



Lineamientos para una política de alquileres en la Provincia de Buenos Aires

Resulta ya imposible soslayar que el acceso a la vivienda por vía del alquiler es la modalidad que más crece entre los hogares de la región, pero que a la vez importa un enorme sacrificio por los costos implicados. Sea por la distancia cada vez mayor entre la capacidad adquisitiva del salario y el precio de venta de los inmuebles, sea por los cambios profundos en las dinámicas socio demográficas, lo cierto es que la tendencia a alquilar aumenta aceleradamente. Los más jóvenes son los más impactados por esta realidad.

Según el último censo de 2022 en los partidos del Gran Buenos Aires los hogares inquilinos ya representaban el 16% del total de hogares y el 23% en el Gran La Plata¹; en ambos casos un 60% más que en 2010. Sin embargo, al considerar tendencias de más corto plazo se verifica que la cantidad de hogares inquilinos viene creciendo al doble de lo que lo hace la cantidad total de hogares en GBA y tres veces más en GLP. En el grupo de nuevos hogares conformados entre 2018 y 2023, 1 de cada 4 alquilaron en GBA mientras que 1 de cada 2 lo hicieron en GLP. La mayoría de ellos fueron hogares conformados por jefes/as de hasta 35 años de edad.

Crecimiento de los hogares y los hogares inquilinos en GBA y GLP entre 2018 y 2023

		2018	2023	DIFERENCIA	CRECIMIENTO (%)
GBA	TOTAL DE HOGARES	3.767.084	4.500.341	733.257	19,5
	HOGARES INQUILINOS	483.424	669.348	185.924	38,5
GLP	TOTAL DE HOGARES	300.279	358.004	57.725	19,2
	HOGARES INQUILINOS	51.653	83.164	31.511	61,0

Fuente: elaboración propia sobre EPH/Indec, 2º trimestre de cada año

¹ Si bien el foco está puesto en la Región Metropolitana incluyendo el Gran La Plata, es evidente que una política de este tipo debiera extenderse a toda la Provincia de Buenos Aires.



Son obvios los factores económicos que inciden en este acelerado proceso de inquilinización: al deterioro de los ingresos se suma la virtual inexistencia de crédito para adquisición de vivienda en propiedad para los estratos medios o medio bajos, (más allá de una tenue recuperación asociada a la baja de la inflación), o suelo legal asequible para los sectores de menores ingresos.

Las nuevas condiciones vigentes a partir de la derogación de la ley de alquileres en 2024 como único marco para los contratos, parecen además determinar un salto en los valores mensuales que absorben una porción aun más grande del ingreso de los locadores. Así surge del relevamiento de la organización Inquilinos Agrupados para diciembre de 2024.

Precio promedio del alquiler en la Provincia de Buenos Aires, diciembre 2024

Cantidad de ambientes en la vivienda	Contratos firmados ANTES de la vigencia del DNU 70/23	Contratos firmados DESPUÉS de la vigencia del DNU 70/23
Monoambiente	\$260.933	\$329.567
2 ambientes	\$337.824	\$363.994
3 ambientes	\$371.248	\$426.393

Fuente: Encuesta Nacional Inquilina, Inquilinos Agrupados. Recuperado de <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-diciembre-2024/>

En el espacio residencial popular también se abrió hace ya tiempo un nicho de captura de rentas por alquiler informal de unidades en asentamientos bien localizados, por sobre la expansión de lotes en ubicaciones periféricas. Esto se verifica sobre todo en el GBA donde el fenómeno se correlaciona con el crecimiento en altura los barrios. En general se sostiene que el alquiler informal en este segmento no es notoriamente más económico que en la ciudad legal. La barrera para la exclusión de los más pobres del mercado de alquileres es la falta de garantías, la inestabilidad en el ingreso, y seguramente la estigmatización social.

Pero junto a la restricción económica para vastos segmentos sociales es imprescindible considerar también las ya comentadas modificaciones en las dinámicas demográficas que inducen a nuevos comportamientos sobre condiciones de tenencia y localización: a) sensible disminución del tamaño promedio de los hogares; b)



consecuente crecimiento de la cantidad de hogares, a una tasa que duplica la de la población; c) feminización de la jefatura de hogares; d) fortísima baja de la natalidad especialmente en los últimos 10 años; e) sostenido aumento de la expectativa de vida.

Surge de ellas, por ejemplo que la cantidad de hogares crece en los últimos años un 50% más que la población neta en el GBA y el doble en GLP, pero que a su vez la cantidad de hogares más pequeños (1 o 2 miembros) crece en GBA el doble que la tasa de crecimiento de hogares y el triple en el GLP.

