

Paper

Desafíos en el acceso a la vivienda para jóvenes de sectores medios urbanos: un análisis del mercado de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires

Melo Lopes, Gisela¹; Schweitzer, Mariana²

gmelolopes@gmail.com; marianaschweitzer@gmail.com

1 UBA FADU, CABA, Argentina.

2 UBA FADU- CIHaM-CONICET, CABA, Argentina.

Palabras clave

Jóvenes inquilinos, Acceso a la vivienda, Alquileres, Ciudad de Buenos Aires, Ley de alquileres.

Resumen

En la Ciudad de Buenos Aires son cada vez más los hogares que recurren al alquiler como estrategia para acceder a la vivienda. En los últimos dos períodos intercensales el porcentaje de hogares inquilinos creció cerca de 12 puntos: de 22% en 2001 a 37% en 2022. La franja etaria joven se ve especialmente afectada por esta problemática.

A partir de ello se propuso como objetivo analizar las características del acceso a la vivienda en alquiler por parte de la población joven. Particularmente se procuró explorar la incidencia de los cambios regulatorios ocurridos desde 2020, año de aprobación de la Ley N°22551, en el mercado del alquiler de la CABA.

Para ello nos preguntamos ¿Cuáles son los principales obstáculos que enfrentan los jóvenes para acceder a una vivienda?, ¿Cuáles son sus tendencias de localización? y finalmente, ¿Qué

influencia tienen las políticas gubernamentales en el acceso de los jóvenes a la vivienda, especialmente en relación con el mercado de alquileres?

La metodología de abordaje de la problemática fue mixta. Se trabajó con censos nacionales, estadísticas locales, documentos públicos y académicos.

Los resultados alcanzados permiten afirmar que el creciente número de inquilinos en la CABA refleja la inaccesibilidad de un mercado de viviendas. Asimismo, la Ley N°22551/2020 ha tenido resultados ambiguos en la regulación del mercado de alquileres, mientras que mejoró las condiciones para los inquilinos, redujo la oferta de viviendas. Su derogación en 2023 parece haber disparado los precios de alquiler exacerbando la crisis de acceso a la vivienda.

Introducción

En la Ciudad de Buenos Aires son cada vez más los hogares de sectores medios y bajos que recurren a la modalidad de alquiler como estrategia para acceder a la vivienda. De acuerdo a información censal, entre 2001 y 2022 la población inquilina de la ciudad pasó del 22% al 37%. Esto da cuenta de un fenómeno que, si bien se repite en todas las grandes ciudades, es particularmente fuerte en Buenos Aires, la ciudad con mayor porcentaje de inquilinos del país.

A este proceso se lo denomina de inquilinización de la población y se lo explica por la reducción de posibilidades de comprar una vivienda, vinculada con la precarización de las condiciones laborales y por la cada vez más amplia brecha entre salarios y valor de suelo (Rodríguez, De Virgilio, 2016). Ligado a esto, debe considerarse la limitada oferta de créditos hipotecarios, con montos otorgados que no alcanzan a cubrir el costo de la vivienda y con requisitos muchas veces excluyentes. Al respecto González Rouco (2021) analiza la situación del acceso a la vivienda propia a finales del siglo pasado y señala que, debido a las características de la oferta crediticia, las familias que se habrían beneficiado de comprar una vivienda a 20 o 30 años, no pudieron acceder a los créditos. Aquí pueden distinguirse dos factores: los ingresos no eran lo suficientemente altos; los bancos no prestaban a estas familias porque no calificaban como sujetos de crédito por otros motivos.

Al aspecto del ingreso de las familias y el acceso al crédito se suman factores de otra índole. Por ejemplo, un cambio de hábitos de las generaciones más jóvenes ligado a una liberación de mandatos respecto a las instituciones

tradicionales. Surge así la pregunta sobre si el modo nómade de vida que resulta de la falta de vivienda propia “es una elección, o bien resulta una adaptación al contexto de un mundo precario y cambiante, constituyéndose en un modo de gestionar la incertidumbre” (Arizaga, 2023).

De cualquier forma, es una combinación de factores la que originó un cambio de tendencia. Para muchas familias el alquiler dejó de ser una etapa de transición previa a la adquisición de una vivienda y se constituyó en un modo de vida permanente (Gargantini, 2020). Los datos de censos y encuestas, tanto nacionales como locales, así lo confirman.

Lo cierto es que es en los hogares jóvenes es donde más porcentajes de inquilinos se encuentra. El análisis de la población inquilina en distintos aglomerados del país por rango etario del jefe de hogar muestra que, en todos los casos, el rango de mayor proporción de inquilinos es el de los menores de 35 años (Rosanovich, 2022), y la Ciudad de Buenos Aires no es la excepción.

Se aclara que el rango que engloba el término juventud varía de acuerdo a distintos ámbitos y temáticas. Si bien según los organismos oficiales¹ la población joven incluye a aquella de hasta 29 años, dada la demora en dejar el hogar parental, que se explica por la extensión del tiempo destinado a formarse, las dificultades para conseguir un trabajo que permita mantener un hogar propio y la demora en la entrada a la unión conyugal (DGEyC, 2017), se optó por incluir como rango de estudio a la población de hasta 34 años cumplidos.

