



SOCIEDAD
& ECONOMÍA

N° 53

Sep - dic 2024

Créditos fotografía: <https://cutt.ly/CeN6Clc4>

Hogares inquilinos y pobreza inducida por vivienda en Argentina

Tenant Households and Housing-Induced Poverty in Argentina

Florencia Molinatti¹

CONICET; Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, Argentina

✉ fmolinatti@hotmail.com

🆔 <https://orcid.org/0000-0002-1247-9130>

Recibido: 07-03-2024
Aceptado: 06-09-2024
Publicado: 24-12-2024

.....
1 Doctora en Demografía.

Resumen

Introducción

En Argentina, casi la mitad de los hogares inquilinos destina más del 30% de sus ingresos a gastos relacionados con la vivienda. Sin embargo, esta medida no considera el costo de otras necesidades igualmente básicas.

Objetivo

Estimar el alcance de la crisis de asequibilidad de la vivienda en alquiler en Argentina durante 2017-2018 desde un enfoque de ingresos residuales, tomando como referencia la línea de pobreza.

Metodología

A partir de datos de la Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 2017-2018 y la línea de pobreza, se estiman los porcentajes de hogares inquilinos con pobreza inducida por vivienda según diferentes características sociodemográficas, y se comparan con los obtenidos a partir del umbral del 30%. Posteriormente, se realizan análisis de regresión logística multivariada para identificar cuáles de estas características están relacionadas con una mayor probabilidad de enfrentar una sobrecarga financiera desde un enfoque residual.

Resultados

Los porcentajes de hogares con pobreza inducida por vivienda son similares a los estimados utilizando el umbral del 30%, pero presentan una distribución considerablemente diferente según la composición sociodemográfica del hogar. Los hogares inquilinos con mayor dependencia económica, principalmente aquellos con niños/as, y/o encabezados por jefes/as jóvenes, bajo nivel educativo y empleos poco calificados, tienen mayores probabilidades de enfrentar problemas de asequibilidad.

Conclusiones

Un enfoque residual permite un análisis más preciso de las restricciones que enfrentan los hogares inquilinos, al evidenciar la pobreza resultante de la sobrecarga de los gastos en vivienda, especialmente debido a los altos costos de los alquileres.

Palabras clave:

vivienda alquilada; pobreza; derecho a la vivienda; desigualdad social; necesidad de vivienda; financiación de la vivienda; tenencia de la vivienda; presupuestos familiares; tamaño de la familia; relación de dependencia económica.

Abstract

Introduction

In Argentina, nearly half of tenant households allocate more than 30% of their income to housing-related expenses. However, this measure does not account for the cost of other equally essential needs.

Objective

To estimate the extent of the rental housing affordability crisis in Argentina during 2017-2018 using a residual income approach, taking the poverty line as a reference.

Methodology

Using data from the 2017-2018 National Household Expenditure Survey and the poverty line, percentages of tenant households experiencing housing-induced poverty are estimated based on various sociodemographic characteristics and compared to those obtained using the 30% threshold. Subsequently, multivariate logistic regression analyses are conducted to identify which of these characteristics are associated with a higher probability of experiencing financial overburden from a residual income perspective.

Results

The percentages of households with housing-induced poverty are similar to those estimated using the 30% threshold but show a significantly different distribution according to the sociodemographic composition of households. Tenant households with greater economic dependency, mainly those with children, and/or headed by young individuals, with low education attainment and in low-skilled jobs, are more likely to face affordability problems.

Conclusions

A residual income approach enables a more accurate analysis of the constraints faced by tenant households by highlighting poverty resulting from housing cost burdens, especially due to high rental costs.

Keywords:

rental housing; poverty; right to housing; social inequality; housing needs; housing finance; housing tenure, household budgets; family size; economic dependency ratio

1. Introducción

La crisis de asequibilidad de la vivienda en alquiler es una realidad innegable que afecta a una gran parte de hogares a lo largo del mundo. Este fenómeno constituye un desafío crítico en materia de políticas públicas, ya que la falta de unidades habitacionales contribuiría a la exclusión social, la pobreza y la marginación de comunidades enteras. Un creciente conjunto de investigaciones sobre esta temática refleja la naturaleza global de esta crisis y demuestra que la vivienda se está volviendo más inaccesible, especialmente para aquellos hogares de ingresos medios y bajos (Galster y Lee, 2021; Lee *et al.*, 2022; OCDE, 2021; Padley y Marshall, 2018; Wetzstein, 2017).

En Argentina “(...) la evidencia sobre esta problemática es escasa y en gran medida desactualizada y fragmentada” (Molinatti, 2023, p. 141). Sin embargo, los antecedentes sobre el tema sugieren un incremento de la asimetría entre la oferta y la demanda en el mercado de la vivienda en alquiler. Además de condiciones más desfavorables para los inquilinos, principalmente debido a que los precios de los alquileres tuvieron incrementos muy por encima a los registrados en los salarios. Algunos de los factores que impulsan estas alzas en los valores de los arriendos se vinculan, por un lado, a un restringido mercado hipotecario que ha causado una saturación del mercado de alquiler. Por otro lado, al incremento de las viviendas rentadas de forma temporal y en dólares, asociado al despliegue de Airbnb y otras plataformas no hoteleras en los principales aglomerados urbanos del país (Brunelli Giorgis y Falú, 2019; Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz, 2016; Granero, 2019; Reese *et al.*, 2014; Rodríguez *et al.*, 2015).

La evidencia muestra que la vivienda es uno de los principales gastos para la mayoría de los hogares, los cuales destinan una proporción cada vez mayor de sus ingresos al pago de la hipoteca o del alquiler, y otras erogaciones relacionadas (OCDE, 2021). Un estudio realizado en Argentina evidenciaba que el régimen de la tenencia de la vivienda es determinante en la estructura de gastos de los hogares: mientras un hogar propietario destinaba un poco

más del 10,5% de sus gastos totales al rubro vivienda, ese porcentaje se elevaba al 28,2% entre los inquilinos durante 2017-2018. Comparados con la medición anterior (2004-2005), estos valores crecían 2,8 y 3,5 puntos porcentuales, respectivamente (Molinatti, 2023).

La determinación del costo de una vivienda se establece en relación a los ingresos de un hogar. El umbral del 30% se ha convertido en la medida estándar para determinar si un hogar se encuentra sobrecargado financieramente, evaluando su asequibilidad. Sin embargo, como se desarrollará más adelante, este enfoque no tiene en cuenta el tipo y tamaño del hogar, el costo de las otras necesidades básicas y cómo estas varían en función de lo anterior. Tampoco ilustra las dificultades y las compensaciones –y los costos adicionales– que probablemente enfrentan los hogares en términos de calidad o localización de la unidad habitacional para mantener su gasto en vivienda (Gabriel *et al.*, 2005).

Las investigaciones sobre el tema indican que, si bien esta crisis de asequibilidad de la vivienda afecta a todos los hogares a lo largo de la distribución de ingresos, son los de menores ingresos quienes enfrentan mayores desafíos para pagar los altos costos y no enfrentar un desalojo. Asimismo, el acceso a una vivienda se ha vuelto más difícil para las personas adultas jóvenes, en comparación con las generaciones anteriores, especialmente para aquellas provenientes de hogares más pobres, que no cuentan con el apoyo financiero de sus familias para acceder a una vivienda propia (OCDE, 2021). Los hogares encabezados por mujeres – particularmente por madres solteras– también enfrentan mayores problemas de asequibilidad, no solo por sus menores ingresos disponibles para el pago de los gastos relacionados a la vivienda, sino también porque suelen vivir en hogares con una alta presencia de dependientes, como niños o personas adultas mayores (Borrett y Hollowood, 2023; Stone, 2006b).

