



Universidad de San Andrés

Universidad de San Andrés
Departamento de Ciencias Sociales
Licenciatura en Relaciones Internacionales

“Análisis de los alquileres informales en barrios populares consolidados: el caso del Barrio 31”

Trabajo de graduación
Autora: María Belén Bagnati
Legajo: 20021
Mentora: Lorena Moscovich
Buenos Aires, 25 de Noviembre de 2018

Índice

I. Introducción

II. Estado del Arte

La relevancia del alquiler informal	5
El alquiler en los barrios informales	6
Problemáticas de las viviendas en alquiler de los barrios populares consolidados.....	6

III. Marco Teórico

Preguntas de investigación.....	10
Dimensiones de análisis, identificación de variables e hipótesis	11

IV. Metodología

Metodología del estudio sobre la vivienda informal en alquiler del Barrio 31.....	19
Identificación del universo.....	19
Selección de la muestra.....	20
Dimensiones de análisis, variables e indicadores.....	21

V. Resultados

El caso Barrio 31.....	23
------------------------	----

VI. Conclusiones y discusión

Desafíos y oportunidades del alquiler informal.....	32
---	----

VII. Bibliografía

Universidad de
San Andrés

I. Introducción

Las ciudades se encuentran en constante crecimiento. Actualmente, el 55% de la población mundial vive en ellas y se estima que para 2050, ese número se eleve a siete de cada diez (ONU, 2018). Es fundamental planificar esa expansión, y una de las dimensiones prioritarias a resolver, especialmente en los países en desarrollo, es el acceso a la vivienda para todos los habitantes.

Si bien está claro que los barrios populares surgen como respuesta ante la necesidad de stock cuantitativo de vivienda de las ciudades (Abravanel, 2002. Briceño León, 2008. Naik, 2015. Smith, 2017. Camargo Sierra, Ward, Di Virgilio, 2016) el análisis del mercado informal de las últimas décadas es escaso, pero además no contemplaba el alquiler como modalidad de acceso a la vivienda, ni las problemáticas que pueden surgir a partir de este fenómeno (Gilbert, 2015). Tanto la presunción o convención de que la ocupación de suelo y la construcción de vivienda ocurre como un fenómeno para la satisfacción de la necesidad propia (Briceño León, 2008), como la visión impulsada por los Estados de que todos los habitantes aspiran a tener su propia vivienda, niega la existencia del alquiler y por lo tanto, de propietarios y de inquilinos, sus relaciones, dinámicas y problemáticas particulares.

Los segmentos de más bajos ingresos son quienes en general no pueden afrontar los costos ni cumplen con los requisitos como para acceder al mercado de vivienda formal, ya sea para la compra o el alquiler. Por lo tanto, estos grupos resuelven su situación habitacional por fuera de la formalidad, y se establecen en barrios populares, donde consolidan la vivienda a través de la ocupación y autoconstrucción o el alquiler de unidades ya existentes (Abramo, 2013). Estas viviendas pueden ser más o menos precarias, pero no se enmarcan en los cánones de adquisición y/o alquiler de viviendas de la ciudad formal, por lo que se arma un mercado informal de compra-venta y alquiler de dichas propiedades, que reproduce dinámicas particulares y que no se encuentra acreditado o respaldado por ningún instrumento u orden jurídico (Di Virgilio, Guevara, Mejica, 2014. Ward, 2016).

Desde una dimensión estrictamente de mercado, la relación entre propietarios e inquilinos es una relación económica, y la asimetría de poder se reduce, en definitiva, al beneficio que obtiene el

propietario como contraprestación de una o varias demandas de vivienda satisfechas de inquilinos (Coulomb, 1991).

Recientemente, y desde una perspectiva sociológica de la economía de mercado, la literatura sobre mercados inmobiliarios informales ha intentado ahondar en las particularidades del fenómeno de los alquileres y de las relaciones de tenencia que surgen a partir de los mismos. La realidad social que exponen muchos de estos estudios sobre la relación entre propietarios e inquilinos en los barrios populares indica que la lógica del vínculo no puede verse solamente desde la perspectiva de la propiedad.

Sin embargo, el alcance de esta literatura resulta insuficiente, porque en general, se presenta a los propietarios como seres malvados e inescrupulosos, dedicados a lucrar con la vulnerabilidad de sus locadores (Briceño León, 2008); los propietarios son quienes condicionan discrecionalmente el perfil e ingreso de los inquilinos, quienes establecen los parámetros de calidad de las viviendas y quienes pueden, de un día para otro, aumentar el alquiler o simplemente echarlos y dejarlos en la calle (Rodríguez, 2015).

Pero, ¿Quiénes son los inquilinos?, ¿Cuánto cuesta el alquiler informal?, ¿Cuáles son sus condiciones de habitabilidad? ¿Qué mecanismos aumentan la percepción de seguridad en la tenencia de los inquilinos?

La literatura reciente sobre alquileres informales identifica tres principales problemáticas asociadas a la dinámica de arriendo actual: en primer lugar, la asequibilidad de las viviendas y los altos valores de los alquileres ante la constante demanda. En segunda instancia las malas condiciones de habitabilidad de las mismas, y los bajos estándares de calidad de los inquilinos. Finalmente, la estabilidad en el tiempo y la imposibilidad de que, ante la falta de marcos normativos formales, se pueda garantizar la seguridad en la tenencia.

A partir de analizar los perfiles, relaciones y dinámicas dadas entre propietarios e inquilinos, este trabajo tiene como objetivo profundizar aún más el conocimiento sobre el mercado informal del alquiler e identificar criterios que contribuyan a comprender, con un mayor nivel de detalle el

verdadero perfil de los inquilinos respecto de los propietarios, y las distintas dimensiones de problemáticas que enfrentan los individuos a la hora de alquilar: su situación de ingresos, sus condiciones de vida y su percepción sobre la inseguridad de la tenencia de su vivienda.

Para ello, se realizará un estudio de caso del Barrio 31, donde a partir del análisis de una base de datos original, se obtendrá información sobre uno de los asentamientos más antiguos y grandes de la ciudad, donde viven 40.000 personas y aproximadamente un 30% de los hogares son inquilinos.

En la primer sección, se hará un recorrido de la literatura sobre la naturaleza del mercado informal de alquileres, las relaciones entre propietarios e inquilinos y cómo se ha profundizado en las distintas problemáticas del alquiler informal. En la sección dos, se establecerá el marco teórico que comprende las dimensiones de análisis, el estudio sociológico de las relaciones económicas s complejas y las hipótesis sobre los factores que pueden aumentar o disminuir la el poder relativo de los propietarios respecto de los inquilinos. En la tercer sección, se explicará la metodología para testear dichas hipótesis a partir de 836 encuestas realizadas a propietarios e inquilinos y en la cuarta, se mostrarán los resultados. Finalmente, se establecerán las conclusiones y discusión sobre los resultados obtenidos.

Universidad de
San Andrés

II. Estado del arte

Relevancia del alquiler informal

La presente investigación se inscribe en un enfoque que aborda los mercados de vivienda en los barrios informales en general, la de la vivienda en alquiler en particular, y específicamente, las problemáticas que enfrentan los individuos en su carácter de inquilinos.

Según ONU-HÁBITAT, 1 de cada 8 personas vive en barrios o asentamientos informales. Por lo tanto, 1 billón de la población mundial resuelve su problema de acceso al hábitat por fuera de los mercados formales y por fuera de los marcos normativos de los Estados (ONU-HÁBITAT, 2016).

Si bien existen numerosos estudios sobre los mercados inmobiliarios formales, el análisis de los mercados informales no ha sido exhaustivamente desarrollado (Ward, 2016), principalmente porque durante mucho tiempo se ha considerado que la ocupación y uso del suelo en los barrios populares era para que sus habitantes construyeran, compraran o compartan su vivienda, pero no contemplaba el hecho de que alquilaran dichas unidades (Briceño-León, 2008).

Desde los años 70, se ha visto que el alquiler juega un rol muy importante en la configuración del parque habitacional de estos barrios (Gilbert, 2015): por ejemplo, en América Latina y Asia, donde se concentran gran parte de los barrios populares del mundo, la vivienda informal en alquiler representa actualmente, en promedio, aproximadamente el 25% del stock de vivienda informal total (Blanco, 2013). La tendencia apunta a que se incremente con el tiempo (Jiménez Huerta, Camargo Sierra. 2016) y que, cuanto más antiguos y consolidados sean los asentamientos, existan más variantes o tipos de alquiler (Jiménez Huerta, Camargo Sierra. 2016).

Por lo tanto, en esta sección se procederá, a partir de la literatura existente a tipificar este submercado y revisar de qué modo se ha estudiado el alquiler informal: identificar sus principales dimensiones de análisis y el grado de profundidad y alcance de las mismas.

El alquiler doméstico en los mercados informales

René Coulomb, uno de los pioneros en analizar los mercados de alquiler, identifica el alquiler informal como uno más de los sub-mercados de alquiler existentes en la dinámica de las ciudades (Coulomb, 1991). Tras un análisis del mercado informal inmobiliario mexicano, identifica que cada sub-mercado reproduce lógicas distintas, definidas a partir de la forma en la que se disponibiliza el suelo y por lo tanto, la vivienda para arriendo. (Coulomb, 1991.)