Dada la importancia que asume la temática referida por la magnitud de la población afectada, se entiende la necesidad de analizar esta problemática en profundidad para aportar a un debate que entró en agenda hace unos años y que aún sigue muy vigente. A tales efectos se analiza cómo se conforma y asienta la población joven para luego exponer algunos hallazgos de esta primera fase del trabajo². Para alcanzar estos objetivos se utilizó una metodología predominantemente cuantitativa. Se trabajó con censos nacionales, estadísticas locales, documentos públicos y académicos, en un periodo que comprende información del lapso 2011-2023, de acuerdo a la información relevada en la Encuesta Anual de Hogares (EAH). Por su parte, el recorte espacial se limita la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La normativa

Durante el intervalo 2011-2023, el mercado inmobiliario argentino se vio afectado por tres factores claves: una macroeconomía volátil, una oferta crediticia fluctuante y, hacia el final del período, cambios normativos en referencia a los alquileres. La inestabilidad macroeconómica se caracterizó por

¹ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (Nacional) y Dirección General de Estadísticas y Censos (Ciudad de Buenos Aires).

² Se aclara que el trabajo que se presenta es la primera fase de una investigación que se propone, en forma posterior y para un análisis en profundidad, realizar trabajo de campo con entrevistas que permitan explicar aspectos que escapan a los datos estadísticos.

alta inflación, fuertes devaluaciones y crecimiento errático, afectando directamente el poder adquisitivo y la capacidad de ahorro. La oferta crediticia experimentó un breve auge con la introducción de los créditos UVA entre 2016 y 2018, pero luego se contrajo debido a la crisis económica previa a la pandemia. En cuanto al marco normativo, hasta el 2020, los alquileres se regían por el Código Civil y Comercial, con contratos típicamente de 2 años y actualizaciones de precio acordadas libremente entre propietarios e inquilinos. No existían índices oficiales para los aumentos. Esta flexibilidad permitía adaptar los contratos a las condiciones del mercado, pero generaba incertidumbre para los inquilinos.

La Ley de Alquileres (Ley 27551) aprobada en junio de 2020 buscó proteger a los inquilinos, pero generó efectos no deseados en el mercado, reduciendo la oferta de viviendas en alquiler. Como puntos importantes, la ley contemplaba la extensión del plazo mínimo de los alquileres de dos a tres años, disponía la actualización anual, y no semestral del precio mediante una fórmula de indexación que combina en partes iguales la evolución de la inflación (IPC) y de los salarios (RIPTE). Además, establecía el registro obligatorio de los contratos en la AFIP, limitaba el depósito de garantía a un mes y con un monto no mayor al del primer mes de alquiler y establecía que las expensas extraordinarias debían quedar a cargo del propietario.

La aprobación de la ley coincidió con dos eventos importantes que influenciaron la dinámica inmobiliaria: el pico de las restricciones por la pandemia de COVID-19 que incluyó la prohibición temporal de mudanzas y la implementación del Decreto Presidencial 320/20 a finales de marzo que introdujo medidas importantes para el sector. Se suspendieron los desalojos, se prorrogaron los contratos vigentes y se congelaron los precios de alquiler. Asimismo, se establecía la obligatoriedad de pagos bancarios para alquileres, y una cláusula de excepción al congelamiento de precios para propietarios en situación de vulnerabilidad económica comprobada. Estas medidas buscaban equilibrar las necesidades de inquilinos y propietarios durante un período de incertidumbre sin precedentes.

Ya habiendo dejado atrás la pandemia y en vísperas de las elecciones presidenciales, en octubre de 2023 el Congreso argentino aprobó modificaciones a la Ley de Alquileres, buscando equilibrar los intereses de propietarios e inquilinos. Los cambios principales incluyeron la reducción de la duración mínima de los contratos de 3 a 2 años, la implementación de actualizaciones semestrales de precios (en lugar de anuales) basadas en un índice que combinaba en partes iguales el IPC y el RIPTE, y la posibilidad de pactar alquileres en moneda extranjera, siempre que el inquilino pudiera optar por pagar en pesos al tipo de cambio oficial. Estas modificaciones tuvieron una vigencia breve, ya que fueron superadas por el decreto más radical de diciembre del mismo año.

Con la asunción de las nuevas autoridades nacionales, el 29 de diciembre de 2023, entró en vigencia el DNU 70/2023 que en su artículo 249 deroga la mencionada Ley. Se eliminó el índice oficial para actualizaciones, se permitió

pactar alquileres en moneda extranjera y eliminaron restricciones sobre depósitos y gastos de intermediación. Este decreto buscó desregular el mercado argumentando que las restricciones previas habían generado escasez de inmuebles en alquiler y aumento de precios, aunque esto es aún objeto de debate.