Este gasto, además, suele ser tan grande que es capaz de desequilibrar los presupuestos familiares, empujando a los hogares inquilinos

a la pobreza. Debido a que es uno de los gastos menos flexibles y debe abonarse mensualmente para evitar el desalojo. Su pago resulta prioritario en situaciones de deterioro de los ingresos, pudiéndose generar un empobrecimiento encubierto en los hogares, que no suele ser detectado por los estudios tradicionales de pobreza (Airgood-Obrycki *et al.*, 2022; Stone, 1993).

Este artículo parte de la conceptualización de Kutty (2005) de “pobreza inducida por la vivienda” (*housing-induced poverty*), y propone estimar la asequibilidad del alquiler de una vivienda en Argentina desde el enfoque de ingresos residuales (EIR), tomando como estándar normativo la línea de pobreza. Además, se comparan los resultados con los obtenidos a partir del umbral del 30%, en términos del tamaño e ingreso per cápita del hogar. Se utilizan los datos de la última edición de la Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares (ENGHo) –realizada entre 2017 y 2018– y los valores de la Canasta Básica Alimentaria (CBA) y la Canasta Básica Total (CBT). Posteriormente, a partir de modelos multivariados, se busca identificar qué características sociodemográficas de los hogares, más allá del ingreso monetario, se encuentran asociadas a una mayor probabilidad de experimentar pobreza inducida por la vivienda.

2. Perspectivas teóricas dominantes para el estudio de la asequibilidad

A medida que han aumentado los problemas para acceder a viviendas asequibles, se han incrementado también las investigaciones sobre el tema (Lee *et al.*, 2022). La literatura sobre este tema es bastante abundante, aunque mayormente restringida a los países de lengua inglesa. El término “asequibilidad” ha sido frecuentemente empleado en el discurso académico, en la formulación de políticas públicas y en las instrucciones bancarias y financieras de muchos países, adoptando una gran variedad de significados. Los intentos por definir este concepto han resultado en definiciones amplias y muchas veces vagas.

Asimismo, esta dificultad se vincula a la mezcla en un solo término de un gran número de problemas dispares, tales como la distribución del ingreso, las preferencias de los hogares, la capacidad de endeudamiento de los mismos, las políticas públicas que afectan al mercado inmobiliario, entre otros (Galster y Lee, 2021).

En este sentido, si bien este concepto ha ganado popularidad en el debate sobre políticas de vivienda, se destaca su falta de claridad analítica, que se ve reflejada en la ambigüedad de una gran parte de las definiciones predominantes, no solo a nivel académico, sino en las políticas públicas. Los debates, en cambio, se han concentrado en la mejor forma de medirla, el establecimiento de estándares o si se cumplen los criterios previamente acordados. Usualmente se la evalúa de manera bastante simple en términos monetarios, buscando identificar la carga financiera de los costos de la vivienda sobre los ingresos de los hogares (Gabriel *et al.*, 2005; Galster y Lee, 2021).

A un nivel más profundo, tal como lo expone Stone (2006a; 2006b), la asequibilidad de la vivienda es una expresión de las experiencias sociales materiales y subjetivas de las personas, constituidas en hogares, en relación con sus situaciones particulares. La asequibilidad representa un desafío que cada hogar enfrenta al momento de equilibrar el costo real o potencial de su vivienda, por un lado, y sus gastos no relacionados con ella, por el otro, dentro de los límites de sus ingresos. Sin embargo, estas experiencias individuales de asequibilidad se encontrarían mediadas por indicadores analíticos y estándares normativos que las trascienden.

En este sentido, la asequibilidad de la vivienda es considerada a partir de la relación entre los gastos en vivienda y los ingresos que los hogares disponen. Matemáticamente, esta relación “(...) puede ser calculada como una *ratio* (traducido al español como razón o relación) o una diferencia. Estos dos enfoques son las bases formales de los paradigmas de asequibilidad predominantes” (Molinatti, 2023, p. 145).

2.1 Enfoque ratio

Es ampliamente utilizado, principalmente debido a su simplicidad y al fácil acceso a los datos requeridos para su cálculo. Su enfoque está en evaluar qué tan costosa es una vivienda en relación con los ingresos del hogar, estableciendo un valor de referencia a partir del cual los ingresos restantes no serían suficientes para cubrir otras necesidades básicas. Sin embargo, este valor es arbitrario y carece de sustento teórico (OCDE, 2021; Stone *et al.*, 2011). El umbral más utilizado es el del 30% y se considera que una vivienda es asequible si un hogar no destina más de esa parte de sus ingresos a esta necesidad.

La simplicidad de estas medidas es precisamente su principal limitación, al no incorporar otros factores que afectan la asequibilidad. Por ejemplo, no consideran si el ingreso disponible, una vez pagados los gastos en vivienda, es adecuado para satisfacer otras necesidades básicas o si el hogar mantiene bajo su gasto al optar por una vivienda peor localizada o de menor calidad. Incluso, los hogares más pobres o muy numerosos no pueden darse el lujo de gastar el 25 o 30% de sus ingresos en vivienda. En cambio, otros pueden gastar por encima del umbral, indicando una preferencia del hogar por consumir vivienda de alta calidad o de gran tamaño, sin comprometer por ello su subsistencia (Gabriel *et al.*, 2005; Stone *et al.*, 2011).

2.2 Enfoque de ingresos residuales

El EIR surge del reconocimiento de que los costos de la vivienda tienden a ser inflexibles y que suele ser el primer gasto que gran parte de los hogares realizan, limitando el presupuesto disponible para otros aspectos esenciales, como la alimentación, la salud, la vestimenta o la educación, ya que dichos gastos dependen del ingreso restante tras cubrir el costo de la vivienda (Stone, 2006b). Este enfoque pone acento en la forma de pobreza que resulta de la sobrecarga de los gastos en vivienda, en vez de los ingresos limitados (Stone, 1993).

Para su aplicación resulta necesario especificar un estándar mínimo de necesidades no habitacionales. Aunque cada hogar tiene su única condición de vida, existen nociones históricas y socialmente determinadas de lo que constituye un nivel de vida mínimo adecuado (Stone, 1993). Sin embargo, definir un estándar presupuestario no es sencillo y requiere de la especificación de una canasta de bienes y servicios esenciales, a los que se les debe poner precio y mantenerlos actualizados, lo cual depende del tipo y tamaño del hogar. Entre los estándares normativos utilizados se encuentran los presupuestos estándar y la línea de pobreza, a partir de los cuales se han desarrollado dos conceptos principales.

Por un lado, Stone (1993; 2006b) plantea que las medidas tradicionales subestiman los problemas de asequibilidad para las familias de bajos ingresos y aquellas con niños y/o con tres o más miembros. Para abordar este problema el autor definió la *shelter poverty* (pobreza en vivienda) como aquella que ocurre cuando los costos de la vivienda son tan elevados que los hogares no pueden pagar por otros bienes o servicios. En este modelo, la cantidad máxima disponible para gastar en vivienda es el ingreso disponible de los hogares, menos el costo de un nivel mínimo adecuado de consumo no relacionado con la vivienda.