La relación entre hogares que dejan de existir y hogares nuevos es aproximadamente de 1 a 3 en toda la Región Metropolitana, situación que se supone persistirá al menos dos décadas hasta que se establezca relativamente este proceso. En las actuales condiciones supone una enorme presión sobre el stock de viviendas existentes, que necesariamente debe acompañar el incremento del número de hogares, a la vez que asegurar la calidad del stock existente, tanto para su uso actual como para el momento del reemplazo de hogares.

Los factores demográficos

Inciden necesariamente en la naturaleza de la demanda residencial de una parte creciente de los hogares, que en términos generales demanda viviendas más pequeñas y manifiesta una renovada tendencia a acceder a localizaciones más centrales y contar con mayor flexibilidad para los cambios de composición familiar y los sitios de empleo.

Algunos de los motores para estos cambios se fundarían en la búsqueda de:

- a) Unidades de menor superficie, y en contraste, mejores localizaciones para el acceso a oportunidades laborales en un contexto de fuerte reducción de la incidencia del empleo estable y permanente.
- b) Mejor localización y por lo tanto mejor acceso a servicios de cuidado o cercanía con parientes para la creciente cantidad de hogares conformados por adultos mayores;



- c) Mayor flexibilidad para modificar la condición residencial frente a cambios en la conformación de los hogares, especialmente cuando estos se integran con convivientes sin hijos o personas solas;
- d) Mayor flexibilidad frente a cambios en la inserción en el mercado de trabajo.

Los significativos aumentos en la participación del primer cordón del GBA (partidos) y del casco fundacional de La Plata en el crecimiento total de ambos universos parece corroborar esta hipótesis. Esto a pesar de la fenomenal ampliación de la mancha urbana aunque muy poco densa, que se verificó en el período. Dados los mayores valores inmobiliarios en áreas centrales, esta concentración solo puede explicarse por la inquilinización.

**Concentración del crecimiento total de población en zonas centrales.
En % sobre el total de crecimiento**

	2010-2001	2022-2010
1er cordón GBA	6,37	16,17
Casco La Plata	5,6	24,3

Fuente: elaboración propia sobre censos nacionales Indec

¿Cómo son los hogares que alquilan?

A grandes rasgos la opción por el alquiler se presenta de manera relativamente homogénea en todos los estratos de ingreso, aunque con sesgos hacia los estratos más bajos en GBA y a la inversa en GLP. Prevalcen los hogares con jefes de hasta 35 años y la opción principal es el departamento.

Algunos rasgos de los hogares inquilinos:

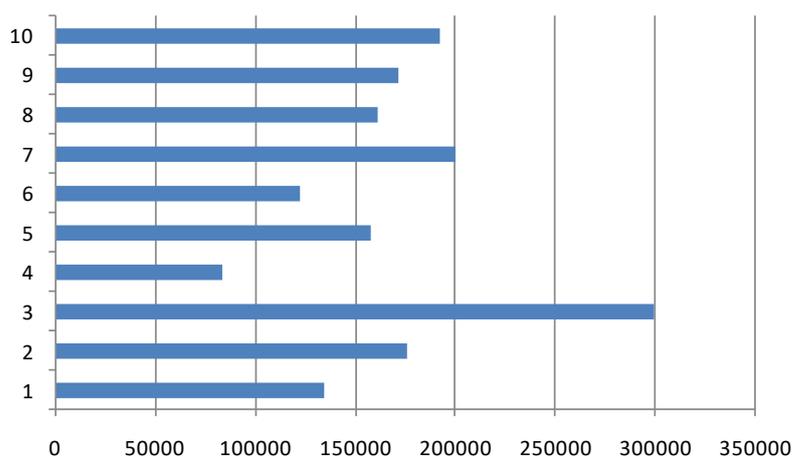
- a) Se trata en total de 670.000 hogares inquilinos en GBA y 83.000 en GLP
- b) En el GBA el 44% de los jefes de hogares inquilinos tienen menos de 35 años mientras que un 41% tienen entre 35 y 55. En cambio en el GLP los hogares con jefes menores de 35 años son el 60%.
- c) El 50% y el 70% respectivamente alquilan departamentos, categoría que para el INDEC incluye la vivienda a la que se