El sub-mercado de alquiler de vivienda informal, reproduce en su mayoría lo que Coloumb denomina como “arrendamiento doméstico”, y vincula su desarrollo a, por un lado, la demanda sostenida de parque habitacional en las ciudades a partir de los años setenta y por otro, al impacto de las distintas crisis económicas que han sufrido los Estados en los que han crecido los asentamientos informales (Coulomb, 1991). Lo que caracteriza a esta lógica de alquiler es que funciona al margen del marco regulatorio de los Estados, la producción de vivienda es de bajo costo, y está a cargo de quienes la construyen en función de “las estrategias populares de sobrevivencia económica”, es decir que, ante una demanda constante de vivienda, es una lógica que responde a necesidades domésticas de subsistencia (Coloumb, 1991). En este sentido, la modalidad de arriendo de alquiler doméstico varía en función de si se rentan partes o la totalidad del inmueble (Coloumb, 1991. Jiménez Huerta, Camargo Sierra 2016). Quienes poseen o construyen la vivienda y la alquilan se denominan “propietarios” y quienes la alquilan, son sus “inquilinos”.

Problemáticas de las viviendas en alquiler

La caracterización de la modalidad de alquiler doméstico contribuyó a la creación de una agenda de investigación orientada a analizar con un mayor nivel de detalle estos fenómenos y a identificar las problemáticas comunes de los alquileres en los barrios populares.

Según el análisis genérico de la situación de los inquilinos realizado por Naciones Unidas, los problemas al alquilar surgen principalmente, por tres “abusos” o “injusticias” que cometen los propietarios: la primera está asociada al valor de los alquileres y la asequibilidad de las unidades

de vivienda en la informalidad. Los inquilinos denuncian los altos valores de los alquileres y declaran no tener alternativas de acceso a la vivienda, sometiéndose al precio de la oferta disponible (Naik, 2015). La segunda demanda es por la mala calidad de las viviendas: la poca inversión que han realizado los propietarios para construir la unidad, su precariedad y su falta de mantenimiento (Jiménez Huerta, Camargo Sierra. 2016). Tampoco cumplen con requisitos mínimos de seguridad, pueden no tener servicios asociados y no pagan impuestos (Coloumb, 2006). Finalmente, el tercer problema es el de la sostenibilidad del alquiler en el tiempo, puesto que al realizar acuerdos por fuera de las normas formales, los propietarios disponen de su inmueble sin considerar lo que se haya acordado informalmente y pueden expulsar a su inquilino si lo creen conveniente (Gunter, 2014).

Una investigación empírica realizada en la ciudad de Gurgaon, India, resulta muy útil para verificar la situación de los inquilinos en torno a estas problemáticas. A partir de 450 encuestas a hogares y luego 45 encuestas en profundidad, el autor logra establecer algunas conclusiones sobre el impacto de los valores de los alquileres en el ingreso de los individuos, la calidad de sus viviendas y las relaciones entre los distintos tipos de tenencia. Los hallazgos en relación a los valores de los alquileres indican que esta modalidad de hábitat es mucho más barata que otras, por lo que la hace elegible para gran parte de la población (25%). Sin embargo, las viviendas accesibles tienen como contracara muy malas condiciones de habitabilidad, que se verifican a partir de los testimonios de algunos inquilinos y en la identificación de una nueva tendencia, que consiste en la construcción de unidades cada vez más pequeñas para optimizar el espacio y generar un mayor beneficio para los propietarios. Si bien destaca que en la actualidad no existen grandes asimetrías entre propietarios e inquilinos, advierte la posibilidad de que se incrementen a medida que avance esta nueva modalidad de arriendo. (Naik, 2015).

En línea con esta tendencia, un análisis de caso realizado sobre una parcela de Isidro Favela, un barrio popular consolidado en la Ciudad de México, busca analizar los problemas del alquiler informal a partir de una visión detallada de las características de 6 piezas que se encontraban construidas por un mismo dueño. De esas 6 unidades de vivienda, 5 se encontraban en alquiler. Los testimonios de los inquilinos y las imágenes de las distintas unidades contribuyen a ilustrar que, si bien no se registran problemas en relación al valor del alquiler exigido, sí se evidencian las

malas condiciones de habitabilidad de los distintos grupos que arrendaban en ese momento: el tipo de unidad en alquiler, el acceso al mismo, y sus necesidades básicas: ventilación, agua corriente, baño y cocina. (Jiménez Huerta, Camargo Sierra. 2016). En particular, se destacan las grandes diferencias existentes respecto de las piezas dentro de una misma parcela: mientras algunas tenían ventilación y el uso de agua corriente era exclusivo, otros inquilinos se quejaban de la humedad, la falta de luz y la falta de agua. Por otra parte, más allá de alguna crítica específica hacia alguna actitud particular del propietario, se distingue una relación personal entre los miembros que habitan la parcela, por lo que la seguridad se reduce a la calidad de la estructura, y no parecieran existir riesgos de expulsión o maltrato. Si bien este estudio ahonda en la características de las viviendas en arriendo y contribuye con evidencia empírica a construir la situación de la calidad de las unidades de la modalidad de alquiler doméstico en México, no analiza tan en profundidad la cuestión de la percepción de seguridad de los inquilinos. Asimismo, la cantidad de variantes hacia adentro de una misma parcela genera reservas a la hora de establecer conclusiones generales o patrones sobre las condiciones de vida de quienes alquilan y por lo tanto, sobre los valores del alquiler o la percepción de seguridad.

Ashley Gunter realiza otro análisis de caso, esta vez en Johannesburgo, Sudáfrica. Con una metodología similar, Gunter analiza las problemáticas del alquiler a partir de 26 entrevistas a propietarios e inquilinos de barrios informales y concluye que existen grandes asimetrías entre los mismos. Los propietarios, bajo un halo de responsabilidad social, dicen velar por las buenas condiciones de vida de sus inquilinos, pero en el trasfondo de las entrevistas prevalece el interés económico, y cualquier interrupción en el pago del alquiler, o la no correspondencia ante un aumento, los “obliga” a expulsar a los inquilinos.

Por otra parte, “Libertad para alquilar” es un estudio sobre el mercado informal de vivienda en siete zonas informales de Caracas, Venezuela, que analiza, a partir de más de 800 encuestas a propietarios e inquilinos, las características y condiciones del bien alquilado, los valores del alquiler, los perfiles de los propietarios e inquilinos y la relación que se da entre los mismos. Este estudio presenta una visión mucho más positiva de las relaciones entre propietarios e inquilinos y plantea un escenario completamente diferente al que observa Gunter: las relaciones de tenencia son en su mayoría relaciones de cooperación, que se basan en la mutua necesidad de quienes

buscan vivienda y quienes quieren aumentar sus ingresos para su subsistencia. Asimismo, Briceño León observa que, más allá de la inexistencia de reglas formales, hay algunos patrones de conducta estandarizados, como pueden ser los acuerdos por escrito, y propone a futuros estudios incluir en la agenda de investigación del alquiler informal la erradicación de la concepción del mercado “explotador e inhumano” y profundizar sobre las lógicas que en realidad prevalecen en los barrios populares.

La literatura revisada, si bien presenta grandes avances en relación al poco conocimiento que había hasta hace algunos años sobre la temática (Coulomb, 1991), es aún escasa. Como se verá a continuación, los estudios sobre alquiler informal varían metodológicamente, pero todos lidian con el problema estructural de un conflicto de intereses entre propietarios e inquilinos, que se disputan el mismo territorio y en el cual las reglas de juego no están claras. Si bien se han logrado muy buenos análisis empíricos respecto de las primeras dos problemáticas identificadas (los valores de los alquileres y la calidad de las viviendas), y se han emitido recomendaciones de política pública sobre la mejora de ambas condiciones (a través de programas de mejoramiento de viviendas y la regulación de los precios de alquiler), los estudios realizados aún no han resuelto completamente qué factores pueden contribuir a mejorar la estabilidad del sistema. La percepción de los inquilinos en relación al riesgo de expulsiones y el historial de expulsiones a lo largo de los distintos barrios (Rodríguez, 2015), es indiscutible. Por lo tanto, si bien dejan en claro la necesidad de prestar atención a los vínculos entre los propietarios e inquilinos aún hay un trabajo pendiente en revisar nuevamente los perfiles de los inquilinos, sus dinámicas de alquiler y sus condiciones de vida y a partir de ello, identificar los mecanismos informales que influyen en la continua percepción de inseguridad de la tenencia de los inquilinos.

III. Marco Teórico

Preguntas de investigación

A partir de la falta de un mayor conocimiento sobre el mercado informal del alquiler, la inaplicabilidad del marco normativo formal a sus variantes de arriendo y el conflicto estructural de intereses encontrados entre los propietarios de las viviendas y quienes las alquilan, este trabajo tiene como objetivo conocer el perfil sociodemográfico de los inquilinos y poder caracterizar su situación a partir de las tres principales problemáticas identificadas del alquiler informal: la asequibilidad de las viviendas en alquiler, sus condiciones de habitabilidad y específicamente, la seguridad en la tenencia.

Concretamente, si bien no existen muchos estudios sobre el mercado inmobiliario informal, la literatura revisada explicita que de entre los propietarios e inquilinos, éstos últimos son los que en general se encuentran en mayor estado de vulnerabilidad, porque alquilar suele ser caro, las condiciones de las viviendas malas y no existen mecanismos formales que aseguren la permanencia en el espacio alquilado.

