

Ciudad Expulsiva: impacto de la dinámica del mercado de alquileres en la generación de pobreza y el desplazamiento de inquilinos en CABA*

Lionel Stiglitz** y Gervasio Muñoz***

Resumen

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires es uno de los aglomerados urbanos que cuenta con una mayor tasa de hogares inquilinos en el país. Durante los últimos años, la tendencia se profundizó contabilizando casi un 38% de los hogares en 2016. La dinámica del mercado inmobiliario configura las características de una *Ciudad Expulsiva* de las clases populares, que ven vulnerados sus derechos a seguir alquilando su vivienda en la ciudad. La etapa recesiva de 2016 nos permite describir esta dinámica expansiva-expulsiva: los hogares de menores ingresos son expulsados hacia villas de la ciudad, el GBA o son obligados a hacinarse con otras familias o generaciones, con precios de alquileres que crecen a un ritmo superior a la inflación y ocupan un alto porcentaje del ingreso familiar. Las estadísticas públicas, tanto las producidas por el INDEC y por la Dirección de Estadísticas de CABA, como se demuestra en el trabajo, no son suficientes para dar cuenta de esta problemática.

Palabras clave: Alquiler – Pobreza – Inquilinos - Ciudad Expulsiva – Derecho a la Vivienda

* Recibido 10/04 - Aceptado 20/05

**Lic. En Economía (UBA), Miembro de CEPA e IndEP.

***Dirigente de Inquilinos Agrupados

Summary

Buenos Aires City is one of the urban agglomerations that has a higher rate of tenant households in the country. In the last years, the trend rised accounting for almost 38% of households in 2016. The dynamics of the real estate market configures the characteristics of an *Expulsive City* of the popular classes, who are violated their rights to rent their house and inhabit the city. The recessive stage of 2016 allows us to describe this expansive-expulsive dynamic: lower-income households are expelled to shanty town in the city, GBA, or must join with other families or generations in the same house, with rental prices growing at a rate higher than inflation and occupying a high percentage of family income. Public statistics, both those issued by INDEC and by the Dirección de Estadísticas de CABA, as demonstrated in the paper, are not sufficient to account for this problem.

Keywords: Rent – Poverty – Tenant – Expulsive City – Right to housing

Resumo

Cidade Autônoma de Buenos Aires é uma das áreas urbanas que têm uma maior taxa de domicílios inquilino no país. Nos últimos anos, a tendência aprofundou representando quase 38% das famílias em 2016. A dinâmica do mercado imobiliário configura a expulsão da cidade das classes populares, que vêm vulnerados seus direitos para continuar alugando a sua habitação na cidade. A fase recessiva no 2016 nos permite descrever essa dinâmica expansiva-expulsivo: famílias de baixa renda são levados a casas da cidade, o GBA ou são forçados a multidão juntamente com outras famílias ou gerações, com os preços de aluguer de crescimento a uma taxa maior do que a inflação e ocupar uma alta porcentagem da renda familiar. As estatísticas públicas, ambos produzidos pelo INDEC e a Dirección de Estadísticas de CABA, como demonstrado no trabalho, não são suficientes para dar conta deste problema.

Palavras-chave: Aluguer - Pobreza - Inquilinos – Cidade Expulsiva - Direito à habitação

Introducción

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) es una de las ciudades con mayor tasa de hogares inquilinos respecto del total nacional: al tercer trimestre de 2016 totalizan el 35,52% de los hogares. El presente trabajo presenta un panorama descriptivo de la situación socio-económica de los inquilinos de la CABA. La dificultad para acceder a la vivienda propia por el incremento sostenido de los precios de las propiedades, los altos costos del alquiler y las numerosas condiciones para acceder al mismo, implica que en un periodo de retracción económica como el 2016 los inquilinos más pobres abandonen la Ciudad. En este contexto, la falta de políticas públicas en relación con el acceso a la vivienda de los sectores populares, terminan de configurar a CABA como

una *ciudad expulsiva*. Este proceso se enmarca en una tendencia nacional: el importante peso de sectores rentistas de la economía argentina deriva en que parte de los ingresos se destinen a la especulación inmobiliaria en los grandes centros urbanos (Buenos Aires, Rosario, Córdoba). Una parte de la riqueza proveniente del aumento del volumen y precio de productos agrarios y agroindustriales orientados a la exportación luego de la devaluación de 2001, se dirigió en este sentido. Estos factores son causantes, entre otros, de que el proceso de crecimiento de las villas de emergencia se desarrolle tanto en los momentos de crisis económica como en los de crecimiento: la población en asentamientos informales de CABA pasó de 107.422 habitantes en 2001 a 163.587 en 2010 según el Censo Nacional y a unos 275.000 en 2013.¹

Se analizará la evolución de los hogares inquilinos de la CABA desde 2008 hasta 2016. Se mostrará que paralelamente al proceso de especulación sobre el valor de la propiedad, que incrementó tanto el precio de las viviendas como el de los alquileres, la proporción de hogares inquilinos creció significativamente. En relación con esto, un porcentaje significativo de hogares (15%) tiene ingresos insuficientes para cubrir los gastos de alquiler, expensas y alimentación. El indicador usual de pobreza por ingresos no es adecuado para dar cuenta de esta realidad.

Se expone en el presente trabajo un análisis en relación con la distribución socio-económica de los hogares inquilinos, y se observa una sub-representación de los deciles más bajos de ingresos. Esto se profundiza entre 2015 y 2016, cuando los primeros tres deciles de ingresos pasan a representar de un 16% de los hogares inquilinos a solamente un 8.61%. Este proceso de expulsión, se complementa, sin embargo, con una mayor transferencia de renta desde los inquilinos a los dueños de las propiedades, quienes pasaron de apropiarse de un 33% de la renta generada por los hogares inquilinos en 2015 a un 44% en 2016. El proceso entonces complementa un incremento en el total de la renta generado por los inquilinos al pago del alquiler con un proceso de expulsión de los hogares más pobres.