Los vaivenes en la aprobación y posterior derogación de la ley ponen de manifiesto las tensiones existentes entre diversos actores sociales que intervienen en el mercado de alquileres. Por un lado, las agrupaciones de inquilinos e inquilinas, entre las que se destaca Inquilinos Agrupados por su mayor activismo. Dicha organización coexiste con la Unión Argentina de Inquilinos y la Federación de Inquilinos. Por otro lado, los representantes de la oferta del mercado inmobiliario, cuyo actor principal son las inmobiliarias que pujaban por la desregulación del mercado.

Los jóvenes inquilinos

Para analizar a la población de jóvenes inquilinos se utilizan datos de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) publicados entre 2011 y 202³. Esta encuesta se realiza, como lo indica su nombre, con una frecuencia anual en la Ciudad de Buenos Aires y por lo tanto permite analizar la evolución de la temática. Además, al ser un instrumento de alcance local, cuenta con una muestra más grande para la ciudad y por lo tanto más representativa que la de otros instrumentos como la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), de alcance nacional. El mínimo nivel de desagregación territorial de la EPH es el conjunto del aglomerado Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En cambio, la EAH presenta una desagregación por comuna.

La EAH cuenta con datos por individuo y por hogar. En este caso se definió, como ya se adelantó, analizar hogares cuyo jefe/a es menor o igual a 34 años, para así discriminarlos de los jóvenes que aún viven con su familia de origen.

Por ejemplo, para el año 2023 la EAH relevó 5.635 hogares y 13.066 individuos. Al aplicar el factor de expansión que otorga un peso a cada unidad, los hogares proyectados resultan 1.355.684 y los individuos 3.083.888, en consonancia con las magnitudes censales. Cuando se restringe la muestra a los hogares comandados por personas de hasta 34 años inclusive, la proyección desciende a 262.113 hogares, un 19,33% total.

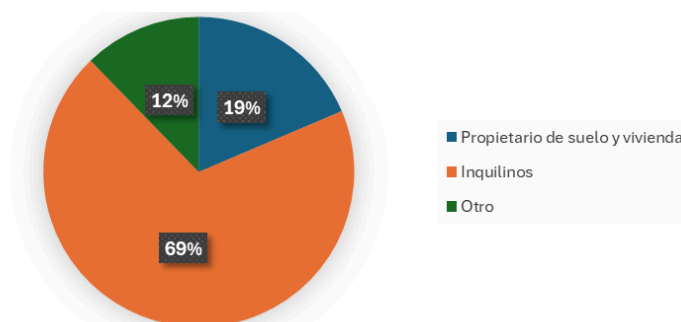
La EAH releva numerosos tópicos a través de diversas preguntas. Algunas toman como eje al hogar y otras al individuo. En el presente trabajo estamos interesados en la pregunta del cuestionario de hogar “Régimen de tenencia de la vivienda (agrupada)”⁴ donde las posibles respuestas son: (1) propietario de la vivienda y el terreno, (2) inquilino o arrendatario, (3) otro (propietario de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia / por trabajo, ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito, ocupante de hecho, otro). La

³ 2011 es el año más antiguo con la base ampliada disponible. Los datos de la EAH 2020 fueron procesados pero es preciso aclarar que en tal período se redujo considerablemente el alcance de la muestra, por lo que los resultados que arroja no son representativos.

⁴ Código H2.

proporción entre la cantidad de hogares inquilinos (de jóvenes) o arrendatarios respecto del total constituye la métrica de interés. Para 2023 el porcentaje de hogares inquilinos fue del 69,16%, la proporción de propietarios y de otros tipos de tenencia fue 18,59% y 12,25% respectivamente. El gráfico 1 reproduce esta información.

Gráfico 1: Régimen de tenencia en hogares jóvenes. Año 2023



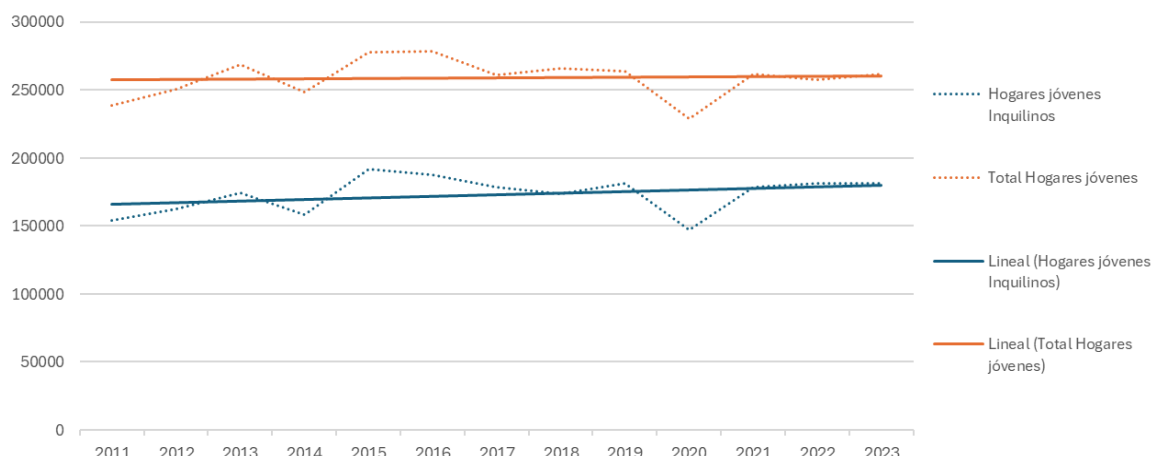
Elaboración propia en base a EAH

*Otro: Propietario de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia/por trabajo, ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito, ocupante de hecho, otro)

Como contrapartida en 2011, la primera observación disponible, la proporción de inquilinos sobre total de hogares jóvenes era del 64,54%, los propietarios representaban el 23,18% y los otros tipos de tenencia agrupaban al 12,28% del total.