¿Qué tipo de características tienen las personas que alquilan?, ¿Cuánto cuesta el alquiler informal?, ¿Cuáles son las condiciones de habitabilidad? ¿Qué mecanismos aumentan la percepción de seguridad en la tenencia de los inquilinos?

Las primeras preguntas de esta investigación apuntan a comprender las primeras dos problemáticas de la vivienda en alquiler y obtener un panorama más claro sobre el perfil del inquilino de los barrios populares y sus condiciones de vida.

Finalmente, más allá de las posibilidades y motivaciones que pueda tener un individuo para alquilar una vivienda más cara o más barata, de mejor o peores condiciones, la falta de un marco normativo en las relaciones de tenencia supone además una asimetría de poder entre el propietario de la vivienda y el inquilino, que genera que el inquilino se encuentre a merced de las condiciones del propietario (Gunter, 2014). Por lo tanto, es a partir de la caracterización de quienes arriendan que resulta necesario profundizar el análisis sobre las herramientas o prácticas sociales que pueden

funcionar como normas informales para otorgar algún tipo de seguridad en la tenencia y contribuir a sostener el alquiler en el tiempo.

Para responder a todas estas preguntas, este trabajo se clasifica en 4 dimensiones de análisis. La primera dimensión consiste en elaborar el perfil sociodemográfico de los inquilinos, para entender quiénes alquilan. La dimensión 2, sobre la asequibilidad de las viviendas analiza el valor de la renta en función del ingreso, para comprender qué tan accesibles son los alquileres. La dimensión 3 evalúa la calidad de las unidades, para conocer las condiciones de habitabilidad de los hogares y finalmente, la dimensión 4 se focaliza en comprender el grado de inestabilidad del alquiler informal en el tiempo y qué mecanismos pueden impactar en la percepción de inseguridad en la tenencia asociada al miedo a las expulsiones, por falta de pago o por decisión unilateral de sus propietarios (Gunter, 2014. Naik, 2015. Jiménez Huerta, Camargo Sierra 2016).

Mientras que la investigación de las primeras 3 dimensiones de análisis corresponde a un diseño exploratorio-descriptivo que busca contribuir a examinar la temática del alquiler informal, sus propiedades y características, la dimensión de seguridad en la tenencia tiene un alcance netamente descriptivo, pues busca conocer el impacto de los mecanismos de seguridad en la tenencia informales en la percepción de los inquilinos de ser expulsados (Hernández, R. 2010).

Dimensiones de análisis, identificación de variables e hipótesis

1. Perfil sociodemográfico de los inquilinos

Con el propósito de elaborar una agenda de investigación sobre el mercado informal de alquileres, Naciones Unidas realizó un informe que, entre otras cosas, describe el perfil de los inquilinos a partir de las siguientes características: hogares unipersonales, de individuos jóvenes, inmigrantes y de género masculino, que han venido a la ciudad en búsqueda de oportunidades laborales y que necesitan resolver su situación habitacional a bajo costo (Gilbert, 2003).

Estos atributos se corresponden con el fenómeno histórico y sistemático de la llegada de olas migratorias de individuos de bajos ingresos a las ciudades, y el asentamiento de los mismos en barrios populares como mecanismos temporales de acceso a la vivienda (Gilbert, 2003). Se

considera que se trata de una población más joven que la de los propietarios porque son individuos que recién comienzan su “ciclo de llegada a la ciudad” (Gilbert, 2003); por lo tanto son inmigrantes con estructuras familiares unipersonales o nucleares de pocos miembros que aún no se han enraizado en la metrópoli.

¿Quiénes son los inquilinos? Para responder esta pregunta se verificará esta tipificación de los inquilinos, considerando las variables de edad, nacionalidad y género del jefe de hogar, la cantidad de miembros y el tipo de estructura familiar en comparación con los propietarios.

En primer lugar, conforme a la tipificación etaria recientemente mencionada, se espera que el promedio de años de edad del jefe de hogar inquilino sea menor que el de los propietarios. Asimismo, se espera que los inquilinos sean, en su mayoría, inmigrantes y que los propietarios sean mayormente nativos. En cuanto a género, se espera una mayor presencia de mujeres jefas de hogar en el caso de los hogares propietarios, y más inquilinos hombres. Finalmente, sobre el tamaño y estructura familiar, la cantidad de miembros del grupo familiar inquilino debería ser menor que la del propietario y las estructuras familiares preponderantes entre los inquilinos debieran ser en su mayoría unipersonales.

2. Asequibilidad de las viviendas

Como se ha mencionado anteriormente, los barrios populares, a partir de la construcción y disponibilización de unidades habitacionales de alquiler, contribuyen a resolver la necesidad de stock cuantitativo de vivienda de las ciudades (Abravanel, 2002. Briceño León, 2008. Mahadevia, 2011. Naik, 2015. Smith, 2017. Camargo Sierra, Ward, 2016). *¿Cuánto cuesta el alquiler informal?* Para determinar qué tan accesibles son estas viviendas, los estudios revisados se detienen en cómo impacta el valor del alquiler en los ingresos y que porción de los mismos consume.

2.1 Valor de los alquileres y relación con los rangos de ingresos

Los parámetros de asequibilidad utilizados por Naik en el estudio de los alquileres informales de Gurgaon, India, se definen a partir de los programas de acceso a crédito para vivienda formal en

dicho país, donde una de las condiciones es que las cuotas de los préstamos, ya sean para compra o alquiler, no puedan superar el 30% de los ingresos totales del grupo familiar (Naik, 2015).

En el caso de Argentina, los programas de acceso a crédito para vivienda formal que promueve el gobierno establecen ese porcentaje en un 25%. (IVC, 2018). Sin embargo, la Comisión Municipal de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires estableció, mediante la ley 341 del año 2000, que en los barrios populares el tope de captura de ingreso total del hogar no puede superar el 20% (IVC, 2018). Por lo tanto, se espera que las viviendas sean asequibles cuando el valor del alquiler sea menor a la quinta parte de los ingresos totales del grupo familiar.

3. Condiciones de habitabilidad

La lógica de análisis de la dimensión de la calidad de vida de los individuos debe enmarcarse en las lógicas propuestas sobre las dimensiones previamente desarrolladas. En primer lugar, en relación al perfil de los inquilinos recién llegados a la ciudad y su abanico de posibilidades a la hora de conseguir una vivienda: si se trata de hogares unipersonales que vienen a la ciudad con el objetivo de trabajar y mejorar sus ingresos, es probable que tanto el espacio donde vive como las comodidades que ofrece pasen a un segundo plano. (Gilbert, 2003). Por otra parte, la concepción de que la vivienda informal en alquiler sea de bajo costo viene aparejada a que la calidad de su construcción sea mala y su mantenimiento, prácticamente nulo (Camargo Sierra, Jiménez Huerta, 2016). Por lo tanto, las condiciones de vida de los inquilinos se evaluarán a partir de dos variables: el tipo de unidad y la calidad de la misma.

En línea con el perfil del inquilino, y en base a la caracterización de los alquileres domésticos y la lógica la necesidad previamente revisada, se espera que el tipo de unidad en alquiler buscado por los inquilinos sea una parte dentro de una vivienda existente, correspondiéndose, en su mayoría, con la tipología de pieza, y por lo tanto su accesibilidad sea compartida con el propietario o con otros inquilinos.

Una buena calidad de la vivienda se verificará a partir de cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad que se manifiestan ante la presencia de los siguientes atributos: que el material de construcción sea loza y no chapa o madera, que el/los ambiente/s ventilen al menos con una

ventana, que se tenga acceso a agua dentro de la unidad en alquiler, y que tanto el uso del baño como de la cocina sean exclusivos.

4. Seguridad en la tenencia

Esta última dimensión de análisis consiste en comprender cuáles son las prácticas sociales que funcionan como dispositivos o normas informales y que, de alguna manera, configuran un sistema que encuadra, organiza y da cierta estabilidad al mercado informal del alquiler.

Desde una dimensión estrictamente de mercado, la relación entre los dueños de las viviendas y quienes las alquilan pareciera ser una relación económica, donde existe una asimetría de poder que se reduce, en definitiva, a la propiedad/ posesión del bien material de vivienda (Gilbert, 1985).

Sin embargo, esta relación, ¿es exclusivamente económica? La realidad social que exponen muchos estudios sobre la relación entre propietarios e inquilinos en los barrios populares indica que la lógica del vínculo no puede verse solamente desde la perspectiva de la propiedad y que es necesario poner el foco en el “tejido social que lo subyace” (Camargo Sierra, Jiménez Huerta, 2016).

Por lo tanto, se propone abordar el mercado inmobiliario informal desde la perspectiva de la sociología económica. Schumpeter fue uno de los primeros economistas que no incurrió en el acto de oponer la sociología a la economía (Calderón, 2009). Por el contrario, fue uno de los pioneros en resaltar que es necesario comprender la economía como un hecho social y que distintas prácticas sociales son las que influyen en el comportamiento económico (Lorenc Valcarce, 1990).