Por último, se realizará un análisis de las dinámicas de los inquilinos entre CABA y el Gran Buenos Aires. Se muestra cómo en 2016, la disminución en los hogares inquilinos de los primeros tres deciles es consistente con el incremento de los hogares inquilinos de la provincia del GBA. Además, mientras en 2015 el número de nuevos hogares inquilinos en el GBA fue de aproximadamente 5000, en 2016 este número se incrementó en más de 31.000. Este dato no es prueba de que los hogares pobres que abandonaron el alquiler en 2016 se hayan mudado al GBA, ya que existen otras estrategias como la vivienda en inquilinatos y villas de emergencia o la asociación de más de un hogar en una misma vivienda que se pueden poner en juego, todas tendientes a la precarización habitacional. Sin embargo, los resultados obtenidos son consistentes con que la hipótesis de que la estrategia de *mudanza al GBA*, haya sido la principal.

¹Fuente: La Nación, 9/10/2014 "La población en villas porteñas creció 156% en los últimos 13 años" disponible en <http://www.lanacion.com.ar/1725641-la-poblacion-en-villas-portenas-crecio-156-en-los-ultimos-13-anos>, consultado el 19/05/2017.

La *ciudad expulsiva* y la estrategia de *mudanza al GBA*, desafía el sentido común sobre la dinámica entre el GBA y CABA. Mientras que el discurso imperante, propuesto por los medios y la administración de CABA, presentan una Ciudad colapsada por las demandas de salud y educacionales de los habitantes del GBA, los datos pueden ser leídos en el sentido contrario. La ausencia de políticas de contención habitacional hacia los sectores de menores recursos genera una expulsión de los mismos hacia la provincia en los momentos de recesión económica. La CABA, la más rica del país, descargó en 2016 la crisis habitacional, generada por el incremento de los alquileres sobre los ingresos, en los municipios del GBA mucho más pobres.

Los inquilinos en la disputa por la renta del suelo urbano

La cadena de actores económicos que encontramos en la propiedad, producción y uso del suelo urbano para uso habitacional son: propietario del terreno, desarrollador inmobiliario, empresa constructora, propietario de la vivienda y, por último, el inquilino. En el medio encontramos inmobiliarias, bancos, contratistas. Estos diferentes roles podemos encontrarlos en la misma persona: por caso, si la misma empresa constructora fuese propietaria del terreno y quien comprase la vivienda la utilice para él mismo, sólo tendríamos dos actores jugando el papel de varios. En todos los casos, el capital bancario y comercial captura parte de las ganancias y la renta (ya sea a las empresas, desarrolladores o propietarios).

En el caso de la Ciudad, entendemos que a la renta absoluta de cualquier terreno (por ser un factor de la producción no reproducible), se le suma una renta diferencial determinada por la ubicación del terreno. Esta renta se genera por los *efectos útiles de la aglomeración* en la Ciudad (Lazzari, 2013). La Ciudad implica un elevado y diversificado nivel de mano de obra disponible, junto con servicios necesarios para la reproducción de esta clase obrera (hospitales, escuelas, lugares de ocio, etcétera), así como también del capital (infraestructura vial, portuaria y ferroviaria, concentración del aparato estatal, provisión de energía y agua, servicios, etcétera). De esta manera, dependiendo de la locación del terreno, habrá una disputa mayor o menor por el mismo y en la medida que ese terreno ostente una mayor renta diferencial respecto de otros terrenos urbanos, se dará un reparto entre la ganancia de los capitalistas (desarrolladores y empresas constructoras, bancos) y los rentistas (propietarios). En cualquier caso, el nivel de la renta implica una parte del precio final y, por lo tanto, del alquiler. Esto porque el alquiler será una función del precio de la vivienda en tanto el propietario la ponga en alquiler para percibir una renta que implique (si bien existen otros factores que definen la compra de una propiedad) un retorno medio sobre su inversión.

Por otra parte, el *tipo de desarrollo inmobiliario* que se realice y sus características impactará en el resto del suelo urbano de diversas maneras, amén del aumento de la oferta (ampliación o saturación de servicios públicos, por ejemplo).

También es de interés señalar que en los casos donde hablamos de terrenos públicos, el propietario y por lo tanto beneficiario de la renta es el Estado. Aquellos terrenos que son vendidos para desarrollos inmobiliarios o productivos implican una transferencia de renta

que podría ser capitalizada por el Estado monetariamente o en la realización de planes de vivienda social. Esto es importante para la CABA, donde la administración del PRO lleva vendidas 200 manzanas desde 2007, según datos del Observatorio para el Derecho a la Ciudad. Si bien existe poca bibliografía acerca de la distribución y apropiación de la renta urbana, Lazzari (2013) realiza un cálculo de la misma para los años 2004-2012, deduciendo la ganancia capitalista y los costos de producción para el capital inmobiliario. Vale aclarar que, aunque el mismo autor indica que puede haber una sobre-estimación de la renta debido a los datos utilizados,² los valores tienen una relación lógica entre sí y son números apabullantes:

Los resultados demuestran que los procesos de valorización de renta urbana adquieren su máxima expresión en aquellos barrios que componen la zona centro y norte de la Capital Federal, menguando a medida que se trasladan hacia los límites sur y oeste de la ciudad. En aquella zona, la renta del suelo representa entre un 68 y un 77% del precio de mercado del m² construido de una vivienda multifamiliar. En un nivel inferior se encuentran los barrios de la zona centro-oeste, como Caballito, Almagro y Villa Crespo, para los cuales la renta supone entre el 59 y 72% de los precios de mercado según el año que se considere. Por último, el furgón de cola en la valorización rentística en la Ciudad de Buenos Aires se encuentra en los barrios colindantes al conurbano bonaerense, como La Boca y Mataderos. Sin embargo, los niveles de renta en estos barrios no son para nada despreciables, ubicándose entre el 42 y 59% del precio de mercado. Por otra parte, las trayectorias que adoptan los niveles de renta en los distintos barrios no están atadas al ciclo económico y tampoco respetan un patrón uniforme entre ellas, dando cuenta que la renta tiene su origen en la diferenciación espacial de los ámbitos de valorización de capital (Lazzari, 2013:60).

En función de esto, podemos decir que, si el alquiler es una función del precio de la vivienda, una gran parte se encuentra determinada por la renta urbana apropiada por los propietarios y/o desarrolladores inmobiliarios.

