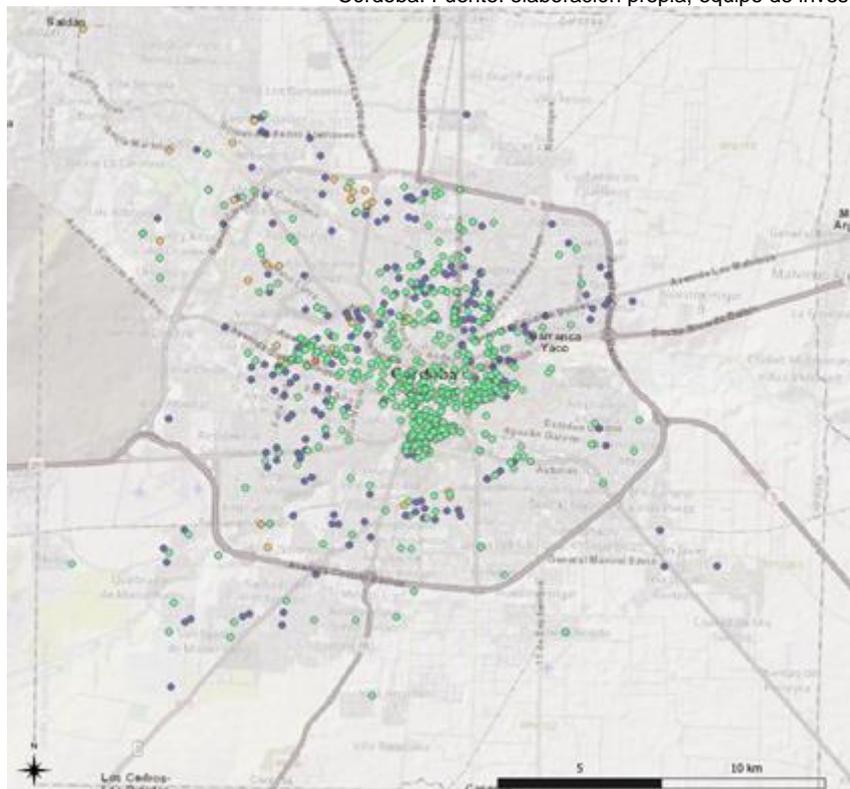


Imagen 9. Geolocalización de tipologías de 2 dormitorios para vivienda para alquiler. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba. Fuente: Elaboración propia, equipo de investigación

