

XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires. Asociación Latinoamericana de Sociología, Buenos Aires, 2009.

# El mercado de locaciones urbanas y la conformación de redes sociales.

Tomás Guevara.

Cita:

Tomás Guevara (2009). *El mercado de locaciones urbanas y la conformación de redes sociales*. XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires. Asociación Latinoamericana de Sociología, Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-062/1311>

ARK: <https://n2t.net/ark:/13683/evbW/EO2>

*Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.*

# El mercado de locaciones urbanas y la conformación de redes sociales

**Tomás Guevara**

CEPED – FCE – UBA

*tomasguevara82@gmail.com*

## INTRODUCCIÓN Y MÉTODO

El mercado, como principal mecanismo de asignación de bienes y servicios en las sociedades capitalistas, es conceptualizado por buena parte de la teoría económica como el resultado de la interacción entre las fuerzas de la oferta y la demanda. En situación de competencia e información perfecta, esta interrelación determina un precio de equilibrio que permite el funcionamiento eficiente del mercado en la asignación de bienes y servicios<sup>i</sup>.

---

<sup>i</sup> Para la teoría económica, si bien esta situación perfecta no se da nunca en la realidad, el funcionamiento real de los mercados no se aleja demasiado de estos supuestos, de ahí que los modelos económicos tengan cierta efectividad para explicar la realidad.

Sin embargo, no son pocos los autores que, desde diversas disciplinas, cuestionan esta concepción ficticia de los mercados y tratan de analizar las relaciones sociales concretas en las que se asientan los intercambios económicos, para explicar la dinámica real en que se desenvuelve la economía. Este es, muy sintéticamente, el punto de vista de la sociología de los mercados que recuperamos en este trabajo. Desde esta perspectiva, esta ponencia tiene como objetivo analizar, a partir de los testimonios de actores involucrados, la importancia de las redes sociales en el funcionamiento del mercado de locaciones urbanas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en términos de habilitar o no el acceso a recursos e información clave para intervenir exitosamente en el mismo. Los recursos, en este caso, no se limitan, ni mucho menos, a los recursos monetarios, sino que incluyen una serie de requisitos de tipo formal y legal cada vez más importantes para acceder al mercado de locaciones urbanas (garantías y recibo de sueldo especialmente). La información remite esencialmente al acceso, a través de las redes sociales, de oportunidades de locación accesibles, ya sea por el precio o por la posibilidad de saltar alguno de los requisitos formales mencionados.

Para esto, hacemos especial hincapié en el carácter fuerte o débil de los vínculos que conforman las redes sociales y la importancia de éstas en la determinación de la dinámica del mercado.

Este trabajo es de carácter exploratorio, se basa en la articulación entre el conocimiento de la dinámica del mercado inmobiliario a nivel local, en términos socioeconómicos estructurales y en un trabajo de campo preliminar con jóvenes de entre 18 y 35 años, que vivan con sus padres o que sean en la actualidad inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La metodología utilizada combinó un cuestionario corto y muy estructurado, para “mapear” a través de datos más objetivables la situación de los casos tomados y se profundizó posteriormente a través de entrevistas desestructuradas algunos casos considerados de interés. La selección de la muestra se realizó por bola de nieve, a través de múltiples líneas de contactos.

En una segunda etapa, es necesario hacer mayor hincapié en la selección de los casos para evitar sesgos y garantizar una cobertura mayor. Asimismo, se pretende utilizar una metodología más específica que la utilizada en este trabajo para el análisis de redes sociales.

## **MERCADO DE LOCACIONES URBANAS**

El mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires se caracterizó desde la recuperación económica posterior a la crisis de 2001-2002 por un gran dinamismo. Según diversos analistas, gran parte de la actividad estaba originada por la canalización de fondos de sectores de ingresos medios-altos y altos “rescatados” del sistema financiero antes de la debacle financiera. La construcción, entonces, se orientó privilegiadamente a viviendas de lujo, para estos mismos sectores y para el fenómeno creciente del alquiler estacional por parte de los turistas extranjeros. La devaluación permitió que se blanqueara la inflación contenida durante toda la etapa de la convertibilidad. Sin embargo, desde 2005 la dinámica de los precios internos comenzó a acelerarse y desfasarse de la curva de crecimiento. Los aumentos se trasladaron de hecho a los contratos de alquiler. Si analizamos la evolución de los precios de alquiler, en comparación con la evolución de los precios de IPC según el INDEC podemos observar como los propietarios sistemáticamente aumentan los alquileres incluso por encima de lo que indica dicho índice. En 2007 este defasaje mostró un aumento del IPC del 8,5% y de los alquileres del 26,5%<sup>ii</sup>. Esto se relaciona, en parte, con el descrédito que pesa sobre el INDEC desde la intervención por parte del Secretario de Comercio Interior, pero también refleja la orientación del mercado inmobiliario local, que dirige su oferta a los sectores de ingresos medios-altos y altos y al turismo, porque incluso la relación entre aumento de los alquileres y la inflación calculada por las consultoras privadas (todas ellas superan el 15% para 2007<sup>iii</sup>) muestra cierto defasaje.

