



Aportes para la caracterización del proceso de inquilinización de la población en ciudades medias del interior bonaerense

*Contributions to the characterization of the process of inquilinización of the
population in medium-sized cities in the interior of Buenos Aires*

Dana VALENTE EZCURRA^{a; b; c} , Agustina GIRADO^{a; d}  y

Alejandro MIGUELTORENA^{a; b; e} 

Resumen

El presente artículo contribuye a caracterizar y comprender el acceso al hábitat a través de la vivienda en alquiler en el capitalismo actual. En el siglo XXI, hemos visto cómo se ha agudizado el problema del acceso al hábitat producto de la valorización financiera de la vivienda promovida por el capital inmobiliario. En este sentido, los conflictos urbanos se incrementaron en las grandes ciudades, pero también, en las ciudades medias de la región del interior bonaerense. Con el objetivo de contribuir a construir datos que permitan pensar el proceso de inquilinización en el

^a Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina. 

^b Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Humanas, Argentina. 

^c Centro de Estudios Sociales de América Latina (CESAL), Argentina. 

^d Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Argentina. 

^e Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales (IGEHCS), Argentina. 

✉ Valente Ezcurra: dvalente@fch.unicen.edu.ar

Recibido: 13 de julio de 2023; *Aceptado:* 21 de marzo de 2024; *Publicado en línea:* 15 de abril de 2025.
Publicación del *Área de Estudios Urbanos*. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales,
Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN-e: 2250-4060.

interior bonaerense y su vínculo con los conflictos por el acceso al hábitat urbano, nos dedicamos a estudiar la situación en tres ciudades medias de la región del centro de la provincia (Azul, Olavarría y Tandil). En la indagación se consultaron diversas fuentes documentales y el abordaje metodológico articuló distintas técnicas de producción y análisis de información. Entre los resultados, presentamos datos que permiten profundizar la caracterización del proceso de inquilinización de la población bonaerense, dando cuenta de su desarrollo histórico a partir de información censal de conglomerados de partidos y de las ciudades estudiadas para los años 2001, 2010 y 2022. Además, se comprobó el dinamismo del mercado inmobiliario en la región, presentando datos sobre los precios de la vivienda en alquiler, así como algunas de las problemáticas vinculadas con el acceso al hábitat de los hogares inquilinos. Finalmente, también presentamos datos exploratorios sobre el fenómeno del alquiler temporario en ciudades medias del interior bonaerense.

Palabras claves: Hábitat; Alquiler de vivienda; Inquilinización; Conflictos urbanos; Ciudades medias; Región del centro de la provincia de Buenos Aires.

Abstract

This article contributes to characterizing and understanding access to habitat through rental housing in current capitalism. In the 21st century, we have seen how the problem of access to habitat has worsened as a result of the financial valuation of housing promoted by real estate capital. In this sense, urban conflicts increased in large cities, but also in medium-sized cities in the hinterland region of Buenos Aires. With the aim of contributing to building data that allows us to think about the tenancy process in the hinterland of Buenos Aires and its link with conflicts over access to urban habitat, we are dedicated to studying the situation in three medium-sized cities in the central region of the province. (Azul, Olavarría and Tandil). In the investigation, various documentary sources were consulted and the methodological approach articulated different techniques for the production and analysis of information. Among the results, we present data that allow us to deepen the characterization of the tenancy process of the Buenos Aires population, accounting for its historical development based on census information from party conglomerates and the cities studied for the years 2001, 2010 and 2022. In addition, the dynamism of the real estate market in the region was verified, presenting data on rental housing prices, as well as some of the problems linked to access to housing for tenant households. Finally, we also present exploratory data on the phenomenon of temporary rental in medium-sized cities in the hinterland of Buenos Aires.

Keywords: Habitat; Housing rental; Tenancy; Urban conflicts; Medium-sized cities; Central region of the province of Buenos Aires.

Introducción

El acceso a la vivienda a través del alquiler es una situación cada vez más extendida en las relaciones sociales de acceso al hábitat urbano lo que expresa la consolidación de la tendencia a la mercantilización de la vivienda promovida por el capital inmobiliario. En este marco, consideramos que en Argentina el proceso de inquilinización creciente brinda una coordenada crucial para analizar el surgimiento de conflictos por el acceso al hábitat. Pero, además, opera en la consolidación de una matriz de sentido que tiende a asimilar el derecho a una vivienda digna con la propiedad privada, lo que ha ocasionado que la vivienda en alquiler no sea objeto de regulación. Por este motivo, es destacable la Ley de Alquileres N° 27551, política pública que contribuyó al control estatal de la vivienda en alquiler desde una perspectiva de derechos (Gargantini et al., 2022).

En este contexto, en la región centro bonaerense se incrementaron los conflictos por el acceso al hábitat urbano, constituyéndose como un problema emergente en ciudades medias. Particularmente, en Tandil, Olavarría y Azul, el crecimiento del déficit habitacional y la informalidad urbana se vinculó con el surgimiento de dinámicas de segregación espacial de la población, de intensificación de la valorización diferencial del suelo urbano y de profundización de procesos de privatización del espacio público y la naturaleza (Giraldo et al., 2009; Migueltoarena, 2017; Valente Ezcurra, 2022).

Considerando lo anterior, se observa que las ocupaciones colectivas de tierras dejaron de ser eventos inusuales para constituirse en una de las principales estrategias de producción social del hábitat. Al igual que lo acontecido en otros conflictos vinculados a estos temas, cuando se analizan las causas se observa la imposibilidad de costear los alquileres. Atendiendo a ello, surge el interés de indagar sobre la tendencia a la inquilinización de la población del interior bonaerense en pos de contribuir a las reflexiones sobre el vínculo entre este proceso y los conflictos urbanos. Para construir datos que permitan caracterizar y comprender las implicancias que actualmente asume el acceso al hábitat a través del alquiler en esta región tomamos como caso tres ciudades medias y empleamos un abordaje metodológico que articuló diversas técnicas de producción y análisis de información.

Luego de aproximarnos al problema de la vivienda y los conflictos urbanos en el interior bonaerense presentamos los resultados a través de los cuales caracterizamos la inquilinización de la población. Para ello, utilizamos datos de conglomerados de partidos considerando también, el desarrollo de la dinámica del sector inmobiliario, los precios de la vivienda en alquiler y la oferta de alquiler temporario con el fin de poder conocer el acceso al hábitat a través de la vivienda en alquiler en ciudades medias de la región del centro de la provincia de Buenos Aires.

