



Condiciones sociodemográficas, migraciones y régimen de tenencia de la vivienda en Argentina

Martin Alejandro Basso*
Isabel del Valle Gulli**

En el presente trabajo se estudia el régimen de la tenencia de la vivienda en la República Argentina en las últimas décadas. Se efectúa una revisión de distintas corrientes teóricas que abordan la cuestión. Se trabajo con datos secundarios provenientes de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH). Se pone énfasis en las dimensiones temporal y espacial, en la estructura por edad y en las migraciones, analizándolas en sus múltiples facetas y destacando su importancia para el desarrollo del país y para la calidad de vida del ser humano, y su utilidad en el diseño de políticas públicas. Entre los resultados se observa un ajuste muy bueno no lineal entre la estructura por edad y la tenencia de la vivienda, donde los efectos marginales son decrecientes. Asimismo, hay diferencias geográficas importantes en el acceso a la vivienda, donde las provincias con mayor tendencia a la expulsión de población tienden a tener el mayor porcentaje de hogares propietarios. Las migraciones asimismo parecieran tener un rol importante, particularmente porque muchas personas inmigrantes alquilan.

Palabras clave: Régimen de tenencia de la vivienda. Estructura por edad. Migraciones. Argentina.

* Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba y Grupo Vinculado al CIECS-CONICET, Córdoba, Argentina (martin.basso@unc.edu.ar; <https://orcid.org/0000-0001-6274-3983>).

** Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, Argentina (isabel.gulli@unc.edu.ar; <https://orcid.org/0009-0009-1253-4257>).

Introducción

El hogar, el hábitat, la morada, la residencia, la vivienda. Múltiples son las denominaciones para, en definitiva, referirnos a *la casa*, ese lugar en el que transcurre la cotidianidad, en el que se desarrolla la vida humana y sus innumerables facetas. Es un tema que ha preocupado y continuará desviviendo al grueso de pobladores que deben encontrar un espacio propio —su historia, su entorno, donde se desarrollará su identidad— en el cual crecer y vivir. Los problemas habitacionales no son nuevos y han atravesado todas las épocas, culturas y civilizaciones. Lógicamente, también son un tema no menor para los hacedores de política y planificadores sociales públicos y privados que tienen que responder a diario por estas demandas sociales.

La problemática habitacional constituye un tema fundamental para el desarrollo de las poblaciones, en especial en las zonas de gran urbanización, y constituyen un aspecto clave en las políticas públicas, en la planificación de las ciudades, en el desarrollo de servicios públicos y para la demografía en general por sus impactos a nivel personal y social.

El objetivo general del presente estudio analizar la situación habitacional, particularmente en lo que respecta al régimen de tenencia de la vivienda en la República Argentina en la contemporaneidad. Tal indagación no se pretende llevar adelante de forma aislada, sino a través del necesario planteo multidimensional, mediante el cruce de variables socioeconómicas y demográficas. Para cumplir con los objetivos específicos se analiza una dimensión temporal, para mostrar la evolución reciente de la tenencia de la vivienda, así como una espacial, para estudiar la situación de la población migrante en torno al acceso a la vivienda. Un tercer aspecto a estudiar es la estructura por edad, siempre presente en todo análisis demográfico, y su interacción con la tenencia de vivienda de los hogares.

Tal objetivo se pretende conseguir con base en el siguiente plan de trabajo. En el siguiente apartado se hacen una revisión y tratamiento del marco conceptual y principales antecedentes de la literatura, seguidos por una explicación del marco metodológico y de fuentes de datos para dar lugar a los resultados encontrados que permitirán plantear una discusión y proponer líneas para la investigación venidera.

Marco teórico y antecedentes

Son muchos los encuadres conceptuales que se le pueden dar al tema residencial. Podemos mirarlo desde la perspectiva de la teoría de las capacidades o competencias (*capabilities*) y funcionalidades (Sen, 1988, 1999), y su aplicación a la temática habitacional (Kimhur, 2020) en el que se trata la problemática residencial haciendo un esfuerzo por entenderla desde este marco. El enfoque de capacidades es una perspectiva más amplia que la del capital humano, al decir del propio Sen, y también es una renovación de la economía del bienestar y sus conceptos de equidad. Es más abarcativa que la teoría del capital humano desde que la vivienda no solo es un medio, sino también un fin

en sí mismo. Esto es una aplicación del concepto de libertad como valor instrumental e intrínseco (Sørvoll, 2023). Así, el ser humano busca poseer una vivienda para conseguir, lógicamente, satisfacer una serie de necesidades como albergue, protección y seguridad; un espacio donde alimentarse, trabajar, desarrollarse, cuidar a su familia, entretenerse, y demás. Pero también busca ser propietario o propietaria de un hogar por el sentimiento de pertenencia, el prestigio o ascenso social que implica ser dueño de la vivienda en la que se reside como un objetivo *per se*.

El enfoque de capacidades trabaja básicamente con los conceptos de *capacidades* o *competencias* y *funcionalidades*, ambos relacionados con los de libertad y calidad de vida. Estas nociones no son independientes la una de la otra, sino que están ligadas de manera sistemática. Así, las funcionalidades son de más fácil identificación, observación y medición, y tienen que ver con logros concretos de la persona en un momento dado, y responden a un propósito, pero pueden no haber sido elegidos en un marco de libertad. Por otra parte, las capacidades o competencias (*capabilities*) aluden al universo de posibilidades al que potencialmente podría acceder un ser humano haciendo uso pleno de su libertad, verbigracia, una persona puede tener un título universitario específico, pero en su fuero íntimo alberga otras opciones que anhelaba en su juventud, pero que por diversos motivos que fueron desviando su vida profesional, esta viró hacia otros rumbos que no coinciden con su vocación soñada.

Podemos tener una óptica arquitectónica o urbanística o bien desde las migraciones, ya que es un tema en esencia demográfico y, como tal vinculado, al desarrollo de las ciudades. Desde esta mirada y haciendo una sucinta mención histórica, hay una serie de hitos en los que no se puede dejar de mencionar la situación residencial previa a la revolución industrial con una población fundamentalmente agrícola y luego de ella, con el auge de las ciudades, el surgimiento de los empleos que tal revolución permitió, el consecuente crecimiento demográfico y la asociada demanda creciente de viviendas.

La elección del régimen de tenencia puede abordarse también desde distintas las perspectivas tradicionales (Henderson; Ioannides, 1983). Hay dos aproximaciones teóricas: desde un punto de vista de la decisión personal o del hogar (teoría del ciclo de vida) o a través de un modelo de interacción entre locación y titularidad. En el primer abordaje, la elección entre alquilar o poseer un inmueble depende el flujo de ingresos futuros inciertos que enfrenta el ser humano a lo largo de su vida, de la tasa de inflación y, lógicamente, de los impuestos que sobre la propiedad aplique el Estado. Además, el modelo del ciclo vital se refiere a que las necesidades de consumir y ahorrar varían a lo largo de la vida. Así, en la juventud es probable que se desee gastar más y desahorrar en lugar de comprometer parte del patrimonio comprando una vivienda. Sin embargo, a mediana edad y en general de la mano con la formación de parejas o la llegada de los hijos o hijas, la necesidad de contar con una vivienda propia es imperiosa y por lo tanto, se espera que gran parte de las adquisiciones se hagan en esta etapa. Por último, de acuerdo con esta perspectiva, en edades avanzadas retorna el deseo de consumir sumado a que ya habrían ocurrido las

compras de la primera vivienda del hogar y por ende, baja la proporción que la población de este grupo etario destina a poseer la primera vivienda. Desde la otra aproximación conceptual se plantea un escenario en el que actúan, por un lado, los locatarios o arrendatarios y arrendatarias, que se caracterizan por la homogeneidad, y, por otro lado, los propietarios/as, a quienes se supone en cambio, heterogéneos. Esta diversidad o uniformidad se refiere a la capacidad de generar servicios habitacionales. Es lógico pensar que una persona que alquila dispone de menores servicios o beneficios (y libertades) en cuanto a su hogar comparado con las ventajas de las que disfrutaban los propietarios, a modo ilustrativo, la posibilidad de ejecutar reformas en el hogar entre otras cosas.

