

ViLab: Hacia un Modelo de Inmobiliaria Social de Alquiler en Argentina

Intercambio de experiencias y conocimiento técnico

I. Objetivo:

El Laboratorio de Vivienda (ViLab) busca sensibilizar y movilizar sobre la necesidad de ampliar el acceso a la vivienda a través del arrendamiento social. Para lograrlo, recopila experiencias existentes y conocimiento técnico, además de identificar mecanismos de financiamiento público, privado y mixto que habiliten el desarrollo e implementación de un modelo de inmobiliaria social de arrendamiento en Argentina.

II. Introducción

El acceso a una vivienda digna es un derecho humano reconocido internacionalmente. Sin embargo, en América Latina y el Caribe, amplios sectores de la población enfrentan exclusión del mercado formal de vivienda debido a barreras económicas, legales o estructurales. En este contexto, el alquiler social emerge como una alternativa viable, flexible y adaptable para responder a las diversas necesidades habitacionales de la región.

III. Contexto General del Alquiler en América Latina y el Caribe

En América Latina y el Caribe, el modelo predominante de acceso a la vivienda ha sido históricamente la propiedad. Este paradigma ha sido promovido tanto por políticas públicas como por aspiraciones culturales que asocian la tenencia con estabilidad y progreso social. Sin embargo, en las últimas décadas, la proporción de personas que viven en condición de alquiler ha crecido de forma sostenida, especialmente en contextos urbanos. Esta “inquilinización” ha sido impulsada por:

- Procesos de urbanización acelerada.
- Incrementos del precio del suelo y de la construcción.
- Cambios en las estructuras familiares y laborales.
- Migraciones internas y transfronterizas.

A pesar de esta tendencia, la oferta de alquiler accesible, seguro y con acompañamiento social sigue siendo limitada. El alquiler social representa una oportunidad clave para atender a personas excluidas del mercado formal, mejorar la movilidad habitacional y fortalecer la cohesión social.

Enfoque Especial: Situación del Alquiler en Argentina

Argentina enfrenta una crisis habitacional sin precedentes, con un aumento significativo en la cantidad de personas que viven en propiedades alquiladas. Según datos del Instituto Nacional de

Estadística y Censos (INDEC), en el segundo semestre de 2022, aproximadamente 13,6 millones de personas residían en viviendas alquiladas, lo que representa un aumento del 11% en tres años.

Además, los precios de los alquileres han experimentado incrementos alarmantes. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), los precios de los alquileres aumentaron un 143% en lo que va de 2023.

La situación se ha visto agravada por la derogación de la Ley de Alquileres mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, lo que llevó a una desregulación del mercado y aumentos de hasta el 500% en los arriendos en un mes.

Desafíos del Mercado de Alquiler

El mercado de alquiler en la región enfrenta múltiples desafíos:

- **Accesibilidad Económica:** Los costos de alquiler representan una proporción significativa del ingreso de los hogares, especialmente en áreas urbanas.
- **Informalidad:** Una gran parte del mercado de alquiler opera de manera informal, sin contratos legales ni garantías para inquilinos y propietarios.
- **Calidad de la Vivienda:** Muchas viviendas en alquiler carecen de condiciones adecuadas de habitabilidad, afectando la calidad de vida de los inquilinos.
- **Regulación Insuficiente:** La falta de políticas públicas específicas para el alquiler limita la capacidad de los gobiernos para intervenir y mejorar las condiciones del mercado.

IV. Recuento de Experiencias

1. Hábitat para la Humanidad Argentina

Desde 2002, Hábitat para la Humanidad Argentina trabaja por el derecho a la vivienda adecuada, especialmente en contextos de crisis social y económica. A partir de un diagnóstico realizado en 2007, la organización detectó la urgente necesidad de ofrecer soluciones habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires, particularmente para familias que residían en conventillos, hoteles e inquilinato (viviendas colectivas habitadas por varias familias, donde se comparten baño y cocina) en condiciones precarias, de hacinamiento e inseguridad jurídica.

