

Alquileres e ingresos en un contexto extractivo. Una aproximación a la vulnerabilidad inquilina en la ciudad de Neuquén¹

Rents and income in an extractive context. An approach to tenant vulnerability in the city of Neuquén

Joaquín Perren

IPEHCS-CONICET/Universidad Nacional del Comahue
joaquinperren@gmail.com

Sergio Cabezas

cabezas.s.r@gmail.com
Universidad Nacional del Comahue

Germán Pérez

germanp80@gmail.com
IPEHCS-CONICET/Universidad Nacional del Comahue

Resumen

El presente trabajo explora la relación entre los valores de los alquileres y el nivel de ingresos de la población en el caso de la ciudad de Neuquén, particularmente en su microcentro. Con ese objetivo se plantea una secuencia compuesta por cuatro momentos claramente diferenciados. El primero de ellos ofrece una aproximación al proceso mercantilización de las ciudades. En el segundo se hace foco en la ciudad de Neuquén y presta atención al impacto que la crisis sanitaria tuvo en la condición de los inquilinos. La tercera parte del trabajo reconstruye la oferta de alquileres atendiendo a sus valores, pero también a su localización en la trama urbana. Por último, y luego estudiar la estructura de ingresos de los

Abstract

This paper explores the relationship between rent values and the population's income level in the case of the city of Neuquén, particularly in its downtown. To this end, a sequence composed of four clearly differentiated moments is proposed. The first of these offers an approach to the process of commodification of cities. The second focuses on the city of Neuquén and pays attention to the impact that the health crisis had on the condition of tenants. The third part of the work reconstructs the rental offer according to its values, but also to its location in the urban fabric. Finally, and then study the income structure of Neuquén households, both dimensions are correlated, warning of various

¹ El presente texto constituye un avance enmarcado en los siguientes proyectos: 1) "Producción de (des)igualdades en la conurbación de Neuquén. Una aproximación multidimensional" (Secretaría de Ciencia y Técnica, Universidad Nacional del Comahue), 2) "Desigualdades e impactos socio-económicos del COVID-19 en la provincia de Neuquén" (Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación, Técnica) y 3) "La (re) producción de la desigualdad en la Patagonia norte. Una mirada multidimensional" (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas)

hogares neuquinos, se correlacionan ambas dimensiones, advirtiendo diversos de vulnerabilidad inquilina. En términos metodológicos, el artículo adopta una estrategia mixta sostenida en el aprovechamiento intensivo de fuentes secundarias, notas periodísticas, información estadística oficial y cartografía temática elaborada con sistemas de información geográfica.

Palabras Claves: Vulnerabilidad inquilina, ingresos, elitización, desplazamiento.

tenant vulnerability. In methodological terms, the article adopts a mixed strategy sustained in the intensive use of secondary sources, journalistic notes, official statistical information and thematic cartography elaborated with geographic information systems.

Keywords: Tenant vulnerability, income, elitization, displacement.

Introducción

Hacia finales del 2021, cuando la crisis sanitaria cedía paso a la nueva normalidad, un importante medio periodístico de la región dedicó un artículo a la situación de los inquilinos en la ciudad de Neuquén. Luego de repasar las desventuras que debían enfrentar quienes buscaran renovar sus contratos de locación, desde ajustes por encima de la inflación hasta arreglos por fuera de la ley, la autora de la nota, Miquela Suarez, advertía que “alquilar en Neuquén puede ser toda una hazaña” (Suarez, 2021: 10). Si bien la legislación sancionada en plena pandemia establecía una evolución de los alquileres que difícilmente pueda superar el comportamiento general de los precios, la clave residía en que la base del nuevo contrato no absorbiese el grueso de los ingresos familiares. Con departamentos de dos ambientes cuyo arriendo oscilaba en un rango entre 35 y 50 mil pesos, Suarez concluía su informe con una frase que tenía un fuerte contenido de denuncia: en materia de alquileres, “la necesidad aprieta, pero los cálculos alertan” (Suarez, 2021: 3).

Sin saberlo, la cronista estaba haciendo su aporte a un campo de conocimiento que está dando sus primeros pasos: aquel enfocado en el estudio de la vulnerabilidad inquilina o, lo que es igual, esa fragilidad que nace “en un contexto de incertidumbre económica y precariedad laboral cada vez mayor, el peso creciente del alquiler en la economía de los hogares, el riesgo de que se interrumpan los ingresos y la posibilidad de un desalojo” (IDAES-UNSAM y CELS, 2021: 2). No lo hacía tomando en consideración el área metropolitana de Buenos Aires, como los estudios de referencia en la materia, sino prestando atención a aglomeración de tamaño intermedio que funciona como nodo de servicios de un complejo extractivo volcado a la explotación hidrocarburífera. Con este trabajo pretendemos continuar el rastro dejado por Suarez, aunque concentrando nuestro interés en una de las dimensiones más relevantes de la vulnerabilidad inquilina: la relación existente entre los valores de los alquileres y el nivel de ingresos de la población, partiendo del supuesto que en su desfase hallamos una de las claves explicativas para los procesos de elitización y desplazamiento en el área central de la ciudad.

Con esta hipótesis en mente, proponemos un recorrido a partir del cual esperamos conseguir aquello que Di Virgilio (2018) dio en llamar articulación escalar; es decir, una perspectiva que nos permita reconstruir “las formas, la materialidad y la dinámica del territorio y de la forma urbana en un momento determinado” (Di Virgilio, 2018: 4). La primera sección ofrece una mirada de mediano plazo a partir de la cual se dibujan los trazos más gruesos del proceso de mercantilización de las ciudades y de la construcción de un orden urbano desigual. En la segunda parada se hace foco en la ciudad de Neuquén, poniendo la lupa en los fenómenos de valorización inmobiliaria y en el impacto que la crisis sanitaria tuvo en la condición de los hogares inquilinos. La tercera parte del trabajo reconstruye la oferta de alquileres atendiendo a sus

valores, pero también a su localización en la trama urbana. Por último, y luego estudiar la estructura de ingresos de los hogares neuquinos, presentaremos un coeficiente que correlaciona ambas dimensiones, advirtiendo los diversos grados de vulnerabilidad inquilina.