Metodología

El trabajo de investigación se sustentó en una estrategia metodológica cualitativa (Hernández et al., 2014) para lo cual se articularon diversas fuentes de información en la producción del dato. Entre estas, podemos mencionar: información censal y estadística, fuentes documentales y legislativas, relevamiento de información digital en plataformas de alquiler temporario, fuentes periodísticas, testimonios orales de informantes clave e información de registros de campo coproducida en procesos de extensión universitaria.

Las técnicas de investigación empleadas fueron complementarias, utilizando análisis documental y de contenido, entrevistas, observación participante e investigación acción participativa. Sobre esta última, destacamos la experiencia de intervención y de coproducción de información sobre conflictos urbanos realizada por el Programa Integral de Extensión de la Universidad Nacional de la Provincia de Buenos Aires (UNICEN) “Acceso Justo al Hábitat en la región del centro de la provincia de Buenos Aires” como parte de un proceso de trabajo multiactoral, interinstitucional e interdisciplinario llevado a cabo en el marco del diálogo de saberes (De Sousa Santos, 2010). En este sentido, hemos intervenido ante situaciones de desalojo forzoso acompañando las estrategias de litigio desarrolladas por la Defensoría Pública para contribuir a la protección de derechos vulnerados, especialmente en materia de vivienda y hábitat.

Asimismo, sobre la base de considerar esta experiencia y la escasa información oficial que existe sobre las condiciones de acceso al hábitat a través de la vivienda en alquiler, en primer lugar, exploramos el estado de situación en tres ciudades intermedias del interior bonaerense. El recorte fue realizado con base a un criterio teórico y a un muestreo no probabilístico en virtud del cual seleccionamos los casos de Azul, Olavarría y Tandil. Estas tres ciudades intermedias fueron estudiadas como una red urbana (Linares et al., 2016) o, incluso, como un subsistema urbano (Sassone, 1981). Además, constituyen las tres ciudades sedes de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires donde se desarrollan las acciones del mencionado Programa. Con este fin, operacionalizamos una serie de variables y dimensiones de indagación que consideraron diferentes cuestiones, entre ellas: el grado de inquilinización de la población y la existencia de grupos sociales de protección preferente; el problema de la vivienda vacía, el incremento diferencial del precio del suelo, el fenómeno del alquiler temporario y las políticas públicas con relación a la vivienda en alquiler existentes en las tres ciudades.

Con relación a la primera variable de tipo socioespacial trabajamos con los datos arrojados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) y la Encuesta

Bonaerense de Alquileres -EBA (2022). La segunda variable, de tipo socioeconómico, también se nutrió de información de dicha encuesta y de entrevistas a informantes clave de los Colegios de Martilleros. Finalmente, la tercera dimensión, de tipo sociopolítico, fue analizada sobre la base de recuperar información relevada en fuentes periodísticas de Azul, Olavarría y Tandil, así como también, de testimonios de informantes clave de la Defensoría Pública.

Además, exploramos otros fenómenos que podrían ser concomitantes, relacionados con el precio y oferta de la vivienda en alquiler y del alquiler temporario en ciudades medias, tema sobre el que nos propusimos comenzar a construir datos mediante el relevamiento de plataformas de alquiler temporario (*Airbnb* y *Booking*). Cabe aclarar el carácter exploratorio de estas indagaciones que revisten dificultades metodológicas ligadas al modo de registro de estas viviendas y a las particularidades de las plataformas digitales (Rongvaux, 2022).

Aproximaciones al problema de la vivienda y los conflictos urbanos en el interior bonaerense

El proceso de inquilización de la población argentina es una tendencia que se ha comenzado a observar a partir de comienzos de este siglo, acompañado por un descenso del porcentaje de hogares propietarios. La población trabajadora experimenta grandes dificultades para acceder y sostener una vivienda en alquiler, siendo una de las principales limitantes su alto precio y, también: “[... las] exigencias, modos y prácticas de funcionamiento de los agentes del mercado que en una alta cantidad de situaciones constituyen actos de discriminación violatorias de derechos” (Reese, 2021, p. 146).

Existen sectores más vulnerables dentro de la población inquilina. Así lo establece el Índice de Vulnerabilidad Inquilina (IVI - Escuela IDAES-UNSAM, 2021) que resulta un aporte significativo para medir el grado de vulnerabilidad de los hogares inquilinos. A partir de considerar un conjunto de variables (calidad de la vivienda, existencia de un contrato escrito o de palabra, el grado de dificultad para pagar el alquiler, deudas contraídas y riesgo de desalojo) este índice permite establecer niveles de vulnerabilidad inquilina (baja, media y alta). Entre los más afectados, se incluyen: hogares sostenidos por mujeres, personas transexuales, travestis o no binaries; hogares que se alquilan de manera informal o con personas desocupadas que reciben la Asignación Universal por Hijo (AUH), son jóvenes, migrantes recientes o que alquilan en villas y asentamientos (IVI - Escuela IDAES-UNSAM, 2021, pp. 4-10). Este aspecto renueva la preocupación en torno a las intervenciones estatales y a su rol en la provisión de viviendas accesibles

que, además, obliga a pensar formas no mercantiles de acceso a la vivienda, así como otras modalidades de propiedad, como es el caso de la vivienda en alquiler.

Asimismo, la situación de vulnerabilidad de la población inquilina resulta aún más compleja si tenemos en cuenta la experiencia de quienes protagonizan ocupaciones colectivas ya que, cuando los conflictos son judicializados, se observa un agravamiento de dicha condición a causa del desalojo. Al respecto, advertimos que durante la última década se han incrementado los desalojos de ocupaciones de suelo protagonizadas por familias de sectores populares en todo el territorio nacional. Las causas penales que se inician por usurpaciones, fueron motorizadas tanto por el Estado como por propietarios privados y, en algunas ocasiones, también se registran variados procedimientos de hecho. Todas estas modalidades de administración de las disputas contribuyen a la criminalización de los conflictos urbanos (Cravino, 2019).