En respuesta, la organización adquirió y rehabilitó un conventillo en desuso, desarrollando un edificio con 9 departamentos, por donde han pasado hasta hoy 32 familias. El objetivo fue **interrumpir el ciclo de vivienda inadecuada**, ofreciendo alquileres accesibles con acompañamiento social, formación, subsidios escalonados y un esquema de ahorro para facilitar la transición al mercado formal.

El modelo demostró que es posible sostener un proyecto de arrendamiento con impacto social, logrando baja morosidad, alta permanencia y mejora de condiciones de vida, incluso en contextos de crisis como la pandemia.

Ante la derogación de la Ley Nacional de Alquileres (2023) y el cierre de la Secretaría de Vivienda, la organización propone **avanzar hacia una inmobiliaria social**, que actúe como intermediaria entre la oferta ociosa de viviendas y la demanda de familias excluidas del mercado formal.

Dimensión	Aprendizajes	Retos	Oportunidades
Financiamiento	- Subsidios escalonados permiten sostenibilidad parcial - Alta voluntad de pago de las familias - Ahorros incentivados fortalecen el modelo	- Conseguir inversión inicial para compra y rehabilitación - Ausencia de fondos públicos tras cierre de Secretaría	- Rol de inversores sociales en modelos piloto - Fondos de impacto para escalar inmobiliaria social
Operación y gestión	- Gestión social intensiva mejora la convivencia - Costos de operación pueden cubrirse con ingresos por alquiler - Baja morosidad	- Acompañamiento social requiere recursos estables - Escalar sin perder el enfoque personalizado	- Replicar el modelo en otras zonas urbanas con vacancia ociosa - Potenciar alianzas multisectoriales
Marco regulatorio	- Ley 2020 preveía alquiler social, aunque sin implementación - Vacancia urbana identificada como potencial activo	- Derogación de ley de alquileres - Falta de políticas públicas de respaldo - Vacíos normativos para alquiler social	- Promover marcos locales o provinciales - Incidencia en agendas públicas - Visibilidad y apoyo social creciente

Recomendación principal: Diseñar modelos adaptables al contexto, con componentes públicos y privados, ajustados a las necesidades locales.

2. Fundo Imobiliário Comunitário para Aluguel, FICA (Brasil)

FICA es una organización sin fines de lucro con sede en São Paulo, Brasil, fundada en 2015, que desarrolla un modelo de **inmobiliaria social para arrendamiento** dirigido a personas en situación de alta vulnerabilidad. Su enfoque combina la **propiedad comunitaria de inmuebles** con una **gestión integral tripartita** (patrimonial, condominial y social), articulando la oferta de vivienda con servicios de salud, educación, empleo y apoyo legal.

Programas principales de FICA

- **Programa Apartamentos:**
 - o Compra inmuebles con donaciones recurrentes para ofrecer alquiler social a familias de bajos ingresos.
- **Programa Compartilha (Comparte):**
 - o Rehabilitación de cortiços para vivienda compartida mediante inversiones sociales con retorno bajo (4% anual).
- **Morar Primeiro (Housing First):**
 - o Proporciona vivienda permanente a personas en situación de calle con un enfoque de salud mental y apoyo integral. Totalmente subsidiado.
- **Vivienda Estudiantil:**
 - o Ofrece alojamiento a estudiantes becados de bajos recursos, con apoyo de universidades y donaciones.
- **Desfragmenta:**
 - o Estrategia legal-financiera para acceder a inmuebles subutilizados o en disputa judicial a través de la compra de partes o anticipos a copropietarios.