En términos metodológicos, el trabajo adopta una estrategia mixta sostenida en el aprovechamiento intensivo de fuentes de diferente naturaleza. En primer lugar, a fin de brindar una adecuada contextualización de los procesos que pretendemos estudiar, se apeló a un conjunto de obras de referencia en el marco de los estudios sociales urbanos, tanto argentinos como latinoamericanos. En segundo término, para acceder a las particularidades que asumió la urbanización en el caso de Neuquén y recuperar las voces de sus protagonistas, sistematizamos notas periodísticas de dos de los principales diarios de la región (*Río Negro* y *La Mañana de Neuquén*). El tercer recurso heurístico que pondremos en valor es la información provista por la Encuesta Permanente de Hogares, ya sea para dar cuenta de la condición de tenencia de la vivienda o bien para conocer los niveles de ingreso de la población. Por último, y con el fin de reconstruir la oferta de alquileres alojada en los principales portales inmobiliarios en línea, hemos elaborado cartografías temáticas a partir de Sistemas de Información Geográfica (SIG).

Mercantilización de las ciudades e inquilinización: una mirada de alcance general.

En las cuatro últimas décadas, las ciudades han sido objeto de una profunda mercantilización. La crisis del fordismo y la pérdida de las capacidades regulatorias del estado hicieron de ellas un terreno fértil para los negocios y la especulación. En el caso de América Latina, el reforzamiento de esta nueva lógica implicó la liberalización del mercado del suelo, pero también una retracción de la inversión pública en viviendas. Ambos procesos configuraron un orden urbano que restringió oportunidades de elección a las clases de menores ingresos (Marcuse y Van Kempen, 2000). En efecto, parte importante de la población “debió producir social y directamente su hábitat”, tal como señalara Pedro Pérez (2013); mientras que otra porción resolvió sus necesidades habitacionales por medio del alquiler. Sobre este último segmento, los datos ofrecidos por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) son reveladores: en 2011, luego de una década de “giros a la izquierda” (Kessler, 2013), la tasa de arriendo para América Latina y Caribe era de 21,2%, en un rango que oscilaba entre 39,1% (Colombia) y un 7,6 % (Venezuela) (Gráfico 1).

Argentina no se mantuvo por fuera de las generales de la ley. La recuperación económica que se produjo a partir de 2002, aunque implicó la desarticulación de muchas de las políticas neoliberales diseñadas en los años noventa, estuvo acompañada de una inflación en los precios relativos de bienes y servicios, entre los que se destacó el suelo urbano (Baer, 2011). La tendencia

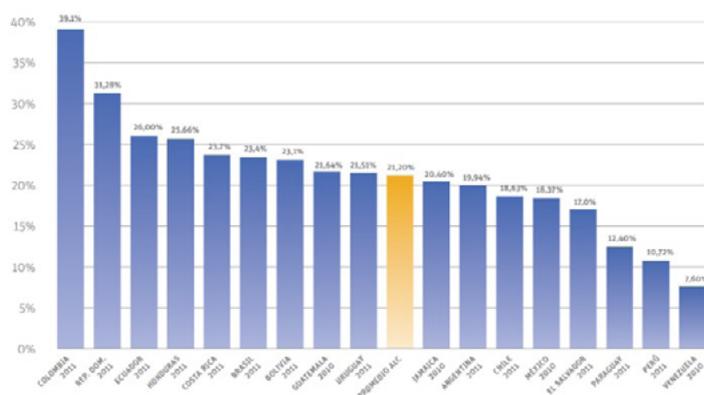


Gráfico 1

Porcentaje de la población urbana inquilina. América Latina y Caribe, 2011

Fuente: Blanco y Volpe, 2015.

alcista registrada en los valores de los productos inmobiliarios dejó fuera del mercado formal de la vivienda a amplios sectores sociales (Fernández Wagner, 2009; Clichevsky, 2006 y Smolka, 2002). Entre 1990 y 2010, la proporción de propietarios de viviendas urbanas experimentó un retroceso de 5%, pasando de un significativo 74,9% a un menos lucido 69,1% (Blanco y Volpe, 2015). En el mismo periodo, advertimos un incremento relativo del número de inquilinos: si a comienzos de los años noventa, cuando aún resonaban los ecos de las políticas de bienestar, el porcentaje de inquilinos apenas superaba el 15%, dos décadas después había trepado hasta arañar el 20%. En pocas palabras, en veinte años la incidencia de quienes arrendaban su vivienda se había incrementado un tercio, propiciando un proceso de convergencia de la Argentina con respecto al resto de la región (Gráfico 2).



Gráfico 2

Porcentaje de la población urbana inquilina. Argentina versus América Latina y Caribe, 1990-2011

Fuente: Blanco y Volpe, 2015.

El crecimiento de las partidas presupuestarias destinadas a la producción de viviendas, tan propias de los diez últimos años, no logró revertir esta tendencia general. Es cierto que el programa Procrear (2012-2013) tuvo un impacto sustancial en los niveles de actividad económica, explicable por los eslabonamientos propios de la construcción. Con todo, su implementación trajo consigo dos efectos *a priori* no deseados: por un lado, encareció el valor suelo urbano, empeorando la situación relativa de quienes no reunían los re-

quisitos para acceder a créditos hipotecarios blandos; por el otro, propició un crecimiento “hacia fuera”, poco sustentable en términos ambientales e ineficiente en la provisión de infraestructura básica. Como bien señalaron Benza y Kessler en un estudio reciente, “una de las contradicciones del periodo fue el establecimiento de políticas desarrollistas de vivienda, pero sin políticas de regulación de tierras” (2021: 129). Esta tensión nos ayuda a entender por qué, para el primer trimestre de 2020, cuando la pandemia mostraba su cara más dramática, alrededor de un quinto de los hogares relevados por la Encuesta Permanente de Hogares revestía el carácter de inquilino (INDEC, 2020).

