

Territorios 48 / Bogotá, 2023, pp. 1-28
ISSN: 0123-8418
ISSNe: 2215-7484

Migración y vivienda en Buenos Aires: intensidad, calendario y generación como claves para entender el acceso a la propiedad

*Migration and Housing in Buenos Aires: Intensity, Calendar
and Generation as Keys to Understand Access to Property*

*Imigração e habitação em Buenos Aires: intensidade, calendário
e geração como chaves para entender o acesso à propriedade*

Gabriela Mera*

Mariana Marcos**

Recibido: 21 de agosto de 2022

Aprobado: 25 de septiembre de 2022

<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12308>

Para citar este artículo

Mera, G., & Marcos, M. (2023). Migración y vivienda en Buenos Aires: intensidad, calendario y generación como claves para entender el acceso a la propiedad. *Territorios*, (48), 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12308>

Sección temática

* Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG), Universidad de Buenos Aires (UBA), Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) – Universidad Nacional de Tres de Febrero (UN-TREF). Correo electrónico: g.mera@conicet.gov.ar. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2532-2287>

** Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG), Universidad de Buenos Aires (UBA), Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) – Universidad Nacional de Tres de Febrero (UN-TREF). Correo electrónico: mmarcos@conicet.gov.ar. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2005-3076>

Palabras clave

Demografía residencial; migración; propiedad de la vivienda; acceso al suelo; desigualdades socio-urbanas; datos censales.

Keywords

Residential demography; migration; homeownership; access to land; socio-urban inequalities; census data.

Palavras-chave

Demografia residencial; imigração; casa própria; acesso ao solo; desigualdades sociourbanas; dados de censo.

RESUMEN

El objetivo del artículo es estudiar los diferenciales en el acceso a la propiedad de la vivienda de los migrantes internacionales en Buenos Aires desde una perspectiva demográfica poco aplicada al tema en América Latina, que explora la intensidad y el calendario del fenómeno en generaciones, grupos y territorios específicos. Para ello, se reconstruyeron las cohortes de nacimiento de diferentes colectivos nacionales a partir de datos de edad y lugar de nacimiento, de los censos de población argentinos de 1970 a 2010. Como resultado principal, se pudo conocer que a mayor edad se produce un progresivo acceso a la propiedad de la vivienda, pero que el acceso al suelo se ha vuelto más restrictivo. Ello ha afectado a las generaciones más recientes en general, incluida la población argentina, pero muy especialmente a los migrantes de países limítrofes de sectores sociales más bajos y en los territorios más disputados de la ciudad.

ABSTRACT

The aim of this paper is to study the differences in homeownership of international migrants in Buenos Aires, from a demographic perspective still little applied to the subject in Latin America, which explores the intensity and calendar of the phenomenon in specific generations, groups and territories. Birth cohorts of different national groups were reconstructed based on variables such as age and place of birth from the Argentine population censuses from 1970 to 2010. As a main result, it was found that the older the population, the more widespread is homeownership, but access to land has become more restrictive. This has affected recent generations in general, including the Argentine population, but especially migrants from neighboring countries of lower social sectors and in the most disputed territories of the city.

RESUMO

O objetivo do artigo é estudar os diferenciais no acesso à casa própria de imigrantes em Buenos Aires a partir de uma perspectiva demográfica pouco aplicada ao tema na América Latina, que explora a intensidade e o calendário do fenômeno em gerações, grupos e territórios específicos. Para isso, as coortes de nascimento de diferentes grupos nacionais foram reconstruídas a partir de dados de idade e local de nascimento dos censos populacionais argentinos de 1970 a 2010. Como principal resultado, verificou-se que com o aumento da idade há um acesso progressivo à casa própria, mas que o acesso à terra tornou-se mais restrito. Isso afetou as gerações mais recentes em geral, incluindo a população argentina, mas especialmente os imigrantes de países vizinhos de setores sociais mais baixos e nos territórios mais disputados da cidade.

Introducción

La vivienda es uno de los componentes centrales de la calidad de vida de las poblaciones, siendo a menudo considerada —junto con la salud, la educación y la seguridad social— uno de los cuatro pilares del bienestar. Pero en relación a ellos, esta suele ocupar un lugar ambiguo y, si bien es crecientemente reconocida como un derecho, no suele ser incluida dentro del conjunto de servicios públicos a ser provistos de forma universal por los estados (Kemeny, 2001). La vivienda, como señala Malpass (2008), se encuentra así en una posición (aparentemente) contradictoria, pues es concebida como una piedra angular del Estado de Bienestar, pero al mismo tiempo es catalogada como su “pilar inestable” o “débil” (Torgersen, 1987). Y ello en gran medida se vincula con que se trata del *menos desmercantizado* de sus componentes (Harloe, 1995). Con su mecanismo de producción capital-intensivo y su imbricación con el mercado del suelo, en la ciudad capitalista la vivienda deviene una mercancía cuya producción, circulación y consumo se encuentran integrados a la esfera del intercambio mercantil (Algaba, 2003; Abramo, 2013), perdiendo así su carácter de derecho para convertirse en un recurso cuyo acceso regula el mercado. Bajo esta lógica, la capacidad adquisitiva se convierte en el elemento estructurante de las condiciones de acceso a la vivienda.

En dicho marco, los migrantes resultan un grupo particularmente vulnerado. No solo por falta de capital económico, sino también por los mecanismos expulsivos que imperan en el mercado inmobiliario, que a menudo se conjugan con trayectorias laborales informales, formas precarizadas de ciudadanía, racismo, xenofobia y falta de políticas habitacionales integrales. Estudios en diversas ciudades de América Latina han observado que los migrantes tienden a concentrarse en espacios segregados, informales y/o tuzurizados (Contreras Gatica et al., 2015; Gatica & Calorio, 2015; Molinatti & Peláez, 2017; López-Morales et al., 2018), a padecer con particular crudeza el déficit y la precariedad habitacional (Marcos & Mera, 2018; Mera, 2020) y a desarrollar estrategias de autoproducción del hábitat como modo de hacer efectivo su derecho a la ciudad (Matossian, 2010; Baeza, 2015; Vaccotti, 2017; Magliano & Perissinotti, 2020).

El presente trabajo se propone centrarse en una dimensión fundamental de la relación entre migración y vivienda, como es la condición de tenencia, concretamente, el acceso a la *propiedad*. Hay una extensa literatura que ha estudiado las tendencias, variaciones y determinantes del acceso a la propiedad de la vivienda de distintos grupos migratorios y étnicos, así como las brechas que los separan de la población nativa (Alba & Logan, 1992; Myers & Lee, 1998; Coulson,

1999; Flippen, 2001; Borjas, 2002; Yu & Myers, 2007; Colom Andrés & Molés Machí, 2017; Acolin, 2019; entre otros). En América Latina y en particular en Argentina, estos abordajes tienen muy escaso desarrollo y predominan, en cambio, estudios de tipo cualitativo/microsocial.

El presente artículo se inserta en este espacio de vacancia y, entendiendo que el acceso a la propiedad es un proceso asociado con factores individuales y familiares que se manifiestan de manera diferencial a lo largo de la vida (Shiffer-Sebba & Park, 2021), se propone poner el acento en el rol de la *edad* como variable diferenciadora. En este sentido, se plantea como **objetivo** principal estudiar los diferenciales en el acceso a la propiedad de la vivienda de los migrantes internacionales en el sistema de vivienda más importante de Argentina, el Gran Buenos Aires (GBA), indagando si las brechas respecto a la población nativa responden a una cuestión de *intensidad* o se relacionan con un aspecto menos estudiado como es el *calendario*, es decir, a diferenciales vinculados con la edad a la que las personas alcanzan determinada condición de tenencia. Dado que la composición de los migrantes y la metrópolis, como mercado inmobiliario receptor, han cambiado en el tiempo, como objetivo secundario interesan estudiar los diferenciales en el acceso a la propiedad entre generaciones de migrantes y entre colectivos nacionales.