Desde el equipo del Programa de Extensión intervinimos en algunos conflictos urbanos desarrollados en el interior bonaerense entre 2022 y 2023 constatando una agudización de los problemas de acceso al hábitat. Esta experiencia en ocupaciones colectivas de tierras en las ciudades de Tandil y Olavarría permitió identificar que la judicialización es la principal forma de abordaje estatal de los conflictos urbanos. También, comprobamos que un denominador común aducido por sus protagonistas se vinculaba con la imposibilidad de costear los alquileres, además de restricciones para acceder al mercado inmobiliario por la informalidad laboral (falta de recibos, garantías), la constitución del grupo familiar (presencia de menores, hogares monoparentales) y los valores de las propiedades.

Este diagnóstico fue ratificado desde la Defensoría Pública, organismo estatal que interviene en conflictos judicializados brindando asistencia letrada para evitar la vulneración de derechos. La *Secretaría de Promoción y Litigio en Derechos Económicos Sociales y Culturales* y el *Programa de Problemáticas Sociales y Relaciones con la Comunidad*, dependientes del Ministerio Público de la Defensa de la Provincia de Buenos Aires intervinieron entre 2018 y 2021 en 151 causas penales vinculadas a presunta comisión del delito de usurpación de inmueble. De este total, 51 fueron radicadas en la ciudad de Olavarría, 35 en Azul y 65 en la ciudad de Tandil. De forma análoga durante ese periodo y desde las unidades de Defensa Civil fueron patrocinados 78 juicios de desalojo, siendo 16 en Olavarría, 7 en Azul y 55 en Tandil (Registros de campo, 9 de septiembre de 2021).

Una manera extendida por parte de los gobiernos municipales de la región para desactivar los conflictos urbanos es la implementación de subsidios de alquileres. Sin embargo, la Defensoría Pública identificó una serie de deficiencias de estas políticas; por ejemplo, que se otorgan de manera discrecional por un periodo reducido (de 3 a 6 meses). Además, no se proporcionan garantías de ingreso a la vivienda, sumado a

que existe un desfase entre el monto de los subsidios de alquiler y los valores que se manejan en el mercado inmobiliario, lo cual no permite garantizar el acceso a una vivienda con condiciones de habitabilidad adecuadas.

No hay una política para dar solución a situaciones de emergencia habitacional, o de personas que estén en situación de calle. (Trabajadora n.º1, Ministerio Público de la Defensa, 16 de marzo de 2023).

Las políticas de subsidios de alquiler implementadas por el Estado no lograron resolver estructuralmente la problemática habitacional de quienes se encuentran en situación de extrema vulnerabilidad. Y, en algunos casos, quienes habían recibido subsidios, ante la imposibilidad de sostener el pago de los alquileres, volvían a quedar involucrados en conflictos urbanos:

[...] personas que han sido relocalizadas en una causa por el Municipio, después han sido vueltas a desalojar porque no pudieron encontrar una solución permanente o por lo menos de larga data, razonable a su demanda de vivienda. (Trabajadora n.º2, Ministerio Público de la Defensa, 16 de marzo de 2023).

En síntesis, nos interesa resaltar que el problema de la vivienda y del acceso al hábitat en el interior bonaerense no solo se encuentra ligado a procesos de conflictividad e informalidad urbana, sino también, a tendencias históricas y socioespaciales más profundas, como la inquilinización de la población sobre la que profundizamos en el siguiente apartado. A su vez, también destacamos el crecimiento de los conflictos urbanos vinculados a las problemáticas de acceso a la vivienda en alquiler ya que, por un lado, se transforma en una de las causas que originan la ocupación de suelo urbano y/o viviendas y, por el otro, la respuesta que se ofrece desde el Estado se vincula con subsidios que garantizan un acceso, la mayoría de las veces, precario a la vivienda en alquiler. Resulta preciso mencionar que la Ley N°27551 estipulaba la creación del Programa Nacional de Alquiler Social para facilitar el acceso a la vivienda en alquiler a personas en situación de vulnerabilidad que no llegó a implementarse. Esto invita a problematizar la tensión existente en las políticas de alquiler en Argentina, en tanto que: “[...] las políticas basadas en subsidios a las demandas y protecciones parciales, sin modificar la estructura de la oferta, terminan subsidiando al mercado” (Reese, 2021, p. 147).

Apuntes para una caracterización del proceso de inquilinización de la población bonaerense

Durante el siglo XXI en la provincia de Buenos Aires aumentó la proporción de hogares inquilinos, que ascendieron de un 9,05 % en 2001 al 14,62 % en 2010 (de 356.567 a 700.239

TABLA 1. Población, hogares y viviendas según total y variación intercensal (absoluta y relativa) por conglomerado de partidos. Buenos Aires (2001-2022).

Conglomerado de partidos	GBA - 24 partidos			Interior PBA -110 partidos		
	Población	Hogares	Viviendas	Población	Hogares	Viviendas
2001	8.639.043	2.384.682	2.272.559	5.069.147	1.536.303	1.494.822
2010	9.916.715	2.934.373	2.653.288	5.622.094	1.855.111	1.771.905
2022	10.801.336	3.614.245	3.559.687	6.607.570	2.437.305	2.411.015
Variación absoluta	2.162.293	1.229.563	1.287.128	1.538.423	901.002	916.193
Variación relativa	+25	+51,6	+56,6	+30,3	+58,6	+61,3

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001, 2010 y 2022 (INDEC).

hogares inquilinos, respectivamente) y continuaron en aumento alcanzando 19,3 % en 2022 (1 166 672 hogares inquilinos). Además, esta tendencia también se registró a nivel nacional, donde los hogares inquilinos representaron en 2022 el 21 % del total (3 342 616 hogares inquilinos) según el INDEC.

Una caracterización inicial del grado de inquilinización de la población bonaerense puede realizarse a partir de la información del INDEC. Si atendemos a las variaciones intercensales entre 2001 y 2022, los datos evidencian crecimiento, en términos relativos y absolutos, aunque este fue territorialmente desigual (ver [Tabla 1](#)).

