

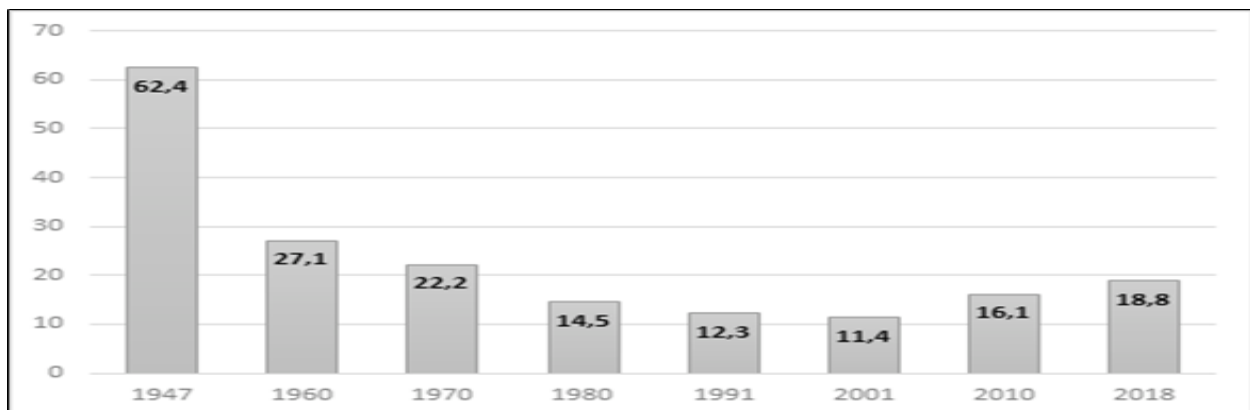


alquileres políticas y estrategias en la agenda de las elecciones 2019

1 y 2 julio
17.30 > 20.30hs
UMET, Sarmiento 2037, CABA.

En los últimos 20 años, el porcentaje de hogares inquilinos en el país aumentó más de siete puntos porcentuales. Esta tendencia significa un cambio sustantivo en la forma del acceso a una vivienda. Según los últimos datos oficiales disponibles¹, el porcentaje promedio actual de hogares inquilinos es el 18,8%. Este porcentaje supera al de la década del ochenta y es probable que los datos que arroje el censo 2020 superen o igualen los de la década del setenta.

Promedio de hogares inquilinos a nivel nacional

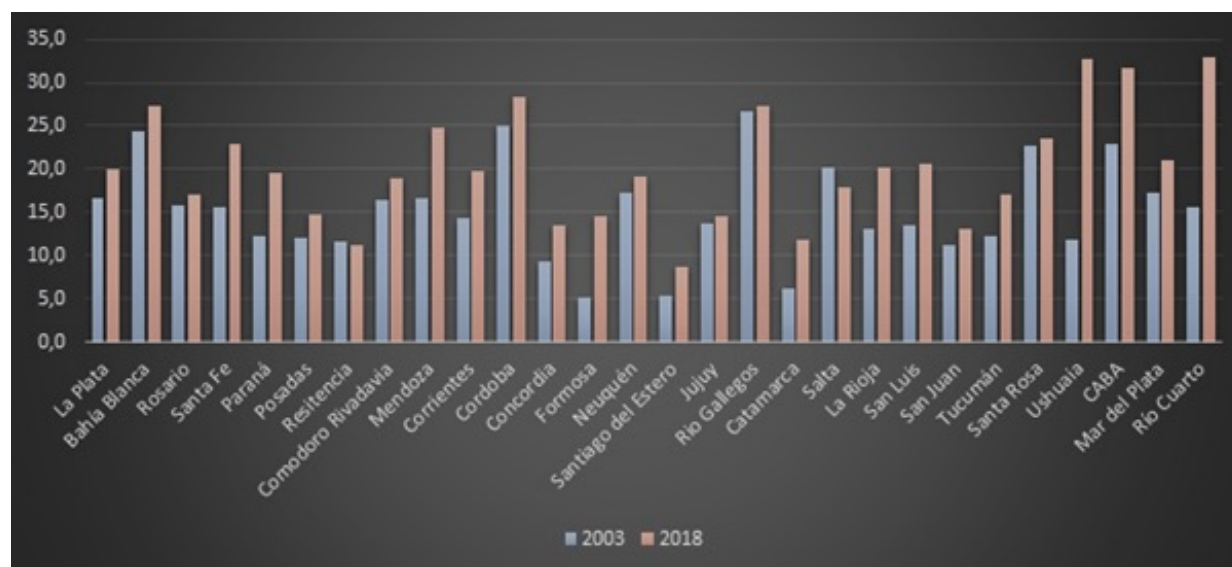


Fuente: Elaboración propia en función a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares.

¹ Datos del cuarto trimestre del año 2018. Fuente: Encuesta Permanente de Hogares, INDEC.

Hoy, más de 7 millones de familias acceden a la vivienda a través de alquiler, En la mayoría de los aglomerados, al menos el 20% de los hogares alquila, existiendo casos (Ciudad de Buenos Aires, Ushuaia y Río Cuarto) donde supera el 30%. A pesar del fuerte proceso de inquilinización, la política de vivienda sigue abordando el alquiler como un estadio transitorio hacia la propiedad como modelo ideal de tenencia. Frente a importantes medidas de crédito y promoción de vivienda nueva, las iniciativas tendientes a regular el mercado de alquileres y mejorar las condiciones de acceso son escasas, dispersas y de bajo impacto.