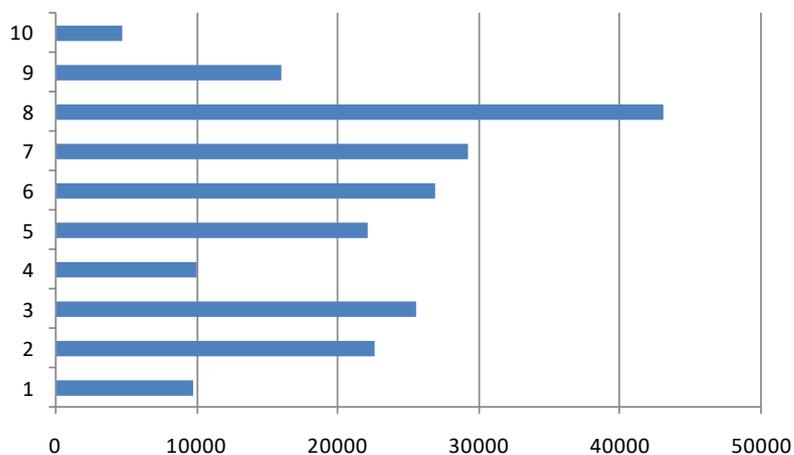
accede por pasillo, o sea el clásico PH en planta baja o formatos análogos.

- d) Los hogares inquilinos son sensiblemente más pequeños que el hogar promedio: 2,7 miembros en el GBA y 1,9 en GLP.
- e) De acuerdo a las mediciones de la EPH cada año se suman unos 37.000 hogares inquilinos en el GBA y 5.500 en GLP.
- f) De acuerdo a lo observado, la distribución por deciles de ingresos en el agregado de los dos aglomerados presenta un leve sesgo hacia los hogares más pobres.

Gran Buenos Aires. Distribución de hogares inquilinos por decil de ingresos



Gran La Plata. Distribución de hogares inquilinos por decil de ingresos



Fuente: elaboración propia en base a EPH segundo trimestre 2023



Las políticas de alquiler en Latinoamérica y el mundo

Son muchos los países donde se aplican políticas de facilitación del mercado de alquileres, bajo muy distintas modalidades. En América Latina y el Caribe, sobre 12 países relevados por CAF, solo Argentina, El Salvador y México carecen de alguna clase de política activa más allá de los marcos regulatorios generales o los códigos civiles. En Europa o Norteamérica las políticas públicas para este universo son variadas.

Hasta el momento la Provincia no ha impulsado programas específicos para este segmento de la demanda habitacional, hoy tan significativo. Dada la evolución de este mercado, la absoluta liberalización en sus reglas que promueve el gobierno nacional y la creciente limitación del salario para afrontar los gastos habitacionales, parece inevitable comenzar a políticas públicas provinciales viables en este campo. Sin embargo muchos países de la región están desarrollando su implementación aun en escalas reducidas.

En el cuadro que sigue se muestran algunos rasgos de las políticas estatales activas en relación con el mercado de alquiler relevadas por CAF. De acuerdo al informe, Chile es el país con más desarrollo de estas acciones en cantidad de familias beneficiarios, seguido por Brasil. Se trata de políticas recientes con alcances todavía modestos. Van desde la conformación de patrimonios públicos de vivienda en alquiler hasta sistemas de garantía o seguro con subsidios.

No obstante en Argentina funcionó oportunamente, promovido por el gobierno de CABA, el programa "Alquilar Se Puede" enfocado en hogares con ingresos de entre 1,5 y 2,5 salarios mínimos, estudiantes, trabajadores con ingresos no registrados y pensionados o jubilados. El programa previó el otorgamiento de un seguro subsidiado de alquiler como garantía de pago por toda la duración del contrato, que se suscribe entre el propietario seleccionado por el locatario, éste y el Instituto de la Vivienda. Incluye la posibilidad de que el locador financie con el Banco Ciudad las cuotas impagas mientras el estado cubre la deuda ante el locador. No hay datos del alcance que tuvo el programa.

En Chile se prevé la entrega de un subsidio por hasta 8 años de aproximadamente un tercio del monto mensual del arriendo, con variaciones según zonas. El Programa de Arriendo Residencial de Brasil otorga viviendas en alquiler a hogares con ingresos totales



reducidos. Las unidades son de propiedad del estado federal o los estados provinciales adquiridas con fondos presupuestarios. Se arriendan durante un máximo de 15 años, momento en el que el locatario puede ejercer una opción a compra capitalizando los alquileres pagados y abonando la diferencia. En ambos casos la cantidad de familias beneficiarios orillaba las 25.000 en 2023². Recientemente el gobierno federal de Brasil dio un gran impulso a esta política incorporándola como parte de una ampliación y reestructuración del exitoso plan “Minha Casa Minha Vida” por el cual se apunta a generar unas 2 millones de respuestas habitacionales en los próximos años en todo el país.