Migración y acceso a la propiedad

Dentro de la amplia gama de atributos que hacen de la vivienda un bien diferenciado —como su tipo, calidad o localización— la condición de tenencia, concretamente el acceso a la *propiedad*, puede jugar un papel esencial en el bienestar de las familias (Rosenbaum, 1996) en contextos en los que es la forma de tenencia más valorada. En esas sociedades, ser propietario es una manifestación de progreso, acumulación y bienestar financiero a largo plazo; es símbolo de pertenencia y estabilidad, fuertemente ligado a estrategias de consolidación familiar y posicionamiento social, así como un activo que legar a los hijos (Alba & Logan, 1992). En el caso de las familias migrantes, acceder a la propiedad puede concebirse como indicador de las oportunidades de vida en destino, pues refleja capacidad para cumplir con los requisitos de una gran compra y la relación con un vecindario, una comunidad y un país en los que vale la pena establecerse e invertir (Haan, 2005).

Sin embargo, como apuntan Constant et al. (2009), muchos de los que se consideran beneficiarios de la vivienda propia se basan en análisis de familias de ingresos medios y la propiedad también tiene sus desventajas en comparación con el alquiler. Por un lado, es un tipo de inversión que genera menor posibilidad de diversificar ahorros. Por otro, se trata de una opción menos flexible que conlleva costos

de reubicación elevados asociados con la compra y venta de propiedades (Hilber & Liu, 2008), por lo que puede devenir una opción menos atractiva en contextos de movilidad.

Estudios en diversos entornos han observado que los migrantes tienden a exhibir patrones de tenencia diferenciales del conjunto de la población y menores probabilidades de convertirse en propietarios (Coulson, 1999; Borjas, 2002; Constant et al., 2009; Acolin, 2019; entre otros). En las últimas décadas, estos trabajos han conformado un prolífico campo de estudios que buscan desentrañar el entramado de determinantes del acceso a la propiedad y cómo juega la condición migratoria en ese marco.

Muchos de estos estudios se enmarcan en el clásico debate entre la perspectiva de la *asimilación/integración*, concibiendo a la propiedad de la vivienda como un logro derivado de la aculturación y la movilidad social de los migrantes, y la teoría de *estratificación/segmentación*, que sostiene la existencia de mercados inmobiliarios étnicamente segmentados, que limitan las posibilidades de los migrantes de convertirse en propietarios. El contrapunto entre estos dos enfoques ha dado lugar a intensos debates en los estudios migratorios en general a lo largo del siglo XX, en especial en el campo anglosajón. Sin embargo, en los últimos años, de la mano de miradas críticas ligadas al transnacionalismo, la perspectiva interseccional y el cuestionamiento

del nacionalismo metodológico, muchos estudios —entre los que se inscribe este artículo— han buscado tomar distancia de esta aparente antinomia y de lecturas en clave de la *integración* (o no) de los migrantes en las sociedades de destino.

Ahora bien, la mayoría de las investigaciones coincide en incluir en los modelos la *etapa vital* y la *composición del hogar* —entendiendo que diferentes estadios del ciclo de vida acarrear aspiraciones y necesidades habitacionales específicas—, así como los *recursos* de los hogares (educación, ingresos, ocupación, estrato social, etc.) que posibilitan traducir esas aspiraciones en demandas concretas. También suele recuperarse la importancia de la *localización* y los rasgos del contexto urbano que hacen más o menos probable el acceso a la propiedad, donde juega la concentración de migrantes y la conformación de enclaves (Alba & Logan, 1992; Flippen, 2001; Borjas, 2002; Acolin, 2009). En lo que refiere a factores estrictamente migratorios —entendiendo a la transición a la vivienda propia como parte del proceso de integración de los migrantes al país de destino—, algunos estudios incorporan cuestiones como la antigüedad de la migración y los proyectos de movilidad futuros, el dominio del idioma (Díaz & Marcelli, 2007; Amuedo-Dorantes & Mundra, 2013; Colom Andrés & Molés Machí, 2017) y el rol de la identidad étnica (Constant et al., 2009) y de prácticas transnacionales como el envío de remesas (Kuuire et al., 2016).

Dentro de este amplio abanico de factores que condiciona las formas de tenencia, el presente trabajo se propone poner el acento en un atributo demográfico básico como es la *edad*. Puesto que la inserción residencial es un proceso que se despliega y afianza a lo largo de la biografía de las personas (Shiffer-Sebba & Park, 2021), el acceso a la propiedad suele ser un logro de naturaleza acumulativa. Tanto las aspiraciones residenciales como la posibilidad de movilizar recursos para efectivizarlas dependen en gran medida de los momentos y circunstancias vitales que atraviesan las personas y sus hogares. Así, el acceso a la propiedad suele incrementarse a medida que se avanza en edad y es frecuentemente producto de la acumulación de toda la vida (Myers & Lee, 1998).

A partir de conceptos como trayectorias residenciales (*housing careers*) o ciclo de vida familiar, diversos autores han estudiado los cambios en el estado de la vivienda de los migrantes a lo largo del tiempo (Haan, 2005; Kuuire et al., 2016; Chen et al., 2022), donde la progresión hacia la vivienda propia generalmente se evalúa como un ideal y una integración “exitosa” en la sociedad de destino. En términos económicos se ha observado, por ejemplo, que en etapas tempranas los hogares realizan pocas inversiones a largo plazo, pues deben afrontar perspectivas de empleo más inestables y son más cautelosos ante la incertidumbre sobre los ingresos futuros, por lo que recurren en mayor medida al alquiler. A medida

de que se estabilizan los ingresos y el empleo, las personas (presumiblemente, las familias) comienzan a pensar más seriamente en su vivienda para el consumo inmediato y como vía de inversión, lo que las vuelve más receptivas a buscar acceder a la propiedad (Haan, 2005).

Pero esta trayectoria habitacional “típica” en la que los jóvenes que dejan la casa de sus padres se vuelcan temporalmente al alquiler para luego ascender en la “escalera de la vivienda” para convertirse en propietarios, se ha visto amenazada por los cambios económicos de las últimas décadas (Csizmady et al., 2022). En un marco signado por la caída del empleo estable y una mayor restrictividad del acceso al suelo, cobraron relevancia las *transferencias intergeneracionales* (que actúan en vivo, antes que como riqueza heredada), bajo diversas modalidades, como ayudas económicas, el involucramiento como garantes de préstamos hipotecarios o brindar la oportunidad de quedarse o regresar al hogar de origen como estrategia de ahorro. Así, la existencia o no de transferencias intergeneracionales contribuye a la reproducción de las desigualdades sociales, puesto que los hogares sin esa fuente de financiación suelen tener menos posibilidades de acceso a la propiedad (Isengard et al., 2017; Ronald & Lennartz, 2019, como se citó en Csizmady et al., 2022). Este factor, difícilmente medible a partir de fuentes de datos tradicionales, resulta un interrogante en el marco de proyectos migratorios,

donde desigualdades en términos de clase y riqueza pueden conjugarse con dificultades para movilizar recursos intergeneracionales entre origen y destino.

En el caso de las poblaciones migrantes, otro elemento que atraviesa la inserción residencial y las posibilidades de acceso a la propiedad es la *antigüedad* del movimiento migratorio y el tiempo transcurrido en destino. Como señala Algaba (2003), los migrantes recientes experimentan con mayor crudeza muchos factores que vulneran el derecho a la vivienda, como la inestabilidad documentaria, que suele redundar en inserciones laborales informales, mayor precariedad económica —acentuada por la misma financiación del proyecto migratorio—, desconocimiento del contexto local y mayor urgencia por resolver la situación habitacional, frente a un mercado inmobiliario que los discrimina o especula con su precaria situación. Diversos estudios identifican, incluso, distintas *fases o etapas* en la trayectoria residencial de los migrantes, que van desde los primeros momentos donde priman arreglos provisionales, pasando por etapas de transición hasta el logro de cierta estabilidad residencial a través del alquiler independiente o la compra (Labrador & Merino, 2002; Pereda et al., 2006; Zhong & Beltrán Antolín, 2020). Si bien este proceso dista de ser lineal, los migrantes más recientes presentan formas de tenencia más inestables, y esta es una cuestión estrechamente vinculada con la edad, en la medida que la mayor parte de

