

ALQUILAR EN LOS BARRIOS POPULARES DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES:

condiciones
sociales,
económicas y
habitacionales



Este informe caracteriza la situación de los hogares inquilinos de los barrios populares en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), atendiendo a tres dimensiones principales: sus condiciones socio-económicas y habitacionales; sus formas de acceso a la vivienda y las relaciones de alquiler que se establecen; y sus trayectorias residenciales. Este estudio está en continuidad con una serie de informes previos. Por un lado, las encuestas telefónicas llevadas a cabo por el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) y la Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios (EIDAES) en 2020 y 2021. Por el otro, una encuesta telefónica realizada en 2022 a hogares inquilinos de todo el AMBA y un estudio en terreno realizado a familias que alquilan en piezas de conventillos y hoteles-pensión en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), uno de los universos inquilinos más vulnerables y menos estudiados. El informe se encuentra disponible en el siguiente enlace: bit.ly/Inquilinatos

Estos tres últimos informes fueron realizados de manera colaborativa entre el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), el Instituto de Geografía de la Universidad de Buenos Aires (IGEO-UBA), el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR-CONICET) y la Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios (EIDAES).

Asimismo, la investigación cuenta con el apoyo de la red internacional *Contested Territories*, en el marco del proyecto *Encuesta Inquilina* que tiene como objetivo el relevamiento y la comparación de la realidad de los hogares inquilinos en diversas ciudades del mundo¹. La *Encuesta Inquilina* o *Encuesta sobre los Impactos Sociales del Mercado del Alquiler* es una experiencia de investigación impulsada por IDRA (Institut de Recerca Urbana de Barcelona), que se ha venido desarrollando desde 2018. Actualmente, la red internacional de *Contested Territories* se encuentra implementando esta experiencia (con diversas variaciones metodológicas) en distintas ciudades europeas y latinoamericanas. En el marco de esta red, se contó con la colaboración de las siguientes instituciones: Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA), Habita 65, University of Leeds (ULEEDS), Universität Leipzig (ULEI) y Universidad Autónoma de Madrid (UAM), además de los partners locales de cada ciudad.

Equipo de trabajo:

Matias Weibel (ACIJ)

Carolina Gonzalez Redondo (CONICET / IEALC-UBA)

Natalia Lerena Rongvaux (CONICET-CEUR / IGEO-UBA)

Ricardo Apaolaza (CONICET-IIGG-UBA / IGEO-UBA)

Leandro Vera Belli (CELS)

Maria de la Paz Toscani (CONICET-CEUR)

Paula Rosa (CONICET-CEUR)

Florencia Labiano (EIDAES)

Catalina Marino (ACIJ)

Luna Miguens (CELS)

Cómo citar este trabajo:

ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2023). Alquilar en los barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires: condiciones sociales, económicas y habitacionales. 32 pg. Disponible en: bit.ly/Inquilinatos

¹ Este proyecto ha sido apoyado por el programa de investigación e innovación "Horizon 2020" de la Unión Europea, a través del acuerdo Marie Skłodowska-Curie N° 873082. Las expresiones aquí volcadas reflejan únicamente la opinión de sus autoras y autores, la Agencia no es responsable del uso que pueda hacerse de la información que contiene. This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under the Marie Skłodowska-Curie grant agreement No 873082. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or the Marie Skłodowska-Curie Actions (MSCA). Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.

Diseño metodológico

El relevamiento se organizó mediante alianzas con organizaciones sociales que trabajan cotidianamente en distintas villas y asentamientos del AMBA, entre ellas el Frente de Organizaciones en Lucha (FOL), el Frente Arde Rojo (FAR), Hábitat Sur, la Corriente Villera Independiente, el Centro para una Justicia Igualitaria y Popular (CEJIP) y vecinas referentes del Barrio Padre Carlos Mugica (Villa 31-31 bis). Así, las encuestas fueron llevadas a cabo por referentes, vecinos y vecinas de los propios barrios, en acompañamiento con las organizaciones e instituciones organizadoras de la encuesta.

Universo

Personas mayores de 16 años, inquilinas en barrios populares ubicados en el AMBA, que están al tanto de las decisiones económicas de su hogar.

Ejes indagados

se aplicó un formulario de 31 preguntas, en su mayoría cerradas, que indagan sobre características del principal sostén del hogar, condiciones de la vivienda y del barrio, situación económica y endeudamiento, relaciones de alquiler, y expectativas sobre el futuro habitacional.

Diseño de la muestra

No probabilístico, por conglomerados, estratificado por cuatro corredores (CABA y Conurbano Sur, Oeste y Norte). En general, el contacto con las personas encuestadas se hizo previamente mediante una estrategia de bola de nieve y, cuando se pudo, se los citó a los espacios y sedes de las organizaciones dentro del barrio. En algunos casos, para completar las cuotas prefijadas por corredor, se realizaron recorridos por los barrios, consultando casa por casa. Si bien la muestra es no representativa, en la selección de los barrios se contemplaron diversas modalidades del hábitat (villas, asentamientos), así como ubicación respecto al centro metropolitano (primera corona, segunda corona, etc.), y se buscó garantizar una cantidad mínima de casos en todas las zonas geográficas (CABA y corredores norte, oeste y sur).

Cantidad de casos efectivos

445, de los cuales 151 corresponden a CABA y 294 a barrios del GBA, distribuidos en: 80 zona norte, 60 en zona oeste, y 154 en zona sur, donde hay una mayor proporción de barrios populares. Los casos de CABA corresponden en su totalidad a villas (el 34% de la muestra), mientras que los de provincia de Buenos Aires son asentamientos (el 66% de la muestra).

Distribución de los casos por barrio

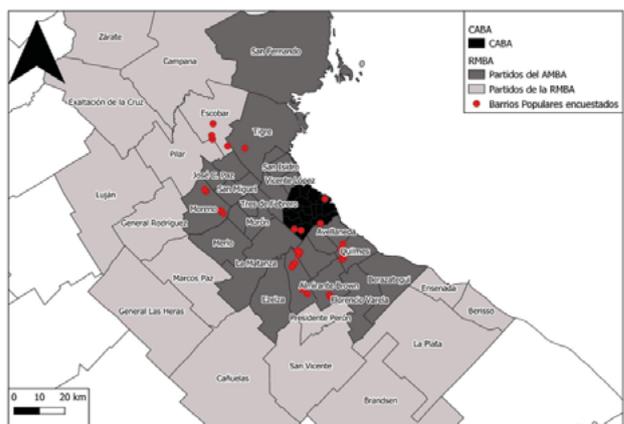
CABA: Villa 31-31bis (32), Villa 15 (37), Villa 20 (37), Villa 21-24 (45).

GBA Norte: Amancay, El Triángulo y Stone, municipio de Escobar (25); Las Tunas, municipio de Tigre (43) y San Cayetano, municipio de Pilar (12).

GBA Oeste: Bon Giovanni (29), 18 de Julio (17), Los Cedros y Los Hornos (14), municipio de Moreno.

GBA Sur: La Victoria, Santa Mónica y El Triunfo (31), 9 de Enero, San Agustín, San Joaquín y Olimpo (29), municipio de Echeverría; 14 de Febrero (27) y Los Altos (13), municipio de Alte. Brown; 2 de Abril, Juan Manuel de Rosas, Santa Catalina, municipio de Lomas de Zamora (20); El emporio del tanque, El Progreso, El Tala, KM 13; la Loma, La Matera, Papa Francisco, Primavera y Santa Lucía, municipio de Quilmes (34).

Mapa 1: Partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires y distribución de los casos



Fuente: Elaboración propia.

Fecha del estudio

de diciembre de 2022 a abril de 2023.

Confiabilidad y error

El N total se basó orientativamente en los parámetros de una muestra probabilística al azar, que sería de 385 casos, lo que daría un nivel de confiabilidad del 95% para el AMBA y un margen de error del 5%.

PRINCIPALES RESULTADOS

SITUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

- **Ocupación y pobreza:** En el 93% de los hogares inquilinos encuestados el principal sostén económico del hogar se encuentra ocupado (con un 26% reportando el deseo de trabajar más horas). Sin embargo, a pesar de los altos niveles de ocupación, al menos el 93,4% de los hogares inquilinos encuestados se encuentran debajo de la línea de pobreza y el 46,3% se ubica debajo del umbral de indigencia. El 72,5% de los hogares incluyen entre sus ingresos la percepción de subsidios y asignaciones sociales, y un 35,6% de los hogares afirman recibir mercaderías por ayuda comunitaria.
- **Fuerte incidencia del alquiler en los ingresos:** El 30% de los hogares inquilinos en barrios populares destinan más del 50% de sus ingresos al pago del alquiler. Sin embargo, esta tendencia se profundiza según el género del principal sostén del hogar: el 38% de los hogares de jefatura femenina destinan la mitad de los ingresos al alquiler, contra el 21% de los de jefatura masculina.
- **Endeudamiento:** El 43% de los hogares inquilinos se encuentra endeudado. El 70% de quienes tomaron deuda, lo hizo para pagar el alquiler. El porcentaje de endeudamiento con amigos, familiares, entidades financieras o prestamistas particulares es mayor entre las mujeres (42,7%) que entre los hombres (30%).

CONDICIONES HABITACIONALES Y DE HÁBITAT

- **Tipos de viviendas y alquiler:** El 61,9% de los hogares inquilinos de los barrios populares alquila una vivienda completa, el 29,1% una pieza con baño y/o cocina compartida, y el 4,5% una cama en pieza compartida. El alquiler de camas y habitaciones en casas compartidas es prácticamente el doble en villas que en asentamientos (6,6% vs. 3,4% y 41,1% vs. 29,9% respectivamente)². A pesar de que el tamaño medio de los hogares supera las tres personas, en más de la mitad de los casos las viviendas alquiladas cuentan con un solo ambiente, y cerca de un tercio cuenta con dos ambientes, sin incluir baño ni cocina.
- **Hacinamiento:** El 22,7% de los hogares inquilinos relevados habitan en condiciones de hacinamiento crítico (más de tres personas por ambiente). El porcentaje es mayor en los asentamientos del GBA (25,9%) que en las villas (16,6%), superando en ambos casos de manera amplia al promedio de hacinamiento de hogares en general (4%). El 38% de los hogares encuestados comparte la vivienda con otra familia ("hacinamiento por cohabitación"), siendo esto más frecuente en villas que en asentamientos (50% vs. 32%).
- **Calidad de la vivienda y el hábitat:** Solo el 40,3% de los hogares considera que la vivienda que habita es adecuada. Más de la mitad de los encuestados viven en condiciones deficitarias respecto al índice de calidad del hábitat (problemas de plagas, higiene, basurales, accesibilidad, alumbrado, entre otros). Los problemas de deficiencias en la calidad de la vivienda se advierten más en las villas que en los asentamientos (35,6% de viviendas inadecuadas contra 9,4%), y en los hogares de jefaturas jóvenes (entre 16 y 29 años). Los hogares en donde las mujeres son el principal sostén económico presentan una situación significativamente desfavorable tanto en relación a calidad de la vivienda como al hábitat: el 63,3% de quienes alquilan una vivienda inadecuada y el 66,7% de quienes viven en un hábitat deficitario son hogares encabezados por mujeres.

² Tal como se explica más abajo, entre la diversidad de **barrios** populares, podemos identificar dos tipos fundamentales: a) las **villas**, de conformación más antigua, altamente densificadas y con trama urbana irregular, y b) los **asentamientos**, con trama urbana regular, lotes de mayor tamaño, menor densidad poblacional, de conformación más reciente y, en muchos casos, producto de una ocupación planificada (Cravino, 2021).

ACCESO AL MERCADO DE ALQUILERES

- **Plazos de alquiler:** El 75,7% de los hogares inquilinos en barrios populares no tiene un plazo establecido de duración del alquiler y solo el 11,6% tiene acuerdos por períodos igual o superiores a un año. La incertidumbre habitacional afecta particularmente a los hogares en donde el principal sostén económico es la mujer: en los alquileres pactados por un período menor a tres meses, el 66,7% de los casos son mujeres, mientras que en los alquileres de más de un año representan solo el 36%.
- **Dificultades de acceso al alquiler:** Las principales barreras de acceso al alquiler identificadas por hogares inquilinos en barrios populares son tener menores de edad a cargo (42%) y restricciones económicas (25%). Solo el 16% de los encuestados mencionó la falta de garantías o avales como una dificultad, lo que contrasta fuertemente con la encuesta general sobre hogares inquilinos del AMBA (mencionado en el 69% de los casos).
- **Trayectorias residenciales:** El 68,2% de los hogares encuestados se mudó al menos una vez en los últimos cinco años, el 44,9% entre una y dos veces y el 23,3% tres o más. El 71% de quienes se mudaron lo hicieron para mejorar la situación del barrio o de la vivienda. En otros casos, se mencionaron motivos ajenos a la voluntad de quien alquila: no renovación de acuerdo (24%), imposibilidad de pago (16%) o desalojos (9%).

ALQUILAR EN LOS BARRIOS POPULARES DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES: CONDICIONES SOCIALES, ECONÓMICAS Y HABITACIONALES

El fenómeno de inquilinización que atraviesan las ciudades de nuestro país y las crecientes dificultades para acceder a una vivienda en alquiler, tanto por el aumento de los precios como por los requisitos que operan como barrera de entrada, colocan el tema en agenda y tornan necesario un análisis minucioso de las condiciones de vida de los hogares inquilinos. Como se observó en el informe “La situación de los hogares inquilinos en el AMBA. Deuda, Habitabilidad y Alquiler” (2023)¹, diversas cuestiones dificultan el acceso y la permanencia en una vivienda en alquiler en condiciones dignas. Se destacan el creciente peso del alquiler en los ingresos de los hogares, el alquiler de habitaciones en viviendas compartidas, las barreras de acceso que incluyen y a la vez exceden lo económico, evidenciando dificultades por tener menores a cargo o por no contar con los requisitos solicitados, entre otros.

Estas condiciones excluyen del denominado “mercado formal” de alquiler -caracterizado por la exigencia de garantías privadas o financieras, depósito, existencia de contrato de alquiler visado o no y acuerdos legales- a un amplio sector de hogares inquilinos. Algunos de ellos resuelven su situación habitacional en otros mercados, tanto en villas y asentamientos (CEyS, 2016; ACIJ, 2016; Rodríguez et al, 2018) como en hoteles pensión, inquilinatos y conventillos (Cuenya y Toscani, 2018; Toscani, 2018). Como indica Cravino (2008), desde comienzos del nuevo milenio se produce un crecimiento del mercado inmobiliario informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Particularmente, el mercado de alquiler en los barrios populares muestra un fuerte crecimiento y constituye en general la forma de entrada al barrio, reemplazando en oportunidades el tradicional acceso por allegamiento a la casa de parientes o conocidos (Cravino, 2008). Así, tal cual señalan Rolnik et al (2021), el proceso de inquilinización en América Latina también se produce en los barrios populares.

El Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) define conceptualmente a los barrios populares como “aquellos barrios comúnmente denominados villas, asentamientos y urbanizaciones informales, que se constituyeron mediante distintas estrategias de ocupación del suelo, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo” (Decreto 358/2017). Operativamente, se los define como un conjunto de un mínimo de ocho familias (agrupadas o contiguas), en donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad, ni acceso regular a por lo menos dos de los tres servicios básicos (red de agua corriente, energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal formal) (RENABAP, 2022).

De acuerdo al registro nacional, actualmente existen 5.687 barrios populares, en los que se estima que habitan 1.168.731 familias y 5 millones de personas, a lo largo de un territorio de 590 km² (equivalente a tres veces la CABA). Aunque los primeros barrios populares se conformaron a comienzos de 1930, su antigüedad promedio actual es de 33 años (Techo, 2022), con un 32% de ellos surgidos después del año 2000 (SISU, 2019). Sin embargo, la diversidad de trayectorias permiten identificar dos tipos fundamentales: a) las **villas**, de conformación más antigua, altamente densificadas y con trama urbana irregular, que representan el 19,5% del total, y b) los **asentamientos**, que componen el 80,5%, con trama urbana regular, lotes de mayor tamaño, menor densidad poblacional, de conformación más reciente y, en muchos casos, producto de una ocupación planificada (Cravino, 2021). En el AMBA, el registro muestra 1.176 barrios populares (449 villas, 725 asentamientos) donde se estima que habitan 486.482 familias.

Estos datos reflejan cómo la autoproducción de viviendas en barrios populares representa hoy una de las principales estrategias de acceso al hábitat por parte de los grupos sociales de menores ingresos. Tal como se expresa en los resultados de esta encuesta y en trabajos anteriores, estos barrios tienen grandes carencias con respecto al acceso a servicios básicos, equipamientos y espacios verdes, calidad ambiental y de las viviendas, en comparación con los sectores más consolidados de la ciudad. Según datos del RENABAP, el 66% de los barrios populares no accede formalmente al servicio de energía eléctrica, el 90% no tiene servicio de agua corriente, el 97% no cuenta con conexión a la red cloacal y el 99% no accede a servicio de red de gas natural (TECHO, 2022).