Políticas de facilitación del alquiler en países seleccionados de América Latina y el Caribe, 2023

	Parque público	Apoyo monetario emergencial	Voucher para parque privado	Garantía de alquiler
Argentina	×	×	×	×
Brasil	✓	✓	✓	×
Chile	✓	✓	✓	×
Colombia	×	✓	✓	✓
Costa Rica	×	×	×	×
Ecuador	✓	✓	✓	×
El Salvador	×	×	×	×
México	×	×	×	×
Panamá	✓	✓	✓	✓
Peru	×	✓	✓	×
República Dominicana	×	✓	×	×
Uruguay	×	✓	✓	✓

Fuente: CAF, Anuario de Vivienda de América Latina y el Caribe, dic 2024

De las múltiples experiencias europeas se destacan los programas que lleva adelante Alokabide - Sociedad para el alquiler social, una empresa de propiedad pública del País Vasco, en España,

² Urban Housing Practitioners Hub (UHPH), VI Laboratorio de alquiler para la vivienda social. Recuperado de <https://lac.uhph.org/sites/default/files/2021-11/Policy%20Brief%20Poli%CC%81ticas%20de%20Alquiler%20para%20Vivienda%20Social.pdf>



dedicadamente exclusivamente a administrar los programas de arriendo. Actualmente el estado español está buscando crear una organización para todo el país bajo el modelo de Alokabide.

La empresa Alokabide promueve la incorporación al stock en alquiler de inmuebles de particulares que están inactivos, de viviendas nueva o rehabilitadas construidas por empresas promotoras y realiza la gestión integral del alquiler, o bien, de inmuebles del banco de inmuebles de algunos municipios que los han constituido. Los servicios incluyen informe técnico de estado y otorgamiento de créditos a tasa 0% para refacción, convocatorias públicas para aspirantes al subsidio de alquiler, selección de beneficiarios, contratación, otorgamiento de un seguro contra todo riesgo al propietario, garantía por el cobro regular durante 6 años, servicios técnicos de mantenimiento, entre otros. Administra también fondos especiales del gobierno para jóvenes de hasta 35 años que desean emanciparse.

Por otra parte existen numerosas experiencias promovidas por organizaciones no gubernamentales orientadas al "alquiler social", incluyendo Argentina, aunque en general alcanzan muy pequeña escala y fondean la producción o acondicionamiento de unidades a través de recursos de donación.

La presentación de Alokabide (empresa pública vasca) en la web

Menu

alokabide

EU ES ¿Qué necesitas? 🔍

Somos la sociedad pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler.

Conócenos mejor >

Tu vivienda en buenas manos

Impulsamos la movilización de viviendas vacías, privadas y públicas, como apuesta para el incremento del parque de alquiler de cara a dar respuesta a la función social de la vivienda.