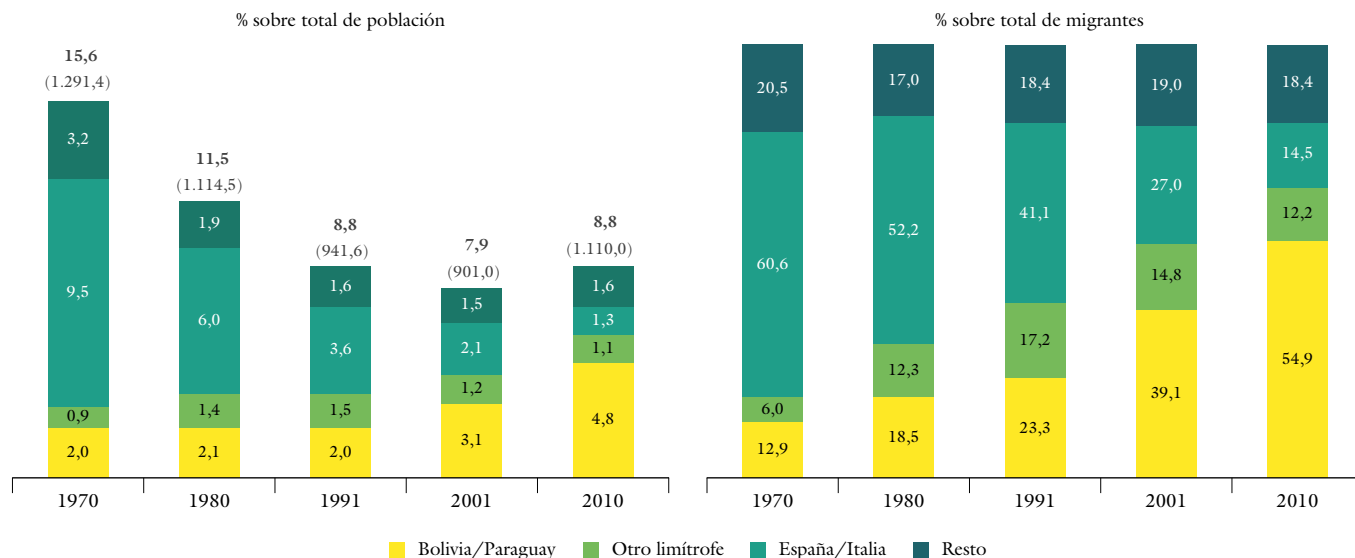
los movimientos migratorios se producen en edades activas jóvenes.

Migrar y acceder a la vivienda en el Gran Buenos Aires

Las *migraciones* han formado parte de la historia de la Argentina desde los inicios de su constitución como nación. En ese proceso, Buenos Aires y su conurbación devinieron un receptor privilegiado de las sucesivas corrientes que arribaron al país. Pero, tanto la magnitud e importancia relativa como la composición de los migrantes internacionales se fueron modificando considerablemente a lo largo del último siglo.

Si se observa la evolución de los stocks de migrantes internacionales en los últimos censos (figura 1), por un lado sobresale el hecho de que hace ya tres décadas estos apenas representan entre 8 % y 9 % del total de población del GBA —peso relativo que fue disminuyendo censo a censo a medida que avanzaba el siglo XX, y que solo en el último registro experimentó un leve repunte—; y, por el otro, que desde mediados de siglo se asiste al ocaso del absoluto predominio de italianos y españoles, protagonistas de la migración masiva ultramarina de fin del siglo XIX e inicios del XX, y al progresivo predominio de migrantes limítrofes y vecinos. Así, al 2010 más de la mitad de los migrantes en el GBA provienen de Bolivia y Paraguay, y representan un porcentaje muy pequeño (menos del 5 %) del total de la población.

**Figura 1. Migrantes residentes habituales en la Argentina por lugar de nacimiento.
Gran Buenos Aires, 1970-2010**



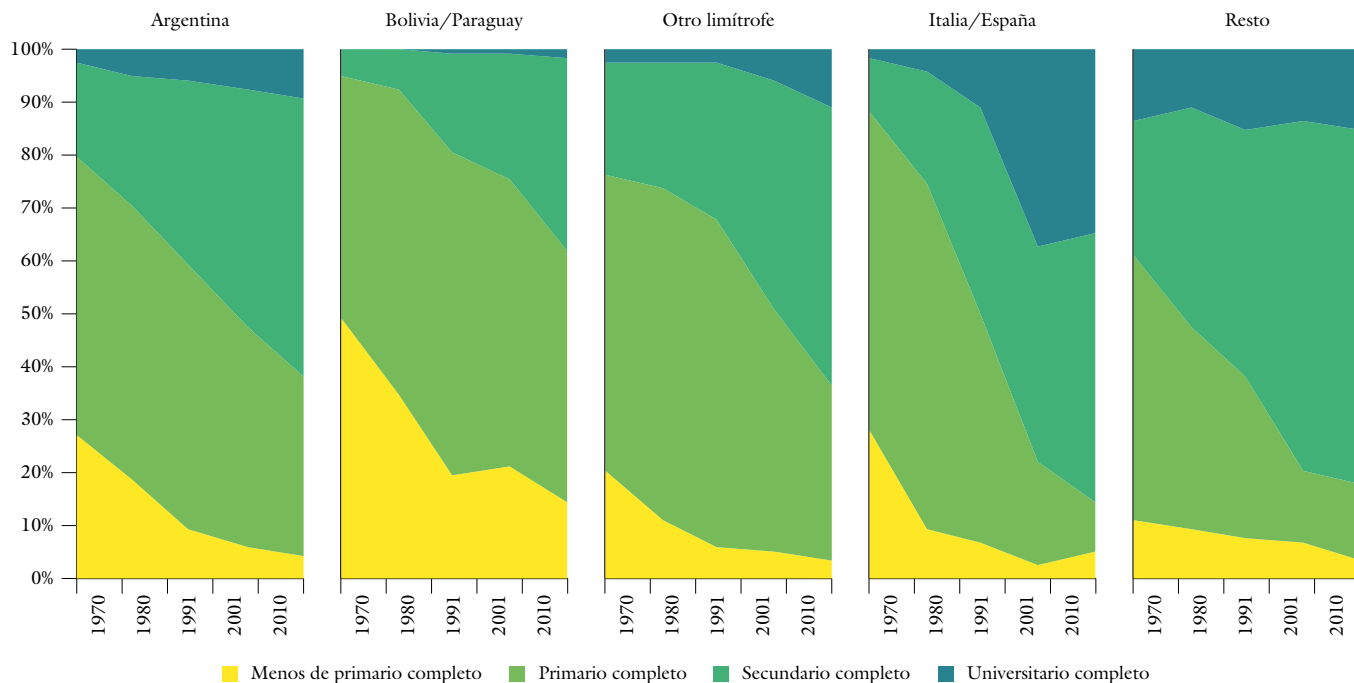
Fuente: elaboración propia, con base en Minnesota Population Center, 2020.

Estos colectivos nacionales tienen perfiles sociodemográficos específicos. Los italianos y españoles arribados en el marco de la migración masiva provenían del mundo rural empobrecido, pero en su mayoría transitaban el camino de ascenso social “que crearía uno de los aspectos diferenciales de Buenos Aires en el contexto latinoamericano: su extendida clase media” (Gorelik, 2009, p. 272). La presencia de bolivianos y paraguayos, por su parte, es resultado de trayectorias diversas: de desplazamientos por etapas en un comienzo, cuando se asentaban en zonas agrícolas de frontera y de movimientos directos a Buenos Aires en los últimos años. Su inserción urbana históricamente

estuvo atravesada por jerarquías sociales y simbólicas que persisten a la actualidad, pues estos colectivos tienden a provenir de sectores más bajos en la estructura social y a insertarse en el mercado laboral de modo segmentado y precarizado (Cerruti, 2005), así como también suelen ocupar los lugares más degradados en los imaginarios de las jerarquías étnicas argentinas, siendo con frecuencia construidos como alteridades indeseadas (Halpern, 2010). El resto de los migrantes internacionales constituye un conjunto sumamente heterogéneo y cambiante.

