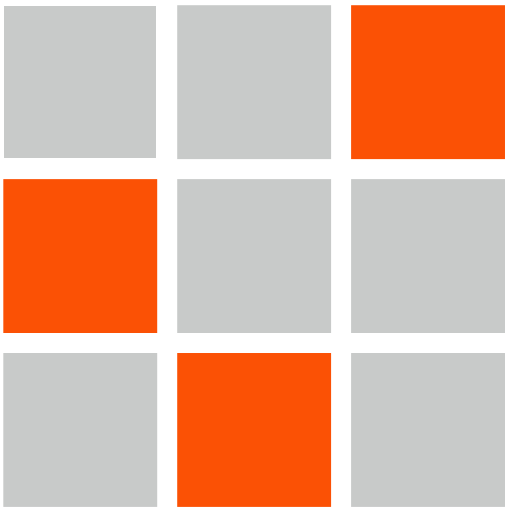
Universitat Autònoma de Barcelona. Departament de Sociologia

Octubre-desembre 2025, vol. 110, núm. 4
https://papers.uab.cat
ISSN 2013-9004 (digital)
ISSN 0210-2862 (paper)

PAPERS

Revista de Sociologia

110/4



UAB Universitat Autònoma de Barcelona
Servei de Publicacions

Redacció

Universitat Autònoma de Barcelona
Departament de Sociologia
08193 Bellaterra (Barcelona). Spain
Tel. 93 581 12 20. Fax 93 581 24 37
r.papers.sociologia@uab.cat

Administració i edició

Universitat Autònoma de Barcelona
Servei de Publicacions
08193 Bellaterra (Barcelona). Spain
Tel. 93 581 10 22. Fax 93 581 32 39
sp@uab.cat
http://publicacions.uab.cat

ISSN 2013-9004 (digital)
ISSN 0210-2862 (paper)
Dipòsit legal: B. 25.307-1983

Equip de redacció

Sara Moreno Colom, Directora (UAB);
Carlos Delclos Gomez-Moran, Editor (UAB);
Adrián Zancajo Silla, Editor (UAB);
Felipe Corredor Álvarez, Gestió editorial (UAB)

Consell de redacció

Manuel Aguilar Hendrickson (UB), Emilia Aiello Cabrera, (UAB) Amalia Alvarez Benjumea (CSIC), Eva Anduiza Perea (UAB), Borja Barragué Calvo (UAM), Karina Batthyany Dighiero (Universidad de la República, Uruguay), Joaquim Brugué Torruella (UdG), Inés Calzada Gutiérrez (CSIC - Consejo Superior de Investigaciones Científicas), Héctor Cebolla Boado (UNED), Anna Clot Garrell (UAB), Oriol Costa Fernández (UAB), Marta Curran Fábregas (UCM), Eloísa Del Pino Matute (CSIC), Alberto del Rey Poveda (USAL), Modesto Escobar Mercado (USAL), Mauricio García Ojeda (Universidad de La Frontera -Xile), Jose Ignacio García-Valdecasas Medina (UVa), Cecilia Güemes Ghirardi (UAM), Valeria Insarauto (University of Sheffield), Antonio M. Jaime Castillo (UNED), María Jiménez Buedo (UNED), Matxalen Legarreta Iza (UPV/EHU), Ana León Mejía (UNIR), Francisco Linares Martínez (ULL), Mariona Lozano Riera (CED-UAB) Dulce Manzano Espinosa (UCM), Rosa Marrero Rodríguez (ULL), Júlia Martínez Ariño (University of Groningen), Raquel Martínez Buján (UDC), Miguel Martínez López (Uppsala Universitet), Lucía Martínez Virto (UPN), Roger Martínez Sanmartí (UOC), Pau Miret Gamundi (UAB), Gorka Moreno Márquez (UPV/EHU), Luis Ortiz Gervasi (PUF), María Inmaculada Pastor Gosálbez (URV), Alberto Penadés de la Cruz (USAL), Cristian Pérez Muñoz (Pontificia Universidad Católica de Chile), Pablo Rodríguez González (ULL), Leire Salazar Valez (UNED), Albert Sales Campos (UPF), Mauricio Salgado Oyarce (Universidad Andrés Bello, Chile), Daniel Sorando Ortín (Universidad de Zaragoza), Eduardo Tapia Tejada (Linköping University), Mariona Tomàs Fornes (UB), Margarita Torre Fernández (UC3M)

Bases de dades en què PAPERS està referenciada

— ARCE-FECYT
— CARHUS+
— CIRC (Clasificación Integrada de Revistas Científicas)
— Compludoc
— Dialnet (Unirioja)
— DICE (Difusión y Calidad Editorial de las Revistas Españolas de Ciencias Sociales y Jurídicas)
— DOAJ (Directory of Open Access Journals)
— Educ@ment
— ERIH Plus (European Reference Index for the Humanities and Social Sciences)
— ESCI (Emergent Sources Citation Index, WoS-Clarivate)
— Índice Español de Ciencias Sociales y Humanidades (ISOC-CSIC)
— IN-RECS (Índice de Impacto de Revistas Españolas de Ciencias Sociales)
— International Bibliography of the Social Sciences (IBSS)
— Latindex
— MIAR (Matriu d'Informació per a l'Avaluació de Revistes)
— RESH (Revistas Españolas de Ciencias Sociales y Humanas)
— RACO (Revistes Catalanes amb Accés Obert)
— SCOPUS (SJR-Q3)
— Social Services Abstracts
— Sociological Abstracts
— TOC Premier
— Ulrich's

PAPERS és una publicació del Departament de Sociologia de la Universitat Autònoma de Barcelona fundada l'any 1972. El seu objectiu és servir de mitjà de difusió d'idees i d'investigacions originals, en el camp de la sociologia i altres ciències socials afins (psicologia, ciència política, economia, antropologia).
L'acceptació d'articles es regeix pel sistema de censors. Es poden consultar les normes del procés de selecció i les instruccions per als autors a http://papers.uab.cat/about/submissions#authorGuidelines.
PAPERS. REVISTA DE SOCIOLOGIA es publica sota el sistema de llicències Creative Commons segons la modalitat:

Reconeixement - NoComercial (by-nc): Es permet la generació d'obres derivades sempre que no se'n faci un ús comercial. Tampoc es pot utilitzar l'obra original amb finalitats comercials.

Sumari

Papers. Revista de Sociologia
Octubre-desembre 2025, vol. 110, núm. 4
ISSN 2013-9004 (digital), ISSN 0210-2862 (paper)
Les paraules clau són en llenguatge lliure
https://papers.uab.cat

Articles

Di Virgilio, María Mercedes (Instituto de Investigaciones Gino Germani)**; Bogolasky Fliman, Francisca** (Universidad de Chile)
Rental housing in transformation: Markets, typologies, and actors. *Papers*, 2025, vol. 110, núm. 4, e3511.
https://doi.org/10.5565/rev/papers.3511

Keywords: rental housing; rental markets; rental typologies; informal renting; short-term rentals; urban policies; exclusion; financialization

Marín-Toro, Adriana (Pontificia Universidad Católica de Valparaíso)**; Rojas Symmes, Loreto; Bustamante, Carlos** (Universidad Alberto Hurtado,)
Mercado de arriendo y vivienda social. La precarización de lo ya precarizado como acto iterativo territorial. *Papers*, 2025, vol. 110, núm. 4, e3391.
https://doi.org/10.5565/rev/papers.3391

Palabras clave: vivienda en arriendo; vivienda social; arrendatarios; piezas; precariedad

Gil, Javier (Consejo Superior de Investigaciones Científicas)
De la burbuja inmobiliaria a la generación inquilina. Propiedad, alquiler y rentismo tras la crisis de 2008. *Papers*, 2025, vol. 110, núm. 4, e3372.
https://doi.org/10.5565/rev/papers.3372

Palabras clave: crisis de vivienda; arreglo espacial; financiarización de la vivienda; acumulación por desposesión; generación inquilina; rentismo; capitalismo rentista; gestores de activos

Gargantini, Daniela Mariana (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas)**; Peresini, Natalí** (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas)
El anhelo de la independencia habitacional. Accesibilidad y estrategias habitacionales de hogares jóvenes inquilinos en la ciudad de Córdoba, Argentina. *Papers*, 2025, vol. 110, núm. 4, e3393. https://doi.org/10.5565/rev/papers.3393

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

Smith Araque Solano, Alex (Agencia Nacional de Infraestructura)**; Camargo Sierra, Angélica** (Universidad Externado de Colombia)
Efectos de las plataformas de arrendamiento turístico en el mercado inmobiliario residencial de Bogotá. *Papers*, 2025, vol. 110, núm. 4, e3394. https://doi.org/10.5565/rev/papers.3394

Palabras clave: Airbnb; rentas cortas; financiarización de la vivienda; precios de la vivienda; crisis de vivienda; mercado de arrendamiento

Stiphany, Kristine (The University at Buffalo)
The architecture of rent: Hybrid property regimes in São Paulo's favelas. *Papers*, 2025, vol. 110, núm. 4, e3430. https://doi.org/10.5565/rev/papers.3430

Keywords: Built Environments; Informal urbanization; Incremental housing; Rental markets; Hybrid property regimes

ARTICLES

Universitat Autònoma de Barcelona
ISSN 2013-9004 (digital); ISSN 0210-2862 (paper)

Rental housing in transformation: Markets, typologies, and actors

María Mercedes Di Virgilio
Instituto de Investigaciones Gino Germani, CONICET, Universidad de Buenos Aires
0000-0002-5801-0784; mercedes.divirgilio@gmail.com

Francisca Bogolasky Fliman
Facultad de Gobierno, Universidad de Chile
0000-0003-4470-2752; francisca.bogolasky@gobierno.uchile.cl

© de las autoras

Received: 16-09-2025
Published: 31-10-2025

Recommended citation: Di Virgilio, María Mercedes and Bogolasky Fliman, Francisca (2025). "Rental housing in transformation: Markets, typologies, and actors". *Papers*, 110(4), e3511. https://doi.org/10.5565/rev/papers.3511

Abstract

In recent decades, rental housing markets have undergone profound transformations across both the global north and south. These include the expansion of the private rental sector, the emergence of new housing typologies and experiences, the growing role of corporate and institutional actors, and the strengthening of tenant movements advocating for fair rental conditions. In Latin America, where homeownership has historically dominated housing policy, renting has gained increasing significance in both formal and informal markets, resulting in significant heterogeneity in supply and demand profiles. This diversity not only reflects different typologies but also points to the coexistence of multiple rental regimes characterized by distinct governance frameworks, social relations and territorial embeddedness. This special issue brings together case studies from Argentina, Brazil, Chile, Spain and Mexico, to examine how rental markets are shaped by processes of increased precariousness, densification, tourism-oriented short-term rentals and financialization. The articles in this issue adopt interdisciplinary perspectives, highlighting the complexity of renting, its social, economic and urban implications, and the contested role of public policy in shaping these dynamics. Taken together, the articles underscore the need to approach rental housing as a structural mode of access to housing. Understanding its diversity and transformations is essential for addressing pressing challenges of exclusion, segregation and inequality in contemporary urban contexts.

Keywords: rental housing; rental markets; rental typologies; informal renting; short-term rentals; urban policies; exclusion; financialization

Resumen. *La vivienda en alquiler en transformación: mercados, tipologías y actores*

En las últimas décadas, los mercados de vivienda en alquiler han experimentado profundas transformaciones tanto en el norte como en el sur global. Estas incluyen la expansión del sector privado, la emergencia de nuevas tipologías y experiencias habitacionales, la incorporación de actores corporativos e institucionales, así como el fortalecimiento de movimientos sociales por el derecho a un alquiler justo. En América Latina, donde históricamente ha predominado la aspiración a la vivienda en propiedad, el alquiler ha adquirido una creciente relevancia en contextos formales e informales, lo que ha generado una marcada heterogeneidad en la oferta y en los perfiles de la demanda. Esta diversidad no se limita a las tipologías, sino que revela la coexistencia de múltiples regímenes de alquiler, caracterizados por distintos marcos de gobernanza, relaciones sociales y vínculos territoriales. El presente dossier reúne investigaciones que examinan estas dinámicas en Argentina, Brasil, Chile, España y México, y que muestran cómo los mercados de alquiler atraviesan procesos de precarización, densificación, turistificación y financierización. Los artículos aportan perspectivas interdisciplinarias que visibilizan la complejidad del fenómeno, evidencian sus consecuencias sociales, urbanas y económicas, y cuestionan las respuestas de políticas públicas en distintos contextos nacionales. En conjunto, los trabajos destacan la necesidad de analizar el alquiler como un régimen estructural de acceso a la vivienda, cuya comprensión resulta clave para afrontar los desafíos de exclusión, segregación y desigualdad urbana en la región.

Palabras clave: vivienda en alquiler; mercados de alquiler; tipologías de alquiler; informalidad del alquiler; alquiler de corto plazo; políticas urbanas; exclusión; financierización

Summary

1. Introducción
2. Antecedentes teóricos
3. Metodología y datos
4. Análisis y resultados
5. Conclusiones y limitaciones
Referencias bibliográficas

Introduction

Over the past few decades, numerous major cities in both the global north and south have seen significant transformations in their rental housing markets. These changes include the growth of the private rental sector, challenges in housing policies, the emergence of new typologies and experiences within the rental housing landscape, the entry of new stakeholders into this market, and the rise of social movements advocating for rental housing and for better conditions in rental housing (Nethercote, 2020; Rolnik et al., 2024; Link & Marín-Toro, 2023; Marín-Toro et al., 2017; Martínez & Gil, 2022; Card, 2022; Richter & Humphry, 2021; Bogolasky, 2025).

In Latin America, for instance, within a regional context in which historical demands for homeownership have shaped most housing policies, there is a growing dependence on renting, both in formal and informal markets (Rolnik et al., 2024; Link & Marín-Toro, 2023; Di Virgilio & González, 2025;

Contreras, 2017). This results in significant heterogeneity in demand profiles and the characteristics of rental housing supply. In the face of expanding urban areas and escalating land and housing costs, new barriers to access to housing have emerged, making the "renter issue" a pivotal aspect in creating exclusion mechanisms within cities.

This heterogeneity refers not only to distinct typologies of renting but also reveals the coexistence of multiple rental regimes, characterized by differentiated forms of governance, social relations and territorial embeddedness. In this regard, rental supply cannot be understood through static classification; instead, it demands an analytical perspective that accounts for the intersections between formal and informal rental, permanence and temporariness, and local and global economies.

The articles in this special issue explore these topics from a range of disciplinary and analytical perspectives, reflecting the cross-cutting nature of renting as a subject of growing interest within the social sciences, and underscoring its increasing significance and the complex challenges it poses. Sociology's role in urban studies in general, and in research on renting processes in particular, is essential to understanding ways of living and the mechanisms that regulate life in societies that have become mainly urban.

In most Latin American countries, access to housing has historically been mediated by family and kinship networks. These networks, however, are currently being eroded. In other words, both the housing stock of adult owner generations and their capacity to facilitate access to homeownership are reaching their limits (Di Virgilio, 2008). Against this background, young people's residential freedom becomes increasingly complex, and renting emerges as a more problematic situation and prospect. Similarly, as Lamy (2019) points out, in the context of globalization, the city becomes a true laboratory of power relations. In this context, the role of the state and of corporate actors in the development of the city becomes significant. So the way these power relations are resolved in space and place has consequences in terms of stratification, segregation and social exclusion.

As the number of renter households continues to rise across Latin America, and as the profiles and trajectories of renters become more diverse, there is a pressing need for research to bring greater visibility to this issue. This research will not only shed light on underlying dynamics, the heterogeneity of rental typologies, the variety of stakeholders involved and the shifting characteristics of tenant populations, but will also highlight the significant social implications of these findings. This special issue contributes to this agenda by situating the diversity of rental arrangements within a broader context that recognizes their heterogeneity and their far-reaching social, economic and urban implications.

This special issue examines the various rental contexts, markets and actors involved in the contemporary expansion of renting. It approaches the complexity of rental housing through the heterogeneity of its supply, including but not limited to temporary, formal, informal and financially driven rental arrangements. The articles that appear here cover various geographical con-

texts, including Argentina, Brazil, Chile, Spain and Mexico; and engage with a range of aspects relating to rental housing. Together, the articles highlight the multiplicity of rental markets and actors, as well as the broad spectrum of political and policy responses implemented across different national and urban settings. The selection of authors and topics reflects the journal's commitment to interdisciplinary inquiry, bringing together perspectives from sociology, urban planning and public policy, among others, and comprehensively and holistically showcasing diverse methodological and conceptual approaches to the study of rental housing.

Diversity of rental housing supply

Rental housing is evidently no longer a marginal or transitional phenomenon but has instead become a structural form of access to housing (Hochstenbach & Ronald, 2020; Harvey, 2005; Rolnik, 2019). However, the broad category of renting covers a wide array of modalities, provision and uses, which present significant differences in terms of institutional framework, economic logic, relevant actors and associated conditions.

On the one hand, informal renting has become increasingly widespread, encompassing a wide range of situations that fall outside formal regulation, such as rental or subrental agreements without contracts, tenancies mediated by payment, and the informal extension or modification of dwellings, among others (Abramo, 2003; Lacerda y Abramo, 2020; Link & Marin, 2023). In informal settlements, the increase in renting reflects the growth of self-built neighborhoods, where housing has become a real estate strategy operating outside state regulation. These neighborhoods, often featuring improved infrastructure and connectivity, are more attractive to those excluded from the formal market (for instance, migrants). This dynamic has been observed in countries such as Argentina (Rodríguez et al., 2018), Chile (Marino & Rodríguez, 2019) and Peru (García-Cristóbal, 2023), among others. In the same vein, Stiphany's article examines rental practices in informal settlements in Brazil, developing a framework for understanding how the rise of rental housing is reshaping the relationship between housing informality and social mobility in Brazilian favelas. Using ethnographic research and building-level documentation, the article argues that the interaction between various landlord profiles and rental housing types influences vulnerability to rental densification, which leads to an increase in the number of people living in rental properties. These arrangements foster trajectories of social mobility for certain actors while simultaneously reinforcing conditions of immobility for others. Within this context, the author argues that rental housing is actively reshaping the city's social, economic and spatial structures, and therefore necessitates renewed conceptualization of the relationship between stakeholders.

Formal rental has also increased, including rental offerings and typologies that operate within legal and institutional frameworks such as contracts (where

required) and regulatory compliance. However, formality does not equate to homogeneity: significant differences persist across contexts and even within the same context in terms of the stakeholders involved, the operational managerial modalities and the associated typologies, among other aspects. For example, the article by Gargantini and Peresini focuses on young people in Córdoba, Argentina, and examines the challenges they face in accessing rental housing, their coping strategies, and the lack of suitable housing options available to them. The article hypothesizes that young people 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. By employing a mixed-methods methodology, the authors argue for the need to resist the homogenization of tenant demand and instead to recognize and address the diverse heterogeneities within the tenant population, particularly the specific conditions faced by younger cohorts. They further argue for a triple role for the state (as mediator, regulator and promoter) as an enabling path towards fair access to rental housing for different segments of the population.

As resident profiles become more diverse, so do housing typologies and ways of inhabiting, which increasingly combine formal and informal characteristics. Marín and Rojas explore new housing typologies for residential rental in an area of Santiago, Chile that has historically been a key centre for the development of social housing aimed at low-income homeownership. They examine emerging dynamics in the rental market within social housing, proposing the hypothesis of the "increased precariousness of the already precarious." This concept refers to the growing fragility and degradation of living conditions among residents of social housing, exacerbated by the rental market. Drawing on a qualitative and morphological approach, they argue that the debate on renting should extend beyond the boundaries of the individual, thereby establishing the basis for monitoring this and other emerging typologies and revealing new dimensions of rental housing.

Within these diverse rental typologies, one increasingly prevalent form is short-term rental housing, often associated with digital platforms. This type of rental has played a central role in the reconfiguration of urban areas, particularly in tourist-oriented contexts (González Loyde, 2023; Tavolari & Nisida, 2020). Although primarily geared toward tourism, short-term rentals are increasingly overlapping with temporary residential uses, particularly among students and migrants. This modality raises specific tensions relating to land use, the availability of long-term rental housing and challenges to local regulation. The article by Smith and Camargo analyzes short-term rentals in Bogotá, Colombia, comparing them to the conventional rental market and exploring their implications for urban governance and housing accessibility. Their analysis suggests that although the presence of Airbnb in Bogotá's tourism sector is still limited, tourism growth in Bogotá has increased the demand for these kinds of platforms, and most are concentrated in specific neighborhoods. Additionally, they show that tourist rentals can double the

value of residential rentals. They argue for the need for specific regulations on short-term tourist rentals and for further exploration of the implications of this type of rental.

Another form of rental, though one that sometimes overlaps with previous categories, is financialized rental housing. This is the emergence of corporate and institutional actors that manage housing as a financial asset, including real estate investment funds, trusts and residential rental firms (e.g., multifamily operators) (Rolnik, 2019; Guerreiro, Rolnik & Marín-Toro, 2022). This type of rental offering is typically integrated into global capital flows, and prioritizes profitability over residential use, giving rise to new forms of market segmentation and more impersonal, standardized landlord-tenant relations. For Spain, Gil presents a critical account of the transformation of Spain's post-crisis housing landscape, drawing on the concepts of spatial fix, financialization, rentier capitalism and political capitalism. The article interprets the "housing crisis" as an expression of a new urban and financial regime, exploring its consequences, such as the increase in renting (including the emergence of a generation rent), in the context of a costly and unequal housing and rental market. The author argues that this is part of a broader process which has reconfigured a new geography of power.

The evolving landscape of rental housing across both the global north and south reflects profound changes driven by socio-economic dynamics, urbanization and shifting policy frameworks. As highlighted throughout this special issue, the diversity of rental contexts – from formal to informal arrangements – underscores the complexity of housing access in contemporary society. In Latin America, where traditional aspirations for homeownership have long dominated housing policies, the increasing prominence of rental markets signifies a critical shift. This shift not only reveals the heterogeneity of housing supply but also points to the intricate relationships among various stakeholders, including government bodies, private landlords and tenants.

The articles presented in this issue illustrate the multifaceted nature of renting, emphasizing the need for nuanced understanding and policy responses that address the diverse experiences and challenges faced by renters. As the number of renter households continues to grow, so does the urgency for research and debate around the implications of this trend. Recognizing how social mobility, economic constraints and urban governance intersect is essential for developing effective strategies that promote equitable access to housing.

The articles in this special issue serve as a vital step towards illuminating these dynamics, and call for interdisciplinary collaboration and innovative approaches to tackle the pressing issues within rental housing. Ultimately, the ongoing transformation of rental markets necessitates a re-evaluation of existing paradigms and policies. By fostering a deeper understanding of the complexities inherent in rental housing, we can better navigate the challenges and opportunities that lie ahead in our increasingly urbanized world.

Bibliography

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), 273-294.

Bogolasky, F. (2025). "Between local initiatives and policy responses: The Chilean experience of rental housing". In: K. Stiphany and E. Ely-Ledesma (Eds.), *Insurgent urbanisms in the Americas*. Routledge.

Card, K. (2022) "From the streets to the statehouse: How tenant movements affect housing policy in Los Angeles and Berlin". *Housing Studies*, *39*(6), 1395-1421. https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2124236

Contreras, Y. (2017). "De los "gentries" a los precarios urbanos: Los nuevos residentes del centro del Santiago". *EURE (Santiago)*, *43*(129), 115-141. https://doi.org/10.4067/S0250-71612017000200006

Di Virgilio, M.M. (2008). *Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires*. PhD thesis. Faculty of Social Sciences, University of Buenos Aires.

Di Virgilio, M.M. & González Redondo, C. (2025). "Hogares inquilinos en Buenos Aires: acceso a la vivienda en alquiler y proceso de inquilinización". In: Rodríguez, M.C. (Coord.). *Territorio y habitar en la postpandemia. Transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Ciudad de Buenos Aires: IIGG-CLACSO.

García-Cristóbal, C. (2023). "Inquilinos en asentamientos populares consolidados en Lima. Apuntes sobre una demanda atrapada". In: Link, F. and Marín-Toro, A. (Coords). *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.

González Loyde, R. (2023). "Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México". *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, *13*(1), 101-107.

Guerreiro, I. D. A., Rolnik, R. & Marín-Toro, A. (2022). "Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia". *Cadernos Metrópole*, *24*, 451-476. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5401

Harvey, D. (2005). *Spaces of neoliberalization: towards a theory of uneven geographical development.* Stuttgart: Franz Steiner Verlag.

Hochstenbach, C. & Ronald, R. (2020). "The unlikely revival of private renting in Amsterdam: Re-regulating a regulated housing market". *Environment and Planning A: Economy and Space*, *52*(8), 1622-1642. https://doi.org/10.1177/0308518X20913015

Lacerda, N. & Abramo, P. (2020). "O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais". *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*, 22, e202027. https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202027pt

Lamy, B. (2019). Sociología urbana: evolución y renacimiento. *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 21, 9-26. https://doi.org/10.36677/qret.v21i1.11610

Link, F. & Marín-Toro, A. (2023). *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Marín-Toro, A. (2023). "Nuevos actores en el mercado de arriendo: Crecimiento de los corporate landlords en América Latina". In: Link, F. & Marín-Toro, A. (Coords). *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al ethos de la propiedad*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Marín-Toro, A.; Link, F. & Valenzuela, F. (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

Martínez, M. & Gil, J. (2022). "The struggle against home evictions in Spain through documentary films." *International Journal of Housing Policy, 22*(3), 371-394. https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1947124

Nethercote, M. (2020). "Build-to-Rent and the financialization of rental housing: Future research directions." *Housing studies 35*(5), 839-874. https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636938

Richter, A. & Humphry, D. (2021). "Ja! Damit Berlin unser Zuhause bleibt! That Berlin will remain our home! انتيب نيلرب لظت ىتح Berlin evimiz kalsın diye! чтобы берлин оставался нашим домом Aby Berlin pozostał naszym domem!". *City*, *25*(5-6), 561-569. https://doi.org/10.1080/13604813.2021.2012074

Rolnik, R. (2019). "Paisagens para renda, paisagens para vida: disputas contemporâneas pelo território urbano". *Indisciplinar*, *5*(1), 18-43.

Rolnik, R., Marín-Toro, A. & Jasonson, E. (2024). "The empire strikes back: The financialization of rental housing – A new frontier of accumulation and precarity". *Urban Geography*, *45*(10), 1707-1723. https://doi.org/10.1080/02723638.2024.2355061

Rodríguez, M. C.; Rodríguez, M. F. & Zapata, M. C. (2018). "Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina". *Revista INVI*, *33*(93), 125-150. https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000200125

Tavolari, B. & Nisida, V. (2020). "Entre o hotel e a locação: análise jurídica e territorial das decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o Airbnb". *Internet & Sociedade*, *1*(2), 5-30.

Universitat Autònoma de Barcelona
ISSN 2013-9004 (digital); ISSN 0210-2862 (paper)

Papers 2025, 110(4)
1-24

Mercado de arriendo y vivienda social. La precarización de lo ya precarizado como acto iterativo territorial

Adriana Marín-Toro
Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Chile
0000-0002-3521-6499; adriana.marin@pucv.cl

Loreto Rojas Symmes
Carlos Bustamante
Universidad Alberto Hurtado, Chile
0000-0001-5022-481X; lorojas@uahurtado.cl
carlosluis101999@gmail.com

© de las autoras y autor

Recepción: 13-09-2024
Aceptación: 29-01-2025
Publicación: 31-10-2025

Cita recomendada: Marín-Toro, Adriana; Rojas Symmes, Loreto y Bustamante, Carlos (2025). «Mercado de arriendo y vivienda social: La precarización de lo ya precarizado como acto iterativo territorial». *Papers*, 110(4), e3391. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.3391>

Resumen

En las últimas décadas, Chile ha experimentado un notable aumento en la tenencia de viviendas en arriendo, superando a otros países de América Latina. A través del estudio de las tipologías emergentes para arriendo en viviendas sociales, este artículo contribuye a comprender nuevas dinámicas relacionadas con la vivienda en alquiler y desarrolladas en el marco de la política habitacional chilena en la comuna de La Pintana, un territorio que fue clave en la producción de viviendas sociales destinadas a la propiedad de personas de bajos ingresos. El análisis del caso se basa en un estudio cualitativo y morfológico, utilizando el concepto de bienestar basado en activos, lo que permitió comprender la inversión en alquiler como una forma de protección familiar frente a la incertidumbre, el riesgo y la precariedad que se enfrentan de manera individual. Se propone que la transformación de la vivienda social representa una «precarización de lo ya precarizado», puesto que las nuevas morfologías para el alquiler resultan precarias, tanto para los inquilinos como también para los dueños que continúan habitando en estas viviendas de forma cada vez más jibarizada, en la búsqueda de mayores rentabilidades.

Palabras clave: vivienda en arriendo; vivienda social; arrendatarios; piezas; precariedad

Abstract. *The rental market and social housing: Increasing the precariousness of the already precarious as an iterative territorial act*

In recent decades, Chile has experienced a notable increase in rental housing, outpacing other Latin American countries. Through the study of emerging rental typologies in social housing, this article contributes to understanding new dynamics in rental housing within the framework of Chilean housing policy in the municipality of La Pintana, an area that has been key in creating social housing aimed at low-income residents. The analysis is based on a qualitative and morphological study, using the concept of asset-based welfare, which has made it possible to understand rental investment as a form of family protection against the uncertainty, risk and precariousness faced by individuals. The study argues that the transformation of social housing represents 'increased precariousness for the already precarious', since the new rental morphologies are precarious both for tenants and for landlords, who continue to occupy these dwellings in an increasingly reduced way, in search of higher returns.

Keywords: rental housing; social housing; tenants; rooms; precariousness

Sumario

1. Introducción: De la propiedad de la vivienda a un creciente proceso de «inquilinización»
2. Bienestar basado en activos: Propiedad para el arriendo
3. Metodología
4. Resultados
5. Consideraciones finales
Referencias bibliográficas

1. Introducción: De la propiedad de la vivienda a un creciente proceso de «inquilinización»

En comparación con otros países de América Latina, Chile ha experimentado el mayor crecimiento en la tenencia de viviendas en arriendo durante los últimos veinte años (Rolnik et al., 2024). Este artículo analiza dicho crecimiento como una arista clave para comprender —en parte— las manifestaciones actuales de la crisis de acceso a la vivienda en el país y cómo este fenómeno ha permeado diversos mercados y tipologías habitacionales, proceso que algunas autoras han identificado, para otros contextos, como una creciente «inquilinización» (Rodríguez et al., 2015). El artículo se centra en la vivienda social, históricamente orientada hacia la propiedad, pero que actualmente comienza a experimentar transformaciones para ser destinada al arriendo. Desarrollada bajo la «revolución neoliberal» (Richards, 1995), la política habitacional chilena permitió la construcción masiva de unidades habitacionales. Esta política fue exitosa en términos de la reducción del déficit cuantitativo de vivienda y fue replicada en varios países de América Latina. Sin embargo, el modelo ha sido objeto de críticas recurrentes debido a la segregación masiva de los sectores más pobres hacia la periferia urbana (Sabatini, 2000), así como a la baja calidad constructiva de las viviendas y su entorno, lo que ha derivado en la creación de espacios estigmatizados y de confinamiento (Ducci, 1997).

Mediante un estudio exploratorio y cualitativo en La Pintana, una comuna emblemática en la producción de este tipo de vivienda social dentro del Área Metropolitana de Santiago (AMS), se observa un incipiente aumento del arriendo y de los cambios en la función de la propiedad habitacional. Además del arriendo de viviendas completas, como casas y departamentos, o de habitaciones individuales dentro de estas —lo que en Chile se conoce como «arriendo de piezas»—, destaca la transformación de las residencias originales en nuevas tipologías. Estas adaptaciones tienden a reducir los espacios habitables, llegando incluso a ser compartidos entre propietarios y arrendatarios, a menudo a precios elevados, lo que configura lo que aquí se identifica como la «precarización de lo ya precarizado».

Respecto a los motivos que pueden explicar el creciente proceso de «inquilinización» en Chile, algunos autores señalan que el alza de los precios de las viviendas en el país ha sido acelerada, de modo que ha superado ampliamente el ritmo de crecimiento del ingreso familiar, lo que constituye un factor clave en el retraso de la compra de propiedades. A esto se suman cambios sociodemográficos, como la formación tardía de los hogares, que pueden posponer el interés por la propiedad de una vivienda (Simian, 2023). Además, también debe tenerse en cuenta el rápido aumento de la población inmigrante, vinculado a flujos migratorios interregionales de América Latina y el Caribe (Colmenares y Abarca, 2022) —con una importante proporción proveniente de Venezuela (Chaves-González et al., 2021)—, que ha implicado un incremento en la demanda de viviendas en arriendo en el país (Stang et al., 2022).

En cuanto a otras dimensiones socioeconómicas, la crisis financiera global (CFG) de 2008 impulsó la adopción en Chile de nuevas normativas para la obtención de créditos hipotecarios, basadas en los acuerdos de Basilea III[1]. En respuesta a estas directrices, en 2016 entró en vigencia una regulación de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), que desincentivó la concesión de créditos superiores al 80% del valor de la propiedad. En su historia reciente, en el país se habían otorgado créditos hipotecarios del 100%, sin necesidad de que se produjera un pago inicial por parte del deudor[2] («SBIF modifica norma de Provisiones por Riesgo de Crédito», 2018). Según Simian (2023), las dificultades para acceder a un crédito hipotecario han afectado principalmente a los grupos de ingresos más bajos.

Los cambios en la política habitacional chilena, particularmente en la entrega de subsidios habitacionales, han ejercido un impacto significativo. Hace una década, la mitad de los hogares que adquirían una vivienda en el país lo hacía mediante este instrumento; sin embargo, en la actualidad, esta proporción se ha reducido a solo un tercio (Simian, 2023). Tradicionalmente, la política

1. Se trata de un conjunto de propuestas que, publicadas en diciembre del año 2010, regulan a la banca. Nace por parte de iniciativas promovidas por la Financial Stability Board (FSB) y por el G20 (Grupo de los Veinte), que persiguen como objetivo reforzar el sistema financiero luego de la CFG.
2. En Chile se conoce como *pie* a este monto que, en términos generales, se puede identificar como *depósito inicial*.

habitacional en Chile se ha enfocado en otorgar recursos mediante prestaciones públicas, lo que ha posicionado al subsidio habitacional como una herramienta clave para promover y facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda (Hidalgo et al., 2022). A inicios de la década del 2000, Chile se consolidó como un país de propietarios, puesto que alcanzó su mayor tasa de propiedad, con un 70,4% (Mideso, 2001). No obstante, esta cifra ha disminuido significativamente, de modo que actualmente se sitúa en un 56,2%.

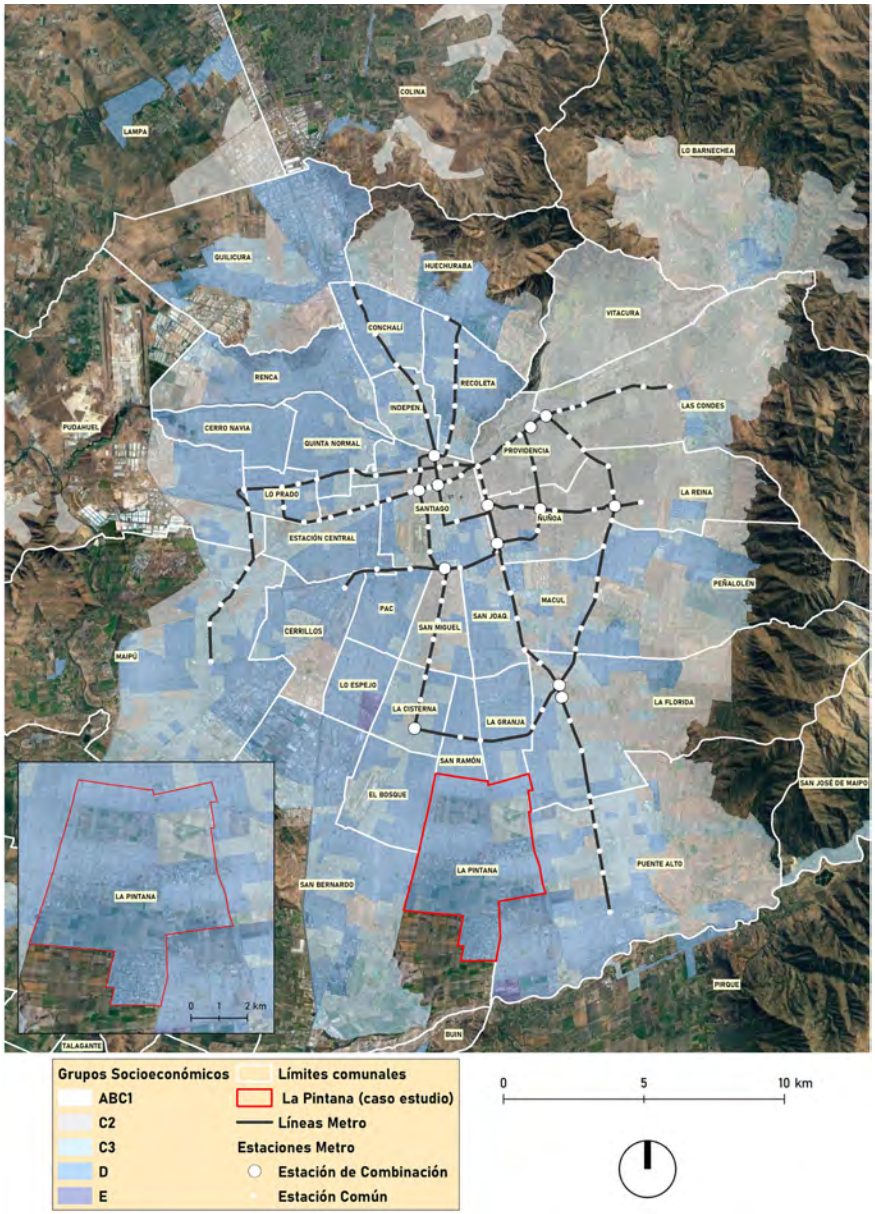
En paralelo, la tenencia de vivienda en arriendo ha crecido significativamente, pasando del 18,4% en el año 2000 al 29% a nivel nacional en 2022, y en la Región Metropolitana de Santiago ya supera el 30% (Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2023). Esta transformación representa uno de los cambios más relevantes en el mercado habitacional actual, y plantea desafíos tanto para su comprensión como para las respuestas de política pública, que se han centrado en promover el «sueño de la casa propia». Esto hace necesario profundizar en el funcionamiento del mercado de arriendo, conocer a sus actores y analizar cómo se generan nuevas tensiones frente a un futuro en el que esta forma de tenencia está creciendo de manera sustantiva.