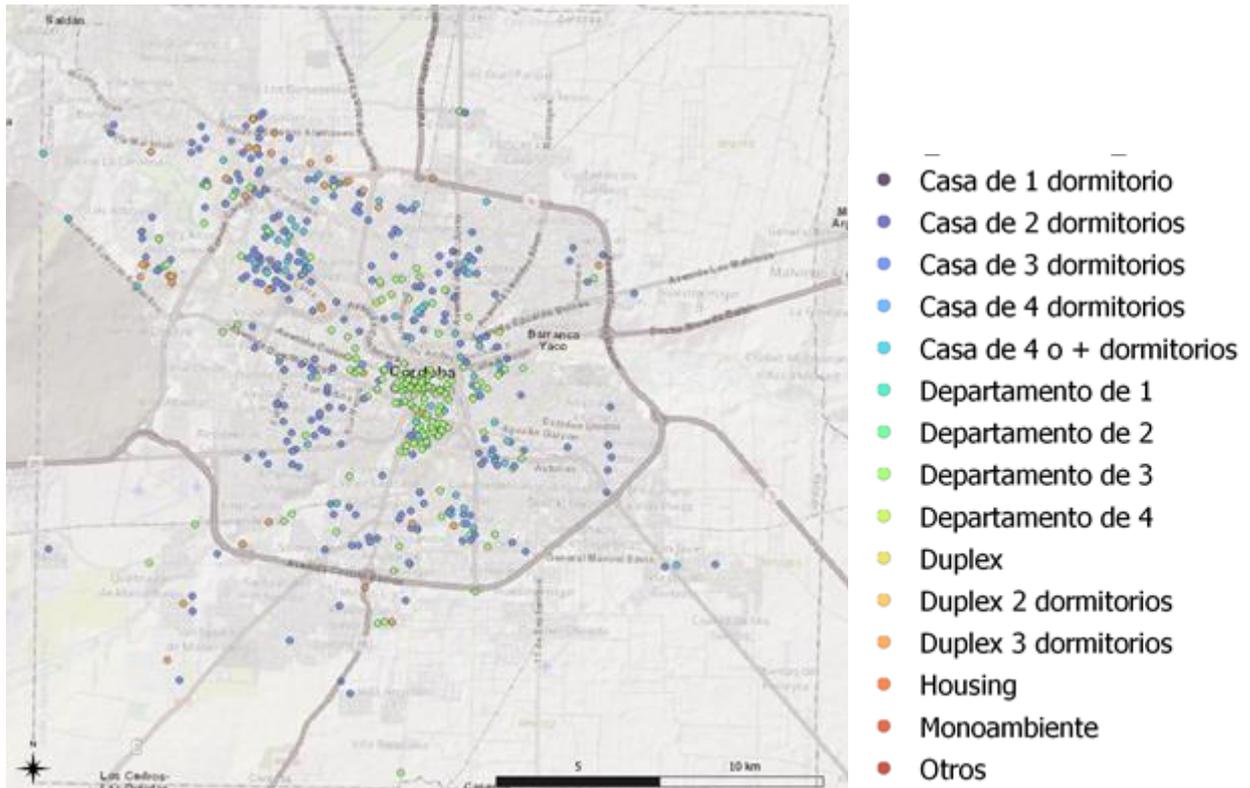


Imagen 10. Geolocalización de tipologías de 3 o más dormitorios para vivienda para alquiler. Primer semestre 2022, ciudad de Córdoba. Fuente: Elaboración propia, equipo de investigación.

En términos socio-económicos la oferta de unidades en renta disponible se concentra principalmente en zonas con nivel medio-alto, seguido de las zonas con niveles socioeconómicos alto y medio. Se registran menos unidades en zonas con niveles socioeconómicos medio-bajo (Imagen 11).

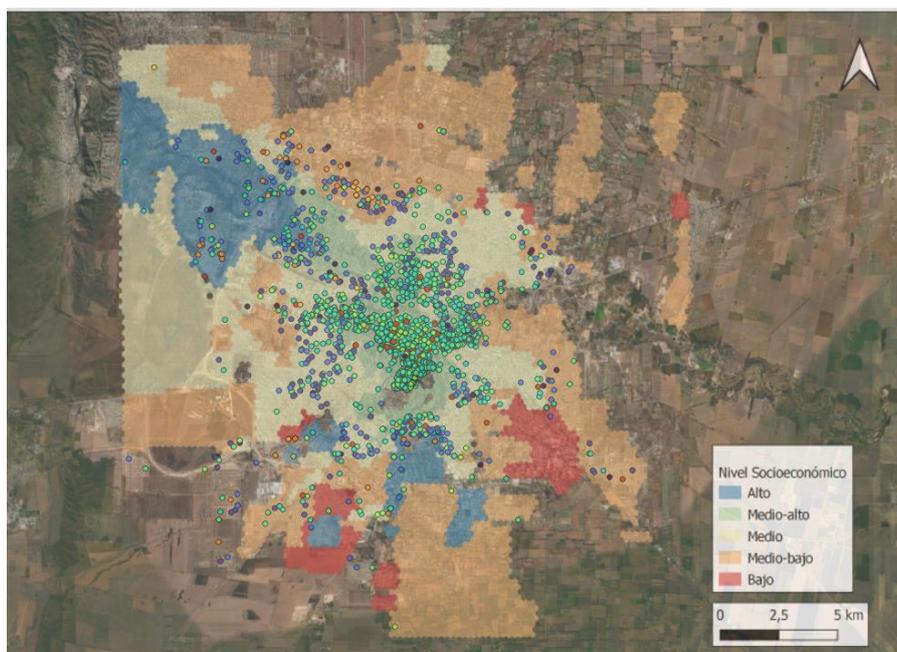


Imagen 11. Geolocalización de tipologías de vivienda para alquiler y zonas por nivel de NBI, ciudad de Córdoba. Fuente: Elaboración propia en base a informe Ciencias Sociales, UNC, 2021⁵

⁵ ¿Qué pasa en Córdoba? Desigualdades y acceso a derechos, UNC. <https://sociales.unc.edu.ar/content/qu-pasa-en-cordoba-10-claves-para-preguntarnos-qu-pasa-en-nuestra-ciudad-con-el-acceso>

