

El anhelo de la independencia habitacional. Accesibilidad y estrategias habitacionales de hogares jóvenes inquilinos en la ciudad de Córdoba, Argentina

Daniela Mariana Gargantini

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET).
Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE).
Universidad Católica de Córdoba
0000-0002-0206-2569; dmkgargantini@gmail.com

Natalí Peresini

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET).
Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE)
0000-0002-1193-869X; natperesini@gmail.com



© de las autoras

Recepción: 19-09-2024
Aceptación: 24-03-2025
Publicación: 31-10-2025

Cita recomendada: GARGANTINI, Daniela Mariana y PERESINI, Natalí (2025). «El anhelo de la independencia habitacional. Accesibilidad y estrategias habitacionales de hogares jóvenes inquilinos en la ciudad de Córdoba, Argentina». *Papers*, 110(4), e3393. <<https://doi.org/10.5565/rev/papers.3393>>

Resumen

El acceso a una vivienda digna es una problemática que afecta a un gran porcentaje de la población. Los estudios urbanos contemporáneos señalan una creciente mercantilización de los bienes y servicios urbano-habitacionales, lo que incrementa su inaccesibilidad, por lo que alquilar resulta hoy la única opción para un gran número de hogares.

Concomitantemente con lo que sucede a nivel internacional, Argentina registra un proceso creciente de inquilinización. Este fenómeno interseccional, producto de la combinación de factores —tanto estructurales como coyunturales— relacionados con las condiciones laborales, económicas y de vida contemporáneas, incide diferencialmente en los distintos sectores sociales.

Bajo este marco, el presente trabajo expone resultados de estudios cuantitativos y cualitativos desarrollados, los cuales permiten analizar la relación entre las necesidades y la demanda de vivienda en alquiler de los hogares jóvenes y la oferta disponible en la ciudad de Córdoba (Argentina), dando cuenta de las estrategias que este sector desarrolla para acceder a ella.

Se plantea como hipótesis que los hogares jóvenes analizados por el estudio presentan dificultades para lograr la emancipación de la vivienda familiar, fundamentalmente por la relación existente entre el valor de los alquileres y las propias condiciones e ingresos laborales.

Para cerrar, se proponen aportes para que las políticas locales posibiliten un mejor y mayor acceso justo a la vivienda de alquiler para este segmento de la población.

Palabras claves: vivienda en alquiler; accesibilidad; población joven; proceso de inquilinización; políticas públicas

Abstract. *The hope of housing autonomy: accessibility and housing strategies of young tenant households in Córdoba city, Argentina*

The issue of access to adequate housing has been identified as a concern for a large percentage of the population. Contemporary urban studies indicate a growing commercialization of urban housing goods and services, which increases their inaccessibility, thereby making renting the only housing option for a significant number of households.

In line with global trends, Argentina is witnessing an increase in rental activity. This intersectional phenomenon, the result of a combination of structural and circumstantial factors related to contemporary working, economic, and living conditions, has a differential impact on different social sectors.

Within this framework, this paper presents the results of quanti-qualitative studies developed, which allow us to analyze the relationship between the needs and demand for rental housing of young households and the available supply in the city of Córdoba (Argentina), accounting for the strategies that this sector develops to access it.

The study hypothesizes that young households encounter challenges in achieving independence from their family homes, primarily due to the interplay between the cost of rental housing and their own employment conditions and income.

To close, contributions are proposed in order that local policies enable better and greater fair access to rental housing for this segment of the population.

Keywords: rental housing; accessibility; young population; tenantization process; public policies

Sumario

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Introducción | 4. Resultados |
| 2. El anhelo de independencia habitacional en la población joven | 5. Reflexiones finales |
| 3. Abordaje metodológico | Referencias bibliográficas |

1. Introducción

Lograr el acceso a una vivienda digna es una problemática histórica que afecta a un gran porcentaje de la población. Los estudios urbanos contemporáneos hacen hincapié en un fenómeno creciente y extendido: la mercantilización de los bienes y los servicios vinculados al hábitat. La concepción de la vivienda como un bien asociado a un derecho humano básico ha sido reemplazada por

la interpretación de este bien como un producto más dentro de la lógica de consumo regulado por la oferta y la demanda. Esta situación ha favorecido a una creciente inaccesibilidad a bienes esenciales como la tierra, la vivienda y los servicios públicos, producto de una brecha cada vez más pronunciada entre los valores de estos bienes y los niveles de ingresos y posibilidades de ahorro de los hogares.

En Latinoamérica, el acceso a la casa propia ha sido un propósito estructurante para la mayoría de los hogares. A los problemas históricos para conseguir este objetivo se les suman condiciones recientes con mayor incidencia, como los aumentos sostenidos del precio del suelo, mayores dificultades para la obtención de créditos y financiamientos y la disminución de los ingresos familiares, las cuales se combinan con una marcada inacción estatal en la materia y la persistencia de políticas habitacionales patrimonialistas. En este escenario de mercantilización urbano-habitacional (De Mattos, 2016; Fernández y Aalbers, 2020; Pérez, 2016), el proceso de inquilinización de la población emerge como un fenómeno en crecimiento, dado que la vivienda en alquiler resulta hoy la única opción habitacional para un gran número de hogares (Cosacov, 2012; Fernández, 2014; Gargantini et al., 2021; Rodríguez et al., 2015). Sin embargo, esta modalidad de acceso a la vivienda presenta también serias restricciones agravadas por desigualdades de diversa índole (Link et al., 2019; Marín Toro et al., 2017; Rolnik et al., 2021) que afectan diferencialmente a distintos grupos poblacionales.

La literatura especializada intenta destacar el crecimiento y la profundización de esta problemática (Aramburu, 2015; Arundel y Ronald, 2021; McKee et al., 2017; Rolnik et al., 2021; Ronald et al., 2023; Slater, 2020). Las investigaciones en torno al acceso a la vivienda en alquiler en los entornos europeos y anglosajones llevan ventaja temporal frente a las iniciativas recientes de estudio del fenómeno en Latinoamérica. Los primeros han sido responsables de gran parte de la literatura sobre políticas habitacionales y mercados de alquiler, a partir del estudio y del monitoreo de diferentes políticas habitacionales relacionadas con los modelos de estado de bienestar desarrollados por los distintos países, a partir de los cuales las investigaciones comparativas encontraron similitudes y diferencias entre ellos (Arends Morales, 2012). Estas discusiones se centran en el control de precios, la regulación del mercado de vivienda en arriendo, así como en la generación y la evaluación de políticas públicas de subsidios y de producción de vivienda en alquiler social. En América Latina, los estudios se estructuran en base a los casos de Chile, Colombia, Brasil y México. En el primer caso, se refleja mayor interés por estudiar la segregación urbana y generar aportes para políticas públicas (Link et al., 2019; Marín Toro et al., 2017; Ramond, 2023); en Colombia, por el estudio de la estructuración del mercado de alquileres para hogares de ingresos medios y bajos (Torres Ramírez, 2012; Blanco et al., 2014; Jaramillo e Ibáñez, 2002; Gilbert, 2005; Muñoz et al., 2023); en Brasil, por la informalidad y la producción de vivienda social para el alquiler (Abramo, 2010; De Araújo y Braga Fernandes, 2010; De Andrade Guerreiro, 2020; De Andrade Guerreiro et al., 2022; Rolnik et al., 2021), y

en México, por la distribución territorial de la población inquilina (Sobrino, 2021). A pesar de esta trayectoria dispar entre regiones, existe una tesis común que señala la gran incidencia que posee la situación de tenencia de la vivienda como variable explicativa de las desigualdades socioespaciales (Ramond, 2023; Sobrino, 2021).

Sobre el caso de Argentina, los estudios resultan aún de corte descriptivo, predominando análisis diagnósticos de la oferta y la demanda, así como del impacto que los recientes avances y retrocesos normativos tuvieron sobre dicha dinámica. En cuanto al acceso a la vivienda en el país, al igual que sucede en la región, los grupos con mejor nivel económico encuentran más posibilidades de acceder a la vivienda en propiedad en el mercado inmobiliario, mientras que los sectores de menor nivel económico recurren a estrategias de supervivencia ligadas a la «informalidad», la autoconstrucción o la provisión de vivienda gubernamental. En medio de ellos se encuentra la población que no logra la propiedad de la vivienda, pero que tampoco contempla como opción la ocupación o la construcción precaria de la supervivencia. Para este grupo, la principal estrategia de acceso habitacional recae en la modalidad de alquiler, incluso si esta estrategia requiere flexibilizar o aceptar nuevas formas de convivencia (allegamiento, convivencia, entre otras) o asumir trayectorias descendentes —tanto referidas a la localización como a la calidad de vida—, por la dificultad que esta misma modalidad habitacional les presenta.

Por su parte, históricamente, las políticas habitacionales han generado propuestas en los mismos sentidos, sosteniendo las problemáticas de acceso: atender la producción de vivienda en propiedad y regularizar la vivienda auto-producida en situaciones de informalidad. Ambas líneas dejan sin considerar ni atender la modalidad de vivienda en alquiler a nivel de gestión pública.

Tal como señalan estudios recientes en Argentina, las dificultades para acceder a una vivienda digna se acrecentaron en los últimos años por las condiciones contemporáneas del mercado laboral, inmobiliario y productivo. La industria constructiva e inmobiliaria, a pesar de registrar períodos con récords de superficie construida y unidades habitacionales, no encauzó su producción para lograr una disminución del déficit habitacional, aunque sí consiguió acrecentar la brecha entre los precios para la adquisición de una vivienda y los ingresos medios de los hogares argentinos (Baer y Kauw, 2016; Di Giovambattista y Rosanovich, 2020).