Para aportar información al debate, se selecciona una comuna ubicada en el sector sur del AMS: La Pintana (ver el mapa 1). Se trata de un área de la periferia sur metropolitana que comenzó a configurarse en la década de 1980 (Rodríguez y Sugranyes, 2003), junto a otras comunas que surgieron durante el periodo de la dictadura cívico-militar chilena (1973-1990), cuyas características de población y de asentamiento fueron definidas por las políticas de erradicación de «campamentos»[3]. Esta área fue fundamental para el desarrollo inmobiliario vinculado a la política habitacional orientada a la construcción masiva de viviendas para la población de bajos ingresos. Entre 1979 y 2002 las residencias sociales se concentraron en el sector sur del AMS, especialmente en las comunas de San Bernardo, Puente Alto, La Granja y La Pintana (Tapia, 2011). Esta última es una de las comunas con mayor cantidad de vivienda social en distintas tipologías, como «fachada continua», «vivienda pareada», «vivienda aislada» y «viviendas en block» (ver la figura 1). Según el Catastro Nacional de Viviendas Sociales (IDE Minvu, 2021), el 65% del parque habitacional de La Pintana corresponde a proyectos de vivienda social.

Como se puede ver en el mapa 1, la comuna de La Pintana se encuentra en la periferia metropolitana y concentra grupos socioeconómicos C3 (clase media baja), D (vulnerable) y E (pobres); cuenta con 177.335 habitantes según el CENSO de 2017 y es reconocida como uno de los territorios con mayores grados de pobreza, con un 14,1% de su población en esta condi-

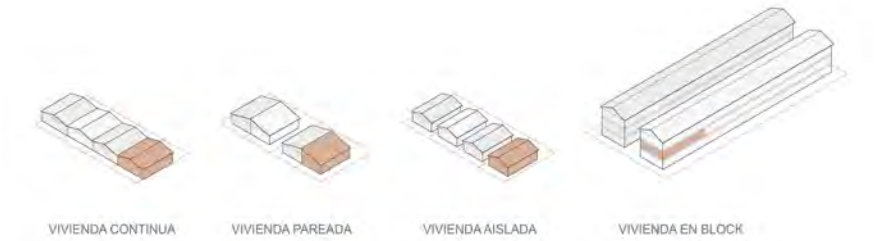
3. Los campamentos son asentamientos humanos donde hay una concentración espacial de condiciones de vida asociadas a pobreza y a precariedad habitacional, sus habitantes son familias vulnerables que sufren de inseguridad en la tenencia del suelo, producto de ocupaciones irregulares (Minvu, 2013). En la década de 1980 se instituye una política de erradicación de campamentos, lo que implica que varias familias sean reubicadas de campamentos centrales a la periferia.

Mapa 1. Comuna de La Pintana en el contexto del AMS



Fuente: elaboración propia, 2024.

Figura 1. Tipologías de vivienda social



Fuente: elaboración propia, 2024.

ción, lo que se suma a problemas de delincuencia y estigmatización debidos a diferentes aspectos, como tráfico y consumo de drogas, focos de delincuencia y desempleo (Monardes, 2010). Además, es una comuna que se caracteriza por su hacinamiento, con una media de 3,63 personas por hogar, con lo que supera a otros territorios vecinos del sector sur del AMS como El Bosque o San Bernardo. También se encuentra por encima de la media de hacinamiento de la Región Metropolitana (3,28) y la media nacional (3,19) (Déficit Cero, 2023-2024).

Lo anterior, junto con políticas habitacionales que promovieron la construcción masiva de viviendas sociales, define a esta comuna como un territorio diseñado para albergar población de bajos ingresos, caracterizado por altos niveles de vulnerabilidad e inseguridad en una metrópoli altamente segregada. Aunque la construcción de viviendas sociales ha sido prioritaria para abordar el déficit habitacional y el hacinamiento en La Pintana (según el CENSO de 2017, un 24% de sus habitantes se encuentra en esta condición), la falta de políticas locales y nacionales que respondan a otras dimensiones esenciales de la ciudad, como espacios públicos, equipamiento y seguridad, la configuran como un hábitat precario. A pesar de que algunos aspectos de su precariedad han evolucionado desde su configuración en los años 80, esta comuna sigue siendo un territorio marcado por dicha dimensión.

Al realizar un análisis estadístico de la evolución del arriendo y el perfil de los arrendatarios en el AMS entre 2006 y 2022, utilizando para ello datos provenientes de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), se observa que la proporción de arrendatarios pertenecientes a los tres primeros quintiles de ingresos se ha mantenido estable (en torno al 38% entre 2006 y 2022). Sin embargo, se ha registrado un aumento significativo de estos tres primeros quintiles en comunas periféricas caracterizadas por una alta presencia de vivienda social. Entre ellas destacan Lo Prado (con un incremento de un 22%), Maipú (de un 20%), Conchalí (de un 15%), El Bosque (de un 15%), Peñalolén (de un 15%), Renca (de un 14%), San Bernardo (de un 14%) y La Pintana (de un 11%), donde la presencia de arrendatarios de menores ingresos se ha incrementado considerablemente en los últimos años.

Con base a estas observaciones y en la hipótesis del proceso de «inquilinización» que sustenta este artículo, se propone un enfoque exploratorio sobre los mercados de arriendo en la comuna de La Pintana, particularmente en el contexto de la vivienda social. El análisis aborda las transformaciones de este tipo de vivienda, orientada a maximizar la rentabilidad mediante el arriendo. En el marco de una política de vivienda social masiva típica del contexto chileno, este fenómeno tensiona los supuestos beneficios de la propiedad, ya que, aunque permite generar ingresos a través del arriendo, lo hace bajo condiciones caracterizadas como una «precarización de lo ya precarizado». En este escenario, las nuevas morfologías del arriendo residencial son precarias, tanto para los inquilinos como para los propietarios, particularmente para quienes continúan habitando estos inmuebles en espacios cada vez más reducidos.

En el trabajo de campo se identificó el uso de espacios compartidos en viviendas sociales que, originalmente pequeñas en su metraje[4], han sido aún más reducidas mediante la construcción de diversas habitaciones destinadas al arriendo. Estas incluyen pequeños departamentos interiores y exteriores, así como piezas donde inquilinos y propietarios comparten áreas comunes. Aunque estos espacios son reducidos y precarios, representan un negocio altamente rentable, lo que refleja tanto la creciente demanda de vivienda en arriendo como la precarización económica que afecta por igual a inquilinos y propietarios en este contexto. En concordancia, la literatura latinoamericana sobre la relación entre propietarios e inquilinos la describe como una relación simétrica (Jaramillo y Parias, 2023), es decir, caracterizada con frecuencia por vínculos de amistad, parentesco y recomendaciones cercanas. Esta simetría alude tanto a la similitud económica como espacial, dado que ambos suelen pertenecer a grupos económicos similares y habitar en áreas de características parecidas y cercanas dentro de la ciudad.

Para analizar el caso de La Pintana y las nuevas tipologías de arriendo en viviendas sociales, se llevó a cabo un estudio exploratorio, cualitativo y de análisis morfológico de algunas de estas tipologías. Al mismo tiempo, se revisó el concepto de bienestar basado en activos (Doling y Ronald, 2010), lo que, en un contexto latinoamericano, permite entender la inversión en arriendo como una forma de protección familiar frente a la incertidumbre, el riesgo y la precariedad que se enfrentan de manera individual y, al mismo tiempo, cuestionar los supuestos beneficios de la propiedad. A continuación, se realiza una discusión sobre la vivienda en propiedad y el supuesto bienestar basado en activos, así como su vínculo con el crecimiento del arriendo y su uso como una forma de rentabilización, fundamentada en una revisión del concepto que permite contrastar el caso de estudio y sus hallazgos. Posteriormente, se presenta la metodología empleada, los resultados de la investigación y las consideraciones finales.

4. Uno de los principales diseños de tipología habitacional utilizados en los planes de vivienda de los gobiernos chilenos en la década de 1990 fueron las llamadas *viviendas sociales básicas*, unifamiliares o en bloques en altura, cuya superficie promedio no superaba los 42 m^2.

2. Bienestar basado en activos: Propiedad para el arriendo

La inversión en vivienda en propiedad ha sido central para promover el crecimiento urbano (Fainstein, 1991). El poder público ha sido el brazo operativo fundamental que ha promovido la consecución de una vivienda propia a través de reformas urbanas y habitacionales. La vivienda propia, en ciertos contextos, ha sido construida desde la política pública como una ideología dominante por encima de otras, como la vivienda en arriendo (Ronald, 2008). La promoción de la propiedad mediante políticas públicas fue un catalizador de cambios en los significados de la vivienda. Además de un lugar para vivir, se transformó en un objeto de inversión y en un depósito de capital que investigadores han identificado como un modelo de «bienestar basado en activos» (*asset based welfare*) (Doling y Ronald, 2010). Este modelo se caracteriza por la responsabilidad individual del bienestar, generalmente a través de la adquisición inmobiliaria.

En el presente artículo se recoge parte de estas discusiones para reflexionar sobre cómo se dan estas transformaciones en Chile, un país de América Latina que fue pionero en la promoción de la vivienda en propiedad por medio de su política habitacional basada en subsidios públicos, ahorros familiares y créditos con la banca privada, pero cuyo modelo se encuentra en declive. Se ha observado la tendencia a destinar parte de las existencias habitacionales de la vivienda social, originalmente concebidas para la propiedad, también para el alquiler. Esto ha generado nuevas formas precarias de habitar que, paradójicamente, también actúan como una fuente de bienestar debido a los ingresos que pueden obtenerse por medio del arriendo, como se evidenciará en este estudio. Aunque algunos trabajos han abordado la solución de necesidades habitacionales en la periferia histórica del AMS mediante la adición de habitaciones (Rodríguez Matta, 2022), estos estudios no han reflexionado necesariamente sobre la vivienda social ni sobre su reconversión y su participación activa en el mercado de alquiler.

Se propuso observar el caso de estudio por medio del concepto de bienestar basado en activos que vincula la promoción de la propiedad de la vivienda como resultado de un creciente sistema social de responsabilidad individual, originado en la pérdida de protecciones que antes estaban bajo la responsabilidad del Estado o de los empleadores, vinculados al sistema de pensiones, salud y protección contra accidentes, entre otros (Doling y Ronald, 2010). En este sentido, los hogares van desempeñando un papel cada vez más importante como lugar de absorción de riesgos, conectándose a una frontera de acumulación de capital, no solo como productores y consumidores, sino también como comerciantes en base al uso de sus inmuebles.

El aumento de las tasas de propiedad ha impulsado, al mismo tiempo, el incremento de los valores de las viviendas en varios países, lo que ha creado altas expectativas en relación con la adquisición de una casa o de un departamento, su posible valorización futura y los rendimientos continuos que puede generar. Sin embargo, este modelo presenta una paradoja: aunque refuerza el empoderamiento individual, lo hace fomentando la deuda y la dependencia

con prestamistas, en lugar de lograr la tan deseada «independencia financiera». En el caso de esta investigación, se observa que, aunque existe una población propietaria, esta se reproduce en un contexto de precariedad (Ducci, 1997), lo que pone en cuestión los significados tradicionales asociados a la propiedad, como la seguridad, la posesión de capital, la garantía de un buen mantenimiento de la vivienda o el símbolo de éxito económico y social. Todas ellas son parte de las promesas del modelo de bienestar basado en activos.

2.1. Bienestar basado en activos desde economías periféricas: Críticas a la política habitacional chilena

La vivienda social en Chile es una tipología habitacional que permanentemente se ha abordado desde la precariedad (material, física y simbólica), pero además se ha hecho desde el propietario y residente, que luego de una compleja trayectoria residencial logra acceder a una vivienda en propiedad. Esta perspectiva de análisis ha sido predominante a lo menos durante las últimas cinco décadas. Las investigaciones, en Chile como en otros países de América Latina, se han centrado principalmente en las condiciones deficitarias del hábitat residencial y han trabajado en torno a problemas vinculados al nivel de tenencia segura, acceso a servicios básicos (agua potable y alcantarillado), calidad estructural y nivel de hacinamiento, siendo, por tanto, una categoría teórica vinculada a la vulnerabilidad social (Mac Donald, 2004; Winchester, 2008; Jordán y Martínez, 2009; Burgos et al., 2011).

Otras investigaciones han ampliado el foco y se han situado en las condiciones del entorno donde se localizan las viviendas, vinculando la precariedad habitacional con la calidad del espacio público y el equipamiento, los niveles de delincuencia y polución, además de la presencia de usos no deseados en zonas cercanas: microbasurales, industrias contaminantes, cárceles, etc. (Ducci, 1997; Hidalgo, 2007). También se ha indicado que la vivienda social chilena es parte de una narrativa que emerge del derecho a la propiedad promovido por un Estado neoliberal que nació en los años 80 y que permitió incorporar a sectores sociales vulnerables a dinámicas económicas y socioespaciales, gracias a una «agresiva y expansiva política de subsidios habitacionales» (Hidalgo et al., 2016: 3), para así hacer atractiva esta población a la banca. El alcance de la propiedad forma parte de las narrativas vinculadas al progreso del país y genera profundas transformaciones territoriales, especialmente en la periferia urbana, donde fueron relegados los sectores de menores ingresos y con menor capacidad de ahorro, lo que promovió áreas de basta vivienda en propiedad, pero con serios problemas de integración urbana y social (Hidalgo et al., 2016), como es el caso de La Pintana.

Lo que se propone en este artículo es que, con la evolución de diversos procesos y dinámicas habitacionales y urbanas, la vivienda social también ha ido mutando en su rol, puesto que ha pasado de una funcionalidad centrada en otorgar una vivienda en propiedad a familias vulnerables a constituirse en un producto de rentabilización, más aún, en un contexto de un mercado de

arriendo que se amplía y se diversifica a un ritmo creciente, sumando nuevas tipologías habitacionales y ampliando el arriendo residencial a diferentes niveles de ingreso.

Bajo nuevos escenarios habitacionales y urbanos, el abanico de estudios de la vivienda social también se abre a nuevas posibilidades, ofreciendo un campo de análisis con foco en las dinámicas y en las prácticas vinculadas al mercado de arriendo de esta tipología en específico. La investigación propone abordar tanto la perspectiva de los inquilinos como la de los propietarios de estas viviendas, considerando la simetría que la literatura ha destacado entre ellos (Jaramillo y Parias, 2023). Se plantea que este fenómeno configura una doble precarización, un proceso iterativo que respalda la hipótesis de la «precarización de lo ya precarizado». Este concepto se entiende como el incremento y la diversificación de la fragilidad y la degradación de las condiciones de vida de los individuos que habitan este entorno residencial (Jamal y Abdallah, 2016; Söderström, 2019).

Con este lente de observación se desarrolla el siguiente apartado, centrado en analizar las dinámicas vinculadas al arriendo y a las transformaciones presentes en las viviendas sociales, la reducción de los espacios habitados y también su rentabilidad, dando cuenta de la experiencia de este mercado en barrios populares y visualizando una arista hasta el momento tan poco estudiada en Chile como en otros países que han tenido políticas habitacionales similares.

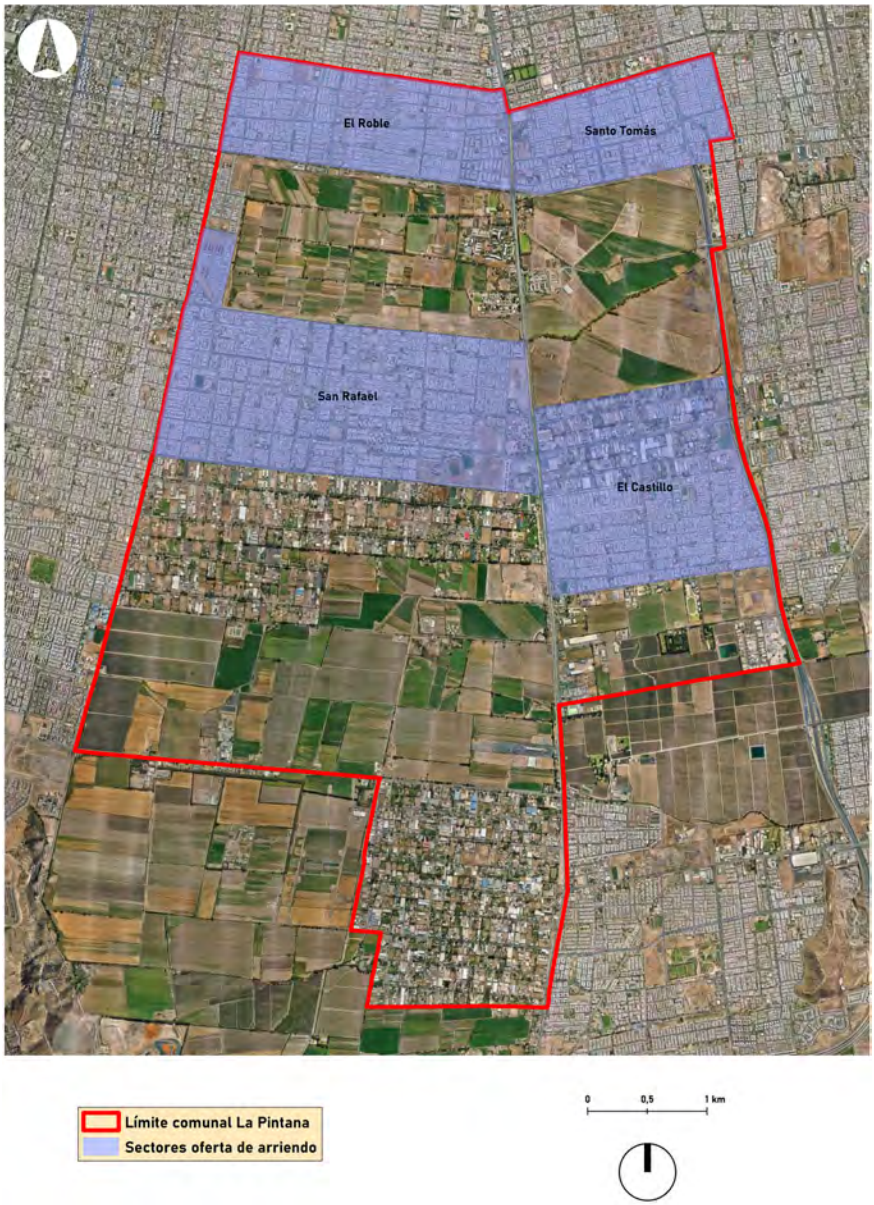
3. Metodología

A partir de la selección de la comuna de La Pintana y de los principales sectores en los cuales se puede observar el desarrollo de vivienda social, particularmente, El Roble, Santo Tomás, San Rafael y El Castillo (ver el mapa 2 y la tabla 1), se realizó una investigación cualitativa que consideró un trabajo en terreno entre los meses de abril y noviembre del año 2023.

Para identificar las diversas tipologías de alquiler presentes en las viviendas sociales de La Pintana, la recolección de datos se basó en la elaboración de un catastro de oferta en los sectores seleccionados. Para identificar a las viviendas sociales, se utilizó el criterio de los proyectos de condominios y viviendas sociales de la plataforma de Infraestructura de Datos Geoespaciales (IDE Minvu, 2021), y para la elaboración del catastro, se analizaron, además, diversos portales de oferta de arriendo de la comuna (Facebook, Yapo, Carteles, Avisos Económicos, Rastro, Mi Tula, Toctoc, Portal Inmobiliario, Doomos, Trovit, Mercado Libre y Chile Propiedades), identificando las tipologías presentes en base a las variables definidas en la tabla 2.

En base al catastro anterior, en total se registraron 120 unidades habitacionales para el caso de estudio que se dividieron en las siguientes tipologías: casas, departamentos, departamentos interiores y piezas (ver la tabla 3). Este catastro no buscó una representatividad estadística, sino explorar en las tipologías de arriendo presentes en la oferta de vivienda social en la comuna y así poder caracterizarla en términos generales, para luego profundizar en aquellos casos que resultaron más distintivos para el análisis.

Mapa 2. Sectores en estudio en La Pintana



Fuente: elaboración propia, 2024.

Tabla 1. Vivienda social en los sectores en estudio

	El Roble	Santo Tomás	San Rafael	El Castillo
Total de viviendas	12.164	9.998	13.981	8.976
Total de hogares	12.554	10.285	14.974	9.342
Porcentaje de viviendas sociales	73,7%	88,7%	43,8%	81%
Cantidad de habitantes	45.123	37.185	54.500	36.660
Porcentaje de viviendas hacinadas	12,8%	14,4%	12%	14,8%

Fuente: elaboración propia, 2024, en base a la plataforma Infraestructura de Datos Geoespaciales IDE Minvu (2021).

Tabla 2. Variables del catastro de arriendo

Variables	Descripción.
Dirección	Dirección donde se ubica la oferta de arriendo.
Sector	Santo Tomás, El Roble, San Rafael y El Castillo.
Tipología	Casa, departamento, departamento interior y pieza.
Valor de arriendo	Precio publicado de la oferta de arriendo.
Fecha de publicación	Fecha en la cual se publicó la oferta.
M^2 totales	Metros cuadrados totales de la vivienda, contabilizando inmueble y patio.
M^2 construidos	Metros cuadrados construidos, contabilizando solo el inmueble.
N.° piezas	Cantidad de piezas.
N.° baños	Cantidad de baños.
N.° pisos	Número de pisos que tiene la vivienda.
Ampliación	Modificación de la vivienda en cuanto a estructura.
Solicitud	Solicitudes que piden los entes para optar al arriendo.
Requisitos	Requisitos que piden los entes para optar al arriendo.
Contrato de arriendo	Sí/no.
Quién ofrece el arriendo	Dueño, corredoras o inmobiliarias.
Portal	Portales en los cuales se ofrece el arriendo.
Enlace	Enlace de la oferta de arriendo.
Observaciones	Diferentes observaciones en cuanto a la vivienda o a la oferta de arriendo.

Fuente: elaboración propia, 2023.

Finalmente, la información proporcionada por el catastro se complementa con entrevistas a «informantes clave», en este caso, propietarios de los inmuebles o encargados del arriendo de las viviendas. Estos informantes desempeñan un rol fundamental, al aportar una visión detallada sobre las diversas aristas identificadas en el proceso de construcción del catastro y que requieren una mayor comprensión. Se trata de personas que actúan como arrendadoras y que mantienen un contacto directo y cotidiano con los inquilinos. A través de estas entrevistas fue posible identificar tendencias relacionadas con las motivaciones para arrendar las viviendas, los valores de los arriendos, los metros cuadrados en alquiler, la distribución de la oferta, los espacios comunes y diferenciados entre arrendadores e inquilinos, y, sobre todo, identificar las formas de habitar estos espacios. En

total, se realizaron seis entrevistas a estos informantes, las cuales complementan el trabajo de campo realizado.

Tabla 3. Número de ofertas de arriendo en La Pintana, por tipologías y subtipologías

Tipología	Subtipología	Total oferta	Total
Casa		37	37
Departamento		23	23
Departamento interior	Departamento interior dentro de una vivienda.	6	24
	Dos departamentos interiores dentro de una vivienda aparte.	15	
	Departamento interior fuera de la vivienda principal.	3	
Piezas	De 1 a 2 piezas en una vivienda.	11	36
	De 3 a 4 piezas en una vivienda.	15	
	De 5 a 6 piezas en una vivienda.	10	
Total catastro			120

Fuente: elaboración propia, 2023.

4. Resultados

4.1. Tipologías de arriendo: Diversidad en el marco de la homogeneidad habitacional

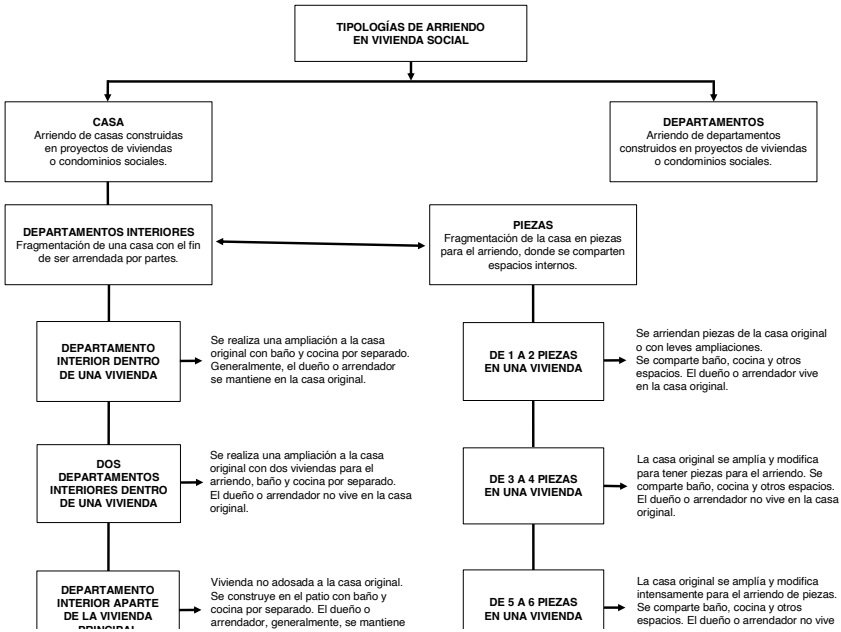
En los sectores donde predomina la presencia de vivienda social en La Pintana fue posible identificar tipologías de arriendo. Esto refiere en específico a la forma (espacios) en que se arrienda la vivienda. Estas tipologías se van construyendo a la par con la modificación morfológica del espacio original residencial a través de ampliaciones, modificaciones y fraccionamiento de zonas que desdibujan la vivienda original y eliminan partes fundamentales (sala de estar, comedor, pasillos, patio) en pos de la creación de microespacios para renta, que movilizan a la vivienda como un activo que busca generar más recursos y/o optimizar los ya existentes (Camargo, 2023).

Los resultados del catastro para la comuna en estudio permitieron identificar cuatro tipologías de arriendo de la vivienda social: casas, departamentos, departamentos interiores y piezas, derivando las dos últimas de la tipología casa (ver la figura 2).

Las tipologías identificadas en base al catastro de oferta de arriendo disponible en La Pintana se esquematizan en la figura 3 para otorgar una comprensión morfológica de esta oferta y así representar cómo los espacios son construidos y habitados.

Si bien, entre las tipologías de arriendo localizadas, la mayor oferta corresponde a la tipología «casa» (un 31%), se detecta la creciente ampliación y el posterior fraccionamiento de la vivienda para dar paso a dos tipologías de gran importancia en este hábitat residencial: «piezas» (un 30%) y «departamentos interiores» (un 20%), que en su conjunto representan el 50% de la oferta de arriendo del catastro analizado.

Figura 2. Tipologías y subtipologías de oferta de arriendo de la vivienda social



Fuente: elaboración propia, 2023.

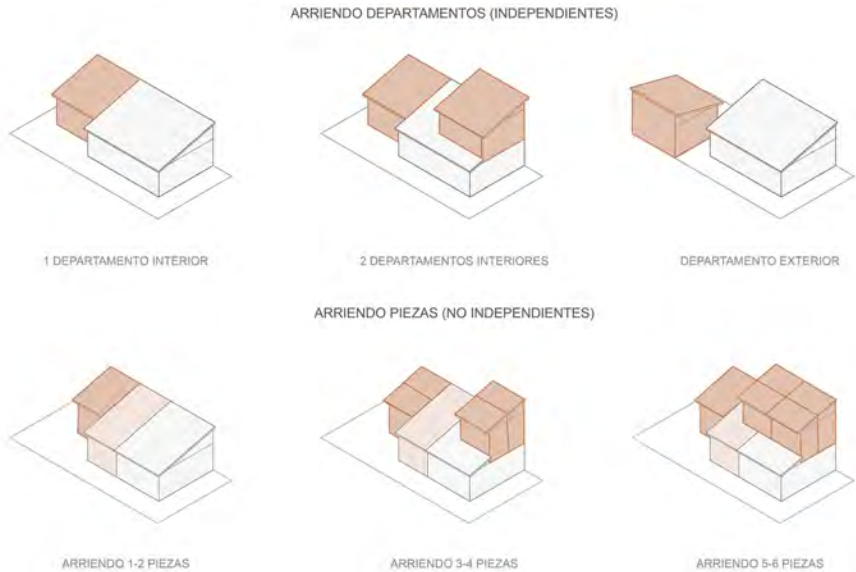
Se selecciona para el análisis lo que se identificó como «arriendo del espacio fragmentado», realizado a través de subtipologías que jibarizan el espacio residencial por medio de un ejercicio que simula el movimiento de un acordeón, es decir, la ampliación y la reducción del espacio residencial, que, junto con su reducción, va precarizando la vida de los actores protagonistas de estas dinámicas (propietarios y arrendatarios), como se ejemplifica en las citas siguientes:

> Porque últimamente las cosas no están muy buenas y mi mamá [silencio] hubo un tiempo que no tuvo trabajo y tuvo que derivar la vivienda al arriendo. (Caso 1, arriendo de piezas, vive en la vivienda)

> No la quiso arrendar [entera], porque para una casa entera costaba mucho encontrar arrendatario, porque el valor de la casa es más menos como 400.000 pesos chilenos (419,97 dólares americanos[5]) y para una familia es mucho pagar. Entonces yo dividí los dos departamentos. (Caso 5, departamentos interiores, vive en la casa principal)

5. Fecha de conversión realizada el día 30 noviembre de 2023 (1 dólar americano = 952,44 pesos chilenos).

Figura 3. Esquema de tipologías de arriendo de la vivienda social



Fuente: elaboración propia, 2024.

Esta dinámica de arriendo del «espacio fragmentado» implica una inversión original por parte del dueño y arrendador de estos espacios, inversión destinada a la modificación y/o a la subdivisión que puede llegar a transformar una vivienda social de 33 m^2 construidos originales en seis piezas para renta, sumando a ello el espacio residencial del propietario, que, en base a las entrevistas realizadas a informantes claves, mencionaba que era común continuar habitando el mismo espacio y compartiendo áreas de la vivienda con los inquilinos.

La lógica de la fragmentación, y con ello la reducción del espacio habitacional (ver la figura 4), responde a una demanda por vivienda por parte de arrendatarios y a una necesidad de incrementar las ganancias por parte de arrendadores, bajo la paradoja de que la vivienda se amplía de forma vertical y/o horizontal, ocupando la totalidad del terreno disponible —es decir, vivienda y patio—, para luego comprimirse en su mayor expresión y maximizar la rentabilidad.

Se trata de tipologías habitacionales para el arriendo que favorecen el hacinamiento en una comuna que, en su condición de vivienda original (no subdividida), presenta cifras altas de hacinamiento, como se caracterizó anteriormente, además de un importante grado de vulnerabilidad y pobreza.

En la figura 5 se muestran las transformaciones continuas del caso presentado en la figura 4 en base al período que va de los años 2012 a 2023. Este análisis se realizó utilizando información proporcionada por Google Maps para

Figura 4. Oferta de arriendo de vivienda social antes y después de ser ampliada (La Pintana, 2014-2023)

Fuente: elaboración propia en base a Google Maps (2014) y registro propio (2023). A la izquierda se puede ver la vivienda original, y a la derecha, la transformación de esta vivienda en piezas destinadas al arriendo.

identificar las ampliaciones realizadas (destacadas en color). Las modificaciones incluyen intervenciones en los pisos primero, segundo y tercero, siendo este último la transformación más reciente registrada.

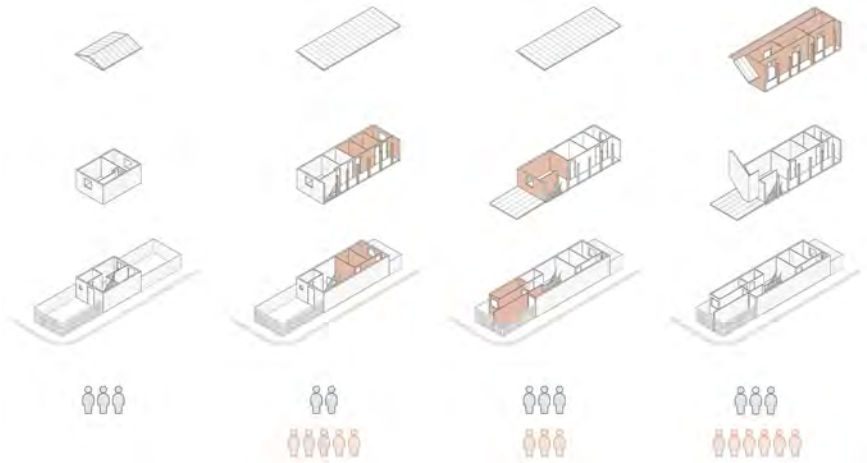
A través de los informantes clave, se indagan en los posibles perfiles de los habitantes que podrían permanecer en el conjunto habitacional modificado. Este análisis revela que las transformaciones residenciales permiten hasta triplicar el número de residentes, mientras que el espacio construido ha duplicado su tamaño.

Las motivaciones detrás de esta decisión no son distintas a las de otros mercados de arriendo, solo cambian las formas, las escalas y las dinámicas. De fondo está la necesidad de incrementar los ingresos a través de un bien que ha transitado hacia la conformación de un activo que garantiza una renta constante o más estable que otros ingresos provenientes del mercado laboral, lo que complementa y/o constituye la totalidad de la renta familiar:

> Igual tengo otro ingreso porque mi marido trabaja, pero como que ese [el arriendo] es como mi mayor ingreso. (Caso 2, arriendo de casa y local)

La expresión más extrema de arriendos presentes en la vivienda social se materializa en el arriendo de piezas que tienen un rango de 11 a 14 m^2, con baños compartidos, con valores de arriendo que fluctúan entre los 120.000 y los 166.000 pesos chilenos (de 125,99 a 174,28 dólares americanos), en un país donde el sueldo mínimo asciende a 500.000 pesos chilenos (524,96 dólares americanos). Se trata de una tipología habitacional que permite a personas con sueldos mínimos arrendar en un lugar que no les signifique más de tres veces su salario, pero a costa de la reducción de espacio y de posibles altos niveles de hacinamiento, sin considerar que estas ampliaciones tienden a no ser regulares ni a estar bajo ningún tipo de revisión en cuanto a su calidad constructiva, como señalan los informantes claves: «La verdad, no encuentro que sea necesario regularizar [la ampliación] porque hay gente que tiene una

Figura 5. Seguimiento de las transformaciones de la vivienda social antes y después de ser ampliada y condición de hacinamiento (2012-2023)



Fuente: elaboración propia, 2024.

casa grande, mi vecino tiene hasta tres pisos y nunca le han dicho nada» (caso 6, arriendo de piezas).

En el trabajo de campo se observó que los departamentos interiores resultan más caros en comparación con el arriendo de habitaciones. El valor promedio de arriendo de un departamento interior es de 290.300 pesos chilenos (304,79 dólares americanos), mientras que el arriendo de departamentos y casas completas varía entre los 307.885 y los 377.134 pesos chilenos (323,25 y 359,19 dólares americanos, respectivamente). Para una persona que recibe el salario mínimo, arrendar un departamento interior representa el 58% de su sueldo bruto. Es notable que la diferencia de precio entre un departamento interior y una vivienda social completa es mínima, de apenas 17.500 pesos chilenos (18 dólares americanos), lo que evidencia la alta demanda habitacional en el área.

Desde la perspectiva de los dueños de estas viviendas, los valores de arriendo expuestos en sus diversas tipologías muestran la «conveniencia» de la renta fragmentada, especialmente en unidades habitacionales que, en su caso más extremo, pueden ofertar hasta seis piezas. Las habitaciones pueden costar 120.000 pesos chilenos (125,99 dólares americanos) cada una, lo que permite llegar a rentar una vivienda por un total de 720.000 pesos chilenos (755,95 dólares americanos), es decir, 1,4 veces más que un sueldo mínimo, y para habitaciones de mayor costo, como las de más de 160.000 pesos chilenos, puede llegar casi a dos sueldos mínimos.

Desde la visión de los arrendatarios representa la conformación de un mercado de mayor acceso que el resto de la oferta del AMS. Algunas investigaciones realizadas en el país han señalado que el «peso» del arriendo en el total del

presupuesto familiar varía según el nivel socioeconómico. Por ejemplo, en el caso del decil más pobre en Chile, el arriendo puede representar el 93% de los ingresos, mientras que en el segundo decil más pobre, el alquiler representa un 42%, y así va disminuyendo a medida que crece el presupuesto familiar (Déficit Cero et al., 2024). De esta manera, la oferta de «arriendo fragmentado» representa una opción de acceso para personas y familias económicamente vulnerables, que pueden llegar a recibir un salario incluso menor que el sueldo mínimo, y a quienes les resulta imposible el arriendo de una casa o de departamentos completos, sin opciones de compra, debido a la falta de subsidios y a la imposibilidad de obtener un crédito hipotecario.