4. Conclusiones

En Argentina, la limitación para adquirir o construir una vivienda es cada vez más creciente. Estas condiciones han provocado una intensificación del proceso de “inquilinización” de la población; un fenómeno que hoy afecta predominantemente a las capas medias y bajas de la estructura social. Al mismo tiempo, resulta llamativo que esta dinámica viene acompañada por un “boom inmobiliario” pocas veces registrado, el cual ha producido un crecimiento constante y continuo de la cantidad de superficie construida. Nos encontramos entonces ante un crecimiento histórico en la construcción de unidades habitacionales y, al mismo tiempo, en un aumento sostenido de población que sólo y dificultosamente logra acceder a la vivienda bajo condiciones de arriendo (Gargantini y Peresini, 2021).

Ante este escenario nos propusimos estudiar qué tipologías de vivienda se encuentran disponibles para la renta en la ciudad de Córdoba y dónde se encuentran. En líneas generales, la oferta de vivienda en alquiler relevada puede calificarse como inadecuada pero no insuficiente, ya que existe un parque habitacional construido que sobrepasa el crecimiento poblacional y está subutilizado. Junto con ello se constata una oferta de viviendas concentrada en unidades habitacionales de 1 dormitorio localizadas en el área central y pericentral, no respondiendo a las conformaciones demográficas de los hogares. A nivel socio-económico, las zonas con mayor nivel de NBI presentan menos ofertas.

Ante estos hallazgos surge la necesidad de diversificar las opciones residenciales disponibles en las distintas zonas, como una de las estrategias válidas para favorecer una mayor accesibilidad a un hábitat digno para los hogares existentes en la ciudad de Córdoba. Para ello, las condiciones normativas y estímulos que se ofrezcan para favorecer la construcción de determinadas tipologías pueden resultar líneas políticas posibles de impulsar en la materia.

5. Bibliografía

- BAER, L. y 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. *Eure*, 42(126), 5–25.
- DAHER, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Eure*, 39(118), 47–76.
- DIGIOVAMBATTISTA, A. Y ROSANOVICH, S. (2020). ¿Alquilar se puede? Gentrificación y pérdida de poder adquisitivo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en 2018 1. *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, 13, 298–324.
- GARGANTINI, D., PERESINI, N., NIEVAS, C., CERREZUELA, M. y PERALTA, J. E. (2022). La vivienda en alquiler como estrategia de acceso diversificado a la vivienda digna en Argentina: el caso de la ciudad de Córdoba. En G. C. Olivera (Ed.), *La vivienda en propiedad y otras opciones de mercado. ¿Solución habitacional estancada o activo de inversión creciente?* (Primera ed, pp. 195–224). Universidad Nacional Autónoma de México, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias.
- GARGANTINI, D. y PERESINI, N. (2022). El acceso a la vivienda de alquiler en la ciudad de Córdoba. Aproximaciones y desafíos. En M. Versino, P. Elinbaum, & (comp) (Eds.). *Nuevas configuraciones territoriales y paradigmas tecno-económicos en América Latina* (pp. 115–138). Ediciones Z.
- MIRANDA GASSULL, V. y GINESTAR, F. (2023). El fenómeno de la inquilinización en las ciudades intermedias: actores, valores y oferta inquilina en el Área Metropolitana de Mendoza, Argentina. *Perspectiva Geográfica*, 28(2), 1–23.

- MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA (2014). Informe: Córdoba, una ciudad en cifras. Secretaría de Planeamiento.
- PERESINI, N. (2021). La institucionalización de “convenios urbanísticos” en el marco del proceso de neoliberalización de la gestión urbana local. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 25(1), 141–167.
- RODRÍGUEZ M.C. Y VIRGILIO, M. M. (2013). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito da Cidade*, 1(1), 51–94.
- RODRÍGUEZ, M. C., RODRÍGUEZ, M. y ZAPATA, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires. *Cuaderno de vivienda y urbanismo*, 8(15), 68–85.
- ROLNIK, R., GUERREIRO, I. Y MARÍN-TORO, A. (2021). Rental housing-formal and informal-as a new frontier of housing financialization in Latin America. *Revista INVI*, 36(103), 19–53.
- SOBRINO, J. (2021). Rental housing in Mexican cities. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9–48.