Neuquén, alquileres y pandemia

Antes de explorar la relación entre ingresos y alquileres en la ciudad de Neuquén, conviene retroceder en el tiempo a fin de describir la dinámica que asumió el mercado inmobiliario en la última década. En este sentido, podríamos decir que de la mano del auge de los no convencionales se produjo un alza sostenida del valor del suelo que no afectó del mismo modo a toda la mancha urbana. Basta con posicionarnos en 2018 para notar estas asimetrías: si un lote en alguna chacra devenida en urbanización podía obtenerse por 60 dólares el metro cuadrado; en el microcentro o en el corredor Leloir-Doctor Ramón ese valor era treinta veces superior, orillando los 2000 dólares por unidad de superficie (Trifogli 2018). La relativa escasez de terrenos disponibles, sumada a una demanda solvente que buscaba inversiones redituables, hizo que “el valor del metro cuadrado [literalmente] se fue[ra] por las nubes” (Carnese 2018).

No es de extrañar que, frente a esta realidad, Neuquén haya registrado un sostenido proceso de “inquilinización”. El Censo 2010 nos brinda evidencia sobre este fenómeno: sólo un tercio de los ocupantes de los 22 mil departamentos que había en la provincia era dueño de la unidad en la que residía; dato sorprendente si tenemos en cuenta que, en 2001, esa proporción estaba muy próxima a la paridad (Perren, Cabezas y Pérez, 2020). Esta situación contrastaba con lo sucedido a nivel nacional, donde los propietarios de departamentos (poco más de un millón) eran más que los aproximadamente 900 mil inquilinos (Perren, Cabezas y Pérez, 2020). Que los departamentos neuquinos se hayan vuelto refugio de valor, con elevados retornos en dólares, compatibilizó dos fenómenos a priori contradictorios: el aumento de la oferta fue acompañado de una creciente dificultad para acceder a la propiedad de las nuevas unidades.

Si, en lugar de detenernos en el área central donde se localiza el grueso de los edificios de la ciudad, ampliamos la mirada al conjunto urbano divisaríamos un cuadro no demasiado halagüeño. Más allá que no contamos con la cobertura universal proporcionada por el censo nacional de población, la

Encuesta Permanente de Hogares nos brinda pruebas adicionales en torno a un proceso de inquilinización en curso. Para el primer trimestre de 2019, un año antes de la llegada del coronavirus al país, casi el 24% de los hogares muestreados ostentaban la condición de inquilinos (Dirección Provincial de Estadística y Censo de la Provincia de Neuquén, 2021). Estas cifras cobran dimensión si las comparamos con las registradas por el mismo instrumento para el total de los 31 aglomerados: en ese mismo momento, la tasa de hogares arrendatarios orillaba el 19% (INDEC, 2019). En resumidas cuentas, el volumen de la renta extractiva, el exceso de liquidez y la preferencia por las inversiones inmobiliarias hicieron que el conglomerado Neuquén-Plottier se encontrara un quinto por encima de la media nacional de inquilinización.

Sobre este escenario se desplegó la pandemia de COVID 19. Precisamente, la valorización y exclusión de los años precedentes nos ayuda a entender por qué el decreto 320/20, firmado por el poder ejecutivo nacional a fines de marzo de 2020, tuvo una muy buena recepción en el medio regional. Después de todo, recogía algunas demandas que las organizaciones de base habían enarbolado mucho antes del comienzo de la cuarentena, entre las que sobresalían el congelamiento del valor de los alquileres, la renovación automática de los contratos y la suspensión de desalojos. Pamela Gaita, referente de la muy activa Unión de Inquilinos de Neuquén, reconocía que la medida atendía la situación de quienes no podían enfrentar el pago de los alquileres, pero también de quienes se veían impedidos de buscar un nuevo sitio donde vivir en virtud de las crecientes restricciones a la movilidad. La conclusión a la que arribaba la dirigente no podía ser más clara: “este decreto contempla todas las opciones, hasta la de los locadores que puedan comprobar que es su único ingreso” (La Mañana de Neuquén, 30 de marzo 2020).

Junto al Decreto 320/20 debemos mencionar una segunda política que alivió la situación de los inquilinos en el marco de la pandemia. El 11 de junio se sancionaba una nueva ley de Alquileres que establecía, entre otros aspectos, el aumento de la duración de los contratos de locación, la actualización del valor del alquiler en función de la evolución general de los precios y los salarios, así como la habilitación a una gama de alternativas para que el inquilino pueda usar como garantía. Como era de esperar, estas nuevas reglas de juego fueron resistidas por los propietarios de inmuebles. En el caso de Neuquén, y en función de las consultas realizadas a distintos informantes clave, advertimos una serie de estrategias tendientes a darle sobrevida a la norma extinta. La ventana abierta entre la sanción y la publicación en el boletín oficial fue utilizada por los locadores para apurar la renovación de contratos, llegando al extremo de amenazar a los moradores con posibles desalojos. Otra metodología fue comunicar a los locatarios que aplicación de la nueva ley implicaba ampliar las garantías y que, por lo farragoso del trámite, era mejor acogerse a los beneficios de la antigua norma. En estas tensiones encontramos un síntoma de una puja en torno a las consecuencias del parate

económico: prevalecerían propietarios e inmobiliarias ajustando alquileres por encima de la inflación con ajustes semestrales, o bien los inquilinos con la aplicación de un instrumento que anualizaba la indexación y fijaba valores que no esmerilarían los ingresos reales de las familias involucradas.