Según el último censo nacional de población, hogares y vivienda (INDEC, 2022), se evidencia un aumento de la población que alquila la vivienda donde reside, ya que en 2010 las residencias propias representaban el 72,1% del total del parque habitacional, mientras que en 2022 disminuyeron al 65,7%. Si miramos el dato de hogares inquilinos, en 2010 estos representaban el 16,10%, para crecer en 2022 hasta el 21% (el 17,4% de la población). En la provincia de Córdoba, ámbito de referencia geográfica de los estudios que sustentan este trabajo, encontramos una mayor cantidad de hogares que alquilan su vivienda (un 28%) respecto al promedio del país en esta condición, lo que significa un 24% de la población. A la vez se registra un menor porcentaje de población

propietaria (un 59%) respecto al promedio nacional (un 65,7%). Los datos en la ciudad de Córdoba, capital de la provincia homónima, son aún mayores, dado que el 34% de los hogares (un 28% de la población) se encuentra bajo esta modalidad habitacional, lo que representa un mayor índice de inquilinización en comparación con los datos nacionales y provinciales.

En este escenario y tal como se ha mencionado, para un extenso segmento de la población, la vivienda en alquiler pasó de ser una estrategia provisoria a una permanente, y para algunos, la única opción posible; razones por las cuales el proceso de inquilinización ha comenzado a cobrar relevancia en los estudios urbanos y habitacionales locales (Carné, 2021; Di Giovambattista y Rosanovich, 2020; Gassull y Ginestar, 2023; Gargantini et al., 2022; Palumbo, 2023; Rodríguez et al., 2015).

Ahora bien, como señalan los estudios interseccionales (Segato, 2016; Falú, 2017, Federici, 2018), las problemáticas sociales son multifactoriales y se ven agravadas para determinados grupos poblacionales por desigualdades culturales, raciales, étnicas, de género e identitarias. Desde esta perspectiva, la inaccesibilidad habitacional no se restringe entonces a la accesibilidad económica ni a la asequibilidad, sino que abarca también dimensiones sociales, como prejuicios y discriminaciones, y/o físicas, como la exclusión tipológica, lo que afecta simultáneamente al acceso a la vivienda en alquiler. En este sentido, los jóvenes resultan ser un grupo poblacional que presenta condiciones particulares a la hora de acceder a una residencia.

A partir de este marco contextual, los resultados de investigación¹ que aquí se exponen buscaron analizar la relación entre las necesidades y la demanda de vivienda de alquiler de los hogares jóvenes y la oferta disponible en la ciudad de Córdoba (Argentina), dando cuenta de las estrategias que este sector desarrolla para acceder a ella.

Particularmente, el estudio se focalizó en los datos obtenidos en Córdoba (Argentina), segunda ciudad del país en términos demográficos y uno de los centros universitarios de mayor atracción juvenil a nivel nacional.

Desde las nociones propias de gestión integral y sostenible del hábitat, el estudio que aquí se presenta parte de considerar que las políticas habitacionales deben reconocer la heterogeneidad de necesidades y capacidades presentes en los diferentes territorios y sectores sociales. Se plantea que los hogares jóvenes alcanzados por el estudio realizado en la ciudad de Córdoba presentan difi-

1. Los resultados provienen de los siguientes proyectos desarrollados:
 - Proyecto *La vivienda en alquiler en Córdoba capital: Accesibilidad y trayectorias de hogares jóvenes y de hogares con jefatura femenina* (2023-2026). Financiación: Universidad Católica de Córdoba (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.
 - Proyecto de la Red Federal de Alto Impacto *Agentes, lógicas, dinámicas y conflictos en la estructuración actual del mercado de alquileres residenciales en ciudades argentinas - Red Federal de Estudios sobre la Vivienda de Alquiler (FEVA)* (2023-2027). Financiación: MINCyT Nación.

cultades para lograr la emancipación del hogar familiar, fundamentalmente por la relación existente entre el valor de la vivienda en alquiler y las propias condiciones e ingresos laborales. Ante ello, la identificación y estudio de sus condiciones de acceso y las estrategias desplegadas para enfrentar esta situación suponen aportes concretos a la promoción de políticas de vivienda y de alquiler diversificadas, destinadas a grupos de población específicos como es la población juvenil.

2. El anhelo de independencia habitacional en la población joven

Si realizamos una lectura de la bibliografía internacional reciente sobre la problemática de la vivienda en arriendo, podemos encontrar que la población joven es una de las que enfrenta condiciones de mayor vulnerabilidad, motivadas por los bajos ingresos, las condiciones de precarización laboral, la reciente emancipación del hogar y las características del mercado de vivienda, que los lleva a tener muy bajas expectativas de acceso a la vivienda en propiedad, a la vez que visualizan el arriendo como la única opción habitacional o, al menos, una mayor permanencia en esta situación (Taltavull de la Paz, 2007; Torres, 2023).

De acuerdo con INDEC, EPH² y la Organización Panamericana de Salud (OPS)³, se consideran jóvenes a las personas entre 15 y 29 años. Concomitantemente con lo que se evidencia a nivel internacional (Blanco et al., 2014; Torres, 2023; Consejo de la Juventud de España, 2024), en Argentina, la última Encuesta Nacional de Jóvenes (INDEC, 2014)⁴ registró que solo el 29% había logrado emanciparse del hogar familiar y ya no residía con su familia originaria, al que se suma el 7,4% que no resulta autónomo en relación con su hogar de origen, pero que lo fue en algún momento. La mayoría de los jóvenes encuestados (un 63,7%) vivía con las personas que los criaron, siendo mayor aún la cantidad de mujeres (un 35,5%) que lograron emanciparse de la vivienda respecto a los hombres (un 22,7%). De acuerdo con este informe:

A nivel general, poco más de la mitad de los jóvenes autónomos (50,9%) salieron de su hogar de origen debido a que se casaron, se unieron en convivencia o por embarazo, aunque al analizarse estas proporciones por sexo se observa una diferencia de más de 20 puntos porcentuales entre varones y mujeres (38% y 60% respectivamente). La segunda razón con mayor peso es el conjunto

2. Ver <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDeDatos>.

3. Ver <https://www3.paho.org/informe-salud-adolescente-2018/part-one-a-profile-of-adolescents-and-youth-in-the-americas.html%20>.

4. «La ENJ permite caracterizar a las mujeres y a los varones de 15 a 29 años residentes en centros urbanos de 2.000 o más habitantes, enfocándose en su pasaje de la adolescencia a la adultez. Incluye información respecto a la composición de sus hogares, las trayectorias educativas, la participación laboral, la existencia de situaciones de violencia en el ámbito escolar, las actividades de cuidado, la participación social, el uso del tiempo libre, la percepción de discriminación, entre otras temáticas.» (INDEC, 2014). Ver <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-21-131>.

de aquellas relacionadas con los estudios; y la tercera, el deseo de independizarse, aunque en ambos casos son los varones quienes declaran estos motivos en mayor proporción que las mujeres. (INDEC, 2014)

Los mayores índices de emancipación de la vivienda familiar se verificaron en las franjas de 20 a 24 años (un 30,3%) y de 25 a 29 años (un 55,4%). Entre ellos, el 45,5% se encontraba ocupado en términos laborales, con mayores porcentajes de empleo entre los que poseían entre 20 y 24 años (un 52,5%) y entre 25 y 29 años (un 71,7%), y entre hombres (un 55,5%) antes que en mujeres (un 35,4%). Un dato no menor es que de los jóvenes registrados que no estaban ocupados laboralmente, el 64,9% se encontraba estudiando, por lo que no podían emanciparse del núcleo familiar por limitaciones económicas o exigencias contractuales (garantía, depósito de reserva, expensas y mudanza, entre otros).

Siguiendo debates actuales en medios de comunicación sobre el acceso a la vivienda en Argentina, se señala que, a nivel de país, más del 40% de la población menor de 35 años alquila por la imposibilidad de comprar una unidad habitacional (LaVoz, 2023; Redacción, 2024a, 2024b; Reinhold, 2024). Aún sin posibilidades de acceder a una vivienda propia, el 76% de los inquilinos menores de 30 años no logran cumplir el contrato de locación y deben rescindir antes por no poder pagar, lo que hace que 2,2 millones de jóvenes de entre 25 y 35 años vivan con sus padres u otros familiares (Cieri, 2023). En la ciudad de Córdoba la situación no difiere de lo que sucede a nivel nacional (El Doce, 2024).

A nivel nacional, en 2023, el 23,40% de la población era joven, siendo similares las cantidades de hombres y de mujeres (un 11,87% y un 11,53% respectivamente). En la provincia de Córdoba el porcentaje de jóvenes es algo menor (un 22,89%), aunque en la ciudad caso de estudio el porcentaje y las distribuciones entre hombres y mujeres se asemejan a los valores nacionales, llegando al 23,27% de población joven, donde el 11,72% son hombres y el 11,75%, mujeres (tabla 1).

Tal como se especificó, para el caso de estudio (ciudad de Córdoba), la población joven constituye un segmento social significativo (ver el gráfico 1), no solo por el sector demográfico que representa, sino también por el proceso de «estudiantificación» (Prada-Trigo, 2019) que genera la presencia en la ciudad de servicios educativos universitarios⁵ de alcance nacional e internacional.

Estos datos ponen de relieve la importancia de profundizar en los estudios académicos en Argentina y en la región sobre este fenómeno, así como promover mayores y mejores políticas públicas en la materia, con especial atención a los grupos de la población que evidencian mayores desventajas.

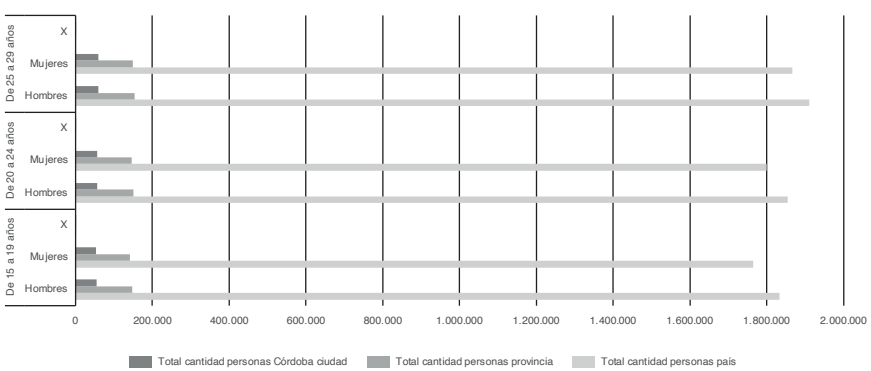
5. Córdoba es la segunda ciudad más poblada del país, conocida como La Docta por ser sede de la primera universidad nacional y estar fuertemente influenciada por las necesidades y la dinámica universitaria.