Por otro lado, la noción de *housing-induced poverty* (pobreza inducida por vivienda), desarrollada por Kutty (2005), describe la situación que se presenta cuando un hogar, después de pagar por la vivienda, no puede solventar una canasta de pobreza de bienes no relacionados a la misma. Dicha autora define a esta canasta a partir de la línea oficial de pobreza, y establece que la misma equivale a dos tercios de dicha línea, bajo el supuesto de que los gastos en vivienda de un hogar pobre no deberían superar un tercio de sus ingresos.

Considerando que el concepto “pobreza inducida por vivienda” ha sido definido para ser consistente con la línea oficial de pobreza, refleja un menor nivel de consumo que el estándar utilizado por Stone (1993) para definir la

“pobreza de vivienda”. En este sentido, puede ser presentado como una medida de ingresos inadecuados, es decir, “si no es posible afirmar inequívocamente ‘cuánto es suficiente’, debería ser posible afirmar ‘cuánto, en promedio, es demasiado poco’” (Kutty, 2005, pp. 121-122, *traducción libre*).

En conjunto, ambas medidas no revelan necesariamente un problema de asequibilidad más extenso que el mostrado por las medidas convencionales, pero sí sugieren una distribución bastante diferente del problema, constituyéndose en una herramienta para detectar qué características sociodemográficas presentan mayores restricciones en el acceso a la vivienda.

3. Fuente de datos y aspectos metodológicos

La metodología de ese trabajo es cuantitativa. Se utilizó la última edición de la ENGHo 2017-2018 –única encuesta que proporciona de forma conjunta información sobre gastos e ingresos de los hogares– como principal fuente de información. Los datos fueron complementados con las estimaciones de la línea de pobreza realizadas a partir de los valores de CBA y CBT, publicados periódicamente por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

De la ENGHo se obtienen los gastos en vivienda y los ingresos de los hogares inquilinos. En este trabajo, al analizarse exclusivamente los hogares inquilinos, los gastos en vivienda incluyen el gasto en alquiler efectivo, como así también otros gastos relacionados a la vivienda, según lo establecido por la División 4 de la Clasificación del Consumo Individual por Finalidad (COICOP, por su sigla en inglés).

Los ingresos se trabajan a nivel de hogar y, puntualmente, con la sumatoria de los ingresos netos promedios de los últimos seis meses (o doce meses en el caso de los trabajadores no asalariados del sector no agropecuario) de miembros que componen el hogar (INDEC, 2020c).

Es importante destacar que las encuestas de hogares, en general, presentan como condicionante dos problemas: por un lado, la subdeclaración de los ingresos y de los gastos (en particular, de los gastos de consumo) y, por otro lado, las no-respuestas (Albina *et al.*, 2024). En ambos casos, estos problemas se presentan con mayor frecuencia entre las personas con ingresos muy altos. En el caso de la ENGHo, los ingresos y los gastos solo fueron ajustados en casos de no-respuestas parciales², siguiendo la metodología de imputación *Hot Deck*. En cambio, no se realizaron ajustes por subdeclaración (para mayor información, véase: INDEC, 2020d).

Para estimar el nivel de vida mínimo de un hogar, según su tamaño y composición, se utilizan los valores de la CBA y CBT. Por un lado, la CBA “(...) es el conjunto de bienes que satisfacen requerimientos nutricionales, kilocalóricos y proteicos, cuya composición refleja los hábitos de consumo de una población de referencia” (INDEC, 2020a, p. 5)³. Por otro lado, la CBT considera también los bienes y servicios no alimentarios, como la vestimenta, el transporte, la educación y la salud. Al valor de la CBA se lo multiplica por la inversa del Coeficiente de Engels “(...) que muestra la relación existente entre los gastos totales, respecto de los gastos alimentarios observados en la población de referencia que surge de la ENGHo” (INDEC, 2020a, p. 7).

Debido a los diferenciales nutricionales por edad, sexo y actividad de las personas, ambas canastas suelen informarse para una unidad

2 “La no respuesta parcial ocurre cuando la ausencia de información se limita a algunas variables del estudio o ítems de la encuesta, ya sea porque el individuo no contesta algunas preguntas o porque la información que brinda es rechazada por una inconsistencia detectada durante la etapa de revisión y edición y, por lo tanto, considerada inválida” (INDEC, 2020d, p. 3).

3 Para mayor información sobre la definición y determinación de los criterios –requerimientos energéticos y equilibrio nutricional– o sobre la unidad consumidora de referencia, consultar: INDEC (2020a).

de referencia, denominada adulto equivalente, que corresponde al requerimiento energético (2.750 kcal) de un varón adulto de 30 a 60 años⁴. Mientras el valor de la CBA es utilizado con fines estadísticos para establecer la línea de indigencia (o pobreza extrema), el valor de la CBT sirve para determinar la línea de pobreza⁵.

Considerando que la CBT, al estimarse para hogares propietarios, incluyen parcialmente gastos relacionados con la vivienda (impuestos, servicios, entre otros), en este artículo se excluyen estos gastos –que representan entre un 11 y un 15% del total según región– y se recalculan los valores de los gastos alimentarios sobre estos nuevos totales. Esto posibilitó obtener unos nuevos coeficientes de Engels a partir de los cuales se recalcularon las CBT, obteniéndose una CBT ajustada (CBTa) de gastos no relacionados con la vivienda.

A cada hogar se le asignó una CBTa en función de la región de residencia y del trimestre⁶ en el cual fue realizada la encuesta, la cual fue multiplicada por el número de adultos equivalentes que residen en dicho hogar.

3.1 Muestra

La población de estudio abarca hogares inquilinos que residen en localidades de 2 mil o más habitantes de Argentina, es decir, población de áreas urbanas. Para los fines del estudio, se trabajó con los hogares inquilinos que, además, cumplieran las siguientes características:

- 4 A partir de esta unidad de referencia se aplica una tabla de equivalencias para cada miembro del hogar y se obtiene el número de equivalentes por hogar (INDEC, 2020a).
- 5 Es importante tener en cuenta que los valores de ambas canastas se tratan de valores de referencia teóricos (no observados) y con fines estadísticos (no normativos). Por ello mismo, no debe confundirse el concepto de canasta con el de costo de vida.
- 6 Si bien las publicaciones de los valores de las CBT son realizadas en forma mensual, en este trabajo el valor asignado a cada hogar corresponde a un promedio simple trimestral ya que en la base de datos los hogares se encuentran identificados según el trimestre en que se realizó la encuesta.

- * Declaran un gasto en alquiler mayor a \$0.
- * Ese gasto es menor o igual al ingreso total declarado por el hogar.
- * El hogar declara un ingreso mayor a \$0.

La muestra usada incluye al 16% y al 89% de las observaciones no ponderadas del total de hogares y del total de hogares inquilinos, respectivamente, representando un total de 2.053.391 hogares inquilinos proyectados en localidades urbanas.

3.2 Método

En primer lugar, se realizan estimaciones descriptivas del porcentaje de hogares inquilinos con pobreza inducida por vivienda y, luego, se las compara con las realizadas a partir del enfoque ratio –utilizando como umbral el 30%–, examinando cómo difieren los resultados según el número de miembros y nivel de ingresos per cápita del hogar.

En segundo lugar, se realizan diferentes análisis de regresión logística multivariada (Modelo 1 a 4) para identificar las características sociodemográficas y geográficas del hogar, que se relacionan con mayores probabilidades de tener “pobreza inducida por vivienda” (0 = no; 1 = sí). Los análisis se realizan para dos niveles de consumo de bienes y servicios no relacionados a la vivienda. Mientras en los modelos 1 y 2 el estándar mínimo de necesidades no relacionadas con la vivienda se determina a partir del consumo de una CBTa, en los modelos 3 y 4 este umbral se eleva un 50%, considerando que aquellos hogares cuyos ingresos no alcancen para cubrir una canasta y media más los gastos en vivienda se encontrarían en riesgo de pobreza⁷.