Esta evidencia pone de manifiesto una clara segregación dentro del mercado de arriendo, que ya exhibía una segregación estructural, especialmente en el contexto de la producción de la vivienda social. Esta subclasificación, aunque responde a lógicas similares al modelo de bienestar basado en activos —donde la vivienda se concibe como un activo que genera rentabilidad continua mediante el arriendo—, se desarrolla en un entorno marcado por una alta vulnerabilidad y una escasa seguridad habitacional.

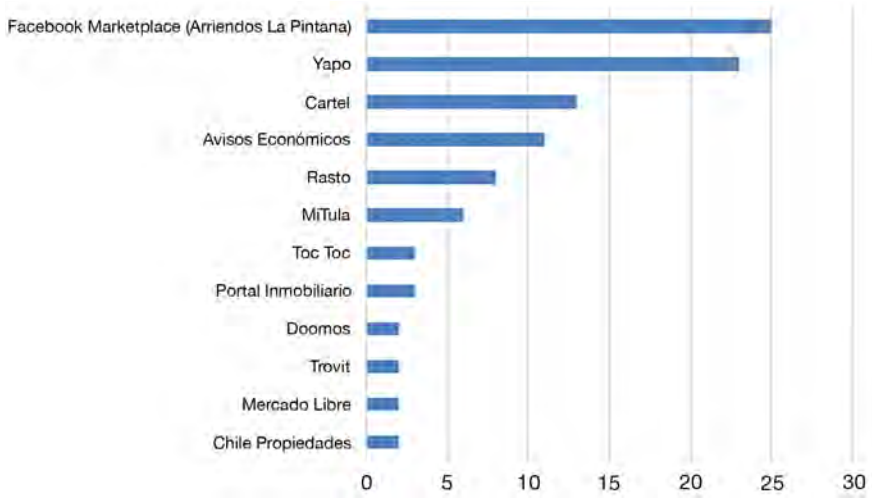
4.2. Formas y dinámicas vinculadas al arriendo de vivienda social: Prácticas formales e informales como mecanismos de acceso residencial

El mercado de arriendo de la vivienda social en barrios populares se configura como un micromundo dentro de un amplio y diverso mercado de arriendo en Chile. Sus elementos de diferenciación no se limitan solo a la tipología objeto de observación, sino también a una serie de prácticas y dinámicas que lo configuran y lo caracterizan, entre ellas las formas de difusión, las condiciones de arriendo, la diversidad de actores involucrados y los grados de formalidad e informalidad que definen estas prácticas.

Según el catastro identificado, las prácticas vinculadas a la oferta de arriendo están mediadas por dos actores fundamentales: las corredoras de propiedades «locales» (un 17%), y los dueños de las viviendas, en una proporción muy superior (un 83%). Encontrar a estas corredoras locales fue interesante, porque permitió identificar que correspondían a familias residentes de la comuna de La Pintana que habían decidido conformarse como «empresas locales» para ofrecer condiciones de mayor seguridad, tanto a arrendadores como a inquilinos, lo que generó una cierta formalidad al arriendo. Segundo y derivado de lo anterior, encontramos la conformación de un mosaico que no solo aporta diversidad de actores al mercado, sino también un grado de formalidad de la cual carecen las formas de arriendo gestionadas por los dueños y, finalmente, la presencia de corredoras cuyo mercado se amplía a tipologías de menor tamaño y valor (departamentos interiores y piezas), lo que da cuenta de una particularidad propia, así como de la significación de este mercado.

Una de las principales diferencias entre los actores gestores del arriendo de la vivienda social en la zona en estudio es el marco de cercanía y posibilidad de simplificar un proceso burocrático en un contexto de relaciones de

Gráfico 1. Porcentaje de arriendos por plataforma de publicación de la oferta



Fuente: elaboración propia, 2023.

confianza, sin intermediarios, en que el gestor principal es el dueño de la propiedad. Esto radica en una baja solicitud de documentación como requisito para acceder al arriendo y la inexistencia de un contrato notarial, sin embargo, no necesariamente implica un menor valor del bien rentado: «no pido mucho, pido que tengan contrato de trabajo y algunos papeles de antecedentes» (caso 6, arriendo de piezas).

La cara opuesta es la intermediada por «corredoras de propiedades locales», que definen numerosas condiciones para acceder al arriendo[6] y el establecimiento de un contrato que garantice las normas de uso y el pago en los tiempos y en las formas establecidos, ello con el objetivo de otorgar mayor seguridad a las partes involucradas.

Por otro lado, las plataformas web son la principal fuente de oferta de arriendo en el territorio de estudio. Parte de ellas están vinculadas exclusivamente al mercado inmobiliario y otras responden a ofertas de productos de mayor diversidad. Si bien Facebook (un 27%) y Yapo (un 26%) son las más «populares» (de mayor alcance), es importante destacar el despliegue de una diversidad de plataformas de difusión, algunas de ámbito nacional (Portal Inmobiliario y Mercado Libre) y otras más locales (Mitula y Doomos), como muestra el gráfico 1.

6. Conforme al catastro realizado, se hace referencia a la solicitud de liquidaciones de sueldo, cotizaciones previsionales, certificado de antecedentes penales, contrato de trabajo, demostración de tener una renta mayor al valor del arriendo y poseer la cédula de identidad chilena, un filtro aplicado principalmente a migrantes residentes en el país.

Ahora bien, esta clasificación general se plasma de forma particular según el actor oferente. Las corredoras de propiedades utilizan principalmente plataformas destinadas exclusivamente al mercado de arriendo, ello dado la formalidad de estos sitios, la especialización en este tipo de bienes y la posibilidad de ofrecer una descripción más detallada de las características de arriendo: datos del inmueble, requisitos, solicitudes, contrato, etc. Los dueños, por su parte, optan por dos tipos de plataformas: virtuales no exclusivas para renta (Facebook y Yapo) y «carteles» en las viviendas. Ambos mecanismos apuntan a una comunidad más cercana en términos geográficos y sociales (conocidos) y donde los requisitos de acceso y los mecanismos de arriendo son más laxos, en concreto, un mercado con mayor grado de cercanía y también de relaciones de simetría entre las partes.

De esta manera, las formas y las dinámicas vinculadas al arriendo en el territorio en estudio constituyen un microsistema de alquiler particular que se explica por la convergencia de necesidades y oportunidades, cuyo tema de fondo es la demanda (no resuelta) de un espacio para habitar.

5. Consideraciones finales

La exploración del proceso de «inquilinización» en distritos periféricos del Área Metropolitana de Santiago, particularmente en La Pintana, revela el surgimiento de nuevas formas de precariedad asociadas al arriendo de viviendas en complejas relaciones con la vivienda en propiedad, lugar en el que es difícil delimitar cuándo empieza la precariedad de los arrendatarios y la de los arrendadores o los dueños de estas propiedades.

La Pintana era una comuna representativa del «lado oscuro» de una política habitacional que había sido exitosa en términos cuantitativos en Chile (Ducci, 1997) y ejemplar para otros países de la región de América Latina, puesto que permitía que un grupo importante de la población, especialmente los más vulnerables, se convirtieran en propietarios de viviendas; aunque ello significó sacrificar la ubicación en sectores alejados de los principales servicios e infraestructuras urbanas y enfrentar una serie de otros problemas sociales. La «precarización sobre lo ya precarizado», como se ha identificado en este artículo, afecta tanto a los propietarios de viviendas ubicadas en territorios previamente precarizados como a los inquilinos que residen en espacios mínimos, carentes de seguridad habitacional. Estos últimos, al no contar con contratos ni con reconocimiento de esta forma de habitar, quedan excluidos de cualquier tipo de protección legal. Además, las condiciones autoconstruidas de estas viviendas no garantizan estándares mínimos de calidad. Por otro lado, los propios dueños también enfrentan precarización al reducir progresivamente los espacios que habitan, compartiendo su propiedad en busca de maximizar la rentabilidad, ya sea generando ingresos adicionales o convirtiendo el arriendo en su fuente principal de sustento. Los propietarios poseen un activo inmobiliario del que pueden beneficiarse económicamente, cumpliendo en parte la promesa del bienestar basado en activos, pero bajo un escenario precarizado como el que se ha descrito.

A través de la exploración de este caso, se logra observar el crecimiento del alquiler como reflejo de la actual crisis habitacional, capaz de permear diversos mercados habitacionales y generador de tipologías de residencia inéditas, como las que se describieron en la vivienda social destinada originalmente para la propiedad.

La Pintana es una comuna de la periferia de la capital chilena que, al igual que otras en situación similar, ha comenzado a experimentar un aumento en el porcentaje de inquilinos, consolidando el hacinamiento como una característica territorial. Este fenómeno, en el contexto del crecimiento del mercado de vivienda en arriendo en Chile, plantea la necesidad de monitorear su evolución y desarrollar una agenda de investigación más amplia que permita visibilizar las transformaciones vinculadas a la vivienda y el alquiler. Se subraya la importancia de extender este enfoque a otros sectores del Área Metropolitana de Santiago que, históricamente definidos por la propiedad, podrían estar transitando hacia una dinámica orientada al arriendo residencial. Finalmente, queda como desafío para futuras investigaciones explorar si, en contextos diferentes al chileno, se ha observado la aparición y la transformación de la vivienda para destinarla al arriendo en residencias proporcionadas por políticas habitacionales.

Para finalizar, se destaca que uno de los principales desafíos en la reflexión sobre la vivienda en alquiler, especialmente en contextos donde ha predominado la propiedad, como en el caso chileno, es transformar la discusión sobre el arriendo, que tradicionalmente se ha visto como un asunto privado (entre arrendador e inquilino), en un tema de gran magnitud y complejidad como lo es actualmente. Esto convierte el arriendo en un problema social y urbano de suma relevancia y urgencia pública.

Financiación

Artículo financiado por la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID) a través de los proyectos Fondecyt Regular N.º 1221332, *Geografías de la transitoriedad residencial: Mercados, formas y prácticas del arriendo en Chile*, y Fondecyt Iniciación N.º 11230707, *Verticalización precarizada: Formas, prácticas e impactos en las ciudades chilenas, 2010-2022*.

Referencias bibliográficas

Burgos, Soledad; Koifman, Rosalina Jorge; Montaño, Rosa y Atria, Jorge (2011). «Tipologías residenciales en comunidades chilenas en condiciones de precariedad habitacional». *Revista Panamericana de Salud Pública*, 29(1), 32-40.

Camargo, Angélica (2023). «Nuevos habitantes en antiguas periferias urbanas: Movilidad residencial y cambios urbanos en la zona del Restrepo en Bogotá». *Territorios*, 48, 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12343>

Censo 2017. Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Recuperado de <https://www.censo2017.cl/>.

Colmenares, Neida y Abarca, Karelys (2022). «La migración a nivel local en Chile: Desafíos, demandas y políticas en tiempos de pandemia». *Si Somos Americanos*, 22(1), 164-192. <https://doi.org/10.4067/S0719-09482022000100164>

Déficit Cero (2023-2024). *Plan de Acción Local: Propuestas urbano-habitacionales La Pintana 2023-2034*. Recuperado de <https://deficitcero.cl/uploads/estudios/Plan_de_Accion_Local_La_Pintana_Resumen_Ejecutivo_%281%29.pdf> [Fecha de consulta: 12 de septiembre de 2024].

Déficit Cero; Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (2024). *Demanda social por vivienda en Chile: Una propuesta para estimar nuestro desafío habitacional*. <https://shorturl.at/5W5Vs> [Fecha de consulta: 30 de junio de 2024].

Doling, John y Ronald, Richard (2010). «Home ownership and asset-based welfare». *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, 165-173. <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9177-6>

Ducci, María Elena (1997). «Chile: El lado obscuro de una política de vivienda exitosa». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 23(69), 99-115. <https://doi.org/10.7764/1164>

Fainstein, Susan (1991). «Promoting economic development urban planning in the United States and Great Britain». *Journal of the American Planning Association*, 57(1), 22-33. <https://doi.org/10.1080/01944369108975469>

Hidalgo, Rodrigo (2007). «¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 33(98), 57-75. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612007000100004>

Hidalgo, Rodrigo; Alvarado, Voltaire y Arenas, Federico (2016). «¡Aquí está la llave de su casa!: La utopía de la propiedad en la vivienda social en Santiago de Chile». *XIV Coloquio Internacional de Geocrítica* «*Las utopías y la construcción de la sociedad del futuro*». *Universidad de Barcelona, 2-7 de mayo de 2016*. Recuperado de <ub.edu/geocrit/xiv_hidalgo_alvarado.pdf>.

Hidalgo, Rodrigo; Vergara, Carlos; Gutiérrez, Diego; Capetillo, Cristian y Alvarado, Voltaire (2022). «Su casa, su deuda: La política de vivienda chilena entre la financiarización, la subsidiariedad y la integración social». *Revista INVI*, 37(105), 1-44. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63809>

IDE Minvu (2021). Infraestructura de Datos Espaciales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Catastro Nacional Viviendas Sociales. Recuperado de <https://ide.minvu.cl>.

Jamal, Khalil y Abdallah, Zouhairi (2016). «À propos de la notion de précarité». *Sciences & Actions Sociales*, 3(1), 8-18.

Jaramillo, Samuel y Parias, Adriana (2023) «El alquiler de vivienda ha tenido mala reputación». En: Link, Felipe y Marín-Toro, Adriana (eds.). *Vivienda en arriendo en América Latina: Desafíos al* ethos *de la propiedad*. Santiago: RIL.

Jordán, Ricardo y Martínez, Rodrigo (2009). *Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe: Situación actual y financiamiento de políticas y programas*. [Documento de proyecto]. Santiago de Chile: CEPAL. Recuperado de <https://scioteca.caf.com/handle/123456789/502>.

Mac Donald, Joan (2004). *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL. Recuperado de <https://hdl.handle.net/11362/5602>.

Ministerio de Desarrollo Social y Familia (Mideso) (2001). *Encuesta de caracterización socioeconómica nacional (Casen) 2001*. Santiago de Chile: Mideso. Recuperado de <https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl>.

— (2023). *Encuesta de caracterización socioeconómica nacional (Casen) 2022*. Santiago de Chile: Mideso. Recuperado de <https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl>.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) (2013). *Mapa social de campamentos.* Santiago de Chile: Minvu. Secretaría Ejecutiva de Campamentos.

Monardes, Pía (2010). *Factores de Riesgo y Seguridad para Barrios de la Comuna de La Pintana* [Tesis de grado]. Santiago de Chile: Universidad de Chile.

Chaves-González, Diego; Amaral, Jordi y Mora, María Jesús (2021). *Integración socioeconómica de los migrantes y refugiados venezolanos: Los casos de Brasil, Chile, Colombia, Ecuador y Perú*. Ginebra: OIM. Recuperado de <https://dds.cepal.org/redesoc/publicacion?id=5511>.

Richards, Ben (1995). «Poverty and housing in Chile: The development of a neo-liberal welfare state». *Habitat International*, 19(4), 515-527. <https://doi.org/10.1016/0197-3975(95)00043-F>

Rodríguez, Alfredo y Sugranyes, Ana (2003). «El problema de vivienda de los "con techo"». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 30(91), 53-65. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612004009100004>

Rodríguez, María Carla; Rodríguez, María Florencia y Zapata, María Cecilia (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.cpfe>

Rodríguez Matta, Paula (2022). «"Agregando piezas": Producción mercantil extralegal de viviendas en barrios obreros, un análisis cualitativo». *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 79-112. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000100079>

Rolnik, Raquel; Marín-Toro, Adriana y Jasonson, Etien (2024). «The empire strikes back: The financialization of rental housing – a new frontier of accumulation and precarity». *Urban Geography*, 45(10), 1707-1723. <https://doi.org/10.1080/02723638.2024.2355061>

Ronald, Richard (2008). *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*. Londres: Springer.

Sabatini, Francisco (2000). «Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: Efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 26(77), 49-80. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>

«SBIF modifica norma de Provisiones por Riesgo de Crédito». *Diario Financiero* (6 de julio de 2018). Recuperado de <https://www.df.cl/mercados/finanzas-personales/sbif-modifica-norma-de-provisiones-por-riesgo-de-credito>.

Simian, José Miguel (2023). «Caída en la tasa de propiedad y asequibilidad de la vivienda». *Estudios Públicos*, 172, 91-129.

Söderström, Ola (2019). «Precarious encounters with urban life: The city/psychosis nexus beyond epidemiology and social constructivism». *Geoforum*, 101, 80-89. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.02.029>

Stang, Fernanda; Riedemann, Andrea; Soto Hernández, Daniela y Abarca, Cristóbal (2022). «Extranjeridad, neoliberalismo y subsidiariedad: El problema de acceso

a la vivienda de migrantes en la Región Metropolitana y de Antofagasta, Chile». *Población y Sociedad*, 29(1), 227-255.
<https://doi.org/10.19137/pys-2022-290111>

Tapia, Ricardo (2011). «Vivienda social en Santiago de Chile: Análisis de su comportamiento locacional, periodo 1980-2002». *Revista Invi*, 26(73), 105-131.
<https://doi.org/10.4067/S0718-83582011000300004>

Winchester, Lucy (2008). «La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas: Implicaciones para las políticas del hábitat». *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 34(103), 27-47.
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612008000300002>

Universitat Autònoma de Barcelona
ISSN 2013-9004 (digital); ISSN 0210-2862 (paper)

De la burbuja inmobiliaria a la generación inquilina. Propiedad, alquiler y rentismo tras la crisis de 2008

Javier Gil
Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC)
0000-0002-5026-1810; javier.gil@csic.es

© del autor

Recepción: 17-09-2024
Aceptación: 30-06-2025
Publicación: 31-10-2025

Cita recomendada: Gil, Javier (2025). «De la burbuja inmobiliaria a la generación inquilina: Propiedad, alquiler y rentismo tras la crisis de 2008». *Papers*, 110(4), e3372. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.3372>

Resumen

La crisis financiera de 2008 supuso un punto de inflexión en el capitalismo global, puesto que provocó una profunda reestructuración de los sectores financiero e inmobiliario. En el caso español, donde la banca acumulaba grandes cantidades de activos tóxicos que amenazaban con una crisis sistémica en la eurozona, el impacto fue particularmente agudo. Esta situación dio lugar a un *arreglo político-financiero*: una intervención estatal orientada a restaurar la rentabilidad del capital mediante la transformación del entorno construido, convirtiendo la crisis en un nuevo ciclo de acumulación. Este arreglo desplegó reformas normativas, fiscales y financieras que facilitaron la entrada de gestores de activos en el mercado inmobiliario, dando lugar a una nueva fase de acumulación articulada en torno a la vivienda en alquiler. Desde este enfoque, el artículo ofrece una interpretación estructural de la llamada *crisis de vivienda*, entendiéndola no como un desajuste coyuntural de mercado, sino como resultado de un nuevo régimen urbano-financiero de acumulación por desposesión. Se analizan sus efectos sobre el mercado de alquiler, la concentración de la propiedad, el auge del rentismo y la consolidación de una generación inquilina que, excluida de la propiedad, se enfrenta a un mercado crecientemente costoso, inestable y desigual. A partir de los conceptos *arreglo espacial*, *financiarización*, *capitalismo rentista* y *capitalismo político*, se propone una lectura crítica de la transformación del paisaje inmobiliario español en la poscrisis.

Palabras clave: crisis de vivienda; arreglo espacial; financiarización de la vivienda; acumulación por desposesión; generación inquilina; rentismo; capitalismo rentista; gestores de activos

Abstract. *From the housing bubble to Generation Rent: Property, tenancy, and rentiership following the 2008 crisis*

The 2008 financial crisis marked a turning point in global capitalism, triggering a profound restructuring of both financial and real estate sectors. In Spain, where banks held vast quantities of toxic assets that threatened to unleash a systemic crisis across the Eurozone, the shock was particularly severe. In response, a political-financial fix emerged: an interventionist strategy aimed at restoring capital profitability by transforming the built environment. This process effectively turned the crisis into a new cycle of accumulation. Through regulatory, fiscal and financial reforms, this fix opened the door for asset managers to enter the housing market, ushering in a new phase of accumulation centered on rental housing. This article offers a structural reading of what has come to be known as 'the housing crisis', interpreting it not as a temporary market imbalance but as the expression of a new urban-financial regime of accumulation by dispossession. It explores the consequences of this shift: increased pressure on the rental market pressures, the growing concentration of property, the expansion of the rentier economy and the emergence of a rental generation increasingly excluded from ownership and trapped in a costly, unstable and unequal rental market. Drawing on the concepts of spatial fix, financialization, rentier capitalism and political capitalism, the article presents a critical account of the transformation of Spain's post-crisis housing landscape.

Keywords: housing crisis; spatial fix; housing financialization; accumulation by dispossession; generation rent; rentier economy; rentier capitalism; asset managers

Sumario

1. Introducción
2. Vivienda, urbanismo y expansión del capitalismo rentista
3. De la crisis a un nuevo ciclo de acumulación
4. Conclusiones: Hacia una nueva geografía del capitalismo rentista
Referencias bibliográficas

1. Introducción

La crisis de 2008 sacudió el modelo de acumulación global, lo que provocó impagos generalizados, quiebras bancarias, desplome de los precios de la vivienda y una agitación económica y financiera sin precedentes. Inmediatamente, los gobiernos, los bancos centrales y todas las instituciones públicas intervinieron de múltiples formas, algunas de ellas inéditas. El objetivo fue reestructurar los sectores financieros e inmobiliarios para frenar la caída de los precios de la vivienda y restaurar el beneficio financiero lo antes posible para estabilizar la economía. Para ello no bastaba con detener los impactos de la crisis, había que transformar la situación en un nuevo ciclo de acumulación, y la vivienda, una vez más, iba a tener un rol central.

El ciclo post-2008 abrió un escenario sin precedentes y marcó un punto de inflexión en la transformación del capitalismo. Las políticas de los bancos centrales funcionaron como rescate encubierto de los mercados financieros,

creando una situación de exceso de liquidez a nivel internacional (que también supuso una amenaza de devaluación para el capital inmovilizado). Al mismo tiempo, la crisis desencadenó un ciclo de devaluación de los activos inmobiliarios. La caída de los precios de la vivienda abría nuevas brechas de renta a escala planetaria (*planetary rent gaps*, Slater, 2017) que potencialmente podrían convertirse en lugares estratégicos donde depositar el excedente de capital. La crisis iba diseñando una nueva geografía para la acumulación urbana, que funcionaría como soporte de la reestructuración del capitalismo global.

La cuestión consistió en crear las condiciones necesarias para que el capital pudiera explotar de forma segura y rentable las brechas de renta que la crisis iba produciendo. El concepto *arreglo espacial* (Harvey, 2024) ha sido ampliamente utilizado en la literatura especializada para explicar el papel del urbanismo y del entorno construido en la resolución temporal de las recesiones. Los procesos de respuesta a la crisis de 2008, que combinan políticas macroeconómicas de estímulo financiero con diversas políticas nacionales, reflejan distintas formas en que los estados han implementado arreglos espaciales para solucionar la recesión temporalmente. «Cuanto más abierto esté el mundo a la reestructuración geográfica, más fácilmente se pueden encontrar soluciones temporales a los problemas de exceso de acumulación», señala Harvey (2024: 545). Estos arreglos han sido más intensos en lugares donde las burbujas inmobiliarias de los años 2000 fueron más pronunciadas y, por lo tanto, las crisis más abruptas, como en el caso de España.

Por ello, nos preguntamos qué sucedió para que la fuerte crisis hipotecaria, financiera y de vivienda que sufrió España desde el 2008 se transformara en un nuevo ciclo de acumulación inmobiliaria. Apenas 15 años más tarde, los precios de la vivienda y de los alquileres habían superado los de la burbuja inmobiliaria de los años 2000, mientras que los principales bancos del país registraban beneficios récord. ¿Cómo fue posible?

En este artículo se denomina *arreglo político-financiero* a la intervención del Estado español, dirigida y supervisada en buena medida desde la Unión Europea, que convirtió la crisis de 2008 en un nuevo ciclo de acumulación por desposesión. Este arreglo consistió en una intervención política integral, cuyo objetivo fue reestructurar el sistema financiero e inmobiliario español con el fin de detener la caída del valor de los activos inmobiliarios y las pérdidas asociadas, e impulsar un nuevo proceso de revalorización de dichos activos que permitiera la recuperación del beneficio y la generación de rentas. El propósito de esta intervención fue reforzar la función de los activos inmobiliarios como vehículos líquidos de inversión, abriendo nuevas vías de circulación del capital a través del entorno construido, con el objetivo de acelerar el ritmo de acumulación y facilitar la generación de rentas y beneficios financieros.

Este trabajo sostiene que, desde una perspectiva capitalista, el arreglo fue altamente exitoso: permitió que el capital global aprovechara las brechas de renta abiertas por la crisis en el entorno construido español, posicionando a este último como un destino estratégico de inversión y generando un auténtico tsunami inversor que impulsó un nuevo ciclo inmobiliario y de acumulación

urbana. A diferencia de la burbuja de los años 2000, articulada en torno a la expansión de la vivienda en propiedad, este nuevo ciclo se estructura en torno a la vivienda en alquiler como activo de inversión. Las viviendas dejaron de concebirse prioritariamente como espacios de residencia para convertirse en instrumentos de rentabilidad, adquiridas con el propósito de ser alquiladas en un contexto en el que crecientes sectores de la población habían quedado excluidos del acceso a la propiedad y el alquiler se consolidaba como forma dominante de acceso a la vivienda.

Así, el mercado del alquiler se configura como el eje estructurante del nuevo ciclo inmobiliario. Este proceso tiene dos consecuencias socioeconómicas principales. En primer lugar, se produce una transformación de la estructura de la propiedad: mientras una parte creciente de la población queda excluida del acceso a la vivienda en propiedad, se intensifica la concentración de activos inmobiliarios en manos de actores con mayor volumen de capital. En segundo lugar, se inaugura un nuevo ciclo de explotación de esta población no propietaria a través del mercado del alquiler. En conjunto, estos elementos permiten sostener que el arreglo político-financiero impulsado tras la crisis dio lugar, en última instancia, a un nuevo ciclo de acumulación por desposesión.

El artículo se estructura en dos secciones principales: una sección teórica y otra, empírica. La primera aborda la relación entre la vivienda como activo financiero, los arreglos espaciales, la financiarización, el auge del capitalismo rentista y el rol del Estado en estos procesos. La segunda analiza empíricamente cómo la crisis dio lugar a un nuevo ciclo de acumulación por desposesión de carácter urbano. Esta sección se divide en cuatro apartados: el nuevo ciclo de inversión internacional, el nuevo ciclo inmobiliario, el nuevo ciclo de concentración de propiedades y el nuevo ciclo de explotación a través del mercado de alquiler.

En última instancia, este trabajo no solo reconstruye el modo en que el capital reorganizó su dominación tras la crisis, sino que también muestra cómo el Estado jugó un papel activo en el rediseño de un régimen urbano-financiero que ha profundizado la desigualdad estructural en el acceso a la vivienda.

2. Vivienda, urbanismo y expansión del capitalismo rentista

El concepto *arreglo espacial* (*spatial fix*), del geógrafo David Harvey (2024), examina cómo el capital maneja las crisis a través de la reestructuración espacial y el desarrollo urbano. Ante crisis de sobreacumulación (situaciones en las que el capital acumulado excede las posibilidades de inversión rentable, dando lugar a procesos de devaluación), el capital busca absorber ese excedente mediante la expansión geográfica y la transformación del entorno urbano. Como afirma el propio Harvey: «Podemos concluir con seguridad que la creación de configuraciones espaciales y la circulación de capital en el entorno construido es un momento sumamente activo en los procesos generales de formación y resolución de las crisis» (Harvey, 2024: 209). No obstante, también advierte que estas soluciones son necesariamente temporales y que las crisis tienden a

reaparecer, a menudo en nuevas formas y en diferentes contextos espaciales. En ese sentido, el arreglo espacial constituye una estrategia del capital para desplazar sus crisis en el tiempo y el espacio.

Desde el giro neoliberal de la década de 1970, el urbanismo se ha convertido en un elemento central en los procesos de acumulación y resolución de las crisis capitalistas. El fuerte desarrollo de las capacidades productivas del capitalismo, impulsado por los avances tecnológicos, ha llevado a una situación de exceso de capacidad a escala global (Brenner, 2009), dando lugar a una condición persistente de sobreacumulación estructural. La caída de la tasa de ganancia, el estancamiento económico y el desempleo estructural son algunos de los síntomas más visibles de esta crisis, cuyo núcleo radica en la creciente incapacidad de los sistemas productivos para absorber el exceso de capital. Ante la escasez de oportunidades de inversión productiva, el capital se ha ido desplazando masivamente hacia el entorno construido, convirtiendo el espacio urbano en un mecanismo de absorción del excedente y, con ello, evitando temporalmente la crisis (Harvey, 2024).

El auge de la financiarización de los mercados inmobiliarios y la transformación de las viviendas en activos financieros han sido elementos clave en los procesos contemporáneos de acumulación capitalista (Aalbers, 2016; Adkins et al., 2024). Desde la década de 1970, los sistemas inmobiliarios han absorbido mayores magnitudes de capital, inflando los precios de los activos y desencadenado burbujas inmobiliarias y de precios. Para ello, el Estado ha regulado los mercados —de suelo, de crédito, hipotecarios— para ampliar la liquidez de las viviendas y facilitar su capacidad de absorber crecientes magnitudes de capital. Como resultado, las viviendas han cobrado una mayor centralidad en los procesos de acumulación y resolución de crisis, en detrimento de su función como hogar, como lugar de residencia de la población (Madden y Marcuse, 2016). La denominada *sociedad de propietarios* fue la máxima expresión de esta dinámica. Entre la década de 1970 y el año 2008, la población trabajadora fue transformada masivamente en propietaria, un proceso posibilitado por la extensión de la ingeniería financiera, como la titulización, que dio lugar a un nuevo pacto social basado en el bienestar vinculado a la posesión de activos (*asset-based welfare*) (Brenner, 2009; López y Rodríguez, 2010; Regan y Paxton, 2001; Watson, 2010), pero que estalló en 2008 con la quiebra de Lehman Brothers. En esta fase, la vivienda en propiedad no solo fue un elemento central de los procesos de acumulación, sino que también funcionó como dispositivo de integración ideológica para legitimar la reestructuración neoliberal.

Estos procesos han impulsado transformaciones tectónicas en el modelo de acumulación, habiendo entrado en una nueva fase denominada *capitalismo rentista* (Christophers, 2022). En un contexto en que los aumentos de productividad no conducen a beneficios sostenibles, el capital se desplaza de la inversión productiva a la inversión en activos. El nuevo régimen de acumulación se articula y se estabiliza principalmente a través de la inflación de los precios de los activos, siendo el activo y no la mercancía la base económica principal (Adkins et al., 2024; Birch y Muniesa, 2020). El objetivo ya no es la produc-

ción ni la creación de valor, sino la extracción, y los activos se poseen no por el bien de la producción, sino para obtener rentas (Christophers, 2022; Birch y Muniesa, 2020). En este esquema, la revalorización de activos y la acumulación de rentas a través de su control se convierten en una característica principal del capitalismo contemporáneo. El sector inmobiliario constituye el pilar central de esta lógica rentista. En 2022, el valor total de los bienes inmuebles alcanzó los 379,7 billones de dólares, consolidándose como la mayor reserva de riqueza a nivel global (Savills, 2023). Dentro de este sector, el segmento residencial destaca por su peso relativo, al concentrar el 76% del valor total del parque inmobiliario global.

En este modelo de acumulación, y tras la crisis financiera, los bancos han pasado a un segundo plano, mientras los gestores de activos (más conocidos como *fondos de inversión* o *fondos buitre*) se han convertido en los nuevos amos financieros (Christophers, 2025). La función de estos fondos es doble: explotar el exceso de capital, a través de cooptar grandes masas de dinero (provenientes de fondos de pensiones, empresas aseguradoras o fondos soberanos), apalancarlas y multiplicar significativamente el capital disponible para la compra de activos —vivienda, infraestructuras o acciones—, creando así efectos multiplicadores debido a la magnitud de sus inversiones. La actividad de estos fondos se ha disparado desde 2008, teniendo actualmente un fuerte control de los activos globales. Se estima que su participación media de las empresas del S&P 500 se sitúa entre el 30% y el 40% (Christophers, 2025). El fuerte control de activos se traduce en un fuerte poder político, ya que sus inversiones les hacen estar sentados en los consejos de las principales empresas, además de controlar activos estratégicos en multitud de estados.

Esta transformación en el modelo de acumulación no ha surgido de forma natural, sino que es el resultado de una forma de gobernar la crisis y el nuevo giro del neoliberalismo. Riley y Brenner han denominado a esta situación *capitalismo político* (Riley y Brenner, 2023)[1]. Para los autores, lo que determina la tasa de rentabilidad en el nuevo contexto es «el poder político puro, y no la inversión productiva» (p. 8). Esta forma de acumulación está asociada a una serie de nuevos mecanismos de «fraude políticamente constituido» (p. 8), como «las exenciones fiscales, la privatización de activos públicos a precios de saldo, la flexibilización cuantitativa y los tipos de interés ultrabajos para promover la especulación bursátil y, sobre todo, el gasto público masivo dirigido directamente a la industria privada y dotado de efectos de puro goteo para el conjunto de la población» (p. 9). En el capitalismo político, «la totalidad de estos instrumentos de extracción de excedente son abierta y obviamente políticos» (p. 9), lo que permite obtener beneficios no mediante la inversión productiva para producir valores de uso, sino mediante inversiones en política, lo que permite que «la tasa de rentabilidad del capital supera ahora a la tasa de crecimiento»

1. El concepto *capitalismo político* está suscitando un intenso debate en el ámbito de la teoría crítica contemporánea respecto a su utilidad para describir las dinámicas del capitalismo global actual. Un repaso claro y sugerente de este debate puede encontrarse en el artículo de Lola Seaton (2023).

(p. 9). En el capitalismo político, la estructura de clase se transforma, ya que se articula principalmente «en torno a relaciones de "redistribución políticamente diseñada hacia quien ya dispone de mayor renta y riqueza"» (p. 11).

En términos teóricos, este trabajo se apoya en los conceptos *arreglo espacial*, *financiarización*, *capitalismo rentista* y *capitalismo político* para analizar la reestructuración social, económica, política y urbana desencadenada tras la crisis de 2008, destacando el rol estructural de los gestores de activos como actores clave del nuevo régimen urbano-financiero. Estos enfoques permiten captar, de manera integrada y relacional, la respuesta del capital a la crisis, evidenciando cómo se desplegaron transformaciones estructurales que reconfiguraron los modos de acumulación. En particular, este marco pone de relieve el papel creciente y articulado de los gestores de activos, los bancos centrales y el propio Estado en la institucionalización de un nuevo régimen rentista. Un régimen en el que la vivienda en alquiler adquiere una centralidad estratégica como activo financiero y cuya consolidación requirió intervenciones políticas abruptas que promovieron formas de redistribución regresiva de la riqueza. Este régimen instauró una nueva dinámica en los procesos de acumulación, creando las condiciones para la consolidación de un capitalismo de corte rentista como forma de organización económica cada vez más predominante.

3. De la crisis a un nuevo ciclo de acumulación

El término *arreglo político-financiero* designa una forma sociohistórica específica de *arreglo espacial*, definida por cuatro rasgos fundamentales. Primero, la intervención política incide de forma directa en la determinación de la tasa de rentabilidad, mediante instrumentos de extracción de excedente que son explícitamente políticos. Segundo, los gestores de activos se consolidan como actores centrales en la articulación del circuito financiero y en la orientación de los flujos de capital. Tercero, los bancos centrales adquieren un papel estratégico en la provisión de liquidez y en la estabilización de los mercados de activos, mediante intervenciones directas orientadas a garantizar la continuidad de las rentas. Finalmente, la rentabilidad del capital se apoya cada vez más en lógicas rentistas. El resultado es un régimen históricamente específico de acumulación por desposesión, que ya no se organiza en torno a la vivienda en propiedad —como sucedía entre 1970 y 2008—, sino alrededor del mercado del alquiler como principal eje de generación de rentas.

El concepto *acumulación por desposesión* (Harvey, 2005) describe dinámicas contemporáneas de acumulación de capital que no se sustentan en la producción directa, sino en procesos de expropiación, privatización y mercantilización de bienes comunes, recursos públicos o derechos previamente adquiridos. Harvey retoma y reformula la noción de acumulación originaria propuesta por Marx —esto es, la separación violenta de los productores respecto de los medios de producción—, y sostiene que tales mecanismos no son exclusivos de los orígenes del capitalismo, sino que persisten y se reproducen bajo nuevas modalidades.

En este trabajo adoptamos dicho marco conceptual para analizar la transformación reciente del mercado de la vivienda y del alquiler, entendida como parte de una lógica estructural del desarrollo capitalista. En este contexto, la vivienda, más que un bien de uso, se convierte en un vector central de acumulación, lo que implica nuevas formas de expropiación y desposesión de amplios sectores de la población. Esta perspectiva permite superar las lecturas coyunturales o tecnocráticas de la llamada *crisis de vivienda* o *del alquiler*, al situarla dentro de las contradicciones inherentes al régimen de acumulación capitalista contemporáneo.