La Ciudad Expulsiva

El concepto de Ciudad Expulsiva surge del estudio y análisis de la política pública en relación al acceso a la vivienda. Especialmente se consideran las características de las políticas públicas —o la ausencia de ellas— orientadas a la población en situación de emergencia habitacional. Población viviendo en villas de emergencia, casas tomadas, locales de inquilinato o no habilitados para vivienda. En relación con la CABA, algunos autores indican que

desde la asunción de la fuerza política de centro-derecha en el gobierno de la Ciudad en 2007, el PRO, la política habitacional hacia las villas viene sufriendo una creciente restricción presupuestaria,

² A su vez, al tratarse de una publicación de la Cámara Argentina de la Construcción, es de esperar que la misma se encuentre interesada en la mostrar un alto nivel de renta acaparada con los propietarios del suelo porque son rivales directos en la conformación de la tasa de ganancia en los proyectos inmobiliarios.

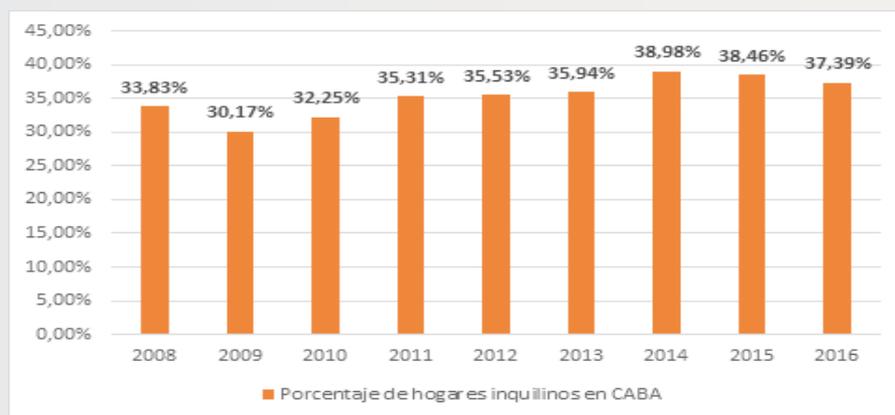
así como una fragmentación de los organismos encargados de implementarla, los cuales superponen competencias y funciones ministeriales (Wertheimer, Lekerman, Carman y Oschenius, 2016:4).

En este trabajo proponemos demostrar que una discusión de la CABA como *Ciudad Expulsiva* implica necesariamente incluir la problemática de los inquilinos. El alquiler es para muchos hogares la única posibilidad de acceso a la vivienda en CABA, pero la ausencia de políticas públicas orientada a los sectores de menores ingresos en relación con el alquiler determina que la situación final habitacional de muchos hogares está mediada en gran parte por las condiciones del mercado de alquileres. El aumento del número de porteños viviendo en villas de emergencia, y como mostraremos en este trabajo, de habitantes de bajos ingresos que debieron abandonar la Ciudad en un contexto de caída del salario real, está determinada completamente por la dinámica del mercado. Una política habitacional inclusiva, contraria a la expulsiva que rige en la actualidad, necesariamente tiene que incluir la temática del alquiler.

Alquileres, pobreza e ingresos insuficientes

Entre 2008 y 2016, se observa un importante incremento en la proporción de inquilinos de CABA. El Gráfico 1, muestra que mientras en 2008 el porcentaje era solo de un 33,83%, en 2016 este valor ascendía a un 37,39%. Sin embargo, la evolución no fue constante. En 2009, el porcentaje cayó hasta un 30,19% y en 2016 de un 38,46% a un 37,39%. Esta variación coincide con los momentos de caída en la actividad económica, de aumentos en el precio de la canasta básica y como se mostrará más adelante, de aumento en el precio de los alquileres. Esta observación nos hace pensar que en los momentos de crecimiento de la actividad la renta inmobiliaria crece por extensión, mientras que, en los momentos de caída, los rentistas la defienden expulsando inquilinos.

Gráfico 1: Evolución del porcentaje de hogares inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires (Los datos corresponden todos a los segundos trimestres de cada año)



Fuente: Elaboración Propia en base a EPH.

Si se consideran el total de personas que viven en hogares inquilinos de la CABA, surge de la EPH que el 11.6% es pobre por ingresos, lo que significa que con los ingresos totales de la familia no logran cubrir el costo de una canasta básica normativa. La canasta básica, y el resultado de pobreza que surge de la misma no es de utilidad para dar cuenta de la realidad de los hogares inquilinos en la CABA.

A pesar de que los hogares inquilinos tienen ingresos promedios no muy diferentes de los de los hogares no inquilinos,³ esto esconde una doble vulnerabilidad. En primer lugar el incremento de la proporción del ingreso salarial destinado al alquiler durante todo el período analizado implica que los hogares de menores ingresos que no son propietarios tienen muchas dificultades para acceder a la vivienda digna en un contexto de aumento sostenido en el precio de los inmuebles siendo expulsados hacia villas de emergencias, teniendo que mudarse lejos de su lugar de residencia y pertenencia o compartiendo vivienda con otras familias o generaciones. En segundo lugar, las herramientas de análisis socio-económico tradicionales, como la pobreza por ingresos y la pobreza estructural son insuficientes para dar cuenta de la problemática de los inquilinos en la CABA.

El precio del alquiler representa un porcentaje muy relevante del ingreso familiar; que no está incluido en la canasta básica de manera completa. Si se clasifica a la población en términos de las líneas de pobreza y de indigencia, quedan fuera de las estadísticas un gran número de hogares que de manera objetiva tienen muchas dificultades para hacer frente a los gastos básicos, pero que sin embargo no son pobres.

La inclusión del alquiler en la medición de la pobreza implica importantes cambios en los indicadores (Martin Mandes, San Martín Paniagua y Sánchez García; 2008). Como antecedentes en nuestro país se puede incluir la elaboración de una canasta básica que diferencia entre hogares inquilinos y no inquilinos por parte de la Dirección General de Estadísticas de la Ciudad. Pero la misma no es suficiente para calcular el porcentaje de hogares inquilinos pobres, ya que solo muestran el valor de una canasta básica para dos perfiles de hogares: uno formado por una pareja joven de 25 años, y sin hijos y otro para una familia formada por un hombre y una mujer de 35 años con dos hijos de 9 y 6 años. Además, como se expone en los párrafos siguientes el valor del alquiler consignado no es consistente con los valores de mercado informados por el mismo instituto de estadísticas.

Un simple cálculo, muestra que, si se considera la suma del gasto alimentario de los hogares, el de un alquiler mínimo y expensas, el 15.1% de los hogares tienen ingresos por debajo de estos. Del total de hogares inquilinos, hay un 6.1 % que no son pobres según la clasificación de ingresos, pero sin embargo tienen ingresos insuficientes.