Tabla 1. Población joven por rango de edad y sexo. Cantidad de personas y valor relativo del país, la provincia y la ciudad de Córdoba, 2023

Rango de edad	Sexo	Total país		Total provincia		Total Córdoba ciudad	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
De 15 a 19 años	Hombres	1.832.693	3,89	147.324	3,8	54.507	3,74
	Mujeres	1.765.028	3,75	141.584	3,65	52.752	3,62
	X	194	–	6	–	3	–
De 20 a 24 años	Hombres	1.854.006	3,93	150.535	3,88	56.640	3,89
	Mujeres	1.799.909	3,82	146.324	3,77	55.983	3,85
	X	266	–	12	–	6	–
De 25 a 29 años	Hombres	1.910.221	4,05	153.290	3,95	59.484	4,09
	Mujeres	1.867.003	3,96	149.115	3,84	59.390	4,08
	X	247	–	13	–	7	–
Total		11.029.567	23,4	888.203	22,89	338.772	23,27

Fuente: elaboración propia en base a RENAPER, 2023.

Gráfico 1. Población juvenil por rango de edades y sexo. Cantidad de personas del país, la provincia y la ciudad de Córdoba, 2023



Fuente: elaboración propia en base a RENAPER, 2023.

Como se ha mencionado, tras la agudización del proceso de mercantilización urbano-habitacional, los datos reflejan que este proceso de inquilinización se consolida en el país (Baer y Del Río, 2021; Barenboim et al., 2022), favoreciendo la conformación de «generaciones inquilinas». Sumado a ello, las condiciones normativo-jurídicas que se presentan en Argentina vuelven el acceso al alquiler aún más vulnerable, debido a los cuestionamientos permanentes que se han expuesto durante el último y actual gobierno nacional en relación con la regulación de los contratos, los precios y el mercado de la vivienda en alquiler (Rosanovich, 2022). Como expresa Link et al. (2019), el arriendo no es inseguro *per se*, sino que depende de los arreglos institucionales existentes en cada contexto. Estos arreglos combinados con las características

sociodemográficas, económicas y culturales de los distintos grupos poblacionales delimitan las condiciones que cada uno de estos grupos presenta con respecto al acceso a la vivienda en general y, particularmente, a la vivienda en alquiler, como modalidad específica de habitar.

Según los datos expuestos, la población joven resulta uno de los sectores poblacionales en los cuales esta combinación de marcos institucionales y condiciones sociodemográficas, económicas y culturales vigentes presentan más desafíos a la hora de alquilar.

3. Abordaje metodológico

El último censo realizado en Argentina (INDEC, 2022) ha provisto hasta ahora datos poblacionales y de hogares según la situación de tenencia de la vivienda, pero no ha brindado aún información actualizada ni pormenorizada sobre la población joven por sobre la disponible y referenciada como antecedente (INDEC, 2014). Junto con ello, y debido a la falta de registro oficial de la actividad inmobiliaria e intermediaria, tampoco existen datos oficiales en el país ni en la ciudad de Córdoba referidos a las viviendas disponibles para alquilar. Por tales razones, la información vinculada a las necesidades y a las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos y jóvenes en particular debe ser construida a partir de instrumentos generados y ejecutados específicamente para estos fines.

Bajo estas condiciones, el estudio que aquí se presenta aborda las necesidades y las demandas de los hogares jóvenes que alquilan en la ciudad de Córdoba en base a resultados obtenidos a partir de una encuesta realizada a hogares de inquilinos. La misma buscó caracterizarlos demográfica, social y económicamente, a fin de determinar su accesibilidad habitacional, identificando las estrategias que asumen para lograrla. La encuesta fue realizada en agosto del 2023, a través de un formulario de Google Forms que fue dirigido específicamente a población inquilina. Con la ayuda de los Movimientos de Inquilinos y la Universidad Católica de Córdoba, se logró difundir el mismo y se rescataron 742 respuestas (742 hogares). Del total de respuestas, el 52,96% (393) fueron provistas por hogares jóvenes (personas de entre 15 y 29 años) emancipados residencialmente del hogar de sus padres (hogar primario). Los mismos estuvieron encabezados mayoritariamente (un 51,62%) por personas de entre 20 y 29 años, y en un 84,48%, por personas originarias de la misma provincia de Córdoba. El procesamiento de la información brindada por los 393 hogares jóvenes buscó identificar sus características principales siguiendo un análisis estadístico descriptivo según medianas y frecuencias, así como reconocer las principales inquietudes y expectativas de los encuestados.

De la encuesta señalada se pudieron conocer características socioeducativas y económicas del jefe o la jefa del hogar joven: conformación sociodemográfica del mismo; ingresos destinados al alquiler; condiciones de la vivienda que habitaban y del alquiler acordado (localización, accesibilidad económica, características habitacionales de la unidad, condiciones contractuales); dificultades encontradas para alquilar; estrategias habitacionales y económicas desplegadas

frente a ellas; así como dar cuenta de las percepciones y las preocupaciones presentes y futuras de este grupo poblacional específico. Es decir, las condiciones de demanda de vivienda en alquiler de la población joven cordobesa.

Por la naturaleza de los datos recogidos, los resultados aquí expuestos no intentan hacer una inferencia estadística de los mismos, sino exponer información referida a una población específica a través de una muestra no probabilística de tipo voluntaria de personas dentro de un rango etario que cumplen la condición de inquilinos en la ciudad de Córdoba. A pesar de estas limitaciones, dada la ausencia de datos oficiales en la materia, estos resultados son insumos útiles para la comprensión de la compleja problemática que se presenta en materia de accesibilidad a la vivienda en alquiler por parte de los hogares jóvenes⁶.

Por otro lado, en relación con los datos referidos a la oferta de viviendas en alquiler para el caso de estudio, los mismos provienen de un relevamiento por saturación realizado durante el primer semestre de 2022 por el equipo de investigación. Este relevamiento buscó registrar la oferta total de vivienda en alquiler publicada en el portal digital con mayor cantidad de avisos de la ciudad. Esta información solo refleja la oferta de vivienda en alquiler publicada en uno de los medios de difusión y circulación disponible en la ciudad, por lo que no pretende ser reflejo del total de la oferta disponible, aunque sí resulta representativo de una oferta de vivienda específica. En este relevamiento se examinó la tipología, la ubicación, los precios y las características de las viviendas disponibles para alquilar en la ciudad. El total de la oferta relevada fue geolocalizada utilizando software de sistemas de georreferenciación QGIS.

En términos tipológicos, el total de las unidades ofertadas relevadas se clasificaron en los siguientes tipos: monoambiente; departamento de un dormitorio; departamento de dos dormitorios; departamento de tres dormitorios; departamento de cuatro o más dormitorios; casa de un dormitorio; casa de dos dormitorios; casa de tres dormitorios; casa de cuatro o más dormitorios; dúplex de un dormitorio; dúplex de dos dormitorios; dúplex de tres dormitorios; dúplex de cuatro o más dormitorios; *housings*⁷, y otros.

Para la lectura de ambas fuentes se utilizó la estrategia de complementación, la cual permitió analizar de manera combinada los datos cualitativos (demanda) y cuantitativos (oferta) obtenidos, enriqueciendo el análisis. La combinación de ambas fuentes permite dar cuenta de la accesibilidad de este sector poblacional a la vivienda en alquiler en la ciudad de estudio y las estrategias desplegadas para ello.

Es preciso aclarar que ambos registros (de demanda y de oferta) fueron realizados en un contexto y bajo condiciones políticas, institucionales y económicas diferentes a las vigentes en el país, dado que el recorte temporal de

6. Parte de los resultados aquí expuestos fueron trabajados en las ponencias Gargantini et al. (2024) y Gargantini et al. (2024), presentadas en el XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Barcelona y Córdoba.

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

los mismos se realizó cuando aún estaba vigente la Ley de Alquileres. La oferta publicada se encontró condicionada o restringida debido al rechazo de propietarios e intermediarios (inmobiliarias) a las condiciones normativas establecidas en ese momento. De igual manera, y producto del recambio de gobierno a nivel nacional, las condiciones socioeconómicas de la población han sufrido variaciones importantes en los últimos meses (suba de la tasa de desocupación, empeoramiento de la distribución del ingreso, disminución de la actividad económica, menor porcentaje de producto interno bruto, entre otros), por lo que los resultados obtenidos resultan una imagen puntual de un proceso que se ha dinamizado y deteriorado velozmente en el último año.

4. Resultados

A partir de los datos relevados en la encuesta realizada, se generó una caracterización de la demanda de los hogares jóvenes inquilinos combinada con el análisis de la oferta de vivienda en alquiler disponible en la ciudad de Córdoba.

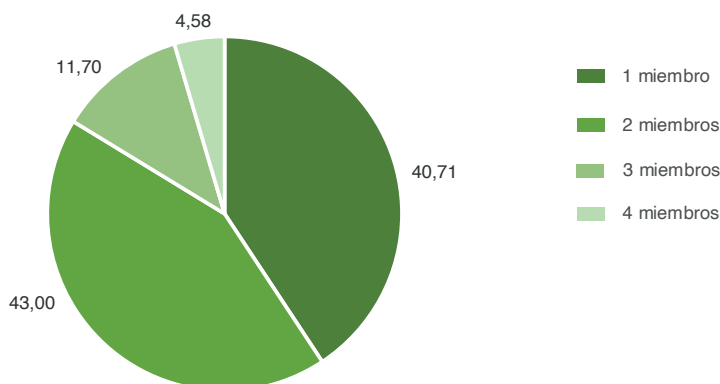
4.1. Características de los hogares jóvenes inquilinos encuestados

Los hogares jóvenes inquilinos que respondieron la encuesta (393) se identifican por presentar un alto nivel educativo, lo que indica una relación particular con el perfil universitario de la ciudad y el proceso de estudiantización que la caracteriza. Al respecto y sin que se estableciera de antemano un sesgo intencional, el 88% de los encuestados dio cuenta de poseer estudios secundarios completos y contar con carreras terciarias o universitarias iniciadas (un 59%) o completas (un 33%). Entre estos últimos, el 22% incluso acredita estudios de posgrado en curso o finalizados. Un dato no menor es que, en el 16,9% de los hogares jóvenes encuestados, el pago del alquiler es abonado por personas ajenas al hogar, es decir, los jóvenes reciben ayuda económica de un ingreso ajeno a los que habitan la vivienda en alquiler para afrontar el pago del arriendo. Esto es, se encuentran emancipados habitacionalmente, pero no económicamente. Este porcentaje guarda relación por equiparación con los hogares jóvenes encuestados que no poseen empleo o que pertenecen a la población joven que solo estudia, enfatizando así las particularidades específicas que poseen los hogares jóvenes estudiantiles dentro de la población joven inquilina de la ciudad.