El modelo de Weiss del mercado habitacional en el que los locatarios tienen un único parámetro de eficiencia de producción de servicios residenciales y lo comparan con el parámetro de eficiencia que tiene cada persona propietaria (Henderson; Ioannides, 1983). Si es más pequeño, elegirán ser propietarios de su vivienda, de lo contrario, escogen la opción de alquilar. Estos modelos, aunque útiles, no dejan de ser cuestionados por sus supuestos algo irreales sobre la naturaleza de la población que alquila *versus* la que es propietaria de su vivienda.

Muchos trabajos analizan esta temática para Argentina. La cuestión residencial ha generado nuevas inequidades en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Partiendo de 1950, se advierte que el régimen de tenencia de la vivienda propia tiene un quiebre en las últimas dos décadas del siglo XXI, cuando se observa una clara precarización del acceso, a diferencia del período que va desde 1950 hasta comienzos del siglo actual en el que había aumentado de forma sostenida la cantidad de hogares propietarios (Labiano, 2018). En la misma línea de conclusiones, para el Área Metropolitana de Buenos Aires, y en particular, para el partido de Tres de Febrero, en el período 1991-2010 ocurrieron diversas transformaciones en materia de régimen de tenencia en tal lapso (Iulita, 2019).

El precio es otro factor que afecta la propiedad de la vivienda y también ha sido estudiado para Argentina. Coremberg (2000) presenta en su trabajo una variante de la discusión de los abordajes teóricos mencionados y discute la metodología de diversas fuentes públicas y privadas para tratar de medir y analizar la evolución del precio de la vivienda. Además, concentrándose en la década del noventa, trabaja con dos hipótesis: el precio de la vivienda y el costo de la construcción están directamente relacionados, pero el costo de uso de la vivienda decrece con el índice del valor de la bolsa. Esto se puede entender desde que existe cierta sustituibilidad entre la inversión inmobiliaria y la del mercado de capitales.

Un punto de vista adicional se refiere a la demografía como motor de explicación de la problemática de la vivienda propia. Así, se reconoce que la tasa de fecundidad influye en la demanda habitacional (Coremberg, 2000), aunque no es determinante ya que, aunque baje la fecundidad, como de hecho está ocurriendo, no necesariamente se reducirá la compra de inmuebles. Esto se explica porque puede estar creciendo la vivienda unifamiliar ya sea por postergación de la edad del matrimonio o retraso del calendario de la maternidad, aumento de la tasa de divorcios o soltería. Hay que mencionar, de todas formas, cierta

endogeneidad presente en esta relación, ya que puede ocurrir que la demanda de vivienda baje porque crece la edad de la nupcialidad o puede ser al revés, debido al aumento en el precio de la vivienda se posponen las decisiones de formar una familia o lograr cierta independencia en el caso de los jóvenes en relación con el hogar de nacimiento o por tener que trasladarse a otro sitio para continuar estudiando o perfeccionándose.

Asimismo, la escasez de datos para nuestro país en materia de precio de la vivienda es notable y los trabajos que se abocan al tema se concentran en la capital federal y partidos del conurbano bonaerense (Coremberg, 2000). Este último analiza diversas fuentes como el censo, el índice de costo de la construcción, la influencia de los créditos hipotecarios y el método que esta entidad bancaria usaba para medir dicho precio. Distingue entre precio y costo de la vivienda y menciona las limitaciones de los diversos indicadores, en especial el de permisos de construcción el que no refleja con precisión la evolución del precio de la vivienda porque muchas veces se retrasa su registro con relación al avance de la obra. A su vez, el índice de costo de la construcción adolece de actualización de sus ponderadores, ya que tiene una metodología Laspeyres que combina un grupo de componentes del sector que se mantienen inmóviles a lo largo del tiempo, generando desactualización del índice.

Otro aspecto a tener en cuenta es la relación entre la propiedad de la vivienda y el alquiler. El trabajo de Carné (2021) menciona especialmente la sanción en junio de 2020 de la ley sobre los alquileres. Reconoce que la etapa de *ser propietario* corresponde a una culminación de la trayectoria residencial y que se puede considerar como un ascenso social para muchas personas. Además, considera que el porcentaje de inquilinos creció mucho en las primeras décadas del siglo XXI por el aumento del precio de la vivienda (que está en moneda extranjera y, por ende, sujeto a los vaivenes del tipo de cambio), la dificultad para la mayoría de las familias para acceder a créditos hipotecarios, la inestabilidad laboral y la inflación. Esta tendencia presenta un cambio marcado con relación al pasado, la proporción de personas que alquilaban descendió (e implícitamente creció la de hogares propietarios) entre 1960 y 1990, pero habría subido de forma considerable luego (Cosacov, 2012). Varios trabajos estudian la relación entre migración interna y vivienda, como el de Stawarz, Sander y Sulak (2021), en el que se analiza la relación entre la disminución en las migraciones internas y el costo asociado a la vivienda, un tema poco abordado en la literatura. El mercado de trabajo también está ligado con la tenencia. La relación entre la forma de tenencia de la vivienda, el mercado laboral y otras características demográficas también ha sido estudiada para el caso español, por Barrios García y Rodríguez Hernández (2007) con un modelo *switching probit* con la metodología de efectos de tratamiento, que incluye además la renta permanente y un índice de precios de la vivienda. Si bien las personas con casa propia se trasladan menos y tienden a tener también menor movilidad laboral, esto no implica que el gobierno no debe promover los programas de vivienda suponiendo que fomentan el desempleo. Esto es porque algunas personas con residencia fija son menos propensas a mudarse a otra ciudad para conseguir empleo, de esta forma también aparece el rol de las migraciones. Por su parte, Molés Machí y Colom Andrés (2006) lo abordan

desde el modelo de alquilar-adquirir discutido antes, a través una metodología discreta multinomial, e indagan sobre dicha elección y también sobre el tipo de vivienda según sea o no unifamiliar en función de un conjunto de dimensiones económicas y demográficas y, distinguiendo entre zonas urbanas y rurales.

Otra cuestión está relacionada con el perfil de personas que alquilan y aquellas que son propietarias, ya que quienes alquilan son jóvenes estudiantes e inmigrantes debido a que alquilar una vivienda se considera una situación temporal, que tendría como fin aspirar a la casa propia (Carné, 2021). Por lo tanto, en muchos aspectos, y en el caso de Argentina, el alquiler tiene cierta connotación de precariedad y vulnerabilidad en ciertos casos. Asimismo, el tipo de vivienda puede tener relevancia, ya que, al optar entre una casa o un departamento, estos últimos suelen ser transitorios, como un «lugar de paso», y por ende es de esperar que la tasa de propiedad sea mucho menor *vis-à-vis* las casas, donde tienen un carácter más permanente.

El papel del ingreso del hogar en su régimen de tenencia ha sido estudiado para Latinoamérica considerando las diferencias regionales de tan extensa y heterogénea región. Blanco, Gilbert y Kim (2016) indagan el patrón de tenencia comparado con otras regiones mundiales y vía un modelo *probit* estiman el efecto de tal variable junto con características sociodemográficas como edad, tamaño del hogar, educación y localización. Sus resultados indican que la relación no es necesariamente lineal ni directamente proporcional entre ingreso del hogar y su titularidad. Las razones están vinculadas al fenómeno de los asentamientos informales y precarios que generan que los hogares de menores ingresos sean propietarios mientras que los de los deciles intermedios tiendan a alquilar o compartir con amistades y, por último, la población correspondiente al decil más acomodado de ingresos es propietaria. Esto genera cierta paradoja porque a menores ingresos pareciera que los hogares poseen su vivienda en vez de rentarla, sobre todo comparando bajos y medios ingresos. Sin embargo, las viviendas de las que declara *tenencia* suelen estar asentadas en terrenos fiscales o sobre los que no se tienen títulos de propiedad. Además, las construcciones que se erigen sobre tales lotes no siguen en promedio, las normativas ni técnicas, ni legales que garantizan a la vivienda cierta durabilidad, confort y resistencia a las inclemencias climáticas. Es justamente, lo opuesto lo que conduce a estas familias, muchas veces inmigrantes, a instalarse a cualquier precio, ya que no disponen de ingresos regulares y a veces de ninguno siquiera (Blanco; Gilbert; Kim, 2016).

El déficit habitacional es un problema persistente en América Latina. La falta de acceso a la vivienda también puede aparecer como un problema de cohabitación, donde hogares comparten la vivienda, es decir, hogares muy numerosos conviven en la misma morada. En este sentido, Marcos, García-García y Módenes (2022) concentran su análisis en dos aglomerados urbanos de la región: Bogotá y Buenos Aires, donde aspectos demográficos como la estructura por edad del jefe/a de hogar, por ejemplo, en los hogares con allegamiento interno, hay predominancia de los de hijos/as del jefe de hogar, en especial cuando el primero tiene más de 35 años.