³ Según datos provenientes de la Encuesta permanente de Hogares (EPH) para el segundo trimestre de 2016, el ingreso per cápita familiar promedio de los hogares inquilinos de CABA era de \$ 11.568,67, mientras que para los hogares no inquilinos era de \$ 11.731,55. Según el período, la relación se da al revés: ingresos de los hogares inquilinos levemente superiores al de los no inquilinos.

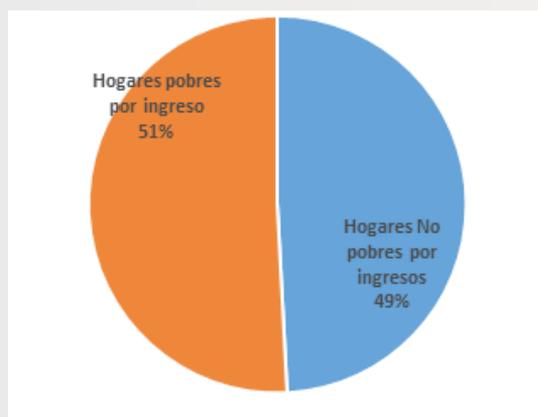
Tabla 1: Distribución de hogares inquilinos pobres y hogares con ingresos insuficientes para cubrir el alquiler, expensas y canasta básica alimentaria

	Sin ingresos insuficientes	Con ingresos insuficientes	Total
No pobres por ingresos	84.1%	9.1%	93.1%
Pobres por ingresos	0.8%	6.1%	6.9%
Total	84.9%	15.1%	100.0%

Fuente: Elaboración Propia en base a EPH y CEPA/INDEP

Remitiéndonos solamente al universo de los hogares inquilinos con ingresos insuficientes para cubrir la suma de un alquiler mínimo, expensas y alimentos básicos (unos 52.000 hogares), se llega a que el 49% de los hogares no clasifican como pobres por ingresos según el criterio de la Canasta Básica. La situación se torna más grotesca si se toma en cuenta que las necesidades básicas de un hogar también incluyen los gastos energéticos y de transporte en un contexto de fuertes incrementos en las tarifas.

Grafico 2: Proporción de los hogares pobres y no pobres por ingresos dentro del total de los hogares con ingresos insuficientes



Fuente: Elaboración Propia en Base a EPH y CEPA/INDEP

Las estadísticas subestiman el peso del alquiler en los hogares inquilinos. Si comparamos alquiler/ingreso total familiar obtenemos relaciones que no bajan del 30% en todo el periodo 2011-2016 y llegan a superar el 60% para el caso de hogares de tres ambientes en 2012, los guarismos que se utilizan para el cálculo de canastas de consumo para los hogares inquilinos son mucho menores.

En el caso del INDEC, según su última actualización metodológica, utiliza la Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 1996/1997, donde el porcentaje de los hogares destinado a Vivienda es 13,5%. Para la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA, una familia compuesta por un matrimonio de una mujer y un varón, ambos de 35 años, activos, con dos hijos varones de 6 y 9 años y no propietarios de la vivienda (lo que denominan “Hogar 5 bis”) en abril de 2016 gastaba \$ 3526,92 en el alquiler. Para la misma dirección, en el II trimestre de 2016 ese valor apenas alcanzaba para cubrir un monoambiente de 30 m² en Mataderos, mientras que un departamento de dos ambientes de 43 m² en el barrio más barato (Liniers), ya cuesta un 33% más.

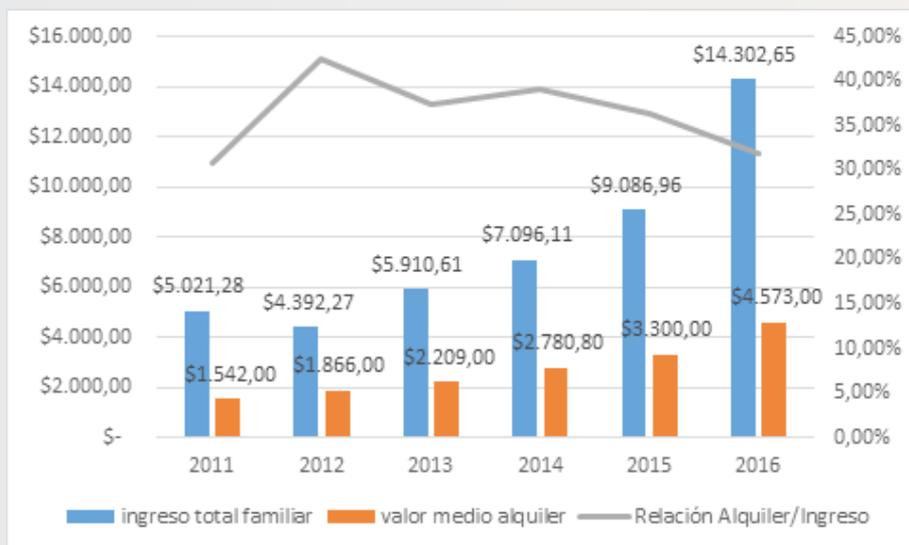
Para febrero 2017, la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA ya no publica la canasta de consumo del “Hogar 5 bis”. Sin embargo, si comparamos los hogares 4 y 5 (pareja de un varón y una mujer de 25 años de edad, sin hijos, con y sin propiedad de la vivienda respectivamente), encontramos que, para febrero de 2016, el gobierno calcula que la pareja inquilina tiene una Canasta Básica Total apenas \$ 1511 mayor que la propietaria. Con ese valor, no es posible alquilar ninguna vivienda en la Ciudad.

Inquilinos expulsados

El hecho de que un hogar sea o no inquilino, implica una gran diferencia en términos de condiciones materiales de vida. La pobreza por ingresos es la manera usual de mediar la pobreza, pero la misma no es suficiente para dar cuenta de la realidad de los hogares inquilinos (Martín Méndez, San Martín Paniagua y Sánchez García, 2008). El indicador muestra el porcentaje de hogares que no pueden cubrir una canasta básica, donde el peso del gasto en vivienda representa una cantidad muy por debajo del porcentaje que destinan los hogares inquilinos. La poca robustez del indicador año a año es más grave, porque el porcentaje de inquilinos se incrementa respecto del total de hogares en la CABA.