Si se analizan en cambio los hogares cuyo jefe es mayor a 34 años, la proporción de inquilinos pasó de 20,99% en 2011 a 27,69% en 2023. En el mismo periodo, los tipos de tenencia propietarios y otro pasaron de 67,32% a 58,16% y de 11,67% a 14,13% respectivamente.

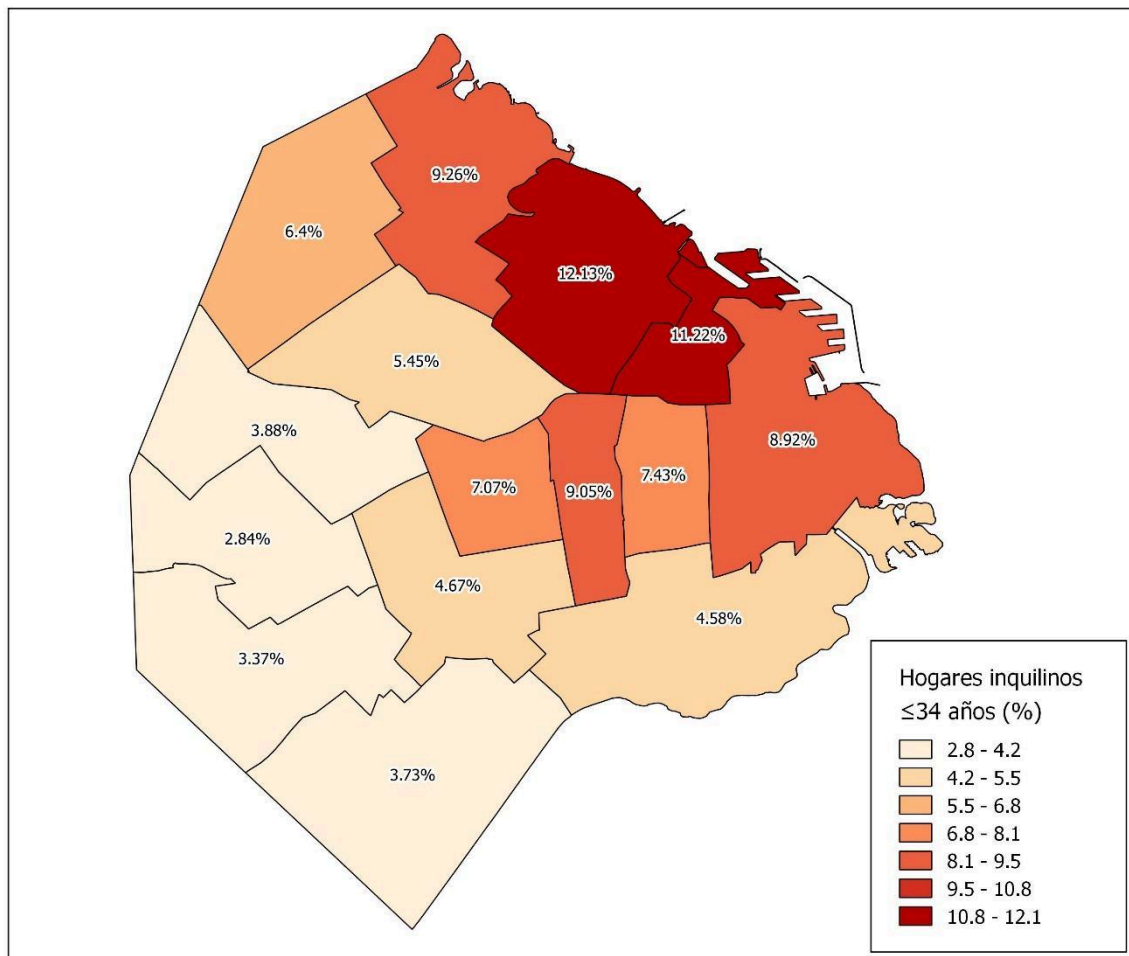
Es decir, la proporción de hogares inquilinos es mucho mayor en los hogares con jefe de hasta 34 años que en los mayores. Sin embargo, el crecimiento de ese régimen de tenencia en el período bajo estudio fue más marcado en los hogares mayores que en los jóvenes. Un dato llamativo es que en los hogares jóvenes la modalidad de tenencia "otro" se mantiene estable, mientras que en los hogares mayores crece.