En proporción relativa, el crecimiento poblacional del período fue mayor en el conglomerado de partidos del interior (con un promedio de variación de + 30,3 puntos porcentuales frente a los + 25 presentados por los partidos de GBA), aunque en términos absolutos la cantidad de habitantes continuó siendo mayor en GBA. Lo mismo ocurrió con los hogares que aumentaron + 58,6 en los partidos del interior frente a los + 51,6 puntos porcentuales de los partidos de GBA y con la cantidad de viviendas particulares ocupadas, donde el conglomerado de partidos del interior presentó un porcentaje de variación de + 61,3 puntos porcentuales frente a los + 56,6 alcanzados por el conglomerado de GBA. Sin embargo, pese a que el crecimiento poblacional estuvo acompañado por un incremento en la cantidad de viviendas, persiste el déficit habitacional.

Paralelamente, otro aspecto a considerar es la evolución de la vivienda desocupada, que, según el INDEC, representaba para 2022 el 11,5 % del total de viviendas particulares de la provincia dando cuenta del proceso de valorización inmobiliaria que apuesta a la vivienda mercancía como reserva de capital.

Asimismo, si consideramos los datos sobre régimen de tenencia de la vivienda se

TABLA 2. Hogares según régimen de tenencia de la vivienda, según total y variación intercensal (absoluta y relativa) por conglomerado de partidos. Buenos Aires (2001 - 2022).

Partidos	Año de referencia	Hogares según régimen de tenencia de la vivienda					
		Propietario de vivienda y terreno (*)	Propietario de vivienda solamente (*)	Inquilino	Ocupante por préstamo	Ocupante por relación dependencia	Otra situación
GBA - 24 partidos	2001	1.793.461	114.214	201.186	188.035	14.774	73.012
	2010	1.934.619	116.679	350.738	168.588	13.226	69.438
	2022	2.162.706	312.506	650.755	225.860	15.321	247.097
	Variación absoluta	369.245	198.292	449.569	37.852	547	174.085
	Variación relativa	+20,6	+173,6	+223,5	+20,1	+3,7	+238,4
Interior PBA -110 partidos	2001	1.115.142	36.160	171.540	122.679	51.595	39.187
	2010	1.237.373	44.628	288.418	113.179	50.830	37.477
	2022	1.480.614	125.423	515.917	148.605	43.971	122.775
	Variación absoluta	365.472	89.263	344.377	25.926	-7.624	83.588
	Variación relativa	+32,8	+246,9	+200,8	+20,1	-14,7	+213,3

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001, 2010 y 2022 (INDEC).

observa una tendencia de inquilinización de la población bonaerense (ver [Tabla 2](#)). Como las categorías censales del INDEC presentaron cambios en las variables de relación de tenencia entre 2001 y 2022, para lograr comparabilidad homologamos categorías (*ietario de vivienda y terreno* con la suma de *vivienda propia con escritura*, *boleto de compra-venta* y *otra documentación* y, *propietario de vivienda solamente* con la suma de *vivienda propia* y *no tiene documentación*).

Entre 2001 y 2022, notamos que la relación del alquiler de vivienda se incrementó, con una variación relativa de + 223,5 puntos porcentuales en el conglomerado de partidos de GBA y de + 200,8 en los partidos del interior. En términos absolutos se evidenció la relación mayoritaria de propiedad de vivienda y terreno, seguida por la población inquilina. Asimismo, las diferencias territoriales entre los conglomerados de partidos de GBA y del interior presentaron variaciones entre sí (la más destacada es el incremento de la población propietaria solo de la vivienda en los partidos del

TABLA 3. Población, hogares y viviendas según total y variación intercensal (absoluta y relativa): Azul, Olavarría y Tandil (2001 - 2022).

	Azul			Olavarría			Tandil		
	Población	Hogares	Viviendas	Población	Hogares	Viviendas	Población	Hogares	Viviendas
2001	62.996	19.620	19.189	103.961	31.583	31.055	108.109	33.746	32.911
2010	65.280	22.020	25.758	111.708	36.865	43.296	123.871	43.155	50.651
2022	75.152	28.364	31.618	122.011	46.337	51.366	144.678	58.258	65.029
Variación absoluta	12.156	8.744	11.998	18.050	14.754	20.311	36.569	24.512	32.118
Variación relativa	+19,3	+44,6	+64,77	+17,4	+46,7	+65,4	+33,8	+72,6	+97,59

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001, 2010 y 2022 (INDEC).

interior bonaerense), pero comparten las tendencias generales.

A su vez, si nos enfocamos en ciudades medias de la región del centro bonaerense, se observan algunas diferencias entre ellas, pero también, una tendencia general al mayor crecimiento en la cantidad de viviendas, cuyo incremento en Azul, Olavarría y Tandil superó al de la población y los hogares (ver [Tabla 3](#)).

En el período 2001-2022, el resultado de la comparación entre la cantidad de habitantes de las tres ciudades fue positivo en términos de variación intercensal (absoluta y relativa). No obstante, las diferencias son notables, destacándose en términos relativos Tandil con una variación poblacional de + 33,8 puntos porcentuales respecto al incremento de + 19,3 en Azul y de + 17,4 en Olavarría. La misma tendencia se observó en la comparación del crecimiento intercensal de los hogares que aumentó + 72,6 puntos porcentuales en Tandil, mientras que en Olavarría el incremento fue de + 46,7 y, en Azul, de + 44,6. Del mismo modo sucedió con la cantidad de viviendas con incrementos que superaron a los de la población y los hogares en las ciudades de Azul, Olavarría y Tandil aumentando + 64,77, + 65,4 y + 97,59 puntos porcentuales, respectivamente.

Paralelamente, si observamos el régimen de tenencia de la vivienda, es posible notar que en las últimas dos décadas se produjo una tendencia a la reducción del porcentaje de los hogares propietarios de la vivienda y el terreno junto a un incremento de los hogares inquilinos (ver [Tabla 4](#)).

Esta situación se acentuó, especialmente, en Tandil donde los hogares propietarios descendieron 15 puntos porcentuales entre 2001 y 2022 llegando a representar solo

TABLA 4. Régimen de tenencia de la vivienda de hogares propietarios y hogares inquilinos (en porcentaje): Azul, Olavarría y Tandil (2001-2022).