Respecto al mercado de alquileres en barrios populares, se estima que de las 711.777 viviendas relevadas a nivel nacional², el 2,7% (19.196 viviendas) son alquiladas (RENABAP, 2022). Según estos mismos datos, en CABA, de 23.195 relevadas en

1 Disponible en: <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2023/04/version-final.pdf>

2 La totalidad de viviendas incluidas en el RENABAP, a julio de 2022, es de 1.062.114. El registro llevó a cabo un relevamiento más detallado en cada uno de los barrios, contemplando información adicional vinculada a los jefes de hogar y al tipo de tenencia de la vivienda. En algunos barrios más pequeños se censaron la totalidad de las viviendas, en otros barrios más grandes sólo se encuestó a una pequeña muestra. Los datos sobre situación de tenencia volcados aquí refieren a los levantados en esas muestras. De ahí que la totalidad de viviendas consideradas para realizar estos cálculos sea de 711.777.

los barrios populares (un 31% del total de viviendas identificadas por el RENABAP), el 14,5% (3.345 viviendas) son alquiladas. En los 24 partidos del AMBA, en tanto, se estima que de las 279.245 relevadas en los barrios populares (el 76% del total de viviendas identificadas por RENABAP), el 3,45% (9.645 viviendas) son alquiladas.

Según otras estimaciones previas, en el AMBA el 17% de los hogares inquilinos habita en villas y asentamientos (CELS & IDAES-UNSAM, 2020). En la Ciudad de Buenos Aires, de acuerdo a los relevamientos del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), los hogares inquilinos superan el 24% en algunos barrios en proceso de integración sociourbana (Villa 20, Playón de Chacarita y Rodrigo Bueno), y alcanzan el 40% en otros (Barrio Ricciardelli - Villa 1-11-14) (IVC, 2022). Incluso datos proporcionados por el Censo Nacional de 2010 tempranamente anticiparon esta importante presencia de los hogares inquilinos: 42,7% en la Villa 1-11-14 (CABA), 30,2% en la Villa 31 (CABA), 27,7% en la Villa 20 (CABA), 19,2% en la Villa 21-24 (CABA), 10,6% en Aeródromo o Nueva Esperanza (Lomas de Zamora), 10,4% en La Cárcova (Gral San Martín), o 8,2% en Villa Itatí (Quilmes), por citar algunos ejemplos (Sabán et al., 2023).

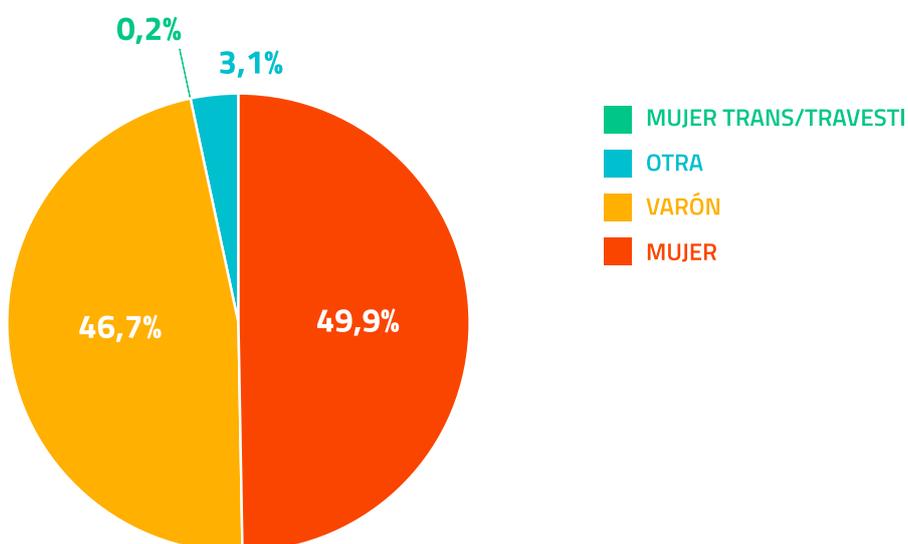
Aunque no existen datos de caracterización del AMBA, diversos análisis sobre el alquiler en villas de CABA coinciden en que los hogares inquilinos en estos barrios tienen mayor proporción de jefatura femenina, y están integrados en buena medida por personas jóvenes (entre 20 y 30 años) y migrantes. Asimismo, se sostiene que hay una mayor proporción de personas que alquilan piezas con baño y cocina compartida, que sufren mayores niveles de hacinamiento, y que las condiciones del alquiler suelen ser sin contrato escrito, más arbitrarias e inestables (CESBA, 2015; Defensoría del Pueblo, 2017; Rodríguez et al., 2015, 2018; Gabosi, 2021).

Tal como señala la literatura en la materia y como se refleja en este estudio, las condiciones urbano-ambientales y habitacionales, las características de los inmuebles, los actores involucrados en el mercado de alquileres y sus relaciones tienen algunas particularidades en comparación con los sectores más consolidados del AMBA. Este informe busca, precisamente, conocer con mayor profundidad las características de los hogares inquilinos en barrios populares, sus condiciones socioeconómicas, sus formas de acceso y las relaciones de alquiler y sus trayectorias residenciales, tanto sobre las villas de la Ciudad de Buenos Aires (sobre las que se disponen más datos), como sobre los asentamientos del resto del Gran Buenos Aires, sobre los que prácticamente no hay información disponible.

1. CARACTERÍSTICAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS

Los hogares inquilinos que respondieron la encuesta identifican como principal sostén económico a mujeres en un 49,9%, seguido por un 46,7% de varones, 3,1% otras identidades y un 0,2% de mujeres trans/travesti (gráfico 1). La predominancia de hogares sostenidos principalmente por mujeres se corresponde con lo indagado en otras investigaciones y, como se analiza más adelante, también es un elemento central para interpretar el diverso y amplio conjunto de vulnerabilidades que enfrenta la población inquilina de los barrios populares en el AMBA.

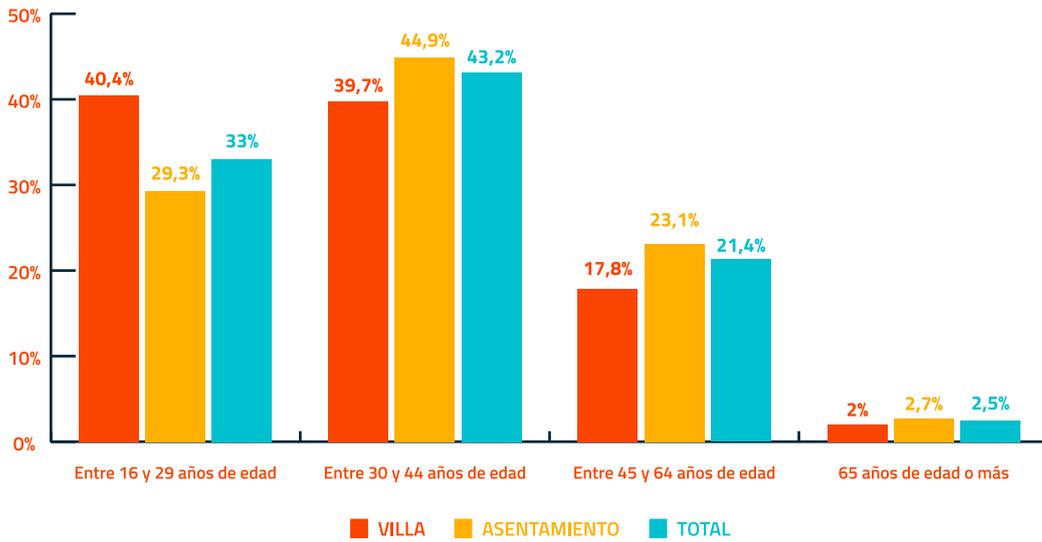
Gráfico 1: Identidad de Género del principal sostén del hogar



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Respecto a las edades del principal sostén económico (gráfico 2), se observa una mayor proporción de hogares encabezados por personas entre 30 y 44 años (43%), seguida por el rango de entre 16 y 29 años (33%). Hay un 21,3% de hogares en donde el principal sostén son personas de entre 45 y 64 años y muy poca presencia de hogares inquilinos a cargo de mayores de 65 años (2,5%). Esto sugiere que en los barrios populares los hogares inquilinos tienden a estar sostenidos por personas más jóvenes, comparado con los resultados que arrojó la encuesta inquilina general en todo el AMBA. Asimismo, se observan diferencias entre tipos de barrios: en las villas el intervalo predominante de edad de los sostenes de hogar es de los 16 a 29 años (40,4%), con más de 11 puntos de diferencia con los asentamientos (29,3%), donde predominan aquellos entre 30 y 44 años (gráfico 2).

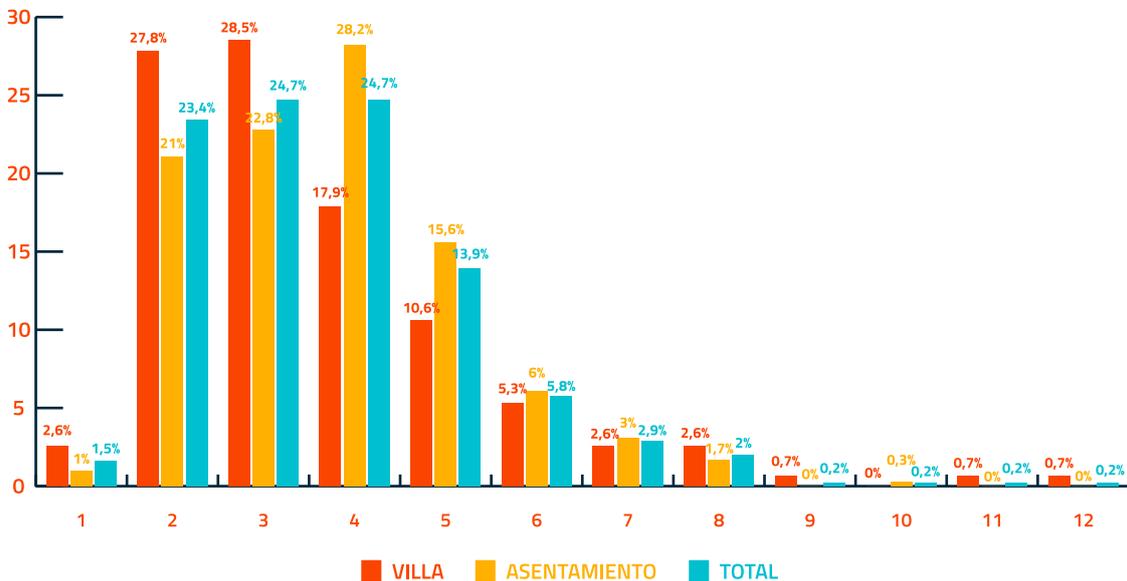
Gráfico 2 : Edad del principal sostén económico del hogar



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Los datos sobre cantidad de integrantes muestran que el tamaño promedio es de 3,72 personas por vivienda, siendo esta cifra superior en los asentamientos (3,78) que en las villas (3,6), y coincidiendo aproximadamente con los valores generales de la totalidad de hogares de barrios populares (3,77) (Sabán et al. 2023). La distribución de la cantidad de personas por vivienda se da prácticamente en términos iguales en aquellas viviendas habitadas por dos (23,5%), tres (24,6%) y cuatro (24,6%) integrantes, incluido el respondiente. Esto resulta especialmente relevante si consideramos -como se verá más adelante- que más de la mitad de las viviendas encuestadas tienen solo un ambiente. En las viviendas con menor cantidad de integrantes (las habitadas entre 1 y 3 personas) las villas tienen una predominancia en términos relativos. En contraposición, las viviendas con mayor cantidad de integrantes (4-7 personas) son más frecuentes en los asentamientos (gráfico 3).

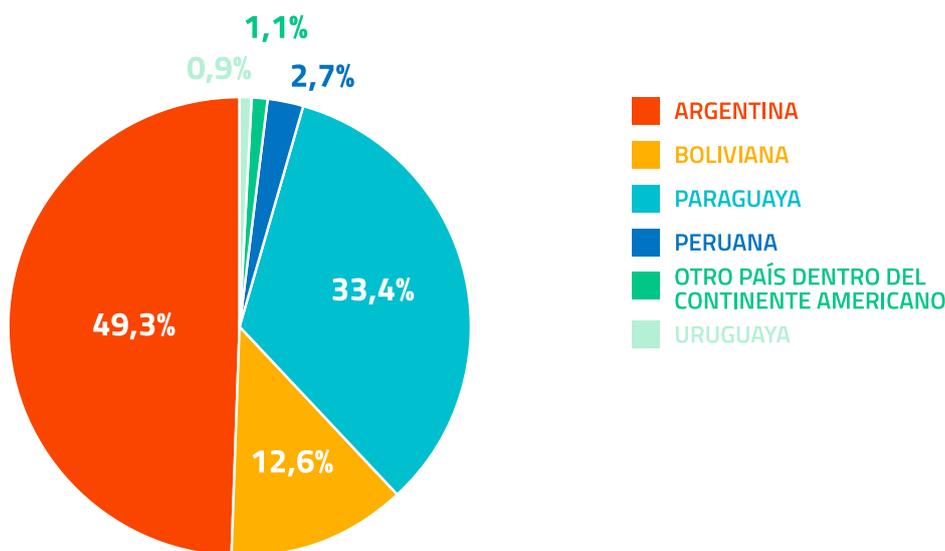
Gráfico 3 : Cantidad de personas en la vivienda según tipo de barrio popular



En cuanto a la edad de los integrantes del hogar, el 61% de las viviendas están habitadas por personas menores de 13 años, siendo este porcentaje menor en las villas (58%) que en los asentamientos (63%). Solo en un 3,6% de las viviendas residen mayores de 65 años, sin diferencias entre ambos tipos de barrios. En todos los casos, estos hogares son mayormente sostenidos por mujeres más que varones. Se observa, entonces, cómo en los asentamientos es mayor tanto la cantidad de personas en la vivienda como la presencia de niños, niñas y adolescentes, en comparación con las villas.

Los barrios populares suelen expresar también una rica diversidad de culturas y tradiciones a las que contribuyen personas que tienen un origen migrante. Entre las familias inquilinas encuestadas, en casi la mitad de los casos el principal sostén económico del hogar tiene un origen migrante (33% paraguaya, 13% boliviana, 3% peruana, entre las nacionalidades mayoritarias) y en un 49 % de los casos han nacido en la Argentina (gráfico 4). Estos datos son similares tanto en villas como en asentamientos y están en sintonía con hallazgos de otras investigaciones (Rodríguez et al, 2018; IVC, 2022; Sabán et al, 2023).

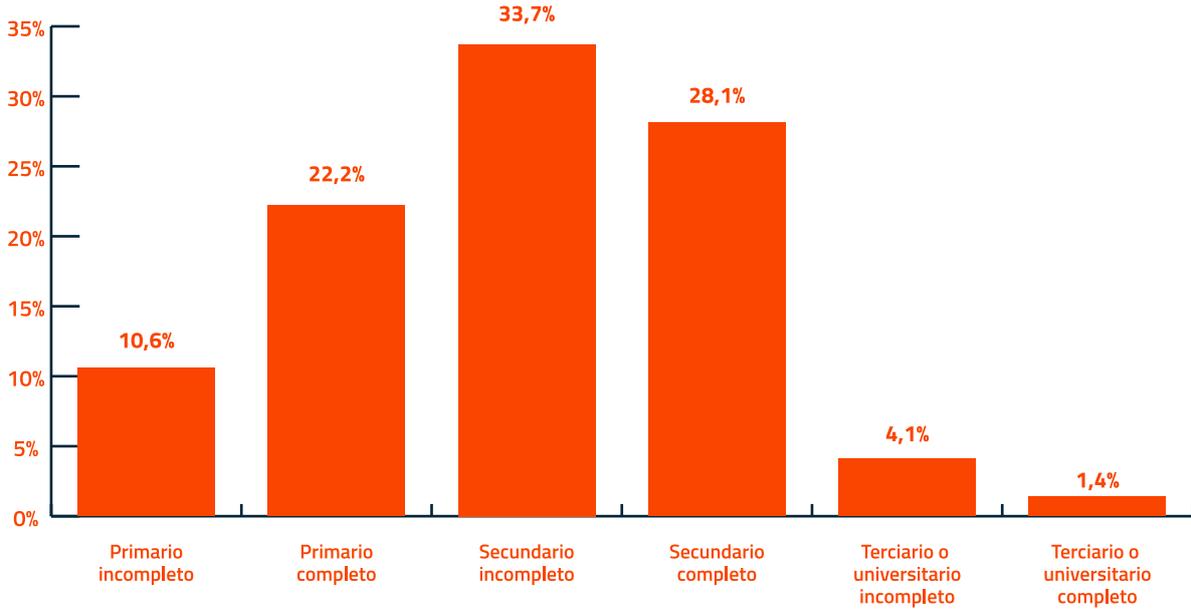
Gráfico 4: Nacionalidad del principal sostén económico del hogar



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

En cuanto al nivel educativo, solo el 33,5% de los hogares están encabezados por personas que completaron el secundario, mientras que el 66,5% restante no alcanzó estos estudios de carácter obligatorio. De estos últimos, el 10% tiene primaria incompleta, el 22% primaria completa y cerca del 34% secundario incompleto. Únicamente un 5,4% de los sostenes de hogar comenzaron y/o completaron estudios superiores (gráfico 5). Respecto a la diversidad entre tipo de barrios, en las villas se observa un mayor porcentaje de finalización de estudios secundarios (32,7%) para quienes encabezan el hogar, en comparación con lo registrado en los asentamientos (25,8%).