Fuente: recuperado de www.alokabide.euskadi.eus



Un modelo para el alquiler con sentido social

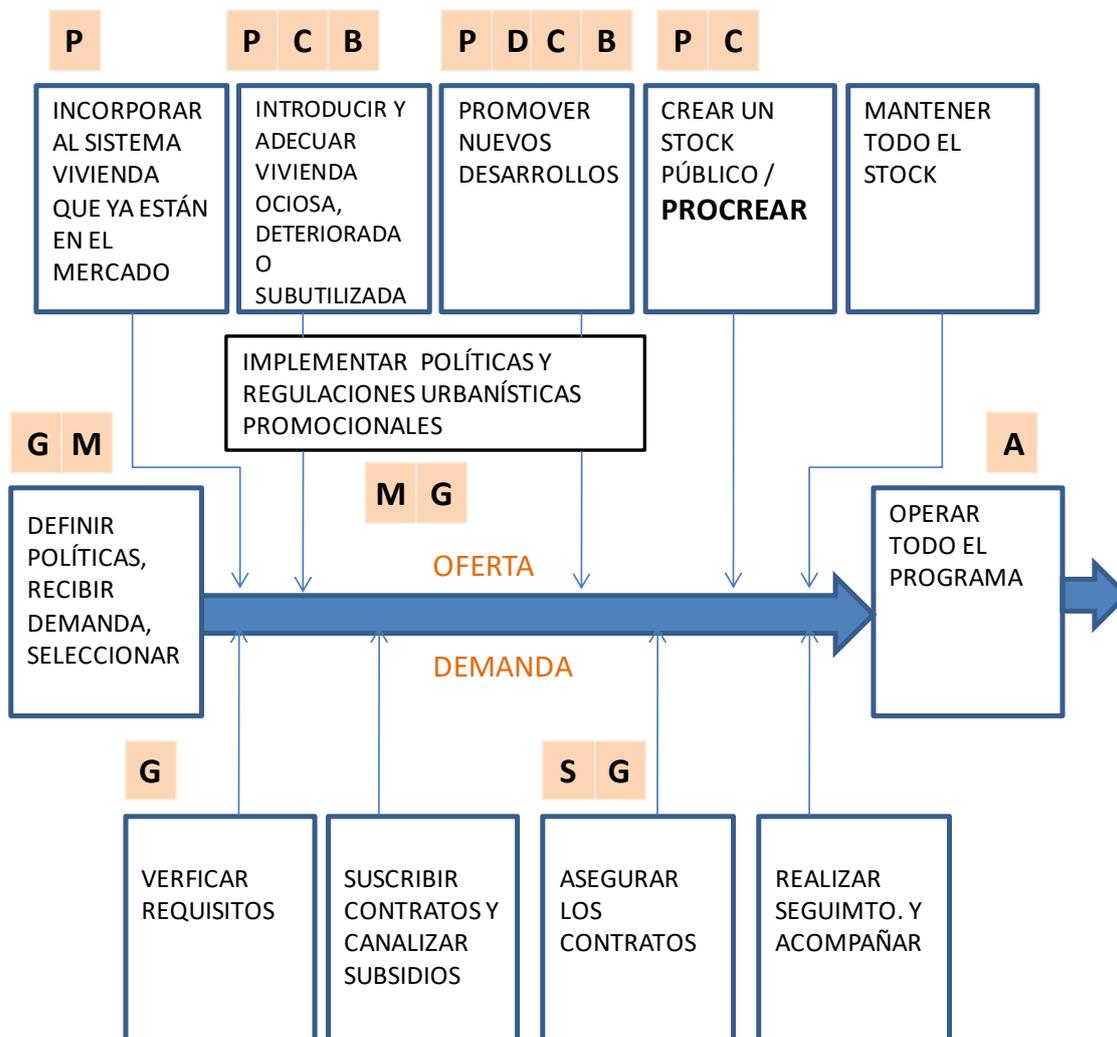
Son varios los eslabones críticos de un modelo integral de apoyo al alquiler. Involucran, por un lado, la conformación de un parque a ofertar, sea estatal, privado o de organizaciones públicas no estatales social, y por el otro, las condiciones de elegibilidad, financiamiento y aseguramiento del contrato. En el medio, son cruciales. De acuerdo a la experiencia internacional, es posible identificar un modelo conceptual que sustente el funcionamiento de un programa de apoyo al alquiler y permita determinar formas organizativas con capacidad de articular tanto con la oferta como con la demanda.

En adelante procuraremos describir los principales eslabones de esa posible cadena o circuito de política pública.



Esquema conceptual de un sistema ideal de apoyo al alquiler

ROLES Y ACTORES DEL SISTEMA



REFERENCIAS

G	GOBIERNO	B	BANCO PÚBLICO
M	MUNICIPIO	C	CONSTRUCTOR
A	ARRENDADOR SOCIAL	D	DESARROLLADOR
P	PROPIETARIO	S	ASEGURADOR

Fuente: Elaboración propia sobre la base de propuesta de material de CAF³.

³ Ponencia del Center for en el Seminario Taller de arrendamiento social, CAF y UHPHm 2024. Recuperado de <https://www.caf.com/es/actualidad/eventos/online-estrategias-de-inversion-y-desarrollo-en-arrendamiento-social-desafios-y-soluciones/>



Asociación con la necesidad de nuevas políticas urbanas

Una política de apoyo al alquiler se asocia necesariamente con una renovada lógica urbana en virtud de la cual se vuelva la mirada hacia la ciudad construida y las oportunidades que presenta en base a su espacio edificatorio subaprovechado, su disponibilidad de infraestructuras, la proximidad a todos los servicios y equipamientos públicos y la mejor accesibilidad al empleo. Supone limitar los grandes costos ambientales, de movilidad, económicos (incluida la creciente valorización del suelo), laborales y sociales de una urbanización que se extiende de manera desproporcionada y sólo parece brindar posibilidades de acceso a la vivienda a los menos pudientes en sus periferias, bajo condiciones de precariedad y segregación socio residencial crecientes.

