

# VIVIENDA EN ALQUILER, ACCESIBILIDAD Y TRAYECTORIAS HABITACIONALES

Estrategias de los hogares jóvenes y  
monomarentales inquilinos en la ciudad de  
Córdoba, Argentina.

**Daniela Mariana Gargantini**  
**Natalí Peresini**

Centro Experimental de  
la Vivienda Económica-  
CONICET

**Joaquín Emiliano Peralta**  
Universidad Nacional de  
Córdoba

**RESUMEN** | En el contexto actual, marcado por un aumento del precio del suelo, dificultad de acceso al crédito y a financiamiento acorde al ahorro familiar, sumado a la persistencia de políticas habitacionales patrimonialistas, la vivienda en alquiler constituye hoy la única opción de acceso habitacional para un gran porcentaje de la población. Aun así, esta modalidad presenta serias restricciones, que desde una perspectiva interseccional, se ven agravadas por desigualdades de diversa índole. Los hogares inquilinos con jefatura femenina y los presididos por jóvenes son grupos con marcadas dificultades para alquilar. Frente a ello, este trabajo expone los factores que condicionan sus posibilidades de acceso a la vivienda en alquiler, así como las trayectorias habitacionales desplegadas por estos hogares en la ciudad de Córdoba, Argentina. Se busca construir aportes concretos para la promoción y gestión de políticas de acceso justo a la vivienda de alquiler para estos grupos en desventaja.

Palabras clave: vivienda en alquiler. accesibilidad, trayectorias habitacionales, hogares jóvenes y monoparentales

**ABSTRACT** | In this context, marked by rising land prices, difficulty in accessing credit and financing in line with family savings, in addition to the persistence of patrimonialist housing policies, rental housing is today the only housing access option for a large percentage of the population. Even so, this modality presents serious restrictions. From an intersectional perspective, these restrictions are aggravated by inequalities of different origins. Female-headed and youth-headed renter households are groups with marked difficulties in renting. This paper exposes the factors that condition their possibilities of access to rental housing, as well as the housing trajectories deployed by these households in Córdoba, Argentina. It seeks to contribute to the promotion and management of policies of fair access to rental housing for these disadvantaged groups.

Key words: rental housing, accessibility, housing trajectories, young and single-parent households.

## 1. Introducción

El acceso a una vivienda bajo condiciones de aumento del precio del suelo, dificultad para acceder al crédito, fluctuaciones en la seguridad laboral y la desbalanceada relación entre ingresos y precios para la adquisición o construcción de una vivienda, hacen que en la ciudad de Córdoba como en el resto de Argentina, la vivienda en alquiler resulte hoy la única opción habitacional para un grueso porcentaje de la población. Distintos autores explican este fenómeno como proceso de “inquilinización” (Cosacov, 2012; Fernández, 2014; Rodríguez et al., 2015, Gargantini et al, 2020).

Ahora bien, la accesibilidad habitacional no se restringe a la accesibilidad física (tipológica) sino que abarca también dimensiones económicas (asequibilidad) y sociales (prejuicios y discriminaciones, deseos y posibilidades) que determinan la manera en que la población se asienta territorialmente.

Desde una perspectiva interseccional, las posibilidades diferenciales de ocupación territorial de los sectores sociales se configuran a partir de la superposición de diferentes factores, por lo cual las dificultades para acceder a la vivienda se ven agravadas por múltiples desigualdades culturales, raciales, étnicas, étnicas, de géneros e identitarias (Segato, 2016; Falú, 2017). En este sentido, mujeres y jóvenes presentan serias desventajas a la hora de acceder a una vivienda en propiedad o en renta.

El presente trabajo busca exponer los avances producidos en el marco de estudios desarrollados bajo proyectos de investigación en curso.<sup>1</sup> Particularmente se aborda la identificación de factores que condicionan las posibilidades de acceso a la vivienda en alquiler, así como las trayectorias de movilidad habitacional desplegadas por parte de los hogares compuestos por jóvenes y con jefatura femenina en la ciudad de Córdoba, Argentina.