Gráfico 5: Máximo nivel educativo alcanzado por el principal sostén del hogar



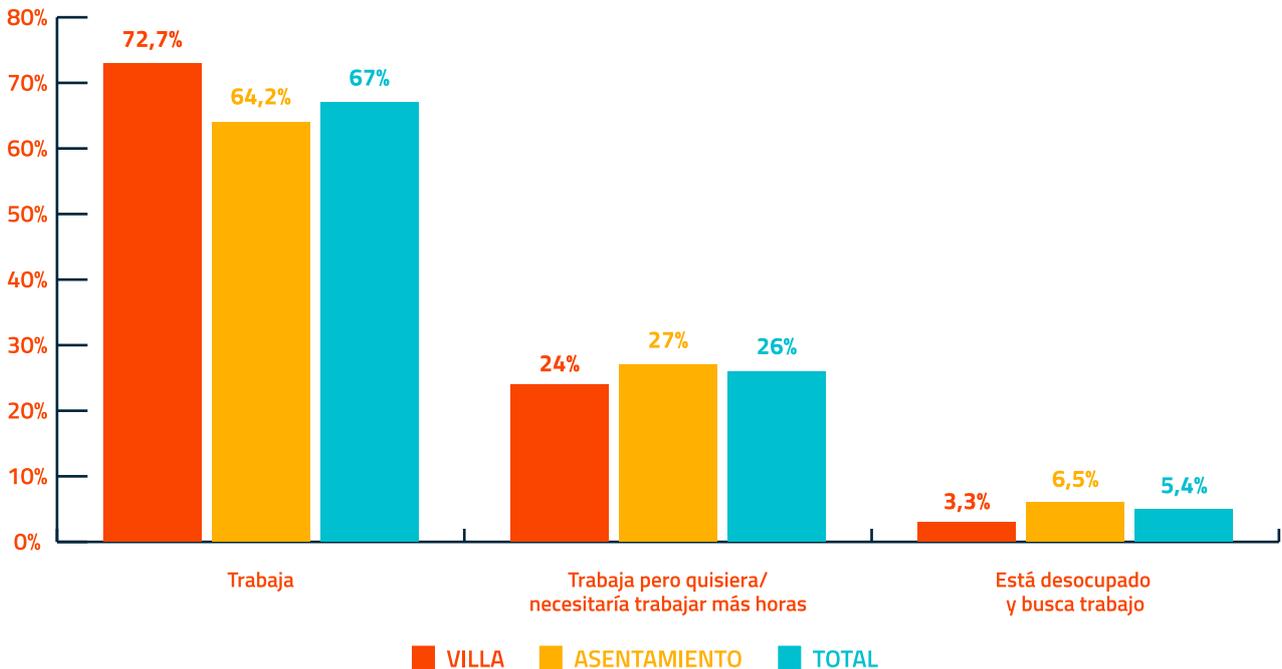
Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Los datos sociodemográficos obtenidos coinciden con estudios previos que refieren que los hogares inquilinos de los barrios populares de CABA están encabezados predominantemente por personas jóvenes, migrantes, mujeres y de bajo nivel educativo.

2. SITUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Respecto a la situación laboral del principal sostén del hogar, se observa que el 67% trabaja y un 26% trabaja pero quisiera trabajar más horas. Esto último es más frecuente en asentamientos (27%) que en villas (24%) (gráfico 6). Estos altos niveles de ocupación de la población inquilina de los barrios populares (93%) superan los de la población general inquilina del AMBA (82%), según lo relevado en el IVR (63% que trabaja y 19% que trabaja pero quisiera trabajar más). Asimismo, coinciden con otros estudios, que además remarcan los bajos porcentajes de empleo registrado (IVC, 2022). En un contexto de altos niveles de ocupación, mayormente sin registrar, el hecho de trabajar más horas podría estar indicando la necesidad de contar con ingresos adicionales.

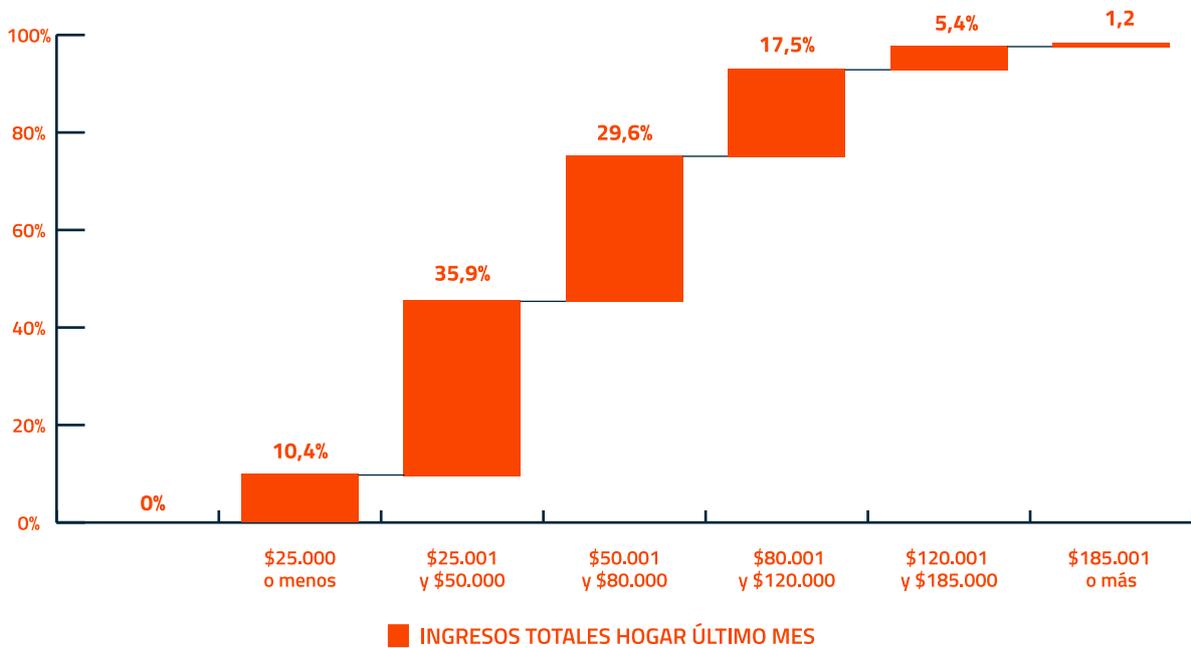
Gráfico 6: Situación laboral principal sostén económico del hogar



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

A pesar de estos altos niveles de ocupación, al menos el 93,4% de los hogares inquilinos encuestados se encuentran debajo de la línea de pobreza y el 46,3% se ubica debajo del umbral de indigencia³. Según el INDEC, en diciembre de 2022 (fecha de inicio de la encuesta) la canasta básica alimentaria era de \$67.187,35 y la canasta básica total ascendía a \$152.515,29. Los hogares encuestados, en tanto, refirieron ingresos totales para dicho periodo de entre \$25.001 y \$50.000 en un 35,9%; de entre \$50.001 y \$80.000 en un 29,6% y de entre \$80.001 y \$120.000 en un 17,5%. Solo el 6,6% de los encuestados declaró ingresos superiores a \$120.001 (gráfico 7).

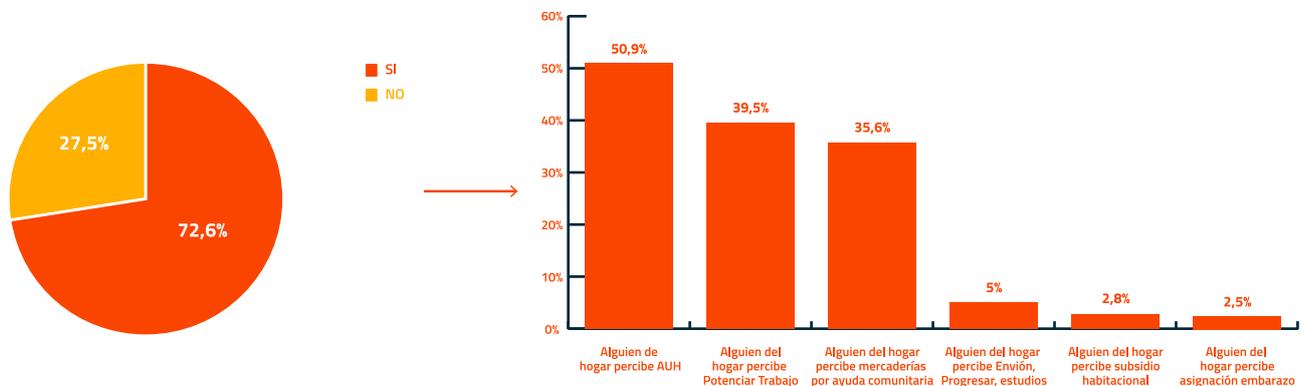
Gráfico 7: Ingresos totales del hogar en el último mes



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Estos ingresos declarados incluyen la percepción de subsidios y asignaciones sociales, que alcanza al 72,5% de los inquilinos encuestados (gráfico 8). Entre los programas más frecuentes se mencionan la Asignación Universal por Hijo (50,9%) y el Potenciar Trabajo (39,5%). Asimismo, un 35,6% de los hogares afirman recibir mercaderías por ayuda comunitaria (gráfico 9). Estos datos nos hablan, por un lado, de la precariedad y la vulnerabilidad económica de los hogares inquilinos de los barrios populares, y, por otro, de la relevancia que poseen las políticas sociales y las redes comunitarias para mitigar la pobreza en estos contextos.

Gráficos 8 y 9: Percepción de subsidios y asignaciones

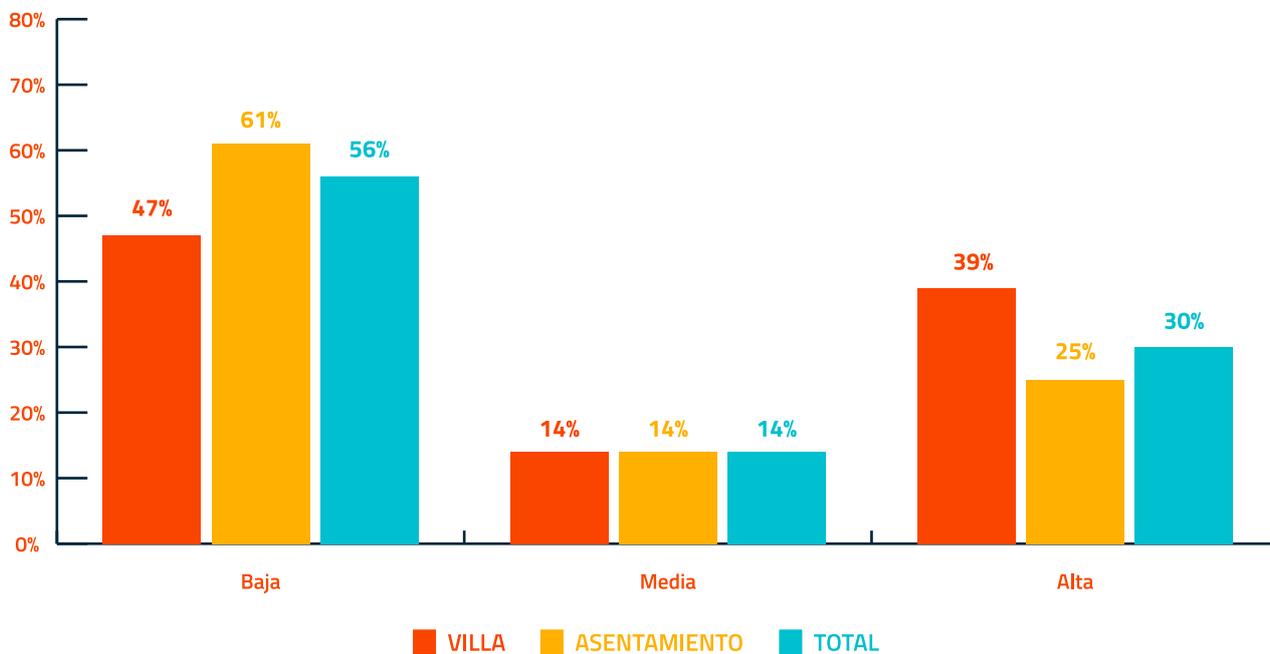


Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

³ Este dato es un proxy, en la medida en que está calculado para toda la muestra, a partir de una Canasta Básica Alimentaria y una Canasta Básica Total de un hogar compuesto por 4 integrantes. Dado que el tamaño medio de los hogares que componen la muestra es de 3,72, nos pareció el más adecuado para realizar las estimaciones. Asimismo, tomamos los datos de CBA y CBT de diciembre de 2022, que es cuando comenzaron a levantarse estos datos. La encuesta terminó de realizarse en marzo de 2023.

La incidencia del alquiler en los ingresos totales del hogar muestra que un 56% de los casos tiene una incidencia baja (menor al 30%), el 14% una incidencia media (entre el 30% y el 50%) y el 30% de incidencia alta (mayor al 50%). Aquí también se da una situación similar a la relevada para los hogares inquilinos del AMBA en general. La incidencia alta del alquiler en los ingresos totales del hogar es más frecuente en las villas que en los asentamientos (39% y 25%, respectivamente).

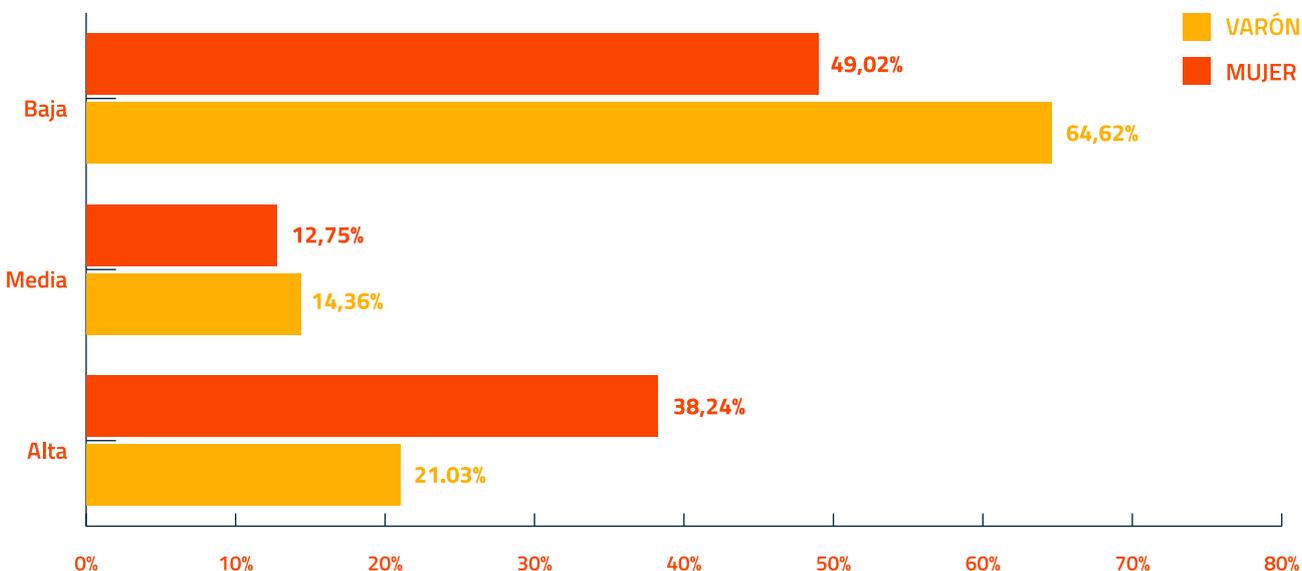
Gráfico 10: Proporción de ingresos del hogar destinada a pagar el alquiler según tipo de Barrio Popular



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Finalmente, la incidencia alta del alquiler en los ingresos totales del hogar es más frecuente entre los hogares con jefaturas femeninas, comparadas con las masculinas (38% y 21%, respectivamente). Como contracara, los hogares cuyo sostén económico principal es masculino tienen una mayor participación en el segmento de incidencia baja con respecto a los hogares con jefatura femenina (65% y 49%, respectivamente).