Específicamente, “Sociología de los mercados: modelos conceptuales y objetos empíricos en el estudio de las relaciones de intercambio” es un estudio que, partiendo de este marco, desarrolla tres objetos de análisis fundamentales para la comprensión de esta dimensión sociológica: la creación de los mercados, la forma en la que se estructura la competencia y el intercambio, y finalmente, los marcos simbólicos que organizan las prácticas mercantiles existentes (Lorenc Valcarce, 2012) Puntualmente, establece la importancia de los marcos simbólicos en los que se

enmarcan las relaciones, y cómo estos pueden tener implicancias en las mismas:

“Los mercados son realizaciones políticas que se constituyen como sistemas de relaciones sociales. (...) No se trata de factores externos, o de meras fuerzas exógenas que moldean los mercados, sino de elementos constitutivos de las operaciones mercantiles.” (Lorenc Valcarce, 2012)

En este sentido, a partir del análisis de los perfiles sociodemográficos de los propietarios e inquilinos, y la relación entre los mismos, cabe preguntarse cuáles son los elementos o prácticas sociales que moldean el mercado del alquiler informal, y específicamente, cuáles le brindan mayor seguridad a los inquilinos.

Puntualmente, se estudiará cómo a través de la presencia de ciertos elementos, o la reproducción de ciertas prácticas sociales, puede aumentar o disminuir la percepción de inseguridad en la tenencia de los inquilinos, reflejada en el miedo a la expulsión por la fuerza.

Se identifican entonces el grado de personalización de las relaciones de tenencia, la reputación/status del propietario de la vivienda y la producción de algún tipo de acuerdo escrito o garantía entre las partes como 3 prácticas sociales capaces de aumentar o disminuir la percepción de riesgo de expulsión de los inquilinos.

4.1 Nivel de personalización de las relaciones de tenencia

Pedro Abramo, profesor de Economía de la Universidad de Río de Janeiro, describe la lógica doméstica de arriendo como una dinámica compacta y difusa (también denominada “com-fusa”) (Abramo, 2013), en la que, a pesar de la ausencia de normas formales, está “la posibilidad de que exista un conjunto de instituciones y normas informales producidas históricamente en los asentamientos populares por la vía de las prácticas sociales, que de hecho configuran un sistema de regulación informal de las transacciones mercantiles informales.” (Abramo, 2013)

Por lo tanto, a partir de un análisis de casos de propietarios e inquilinos de las favelas en Río de Janeiro, intenta esclarecer algunas de las dinámicas a partir de las cuales se rigen las relaciones de alquiler informal. Abramo destaca en el arrendamiento doméstico, la necesidad de la personalización de las relaciones contractuales: en las favelas de Río, el 73% de los encuestados recibieron información sobre los alquileres a los que accedieron/realizaron por medio de familiares/amigos (Abramo, 2013).

Se establece entonces que la eliminación de la impersonalización facilita entonces una relación de confianza y lealtad entre las partes, que de alguna forma puede contribuir a garantizar la estabilidad de los acuerdos establecidos: “Cuando no existe confianza en que los contratos serán respetados y no hay mecanismos coercitivos de cumplimiento contractual entre las partes, éstos dejan de existir” (Abramo, 2013).

En ese sentido, una de las hipótesis de este trabajo busca determinar el nivel de personalización del sistema de relaciones de tenencia y a partir de ello, verificar su relación con la percepción de miedo a la expulsión de los inquilinos. Se espera que, cuanto más personal sea la relación entre el dueño de la vivienda y los inquilinos, la percepción de inseguridad y expulsión sea menor.

Hipótesis 1: Si existe un mayor grado de personalización en la relación de tenencia, disminuye la percepción de riesgo de expulsión del inquilino

4.2 Dueños de viviendas con reputación de “autoridad local”

Por otra parte, Abramo explica que en la esfera del mercado informal también existen figuras de “autoridades locales”, que a partir de ser conocidas en el barrio, tienen un reconocimiento de un status y/o una reputación pre-existente, y pueden funcionar como instituciones mediadoras que contribuyan a garantizar el mantenimiento de las relaciones de tenencia de la comunidad de manera “intertemporal e intergeneracional” (Abramo, 2013). Sin embargo, la experiencia del análisis de las relaciones entre los propietarios e inquilinos en Johannesburgo, Sudáfrica, muestra que los inquilinos no suelen tener mucho peso en la participación comunal y que, en realidad las “autoridades locales” son más bien los mismos dueños de las casas, que difícilmente rinden cuentas sobre sus acciones. Asimismo, el hecho de que los propietarios hayan tenido la capacidad de

ocupar suelo urbano y construir o adquirir una vivienda propia también refuerza la perspectiva de su poder como “autoridad local” (Gunter, 2014).

Por lo tanto, se desestima la posibilidad de que la autoridad local funcione como mediadora y estabilizadora de las relaciones de tenencia. Por el contrario, se trabajará la hipótesis de que cuando la percepción de que el propietario de la vivienda en alquiler es una “autoridad local” y alguien conocido en el barrio, aumente la percepción de expulsión del inquilino.

Hipótesis 2: Cuando el dueño de la propiedad es percibido como “autoridad local”, aumenta la percepción de riesgo de expulsión de los inquilinos

4.3 Producción de acuerdos por escrito o garantías al alquiler

Finalmente, la tercer hipótesis de trabajo es que la producción de acuerdos por escrito o garantías de alquiler reduce la incertidumbre de los inquilinos de ser expulsados.

La lógica causal de esta relación se enraiza en la validez de los acuerdos por escrito en la ciudad formal y la normativa establecida en los códigos civiles y comerciales de los Estados. Por ejemplo, en Argentina, para realizar la transmisión de derechos reales entre individuos resulta necesario establecer una relación contractual entre las partes (Barriviera, 2014).

Hipótesis 3a: La existencia de los acuerdos escritos disminuyen la percepción de riesgo de expulsión de los inquilinos

Hipótesis 3b: La existencia de garantías en el acuerdo disminuyen la percepción de riesgo de expulsión de los inquilinos

IV. Metodología

Para verificar las preguntas e hipótesis planteadas, se tomará como caso de estudio las villas 31 y 31 bis de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (también conocidas como Barrio 31 o Barrio Padre Carlos Mugica) y se hará un análisis estadístico descriptivo de entrevistas realizadas.

Identificación de la población objetivo

Como se ha observado en otros estudios sobre las relaciones de tenencia (Gunter, 2014. Jiménez Huerta, Camargo Sierra 2016. Naik, 2015) es difícil identificar quiénes son propietarios y quiénes son inquilinos, principalmente porque no existen muchas bases de datos que logren segmentar la población objetivo (Gunter, 2014).

Afortunadamente, en el contexto del proceso de reurbanización que está llevando adelante la Secretaría de integración social y urbana del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en las villas 31 y 31 bis, el 21 de Noviembre de 2017 se completó un empadronamiento de viviendas y hogares que reveló los distintos tipos de ocupación existentes¹ (Estadísticas y Censos, 2016).

En ese empadronamiento se preguntó, entre otras cosas, el tipo de tenencia: si los hogares se declaraban propietarios o inquilinos de la vivienda que habitaban. También se preguntó si el hogar poseía otra vivienda aparte de la que ocupa (propietario no residente). Los resultados arrojaron que el 67,5% (6.563) declaró ser propietario de la vivienda en la que reside. Por su parte, un 28,2% (2.742) se declaró inquilino o arrendatario y tan sólo un 4,3% declaró otro tipo de ocupación (en relación de dependencia/por trabajo, ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito, ocupante de hecho de la vivienda u otros).

¹ El empadronamiento estuvo a cargo del área de Estadísticas y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El primer operativo se realizó en noviembre de 2016 con el objetivo de relevar las viviendas y hogares dentro de 2 sectores del barrio, afectados por los programas de reasentamiento. El segundo operativo, que se completó el 21 de noviembre de 2017, completó el empadronamiento en todo el barrio y el procesamiento de datos se terminó de consolidar en mayo de 2018.

En cuanto a la posesión de otras viviendas, 432 (4,5%) individuos declararon ser propietarios de una vivienda aparte de la que habitaban en ese momento. Por lo tanto, se identifican éstos como quienes poseen las viviendas en alquiler.

Selección de la muestra

Con el universo identificado, se procedió a seleccionar el subgrupo de los propietarios no residentes e inquilinos, se realizaron entrevistas a partir de una encuesta estandarizada, y se obtuvo una muestra de 836 casos².

¿Cómo se realizaron las encuestas? Una de las problemáticas metodológicas de las experiencias de campo de los estudios revisados surgió a partir de que en los mismos, algunas respuestas a las preguntas realizadas, por hacerse in situ, mostraron inconsistencias o se encontraron sesgadas por el miedo que pueden tener ambos actores de responder cosas que perjudiquen sus relaciones diarias. Específicamente, los estudios revisados destacan que realizar las encuestas con los propietarios tan cerca, hace que los inquilinos se nieguen a contestar, pues temen que la respuesta sobre el trato que tienen sus propietarios sea conocida por los mismos. Asimismo, existe cierta desconfianza por las respuestas obtenidas de parte de los propietarios no residentes, que prefieren no ser asociados directamente con las medidas que toman con sus inquilinos (Gunter, 2014. Jiménez Huerta, Camargo Sierra 2016. Naik, 2015).