	Azul		Olavarría		Tandil	
	Hogares propietarios	Hogares inquilinos	Hogares propietarios	Hogares inquilinos	Hogares propietarios	Hogares inquilinos
2001	73,5%	9,8%	75,3%	10,7%	70,4%	15,5%
2010	71,5%	14,7%	70,7%	17,1%	62,6%	24,5%
	61,8%	19,1%	61,4%	24,6%	55,4%	29,8%

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001, 2010 y 2022 (INDEC).

el 55,4 % en este último año, mientras que en Olavarría y Azul disminuyeron casi 12 puntos porcentuales, alcanzando un 61,4 % y un 61,8 %, respectivamente. En las tres ciudades la disminución del porcentaje de hogares propietarios tuvo como correlato un incremento en los hogares inquilinos que aumentaron + 14,3 puntos porcentuales en Tandil, + 13,9 en Olavarría y + 9,3 en Azul.

De esta manera, se puede observar que durante las dos primeras décadas del siglo XXI en estas tres ciudades medias se produjo un incremento de la producción de viviendas, superior al aumento de población y hogares. Al mismo tiempo, el acceso a la propiedad se vio mucho más restringido, lo cual se reflejó en una tendencia de crecimiento sostenido de la población inquilina.

En cuanto al precio de la vivienda en alquiler en las ciudades medias estudiadas, resulta necesario destacar algunas dinámicas. El primer rasgo es que el precio de la vivienda en alquiler presentó variaciones entre las tres ciudades y en función del tipo de vivienda alquilada.

Respecto a los precios según tipo de vivienda los datos de la Encuesta Bonaerense de Alquileres (2022) permitieron realizar una aproximación inicial¹. En Azul las viviendas de mayor precio fueron las de alquiler por temporada (\$60 000). Por debajo, con un promedio de \$28 776, continuaron las viviendas con entrada independiente (casas) cuyos valores se ubicaron entre los \$12 000 y los \$38 000. Las viviendas con entrada común (departamentos) tuvieron un precio promedio de \$25 293, con valores mínimos de \$13 000 y máximos de \$38 000. Los tipos de vivienda de menor valor fueron las ubicadas en terrenos rurales (\$15 000) y en villas, asentamientos o barrios populares

¹Al momento en que se realizó esta encuesta (noviembre 2022), la Canasta Básica Alimentaria costaba \$64 012 y, la Canasta Básica Total, \$145 948 (INDEC, 2022); mientras que el salario mínimo, vital y móvil se ubicaba en \$57 900 (Subsecretaría de Programación Macroeconómica, 2024) y el dólar oficial, en \$157,28 (Banco Central de la República Argentina, 2024).

(\$10 000). Por otra parte, en Olavarría las respuestas de la encuesta se concentraron en dos tipos de unidades: casas y departamentos. Allí, los precios de las casas fueron más elevados con un promedio de \$30 416 (comprendiendo valores entre \$18 000 y \$65 000) seguidos por los departamentos con un promedio de \$22 672 y valores ubicados entre \$13 000 y \$45 000. En Tandil los precios fueron aún mayores, con valores en piezas de inquilinato que llegaban a \$40 000, mientras que el promedio de las casas alcanzaba \$39 929 con valores que oscilaban entre \$20 000 y \$80 000. Lo mismo sucedió con los departamentos que alcanzaron un precio promedio de \$37 970 con valores mínimos de \$13 800 y máximos de \$70 000. Además, se registraron viviendas en lugares de trabajo con valores promedio de \$28 500 mensuales (Valente Ezcurra, 2023, pp. 21-24).

Representantes de los Colegios de Martilleros y Corredores Públicos de las ciudades de Azul, Olavarría y Tandil ratificaron estos datos y mencionaron, también, otros aspectos que permiten comprender el funcionamiento del mercado inmobiliario considerando especificidades en cada ciudad.

En la ciudad de Azul, de acuerdo con las entrevistas realizadas, constatamos que el Colegio de Martilleros nucleaba a 53 inmobiliarias activas. Los precios estimativos de una casa de 2 dormitorios, para el año 2022, alcanzaban un promedio de \$40 000 y, para el año 2023, ascendían a \$80 000. Por su parte, un departamento de 1 dormitorio, para el año 2022, poseía un valor de alquiler promedio de \$18 000 y, para el año 2023, de \$30 000.²

el mercado de alquileres se encuentra muy complicado en la oferta disponible de inmuebles para renta permanente. Los motivos nosotros los observamos desde el cambio de la ley de alquileres en junio de 2020; muchas propiedades fueron retiradas de la oferta en alquiler (debido, principalmente, a la obligación de un contrato con un plazo mínimo de 36 meses y a la indexación anual lo que hace que los alquileres queden en desventaja con respecto a la inflación mensual del costo de vida) por ende muchas de esas propiedades fueron destinadas a posibles ventas. Otro de los motivos es la dificultad para poder acceder a la compra de viviendas por lo que hace que más personas necesiten alquilar y aumente la demanda; además, al haber poca oferta hace que los inquilinos actuales no vayan rotando de inmuebles y haya menos oferta aún [...] hace aproximadamente 60 días no tenemos disponibilidad de alquileres; hace más de un año que ingresan muy pocos inmuebles para su alquiler siendo que tenemos una cartelera importante de administraciones y que todos los días tenemos más de diez consultas, mínimo, solicitando inmuebles en alquiler. (Presidente del Colegio de Martilleros, 16 de marzo de 2023).

²Cuando fueron realizadas las entrevistas (marzo 2023), la Canasta Básica Alimentaria costaba \$87 719 y la Canasta Básica Total, \$191 228 (INDEC, 2023), mientras que el salario mínimo, vital y móvil se ubicaba en \$69 500 (Subsecretaría de Programación Macroeconómica, 2024) y el dólar oficial, en \$197,57 (Banco Central de la República Argentina, 2024).