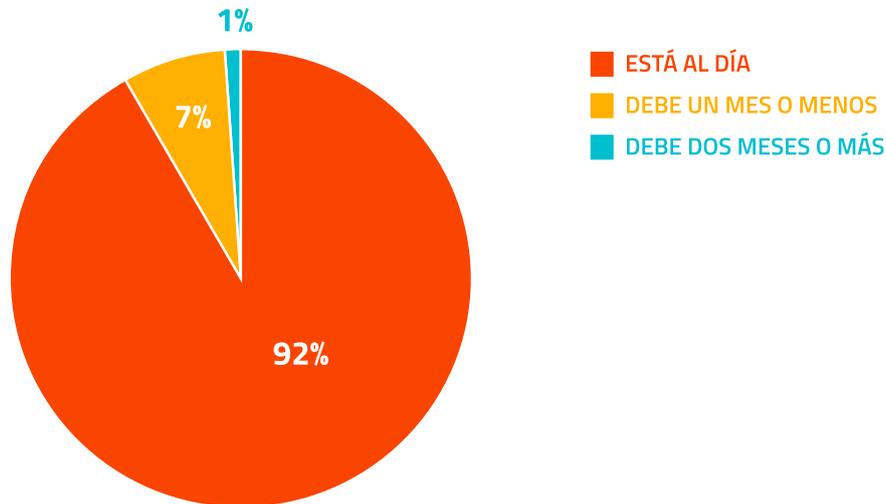
Gráfico 11: Proporción de ingresos del hogar destinada a pagar el alquiler, según identidad de género del principal sostén económico del hogar



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

El relevamiento arroja que el 91,6% de los hogares encuestados están al día con el pago del alquiler, mientras que el 7,2% debe un mes o menos y sólo el 1,1% adeuda dos meses o más. Así, los niveles de endeudamiento por el alquiler en los barrios populares son menores a los identificados para la población inquilina general del AMBA (8,4% vs 18% en el IVR). El atraso en el pago del alquiler es más frecuente en hogares con sostén femenino, que en los de sostén masculino (9,1% y 7,2%, respectivamente).

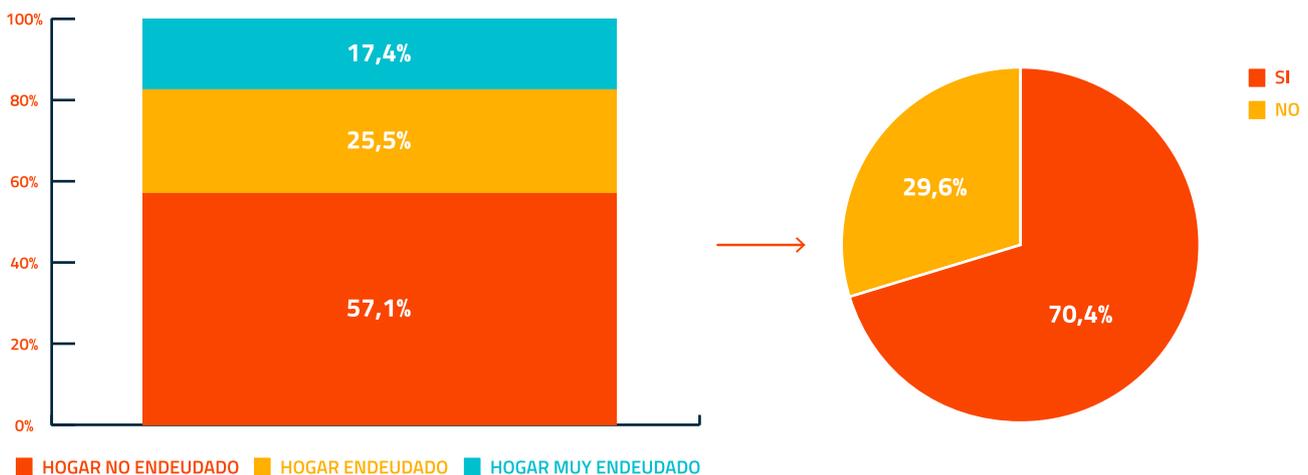
Gráfico 12: Retraso en el pago del alquiler



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Sin embargo, el 43% de los encuestados tiene al menos una fuente de endeudamiento. Un 17,4% está muy endeudado, un 25,5% se encuentra endeudado y un 57,1% no tiene deudas (gráfico 13). Entre quienes están endeudados, se destacan el retraso en los pagos de tarjeta, fiados o préstamos bancarios (un 22,6% de los casos) y préstamos a amigos, familiares, entidades financieras o prestamistas particulares (37,5% de los casos).

Gráficos 13 y 14: Nivel de endeudamiento de los hogares

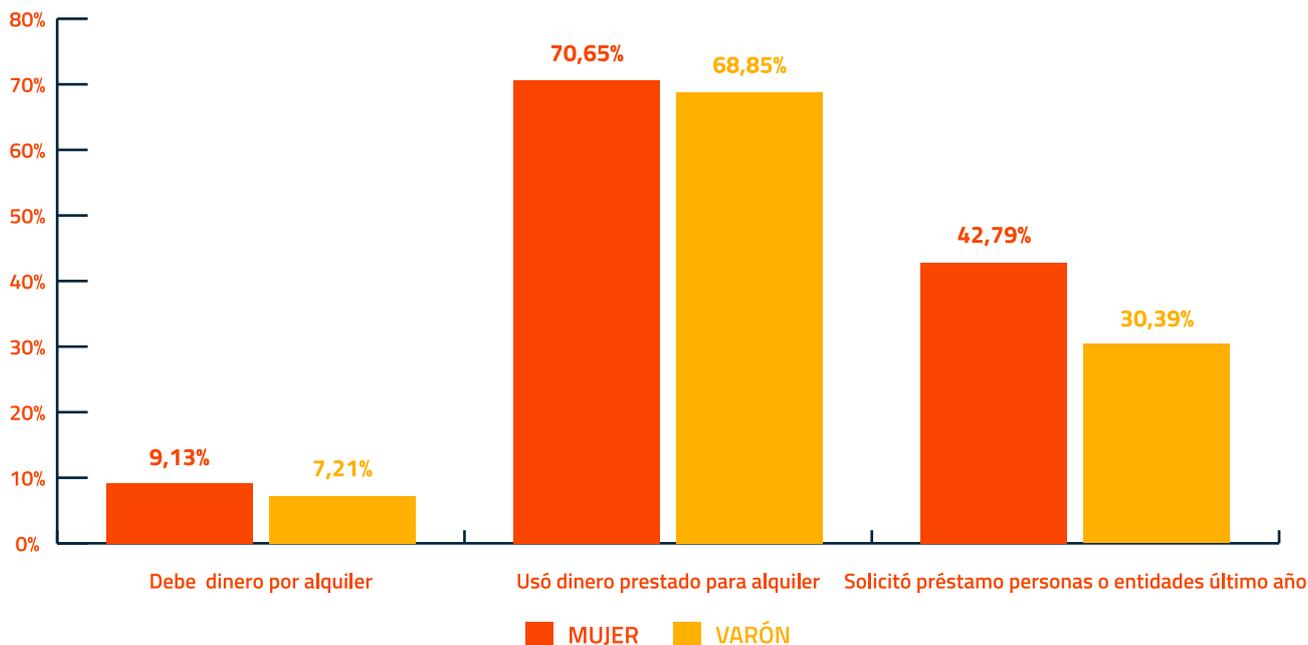


Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

De los hogares que tomaron deuda, el 70,4% usó el dinero para pagar el alquiler, lo que da cuenta de la poca elasticidad de este gasto. Los hogares no están atrasados en el pago del alquiler, pero esto se logra, en la enorme mayoría de los casos, sólo a costa de contraer otras deudas.

En los hogares encabezados por mujeres (gráfico 15), la situación es más crítica aún: la deuda por alquiler es del 9,1% (7,2% en los varones), y también es mayor a 12 puntos porcentuales la solicitud de préstamos a personas o entidades (42,8% y 30,4% en los varones). Este último dato se corresponde con una mayor proporción a destinar el dinero prestado para el pago del alquiler (70,6% en las mujeres y 68,8% en los varones).

Gráfico 15: Situación financiera del hogar, según identidad de género del principal sostén



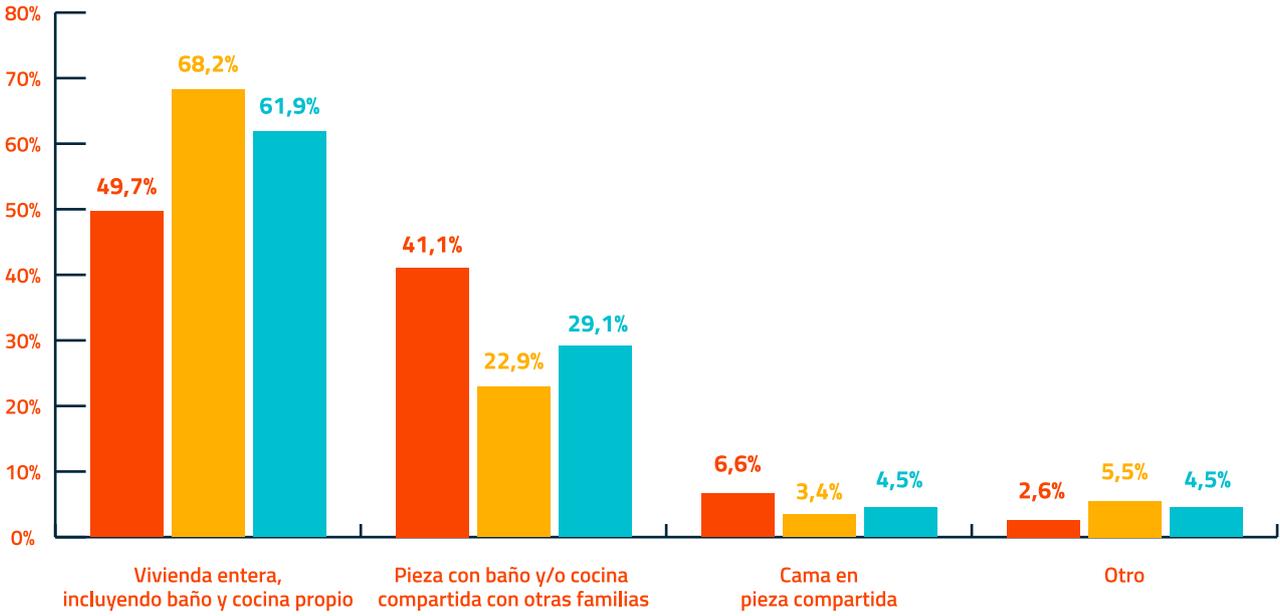
En este apartado, se caracterizó la situación económica y el nivel de endeudamiento de los hogares inquilinos de barrios populares del AMBA. En su mayoría, a pesar de tener altos niveles de ocupación (mayormente en empleos no registrados y precarios), estos hogares se encuentran bajo la línea de pobreza y tienen sus necesidades básicas insatisfechas. La percepción de subsidios y asignaciones sociales es fundamental para la gran mayoría de estos hogares, y más de un tercio se vale también del apoyo de las redes comunitarias para la obtención complementaria de alimentos y otros bienes cotidianos. Aunque la mayoría de los hogares no presentan deudas en el pago del alquiler, el 70,4% de los hogares que toman deuda lo destinan a este fin. La seguridad habitacional se presenta como un elemento central en las finanzas de los hogares inquilinos, al que se afronta, en muchas ocasiones, a través de la deuda.

3. CONDICIONES HABITACIONALES

Las condiciones habitacionales en los barrios populares del AMBA son deficitarias en múltiples sentidos: por riesgos ambientales, al estar usualmente ubicados en zonas inundables, cercanas a basurales y a cuencas hídricas contaminadas (Cravino et al., 2008; Merlinsky, 2013; Fernandez Bouzo y Tobías, 2020); por carencias de acceso a servicios, equipamientos, espacios verdes y transporte; por cuestiones relativas a la calidad constructiva de la vivienda (materiales, aislamientos, ventilaciones, etc.); y por altos niveles de hacinamiento (Apaolaza, 2018).

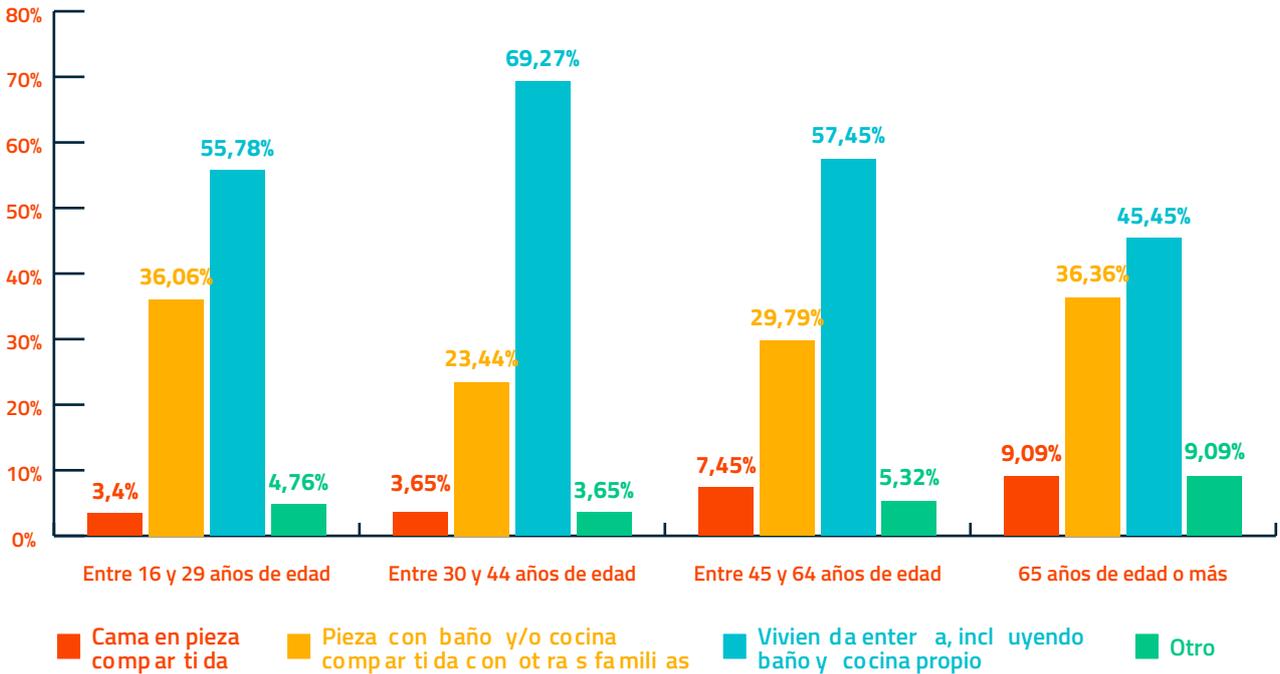
Los resultados de la encuesta arrojan que el 61,9% de los hogares inquilinos de los barrios populares alquila una vivienda completa, el 29,1% una pieza con baño y/o cocina compartida, el 4,5% una cama en pieza compartida (gráfico 16). Las villas, de mayor densidad y demanda de alquiler, prácticamente duplican a los asentamientos en el alquiler de camas y piezas (6,6% vs. 3,4% y 41,1% vs. 29,9%), datos que coinciden con estudios previos (CEyS, 2016; ACIJ, 2016; Rodríguez et al, 2018, Gabosi, 2021; IVC, 2022). Las cifras también varían según el segmento de edad: el 36% de los hogares encabezados por jóvenes entre 16 y 29 años, y por mayores de 65 años alquilan una pieza en habitación compartida. Esto los deja en una situación más desfavorable que a hogares encabezados por segmentos de mediana edad. Sin embargo, son las jefaturas de hogar de mayores de 65 años quienes se encuentran en peor situación, con solo un 45% de los casos accediendo al alquiler de una vivienda entera (gráfico 17).