Gráfico 2: Evolución de Hogares Jóvenes

Elaboración propia en base a EAH

El gráfico 2 muestra la evolución desde 2011 de los hogares jóvenes y, dentro de ellos, la evolución de los que habitan una vivienda en alquiler. Las líneas de tendencia exponen que mientras que la cantidad total de hogares jóvenes se mantiene estable, tal como sucede con el total de la población de la Ciudad, los hogares inquilinos ascienden.

Los hogares inquilinos comandados por jóvenes aumentaron 1128 por año en promedio en el período bajo análisis. En el mismo periodo, el total de hogares jóvenes creció a un ritmo de 280 nuevos hogares anuales en promedio. Para identificar estas tendencias se emplearon las estimaciones que surgen de expandir los datos de la encuesta.

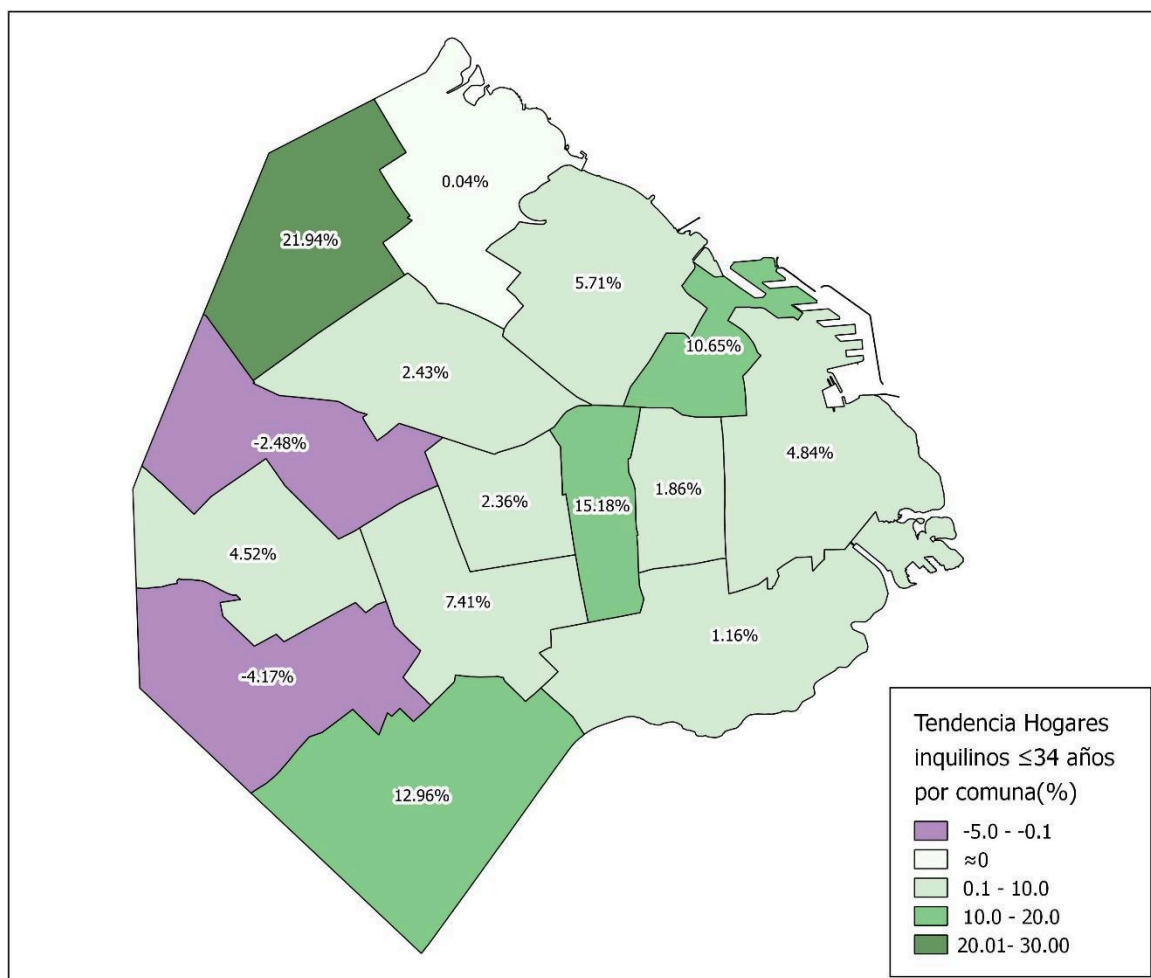
Mapa 1: Distribución de los hogares jóvenes por comuna. Año 2023

Elaboración propia en base a EAH

El análisis geográfico de los datos (Mapa 1) permite afirmar que de acuerdo a la distribución porcentual, los hogares jóvenes se asientan mayormente en las comunas 14 (Palermo) y 2 (Recoleta), seguidas por la 13 (Belgrano, Núñez, Colegiales), 5 (Almagro, Boedo) y 1 (Retiro, Constitución, Monserrat, San Nicolás, San Telmo, Puerto Madero).