Dimensión	Aprendizajes	Retos	Oportunidades
Financiamiento	- Donaciones recurrentes permiten la sustentabilidad básica. - Inversiones sociales con bajo retorno son viables.	- Costos altos del equipo técnico (salud mental, gestión social). - Necesidad de fondo de morosidad.	- Alianzas con donantes institucionales y gobiernos. - Replicabilidad de mecanismos híbridos de inversión.
Operación y gestión	- Gestión tripartita (patrimonial, condominial y social) es clave para la autonomía de residentes. - Inmuebles sin condominio o con bajo mantenimiento son preferibles.	- Mantenimiento elevado en ciertos inmuebles puede hacer inviable la operación. - Dificultades para cubrir todos los costos operativos con rentas bajas.	- Escalar modelo con overhead institucional. - Formación de redes con gobiernos y universidades.
Marcos regulatorios	- Posibilidad legal de adquirir parte de un inmueble facilita acceso a propiedades en disputa.	- Procesos jurídicos largos (testamentos, deudas, juicios) limitan la velocidad de adquisición.	- Reformas legales para agilizar uso social de inmuebles ociosos. - Inclusión en políticas públicas de vivienda.

Recomendación principal: Crear redes de incubación para escalar pequeñas iniciativas; empezar con proyectos piloto con apoyo de organizaciones más consolidadas.

3. Affordable Housing Institute

Santiago Mendiá, Manager para Latinoamérica del Affordable Housing Institute, compartió su experiencia global en el impulso de ecosistemas de vivienda asequible. Reconoció la importancia de **diversificar las formas de acceso a la vivienda**, destacando el **arrendamiento social** como una vía clave y creciente en América Latina.

Temas clave abordados:

- El **arriendo como pilar de los ecosistemas de vivienda** saludable, especialmente para hogares de menores ingresos.
- El **rol de la inmobiliaria social**, que debe equilibrar la **misión social** (proveer vivienda asequible) con la **viabilidad económica** (sostenibilidad financiera).
- Los **modelos internacionales de inmobiliarias sociales** (públicas, privadas, sin fines de lucro, mixtas).
- Múltiples **estrategias de desarrollo y gestión de vivienda en arriendo**, incluyendo reconversión de edificios, subarriendo, compra de stock existente y construcción nueva.
- Complejidades en la **estructura de financiamiento**, que suele requerir combinaciones de capital, deuda, subsidios y aportes no monetarios.
- La **gestión de la demanda, administración del activo y gestión social** como ejes fundamentales del modelo operativo.
- Importancia de la **capacidad técnica especializada, economías de escala, mezcla social de hogares**, y mecanismos innovadores de financiamiento como la **reserva** en Francia.

Dimensión	Aprendizajes	Retos	Oportunidades
Financiamiento	- Necesidad de mezclar múltiples fuentes (subsidios, deuda blanda, capital social, subsidios operativos). - Experiencias exitosas en modelos con incentivos fiscales y subsidios a la demanda (como el DS-52 en Chile).	- Complejidad en estructurar paquetes financieros. - Alta dependencia del apoyo estatal.- Dificultad de atraer inversión privada con retornos moderados.	- Innovaciones como la “reservación” francesa.- Capital blando y soft equity. - Aportes no monetarios como suelo gratuito y densidades mayores.
Operación y Gestión	- Gestión de demanda, activo y social son tres pilares fundamentales. - Importancia de la movilidad interna y	- Escasa experiencia técnica en la región. - Escala limitada en proyectos piloto (p. ej.	- Capacitación especializada como en el modelo sudafricano (SHRA).