En Olavarría, el Colegio reunía 120 martilleros. En lo que se refiere a los precios de los inmuebles, esta entidad manifestó que una casa de 2 dormitorios, en el año 2023, se encontraba en un valor de alquiler de \$70 000, mientras que una de 3 dormitorios alcanzaba los \$100 000. En lo que respecta a los departamentos de 1 dormitorio, para ese mismo año, promediaban \$45 000. Al igual que en Azul, también se identifican problemas con la oferta de las viviendas en alquiler y con algunos otros aspectos que se encuentran relacionados. Por un lado, se destacaba que la mayor oferta existente en ese momento se encontraba constituida por departamentos de una habitación, los cuales no lograban satisfacer las necesidades habitacionales de los grupos familiares. Por otro lado, que la falta de casas en alquiler (con más de una habitación, patio y/o garaje) ocasiona que las inmobiliarias establecieran listas de espera:

a vos si se te desocupa una casa de 2 o 3 dormitorios... yo tengo lista de espera, entro a llamar a los de la lista. Lista de espera largas, entro a llamar y elijo a quién alquilo [...] elijo por sueldos, por garantía. Es un cálculo matemático [...]; el monto del alquiler no puede superar el 30 % de sus ingresos. O sea, si a mí me traen, tienen que tener dos sueldos: el hombre y la mujer; entonces los sueldos tienen que ser buenos porque los alquileres son muy altos; si no me tienen que traer buenas garantías, pero las garantías también son con recibos de sueldo. Por eso piden 1, 2, 3 garantías porque no alcanzan, no llegan a cubrir el 30 % porque los sueldos son bajos. Hay un desequilibrio muy grande que viene de arrastre [...] acá se pedía 1 sola garantía, 1 mes de depósito y honorarios de la inmobiliaria, siempre fueron 3 meses y ahora son 3 meses y medio más la doble garantía... porque los sueldos son bajos. (Vicepresidenta del Colegio de Martilleros, 6 de marzo de 2023).

En la ciudad de Tandil accedimos a declaraciones realizadas en la prensa local por el vicepresidente del Centro de Martilleros de Tandil. La escasez de oferta de viviendas en alquiler también aparece como un problema mencionado en el diagnóstico sobre el mercado inmobiliario que, además, cuestionó las regulaciones de plazo de contrato establecidas por la Ley de Alquileres N° 27551:

perjudica a los dos, tanto al propietario como al inquilino [...]; lo ideal es que permitan una indexación al contrato. Donde arrancás con un acuerdo normal y a los 6 meses poder adaptarlo a un nivel lógico y razonable del mercado; de esa manera no perdés un año. Y también al inquilino le resulta un poquito más llevadero y no que en el mes 12 tenga que pagar el 100 por ciento de aumento o más en algunas ocasiones [...]. El contrato a 3 años es muy largo; nosotros creemos que 2 años está bien, pero 3 para este país con este nivel inflacionario es un abismo, es mucho tiempo [...]. Hay muy poca mercadería porque la gente, obviamente, no quiere dejar el lugar donde está porque no consigue otra cosa después. En otra época, más normal, optaban por irse a un departamento más grande o a una casa con patio, pero ahora te tenés que quedar donde estás [...]; los propietarios, por no hacer un contrato a 3 años, no quieren arriesgarse a alquilar o la dejan cerrada o por ahí dicen que alquilan por un año, arreglan con el inquilino y sigue el que está, entonces, no aparecen unidades nuevas para poder alquilar. El Eco de Tandil, 24 de febrero de 2023 [LINK].

Los testimonios de los informantes clave provenientes del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos del Departamento Judicial de Azul, el cual nuclea al Centro de Martilleros de la ciudad de Tandil y Olavarría, destacaron la escasez de oferta de viviendas en las tres ciudades, lo cual parece constituir un denominador común en los últimos años. Desde su perspectiva, esto se vincularía con aspectos macroeconómicos, pero también con aspectos normativos, asociando la escasa oferta de viviendas en alquiler con los efectos de la implementación de la Ley de Alquileres. Sin embargo, cabría preguntarse por determinados factores del mercado inmobiliario que, aún sin ser visibilizados por dichos actores, podrían estar incidiendo en la agudización de este escenario. Por ejemplo, sería necesario analizar lo que ocurre con las nuevas prácticas vinculadas con los alquileres temporarios que se llevan a cabo por medio de aplicaciones web y se encuentran muy ligadas al desarrollo de la actividad turística, la cual, en las últimas décadas, ha tenido un crecimiento importante especialmente en la ciudad de Tandil. Este fenómeno podría tener incidencia en que un menor número de unidades habitacionales esté disponible para el alquiler permanente contribuyendo, también, a que se consolide el valor financiero de la mercancía vivienda, pudiendo ser una de las causales de los incrementos en el promedio general del precio.

Otro aspecto vinculado a la escasez de oferta de viviendas en alquiler y al incremento de precios por encima del ingreso promedio de la población trabajadora, son las dificultades que encuentra la población inquilina en los procesos de acceso al hábitat. En las entrevistas realizadas a los presidentes de los centros de martilleros se señaló que existen listas de espera en las inmobiliarias y que eligen a quienes alquilar. Esto también surge en los datos sobre discriminación arrojados por la Encuesta Bonaerense de Alquileres (2022). Considerando Azul, Olavarría y Tandil un 43,6 % de los hogares inquilinos expresó haber experimentado discriminación al acceder al alquiler (por orientación sexual y/o identidad de género, nacionalidad, edad, discapacidad y/o enfermedad; por integrarse el grupo familiar con niñeces, por condición de madre soltera, expresión ideológica y/o religiosa u otros motivos de discriminación, como tenencia de mascotas). Además, un 22,58 % de los hogares inquilinos mencionó haber experimentado más de una situación de discriminación (Valente Ezcurra, 2023, pp. 30-31).

Finalmente, explorando el impacto que la turistificación puede generar en el precio y la oferta de la vivienda en alquiler, encontramos que ha ganado centralidad en los estudios urbanos al hacer referencia a los impactos negativos de la intensificación de los flujos turísticos, especialmente, en lo que respecta a la proliferación de los alquileres temporarios sobre áreas urbanas (Parralejo et al., 2022). Dicho fenómeno ha comenzado a estudiarse en grandes ciudades (Rongvaux, 2022), pero aún no en ciudades medias. En este sentido, la aproximación que realizamos permite estimar

TABLA 5. Cantidad de viviendas ofrecidas en alquiler temporario turístico por plataformas AIRBNB y Booking. Azul, Olavarría y Tandil (marzo 2023).