Gráfico 16: Tipo de alquiler actual, según tipo de barrio



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

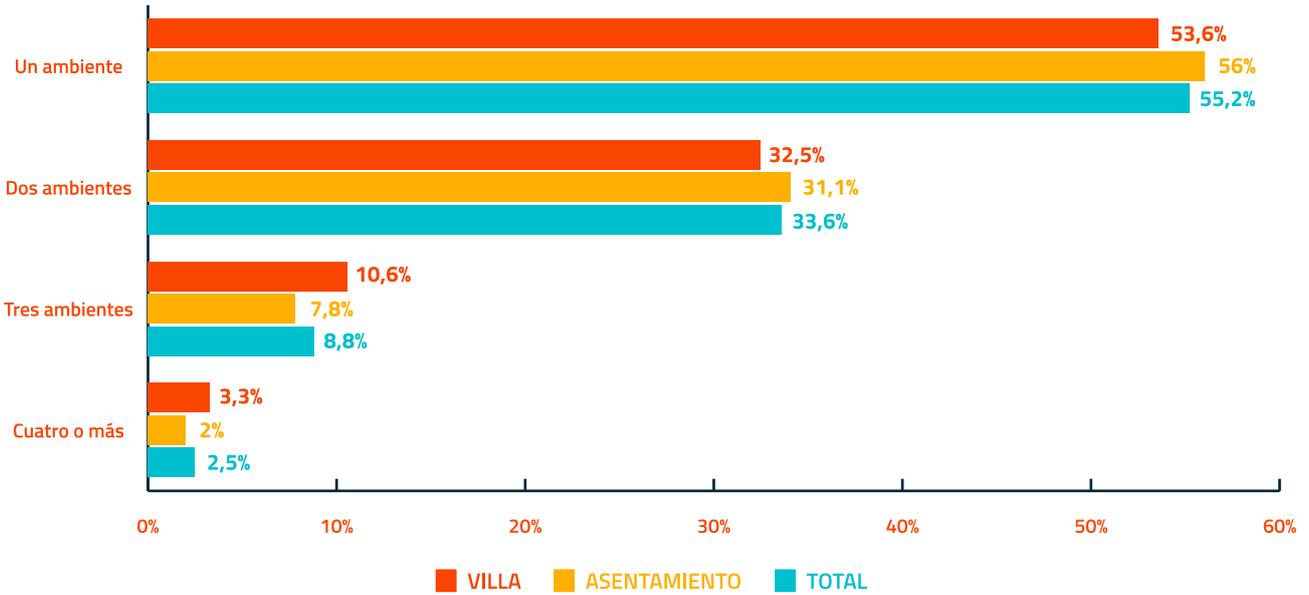
Gráfico 17: Edad del principal sostén económico del hogar según tipo de alquiler actual



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

En coincidencia con otros estudios, los resultados de la encuesta muestran que las viviendas alquiladas suelen ser pequeñas, y de pocos ambientes, aún cuando en promedio están habitadas por más de tres personas. En más de la mitad de los casos tienen un ambiente y aproximadamente un tercio cuenta con dos ambientes, sin incluir baño ni cocina (gráfico 18). Algunos análisis focalizados en CABA arrojan que casi el 90% de los hogares inquilinos alquilan inmuebles de hasta 30m² y que en el 78% de los casos no cuentan con ningún espacio abierto (patio, jardín, terraza, etc.) (IVC, 2022).

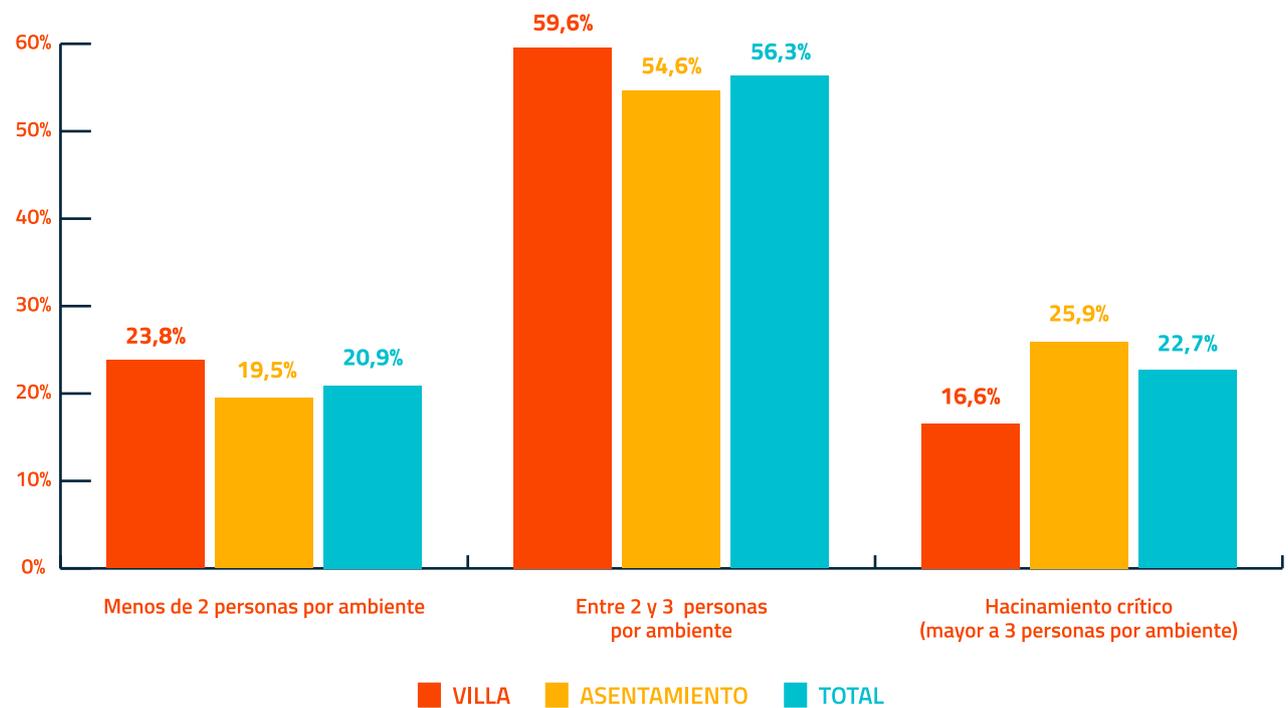
Gráfico 18: Cantidad de ambientes (sin baño ni cocina)



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

En sintonía con esto, se observa que el 22,7% de los hogares relevados en barrios populares habitan en condiciones de hacinamiento crítico, es decir, superan las tres personas por ambiente. Esto es revelador si se considera que en el AMBA el hacinamiento crítico alcanza al 4,2% de los hogares totales y al 4% de los hogares inquilinos (EPH, 2022, 3er trimestre). En línea con estos datos, vemos que el hacinamiento crítico es pronunciadamente mayor en los asentamientos, ubicados en el GBA (gráfico 19). La situación de las infancias es más grave aún dado que en el 34% de las viviendas donde habitan menores de 13 años se registra hacinamiento.

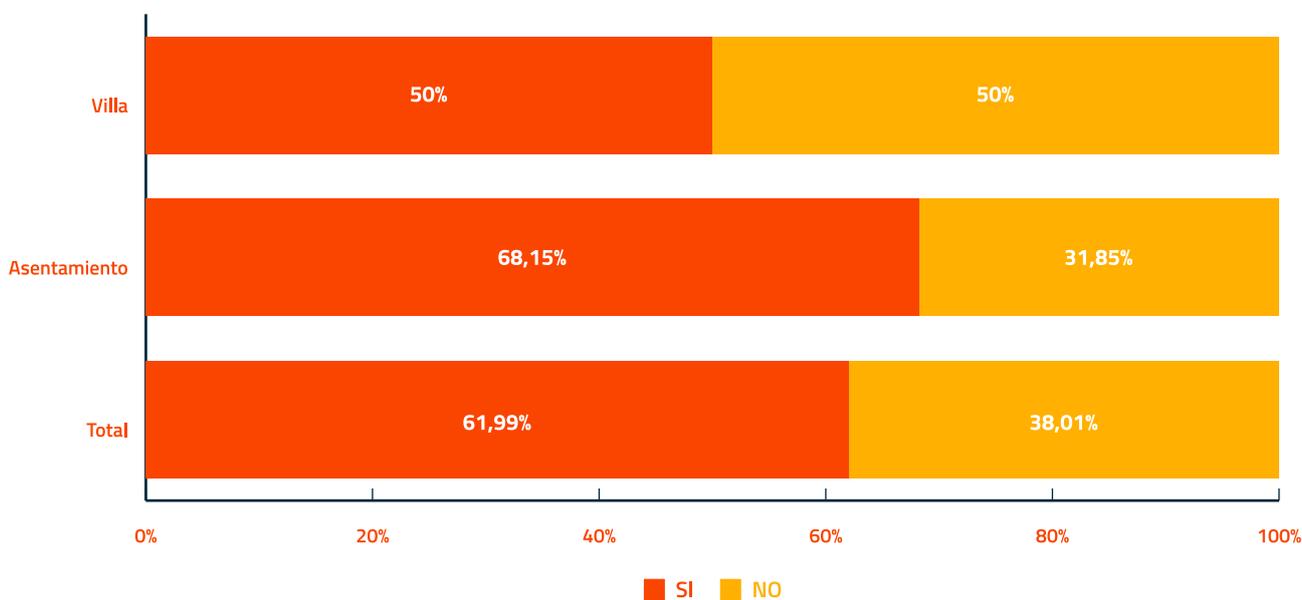
Gráfico 19: Hacinamiento según tipo de barrio popular



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Además, los datos muestran que el 38% de los hogares encuestados no comparten gastos de alimentación con todos los convivientes; es decir, que en principio hay más de un hogar por vivienda. Este fenómeno de “hacinamiento por cohabitación” es más frecuente en las villas (50% de los casos) que en los asentamientos (32% de los casos). Estos porcentajes son mucho más altos que el promedio para el Aglomerado Gran Buenos Aires, donde se estima que los hogares con allegamiento externo (hogares adicionales que cohabitan en una misma vivienda) alcanzaban al 14,8%, según datos del Censo de 2010 (Di Virgilio, 2021)⁴.

Gráfico 20: Convivientes comparten gastos de alimentación, según tipo barrio popular



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Según la percepción de sus habitantes, la calidad de la vivienda alquilada⁵ es *adecuada* en el 40,3% de los casos, *poco adecuada* en el 41,4% e *inadecuada* en el 18,3% (gráfico 21). Entre los principales problemas referidos se destacan aquellos vinculados con los servicios de agua (52,1%) y electricidad (52,8%), la falta de luz o ventilación (44,3%) y la presencia de baño compartido (27,6%).

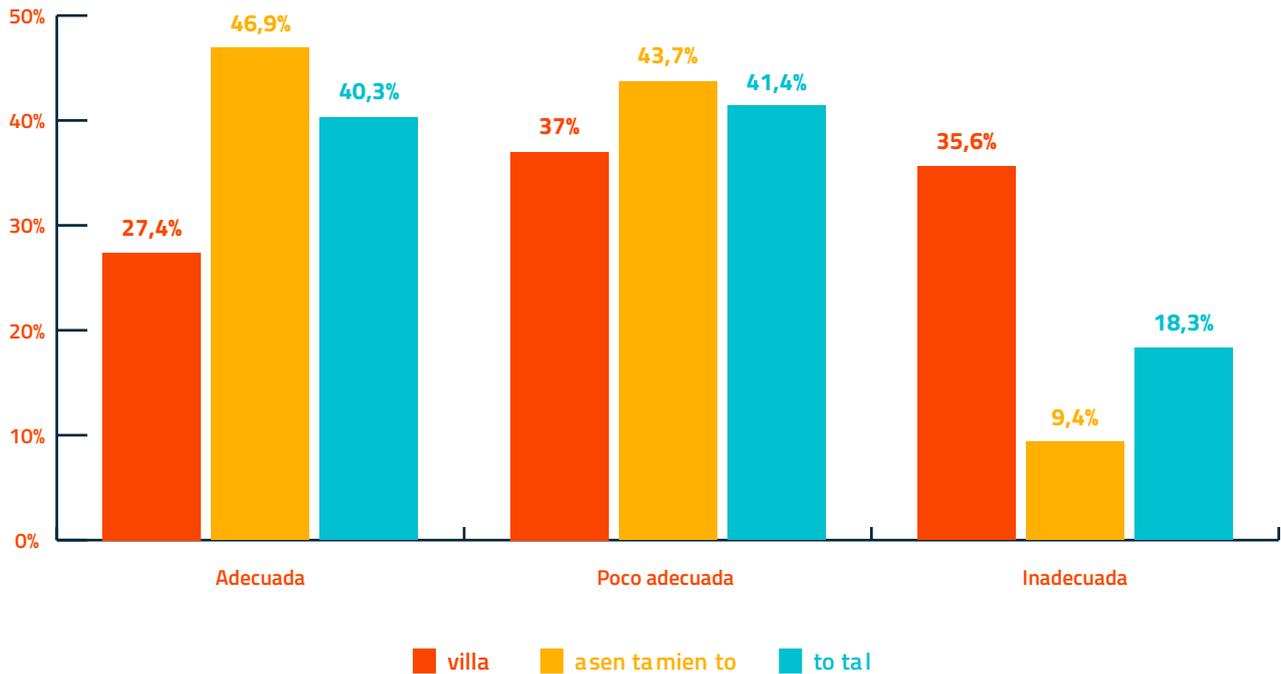
En las villas, se advierten mayores problemas en la calidad de la vivienda, con un 35,6% de viviendas consideradas inadecuadas, en contraste con los asentamientos en el que esta categoría alcanza solo al 9,4% de los casos. Aunque las diferencias se observan en todas las dimensiones, las deficiencias respecto al baño compartido representa la diferencia más notoria (45,6% en villas y 18,6% en asentamientos). En contraste, la insuficiencia de luz natural o de ventilación adecuada es un problema común a ambos tipos de barrios populares (gráfico 22).

Finalmente, se observa que la menor proporción de viviendas adecuadas se da en los casos en el que el principal sostén económico del hogar tiene entre 16 y 29 años de edad. Es decir, el estrato más joven habita en peores condiciones en lo que respecta a la calidad de la vivienda.

4 Datos calculados en base al Censo de 2010.

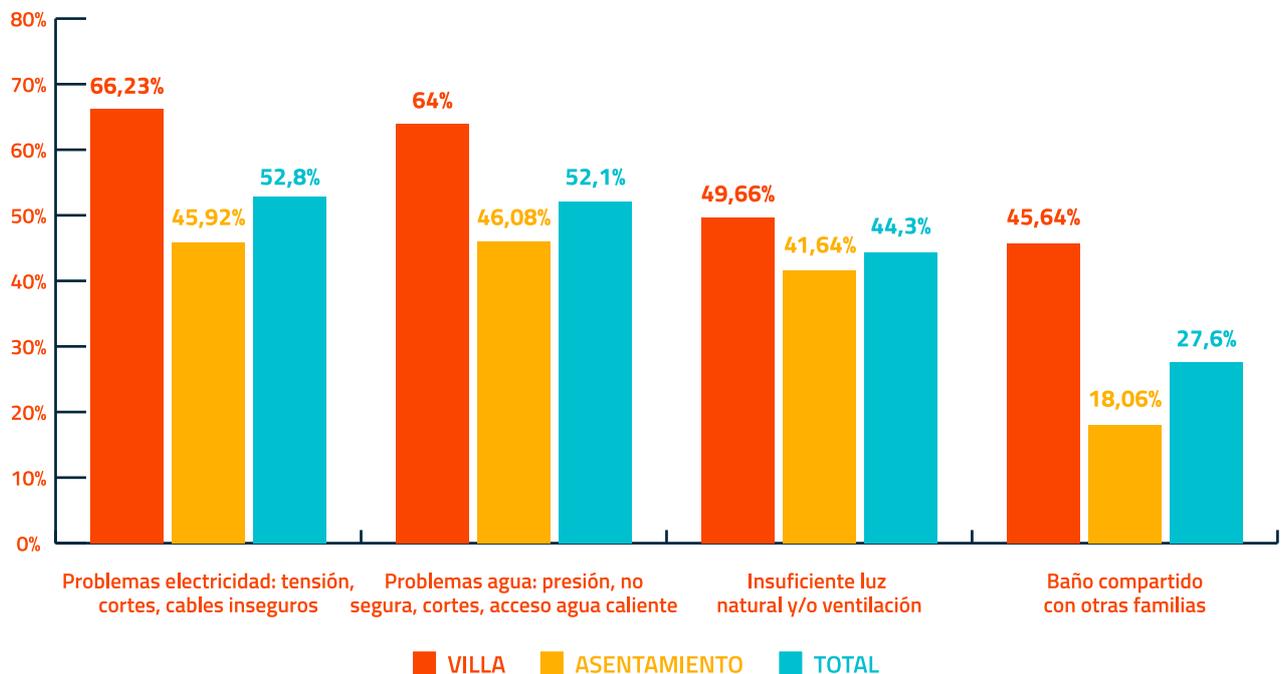
5 El índice de calidad de la vivienda adquiere valores entre 0 y 1. Se construye considerando la disponibilidad de baño compartido, la existencia de problemas de agua, de electricidad y de luz natural dentro de la vivienda. Estos atributos son ponderados y luego se obtiene el valor resumen para cada unidad de vivienda de acuerdo a las siguientes categorías: entre 0 y 0.3 “calidad adecuada”, entre 0.31 y 0.7 “calidad poco adecuada” entre 0.71 y 1 “calidad inadecuada”.