- 7 Kutty (2005), por ejemplo, determina que los hogares que tienen ingresos entre el 100 y el 150% de la línea oficial de la pobreza se consideran “casi pobres”, ya que si bien estos hogares no son pobres en términos monetarios (pobreza absoluta), tienen altas probabilidades de caer en la pobreza inducida por vivienda, ya sea por una caída de sus ingresos o un aumento de los precios de la vivienda.

Para cada uno de los modelos se presentan Promedios de los Efectos Marginales (PEM, *Average Marginal Effects*) y sus niveles de significación (*valor-p*). Esta medida "...expresa el efecto promedio de la variable independiente sobre la probabilidad de que suceda la categoría de contraste de la variable dependiente ($y=1$)" (Ballesteros, 2018, p. 6).

Para cada uno de los modelos se realiza una serie de pruebas estadísticas de post-estimación para evaluar qué tan bien se ajusta cada modelo a los datos a partir de los cuales se generó. En primer lugar, se realiza la prueba de chi-cuadrado de Wald, la cual se utiliza para probar la hipótesis de que al menos uno de los coeficientes de regresión de los predictores no es igual a cero. Asimismo, permite comparar diferentes modelos, ya que un valor más grande de chi-cuadrado indicaría un mayor poder predictivo del conjunto de variables. En segundo lugar, se realizan dos pruebas para evaluar la bondad de ajuste del modelo. Por un lado, la prueba Hosmer-Lemeshow adaptada para regresiones logísticas a partir de encuestas complejas. Por otro lado, una prueba que evalúe la especificación de la función de enlace, es decir, si el modelo tiene todos los predictores relevantes y si la combinación lineal de ellos es suficiente.

La prueba Hosmer-Lemeshow calcula si las tasas de eventos observadas coinciden con las tasas de eventos esperadas en los subgrupos de población. Asimismo, se corre el comando *linktest* para cada modelo, el cual permite detectar un error de especificación a partir de la evaluación del valor predicho lineal ($\hat{\mu}$) y el valor predicho al cuadrado ($\hat{\mu}^2$). Si este último es significativo, el modelo tiene un error de especificación. Todos los procesamientos fueron realizados en el paquete estadístico Stata.

4. Resultados

La Tabla 1a muestra que el 27% de los hogares inquilinos se encuentran sobrecargados por los gastos en vivienda, utilizando el EIR, Mientras que el 47% no, según el método estándar. Sin embargo, si se incrementa la CBT en un

50%, incorporando a los hogares en riesgo de pobreza monetaria, este porcentaje aumenta en 17 puntos porcentuales, aproximándose casi a la proporción de hogares sobrecargados según el enfoque *ratio* (Tabla 1b).

Este mayor número de hogares con pobreza inducida por vivienda se debe al aumento no solo en el porcentaje de hogares inquilinos que se encuentran sobrecargados, como consecuencia del aumento del umbral (4,7% al 12,5%), sino también por aquellos hogares que, aunque destinen hasta el 30% de sus ingresos en vivienda, no logran satisfacer otras necesidades también básicas (22,6% al 31,4%).

La Figura 1 y la Figura 2 ilustran cómo el porcentaje de hogares sobrecargados por los gastos en vivienda difiere según el enfoque elegido, cuando se incorporan características sociodemográficas como su tamaño -medido a partir del número de miembros- o nivel de ingresos.

La Figura 1 muestra que los hogares pequeños (de uno o dos miembros) podrían pagar más del 30% de sus ingresos en vivienda y aun así cubrir hasta 1,5 canasta de bienes y servicios no relacionados a este gasto y, por lo tanto, no experimentar pobreza inducida por la vivienda. Por ejemplo, en los hogares unipersonales el porcentaje con sobrecarga se reduce entre 35 y 48 puntos porcentuales, según se considere 1,5 o una CBTa. En cambio, en los hogares más numerosos el umbral del 30% resulta muy elevado, sugiriendo que, aunque redujeran sus gastos en vivienda, tendrían problemas de asequibilidad, debido a que no podrían pagar otros gastos básicos.

Otro factor importante es el nivel de ingresos de los hogares. En los tres primeros deciles el problema de asequibilidad se encuentra subestimado si es medido a partir de la relación gastos-ingresos, evidenciando que estos hogares no pueden ni siquiera destinar el 30% de sus ingresos al pago de la vivienda sin comprometer seriamente su subsistencia. Si consideramos una canasta y media, esa subestimación alcanza inclusive a aquellos hogares de ingresos medios. En el otro extremo se encuentran

Tabla 1. Porcentaje de hogares inquilinos con problemas de asequibilidad de la vivienda según enfoque. Argentina, 2017-2018

(a)

Enfoques		Ingreso residual (1)		Total
		No sobrecargados	Sobrecargados	
Ratio	No sobrecargados	48,4%	4,7%	53,1%
	Sobrecargados	24,3%	22,6%	46,9%
	Total	72,2%	27,3%	100,0%

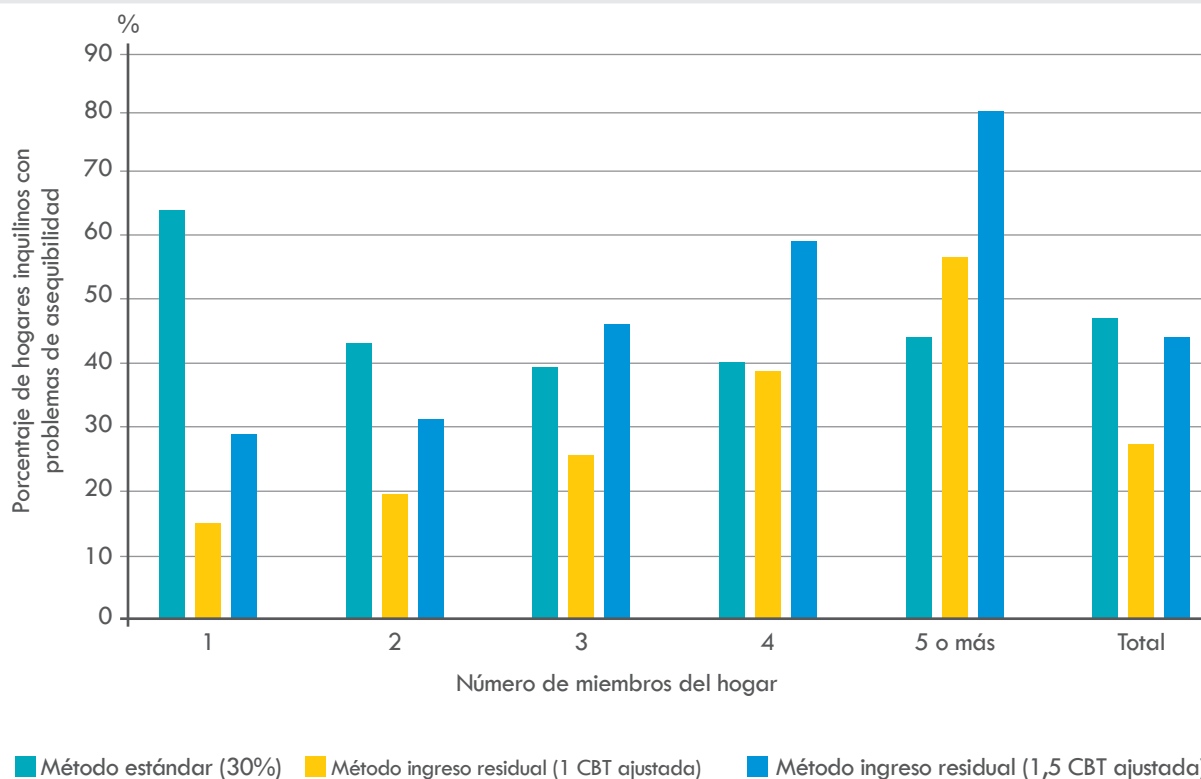
(b)

Enfoques		Ingreso residual (2)		Total
		No sobrecargados	Sobrecargados	
Ratio	No sobrecargados	40,6%	12,5%	53,1%
	Sobrecargados	15,5%	31,4%	46,9%
	Total	56,1%	43,9%	100,0%

Notas: todas las estimaciones son confiables (coeficiente de variación $\leq 16,6\%$). (1) Una CBT ajustada (2) Una CBT y media ajustada.