Del grupo de hogares jóvenes encuestados que afrontan el pago del alquiler con ingresos propios, a nivel laboral el 67,7% se encuentra activo en el mercado formal. De este grupo, el 48,8% está trabajando en relación de dependencia, mientras el 19,7% lo hace como trabajadores independientes bajo la condición de monotributistas⁸. Existe también un grupo de jóvenes que declara recibir

8. Se denomina *monotributo* al régimen simplificado para el registro de actividades laborales. El mismo es para pequeños contribuyentes y unifica el pago de impuestos con los aportes jubilatorios y servicio de salud u obra social.

Gráfico 2. Conformación de los hogares. Total de hogares encuestados, valores relativos, 2023



Nota: total de hogares jóvenes encuestados: 393.

Fuente: elaboración propia en base a proyectos de investigación.

ingresos, aunque en el marco de la economía social⁹ (un 2,7%), y el 1,2% recibe becas o ayudas estatales¹⁰. Paralelamente, el 16,9% no trabaja y el 11,0% declara vínculos en más de una de estas categorías, siendo esta situación reflejo de estrategias de complementación de ingresos para llegar a hacer frente a los gastos propios de la vida autónoma de la familia de origen.

En relación con la conformación del hogar, predominan los hogares bipersonales (un 43%) y unipersonales (un 40,7%). Por su parte, el 11,7% resultaron hogares compuestos por tres personas, y el 4,6%, por cuatro miembros o más. Al mismo tiempo, es importante considerar que, si bien la mayoría declara vivir solo (un 42,9%), un 41,3% de los hogares está compuesto por personas con vínculo familiar (padres, hijos, pareja, etc.), mientras que un 15,7% de los hogares encuestados convive con amigos o conocidos bajo la modalidad de cohabitación como estrategia para afrontar el pago del alquiler.

Es importante reconocer que el tipo de conformación demográfica de los hogares inquilinos encuestados, así como su situación laboral, guardan estrecha relación con las estrategias desarrolladas para afrontar el pago mensual del alquiler. Al respecto, solo el 32,3% de los jóvenes encuestados declara poder afrontar el pago del alquiler con sus ingresos, mientras que el 54,8% recurre a estrategias de complementación de recursos para cumplir con dicho gasto mensualmente. De dicho grupo, el 44,9% comparte estos gastos con una

9. La economía social hace referencia a aquellas actividades económico-productivas que se dan por relaciones de proximidad y complementariedad entre los actores (comunitaria).

10. Las becas y ayudas refieren a diferentes programas de subsidios económicos a estudiantes (Programa Nacional Progresar) o a trabajadores informales (Programa Nacional Potenciar Trabajo).

segunda persona que reside en la unidad que se habita, mientras que el 7,5% lo hace con el aporte de tres personas y el 2,4% lo hace con más de tres personas.

Si bien no se preguntó de manera directa, la lectura de la composición de los hogares encuestados permitió establecer una relación con el tipo de vivienda necesaria, lo que da cuenta de una demanda concentrada de unidades de uno o dos dormitorios. Esta demanda guarda semejanzas con lo que mayoritariamente expresan los hogares inquilinos de la ciudad, independientemente de su rango etario. Sin embargo, en la pospandemia, la demanda de locales para trabajo o estudio, así como de espacios abiertos como balcones, terrazas o patios aumentó (Ziccardi, 2021), exigiendo tipologías acordes a estas actividades aún en hogares tipo. Además, el 3,5% de los hogares encuestados declaran la presencia de personas con discapacidad, lo cual plantea exigencias concretas de adaptaciones tipológicas que se adicionan a las ya mencionadas.

Respecto a la tipología de la vivienda en alquiler, el 84,7% de los hogares encuestados alquila departamentos, siendo esta la tipología más escogida. Mientras tanto, solo el 14% alquila casas. Minoritariamente (un 0,76%) renta una habitación en casa o departamento o una pieza de inquilinato (un 0,25%). En cuanto a cantidad de dormitorios, un 48,3% habita unidades con un dormitorio, un 34,6% con dos dormitorios y un 12,7% alquila viviendas con tres dormitorios. Un dato no menor es que un 4,1% alquila monoambientes.

Así también, se registró la presencia de unidades habitacionales que cuentan con servicios y *amenities*¹¹, siendo un 26,7% de estas unidades las que poseen cochera incluida; un 20,6%, quincho o salón de usos múltiples, y un 17,0%, pileta. Estos servicios complementan y amplían los servicios propios de las unidades que se alquilan, aunque también resultan factores que incrementan el valor de los gastos de mantenimiento mensuales (expensas) que deben abonar.

En cuanto a las preferencias de localización, las mismas se concentran en zonas céntricas de la ciudad (imagen 1). El 44,5% de los hogares encuestados residen en Nueva Córdoba, barrio esencialmente estudiantil por su cercanía a Ciudad Universitaria¹². Del resto, un 9,7% lo hace en el barrio Centro; un 6,6%, en el barrio General Paz, y un 3,8%, en el barrio Güemes, cercanos a la universidad. Otra zona urbana de preferencia se ubica en barrios pericentrales, como Alberdi, con el 6,6% (donde se asienta la Facultad de Medicina y el histórico barrio estudiantil), Alta Córdoba (un 4,1%), barrio Jardín (un 2,8%) y Cofico (un 2,3%).

En cuanto a las percepciones de la calidad habitacional de la vivienda alquilada, la encuesta definió tres categorías de mantenimiento: buena, regular y mala. Estas categorías refieren al estado de conservación y mantenimiento de la mampostería, la pintura, las aberturas, las instalaciones y las terminaciones

11. En el vocabulario inmobiliario local se conocen como *amenities* a espacios comunes que amplían la oferta de comodidad y servicios tales como asador, quincho, piscina, gimnasio, entre otros, generalmente en tipologías de vivienda en altura o propiedad horizontal.

12. Se reconoce como Ciudad Universitaria al área urbana en la que se asienta la mayor cantidad de facultades de la Universidad Nacional de Córdoba.

Imagen 1. Barrios con preferencias de localización por parte de la población joven encuestada. Ciudad de Córdoba, Argentina, 2023



Fuente: elaboración propia en base a planos de la Municipalidad de Córdoba.

en baños y cocinas. La mayoría de los hogares inquilinos jóvenes (un 59,3%) considera que su situación es buena, un 37,4% considera que es regular y solo un 2,0%, que es mala.

La mayoría de los hogares jóvenes encuestados afirmaron haber alquilado su vivienda a través de un intermediario, es decir, mediante una inmobiliaria (un 64,6%). Mientras tanto el 22,4% declaró haber acordado directamente con el propietario. Si bien la encuesta fue anterior a la supresión de la Ley de Alquileres, el 10,9% de los hogares encuestados declaró tener un acuerdo solo de palabra. En este sentido, el relevamiento efectuado permitió evidenciar que, a mayor grado de informalidad del acuerdo, menor era el tiempo de actualización del monto a pagar. Bajo esta situación se registró un 17,8% de acuerdos con actualizaciones de precios semestrales y un 8,6% con actualización trimestral.

En cuanto a las aspiraciones, aún sin plazos específicos, el 93% aspira a ser propietario. Sin embargo, la mitad de dichos hogares (un 46%) considera poco probable poder alcanzar esta meta. Un 4,6% lo visualiza como una posibilidad y el 2,6% declara que no desea ser propietario. Estas aspiraciones presentan diferencias según condiciones etarias, de género y laborales. En cuanto al rango de edades, al 90% del segmento entre 15 y 19 años le interesa ser propietario, aunque un 20% lo ve poco probable. Las expectativas de tener una casa propia parecen modificarse a medida que se incrementa la edad. En el segmento entre 20 y 24 años, un 47% de los hogares jóvenes que aspiran a ser propietarios ven poco probable lograrlo, mientras que, en el último grupo, de 25 a 29 años, el 55% de los hogares perciben esta alternativa de tenencia de muy difícil concretización.

Lo mismo sucede en cuanto al género, dado que si bien las mujeres y las disidencias jóvenes poseen mayores aspiraciones a ser propietarios (un 98 y un 100% respectivamente) que los varones (un 95%), son las juventudes disidentes las que mayoritariamente encuentran difícil poder concretar esta meta (un 70%), seguidas por las mujeres (un 52%). Estos porcentajes contrastan con las expectativas de los varones jóvenes, quienes parecen visualizar más posible y accesible llegar a ser propietarios, dado que solo el 44% de ellos lo percibe como poco probable.

En cuanto a expectativas y situación laboral, todas las categorías de empleo poseen aspiraciones similares, manifestando en un 97% el deseo de ser propietario. Las diferencias se encuentran en relación con la viabilidad de esta aspiración. Mientras los hogares jóvenes encuestados en relación de dependencia son los que mayores posibilidades de concretar esta meta expresan (un 50%), esta expectativa decrece conforme se precariza la situación laboral. Así, los que poseen varios empleos solo en un 39% ven posible ser propietarios, seguidos por los monotributistas (un 28%). Por su parte, solo el 21% de los que declaran vivir de subsidios, de becas o de actividades vinculadas a la economía popular ven posible lograrlo. En este sentido, llama la atención que el 60% de los jóvenes sin trabajo ven alcanzable ser propietarios, aunque de los datos relevados se infiere que dicho porcentaje se encuentra sesgado por la población estudiantil, la cual evalúa esta posibilidad tomando como referencia las condiciones de ingresos de sus hogares de origen y no sus condiciones autónomas.