El malestar de los actores del *real estate* frente a la nueva ley de alquileres no tardó en manifestarse. Las inmobiliarias neuquinas no fueron la excepción de una tendencia de alcance nacional. El argumento esgrimido por los referentes del sector no fue muy distinto al expuesto por la Cámara Inmobiliaria Argentina: por tratarse de una ley que afectaba los niveles de rentas, la nueva norma provocaría una caída en la oferta y un aumento en los precios que, a la larga, perjudicaría a los inquilinos. En ese sentido, Guillermo Reybet, uno de los empresarios más representativos del rubro, en declaraciones a la prensa local, afirmaba que, aun sin la promulgación de la ley, "ya hubo propietarios que retiraron sus publicaciones" (La Mañana de Neuquén, 19 de junio 2020). Entre los principales problemas que visualizaba estaba la cláusula de actualización que obligaba a los propietarios a resguardarse frente a la inflación futura, lo cual redundaría en precios iniciales más elevados.

Este salto en el valor de los alquileres fue contenido por la extensión hasta fines de 2020 del decreto 320 de congelamiento, pero fue uno de los aspectos más sensibles a lo largo del siguiente año. La combinación entre una suba abrupta del valor pautado en los nuevos contratos, las deudas que los inquilinos fueron acumulando en tiempo de cuarentena y las facturas impagas de electricidad, gas y agua, aumentaron notoriamente la vulnerabilidad de inquilinos e inquilinas (Belvis y Marzal, 2020). En la medida que no se definió una salida integral, que operara sobre el valor de los alquileres y que simultáneamente promoviera un desendeudamiento de las familias, se agudizaron los problemas habitacionales de la población. En este sentido, puede preverse un proceso de suburbanización de muchas familias que actualmente residen en el área central de la ciudad de Neuquén, reforzando una urbanización de tipo extensiva y un cuadro de segregación socioespacial.

Oferta de alquileres: localización y valores.

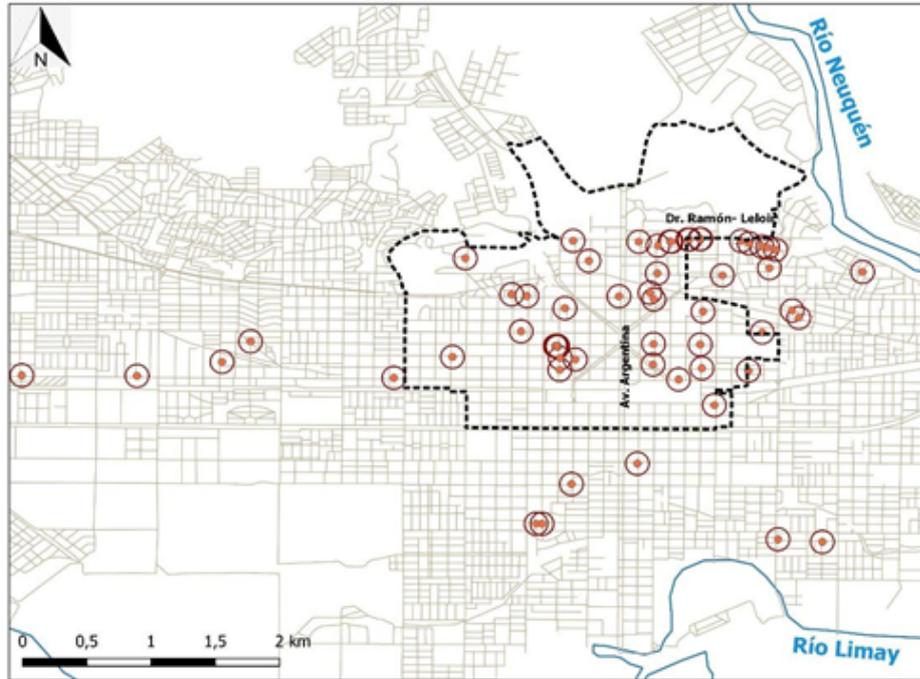
Con una idea clara del proceso de inquilinización y revisado el impacto que tuvo la pandemia en la condición general de los inquilinos, analicemos ahora la oferta de unidades habitacionales disponibles para su arriendo. Pero antes de hacerlo abramos un breve paréntesis metodológico. Pese a la experiencia de malestar social en torno a las desigualdades urbanas, no existe a nivel municipal un instrumento que proporcione información básica sobre el universo de casas y departamentos en alquiler. Para sortear este escollo realizamos un relevamiento de los avisos sobre propiedades en alquiler publicados en internet. Este sondeo fue efectuado en octubre de 2021 y tomó en considera-

ción los portales que *concentran la oferta de alquileres* (*Zonaprop, Argenprop, OLX y Mercado Libre*). En función de la variedad opciones, y para ganar en comparabilidad, adaptamos como unidad de referencia los departamentos de un dormitorio o de dos ambientes dependiendo de la plataforma escogida.

En casillero de las debilidades debemos apuntar algunos sesgos que acompañan a la presente aproximación. Ante todo, por tratarse de un relevamiento realizado en portales de internet, solo resulta posible apreciar una porción de las transacciones realizadas en el mercado de alquiler. Las páginas sistematizadas nos brindan información sobre un segmento al que podríamos identificar como “fronterizo”, ese universo conformado por operaciones -más o menos formales- que evita la intermediación inmobiliaria y que privilegia el uso de entornos virtuales. Pese a tratarse de un segmento de creciente relevancia en tiempos de capitalismo de plataformas (Srnicek, 2018), las fuentes utilizadas no nos permiten acceder a los contratos rubricados en sede inmobiliaria y, menos aún, las operaciones informales que se realizan por canales tradicionales, ya sea por medio de publicidad callejera o bien apelando a redes de sociabilidad. De ahí que la información generada tienda a sobrerrepresentar la importancia de la oferta localizada en el área céntrica, donde la informalidad es menos frecuente, y de los hogares jóvenes por su mayor familiaridad con las nuevas tecnologías.