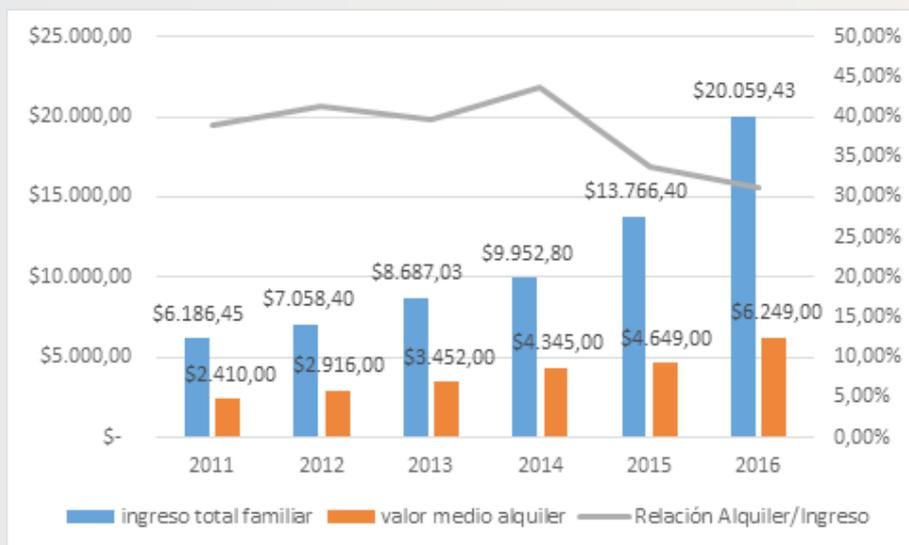
Los Gráficos 3, 4, 5 y 6 muestran la relación promedio entre el Ingreso Total Familiar de los hogares de la CABA que alquilan la vivienda (Hogar inquilino) y el costo mínimo de mercado de alquilar un departamento con la cantidad de ambientes consignado para la vivienda de dicho hogar. Este valor no muestra el valor real del alquiler desembolsado por el hogar; sino el mínimo valor de mercado que podrían conseguir en la CABA. La relación alquiler-ingresos familiares tiende a disminuir en tres años: 2013, y más marcadamente en 2015 y 2016. Para períodos anteriores, esto es una limitación inherente al análisis, no se cuenta con datos ya que la Dirección General de Estadísticas de CABA recién empezó a publicar datos referentes a valores de alquileres en 2011. Para periodos previos no se consiguieron datos homogéneos ni comparables.

Gráfico 3. Relación Alquiler/Ingreso Total Familiar Hogar Inquilino (departamentos I ambiente)



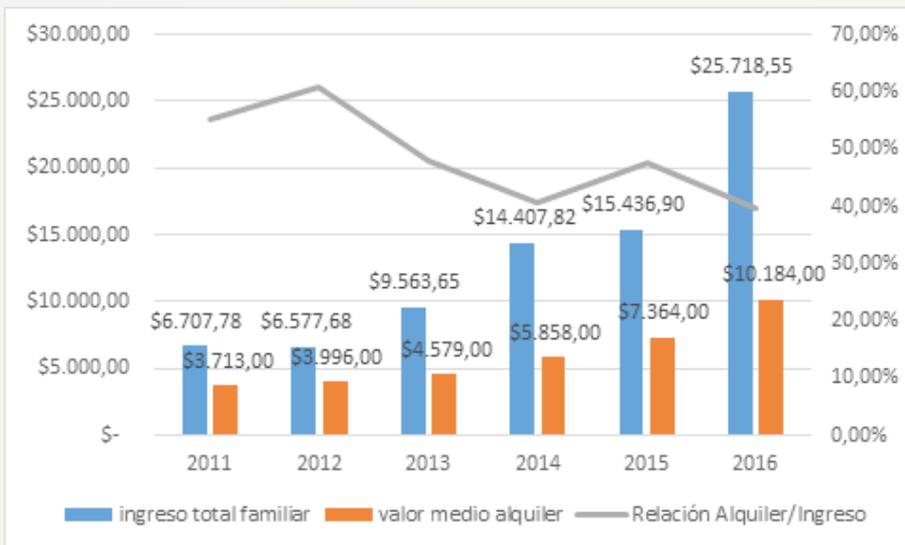
Fuente: elaboración propia en base a la EPH y datos de alquileres de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA y el CEDEM

Gráfico 4. Relación Alquiler/Ingreso Total Familiar Hogar Inquilino (departamentos 2 ambientes)



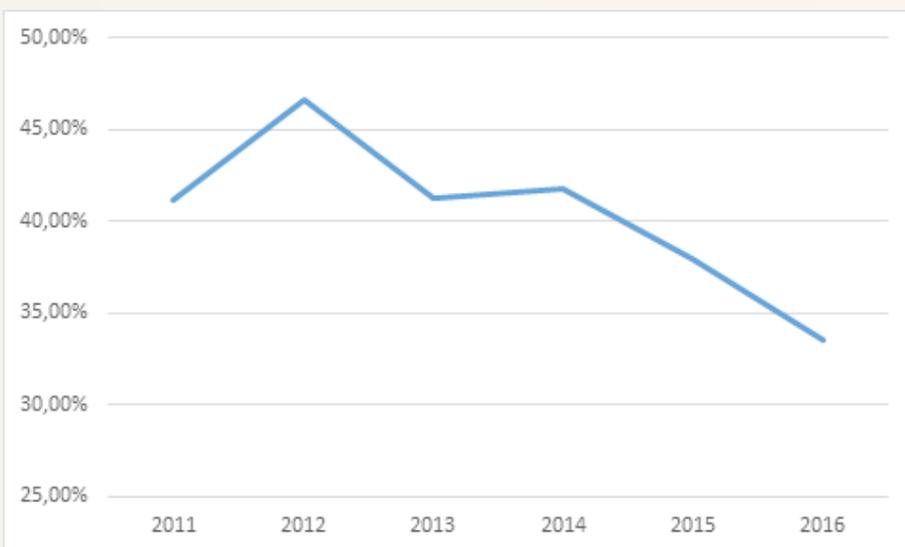
Fuente: elaboración propia en base a la EPH y datos de alquileres de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA y el CEDEM

Gráfico 5. Relación Alquiler/Ingreso Total Familiar Hogar Inquilino (departamentos 3 ambientes)



Fuente: elaboración propia en base a la EPH y datos de alquileres de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA y el CEDEM

Gráfico 6. Relación alquiler/Ingreso Total Familiar promedio hogar inquilino ambientes)



Fuente: elaboración propia en base a la EPH y datos de alquileres de la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA y el CEDEM. Se ponderaron los alquileres de 1, 2 y 3 ambientes según su participación en el mercado al II trimestre de 2016.