Gráfico 21: Índice de calidad de la vivienda, según tipo de barrio popular



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Gráfico 22: Problemas referidos a la calidad de la vivienda según tipo de barrio popular



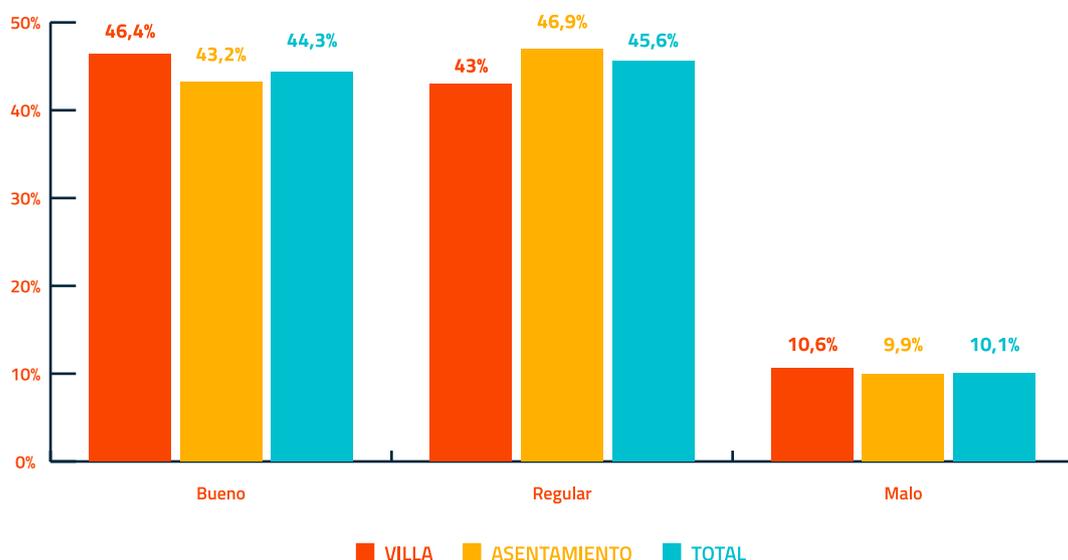
Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Ahora bien, para conocer las condiciones habitacionales de los hogares inquilinos de los barrios populares del AMBA es necesario considerar aspectos que exceden las características de la vivienda y de sus integrantes, y refieren al hábitat en sentido amplio. Es decir, al entorno en el que se sitúa la vivienda y en el que se desarrolla la vida cotidiana de sus habitantes⁶.

6 El hábitat involucra el conjunto de condiciones que atañen a la vida en las ciudades: infraestructura, servicios urbanos, equipamientos, movilidad, medio ambiente, etc.

El índice de calidad del hábitat⁷ revisa, precisamente, estos elementos: inundaciones, basurales, plagas, problemas de higiene, accesibilidad, distancia al transporte público, falta de alumbrado público y las calles sin asfaltar. Los resultados arrojan que más de la mitad de los encuestados viven en condiciones deficitarias: el índice de calidad del hábitat es *regular* en un 45,6% y *malo* en un 10,1% de los casos. Los datos no muestran diferencias significativas entre villas y asentamientos en ninguna de las categorías, es decir que los riesgos relacionados a las condiciones del hábitat son padecidos en similares términos por toda la población de la muestra.

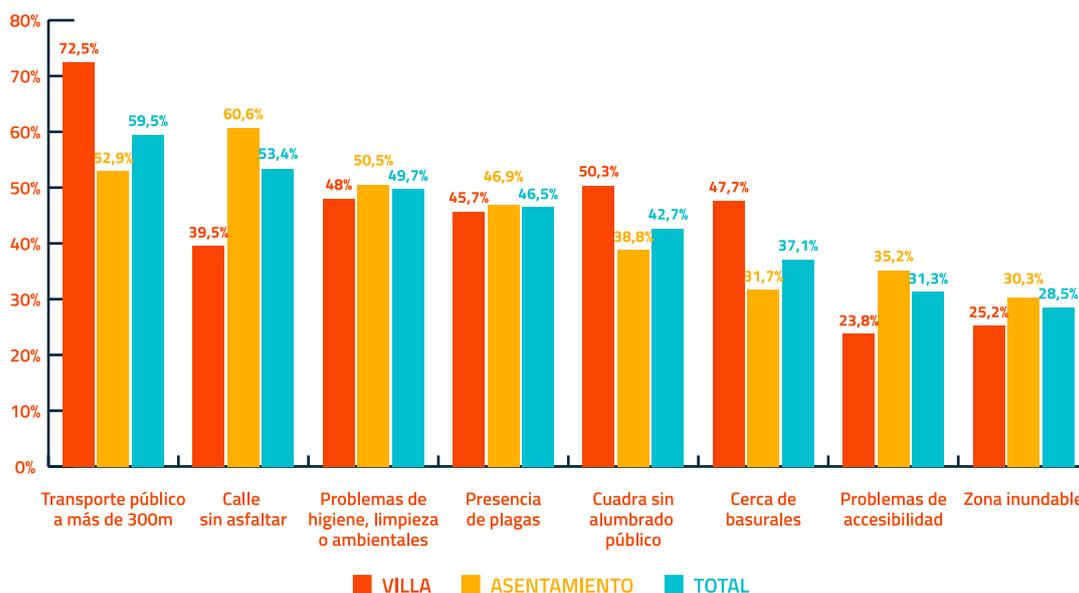
Gráfico 23: Índice de calidad del hábitat según tipo de barrio popular



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Entre los principales problemas relativos al hábitat, en las villas los encuestados refieren: la distancia al transporte público (72,5%), la falta de alumbrado público (50,3%), los problemas de higiene o ambientales (48%), la cercanía a basurales (47,7%) y la presencia de plagas (45,7%). Los inquilinos de los asentamientos destacan, por su lado, las calles sin asfaltar (60,6%), la distancia al transporte público (52,9%), los problemas ambientales (50,5%) y la presencia de plagas (46,9%).

Gráfico 24: Problemas referidos a la calidad del hábitat, según tipo de barrio popular

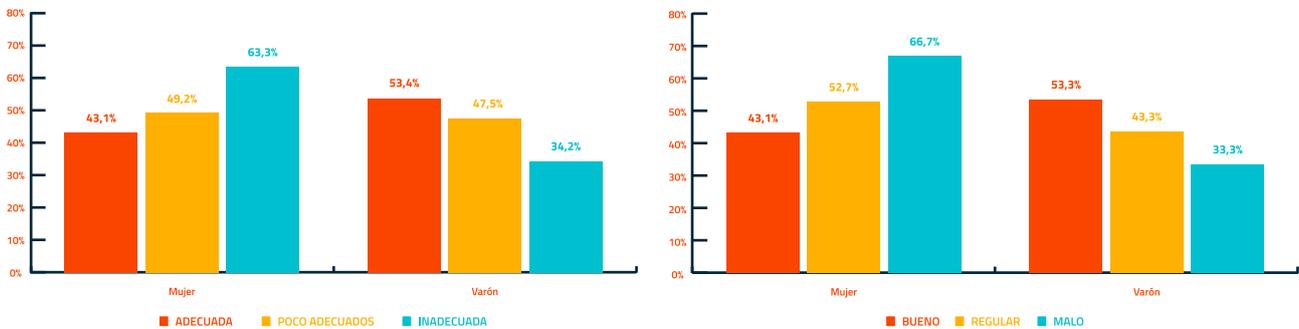


Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

7 El índice de calidad del hábitat adquiere valores entre 0 y 1. Se construye considerando la presencia de plagas, de basurales, la existencia de problemas de accesibilidad, de higiene, de inundación y la ubicación de la vivienda en tanto encontrarse en una cuadra sin alumbrado público, una calle sin asfalto, una distancia mayor a 300 metros a una parada de transporte público y. Estos atributos son ponderados y luego se obtiene el valor resumen para cada unidad de vivienda de acuerdo a las siguientes categorías: entre 0 y 0.3 "bueno", entre 0.31 y 0.7 "regular" entre 0.71 y 1 "malo"

Finalmente, considerando los índices de calidad de la vivienda y de calidad del hábitat, se observa que los hogares en donde las mujeres son el principal sostén económico presentan una situación significativamente desfavorable. El 63,3% de quienes alquilan una vivienda inadecuada y el 66,7% de quienes viven en un hábitat deficitario son hogares encabezados por mujeres (ver gráficos 25 y 26).

Gráficos 25 y 26: Índice calidad de la vivienda y calidad del hábitat, según identidad de género del principal sostén económico del hogar



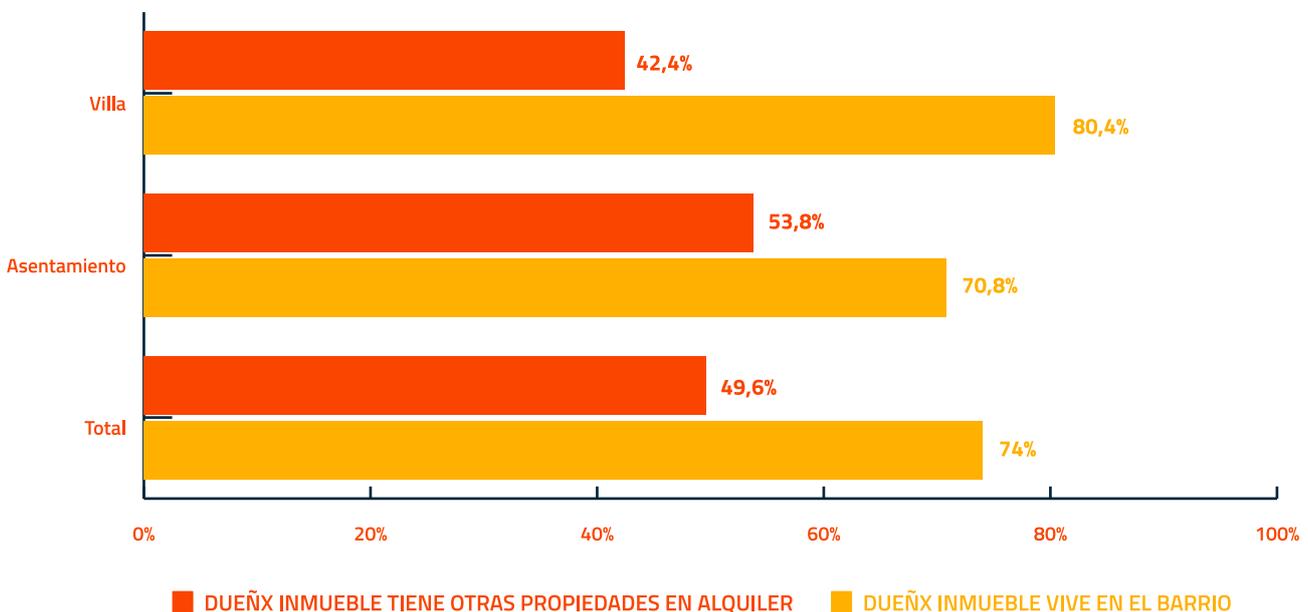
Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

4. RELACIONES DE ALQUILER

Estudios previos refieren tres perfiles de locadores dentro de los barrios populares: familias que tradicionalmente viven en el barrio y construyen habitaciones dentro de su propia vivienda, como un forma de subsistencia o de complemento de ingresos en un contexto de precariedad; oferentes con un perfil "cuasi" inmobiliario, que generalmente no habitan en el barrio y que construyen emprendimientos destinados exclusivamente al alquiler, guiados por una lógica de obtención de renta; y familias que se han mudado del barrio y que ponen en alquiler su antigua vivienda (Rodríguez et al, 2018; Gabosi, 2021).

En este estudio, al consultar sobre los locadores, el 74% de las personas encuestadas refiere que el propietario vive en el mismo barrio. Esta proporción es más alta en las villas (80%) que en los asentamientos (71%) (gráfico 27). Al preguntar si el locador contaba con otras propiedades en alquiler en el barrio, el 20% no supo responder. Considerando sólo las respuestas válidas, casi la mitad de los inquilinos afirma que el dueño tiene otras propiedades en alquiler dentro del barrio. Este fenómeno se da en mayor medida en los asentamientos (54%) que en las villas (42%). Es decir, en los asentamientos se identifica una mayor proporción de propietarios con más de una propiedad en alquiler y viviendo fuera del barrio.

Gráfico 27: Conocimiento sobre los propietarios de los inmuebles alquilados

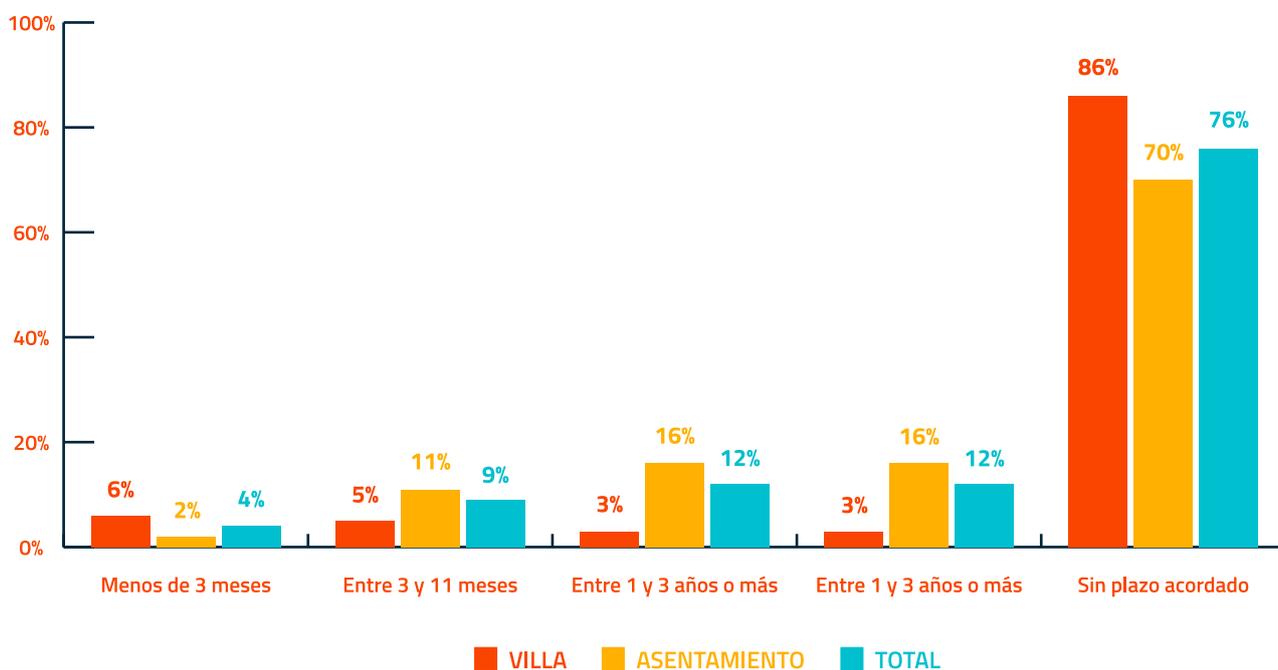


Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Las relaciones del alquiler tienen algunas características particulares en los barrios populares, que impactan tanto en los mecanismos de acuerdo como en las barreras de acceso que se identifican en estos contextos. Como señalan investigaciones previas, el alquiler en estos barrios implica generalmente la transferencia “de hecho” del uso del inmueble. Como consecuencia, la legitimidad de la transacción no se basa en un documento ajustado a la ley sino en acuerdos de palabra garantizados por las redes de sociabilidad ancladas en el territorio (Rodríguez et al, 2018; IVC, 2022). Aún en los casos en los que se firman contratos o acuerdos entre partes, los documentos no suelen tener validez legal (Gabosi, 2021). Por otro lado, las intermediaciones en el alquiler se dan más frecuentemente por canales asociados a las relaciones de vecindad, personas conocidas o referencias, que a través de corredores inmobiliarios y plataformas web (Cravino, 2008; Rodríguez et al, 2018; IVC, 2022). Otro elemento relevante a considerar es que los alquileres informales fundados en vínculos de parentesco y/o vecindad representan muchas veces la única opción para los migrantes vulnerables recién llegados (de otros países o provincias), quienes recurren a estas modalidades de habitación como estrategia de *locus transitorius* hasta tanto puedan mejorar su situación laboral y documental migratoria (Apaolaza, 2018). Aunque estos sistemas de acuerdo más “informales” no son exclusivos de barrios populares⁸, su predominancia impacta en los mecanismos de acceso al alquiler, que presentan menores barreras y requisitos “no económicos” (garantías inmobiliarias, seguros de caución, recibos de sueldo). En consecuencia, el esquema otorga una posibilidad concreta de alquilar, crecientemente negada en otros barrios de la ciudad ‘formal’, aunque con mayores niveles de imprevisibilidad.