En los doce años que incluye el período bajo análisis, las tendencias de localización de estos hogares fueron modificándose. Si bien 13 de las 15 comunas experimentaron un crecimiento en la tendencia de proporción de hogares inquilinos jóvenes por comuna, la comuna que experimentó el mayor crecimiento es la 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón). Le siguen de cerca la 5 (Almagro, Boedo), la 8 (Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo) y la 2 (Recoleta). Por otro lado, las comunas en las que disminuyó la presencia de hogares jóvenes se encuentran la comuna 9 (Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos) y la 11 (Villa General Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y; Villa Santa Rita).

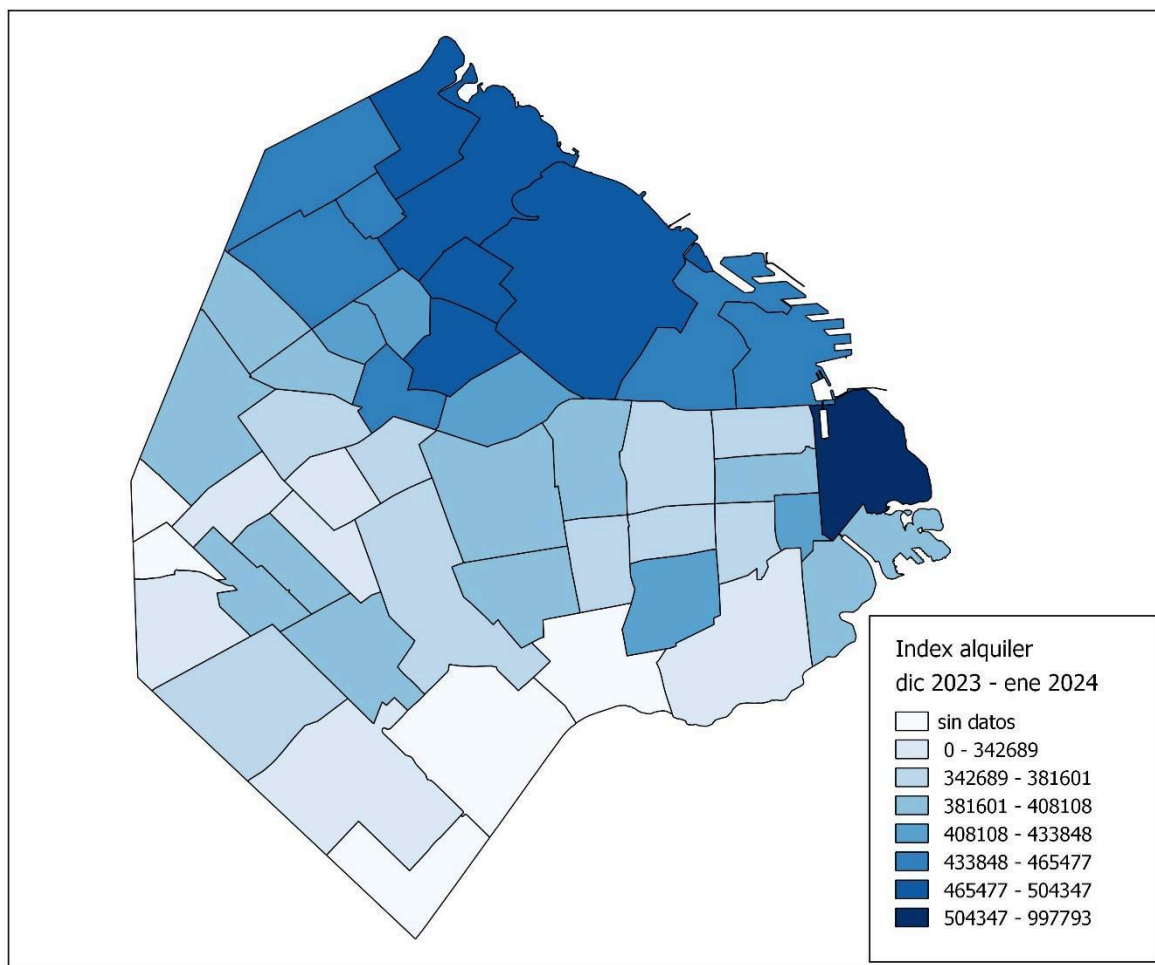
Mapa 2: Tendencia lineal acumulada de proporción hogares inquilinos jóvenes por comuna. Años 2011 a 2023



Elaboración propia en base a EAH

El Mapa 2 refleja el crecimiento (o caída) de la proporción de hogares jóvenes inquilinos por comuna entre 2011 y 2023. Para eso se computa la tendencia lineal acumulada durante el periodo bajo estudio⁵. Queda en evidencia que la dinámica no fue pareja desde el punto de vista territorial. Pueden generarse 5 agrupamientos: muy alto crecimiento de la incidencia de inquilinos (Comuna 12, 21,94%); alto crecimiento (Comunas 2, 5 y 8, entre 10 y 15%); crecimiento moderado (entre 1 y 8%); estabilidad (Comuna 13); caída (Comunas 9 y 11, entre 2 y 5% en negativo).

⁵ Se emplea esta métrica y no la diferencia punta a punta 2011-2023 porque los datos intra-comuna presentan mucha volatilidad. De esta forma se obtienen valores más estables.