Una mirada superficial del Mapa 1 es suficiente para advertir la distribución espacial de los 57 departamentos que incluimos en nuestra base de datos. El grueso de la oferta se concentraba en el microcentro neuquino: la mayoría de los puntos se arremolinaba en torno a la principal arteria de la ciudad (Avenida Argentina) y a las cuatro diagonales que convergen en el Monumento a San Martín. Una segunda área de concentración está definida por las calles Leloir-Doctor Ramon, al norte de la ciudad, un corredor que fue objeto de un proceso de verticalización en la última década (Perren, Cabezas y Pérez, 2020). Bastante más lejos, al noreste de la trama urbana, en las inmediaciones del macrocentro, se encontraba el barrio Santa Genoveva, un área residencial en el que conviven en un mismo paisaje viviendas unifamiliares y edificios construidos recientemente en las calles donde la normativa permite el crecimiento en altura. Por último, podemos mencionar un conjunto de departamentos, cercano al tercio del total, que se ubicaba por fuera del radio céntrico (Mapa 1).

En lo referido a los valores pueden advertirse con claridad dos tendencias generales. La primera de ellas podría sintetizarse de la siguiente manera: a medida que nos alejamos del centro, el valor de los departamentos se reduce notoriamente. El valor promedio de un alquiler en el macrocentro se aproximaba a los 41 mil pesos, mientras que el que corresponde a los de localización excéntrica apenas superaba los 29 mil. Esto significa que entre ambos segmentos existía una brecha del orden del 30%. La segunda, por su parte, nos obliga a asociar los montos de la renta mensual con los procesos

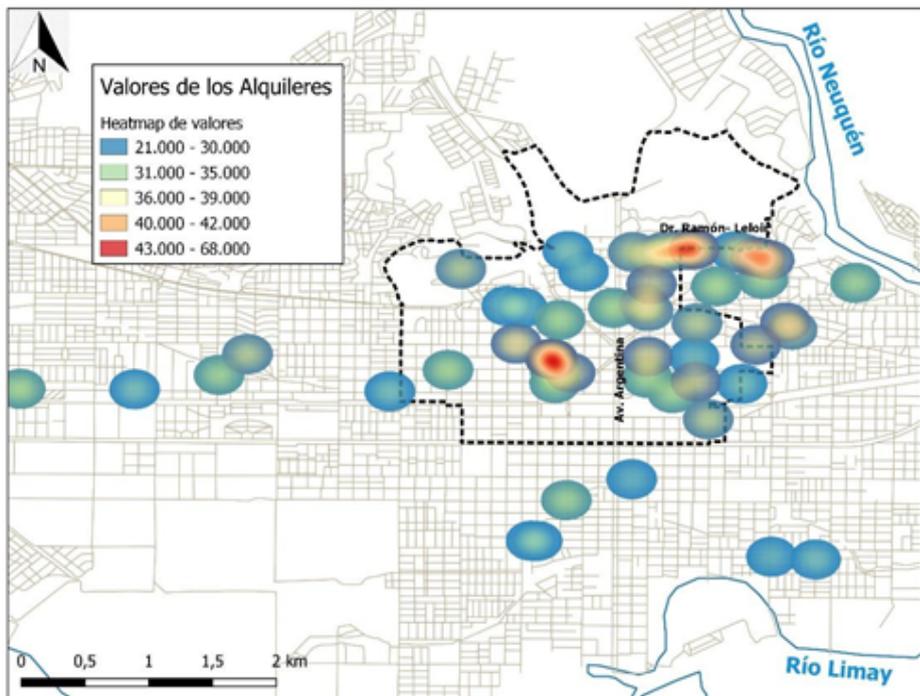


Mapa 1

Distribución de la oferta de departamentos de un dormitorio en alquiler: Neuquén, 2021

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento en portales electrónicos

de valorización que se dieron en el interior de la ciudad. No resulta extraño que los importes más elevados los observemos en los frentes de la renovación excluyente que advertimos en otros trabajos (Perren y Cabezas, 2018; Perren, Cabezas y Pérez, 2019). En la primera década del siglo XXI, la frontera urbana avanzó en dirección al oeste del microcentro; mientras que, en los siguientes años, con los valores este último cuadrante al alza, la búsqueda de diferenciales de renta se dirigió al norte, en este caso facilitadas por la construcción de infraestructura vial por parte del Municipio.



Mapa 2

Distribución de la oferta de departamentos de un dormitorio en alquiler: Neuquén, 2021

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento en portales electrónicos

Para poner en perspectiva estos valores, basta con hacer un sencillo juego comparativo. Si tomáramos como referencia algunas ciudades del interior de la Argentina, veríamos a Neuquén siempre ocupando la parte alta de los *rankings*. El valor promedio que obtuvimos para las observaciones realizadas se acercaba a los 30 mil pesos. Ese importe prácticamente duplicaba el costo de un alquiler de un departamento de dos ambientes en Posadas o Bahía Blanca, con cifras de 15.900 y 16.180 pesos respectivamente (La Nación, 1 de julio de 2021). Al mismo tiempo, la demanda solvente propia de quien están empleados en la industria petrolera, nos ayuda a entender por qué la capital neuquina presenta valores muy por encima de dos áreas metropolitanas que históricamente concentraron una notable cantidad de funciones urbanas. La brecha que separa al caso que nos interesa de Córdoba es de alrededor del 70%; mientras que con Rosario el diferencial se aproxima al 55% (La Nación, 1 de julio de 2021). La única aglomeración que competía con Neuquén era Bariloche. Gracias a la tracción generada por la actividad turística, las segundas residencias y la movilidad por amenidades (González *et al*, 2009), esta localidad localizada en los Andes patagónicos exhibía un valor de referencia superior a 28 mil pesos.