4.2. Oferta disponible de vivienda en alquiler en la ciudad de Córdoba

A partir del relevamiento en el portal web que concentra el mayor número de unidades de vivienda puestas en alquiler en la ciudad de Córdoba (recogiendo un total de 2.092 domicilios publicados para alquilar), se evidencia una concentración geográfica en el área central y pericentral. Esta distribución concentrada expresa también el tipo de oferta de vivienda que se publica en el medio seleccionado como fuente. Así mismo, se observa una fuerte presencia de oferta residencial en el sector oeste y noroeste de la ciudad, coincidente con áreas vinculadas a procesos de renovación urbana donde se verifica un cam-

Imagen 2. Geolocalización de las viviendas en alquiler relevadas. Primer semestre de 2022. Ciudad de Córdoba, Argentina



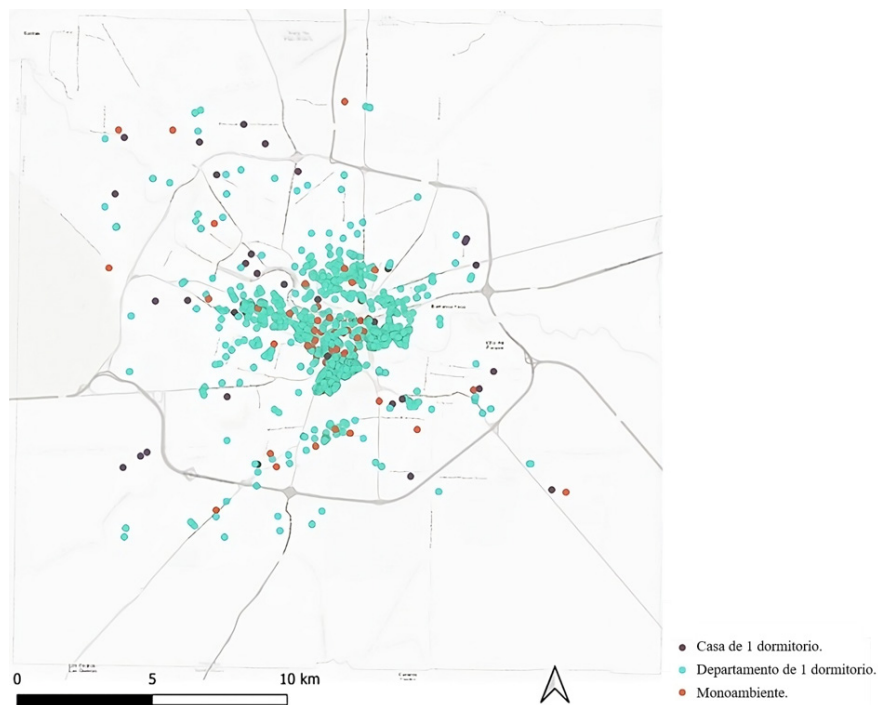
Fuente: elaboración propia en base a proyectos de investigación.

bio de uso residencial de alta gama a unidades habitacionales agrupadas, uso comercial o laboral y corporativo (imagen 2).

Según la imagen 2, la concentración de la oferta se verifica principalmente en los barrios de Nueva Córdoba (489 unidades, el 23,4% del total) y Centro (359, el 17,2%), seguida de los barrios General Paz (266, el 12,7%) y Alta Córdoba (222, el 10,6%), coincidiendo con las localizaciones de los hogares jóvenes inquilinos mencionadas anteriormente. El relevamiento de oferta evidencia una clara predominancia de unidades de un dormitorio, que concentra el 46,61% de la oferta, seguido por las unidades de dos dormitorios (un 36,47%) y las unidades de tres o más dormitorios (un 19,2%).

Siguiendo la geolocalización, las unidades habitacionales de un ambiente y un dormitorio presentan una marcada concentración en el espacio central y

Imagen 3. Geolocalización de tipologías monoambientales y de un dormitorio de vivienda en alquiler. Primer semestre de 2022. Ciudad de Córdoba, Argentina



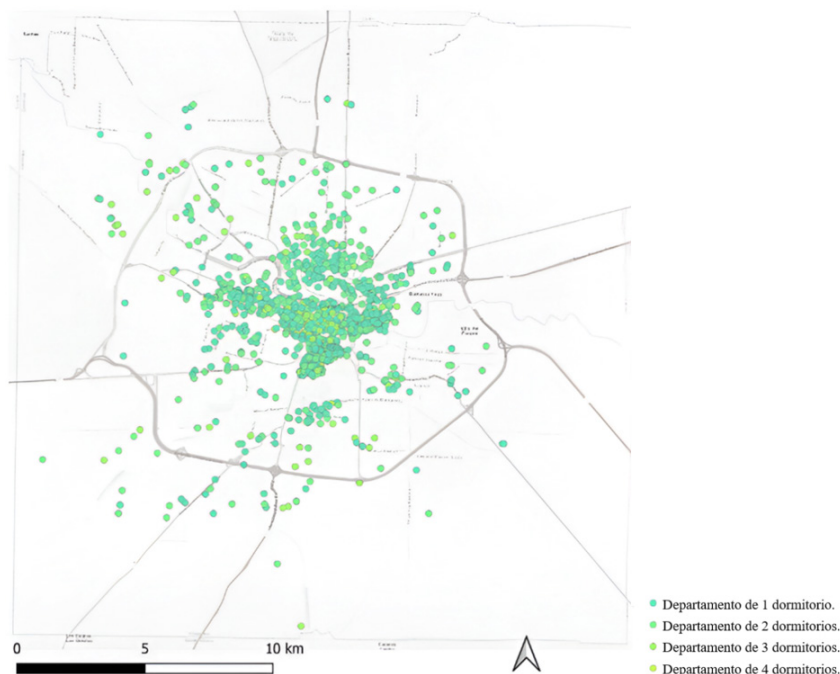
Fuente: elaboración propia en base a proyectos de investigación.

pericentral de la ciudad (imagen 3). Así también, se localizan predominantemente sobre ejes viales importantes (avenidas), siendo reflejo de las áreas con mayor capacidad constructiva de acuerdo con la normativa local, consolidando la mayor concentración de edificaciones en altura de la ciudad.

Por su parte, en términos tipológicos, resulta mayoritaria la tipología *departamento* (de uno o más dormitorios), puesto que representa el 37% del total de la oferta de vivienda relevada en la ciudad. Su concentración se da en el área central y pericentral, coincidiendo con los sectores de mayor densidad poblacional (imagen 4).

Esta situación coincidiría con la concentración de hogares jóvenes inquilinos habitando unidades de un dormitorio. Si bien, bajo una lectura comparativa con el tipo de conformaciones demográficas de los hogares demandantes relevados, esta tipología guarda correspondencia con la demanda existente (predominantemente hogares bipersonales y unipersonales), la oferta disponible no contempla los nuevos requerimientos surgidos después de la pandemia. Esto parece responder más a una disponibilidad de unidades de estas características

Imagen 4. Geolocalización de tipología de departamento para vivienda de alquiler. Ciudad de Córdoba, Argentina. Primer semestre de 2022



Fuente: elaboración propia en base a proyectos de investigación.

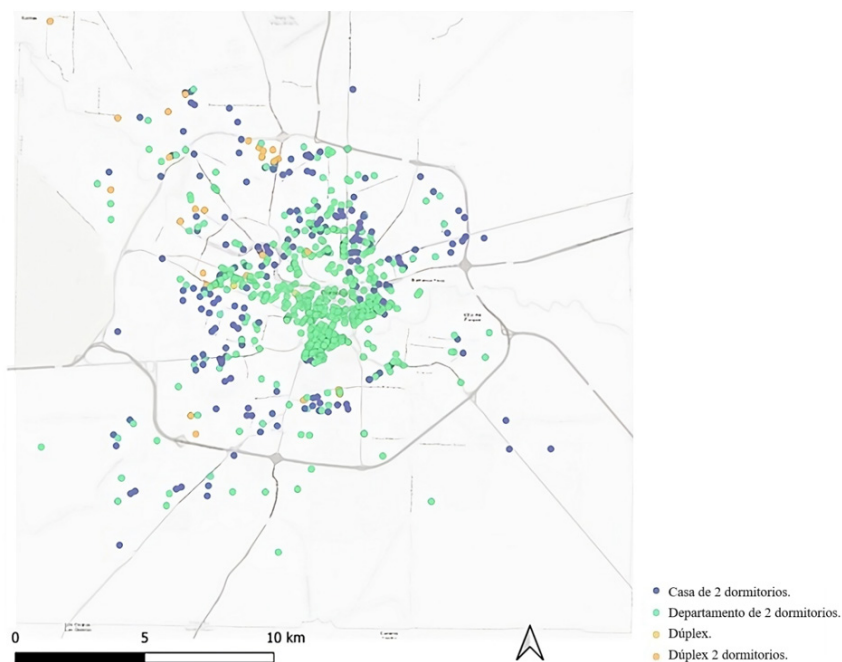
decidida por el mercado inmobiliario a causa de la búsqueda de mayor rentabilidad, más que a elecciones de los hogares.

Así mismo, la mayor dispersión, pero también la menor cantidad de unidades ofertadas de dos, tres y más dormitorios (imágenes 5 y 6), permiten dar cuenta de un importante grado de exclusión, ya no por factores de índole económico, sino tipológico y territorial. Esta situación impediría que pudieran alquilarse tipologías más amplias en ciertas zonas, inhibiendo a los hogares más numerosos de acceder a ciertos sectores de la ciudad.

Sobre la accesibilidad económica, del total de la oferta de vivienda en alquiler registrada, el precio promedio alcanza los 472,28 USD y la mediana se ubica en 407,53 USD¹³. Para las unidades de un dormitorio, el precio se concentra alrededor de un promedio de 350,03 USD y para las unidades de dos dormitorios llega a los 492,24 USD. Si consideramos el valor del ingreso

13. Se expresan los valores en dólares americanos, tomando como referencia el valor promedio del dólar oficial según el Banco Central de la República Argentina para el 27 de mayo de 2022 (https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Planilla_cierre_de_cotizaciones.asp?moneda=2).