A pesar de que aparentemente la fuerte caída de los ingresos reales experimentada en 2016, y el incremento del precio de los alquileres no parecen ser consistentes con la disminución de la relación que se muestra en los gráficos, un análisis más profundo muestra que está totalmente en línea con la hipótesis de *Ciudad Expulsiva*. La Tabla 2 arroja un poco más de luz sobre esta cuestión: mientras la cantidad de hogares inquilinos aumentó en 10.340 en 2016, se puede observar que la distribución no fue para nada uniforme según los deciles de ingresos de los hogares. En 2015 había 14.092 hogares inquilinos del primer decil de ingresos en CABA. Esta cantidad disminuyó a 9585 en 2016. En el segundo y el tercer decil, la cantidad de hogares inquilinos disminuyeron de 27.821 a 4266 y 15.254 a 14.367 respectivamente. Mientras que en 2015 el 16% de los hogares inquilinos pertenecían al 30% más pobre, en 2016 solo eran el 8.61%.

Tabla 2: Cantidad de hogares Inquilinos de CABA 2 trimestre de 2015 y 2 trimestre de 2016

Decil de Ingresos	Cantidad de inquilinos 2015	Porcentaje que representa el decil sobre el total	Cantidad de inquilinos 2016	Porcentaje que representa el decil sobre el total
1	14092	4.27%	9585	2.81%
2	27821	8.42%	4266	1.25%
3	15254	4.62%	14367	4.22%
4	21379	6.47%	24242	7.12%
5	21658	6.56%	23457	6.89%
6	12703	3.85%	27495	8.07%
7	33988	10.29%	41776	12.26%
8	31959	9.68%	55671	16.34%
9	66800	20.22%	57327	16.83%
10	84633	25.62%	82449	24.20%
	330287		340635	

Fuente: elaboración propia en base a la EPH

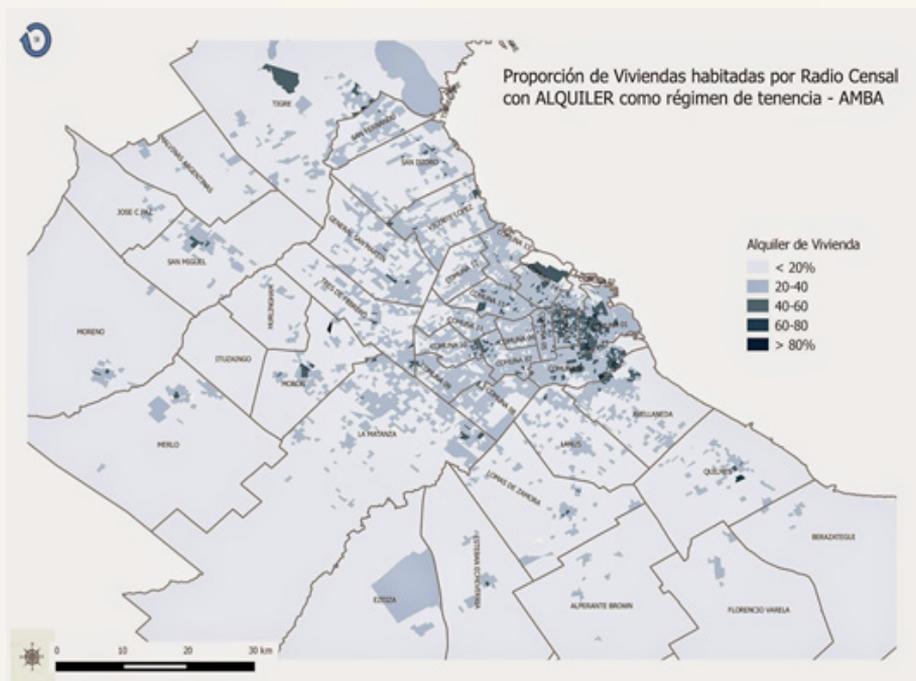
Es decir que hay más de un 8%, perteneciente al sector más pobre de la CABA, que dejó de alquilar debido a su incapacidad para hacerlo.

Inquilinos y valorización del suelo

El proceso que mostramos para 2014-2016, donde los sectores más pobres son desplazados del alquiler; se inscribe en una tendencia más general. Si se observan los porcentajes

de hogares inquilinos, encontramos que en CABA es mucho más alto que en el GBA.⁴ En CABA, como se muestra en Ilustración 1, los hogares inquilinos se concentran en las zonas más valoradas (por ser céntricas o por servicios) de la Ciudad. Si bien los datos corresponden al CENSO 2010, se puede observar una tendencia donde el proceso de valorización del suelo, reduce el porcentaje de propietarios y aumenta el de inquilinos en las zonas más demandadas. El proceso de valorización-expulsión se expresa en un aumento de los alquileres y en un ulterior desplazamiento de los pobres de la posibilidad de alquilar en CABA. En esta dinámica cada vez es mayor la transferencia de renta de los sectores inquilinos a los dueños. Incluyendo en el segundo grupo tanto a los propietarios del suelo, como el desarrollador inmobiliario y los intermediarios como las inmobiliarias.

Ilustración 1: Concentración de los hogares inquilinos de CABA según distribución geográfica



Fuente: lasocialinformacion.blogspot.com elaborado en base al Censo Nacional de Población y Vivienda (2010)

El incremento en el peso de los alquileres respecto de los ingresos familiares tiene su

⁴ El porcentaje de hogares inquilinos de CABA para 2016 era de 37.39% en CABA y de 11.48% en el GBA. Durante todo el periodo considerado, el porcentaje de inquilinos del GBA se mantuvo estable —aunque con fluctuaciones— alrededor del 13%. La diferencia respecto al porcentaje de CABA se mantuvo en un mínimo de 10 pp menos.

correlato en el incremento porcentual del total de la renta generada por los hogares inquilinos que es destinada para el pago de alquileres. Entre el segundo trimestre del 2015 del total de la renta generada por los hogares inquilinos, el 33% estaba destinada al pago de alquileres, mientras que en 2016 ese porcentaje de incrementó a 42%. Mientras que el ingreso per cápita promedio de los hogares inquilinos, se incrementó solamente en un 11%; el costo del alquiler promedio se incrementó en un 33%, ubicándose por encima de la inflación interanual. La masa total de renta destinada al pago de alquileres, además se incrementó en un 37%.