Ingresos y alquileres: una aproximación a la vulnerabilidad inquilina

Detengámonos ahora la estructura por ingresos de los hogares localizados en el aglomerado Neuquén-Plottier. Solo con su auxilio podremos aproximarnos, al menos parcialmente, a la vulnerabilidad inquilina. Para avanzar en esta dirección es de inestimable ayuda la información provista por la Dirección de Estadística y Censo de la provincia de Neuquén, especialmente aquella basada en los datos suministrados por Encuesta Permanentes de Hogares (EPH). Recordemos que esta última constituye “un programa nacional de producción sistemática y permanente de indicadores sociales que lleva a cabo el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), que permite conocer las características sociodemográficas y socioeconómicas de la población” (Observatorio Económico y Social, 2015). En concreto, y en función de los objetivos planteados en el presente estudio, concentramos nuestra atención en la estimación que corresponde al primer trimestre de 2021, por tratarse de la última medición disponible al momento de escribir el texto, pero también porque nos permite comparar los registros en materia de ingresos de los dos últimos años.

Una lectura superficial de la Tabla 1 nos proporciona un primer dato de interés: el hogar promedio percibía en 2021 un ingreso equivalente a 81 mil pesos. Si empleáramos este valor como vara, veríamos a Neuquén ubicado apenas por encima de una media nacional que rondaba los 78 mil pesos (INDEC, 2021). Claro que, detrás de ese promedio, se ocultan texturas que

solo podríamos identificar si usáramos un lente más potente. Una buena forma de acceder a ellas es examinar los datos a partir de una clasificación por cuartiles. Si el primer de ellos tenía un ingreso de hasta 41 mil pesos, el segundo agrupa valores que van desde esta última cifra hasta los 66 mil. Es decir, entre ambos cortes existe una brecha que se aproxima al 60%. Esa diferencia no hace más que ensancharse en caso de incorporar al tercer cuartil: con un ingreso de hasta 109 mil pesos, es dos veces y media mayor que el que corresponde al límite superior del primer cuartil y un 70% más elevado a lo percibido por los hogares del tercer cuartil. En pocas palabras, estamos en presencia de un contexto surcado por la desigualdad, en el que existe un virtual abismo social entre los extremos de la clasificación.

Estadísticos		Ingreso total familiar del hogar		
		1º trim 2019	1º trim 2020	1º trim 2021
Media		43.226,1	74.840,0	81.017,2
Cuartiles	25	21.000,0	32.000,0	41.000,0
	50	36.000,0	58.000,0	66.000,0
	75	56.000,0	90.000,0	109.000,0

Tabla 1

Ingreso total de los hogares. Neuquén-Plottier, 2019-2021.

Fuente: Dirección Provincial de Estadística y Censos de la provincia del Neuquén (2021a)

En caso de incorporar una mirada diacrónica, advertiríamos un achatamiento de los ingresos reales que debió incrementar la vulnerabilidad inquilina. Si el índice de precios al consumidor acumuló una suba de 92% entre los primeros trimestres de 2019 y 2021, el hogar promedio tuvo, en el mismo periodo, un alza de sus ingresos de solo 88% (Dirección Provincial de Estadística y Censo, 2021b). Si nuevamente echáramos mano de la división cuartílica, veríamos un panorama repleto de matices. Salvo el segundo de los cuartiles, que exhibió un rezago con respecto a inflación (83% versus 92%), los restantes mostraron una evolución muy similar al índice de precios al consumidor: los cuartiles 25 y 75 exhibieron un alza del 95 y 94%, respectivamente (Tabla 1). Si bien la crisis sanitaria de dio en un contexto atravesado por la desigualdad, no podemos dejar de mencionar que su impacto, por lo menos en materia de ingresos, fue diferencial, afectando con particular intensidad al cuartil 50.

Veamos -por último- la relación que existe entre los ingresos de los hogares y el valor de los alquileres. La razón entre ambas dimensiones es lo que llamamos coeficiente de vulnerabilidad inquilina o, lo que es igual, la proporción de los ingresos destinado al pago del arrendamiento de un departamento de dos ambientes. Este indicador oscila entre 0 (no se destinan ingresos al pago de un alquiler) y 1 (se destina la totalidad del ingreso del hogar al

pago de la renta). Un ejemplo puede que ayude a comprender este rango: un valor de 0,45 nos alertaría que un determinado hogar, para residir en algún cuadrante de la ciudad, debe destinar a tal fin un 45% de sus ingresos. Para advertir los diversos grados de vulnerabilidad inquilina, y tal como venimos haciendo en la presente sección, utilizamos la clasificación por cuartiles y, con el propósito de incorporar al análisis las desigualdades urbanas, distinguimos entre unidades habitacionales localizadas en el macrocentro (“céntricas”) y otras ubicadas por fuera del mismo (“excéntricas”). En la primera de las categorías espaciales, y siguiendo el criterio seguido en otros trabajos (Perren, Cabezas y Pérez, 2019 y Perren, Cabezas y Pérez, 2020), incluimos los barrios “Centro Este”, “Centro Oeste” y “Centro Sur”; mientras que la segunda comprende el resto del ejido urbano del Municipio de Neuquén.

Los resultados obtenidos son verdaderamente preocupantes. Solo con revisar los datos agregados de ingresos notaríamos un más que relevante grado de vulnerabilidad inquilina. Un hogar promedio debía destinar, en 2021, el 46% de sus ingresos para sufragar el alquiler de un departamento de dos ambientes, lo que no incluía -por supuesto- el monto de las expensas, los impuestos y el abono de los servicios. El nivel de vulnerabilidad se incrementa si la unidad de referencia se localizaba en el centro de la ciudad (0,51) y desciende si se arrendaba una vivienda de ubicación excéntrica (0,37) (Tabla 2). Diferencias como estas, aunque no sean concluyentes, nos brindan pistas sobre un proceso de elitización del macrocentro neuquino y del desplazamiento de los hogares de menores ingresos hacia sectores de la ciudad que permitan reducir la vulnerabilidad neuquina.