La cuestión de la vivienda también ha sido analizada para la región del Litoral Norte de San Pablo. Rosemback, Rangel Rigotti, Da Fonseca Feitosa y Vieira Monteiro (2017) se concentra en un ejercicio de proyección, a los efectos de analizar el posible déficit habitacional en condiciones demográficas cambiantes, como el envejecimiento poblacional, y destacan el rol de las políticas públicas en cuanto al acceso a la vivienda y su costo, la provisión adecuada de servicios públicos, e infraestructura.

Para el caso estadounidense hay una importante escasez de vivienda subestimada por la definición habitual. Es por ello que, disconformes con el tratamiento de la literatura sobre este tema, Corinth y Dante (2022) redefinen la escasez de vivienda como el número de hogares que existirían en ausencia de restricciones a la oferta menos la cantidad real de viviendas. Las restricciones a la construcción abarcan aquellas de altura máxima, tamaño de lote mínimo, límites para la cantidad de ocupantes, requisitos de espacio para estacionamiento, y demoras en el otorgamiento de permisos para la construcción, generando costos que llevan a una menor disponibilidad de viviendas. Las consecuencias son mayores precios, menor crecimiento económico, peor calidad de vida y retardos en la convergencia económica entre provincias. Desde lo demográfico, otro posible efecto de la falta de vivienda es la reducción en la tasa de fecundidad, y el aumento de la pobreza. Consideran que las estimaciones oficiales del déficit habitacional están enormemente subestimadas, ya que estas se basan en extrapolaciones históricas, que no tienen en cuenta las nuevas regulaciones y las tendencias actuales.

La conceptualización de la vivienda y la necesidad de contar con un stock suficiente para abastecer las necesidades de toda la población ha ido cambiando con el tiempo y las modificaciones culturales, económicas y políticas características de cada época. Argentina pasa del modelo agroexportador coincidente prácticamente con la formación del Estado moderno y la crisis de 1930 marca un punto de inflexión en muchos sentidos y en particular en el aspecto habitacional. Las grandes migraciones internas del campo a la ciudad junto con las nuevas olas migratorias del viejo continente impusieron la necesidad de espacios aptos para el bienestar y desarrollo de esta nueva sociedad en formación. En las décadas del cuarenta y del cincuenta del siglo, la vivienda también se empezó a concebir fuertemente ligada a cuestiones sanitarias, además del bienestar (Raffa; Manzini, 2015; Aboy, 2018). Esto se debe a que muchas enfermedades se asocian a la falta de suministro de agua potable, instalaciones sanitarias inadecuadas, dificultades en el acceso a combustible para cocinar, hacinamiento, etc. No es novedad que la etapa de la transición demográfica donde baja la mortalidad esté también acompañada de los grandes descubrimientos médicos y mejoras en las condiciones higiénicas y sanitarias.

Así, esos decenios tuvieron planes de vivienda más o menos extendidos, consistentes en hipotecas a las que accedían buena parte de la población, aunque en décadas posteriores, sin embargo, se licuaron por inflación. Seguidamente, el mercado inmobiliario se caracterizó por altibajos y modificaciones legales, pero el sector de arrendamiento, administrado por el dueño o dueña o tercerizado mediante inmobiliarias, se distingue por

la asimetría de los contratos de alquiler (Corné, 2021). En general a quien alquila se le solicitan garantías, en general otorgadas por familiares o amistades, quedando muchos hogares excluidos debido a las exigencias de garantías propietarias o salariales superiores a un mínimo, empleos formales o registrados, dificultando su satisfacción y empujando a muchas familias a vivir de manera precaria. Recientemente se ha contemplado la posibilidad de relajar algunos requerimientos vía cambios regulatorios, pero de forma no definitiva, aún en debate.

Desde la década del noventa del siglo XX el sector de la construcción ha crecido considerablemente (Coremberg, 2000), dando lugar a la aparición de una gran cantidad de edificios de departamentos en zonas céntricas y avanzadas en la transición demográfica. Estas unidades están destinadas en general a locación, y las residencias de mayor envergadura (casas) suelen estar localizadas en barrios alejados o de urbanización cerrada y a ser ocupadas por sus propietarios. Los departamentos de propiedad horizontal se consideran viviendas de paso y no cuentan usualmente con mantenimiento ni con la totalidad de servicios requeridos por familias de mayor tamaño. De ahí que suelen ocuparlas jóvenes, estudiantes, inmigrantes, parejas recientes o personas mayores.

En la actualidad, el acceso a la vivienda propia ha experimentado un notable punto de quiebre, y hay un acuerdo en la opinión de los estudios sobre la materia en cuanto a un empeoramiento de la situación habitacional en la contemporaneidad del siglo XXI (Coremberg, 2000; Carné, 2021). En este aspecto es importante destacar el papel que pueden cumplir las políticas públicas para lograr un mejor acceso a las condiciones de vivienda. La urbanización ha ido creciendo —y continúa creciendo— en el mundo, lo cual lleva genera nuevos desafíos, ya que por un lado las ciudades presentan inconvenientes, pero dan esperanza para lograr un mayor bienestar (UNFPA, 2007). En este aspecto, el acceso a la vivienda pasa a ser clave para mejorar la situación del hogar, y también de la sociedad en su conjunto, y las políticas públicas abordadas adecuadamente pueden contribuir de forma sustancial, de allí la importancia de estudiar el fenómeno, para tener un diagnóstico adecuado y establecer líneas para mejorar (ONU-Hábitat, 2015).

Metodología

Para el presente trabajo se recurrió a fuentes secundarias. Se utilizó la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) (total urbano), que releva todos los hogares urbanos de Argentina. Se tomó la muestra que se corresponde con el tercer trimestre de 2023. Las viviendas consideradas son aquellas particulares (régimen de familia), excluyéndose las viviendas colectivas (bajo un régimen institucional) y aquellas rurales.

La variable propiedad de la vivienda incluye diversas categorías. Ser propietario o propietaria significa serlo del terreno y de la vivienda. Los hogares que caen fuera de esta denominación incluyen propietario de la vivienda solo; inquilino o inquilina/arrendatario o arrendataria; ocupante por pago de impuestos o expensas; ocupante en relación de

dependencia; ocupante gratuito (con permiso); ocupante gratuito (sin permiso), y, finalmente, los casos en que la vivienda está en sucesión. Las categorías con mayores casos son hogar propietario de la vivienda y el terreno y en alquiler; a los fines de este trabajo esta primera categoría se considerará como hogar propietario mientras que el resto se considerará hogar no propietario. Para elaborar una serie de tiempo con la evolución de la tenencia de vivienda se recurrió a la EPH habitual que abarca los principales aglomerados urbanos del país, e incluyó todos los trimestres del año.

Para el análisis se consideró una dimensión temporal, donde se analiza la evolución de los hogares propietarios en la última década, así como una dimensión espacial, que captura las diferencias entre las divisiones administrativas mayores (provincias) argentinas. Asimismo, se examinaron las interacciones entre la vivienda propia, y características sociodemográficas, particularmente estructura por edad y por condición migratoria (Bitter; Plane, 2012).

La base de datos de EPH constituye una fuente secundaria, donde se recopilan características sociodemográficas y económicas de la población urbana de Argentina, y se releva en forma periódica y continua. Es relevada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), y las bases están disponibles para su consulta libre. Existen dos bases de microdatos, una a nivel de hogar y otra a nivel de persona. Es posible unirlos a través de campos específicos que identifican en forma única a cada hogar y persona. Hay variables que son propias del hogar, donde también se incluyen características de la vivienda; mientras que en la base persona se detallan las respuestas a nivel individuo, que a su vez es integrante de un hogar concreto. De esta forma, cada hogar está constituido por distintas personas.