Dimensión	Aprendizajes	Retos	Oportunidades
	mecanismos de salida claros. - Mezcla social como herramienta para la sostenibilidad.	Ecuador con 17 unidades). - Complejidades en la administración de subsidios y cumplimiento normativo.	- Aprovechar economías de escala con múltiples proyectos. - Incorporación de usos mixtos (placas comerciales) para sostenibilidad financiera.
Marcos Regulatorios	- Marcos normativos deben permitir y fomentar modelos de arriendo social. - Es clave el reconocimiento de la tenencia en arriendo como vía legítima y necesaria.	- Predominio cultural de la propiedad como aspiración. - Desconfianza mutua entre inquilino y propietario. - Informalidad del mercado dificulta la recolección de datos e implementación de políticas.	- Crear regulaciones que habiliten la reconversión de edificios y uso eficiente del suelo. - Incentivos normativos como exenciones fiscales o reglas de densidad. - Integrar requisitos sociales en la política de suelo y financiamiento.

Asimismo, Santiago Mendía compartió las siguientes reflexiones para cerrar su presentación:

- La **doble misión** de una inmobiliaria social —impacto social y sostenibilidad financiera— requiere modelos híbridos, flexibles y adaptados a cada contexto.
- El éxito depende del **apoyo técnico, financiero e institucional**, así como de la creación de un **ecosistema regulatorio habilitante**.
- Se debe apostar por **modelos escalables, técnicamente sólidos y socialmente integradores**.

4. Innova Recoleta (Chile)

Innova Recoleta, una corporación municipal de carácter público-privado y sin fines de lucro, ubicada en la comuna de Recoleta (Santiago de Chile), lidera desde 2018 una innovadora estrategia de **inmobiliaria social de arriendo justo**. Su objetivo es proporcionar viviendas dignas en arriendo a familias vulnerables a través de un enfoque integral de financiamiento público, acompañamiento social y replicabilidad municipal.

Modelo de Vivienda en Arriendo “Justicia Social”

- **Nombre del Proyecto:** Justicia Social 1 (y sucesores del 2 al 5).

- **Tipo de organización:** Corporación municipal sin fines de lucro.
- **Ubicación:** Terreno municipal estratégicamente ubicado bajo el modelo de ciudad de los 15 minutos.
- **Número de viviendas (JS1):** 38 departamentos de 57 m² en dos torres de 5 pisos.
- **Financiamiento:** Subsidio estatal (Glosa 3 del presupuesto nacional de vivienda), aporte del municipio (~15%), terreno público.
- **Canon de arriendo:** Hasta el 25% de los ingresos familiares, con valores entre 66 y 202 USD.
- **Población beneficiaria:** Mujeres víctimas de violencia, adultos mayores, personas migrantes, familias vulnerables (bajo el 40% en el Registro Social de Hogares).
- **Acompañamiento social:** Apoyo integral con servicios sociales, integración comunitaria, cultura, empleabilidad y camino hacia la vivienda propia.
- **Replicabilidad:** Basado en el marco legal municipal chileno; aplicable a cualquier municipio.

Dimensión	Aprendizajes	Retos	Oportunidades
Financiamiento	- El subsidio estatal puede ser utilizado para construir oferta de arriendo. - Inversión público-municipal combinada es viable. - El copago familiar asegura sostenibilidad.	- No se alcanzan a cubrir los costos operativos con ingresos de arriendo. - Alta dependencia del subsidio estatal. - Requiere aportes iniciales municipales o donaciones.	- Expandir esquemas de subsidio para construcción de arriendo. - Inversión de impacto y alianzas público-privadas pueden fortalecer la viabilidad financiera.
Operación y Gestión	- Alta demanda demuestra pertinencia del modelo. - Gestión técnica desde la corporación asegura calidad. - Bajas tasas de morosidad gracias al acompañamiento.	- Necesidad de equipos técnicos especializados. - Gestión de casos sociales complejos (ej. violencia, salud mental).	- Fortalecer capacidades municipales como agencias habitacionales. - Posibilidad de integrar servicios públicos y privados en un modelo local e integral.
Marcos Regulatorios	- La Ley Orgánica de Municipalidades permite actuar legalmente.	- Marcos legales aún muy orientados a la propiedad y no al arriendo.- Falta de normativa específica para	- Crear una figura legal de inmobiliaria pública o social.