Fuente: elaboración propia con base en ENGHo 2017-2018 (INDEC, 2020b).

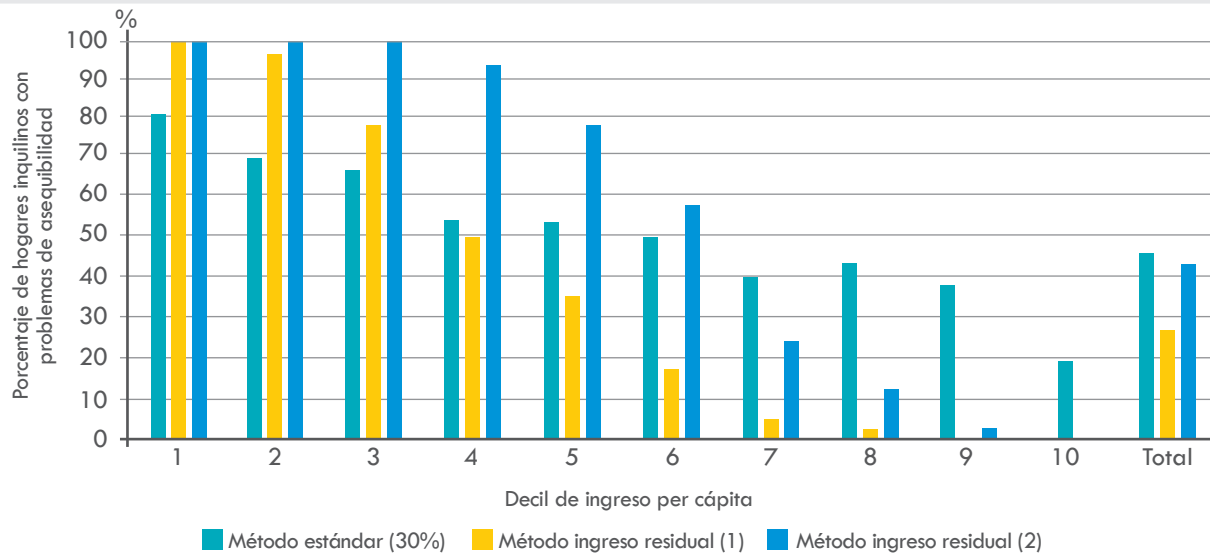
Figura 1. Porcentaje de hogares inquilinos con problemas de asequibilidad de la vivienda según enfoque y tamaño del hogar. Argentina, 2017-2018



Nota: todas las estimaciones son confiables (coeficiente de variación $\leq 16,6\%$).

Fuente: elaboración propia con base en ENGHo 2017-2018 (INDEC, 2020b).

Figura 2. Porcentaje de hogares inquilinos con problemas de asequibilidad de la vivienda según enfoque y decil de ingreso per cápita. Argentina, 2017-2018



Nota: todas las estimaciones son confiables (coeficiente de variación $\leq 16,6\%$).

Fuente: elaboración propia con base en ENGHo 2017-2018 (INDEC, 2020b).

los hogares de mayores ingresos, quienes pueden estar consumiendo vivienda por encima del estándar sin comprometer el acceso a una canasta básica, acorde a la composición del hogar y su lugar geográfico de residencia (Figura 2).

En la Tabla 2 se presentan las estadísticas descriptivas de las variables utilizadas en los modelos multivariados, que permiten identificar qué características de los hogares se encuentran asociadas con mayores probabilidades de experimentar pobreza inducida por vivienda. Las columnas 1 y 3 muestran el porcentaje de hogares inquilinos sobrecargados, según se considere una o 1,5 CBTa, y las columnas 2 y 4, la significación estadística de las regresiones logísticas bivariadas entre cada variable dependiente y las variables explicativas seleccionadas.

Los resultados de los modelos de regresión logística multivariada son presentados en la Tabla 3. La composición del hogar, referida al número de adultos y a la presencia de niños, se encuentran significativamente asociados con la probabilidad de encontrarse sobrecargados desde un EIR para ambas CBTa. En línea con lo observado en la Figura 1, los hogares

unipersonales se encuentran en promedio menos sobrecargados que aquellos con dos o más adultos. De acuerdo al Modelo 1 y 4 –los modelos que mejor se ajustan a los datos para cada CBT– la relación se mantiene al controlar esta variable con otras características del hogar.

La presencia de menores de edad se encuentra asociada a una mayor probabilidad de experimentar pobreza inducida por vivienda, pero cuando se controla por otras variables (modelos 1 y 4) los coeficientes solo son significativos para los hogares con dos o más niños.

Estas características, relativas a la composición del hogar, se encuentran vinculadas a otra variable que expresa el grado de dependencia económica a partir de la relación entre el número de no-perceptores y perceptores de ingresos. Evidenciando que los hogares con más de un no-perceptor por perceptor tienen entre un 13 y un 24% más de probabilidad, según la CBTa utilizada, de encontrarse sobrecargados, respecto a aquellos con una relación de hasta 0,5 no-perceptores por perceptor. En este sentido, el riesgo de un hogar de experimentar pobreza inducida por vivienda se encuentra asociado a la vinculación de la población con

Tabla 2. Porcentaje de hogares inquilinos con pobreza inducida por la vivienda según características sociodemográficas y lugar de residencia. Argentina, 2017-2018

	Porcentaje de hogares inquilinos con pobreza inducida por vivienda			
	1 CBT ajustada	Sig.	1,5 CBT ajustada	Sig.
Número de adultos				
Uno (ref.)	23		36	
Dos	28	**	45	***
Tres o más	36	***	60	***
Número de niños				
Cero (ref.)	16		30	
Uno	29	***	49	***
Dos o más	48	***	68	***
Número de no perceptores por perceptor de ingresos en el hogar				
Hasta 0,5 (ref.)	16		27	
Entre 0,6 y 1,0	36	***	49	***
Más de 1,0	55	***	78	***
Sexo del jefe/a de hogar				
Varón (ref.)	25		42	
Mujer	30	*	46	-
Jefe(a) de hogar menor de 25 años				
No (ref.)	25		42	
Sí	48	***	64	***
Nivel educativo del jefe(a) de hogar				
Hasta secundario incompleto	44	***	66	***
Secundario completo	27	***	45	***
Universitario completo (ref.)	10		19	
Condición de actividad del jefe(a) de hogar				
Ocupado Prof./Técnico (ref.)	10		20	
Ocupado Operativo	31	***	49	***
Ocupado No calificado	37	***	61	***
Desocupado	57	***	77	***
Inactivo	36	***	54	***
Condición de hacinamiento				
Hasta 2 pers. por cuarto (ref.)	25		41	
Más de 2 pers. por cuarto	63	***	82	***
Relación entre gastos en vivienda e ingresos				
Hasta el 30% (ref.)	9		24	
Entre el 31 y 39%	27	***	49	***
Más del 40%	65	***	81	***
Región de residencia				
CABA (ref.)	15		28	
Partidos del GBA	29	***	48	***
Pampeana	30	***	48	***
Noroeste	32	***	48	***
Noreste	43	***	57	***
Cuyo	32	***	53	***
Patagonia	24	***	38	***
Total	27		44	

Nota: (ref.) categoría de referencia; * nivel de significación menor a 0,10; ** nivel de significación menor a 0,05; *** nivel de significación menor a 0,01; - no significativo.