Imagen 5. Geolocalización de tipologías de dos dormitorios para vivienda de alquiler. Ciudad de Córdoba, Argentina. Primer semestre de 202



Fuente: elaboración propia en base a proyectos de investigación.

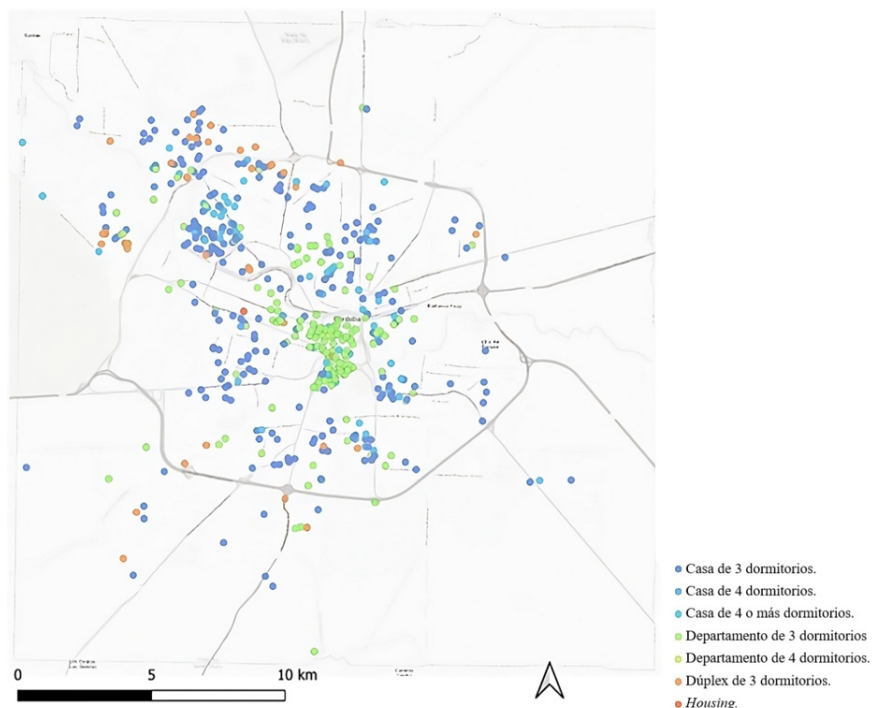
promedio por hogares para el aglomerado de Córdoba en el primer trimestre de 2022, según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), el mismo alcanzaba los \$96.622,91 (equivalentes a 808 USD)¹⁴.

Ante ello podemos notar que, para afrontar el pago de una unidad de un dormitorio, los hogares cordobeses deben destinar más del 40% de sus ingresos, y en el caso de rentar unidades de dos dormitorios, deberían destinar el 56,6% de sus ingresos.

Por su parte, en cuanto a los hogares jóvenes encuestados, el 36,1% declaró dedicar hasta un 30% de los ingresos totales del hogar al pago del alquiler. Otro 28,5% de los encuestados destina hasta el 50% de sus ingresos, mientras que el 35,4% restante supera ese porcentaje. Entre estos últimos, un 11,7% de los hogares afecta al pago de renta más del 80% de sus ingresos. Considerando que un hogar joven a nivel mundial destina no más del 30% de su ingreso al

14. Los ingresos de los hogares disminuyeron en el último año producto de decisiones macroeconómicas y devaluación de la moneda nacional. Según datos de EPH-INDEC, el ingreso promedio total familiar por hogar en el primer trimestre de 2024 alcanzó los \$690.649, equivalentes a 788 USD al 31 de marzo.

Imagen 6. Geolocalización de tipologías de tres o más dormitorios para vivienda de alquiler. Ciudad de Córdoba, Argentina. Primer semestre de 2022



Fuente: elaboración propia en base a proyectos de investigación.

alquiler (Elfayoumi et al., 2021) y que destinar el 40% del ingreso es generalmente el umbral en el que se considera que un hogar está sobrecargado por el pago del alquiler (Kammer et al., 2021), los porcentajes que los hogares jóvenes inquilinos cordobeses afectan al pago de la renta resultan muy elevados.

5. Reflexiones finales

Ante la necesidad de caracterizar las diferentes condiciones de los hogares a la hora de alquilar una vivienda, el presente trabajo muestra un análisis de un segmento de hogares jóvenes cordobeses que alquilan. A lo largo del mismo se da cuenta de una serie de factores sociodemográficos y económicos que condicionan (favorecen o dificultan) sus posibilidades de acceso a la vivienda en alquiler.

Sin la pretensión de generalizar, y desde la ausencia de datos oficiales sólidos en la materia, se realizaron relevamientos cuantitativos y cualitativos de una muestra intencional de hogares inquilinos y una muestra por saturación

de oferta de unidades habitacionales disponibles para el alquiler en Córdoba capital (Argentina).

En cuanto al análisis de demanda, los resultados obtenidos permitieron una caracterización demográfica, socioeconómica y laboral de los hogares jóvenes encuestados, así como de sus necesidades, preferencias y expectativas habitacionales. Es importante considerar que la ciudad de Córdoba mantiene una representación de población joven similar a la media nacional, constituyendo así un sector significativo (cercano a un cuarto de la población). Particularmente, el conjunto de hogares jóvenes que respondió la encuesta expuso un perfil de alta formación con relativamente buenas condiciones de inserción en el mercado de trabajo, coherentes con el perfil laboral de la ciudad y con cierta asociación a la función universitaria y estudiantil de la misma.

Por su parte, desde el análisis de la oferta de vivienda disponible, entre los factores favorecedores para el acceso se destaca la amplia disponibilidad de unidades de uno y dos dormitorios en la ciudad, donde la tipología de departamento y las zonas de localización de las ofertas habitacionales parecen coincidir con las preferencias tipológicas y de localización de la población juvenil inquilina encuestada.

En cuanto a la distribución territorial de la oferta relevada, se verifica una tendencia de vivienda en alquiler concentrada en áreas de alta densidad urbana, asociada a zonas centrales y pericentrales de la ciudad. Estas ubicaciones ofrecen una buena relación y acceso a servicios urbanos, comercios, actividades recreativas y transporte público.

Sin embargo, tal como lo expresa Coulomb (2010), según sean los subgrupos de inquilinos de que se trate, las preferencias de localización se dan en función de distintos atractores o satisfactores a partir de sus valoraciones o percepciones. Para el caso particular del grupo encuestado, esta tendencia aparece también asociada a un atractor particular, como es el área de la Ciudad Universitaria y los servicios vinculados a la vida juvenil de los barrios cercanos. Sin dejar de reconocer que los hogares se asientan donde la oferta resulta más abundante, en esta distribución socioespacial de los inquilinos jóvenes encuestados en la ciudad, no solo inciden sus condiciones socioeconómicas, sino también factores de atracción (incluso de expulsión) asociados a los perfiles demandantes. Así mismo, cobran relevancia otros componentes que inciden en el mercado del suelo y la vivienda, tales como tendencias asociadas a la rentabilidad de determinadas zonas urbanas para la industria inmobiliaria y de la construcción, como también la consolidación de preferencias estéticas o sociales en zonas reconocidas como «seguras» para la población joven. El emergente de barrios diferenciados en la ciudad como «estudiantiles o juveniles» (Nueva Córdoba, Güemes o Alberdi) implica un factor de cualidad simbólica, incidiendo indirecta o directamente en las preferencias de localización e incluso en el precio de las unidades en renta, lo que condiciona el mercado de alquiler residencial.

Ahora bien, aún ante la preponderancia de unidades de una y dos habitaciones, las demandas espaciales surgidas después de la pandemia (locales para

trabajo o estudio en el hogar, espacios abiertos como balcones y patios) no aparecen recogidas en la oferta disponible. Además, en los hogares encuestados existe casi un 18% con tres o más integrantes, los cuales se enfrentan a una oferta no solo reducida en cuanto a cantidades de unidades disponibles, sino territorialmente excluyente en algunas zonas de la ciudad, dado que las tipologías con mayor cantidad de habitaciones no solo son menos, sino que poseen un mayor nivel de dispersión urbana, siendo escasas en las zonas centrales o pericentrales.

El incentivo para lograr la presencia de diferentes tipologías de vivienda en distintas zonas de la ciudad, el fomento de tipologías más apropiadas a la vida juvenil y estudiantil (como residencias universitarias o tipologías residenciales con servicios y *amenities* comunes), la exigencia de ciertos porcentajes de unidades con adaptaciones para discapacitados, así como el fomento del monoambiente para cierto perfil de inquilino estudiantil o juvenil, resultan líneas factibles de explorar e incentivar en la normativa urbana y de edificación.

De igual manera, la exigencia y el control de ciertas condiciones de habitabilidad mínima de las unidades ofertadas ante altos porcentajes de percepción baja o mala del estado de las mismas (un 40%), resulta otro aspecto a incorporar en materia de política urbano-habitacional vinculada al alquiler. Sin embargo, si bien se han incentivado a nivel normativo e inmobiliario tipologías como el monoambiente, la reconversión de edificios de oficinas y las microviviendas de 25m² integradas en espacios de uso comunitario de calidad desde finales del año 2023 para algunas zonas específicas de la ciudad (Centro, Güemes y antiguo Abasto) bajo modalidades de cohabitación y cotrabajo, dicho incentivo no estuvo asociado a una política de promoción de estas propiedades para el alquiler social, sino a búsquedas de mayor rentabilidad privada. La vinculación de estas iniciativas a políticas de promoción del alquiler joven podría ser otra línea a promover.

Por su parte y en cuanto a condiciones de habitabilidad mínima, la falta de registro de inmuebles en alquiler y de acuerdos contractuales asociados a los mismos impide su control y pena cuando no se las cumple. Así mismo, esta ausencia inhibe el desarrollo de políticas de mejoramiento de este tipo de inmuebles en el marco de las políticas públicas vigentes.