Puesto que algunos atributos son propios del hogar, mientras que otros de la persona, es necesario en algunas situaciones combinar ambas bases, lo cual es posible ya que hay campos que permiten tal unión, como detalla el documento metodológico de dicha base (INDEC, 2024). Al combinar ambas bases es necesario asignarle al hogar las características de algún integrante o bien, asignarles a todas aquellas personas integrantes del hogar las características de ese hogar. En este trabajo se decidió trabajar con las características del hogar, y para tener en cuenta atributos propios de una persona, como la edad, se decidió tomar el valor correspondiente a la persona de referencia (jefe o jefa de hogar). De esta forma, al analizar la estructura por edad y el régimen de tenencia, se toma la edad de la persona de referencia. Así, cuando se habla de propiedad de la vivienda se está considerando una variable propia del hogar, y no de un individuo en particular; es decir, cuando un hogar es propietario de la vivienda se asume de forma implícita que algún integrante de este es quien efectivamente es su titular, o de manera alternativa se puede interpretar que todas las personas de dicho hogar residen en una vivienda cuya propiedad recae en algún integrante.

Para hacer las estimaciones, figuras y cartografía se trabajó con el programa R Project (R Core Team, 2024). Los archivos *shape* necesarios para construir la cartografía

se obtuvieron del Instituto Geográfico Nacional. El procesamiento se efectuó a través de *scripts* personalizados.

Finalmente, la estimación del modelo que relaciona la estructura por edad y la proporción de hogares propietarios siguió los procedimientos habituales (Wooldrige, 2002; Gujarati, 2004). Se estimó un modelo de regresión lineal en los parámetros, pero se incluyó en la variable independiente un término cuadrático para captar la no linealidad entre edad y el régimen de tenencia. De esta forma, el modelo econométrico estimado tuvo la siguiente especificación:

$$y_i = \beta_0 + \beta_1 \cdot x_{1,i} + \beta_2 \cdot (x_{1,i})^2 + \varepsilon_i, \quad (1)$$

donde y indica la variable dependiente (proporción de hogares propietarios), y x_1 es la edad. Como se puede observar, la edad también aparece en forma cuadrática, captando una relación no lineal. Se espera que el coeficiente asociado con la edad (β_1) sea positivo, mientras que aquel asociado con la edad al cuadrado (β_2) sea negativo. Para estimar los efectos marginales, es decir como un aumento pequeño en la edad afecta a la variable dependiente, la presencia de este término cuadrático no permite la interpretación habitual, ya que este efecto depende de cada observación. Por lo tanto, es necesario calcular para cada valor de la variable independiente el impacto que produce. Particularmente, para edades más bajas, se espera que haya pocas personas propietarias, por lo que un aumento de la edad tendrá un impacto importante, mientras que para edades más altas ya las personas propietarias son muchas más numerosas, por lo que el efecto de un incremento en la edad es mucho menor. De esta forma, se tiene que la relación entre la proporción de hogares en calidad de propietarios de su vivienda y la edad tiene una relación no lineal, de forma cuadrática o parabólica. Así, si bien la estimación se efectúa de la forma habitual, se debe tener especial precaución en interpretar los coeficientes, ya que la pendiente obtenida no se interpreta como en un modelo lineal habitual, donde la pendiente es directamente el efecto marginal, sino que el efecto marginal para cada valor de la variable independiente (en este caso la edad) cambia (Wooldridge; 2016). De esta forma, si uno deriva con respecto a x , se obtiene la siguiente expresión:

$$\frac{\partial y_i}{\partial x_{1i}} = \beta_1 + 2 \cdot \beta_2 \cdot x_{1,i}, \quad (2)$$

donde se observa que además del parámetro β_1 (que aparecería solo en un modelo de regresión lineal), la inclusión del término cuadrático genera un segundo término, $2 \cdot \beta_2 \cdot x_{1,i}$. Este último depende de la variable x , por lo que los efectos marginales no son constantes ahora, sino que se deben calcular para cada valor de x . Esta especificación ha sido muy utilizada en econometría y permite una mejor estimación en ciertos modelos, particularmente se ha observado estos efectos en la edad como variable explicativa (Wooldridge; 2016).

Resultados y discusión

Dimensión temporal: evolución de la tenencia de la vivienda en el tiempo

Como primera aproximación, en la Figura 1 se muestra la evolución de los hogares urbanos propietarios de la vivienda en Argentina. Como se observa, el porcentaje de hogares con algún integrante del hogar propietario del terreno y la vivienda ha caído, pasando de 70 % al 60 %. Sobresale una recuperación transitoria en torno a 2015 atribuible posiblemente a diversos factores como la conversión de las transacciones inmobiliarias a moneda doméstica y el resurgimiento de los créditos hipotecarios. El acceso tampoco fue generalizado, ya que las elevadas cuotas lo hacían asequibles para muy pocos hogares. Y adicionalmente desde que se ajustaban por inflación muchas familias fueron incapaces de cumplir con los pagos. Los problemas posteriores que surgieron en relación con estos financiamientos sumado a la devaluación podrían subyacer a la caída en el acceso a la vivienda que exhibe la serie en la última fase. En general, el deterioro del acceso a la vivienda ha sido observada en otros estudios (Iulita, 2019; Labiano, 2018). Es importante tener presente este aspecto, ya que de acuerdo al enfoque de capacidades (Sen, 1988, 1999), la vivienda tiene un dimensión social. Asimismo, la figura muestra la importancia que pueden tener las políticas públicas, en especial en el marco del enfoque de capacidades (Kimhur, 2020), ya que si bien fue una experiencia más bien efímera y ha presentado inconvenientes como los mencionados, la aparición de créditos hipotecarios como se mencionó generó un leve repunte del indicador.

FIGURA 1
Evolución de los hogares propietarios
Argentina – 2004-2022



Fuente: Elaboración propia a partir de la EPH (total urbano), tercer trimestre de 2023.

Relación entre tipo de vivienda y régimen de propiedad

Para profundizar en el entendimiento de la tenencia de vivienda y su vínculo con otras características, el Cuadro 1 aporta evidencia para la relación entre la proporción de hogares propietarios y el tipo de vivienda en la que reside. Para calcular este indicador se tomó la clasificación de cada individuo referente del hogar según sea o no propietario condicionado a vivir en una de las categorías mutuamente excluyentes: casa, departamento, pieza de inquilinato, etc. Luego, para cada tipología se computaron el número de hogares propietarios y su proporción del total. La sumatoria de las categorías por filas, como se muestra, no totaliza el 100 % ya que este valor se obtiene sumando filas entre las clases *ser propietario o propietaria a de la vivienda y no serlo*. Así, la lectura tabular se interpreta así, por ejemplo, para la primera opción, de todas las personas que ocupan este tipo de vivienda, el 68 % son propietarios/as. Para departamentos, de cada 100 habitantes, solo 34 tienen la propiedad del inmueble y casi 66, no la tienen, pudiendo corresponder a alquileres o algunas de las otras alternativas explicadas como ocupantes con o sin permiso, por pago de impuestos, casos donde las personas tienen una relación de dependencia con el lugar o sucesiones. De la reflexión sobre estos resultados surge la habitual conducta de las personas, es decir, es menos frecuente que se alquilen casas y más común que al comprar una propiedad, el hogar opte por una casa en vez de por un departamento.

CUADRO 1
Proporción de hogares propietarios de acuerdo con la tipología de vivienda
Argentina – 2023

Tipo de vivienda	En porcentaje					
	Casa	Departamento	Pieza de inquilinato	Pieza hotel/pensión	Local no construido para habitación	Otras
Hogares propietarios	68,43	34,32	3,26	1,33	0,00	33,16

Fuente: Elaboración propia a partir de la EPH (total urbano), tercer trimestre de 2023.