Este giro en la función estructural de la vivienda no puede entenderse sin considerar el contexto de la crisis financiera y las transformaciones institucionales que dieron lugar al arreglo político-financiero que le sucedió. Ante la presión regulatoria de Basilea III[2], los bancos españoles se enfrentaban a una acumulación masiva de «activos tóxicos» que comprometía su viabilidad. Para evitar una crisis sistémica que amenazaba a la eurozona, el Estado, con respaldo europeo, desplegó un conjunto de medidas cuyo objetivo fue restaurar la solvencia bancaria facilitando la entrada de capital inversor en el mercado inmobiliario. El objetivo del arreglo fue aumentar la liquidez de la vivienda en alquiler como activo líquido, reestructurando marcos legales y fiscales para acelerar la circulación del capital y hacer rentable la adquisición de propiedades devaluadas. Así, se transformó la crisis bancaria en una nueva oportunidad de acumulación, desplazando sus efectos sociales hacia una creciente población inquilina.

Diversos estudios han analizado las políticas que, en este trabajo, comprendemos como parte del arreglo político-financiero (García-Lamarca, 2021; Gil y Martínez, 2023; Sabaté, 2023; Yrigoy, 2018). Estas se pueden agrupar en cuatro grandes tipos, según su función respecto a la liquidez de los activos inmobiliarios. En primer lugar, políticas de contención, destinadas a frenar las pérdidas del sector y evitar el colapso financiero, como el rescate bancario, la reestructuración del sistema financiero o la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb). En segundo lugar, políticas directas de incremento de liquidez, como la reforma de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la implementación de las Golden Visa o la permisividad con la proliferación de viviendas de uso turístico. En tercer lugar, políticas indirectas que eliminaron barreras a la conversión de la vivienda en activo líquido, como la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) o el rechazo de la Iniciativa Legislativa Popular promovida por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). Finalmente, políticas de estabilización, orientadas a generar expectativas positivas sobre el futuro del mercado, como la venta masiva de vivienda pública a fondos internacionales como Blackstone y Goldman Sachs.

2. Los acuerdos de Basilea III son un conjunto de reformas regulatorias internacionales adoptadas en 2010 para reforzar la solvencia y la liquidez del sistema bancario tras la crisis de 2008. Exigían mayores reservas de capital y controles de riesgo, requisitos que la banca española, altamente expuesta a activos tóxicos, no podía cumplir sin una reestructuración profunda.

Lo más contundente del arreglo fue la rapidez extraordinaria con la que se articuló un giro normativo de alcance sistémico, capaz de transformar de forma integral múltiples marcos legislativos y regulatorios en el plazo de solo un año. Su punto de partida puede situarse el 9 de junio de 2012, cuando el entonces ministro de Economía, Luis de Guindos, anunció que España había solicitado y obtenido de la Unión Europea un rescate bancario de hasta 100.000 millones de euros. A partir de dicho momento, comenzaron a desplegarse las reformas y las intervenciones que formaban parte de este arreglo, y que redefinieron profundamente el papel del Estado y de la vivienda en la arquitectura del sistema financiero. Este proceso alcanzó un hito decisivo —y a la vez su punto de cierre— en el verano de 2013, con el anuncio de la venta de vivienda pública en Madrid a fondos de inversión, una medida que consolidó y clausuró el ciclo de reformas que dio forma al nuevo marco político-financiero gestado en apenas un año.

Desde una perspectiva capitalista, el arreglo político-financiero puede considerarse un éxito rotundo. Su implementación logró atraer de forma masiva a gestores de activos internacionales, cuyas inversiones fueron determinantes para reactivar el mercado inmobiliario español. Estas entradas de capital no solo representaron una inyección directa en el sistema, sino que también generaron nuevas expectativas de rentabilidad, alimentando dinámicas especulativas que retroalimentaron el ciclo de valorización. El resultado fue un nuevo auge inmobiliario, sostenido por el aumento continuo de los precios tanto del alquiler como de la compraventa, que incentivó la demanda no residencial, de tipo inversor, y reactivó la construcción de nueva vivienda. Este ciclo produjo dos efectos socioeconómicos clave: por un lado, una creciente concentración de la propiedad inmobiliaria en manos de actores con mayor volumen de capital, y, por otro, la consolidación de un nuevo régimen de explotación de la población no propietaria a través del mercado del alquiler. En conjunto, estos procesos articulan los cuatro pilares del nuevo ciclo de acumulación por desposesión que caracteriza el periodo posterior a la crisis.

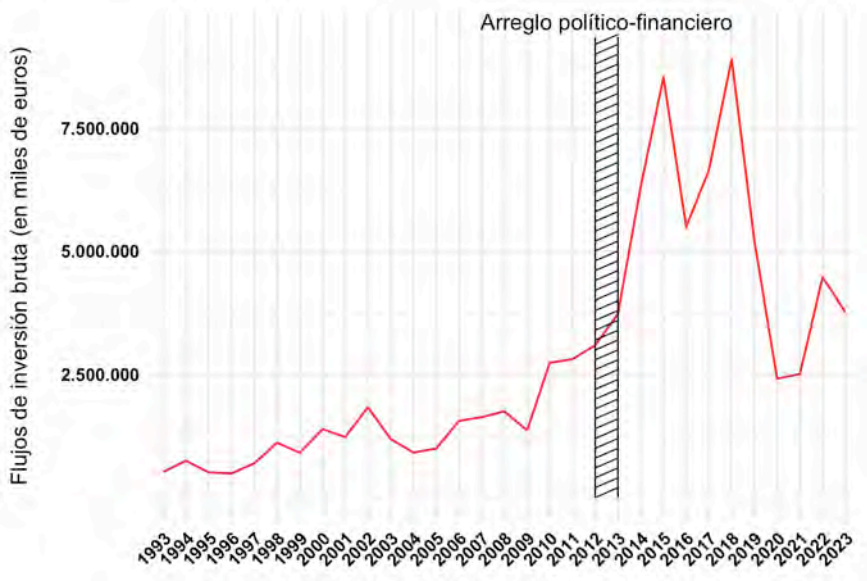
3.1. Nuevo ciclo de inversión internacional

El primer efecto del arreglo político-financiero fue el incremento sustancial de la inversión extranjera directa (IED) en actividades inmobiliarias, entendida como la compraventa y el alquiler de bienes inmuebles por cuenta propia, así como la gestión inmobiliaria para terceros[3].

Los mercados reaccionaron positivamente ante las oportunidades abiertas por el nuevo marco institucional. Hasta 2008, la IED en el sector inmobiliario no había superado los 1.831 millones de euros anuales (2002). Tras una leve caída en 2009, entre 2010 y 2013 se registró un crecimiento sostenido, alcanzando los 3.734 millones de euros. Sin embargo, fue a partir de las refor-

3. https://www.cnae.com.es/actividades.php?grupo=L.

Gráfico 1. Inversión extranjera directa en actividades inmobiliarias



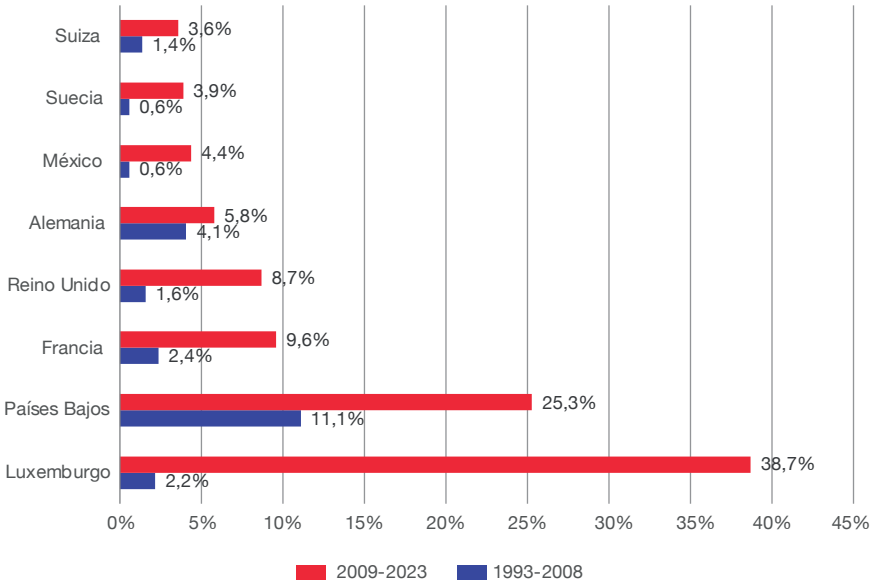
Fuente: elaboración propia a partir de datos de DataInvex (Ministerio de Industria, Comercio y Turismo).

mas introducidas por el arreglo político-financiero que la inversión se aceleró drásticamente (gráfico 1). Entre 2014 y 2019, la IED en el sector alcanzó los 41.055 millones de euros, con máximos de 8.527 millones en 2015 y 8.896 millones en 2018. En solo seis años se invirtió un 135% más que durante todo el periodo 1993-2008, que incluye los años del bum inmobiliario.

Este auge refleja la entrada masiva de los gestores de activos internacionales. Si se observa la IED por países de origen, entre 1993 y 2008 el reparto era relativamente equilibrado: los Países Bajos (el 11,1%), Alemania (el 4,1%), Francia (el 2,4%) y Luxemburgo (el 2,2%). En cambio, entre 2009 y 2023, Luxemburgo y los Países Bajos concentraron el 64% del total (el 38,7% y el 25,3% respectivamente), seguidos por Francia (el 9,6%) y el Reino Unido (el 8,7%). En los años clave de 2015 y 2018, Luxemburgo fue el origen del 48,75% y del 47,37% de la IED, respectivamente, lo que revela su papel central en la reconfiguración del ciclo inmobiliario (gráfico 2).

Este patrón geográfico responde a estrategias fiscales de los gestores de activos, que utilizan Luxemburgo y los Países Bajos como plataformas para minimizar la carga tributaria. Blackstone, por ejemplo, se acoge al régimen fiscal de Luxemburgo; Lone Star emplea estructuras opacas en el mismo país para evitar el impuesto de sociedades; mientras que Cerberus se beneficia del régimen de cooperativas de los Países Bajos (Gabarre, 2021). Este periodo también coincide con importantes operaciones entre fondos y bancos españoles, a través de

Gráfico 2. Inversión extranjera directa en actividades inmobiliarias por países



Fuente: elaboración propia a partir de datos de DataInvex (Ministerio de Industria, Comercio y Turismo).

las cuales se transfirieron amplias carteras de activos inmobiliarios y créditos vinculados a la vivienda (Gabarre, 2021, 2022). Según datos de Preqin, a partir de 2013 se multiplicaron tanto el número de transacciones como el volumen de inversión institucional en vivienda en España (Gabor y Kohl, 2022).

El auge de la inversión también se refleja en la expansión de las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario). Aunque esta figura legal se creó en 2009, no fue hasta la reforma introducida por el arreglo político-financiero que comenzó a proliferar. Entre 2013 y 2022 se constituyeron 84 SOCIMI, lo que convierte a España en el segundo país por número de estos vehículos después de EE. UU. y en el tercer mercado europeo de REIT por capitalización bursátil (Marzuki y Newell, 2018). Aproximadamente la mitad se dedica al alquiler residencial, que se concentra principalmente en Madrid y Barcelona (Vélez, 2019). No obstante, estas viviendas representan solo el 11,2% de sus activos totales[4] (García-Vaquero y Roibás, 2020). En cuanto a su estructura de propiedad, el 41% de los inversores son fondos y empresas extranjeras; el 47% se gestionan desde el extranjero, y el 71% tiene cinco o menos accionistas. Entre 2013 y 2017 representaron la mitad de todas las ofertas públicas de venta (OPV), y en 2017 registraron

4. Conviene señalar que las inversiones inmobiliarias no residenciales a través de las SOCIMI han constituido también un medio relevante para la revalorización del conjunto del entorno construido en España tras el arreglo político-financiero.

beneficios por 2.385 millones de euros, duplicando la rentabilidad media de las empresas del IBEX 35 (Estévez, 2018; Garijo, 2017).

La revalorización bursátil de las SOCIMI refuerza esta tendencia, evidenciando su papel central en la reactivación financiera del sector inmobiliario. El valor de cotización pasó de 51.139 millones de euros en enero de 2007 (máximo del periodo) a un mínimo de 3.089 millones en julio de 2013. A partir del nuevo ciclo, inició una recuperación sostenida, alcanzando los 27.711 millones en 2018 (BME Growth, 2022). La capitalización del sector inmobiliario en la Bolsa española, que cayó del 6,60% al 0,62% entre 2007 y 2013, superó el 4% desde 2018. Como señala BME Growth, «En 10 años las SOCIMIs contribuyen decisivamente a la recuperación del sector inmobiliario en España tras la fuerte crisis desatada en el final de 2007» (BME Growth, 2022).

En paralelo, las políticas de atracción de inversión como las Golden Visa también tuvieron un papel relevante. Entre 2018 y 2022 se invirtieron cerca de 5.000 millones de euros en inmuebles a cambio de permisos de residencia para ciudadanos de 76 países (Sánchez et al., 2018). Destacan China (1.302 solicitudes, 768 millones), Rusia (521 solicitudes, 436 millones), Irán (124 solicitudes, 72 millones), el Reino Unido (123 solicitudes, 179 millones) y Estados Unidos (113 solicitudes, 1.574 millones). Aunque no fue una política central del ciclo, sí contribuyó a dinamizar la inversión extranjera en el sector.

Por último, el auge de las viviendas de uso turístico se consolidó como otro mecanismo clave para aumentar la liquidez del parque residencial (Gil, 2024). En 2024, el INE registraba más de 351.000 propiedades de este tipo, lo que equivale a aproximadamente un 10% del total de viviendas en alquiler. En Madrid, el número de anuncios en Airbnb pasó de menos de 2.000 en 2013 a más de 18.000 en 2019 (Gil y Sequera, 2020), y actualmente supera los 26.000[5], de los cuales 17.034 son viviendas completas. Según estudios recientes, en ciudades como Málaga, el 21% de las viviendas en alquiler están destinadas al uso turístico; en Donostia, el 10,8%; en Valencia, el 9,9%; en Bilbao, el 6%, y en Madrid y Barcelona, alrededor del 5% (Aranda, 2024). Un estudio centrado en Valencia estima que una vivienda turística puede generar hasta 11.000 euros adicionales anuales respecto a su uso residencial, con una clara concentración de beneficios en empresas altamente profesionalizadas (Gil, 2024). Según los datos provenientes de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), se constata que los arrendadores obtienen, en promedio a nivel nacional, un 35% más de ingresos mediante el alquiler de temporada o turístico en comparación con el alquiler residencial (Yebra y Yara, 2025). No obstante, en determinadas regiones estas diferencias son aún más pronunciadas: en las Islas Baleares, los ingresos por alquiler turístico o de temporada superan en un 92% a los del residencial; en Madrid, la diferencia es del 54,7%, y en la ciudad de Barcelona, del 56,5%. La expectativa de mayores rentas asociadas al uso turístico ha incentivado la inversión especulativa en vivienda mediante este modelo.

5. Según Inside Airbnb, consultado en julio de 2024.

3.2. Nuevo ciclo inmobiliario: Reactivación del mercado de alquiler, compraventa y construcción

El primer efecto del nuevo ciclo de inversiones en el entorno construido español fue la reversión de la caída en los precios del alquiler, lo que inició una fase de incrementos sostenidos. Esta tendencia aumentó la rentabilidad de la vivienda en alquiler, lo que a su vez presionó al alza los precios de venta y dinamizó el mercado de compraventa: primero se frenó la caída de precios y operaciones, y posteriormente se activó un nuevo ciclo de crecimiento. El aumento de la demanda y del valor de mercado impulsó también la construcción de nueva vivienda, después de años de contracción. Estos procesos no se produjeron de forma simultánea en todo el territorio, sino que comenzaron en las grandes ciudades —especialmente Madrid y Barcelona— y en destinos turísticos, para luego extenderse hacía otras áreas urbanas.

La nueva fase de incremento del alquiler se inició precisamente en las ciudades de Madrid y Barcelona[6]. En Madrid, los precios descendieron desde los 14 €/m² en julio de 2008, hasta estabilizarse en 11,1 €/m² en 2013 y 2014, alcanzando su mínimo en diciembre de 2013. A partir de 2014 comenzaron a subir ligeramente, con un ritmo más acelerado a partir de 2016. En 2018 superaron los máximos del ciclo previo, y la tendencia alcista continuó hasta alcanzar los 16,3 €/m² en 2020. Tras una breve caída durante la pandemia, los precios retomaron su crecimiento con más fuerza. Desde abril de 2023 se han registrado máximos históricos continuos, llegando a 19,4 €/m² en mayo de 2024.

Barcelona siguió una evolución similar. Los precios bajaron desde 15,4 €/m² en diciembre de 2008 hasta estabilizarse por debajo de los 11 €/m² en 2013-2014. A partir del verano de 2014 se inició un nuevo ciclo de crecimiento, con especial intensidad entre 2015 y 2016. En mayo de 2020 se alcanzó un nuevo máximo histórico de 16,9 €/m², antes de experimentar una caída temporal durante la pandemia. Desde el otoño de 2021, los precios retomaron una tendencia ascendente, marcando récords mes a mes hasta alcanzar los 21,6 €/m² en mayo de 2024.

A nivel estatal, la dinámica fue similar. Los precios cayeron hasta estabilizarse en torno a 7,2 €/m² entre 2013 y 2015. En febrero de 2016 comenzó un nuevo ciclo de crecimiento que, tras un retroceso durante la pandemia, se intensificó a partir de diciembre de 2020, con máximos superándose de forma sostenida.

El encarecimiento del alquiler reforzó la rentabilidad de la vivienda como activo de inversión. La rentabilidad bruta del alquiler residencial (RBA[7]) se situó en el 5,6% para el período 2015-2022 (Banco de España, 2024a). No obstante, este indicador no refleja el conjunto de retornos que obtienen los inversores inmobiliarios, ya que la rentabilidad total incluye también la

6. Ante la ausencia de un índice de precios de alquiler público para el período estudiado, se han utilizado los datos del portal inmobiliario Idealista, el cual acumula la mayor cantidad de anuncios en el país y es una fuente también empleada por organismos oficiales como el Banco de España.
7. Entendida como la ratio entre el alquiler medio anual y el precio medio de compraventa, ambos en metros cuadrados.

ganancia patrimonial latente derivada de la revalorización de los inmuebles. Considerando ambos componentes, la rentabilidad anual media durante el mismo período ascendió al 10,8%. Esta rentabilidad no solo fue elevada, sino también creciente en los años clave del ciclo: en 2015 fue del 8,8%; en 2016, del 9,8%; en 2017, del 12,0%; en 2018, del 13,4%, y en 2019 del 11,7%. Aunque en 2020, coincidiendo con la pandemia, descendió al 8,2%, se recuperó rápidamente, alcanzando el 10,4% en 2021 y el 12,4% en 2022. Tal como señala el Banco de España, estas rentabilidades «del alquiler de vivienda se encontraban en este período por encima de las rentabilidades brutas nominales anuales de la inversión en bonos del Estado a 10 años, en depósitos bancarios o en el índice bursátil IBEX-35, incluyendo el pago de dividendos, que se situaron en el 1,2%, el 0,3% y el 6,8%, respectivamente (Banco de España, 2024a: 36). En este sentido, puede afirmarse que, en el contexto del nuevo ciclo, la vivienda en alquiler se consolidó como un activo de elevada rentabilidad y bajo riesgo relativo. Este diferencial de rentabilidad actuó como un potente mecanismo de atracción para nuevas inversiones, retroalimentando el ciclo y consolidando la vivienda en alquiler como un componente central en las estrategias de acumulación financiera.

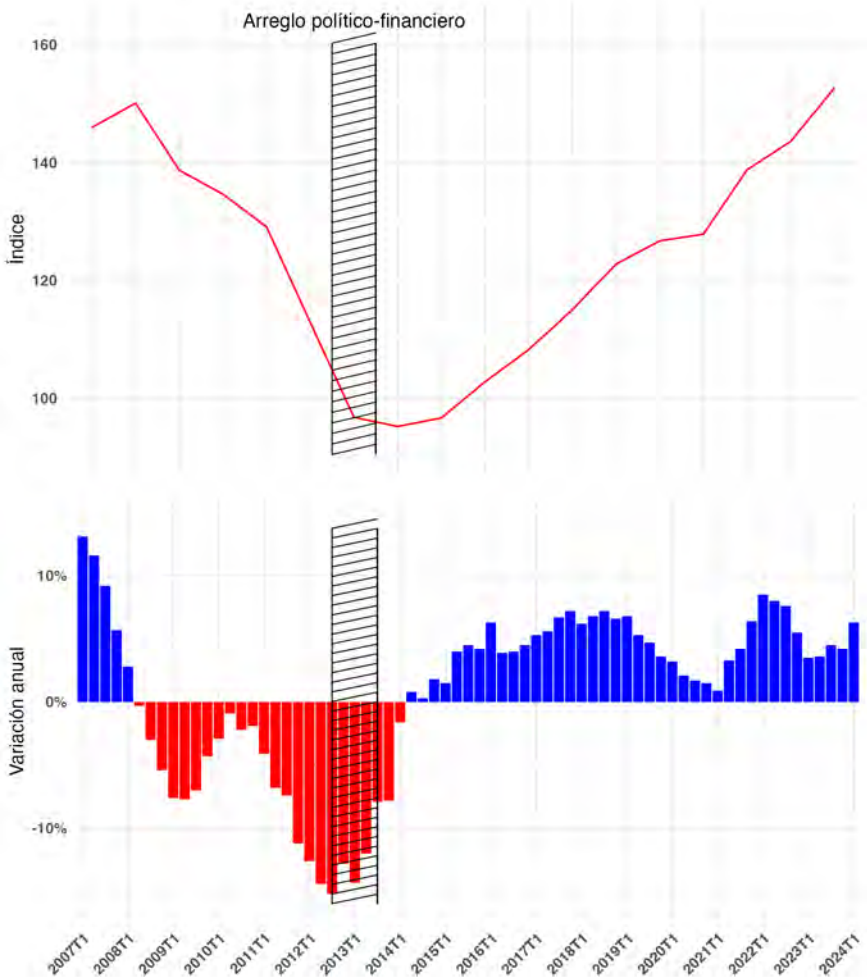
La elevada rentabilidad de la vivienda en alquiler atrajo una creciente entrada de inversiones, facilitada por el arreglo político-financiero, que actuó como catalizador del nuevo ciclo inmobiliario. En conjunto, estas dinámicas ejercieron una presión alcista sobre los precios de compraventa y sobre la demanda de vivienda no residencial.

Respecto a los precios, tras un periodo de descensos iniciado en 2008, con caídas especialmente pronunciadas en 2012 (–13,7%) y 2013 (–10,5%), comenzaron a estabilizarse en 2014 y retomaron una senda ascendente a partir de 2015. Este crecimiento se intensificó progresivamente conforme avanzaba el ciclo. Tras la ralentización provocada por la pandemia, que redujo el crecimiento al 2,1% en 2020, en 2022 se registró el mayor incremento del periodo, con un alza del 7,4% (gráfico 3).

La compraventa de viviendas siguió un patrón similar. En 2007 se alcanzaron las 775.300 transacciones, pero desde entonces se produjo un desplome sostenido que culminó en 2014 con apenas 318.830 operaciones. A partir de entonces comenzó un nuevo ciclo de crecimiento, interrumpido solo durante el primer año de pandemia. En 2022 se vendieron 650.265 viviendas, una cifra cercana al pico de la burbuja inmobiliaria de los años 2000.

El aumento del precio de la vivienda y de la demanda reactivó también la construcción. Durante las décadas previas a la crisis de 2008, el número de viviendas iniciadas crecía de forma constante, con un pico de 664.923 unidades en 2006 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024: 7). A partir de entonces comenzó una caída abrupta: 532.117 en 2007 y 237.959 en 2008. En 2009 se desplomó a 80.230, y en 2013 se alcanzó el mínimo del ciclo con solo 29.232 viviendas iniciadas. En 2014, la cifra apenas subió a 32.120. A partir de entonces comenzó un nuevo periodo de crecimiento, interrumpido únicamente por la pandemia. En 2021 se superaron las 100.000 viviendas

Gráfico 3. Evolución del Índice de Precios de Vivienda (IPV)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

iniciadas, una cifra que, aunque considerablemente inferior a los años de la burbuja inmobiliaria, representa un aumento del 300% en comparación con los años previos al arreglo político-financiero.

3.3. Nuevo ciclo de acumulación de propiedades

El arreglo político-financiero se desarrolló en medio de una contradicción central del contexto post-2008: pese al exceso de liquidez global, el crédito a

los hogares se había restringido notablemente como resultado de las medidas adoptadas tras la crisis y de la implementación de la normativa de Basilea III. En este escenario, quienes pudieron acceder a condiciones ventajosas de financiación fueron, principalmente, las instituciones financieras —con especial mención a la capacidad de los gestores de activos para captar recursos— y los hogares con mayor capital disponible. El resultado fue el inicio de un ciclo de acumulación inmobiliaria en beneficio de los sectores que ya concentraban más riqueza y propiedades.

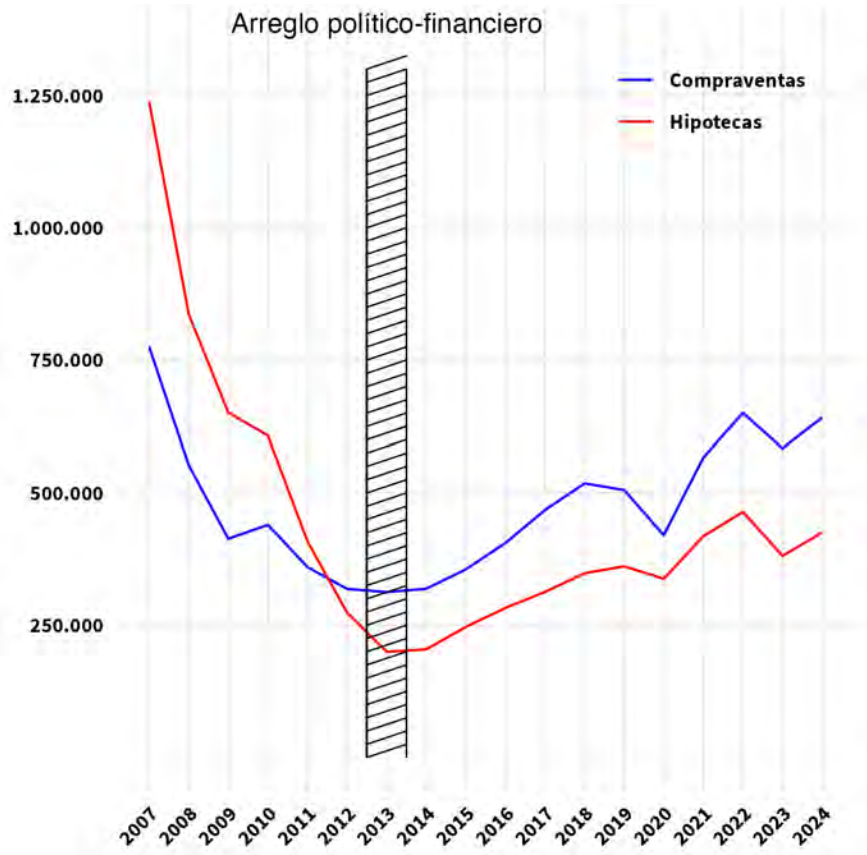
Como se mostró en la sección anterior, el arreglo político-financiero revirtió el ciclo descendente de compraventa de vivienda, lo que dio lugar a una nueva fase expansiva. Sin embargo, esta nueva etapa difiere sustancialmente del ciclo anterior en cuanto a los mecanismos de financiación: la compraventa de vivienda al contado se ha convertido en un rasgo central.

Durante la fase de caída (2007-2013), el número de hipotecas superaba al de transacciones de compraventa. En 2010, por ejemplo, se firmaron 607.535 hipotecas, mientras que se vendieron solo 439.591 viviendas, lo que implica una ratio de 1,38 hipotecas por cada vivienda adquirida. En cambio, en torno a 2012 ambas cifras se equilibraron y, a partir de 2013, con la reactivación del mercado, comenzó a aumentar el porcentaje de adquisiciones al contado (gráfico 4). En 2024 se registraron 641.600 compraventas frente a 425.132 hipotecas. Esto supone una ratio de solo 0,66 hipotecas por vivienda vendida: es decir, el 33,74% de las operaciones se realizaron sin financiación bancaria. Esta cifra asciende al 56% del total según los datos del Consejo General del Notariado en el primer semestre de 2023, y al 55% para el año 2023, según los datos del Banco de España (2024b).

Este auge de la compraventa sin hipoteca evidencia el carácter inversor del nuevo ciclo y la elevada capacidad adquisitiva de los compradores, lo que contrasta con la situación general de la población. Como destacan Carbó y Rodríguez (2024: 17) en *Cuadernos de Información Económica* (FUNCAS), «el contraste entre transacciones de compraventa de vivienda y contratos hipotecarios sugiere que gran parte de los inmuebles están siendo adquiridos por motivo de inversión mayorista no residencial». Añaden además que estas operaciones, de naturaleza especulativa, tienden a impulsar los precios y dificultan el acceso a la vivienda, en un contexto donde «la vivienda se convirtió en un destino de inversión fundamental a falta de otras oportunidades de rentabilidad» (Carbó y Rodríguez, 2024: 16). Dichos análisis respaldan nuestra hipótesis de que la inversión especulativa desempeñó un papel decisivo en la reactivación del nuevo ciclo de acumulación en el sector inmobiliario.

La *Encuesta Financiera de las Familias,* elaborada por el Banco de España, también refleja cómo el arreglo político-financiero alimentó un proceso de acumulación desigual. Entre las ediciones de 2011 y 2014 —la encuesta se realiza cada tres años— se observa un aumento en la proporción de hogares sin propiedades y una disminución en los hogares con una única vivienda. Al mismo tiempo, crece el número de hogares con dos, tres o más propiedades. Boertien y López-Gay (2023) destacan que la mayor desigualdad no se

Gráfico 4. Evolución de hipotecas y compraventas de vivienda



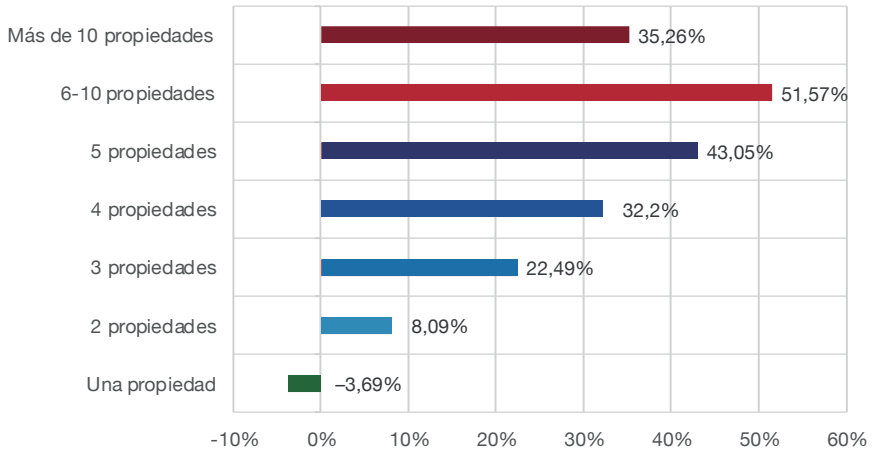
Fuente: elaboración propia con datos del INE.

produce entre propietarios y no propietarios, sino entre hogares multipropietarios y el resto.

Los datos de la Dirección General del Catastro, dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública, permiten estimar la evolución de la estructura de la propiedad inmobiliaria durante el período analizado. Dado que esta fuente no ofrece información específica sobre la evolución de la propiedad de viviendas, es necesario recurrir a la titularidad de bienes inmuebles urbanos (que incluye principalmente viviendas, pero también otros inmuebles como garajes, trasteros y otros bienes con usos comerciales, religiosos o culturales).

Las estadísticas oficiales sobre titularidad reflejan la distribución de los bienes inmuebles urbanos según el número de propiedades en manos de cada titular. En 2008, el total de titulares de propiedades urbanas registradas en el país ascendía a 24.168.968. Para 2024, esta cifra había alcanzado los 26.004.910,

Gráfico 5. Crecimiento del parque inmobiliario urbano por tipo de tenedor según las propiedades que acumulan, para el periodo 2008-2024



Fuente: elaboración propia con datos de la Dirección General del Catastro.

lo que representa un incremento de 1.835.942, equivalente a un crecimiento del 7,6%. No obstante, este crecimiento ha sido marcadamente desigual (gráfico 5). Los datos muestran que el crecimiento se concentra en los grupos de titulares con mayor número de propiedades, lo que constituye un claro indicador de la concentración de la propiedad inmobiliaria. En el tramo inferior, los titulares con un solo bien se han reducido en un –3,69%, lo que muestra que hay menos titulares con una única propiedad. En contraste, los titulares con dos propiedades experimentaron un aumento del 8,09%; aquellos con tres propiedades, del 22,49%; con cuatro, del 32,2%, y con cinco, del 43,05%. En los tramos superiores, el crecimiento fue aún más pronunciado: el número de titulares que poseían entre seis y diez inmuebles se incrementó en un 51,57%, mientras que el de los que tenían más de diez propiedades aumentó en un 35,26%. Estos datos apuntan a un proceso acelerado de concentración inmobiliaria favorecido por las dinámicas del nuevo ciclo de acumulación.

3.4. Nuevo ciclo de explotación a partir del alquiler

La crisis de 2008 y el arreglo político-financiero marcaron un punto de inflexión en las trayectorias residenciales en España, al inaugurar un proceso de ruptura del modelo de vivienda que había sido hegemónico durante décadas bajo el paradigma neoliberal: la sociedad de propietarios. En el caso español, los orígenes de este modelo se remontan al franquismo, cuando el régimen abandonó progresivamente las políticas orientadas al alquiler para promover la propiedad de la vivienda como mecanismo de pacificación e integración

social. Este giro se expresa simbólicamente en la célebre frase del entonces Ministro de Vivienda, José Luis Arrese: «no queremos un país de proletarios, sino de propietarios». La transición democrática no revirtió esta lógica, sino que la reforzó mediante medidas como el Decreto Boyer de 1985, que eliminó las prórrogas forzosas de los contratos de alquiler y liberalizó los precios. Estas transformaciones culminaron en la burbuja inmobiliaria de 1995-2007, la mayor fase de expansión de la sociedad de propietarios, durante la cual más del 80% de la población llegó a residir en una vivienda en propiedad. A partir de la crisis de 2008, este modelo comenzó a descomponerse.

La desintegración de la sociedad de propietarios se produjo tanto «por arriba» como «por abajo»: por un lado, los sectores de mayor renta aprovecharon el contexto para convertirse en multipropietarios y, en muchos casos, en arrendadores (Boertien y López-Gay, 2023; Gil et al., 2024, 2025); por otro, amplios segmentos de la población —especialmente los de menor renta— vieron imposibilitado su acceso a la propiedad, ampliando la base social del alquiler y dando lugar a una nueva generación inquilina.

El concepto *generación inquilina* alude a una cohorte generacional de jóvenes adultos cuyas trayectorias residenciales están estructuralmente determinadas por la imposibilidad de acceder a la propiedad de la vivienda (Byrne, 2020). Más que una etapa transitoria hacia la adquisición, el alquiler se ha convertido en una forma de tenencia prolongada o incluso permanente. Esta situación responde a transformaciones profundas en los regímenes de vivienda, impulsadas por los arreglos financieros posteriores a la crisis de 2008.

Entre 2007 y 2023, la proporción de hogares en régimen de alquiler aumentó del 13,55% al 18,7%. En ese mismo período, el mercado del alquiler experimentó una expansión significativa, alcanzando aproximadamente los 3,6 millones de viviendas principales. Esto implica un incremento de cerca de 1,3 millones de unidades respecto a 2007, lo que supone un crecimiento acumulado de más del 50% en el tamaño del parque de vivienda en alquiler (Banco de España, 2024b).

Sin embargo, el proceso de formación de la generación inquilina no ha sido homogéneo, y se encuentra condicionado por tres factores principales: la ubicación geográfica, la nacionalidad y la edad. En primer lugar, el fenómeno se concentra especialmente en contextos urbanos, donde el acceso a la vivienda en propiedad resulta más costoso. En la Comunidad de Madrid y en Cataluña, los hogares en régimen de alquiler alcanzan el 23,7% y el 24,9%, respectivamente, llegando al 44,1% en la ciudad de Barcelona (Ajuntament de Barcelona, 2023). En segundo lugar, existe una clara diferencia según nacionalidad: el 71,6% de la población extranjera extracomunitaria y el 61,3% de la población procedente de la Unión Europea vive de alquiler, frente al 14% de la española (Pérez et al., 2024). En tercer lugar, la edad: el 56% de los hogares encabezados por personas de entre 16 y 29 años residen en alquiler, frente al 8% en el caso de los mayores de 65 años.

Los datos muestran que la formación de la generación inquilina no se desencadenó con la crisis de 2008, sino que comenzó en los años previos, como consecuencia del encarecimiento progresivo de la vivienda durante la

burbuja. Esta tendencia revirtió el acceso masivo a la propiedad que había caracterizado las décadas anteriores. Sin embargo, fue en el periodo posterior a 2008 cuando este proceso se aceleró significativamente. Aunque de origen juvenil, la generación inquilina no es un fenómeno exclusivo de los sectores más jóvenes. Comprender su evolución requiere analizarla por cohortes de edad. En el grupo de entre 16 y 29 años, la proporción de hogares en alquiler pasó del 28,2% en 2006 al 56,6% en 2023. Hasta 2006, esta proporción se reducía progresivamente, reflejando una mayor incorporación de los jóvenes a la vivienda en propiedad. Pero a partir de ese año, coincidiendo con el pico de precios del ciclo inmobiliario, se invirtió la tendencia. Aunque la crisis aún no se había manifestado, los precios ya hacían inaccesible la propiedad para muchos jóvenes. Entre 2006 y 2008, el porcentaje de hogares jóvenes en régimen de alquiler subió del 28,22% al 36,5%[8]. Posteriormente, entre 2008 y 2016, el crecimiento fue sostenido, alcanzando el 52,8%. A partir de 2016 se observa una fase de estabilización, con una leve caída hasta 2020 (un 49,3%), seguida de un nuevo repunte que eleva la cifra al 58% en 2023.