Junto con estos cambios en la composición de los migrantes por país de nacimiento, cabe preguntarse si también

Figura 2. Residentes habituales en la Argentina de 25-34 años por nivel educativo según lugar de nacimiento. Gran Buenos Aires, 1970-2010



Fuente: elaboración propia con base en Minnesota Population Center, 2020, e INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2010.

se produjeron cambios en la composición social interna de los distintos colectivos nacionales a lo largo del tiempo. Los datos de la figura 2 buscan aproximarse a esta cuestión, tomando como indicador el nivel educativo en un momento vital (25-34 años), en el que suelen producirse los movimientos migratorios y la emancipación de la familia de origen.

La evolución de los nativos evidencia un contexto de aumento progresivo y generalizado del nivel educativo de la población, identificado por Roldán y Fachelli

(2019) como esencial para alcanzar buenas posiciones ocupacionales en la Argentina, pero insuficiente para desarmar otras segmentaciones—inclusive la de la condición migratoria— en contextos económico-estructurales restrictivos. En ese marco, los bolivianos y paraguayos recién llegados han tenido los niveles educativos históricamente más bajos y, si bien en las últimas décadas estos niveles se elevaron, siempre se mantuvieron muy por debajo de los jóvenes argentinos. El resto de los migrantes limítrofes (uruguayos, chilenos

y brasileños) siempre tuvieron perfiles educativos más altos que los nacidos en Bolivia y Paraguay y casi llegaron a igualar a los nativos en los últimos censos. Los italianos y españoles se destacan por un cambio significativo en los últimos dos censos —cuando ya son un flujo minoritario— que da cuenta de la llegada de jóvenes con estudios universitarios completos. Entre el resto de los migrantes, con su heterogénea composición, históricamente han tenido peso los migrantes de nivel educativo medio y alto.

En términos globales, entonces, si bien no se produjo un empeoramiento en la posición social relativa dentro de los principales colectivos —y un joven boliviano o paraguayo en el 2010 no se encuentra a mayor distancia social de los nativos que un joven boliviano o paraguayo en 1970— es importante destacar que, en el panorama migratorio general, en las últimas décadas han ido ganando peso aquellos grupos nacionales cuyas condiciones materiales y simbólicas los ubican en mayor desventaja para pujar por la vivienda; y que su importancia relativa respecto al total de la población sigue siendo baja.

Por otro lado, la Buenos Aires metropolitana como *mercado de vivienda receptor* también experimentó profundas transformaciones desde mediados del siglo XX. Como señalan diversos autores (Torres, 2009; Merklen, 2009), entre las décadas de 1940 y 1970, en un período de fuerte crecimiento y expansión de la

metrópolis, el suelo era relativamente accesible para los sectores populares. En estos años, un proceso de desarrollo signado por la falta de regulación de la subdivisión de la tierra y por acciones del Estado en un rol de conductor-planificador —subsídios al transporte público, construcción de viviendas, inversión en infraestructuras y servicios urbanos, y mecanismos de financiamiento público para la compra de viviendas—, facilitó el acceso a la casa propia a amplios sectores de la población. Pero, a partir de las décadas de 1970 y 1980 el mercado inmobiliario y el acceso a la tierra cambiarían radicalmente. La crisis del Estado de Bienestar y la introducción de reformas neoliberales estructurales hicieron que el acceso a la vivienda se volviera cada vez más difícil para los sectores de menores ingresos. Los comienzos del nuevo milenio tampoco fueron favorables para el acceso a la propiedad (Baer, 2012; Baer & Kauw, 2016; Baer & Del Río, 2021). En los años que siguieron a la crisis del 2001 se produjo un notable incremento del precio del suelo en esta metrópolis, más marcado en áreas de la ciudad antes accesibles (Bauer & Kauw, 2016). El retrotraimiento de los precios en dólares en los últimos años no compensó la pérdida de capacidad económica de los ingresos en moneda local, cada vez más devaluada (Baer et al., 2018). Y la contracción del ingreso con respecto al precio de la vivienda ha ocurrido en un contexto signado por iniciativas de mercantilización del suelo del centro, la

competencia desigual entre sectores populares y grandes desarrolladores urbanos por el suelo urbanizable intersticial y periférico, el bajo nivel de implementación de instrumentos de gestión del suelo para morigerar su mercantilización —incluida la construcción de vivienda social— y la casi ausencia de acceso al crédito hipotecario por las exorbitantes tasas de interés (Rodríguez et al., 2015; Baer et al., 2018; Baer & Del Río, 2021). En resumidas cuentas, no ha sido lo mismo transitar por Buenos Aires como demandante de vivienda en los momentos más expansivos del Estado de Bienestar que en las últimas décadas, marcadas por el progresivo estrechamiento de las opciones de acceso al suelo urbano para los sectores medios y bajos de la estructura social.

Datos y métodos

El abordaje metodológico es *cuantitativo* y recurre a herramientas de *análisis demográfico* clásicas para abordar el acceso a la propiedad de la vivienda. Se sustentan datos de los censos de población argentinos 1970–2010 alojados en el sitio de IPUMS International (Minnesota Population Center, 2020), que se complementan con procesamientos específicos del Censo 2010 (último publicado).

Si bien el universo de interés son los migrantes internacionales, las unidades de observación son los hogares y las personas principales de hogar. En el primer caso, ello se justifica en que la familia es

uno de los sistemas de acceso al mercado inmobiliario, especialmente en contextos con estados de bienestar débiles (Cuturello, 1993) y opera a través de la herencia o de la activación de redes para facilitar la compra, alquiler u ocupación de un inmueble. Por su parte, las personas principales de hogar, que en los censos argentinos reciben el nombre de “jefe/a de hogar” y se definen como la persona reconocida como tal por el resto de los integrantes, proporcionan información a partir de la que se infieren características del hogar en su conjunto. El *universo* se completa con los hogares de argentinos (nativos), que constituyen un punto de comparación ineludible con respecto al que la literatura internacional coincide en estudiar las brechas en el acceso a la propiedad.

Se toma como *caso* el GBA, principal sistema de vivienda de la Argentina. En su interior se distinguen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), que es el corazón y centro de la metrópolis y del país; y los 24 Partidos del Gran Buenos Aires, que son municipios que rodean a la CABA comúnmente denominados en su conjunto “conurbano bonaerense”. Entre estos dos ámbitos se reconocen niveles de restricciones del mercado inmobiliario diferenciales, mayores en la CABA que en su conurbación.

La *intensidad* del fenómeno del acceso a la propiedad de la vivienda se estudia a partir de *tasas de propiedad de la vivienda* (porcentaje de hogares propietarios).

¹ No se han encontrado estudios al respecto y regularlos es muy complejo, debido a que los barrios con informalidad dominial son de reducido tamaño en Buenos Aires y la cartografía censal no se ajusta a ellos y se modifica de censo en censo. Pero, por ejemplo, en unidades geostatísticas censales comparables entre 1991 y 2010 de barrios informales, se registraron valores próximos a 0 % de hogares que declararon ser propietarios en 1991 y por sobre el 50 % en 2010. No obstante, la incidencia de este fenómeno en los resultados se estima marginal, puesto que en 2010 la población en este tipo de barrios era el 6,4 % en la Ciudad de Buenos Aires (Mazzeo, 2013). En el caso de la informalidad dominial dispersa en el territorio del Gran Buenos Aires, no es posible estimar en qué medida la tenencia de la vivienda declarada por los hogares se apega a la condición legal. Sin embargo, al tratarse de hogares no aglomerados ni organizados en torno a la lucha por la regularización de la tenencia de la vivienda, se estima que sus datos son de mejor calidad.

Debe tenerse en cuenta que se trata de un indicador que ha perdido calidad en los censos recientes, en la medida que más hogares en situaciones de tenencia informal se han declarado propietarios.¹ Por su parte, el *calendario* del acceso a la propiedad se analiza a partir de la *edad de los jefes de hogar*.