Mapa 3: Precios por barrio (\$/MES). Diciembre 2023 - Enero 2024

Elaboración propia en base a Zonaprop Data

Por último, se incorpora a los datos de encuestas información sobre los precios de mercado. De acuerdo al índice de precios elaborado por el portal Zonaprop, el corredor norte de la Ciudad concentra los precios más elevados del mercado de alquileres junto con la Comuna 1. En el caso de esta última, que es la que resulta con mayores precios, debe tenerse en cuenta que el precio promedio resultante se encuentra distorsionado por la presencia del barrio de Puerto Madero, el más caro de la Ciudad.

En una primera instancia, puede observarse que la mayor concentración de hogares jóvenes coincide en localización con los sectores más valorizados en el mercado de alquileres. Esto concuerda con la afirmación de algunos autores acerca de que los jóvenes, sobre todo aquellos que acaban de emanciparse de su hogar de origen, priorizan la localización de la vivienda por encima de si es propia o alquilada, sobre todo si se considera la limitación objetiva que representa el costo (González Rouco, 2024).

Efectos de los cambios normativos

La Ley de Alquileres aprobada en junio de 2020 se proponía regular la oferta de vivienda para renta y hacerla más previsible para los inquilinos. Pero tal como venía mostrándose desde antes de su llegada al congreso, su implementación generó controversias. A poco tiempo de su aprobación, medios periodísticos le adjudicaban responsabilidad por los aumentos significativos en los precios de alquiler, que llegaban a casi un 8% mensual. Junto con estos aumentos de precios, las inmobiliarias reportaban una reducción en la oferta de propiedades (de hasta 25% a dos meses de la implementación) originada en la decisión de algunos propietarios de retirar sus propiedades del mercado para cubrirse de la inflación futura (Casas, 2020). Por su parte, las agrupaciones de inquilinos denunciaban maniobras por parte de inmobiliarias y locadores para firmar contratos por fuera de la ley.

A tres años de aprobada la ley, desde la Unión Argentina de Inquilinos, señalaban como efecto preocupante de que un porcentaje significativo de inquilinos se había visto obligado a mudarse al conurbano debido a los altos costos en la Ciudad (MPD).

En vinculación a la mencionada reducción de la oferta, algunos estudios hacen foco en el aumento de las viviendas vacantes a partir de la aprobación de la Ley. Entre 2019 y 2021 estas pasaron del 8,4% del total de viviendas de la ciudad en 2019, al 22,3% en 2021. Se observa particularmente una concentración de estas viviendas vacantes en la Comuna 1, seguida por las comunas 4, 2 y 3 (Rodríguez, 2023). Esto se explica por el retiro del mercado de aquellas viviendas otrora alquiladas.

No obstante, Rosanovich (2022), que analiza el mercado de alquileres desde el 2017, desestima el impacto de la Ley. De acuerdo con su investigación, la caída del flujo de avisos de oferta comienza en agosto de 2019 con posterioridad a una devaluación que pasó el tipo de cambio de 45 a 60 pesos por dólar. En esta hipótesis, la baja de avisos se debería a la pérdida de rentabilidad del alquiler y no estaría ligada a la normativa.

Respecto a la suba de precios relativos, ese autor la explica por la caída del salario real, que fue de un 14% entre enero de 2018 y el primer semestre de 2021. Es decir, que los aumentos en los contratos responderían a un intento de recuperar la pérdida de poder adquisitivo de la renta urbana por parte de los locadores en el período previo a la sanción de la Ley.

De todas formas, el DNU 70/2023 que derogó la Ley de Alquileres, fue celebrado por el mercado. Según el Observatorio del Colegio Inmobiliario desde su entrada en vigencia y hasta junio de 2024, la oferta se incrementó en un 190% (2024). La misma fuente caracteriza la oferta como constituida en un 95% por departamentos y concentrada principalmente en los barrios de Palermo, Belgrano, Recoleta, Barrio Norte, Caballito y Puerto Madero. A su vez, informan que el valor locativo en el mercado de vivienda se encuentra en la actualidad a la baja en términos reales, es decir que se incrementa por debajo de la inflación.

En contraposición, una encuesta realizada por Inquilinos Agrupados en marzo de 2024 reveló un contraste significativo en los precios de alquiler para una vivienda de similares condiciones. Los resultados mostraron que los inquilinos con contratos iniciados recientemente pagaban entre un 38% y un 62% más que aquellos cuyos contratos comenzaron antes de finales de diciembre de 2023, cuando la ley se encontraba en vigencia.

Conclusiones

Se ha analizado hasta aquí evolución de la población joven inquilina a través de datos provenientes de encuestas oficiales. Luego se repasaron los efectos de los cambios normativos registrados tanto por publicaciones académicas, como por las voces de los distintos actores en juego. El presente avance, deja algunos supuestos que deberán ser contrastados a través del trabajo de campo previsto para la próxima etapa de la investigación.

Los datos estadísticos no muestran variaciones significativas que coincidan con los períodos resultantes de las modificaciones en la legislación. Es decir que el flujo de inquilinos jóvenes no se vio alterado por las fluctuaciones en la normativa. Parece ser que la mayor parte de quienes necesitaban alquilar se ajustaron a la oferta existente.