Fuente: elaboración propia con base en ENGHo 2017-2018 (INDEC, 2020b).

el mercado de trabajo y la percepción de ingresos monetarios, razón por la cual el número de adultos puede vincularse a una mayor probabilidad de percibir ingresos y el número de niños a una mayor carga de dependencia.

Las características del jefe(a) de hogar, excepto el sexo⁸, presentan asociación estadística significativa con la probabilidad de encontrarse sobrecargado por los gastos en vivienda en los Modelos 1 y 4. Los hogares con jefes(as) jóvenes (menores de 25 años) tienen un 10% más de probabilidad de experimentar pobreza por vivienda respecto a los hogares con jefes de mayor edad, cuando se considera una CBTa, o un 7% cuando se incrementa en 50% la CBTa de referencia. Al controlar el efecto de esta variable con otras se observa que al ampliar la CBT, si bien aumenta el porcentaje de hogares expuestos a la pobreza por vivienda, se reducen las brechas entre los hogares según la edad del jefe.

Asimismo, las probabilidades de experimentar pobreza inducida por vivienda disminuyen a medida que aumenta el nivel educativo y la calificación de la ocupación de los jefes(a) de hogar. Los hogares con jefaturas con estudios superiores completos y ocupados en trabajos profesionales o técnicos tienen menores probabilidades de encontrarse sobrecargados. En el otro extremo, se encuentran aquellos cuyo jefe(a) tiene un nivel educativo inferior a la educación secundaria completa y con trabajos no calificados, los cuales tienen entre un 10 y un 14% más de probabilidad de encontrarse sobrecargados respecto al grupo de referencia. Estas probabilidades aumentan a un 18 y 16%, respectivamente, cuando se utiliza 1,5 CBTa.

El hacinamiento, como indicador *proxy* de la pobreza estructural de un hogar, se encuentra

8 En el bivariado sí hay significancia, aunque solo significativa para un nivel de confianza del 90% y para la estimación realizada a partir de una CBTa. Según esta estimación bivariada, los hogares con jefatura femenina tienen mayores probabilidades de experimentar pobreza inducida por vivienda.

asociado a su probabilidad de experimentar pobreza inducida por vivienda: aquellos hogares con más de dos personas por cuarto tienen alrededor de un 15% más de probabilidad de encontrarse sobrecargados respecto a los hogares no hacinados.

Otra variable analizada es la relación entre los gastos en vivienda y los ingresos disponibles del hogar, observándose que a medida que aumenta el porcentaje de ingresos destinado al pago de la vivienda, se incrementa también la probabilidad de experimentar pobreza por vivienda, aun controlando por los otros factores. Un hogar con una ratio superior al 40% tiene casi el 60% de probabilidad de encontrarse sobrecargado que uno que destina hasta el 30% de sus ingresos en vivienda.

La región de residencia también evidencia asociaciones con la probabilidad de experimentar pobreza por vivienda. Las regiones del Noreste (provincias: Corrientes, Chaco, Formosa y Misiones) y Cuyo (provincias: Mendoza, San Juan y San Luis) son las que presentan mayores porcentajes de hogares sobrecargados por los gastos en vivienda (ver Tabla 2). Una vez controlados otros factores, los hogares que residen en dichas regiones tienen casi un 20% más de probabilidad de no poder cubrir la CBT ajustada, luego de pagar por la vivienda y sus gastos relacionados, respecto a un hogar de CABA (referencia).

5. Discusión y conclusiones

En un país como Argentina, donde el alquiler es una práctica en crecimiento y transversal a todos los hogares, la discusión sobre la asequibilidad de la vivienda en alquiler es necesaria y urgente. La creciente mercantilización universal de los bienes y servicios (incluyendo la vivienda) pone en evidencia e incluso amplifica las desigualdades socioterritoriales preexistentes. Por consiguiente, las discusiones sobre la desigualdad en el ámbito de la vivienda (...) ya no se refieren solamente a factores físicos – tamaño inadecuado o falta de servicios básicos como agua potable o electricidad– sino a aspectos financieros como asequibilidad y desigualdades en la distribución de la riqueza

Tabla 3. Probabilidad de que un hogar experimente pobreza inducida por vivienda según variables sociodemográficas y lugar de residencia. Argentina, 2017-2018

	1 CBT ajustada				1,5 CBT ajustada			
	Modelo 1		Modelo 2		Modelo 3		Modelo 4	
	PEM	p	PEM	p	PEM	p	PEM	p
Número de adultos								
Uno (ref.)								
Dos	6%	0,001	7%	0,000	9%	0,001	9%	0,001
Tres o más	11%	0,000	11%	0,000	19%	0,000	20%	0,000
Número de niños								
Cero (ref.)								
Uno	3%	0,348	3%	0,352	1%	0,814	1%	0,837
Dos o más	17%	0,000	17%	0,000	14%	0,004	13%	0,005
Número de no perceptores por perceptor de ingresos en el hogar								
Hasta 0,5 (ref.)								
Entre 0,6 y 1,0	9%	0,005	10%	0,002	15%	0,000	15%	0,000
Más de 1,0	13%	0,001	12%	0,001	25%	0,000	24%	0,000
Sexo del jefe/a de hogar								
Varón (ref.)								
Mujer	-1%	0,563	-1%	0,647	2%	0,307	2%	0,313
Jefe(a) de hogar menor de 25 años								
No (ref.)								
Sí	10%	0,001	9%	0,001	8%	0,013	7%	0,021
Nivel educativo del jefe(a) de hogar								
Hasta sec. incompleto								
Secundario completo	14%	0,000	13%	0,000	18%	0,000	18%	0,000
Uni. completo (ref.)	6%	0,008	6%	0,009	8%	0,001	7%	0,002
Condición de actividad del jefe(a) de hogar								
Ocupado Prof./Técnico (ref.)								
Ocupado Operativo	9%	0,000	7%	0,002	12%	0,000	11%	0,000
Ocupado No calificado	10%	0,001	9%	0,003	18%	0,000	16%	0,000
Desocupado	17%	0,003	16%	0,001	23%	0,000	21%	0,000
Inactivo	10%	0,001	7%	0,011	13%	0,000	11%	0,000
Condición de hacinamiento								
Hasta 2 pers. x cuarto (ref.)								
Más de 2 per. x cuarto	15%	0,000	14%	0,000	13%	0,000	14%	0,000
Relación entre gastos en vivienda e ingresos								
Hasta el 30% (ref.)								
Entre el 31 y 39%	20%	0,000	21%	0,000	29%	0,000	29%	0,000
Más del 40%	55%	0,000	56%	0,000	57%	0,000	58%	0,000
Región de residencia								
CABA (ref.)								
Partidos del GBA			6%	0,015			11%	0,001
Pampeana			11%	0,000			14%	0,000