En el grupo de 30 a 44 años, el aumento fue más gradual. En 2007, un 18,1% de los hogares vivía de alquiler, cifra que subió al 23,3% en 2013. El periodo de mayor expansión se dio entre 2014 y 2019, cuando se alcanzó un 32%, seguido de una leve tendencia creciente hasta el 34,3% en 2023. El desfase temporal respecto a los más jóvenes responde al envejecimiento de estos últimos: al no haber accedido previamente a la propiedad, su transición a la siguiente cohorte etaria mantuvo y amplió la base de inquilinos.

En el grupo de 45 a 65 años, el crecimiento del alquiler también comenzó antes de la crisis, aunque de forma más moderada. En 2005, apenas el 8,8% de los hogares vivía de alquiler, proporción que ascendió lentamente hasta alcanzar el 16,1% en 2023. Es probable que este porcentaje siga aumentando en los próximos años, a medida que las generaciones más jóvenes envejezcan sin haber adquirido una vivienda en propiedad. No obstante, este proceso podría verse condicionado por herencias y transferencias patrimoniales intrafamiliares.

Por último, el grupo de hogares de más de 65 años no se ve afectado por la crisis. En 2004, solo un 8,1% de los hogares vivían de alquiler, cifra que se mantiene constante a lo largo del tiempo, con leves fluctuaciones, habiendo descendido hasta el 7,6% en 2023.Final del formulario

En definitiva, si las trayectorias actuales se mantienen, la generación inquilina irá desplazándose hacia las franjas de edad más avanzadas. Las herencias y las transferencias patrimoniales tendrán un papel clave como mecanismos correctores, puesto que permitirá a ciertos sectores acceder a la propiedad. Sin embargo,

8. En esta época, aunque no hubiera estallado la burbuja inmobiliaria, surgió el movimiento V de Vivienda. Esta iniciativa, de carácter juvenil, ya denunciaba la situación de la vivienda y sus elevados precios, siendo el lema «No vas a tener casa en la puta vida» uno de los más representativos del movimiento, el cual fue precursor de lo que luego sería la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), ya que muchos de sus integrantes provenían de V de Vivienda, incluida su portavoz y la cara más visible durante la primera época de la PAH: Ada Colau.

este mecanismo está lejos de ser universal. Según datos recientes, el 67% de la generación inquilina en Madrid y el 71% en Barcelona declaran no tener expectativas de heredar una vivienda. Además, entre quienes sí esperan heredar, en un 77,5% de los casos en Madrid y un 83,7% en Barcelona se trataría de herencias compartidas (Pérez et al., 2024), lo que limita su efecto compensador.

La consolidación de la generación inquilina se produce en un contexto en el que la vivienda tiende a ser tratada como activo financiero, favorecido por las transformaciones promovidas por el arreglo político-financiero. Esto implica una mayor liquidez de los inmuebles, el aumento de las inversiones especulativas y una presión constante sobre los precios. En este marco, la lógica rentista se impone sobre la función social de la vivienda, y la gestión de las propiedades responde cada vez más a criterios de rentabilidad. Como resultado, la generación inquilina queda atrapada en un mercado crecientemente inasequible, inestable e inseguro. Sin desarrollar aquí un análisis en profundidad, conviene al menos señalar que el alquiler se ha convertido en un factor estructural de empobrecimiento para buena parte de esta generación. Según el Banco de España, en 2022, aproximadamente el 40% de los hogares arrendatarios se encontraba en situación de sobreesfuerzo económico (Banco de España, 2024a). Esta carga es más aguda entre los sectores de menor renta y en determinadas regiones. En palabras del propio organismo: «el gasto en alquiler de mercado supera el 40% de la renta neta para más del 50% de los hogares arrendatarios en los centros urbanos de la Comunidad de Madrid, Andalucía, Illes Balears y Cataluña» (Banco de España, 2024a: 272). Datos de la Encuesta de Presupuestos Familiares confirman esta tendencia: el porcentaje de hogares que destinan más del 30% de sus ingresos al alquiler aumentó del 33% en 2015 al 38,2% en 2022 (Romero-Jordán, 2024). Si se incluye el gasto en suministros básicos (agua, energía y comunidad), la proporción se eleva del 52,3% al 60,5% en el mismo periodo. Las diferencias territoriales también son significativas, destacando Ceuta y Melilla, el País Vasco, Baleares, Madrid y Cataluña como las comunidades con mayor nivel de esfuerzo económico. Por último, el informe conjunto de Fotocasa e InfoJobs (2024), basado en los salarios medios ofertados en esta plataforma y en los precios medios de alquiler según el Índice Inmobiliario Fotocasa, revela que el porcentaje del salario destinado al pago del alquiler pasó del 38% en 2019 al 43% en 2023. En algunas regiones las cifras son aún más alarmantes: Baleares (un 63%), Madrid (un 62%), Cataluña (un 58%) y el País Vasco (un 54%).

4. Conclusiones: Hacia una nueva geografía del capitalismo rentista

Este artículo ha analizado cómo, tras la crisis financiera de 2008, se configuró en España un nuevo régimen urbano-financiero caracterizado por la creciente centralidad del alquiler en el proceso de acumulación, el protagonismo de los gestores de activos y una progresiva concentración —y exclusión— en el acceso a la propiedad. A partir de los conceptos *arreglo espacial*, *financiarización*, *capitalismo rentista* y *capitalismo político*, se ha argumentado que este proceso no puede

entenderse como una mera recuperación del sector inmobiliario, sino como una reestructuración profunda del modo en que se produce, se gestiona y se valoriza financiera y espacialmente el entorno urbano. El arreglo político-financiero funcionó como una estrategia de resolución temporal de la crisis en favor del capital, convirtiendo la desposesión en una nueva fuente de rentabilidad.

Estas transformaciones permiten comprender de forma más precisa la naturaleza contemporánea del capitalismo y el papel que ocupa el espacio en su reproducción. En primer lugar, muestran que la vivienda en alquiler se ha convertido en un medio estratégico de acumulación financiera, sometida a dinámicas de valorización orientadas por lógicas globales. En segundo lugar, revelan el rol activo del Estado en la producción de estas condiciones, no como mero árbitro entre actores privados, sino como agente institucional que diseña, garantiza y protege el marco que hace posible la rentabilidad del capital. Finalmente, el caso español permite cuestionar las narrativas dominantes que explican la crisis de vivienda en términos de escasez de oferta o mal funcionamiento del mercado. El auge del rentismo, la formación de la generación inquilina y la exclusión creciente de amplios sectores sociales de la propiedad no constituyen anomalías, sino manifestaciones estructurales del régimen urbano-financiero surgido tras la crisis de 2008.

Dentro de esta configuración, los gestores de activos han ocupado una posición estratégica. Su irrupción en el mercado inmobiliario español no fue un fenómeno marginal, sino una intervención decisiva para resolver la crisis y reestructurar el sector. Su entrada fue condición necesaria para reactivar la circulación de capital en el ámbito inmobiliario, lo que comenzó a impulsar un nuevo ciclo de acumulación que transformó profundamente la estructura de la propiedad y el acceso a la vivienda, consolidando un mercado de alquiler marcado por la subida sostenida de los precios y la expulsión creciente de amplios sectores sociales del régimen de propiedad. Esta dinámica no responde a decisiones empresariales individuales, sino a una lógica estructural de sobreacumulación del capital, en la que la vivienda aparece como una de las pocas infraestructuras capaces de absorber capital excedente. La rentabilidad de los gestores de activos depende tanto de su capacidad para extraer rentas como de mantener la liquidez de sus activos, lo cual requiere un marco normativo estable, favorable a la valorización constante y resistente a cualquier intervención regulatoria que ponga en riesgo esa rentabilidad.

Desde esta perspectiva, los arreglos espaciales desplegados tras la crisis de 2008 han configurado una nueva geografía del capitalismo global. Como plantea Harvey (2024), la geografía histórica del capitalismo se expresa en formaciones espaciales específicas, correspondientes a cada fase de su evolución. En este caso, el entorno construido español ha sido reconfigurado como infraestructura estratégica del capital financiero global. El caso de Blackstone es ilustrativo: al gestionar los fondos de pensiones de más de 30 millones de personas en Estados Unidos, no solo obtiene rentabilidad a partir de la explotación de sus activos globales —incluida la vivienda en ciudades como Madrid, Getafe o Torrejón de Ardoz—, sino que lo hace con el propio ahorro de esos

trabajadores, canalizado hacia la inversión inmobiliaria internacional. Así, el aumento de los alquileres o los desahucios en barrios populares de estos municipios se vincula directamente con el pago de pensiones en California o Nueva York. Esta lógica de acumulación ha generado una nueva geografía del poder, en la que las decisiones políticas locales quedan subordinadas a la necesidad de sostener los flujos globales de beneficios del capital financiero.

Las implicaciones de este proceso para los movimientos por la vivienda y las políticas públicas son profundas. Obligan, por un lado, a repensar el vínculo entre política urbana y economía política global, y, por otro, a entender que las luchas por el derecho a la vivienda no son ya conflictos locales, sino expresiones territoriales de una disputa estructural en torno al modelo de desarrollo financiero. Regular el precio del alquiler o limitar la especulación inmobiliaria no solo confronta intereses económicos específicos, sino que también desafía el entramado institucional que sostiene el régimen rentista global. En este escenario, los gestores de activos no operan únicamente como inversores, sino como actores políticos que ejercen influencia sobre los marcos legislativos nacionales y locales. Así, el arreglo político-financiero no solo contribuyó a reestructurar el mercado inmobiliario en España, sino que fue parte de un proceso más amplio que ha reconfigurado una nueva geografía del poder, donde municipios del sur de Europa quedan crecientemente vinculados a los centros de decisión del capital financiero global. Comprender y disputar esta configuración es una tarea urgente para quienes defienden otros modelos de vivienda, en los que esta sea, ante todo, un derecho a garantizar.

Financiación

Esta investigación ha sido financiada por MICIU/AEI /10.13039/501100011033 (ayuda RYC2023-045822-I) y por el FSE+.

Referencias bibliográficas

Aalbers, Manuel B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Nueva York: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315668666>

Adkins, Lisa; Cooper, Melinda y Konings, Martijn (2024). *Vivienda: La nueva división de clase*. Madrid: Lengua de Trapo.

Ajuntament de Barcelona (2023). *Enquesta Sociodemogràfica de Barcelona 2022.* Barcelona.

Aranda, José Luis (2024). «Una de cada cuatro viviendas de alquiler en el centro de Madrid se destinan a turistas». *El País* (9 de julio).

Banco de España (2024a). *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*. Madrid.

— (2024b). *Informe Anual 2023. Capítulo 4: El mercado de la vivienda en España: Evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*. Madrid.

Benanav, Aaron (2023). «¿Un exceso de capacidad devorador?». *New Left Review*, 140-141, 61-94.

Birch, Kean y Muniesa, Fabian (2020). «Introduction: Assetization and technoscientific capitalism». En: *Turning Things into Assets in Technoscientific Capitalism*. Editado por K. Birch y F. Muniesa. Cambridge, MA: MIT Press, 1-41. <https://doi.org/10.7551/mitpress/12075.003.0002>

BME Growth (2022). *SOCIMIS 2012-2022: 10 Años de Sociedades Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario*. Madrid: Palacio de la Bolsa.

Boertien, Diederik y López-Gay, Antonio (2023). «The Polarization of Real Estate Ownership and Increasing Wealth Inequality in Spain». *European Sociological Review*, 39(4), 615-629. <https://doi.org/10.1093/esr/jcac072>

Brenner, Robert (2009). *La economía de la turbulencia global*, 54. Madrid: Akal.

Byrne, Michael (2020). «Generation rent and the financialization of housing: A comparative exploration of the growth of the private rental sector in Ireland, the UK and Spain». *Housing Studies*, 35(4), 743-765. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>

Carbó, Santiago y Rodríguez, Francisco (2024). «Situación de los mercados de vivienda e hipotecario». *Cuadernos de Información Económica*, 298, 11-18.

Christophers, Brett (2022). *Rentier capitalism: Who owns the economy, and who pays for it?* Londres / Nueva York: Verso Books.

— (2023). *Our lives in their portfolios: Why asset managers own the world*. Londres / Nueva York: Verso Books.

— (2025). *Nuestras vidas en sus carteras de inversión: Cómo los gestores de activos dominan el mundo*. Madrid: Traficantes de Sueños.

Estévez, Marina (2018). «El crecimiento de los beneficios fiscales de las socimis provoca su entrada en los Presupuestos». *elDiario.es* (14 de abril).

Fotocasa e Infojobs (2024). *Relación de salarios y vivienda en alquiler en 2023.*

Gabarre, Manuel (2021). «Cerberus hace la vida imposible a sus inquilinos en el sur de Madrid». *Ctxt: Contexto y Acción* (6 de junio).

— (2022). *Los fondos buitre: Una industria depredadora de las ciudades y de los derechos humanos*. Barcelona: Observatorio DESC y Observatorio CODE.

Gabor, Daniela y Kohl, Sebastian (2022). *"My Home is an Asset Class": The Financialization of Housing in Europe*. The Greens/EFA in the European Parliament.

García-Lamarca, Melissa (2021). «Real estate crisis resolution regimes and residential REITs: Emerging socio-spatial impacts in Barcelona». *Housing Studies*, 36, 1407-1426. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769034>

García-Vaquero, Víctor y Roibás, Irene (2020). «Evolución reciente de las SOCIMI en España». *Boletín Económico - Banco de España*, 3, 14-27.

Garijo, Marta (2017). «Furor inmobiliario: Las socimi copan la mitad de las salidas a bolsa de los últimos cuatro años». *elDiario.es* (15 de agosto).

Gil, Javier (2024). «Not gentrification, not touristification: Short-term rentals as a housing assetization strategy». *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1-21. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2242532>

Gil, Javier; García-Durch, Miguel; Vidal, Lorenzo y Martínez, Miguel (2024). *El mercado de alquiler: Fuente de desigualdad social*, Cuadernos urbanos 1. Grupo de Estudios Críticos Urbanos.

Gil, Javier y Martínez, Miguel A. (2023). «State-Led Actions Reigniting the Financialization of Housing in Spain». *Housing, Theory and Society*, 40(1), 1-21. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.2013316>

Gil, Javier y Sequera, Jorge (2020). «The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy». *Current Issues in Tourism*. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1757628>

Gil, Javier; Vidal, Lorenzo y Martínez, Miguel A. (2025). «From 'mom-and-pop' to 'vulnerable landlords': Debunking the mythical figures that legitimise rent extraction and challenge rent control policies». *Environment and Planning A: Economy and Space*, 0(0). <https://doi.org/10.1177/0308518X251342031>dsds

Harvey, David (2005). *El nuevo imperialismo: Acumulación por desposesión*. Buenos Aires: CLACSO. <https://core.ac.uk/download/pdf/35173904.pdf>

— (2024). *Los límites del capital*. Madrid: Traficantes de Sueños.

López, Isidro y Rodríguez, Emmanuel (2010). *Fin de ciclo: Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.

Madden, David y Marcuse, Peter (2016). *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing.

Marzuki, Muhammad Jufri y Newell, Graeme (2018). «The emergence of Spanish REITs». *Journal of Property Investment & Finance*, 36(5). <https://doi.org/10.1108/JPIF-05-2018-0032>

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2024). *Observatorio de vivienda y suelo. Boletín anual 2023*. Madrid. <https://cvp.mitma.gob.es/downloadcustom/sample/3630>

Pérez, Pablo; Palomera, Jaime e Ill, Marta (2024). *De propietarios a inquilinos: Informe sobre la creciente desigualdad en el acceso a la propiedad*. Barcelona: Institut de Recerca Urbana de Barcelona.

Regan, Sue y Paxton, Will (2001). *Asset-based welfare: International experiences*. Londres: Institute for Public Policy Research.

Riley, Dylan y Brenner, Robert (2023). «Siete tesis sobre la política estadounidense». *New Left Review*, 138.

Romero-Jordán, Desiderio (2024). «¿Cuál el esfuerzo por vivir de alquiler en España?: Evolución y diferencias por comunidades autónomas». *Cuadernos de Información Económica*, 299, 41-50.

Sabaté, Irene (2023). «State action and the expansion of finance during the Spanish housing crisis: Alleviating or amplifying the social impacts of financialization?». *Anuac*, 12(2), 51-72. <https://doi.org/10.7340/anuac2239-625X-5122>

Sánchez, Raúl; Jara, Yuly; G. Bolinches, Cristina y Paone, Mariangela (2018). «Adiós a las 'Golden Visa': 4.800 millones han recalentado el precio de la vivienda a cambio de papeles para ricos desde 2018». *elDiario.es* (8 de abril).

Savills (2023). *Total Global Value of Real Estate Estimated at $379.7 Trillion: Almost Four Times the Value of Global GDP*. Londres: Savills News.

Seaton, Lola (2023). «Reflexiones sobre el "capitalismo político"». *New Left Review*, 142.

Slater, Tom (2017). «Planetary Rent Gaps». *Antipode*, 49(S1), 114-137. <https://doi.org/10.1111/anti.12185>

Vélez, Antonio M. (2019). «El fondo buitre Blackstone ya controla cerca de 30.000 viviendas en alquiler a través de sus socimis». *elDiario.es* (20 de mayo).

Watson, Matthew (2010). «House price Keynesianism and the contradictions of the modern investor subject». *Housing Studies*, 25(3), 413-426. <https://doi.org/10.1080/02673031003711550>

Yebra, Daniel y Jara, Yuly (2025). «Los datos de Hacienda señalan que los caseros ganan un 35% más con el alquiler temporal o turístico que con el habitual». *elDiario.es* (15 de julio).

Yrigoy, Ismael (2018). «State-Led Financial Regulation and Representations of Spatial Fixity: The Example of the Spanish Real Estate Sector». *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(4), 594-611. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12650>

Universitat Autònoma de Barcelona
ISSN 2013-9004 (digital); ISSN 0210-2862 (paper)

Papers 2025, 110(4)
1-29

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; dmgargantini@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
2. El anhelo de independencia habitacional en la población joven
3. Abordaje metodológico
4. Resultados
5. Reflexiones finales
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; Pírez, 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, covivienda, 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 autoproducida 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, etáreas, 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 investigación[1] 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, EPH[2] 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.gob.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.gob.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 educacionales universitarios[5] 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.

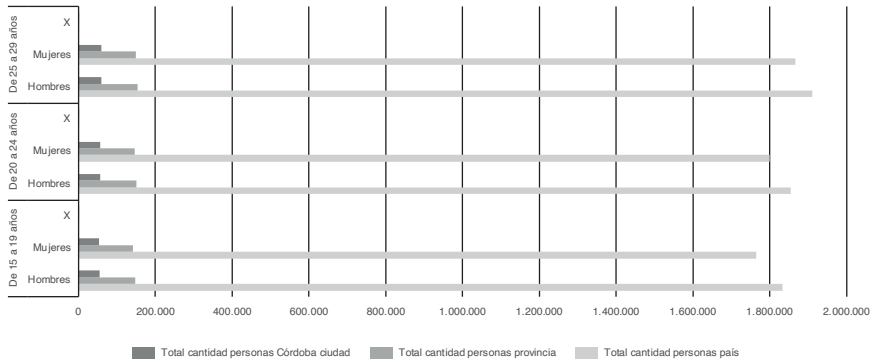
5. Córdoba es la segunda ciudad más poblada del país, conocida como La Docta por ser sede de la primera universidad nacional y estar fuertemente influenciada por las necesidades y la dinámica universitaria.

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 jóvenes[6].

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.

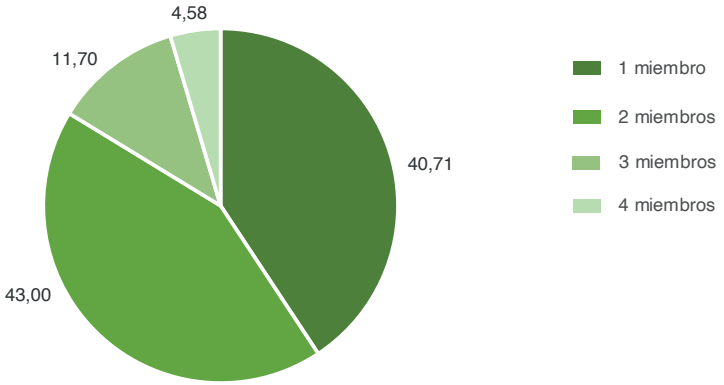
4.1. Características de los hogares jóvenes inquilinos encuestados

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 estudiantificación 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 monotributistas[8]. 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 social[9] (un 2,7%), y el 1,2% recibe becas o ayudas estatales[10]. 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.

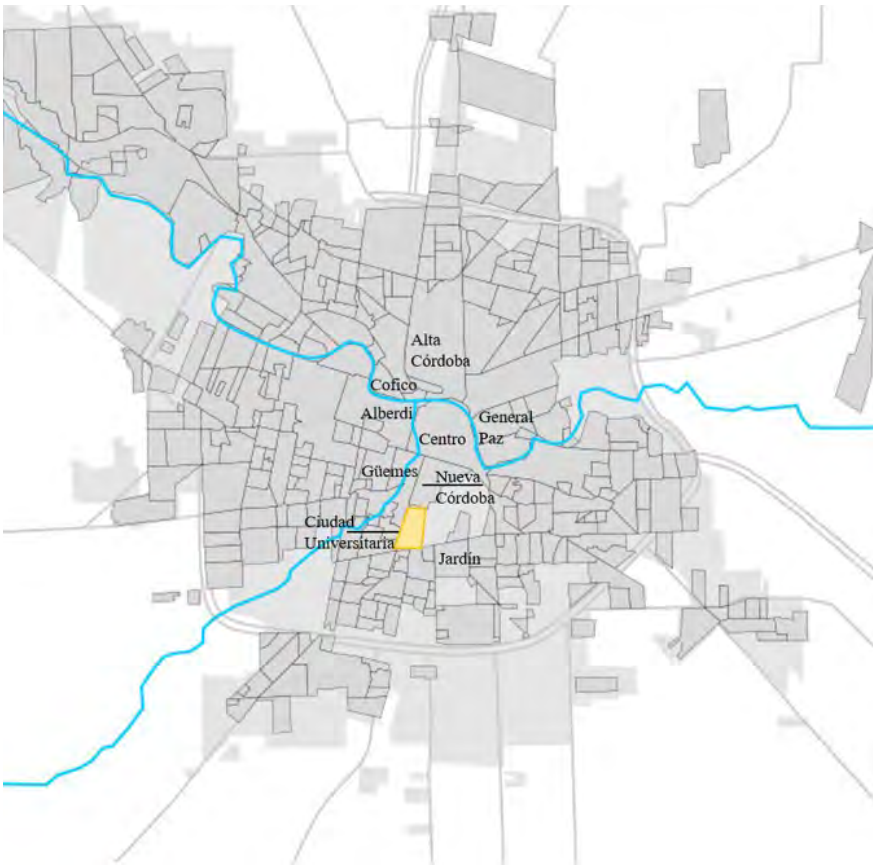
Así también, se registró la presencia de unidades habitacionales que cuentan con servicios y *amenities*[11], siendo un 26,7% de estas unidades las que poseen cochera incluida; un 20,6%, quincho o salón de usos múltiples, y un 17,0%, pileta. Estos servicios complementan y amplían los servicios propios 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 Universitaria[12]. 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 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

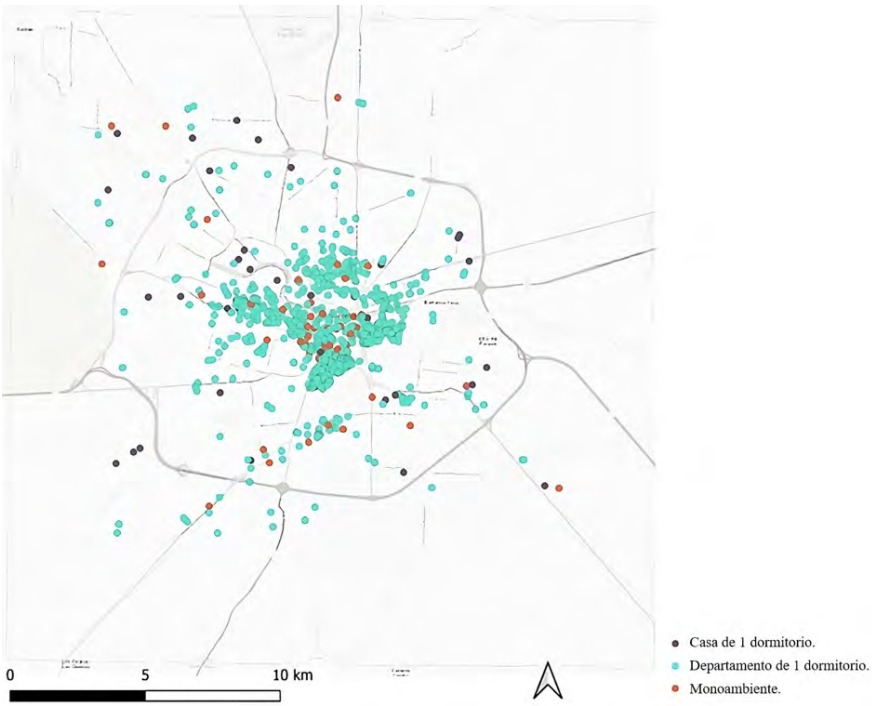
Fuente: elaboración propia en base a proyectos de investigación.

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.

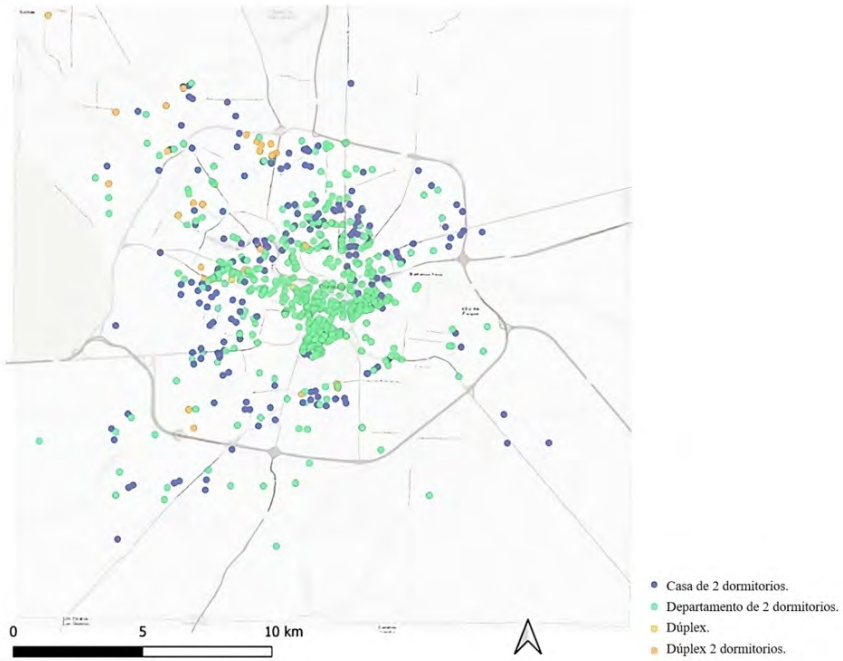
decidida por el mercado inmobiliario a causa de la búsqueda de mayor rentabilidad, más que a elecciones de los hogares.

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 USD[13]. 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.

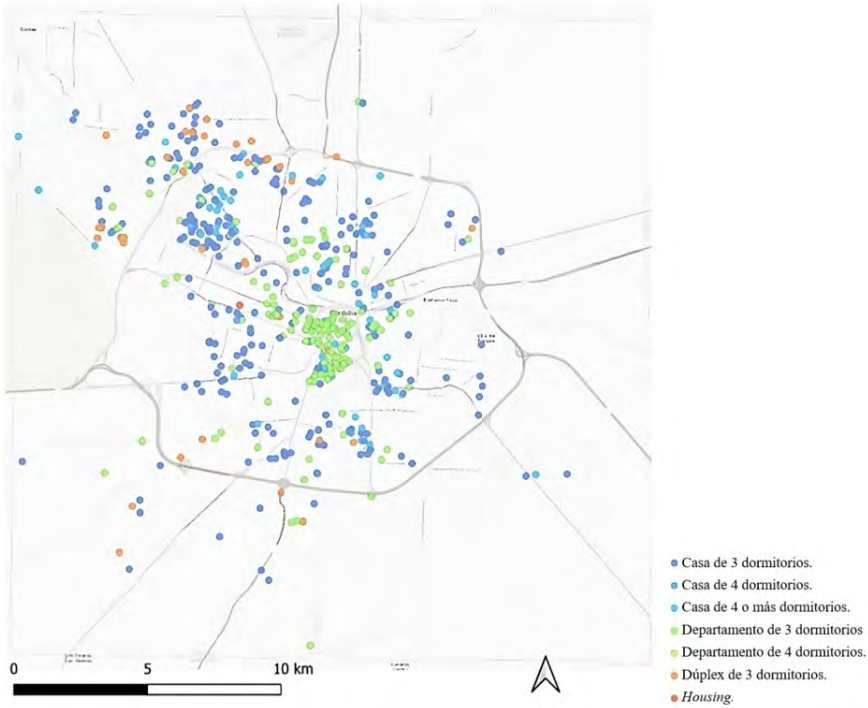
promedio por hogares para el aglomerado de Córdoba en el primer trimestre de 2022, según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), el mismo alcanzaba los $96.622,91 (equivalentes a 808 USD)[14].

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 25m^2 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 redunda 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.

Arends 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%20propiedadytext=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; Mineshima, 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 monomarentales 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 asequible 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.cpfe>
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.

Universitat Autònoma de Barcelona
ISSN 2013-9004 (digital); ISSN 0210-2862 (paper)

Efectos de las plataformas de arrendamiento turístico en el mercado inmobiliario residencial de Bogotá

Alex Smith Araque Solano
Agencia Nacional de Infraestructura. Colombia
0000-0001-6329-5086; aaraque@ani.gov.co

Angélica Camargo Sierra
Universidad Externado de Colombia
0000-0002-9486-5624; angelica.camargo@uexternado.edu.co

© del autor y autora

Recepción: 24-09-2024
Aceptación: 11-07-2025
Publicación: 31-10-2025

Cita recomendada: Araque Solano, Alex Smith y Camargo Sierra, Angélica (2025). «Efectos de las plataformas de arrendamiento turístico en el mercado inmobiliario residencial de Bogotá». *Papers*, 110(4), e3394. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.3394>

Resumen

El mundo enfrenta una crisis aguda de vivienda, puesto que los precios de arrendamiento y venta superan el crecimiento salarial, especialmente en las grandes ciudades. Un factor clave en este fenómeno es el aumento del uso de plataformas turísticas como Airbnb. Para comprender su impacto en el mercado inmobiliario de Bogotá, analizamos las ofertas de arrendamiento y venta de inmuebles y los datos de Airbnb para 2019 y 2023. Realizamos un análisis de factores para identificar dimensiones determinantes en estos mercados y construimos un índice del mercado inmobiliario ponderado. Utilizamos un sistema de ecuaciones en tres etapas para estimar las relaciones entre los mercados. Los resultados indican que el crecimiento del turismo en Bogotá ha incrementado la demanda de plataformas como Airbnb. Aunque hay ofertas en gran parte de la ciudad, la mayoría se concentra en ciertos barrios. Concluimos que un aumento del 100% en los ingresos anuales de Airbnb se asocia con un incremento del 6% en los precios de venta y arrendamiento. En barrios con muchas ofertas, el arrendamiento turístico puede duplicar el valor del arrendamiento residencial, elevando los precios en un 26%. Esto resalta la necesidad de establecer regulaciones diferenciadas para el uso de estas plataformas.

Palabras clave: Airbnb; rentas cortas; financiarización de la vivienda; precios de la vivienda; crisis de vivienda; mercado de arrendamiento

Abstract. *Effects of tourist rental platforms on the residential real estate market in Bogota*

The world faces an acute housing crisis, with rental and sale prices outpacing wage growth, especially in large cities. A key factor in this phenomenon is the increased use of tourism platforms like Airbnb. To understand their impact on the real estate market in Bogota, we analyzed real estate rental and sales offers and Airbnb data for 2019 and 2023. We conduct a factor analysis to identify determinant dimensions in these markets and construct a weighted real estate market index. We use a three-stage system of equations to estimate the relationships between the markets. The results indicate that tourism growth in Bogota has increased the demand for platforms like Airbnb. Although there are offers in much of the city, most are concentrated in specific neighborhoods. We conclude that a 100% increase in annual Airbnb revenue is associated with a 6% increase in sale and rental prices. In neighborhoods with many listings, tourist rentals can double the value of residential rentals, raising prices by 26%. These findings highlight the need for differentiated regulations to use these platforms.

Keywords: Airbnb; short rentals; financialization of housing; housing prices; housing crisis; rental market

Sumario

1. Introducción
2. Financiarización de la vivienda, mercado inmobiliario y arrendamiento turístico
3. Aspectos metodológicos
4. Resultados
5. Discusión
6. Conclusiones
Referencias bibliográficas
Anexo A. Descripción de las variables utilizadas
Anexo B. Índice normalizado

1. Introducción

Desde hace varios años, especialmente en la última década, se ha evidenciado una crisis global de la vivienda. Esta se caracteriza por un aumento del gasto que supera el incremento salarial, así como por el rápido ascenso de los precios de alquiler y venta de viviendas, tanto nuevas como usadas (Madden y Marcuse, 2016; Potts, 2020; Wetzstein, 2017). Más de 1.800 millones de personas en todo el mundo se ven afectadas por ello, especialmente en grandes ciudades y zonas rurales, tanto en el norte como en el sur global (ONU-Habitat, 2020; Coupe, 2021; Florida y Schneider, 2018).

La mercantilización y la financiarización de la vivienda son factores clave en esta crisis, ya que el acceso, la circulación y la producción de aquella están mediados por las expectativas de inversión inmobiliaria, en lugar de basarse en las necesidades de los hogares (Rolnik, 2018). El proceso de financiarización de la vivienda tiene una diversidad de frentes. Desde la inversión de pequeños excedentes de capital de los hogares en finca raíz para la obtención de rentas, hasta el diseño de sofisticados portafolios o vehículos de inversión, por ejemplo, mediante fondos

de inversión inmobiliaria (Jaramillo, 2021). El incremento del arrendamiento de inmuebles para uso turístico, facilitado por plataformas tecnológicas como Airbnb, parece ser un nuevo frente de la financiarización de la vivienda, que ha motivado la inversión de pequeños capitales excedentes de los hogares, así como la producción inmobiliaria exclusiva para este segmento de mercado, al tiempo que ha permitido movilizar inmuebles desocupados o aprovechar financieramente procesos de renovación urbana en zonas centrales (Rolnik, 2018; Rolnik et al., 2021).

Estudios sobre los efectos de estas plataformas en los mercados inmobiliarios de las grandes poblaciones del mundo y más turísticas, como Barcelona, Lisboa, Madrid, Nueva York y Londres, entre otras ciudades de Europa y Estados Unidos (Li et al., 2022; Liang et al., 2022; Barron et al., 2021; Gonçalves y Pereira, 2022), concluyen la existencia de aumentos en el precio de los alquileres y de las viviendas nuevas a causa del incremento de ofertas de viviendas de renta corta[1]. No obstante, se conoce menos sobre los efectos de este fenómeno en las grandes ciudades del sur global. En particular en América Latina, se han estudiado poco las consecuencias de las plataformas digitales de arrendamiento temporal sobre las condiciones de acceso a la vivienda y en la configuración del mercado inmobiliario (Arriaga et al., 2021; Lerena, 2022; Lerena y Rodríguez, 2024). Si bien estudios en Buenos Aires, Guadalajara, Ciudad de México y Valparaíso identifican aumentos en los precios de los alquileres, son menos concluyentes en cuanto a la existencia de brechas de renta entre los dos mercados (Arriaga et al., 2021; Lerena, 2022; López-Gay, 2019; González Loyde, 2023). En Colombia, así como en otras ciudades de América Latina, los estudios sobre estas plataformas han privilegiado el análisis de los impactos en el sector de la hospitalidad (Alvarado, 2018; Moreno y Pineda, 2021; Lerena y Rodríguez, 2024).

Con el fin de aportar datos para conocer mejor los efectos del alquiler de renta corta en el mercado inmobiliario en ciudades de América Latina, esta investigación se centra en Bogotá, en particular analizamos el efecto que esta plataforma ejerce en el precio de los alquileres y de las compraventas de viviendas en los años 2019 y 2023. En la primera sección se revisa la literatura sobre los impactos urbanos del arrendamiento turístico y se introducen algunos aspectos conceptuales sobre la financiarización de la vivienda, la gentrificación turística y la teoría de la renta urbana. Posteriormente se presentan los aspectos metodológicos y los resultados de la investigación, concluyendo con una discusión sobre los hallazgos.