Se plantea como hipótesis que la oferta de vivienda destinada al alquiler es aún más inaccesible para estos grupos sociales, por lo cual recurren a diferentes estrategias y trayectorias habitacionales. Se intenta entonces generar aportes concretos a la promoción de políticas de acceso justo a la vivienda de alquiler para estos grupos en desventaja.

## 2. La situación de las mujeres y de los jóvenes inquilinos en el segundo conglomerado urbano del país

Córdoba es la ciudad capital de la provincia homónima y la segunda más poblada del país. Es un importante centro urbano, conocido como La Docta por ser sede de la primera universidad y está fuertemente influenciada por las necesidades y la dinámica universitaria.

Según datos censales (INDEC, 2022), en la provincia de Córdoba habitan 3.840.905 personas y el 24,2% alquila. En su ciudad capital este porcentaje asciende al 28,16%. Dentro del universo inquilino se evidencia un crecimiento

<sup>1</sup> 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.

de la jefatura femenina de los hogares y un mayor número de hogares monoparentales (EPH<sup>2</sup>). También hay mayor cantidad de jefas mujeres en los hogares extendidos o ensamblados y habitando informalmente en hoteles, pensiones y otros cuartos (Brunelli, 2020).

Complementariamente se verifica una “feminización de la pobreza” y mayores desigualdades, vinculadas a la división sexual del trabajo, la brecha salarial entre géneros y la mayor precariedad-informalidad laboral en las mujeres y disidencias (Federici, 2018). Esto redundando en mayores dificultades para demostrar ingresos y las formalidades necesarias para celebrar un contrato de locación. A ello se adicionan los casos de las mujeres que sufren violencia familiar en sus hogares y que no tienen opciones de acceder a otro lugar donde vivir.

Similar situación se constata en hogares compuestos y presididos por jóvenes. Según INDEC, EPH y la Organización Panamericana de Salud son jóvenes las personas entre 15 y 29 años. De este grupo, según la Encuesta Nacional de Jóvenes (INDEC, 2014), sólo el 29% son autónomos y ya no residen en su hogar originario, dado que aún trabajando no pueden emanciparse del núcleo familiar por limitaciones económicas o contractuales (garantía, depósito de reserva, expensas, mudanza, etc). En ciudades como Córdoba, donde la población joven universitaria representa un porcentaje importante (23,56% según el último censo, habilitando un proceso de “studentificación”) (Prada-Trigo, 2019), esta problemática es acuciante.

Concomitantemente, a nivel país más del 40% de la población menor de 35 años alquila por la imposibilidad de comprar una propiedad dada la escasez de crédito hipotecario y la poca capacidad de ahorro. Aún más, el 76% de los inquilinos menores de 30 años no logran cumplir el contrato de locación y debe rescindir antes por no poder pagar, lo que hace que 2,2 millones de jóvenes de entre 25 y 35 años viven con sus padres u otros familiares (Cieri, 2023).

Ambos sectores se encuentran así frente a mayores condiciones de vulnerabilidad en su acceso a un hábitat digno y parecen estar condenados a ser inquilinos de por vida en condiciones muy injustas.

### **3. La accesibilidad a la vivienda en alquiler de hogares con jefatura joven o femenina**

Dado el universo poblacional abarcado y la dificultad de acceder a información primaria de este grupo, los datos que sustentan lo expuesto en esta ponencia derivan de una encuesta a hogares inquilinos con jefatura joven o femenina, a fin de poder caracterizarlos demográfica, social y económicamente, determinar su accesibilidad a la vivienda e identificar las trayectorias habitacionales transitadas en la ciudad de Córdoba.