El *abordaje longitudinal* se logró reconstruyendo las cohortes de nacimiento a partir de datos de edad y lugar de nacimiento de los sucesivos censos de población, una metodología empleada por Borjas (1995) para estudiar las brechas entre los ingresos de migrantes y nativos en los Estados Unidos y adaptada por Myers y Lee (1998) al estudio del acceso a la propiedad de la vivienda entre los migrantes en California. Así, aquí se busca visibilizar los posibles *efectos cohorte y período*, bajo importantes supuestos que no deben pasar desapercibidos: 1) que los migrantes identificados en un censo

no han fallecido en las observaciones siguientes; 2) que no han salido de la población migrando nuevamente, y 3) que no se incorporan otros efectivos de su misma generación llegados a más edad. La variable “año de llegada”, que permitiría controlar algunos de estos aspectos, no se encuentra disponible en todos los censos y su calidad es muy cuestionada en el país. La cantidad absoluta de efectivos de cada cohorte captada por los distintos censos (tabla 1), da indicios de que en las generaciones más antiguas el efecto 3 de incorporación tardía de efectivos es tenue, pero el efecto 1 de los fallecimientos es notorio en las últimas observaciones, y no se puede conocer si la mortalidad ha sido diferencial por condición de tenencia de la vivienda e impacta en los resultados de este trabajo. Por su parte, en las generaciones jóvenes es más marcado el efecto 3 de engrosamiento luego de la primera observación, presumiblemente porque se trata

Tabla 1. Migrantes (total y jefes/as de hogar) por generación según censo (absolutos en miles). Gran Buenos Aires, 1970-2010

Generación	Total					Jefes/as de hogar				
	1970	1980	1991	2001	2010	1970	1980	1991	2001	2010
1940-1949	166,9	175,0	172,0	146,2	128,8	40,8	78,8	78,2	82,8	74,0
1950-1959		110,0	123,1	122,9	121,0		31,1	49,4	61,9	66,4
1960-1969			93,6	139,8	150,6			25,5	62,4	78,6
1970-1979				136,3	180,3				41,9	85,3
1980-1989					210,5					72,6

Fuente: elaboración propia con base en Minnesota Population Center, 2020.

en mayor medida de migrantes regionales con más facilidades para cambiar de lugar de residencia habitual, que encontraron además el aliciente de un tipo de cambio favorable en la década de 1990. En consecuencia, es esperable que la llegada de migrantes luego de los 30 años traccione hacia abajo las tasas de propiedad de los adultos jóvenes de estas generaciones, por el hecho de estar compuestas en mayor medida por protagonistas de movimientos recientes. Finalmente, en la tabla 1 también se presenta la cantidad de jefes de distintas generaciones captada por cada censo. Este subuniverso es habitual que se duplique entre la primera observación (jefes/as de 20-29 años en el censo 1) y la segunda (jefes de la misma generación, que alcanzaron la edad 30-39 en el censo 2), por efecto del aumento de la propensión a formar hogar con la edad.

Las *variables* principales utilizadas en el artículo son la condición migratoria de los hogares y el régimen de tenencia de la vivienda. Se definen como *hogares de migrantes* a aquellos que tienen jefe/a nacida en un país extranjero, puesto que en estudios anteriores (Mera & Marcos, 2021) se constató que cuando la persona migrante ocupa esa posición en el hogar se produce el mayor efecto diferenciador en el acceso a la propiedad de la vivienda.² Por su parte, el *régimen de tenencia de la vivienda* da cuenta de la seguridad en la tenencia y este trabajo discrimina entre a) propietario formal, b) inquilino y c) otras situaciones (propietario informal,

debido a que el terreno y/o la vivienda no son propios; ocupante de hecho, por préstamo o trabajo, y otras situaciones).

Como *variables auxiliares* se traen a colación el lugar de residencia habitual; el país de nacimiento de los migrantes, que se agrupa de acuerdo a las posibilidades del censo más antiguo (1970), cuya muestra alojada en IPUMS International es relativamente pequeña, así como teniendo en cuenta la presencia de cada colectivo a lo largo de todo el período estudiado;³ y el nivel educativo en su versión armonizada por IPUMS International, que se interpreta como indicador del nivel social de la población.

Resultados

Tal como han observado estudios en otros contextos, en el GBA los hogares de migrantes tienden a alcanzar menores niveles de acceso a la propiedad que los de nativos. Como contraparte, lo que se observa en estos hogares es un mayor grado de inquilinización (figura 3). Es decir que la condición migratoria no redundante tanto en formas de informalidad clásicas —englobadas en la categoría “otras situaciones”— sino en un acceso más extendido a la vivienda a través del alquiler. Pero ello no garantiza una condición de tenencia formal y segura, pues esta categoría comprende condiciones de locación resueltas a través del mercado formal con contrato legal, pero también la renta de habitaciones en inquilinatos

² En el mencionado trabajo se constató que en el Gran Buenos Aires los hogares con persona principal migrante tienen tasa de propiedad del 60 %; y los hogares con jefe argentino y al menos un migrante en alguna otra posición del hogar tienen tasa de propiedad del 70 %, encontrándose muy próximos, a su vez, de los hogares sin migrantes, cuya tasa de propiedad es del 68 %.

³ Hay grupos nacionales que no pueden ser seguidos a lo largo de todo el período 1970-2010, como los nacidos en países europeos, excluyendo a españoles e italianos; o los peruanos, que son un flujo que cobra importancia recién en el censo de 2001 y con mayor fuerza en de 2010, pero se encontraba casi ausente en los anteriores.

u hoteles-pensión y alternativas aún más precarias, como el mercado de alquiler en urbanizaciones informales, un fenómeno que ha crecido mucho en la CABA en las últimas décadas (Cravino, 2009).

Estas diferencias en las modalidades de acceso a la vivienda no se reducen a una cuestión de intensidad, sino que son un fenómeno muy atravesado por el calendario. El alquiler es una estrategia más extendida entre los jóvenes, que se incorporaron como demandantes al mercado habitacional más recientemente. Y a mayor edad se encuentra más extendido el acceso a la propiedad. Ello se da por igual en migrantes y nativos.

Pero lo interesante aquí es el comportamiento de las *brechas* entre migrantes y nativos, que se revelan muy pronunciadas entre los jóvenes, para ir reduciéndose hasta casi desaparecer entre los adultos mayores, cuando casi el 87 % de los jefes migrantes se declara propietario de la vivienda que habita, superando incluso a los nativos (83,5 %).

Estos primeros datos parecen ubicar a la migración como un evento que altera el calendario del acceso a la propiedad, más que su intensidad. Pero esta conclusión—derivada de datos transversales— puede resultar falaz. Hay que tener en cuenta que, en las últimas décadas, no solo se produjeron significativos cambios en la composición por origen de los migrantes que arribaron al GBA, sino también importantes transformaciones socio-urbanas que deterioraron las posibilidades de

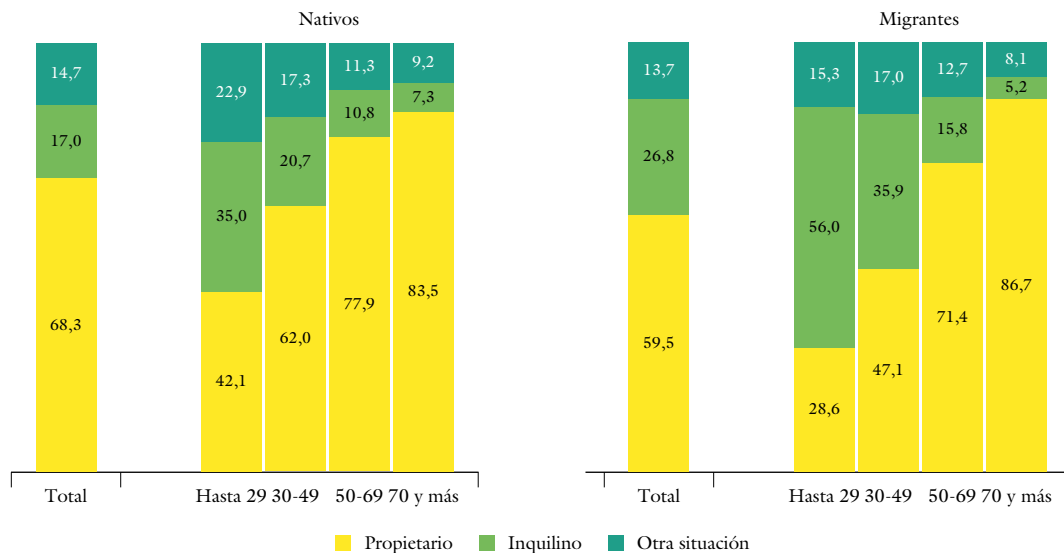
acceso al suelo y la vivienda para amplios sectores de la población. El mayor acceso a la propiedad entre los migrantes mayores puede derivar de que se trata de colectivos de perfil muy diferente a los más jóvenes, al tiempo que arribaron a la ciudad en contextos socio-urbanos más inclusivos.