Tabla 3: Evolución del Volumen total de ingresos destinados al pago de alquileres entre 2015 y 2016

	2015	2016
cantidad de hogares inquilinos	338841	349581
promedio de integrantes de los hogares inquilinos	2,24	2,11
cantidad de inquilinos	759003.84	737615.91
Ingreso per capita promedio	7684.622	8607
Renta total generada por hogares inquilinos	5832657607	6348660137
Monto alquiler promedio	5656	7548
Masa total de alquileres	1916484696	2638637388
Transferencia de renta a los dueños	33%	42%

Fuente: Elaboración Propia en Base a EPH

Buenos Aires: Ciudad expulsiva

La evolución que se muestra en 2016 para los alquileres de la CABA es consistente con la tesis de Ciudad Expulsiva. El alto costo respecto de los salarios e ingresos de los hogares explica la caída en la cantidad de inquilinos de los primeros tres deciles de ingresos. A partir de esto, surgen dos preguntas de investigación: ¿A dónde se van los hogares pobres que dejan de alquilar en la CABA? Y por otro lado ¿cuáles son los elementos que se ponen en juego para explicar la dinámica de la Ciudad Expulsiva?

La ausencia de encuestas de panel para hogares, dificulta responder sobre cuáles son las estrategias que los hogares de menores ingresos que abandonan CABA, ponen en juego en relación con la vivienda. Sin embargo, se pueden considerar algunos datos surgidos también de la EPH que pueden arrojar algo de luz: mientras que entre 2014 y 2015 la cantidad de hogares inquilinos de la provincia de Buenos Aires se incrementó en un 1.65% (5477 nuevos hogares inquilinos), entre 2015 y 2016 la cantidad se incrementó en un 9.33% (31.435 nuevos hogares inquilinos). El número absoluto es muy similar a la cantidad de inquilinos de los primeros tres deciles que abandonaron la CABA: 28.949 hogares.

Tabla 4: Evolución de la cantidad de hogares inquilinos en el GBA

	2014	2015	2016
Cantidad de hogares inquilinos	331449	336925	368360
Variación		5477	31435

Fuente: Elaboración Propia en base a EPH

El fuerte incremento de los hogares inquilinos en el GBA durante 2016, muy por encima de lo sucedido en 2015, paralelamente a la retirada de los inquilinos de menores ingresos de la ciudad, nos obliga a poner bajo otra óptica el sentido común promovido desde los medios de comunicación y desde el gobierno de la CABA. Mientras que se presenta a una Ciudad sobrepasada en la demanda por los habitantes del Conurbano, los datos son consistentes con una ciudad que expulsa a sus habitantes en mayor estado de vulnerabilidad. La ausencia de políticas públicas en relación con los hogares de menores ingresos sin vivienda propia explica la expulsión de los inquilinos más pobres de la Ciudad. Como contraparte, si se cumple la hipótesis de *huida al GBA*, la lógica de sobrecarga es justamente contraria a la propulsada por el discurso. La Ciudad más rica del país descarga en momentos de recesión económica los problemas habitacionales sobre los Municipios del GBA mucho más pobres. Los hogares en situación de mayor vulnerabilidad, que son aquellos que mayor presión generan sobre los sistemas de salud, educación, y el Estado en general; se mueven a un distrito con peores condiciones materiales para dar respuesta a estas demandas.

La nueva construcción en la CABA coincide al panorama de Ciudad Expulsiva. Con un total construido de 438.879 m², la gran mayoría se realizó en Barrios de Ingresos Medios-Altos o Altos como Belgrano, Puerto Madero y Caballito.⁵ El cuadro final se complementa con hospitales que sólo sirvan en su servicio de “guardia”. O directamente sin hospitales, escuelas públicas ni vacantes en los barrios más humildes. Sin incentivo para pequeños comercios, y con exenciones impositivas para grandes construcciones. Un diseño del transporte interno como el subte caro.

Los incentivos están todos puestos para que solo vivan en la ciudad los que tienen ingresos altos. Paralelamente se construye el Metrobus como canal de comunicación rápido con el GBA, pensado para que la clase trabajadora entre a trabajar y salga rápido de la Ciudad.

Conclusiones

En el presente trabajo, se analizaron las condiciones socioeconómicas de los inquilinos de la CABA, haciendo foco en el efecto de la crisis de 2016. Las principales conclusiones arribadas son:

⁵ Estadísticas y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- i. Desde 2008 en adelante, con la gestión del PRO en la Ciudad, la tasa hogares inquilinos respecto del total aumentó un 10%. El incremento no fue homogéneo durante todo el período, sino que en 2009 y 2016, la misma disminuyó coincidiendo con años recesivos. Al final de 2016, casi el 38% de los hogares porteños eran inquilinos. La excepción es 2014, donde la cantidad de inquilinos aumentó a pesar de ser también un año recesivo.
- ii. El valor promedio de los alquileres pagados por los hogares de CABA, se incrementó un 196% desde 2011, año a partir del cual se cuenta con una serie de precios de alquiler en CABA.
- iii. Si se analiza la relación entre los ingresos medios y el costo del alquiler, se observa que la relación aumenta en los años de expansión económica y disminuye en los años de contracción. Esta dinámica es explicada por un proceso de expulsión de los sectores inquilinos de menores ingresos.
- iv. El proceso de expansión-expulsión tiene como correlato el incremento en el porcentaje de renta transferido desde los hogares inquilinos a los dueños. Mientras en el 2015 el porcentaje de ingreso de los hogares inquilinos transferido era del 33%, en 2016 este porcentaje se incrementó hasta el 44% del ingreso total generado por los hogares inquilinos.
- v. A pesar de que los hogares que pueden acceder al alquiler sin ser expulsados tienen mayores ingresos que los hogares no inquilinos, estos hogares se encuentran en una situación de vulnerabilidad que los guarismos convencionales de pobreza por ingresos no pueden dar cuenta. Si se considera el total de hogares que no tiene ingresos suficientes para hacer frente a los gastos de alquiler, expensas y alimentación, solamente el 51% es clasificado como pobres por ingreso. El resto de los hogares son invisibles respecto de las estadísticas convencionales.