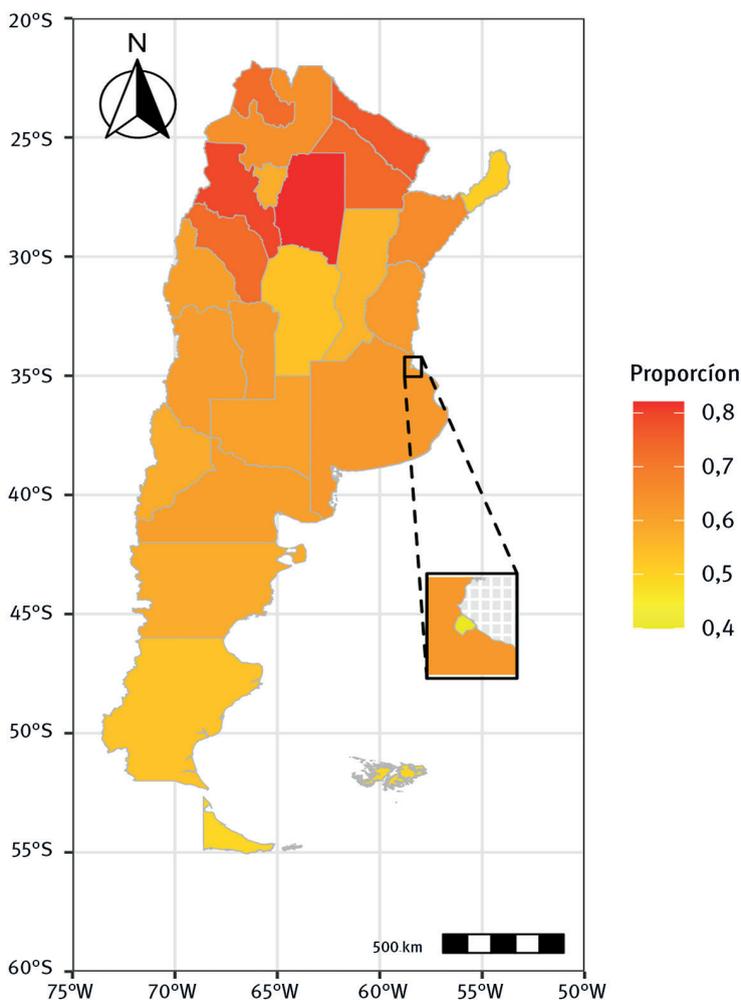
Dimensión espacial: el régimen de tenencia por provincias

Con el fin de analizar las diferencias regionales en el acceso a la vivienda, en la Figura 2 se presenta su dimensión espacial. En ella se muestra la proporción de hogares propietarios de la vivienda por provincia. Una primera cuestión para destacar es la heterogeneidad de valores, ya que hay jurisdicciones con proporciones muy elevadas, superiores al 80 %, y otras mucho menores, con alrededor del 40 %.

De la observación del mapa se aprecia que las provincias expulsoras de población presentan los mayores porcentajes de hogares que tienen la propiedad de la vivienda, mientras que aquellas atractoras tienen un menor porcentaje. A modo ilustrativo, Santiago del Estero tiene 82 % y la provincia de Catamarca 79 % mientras que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 40 %. Una causa plausible para tal fenómeno es que en las jurisdicciones atractoras como las pampeanas (Córdoba, Santa Fe, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

y provincia de Buenos Aires) poseen altas proporciones de jóvenes universitarios. Estos residentes tienden a alquilar o tomar prestado sus inmuebles por el tiempo que duran sus carreras y en muchos casos al finalizarlas, las desocupan.

FIGURA 2
 Dimensión temporal: proporción de hogares con vivienda propia por provincia
 Argentina – 2023



Fuente: Elaboración propia a partir de la EPH (total urbano), tercer trimestre de 2023.

Migraciones internas y tenencia de la vivienda

Una cuestión interesante por analizar es la del régimen de tenencia de vivienda entre población migrante y no migrante. En este caso se utiliza la definición de migrante reciente, es decir, aquella persona que hace cinco años residía en otra localidad, en otra provincia o en otro país. Puesto que la población migrante tiende a tener que adaptarse a un nuevo

destino, es más probable que no sea propietaria de su vivienda inicialmente o al menos durante cierto plazo. Si se considera la población no migrante, para el total del país el 61,5 % de la población viviendo en la localidad y provincia de nacimiento es propietaria; mientras que para aquella migrante (ya sea intraprovincial, interprovincial o internacional), ese valor es solo 17,4 %. Es importante destacar, asimismo, que con el tiempo la población migrante suele asimilarse y asemejarse a la nativa, por lo que, si se consideran las personas que nacieron en otro lugar distinto al que residen en la actualidad, en este caso la brecha se reduce considerablemente.

En el Cuadro 2 se muestra una tabla cruzada con las distintas categorías de migrantes recientes y el porcentaje de hogares con propiedad de la vivienda. Como se aprecia, los hogares con persona de referencia no migrante son propietarios en el 61,5 % de los casos, mientras que para todas las categorías de migrantes dicho valor es considerablemente menor. Para migrante intraprovincial, el 18,6 % de los hogares son propietarios, mientras que para migrante interprovincial 16,1 % son propietarios. Estos valores, que en ambos casos se tratan de migraciones internas, son similares. Para migrantes internacionales, la proporción propietaria es muy pequeña, casi nula para quienes provienen de países limítrofes, mientras que para no limítrofes dicho valor es 24,6 %. Puede ocurrir que al tratarse de migraciones recientes, un porcentaje de hogares tarden en adaptarse al nuevo destino, o estén considerando incluso retornar al origen, condicionando la adquisición de una vivienda. Además, la situación socioeconómica del lugar de destino puede ser precaria al momento de migrar, imposibilitando adquirir una vivienda.

CUADRO 2
Migraciones recientes y tenencia de la vivienda
Argentina – 2023

Categoría de migrante	Porcentaje de hogares con propiedad de la vivienda
No migrante	61,5
Migrante dentro de la misma provincia	18,6
Migrante entre provincias	16,1
Migrante internacional de un país limítrofe	0,8
Migrante internacional de un país no limítrofe	24,6

Fuente: Elaboración propia a partir de la EPH (total urbano), tercer trimestre de 2023.

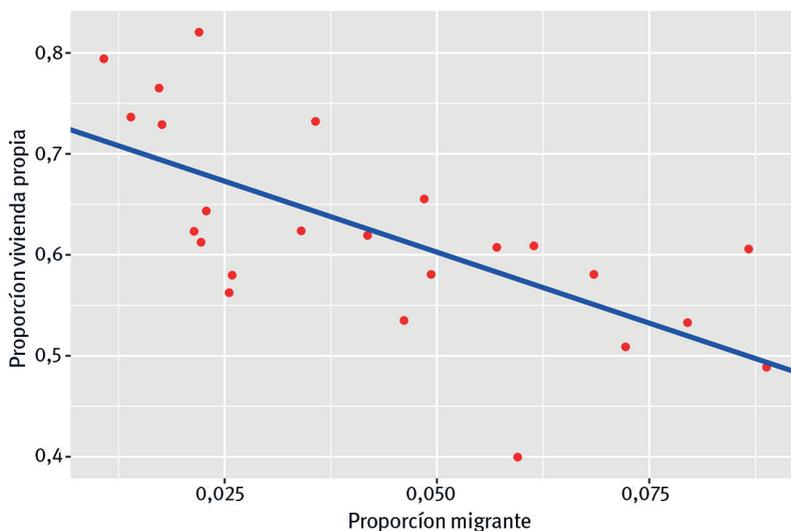
La relación entre migraciones internas y tenencia de la propiedad también permite efectuar un análisis espacial. Un resultado que se mostró es que aquellas regiones que tienen una proporción más baja de hogares propietarios también son receptoras de población. Usualmente, las provincias más avanzadas en la transición demográfica presentan mejores condiciones de vida y oportunidades laborales, atrayendo población, mientras que aquellas con relativo atraso socioeconómico son expulsoras. No obstante, paradójicamente, las últimas tienen un porcentaje mayor de hogares propietarios. Esto puede estar explicado por las migraciones internas, ya que al llegar a una nueva provincia existe un período de adaptación económica y social, durante el que quizá se espera hasta adquirir

una vivienda, ya sea por imposibilidad económica, o por prudencia hasta sentirse más estable en el nuevo destino.

La Figura 3 introduce esta cuestión. Se muestra la relación entre la proporción de hogares propietarios y la proporción de población migrante por provincia argentina. Se puede observar una relación negativa: aquellas divisiones con mayor porcentaje de población migrante tienen, a su vez, una menor proporción de hogares propietarios. Estos hallazgos presentan cierta similitud con otros estudios (Corinth; Dante, 2022), en el sentido de que hay escasez de viviendas en lugares que por sus características pueden presentar atractivos poblacionales. Así, en algunas jurisdicciones se presentan problemas habitacionales por el aumento en la demanda de la población migrante combinada con un exceso de regulaciones que restringen la oferta. Por ejemplo, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires recibe mucha población de otras provincias, pero a su vez, dada su reducida superficie, puede estar generando tanto restricciones de oferta que se traducen en falta de viviendas como precios elevados por la demanda de migrantes que producen un bajo porcentaje de propietarios o propietarias.

Se puede observar que hay una relación inversa entre el porcentaje de hogares propietarios y la proporción provincial (Figura 2) donde las jurisdicciones más avanzadas en la transición demográfica tienen los menores porcentajes de hogares con titularidad del inmueble. Esta regularidad que pudiera parecer un tanto contradictoria no lo es, si se advierte que también esas provincias poseen los mayores porcentajes de población migrante interna.