La encuesta fue realizada en agosto del 2023 junto a los Movimientos de Inquilinos y la cátedra Problemática socio-habitacional de la Universidad Católica de Córdoba<sup>3</sup>. Se logró una muestra de 742 hogares, de los cuales el 52,96% (393)

<sup>2</sup> Encuesta Permanente de Hogares, programa nacional de producción de indicadores sociales que da a conocer las características socioeconómicas de la población.

<sup>3</sup> En ella se indagaron variables vinculadas al origen y trayectoria inquilina de los hogares, situación socio-económica del encuestado y de los hogares, condiciones del alquiler, accesibilidad al mismo, condiciones habitacionales de la unidad alquilada, percepciones presentes y futuras, entre otras.

fueron jóvenes, siendo encabezados mayoritariamente (51,62%) por personas entre 20 y 29 años. Además, dada la orientación de la encuesta, el 74,66% de los respondientes fueron mujeres y un 2,02% disidencias (no binarie, mujer trans, varón trans u otro). En cuanto a la jefatura del hogar, medida en función del género de la persona que más aportaba económicamente al hogar, el 53,23% poseían jefatura femenina y un 13,21% poseía jefatura disidente.

En cuanto al lugar de origen, el 88% es oriundo de la provincia de Córdoba, mientras que el 0,048% y 0,056% provienen de provincias limítrofes y no limítrofes respectivamente. Respecto del nivel educativo, la muestra obtenida presentó un sesgo marcado hacia población con título universitario (40,16% incompleto y 34,37% completo) o con posgrado (14,15%). En términos laborales el 65% declaró trabajar en relación de dependencia o ser monotributista, registrándose un 17% que no trabaja, asimilable a la población estudiantil con dependencia parental. Así también un 0,048% vinculó a la economía popular, subsidios y becas.

En relación a la conformación del hogar, de manera similar a las proporciones censales, predominaron los hogares unipersonales (41,64%) o bipersonales (37,74%). Por su parte el 11,59% resultaron hogares compuestos por 3 personas, el 6,74% por 4 miembros y el 2,29% por más de 5 personas. Esta composición posee relación directa con el tipo de vivienda necesaria, siendo demandadas unidades de 1 o 2 dormitorios. Sin embargo, post pandemia, la demanda de locales para trabajo o estudio aumentó, lo cual modificó esta demanda, exigiendo tipologías de 2,5 o 3 dormitorios aún en hogares tipo.

En este sentido, el tipo de conformación demográfica así como la situación laboral, poseen relación con las estrategias desarrolladas para afrontar el pago mensual del alquiler. De los hogares jóvenes y monomarentales el 18,73% destina más del 50% del ingreso del hogar al pago de renta. Así mismo, si bien el 41,64% son unipersonales, sólo el 37,74% enfrentan el alquiler solos: el 36,66% de los hogares lo afrontan con una segunda persona con quien conviven; el 6,33% lo hace con el aporte de tres personas; y el 1,35% recurre al aporte de más de 3 (Tabla 1). Es importante considerar también que el 51,08% de los hogares está compuesto por personas con vínculo familiar (padres, hijos, pareja, etc), un 8,09% alquila con amigos o conocidos bajo la modalidad de co-living como estrategia para pagar la renta.

Cantidad de personas que aportan al pago del alquiler	Frecuencia	
	Absoluta	Relativa
Otras personas (quienes son externas y no conviven en la vivienda que se alquila)	133	17,92%
Quien contesta la encuesta y 1 persona (quien convive con quien responde)	272	36,66%
Quien contesta la encuesta y 2 personas (quienes conviven con quien responde)	47	6,33%
Quien contesta la encuesta y más de 2 personas (quienes conviven con quién responde)	10	1,35%
Únicamente quien contesta la encuesta	280	37,74%
<b>Total general</b>	<b>742</b>	<b>100,00%</b>

Tabla 1. Cantidad de personas que aportan al pago del alquiler. Agosto 2023, ciudad de Córdoba, Argentina Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta.