Por otro lado, si bien —para el caso de los encuestados— la incipiente inserción en el mercado laboral de los jóvenes es buena, la misma actúa como uno de los mayores factores obstaculizadores del acceso y de la evolución en las condiciones habitacionales para este grupo poblacional específico, dado que condiciona sus ingresos. Frente a ello y a un alto porcentaje de hogares jóvenes encuestados (un 63,9%) que destinan más del 50% de sus ingresos al alquiler, los mismos dieron cuenta de distintas estrategias, tales como la complementación de ingresos por pluriempleo, las composiciones de hogar que privilegian la convivencia con familiares y amigos (cohabitación) y la compartición del pago del alquiler con otra o varias personas. Esta imposibilidad de contar con los recursos suficientes para afrontar el pago del alquiler de

manera autónoma es lo que también influye en la motivación y la aspiración de poder convertirse en propietarios de la vivienda. Este punto señala un importante campo de vacancia en materia de políticas que faciliten el acceso no solo al alquiler (mediante regulación de precios, políticas de estímulo a la oferta o castigo a la vivienda ociosa), sino también a la vivienda en propiedad (políticas activas de crédito y construcción de viviendas acordes a los ingresos juveniles).

Es importante considerar que existe un porcentaje significativo de hogares jóvenes (casi un 17%) cuyo pago del alquiler es abonado por otras personas ajenas al hogar. Este tipo de inquilino, asociado al estudiante mayoritariamente proveniente del interior de la provincia que solo estudia, posee un perfil particular con mayor asequibilidad que tracciona cierta oferta, que no es mayoritariamente representativa de la población juvenil inquilina cordobesa.

Junto con el factor obstaculizador relacionado con la asequibilidad y con la falta de ofertas tipológicas diversificadas y distribuidas en diferentes zonas de la ciudad, el alto grado de informalidad de los acuerdos contractuales redundan en abusos vinculados a aumentos de precios y actualizaciones recurrentes.

Todos estos hallazgos, si bien son producto de una muestra no correlacionable para todos los hogares jóvenes de la ciudad de Córdoba, expresan la necesidad de no homogeneizar la demanda inquilina y de atender, mediante la recuperación del rol regulador y promotor del Estado, las heterogeneidades existentes en la propia población inquilina, en cuyo grupo los jóvenes poseen condiciones particulares.

La vigilancia regular de este tipo de datos por poblaciones particulares permitiría hacer seguimiento de la evolución de las trayectorias inquilinas, como reflejo de las dificultades o las facilidades que dichos hogares encuentren a la hora de acceder a una vivienda en alquiler en la ciudad.

Sin dejar de considerar que los resultados expuestos resultan parciales y reflejo de un momento histórico particular del caso de estudio, y si bien existen cuestiones vinculadas a aspectos más cualitativos, como las principales preocupaciones y aspiraciones de los hogares inquilinos jóvenes, que resultan necesarios de abordar como complemento a los análisis aquí expuestos, los aportes que se derivan de este artículo se alinean en torno a la reafirmación de la necesidad de recuperar el triple rol del estado en la materia (mediador, regulador y promotor), como vía posibilitadora de un acceso justo a la vivienda de alquiler para los diferentes segmentos de la población.

Agradecimientos

Las autoras agradecen el trabajo llevado a cabo por el equipo de investigación que ha ejecutado los proyectos, así como los aportes y los comentarios realizados por los pares evaluadores que enriquecieron la calidad de este trabajo.

Del mismo modo, manifiestan su preocupación por la situación actual que atraviesa el sistema científico nacional argentino.

Financiación

La investigación que da sustento a este artículo fue generada a partir del desarrollo de diversos proyectos de investigación, ejecutados por Dra. Daniela Gargantini, Dra. Natalí Peresini, Dra. María Cerrezuela, Mgter. Joaquín Peralta y Arq. Verónica Greppi.

- Proyecto de Investigación Científico y Tecnológico SI-UCC “Conflictos urbano-habitacionales: el acceso a la vivienda de alquiler en la ciudad de Córdoba” Financiación: Secretaría de Investigación y Vinculación Tecnológica Universidad Católica de Córdoba.
- Proyecto PICTO-2022-CBA-GRF “El acceso a la vivienda de alquiler en la ciudad de Córdoba: tipologías disponibles y trayectorias habitacionales de los hogares inquilinos” Financiación: FONCYT, Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación. Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación.
- Proyecto de Investigación Científico y Tecnológico SI-UCC “La vivienda en alquiler en Córdoba capital: accesibilidad y trayectorias de hogares jóvenes y de hogares con jefatura femenina” Financiación: Secretaría de Investigación y Vinculación Tecnológica Universidad Católica de Córdoba.

Referencias bibliográficas

- ABRAMO, Pedro (2010). «Mercado informal y la producción de la segregación espacial en América: la ciudad COM-FUSA informal». En: *Documento presentado en la Décima Conferencia Internacional de Latin America Real Estate Society*. São Paulo, vol. 15. Recuperado de <<https://ideas.repec.org/p/lre/wpaper/lares-2010-artigo-497-578-1-rv.html>>.
- ANDRADE GUERREIRO, Isadora de (2020). «O aluguel como gestão da insegurança habitacional: Possibilidades de securitização do direito à moradia». *Cadernos Metrópole*, 22(49), 729-756.
<<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4904>>
- ANDRADE GUERREIRO, Isadora de; ROLNIK, Raquel y MARÍN-TORO, Adriana (2022). «Gestão neoliberal da precariedade: O aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia». *Cadernos Metrópole*, 24(54), 451-476.
<<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5401>>
- ARAMBURU, Mikel (2015). «Rental as a taste of freedom: The decline of home ownership amongst working-class youth in Spain during times of crisis». *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(6), 1172-1190.
<<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12218>>
- ARAÚJO, Heloisa de y BRAGA FERNANDES, Rosalí (2010). «Las políticas de vivienda en Brasil». *Portalfio: Cuadernos Electrónicos*, 6, 122-157.
- ARENDTS MORALES, Lenimar (2012). *Vivienda social en España*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya. Recuperado de <<https://upcommons.upc.edu/handle/2117/18208>>.
- ARUNDEL, Rowand y RONALD, Richard (2021). «The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality». *Urban Studies*, 58(6), 1120-1140.
<<https://doi.org/10.1177/0042098019895227>>

- BAER, Luis y KAUW, Mark (2016). «Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la ciudad de Buenos Aires». *Eure*, 42(126), 5-25.
<<https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>>
- BAER, Luis y RÍO, Juan Pablo del (2021). «Política urbana y gestión de suelo en la RMBA en la década del diez: Legislación urbana, subasta de inmuebles públicos y acceso al hábitat digno». *Punto Sur*, 4, 164-184.
<<https://doi.org/10.34096/ps.n4.10407>>
- BARENBOIM, Cintia; AUSED, José y VIGNOLO, Carlos (2022). «Contexto de las Políticas de Acceso al Suelo en Argentina: Desafíos del Plan Nacional de Suelo Urbano». *Revista Ciudades, Estados y Política*, 9(1), 73-90.
<<https://doi.org/10.15446/cep.v9n1.96361>>
- BLANCO, Andrés; CIBILIS, Vicente y MUÑOZ, Andrés (2014). *Se busca vivienda en alquiler: Opciones de política en América Latina y el Caribe*. Washington DC: Inter-American Development Bank.
- CARNÉ, Martín (2021). «El alquiler como régimen de tenencia de la vivienda: Características de los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe entre el 3° trimestre de 2016 y el tercer 3° trimestre de 2019». *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, 16(15), 234-252.
- CIERI, José (6 de julio de 2023). «Estiman que hay 3 millones de hogares inquilinos en la Argentina». *Infobae*. Recuperado de <<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%ban%20datos%20privados%2C%20m%C3%a1s%20del,no%20poder%20comprar%20una%20propiedad&text=Actualmente%20en%20la%20Argentina%20existen,de%20acceder%20a%20una%20vivienda>>.
- CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA (CJE) (2024). «Aumento de alquileres: El acceso a la vivienda es el principal problema de los jóvenes, según un informe». *El Cronista*. Recuperado de <<https://www.cronista.com/espana/actualidad-es/aumento-de-alquileres-el-acceso-a-la-vivienda-es-el-principal-problema-de-los-jovenes-segun-un-informe/>>.
- COSACOV, Natalia (2012). «Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires: Una radiografía». *Documentos de Coyuntura del Laboratorio de Políticas Públicas*.
- COULOMB, René y SÁNCHEZ, Cristina (1991). *¿Todos propietarios?: Vivienda popular y sectores populares en la Ciudad de México*. México-DF: Cenvi.
- DI GIOVAMBATTISTA, Ana y ROSANOVICH, Sergio (2020). «¿Alquilar se puede?: Gentrificación y pérdida de poder adquisitivo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires». *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, 13, 298-324.
- EL DOCE (2023). *Acceso a la vivienda: Cada vez menos jóvenes pueden independizarse*. Recuperado de <https://eldoce.tv/politica/acceso-vivienda-cada-vez-menos-jovenes-pueden-independizarse-alquiler-dueno-censo_148575/>.
- EL DOCE (2024, 22 de agosto). *Advierten que el 40% de los jóvenes de entre 25 y 35 años vive con sus padres: la situación en Córdoba*. Recuperado de <<https://eldoce.tv/actualidad/2024/08/22/advierten-que-el-40-de-los-jovenes-de-entre-25-y-35-anos-vive-con-sus-padres-la-situacion-en-cordoba/>>
- ELFAYOUMI, Khalid; KARPOWICZ, Izabela; LEE, Jenny; MARINKOV, Marina; MINESHI-M, Aiko; SALAS, Jorge y SCHAECHTER, Andrea (2021). *Affordable rental housing: Making it part of Europe's recovery*, 13. Washington DC: International Monetary Fund. Recuperado de <<https://www.imf.org/en/Publications/Departmental-Papers-Policy-Papers/Issues/2021/05/24/Affordable-Rental-Housing-Making-It-Part-of-Europes-Recovery-50116>>.