De esta manera, los precios del mercado de locaciones tendieron al alza, profundizándose cada vez más la brecha entre el salario real medio y los alquileres. En un contexto de

---

<sup>ii</sup> Fuente : Clarín 26/04/2008.

<sup>iii</sup> [www.infoabe.com](http://www.infoabe.com).

restricción de la oferta, el poder de los propietarios aumenta considerablemente y las exigencias para aceptar un inquilino aumentan de la misma manera que el precio. Se empiezan a generalizar entonces algunos requisitos formales que hacen más difícil el acceso a este mercado: garantías (sólo de propiedades de la misma Ciudad de Buenos Aires), garantes de sueldo, depósitos, adelantos de uno o dos meses, etc. De esta manera, los requisitos para acceder a una vivienda en locación en la Ciudad trascienden lo meramente monetario, y se extienden a la modalidad de inserción ocupacional (a través del recibo de sueldo) y fundamentalmente a la red social en la que se insertan los potenciales inquilinos, que les pueden habilitar o no el acceso a los requisitos exigidos.

## **REDES SOCIALES**

¿Por qué analizar las redes sociales en el seno de un mecanismo de mercado, que tiene leyes de funcionamiento propias, bien formalizadas por la disciplina económica? En un contexto de total primacía de las leyes de mercado, como es el mercado inmobiliario en nuestro país, en general, y en la Ciudad de Buenos Aires, en particular, entender las fallas inherentes a este mecanismo se vuelve crucial para comprender el proceso de reproducción de las desigualdades sociales, de una manera más sutil, pero no por ello menos importante que a través de los ingresos monetarios. El mercado inmobiliario no puede ser concebido como un mercado de competencia perfecta, sino que presenta rasgos oligopólicos y grandes opacidades en la circulación de la información (Clichevsky, 2003). En este contexto, la capacidad de capitalizar relaciones sociales para acceder a dicha información y a otros recursos, que se vuelven condicionantes, ante la falta de una regulación estatal que proteja más al inquilino, se vuelve crucial para permitir o no el desempeño exitoso en dicho mercado.

El concepto de red es fundamental para la sociología económica. Parte del supuesto de que las relaciones de intercambio y producción en los mercados se estructuran a partir de relaciones sociales basadas de manera preponderante en la confianza y cierta reciprocidad, que permiten el funcionamiento concreto del mercado como arreglo institucional. De esta manera, las redes sociales son lugares privilegiados de capitalización de los vínculos, dónde

puede analizarse la dinámica de acumulación e inversión de capital social, entendido como la movilización de estos vínculos y relaciones para mejorar la posición de un actor en un determinado campo, en términos bourdianos (Bourdieu, 2001). En nuestro caso concreto, la movilización de los vínculos dentro de una determinada red social permitiría un acceso privilegiado a la vivienda en el mercado de locaciones urbanas, ya sea por el precio de alquiler, las condiciones de contratación, la localización del inmueble, etc.

Granovetter (1973) es uno de los principales exponentes del análisis de redes sociales. Sus investigaciones en general se orientaron al mercado laboral y hacen hincapié en la intensidad de los vínculos que conforman las redes sociales de los actores. La principal hipótesis formulada por este autor afirmaba la importancia de los vínculos débiles en el acceso al mercado laboral. Los vínculos débiles permiten la vinculación entre diferentes “nodos” y aumentan la variabilidad de los vínculos, favoreciendo así una mayor circulación de información por la red.