Para intentar sortear estos problemas, aumentar la cantidad y mejorar la calidad de las respuestas, la encuesta se realizó telefónicamente en el mes de junio de 2018, contactando y entrevistando a cada uno de los hogares. Por este medio, 836 hogares fueron entrevistados, y la mayoría (66%) se trató de inquilinos, 196 propietarios no residentes y una minoría que ocupa gratuitamente la vivienda o mantiene otro tipo de relación de tenencia. Finalmente, casi el 8% de los encuestados ya no vive en el barrio (ver Tabla 1).

² El empadronamiento antes mencionado brindó información sobre 3.174 hogares elegibles para la encuesta (2.742 inquilinos y 432 propietarios no residentes). Se contactó a todos, y la tasa de respuesta fue de un 36%, llegando a obtener los 836 casos.

Tabla 1: Composición de la situación de tenencia declarada a partir de la encuesta telefónica

Situación de tenencia	N encuestados	%
Ya no reside	65	7,8
Inquilino	556	66,5
Ocupante gratuito	17	2,0
Otro	2	0,2
Propietario de otras viviendas	196	23,4
Total general	836	100

Fuente: elaboración propia

Dimensiones de análisis, variables e indicadores

A través de preguntas de opción múltiple y el diálogo con los entrevistados, la encuesta buscó respuestas en distintas dimensiones de análisis (ver Tabla 2). En primer lugar, complementó al empadronamiento antes mencionado para conocer algunas características sociodemográficas sobre los inquilinos respecto de los propietarios y luego, sobre las tres principales problemáticas que presenta el alquiler de vivienda informal: la asequibilidad de las viviendas en alquiler, sus condiciones de habitabilidad y la seguridad en la tenencia de las mismas. Mientras que la dimensión 1 se nutrió de las respuestas de todos los encuestados, las dimensiones 2, 3 y 4 se analizaron en función de las respuestas del universo de inquilinos (n=556).

Tabla 2: Dimensiones de análisis, variables, indicadores y medición

Dimensión	VARIABLES	Indicadores
1. Sociodemográfica	Edad Jefe de hogar/ tipo de tenencia	Cantidad de Años
	Nacionalidad/tipo de tenencia	Argentina/extranjero
	Género Jefe de Hogar/ tipo de tenencia	Varón/Mujer

	Tamaño del hogar/tipo de tenencia	Cant. miembros habitando y compartiendo gastos de comida en pesos
	Tipo de estructura familiar/tipo de tenencia	Unipersonal/nuclear/extendida
2. Asequibilidad de las viviendas en alquiler	Relación costo alquiler/ingreso	Costo del alquiler
		Ingreso Total familiar
		Valor del alquiler declarado/ingresos totales familiares declarados
3. Condiciones de Habitabilidad	Tipo de unidad	Casa/Departamento/Pieza/s
		Acceso independiente/compartido con propietario /compartido con inquilino/s
	Calidad de la vivienda	Material de construcción loza/madera/chapa
		Cantidad de ventanas por ambientes
		Acceso agua exclusivo
		Baño de uso exclusivo
		Cocina de uso exclusiva
4. Seguridad en la tenencia	Percepción de riesgo de expulsión	Percepción sobre consecuencia por mora en el alquiler
	Nivel de personalización de las relaciones de tenencia	Vínculo con el propietario
	Grado de popularidad/ reputación del dueño de la unidad de vivienda	Popularidad del propietario
	Producción de acuerdos informales	Existe un acuerdo escrito entre las partes
Exigencia de garantía		

IV. Resultados

El caso del Barrio 31

En esta sección se mostrarán los resultados obtenidos a partir del análisis de datos de las encuestas realizadas en el Barrio 31. En una primera dimensión, se revisan los resultados del perfil sociodemográfico de los inquilinos frente a la situación de los propietarios que declararon tener otras viviendas. Luego, en línea con el recorrido de la literatura, se adentra en el análisis de la situación de los inquilinos en las otras 3 dimensiones: el valor del alquiler en relación a sus escalas de ingresos, la calidad de las viviendas que habitan y finalmente, se testean las hipótesis sobre el impacto que tiene el grado de personalización de la relación entre las partes, la existencia de acuerdos escritos y la reputación del propietario en la percepción de riesgo de expulsión del inquilino.

1. Perfil sociodemográfico de los inquilinos respecto de los propietarios

Para tener una mejor aproximación de las relaciones entre Propietarios e inquilinos, resulta necesario caracterizar y comparar los perfiles de los mismos. Se observa que en líneas generales la edad promedio de los propietarios que declararon tener viviendas en alquiler es la misma que la de los inquilinos (43). Contrariamente a lo esperado, el promedio pertenece al grupo etario de la adultez y no al de la juventud. El porcentaje de inmigrantes sí puede asociarse a la observaciones de Gilbert sobre el mercado informal del alquiler en India, que advierte que en gran parte responde a una necesidad inmigrante que llega a las ciudades en busca de trabajos temporales (Gilbert, 2003). Asimismo, se observa que suele haber más jefas de hogar propietarias y que también son, en su mayoría, de otra nacionalidad. Finalmente, el tamaño de los hogares sí es en promedio menor cuando se trata de un hogar inquilino, pero no es mayoritariamente unipersonal: la estructura familiar es, si bien menor la de los propietarios (69%), mayoritariamente nuclear (60%) (Ver Tabla 3).

Las diferencias de tamaño en la cantidad de miembros, el fenómeno de que hayan más jefes de hogar inquilinos y el alto porcentaje de inmigrantes que alquilan en relación a quienes son dueños indicarían que, en alguna medida se replica la lógica de la llegada a la ciudad de los inmigrantes (Gilbert, 2003).

Tabla 2: Comparación de variables sociodemográficos por tipo de tenencia

n=752

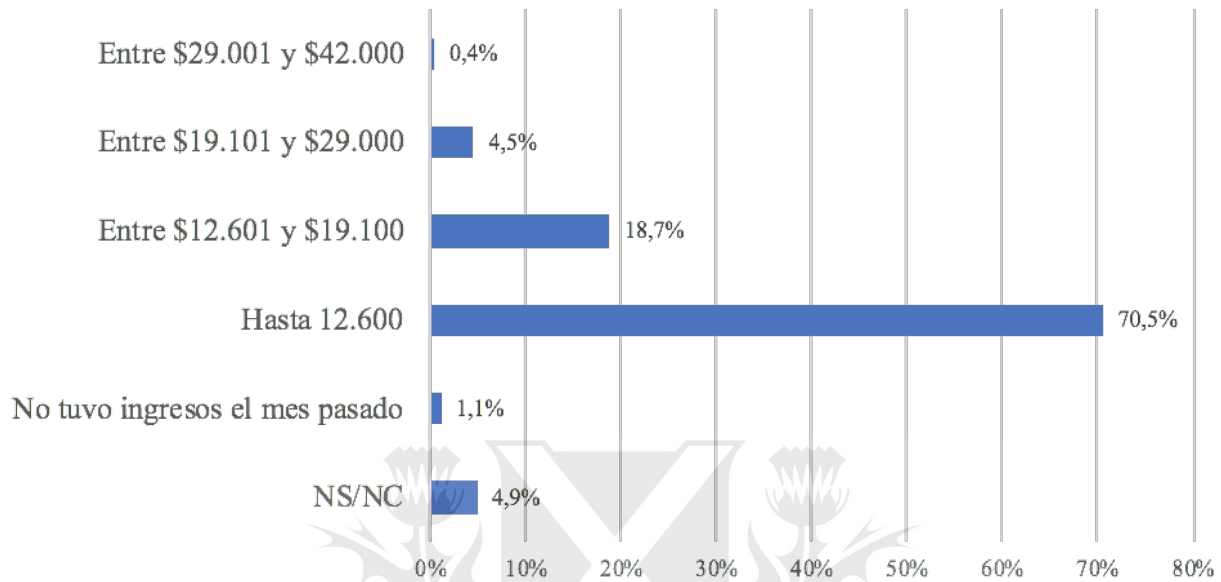
	Variables	Inquilinos	Propietarios	Barrio 31
1.1	Edad promedio jefe/a de hogar (años)	43	43	38
1.2	% inmigrantes	81%	72%	49%
1.3	% Mujeres jefas de hogar	50%	55%	50,7%
1.4	Tamaño hogar promedio (miembros)	2,7	3,2	3,1
1.5	Tipo de estructura familiar unipersonal	21%	14%	17%

Fuente: elaboración propia en base a datos obtenidos en encuesta junio 2018 y censo Barrio 31

2. Asequibilidad de las viviendas en alquiler

La distribución de los hogares por rango de ingreso total mensual declarado indica que la mayoría de las personas encuestadas se encuentran por debajo de los \$12.600 mensuales y que el 89% no alcanzaron más de \$19.100 de ingresos mensuales totales. Este valor se encuentra por debajo de la Canasta Básica Total (\$19.800) estimada por el INDEC para 3,2 unidades consumidoras en el mes de Mayo de 2018 (INDEC, 2018). Estos resultados evidencian la situación de pobreza que atraviesa los inquilinos en general y contribuye a ratificar, en algún punto, la barrera económica que obliga a los individuos a resolver su problema de hábitat a través de la informalidad (Ver Gráfico 1).