FIGURA 3
Relación entre régimen de tenencia y población migrante
Argentina – 2023



Fuente: Elaboración propia a partir de la EPH (total urbano), tercer trimestre de 2023.

Estructura por edad y tenencia de vivienda

En esta sección se presenta un análisis de asociación entre edad y tenencia de la vivienda. Como se ha comentado en el marco teórico, el enfoque del ciclo vital propone que hay una relación entre edad y la propiedad de la vivienda. De esta forma, al aumentar aquella se espera un mayor porcentaje de personas que sean propietarias de la vivienda donde residen. Para analizar esta relación se estimó una regresión cuya variable dependiente es la proporción de hogares propietarios de la vivienda y el terreno; y su variable independiente la edad. Puesto que el régimen de tenencia está en la base hogar, mientras que la edad en la base personas, es necesario combinar ambas bases. Para esto, se tomó la edad de la persona de referencia del hogar. Asimismo, como la edad suele tener un comportamiento no lineal, se incorporó también la edad al cuadrado para captar una posible curvatura de la función estimada.

Los resultados obtenidos se presentan en el Cuadro 3 y en la Figura 4. Como se puede observar, tanto el coeficiente asociado con la edad como el de la edad al cuadrado resultaron significativos, y tuvieron los signos esperados. El coeficiente de edad tiene un valor de 0,03204 significativo estadísticamente al 1 %. En relación con el coeficiente de la edad al cuadrado, su valor estimado es de $-0,0002$. Si bien este último es muy pequeño en lo cuantitativo, es estadísticamente significativo al 1 %. El modelo también presenta un muy buen ajuste, al obtenerse un coeficiente R^2 ajustado del 95,26 %. En consecuencia, alrededor del 95 % de variación en la proporción de hogares propietarios de la vivienda se puede explicar a través de la edad de la persona de referencia del hogar.

CUADRO 3
Modelo de regresión entre hogares propietarios de la vivienda y edad
Argentina – 2023

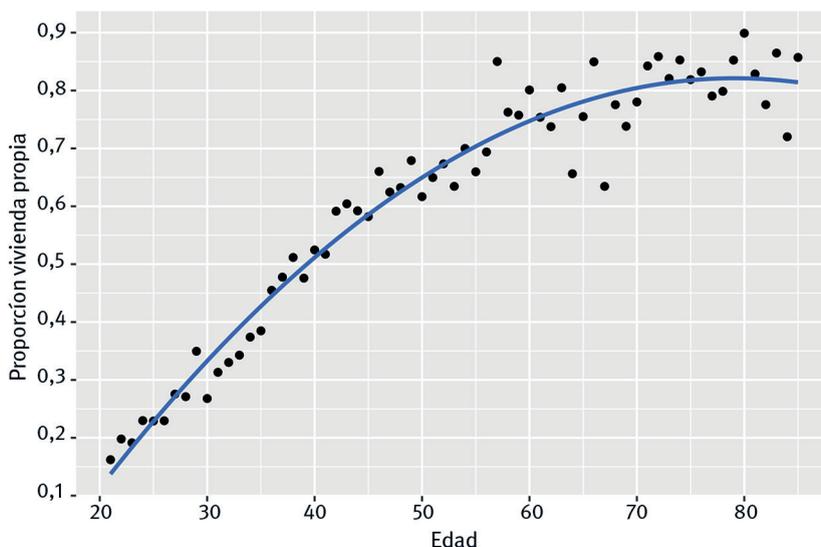
Coeficiente	Estimador	Error estándar	Estadístico t
Término independiente	-0,44618	0,04857699	-9,1850
Edad	0,03204	0,00198087	16,1760
Edad al cuadrado	-0,00020	0,00001846	-10,9720

Fuente: Elaboración propia a partir de la EPH (total urbano), tercer trimestre de 2023.

La inclusión de la edad al cuadrado permite captar una curvatura de la relación entre tenencia y edad, de tal forma que, al aumentar la edad, es más probable que el hogar sea propietario, no obstante, a un ritmo descendente. Es decir, a medida que el hogar se va consolidando, la probabilidad de que tenga la titularidad aumenta, pero a tasa decreciente, como se observa en la Figura 4. Se muestra, como se ha comentado en el apartado metodológico, el planteo de una relación de tipo no lineal entre la estructura por edad y la tenencia de vivienda. En edades más jóvenes, como los 20 y 30 años, la relación es directa, y creciente. Por cada año de aumento en la edad, la probabilidad de poseer una vivienda propia sube más que proporcionalmente, para luego ir estabilizándose. En edades mayores, próximas a los 75 años y más, aumentos etarios casi no elevan la probabilidad de

poseer vivienda. Ello permite analizar la estructura por edad como factor demográfico en el acceso a la vivienda, mostrando un patrón destacable, como ocurre con otros fenómenos demográficos. Cuando una persona es joven, su acceso a la vivienda es más dificultoso, pero a medida que se va incorporando al mercado laboral y formando un patrimonio y constituyendo una familia, más hogares se vuelven propietarios, a una tasa creciente. Al estabilizarse el núcleo familiar, y entrar en una edad más mayor, ya se ha accedido a la vivienda, por lo tanto, para edades más avanzadas, en la mayoría de los casos los hogares ya son propietarios, por lo que el efecto ahora es menor o nulo, ya que al avanzar la edad es menos probable que se adquiera la vivienda. Esta situación genera una forma funcional cóncava coherente. En forma complementaria, en edades más jóvenes, cercanas a los 20 años, la proporción de hogares con vivienda propia es baja, cercana al 10 %, mientras que alcanzando finalmente el grupo sénior los valores son muchos más grandes, próximos al 90 %. De esta forma, con edad avanzada, la mayoría de los hogares ya es propietario de la vivienda.

FIGURA 4
Estructura por edad y tenencia de la vivienda
Argentina – 2023

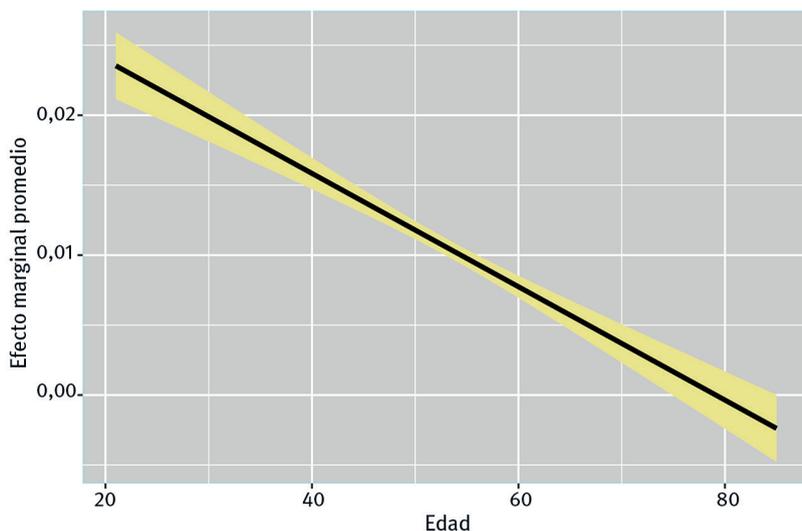


Fuente: Elaboración propia a partir de la EPH (total urbano), tercer trimestre de 2023.

El análisis anterior muestra que la relación funcional entre edad y proporción de tenencia de la vivienda muestra una especificación no lineal, sino cuadrática. Así, los efectos marginales, es decir, como impacta el aumento en la edad en la variable bajo estudio es no lineal. Por lo tanto, para cada edad, un incremento en esta genera un efecto decreciente en la probabilidad de volverse propietaria, lo cual es coherente con el hecho de que ya hay cada vez más hogares propietarios de su vivienda. Estos efectos marginales para cada edad se

presentan en la Figura 5. Como se muestra allí según aumenta la edad (en un año), si bien se incrementa la probabilidad de tener una vivienda propia, esta propensión es decreciente. Esto significa que a medida que pasan los años crece la proporción de hogares con vivienda propia, pero a una tasa decreciente. Como se ha comentado la relación entre las figuras 4 y 5 es palpable: la concavidad de la Figura 4, se traduce en una función lineal en la Figura 5.