En todos los municipios de la Provincia forma parte ya de la agenda pública la existencia de importantes stocks de vivienda ociosa, incluso abandonada o deteriorada y subaprovechada.

Tiene que ver con el agotamiento de los ciclos de vida de las personas que las habitaron, la falta de sucesión familiar en el uso por la elección de otras opciones residenciales o de vida, o los problemas legales. En ocasiones, los elevados costos de mantenimiento de viviendas unifamiliares de cierto estándar inducen a la venta de las unidades en el marco que en muchos casos tiende a desvalorizarlas, generando un círculo de deterioro y abandono. Es allí donde aparecen enormes oportunidades de recuperación o adaptación de ese parque orientado a la promoción de la vivienda en alquiler, otorgando a los propietarios mayores posibilidades de obtención de rentas.

Una política inteligente y sostenible en este sentido coordinaría esfuerzos para la puesta en valor de entornos urbanos junto al impulso de intervenciones sistemáticas para recuperar o ampliar moderadamente el stock edilicio, o bien impulsar construcción nueva en los intersticios de la ciudad construida. Exige una gestión que involucre a actores privados y públicos, además de la canalización de financiamiento adecuado, con la participación de organizaciones ad hoc para la administración de todo el sistema, como las que proponemos en este esquema orientado al alquiler.



Esquema de posible aprovechamiento moderado de capacidad edificatoria subaprovechada



Fuente: Concurso Premio Estímulo CAPBA Central, 1er premio. Programa integral de densificación moderada en Villa Maipú, Partido de General San Martín

Tipo de oferta inmobiliaria en alquiler

Son cuatro los tipos de oferta de propiedad privada que podría integrarse en un sistema de apoyo al alquiler (ver gráfico Roles y Actores):

- Propietarios de vivienda que ya están en el mercado pero cuyos propietarios verían ventajas en canalizarla a través del circuito que aquí se propone;
- Recuperación de stock de inmuebles privados subutilizados o en desuso, en base a lo descripto más arriba;
- Construcción de nuevas unidades en operaciones de renovación u ocupación de espacios vacantes
- Banco de inmuebles provincial o municipal en alquiler

Como surge del cuadro de roles y actores, cada una de ellas supone la participación de distintos actores y circuitos. **En el primer caso** se trata de inducir a locadores de determinado tipo de inmuebles a que lo incorporen al sistema por sus ventajas en cuanto a garantías sobre la percepción de la renta mensual o control y seguimiento del mantenimiento del stock, entre otras posibles ventajas. Para la demanda supone una disminución de las barreras de acceso y la ampliación de opciones para hogares con ingresos más bajos que la media.



El segundo tipo de oferta incluiría el otorgamiento de créditos para la refacción de las unidades. Las mismas podrían ser gestionadas por los particulares, o eventualmente, por la propia unidad de gestión del sistema (el Arrendador Social), con la intervención de profesionales y constructores pequeños o medianos. A la vez podría haber esquemas mixtos. Supone una gestión algo más compleja que entraña aspectos legales, de reglamentación urbanística, gestión de obra y gestión financiera. Como se observa en el caso del País Vasco, los costos son recuperados con la retención de los pagos mensuales por el arriendo.

El tercer tipo prevé la realización de nuevas obras, incluso en escalas importantes, con destino total o parcial a este mercado. La construcción puede estar apalancada en financiamiento hipotecario (el rol del Banco Provincia sería sustancial en este punto), a otorgar bajo dos modalidades:

i) durante el período constructivo, bajo la supervisión del Arrendador Social que recibe la hipoteca y queda a cargo de amortizar la deuda con el Banco una vez concluida la obra satisfactoriamente; en este caso el actor privado es más bien una empresa constructora que previamente proyectó un producto satisfactorio;

b) mediante inversión puramente privada para la construcción, con posterior otorgamiento de crédito al Arrendador Social para la adquisición de las unidades una vez terminada la obra; el inversor corre con los riesgos de la operación constructiva y la calidad final del producto. Esto si los inversores no quisieran mantener la propiedad de un paquete de inmuebles e introducirlos en el mercado de alquileres bajo este sistema, configurándose como el caso a) descripto.