Tabla 3. Probabilidad de que un hogar experimente pobreza inducida por vivienda según variables sociodemográficas y lugar de residencia. Argentina, 2017-2018 (continuación)

	1 CBT ajustada				1,5 CBT ajustada			
	Modelo 1		Modelo 2		Modelo 3		Modelo 4	
	PEM	p	PEM	p	PEM	p	PEM	p
Noroeste			14%	0,000			15%	0,000
Noreste			19%	0,000			19%	0,000
Cuyo			16%	0,000			19%	0,000
Patagonia			7%	0,004			6%	0,015
n (sin ponderar)	3.411		3.411		3.411		3.411	
n (ponderados)	2.035.594		2.035.594		2.035.594		2.035.594	
Wald Chi ² (p-value)	451,09 (0,000)		414,20 (0,000)		406,27 (0,000)		417,76 (0,000)	
Goodness-of-fit test	0,1756		0,000		0,3043		0,266	
Linktest: _hatsq	0,331		0,040		0,658		0,965	

Nota: PEM (Promedio de los efectos marginales); p (valor-p; nivel de significación de PEM); ref. (categoría de referencia).

Fuente: elaboración propia con base en ENGHo 2017-2018 (INDEC, 2020b).

de acuerdo a la propiedad de la vivienda” (Martin *et al.*, 2016, p. 32).

Este trabajo aborda dos cuestiones centrales a la hora de pensar este problema. En primer lugar, se cuestiona si es suficiente con establecer un umbral para determinar cuándo un hogar gasta “demasiado” en vivienda. En segundo lugar, se indaga sobre qué relación existe entre la vivienda y otras necesidades también básicas. Considerando que para la mayoría de los hogares la participación en el mercado de vivienda no es opcional y es un gasto tan grande que es capaz de desequilibrar a los demás, impulsando a los hogares a la pobreza.

Los resultados de este trabajo sugieren que el enfoque tradicional –similar a lo observado en los antecedentes sobre el tema (Grady, 2019; Kutty, 2005; Stone, 1993; 2006b)– subestimaría el problema de asequibilidad en los hogares inquilinos de mayor tamaño y/o de menores ingresos, e incluso en aquellos de ingresos medios. Simultáneamente, sobrestimaría las probabilidades de encontrarse sobrecargados por el pago del alquiler y otras erogaciones relacionadas en los hogares de hasta dos miembros y en aquellos más ricos. Esta distorsión estaría relacionada con el hecho que este en-

foque solo considera los gastos relativos a la vivienda e ignora otros factores que afectan la asequibilidad, como la satisfacción de otras necesidades también consideradas básicas y las compensaciones que realizan los hogares para mantener este gasto.

Sin embargo, tal como queda expresado en este trabajo, definir un estándar mínimo de necesidades no habitacionales no es sencillo. A diferencia de los países de ingresos altos, Argentina no cuenta con presupuestos estándares que especifiquen –y actualicen regularmente– los precios de una canasta de bienes y servicios esenciales. Pero sí se dispone de canastas básicas de pobreza (CBT en Argentina) –en línea con lo propuesto por Kutty (2005)– que, si bien reflejan un menor nivel de consumo que los presupuestos estándares, permiten afirmar cuánto, en promedio, es muy poco.

En este sentido, el EIR refleja una escala móvil, ya que considera cómo las sobrecargas de los costos de la vivienda varían no solo por el nivel de ingreso, sino también por el tamaño y tipo de hogar. Es decir, más allá de las diferencias de los valores en los hogares, revela qué segmentos de la sociedad son más vulnerables a la pobreza inducida por la vivienda.

Los resultados hallados en este trabajo ilustran cómo algunos factores relacionados a la composición sociodemográfica del hogar e incluso la región de residencia, como indicador del mercado inmobiliario de vivienda⁹, se encuentran asociados a una mayor probabilidad de experimentar pobreza inducida por la vivienda. Para definir el consumo mínimo no relacionado con la vivienda, contra el cual se contrasta el ingreso residual resultante de la diferencia entre ingresos disponibles y gastos totales en vivienda, se consideran dos variantes. Una que establece un consumo mínimo, asociada a una CBTa y otra que lo incrementa en un 50%, considerando que aquellos hogares cuyos ingresos no alcanzan para cubrir esta nueva CBT, más los gastos en vivienda, se encontrarían en riesgo de pobreza monetaria.

Un mayor grado de dependencia económica de los hogares se encuentra asociado a una mayor probabilidad de presentar problemas de asequibilidad, aun controlando con otros factores relevantes. Un estudio realizado para Argentina sugiere que este mayor grado de dependencia económica se asociaría a mayores probabilidades de entrar o mantenerse en la pobreza, ya sea por incrementos en sus necesidades o bien por reducciones en sus ingresos (Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales, 2019). En este sentido, cambios en el número de perceptores pueden causar variaciones en los ingresos, afectando la capacidad de pago del hogar y aumentando (o disminuyendo) el riesgo asociado a experimentar pobreza inducida por vivienda.

Asimismo, las características del jefe/a de hogar, con excepción del sexo, también se encuentran asociadas: hogares con un(a) je-

9 También se exploraron otras variables relativas al mercado inmobiliario de vivienda, tales como alquiler mediano, porcentaje de inquilinos, porcentaje de viviendas según antigüedad, etc. Sin embargo, no pudieron ser incluidas en los modelos, tanto por el dominio de estimación de la encuesta, que no permite desagregaciones geográficas al interior de las provincias, como por el alto nivel de no-respuesta de algunas variables consideradas.

fe(a) menor de 25 años, con educación inferior al secundario completo y/u ocupado/a en trabajos no calificados presentarían mayores probabilidades de encontrarse sobrecargados, desde un enfoque residual, respecto a aquellos cuyos jefes/as se ubican en el extremo opuesto de la distribución. Similares resultados se han encontrado en otras investigaciones realizadas para otros países (Airgood-Obrycki *et al.*, 2022; Stone, 2006a; Stone *et al.*, 2011; Tunstall *et al.*, 2013). Sin embargo, se destaca que, si bien en los últimos años se ha avanzado sobre la operacionalización del concepto de ingreso residual, son relativamente escasos los antecedentes donde se analicen qué características sociodemográficas, más allá de los ingresos disponibles, se vinculan con mayores problemas de asequibilidad.

Asimismo, los modelos de regresión multivariados muestran que la *ratio* que expresa la relación entre los gastos en vivienda y los ingresos disponibles del hogar, son una variable explicativa importante –aunque no único– en la estimación del porcentaje de hogares con problemas de asequibilidad. Los hogares que gastan más del 40% de sus ingresos en vivienda tienen casi un 60% de probabilidad de encontrarse sobrecargados, según el enfoque residual, respecto a aquellos que destinan hasta el 30%.

Todos estos resultados permiten identificar qué perfiles tienen los hogares inquilinos que se encuentran expuestos a la pobreza inducida por vivienda. Generalmente, los estudios clásicos de pobreza no contemplan, por lo menos en Argentina, a los hogares inquilinos, ya que la CBT utilizada como medida para determinar qué hogares se encuentran por encima o por debajo de la línea de pobreza, al estar restringida a una subpoblación como lo son los hogares propietarios, solo incluye parcialmente los gastos en vivienda, excluyendo el pago del alquiler.