Porcentaje de hogares que alquilan su vivienda en las principales ciudades argentinas, en los años 2003 y 2018.



Fuente: Elaboración propia en función a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares.

En los últimos años, producto de una fuerte movilización social en el contexto del aumento acelerado de los precios de alquiler y frente a las dificultades impuestas por los contratos, el tema ha alcanzado diversos estadios de discusión legislativa. Se destaca la oportunidad perdida de contar con una nueva regulación nacional (modificación del Código Civil y Comercial), ya que en el año 2016 la cámara de Senadores aprobó el proyecto de ley impulsado por el Frente de Inquilinos Nacional y firmado por la senadora García Larraburu. Este proyecto proponía que la duración mínima del contrato sea de 3 años y la incorporación de un índice que promedia salarios e inflación para los aumentos dentro de los contratos. El año pasado, la cámara de diputados debatió ese proyecto de ley y se logró un dictamen de mayoría que finalmente no se logró votar.

En este contexto, el encuentro **Alquilar en argentina. Políticas y estrategias en la agenda de las elecciones 2019** se propone como un espacio de discusión que contribuya al debate de las problemáticas relacionadas a alquileres en el país y cuyos contenidos constituyan un documento de recomendaciones para los candidatos de los diferentes niveles de gobierno, de cara a las elecciones 2019.

programa

lunes 1

situación actual

17hs

Apertura institucional

Matías Barroetaveña (CEM)

Eduardo Reese (CELS)

17.30_18.30hs

Alquilar como forma de acceso a la vivienda

A partir del aporte de estudiosos y analistas hacemos foco en la demanda: quiénes son inquilinos hoy, cómo son las trayectorias de inquilinización (formales, informales, temporarios), qué procesos de organización y resistencias se dan en el marco del acceso a la vivienda a través de alquiler.

Carla Rodríguez (Movimiento de Ocupantes e Inquilinos, Instituto de Investigaciones Gino Germani)

Procesos de inquilinización. Evolución cuantitativa y transformaciones cualitativas.

Juan Pablo Costa (Centro de Economía Política Argentina)

¿Por qué es caro alquilar? Rentabilidad de los alquileres, relación ingresos/precio vivienda.

Gervasio Muñoz (Inquilinos Agrupados)

Informar a la política pública: el problema de la falta de datos, la experiencia de la encuesta de inquilinos.

Nicolás Grosman (Properati)

Una mirada desde la oferta de inmuebles. La importancia de los datos abiertos

Modera: **Leandro Vera** (CELS)

Pausa 15'

Mercado de alquileres hoy

Cómo es la oferta de alquileres, el perfil de los propietarios, qué impactos introducen los alquileres temporarios, cómo se insertan estas dinámicas en la producción más amplia del espacio urbano, de modelos de ciudad y de formas de habitar.

Soledad Balayan (Analista del Mercado Inmobiliario - Graduada en Economía Empresarial UTDT)

Evolución reciente de mercado de propiedades y alquileres.

Nire Roldán (Presidente del Centro de Estudios Metropolitanos de la Concejalía Popular de Rosario)

La experiencia de la Concejalía Popular de Rosario

Florencia Presta (Inquilinos Agrupados)

Informar a la política pública: el problema de la falta de datos, la experiencia de la encuesta de inquilinos.

Federico Lopez Castromil (Cámara Inmobiliaria Argentina)

Cómo aumentar la oferta de propiedades en alquiler accesible, tensiones con desarrollos inmobiliarios con modelo de créditos UVA.

Modera: **Guadalupe Granero** (CEM)

martes 2

propuestas

17.30_18.30hs

Iniciativas para mejorar el acceso a la vivienda

Este panel se propone recoger diversas experiencias impulsadas desde el sector público y desde las organizaciones que contribuyan al debate abierto por las leyes y políticas públicas recientes.

Ariel Sosa HPHA (Hábitat para la Humanidad Argentina)

Proyecto de alquiler social en La Boca.

Rosario Fassina (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia)

El problema de la judicialización del acceso a la vivienda: el caso de la ley de CABA

Fernando Muñoz (Defensoría del Pueblo CABA)

La Defensoría del Inquilino de la Ciudad de Buenos Aires

Evangeline Dellarosa (Inquilinos Córdoba)

Polo Integral de la Mujer, Córdoba.

Modera: **Daniel Field** (Habitar Argentina)

Pausa 15'

18.45_19.45hs

Regulando el mercado de alquileres

El rol del sector público en el mercado de alquileres, a través del debate sobre la regulación: la discusión actual sobre una ley nacional, el papel de las políticas locales, la importancia de la información y los observatorios de vivienda.

Adrián Grana (Diputado nacional FPV)

Ley Nacional de Alquileres. Desafíos para instalar la agenda en las cámaras.

Ivan Kerrr (Secretario de Vivienda Nación)

Ley Nacional de Alquileres. Estrategias desde la política pública.

Juan Ignacio Maquieyra (Presidente Instituto de Vivienda de la Ciudad)

Regulación en CABA. Experiencia de la Mesa de Alquileres.

Romina Kobla (Municipalidad Berazategui) *A confirmar

Inmobiliaria Social Berazategui

Maximiliano Vittar (Inquilinos Córdoba)

La organización inquilina: aportes a la regulación desde el sector.

Modera: **Facundo Di Filippo** (Habitar Argentina)