En la práctica se observa en el mercado de los desarrollos privados urbanos que esta última situación no es por ahora frecuente y los roles aparecen segmentados: quien coordina un desarrollo (el mayorista) capta por lo general fondos de inversores minoristas y su objetivo es extraer rápidamente un beneficio en tanto desarrollador (incluyendo normalmente una renta diferencial sobre el suelo de la que se apropia), para pasar a otra operación. El inversor minorista aspira a recibir el inmueble terminado y otorgarle un destino que normalmente puede ser la renta por alquiler.

Son poco extendidos todavía los casos en nuestro país de sistemas de "fundraising" por los cuales el desarrollador capta fondos minoristas sobre un bien indeterminado (metros cuadrados), y en este caso sí



mantiene la propiedad y administra la renta de alquiler de una parte de las unidades construidas, distribuyendo entre los minoristas el producido en la proporción correspondiente. Sin embargo estos sistemas todavía no tienen gran desarrollo y no parecen haber concitado demasiado interés, sobre todo si se piensa en la inestabilidad de costos, dólar y problemas de información.

Hay detrás de estos razonamientos un hecho incontrastable. La construcción crece cada vez más como activo financiero para la reserva de valor o la reproducción del capital en divisas que tienen miles de ahorristas argentinos de distintas escalas. Esto frente a las incertidumbres o limitación de otros canales de inversión seguros y rentables, orientados por ejemplo a fondear la actividad productiva. Se trata del conocido proceso de "financiarización de la vivienda", multiplicado en nuestro país por sus particulares condiciones. Hoy sigue siendo un imperativo y un serio desafío la búsqueda de nuevas formas de canalización de esos capitales hacia destinos más productivos socialmente, como por ejemplo el alquiler para segmentos de ingresos limitados.

Los créditos bancarios para nuevas obras pueden también ser recibidos y administrados por el propio Arrendador Social, que en su caso puede ser una mutual, un sindicato o cualquier otra organización de derecho público no estatal que busca beneficiar a un determinado colectivo y sea reconocida por el sistema.

Finalmente **la cuarta opción** que es la propiedad estatal de las unidades producidas para el mercado de alquiler, como sucede en tantos de los sistemas de arriendo que hay en el mundo, aun cuando también la gestión del alquiler debería canalizarse a través de la figura del Arrendador Social.

La oportunidad del Procrear

Las 16.000 viviendas del Plan Procrear abandonadas a medio construir por el Estado nacional en inmuebles que por lo general son de la Provincia o los municipios, son una excelente oportunidad para dar un puntapié inicial al programa. Los titulares del suelo estarían en condiciones de retrotraer la oportuna cesión de los inmuebles al fideicomiso Procrear con todo lo construido en ellos por incumplimiento del convenio.



El proyecto más extenso de Procrear en la Provincia de Buenos Aires es el de Berazategui, con 1160 unidades previstas en distintas tipologías edilicias y superficies. Las obras fueron interrumpidas en diciembre de 2023 cuando se registraba un avance general promedio del 40% aunque existen deudas con las empresas.

Previo análisis exhaustivo de todos los riesgos legales y económicos, retomar la posesión de los inmuebles con todo lo adherido y continuar con la ejecución supondría no solo una oportunidad para incorporar un importantísimo stock a la oferta provincial, sino generar además un gesto de primera magnitud frente al absurdo abandono de sus obligaciones por parte del estado nacional. Las unidades podrían ser terminadas con fondos públicos o privados en base a las modalidades b) o c) descriptas en el punto anterior.

El subsidio

El subsidio público es el nudo para la sostenibilidad financiera y social del sistema de alquiler si se quiere llegar a un segmento de población de ingresos menores al promedio. Permite superar el descalce entre valores de mercado y capacidad de pago y el monto mensual del arriendo. El origen de los fondos podría provenir de la afectación de una parte de los recursos de la inversión en vivienda, que hoy no logran impactar en la proporción adecuada en las graves necesidades habitacionales, pero multiplicando fuertemente la cantidad de beneficiarios. También es clave definir los sistemas de aseguramiento para brindar amplias garantías a los propietarios locadores incorporados al sistema.

En los sistemas analizados el subsidio es depositado por el Estado o el Arrendador Social de manera mensual en una cuenta en la que previamente el locatario hizo el depósito de su parte del pago. El beneficio se otorga por una parte del valor del arriendo y se mantiene durante una cantidad de años variable. En Chile por ejemplo representa aproximadamente un tercio del valor mensual, aunque puede variar según zonas y otras situaciones particulares, y se mantiene por hasta 8 años. En Brasil puede ser hasta 15.