Los datos de la encuesta muestran, efectivamente, que el 75,7% de los hogares inquilinos de barrios populares no tiene un plazo establecido de duración del alquiler, y solo el 11,6% tiene un acuerdo por un periodo igual o superior al año. La ausencia de un plazo acordado es más frecuente en las villas que en los asentamientos (86% y 70%, respectivamente), al igual que los contratos de menos de tres meses de plazo (6% en villas y 2,4% en asentamientos). Además, en las villas los acuerdos de alquiler más largos (entre 1 y 3 años) son menos frecuentes que en los asentamientos (3,3% y 15,9%, respectivamente). En concordancia con otras investigaciones sobre CABA (Gabosi, 2021; IVC, 2022), los datos dan cuenta de la fuerte inestabilidad e incertidumbre habitacional que afecta a los hogares inquilinos de los barrios populares.

Gráfico 28: Plazo del alquiler según tipo de barrio popular



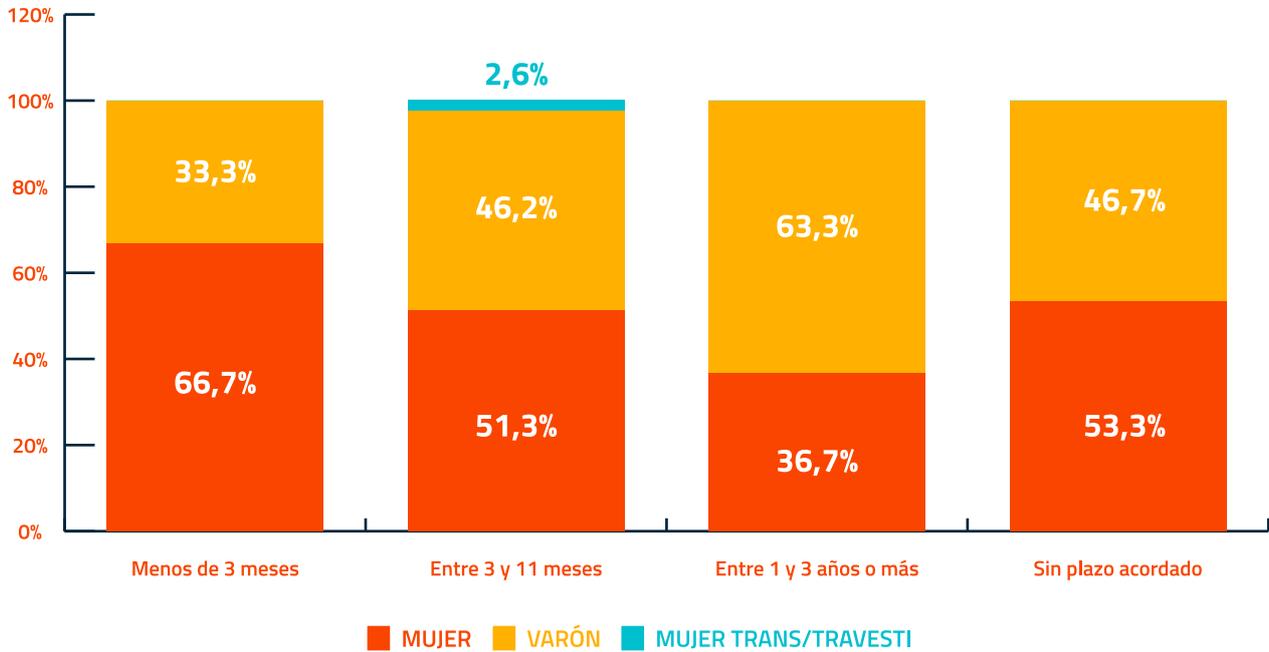
Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Este aspecto amerita ser explorado con mayor exhaustividad, pero vale decir que mientras los asentamientos en términos generales, evidencian más operaciones de alquiler por la vivienda completa y por plazos más extensos, las villas exhiben una mayor proporción de alquileres de camas y habitaciones, y por plazos temporales más acotados. En otras palabras, las condiciones de alquiler parecen más inconvenientes en villas que en asentamientos.

8 De acuerdo a la encuesta de la población inquilina general del AMBA, en noviembre de 2022 el 50% de los hogares inquilinos alquilaba sin contrato escrito, y más del 60% asumía aumentos de contratos por fuera de lo establecido en la ley.

La inestabilidad o incertidumbre habitacional afecta particularmente a los hogares en donde el principal sostén económico es la mujer. En los alquileres pactados por un período menor a los tres meses, dos terceras partes de los casos son mujeres, mientras que la restante tercera parte son varones. Por el contrario, en los plazos de alquiler más extensos (más de un año) se invierte la relación, con 63,3% de los casos compuesto por varones, y solo 36,7% por mujeres (ver Gráfico 29).

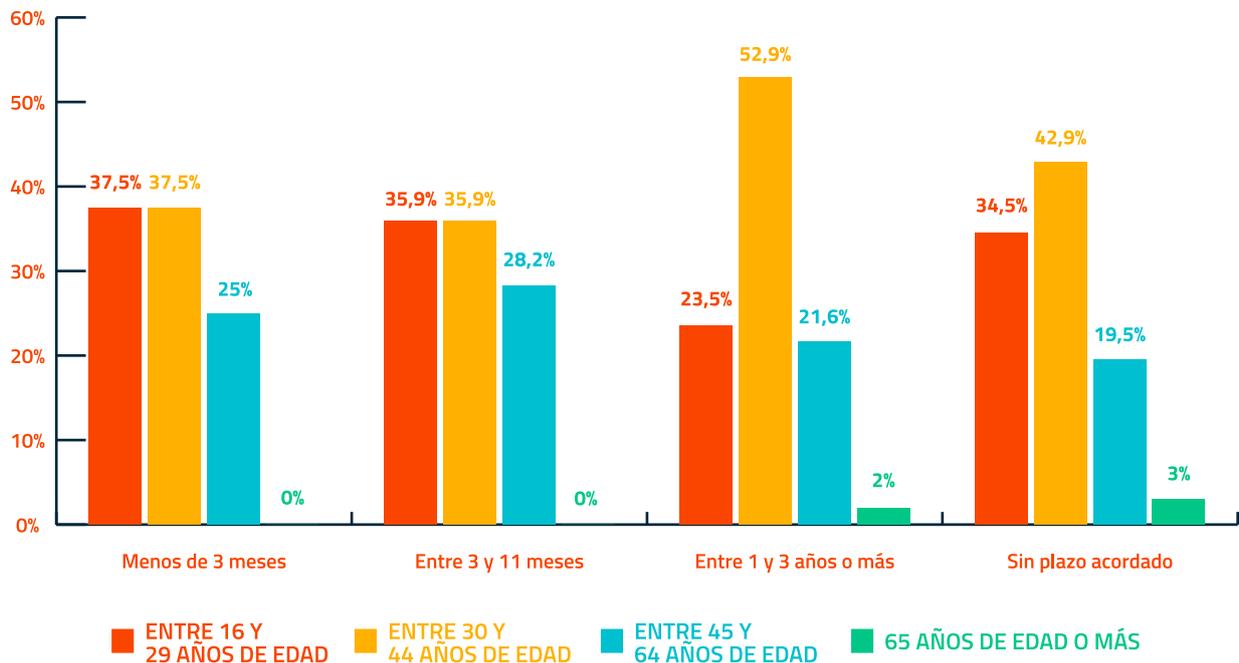
Gráfico 29: Plazo acordado del alquiler, según identidad de género del principal sostén del hogar



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Al considerar la edad del principal sostén económico, se observa que los hogares sostenidos por personas de entre 30 y 44 años son los que cuentan con los contratos más estables temporalmente (un año o más), representando más de la mitad de los casos. Por el contrario, sólo el 23% de estos acuerdos más estables se dan entre los hogares más jóvenes (16 a 29 años). Es decir, en el segmento más joven la inestabilidad en el alquiler es mayor, luego para las edades entre 30 y 44 años se concentran los casos en la categoría de mayor estabilidad (gráfico 30).

Gráfico 30: Plazo del alquiler según edad del principal sostén económico del hogar

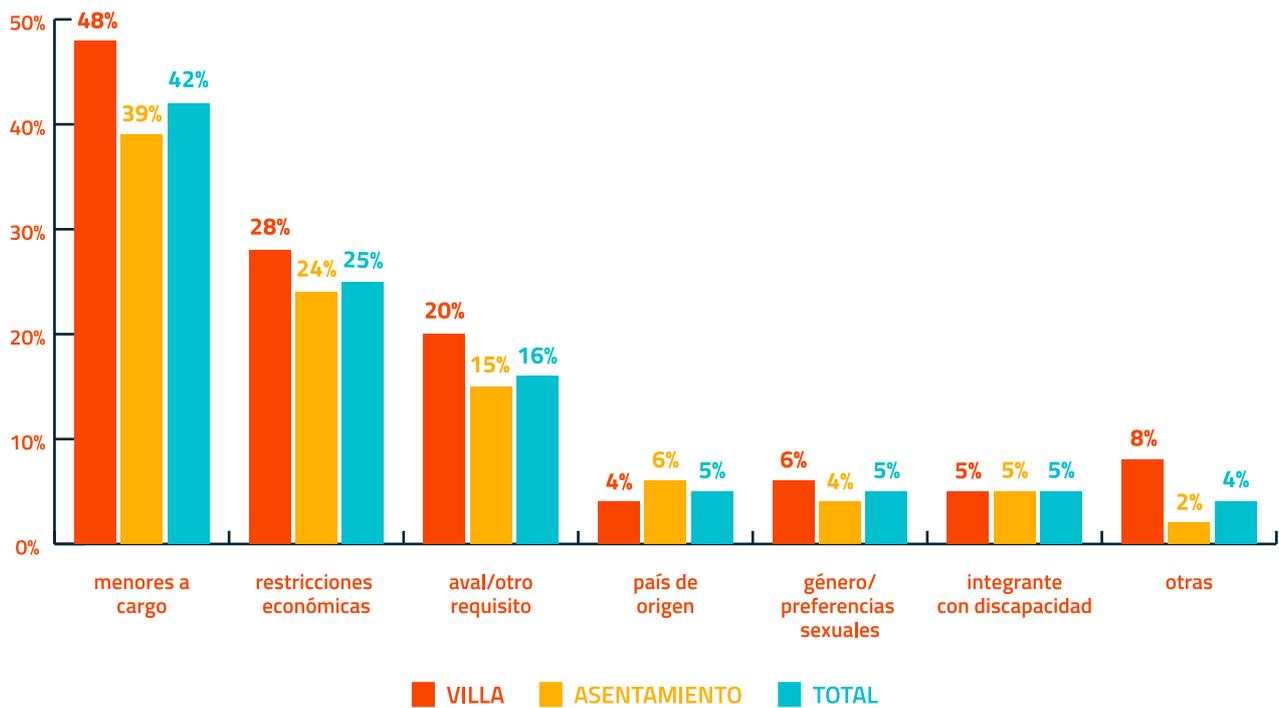


Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

En cuanto a la frecuencia del pago de alquiler, el 97,5% de los respondentes informó que se realiza con periodicidad mensual, no se identifican diferencias entre villas y asentamientos.

Finalmente, en lo que respecta a barreras de acceso al alquiler, los encuestados mencionan principalmente tres: tener menores de edad a cargo (42%), restricciones económicas (25%) y falta de aval o de otros requisitos (16%). Cabe señalar que estas barreras en el acceso se dan en una mayor proporción en las villas que en los asentamientos (gráfico 31). En menor medida se mencionan dificultades por género o preferencias sexuales (5%), por tener integrantes con alguna discapacidad en la familia (5%) y por el país de origen (5%).

Gráfico 31: Dificultades para alquilar según tipo de Barrio Popular



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

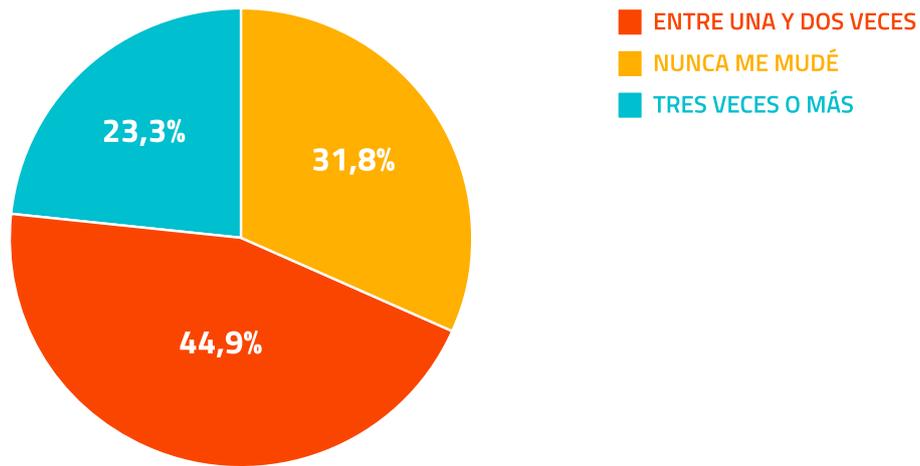
Las mujeres manifiestan en mayor proporción que los hombres tener dificultades para alquilar por tener menores a cargo. Esto coincide con otros estudios de carácter cualitativo que, a su vez, destacan que las mujeres perciben que no son tomadas en serio en el momento de negociar el alquiler por desconfiar de sus ingresos y de su capacidad de pago (IVC, 2022).

La falta de garantías o avales (16%) aparece en mucha menor proporción que en la encuesta general sobre hogares inquilinos del AMBA, en la que este tipo de dificultades fue mencionado por un 69% de los encuestados. El alquiler en los barrios populares -con menores exigencias respecto a garantías, recibos de sueldo, precios más asequibles, etc.- responde efectivamente y con celeridad a las necesidades habitacionales de hogares de bajos ingresos y con precariedad laboral, en el marco de un mercado de alquiler formal cada vez más restrictivo.

5. TRAYECTORIAS RESIDENCIALES E INESTABILIDAD RESIDENCIAL

Del relevamiento surge que casi 7 de cada 10 encuestados (68,2%) se mudó al menos una vez en los últimos cinco años: el 44,9% se mudó entre una y dos veces; mientras que el 23,3% se mudó tres o más veces. Los valores son similares tanto para villas como para asentamientos. Este dato, similar al que surge de la encuesta a la población inquilina general del AMBA, nos habla de los altos niveles de inestabilidad habitacional que experimentan los hogares inquilinos.

Gráfico 32: Cantidad de mudanzas en los últimos 5 años

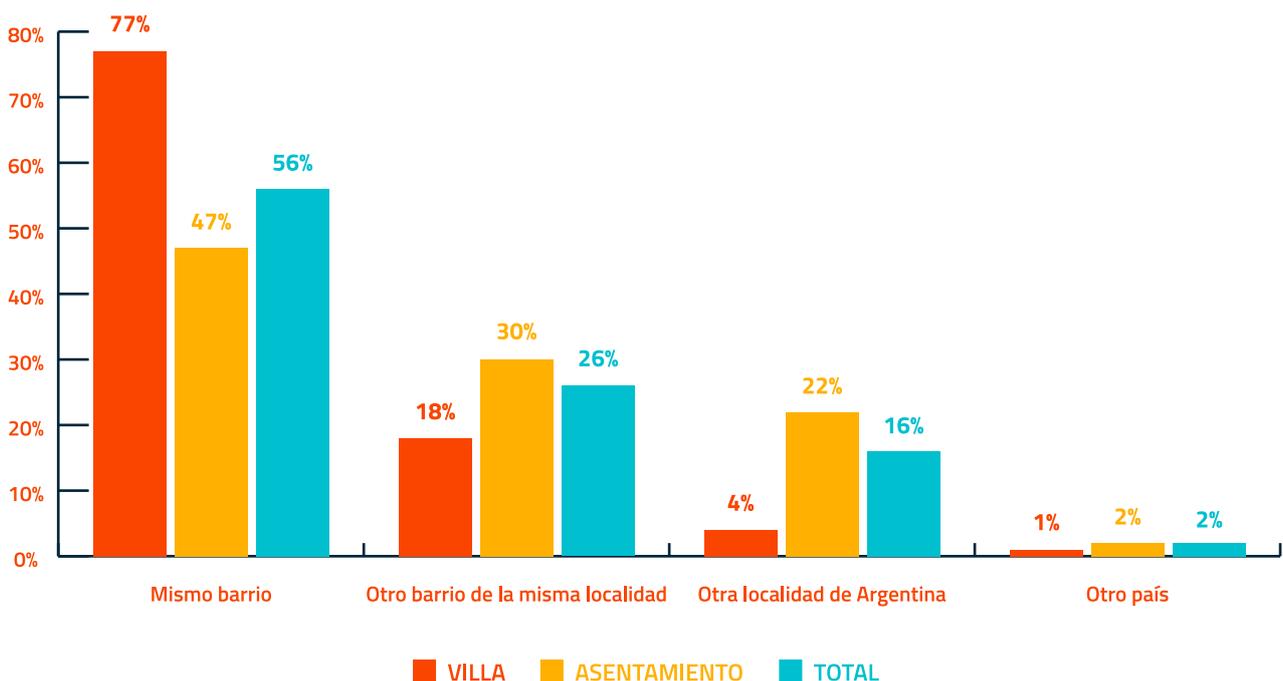


Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Entre quienes se mudaron, un 56,3% lo hizo dentro del mismo barrio, un 26,2% se mudó desde otro barrio dentro de la misma localidad y un 15,9% desde otra localidad de Argentina. Solo un 1,7% residía con anterioridad en un país diferente a la Argentina. En el caso de las villas, la proporción de inquilinos que se mudaron dentro del mismo barrio es más alta (76,8% vs el 46,5% para asentamientos). Es decir, en las villas se identifica no solo una mayor juventud del principal sostén económico, sino también una mayor proporción de mudanzas dentro del mismo barrio.