En este marco, cabe preguntarse si estas transformaciones socio-urbanas y la creciente restrictividad, que caracteriza al mercado del suelo del GBA en las últimas décadas, afectó de modo diferencial a nativos y migrantes. Es decir, si las brechas observadas entre ambos grupos en etapas vitales jóvenes (figura 3) son producto de *diferencias de calendario* resultantes de haber transitado por un proceso migratorio, o si responden a que dichos jóvenes se insertaron como demandantes de vivienda en un contexto económico-estructural restrictivo que estaría dando lugar a una *segmentación étnico-nacional* en el acceso al hábitat.

El calendario del acceso a la propiedad

A partir de datos que aproximan a cohortes reales en base a sucesivos censos de población (figura 4) puede observarse que, si bien todas las generaciones experimentan un progresivo acceso a la propiedad conforme alcanzan mayor edad—evidenciando que el acceso a la propiedad está asociado con aspiraciones y recursos muy relacionados con el momento vital y el tránsito por diferentes etapas

Figura 3. Jefes de hogar por régimen de tenencia de la vivienda según condición migratoria y edad. Gran Buenos Aires, 2010



Fuente: elaboración propia con base en INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

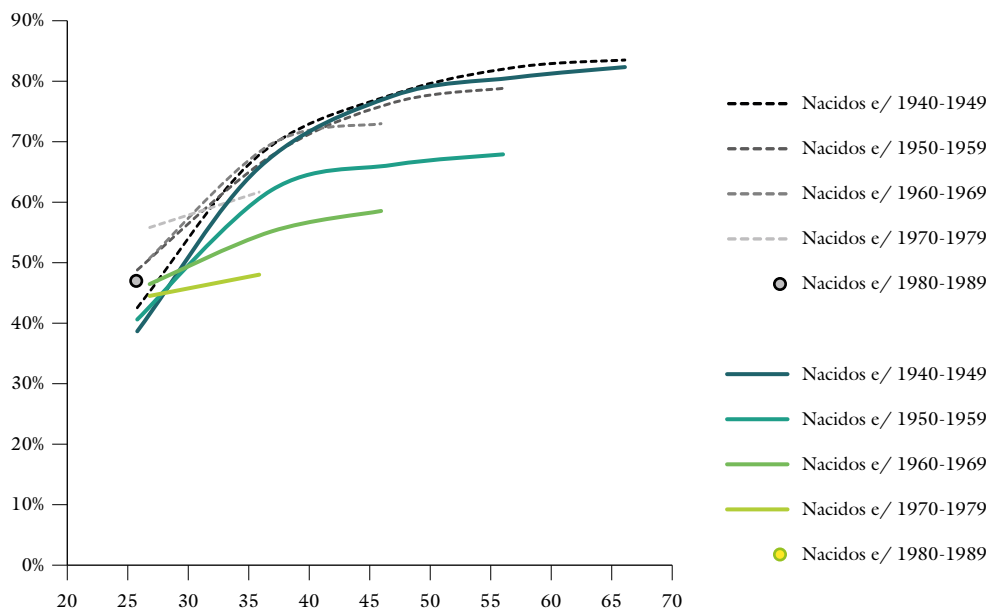
del curso de vida (Kendig, 1990)—, las brechas que separan las trayectorias de las generaciones más recientes respecto de las más antiguas muestran el gradual deterioro que se produce en el acceso a la propiedad en las últimas décadas. El fenómeno afecta en mayor medida a los hogares de migrantes que a los de nativos, entre quienes las brechas, si bien se producen, son muy reducidas.

Los hogares de personas nacidas en la década de 1940 son los que experimentan las trayectorias más “exitosas”: parten de valores relativamente bajos y logran los niveles de acceso a la propiedad más altos (en torno al 85 %). Y lo más interesante es que en esta generación que buscó acceder

a la vivienda en contextos socio-históricos más inclusivos, la condición migratoria parece no afectar las posibilidades de convertirse en propietario.

En las tres generaciones siguientes (los nacidos en las décadas de 1950 a 1970, que comienzan a requerir vivienda en las décadas de 1970 y siguientes), si bien el peso de los propietarios a edades tempranas es mayor —es decir que más jóvenes se incorporaron al mercado de vivienda como propietarios—, sus trayectorias culminan en niveles cada vez más bajos, dando cuenta del progresivo deterioro de las posibilidades de acceso a la propiedad. Y, dado que las brechas observadas fueron acompañadas por un progresivo deterioro

Figura 4. Jefes de hogar propietarios (%) por edad según condición migratoria y generación. Gran Buenos Aires, 2010



Fuente: elaboración propia con base en Minnesota Population Center, 2020.

de la calidad del dato (y la consecuente sobreestimación de la proporción de propietarios en los últimos registros), cabe conjeturar que la caída en el acceso a la propiedad ha sido aún mayor.

Pero este es un proceso que afecta particularmente a los hogares de migrantes, entre los cuales las brechas son mucho más marcadas y en un doble sentido: por un lado, respecto de la generación previa de hogares de migrantes y, por otro lado, respecto de la misma generación de hogares de nativos.

Es decir que, a lo largo de las últimas décadas del siglo XX, el acceso a la

propiedad entre los migrantes en el GBA se deterioró de forma marcada y progresiva. Ello puede deberse a que la condición migratoria deviene un factor particularmente excluyente en contextos donde el acceso al suelo se vuelve más restrictivo. Pero también puede vincularse con cambios en la composición sociodemográfica de las sucesivas generaciones de migrantes y las barreras que levanta la sociedad de recepción hacia determinados colectivos. La sección siguiente apunta precisamente a desentrañar esta cuestión.