- FALÚ, Ana (2020). «La vida de las mujeres en confinamiento en las ciudades fragmentadas: Un análisis feminista de los temas críticos». *Astrolabio*, 25, 22-45.
<<https://doi.org/10.55441/1668.7515.n25.29933>>
- FEDERICI, Sabina (2018). «El patriarcado del salario». *Críticas feministas al marxismo*, 1. Madrid: Traficantes de Sueños.
- FERNÁNDEZ, Rodrigo y AALBERS, Manuel (2020). «Housing Financialization in the Global South: In Search of a Comparative Framework». *Housing Policy Debate*, 30(4), 680-701.
<<https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681491>>
- FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl (2014). «La vivienda entre el derecho y la mercancía». *Programa Regional de Vivienda y Hábitat*. Montevideo: Weeffect, Ediciones Trilce.
- GARGANTINI, Daniela (ed.); CERREZUELA, María; GREPPi, Verónica; NIEVAS, Carolina; PERALTA, Joaquín; PERESINI, Natalí y REESE, Eduardo (2021). *La vivienda de alquiler como opción para habitar*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- GARGANTINI, Daniela; PERESINI, Natalí; NIEVAS, Carolina; CERREZUELA, María y PERALTA, Joaquín (2022). «La vivienda de alquiler como estrategia de acceso diversificado a la vivienda digna en Argentina —el caso de la ciudad de Córdoba». En: OLIVERA, G. (coord.). *La vivienda en propiedad y otras opciones de mercado: ¿Solución habitacional estancada o activo de inversión creciente?* México: Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, UNAM, 195-224.
- GARGANTINI, Daniela; PERESINI, Natalí y PERALTA, Joaquín (2024). *Vivienda en alquiler, accesibilidad y trayectorias habitacionales: Estrategias de los hogares jóvenes y mono-marentales inquilinos en la ciudad de Córdoba, Argentina*. Ponencia presentada al XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Barcelona-Córdoba, junio-agosto de 2024.
<<https://doi.org/10.5821/siiu.12915>>
- GARMENDIA, Maddy; CORONADO, José y UREÑA, José (2012). «University Students Sharing Flats: When Studentification Becomes Vertical». *Urban Studies*, 49(12), 2651-2668.
<<https://doi.org/10.1177/0042098011428176>>
- GASSULL, Virginia y GINESTAR, Florencia (2023). «El fenómeno de la inquilinización en las ciudades intermedias: Actores, valores y oferta inquilina en el Área Metropolitana de Mendoza, Argentina». *Perspectiva Geográfica*, 28(2), 1-23.
<<https://doi.org/10.19053/01233769.14479>>
- GILBERT, Alan (2005). «Vivienda en alquiler en Colombia: Algunas reflexiones iniciales». En: SALDARRIAGA ROA, Alberto et al. *Vivienda, habitabilidad y sostenibilidad*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana, 189-217.
- INDEC (2014). *Encuesta Nacional de Jóvenes*. Recuperado de <https://sitioanterior.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?Id_tema_1=2yid_tema_2=21yid_tema_3=131#:~:text=Encuesta%20Nacional%20de%20J%C3%b3venesytext=La%20ENJ%20permite%20caracterizar%20a,la%20adolescencia%20a%20la%20adultez>.
- (2022). *Censo Nacional de Población y Vivienda*. Recuperado de <<https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165>>.
- JARAMILLO, Samuel e IBÁÑEZ, Marcela (2002). *Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia*. Bogotá: CEDE.
- KAMMER, Alfred; SCHAECHTER, Andrea y TUDYKA, Andreas (2021). «La vivienda de alquiler asquible como parte de la recuperación en Europa». IMF BLOG. Recuperado de <<https://www.imf.org/es/Blogs/Articles/2021/05/26/blog-making-affordable-rental-housing-part-of-europes-recovery>>

- KINTON, Chloe; SMITH, Darren; HARRISON, John y CULORA, Andreas (2018). «New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change». *The Geographical Journal*, 184(3), 242-254.
<<https://doi.org/10.1111/geoj.12263>>
- LINK, Felipe; MARÍN TORO, Adriana y VALENZUELA, Felipe (2019). «Geografías del arriendo en Santiago de Chile: De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia». *Economía, Sociedad y Territorio*, XIX, 507-542.
<<https://doi.org/10.22136/est20191355>>
- MARÍN TORO, Adriana; LINK, Felipe y VALENZUELA, Felipe (2017). «Arriendo en propiedad: Arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso». *Revista INVI*, 32(90), 127-157.
<<https://doi.org/10.4067/S0718-83582017000200127>>
- MATTOS, Carlos de (2016). «Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana». *Sociologías*, 42, 24-52.
<<https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>>
- McKEE, Kim; MOORE, Tom; SOAITA, Adriana y CRAWFORD, Joe (2017). «‘Generation Rent’ and the Fallacy of Choice». *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(2), 318-333.
<<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12445>>
- MUÑOZ, Elnik; MARTÍNEZ, Alexander y ARIAS, Miriam (2023). «Financiarización de la vivienda para alquiler y la precarización de las familias de bajos ingresos en Medellín (Colombia)». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 96.
<<https://doi.org/10.21138/bage.3319>>
- PALUMBO, Joseph (2023). «Inquilinización en Argentina: Aportes para un análisis en clave socio-demográfica». *Territorios*, 48, 1-28.
<<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12291>>
- PERESINI, Natalí; GARGANTINI, Daniela y CERREZUELA, María (2024). *Accesibilidad a la vivienda en renta: La oferta tipológica y su distribución geográfica en la ciudad de Córdoba, Argentina*. Ponencia presentada al XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Barcelona y Córdoba, junio-agosto de 2024.
<<https://doi.org/10.5821/siiu.12906>>
- PÉREZ, Valeria; FREDIANI, Julieta y CORTIZO, Daniela (2021). «Dinámica de precios del suelo y acceso a la tierra urbana en el Partido de la Plata, Argentina». *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, LIII, 463-480.
- PÍREZ, Pedro (2016). «Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana». *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, 6, 131-167.
- (2022). «Intervencionismo neoliberal en Buenos Aires: Mercantilización, propiedad privada y suelo para el sector inmobiliario». *Territorios*, 46, 1-20.
<<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.10027>>
- PRADA-TRIGO, José (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.
<<https://doi.org/10.21138/bage.2683>>
- RAMOND, Quentin (2023). «Vivienda en arriendo y segregación residencial en Santiago de Chile». *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ‘ethos’ de la propiedad*. Santiago de Chile: RIL Editores, 339-364.
- REDACCIÓN (2023). «En Córdoba, alquilar demanda un 35% de los ingresos familiares». *La Voz del Interior*. Sección Ciudadanos. Recuperado de <<https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/en-cordoba-alquilar-demanda-un-35-de-los-ingresos-familiares/>>.

- (2024a). «Alquileres: El 72 % de los inquilinos son pobres». *Ámbito Financiero*. Sección Real Estate. Recuperado de <<https://www.ambito.com/real-estate/alquileres-el-72-los-inquilinos-son-pobres-n6045162>>.
- (2024b). «Casi el 40 % de los jóvenes no pueden acceder a una vivienda y viven con sus padres». *Ámbito Financiero*. Sección Finanzas. Recuperado de <<https://www.ambito.com/informacion-general/casi-el-40-los-jovenes-no-pueden-acceder-una-vivienda-y-viven-sus-padres-n6050232>>.
- RENAPER (2023). *Sistema estadístico de población*. Dirección Nacional de Población. Recuperado de <https://estadisticas.renaper.gob.ar/app_poblacion/>.
- REINHOLD, Melisa (18 de abril de 2024). «¿El sueño de la casa alquilada?: Por qué la independencia económica se aleja cada vez más para las nuevas generaciones». *La Nación*. Sección Propiedades. Recuperado de <<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/el-sueno-de-la-casa-alquilada-por-que-la-independencia-economica-se-aleja-cada-vez-mas-para-las-nid02042024/>>.
- RODRÍGUEZ, María Carla; RODRÍGUEZ, María Florencia y ZAPATA, María (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.
<<https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpf>>
- ROLNIK, Raquel; GUERREIRO, Isadora de y MARÍN-TORO, Adriana (2021). «El arriendo — formal e informal — como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina». *Revista INVI*, 36(103), 19-53.
<<https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>>
- RONALD, Richard; SCHIJF, Pauline y DONOVAN, Kelly (2023). «The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living». *Housing Studies*, 39(9), 2300-2324.
<<https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830>>
- ROSANOVICH, Sergio (2022). «Expectativa y realidad: Los efectos de la nueva Ley de alquileres en un contexto de pandemia e inflación en Argentina». *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, 17, 121-140.
- SEGATO, Rita (2016). *La guerra contra las mujeres*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- SLATER, Tom (2020). «Rent control and housing justice». *Finisterra*, 55(114), 59-76.
- SOBRINO, Jaime (2021). «Viviendas en renta en ciudades mexicanas». *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9-48.
<<https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>>
- SOCOLOFF, Ivana; CAMJI, Nicole; MONTAGNA, Federico; PERALTA, María y SAHAKIAN, Yamila (2020). «Estrategias de disposición del suelo público: Mercantilización e inflexiones del neoliberalismo urbano en Ciudad de Buenos Aires (2015-2018)». *Territorios*, 43, 1-24.
<<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.7286>>
- SOBRINO, Jaime (2021). «Viviendas en renta en ciudades mexicanas». *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9-48.
<<https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>>
- TALTAVULL DE LA PAZ, Paloma (2007). «Los jóvenes y la accesibilidad a la vivienda». *ACE: Architecture, City and Environment*, 5, 481-486.
<<https://doi.org/10.5821/ace.v2i5.2415>>
- TORRES, Raymond (2023). «El acceso de los jóvenes a la vivienda». *Cuadernos de Información Económica*, 296, 25-32.
- TORRES RAMÍREZ, Jorge (2012). *Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia*. Washington DC: Banco Interamericano de Desarrollo.
<<https://doi.org/10.18235/0009940>>

ZICCARDI, Alicia (2021). *Habitabilidad, entorno urbano y distanciamiento social: Una investigación en ocho ciudades mexicanas durante COVID-19*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Dirección General de Divulgación de las Ciencias y las Humanidades. Instituto de Investigaciones Sociales.