En los asentamientos, en tanto, se observan mayores porcentajes de inquilinos que se mudaron desde otro barrio de la misma localidad (un 29,7%) y desde otra localidad del país (21,8%). Es decir, las mudanzas dentro del mismo barrio son más frecuentes en las villas, mientras que en los asentamientos se identifican en mayor proporción mudanzas dentro de la misma localidad y diferentes provincias y países. Este hallazgo está en sintonía con otros estudios para las villas de CABA, en los que se destaca que en general no se observan mudanzas entre distintos barrios populares buscando mejores oportunidades para alquilar; aunque sí es frecuente la mudanza dentro del mismo barrio para mejorar su localización, más cercana a avenidas o a lugares urbanizados (IVC, 2022).

Gráfico 33: Ubicación vivienda anterior por tipo de barrio popular

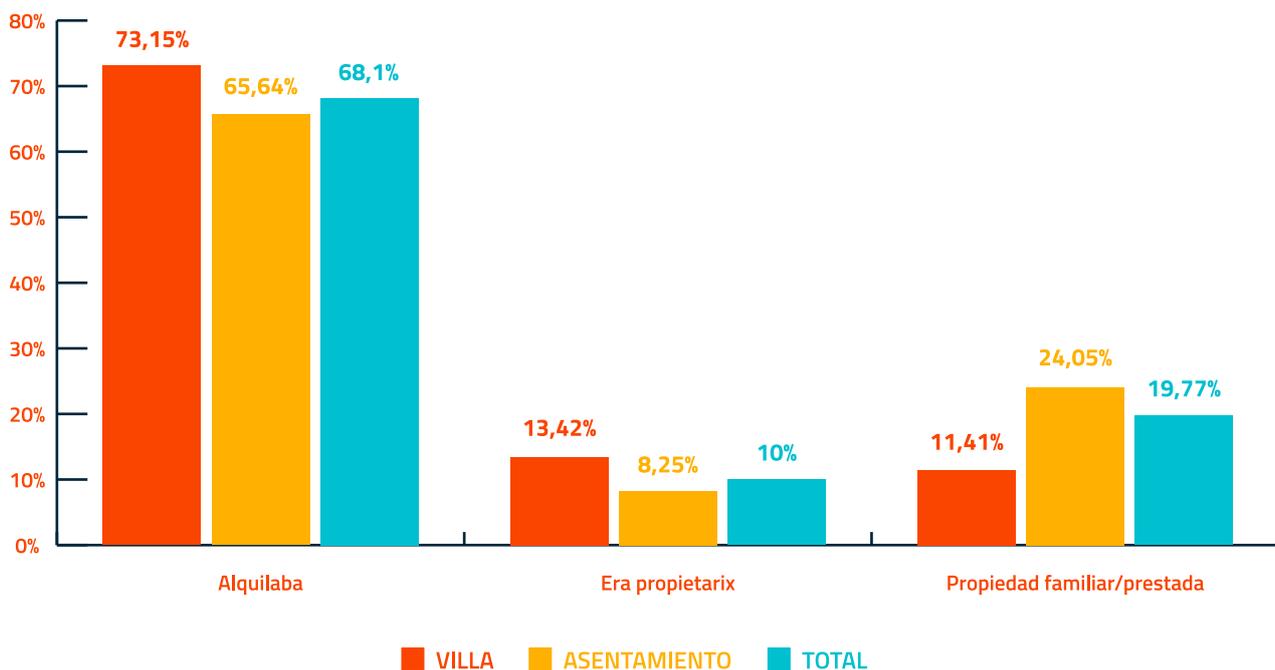


Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

La gran mayoría de los encuestados (68%) sostiene que su vivienda anterior era alquilada, un 20% vivía en una propiedad prestada o de un familiar y el 10% era propietario de su vivienda. En las villas es más frecuente provenir de otro alquiler (73,1%), luego haber sido propietario (13,4%) y finalmente haber habitado una propiedad familiar o prestada (gráfico 34). En cambio, en los asentamientos -si bien se observa una fuerte proporción de inquilinos que previamente habitaban en una vivienda alquilada (65,6%)-, en un segundo lugar se observa una proporción importante de inquilinos que previamente habitaban en una vivienda prestada o familiar (24% frente al 11,4% de las villas).

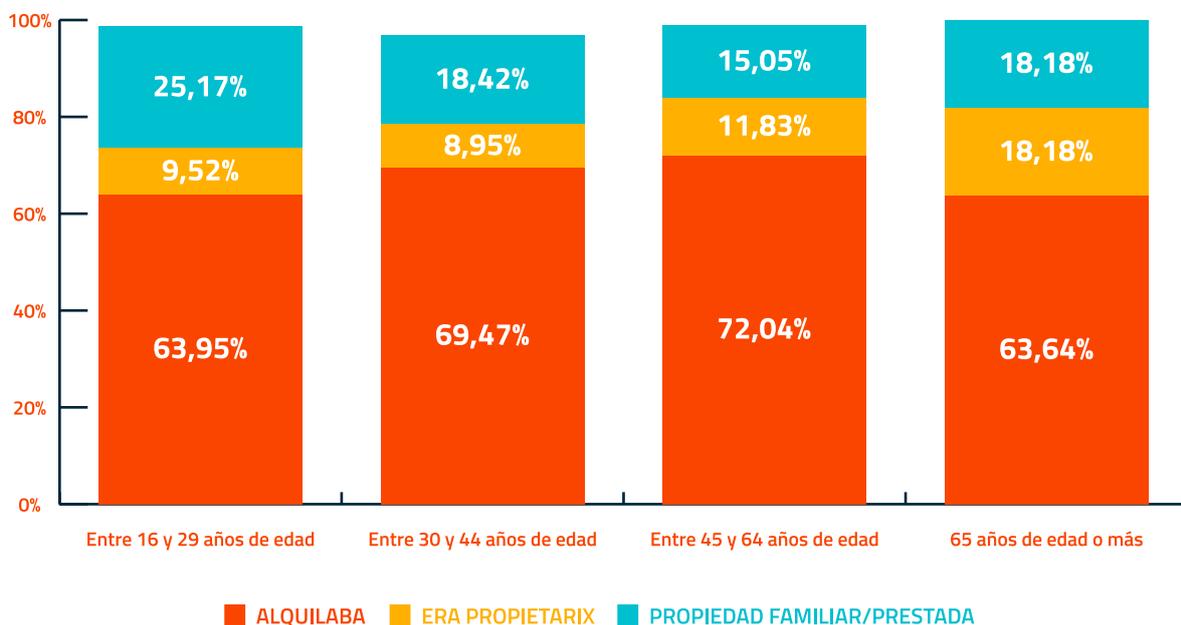
Al cruzar la condición de tenencia de la vivienda anterior por edades, se advierte que en todos los segmentos predomina una trayectoria inquilina previa. Sin embargo, en el rango etario más joven (16 a 29 años de edad) se observa un porcentaje importante de viviendas previas prestadas o familiares (25,2%), lo que nos habla posiblemente de aquellos hogares que se emancipan de su familia de origen y pasan a habitar en el barrio en condición de inquilinos (gráfico 35).

Gráfico 34: Tipo de tenencia de vivienda anterior según tipo de barrio popular



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

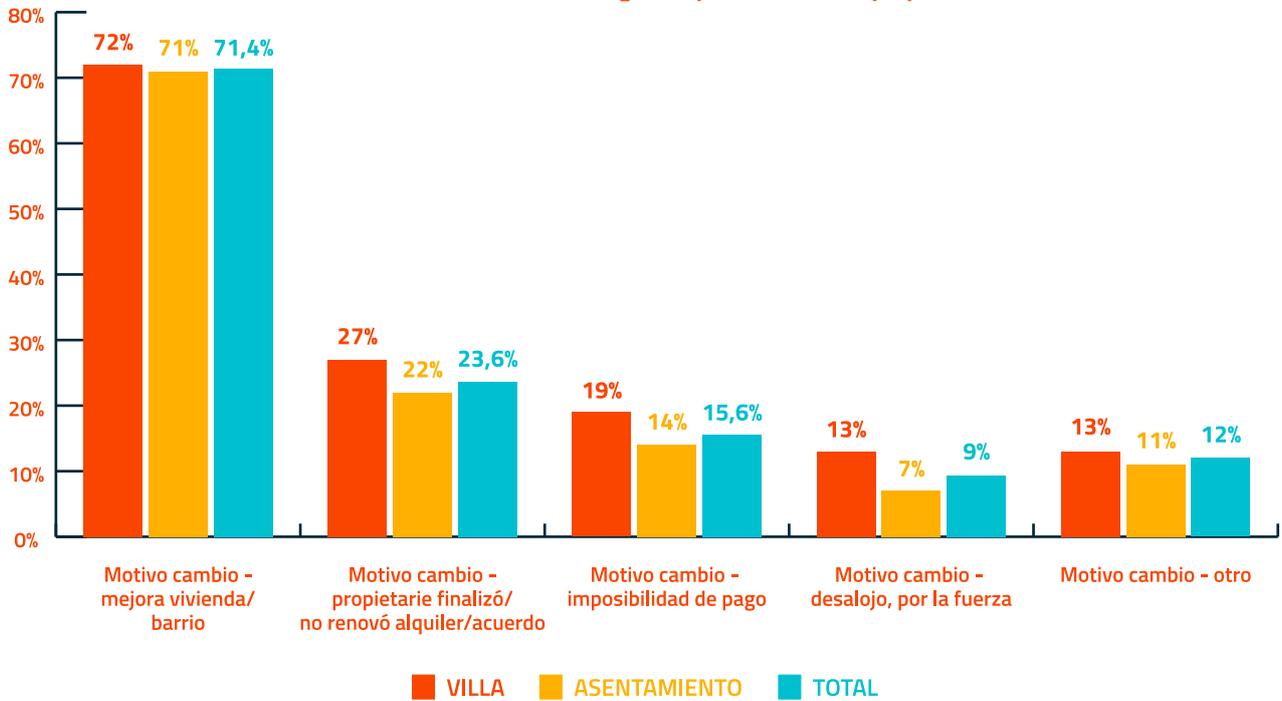
Gráfico 35: Edad del principal sostén económico según tipo de tenencia de vivienda anterior



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Entre quienes se mudaron en los últimos cinco años, se destaca la mejora en el barrio o en la vivienda como principal motivo (71%). Otros encuestados refieren motivos ajenos a su voluntad: el propietario no renovó el acuerdo (24%), por imposibilidad de pago (16%), por desalojo (9%). Los primeros dos motivos de mudanza no muestran diferencias significativas entre villas y asentamientos. En cuanto a las opciones menos frecuentes, sí se advierten algunas diferencias: la imposibilidad de pago en las villas se menciona un 19% frente al 14% en asentamientos; el desalojo por la fuerza en las villas prácticamente duplica los casos de los asentamientos (13% vs 7%).

Gráfico 36: Motivos de cambio de vivienda según tipo de barrio popular



Fuente: encuesta inquilina Barrios Populares, 2023.

Comentarios finales

El presente informe buscó caracterizar la situación de los hogares inquilinos de los barrios populares en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), atendiendo a tres dimensiones principales: sus condiciones socio-económicas y habitacionales; sus formas de acceso a la vivienda y las relaciones de alquiler que se establecen; y sus trayectorias residenciales. Los resultados evidencian que los hogares inquilinos en barrios populares del AMBA se encuentran en una situación crítica con respecto a las condiciones de acceso, permanencia y calidad de las viviendas que alquilan.

A pesar de los altos niveles de ocupación, los ingresos de los hogares son insuficientes, y los subsidios, asignaciones y ayuda de organizaciones sociales para complementar los ingresos son fundamentales. Un 43% de los hogares se encuentra endeudado y, de estos, la mayoría destinó esas deudas al pago del alquiler. La incidencia del alquiler es, en general, alta: un tercio de los hogares destina más de la mitad de sus ingresos para pagarlo.

Más de un tercio de los hogares alquila una pieza con baño y/o cocina compartida, o una cama en una pieza. Un 22% de los hogares vive en condiciones de hacinamiento crítico, y un 38% convive con una o más familias, en una situación de hacinamiento por cohabitación. Más de la mitad de los hogares viven en viviendas poco adecuadas o inadecuadas, y en un hábitat deficitario. Siete de cada diez inquilinos no tiene un plazo acordado para el alquiler; siete de cada diez hogares debieron mudarse en los últimos 5 años.

Todos estos datos están atravesados por la brecha de género y cuidados: los hogares cuyo principal sostén económico son mujeres están en peor situación financiera, más endeudados y destinan una mayor proporción de ingresos al pago del alquiler. Los hogares donde habitan infancias y los hogares encabezados por mujeres (que tienden a coincidir) muestran peores condiciones habitacionales. El 42% de los encuestados refiere problemas para alquilar por tener menores a cargo.

Con estas cifras, esperamos aportar información confiable para visibilizar y dimensionar el problema del alquiler en los barrios populares del Área Metropolitana, en un contexto general de inquilinización y atendiendo a la heterogeneidad de situaciones de alquiler en la Argentina. Este tipo de relevamiento colabora con un diagnóstico para mejorar la calidad de intervención de las políticas públicas en barrios populares. Resulta fundamental complementar estos análisis con otros que incluyan el estudio de la oferta, la existencia o no de concentración y la posibilidad de regulación de este tipo de mercados.

BIBLIOGRAFÍA *(de consulta)*

- Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y territorios: Estudios territoriales*, 35(136-137). <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75391/45918>
- Abramo, P. (2010). El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis. *Territorios*, (18-19). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35711626003>
- Apaolaza, R. (2018) Territorio, transporte y capitales. Dinámicas y efectos del aislamiento socioterritorial sobre los jóvenes residentes de los nuevos asentamientos periféricos del Área Metropolitana de Buenos Aires (Tesis Doctoral). Buenos Aires: Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. 355 p.
- Barreda, M. y Reynals, C. (2020). Consensos para una Ley Nacional de Hábitat en Argentina. Documento de Trabajo, CIPPEC.
- Briceño-León, R. (2008). "Libertad para alquilar: El mercado informal de vivienda de Caracas". *Territorios*, (18-19). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35711626005>
- Cravino, M. C., Del Río, J.P. y Duarte, J. (2008). Un acercamiento a la dimensión cuantitativa de los asentamientos y villas del Área Metropolitana de Buenos Aires, en M. C. Cravino (org) *Los mil barrios (in)informales del Área Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 87-152). Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Di Virgilio, M. (2021). "Pensar los desafíos del hábitat pos pandemia", presentación en el Foro de Vivienda y Habitat Social, octubre de 2021.
- Merlinsky, G. (coord.) (2013). *Cartografías del conflicto ambiental en Argentina*, Buenos Aires: CICCUS.
- Sabán, L.; Sumiza, M., Apaolaza, R.; Isarrualde, N. (2023). "Breve estado de situación de los barrios populares en Argentina: Exploración de metodologías para la estimación de indicadores complementarios sobre población, hogares y viviendas". En: III Coloquio Internacional de Conflictos Urbanos. La Plata: Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.
- Sáenz Acosta, H. (2018). El arrendamiento residencial en los barrios populares: las redes de relaciones y la generación de compromisos. *Territorios*, (38), 95-117. <https://revistas.uosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5999/4961>
- Van Gelder, J; Cravino, M.; Ostuni, F. (2013) "Movilidad social espacial en los asentamientos informales de Buenos Aires". En: *Estudios Urbanos e Regionais* 15(2) <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4738/4578>