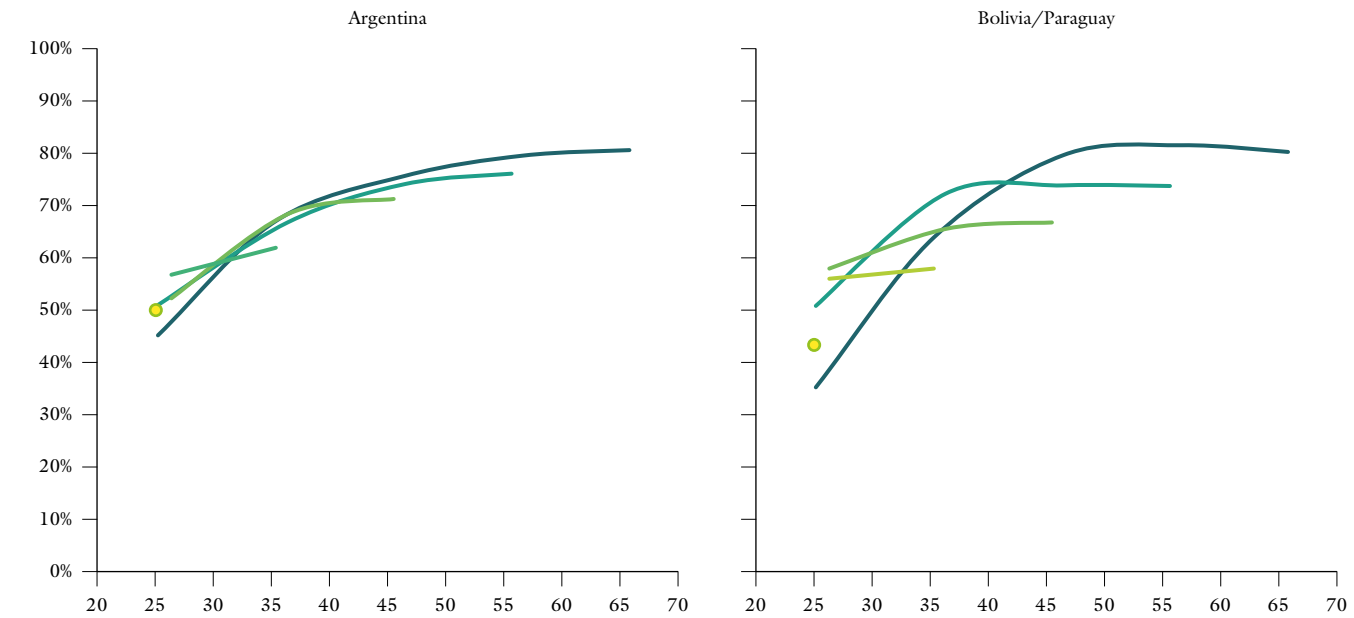
Diferenciales por origen

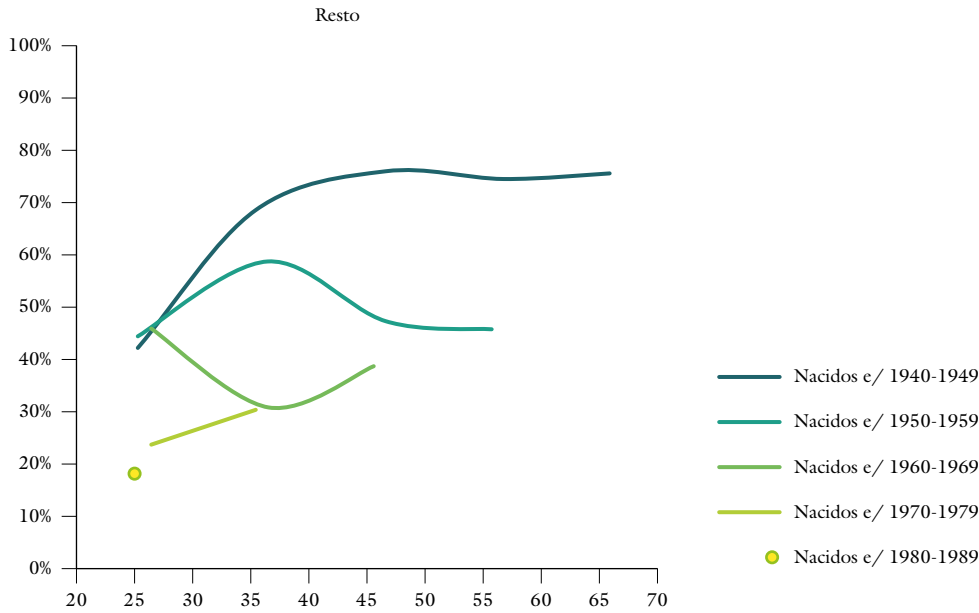
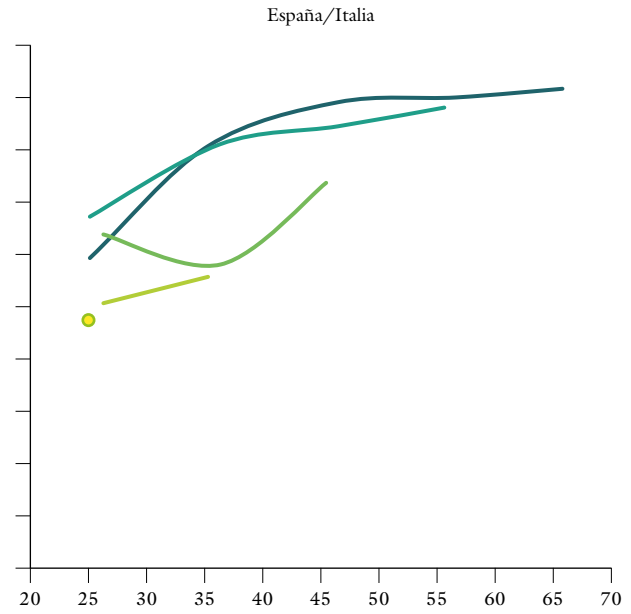
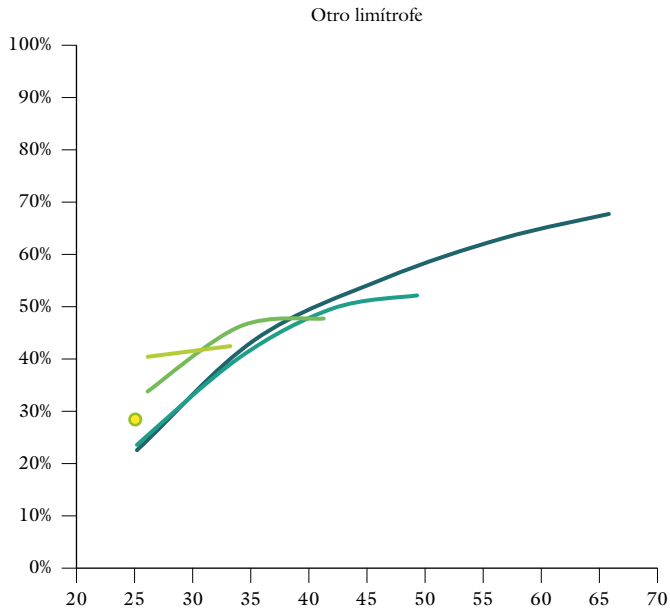
Como se desarrolló en apartados previos, en las últimas décadas los flujos que arribaron al GBA cambiaron considerablemente, por lo que la composición de las generaciones más antiguas —con mayor prevalencia de migrantes de origen europeo— es muy diferente de las más recientes, compuestas en su mayoría por migrantes regionales de estratos sociales bajos y simbólicamente alterizados. Ello refuerza la importancia y necesidad de analizar las tasas de propiedad específicas por cohorte y origen nacional (figura 5).

En el GBA los hogares de bolivianos y paraguayos son los que experimentan

en mayor medida un progresivo deterioro en el acceso a la propiedad. Luego de la trayectoria “exitosa”, en términos de tenencia —aunque ello no garantice la calidad y localización de la vivienda a la que se accede (Mera & Marcos, 2021)— que caracteriza a los bolivianos y paraguayos nacidos en la década de 1940, cada nueva generación sigue una curva cada vez más achatada, de menor nivel y significativamente separada de la precedente. Es decir que las generaciones más jóvenes de estos colectivos acceden menos a la propiedad (intensidad) y ello persiste con pocos cambios con la edad (calendario). Dado que no se comprobaron diferencias significativas en la posición social

Figura 5. Jefes de hogar propietarios (%) por edad según país de nacimiento y generación. Gran Buenos Aires, 2010





- Nacidos c/ 1940-1949
- Nacidos c/ 1950-1959
- Nacidos c/ 1960-1969
- Nacidos c/ 1970-1979
- Nacidos c/ 1980-1989

Fuente: elaboración propia con base en Minnesota Population Center, 2020.

relativa de las generaciones más recientes, puede conjeturarse que esto se vincula con cuestiones socio-urbanas, donde la mayor restrictividad en el acceso al suelo, que marcó al GBA en las últimas décadas, afectó particularmente a estos colectivos.

El resto de los migrantes limítrofes siempre se mantiene en niveles de acceso a la propiedad más bajos y recién en las generaciones más recientes —en coincidencia con el aumento del nivel educativo de estos flujos— se evidencia una mayor presencia relativa de propietarios. En el caso de los italianos y españoles, las generaciones más antiguas alcanzan niveles de acceso a la propiedad superiores incluso a los nativos, mientras que las más recientes —cuando ya son flujos minoritarios y con un perfil diferente de las migraciones históricas— el peso de los propietarios es menor y con un comportamiento más errático. Y las curvas, seguidas por el resto de los migrantes, parecen reflejar su heterogénea y cambiante composición.