En el caso del mercado de locaciones urbanas, en principio, el rol de los vínculos débiles como “puente” entre diferentes nodos de una red social no sería tan relevante, porque el tipo de beneficios que está en juego requiere de una relación mucho más estrecha, basada en la confianza y la reciprocidad. Los vínculos fuertes, en cambio, jugarían un papel mucho más importante. Los testimonios ponen a la confianza como una condición para garantizar el éxito de la relación de locación, dado que se trata de saltar alguno de los requisitos formales que se exigen en el mercado inmobiliario más formal. La confianza funciona como garantía de que los problemas se puedan solucionar de manera cordial y sin perjudicar a ninguna de las partes en demasía. Pero es una condición excluyente. La informalidad en la contratación de un alquiler si no se asienta en una relación de confianza puede terminar en malos entendidos y conflictos abiertos entre las partes. Típicamente este es el caso de los arreglos de mantenimiento en los inmuebles.

Otro de los recursos que circulan por este tipo de redes son las garantías al contrato de locación. La exigencia de este requisito permitió el surgimiento de un mercado informal de compra-venta de garantías, que funciona en gran medida con éxito, si bien no son pocos

los casos de problemas por estafa o incumplimiento. Los precios varían, pero suelen estar entre uno y dos meses del alquiler en cuestión, según los testimonios. La situación de algunos inquilinos es tal que no les queda otra que recurrir a este mecanismo informal, ya que no cuentan con los vínculos necesarios para que alguien les salga de garante. Esta situación se agrava ante la reticencia de los propietarios de aceptar garantías que no sean de la Ciudad de Buenos Aires, con lo cual el mecanismo adquiere tintes claramente excluyentes y exclusivos. Recientemente, algunas entidades bancarias empiezan a ofrecer el aval de la institución como garantía para contratos de locaciones, al igual que ciertas empresas de seguro o afines<sup>iv</sup>. Esto implica que, ante el cese del pago el banco se hace cargo económicamente. De manera similar, las empresas trabajan con contratos de caución, dónde se hacen cargo del pago de la renta en caso de imposibilidad por parte del inquilino. Todas estas alternativas implican un costo bastante elevado, pero tienen como ventaja la accesibilidad para todo aquel que pueda pagar el precio. El precio de la garantía, aval bancario o contrato de caución debe sumarse entonces al precio del alquiler, el depósito, la comisión si es que la operación se hace a través de inmobiliaria. Entonces, la operación de iniciar un contrato se vuelve muy costosa para las familias, y deben por ello resignar espacio, localización o incluso resignarse a otra modalidad de vivienda, como hoteles-pensión o inquilinatos cuyas condiciones son mucho peores, a precios no tanto menores, pero sin requisitos formales ni costos complementarios de entrada<sup>v</sup>.

De esta manera, la cantidad de requisitos formales terminan por “castigar” a aquellos individuos carentes de redes sociales “ricas” en este tipo de recursos. Se podría hipotetizar intuitivamente que la “riqueza” de la red social en la que un individuo está inserto depende estrechamente de su origen socioeconómico. Con lo cual quedaría claro que un mercado cuyo funcionamiento premie las desigualdades socioeconómicas de origen no hace otra cosa que reproducirlas y aumentarlas. Esta es una de las cuestiones que habría que profundizar en etapas sucesivas, a la cual sólo nos aproximamos en este trabajo.

---

<sup>iv</sup> En la actualidad el Banco Supervielle extiende un aval por el 9% + IVA del contrato de locación, pero aún así pide muchos requisitos para otorgar el aval, como tener empleo en blanco.

<sup>v</sup> El ingreso a un departamento a la ciudad, comprendiendo: a) firma del contrato; b) adelanto; c) comisión inmobiliaria; d) depósito; e) garantía paga; y f) gastos de mudanza; puede ascender a dos, tres y hasta cuatro mil pesos, implicando una inversión inicial prohibitiva para muchos individuos y hogares.