Dimensión	Aprendizajes	Retos	Oportunidades
	- El DS 52 y la Glosa 3 permiten redirigir subsidios hacia modelos colectivos.	modelos híbridos público-privados sin fines de lucro.	- Normar y promover los modelos de arriendo justo y cooperativas desde la política habitacional nacional.

La experiencia de **Innova Recoleta** demuestra la viabilidad y el impacto de modelos de **inmobiliaria social de arriendo justo** gestionados desde el nivel municipal. El **rol activo del municipio como agente habitacional** es clave para avanzar en soluciones habitacionales inclusivas, sostenibles y replicables que integren vivienda, comunidad y derechos sociales. A medida que el **Plan de Emergencia Habitacional** en Chile busca diversificar soluciones más allá de la propiedad, este modelo aporta aprendizajes concretos para otros territorios de América Latina.

Recomendación principal: Fomentar la asociatividad público-pública y público-privada para fortalecer capacidades y expandir cobertura.

V. Aprendizajes Clave

1. Impacto transformador de la vivienda digna

Habitat para la Humanidad Argentina: El acceso a una vivienda adecuada impulsa mejoras en otras dimensiones de la vida de las familias: salud, empleo, educación y bienestar general.

2. La gestión social es un componente esencial

Todos los actores coinciden en que la **gestión social** (acompañamiento personalizado, adaptación a la vida en comunidad, apoyo legal y en salud) es **determinante** para la sostenibilidad del modelo.

- **Habitat Argentina y FICA:** Acompañamiento a lo largo de la estadía (hasta 3 años) y preparación para el egreso.
- **FICA:** Educación en derechos para migrantes, apoyo alimentario y en salud, transición a entornos de convivencia tradicional.
- **Recoleta (Chile):** Vinculación con redes municipales permite atención integral (salud, género, educación).
- **Affordable Housing Institute:** Propone tres niveles de gestión social: individual, comunitario y barrial para asegurar cohesión social.

3. El modelo se puede adaptar al contexto

Mónica Gallegos (Hábitat Argentina) y **Santiago Mendía (AHI)** destacan que los modelos deben construirse considerando las condiciones locales: contexto legal, actores disponibles y necesidades concretas.

1. **El alquiler social es viable y adaptable:** Puede responder a distintas necesidades habitacionales, especialmente para familias en transición o exclusión.
2. **Gestión social es central:** Acompañamiento a familias en su proceso de integración, adaptación y desarrollo personal es clave para el éxito del modelo.
3. **Innovación en financiamiento y diseño urbano:** Proyectos mixtos, ingresos complementarios y modelos replicables son esenciales para la sostenibilidad.
4. **Contextualización y flexibilidad:** Cada ciudad o país debe adaptar los modelos a sus características socioeconómicas, institucionales y culturales.

VI. Retos Identificados

1. Dominancia cultural y política de la vivienda en propiedad

FICA (Brasil) y **AHI** advierten que la cultura de la propiedad (como símbolo de éxito o seguridad) y programas como “Minha Casa Minha Vida” dificultan la adopción de soluciones de arriendo social.

2. Financiamiento inestable y limitado

- **Chile (Recoleta):** La herramienta presupuestaria que permite financiar arriendo social depende del gobierno de turno y carece de estabilidad normativa.
- **FICA y otros:** Existen dificultades para escalar el modelo sin financiamiento sostenido ni acceso a suelo urbano bien ubicado.

3. Escalabilidad y sostenibilidad

Hábitat Argentina y **AHI** mencionan que lograr **modelos replicables y escalables** con sostenibilidad financiera sigue siendo un gran desafío. Se requieren mecanismos innovadores de ingresos (por ejemplo, uso de espacios comerciales).

- Falta de políticas públicas estables y normativas específicas sobre alquiler social.
- Dificultades en la financiación y acceso al suelo.
- Estigmatización cultural del alquiler frente a la propiedad.
- Debilidad institucional de actores que impulsan estas iniciativas.