2. Financiarización de la vivienda, mercado inmobiliario y arrendamiento turístico

2.1. El arrendamiento turístico como frente de financiarización de la vivienda

La financiarización de la economía alude a un gran aumento de la importancia del capital financiero y su funcionamiento (Medialdea García y Sanabria

1. En el contexto español se conoce como «alquiler de temporada».

Martín, 2013), asociado a una enorme expansión de la actividad financiera y, por lo tanto, a una creciente influencia de los mercados, los instrumentos, las instituciones y las élites financieras sobre la economía (Villavicencio y Meireles, 2019), de modo que todos los agentes, las empresas, las familias y los gobiernos actúan en función de la lógica financiera, lo que cambia la dinámica económica en su conjunto (Medialdea García y Sanabria Martín, 2013). Se considera como una etapa del desarrollo del capitalismo en la que se consolida un régimen de acumulación dominado por la finanzas, de modo que la obtención de beneficios se genera principalmente por canales financieros y cada vez menos por la producción (De Mattos, 2016; Krippner, 2005). Aunque los efectos sociales de este fenómeno han sido importantes, como el estancamiento de los salarios al tiempo que un mayor endeudamiento de los hogares y, en general, un empeoramiento de las condiciones de distribución de los ingresos, también se producen unos efectos urbanos importantes (Villavicencio y Meireles, 2019). Las ciudades, los procesos de urbanización y los bienes raíces se han consolidado como destinos atractivos de inversión y han empezado a absorber cada vez más los excedentes de capital, generando grandes transformaciones urbanas dominadas por la mercantilización de los espacios poblacionales, donde los intereses de los inversionistas están por encima de los de los residentes locales (De Mattos, 2016).

En este contexto, la vivienda se ha convertido en un sector económico fundamental para el capital financiero, de modo que las lógicas de producción y acceso habitacional, e inclusive el enfoque mismo de las políticas públicas, responden fundamentalmente a las expectativas de inversión puestas sobre el capital inmobiliario y no a las necesidades de los hogares ni de las personas. La vivienda deja de ser concebida como una necesidad humana para convertirse en un activo financiero (Delgadillo, 2021; Fernandez y Aalbers, 2016; Sassen, 2015; Rolnik, 2018).

Así pues, los alquileres mediante plataformas como Airbnb y Homeaway se presentan como rentables inversiones inmobiliarias en las ciudades con mayor potencial turístico, y cada vez se articulan más con los circuitos de financiarización internacional. La intensificación del alquiler turístico, bien sea presionando la producción de nuevos edificios de microapartamentos o transvasándose desde el alquiler residencial, genera efectos en el comportamiento del mercado inmobiliario, en las posibilidades de acceso a la vivienda y en la configuración socioespacial de las ciudades (Rolnik et al., 2021; Delgadillo, 2021).

2.2. Plataformas de arrendamiento turístico, gentrificación y mercado inmobiliario

A continuación se presenta una síntesis de los estudios que han abordado los efectos de la intensificación del uso de estas plataformas en términos de los precios de la vivienda, así como los impactos socioespaciales, más específicamente en los procesos de gentrificación.

2.2.1. Aumentos en los precios de las viviendas y brechas de renta

Sobre el aumento de precios, hay evidencia en distintos contextos globales. En Estados Unidos, Barron et al. (2021) revelan que un aumento del 1% en los anuncios de Airbnb se traduce en un incremento del 0,018% en los alquileres y del 0,026% en los precios de las viviendas en las ciudades con registros de ofertas de Airbnb, lo que comporta consecuencias significativas para los inquilinos y los compradores. Resultados similares se encuentran en otras ciudades específicas como Los Angeles, Boston y Nueva York (Li et al., 2022; Horn y Merante, 2017; Sheppard y Udell, 2016). Estudios en ciudades europeas como Londres, Madrid, París y Barcelona demuestran un impacto similar en los precios de alquiler y venta, destacando la competencia entre el arrendamiento turístico y residencial (Benitez y Tussyadiah; 2020; Todd et al., 2022; Ayouba et al., 2020; Liang et al., 2022). El trabajo de Segú (2018) acerca de la ciudad de Barcelona encuentra que Airbnb genera un aumento del 4% en los precios de alquiler de la ciudad. Estudios en Lisboa y Oporto, en Portugal, han encontrado un gran aumento de los precios de la vivienda por metro cuadrado asociado al incremento de propiedades listadas en estas plataformas. Se han identificado subidas en los precios de las viviendas del 3,2%, y en las zonas con mayor turismo, de entre el 24,3% y el 32,3% (Pereira dos Santos, 2021; Gonçalves y Pereira, 2022).

En América Latina se observan resultados en el mismo sentido. En Guadalajara, México, la presencia de anuncios de Airbnb se vincula con un aumento del 7% en los precios de alquiler, mientras que en Cartagena, Colombia, duplicar la oferta de Airbnb en un radio de 600 metros incrementa los precios de venta en un 6% (Arriaga et al., 2021; Grajales, 2019). En Bogotá, un estudio realizado por el Instituto Distrital de Turismo (2022) revela una asociación positiva entre el aumento de arriendos y la cantidad de propiedades listadas en Airbnb.

Algunos estudios han analizado la causa de estas subidas. Según Barron et al. (2021), se relaciona con la reasignación de inmuebles desde el mercado residencial hasta el turístico, a causa de la existencia de brechas de renta entre los dos tipos de alquileres (Barron et al., 2021; Li et al., 2022). Estas brechas de renta se han estudiado principalmente en varias ciudades españolas. En Palma, por ejemplo, hay grandes brechas de renta debido a un proceso intenso de turistificación de la ciudad (Yrigoy, 2019). En ciudades como Valencia y Madrid estas brechas de renta son diferenciales y dependen de la intensidad de la presencia de Airbnb y de las características socioeconómicas de la zona (Gil, 2021; Martínez et al., 2020). En contraste, en Buenos Aires, Lerena (2022) encuentra que la rentabilidad del uso turístico es incluso menor que la del uso residencial, lo cual se atribuye a una tasa de ocupación baja de Airbnb. El trabajo de González Loyde (2023) para Ciudad de México encuentra que la oferta de apartamentos y casas para arrendar por Airbnb ha mostrado un aumento importante entre 2019 y 2022 y se ha concentrado en zonas con accesibilidad, recursos y atractividad turística, lo que ha intensificado problemáticas preexistentes de acceso a la vivienda.

1.1.2. Procesos de gentrificación y renta urbana

La gentrificación se puede entender como un mecanismo de transformación de las ciudades detonado por procesos de acumulación de capital, que terminan por reconfigurar barrios tradicionalmente ocupados por población de bajos ingresos para satisfacer los intereses de la clase media y alta (Cocola-Gant, 2018). Se asocia a desplazamientos directos o indirectos de los residentes originales y al reemplazo por población de mayor ingreso. En el capitalismo tardío este fenómeno se ha visto intensificado debido a la expansión del turismo y a la financiarización de la vivienda (Cocola-Gant, 2018). El concepto de gentrificación turística se introduce cuando este proceso es potenciado por la presencia de alquileres de corto plazo, dado que reduce el acceso a los residentes locales a la vivienda, muchas veces de la mano de la entrada de inversores corporativos y gestores inmobiliarios especializados (Cocola-Gant et al., 2021). De este modo, se reconoce el turismo como uno de los principales detonantes de procesos de gentrificación en los últimos años (Cocola-Gant, 2018; Gravari-Barbas y Guinand, 2017; Gotham, 2005; Hiernaux y González, 2014; Kesar et al., 2015; Liang y Bao, 2015; López, 2021). Si bien el concepto tiene un origen anglosajón, algunos han analizado las particularidades de este fenómeno en el caso de América Latina, en donde se articula con trayectorias históricas de desigualdad, informalidad urbana y fragmentación territorial (Hiernaux y González, 2014; Inzulza-Contardo, 2012; Janoschka et al., 2014; López-Morales et al., 2016).

Las plataformas de arrendamiento turístico intensifican los proceso de gentrificación, al facilitar la inversión inmobiliaria en áreas con alta actividad turística (Yrigoy, 2019). Investigaciones como la de Yrigoy, realizada en Menorca (2017), indican que la presencia dominante de Airbnb, superando incluso la oferta hotelera de la isla, ha contribuido a aumentar su gentrificación en un corto plazo de tiempo. En Barcelona, la transición de viviendas del mercado residencial al turístico está presionando el desplazamiento de inquilinos y subrayando el papel de las plataformas de arrendamiento turístico como aceleradores de dinámicas gentrificadoras preexistentes (Cocola-Gant, 2016). En cuanto a América Latina, estudios realizados en San Pablo y México revelan patrones de localización específicos de la oferta de Airbnb, concentrándose en áreas cercanas a sectores empresariales y financieros, más que en zonas turísticas, lo que refuerza patrones preexistentes de gentrificación en esas ciudades (López-Gay, 2019; Olmedo Neri, 2020). Un estudio en Valparaíso (Chile) encuentra que Airbnb está reforzando procesos de despoblamiento en algunas zonas de la ciudad que estaban en fase de gentrificación, y alerta sobre posibles efectos en el acceso a la vivienda (Cáceres-Seguel, 2023). Hallazgos similares se encuentran en Puerto Vallarta (López et al., 2020), en Cuenca (Ecuador) y en Buenos Aires, donde los alojamientos de Airbnb están operando como vectores de gentrificación turística (Espinoza-Figueroa y Freire-Chaglla, 2017) y están remodelando el uso residencial tradicional (Lerena y Rodríguez, 2024).

Finalmente, para explicar los aumentos en los precios del suelo, recurrimos a los postulados teóricos de la nueva geografía económica, la cual, en su formulación más amplia, ofrece un marco analítico robusto para comprender la

localización de las ofertas urbanas de Airbnb, integrando esta dinámica dentro de los patrones de distribución espacial propios de una metrópolis, en línea con los planteamientos clásicos de Von Thünen (Fujita, 2012). Bajo esta perspectiva, la teoría de la renta ofertada por el suelo, conocida como Bid Rent, sostiene que la localización de los agentes urbanos —sean residentes, comercios o actividades como Airbnb— responde a la capacidad de pago por la renta del suelo, en función de los beneficios esperados de estar situado en determinada localización (Fujita, 2012). En este contexto, el beneficio que un productor o agente urbano puede obtener en una ubicación específica depende de la diferencia entre los ingresos derivados de su actividad, los costos de transporte asociados a esa localización y la renta del suelo que debe pagar (Fujita y Thisse, 2002). Así, las ofertas de alojamiento temporal, como Airbnb, no se distribuyen de forma aleatoria, sino que se insertan en una lógica de maximización de beneficios condicionada por la estructura espacial de la ciudad.

3. Aspectos metodológicos

3.1. Fuentes y organización de datos

El análisis se fundamenta en las bases de datos de las ofertas de arriendo y venta de vivienda, proporcionadas por el Observatorio Inmobiliario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), con 46.417 registros en 2019 y 71.076 en 2023. Tras una depuración por registros duplicados y valores nulos, se conservaron datos de apartamentos con 13.408 ofertas de venta y 5.886 de arriendo (2019), además de 24.977 de venta y 13.434 de arriendo (2023).

La segunda base corresponde a las ofertas de Airbnb, obtenidas del Instituto Distrital de Turismo de Bogotá (2023) y de AirDNA (2023), considerando exclusivamente apartamentos completos. En 2019 se registraron 18.972 unidades y 4.796 ofertas, y en 2023, 22.302 unidades y 9.105 ofertas. La unidad de análisis es el barrio. De los 1.922 barrios de Bogotá, se consideraron 439 con información en 2019 y 506 en 2023. El análisis se restringe a los barrios que presentaban simultáneamente ofertas de los tres tipos: arriendo tradicional, venta de vivienda y arriendos de corta duración (Airbnb). Todas las variables utilizadas se detallan en el anexo A.

3.2. Técnica de análisis: Análisis factorial y sistema de ecuaciones

3.2.1. Análisis factorial

El análisis factorial mediante componentes principales permitió identificar dimensiones latentes que estructuraban el comportamiento del mercado inmobiliario en Bogotá. A partir de 17 variables (ver anexo A), se extrajeron cinco factores que explican el 77,5% de la varianza (2023), los dos primeros de los cuales concentran el 50% del total. Estas dimensiones agrupan, respectivamente, el mercado tradicional de venta, el de arriendos tradicionales y el mercado emergente de arrendamiento de corta duración de Airbnb.

Las puntuaciones factoriales se estandarizaron para construir un índice compuesto de configuración inmobiliaria (IMIB), ponderado por el peso de cada factor en la varianza explicada de los factores relevantes, aquellos con raíces características superiores a 1. Este índice permite comparar barrios según su posición relativa dentro de ambos mercados.

3.2.2. Sistema de ecuaciones

Se diseñó un sistema de ecuaciones estructurales en tres etapas que modela simultáneamente los precios de venta, los precios de arriendo y la tasa diaria de Airbnb, asumiendo endogeneidad entre variables. Las variables explicativas incluyen atributos físicos de los inmuebles, características de oferta y nivel de ingresos por parte de Airbnb, de acuerdo con la literatura especializada (Hsiao, 2014; Wooldridge, 2010).

La estimación del efecto de los arriendos de corta duración de Airbnb y los mercados de ventas de viviendas y arriendos de larga duración se configuran a partir de las dimensiones encontradas en el análisis de factor. Se asume, en una primera instancia, que las ofertas de viviendas en arriendo tradicional, las ventas y el arriendo de Airbnb están asociadas. Es decir, los precios de venta, los arriendos tradicionales y el arriendo diario de Airbnb están asociados; son variables endógenas. La endogeneidad de precios de venta y los arrendamientos de las viviendas tradicionales es conocida. La variable de la tasa de arrendamiento de Airbnb se asume endógena y asociada al mercado anterior. En las siguientes tres ecuaciones, a estimar como ecuaciones simultáneas en tres etapas, se describen las variables independientes y las endógenas.

$$Pv_{it} = a_0 + a_1 Ac_{it} + a_2 At_{it} + a_3 Ab_{it} + a_4 Bn_{it} + a_5 Gj_{it} + a_6 Pa_{it} + a_7 Ya_{it} + a_8 Rv_{it} + u_{it1} \quad (1)$$

En primer lugar, los precios promedio de venta de las viviendas en un barrio, Pv_{it}, son función del área de construcción, Ac_{it}, del área de terreno, At_{it}, del número de alcobas, Ab_{it}, del número de baños, , del número de garajes, Gj_{it}, del valor del arrendamiento de vivienda en el barrio, Pa_{it}, de los ingresos anuales de arrendamiento de Airbnb, Ya_{it}, de las ofertas de inmuebles en venta en el barrio, Rv_{it}, y de un término de perturbación estocástico, u_{it1}. Por su parte, en segundo lugar, los precios de los arriendos se expresan en la ecuación 2.

$$Pa_{it} = b_0 + b_1 Pv_{it} + b_2 Ta_{it} + b_3 Ac_{it} + b_4 At_{it} + b_5 Ab_{it} + b_6 Bn_{it} + b_7 Gj_{it} + b_8 Ra_{it} + u_{it2} \quad (2)$$

En donde los precios promedio de arriendos de las viviendas en un barrio, Pa_{it}, son función de los precios promedio de venta de las viviendas en un barrio, Pv_{it}, de la tasa diaria de arrendamiento de Airbnb, Ta_{it}, del área de construcción, Ac_{it}, del área de terreno, At_{it} del número de alcobas, Ab_{it}, del número de baños, Bn_{it}, del número de garajes, Gj_{it}, de las ofertas de inmuebles en arriendo en el barrio, Ra_{it}, y de un término de perturbación estocástico, u_{it2}. En tercer lugar, la ecuación de la tasa diaria de arrendamiento de Airbnb se define como:

$$Ta_{it} = c_0 + c_1\, Ya_{it} + c_2 Pa_{it} + c_3 Aba_{it} + c_4 Bna_{it} + c_5 Dd_{it} + c_6 Rn_{it} + c_7 Ofa_{it} + c_8 Ra_{it} + c_9 Vt_{it} + c_{10} Rv_{it} + u_{it3} \quad (2)$$

En la ecuación, la tasa diaria de arrendamiento de Airbnb, Ta_{it}, depende de los ingresos anuales de arrendamiento de Airbnb, Ya_{it}, de los precios promedio de arriendos de las viviendas en un barrio, Pa_{it}, del número de habitaciones de estos inmuebles, Aba_{it}, del número de baños, Bna_{it}, de los días disponibles del inmueble, Dd_{it}, de las ofertas de inmuebles en arriendo en el barrio, Ofa_{it}, de las ofertas de inmuebles en arriendo en el barrio, Ra_{it}, de la vetustez del inmueble, Vt_{it}, de las ofertas de inmuebles en venta en el barrio, Rv_{it}, y de un término de perturbación estocástico, u_{it3}.

Existen técnicas ampliamente aceptadas para abordar datos de panel no consecutivos, entre las que se incluyen métodos de interpolación, extrapolación e imputación de datos faltantes. La literatura especializada ofrece pautas metodológicas rigurosas y evidencia empírica sobre estos procedimientos. En particular, Hsiao (2014) proporciona un marco integral para realizar el análisis de datos de panel, incluyendo paneles desbalanceados y el manejo de datos incompletos. Por su parte, Wooldridge (2010) desarrolla consideraciones econométricas detalladas sobre especificaciones de panel, haciendo énfasis en los efectos de los datos faltantes y las estrategias de imputación. Complementariamente, Baltagi (2013) sintetiza los principales enfoques para el tratamiento de paneles no balanceados, ofreciendo una perspectiva aplicada sobre las implicaciones que conlleva la falta de datos en estudios longitudinales.

3.3. Limitaciones metodológicas

El análisis factorial, si bien resulta útil para reducir la dimensionalidad, está sujeto a varias limitaciones:

1. Si bien en este caso se aprecia una clara relación de precios de venta y de precios de arrendamientos, la interpretación de factores es subjetiva.
2. Se asume linealidad y homogeneidad en las relaciones.
3. De igual manera, a pesar de que la rotación Varimax usada simplifica la interpretación de los factores, los resultados pueden cambiar según la rotación aplicada y las variables incluidas.

El modelo no incorpora directamente la regulación urbana sobre usos del suelo, debido a que el último Plan de Ordenamiento Territorial fue promulgado en diciembre de 2023, luego de un proceso de discusión de varios años. Para el momento del análisis consideramos que había un contexto de incertidumbre normativa y baja disponibilidad de información georreferenciada. Adicionalmente, la reglamentación anterior no especificaba con claridad las restricciones de localización para la vivienda turística, por lo que no se consideró una incidencia importante en la interacción de los precios de los tres

mercados. Futuras extensiones deberían considerar normativas de localización de usos mixtos y las eventuales restricciones.

Finalmente, el enfoque metodológico permite evaluar la estructura espacial del mercado inmobiliario, pero no captura del todo la dinámica especulativa, las expectativas de valorización ni las formas de ocupación informal.

4. Resultados

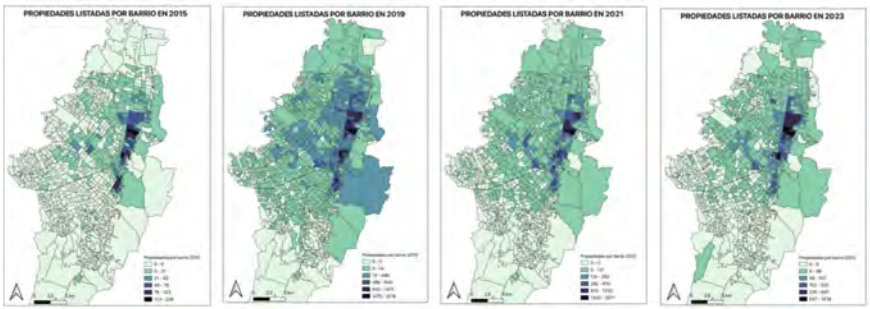
4.1. Evolución de la oferta de Airbnb en Bogotá

Bogotá se ha establecido como uno de los principales destinos turísticos en Colombia. Según la Encuesta de Viajeros de Bogotá, en 2019, la ciudad recibió 12.462.731 turistas, de los cuales 10.558.274 eran nacionales y 1.904.457, internacionales (IDT, 2020). En 2023, se registraron 12.347.876 visitantes, acercándose a los niveles prepandemia, con 10.961.897 nacionales y 1.385.979 internacionales. Los motivos de viaje en 2023 indicaron que el 48% de los turistas internacionales visitó la ciudad por vacaciones; el 27%, para ver a familiares, y el 19%, por negocios. En cuanto a los turistas nacionales, el 38,7% viajó para visitar familiares; el 14,5%, por ocio, y el 20,1%, por motivos laborales (IDT, 2024).

Respecto a la modalidad de alojamiento, el 4% de los turistas internacionales opta por plataformas como Airbnb, frente al 48,6% que elige hoteles. Entre los turistas nacionales, solo el 2,4% utiliza estas plataformas, mientras que el 57,6% se hospeda en casas de amigos o familiares (IDT, 2024). Airbnb, por su parte, fundada en 2008, llegó a Colombia en 2013 y se consolidó allí a partir de 2015. En 2019 había 29.350 propiedades activas, pero, tras una caída en 2020, en mayo de 2023 se reportaron 14.593 propiedades, con un crecimiento del 8% respecto al año anterior (IDT, 2021). La mayoría de las propiedades (el 52%) son apartamentos completos y el 43% son habitaciones privadas.

La oferta de Airbnb se concentra en el centro y en la parte nororiental de la ciudad, mientras que en áreas periféricas como Bosa y Usme es escasa. Por

Mapa 1. Evolución de la oferta por barrio 2015-2023



Fuente: elaboración propia a partir de los datos IDT (2023) y AirDNA (2023).

Tabla 1. Barrios con ofertas de apartamentos turísticos superiores a la media de 2023

Barrio	Código	2019	2024	Crecimiento
Rincón del Chicó	8411	78	219	1,808
Chicó Norte III Sector	8315	172	444	1,581
Chapinero Occidental	7203	73	170	1,329
Santa Bibiana	8412	120	276	1,300
Sagrado Corazón	8101	16	53	2,313
Ciudad Jardín Norte	9108	15	87	4,800
Alcázares	7302	14	39	1,786
Concepción Norte	7304	12	31	1,583
El Encanto	5605	13	32	1,462
Los Ángeles	5623	8	43	4,375

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de IDT (2023) y AirDNA (2023).

el contrario, zonas como Usaquén y Chapinero presentan una alta densidad de propiedades y atractivos turísticos (IDT, 2021). Los mapas a continuación ilustran la evolución de la localización de las ofertas de 2015 a 2023.

Como puede verse en los mapas, en el año 2015 la oferta estaba concentrada en la zona central de la ciudad, y en el 2019 se había extendido por casi toda su extensión. Para el 2021, cuando apenas se empezaba a recuperar el mercado de la pandemia, se perdieron ofertas principalmente en la zona sur de la ciudad que no se recuperaron en el 2023, periodo en el que la oferta se concentró todavía más en la zona central y Chapinero.

En la tabla 1 se aprecian los barrios con ofertas de apartamentos turísticos superior a la media en 2023 en toda la ciudad. La mayoría de los barrios se localizan en la zona central, sin embargo los de mayor crecimiento están situados en las zona norte (Ciudad Jardín Norte) y occidente, muy cerca del aeropuerto El Dorado.

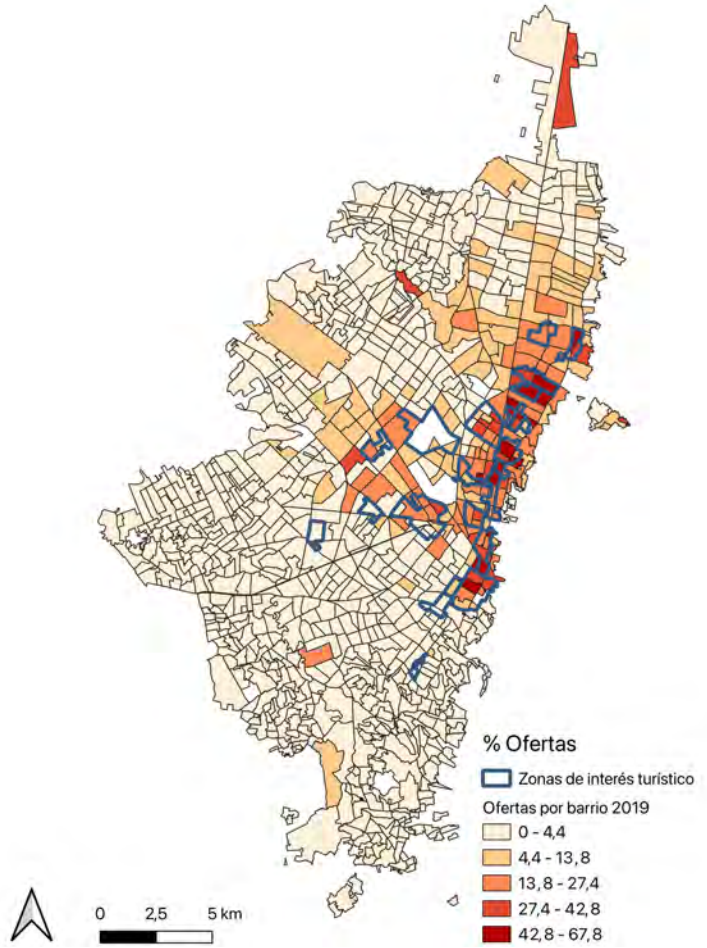
Como puede verse en el mapa 2, en los barrios localizados en el pericentro norte, como Chicó Norte, Quinta Camacho y Chapinero, la oferta de Airbnb corresponde a más del 50% de las existencias de viviendas.

La localización de las propiedades listadas no parece aleatoria, puesto que tiene explicación en las ofertas urbanas ya consolidadas para los turistas. En el mapa 2 se evidencia como las zonas de interés turístico de la ciudad tienen una relación estrecha con la concentración de las ofertas de Airbnb.

4.2. Comportamiento de las ofertas de los mercados inmobiliarios de renta, compraventa y arrendamiento turístico

Entre 2019 y 2023, las ofertas de Airbnb crecieron a una tasa anual del 2,1%, mientras que las de arriendo tradicional y compraventa alcanzaron tasas del 13,6% y el 16,7%, respectivamente. No obstante, la mediana de ofertas de Airbnb por barrio se mantuvo estable (3 ofertas), lo que indica una fuerte

Mapa 2. Porcentaje de ofertas de Airbnb sobre el total de viviendas por barrio en 2019 y zonas de interés turístico en Bogotá



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de IDT (2023), AirDNA (2023) y DANE (2018).

concentración territorial. En contraste, las ofertas tradicionales aumentaron significativamente en los percentiles superiores.

Por ejemplo, el percentil 95 de ofertas de arriendo pasó de 68 a 147, lo que representa un crecimiento del 116%, y en ventas pasó de 141 a 237, un aumento del 68%. Estas cifras muestran que el mercado de Airbnb sigue siendo más reducido y localizado que los mercados tradicionales. En términos relativos, solo el 25% de los barrios en 2023 tenía algún nivel de oferta de Airbnb, mientras que la cobertura de arriendo tradicional y ventas superaba el 60%. Las cifras solas muestran que la oferta de Airbnb crece, pero sigue concentrada

Tabla 2. Ofertas de Airbnb, ventas y arriendos residenciales en 2019 y en 2023 por barrio en la totalidad de barrios con ofertas de cualquiera de los tres mercados y en barrios con ofertas de Airbnb

	2019				2023			
Percentil	Ofertas de Airbnb por barrio*	Ofertas de Airbnb por barrio**	Ofertas de venta por barrio**	Ofertas de arriendo por barrio**	Ofertas de Airbnb por barrio*	Ofertas de Airbnb por barrio**	Ofertas de venta por barrio**	Ofertas de arriendo por barrio**
50%	3	6	16	5	3	6	25,5	13
Media	11	14,1	35	15,6	18	24,2	58,7	34
75%	11	16	40	18	13	22	68	38,5
90%	31	39	97	49	44	60	148	93
95%	49	61	141	68	87	109	237	147
99%	98	112	228	112	207	241	527	260
Número de barrios	439	339	339	339	506	376	376	376

* Tomando como base todos los barrios con datos de ofertas de cualquiera de los tres mercados, 439 en 2019 y 506 en 2023.

** Tomando como base únicamente los barrios con ofertas de Airbnb, 339 en 2019 y 376 en 2023.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de UAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

en zonas con alta demanda de vivienda tradicional. Los mercados tradicionales muestran mayor expansión territorial.

4.3. Ingresos y precios: Una mirada comparativa

De acuerdo con la tabla 3, los precios de venta y de arriendo cayeron en la mayoría de los percentiles, mientras que los ingresos por Airbnb mostraron comportamientos mixtos. El ingreso medio mensual de Airbnb aumentó en la mediana (un 46,2%) y en el percentil 75 (un 9,5%), pero disminuyó en los percentiles más altos (un –29,8% en el percentil 99).

Tabla 3. Precios de venta, arrendamientos e ingresos medios mensuales de Airbnb en 2019 y 2023. Dólares de 2023, promedio del año

	2019			2023		
Percentil	Precio promedio ventas	Precio promedio arriendos	Ingreso medio Airbnb	Precio promedio ventas	Precio promedio arriendos	Ingreso medio Airbnb
0,25	45.399	194	12	42.080	205	–
0,5	64.417	277	225	59.190	264	329
Promedio	88.343	332	373	77.687	313	289
0,75	103.067	425	524	90.404	365	574
0,9	153.681	584	1.004	128.322	480	889
0,95	205.214	791	1.793	187.281	680	1.223
0,99	432.515	1.329	4.385	346.817	1.341	3.078

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de UAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

En valores relativos, la razón entre el ingreso medio de Airbnb y el precio de venta fue de un 0,64% en 2019 y de un 0,63% en 2023. La rentabilidad bruta de los arriendos tradicionales, medida por la razón arriendo/venta, fue de un 0,39% en 2019 y de un 0,41% en 2023. Esto sugiere que Airbnb sigue siendo más rentable en barrios de rango medio, pero su ventaja relativa ha disminuido en los segmentos altos del mercado.

Las cifras de las tablas muestran una relativamente baja oferta de arrendamientos de corto plazo en Bogotá, la mayoría se concentran en el 25% del total de barrios en 2023 y en zonas con accesibilidad, ofertas urbanas y alto precio. Los hallazgos indican que la rentabilidad de Airbnb supera a la del arriendo tradicional en barrios de ingresos medios. En los barrios de ingresos altos pierde ventaja relativa por la caída de ingresos. Los cambios en las tres variables indican un mercado inmobiliario en crisis cuyos valores de arrendamientos solo alcanzan el 0,4% sobre el valor comercial de los inmuebles y una salida en el arrendamiento de corto plazo que alcanza el 0,6% del valor de venta.

4.4. Configuración espacial del mercado inmobiliario

En la tabla 4 se aprecian los 5 factores obtenidos del análisis de factor para el año 2023. Los factores 1 y 2 incluyen variables del mercado de arriendo y ventas de viviendas tradicionales, como áreas de terreno y de construcción, precios de arriendo y de venta, número de baños y garajes, así como la tasa

Tabla 4. Factores relevantes en 2023

Variable	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4	Factor 5
Área de terreno*	***0,7190***	–0,1125	0,1038	–0,4497	0,1570
Área de construcción*	***0,9497***	0,1200	0,0517	–0,0938	0,0591
Vetustez	–0,3834	0,2814	0,0786	0,0085	***–0,5193***
Precio de venta*	***0,8910***	0,2565	0,0263	0,1868	0,0059
Precio de arriendo*	***0,8853***	0,2979	0,0328	0,1431	–0,0413
Ofertas de ventas*	0,1217	***0,8984***	0,0999	0,0438	–0,0508
Ofertas de arriendos*	0,1337	***0,8961***	0,0634	0,2328	0,0282
Alcobas*	0,2151	0,0013	0,2299	***–0,8382***	0,0752
Baños*	***0,4980***	0,0357	–0,0584	–0,0195	–0,0006
Garajes*	0,5621	***0,6117***	0,0982	–0,1518	–0,1532
Ofertas apartamentos	0,3519	0,4388	–0,0371	***0,6479***	0,2153
Habitaciones ǂ	–0,1406	0,0800	***0,8732***	–0,2945	–0,0786
Baños ǂ	0,3531	0,2612	***0,7096***	–0,0051	–0,0215
Personas ǂ	–0,0796	–0,0607	***0,8757***	–0,0079	–0,1233
Tasa diaria ǂ	***0,6457***	0,1801	0,5127	0,3663	–0,0274
Días disponibles ǂ	–0,2217	0,0363	–0,2062	–0,0104	***0,8630***
Ingreso anual ǂ	0,4829	0,1929	0,2764	0,4856	***0,4910***

* Variables del Observatorio Inmobiliario. ǂ Variables de la base IDT-AirDNA.

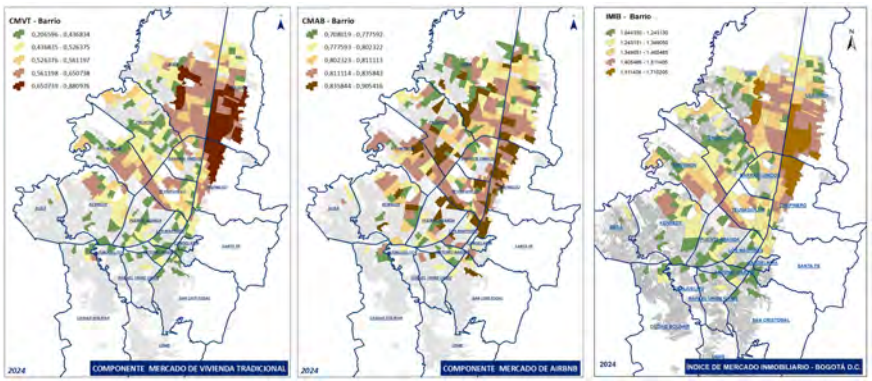
Fuente: elaboración propia a partir de los datos de UAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

diaria de Airbnb. Los factores 3, 4 y 5 contienen variables de Airbnb, como número de habitaciones, baños, personas, ofertas, vetustez (ambas con signo negativo), días disponibles e ingresos.

Los resultados del análisis factorial muestran que las primeras dos dimensiones explican el 50% de la varianza. La primera corresponde al mercado de vivienda tradicional (precios, áreas, garajes, arriendos), y la segunda, al mercado de Airbnb (ofertas, días disponibles, tasa diaria, ingresos). Esta segmentación sugiere que, para 2023, el mercado de arriendos de corta duración funciona como un subsistema semiindependiente. Los cuadrantes de las cargas factoriales y la puntuación de variables permiten identificar algunos barrios como Bosque de Pinos I, con hogares de alto ingreso y cuyos precios de venta promedio son cercanos a los 300.000 dólares. En 2023 tenía 33 viviendas en venta y 8 en arriendo, mientras que había 4 ofertas de Airbnb. Una situación similar se aprecia en los barrios Bellavista, Suba Cerros, Rosales, Ginebra y Vereda Suba Naranjos, en donde se localizan hogares de alto ingreso con precios superiores a los de Bosque de Pinos I, cuyas ofertas de Airbnb son bajas en número comparadas con las de venta o arriendo.

El índice normalizado, construido sobre los factores anteriores (ver el anexo B), expresa la situación espacial de los tres mercados, ventas, arriendos y Airbnb. Los resultados expresan bien la situación de los tres mercados para los barrios de Bogotá en 2023. El índice del mercado de vivienda de Bogotá (IMIB, ver el mapa 3) toma los dos mercados de vivienda, ventas y arriendos. Estas dos dimensiones, claramente diferenciadas, difieren de los resultados de 2019, en donde las variables, los precios de arrendamiento, de venta, las ofertas de Airbnb, la tasa diaria de Airbnb y los ingresos se encuentran todos en uno de los factores. Esto sugiere que, para el año 2019, no había dos mercados, de modo que Airbnb no se encontraba consolidado. Para 2023 Airbnb parece un mercado paralelo al mercado tradicional de vivienda, conectado por la tasa diaria de Airbnb.

Mapa 3. Mapas de localización de los mercados tradicionales de vivienda, CMVT (izquierda); de arrendamiento de Airbnb, CMAB (centro), e índice del Mercado Inmobiliario, IMIB (derecha)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de UAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

El mapa muestra la importancia del cono de alta renta de la ciudad y el centro expandido hacia el aeropuerto El Dorado en el occidente de la ciudad. El mercado de Airbnb sigue el patrón del primer componente, pero salpica a otros sectores de la ciudad en áreas cercanas al aeropuerto y a las zonas de Suba (al noroccidente), de precios de vivienda altos. Al incorporar ambas componentes, se resalta la importancia del mercado de vivienda tradicional, dado que el de Airbnb pierde relevancia. Los mapas de factores muestran que los barrios con mayor intensidad en el mercado tradicional se ubican en el centro expandido de Bogotá, mientras que el mercado de Airbnb se distribuye en zonas con servicios urbanos, accesibilidad y conectividad. Sin embargo, el índice IMIB, al ponderar ambos factores, está dominado por el mercado tradicional, lo cual refleja la mayor extensión y profundidad de este segmento. Dichos resultados indican que Airbnb opera como un subsistema del mercado de la vivienda, pero el mercado tradicional define la estructura espacial del mercado inmobiliario de la ciudad.

4.5. Modelación de relaciones entre mercados

Las estimaciones del sistema para 2019 (anexo B) indican que los precios de venta de las viviendas estaban determinados por los precios de los arriendos de este tipo de vivienda y de los garajes de forma negativa. En efecto, un incremento de un garaje reducía el precio de la vivienda en un 16,4% aproximadamente. El mercado para grandes predios era reducido. Si los arriendos se incrementaron en un 10%, los precios de venta lo hacían en un 13%. Las demás variables no resultaron estadísticamente significativas, en ellas constaban los ingresos anuales de Airbnb.