Sin embargo, los cambios de tendencia en la localización podrían indicar que la suba en los precios se constituye como un obstáculo para los jóvenes a la hora de alquilar. Es así que la comuna 12, que ha experimentado una notable suba en el período bajo análisis en cuanto a la población inquilina joven, parece haberse constituido como una alternativa a las comunas 14 y 2, ya consolidadas como oferentes de vivienda para jóvenes.

Un conjunto de factores puede haber colaborado con esta tendencia. En primer lugar, la adyacencia al corredor norte, que contiene a los barrios más valorizados de la Ciudad. En segundo lugar, las posibilidades de accesibilidad gracias a la extensión de la línea B del subterráneo, que alcanzó su trazado actual dentro del período estudiado, en el año 2013. Por último, la ampliación de la oferta de departamentos para alquiler resultante del aumento de la construcción en la Comuna en los últimos años.

A partir de lo observado, y en respuesta a las preguntas que orientaron el trabajo, podemos señalar que los principales obstáculos que enfrentan los jóvenes para acceder a una vivienda propia se vinculan con la ausencia de crédito y/o por no reunir los requisitos que los califiquen para ello. Frente a esto, tienen que recurrir al alquiler, y en ese sentido, poseer ingresos que les permitan costear los gastos correspondientes.

Frente a las tendencias de localización. Se observa que pese a los altos precios, las zonas en las que mayormente se asientan son el corredor norte (comunas 2, 13 y 14), el área central (comuna 1) y la comuna 5. Como ya fuese

mencionado, la comuna 12 viene posicionándose como receptor de hogares jóvenes.

Finalmente, respecto a las políticas implementadas, si bien fueron afectados por una baja de la oferta durante la vigencia de la ley aprobada en 2020, no está comprobado que el retiro de propiedades del mercado se diera como respuesta a la ley o por la baja en la rentabilidad de la locación como efecto de las condiciones macroeconómicas. Con la derogación de dicha ley, impulsada a partir del cambio de gobierno, aumentó la oferta pero también los costos para el inquilino.

Bibliografía

Arizaga, C. (2023). Del ideal del techo propio a la casa nómade. Transformaciones del habitar doméstico en sectores medios profesionales de la Ciudad de Buenos Aires a partir de relatos sobre la primera vivienda (1986-2022). *Anales del IAA*, 53(1), pp. 1-12. Recuperado de: <https://www.iaa.fadu.uba.ar/ojs/index.php/anales/article/view/476/768>

Casas, X. (2020, 8 de agosto). A dos meses del cambio de la Ley de Alquileres, ¿cuál fue el impacto en los valores de las rentas y en la oferta de propiedades? *Infobae*.

<https://www.infobae.com/economia/2020/08/08/a-dos-meses-del-cambio-de-la-ley-de-alquileres-cual-fue-el-impacto-en-los-valores-de-las-rentas-y-en-la-oferta-el-propiedades/>

Colegio Inmobiliario. 2024 Observatorio Estadístico del Sector Inmobiliario. https://mcusercontent.com/ad066e6e67209065d14118f1f/files/d84896e5-2862-4ccf-2820-d1171b00dc10/Informe_Junio_2024.pdf

DGEyC (2017) La situación de los jóvenes en la Ciudad de Buenos Aires. Una mirada desde el trabajo, los ingresos y las condiciones de vida. [https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/publicaciones/situacion_jovenes_caba_2019/#:~:text=Los%20j%C3%B3venes%20\(15%20a%20y,20%20hogares%20\(418.500%20hogares.](https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/publicaciones/situacion_jovenes_caba_2019/#:~:text=Los%20j%C3%B3venes%20(15%20a%20y,20%20hogares%20(418.500%20hogares.)

González Rouco, F. (2021). *Dueños o inquilinos*. Buenos Aires: Grupo Unión.

González Rouco, F. (2024). *El sueño de la casa propia*. Tejido Urbano. <https://tejidourbano.net/biblioteca/coleccion-temas-del-habitat-el-sueno-de-la-casa-propia-federico-gonzalez-rouco/>

Inquilinos Agrupados. (2024, marzo). Informe sobre la Encuesta Nacional Inquilina.

<https://www.inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-marzo-2024/>

MPD (2023). Vivienda y grupos vulnerables. Ministerio Público de la Defensa. https://www.mpdefensa.gob.ar/sites/default/files/vivienda_y_grupos_vulnerables.pdf

Rodríguez, G. (2023) Viviendas vacantes en la CABA en contexto de escasez en la oferta y alza en los precios de los alquileres (2017-2021) LIBRO DE ACTAS 2º Jornadas CEUR – 2023 Espacio, tecnología y acumulación: los senderos del desarrollo y sus límites. Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR-CONICET)

Rodríguez, M.C., De Virgilio M.M. (2016). Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas. Buenos Aires:Espacio editorial.

Rosanovich, S. (2022). Expectativa y realidad. Los efectos de la nueva Ley de alquileres en un contexto de pandemia e inflación en Argentina. *Quid 16* (17), 121-140.
<https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/7044>