Partidos	Plataforma web de alquiler temporario turístico		
	AIRBNB	Booking	Total
Azul	14	14	28
Olavarría	43	34	77
Tandil	131	227	358

Fuente: Elaboración propia con base en la búsqueda en plataformas Airbnb y Booking para el 30 y 31 de marzo de 2023.

la magnitud de los alquileres temporarios en estas aglomeraciones intermedias de la región del centro bonaerense (ver [Tabla 5](#)).

En las tres ciudades se registran viviendas ofrecidas en alquiler temporario, aunque su desarrollo regional es desigual. La cantidad relevada resultó menor en Azul (28 unidades), algo mayor en Olavarría (77 unidades) y muy elevada en Tandil (358 unidades). Esta cifra debe ser relativizada ya que una misma unidad puede figurar en ambas plataformas. Sin embargo, contribuye a visualizar las diferencias entre las tres ciudades para, a futuro, poder analizar su variación mediante registros periódicos. Una mención aparte que también corresponde realizar es que, cuando fueron relevados los datos, estos regímenes de alquiler no se ajustaban a lo establecido por la Ley de Alquileres entonces vigente, siendo un problema que algunos municipios buscaron regular mediante normativas específicas dirigidas al alquiler temporario.

Con respecto al tema de la regulación estatal sobre la vivienda en alquiler, algunos datos pueden dar cuenta de la magnitud que posee este problema en Tandil, donde el fenómeno es de mayor relevancia. Según un relevamiento realizado por el propio Municipio, en la ciudad existen 9 312 plazas para alojamientos turísticos, de las cuales 2 459 no se encuentran reguladas y 6 853 sí lo están. El dato interesante es que dentro de las plazas que están fuera de la regulación 431 se encuadran dentro de la categoría de “departamentos o unidades funcionales”, lo cual puede dar un indicio de la magnitud de inmuebles que potencialmente podrían destinarse al alquiler permanente si se promuevieran incentivos para favorecer a este tipo de arrendamiento. Asimismo, hay que añadir que la cifra podría ser mucho mayor debido a que dentro de las unidades que se encuentran registradas se incluyen, también, inmuebles que corresponden a la categoría de departamentos o viviendas. El Eco de Tandil, 16 de febrero de 2023 [[LINK](#)].

En los últimos años el problema de la regulación de las viviendas destinadas al alquiler

temporario aparece con frecuencia en los medios de comunicación de la ciudad de Tandil ya que existen diversos actores que se encuentran promoviendo medidas para que estos inmuebles dejen de funcionar en condiciones irregulares. En primer lugar, han surgido voces vinculadas a diferentes asambleas de inquilinos que se realizaron en los últimos años, especialmente preocupados con el agravamiento de las condiciones que generó la pandemia. En segundo lugar, se encuentran aquellos empresarios hoteleros que llevan a cabo su actividad en términos legales y que exigen al Municipio que el resto de los actores también lo haga de la misma manera. Y, en tercer lugar, el gobierno local, que desea regular la actividad para obtener una mayor recaudación y mejorar la calidad del alojamiento turístico en la ciudad.

Conclusiones

La información construida constituye una primera aproximación a la situación de acceso al hábitat a través del alquiler en ciudades medias de la región del centro de la provincia de Buenos Aires. Se trata de una temática que si bien resulta relevante en la agenda pública, mediática y académica goza de una importante vacancia en cuanto a la existencia de datos oficiales que permitan caracterizar el fenómeno, sobre todo en ciudades medias. En este sentido, el presente artículo buscó contribuir a la sistematización y producción de datos generados en el marco de acciones de extensión universitaria permitiendo, además, reponer la dimensión política de nuestra labor. Asimismo, resulta preciso destacar la falta de datos oficiales sobre el tema, sumada a las dificultades para lograr comparabilidad en el período 2001-2022 producto de las modificaciones metodológicas en los Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas (INDEC), situación que complejiza el proceso analítico de la inquilinización de la población.

A partir de los datos construidos es posible ofrecer algunas reflexiones iniciales respecto al proceso de inquilinización en curso en Azul, Olavarría y Tandil resaltando que, en las tres ciudades, el crecimiento de viviendas superó al de la población y los hogares. Además, identificamos dificultades de acceso a la vivienda en alquiler (tanto por la oferta disponible en el mercado de alquiler permanente como por los precios) y, problemáticas relacionadas con la vulnerabilidad de hogares inquilinos debido a mecanismos de discriminación yuxtapuestos que profundizan las desigualdades sociales. En este sentido, consideramos fundamental que el Estado tome parte activa en el tema, impulsando políticas y construyendo datos oficiales.

El incremento de conflictos urbanos por el acceso al hábitat en las ciudades medias del centro bonaerense permite discutir la vivienda en alquiler, que, por un lado, se

transforma en una de las causas que motiva la ocupación de suelo urbano y/o viviendas y, por el otro, la respuesta ofrecida desde el Estado se vincula con subsidios que garantizan un acceso precario a la vivienda en alquiler. Un dato especialmente relevante es la ausencia de una política concreta para atender a personas en situación de calle, así como la falta de regulación de los subsidios de alquiler. Asociadamente, la principal respuesta que ofrecen los municipios a las demandas de las personas que protagonizan los conflictos urbanos judicializados es el acceso a dicho subsidio de alquiler o bien la posibilidad de inscribirse en los respectivos registros de demanda habitacional a los fines de esperar futuras políticas públicas.

En este sentido, destacamos que se necesitan desarrollar políticas de acceso al hábitat orientadas a la vivienda en alquiler. Coyunturalmente, mejorar la forma y contenido que adoptan los subsidios de alquiler a nivel local, para que garanticen el acceso a una vivienda con las adecuadas condiciones habitacionales (montos actualizados, pago sin atraso, duración superior a los tres meses, cobertura de los gastos y/o garantías para el ingreso, etc.). Y además, resaltamos la necesidad de avanzar en la generación de respuestas estructurales a la problemática con el fin de regular el mercado inmobiliario a partir de, por ejemplo, movilizar las viviendas vacantes u ociosas, promover la construcción, recuperación y/o rehabilitación de inmuebles destinados al régimen de alquiler social y que esto pueda estar bajo la administración de cooperativas o mutuales sin fines de lucro.