En la ecuación de arrendamientos tradicionales las viviendas costosas mostraban arrendamientos altos; un 10% de incremento en el precio de venta se traducía en un 7,6% de aumento en el arrendamiento. En la ecuación de arrendamientos de corto plazo, los ingresos anuales, el precio de arriendos, el número de habitaciones y los días disponibles son significativos. El coeficiente de los ingresos y el del valor final de venta resultan estadísticamente iguales (prueba de Wald). Una habitación adicional incrementa los ingresos en un 21,3%, y un 10% más de días disponibles aumenta los ingresos en un 2,9%. Esto sugiere que dicho mercado no estaba consolidado en 2019.

Los resultados de 2023 se detallan en las tablas 5, 6 y 7. Todas las ecuaciones tienen un R cuadrado superior al 80% y valores P con una significancia del 1%. En primer lugar, de los 506 barrios con información en este año, solo 334 mostraban datos útiles para todas las ecuaciones. El menor R cuadrado es el de la ecuación de arrendamientos de Airbnb, y las dos ecuaciones restantes muestran valores similares en este estadístico. La prueba de Hausman para los arriendos de largo plazo y los de Airbnb indican endogeneidad. La simultaneidad de precios de venta y arriendo es innegable, el ingreso de Airbnb afecta a los arriendos, pero no parece determinarse con las variables anteriores.

Tabla 5. Ecuación de precios de venta

Variable	Coeficientes
Área de terreno	–0,177***
Área de construcción	0,607***
Número de alcobas	–0,035
Número de baños	0,057*
Número de garajes	0,1760**
Precio del arriendo	0,6836***
Ingresos anuales de Airbnb	0,0685**
Registros de ofertas	–0,021*
Constante	6,832***

Nota: *** $p < 0.001$, ** $p < 0.01$, * $p < 0.05$. Los coeficientes sin asteriscos no son estadísticamente significativos al nivel del 5%.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de UAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

De acuerdo con los resultados (tabla 5), incrementar el área de terreno en un 10% reduce los precios de venta en un 1,77%, y el mismo incremento del área de construcción incrementa en cerca de 6,1% los precios de venta. El número de alcobas no es estadísticamente significativo, pero los baños y los garajes sí lo son. Un incremento unitario del número de baños y garajes, manteniendo todo lo demás constante, aumenta en un 5,7% y un 17,6% respectivamente los precios de las viviendas. El mayor incremento de los precios de las viviendas en venta lo determina el incremento del arrendamiento a largo plazo, un 6,8% ante un incremento del 10% de este último. Si se incrementan en un 100% los ingresos del año de los inmuebles ofrecidos por Airbnb, los precios de venta se incrementan en un 6,8%. El incremento de las ofertas de viviendas en venta en un 100% reducen los precios de venta en un 2,1%.

Las estimaciones de la ecuación sobre los precios de los arriendos residenciales (tabla 6) indican que la variable sobre el área de terreno es la única que

Tabla 6. Ecuación de precios de arriendos tradicionales

Variable	Coeficientes
Precios de venta	0,436***
Tasa diaria de Airbnb	0,063*
Área de terreno	0,0450
Área de construcción	0,383**
Número de alcobas	–0,092***
Número de garajes	–0,117**
Número de ofertas de arrendamiento	0,018**
Constante	3,186*

Nota: *** $p < 0.001$, ** $p < 0.01$, * $p < 0.05$. Los coeficientes sin asteriscos no son estadísticamente significativos al nivel del 5%.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de UAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

Tabla 7. Ecuación de precios de la tasa de arrendamiento de Airbnb

Variable	Coeficiente
Ingresos anuales de Airbnb	0,526***
Valor final de venta	0,273***
Número de habitaciones	0,0892**
Número de baños	0,173***
Días disponibles	–0,577***
Número de ofertas de Airbnb	0,024*
Ofertas de arriendo	–0,0268
Vetustez	–0,0006
Número de ofertas de venta	0,022
Constante	3,167

Nota: *** p < 0.001, ** p < 0.01, * p < 0.05. Los coeficientes sin asteriscos no son estadísticamente significativos al nivel del 5%.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de UAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

no resulta estadísticamente significativa, las restantes sí lo son. Las viviendas de precios altos tienen valores de arrendamientos altos. Un incremento del 10% del precio de la vivienda comporta un aumento del 4,36% en el precio del arrendamiento tradicional. El mismo incremento en la tasa de arrendamiento se refleja en un aumento del arriendo tradicional en 63 puntos básicos. El incremento de los arriendos es de 45 puntos básicos cuando se aumenta el área de terreno en un 10%. Incrementar el número de alcobas y garajes en una unidad reduce los precios de los arriendos en un 9,2% y un 11,7% respectivamente. El incremento del número de ofertas de arriendos del 10% aumenta los precios de los arrendamientos en 18 puntos básicos.

En cuanto a la estimación para la tasa de arrendamiento diario en Airbnb (tabla 7), las variables acerca de las ofertas de arrendamientos, las ventas de viviendas tradicionales y la vetustez no son estadísticamente significativas. Si los ingresos anuales de los arrendamientos de Airbnb se incrementan en un 10%, la tasa diaria de estas ofertas aumenta en un 5,26%. El mismo incremento en el valor final de venta se traduce en una subida de la tasa diaria de un 2,73% aproximadamente. Incrementar una habitación aumenta la tasa de arrendamiento en un 8,9%, mientras que un baño adicional en estas ofertas de Airbnb genera un incremento de la tasa un 17,2%. El incremento de los días disponibles de estas ofertas en un 10% reduce la tasa en un 5,77%. Si las ofertas de los inmuebles de Airbnb aumentan en un 10%, la tasa de arrendamiento sube en 24 puntos básicos. Las restantes variables no tienen significancia estadística.

Para evaluar los efectos de forma particular sobre los barrios con mayor oferta de arrendamientos de corto plazo, percentil 95, se estimó el mismo sistema de ecuaciones. Se tienen 32 barrios de los 334 en donde hay presencia de ofertas de Airbnb, el 9,5% de estos barrios y el 1,7% del total de barrios de la ciudad. Los niveles de ajuste de las ecuaciones subieron, pero en la ecuación de precios de venta se perdió la significancia estadística de todas las variables. En

la ecuación de arriendos, el incremento de la tasa diaria de arrendamiento de Airbnb del 10% implica un incremento del 2,6% en los precios de los arriendos. En la ecuación de la tasa de arrendamiento de Airbnb, aumentar los días disponibles en un 10% reduce este valor diario de arrendamiento en un 3,5%.

Los hallazgos de las estimaciones sugieren un proceso de consolidación del mercado de Airbnb en el periodo 2019-2023 y arrojan un efecto de aumento moderado de los precios del mercado inmobiliario residencial. De tal modo, un aumento del 100% en los ingresos anuales de Airbnb genera un incremento del 6% de los precios de venta de las viviendas en la ciudad, y el mismo aumento (un 100%) en la tasa diaria que se recibe mediante Airbnb genera el mismo incremento (un 6%) en el valor de los arriendos. Sin embargo, en las zonas que concentran la mayor cantidad de ofertas de Airbnb esta subida de los arriendos puede ser del 26%.

5. Discusión

Las ofertas de Airbnb en Bogotá se concentran en los barrios del centro norte, en el corazón financiero y económico de la ciudad. En algunos de ellos la cantidad de viviendas ofertadas en este mercado corresponden a más del 50% de las existencias habitacionales. Aunque este estudio no aborda en profundidad las lógicas de localización, los resultados y las cartografías elaboradas en la investigación sugieren una concentración de ofertas cerca de los principales atractivos turísticos, aunque con una tendencia al crecimiento de ofertas en las zonas norte y occidente de la ciudad.

En cuanto a la existencia de brechas de renta entre el mercado residencial y turístico, nuestros resultados son consistentes con otros estudios hechos en ciudades de América Latina (Lerena, 2022; González Loyde, 2023). En Bogotá, estas brechas son notoriamente diferenciales y se relacionan con la intensidad de la presencia de Airbnb en cada zona. En barrios con muchas ofertas, el arrendamiento turístico puede duplicar el valor del arrendamiento residencial.

Los hallazgos encontrados respecto a aumentos en los precios de arrendamiento y compraventa de viviendas también son consistentes con los estudios previos realizados tanto en ciudades de Europa y Estados Unidos como de América Latina (Barron et al., 2021; Li et al., 2022; Horn y Merantea, 2017; Sheppard y Udell, 2016; Arriaga et al., 2021; Grajales, 2019; Gonçalves y Pereira, 2022). Se evidenció un incremento moderado de los precios en el agregado de la ciudad en los dos mercados (un 6%), asociado al aumento de los ingresos anuales por Airbnb en el caso del mercado de compraventa y a la tasa diaria en el caso del mercado de arrendamiento. En los barrios con mayor concentración de ofertas el aumento en los precios de arrendamiento puede ser mucho más elevado (un 26%).

Por otra parte, el comportamiento de los precios de venta y arrendamiento reflejan un proceso de capitalización de la renta (Mihailova, 2022). En barrios con mayor cantidad de ofertas de Airbnb, los precios de venta están influenciados por los ingresos anuales generados por estas plataformas, que dependen de

la tasa diaria de arrendamiento y la tasa de ocupación. Este coeficiente permite evaluar las presiones de precios y su efecto en la habitabilidad. De este modo, el impacto de un baño adicional en el precio de venta es comparable al efecto de un aumento del 100% en las ofertas de Airbnb en la ciudad. Los precios de los arriendos tradicionales siguen una lógica similar a los de venta. En Bogotá, los arriendos corresponden, en promedio, al 0,5% del precio de venta. Si el precio de venta se duplica, el arriendo se incrementa en un 43,6%. Desde una perspectiva urbana, estos procesos pueden reinterpretarse a la luz de la teoría de Von Thünen (Fujita, 2012). Así como el uso más rentable tiende a ocupar las zonas más accesibles, la expansión del mercado de rentas turísticas podría presionar la estructura residencial de la ciudad elevando precios, lo que afectaría a la asequibilidad más allá de los barrios donde inicialmente se concentra.

Nuestros hallazgos indican que los apartamentos turísticos son en su mayoría pequeños, lo que podría estar relacionado con la creciente producción de microapartamentos en Bogotá (Moreno, 2021). Por su parte, las estimaciones sobre los precios de venta evidencian las condiciones actuales del mercado. La construcción se ha concentrado en áreas pequeñas, resultando en inmuebles con terrenos reducidos. Mientras tanto, las áreas promedio disminuyeron de 32 a 28 metros cuadrados entre 2019 y 2023, con un incremento en los precios de venta relacionado con esta reducción de espacio. Estos hallazgos, sumados a una creciente producción inmobiliaria de microapartamentos nuevos desarrollados exclusivamente para el mercado de arrendamiento turístico, nos permiten establecer vínculos con procesos de financiarización de la vivienda ya identificados en otros estudios en ciudades de América Latina (Rolnick et al., 2021; Vannuchi, 2020).

6. Conclusiones

Aunque la participación de Airbnb en el turismo de Bogotá aún es reducida —apenas el 4% de los turistas internacionales y el 2,4% de los nacionales lo utilizan—, su impacto potencial en el mercado inmobiliario merece atención. A pesar de que sus efectos actuales sobre precios de venta y arriendo son moderados, el repunte del turismo tras la pandemia sugiere que las rentas cortas podrían incidir en el largo plazo sobre la asequibilidad y acelerar procesos socioespaciales como la gentrificación. Este estudio analiza dichas dinámicas emergentes para anticipar sus implicaciones.

En 2023, a diferencia de 2019, Airbnb opera como un mercado inmobiliario diferenciado, influenciado por ingresos diarios y expectativas de rentabilidad. Aunque su impacto general es bajo, en barrios con alta concentración de ofertas sus efectos son significativos: un aumento del 100% en ingresos anuales por Airbnb se asocia con un alza del 26% del precio de los arriendos.

Estos hallazgos sugieren la necesidad de realizar regulaciones específicas para el arrendamiento turístico. A pesar de que el mercado de vivienda turística sigue débilmente encadenado, los patrones de localización de la oferta sugieren considerar regulaciones diferenciadas por zonas, impuestos prediales especiales

y recuperación de plusvalías para reducir precios y promover vivienda asequible (Koster et al., 2021; Lee, 2016). Aunque no se pueden concluir efectos socioespaciales definitivos, en los barrios en los que las ofertas superan el 50% de las existencias habitacionales se podría suponer la presencia de desplazamientos o reemplazo de residentes. No obstante, futuros estudios deben abordar la gentrificación y el desplazamiento poblacional debido al aumento de precios.

Este estudio también contribuye a promover el debate sobre la financiarización de la vivienda y sus efectos en la asequibilidad. A diferencia de ciudades de Estados Unidos y Europa, donde se observa una transferencia de inmuebles del mercado residencial al turístico que incrementa los precios de compraventa, en Bogotá se está generando, además, una nueva oferta de vivienda dirigida casi exclusivamente al mercado de arrendamiento turístico, sin pasar por el mercado residencial. Estas unidades, en su configuración y destino, no compiten directamente con la vivienda de uso permanente ni con los arriendos tradicionales en toda la ciudad, sino que responden a una lógica distinta, más próxima a la oferta turística que a la residencial. Esta particularidad resalta la relevancia de las nuevas dinámicas de renta en cuanto al servicio de procesos de financiarización de la vivienda en las ciudades de América Latina (Rolnik, 2018; Cocola-Gant et al., 2021).

A partir de los hallazgos de esta investigación, se concluye que los efectos de largo plazo del mercado de Airbnb podrían ser significativos. La creciente concentración de ofertas en barrios de alta accesibilidad y valorización anticipa tensiones en el uso del suelo, en la medida en que la rentabilidad de la vivienda turística empieza a desplazar la vivienda tradicional (en algunos de estos barrios las residencias ofertadas por Airbnb corresponden a más del 50% del total de las existentes). Esto puede profundizar aún más los patrones de segregación socioespacial, al perpetuar la exclusión de población de bajos ingresos de las zonas centrales. Además intensifica la crisis de acceso a la vivienda, dado que el incremento en los precios identificado en este estudio están ya afectando a la totalidad de la ciudad y causando mayores dificultades para acceder a la vivienda.

Agradecimientos

Agradecemos al Instituto Distrital de Turismo de Bogotá (IDT) que nos haya facilitado las bases de datos de información de Airbnb en el periodo de análisis.

Financiación

Proyecto financiado por la Universidad Externado de Colombia con el apoyo del Instituto Distrital del Turismo de Bogotá.

Referencias bibliográficas

AirDNA (diciembre de 2023). *Listado de ofertas para Bogotá*. Recuperado de <https://app.airdna.co/data/co/12?tab=active-str-listings>.

Alvarado, L. M. P. (2018). *Efectos de la Plataforma digital AIRBNB en la industria hotelera de la localidad de Chapinero*. <https://hdl.handle.net/20.500.12962/1733>

Arriaga, E.; Torres, A. y Padilla, A. (2021). «¿Contribuye Airbnb a elevar el costo de la vivienda en alquiler en Guadalajara?». *Deliberativa: Revista de Estudios Metropolitanos en Gobernanza*, 3, e210301. Recuperado de <https://archive.org/details/dreme-g-210301-arriaga-munguia-y-lepe-2021-contribuye-airbnb-a-elevar-el-costo-d/mode/2up>.

Ayouba, K.; Breuillé, M. L.; Grivault, C. y Le Gallo, J. (2020). «Does Airbnb disrupt the private rental market?: An empirical analysis for French cities». *International Regional Science Review*, 43(1-2), 76-104. <https://doi.org/10.1177/0160017618821428>

Benitez, B., y Tussyadiah, I. (2020). «What Airbnb does to the housing market». *Annals of Tourism Research,* 90. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.103108>

Baltagi, B. (2013). *Econometric Analysis of Panel Data* (5a ed.). Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, Inc. Recuperado de <https://www.springer.com/series/10099>.

Barron, K.; Kung, E. y Proserpio, D. (2018). «The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb». *EC*, 5. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3006832>

— (2021). «The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb». *Marketing Science*, 40(1), 23-47. <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>

Benitez-Aurioles, B. y Tussyadiah, I. (2020). «What Airbnb does to the housing market». *Annals of Tourism Research*, 90, 103108. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.103108>

Cáceres-Seguel, C. (2023). «Airbnb en Valparaíso: Dinámicas de localización y su relación con procesos de turistificación y despoblamiento». *Revista de Urbanismo*, 49, 178-191.

Carmona Rojas, M. Y. (2022). «Hacia la financiarización de la vivienda en Colombia: Un análisis a partir de las transformaciones normativas (1990-2021)». *Revista de Geografía Norte Grande*, 82, 45-70.

Cocola-Gant, A. (2016). «Holiday rentals: The new gentrification battlefront». *Sociological Research Online*, 21(3). <https://doi.org/10.5153/sro.4071>.

— (2018). «Tourism gentrification». En: Lees, L. y Philips, M. (eds.). *Handbook of gentrification studies*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 281-293.

Cocola-Gant, A.; Jover, J.; Carvalho, L. y Chamuca, P. (2021). «Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry». *Tourism Management Perspectives*, 40, 1-12. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879>

Coupe, T. (2021). «How global is the affordable housing crisis?». *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(3), 429-445. https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2020-0040

Delgadillo, V. (2021). «Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano». *Revista INVI*, 36(103), 1-18. <https://doi.org/10.4067/S0718- 83582021000300001>

Díaz, Luis y Morales, Mario (2012). *Análisis estadístico de datos multivariados*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Espinoza-Figueroa, F. E. y Freire-Chaglla, S. A. (2017). «Características y evolución de la oferta de alojamiento de Airbnb en una ciudad patrimonio cultural de la humanidad: Caso Cuenca (Ecuador)». *Tsafiqui: Revista Científica en Ciencias Sociales*, 8(9), 1-21. <https://doi.org/10.29019/tsafiqui.v0i9.347>

Fernandez, R. y Aalbers, M. B. (2016). «Financialization and housing: Between globalization and varieties of capitalism». *Competition & Change*, 20(2), 71-88. <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>

Florida, R. y Schneider, B. (2018). *The global housing crisis*. Recuperado de <https:www.citylab.com/equity/2018/04/the-global-housing-crisis/557639/>.

Fujita, M. (2012). «Thünen and the New Economic Geography». *Regional Science and Urban Economics*, 42(6), 907-912. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2011.12.002>

Fujita, M. y Thisse, J. F. (2002). *Economics of Agglomeration: Cities, Industrial Location and Regional Growth*. Cambridge: Cambridge University Press.

Gil, J. (2021). «Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb: El caso de Valencia». *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 95-117. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13916>

Gonçalves, E. y Pereira, A. (2022). «The short-term rental market and housing affordability: Evidence from Portugal». *Cities*, 129, 103800.

González Loyde, R. G. (2023). «Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México». *URBS: Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 13(1), 101-107. Recuperado de <https://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/1443>.

Gotham, K. F. (2005). «Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter)». *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>

Grajales, F. (2019). *Efectos de AirBnB en los Mercados Financieros y el Sector Inmobiliario* [Tesis de grado]. Bogotá: Universidad del Rosario. Recuperado de <https://repository.urosario.edu.co/items/c4ac7c35-7578-440b-bfff-97a4f6d5b5a3>.

Gravari-Barbas, M. y Guinand, S. (eds.) (2017). *Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives*. Milton Park: Taylor & Francis.

Hidalgo Dattwyler, R.; Vergara Constela, C. D.; Gutiérrez Aguilera, D.; Capetillo Constela, C. y Alvarado Peterson, V. (2022). «Su casa, su deuda: La política de vivienda chilena entre la financiarización, la subsidiariedad y la integración social». *Revista INVI*, 37(105), 1-44. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63809>

Hiernaux, D. y González, C. I. (2014). «Turismo y gentrificación: Pistas teóricas sobre una articulación». *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55-70. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>

Horn, Keren y Merante, Mark (2017). «Is home sharing driving up rents?: Evidence from Airbnb in Boston». *Journal of Housing Economics*, 38, 14-24. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>

Hsiao, C. (2014). *Analysis of Panel Data* (3a ed.). Cambridge: Cambridge University Press.

Instituto Distrital de Turismo (2021). *Caracterización Oferta Airbnb Bogotá 2019-2021*. Alcaldía Mayor de Bogotá. Recuperado de <https://www.idt.gov.co/sites/default/files/Caracterizacion-Oferta-Airbnb-Bogota-2019-2021-MOV1.pdf>.

— (2022). *Airbnb y la gentrificación en Bogotá 2015-2021*.

— (12 de diciembre de 2023). *Base de datos de ofertas de Airbnb para Bogotá en 2019*. [Entrega directa de la base de datos a los autores.]

Instituto Distrital de Turismo - Observatorio de Turismo (2020). *Viajeros 2020*. Recuperado de <https://www.idt.gov.co/sites/default/files/Investigaci%C3%B3n%20Viajeros%20en%20Bogot%C3%A1%202019%20DV%20V1.pdf>.

— (2024). *Viajeros en Bogotá 2023: Informe de resultados*. Recuperado de <https://www.idt.gov.co/sites/default/files/2024-05/Investigacion-Viajeros-3.pdf>.

Inzulza-Contardo, J. (2012). «'Latino gentrification'?: Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities». *Urban Studies*, 49(10), 2085-2107. <https://doi.org/10.1177/0042098011423425>

Janoschka, M.; Sequera, J. y Salinas, L. (2014). «Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico». *Revista de Geografía Norte Grande*, 58(58), 7-40. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>

Jaramillo, S. (2021). «Reorientación del gran capital hacia lo inmobiliario». *Punto Sur*, 4, 26-46. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10401>

Johnson, R. A. y Wichern, D. W. (2007). *Applied Multivariate Statistical Analysis*. Reino Unido: Pearson Prentice Hall.

Kaiser, H. F. y Rice, J. (1974). «Little Jiffy, Mark Iv». *Educational and Psychological Measurement*, 34(1), 111-117. <https://doi.org/10.1177/001316447403400115>

Kesar, O.; Dezeljin, R. y Bienenfeld, M. (2015). «Tourism gentrification in the city of Zagreb: Time for a debate». *Interdisciplinary Management Research*, 11, 657-668. Recuperado de <https://www.croris.hr/crosbi/publikacija/prilog-skup/647208>.

Koster, H. R.; Van Ommeren, J. y Volkhausen, N. (2021). «Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles». *Journal of Urban Economics*, 124, 103356. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>

Krippner, G. R. (2005). «The financialization of the American economy». *Socio-Economic Review*, 3(2), 173-208. <https://doi.org/10.1093/SER/mwi008>

Lee, D. (2016). «How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations». *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229. Recuperado de <https://journals.law.harvard.edu/lpr/wp-content/uploads/sites/89/2016/02/10.1_10_Lee.pdf>.

Lerena, N. (2022). «Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: El submercado de alquileres temporarios a través de plataformas digitales. Airbnb en Ciudad de Buenos Aires». *Geograficando*, 18(2). <https://doi.org/10.24215/2346898Xe115>

Lerena, N. y Rodríguez, L. (2024). «Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective». *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1146-1160. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552>

Li, H.; Kim, Y. y Srinivasan, K. (2022). «Market shifts in the sharing economy: The impact of Airbnb on housing rentals». *Management Science*, 68(11), 8015-8044. <https://doi.org/10.1287/mnsc.2021.4288>

Liang, C.; Yeung, M. C. H. y Au, A. K. M. (2022). «The impact of Airbnb on housing affordability: Evidence from Hong Kong». *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 49(3), 1048-1066. <https://doi.org/10.1177/23998083211043123>

Liang, Z. X. y Bao, J. G. (2015). «Tourism gentrification in Shenzhen, China: Causes and socio-spatial consequences». *Tourism Geographies*, 17(3), 461-481. <https://doi.org/10.1080/14616688.2014.1000954>

López, A. N. (2021). «Turismo y gentrificación: Metaanálisis en torno al problema». *Lurralde: Investigación y Espacio*, 44, 161-183.

López-Gay, A. (2019). «Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina: Los casos de Ciudad de México y São Paulo». *Revista Latinoamericana de Población*, 13(25), 5-35. <https://doi.org/10.31406/relap2019.v13.i2.n25.1>

López-Morales, E.; Shin, H. B. y Lees, L. (2016). «Latin American gentrifications». *Urban Geography*, 37(8), 1091-1108. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1200335>

López Ramos, L.; Huízar Sánchez, M. y Baños Francia, J. (2020). «El proceso de expansión de la franja turística sobre los espacios de residencia local: Un fenómeno turístico inmobiliario impulsado por Airbnb en Puerto Vallarta». *Topofilia: Revista de Arquitectura, Urbanismo y Territorios*, 13(20), 831-842. Recuperado de <https://topofilia.buap.mx/index.php/topofilia/article/view/88>.

Madden, D. y Marcuse, P. (2016). «In defense of housing». *The Politics of Crisis*. Londres / Nueva York: Verso.

Martínez-Caldentey, M. A.; Blázquez-Salom, M. y Murray, I. (2020). «Habitabilidad y Airbnb: El alquiler de la vivienda en el distrito centro de Madrid». *Cuadernos de Turismo*, 46, 367-393. <https://doi.org/10.6018/turismo.451881>

Mattos, C. de (2016). «Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana». *Sociologías*, 18(42), 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>

Medialdea García, B. y Sanabria Martín, A. (2013). «La financiarización de la economía mundial: Hacia una caracterización». *Revista de Economía Mundial*, 33, 195-227. <https://doi.org/10.33776/rem.v0i33.3977>

Mihailova, M. (2022). «Relationship between rent prices and agricultural land prices». *Bulgarian Journal of Agricultural Science*, 28(1). Recuperado de <https://www.agrojournal.org/28/01-04.pdf>.

Moreno, J. P. (2021). *Microapartamentos en Bogotá: Examinando las condiciones para su desarrollo y las relaciones entre precio, atributos físicos y características espaciales*. Bogotá: Universidad de los Andes. Recuperado de <https://repositorio.uniandes.edu.co/entities/publication/4b0586d1-0953-484c-a2e1-07e9b6147fe4>.

Moreno, G. y Pineda, W. (2021). *Modelos de regresión espacio temporales bayesianos aplicados al mercado de alojamiento Airbnb y HomeAway en Bogotá para el periodo 2015-2019.* Tesis de Maestría. <https://hdl.handle.net/11634/44134>

Olmedo Neri, R. (2020). «La gentrificación turística de Airbnb: Análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México». *Persona y Sociedad*, 34(1), 45-70. <https://doi.org/10.53689/pys.v34i1.305>

ONU-Habitat (2020). *Vivienda y COVID19*. Recuperado de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-y-covid19>.

Pereira dos Santos, J. (2021). *A Lisbon story: short-term rental platforms and the housing market. LSE Business Review* (05 May 2021). Blog Entry. Recuperado de <https://eprints.lse.ac.uk/111274/>

Potts, D. (2020). *Broken cities: Inside the global housing crisis*. Londres: Bloomsbury Publishing. <https://doi.org/10.1080/00664677.2021.1955503>

Rolnik, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.

Rolnik, R.; Guerreiro, I. D. A. y Marín-Toro, A. (2021). «El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina». *Revista INVI*, 36(103), 19-53. Recuperado de <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63623>.

Sassen, S. (2015). *Expulsiones: Brutalidad y complejidad en la economía global*. Buenos Aires: Katz Editores.

Segú, M. (2018). «Do short-term rent platforms affect rents?: Evidence from Airbnb in Barcelona». *MPRA Paper*, 84369. Recuperado de <https://ideas.repec.org/p/pra/mprapa/84369.html>.

Sheppard, S. y Udell, A. (2016). «Do Airbnb properties affect house prices». *Williams College Department of Economics Working Papers*, 3(1), 43. Recuperado de <https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>.

Tabachnick, B. G. y Fidell, L. S. (2007). *Using multivariate statistics* (5a ed.). Nueva York: Allyn & Bacon / Pearson Education.

Todd, J.; Musah, A. y Cheshire, J. (2022). «Assessing the impacts of Airbnb listings on London house prices». *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 49(1), 206-222. <https://doi.org/10.1177/23998083211001836>

Unidad Administrativa de Catastro Distrital (UAECD) (2019). *Base de datos de ofertas de venta y de arriendo 2019*. Bogotá: Observatorio Técnico Catastral.

— (2023). *Base de datos de ofertas de venta y de arriendo 2023*. Bogotá: Observatorio Técnico Catastral.

Vannuchi, L. (2020). *O centro & os centros produção e feituras da cidade em disputa*. Tesis de doctorado, Universidade de São Paulo. <https://doi.org/10.11606/T.16.2020.tde-30032021-203003>

Villavicencio, G. y Meireles, M. (2019). «Discusión teórica sobre la financiarización: Marxistas, poskeynesianos y en economías subdesarrolladas». *Ola Financiera*, 12(32), 61-112. <https://doi.org/10.22201/fe.18701442e.2019.32.69313>

Wetzstein, S. (2017). «The global urban housing affordability crisis». *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>

Wooldridge, J. M. (2010). *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data* (2a ed.). Cambridge, MA: MIT Press.

Yrigoy, I. (2017). «580. Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial». *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21, 560-580.
<https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>

— (2019). «Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain». *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726.
<https://doi.org/10.1177/0042098018803261>

Anexo A. Descripción de las variables utilizadas

Área de terreno (UAECD)	Extensión de superficie de suelo asociado a una edificación. Se mide en unidades de superficie tales como metros cuadrados.
Área de construcción (UAECD)	Suma de todos los metros cuadrados que están al interior de un inmueble. Se mide en unidades de superficie, típicamente en metros cuadrados.
Vetustez (UAECD)	Antigüedad de una edificación que se relaciona con el grado de deterioro debido al paso del tiempo y el uso continuado.
Precio de venta (UAECD)	Valor final, promedio, de la transacción de mercado de un inmueble.
Precio de arriendo (UAECD)	Canon final, promedio, pagado por el uso de un inmueble en un período de 12 meses.
Número de ofertas de ventas de apartamentos (UAECD)	Número de ofertas de apartamentos en venta en un barrio. Este último es la subdivisión geográfica dentro de una ciudad o de un municipio, caracterizada por una identidad comunitaria y social.
Número de ofertas de arriendos de apartamentos (UAECD)	Número de ofertas de apartamentos en arrendamiento tradicional en un barrio.
Número de alcobas (UAECD)	Número promedio de habitaciones de los apartamentos en venta o arrendamiento en un barrio.
Número de baños (UAECD)	Habitación dentro de una vivienda destinada al aseo personal. Generalmente incluye instalaciones sanitarias, como inodoro, lavabo y ducha o bañera.
Número de garajes (UAECD)	Espacios designados dentro de una propiedad destinados al estacionamiento de vehículos.
Número de ofertas de apartamentos listadas en Airbnb (Airbnb)	Número de ofertas de apartamentos listadas en la plataforma Airbnb.
Habitaciones (Airbnb)	Número de habitaciones en la propiedad listada.
Baños (Airbnb)	Número de baños disponibles en la propiedad listada.
Personas (Airbnb)	Número máximo de personas que se pueden alojar en la propiedad listada.
Tasa diaria (Airbnb)	Cobro promedio de alquiler diario en Airbnb en los últimos 12 meses.
Días disponibles (Airbnb)	Número de días en que la propiedad estuvo disponible para arrendamiento por Airbnb en los últimos 12 meses.
Ingresos anules (Airbnb)	Ingresos totales de la propiedad por Airbnb en los últimos 12 meses.

Anexo B.

Índice normalizado

Para su construcción, primero se normalizan los factores de forma que la observación de cada factor se encuentre entre 0 y 1. Para hacerlos comparables se toman como ponderadores. Con la matriz de valores propios se construyen los pesos como indica la ecuación 2.2. Las dimensiones pueden ser compuestas por varios factores, de forma que cada uno de ellos tiene un peso en la dimensión (ecuaciones 2.4 y 2.5). De igual manera, cada dimensión tiene un peso dentro del índice (ecuación 2.5), y el índice es, finalmente, la suma de las dimensiones ponderadas (ecuación 2.6).

$$Factor\ normalizado_1 = \frac{f_{1i} - f_{1Min}}{f_{1Max} - f_{1Min}} \quad (2.1)$$

$$wf_i = \frac{\lambda_i}{\sum_{i=1}^{nCP} \lambda_i} \quad (2.2)$$

$$iwF_i = \frac{nF_i}{nF_i + nF_j} = \frac{nF_i}{D_i} \quad (2.3)$$

$$wd_i = iwF_i + iwF_j \quad (2.4)$$

$$D_i = nF_i * iwF_i + nF_j * iwF_j \quad (2.5)$$

$$ImiB = \sum_{i=1}^{Dest} D_i wd_i \quad (2.6)$$

El índice agrupa estas variables en dos dimensiones: el mercado tradicional, con precios de venta y arriendos, y el mercado de Airbnb, con sus variables específicas.

Sistema de ecuaciones 2019

Tabla A1. Generalidades del sistema de ecuaciones

Ecuación	Observaciones	Parámetros	*R* cuadrado	Valor *P*
Precios de venta	270	8	0,79	0,0000
Precios de arriendo	270	7	0,83	0,0000
Ingreso Airbnb	270	9	0,62	0,0000

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de OAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

Tabla A2. Ecuación de precios de venta

Variable	Coeficientes
Área de terreno	–0,0174
Área de construcción*	0,032
Número de alcobas	0,054
Número de baños	–0,0007
Número de garajes	–0,163**
Precio del arriendo*	1,308*
Ingresos anuales de Airbnb*	0,0001
Registros de ofertas	0,000084
Constante	1,019

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de OAECD (2023), IDT (2023) y AirDNA (2023).

Tabla A3. Ecuación de precios de arriendos tradicionales

Variable	Coeficientes
Precios de venta	0,7643*
Tasa diaria de Airbnb	–0,00033
Área de terreno	0,0126
Área de construcción	–0,0246
Número de alcobas	–0,0418
Número de garajes	0,1266**
Número de ofertas de arrendamiento	–0,00023
Constante	–0,7749

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de OAECD, 2023; IDT, 2023 y AirDNA, 2023.

Tabla A4. Ecuación de precios de la tasa de arrendamiento de Airbnb

Variable	Coeficiente
Ingresos anuales de Airbnb	0,3668*
Valor final de venta	0,3588*
Número de habitaciones	0,2133*
Número de baños	0,07590
Días disponibles	0,2911*
Número de ofertas de Airbnb	—0,0197
Ofertas de arriendo	0,0545
Vetustez	0,0027
Número de ofertas de venta	–0,0416
Constante	–1,8986

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de OAECD, 2023; IDT, 2023 y AirDNA, 2023.

Universitat Autònoma de Barcelona
ISSN 2013-9004 (digital); ISSN 0210-2862 (paper)

Papers 2025, 110(4)
1-20

The architecture of rent: Hybrid property regimes in São Paulo's favelas

Kristine Stiphany
The University at Buffalo, State University of New York
0000-0002-5267-9647; stiphany@buffalo.edu

© the autor

Received: 18-02-2025
Accepted: 18-09-2025
Published: 31-10-2025

Recommended citation: Stiphany, Kristine (2025). "The architecture of rent: Hybrid property regimes in São Paulo's favelas". *Papers*, 110(4), e3430. https://doi.org/10.5565/rev/papers.3430

Abstract

This paper examines how rental markets have become a defining mode of incremental housing production in São Paulo's informal settlements, transforming self-built dwellings from vehicles of social inclusion into financial assets. Based on ethnographic research and architectural documentation of 236 properties in two large favelas, it develops a typology that links built form to ownership, finance, management and social relations. The analysis shows that the shift from use-oriented to exchange-oriented housing is not an abstract economic transition but one that materializes in vertical additions, property subdivision, and new forms of landlord–tenant cohabitation. Cycles of rental densification commodify land once designated for social use and heighten housing precarity, yet they also generate new livelihood opportunities, diverse housing forms, and collective investment arrangements that mediate the dominance of market logics. These hybrid property regimes challenge prevailing models of urban integration that link settlement consolidation with ownership.

Keywords: Built Environments; Informal urbanization; Incremental housing; Rental markets; Hybrid property regimes

Resumen. *La arquitectura del alquiler: regímenes inmobiliarios híbridos en las favelas de São Paulo*

Este artículo examina cómo los mercados de alquiler se han convertido en un modo determinante de producción incremental de viviendas en los asentamientos informales de São Paulo, transformando las viviendas autoconstruidas de vehículos de inclusión social en activos financieros. Sobre la base de una investigación etnográfica y de la documentación arquitectónica de 236 propiedades en dos grandes favelas, se desarrolla una tipología que vincula la forma construida con la propiedad, las finanzas, la gestión y las relaciones sociales. El análisis muestra que el paso de una vivienda orientada al uso a otra orientada al intercambio no constituye una transición económica abstracta, sino un proceso que se materializa en ampliaciones verticales, subdivisión de predios y nuevas formas de cohabitación entre arrendadores e inquilinos. Los ciclos de densificación del alquiler mercantilizan terrenos que antes estaban destinados a uso social y aumentan la precariedad de la vivienda, pero también generan nuevas oportunidades de sustento, diversas formas de vivienda y acuerdos de inversión colectiva que median el dominio de la lógica del mercado. Estos regímenes híbridos de propiedad desafían los modelos predominantes de integración urbana que vinculan la consolidación de los asentamientos con la propiedad.