Todos los contratos se suscriben entre las partes, incluyendo entre ellas al Arrendador Social. Entre los componentes de la operación figura el seguro de garantía. Parece una modalidad muy clara la que se aplica en el País Vasco: el contrayente del seguro es el Arrendador Social con lo cual se logra por un lado disminución de costos por



escala, y por otro, evitar las barreras regulatorias que por ejemplo en Argentina existen para este tipo de garantía por parte del sistema asegurador, dado que se exige que sea el locatario el que contrae el seguro.

Un sistema como este requiere también del seguimiento y acompañamiento social por parte del Arrendador Social, sobre todo en los segmentos de más bajos ingresos o más vulnerables que entren a él. Permite monitorear las condiciones para el cumplimiento contractual y el uso del inmueble, con lo cual se tiene la posibilidad de brindar con tiempo ayudas adicionales reintegrables frente a emergencias de algún tipo, y en su caso, manejar adecuadamente las situaciones de lanzamiento.

El Arrendador Social

Como se ha visto del análisis anterior resulta clave la figura del Arrendador Social, como nexo entre oferta y demanda y operador directo de todo el sistema. La sostenibilidad de todo el programa, y particularmente la financiera, exigen que el Arrendador Social esté constituido como una figura que debiera tener autonomía funcional de los organismos regulares del gobierno que definen la política y afectan los fondos de subsidio.

Experiencias en distintos países de constitución de la figura del arrendador social:

España (País Vasco): empresa pública

Francia: empresas públicas, organizaciones sin fines de lucro y cooperativas

Países Bajos: asociaciones de vivienda sin fin de lucro

Austria: municipios y asociaciones de vivienda con lucro limitado

Gran Bretaña: municipios y asociaciones de vivienda sin fines de lucro

Portugal: estado central y empresas municipales

Sudáfrica: empresas públicas, empresas sin fines de lucro, cooperativas y empresas privadas con fin de lucro (en casos excepcionales)

Chile: Ministerio de Vivienda (estado central), municipios, gobiernos regionales e instituciones sin fines de lucro

Fuente: Affordable House Institute, Boston, 2024



Dimensionado tentativo de un programa

Cuadro de metas y costos

POBLACIÓN META	30% de los hogares cuyos jefes tienen menos de 35 años o son mayores de 70, conformados por dos o más personas. (suponen el primer año 49.000 hogares en GBA y GLP)
CRECIMIENTO ANUAL DE LA POBLACIÓN META	7% (Se incorpora al programa)
PRECIO MENSUAL DE ALQUILER (2 AMB)	\$ 380.930 ⁴
DURACIÓN DEL SUBSIDIO A CADA HOGAR	4 años
TASA DE SUBSIDIO SOBRE EL MONTO MENSUAL	50%
COSTO TOTAL DEL PROGRAMA AL AÑO 5 (Maduración)	142,8 MIL MILLONES
EQUIVALEN A	1444 viviendas terminadas ⁵

Fuente: elaboración propia con datos de EPH y costos de construcción de vivienda urbana

El alquiler y la propiedad de la vivienda

Concebir una política de alquiler no significa abandonar la aspiración a la vivienda en propiedad que tiene nuestra sociedad, imaginario social abonado por años de políticas universales de equidad social; es decir, no obsta a que la Provincia mantenga una serie diversificada de

⁴ Fuente Encuesta Nacional Inquilina, Inquilinos Agrupados, dic 2024 actualizado con IPC a febrero 2025

⁵ El cálculo se realiza considerando un costo total incluyendo construcción, suelo e infraestructura de 98,9 millones por unidad que se compone de costo de construcción con impuestos y beneficios más gastos de inspección y un 15% adicional por suelo e infraestructura.



líneas de construcción para el acceso en propiedad para los distintos segmentos sociales.

Aspira sí a satisfacer una necesidad muy urgente de una parte importante de nuestra sociedad, sacudida por un prolongado deterioro de su calidad de vida y cuyos patrones de vida, conyugalidad y procreación se vienen modificando aceleradamente. Se trata además de focalizar particularmente en los más jóvenes que son quienes además tienen las mayores dificultades para insertarse en el mercado laboral con estabilidad e ingresos suficientes.

De cualquier modo, al desarrollar acabadamente un programa de este tipo se podrán explorar innumerables variantes, entre ellas, la posibilidad del alquiler con opción a compra (como se ha visto en Brasil), en el que se subsidia el salto de capital necesario para ejercer esa opción. Existen modelos explorados en nuestra Provincia al respecto, incluso con apoyo del BID, e implicaría seguramente una opción virtuosa.