FIGURA 5
Dinámica de la tenencia de vivienda: efectos marginales de la edad sobre la tenencia
Argentina – 2023



Fuente: Elaboración propia a partir de la EPH (total urbano), tercer trimestre de 2023.

El término cuadrático genera que los efectos marginales dejen de ser constantes pasando a depender de la edad y que el coeficiente de edad de 0,03204 disminuya. Para más detalle, al tomarse, verbigracia, una edad temprana, como 25 años, su efecto marginal es 0,0219; es decir, al aumentar un año la edad de la persona de referencia del hogar, la probabilidad de tal hogar pase a tener la propiedad de la vivienda aumenta en 0,0219. Si se considera una edad intermedia, como 45 años, este valor disminuye a 0,0138. Ello obedece a que, de acuerdo al ciclo de vida, la persona y el hogar ya se han estabilizado, y es más probable que sea propietario, consecuentemente cae la probabilidad de que sea necesario adquirir una vivienda. En la etapa final, donde se esperaría que la persona esté más dispuesta a consumir su patrimonio en vez de ahorrarlo, es mucho menos probable que adquiera un inmueble, por ello el efecto marginal es mucho menor. Es decir, al existir una proporción mucho mayor de personas propietarias en esa edad, marginalmente pocos hogares se tornan dueños de la vivienda principal.

La estructura por edad es muy interesante abordar no solo por su aspecto demográfico, sino también por sus implicancias. En este aspecto, el presente trabajo ha contribuido al analizar la estructura por edad y el régimen de tenencia de la vivienda de una forma

novedosa. La no linealidad de la edad con el acceso a la vivienda está en línea con otros estudios (Blanco; Gilbert; Kim, 2016). Si bien la forma metodológica en que se aborda la problemática es diferente, los resultados son similares en este aspecto por lo que le dan robustez. Por otra parte, se observa que el papel demográfico en la vivienda es muy importante, una cuestión también planteada en otros trabajos (Coremberg, 2000).

Comentarios finales

En el presente trabajo se analizó el régimen de tenencia de la vivienda en la República Argentina, haciendo énfasis en la evolución temporal, las migraciones internas y la estructura por edad. Se consideraron diversos enfoques teóricos que abordan la cuestión del acceso a la vivienda, así como el rol posible de las políticas públicas como forma de lograr una mejora. Se trabajó con datos secundarios provenientes de la EPH para las dos últimas décadas, que presenta información trimestral de los principales aglomerados urbanos, y la EPH (total urbano) que se publica para el tercer trimestre e incluye la totalidad de hogares urbanos del país.

En primer lugar, se analizó la evolución temporal de la proporción de hogares que son propietarios de su vivienda. De esta forma se buscó analizar cómo se llegó a la situación actual, y tratar de determinar cuantitativamente la evolución reciente de la situación habitacional. Se llegó a la conclusión que para el período 2004-2023 hay una tendencia a la baja en los hogares propietarios de su morada, pasando de 67,2 % a 59,9 %, con un leve ascenso en el período 2014-2016, posiblemente por cierto auge en el otorgamiento de créditos hipotecarios ajustados por inflación. Esto corresponde a los hallazgos de la literatura donde se atribuye tal caída al enorme aumento del precio de la vivienda, dificultades para acceder a créditos hipotecarios u otras facilidades o planes de vivienda sumados a contextos de incertidumbre laboral e inflación. Es decir, tomando como indicador la proporción de hogares propietarios se observó un deterioro en el período, observándose en la actualidad una situación peor.

Para la dimensión espacial, un resultado interesante y similar al de estudios internacionales se refiere a que las provincias consideradas expulsoras de población presentan los mayores porcentajes de población propietaria de la vivienda que ocupa. Por el contrario, las provincias con mayor atractivo poblacional como las de la región pampeana tienen menores proporciones de hogares dueños de la vivienda. Así, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, una de las más avanzadas en la transición demográfica y que constituye un importante destino para la migración, tiene solo un 40 % de hogares propietarios. Otro caso lo constituye la provincia más austral del país, Tierra del Fuego, que recibe muchos inmigrantes y que también tiene un relativamente bajo porcentaje de hogares propietarios (48,9 %). En comparación, provincias con mayores tasas de emigración y menos desarrolladas presentan proporciones alrededor de cuatro quintas partes de su población que ha logrado el techo propio (Santiago del Estero con 82 %; Catamarca, 79,4 %; La Rioja, 73,2 %;

Chaco 73,6 %). Este fenómeno responde a que las jurisdicciones más desarrolladas atraen grandes cantidades de estudiantes, jóvenes e inmigrantes que, buscando independencia, crecimiento y mejoras laborales avanzan hacia las grandes urbes donde al comienzo alquilan y en el mediano o largo plazo, en etapas de formación de familia, ascensos laborales o de estabilidad general, se vuelven propietarios.

Hay que advertir que, lamentablemente, en el momento presente, las dificultades en el acceso a la vivienda han escalado de manera considerable y que muchas familias o personas de mediana edad que, en otras épocas ya serían propietarias de sus inmuebles, en la actualidad no pueden salir de otras categorías residenciales ya sea inquilinos o inquilinas o meros ocupantes de uno u otro tipo y se hallan a la espera de mejores condiciones de vida futura. Esto también constituye un proceso de retroalimentación del fenómeno demográfico, ya que la imposibilidad de contar con una vivienda propia y adecuada a las necesidades familiares posterga el calendario de nupcialidad y, en consecuencia, retrasa o reduce las consecuentes tasas de fecundidad y natalidad. Eso sumado al crecimiento de la esperanza de vida que se viene experimentando en la sociedad contemporánea, alimenta la ecuación compensadora y sigue presionando hacia la escasez de viviendas.

Se indagó adicionalmente en la relación entre la estructura por edad y el régimen de tenencia de la vivienda encontrándose que aquella tiene un comportamiento ascendente y no lineal como es de esperarse. Así a medida que aumenta la edad, la probabilidad de tener una vivienda crece a tasa decreciente. De esta manera, el efecto marginal de un aumento en la edad no es constante como en el modelo de regresión habitual, sino que tiene una pendiente negativa ya que, al aumentar la edad, más personas se vuelven propietarias, pero a edades avanzadas donde la proporción de hogares con casa propia es elevada, por lo que hay una propensión muy baja a volverse propietario. Estas relaciones cualitativas se analizaron más rigurosamente a través de un modelo de regresión para Argentina en las últimas dos décadas a nivel provincial. Se encuentra que el coeficiente de la edad es significativo, tiene el signo esperado (positivo) y el estimador de la edad al cuadrado tiene signo negativo desde que hay cierta concavidad en la relación debida a que, al aumentar la edad, si bien la proporción de hogares propietarios aumenta, pero a ritmo decreciente. Este modelo tiene un muy buen ajuste y poder explicativo y refuerza la hipótesis del ciclo de vida y la importancia de la estructura por edad para explicar el régimen de tenencia de la vivienda.

La problemática del acceso a la vivienda tiene fuertes implicancias tanto a nivel individual o del hogar como para las políticas públicas. Un aspecto llamativo para continuar profundizando es investigar las diferencias regionales a nivel de provincias específicas o municipios, así como también el rol del ingreso y del precio sumado a otras dimensiones sociodemográficas relacionadas con el hogar y sus características.

Agradecimientos

El autor y la autora desean agradecer a la revista por la posibilidad de difundir la investigación y a los comentarios de los evaluadores(as).

Referencias

ABOY, R. M. La historia de la vivienda, un campo en construcción. **SI + Campos: XXXII Jornadas de Investigación y XIV Encuentro Regional**. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, 2018. p. 718-726. Disponible en: <https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/actas/article/view/516>.

ARGENTINA. INDEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos. **Encuesta Permanente de Hogares (EPH) total urbano**. Diseño de registro y estructura para las bases usuarias Hogar y Personas. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2024.

BARRIOS GARCÍA, J. A.; RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, J. E. Forma de tenencia de la vivienda habitual y mercado de trabajo: un análisis microeconómico. *In: XIV ENCUENTRO DE ECONOMÍA PÚBLICA: POLÍTICAS PÚBLICAS Y REFORMAS FISCALES*. **Anales [...]**. Santander, 2007.

BITTER, C.; PLANE, D. A. Housing markets, the life course, and migration up and down the urban hierarchy. *In: Clapham, D. F.; Clark, W. A. V.; Gibb, K. (Ed.)*. **The SAGE handbook of housing studies**. London; Thousand Oaks, CA.: Sage, 2012. p. 295-312.