*Gráfico 1: Distribución de los hogares inquilinos por tramo de ingreso total mensual
n=556*

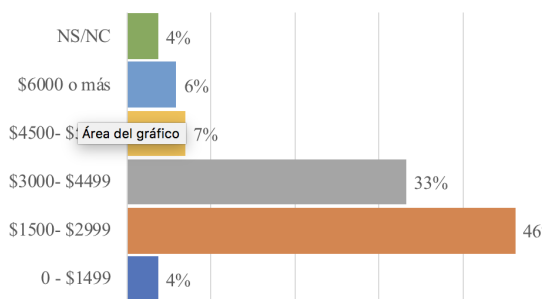


Fuente: elaboración propia en base a datos obtenidos en encuesta junio 2018

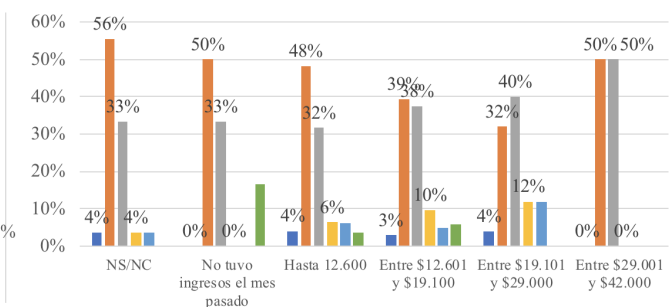
2.1 Valor de los alquileres y relación con los rangos de ingresos

Resulta llamativa la variación de los valores de los alquileres en un territorio de menos de 32 hectáreas (AABE, 2015): los precios de los alquileres varían desde \$500 a \$12.000. A continuación, el gráfico 2 muestra la distribución de los hogares y el gráfico 3, la relación de éstos con los rangos de ingreso total mensual por hogar:

*Gráfico 2: Distribución de hogares por rangos de valores de alquiler
n=556*



*Gráfico 3: Valores de los alquileres por rangos de ingreso total mensual
n=556*



A partir del gráfico 2 se puede observar que el 90% de los inquilinos gastan menos de \$6.000 de alquiler mensual, y que la mitad gasta menos de \$3000. Asimismo, se detectan algunos casos (6) que declaran no haber tenido ingresos y al mismo tiempo tener que pagar alquileres de hasta \$4.500.

El cruce con los rangos de ingreso permite estimar los máximos porcentuales que puede llegar a representar el alquiler en los ingresos totales familiares. Cabe destacar puntualmente que para el 48% de las familias que declararon ingresos que oscilan entre 1 y 12.600, el alquiler puede llegar a representar el 24% de su ingreso mensual, y para un 32% de este mismo grupo puede significar hasta un 36% de los ingresos totales. Estos resultados no coinciden con los estándares propuestos por estudios revisados (20-25% del ingreso) y muestran que si bien el alquiler pareciera ser la alternativa más barata, no es estrictamente una alternativa accesible para quienes buscan vivienda (Naik, 2015). Asimismo, también se advierte que es necesario el monitoreo de la actualización de estos valores: los datos sobre la periodicidad de los aumentos muestran que en el 27% de los casos se realiza “cuando se considera”, por lo que estos números podrían modificarse relativamente rápido.

3. Condiciones de habitabilidad

El tipo de unidades en renta y la calidad del hábitat de los inquilinos en el Barrio 31 presenta las siguientes características:

Tabla 3: Características de la calidad de la vivienda de los inquilinos

n=556

	Variable	Características de la calidad de la vivienda	%
3.1	Tipo de unidad	Es una Pieza/s	85
		Tiene acceso independiente	39
3.2	Calidad de la vivienda	El material predominante del techo es loza	85
		Ventilan todos los ambientes	89

	Tiene acceso exclusivo a agua por cañería	68
	Tiene baño de uso exclusivo	53
	Tiene cocina de uso exclusivo	68

En general, llama la atención que la mayoría de los inquilinos rentan una o más piezas dentro de una vivienda. En línea con los resultados esperados, sólo el 15% de la muestra declaró alquilar un departamento o casa. Sin embargo, probablemente la alta frecuencia de la modalidad de alquiler de pieza explique que, si bien se trata del alquiler de una parte dentro de una vivienda, el 86% de las piezas tienen acceso independiente de su propietario, y 47% de estos accesos se comparten con otros inquilinos. La construcción pareciera estar pensada con ese objetivo. Por otra parte, el material de las viviendas es en su mayoría loza, y prácticamente todos los ambientes tienen una ventana para ventilación. En cuanto a las condiciones sanitarias, aproximadamente el 70% tiene agua dentro de su pieza y cocina, pero sólo la mitad cuenta con baño exclusivo. En esta línea, se evidencia la “precarización de lo ya precario” y cómo la accesibilidad de las viviendas puede ser a costa de la calidad de las mismas (ver Tabla 3).

Habiendo revisado los principales parámetros de 2 de las problemáticas más comunes de la vivienda en alquiler, procederemos a analizar la inseguridad en la tenencia, expresada en la percepción de riesgo de expulsión.

4. Seguridad en la tenencia

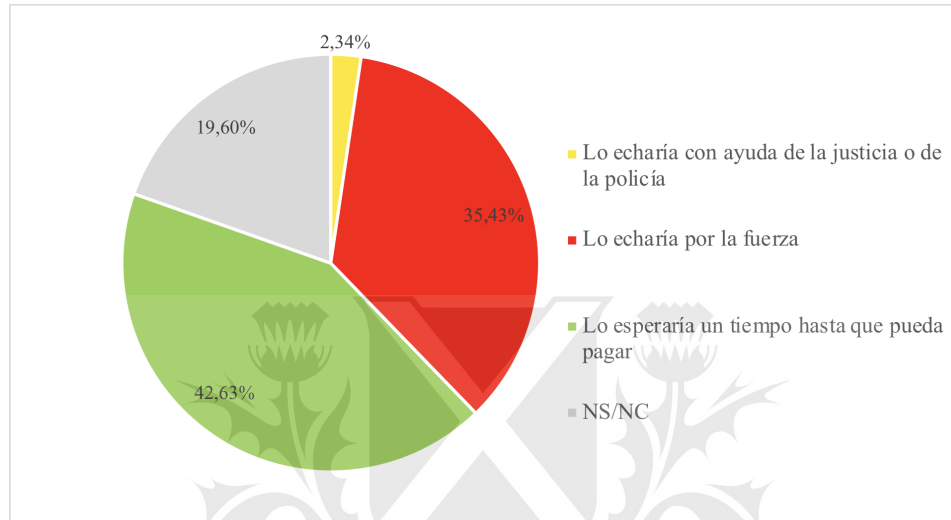
4.1 Percepción de riesgo de expulsión

Los datos muestran que, ante la situación hipotética de mora en el pago del alquiler, la percepción de la mayoría de los inquilinos (78%) se divide entre quienes creen que serían echados por la fuerza (35,43%) y quienes perciben que su propietario lo esperaría un tiempo hasta que pueda pagar (42,63%), siendo ésta última la más frecuente. Cabe aclarar sin embargo, que casi un 20% de los encuestados declaró no saber o no quiso contestar qué pasaría ante esta situación. El desconocimiento o la falta de respuesta por parte de los inquilinos es relevante en el sentido de que

si bien no se identifica un estricto riesgo de expulsión, 1 de cada 5 inquilinos encuestados puede tener total incertidumbre sobre la continuidad de su alquiler (ver Gráfico 4).

Gráfico 4: Percepción del inquilino sobre las acciones del propietario ante la mora de pago

n=556



Fuente: elaboración propia

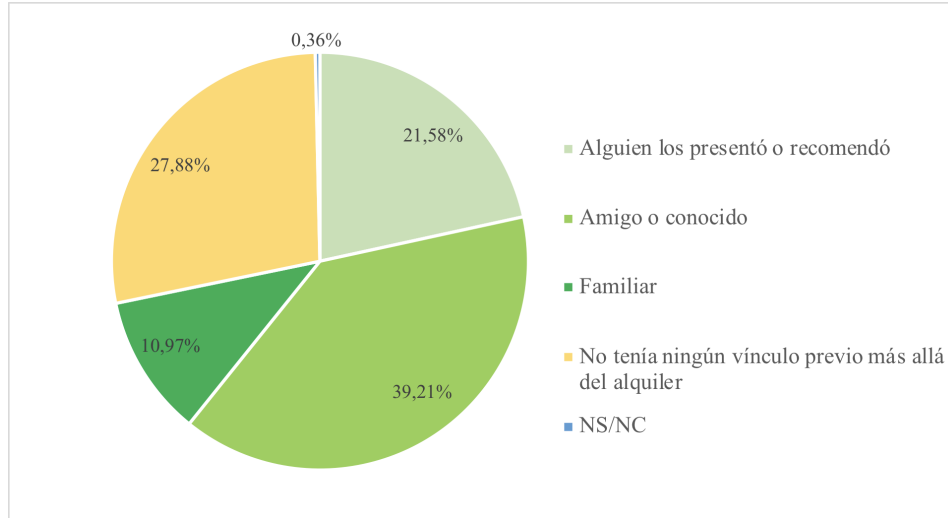
Hipótesis 1: Si existe un mayor grado de personalización en la relación de tenencia, disminuye la percepción de riesgo de expulsión del inquilino

4.2 Grado de Personalización de las relaciones de tenencia

El mercado de alquiler del barrio 31 muestra tener un alto grado de personalización: más del 70% de los inquilinos declaran tener alguna relación de cercanía con el propietario de la vivienda y la mitad (50,18%) declara específicamente ser amigo o familiar del mismo (ver gráfico 3).