VII. Oportunidades Estratégicas

1. Asociatividad público-pública y público-privada

Recoleta y AHI destacan la **asociación estratégica** como clave para fortalecer el modelo: gobiernos locales con otros municipios o con entidades privadas/cooperativas.

2. Incubación de organizaciones emergentes

FICA: Propone **modelos de incubación** para apoyar organizaciones nuevas en otras ciudades, facilitando la replicación sin exigir burocracia inicial.

3. Identificar y usar recursos clave: suelo, financiamiento, aliados

AHI: El modelo requiere al menos uno de tres factores: **suelo, dinero o aliados estratégicos**. Cualquiera puede ser la puerta de entrada para viabilizar proyectos.

4. Potencial del mundo municipal

Recoleta: Los municipios tienen capacidades instaladas y pueden integrar el arriendo social como una función más, apoyados en su estructura de desarrollo social y comunitario.

- Creciente interés municipal y comunitario en modelos replicables.
- Espacio para cooperación regional y redes de aprendizaje.
- Potencial de alianzas público-privadas para movilizar recursos.
- Uso de suelo público o subutilizado para desarrollos habitacionales.

VIII. Recomendaciones de Política Pública

1. **Incluir el alquiler social en las políticas habitacionales nacionales** como una opción estructural, no solo de emergencia.
2. **Crear marcos normativos y presupuestarios permanentes** para asegurar continuidad más allá de los ciclos de gobierno.
3. **Fortalecer capacidades institucionales locales y comunitarias** mediante financiamiento, formación y asistencia técnica.
4. **Fomentar la cooperación entre ciudades, ONGs y sector privado** para escalar modelos y compartir aprendizajes.
5. **Promover campañas de sensibilización** sobre los beneficios del arriendo como opción digna, temporal o permanente.
6. **Desarrollo de Marcos Regulatorios**: Establecer leyes y normativas específicas que regulen el mercado de alquiler, protegiendo los derechos de inquilinos y propietarios.
7. **Fomento de Alianzas Público-Privadas**: Promover colaboraciones entre gobiernos, organizaciones no gubernamentales y sector privado para ampliar la oferta de viviendas en alquiler asequible.
8. **Incentivos para el Alquiler Social**: Implementar programas de subsidios y beneficios fiscales para propietarios que ofrezcan viviendas en alquiler a precios accesibles.
9. **Fortalecimiento de la Gestión Social**: Incorporar componentes de acompañamiento social en los programas de alquiler, facilitando la integración y estabilidad de las familias beneficiarias.

10. Promoción de Modelos Innovadores: Explorar y adaptar modelos exitosos de alquiler social de otros países, considerando las particularidades locales

IX. Conclusión

Las experiencias presentadas demuestran que es posible desarrollar modelos de alquiler social exitosos en América Latina y el Caribe, aun en contextos adversos. Estos modelos no solo brindan vivienda digna, sino que también fortalecen el tejido social, promueven la equidad y aportan a la inclusión urbana. Urge una articulación regional que promueva políticas públicas más inclusivas, sostenibles y adaptadas a las realidades cambiantes de la región.

El desarrollo de inmobiliarias sociales para alquiler en América Latina puede avanzar con pasos firmes pero enfrenta retos estructurales, especialmente en cultura habitacional y financiamiento. Las experiencias compartidas demuestran que **es posible construir alternativas al mercado formal**, siempre que se desarrollen modelos adaptables, sostenibles y con fuerte componente social. La **colaboración entre actores públicos, privados y comunitarios** será fundamental para escalar y multiplicar estas iniciativas.

Este documento fue elaborado en el marco del laboratorio de vivienda regional promovido por la Plataforma de Prácticas del Hábitat Urbano y Vivienda (UHPH), Hábitat para la Humanidad Argentina y la Red de Innovación Local (RIL).