Si bien este trabajo no tiene por objetivo comparar la pobreza inducida por vivienda con la pobreza monetaria, principalmente por cuestiones metodológicas relacionadas a la ventana de observación y a cómo se indaga e impu-

ta los ingresos de los hogares. Los resultados sugieren que la noción pobreza inducida por vivienda puede servir como una base más precisa para priorizar quienes serían más susceptibles de atención por parte del Estado, porque contempla los gastos efectivos en vivienda que los hogares realizan, especialmente los inquilinos y porque, a diferencia del enfoque tradicional, es más sensible a los hogares de menores ingresos (Kutty, 2005).

Los resultados de este trabajo resaltan la necesidad de contemplar el submercado de alquiler en las medidas de pobreza, como así también en el diseño de intervenciones relativas a mejorar el bienestar de los hogares argentinos. Se destaca la necesidad de una mayor periodicidad de fuentes de información que relevan cuestiones relativas a la situación de los hogares inquilinos, especialmente aquellas vinculadas a los costos de las viviendas y su relación con los ingresos. Esto último es de vital importancia en contextos de inestabilidad económica con alta volatilidad de precios, como los que suelen caracterizar la realidad argentina. Asimismo,

por la proliferación de las plataformas de alojamiento turístico extra-hotelerero (por ejemplo, Airbnb) y la consecuente turistificación de los principales centros urbanos del país.

Financiación

La presente investigación ha sido financiada por la Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación (AGENCIA I+D+i) a través del Fondo para la Investigación Científica y Tecnológica (Proyecto PICT BID 2021 No. 343).

Conflicto de intereses

La autora declara que no tiene ningún conflicto de interés en la escritura o publicación de este artículo.

Implicaciones éticas

La autora no tiene ningún tipo de implicación ética que se deba declarar en la escritura y publicación de este artículo

Referencias

- Airgood-Obrycki, W., Hermann, A. y Wedeen, S. (2022). "The Rent Eats First": Rental Housing Unaffordability in the United States. *Housing Policy Debate*, 33(6), 1272-1292. <http://doi.org/10.1080/10511482.2021.2020866>
- Albina, I., Laguinge, L., Gasparini, L., Tornarolli, T., Cruces, G. y Afonso, S. (2024). *Ajustando la imagen de la distribución del ingreso en Argentina: encuestas y registros administrativos* (documento de trabajo n° 336). CEDLAS-UNLP. https://www.cedlas.econo.unlp.edu.ar/wp/wp-content/uploads/doc_cedlas336.pdf
- Borrett, A. y Hollowood, E. (2023). Why women are at the sharp end of the rental crisis. *Financial Times*. <https://www.ft.com/content/9ba4dfb8-4f93-4ef4-a1bd-b24744b58bdd>
- Brunelli Giorgis, A. L. y Falú, A. M. (2019). El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba capital. Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. *Hábitat y Sociedad*, (12), 29-42. <http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.03>
- Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz. (2016). *Situación del mercado viviendas en Rosario*. https://www.ceso.com.ar/sites/www.ceso.com.ar/files/situacion_del_mercado_inmobiliario_rosario.pdf
- Consejo Nacional de Coordinación de Políticas Sociales. (2019). *Las transiciones de la pobreza*. https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/las_transiciones_de_la_pobreza_hc_10.19.pdf
- Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T. y Yates, J. (2005): *Conceptualising and measuring the housing affordability problem*. Australian Housing and Urban Research Institute. https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/NRV3_Research_Paper_1.pdf

- Galster, G. y Lee, K.O. (2021). Housing affordability: a framing, synthesis of research and policy, and future directions. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 7-58. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1713864>
- Grady, B. (2019). Shelter Poverty in Ohio: An Alternative Analysis of Rental Housing Affordability. *Housing Policy Debate*, 29(6), 977-989. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1639065>
- Granero, G. (2019). *Viviendas en conflicto. El despliegue de Airbnb en Buenos Aires*. <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/wp-content/uploads/2019/07/Airbnb-en-Buenos-Aires.pdf>
- INDEC -Instituto Nacional de Estadísticas y Censos-. (2020a). *Canasta básica alimentaria y canasta básica total. Preguntas frecuentes*. https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/sociedad/preguntas_frecuentes_cba_cbt.pdf
- INDEC -Instituto Nacional de Estadísticas y Censos-. (2020b). *Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 2017-2018: base de personas, hogares y réplicas (actualizada al 20/07/2020)*. <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDeDatos-4>
- INDEC -Instituto Nacional de Estadísticas y Censos-. (2020c). *Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 2017-2018: Manual de uso de la base de datos usuario*. https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/menusuperior/engho/engho2017_18_manual_uso_bases.pdf
- INDEC -Instituto Nacional de Estadísticas y Censos-. (2020d). *Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 2017-2018: metodología de imputación* (Nota técnica nº 5). https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/menusuperior/engho/engho2017_18_nota_tecnica_5.pdf
- Kutty, N. (2005): A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate*, 16(1), 113-142. <https://doi.org/10.1080/10511482.2005.9521536>
- Lee, Y., Kemp, P. y Reina, V. (2022). Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence. *Housing Studies*, 37(10), 1739-1752. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2123623>
- Martin, R., Moore, J. y Schindler, S. (2016). Definiendo la desigualdad. *ARQ*, (93), 30-41. <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-69962016000200005>
- Molinatti, F. (2023). Submercado de alquiler residencial en la Argentina: una aproximación a la asequibilidad de la vivienda. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 55(215), 139-160. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.8>
- OCDE -Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico-. (2021). *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*. OCDE. <http://oe.cd/affordable-housing-2021>
- Padley, M. y Marshall, L. (2018). Defining and measuring housing affordability using the Minimum Income Standard Housing Studies. *Housing Studies*, 34(8), 1307-1329. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1538447>
- Reese, E., Almansi, F., del Valle, J. y Juan, A. (2014). Políticas habitacionales y la regulación del alquiler en Argentina. En A. G. Blanco, V. Fretes Cibils y A. F. Muñoz (Eds.), *Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido* (pp. 93-131). Banco Interamericano de Desarrollo. <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Busco-casa-en-arriendo-Promover-el-alquiler-tiene-sentido.pdf>
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F. y Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpfe>
- Stone, M. (1993). *Shelter poverty: new ideas on housing affordability*. Temple University Press.
- Stone, M. (2006a). A Housing Affordability Standard for the UK. *Housing Studies*, 21(4), 453-476. <http://dx.doi.org/10.1080/02673030600708886>

- Stone, M. (2006b). *Housing Affordability: One-Third of a Nation of Shelter-Poor*. University of Massachusetts. https://scholarworks.umb.edu/communitystudies_faculty_pubs/5
- Stone, M., Burke, T. y Ralston, L. (2011). *The Residual Income Approach to Housing Affordability: The Theory and the Practice*. Australian Housing and Urban Research Institute. https://scholarworks.umb.edu/communitystudies_faculty_pubs/4/
- Tunstall, R., Bevan, M., Bradshaw, J., Croucher, K., Duffy, S., Hunter, C., Jones, A., Rugg, J., Wallace, A. y Wilcox, S. (2013). *The link between housing and poverty: an evidence review*. Joseph Rowntree Foundation. <https://www.jrf.org.uk/housing/the-links-between-housing-and-poverty>
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>



Este trabajo está bajo la licencia **Atribución-No-Comercial 4.0 Internacional**

¿Cómo citar este artículo?

Molinatti, F. (2024). Hogares inquilinos y pobreza inducida por vivienda en Argentina. *Sociedad y Economía*, (53), e10613614. <https://doi.org/10.25100/sye.v0i53.13614>