Gráfico 5: Personalización del alquiler: nivel de vínculo del inquilino con su propietario

n=556

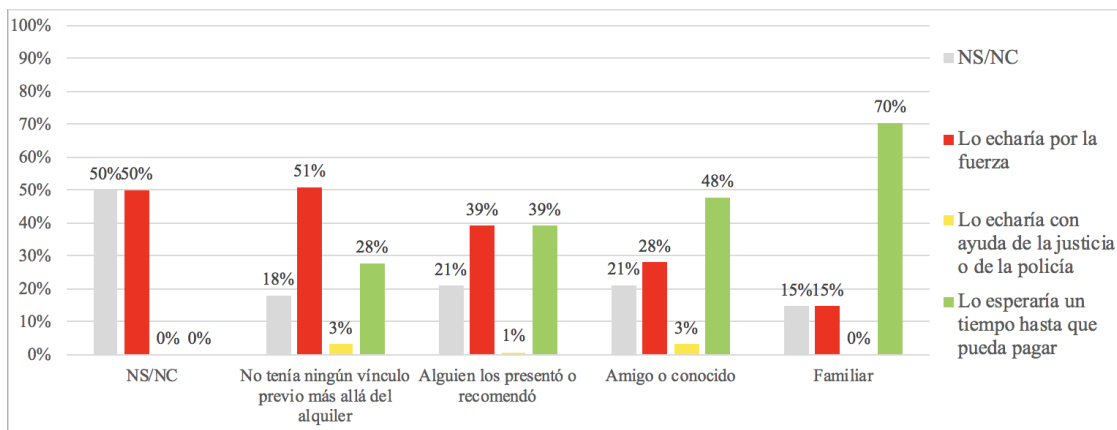


Fuente: elaboración propia

El cruce de ambas variables en el Gráfico 6 permite visualizar claramente la tendencia de que si el vínculo entre las partes es más cercano, los inquilinos perciben que es menos probable que sean expulsados. Por el contrario, cuando la relación es menos personal, el riesgo de expulsión aumenta. Es llamativo como prácticamente no se advierte la posibilidad de expulsión mediante la justicia o la policía. Esto claramente deja entrever la falta de institucionalidad y el bajo conocimiento sobre las normas formales.

Gráfico 6: Relación entre la personalización del vínculo y la percepción de las medidas tomadas por los propietarios ante la mora en el pago.

n=556

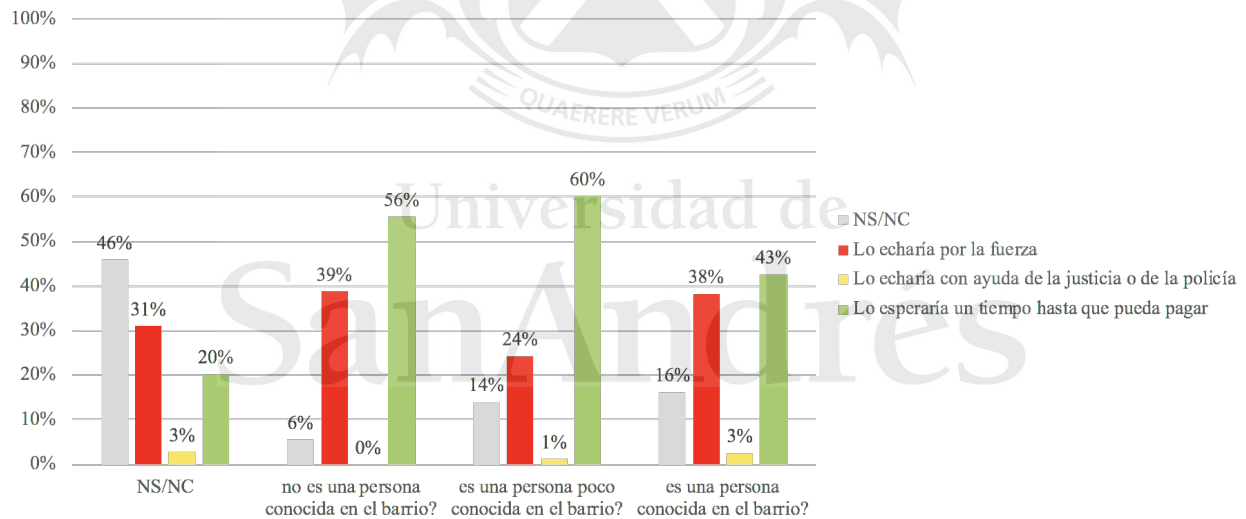


Fuente: elaboración propia

Hipótesis 2: Cuando el dueño de la propiedad es percibido como “autoridad local”, aumenta la percepción de riesgo de expulsión de los inquilinos

Como vemos en el gráfico 7, la popularidad del dueño de la vivienda no marcó ninguna tendencia en el miedo a la expulsión. La frecuencia en la percepción de riesgo de ser echado por la fuerza se sostiene independientemente de cuán conocido sea el propietario en el barrio (Ver gráfico 7). Una explicación posible a estos resultados, en línea con la lógica causal esperada podría ser que los inquilinos siempre se perciban en una situación de inferioridad respecto de quienes “llegaron primero y construyeron” (Gunter, 2014), y que no importa qué tan conocidos sean en el barrio, en tanto dueños de la vivienda, siempre van a tener el aval de hacer lo que quieran.

Gráfico 7: Distribución de la percepción de expulsión según la popularidad del dueño de la vivienda
n=556



4.3 Producción de acuerdos por escrito o garantías de alquiler

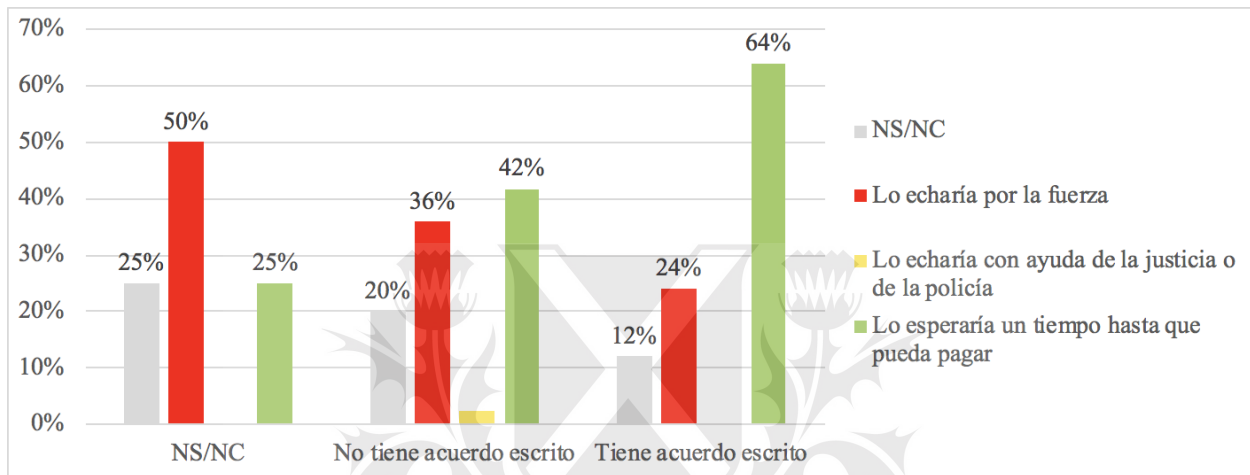
Hipótesis 3a: La existencia de los acuerdos escritos disminuyen la percepción de riesgo de expulsión de los inquilinos

Si bien el 95% de los encuestados no tiene un acuerdo por escrito con su propietario, un 4,8% sí los mantiene, y pareciera ser un mecanismo que aumenta la frecuencia de percepción de seguridad

en la tenencia hasta en un 20%. Asimismo, dentro de quienes tienen acuerdos por escrito, la tasa de respuesta NS/NC fue menor, indicando que quizás los acuerdos escritos aportan claridad sobre las reglas de juego del alquiler (Ver gráfico 8).

Gráfico 8: Distribución de la percepción de expulsión según la existencia de acuerdos escritos

n=556

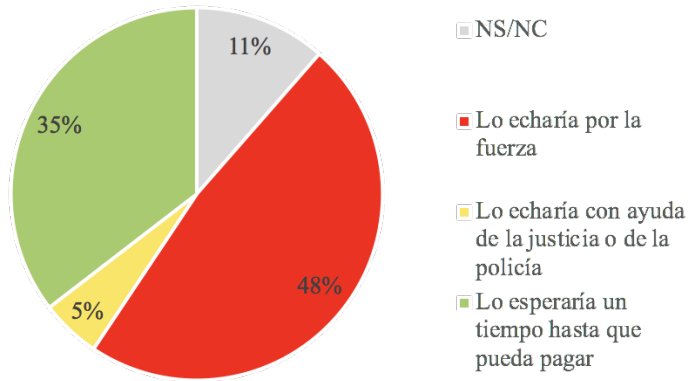


Hipótesis 3b: La existencia de garantías en el acuerdo disminuyen la percepción de riesgo de expulsión de los inquilinos

Esta última hipótesis se verificó en un universo reducido, compuesto por quienes declararon entregar un monto de dinero en efectivo en concepto de garantía al propietario. El gráfico 9 muestra que la garantía en efectivo no contribuye a tranquilizar los miedos del inquilino. Por el contrario, pareciera coincidir con algunas de las prácticas abusivas antes mencionadas, donde los propietarios imponen condiciones al acceso al alquiler y los inquilinos deben cumplirlas... o mudarse (Gunter, 2015. Jiménez Huerta, Camargo Sierra. 2016).