Al indagar sobre la edad del integrante del hogar que más aporta económicamente, solo el 37,19% es joven, evidenciando las dificultades que poseen a la hora de asumir el pago de un alquiler. Un dato importante es que en el 17,92% de los hogares, otras personas ajenas al hogar abonan la renta, guardando congruencia con el porcentaje de hogares que no cuentan con trabajo, lo cual pareciera relacionarse con la población joven estudiantil-universitaria que ca-

racteriza a la ciudad.

Además, el 3,64% de los hogares encuestados declaran presencia de personas con discapacidad, lo cual plantea exigencias concretas en adaptaciones tipológicas.

Si bien la encuesta fue anterior a la supresión de la Ley de Alquileres, la mayoría de los hogares afirmaron tener contrato firmado con inmobiliaria (67,25%) siendo mayor el porcentaje de hogares monomarentales y sin diferencias entre hogares presididos por jóvenes o no jóvenes. Por su parte, el 24,26% declaró tener contrato con dueño directo y el 8,49% un acuerdo sólo de palabra. Esta situación incide en el plazo de actualización del contrato, verificando que, a mayor informalidad del acuerdo, menor tiempo de actualización, llegando a actualizaciones mensuales para el 6,35% de los hogares bajo esta situación.

#### 4. Trayectorias habitacionales de los hogares inquilinos

El lugar que ocupamos en la ciudad es determinante del acceso a los bienes y servicios de la vida urbana, posibilitando o inhibiendo oportunidades de quienes la habitan, y otorgando status social diferencial a los hogares (Di Virgilio, 2011 y Cosacov, 2014).

Según López-García (2023), el concepto de trayectoria residencial o habitacional es una estrategia analítica para estudiar las rutas residenciales que los hogares y los individuos toman a lo largo del tiempo (Clapham, 2002 y Hamzah & Zyed, 2021). El mismo da cuenta de las prácticas e interacciones a partir de las cuales un hogar accede a una vivienda a través del tiempo y el espacio (Clapham, 2002 y Hochstenbach & Boterman, 2015) en respuesta al contexto cambiante (Clapham et al., 2014). Las trayectorias suponen itinerarios que los hogares realizan a fin de conseguir un lugar donde vivir, según sus posibilidades, por lo que son reflejo interseccional de las circunstancias que un hogar enfrenta.

En este trabajo interesa particularmente profundizar acerca del nivel de ascenso o descenso socio-urbano-habitacional de los hogares inquilinos con jefatura femenina o jóvenes recogidos mediante la encuesta realizada. En función de las respuestas de los hogares, el 52,42% alquila hace más de 4 años. Se indagó sobre sus mudanzas y el 80,5% declaró haberse tenido que mudar durante el último tiempo, estableciendo como principal causa factores familiares o laborales (38,4%). Otro 29% adujo causas económicas, a las que se adicionaron razones vinculadas a la calidad del inmueble (16,4%) y a inseguridad (4,3%). Los porcentajes evidencian claramente la incidencia de razones económico-laborales en esta movilidad.

Vista la necesidad de poder cualificar esta movilidad como ascendente o descendente a nivel socio-urbano, metodológicamente se agruparon los barrios de la ciudad por nivel de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), medidos en función del mapa de niveles socioeconómicos que permite evidenciar las desigualdades en el territorio y las diferencias de acceso a derechos en las distintas zonas de la ciudad (FCS, 2021a y 2021 b). Así pudieron estratificarse los barrios en cinco zonas:

- Zona 1: 0% de NBI
- Zona 2: 0,1 a 0,18% de NBI

- Zona 3: 0,19 a 0,42% de NBI
- Zona 4: 0,43 a 1,12% de NBI
- Zona 5: 1,13 a 6,25% de NBI
- Zona 6: sin categorizar

Se estableció entonces el barrio de origen y el de nueva residencia a fin de dar cuenta de esta movilidad. La misma es ascendente al pasar de un barrio con más NBI a otro con menos; y descendente al trasladarse de un barrio con menos NBI a otro con más.