Frente al creciente desarrollo de la inquilinización, consideramos que el Estado debe estimular, asegurar y regular la vivienda en alquiler como un eje central de las políticas públicas de acceso al hábitat. En la historia reciente de la Argentina se han introducido diferentes modificaciones normativas que han impactado en el acceso a la vivienda en alquiler, particularmente, en lo que hace al rol del Estado en la regularización del mercado inmobiliario, los precios de las viviendas y la temporalidad de los contratos. Cabe destacar que la consagración del derecho a la vivienda comprende la *seguridad jurídica de la tenencia*, noción que involucra diferentes mecanismos o formas jurídicas, entre las que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales menciona al alquiler. Actualmente, asistimos a la suspensión de la Ley de Alquileres N°27551 (2020) a causa de un Decreto de Necesidad de Urgencia (DNU 70/2023) emitido por el Ejecutivo. Esta situación reafirma la necesidad de estudiar el fenómeno de la inquilinización atendiendo a los procesos históricos-políticos en los que se inscribe así como también en su articulación con variadas normativas existentes en pos de garantizar el derecho a la vivienda, a la ciudad y al hábitat digno.

Finalmente, cabe mencionar que se identificó como un eje a seguir desarrollando el incremento de la oferta de alquileres temporarios vinculado a fenómenos diversos (procesos de turistificación, oferta laboral, estudios, cambio en la composición de los

hogares, oferta de alquileres residenciales, etc.), los cuales se presentan con mayor o menor intensidad en las ciudades de Azul, Olavarría y Tandil en virtud de sus perfiles productivos. Al tiempo que requiere establecer un análisis federal y comparativo del proceso de inquilinización de la población, para identificar dimensiones comunes y comprender la relevancia de las particularidades en los diversos aglomerados urbanos de Argentina.

Declaración de contribuciones de autoría (CRedit)

Valente Ezcurra: Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Supervisión (Supervision); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing). **Girado:** Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Adquisición de Financiamiento (Funding acquisition); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Administración de proyecto (Project administration); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing). **Migueltoarena:** Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Adquisición de Financiamiento (Funding acquisition); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Administración de proyecto (Project administration); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing).

Declaración de financiamiento

Las acciones desarrolladas por el Programa Integral de Extensión “Acceso justo al hábitat en la región del centro de la provincia de Buenos Aires” obtuvieron financiamiento específico de la Secretaría de Extensión de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, en los años 2022 y 2023.

Agradecimientos

Un especial agradecimiento al equipo extensionista de Hábitat y Derecho a la Ciudad y a quienes trabajan en la el Ministerio Público de la Defensa de la Provincia de Buenos Aires para evitar la vulneración de derechos, especialmente, en la “Secretaría de promoción y litigio en derechos económicos sociales y culturales” y en el “Programa de problemáticas sociales y relaciones con la comunidad”.

Referencias bibliográficas

- Cravino, M. C. (2019). Justicia y política de hábitat en la Ciudad de Buenos Aires en desalojos de ocupaciones de suelo: Papa Francisco y Elefante Blanco. *Derecho y Ciencias Sociales*, 21, 104-129. <https://doi.org/10.24215/18522971e058>
- De Sousa Santos, B. (2010). *Para descolonizar Occidente: más allá del pensamiento abismal*. CLACSO / Prometeo Libros. <https://biblioteca-repositorio.clacso.edu.ar/bitstream/CLACSO/12760/1/boaventura.pdf>
- Gargantini, G., Peresini, N., Merari Nievas, C., Cerrezuela, M. y Peralta, J. (2022). La vivienda en alquiler como estrategia de acceso diversificado a la vivienda digna en Argentina: el caso de la ciudad de Córdoba. En G. Olivera Lozano (Ed.), *La vivienda en propiedad y otras opciones de mercado. ¿Solución habitacional estancada o activo de inversión creciente?* (pp. 195-225). Universidad Nacional Autónoma de México. <https://libros.crim.unam.mx/index.php/lc/catalog/view/19/422/1060-1>
- Giraldo, F., García, J., Ferrari, C. y Bateman, A. (2009). *Urbanización para el desarrollo humano. Políticas para un mundo de ciudades*. UN-Hábitat. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Urbanization%20for%20Human%20Development%20Politics>
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill.
- IVI - Escuela IDAES-UNSAM. (2021). *Índice de Vulnerabilidad Inquilina (IVI)*. <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2021/10/IVI-IDAES-CELS-1.pdf>
- Linares, S., Di Nucci, J. y Velázquez, G. (2016). Cambios en el sistema urbano. En *Geografía y calidad de vida en la Argentina: análisis regional y departamental, 2010* (pp. 67-81). Tandil: Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. <https://igehcs.conicet.gov.ar/wp-content/uploads/sites/104/2019/06/GCVA-web.pdf>
- Migueltoarena, A. (2017). Informalidad urbana en la ciudad de Tandil: posibilidades de regularización dominial y acceso al hábitat en el período actual. *Revista Universitaria de Geografía*, 26(2), 131-154.
- Parralejo, J., Díaz Parra, I. y Pedregal, B. (2022). Procesos sociodemográficos y alquileres turísticos en centros históricos. Los casos de Sevilla y Cádiz. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 48(145), 1-23. <https://doi.org/10.7764/EURE.48.145.08>
- Reese, E. (2021). Alquiler como forma de acceso a la vivienda: exigencias para el desarrollo de una política habitacional diversificada. En D. Gargantini (Ed.), *La vivienda de alquiler como opción para habitar* (pp. 139-151). Café de las Ciudades.
- Rongvaux, N. (2022). Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres temporarios a través de plataformas digitales. Airbnb

- en Ciudad de Buenos Aires. *Geografizando*, UNLP, 18(2). <https://doi.org/10.24215/2346898Xe115>
- Sassone, S. (1981). *Azul-Olavarría-Tandil; un sistema urbano*. OIKOS, asociación para la promoción de los estudios territoriales y ambientales.
- Valente Ezcurra, D. (2022). *Luchas sociales urbanas a comienzos del siglo XXI. Las ocupaciones colectivas de tierras y/o viviendas en la ciudad de Tandil, provincia de Buenos Aires, Argentina (2001-2021)* [Tesis de maestría en Ciencias Sociales]. FCH, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.
- Valente Ezcurra, D. (2023). *Informe encuesta bonaerense de alquileres*. Observatorio Social FCH, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.