Gráfico 9: Percepción de expulsión de los inquilinos que pagaron garantía en efectivo

n=96



Universidad de
San Andrés

VI. Conclusiones y discusión

El mercado de alquileres informales es una realidad de los barrios populares que se observa hace más de 50 años atrás. Sin embargo, el análisis de dicho sub-mercado de alquiler doméstico no había sido muy explorado por la literatura. Es en el contexto de constante crecimiento de las ciudades que resulta necesario profundizar en el mismo como una posible fuente de stock de vivienda.

Si bien no hay muchos estudios que permitan, de forma integral, abordar todas las problemáticas que esta dinámica apareja, la investigación realizada buscó, en primer lugar, aportar mayor claridad sobre el perfil de quienes alquilan las viviendas, cuánto les cuesta acceder a ellas y qué mecanismos contribuyen a tener una mayor certeza sobre la posibilidad de permanecer en las mismas.

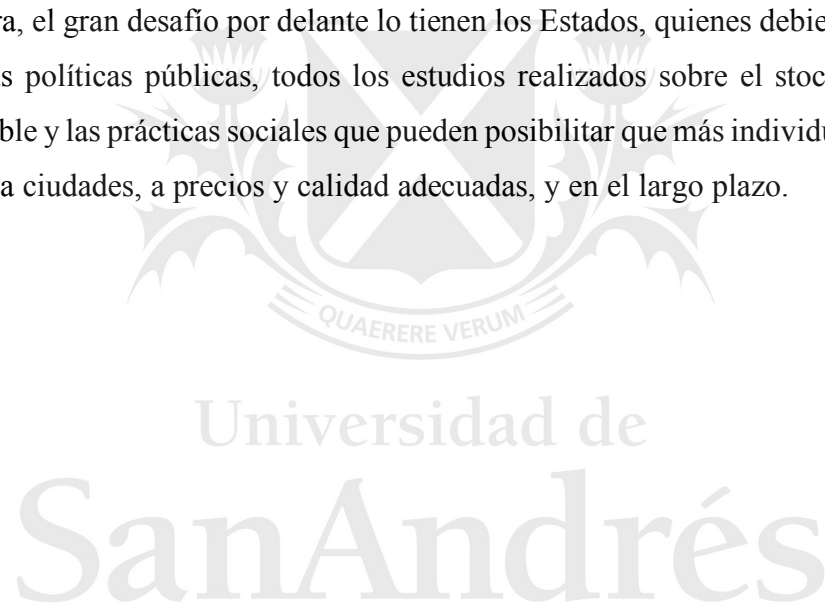
Los resultados de las 836 entrevistas realizadas muestran que el prototipo de inquilino que habita el barrio 31 se corresponde con el perfil de inquilino inmigrante que ha llegado a la ciudad en búsqueda de oportunidades laborales y de mejorar su ingreso/ ahorros. Siguiendo la lógica de este perfil, y ante la falta de viviendas, los inquilinos deben aceptar las condiciones de pago de alquiler impuestas por sus propietarios y se instalan en unidades donde sacrifican, en muchos casos, la calidad de la vivienda en alquiler. Mejor o peor resueltos estos aspectos cuantitativos y cualitativos de sus viviendas, el problema pendiente de los inquilinos es el de resolver la seguridad en su tenencia, y comprender cuáles son las prácticas sociales en las que debe apoyarse para padecer en menor medida el riesgo de expulsión por parte de su propietario.

En ese sentido, este estudio demostró que, por un lado, cuando los propietarios e inquilinos mantienen un vínculo de amistad o familiar, la percepción del riesgo de expulsión que tienen los inquilinos disminuye. Lo mismo sucede cuando existen acuerdos por escrito; de alguna forma estas normas informales tranquilizan a los inquilinos sobre la sostenibilidad de su solución habitacional. No así cuando el propietario es una persona conocida en el barrio: la percepción de vulnerabilidad de la que parten los inquilinos por “haber llegado después” al proceso de autoconstrucción puede ser una de las razones por las cuales, sin importar qué tan conocido es el propietario, la percepción de inseguridad en la tenencia se mantiene. Asimismo, el pago de garantías en efectivo pareciera

coincidir con las prácticas abusivas que exigen los propietarios al encontrarse en una posición de mayor poder respecto de su inquilino.

Si bien este es sólo un paso más en el análisis de las relaciones de tenencia, y es necesario continuar analizando las dimensiones y variables involucradas, los resultados obtenidos contribuyen a mapear las dinámicas dentro de las relaciones entre propietarios e inquilinos y a discutir que, ante la falta de la aplicabilidad normativa de la ciudad formal, sí existe algún tipo de norma que funciona entre las dos partes y que aporta, de manera recíproca, una racionalización de las modalidades de alquiler, otorgando cierta previsibilidad a los comportamientos de los individuos.

A partir de ahora, el gran desafío por delante lo tienen los Estados, quienes debieran capitalizar en el diseño de sus políticas públicas, todos los estudios realizados sobre el stock de vivienda en alquiler disponible y las prácticas sociales que pueden posibilitar que más individuos tengan acceso a viviendas en la ciudades, a precios y calidad adecuadas, y en el largo plazo.



VII. Bibliografía

- Abramo, Pedro. (2013) “La ciudad informal com-fusa: el mercado y la producción de la territorialidad urbana popular” Irregular: Suelo y Mercado en América Latina. Colegio de México, Mexico D.F.
- Abravanel, M.D., (2002), “Public knowledge of Fair Housing Law: Does it protect against housing discrimination?”, *Housing Policy Debate*, vol.13, pp. 469-504.
- Blanco Andrés Guillermo. (2013) Se busca vivienda en alquiler: opciones de política para América Latina y el Caribe. Washington, USA. Monografía del BID.
- Briceño León, Roberto. (2008) Libertad para alquilar: El mercado informal de vivienda de Caracas. Territorios, núm. 18-19. Universidad del Rosario Bogotá, Colombia, pp. 103-127.
- Calderón Cockburn, Julio. (2007). DESPUÉS DE LA FORMALIZACIÓN ¿QUÉ SIGUE? Notas acerca de la consolidación de los asentamientos humanos en áreas de bajos ingresos en el Perú. IV Simposio Urbano organizado por el Banco Mundial, Washington.
- Coulomb, René (1991) “Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento”. *Espacio y vivienda en la ciudad de México*. Mexico DF, Colegio de México. Pp. 251-275
- Federico Lorenc Valcarce (2012) Sociología de los mercados: modelos conceptuales y objetos empíricos en el estudio de las relaciones de intercambio. *Papeles de Trabajo*, Año 6, N° 9, pp. 14-36
- Gilbert, Alan (2003). *Rental Housing: an essential option for the urban poor*. United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) Nairobi, 2003
- Gilbert, Alan (2015). “Rental Housing, the international experience.” *Habitat International*, University College London, UK.
- Gunter, Ashley. (2014) “Renting shacks: Landlords and tenants in the informal housing sector in Johannesburg”. *Urbani Izziv*, Vol. 25, supplement: *Addressing South Africa's urban challenges*, South Africa, pp. S96-S107
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la investigación* (5ta ed.). México D.F.: McGraw-Hill Interamericana.
- IVC (2018). *Fundamentos de la ley 341*. Comisión Municipal de Vivivenda, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Jiménez Huerta, Edith R. Camargo Sierra, Angélica (2016). “Mercado de alquiler y políticas de vivienda en asentamientos informales consolidados”. *Políticas de vivienda en*

ciudades latinoamericanas, Una nueva generación de estrategias y enfoques para 2016. Bogotá, Colombia. Universidad del Rosario.

- Naik, Mukta (2015). “Informal Rental Housing Typologies and Experiences of Low-income Migrant Renters in Gurgaon, India”. National Institute of Urban Affairs (NIUA), New Delhi, India. SAGE Publications. Pp 154-175.
- Natalia Lorena Barriviera (2014) “Políticas públicas en materia de regularización dominial y la importancia de la colaboración del notariado” Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, La Plata, UNLP.
- ONU HÁBITAT (2016) Conferencia sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III.
- Rodríguez, Carla (2015). *La ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA.* Buenos Aires, Consejo económico y social de la ciudad de Buenos Aires.
- Smith, Shaun (2017) “Landlordism and landlord–tenant relations in Kisumu and Kitale’s low-income settlements”, *International Journal of Urban sustainable development*, pages 46-63
- Ward, Peter. Di Virgilio, Mercedes. *Políticas de vivienda en ciudades latinoamericanas, Una nueva generación de estrategias y enfoques para 2016.* Bogotá, Colombia. Universidad del Rosario.

San Andrés