Los resultados dieron cuenta que de los hogares inquilinos ubicados en Zona 1, el 50,7% se mantuvo en dicha zona, mientras que el 49,3% tuvo que mudarse a zonas con peores indicadores. Estos porcentajes resultan aún mucho más marcados para quienes habitaban en Zona 2, 3, 4 y 5 donde las tasas de descenso fueron del 84%, 78,3%, 77,4% y 75% respectivamente (Tabla 2).

Zona de barrio anterior	Zona de barrio actual				Total general
	Mismo barrio	Misma Zona	Zona de menos NBI	Zona de más NBI	
Zona 1	29,45%	21,23%	0,00%	49,32%	100,00%
Zona 2	47,25%	24,64%	15,94%	12,17%	100,00%
Zona 3	19,28%	18,07%	55,42%	7,23%	100,00%
Zona 4	25,81%	6,45%	64,52%	3,23%	100,00%
Zona 5	25,00%	0,00%	75,00%	0,00%	100,00%
<b>Total general</b>	<b>37,93%</b>	<b>21,84%</b>	<b>20,36%</b>	<b>19,87%</b>	<b>100,00%</b>

Tabla 2. Porcentaje de hogares según zona de mudanza. Agosto 2023, ciudad de Córdoba, Argentina. Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta.

De esta manera sólo el 20,36% de los hogares registró trayectorias ascendentes. Mientras tanto el 37,93% declaró haberse mudado a otra unidad habitacional ubicada en el mismo barrio y el 21,84% permaneció en la misma zona. Sin embargo, un 19,87% tuvo trayectorias descendentes hacia zonas con mayor NBI.

## 5. Conclusiones

El proceso de “inquilinización” presenta actualmente una dinámica que tiende a consolidarse. La brecha pronunciada entre salario y valor del suelo-construcción, incrementó la necesidad de alquilar una vivienda. Sin embargo, no todos los grupos poblacionales enfrentan este proceso en igualdad de condiciones. Los hogares presididos por mujeres y por jóvenes encuentran especiales dificultades.

Al respecto, el estudio desarrollado permitió dar cuenta de algunas de las estrategias de cofinanciación en el pago de la renta ante la inaccesibilidad creciente de afrontar el alquiler, como de estrategias de traslado/mudanza por cuestiones económico-laborales de naturaleza descendente en términos socio-urbanos. Estos hallazgos, si bien producto de una lectura muestral específica, dan cuenta de que la localización geográfica de estos hogares en la Capital evidencia procesos de desigualdad social que tienen correlato territorial.

Insumos como éstos resultan necesarios para definir estrategias de actuación diferenciadas en materia de alquiler, objetivo al que este trabajo intentó contribuir. Junto con ello y sin dejar de considerar que los resultados expuestos resultan parciales y reflejo de un momento particular del contexto y la ciudad, el levantamiento regular de este tipo de datos permitiría hacer seguimiento de la evolución de las trayectorias inquilinas, dando cuenta de sus movilizaciones ascendentes o descendentes como reflejo de las dificultades o facilidades que dichos hogares encuentren a la hora de acceder a una vivienda en alquiler en

la ciudad.

## 6. Bibliografía

BRUNELLI, A. (2020). El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba Capital desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. Tesis de Maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, UNC.

CIERI, J.L. (2023). Estiman que hay 3 millones de hogares inquilinos en la Argentina. Infobae. <https://www.infobae.com/economia/2023/07/05/estiman-que-hay-3-millones-de-hogares-inquilinos-en-la-argentina-un-34-mas-que-en-2016/#:~:text=Seg%C3%BAAn%20datos%20privados%2C%20m%C3%A1s%20del,no%20poder%20comprar%20una%20propiedad&text=Actualmente%20en%20la%20Argentina%20existen,de%20acceder%20a%20una%20vivienda.>

CLAPHAM, D. (2002). Housing pathways: A post modern analytical framework. *Housing, Theory and Society*, 19(2), 57–68.