BLANCO, A.; GILBERT, A.; KIM, J. Housing tenure in Latin American cities: the role of household income. **Habitat International**, v. 51, p. 1-10, 2016.

CARNÉ, M. El alquiler como régimen de tenencia de la vivienda: características de los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe entre el 3º trimestre de 2016 y el 3º trimestre de 2019. **Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos**, n. 15, p. 234-252, 2021.

COREMBERG, A. A. El precio de la vivienda en Argentina: un análisis econométrico de sus determinantes fundamentales. **Papeles de Población**, v. 6, n. 23, p. 93-125, 2000.

CORINTH, K.; DANTE, H. **The understated ‘housing shortage’ in the United States**. Institute of Labor Economics, 2022. (IZA Discussion Paper, n. 15447). Disponible en: <https://docs.iza.org/dp15447.pdf>.

COSACOV, N. **Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires**. Una radiografía. 2012. Disponible en: <https://esnuestralaciudad.org/wp-content/uploads/2015/11/COSACOV-Alquileres-e-inquilinos-en-la-CABA.-Una-radiografia.pdf>

GUJARATI, D. **Econometría**. 4. ed. México, DF: McGraw-Hill Interamericana, 2004.

HENDERSON, J. V.; IOANNIDES, Y. M. A model of housing tenure choice. **The American Economic Review**, v. 73, n. 1, p. 98-113, 1983.

IULITA, A. C. Cambios en el régimen de tenencia de la vivienda en el área metropolitana de Buenos Aires: el caso del Partido de Tres de Febrero (1991-2010). *In: XXI JORNADAS DE INVESTIGACIÓN Y ENSEÑANZA EN GEOGRAFÍA Y VII CONGRESO NACIONAL DE GEOGRAFÍA DE UNIVERSIDADES PÚBLICAS*. **Anales [...]**. La Plata: Universidad Nacional de La Plata, 2019. Disponible en: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/110400>.

KIMHUR, B. How to apply the capability approach to housing policy? Concepts, theories and challenges. **Housing, Theory and Society**, v. 37, n. 3, p. 257-277, 2020.

LABIANO, M. F. El régimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la ciudad de Buenos Aires, 2006-2017. *In: X JORNADAS DE SOCIOLOGÍA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA. Anales [...]*. Ensenada, Argentina, 2018. Disponible en: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/79470>.

MARCOS, M.; GARCÍA-GARCÍA, D. M.; MÓDENES, J. A. ¿Quiénes necesitan vivienda en América Latina? El allegamiento residencial en las estimaciones de déficit habitacional. *Revista Brasileira de Estudos de População*, v. 39, p. 1-26, 2022.

MOLÉS MACHÍ, M. C.; COLOM ANDRÉS, M. C. Un modelo de elección del régimen de tenencia y tipo de vivienda en España. Una comparación entre el ámbito urbano y el ámbito rural. *Estudios de Economía Aplicada*, v. 24, n. 2, p. 657-676, 2006.

ONU-HÁBITAT – Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. **Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat**. Nairobi: ONU-Hábitat, 2015.

RAFFA, C.; MANZINI, L. Presentación: la vivienda en distintas latitudes: Argentina, 1900-1955. *Revista de Historia Americana y Argentina*, v. 50, n. 2, p. 33-36, 2015.

R CORE TEAM. **R: A language and environment for statistical computing**. Viena: R Foundation for Statistical Computing, 2024.

ROSEMBACK, R. G.; RANGEL RIGOTTI, J. I.; DA FONSECA FEITOSA, F.; VIEIRA MONTEIRO, A. M. Demografía, planeamiento territorial e a questão habitacional: prognóstico da situação habitacional do Litoral Norte Paulista. *Revista Brasileira de Estudos de População*, v. 34, n. 2, p. 301-320, 2017.

SEN, A. Freedom of choice: concept and content. *European Economic Review*, v. 32, n. 2, p. 269-294, 1988.

SEN, A. **Development as freedom**. New York: Alfred A. Knopf, 1999.

SØRVOLL, J. Tenure security and positive freedom in social housing. Tenants' subjective experiences in the ambiguous case of Oslo. *Theory and Society*, v. 40, n. 5, p. 607-622, 2023. <https://doi.org/10.1080/14036096.2023.2241462>.

STAWARZ, N.; SANDER, N.; SULAK, H. Internal migration and housing costs – A panel analysis for Germany. *Population, Space and Place*, v. 27, n. 4, e2412, 2021. <https://doi.org/10.1002/psp.2412>.

UNFPA. **Estado de la población mundial 2007**. Liberar el potencial del crecimiento urbano. Fondo de Población de la Naciones Unidas, 2007. Disponible en: https://unfpa.org/sites/default/files/pub-pdf/swp2007_spa.pdf.

WOOLDIDGE, J. **Econometric analysis of cross section and panel data**. Cambridge, MA: MIT Press, 2002.

WOOLDIDGE, J. **Introductory econometrics. A moder approach**. Boston, MA: Cengage Learning, 2016.

Sobre los autores

Martin Alejandro Basso es Doctor en Demografía, Magíster en Estadística Aplicada y Licenciado en Economía. Docente en la Universidad Nacional de Córdoba (Facultad de Ciencias Económicas).

Isabel del Valle Gulli es Magíster en Economía y Licenciada en Economía. Docente en la Universidad Nacional de Córdoba. Actualmente se encuentra realizando su Doctorado.

Dirección para correspondencia

Martin Alejandro Basso

Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Económicas
Bv. Enrique Barros s/n, Ciudad Universitaria
X5000HRV – Córdoba, Argentina

Isabel del Valle Gulli

Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Económicas
Bv. Enrique Barros s/n, Ciudad Universitaria
X5000HRV – Córdoba, Argentina

CRediT

Reconocimientos: No aplicable.

Financiamiento: No aplicable.

Conflicto de intereses: Los autores certifican que no tienen ningún interés que represente un conflicto de intereses en relación con el manuscrito.

Aprobación ética: Los autores certifican que el trabajo no incluye seres humanos ni animales.

Disponibilidad de datos y material: El contenido ya está disponible (datos públicos).

Contribuciones de las autoras:

Martín Alejandro Basso: conceptualización; metodología; software; redacción – borrador original; redacción – revisión y edición.

Isabel del Valle Gulli: conceptualización; análisis formal; validación; redacción – borrador original; redacción – revisión y edición.

Editores: Cassio Turra y Igor Cavallini Johansen

Resumo

Condições sociodemográficas, migrações e posse de moradia na Argentina

Este artigo estuda o regime de posse de moradia na Argentina nas últimas décadas. Realiza-se uma revisão das diferentes correntes teóricas que abordam o tema. Trabalhamos com dados secundários da Pesquisa Domiciliar Permanente (EPH). Enfatizam-se a dimensão temporal e espacial, a estrutura etária e as migrações, analisando-as em suas múltiplas facetas e destacando sua importância para o desenvolvimento do país e para a qualidade de vida dos seres humanos, bem como sua utilidade no desenho de políticas públicas. Entre os resultados, há um ajuste não linear muito bom entre a estrutura etária e a posse da moradia, em que os efeitos marginais estão diminuindo. Há também diferenças geográficas significativas no acesso à moradia, sendo que

as províncias com maior tendência à expulsão da população tendem a ter a maior porcentagem de proprietários. A migração também parece desempenhar um papel importante, especialmente porque muitos imigrantes alugam moradia.

Palavras-chave: Posse de moradia. Estrutura etária. Migrações. Argentina.

Abstract

Sociodemographic conditions, migrations and housing tenure in Argentina

This paper studies the housing tenure system in Argentina over recent decades. It reviews various theoretical perspectives related to the topic and utilizes secondary data from the Permanent Household Survey (EPH). The analysis focuses on the temporal and spatial dimensions, age structure, and migration, exploring these aspects in multiple facets and highlighting their significance for national development, the quality of life for individuals, and their relevance in shaping public policies. The results show a strong non-linear fit between age structure and housing tenure, indicating that the marginal effects decrease over time. There are also significant geographical disparities in housing access; provinces with the highest tendency to population outmigration also showed the highest percentage of homeowners. Migration also seems to play an important role, particularly as many immigrants opt for renting.

Keywords: Possession of housing. Age structure. Migrations. Argentina.

Recebido para publicação em 17/04/2024

Aceptado para publicación em 31/10/2024