Ingresos	Localización		
	Cuartil	Céntrico	Excéntrico
25	1,00	0,73	0,91
50	0,63	0,45	0,56
75	0,38	0,27	0,34
Media	0,51	0,37	0,46

Tabla 2

Coefficiente de Vulnerabilidad Inquilina (Ingreso/alquiler) Neuquén, 2021

Fuente: elaboración propia en base a relevamiento en portales y EPH

Este tipo de guarismos son consistentes con los resultados que maneja *Inquilinos Agrupados*, una organización que se define por su “lucha por el derecho de los inquilinos e inquilinas de Argentina, frente al abuso del mercado inmobiliario” (Inquilinos Agrupados, 2021). En el capítulo neuquino de una encuesta de inquilinos, presentada en agosto de 2020, indicaba que, en promedio, los inquilinos destinaban la mitad de su salario al pago del alquiler, aunque ese porcentaje aumentaba en el caso de los adultos mayores y los jóvenes (La

Mañana de Neuquén, 9 de septiembre de 2020). Las consecuencias de este desfase estaban a la vista: las rescisiones de contrato de multiplicaron y son “cada vez más quienes se mudan a viviendas más pequeñas o alejadas, los que comparten techo con padres, hijos o hasta desconocidos o quienes alquilan habitaciones derruidas en hoteles familiares” (Inquilinos Agrupados, 2021)

Solo cuando abandonamos las medias aritméticas, apreciamos los diferentes grados de vulnerabilidad inquilina. Como era de esperar, en la parte baja de la grilla social visualizamos las mayores afectaciones: cualquier hogar que forma parte del primer cuartil debía destinar la totalidad de sus ingresos para afrontar el pago de un departamento ubicado en el macrocentro y cerca de tres cuartas partes si alquilaba por fuera de las áreas más consolidadas de la ciudad (Tabla 2). La realidad del cuartil 50 es un poco más holgada, aunque no deja de llamar la atención lo difícil que puede resultar para estos hogares residir en el trazado original: con un coeficiente de 0,63, debía orientar dos terceras partes de sus ingresos al pago del alquiler de nuestra unidad de referencia (Tabla 2). Para estar por debajo de la media, ubicada en 0,51, este segmento precisaba hacerse de un departamento excéntrico (0,45). Solo el cuartil 75 mostraba una baja vulnerabilidad inquilina: en este caso, acceder a un departamento céntrico implicaba un desembolso de un 38% de los ingresos; mientras que a uno excéntrico insumía cerca de la cuarta parte de los mismos (Tabla 2). En resumidas cuentas, en el cruce entre ingresos y localización de oferta de arrendamiento podemos visualizar quienes hipotéticamente estarían protagonizando los desplazamientos (Cuartil 50) y quienes reforzarían su presencia en el macrocentro de la ciudad (Cuartil 75).

Algunas consideraciones finales

Luego de examinar los resultados de este ejercicio exploratorio: ¿Qué consideraciones preliminares podemos presentar sobre la relación entre ingresos y alquileres en la ciudad de Neuquén?

A modo de síntesis, podríamos decir que la capital provincial, en tanto cabecera de un complejo extractivo de creciente envergadura, intensificó el proceso de inquilinización registrado a nivel nacional. Eso debido a que los altos niveles de liquidez, propiciados por el volumen de la renta hidrocarbúrrifera, estimularon un persistente proceso de valorización inmobiliaria. En la medida que el suelo urbano (y todo lo construido sobre su superficie) se convirtió en reserva de valor, vemos una ampliación de la oferta departamentos, pero también un incremento de las dificultades de los hogares para acceder a los mismos en arrendamiento. En ese sentido, y más allá que la crisis sanitaria apuró la sanción de normativas que apuntaron a establecer regulaciones al real estate, la vulnerabilidad inquilina permanece en un nivel particularmente alto. Volver sobre un dato expuesto en el cuerpo del trabajo

es más que suficiente para reforzar este punto: en promedio, un hogar debía destinar cerca de la mitad sus ingresos para alquilar un departamento de dos ambientes.

Claro que la vulnerabilidad inquilina no afecta de forma uniforme a todos los estratos que componen la sociedad neuquina. La construcción de un coeficiente que nos permitió examinar la afectación en distintos cuartiles y en distintas áreas de la ciudad. Fue así como confirmamos un supuesto que habíamos presentado a modo de hipótesis en otros trabajos: el aumento sostenido del valor de los productos inmobiliarios en el área central, que concentró el grueso de la inversión en materia de infraestructura y equipamiento urbano, fue la piedra de toque de un proceso de renovación excluyente (Perren y Cabezas, 2018; Perren, Cabezas y Pérez, 2019 y 2020)². Este cuadrante de la ciudad está dejando ser una opción habitacional para los sectores de menores ingresos, lo cual ha potenciado los desplazamientos hacia sectores donde el valor del arrendamiento es menor. Esto es especialmente evidente en los cuartiles 50 y 25: para habitar en el trazado original deben destinar entre las dos terceras partes y la totalidad de sus ingresos. La principal víctima de esta auténtica renovación excluyente es la mixidad social. Detener este proceso, o al menos morigerar sus efectos, requerirá de (re) pensar el mercado de arrendamiento y del rol de las instancias oficiales en su funcionamiento. Quizás sea un buen momento no solo para imaginar nuevos instrumentos fiscales que moderen los procesos de valorización, sino para posicionar al estado como un actor de relevancia en la producción de viviendas de alquiler.

² Para dar cuenta de estos fenómenos de valorización, elitización y desplazamiento preferimos el término de renovación excluyente y no el de gentrificación. Aunque sugestivo, el uso de esta última categoría para el estudio de la experiencia neuquina presenta dos puntos ciegos. El primero lo podríamos resumir de la siguiente manera. El centro neuquino, a diferencia de la Londres de mediados del siglo XX, no alberga barrios populares y, menos aún, un distrito exclusivo para obreros. Tampoco era un área degradada o deprimida que esperaba una inyección de capital para llenar los bolsillos de los desarrolladores. El segundo aspecto que aleja a la capital provincial de las metrópolis del Norte global se vincula con la dimensión física. La elitización no se hizo a expensas de la rehabilitación de antiguas viviendas, sino a partir de su demolición. Es cierto que algunos autores hablan de gentrificación de nueva planta para dar cuenta de estos fenómenos, pero entendemos que, además de suponer un estiramiento innecesario del término, no resuelve el primero de los problemas.