## A MODO DE CONCLUSIÓN

En este trabajo intentamos de dar cuenta de la importancia de las redes sociales como forma de acceso a información y recursos que pueden ser vitales a la hora de insertarse en el mercado de locaciones urbanas en la Ciudad de Buenos Aires. Su importancia es tal, que la imposibilidad de acceder a estas redes puede significar incluso la exclusión del mercado de locaciones, y la resignación a otras formas más precarias de vivienda, como los hoteles-pensión o los inquilinatos, a precios no tanto menores, pero sin con menos gastos adicionales y requisitos formales, o la localización fuera de la Ciudad de Buenos Aires, con lo cual se refuerza la exclusión social que la caracterizó tradicionalmente. Este trabajo, muy preliminar y que requiere futura investigación, permite poner de manifiesto el carácter relacional del mercado inmobiliario y profundizar en la dinámica de su funcionamiento a partir de la existencia y operación de redes sociales. Este tipo de análisis da cuenta, muchas veces, de la riqueza y heterogeneidad que la disciplina económica, más rígida, elimina necesariamente de sus modelos por la imposibilidad de subsumirla a la lógica matemática de la se vale. El problema fundamental, es que estas dinámicas “ocultas” en un mercado que presenta ciertas rigideces o opacidades pueden ser fuente de reproducción de desigualdades sociales y económicas, que no tienen su origen de manera directa en la inserción ocupacional, el nivel de ingresos ni siquiera en el nivel educativo, sino más bien en el tipo de inserción en el espacio social en un sentido más amplio, es decir, del capital social con el que cuentan los actores, en términos de relaciones sociales que pueden ser accionadas para mejorar el posicionamiento en un determinado.

La historia del mercado de locaciones urbanas en nuestro país está por la intervención estatal que se produjo a partir de 1943 que congeló los precios de los alquileres para paliar una situación coyuntural. Con la Revolución Libertadora empezó una progresiva liberalización, pero que nunca afectó al segmento inicialmente congelado. Por motivos políticos se mantuvo dicha restricción durante más de 30 años, con lo cual se produjo una segmentación artificial entre locaciones reguladas y no reguladas. Oszlack (1991) analiza dicha intervención y pone en duda no sólo la eficacia de la misma, sino que la cobertura se



haya identificado con las situaciones más apremiantes. En general, hay bastante consenso en que este tipo de intervenciones que incorpora una restricción fija al interior de un mecanismo de mercado, no es efectiva en el largo plazo, si bien puede paliar una situación coyuntural de emergencia. Esta experiencia de intervención, sentó las bases de un sentido común bastante arraigado que deslegitima la intervención estatal en materia de locaciones, imperando la lógica de la libre oferta y demanda a ultranza. Creemos que una necesidad vital como la vivienda no puede dejarse librado a la lógica del mercado. El submercado de locaciones urbanas es necesario e inevitable en el corto plazo, no hay posibilidad de que toda la población acceda a la vivienda en propiedad y podría discutirse si esto es necesario o siquiera bueno. Pero, el Estado, sí, debería promover la “desmercantilización” de este tipo de necesidades (Draibe y Riesco, 2006) a través de su intervención, es decir garantizar la satisfacción mínima y suficiente de esta necesidad independientemente de la capacidad económica de un individuo u hogar para intervenir en el mercado. Es por eso que el Estado debe intervenir para asegurar que se cumplan ciertas condiciones mínimas en términos habitacionales, que como vimos están lejos de satisfacerse en la Ciudad de Buenos Aires. Esto refiere no sólo a las precios de los alquileres sino también al mercado legal que regula la relación de locación, la Ley de Alquiler que deja completamente desprotegido a la persona que se encuentra en la situación de necesitar alquilar una vivienda y sujeto a las exigencias cada vez mayores de los propietarios.

## Bibliografía y fuentes

- BOURDIEU Pierre: Las estructuras sociales de la Economía, Manantial, Bs As, 2001.
- CLICHEVSKY, Nora, 2003, "Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunos interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina", CEPAL, Santiago de Chile, Diciembre.
- DI VIRGILIO, María Mercedes (2007): Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires, Tesis de doctorado, Dir. Hilda Herzer, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- DRAIBE, S. y M. RIESCO (2006) "Estado de bienestar, desarrollo económico y ciudadanía: algunas lecciones de la literatura contemporánea." Mexico: CEPAL. Series Estudios y Perspectivas 55.
- GRANOVETTER, Mark (1973): "The strength of weak ties", American Journal of Sociology, Vol. 78, N° 6, Mayo.
- GRANOVETTER, Mark, 1985, "Economic action and social structure: The problem of embeddedness", American Journal of Sociology, Vol. 95, N° 3, noviembre.
- OSZLAK, Oscar: Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano, CEDES/Hvmanitas, Buenos Aires, 1991
- [www.infobae.com](http://www.infobae.com)
- [www.inquilinos.org.ar](http://www.inquilinos.org.ar) (Web de la Unión Argentina de Inquilinos).
- [www.inquilinosblog.blogspot.com](http://www.inquilinosblog.blogspot.com)