Palabras clave: entornos construidos; urbanización informal; vivienda incremental; mercados de alquiler; regímenes híbridos de propiedad

Summary

1. Introduction
2. Background: Informal urbanization, upgrading and the rise of rental
3. Tracing rental markets through self-built environments
4. Contextualizing rental in informal settlements: Heliópolis and Jardim São Francisco favelas
5. Patterns of rental densification in Heliópolis and Jardim São Francisco
6. Situated perspectives of rental housing
7. Rental densification as a new pattern of settlement regularization
8. Conclusion
References

1. Introduction

Since the mid-20th century, working-class families across Latin America have built their own housing incrementally—step-by-step—reducing costs by forgoing formal land title, infrastructure, and regulation, and relying instead on their own labor and resources for construction over years and often decades (Maricato, 1982; Ward, 1982). These practices consolidated into extensive self-built settlements that now define a significant proportion of the urban fabric in the region's metropolitan peripheries (Ward, 2012). Few countries were as progressive as Brazil in responding to informal settlements called favelas, built via processes of *autoconstrução* to secure claims to land and citizenship (Holston, 1991). During the democratic transition that followed two decades of military rule, an urban reform movement advanced policies to regularize favelas and promote homeownership through land legalization, participatory planning, and the extension of urban services (Fernandes,

Figure 1. A typical *autoconstrução* site in Parada de Taipas, São Paulo.

Source: Kristine Stiphany. Data: National Science Foundation #1513395.

2007, 2010; Friendly, 2013). Yet the rise of renting in favelas—through diverse configurations within *autoconstrução* processes—has intensified property development, redefining both the social-use purpose of *autoconstrução* and the role of homeownership as a development tool.

The rental turn is unfolding unevenly across Brazilian favelas. On 12 April 2019, the collapse of two illegally built apartment buildings in the Muzema favela of Rio de Janeiro, killing twenty-four people, brought national attention to the precarious outcomes of unregulated rental redevelopment. Elsewhere, similar risks coexist with more stable forms of incremental improvement, where families who have labored for decades now build for tenants as a means of livelihood, inheritance, and retirement. Despite long-standing efforts to

formalize ownership, what I term *rental densification*—converting, extending, and/or rebuilding homes to generate rental income—has proliferated across Brazil's urban peripheries.

While scholars have largely interpreted this trend through the lens of political economy—as an expression of financialization (Rolnik, 2019), a sign of the erosion of legal land and housing protections (Klink & Denaldi, 2025), or as evidence of new forms of precarity and inequality (Guerreiro et al., 2022)—its full significance emerges only when examined at the scale of buildings and households. From this perspective, rental densification is not only structured by broader systems and networks, but materially produced, socially negotiated and lived in everyday practice.

This paper examines how the expansion of rental housing is reshaping incremental housing in São Paulo's favelas. Here, "informal" does not imply the absence of rules, but a context where citizens and governments negotiate authority, compliance, and legitimacy (Caldeira, 2016). These negotiations produce an improvised yet patterned urban landscape governed as much by municipal ordinances as by neighborhood norms and tacit building codes (Roy, 2009). Across this diversity, I identify three trajectories of rental densification—embedded, emergent and speculative—that show how shifts from use-oriented to exchange-oriented housing take material form in vertical additions, property subdivisions and new forms of landlord-tenant cohabitation. I argue that rental densification is not a transitional arrangement but a defining pattern of contemporary informal urbanization, one that generates hybrid property regimes in which the residual logics of *autoconstrução* and commodification intersect and reinforce one another.

2. Background: Informal urbanization, upgrading and the rise of rental

Since the mid-20th century, popular settlements on Brazil's urban peripheries have offered a spatial and social refuge from the rental tenements (*cortiços*) of the city center (Sampaio, 1994). Originating with collective land occupations, these neighborhoods provided working-class families with housing outside formal markets, free from the exploitative rents and 'insalubrious conditions' central districts (Kowarick & Ant, 1988). In contrast to the transience of the cortiço, Brazil's settlements on the periphery embodied a claim to permanência, or a right to remain, anchored in the belief that incremental improvements would eventually yield de facto homeownership and a legitimate claim to land and citizenship (Holston, 1991).

For decades, the low visibility of rental housing in informal settlements led scholars to treat it as marginal or transitional—typically associated with recent migrants or early stages of settlement formation (Gilbert, 1999; Gilbert & Varley, 1991). Subsequent research, has identified, revealed rental as a structural component of urban low-income housing systems (Blanco et al, 2014; Lombard et al., 2021). The relationship between rent and peripheral urbanization can be traced to the 1940s, when rent controls, speculative develop-

ment, and industrial expansion displaced working-class residents from central areas and catalyzed the formation of loteamentos—subdivided plots evolved into self-built settlements (Sampaio, 1994). Currently, publicly available data on rental housing in settlements remain limited to basic census distinctions between owners and renters. This lack of disaggregated information obscures the ongoing and often indirect relationship between the state and informal urbanization.

From the mid-2000s onward, Brazilian municipalities accelerated regularization regimes as part of a broader wave of urban redevelopment tied to preparations for the 2014 World Cup and Olympic Games, framing market-oriented urban renewal as a vehicle for social inclusion (Rolnik, 2019). Thousands of families were displaced from redevelopment project areas and provided with *auxílio aluguel*, a monthly rental voucher intended as a temporary measure until the delivery of permanent housing (Omena, 2024). Families who remained in so-called regularized favelas adapted in place, incrementally expanding or subdividing their homes to absorb voucher tenants. Amid rising housing deficits and home prices, renting continues to grow in Brazilian peripheries and on the outskirts of most large Latin American cities.

Scholars have documented similar patterns in Mexico City (Duhau, 2008), Santiago (Greene & Soler, 2004), and Bogotá (Gilbert, 2014), but in areas that are not defined by regularization. One recent article termed 'slumification' as a regional phenomenon of building deterioration under the pressure of rental densification, even in settlements that had been successfully regularized (Azhar et al, 2021). What was once regarded as a minor tenure form has evolved into the basis for research on a new category of urbanization.

While the expansion of rental in Latin American popular settlements has created new income streams and broadened access to housing for low-income families, it has also deepened precarity and intensified the commodification of informality (Guerreiro, 2020; Klink and Denaldi, 2025). Favelas are becoming 'rentrified' as tenants struggle to afford rising rents in areas once known for low-cost housing (Stiphany and Wegmann, 2020). New rental additions are frequently built without corresponding infrastructure improvements, leading to service drawdowns, blackouts, and domestic water shortages. Overcrowding once characteristic of industrialization—era tenements has reemerged as a defining feature of today's favelas. These trends represent the post-upgrading urban condition (Siembieda and Del Rio, 2009) examined in Heliópolis and Jardim São Francisco, two of São Paulo's most comprehensively regularized settlements.

3. Tracing rental markets through self-built environments

The data for this paper were collected as part of a larger study on the impacts of regularization policies and upgrading projects in São Paulo's informal settlements, with a focus on the Heliópolis and Jardim São Francisco favelas (National Science Foundation, #1513395. 2015–2017). The study combined ethnographic fieldwork, building-level documentation, household surveys and

key-informant interviews to examine how rental is incorporated into structures originally built through *autoconstrução*. While broader findings are published elsewhere (Stiphany & Ward, 2019; Stiphany et al, 2022), this paper analyzes a subset of 236 properties where rental housing was present.

To describe these dynamic housing environments, I produced 'as-built' technical drawings, photographs, and 3D digital models of each property, reconstructing buildings for which no prior drawings existed and tracing how rental units were integrated into dwellings over time. These models were coded with occupancy data to calculate the proportion of space used for rental use versus owner-occupation. Properties were then grouped into three levels of rental intensity: 25-50% rental space; more than 50%; and fully rented. From these categories I developed a typology of four types of rental housing: *family-plus-rent* (less than 25% rental space), *family transition* (roughly half converted to rental), *consortium* (multiple owners or investors control about three-quarters of the space), and *tenement* (entirely rented and managed as an informal apartment building). A fifth type, *duress flip*, was identified in follow-up interviews in 2019. Fifteen examples were documented between 2022 and 2025.

To complement this analysis, I conducted 19 semi-structured interviews with owners, heirs, tenants, entrepreneurs, contractors and informal property managers. These interviews revealed the motivations for rental expansion, how rental is built, managed and financed, and the regulatory constraints shaping landlord-tenant relationships.

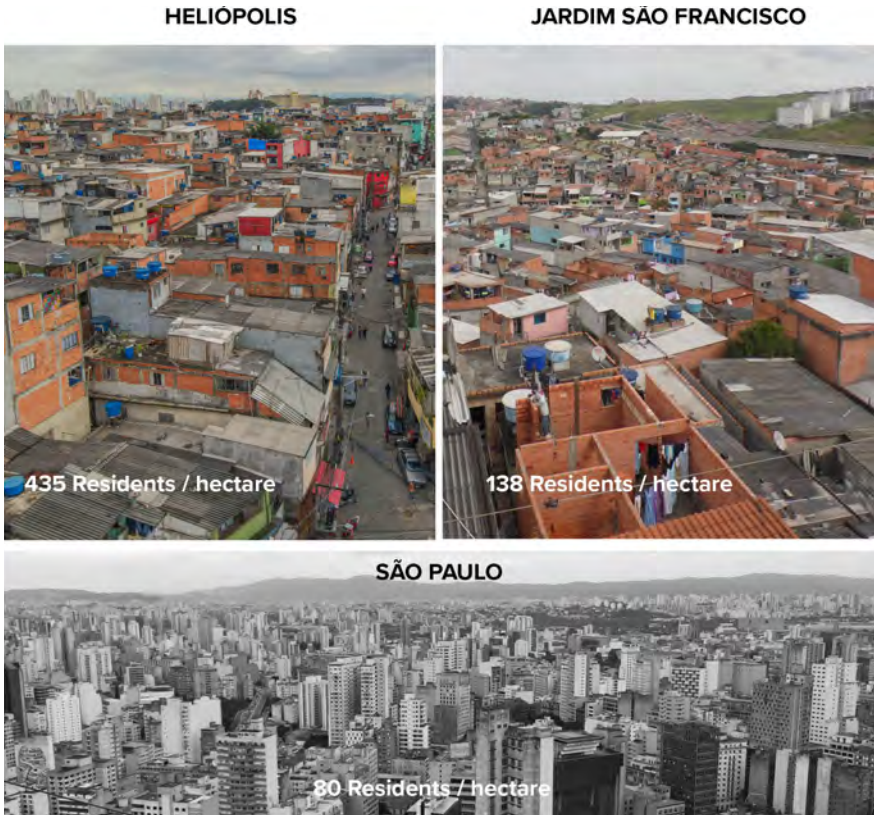
4. Contextualizing rental in informal settlements: Heliópolis and Jardim São Francisco favelas

In Brazil, favelas are officially classified as "subnormal agglomerations"—self-built districts on precarious or irregular land, consolidated through collective land capture and incremental construction. Along with *loteamentos* (legally platted but informally sold subdivisions), favelas comprise São Paulo's approximately 4,000 settlements. Although these categories are distinct in policy terms, in practice the boundaries between them have become increasingly porous, as successive cycles of upgrading have intertwined their characteristics and produced hybrid territories that are at once regularized and informal (Siembieda and Del Rio, 2009).

This paper focuses on Heliópolis and Jardim São Francisco, the only favelas in São Paulo to be successively upgraded through the same policy approaches but in different locations. Heliópolis was established in the late 1960s, about 11 kilometers southeast of the city center, and today is one of Brazil's largest consolidated favelas, with paved streets, civic institutions and a dense landscape of multistory informally constructed housing. Jardim São Francisco, by contrast, is located on the far eastern periphery: territorially comparable but with fewer residents, weaker civic institutions and lower market pressures.

Another unevenly distributed feature between the cases is rental housing. According to census data, renter households represent 26% of Heliópolis

Figure 2. Population density and built form differ dramatically between inner-suburban Heliópolis and periurban Jardim São Francisco, and between these settlements and São Paulo's broader municipal area

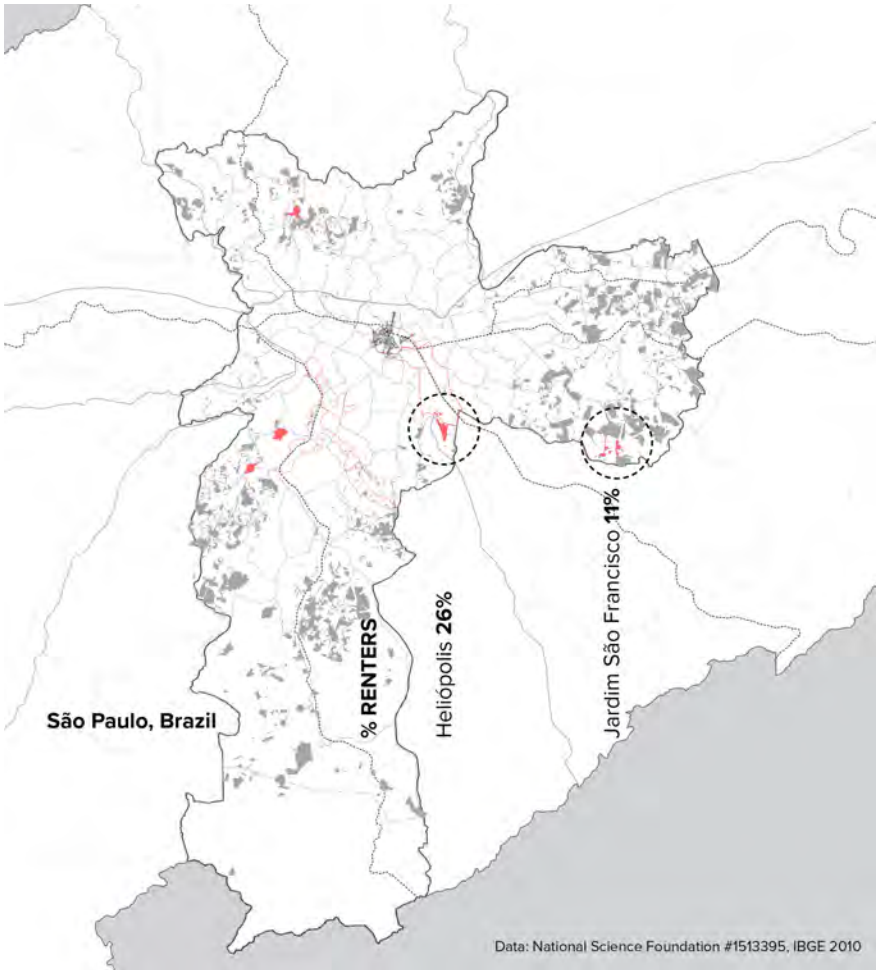


Source: Kristine Stiphany. Data: IBGE 2010.

and 11% of Jardim São Francisco (IBGE, 2010). Yet these figures understate reality because they measure households rather than built space. This study, which documents housing at the building level, shows that rental is present at over half of properties in Heliópolis (Stiphany et al, 2022). In both cases, the built environment illustrates what informality means in practice: the absence of regulation does not prevent building but creates a permissive field where anything can be built—from precarious shacks to masonry *predinhos* (small towers) (Oliveira, 2006).

These locational differences translate directly into density: Heliópolis has 435 residents per hectare, compared to 148 in Jardim São Francisco, against a municipal average of 80 (IBGE, 2010). In Jardim São Francisco, rental exists to a lesser degree, but often on larger lots that intersect with environmentally

Figure 3. Regularized informal settlements in São Paulo (shown in red) where renting has expanded significantly, based on census data that enumerate renters by household



Note: Data on renting households for Brazil's 2022 census are not yet available.

Source: Kristine Stiphany. Data: IBGE, 2010.

sensitive areas. State programs such as subsidized starter homes have been layered onto this landscape, producing hybrid environments where public subsidy and *autoconstrução* interlock (Stiphany, 2019). Despite trends toward integration, socioeconomic conditions remain precarious in São Paulo's nearly 4,000 favelas: incomes are low, unemployment often exceeds 20%, and nearly half of residents rely on informal labor, consistent with national patterns (Data

Favela, 2019). Within these conditions, rental densification has become a key livelihood strategy.

5. Patterns of rental densification in Heliópolis and Jardim São Francisco

Three broad patterns of rental densification characterize Heliópolis and Jardim São Francisco. All involve converting, adding to or demolishing and rebuilding dwellings that were originally constructed for family use through *autoconstrução*. The buildings analyzed here are typically narrow, row-house type properties originally built for single-family occupation and typically limited to two or three stories. As shown in Figure 2, most are now fully built out, sharing walls with adjacent dwellings and forming a continuous urban fabric where incremental vertical growth has replaced open spaces with density.

Each pattern identified below represents not merely added building volume, but an intentional architecture through which owners, occupants, and tenants negotiate the still-unresolved balance between securing income, maintaining residence, and managing property as an asset.

5.1. Embedded rental densification patterns

Embedded rental patterns involve the progressive conversion and construction of rental units into an informally constructed home in which a family still lives and/or maintains some kind of connection, often intergenerational. The buildings are distinguished by the retroactive addition of egress that highlight the sharing of property but with separate access. Embedded patterns originate when an original settler, or the child of an original setter or groups of people who have been in the community for a long time become landlords, with varying relationships to the property (e.g. some live on site, others do not).

The most prevalent pattern of rental densification, Family Plus Rent, appears in 66 properties in Heliópolis and 26 in Jardim São Francisco. These properties typically begin as one to two-story dwellings in which rooms are initially converted with minimal investment and alteration to owner-occupied spaces, to generate income. As rental profits accumulate, families often reinvest in vertical expansion, adding one or more additional floors for tenants. External staircases are installed to provide separate access, but here again, little effort is made to integrate the new spaces into a coherent whole; added floors are often finished differently or left unfinished, producing a 'stacked' quality that marks the dwelling as both continuous with and divided from the original home. This together-but-apart arrangement echoes the collective pragmatism of early *autoconstrução*, in which households balanced shared survival with the preservation of family autonomy. By adding rental units without substantially reconfiguring their daily routines, families signal an intention to remain in the community, expanding their livelihoods while sustaining ties to place.

A second, less common variation of embedded rental densification, Family Transition, takes the opposite form: families reduce their footprint within a

Figure 4. Embedded Rental Densification Patterns

Source: Kristine Stiphany. Data: National Science Foundation #1513395.

three—or four—story dwelling, enabling their transition out of the settlement over time. Found in 26 properties in Heliópolis and 8 in Jardim São Francisco, this type redefines incrementalism as the gradual withdrawal of household presence from the home and by extension the community, culminating in full relocation once sufficient savings have been accumulated. In one Heliópolis case, an original family of four (parents aged 61 and 64, with children aged 28 and 32) sold the house they had built over nearly four decades for R$250,00 and purchased a large apartment just outside the ZEIS in the 'formal' city for R$350,000, with their children contributing financing and co-residing in the new unit.

5.2. Emergent rental densification patterns

A third pattern, Collective Consortium, found in 15 properties in Heliópolis but absent in Jardim São Francisco, involves the acquisition and redevelopment of properties by small consortia of investors, often drawn from local networks of builders, heirs or neighborhood contractors. Unlike embedded approaches, which preserve some degree of family residence or intergenerational connection, this pattern is defined by the withdrawal of owner-occupiers and the redefinition of housing as a pooled financial asset. Properties are commonly consolidated or subdivided into floors and zones that individual investors control and rent, sell or—less often—occupy. The resulting buildings typically exhibit more systematic and formal construction norms and larger-scale redevelopment than embedded types, with more advanced renovations, higher quality finishes, and fewer ad hoc additions (such as tacked-on staircases). Although rooted in local social ties, these arrangements mobilize the ethos of *autoconstrução* less as a praxis of spatial politics than as a microeconomy, leveraging familiarity with weak regulation to invest in ways that align more closely with speculative logics than with collective use.

The absence of Collective Consortium rental densification in Jardim São Francisco likely reflects weaker market incentives and slightly lower incomes associated with its peri-urban location (Ward et al, 2014), which reduce expected returns and make shared investment models less viable. Emergent rental densification thus parallels broader trends in fragmented land tenure and informal property speculation, where co-ownership structures proliferate in the absence of formal financing mechanisms (Durand-Lasserve & Selod, 2009).

5.3. Speculative rental densification patterns

Speculative patterns represent the most externalized and extreme forms of rental densification. Multi-story buildings, often with mixed-use ground floors, are financed by actors outside the settlement and are designed for rental from the outset. Multi-story buildings, often with mixed-use ground floors, are financed by external actors and designed for rental from the outset, yielding outcomes that range from fully reconstructed mixed-use prédios to precarious and overcrowded *cortiços*. Properties may be sold off entirely to landlords who no longer reside on site, with the dominance of rental enabled by the physical flexibility of unregulated building environments. This material openness is paralleled by policy flexibility, enabling the penetration of broader real estate logics into the settlement. The goal is not simply to expand exchange value but to fully extract it—either by flipping properties in peripheral areas like Jardim São Francisco, where developments remain out of sight, or by capturing rising land values in centrally located favelas such as Heliópolis (Stiphany & Wegmann, 2020).

The first type is the *Slumlord Cortiço*, which is also the second most common rental densification type, identified in 71 cases in Heliópolis and 20 in Jardim São Francisco, representing the most extreme cases of rental deteriora-

Figure 5. Emergent Rental Densification Patterns

Source: Kristine Stiphany. Data: National Science Foundation #1513395.

tion. In this case, older, deteriorating structures are subdivided into overcrowded rental units, often requiring, as one resident claimed, "wings to access". Here, density is achieved at the cost of livability, concentrating profits for absentee landlords while amplifying risks for tenants.

The second type is the converse: investors acquires degraded and or underdeveloped properties and replace them with high-quality, formally constructed multi-story apartment buildings. In these cases of 'Duress Flipping', one unit

Figure 6. Speculative Rental Densification Patterns

Source: Kristine Stiphany. Data: National Science Foundation #1513395.

is sometimes gifted to the original family to legitimize the project, while the remaining units are tightly managed and leased for profit. The praxis of rental densification has thus begun to generate a distinct spatial governance, producing some height limits and setbacks for light and air that formal attempts to institutionalize *autoconstrução* were not able to achieve.

6. Situated perspectives of rental housing

As the preceding analysis has shown, multiple factors shape how rental densification evolves from earlier patterns of *autoconstrução*. Most rental production

is either modest and family-managed or precarious and controlled by absentee landlords. Between these poles, hybrid tenure and built-form arrangements generate both new livelihoods and heightened precarity. The extended process of regularization reveals how long-term uneven development gives rise to new temporalities of housing rooted in cycles of adaptation, investment, and building deterioration. The following narratives offer a nuanced perspective of the kind of housing environments that result from these cycles.

Vlana – Building suffocation

Vlana, a 49-year-old single mother, lives with her daughter in the two-story house her parents built in Heliópolis. Over the past decade, several taller buildings have risen on adjacent plots, walling her house in on three of four sides. Only the front façade admits light; upstairs rooms are unbearably hot in summer and damp in winter. Heavy rains overwhelm the bathroom, and sewage seeps down the stairwell. On a monthly income of one minimum wage from cleaning jobs, Vlana cannot afford to leave. Noise, drug use and overcrowding in nearby rentals amplify her sense of being "suffocated." Her case shows how uncoordinated rental densification erodes the reciprocal benefits—light, air, drainage—that once made the house livable.

Jú – Persistence through adaptation

Jú, 63, still occupies the ground-floor unit her parents built on a 10mx25m lot in Jardim São Francisco starting in the late 1960s. Over the years, the family enclosed the lot, built a second structure at the back, and added a second story that spans both structures. Today Jú rents out the upper floor of the back unit for R$600 per month, supplementing her modest pension while maintaining family co-residence. She and her siblings jointly hold a *título da gaveta*—an informal sales contract—and refuse to sell, valuing proximity to commerce and transit. The building is well maintained, with setbacks that preserve light and ventilation. This case illustrates how solidarities from the era of *autoconstrução* (intergenerational ownership, negotiated setbacks, refusal to sell) remain intact even as the property is adapted to generate income.

Jonny – Strategic adaptation

Jonny, 45, migrated from Bahia and has lived in Heliópolis for 25 years in the two-story house his mother built. The deep lot includes a narrow passage leading to a backyard housing unit, later sold but with circulation rights retained by Jonny's family. This control over access has limited the redevelopment options of the current owner yet has also prevented the kind of multi-story build-outs that have become common elsewhere on the block. While Jonny would like to renovate, he insists he will never sell or rent: "I like it here—I will never leave." This case demonstrates adaptation: by strategically managing

access rights, his family balances individual security with collective benefits of maintaining light, air and circulation.

7. Rental densification as a new pattern of settlement regularization

Rental densification in São Paulo's favelas represents a new pattern of regularization. Rooted in the collective land capture and *autoconstrução* that once secured working-class access to the city, upgrading now unfolds through diverse local actors in the aftermath of incomplete state-led regularization. In this localized regulatory landscape, family ties, and neighborhood norms interact with speculative real-estate logics. Informality has not disappeared but mutated into a hybrid property regime shaped by new configurations of regulation, accumulation, and everyday governance. While these dynamics are not surprising from a political–economic perspective, the detailed evidence presented here reveals several themes that can inform how we understand housing informality in Brazilian cities today.

The first theme is redistribution. Rental densification provides a platform for passive wealth generation and asset transfer long reserved for the upper classes, lowering barriers to income streams that no longer depend on the hard labor of home construction. Brazil's progressive urban policies were both innovative and uneven in outcome; what endures is the aspiration to use urban transformation to redistribute access to public amenities and urban opportunity—now refracted through the built environment.

A second theme is dynamism. Housing informality is neither regular nor irregular but a dynamic field producing diverse, legible patterns that are socially and spatially knowable. Rental patterns in São Paulo—enabled by new financial streams, tenure mixes, and building types—remain socially constructed and entangled with domestic routines and community networks. Elements of *autoconstrução* persist: moral economies (pooling resources to build or redevelop for rent), family obligations (co-managing assets on- or off-site), and collective building cultures (informal height limits and setbacks) that complicate a logic of pure financialization, even as some forms impose serious health, safety, and welfare costs.

A third theme is governance. Family and reputational vetting constrain opportunism; cohabitation and shared circulation embed reciprocity and surveillance; negotiated setbacks and retained rights-of-way function as collective controls on light, air, and density. District-level norms and tacit building codes impose rudimentary standards where municipal regulation is absent. These mechanisms operate within a regulatory environment defined by plurality—permissive land-use vacuums, uneven enforcement, infrastructural depletion (Roy, 2005), and local rule-makers including, landlord networks, and community leaders (Sampaio, 1991).

A fourth theme is uneven regularization. Regularization remains gradual and uneven, both within and between settlements, making new forms of informality externally visible. As some households formalize construction while

others confront infrastructure failures under intensifying density, this uneven process links favelas to broader housing markets and citywide regimes of credit, planning, and regulation (Caldeira, 2016).

Finally, a fifth theme is duality. The co-evolution of settlement origins and selective upgrading reveals that favela rental markets are structured by overlapping and often contradictory trajectories. On one hand, rental remains rooted in the praxis of *autoconstrução*, sustaining use-value logics of reciprocity and survival. On the other, it draws some increments of housing into financialized urban circuits aligned with broader patterns of exchange-value accumulation. What is different today is that these are no longer sequential stages but co-evolving dynamics: the same neighborhood may display precarious rental conditions alongside formally constructed mixed-use buildings, neither capable of advancing to full infrastructure or titling as initially envisioned under the guise of regularization. As Cavalcanti (2008) reminds us, boundaries between legality and illegality are not fixed but continually produced through the uneven extension of infrastructure, governance, and market logics. The direction of capital within these uneven geographies—whether oriented toward extraction or collective reinvestment—will determine whether the architecture of rent reproduces what Varley (2001) termed regularization masquerading as inclusion, or signals a new framework for managing densification's risks while expanding its social and material benefits.

8. Conclusion

This paper has shown that the shift from use-oriented to exchange-oriented housing is not abstract but material and visible: extra floors added onto family houses, units carved out of domestic space, and new forms of landlord–tenant cohabitation. Rather than a simple eclipse of use by exchange, rental densification generates hybrid property regimes in which tacit codes—about access, setbacks or rights of way—sustain solidarities even as commodification deepens.

In Heliópolis and Jardim São Francisco, rental densification has emerged as a de facto form of regularization. It reshapes buildings, recalibrates neighborhood governance and redefines property relations. Embedded patterns extend family-based logics, emergent patterns reorganize property as pooled financial assets, and speculative patterns externalize housing production and control. Together, these trajectories place rental at the center of contemporary settlement transformation.

Yet housing policy and academic discourse continue to equate stability with ownership, obscuring the layered tenure arrangements through which working-class families navigate precarity and belonging. Recognizing these hybrid forms exposes both the limits of state-led regularization and the generative capacity of favelas to produce alternative property regimes—spaces where use and exchange, solidarity and extraction, are co-constitutive. For policy and research alike, this requires engaging rental not as a residual or risky tenure, but as a central mechanism through which low-income residents negotiate security,

income, and citizenship. Extending this analysis comparatively, longitudinally, and across scales can deepen understanding of how the architecture of rent mediates between informality, capital, and everyday life.

Funding

Research for this article was supported by a U.S. National Science Foundation Social, Behavioral, and Economic Sciences Postdoctoral Fellowship (#1513395, 2015 – 2017, The University of Texas at Austin).

Acknowledgements

The author wishes to thank Peter M. Ward and two anonymous reviewers for their comments on previous versions of this manuscript.

References

Azhar, A.; Buttrey, H. & Ward, P. M. (2021). "'Slumification' of consolidated informal settlements: A largely unseen challenge". *Current Urban Studies, 9*(3), 315–342. https://doi.org/10.4236/cus.2021.93020

Blanco, A.; Ciblis, V. & Muñoz, A. (2014). *Rental housing wanted: Policy options for Latin America and the Caribbean*. Inter-American Development Bank. https://doi.org/10.18235/0012834

Bonduki, N. G. (1994). *Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria* [Origins of social housing in Brazil: Modern architecture, rent control, and the diffusion of homeownership]. São Paulo: Estação Liberdade. https://www.jstor.org/stable/41011028

Caldeira, T. (2016). "Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global South". *Environment and Planning D: Society and Space, 35*(1), 3–20. https://doi.org/10.1177/02637758166584

Cavalcanti, M. (2008). "*Do barraco à casa: Tempo, espaço e valor(es) em uma favela consolidada". Revista Brasileira de Ciências Sociais, 29*(84), 63–76. https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/zdwmQ4hj8MTLkhYSJMS4QdS/?format=pdf&lang=pt

Data Favela (2019). *Pesquisa nacional sobre o perfil socioeconômico das favelas brasileiras*. Instituto Locomotiva & CUFA.

Durand-Lasserve, A. & Selod, H. (2009). "The formalization of urban land tenure in developing countries". In: S. V. Lall, M. Freire, B. Yuen, R. Rajack & J. J. Helluin (Eds.), *Urban land markets* (pp. 231–262). Springer. https://doi.org/10.1007/978-1-4020-8862-9_5

Duhau, E. (2008). *Hábitat popular y política urbana*. Mexico City: Universidad Autónoma Metropolitana.

Fernandes, E. (2000). "The legalization of favelas in Brazil: Problems and prospects". *Third World Planning Review, 22*(2), 167–187. https://doi.org/10.3828/twpr.22.2.l43t0188g17q5885

— (2007). "Constructing the "right to the city" in Brazil". *Social & Legal Studies, 16*(2), 201–219. https://doi.org/10.1177/0964663907076529
— (2010). *Law and urban change in Brazil*. Ashgate.
Fix, M. & Arantes, P. F. (2022). "On urban studies in Brazil: The favela, uneven urbanisation and beyond". *Urban Studies, 59*(5), 893–916. https://doi.org/10.1177/00420980211056607
Friendly, A. (2013). "The right to the city: Theory and practice in Brazil". *Planning Theory & Practice, 14*(2), 158–179. https://doi.org/10.1080/14649357.2013.783098
Gilbert, A. (1999). "A home is forever? Residential mobility and homeownership in self-help settlements". *Environment and Planning A, 31*(6), 1073–1091. https://doi.org/10.1068/a311073
Gilbert, A. (2014). "Rental housing: The international experience". *Habitat International, 41*, 1–6. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.07.002
Gilbert, A. & Varley, A. (1991). *Landlord and tenant: Housing the poor in urban Mexico*. London: Routledge.
Greene, M. & Soler, F. (2004). "The urban spatial structure of Latin American cities". In: D. McGranahan & G. Martine (Eds.), *The urban population of the world: Urbanization, internal migration, and urban spatial structure* (pp. 99–121). Earthscan.
Guerreiro, I. A. (2020). "Rent as management of housing insecurity: Possibilities of the securitization of the right to housing". *Cadernos Metrópole, 22*(49), 729–756. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4904
— (2024). "Produção imobiliária em periferias de São Paulo: Ilegalismos sob lógica rentista". *Cadernos Metrópole, 26*(61), 1–28. PUC-SP. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2024-6164768-pt
Guerreiro, I. A.; Rolnik, R. & Marín-Toró, A. (2022). "Gestão neoliberal da precariedade: O aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia". *Cadernos Metrópole, 24*(54), 713–737. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5401
Holston, J. (1991). "Autoconstruction in working-class Brazil". *Cultural Anthropology, 6*(4), 447–465. https://doi.org/10.1525/can.1991.6.4.02a00020
IBGE (2010). *Censo demográfico 2010: Aglomerados subnormais*. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Klink, J. J. & Denaldi, R. (2025). "The properties of rent, real estate and urban reform in the contested appropriation of space in contemporary Brazilian favelas". *Progress in Planning, 198.* https://doi.org/10.1016/j.progress.2025.100987
Kowarick, L. & Ant, C. (1988). "Cem anos de promiscuidade: O cortiço na cidade de São Paulo". In: L. Kowarick (Ed.), *As lutas sociais e a cidade: São Paulo passado e presente* (pp. 117–146). Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra.
Lombard, M.; Hernández-García, J. & López Angulo, A. (2021). "Informal rental housing in Colombia: An essential option for low-income households". *International Development Planning Review, 43*(2), 257–277. https://www.liverpooluniversitypress.co.uk/doi/10.3828/idpr.2020.6
Maricato, E. (1982). "Autoconstrução: A arquitetura do possível". In: E. Maricato (Ed.), *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São

Paulo: Editora Alfa-Ômega.https://erminiamaricato.wordpress.com/wp-content/uploads/2012/03/a-produccca7acc83o-capitalista-da-casa-e-da-cidade-no-brasil-industrial.pdf

Maricato, E. (2001). *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Editora Vozes.
https://doi.org/10.5281/zenodo.3964589

National Science Foundation (2015-2017). Constructing Empirical Public Decision-Making: The Application of Situated Data to Development in Consolidated Informal Settlements. https://www.nsf.gov/awardsearch/showAward?AWD_ID=1513395&HistoricalAwards=false

Oliveira, F. (2006). "O vício da virtude: Autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil". *Novos Estudos CEBRAP, 74,* 67–85.
https://doi.org/10.1590/S0101-33002006000100005

Omena, E. (2024). "A financeirização urbana brasileira em perspectiva comparada: Um complexo realmente imobiliário-financeiro?". *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 26*(1), e202410.
https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202438

Perlman, J. (2010). *Favela: Four decades of living on the edge in Rio de Janeiro*. Oxford: Oxford University Press.
https://doi.org/10.16997/wpcc.182

Rolnik, R. (2011). "Democracy on the edge: Limits and possibilities in the implementation of an urban reform agenda in Brazil". *International Journal of Urban and Regional Research, 35*(2), 239–255.

Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. London: Verso.
https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.01036.x

Roy, A. (2005). "Urban informality: Toward an epistemology of planning". *Journal of the American Planning Association, 71*(2), 147–158.
https://doi.org/10.1080/01944360508976689

Roy, A. (2009). "Why India cannot plan its cities: Informality, insurgence, and the idiom of urbanization". *Planning Theory, 8*(1), 76–87.
https://doi.org/10.1177/1473095208099299

Sampaio, M. R. A. (1991). *Heliópolis: O percurso de uma invasão.* São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

Sampaio, M. R. A. (1994). "O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana". *Espaços & Debates, 37*, 19–33.
https://repositorio.usp.br/item/000880379

Siembieda, W. & Del Rio, V. (2009). *Contemporary urbanism in Brazil: Beyond Brasília*. University Press of Florida.

Stiphany, K. (2019). "Mutirão: The architecture of agency". *Journal of Architectural Education, 73*(2), 258–260.
https://doi.org/10.1080/10464883.2019.1633207

Stiphany, K. & Ward, P. (2019). "*Autogestão* in an era of mass housing: Brazil's Minha Casa Minha Vida Entidades(MCMV-E) program". *International Journal of Housing Policy*, 19(3), 311-336.
https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1540739

Stiphany, K., Ward, P. & Perez, L. (2022). "Informal Settlement Upgrading and the Rise of Rental Housing in São Paulo, Brazil". *Journal of Planning Education and Research*. *44*(3), 1367-1385.
https://doi.org/10.1177/0739456X211065495

Stiphany, K. & Wegmann, J. (2020). "From Self-Builder to Senhorio: Rentrification in São Paulo's Favelas". *Conference Proceedings. American Collegiate Schools of Planning* Annual Conference. Greenville, SC.

Varley, A. (2001). Private or public: Debating the meaning of tenure legalization. International Journal of Urban and Regional Research, *25*(3), 449–461.

Ward, P. M. (Ed.) (1982). *Self-help housing: A critique*. London: Mansell.

Ward, P. M. (2012). "Self-help housing ideas and practice in the Americas". In: B. Sanyal, L. Vale & C. Rosan (Eds.), *Planning ideas that matter* (pp. 283–310). London: MIT Press.

Ward, P. M., Huerta, E. J. & Di Virgilio, M. (2014). *Housing policy in Latin American cities: A new generation of strategies and approaches*. New York: Routledge.