Bibliografía

Baer, L. (2011) El mercado de suelo formal de la ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil. Tesis de doctorado en Geografía. Buenos Aires: Facultad de Filosofía y Letras UBA.

Belvis, M. y Marzal, D. (2020). Diario Río Negro. Alquileres sin pagar y atraso en servicios, una bomba de tiempo. Octubre 11.

Benza, G. y Kessler, G. (2021). La ¿nueva? Estructura social de América Latina. Cambios y continuidades después de la ola de gobiernos progresistas. Buenos Aires: Siglo XXI.

Blanco, A. y Volpe, F. (2015). Alquiler en números: La tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe [en línea]. Disponible en <https://publications.iadb.org/es/alquiler-en-numeros-la-tenencia-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe> [2021,3 de Noviembre].

Calducci, A. (2020). Apuran contratos para esquivar la Ley de Alquileres. La Mañana de Neuquén, 19 de junio.

Carnese, F. (2018). Diario La Mañana de Neuquén. El valor del m² se fue por las nubes en Neuquén. 21 de agosto.

Clichevsky, N. (2006). Mercado de Tierras Urbano en la Argentina. Estados Unidos: The World BankBIRE. Dirección Provincial de Estadística y Censo de la Provincia de Neuquén (2021). Hogares inquilinos. Aglomerado Neuquén – Plottier. Primer trimestre 2019 – 2021. Neuquén: DPECN.

Dirección Provincial de Estadística y Censos de la provincia del Neuquén (2021a). Estadísticos de la variable Ingreso total familiar del hogar Aglomerado Neuquén – Plottier. Primer trimestre 2019 – 2021. Neuquén: DPECN.

Dirección Provincial de Estadística y Censos de la provincia del Neuquén (2021b). Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor de Bienes y Servicios por año según grupo de productos. Localidad de Neuquén. Diciembre 2001/Octubre 2021. Neuquén: DPECN.

Di Virgilio, M. (2018). Construyendo una lupa para mirar la división social del espacio en la ciudad de Buenos Aires. La segregación residencial revisitada en diferentes escalas. Revista Iberoamericana de Urbanismo, (14): 59-78.

Fernández Wagner, R. (2009). La administración de una ciudad más justa e inclusiva. Nuevos instrumentos de planificación y desarrollo urbano, en X Seminario Red-Muni. Buenos Aires: Secretaría de Gestión Pública .

González, R., Otero, A., Nakayama, L. y Marioni, S. (2009). Las movilidades del turismo y las migraciones de amenidad: problemáticas y contradicciones en el desarrollo de centros turísticos de montaña. Revista de Geografía Norte Grande, 44: 75-92.

IDAES y CELS (2021). El Índice de Vulnerabilidad Inquilina (IVI). Buenos Aires: IDAES-CELS.

INDEC (2019). Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos. Informes Técnicos. Vol. 3, n° 204.

INDEC (2020). Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados Urbanos. Primer semestre de 2020. Informes técnicos. Vol. 4, n° 201.

INDEC (2021). Mercado de trabajo. Tasas e indicadores socioeconómicos (EPH). Primer trimestre de 2021. Informes técnicos. Vol. 5, nº 118.

Marcuse, P. y Van Kempen, R. (2000). Introduction, en *Globalizing Cities: a new spatial order?* Oxford: Blackwell.

Perren, J. y Cabezas, S. (2018) ¿Gentrificación en el fin del mundo? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia de la Patagonia (Neuquén, 2001-2010). *Quid 16*. Buenos Aires. p. 38 – 59.

Perren, J.; Cabezas, S. y Pérez, G. (2019). Crecimiento en altura en una ciudad intermedia argentina. Neuquén hacia comienzos del siglo XXI. *Pilquen. Sección Ciencias Sociales; Viedma*. vol. 22 p. 54 – 69.

Perren, J.; Cabezas, S. y Pérez, G. (2020). Una pequeña Dubai en la Patagonia. Crecimiento en altura, (re) densificación y desplazamiento en la ciudad de Neuquén (2010-2018). *Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*. Buenos Aires. vol. 12 p. 39 – 70.

Pérez, P. (2013). La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina. *Andamios*, 10 (22), 45-67 [en línea]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=62828837003> [2021,24 de Noviembre]

Redacción Central (2020) La Mañana de Neuquén. Inquilinos celebraron el congelamiento de alquileres. 30 de marzo.

Redacción Central (2020) La Mañana de Neuquén. Según encuesta, la mitad del sueldo se destina al alquiler. 9 de septiembre.

Smolka, M. (2002). Regularización de la ocupación del suelo urbano: el problema que es parte de la solución, la solución que es parte del problema. En Fernández, E. y Alfonsín, B. Ed.: *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano* [en línea]. Disponible en www.lincolninstitute.edu [2021, 4 de Noviembre].

Soriano, M. (2021). ¿Cuánto sale alquilar en el interior del país?. *La Nación*. 1 de julio.

Suarez, M. (2021). La regulación de los alquileres subió precios en Neuquén. *Rio Negro*. 14 de noviembre.

Srnicek, N. (2018). *Capitalismo de plataformas*. Buenos Aires: Caja Negra.

Trifogli, V. (2018). *Diario Rio Negro*. Estas son las zonas más caras de Neuquén. 26 de abril.

Observatorio Económico y Social (2015). EPH. Encuesta Permanente de Hogares. Rosario: Universidad Nacional de Rosario.

Inquilinos Agrupados (2021). El 45% de un salario se destina al pago del alquiler. Buenos Aires: Inquilinos agrupados. Recuperado de: <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/el-45-de-un-salario-se-destina-al-pago-del-alquiler/>