CLAPHAM, D., MACKIE, P., ORFORD, S., THOMAS, I., & BUCKLEY, K. (2014). The housing pathways of young people in the UK. *Environment and Planning A*, 46(8), 2016–2031.

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. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/argumentos/article/view/912/798>

DI VIRGILIO, M.M. (2011). La movilidad residencial, una preocupación sociológica. *Revista Territorios*, 25, 173-190.

FALÚ, A. (2020). La vida de las mujeres en confinamiento en las ciudades fragmentadas. Un análisis feminista de los temas críticos. *Astrolabio*, (25), 22-45.

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES. UNC. (2021a). ¿Qué pasa en Córdoba? Desigualdades y acceso a derechos. <https://sociales.unc.edu.ar/content/qu-pasa-en-c-rdoba-10-claves-para-preguntarnos-qu-pasa-en-nuestra-ciudad-con-el-acceso>

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES. UNC. (2021 b). Córdoba capital: Las desigualdades en el territorio. <https://sociales.unc.edu.ar/content/c-rdoba-capital-las-desigualdades-en-el-territorio>

FEDERICI, S. (2018). El patriarcado del salario: Críticas feministas al marxismo. Ed. Traficantes de sueños, Madrid.

FERNÁNDEZ WAGNER, R. (2014). La vivienda entre el derecho y la mercancía. Programa Regional de Vivienda y Hábitat We Effect, Ediciones Trilce, Montevideo.

GARGANTINI, D. (Ed.) (2020). La vivienda de alquiler como opción para habitar. Café de las ciudades, Buenos Aires.

Hamzah, H., & Zyed, Z. A. (2021). Housing pathways of young starters in urban Malaysia. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36(2), 705–722.

HOCHSTENBACH, C., & BOTERMAN, W. R. (2015). Navigating the field of housing: Housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(2), 257–274.

INDEC (2014). Encuesta Nacional de Jóvenes. [https://sitioanterior.indec.gov.ar/nivel4\\_default.asp?id\\_tema\\_1=2&id\\_tema\\_2=21&id\\_tema\\_3=131#:~:text=Encuesta%20Nacional%20de%20J%C3%B3venes&text=La%20ENJ%20permite%20caracterizar%20a,la%20adolescencia%20a%20la%20aduldez](https://sitioanterior.indec.gov.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=21&id_tema_3=131#:~:text=Encuesta%20Nacional%20de%20J%C3%B3venes&text=La%20ENJ%20permite%20caracterizar%20a,la%20adolescencia%20a%20la%20aduldez).

INDEC (2022). Censo Nacional de Población y Vivienda. <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165>

LÓPEZ GARCÍA, D. (2023). Trayectorias residenciales y experiencia de movilidad en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. En P. Elinbaum (Ed.), *Espacio, tecnología y acumulación: la construcción de una agenda de investigación para los estudios urbano-regionales*. CABA: CEUR.

PRADA-TRIGO, J. (2019). Estudiantes universitarios y su importancia en los cambios barriales: ¿hacia nuevos modelos de gentrificación en espacios periféricos? *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 80, 2683, 1–32. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2683>

RODRÍGUEZ, M.C., RODRÍGUEZ, M.F., & ZAPATA, M.C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85.

SEGATO, R. (2016). La guerra contra las mujeres. Editorial Traficantes de sueños.

XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo / Cristina Araujo Lima... [et al.]; Contribuciones de Josefina Dámaris Gutiérrez; Compilación de Mónica S. Martínez. - 1a ed compendiada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba ; Cataluña : Universitat Politècnica de Catalunya, 2024.  
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-987-8486-61-1

1. Urbanismo. I. Araujo Lima, Cristina II. Gutiérrez, Josefina Dámaris, colab. III. Martínez, Mónica S., comp.

CDD 711.007