Como conclusión final de trabajo, es relevante remarcar que la dinámica de Ciudad Expulsiva de la CABA no está completa si no se incluye un análisis exhaustivo del mercado de alquileres y de inmuebles. En este trabajo se muestra el notable incremento en la transferencia de renta entre los hogares inquilinos y los propietarios de las viviendas de la CABA. Esto parece contradecir al sentido común establecido, que indica que **el alquiler no es negocio**. ¿Quién o quienes están apropiándose de esta renta? Analizar la estructura del mercado, la cadena de valor e identificar a los actores relevantes es parte indisoluble de un análisis completo de la problemática, y del desarrollo y propuestas de políticas públicas orientadas al sector.

Anexo Metodológico

Cálculo de la canasta alimentaria, alquiler mínimo, expensas y canasta básica.

Los gastos de los hogares referentes a alquileres, expensas y gastos alimentarios, se calcularon de la siguiente manera:

- ii. Se identificaron los hogares inquilinos de la EPH para el segundo trimestre de 2015 y 2016 de la CABA.
- ii. Se asignó el valor del alquiler más barato de la CABA según la cantidad de ambientes de la vivienda correspondiente a cada hogar consignados en la EPH.

Cantidad de Ambiente ^s	2016	Barrio
1 ambiente	\$ 3386	Mataderos
2 ambientes	\$ 4698	Liniers
3 ambientes	\$ 5683	Lugano

- iii. El valor de la canasta básica alimentaria se calculó siguiendo la metodología de CEPA/INDEP para la Región Metropolitana, consignando el valor de la línea de indigencia de cada hogar según el número de adultos equivalentes.
- iv. El valor de la canasta básica alimentaria se calculó siguiendo la metodología de CEPA/INDEP para la Región Metropolitana a partir de la expansión de la canasta alimentaria por la Inversa del coeficiente de Engels, consignando el valor de la línea de pobreza de cada hogar según el número de adultos equivalentes. Se utilizó el mismo valor de la inversa del Coeficiente de Engels que utiliza INDEP/CEPA.

Periodo	2 t 2016
Canasta Básica Equivalente por adulto equivalente	\$ 1622.39
Inversa del Coeficiente de Engels	2.32
Canasta Basica alimentaria por adulto equivalente	\$ 3763.94

- v. El valor de las expensas se asignó a cada hogar de acuerdo con la relación alquiler/expensas consignado por la dirección de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires para la Línea de Pobreza y Canastas Básicas. Se consideró un porcentaje correspondiente a un 29.44% del valor del alquiler.

Cálculo de los alquileres medios

El cálculo de los valores de alquileres medios se realizó consignando a cada hogar de la CABA el valor del alquiler medio según el valor publicado por la Dirección de Estadísticas y Censos de CABA. Para 2011 a 2013, se consignaron los meses de octubre (2011) y abril (2012 y 2013) que son los que figuran en el informe "Dinámica y coyuntura del mercado de alquiler de departamentos. Julio de 2013 (2013)". Para 2014, se consignó el mes de mayo y para 2015 y 2016, el segundo trimestre, dado que así se consigue la máxima homogeneidad posible en la comparación de períodos. Se hizo un esfuerzo por

considerar las medidas lo más homogéneas posibles, con la limitante de que los relevamientos en CABA no se realizaron en iguales meses.

Para 2011 a 2013, los informes no incluían el precio de alquiler de los departamentos monoambientes, por lo cual se estimó un valor proporcional al de dos ambientes (que se indica como de 50 m²) para un monoambiente de 30 m².

Es menester indicar que la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires no cuenta con datos del valor de los alquileres para antes de 2011.

Bibliografía

Beccaria, L. (2007): "La medición del ingreso para los estudios de pobreza en América Latina: aspectos conceptuales y empíricos". CEPAL, Santiago de Chile.

Blanco Blanco, A.; Fretes Cibils, V.; Muñoz Miranda, A. (2014): "Se busca vivienda en alquiler: Opciones de política en América Latina y el Caribe". Banco Interamericano de Desarrollo.

Lazzari, R. (2013): "La renta urbana en la Ciudad de Buenos Aires: estimación para el período 2004-2012". FODECO, Buenos Aires.

CEPA/INDEP (2016): "Informe de Pobreza N° 2". Documento de Trabajo, Buenos Aires.

CEPA (2017): "Medición de la Pobreza en Argentina: ¿Estrategema de ocultamiento o simple deterioro institucional?". Documento de Trabajo, Buenos Aires.

Dirección General de Estadística y Censos (2017): "Líneas de pobreza y Canastas de consumo para la Ciudad de Buenos Aires. Febrero de 2017". Informe de Resultados 1124", Buenos Aires.

_____ (2016): "Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. Trimestre de 2016", Buenos Aires.

_____ (2015): "Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. Trimestre de 2015", Buenos Aires.

_____ (2014): "Alquiler de departamentos usados por barrios. Comparativo de Precios", Buenos Aires.

_____ (2013): "Dinámica y coyuntura del mercado de alquiler de departamentos. Julio de 2013", Buenos Aires.

INDEC (2016): "La medición de la pobreza y la indigencia en la Argentina", Buenos Aires.

Méndez Martín, J.M. et al. (2008): "La incidencia del alquiler o la propiedad de la vivienda en la medición de la pobreza en España". En *Revista Economistas* N° 117, págs. 93-98, Madrid, España.

Ochsenius, F. et al. (2016): "La ciudad expulsiva: políticas habitacionales hacia los sectores populares en la ciudad de Buenos Aires durante el período 2003-2015". Serie (IV/3B) Congreso Internacional Contested Cities.

Espacio y Propiedad. Los Inquilinos en AMBA (2014): disponible en <http://lasocialinformacion.blogspot.com.ar/2014/10/espacio-y-propiedad-los-inquilinos-en.html> (visitado el 10/03/2017)

La Ciudad Privatizada. Informe del Observatorio por el Derecho a la Ciudad. Disponible en <http://www.observatoriociedad.org/?s=noticia&n=78>, consultado el 24/05/2017