Diferenciales por localización

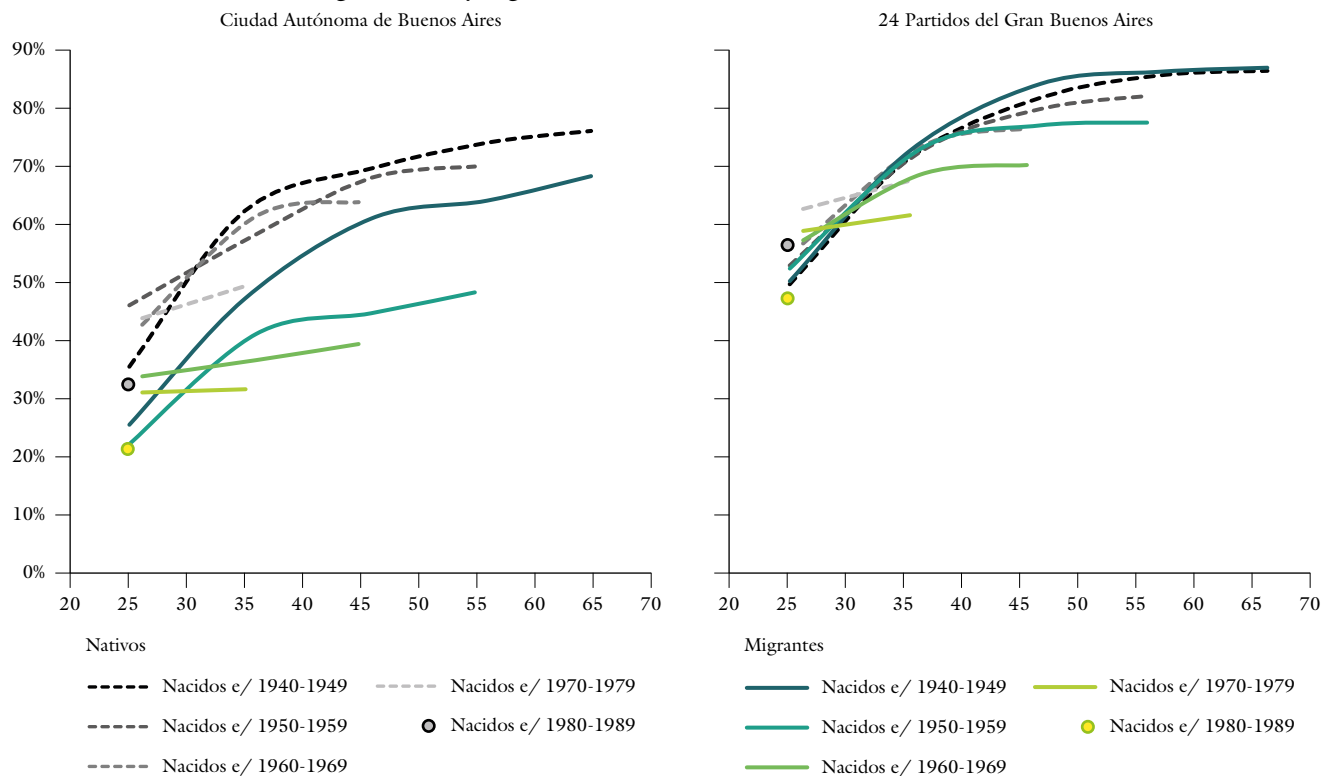
Numerosos estudios (Alba & Logan, 1992; Flippen, 2001; Borjas, 2002; Acolin, 2019) han resaltado la importancia de la *localización* en el acceso a la propiedad, entendiendo que la estructura del mercado de vivienda, los costos del suelo y las restricciones para acceder a él son diferenciales a nivel territorial. Dadas las posibilidades de los datos censales históricos, en este trabajo se incorpora la cuestión

territorial distinguiendo dos ámbitos del GBA, entre los que se reconocen distintos niveles de restrictividad en el acceso al suelo: la CABA y los 24 partidos del GBA. La presunción es que la restrictividad de la que se da cuenta a continuación puede estar operando también en otras escalas, como las áreas céntricas de muchos municipios.

La figura 6 evidencia que en la CABA siempre ha sido más difícil acceder a la propiedad, independientemente del origen y la etapa vital. Pero la totalidad de la metrópolis atraviesa una progresiva caída en este sentido, que afecta particularmente a las generaciones más jóvenes.

La CABA constituye un entorno complejo donde, por un lado, el punto de comienzo de las sucesivas líneas —el peso de los propietarios en las edades más tempranas— es más diverso y muestra que tanto la generación como el origen nacional son factores que pesan desde el comienzo de las trayectorias residenciales. Esta etapa vital, cuando se suele producir la salida del hogar de origen para conformar uno propio, representa un momento crítico, sensible tanto a cambios culturales relativos a la prolongación de la adolescencia y la juventud (Ferraris, 2009), como a las adversidades socioeconómicas coyunturales (Marcos & Módenes, 2021). Por otro lado, también los puntos de llegada de las sucesivas líneas —que se van truncando a medida que cada generación alcanza la edad actual— dan lugar a un escenario marcadamente divergente. Y

Figura 6. Jefes de hogar propietarios (%) por edad según condición migratoria, generación y lugar de residencia. Gran Buenos Aires, 2010



Fuente: elaboración propia con base en Minnesota Population Center, 2020.

ello no se vincula tanto con la situación de los nativos, sino con la creciente imposibilidad de acceder a la propiedad entre los migrantes, que se evidencia en las brechas que se abren tanto respecto a la generación previa de migrantes como a la misma generación de nativos. Es decir que es en este entorno —históricamente más restrictivo, pero particularmente expulsivo en las últimas décadas— donde el acceso a la propiedad de los migrantes se

fue deteriorando de forma más marcada, al punto que la generación de migrantes más “exitosa” en términos de acceso a la propiedad no alcanza ni a la generación menos “exitosa” de nativos.

Reflexiones finales

Los resultados evidencian la importancia que adquiere la conocida tríada demográfica compuesta por la *edad*, el *periodo*

y la *cohorte*, para entender el acceso a la propiedad, al tratarse de un logro de carácter acumulativo —por ende, relacionado con el momento vital y el curso de vida—, pero a su vez muy dependiente del contexto socio-histórico —por lo que la pertenencia a determinada generación y el consecuente tránsito por la ciudad en momentos más o menos inclusivos, es central para entender las desigualdades—.

El trabajo confirmó que en el GBA la propiedad sigue siendo un proceso que se afianza a lo largo de la vida, por lo que se encuentra fuertemente atravesado por el *calendario*. Como señala la literatura, esta progresión hacia la vivienda propia en gran medida se vincula con los valores, necesidades y aspiraciones que acompañan a la vida adulta (a veces ligadas a la formación familiar y la llegada de la descendencia) y con la acumulación de recursos para efectivizarlas, como una mayor estabilidad económica para hacer inversiones de largo plazo. Pero se trata de un fenómeno afectado por la generación, el contexto y (lo que interesa en particular aquí) el origen migratorio.

Los datos longitudinales han permitido especificar, como primer hallazgo de peso, que las curvas de las generaciones más recientes tienen menor pendiente y, si bien se produce un acceso más temprano (mayor intensidad inicial) a la propiedad, culminan en niveles de acceso (intensidad final) cada vez más bajos. Es decir que, en las últimas décadas, a medida que el contexto socio-urbano se volvió más adverso,

el efecto calendario sobre el acceso a la propiedad ha disminuido de la mano del efecto período. Asistimos entonces a un progresivo debilitamiento de aquella relación entre la edad y el consecuente ascenso por la “escalera de la vivienda” hacia la casa propia que marcó (material y simbólicamente) a las generaciones más antiguas, y que permea los imaginarios sociales hasta la actualidad.

Si bien este proceso del que dieron cuenta los datos tiene carácter estructural y remite a cambios en la dinámica de acceso al suelo en el GBA, un segundo hallazgo de peso es que afectó con particular crudeza a algunos grupos migratorios. Hace cincuenta años, en un contexto urbano más inclusivo, el hecho de ser migrante no impedía el acceso a la propiedad. Los italianos y españoles alcanzaron niveles de acceso a la vivienda en propiedad incluso superiores a los nativos en todas las edades, como parte de un camino de movilidad social ascendente del que germinaron las actuales clases medias. Y en los grupos migratorios emergentes de estratos sociales bajos y racializados, como los bolivianos y paraguayos, una menor intensidad inicial, producto de posiciones desventajosas en la juventud, fue compensada por un efecto calendario mucho más marcado, que los equiparaba con los nativos en etapas vitales avanzadas.

En las últimas décadas, en cambio, paraguayos y bolivianos han emergido como migrantes subalternizados, cuya posición de desventaja se manifiesta en

menores niveles de acceso a la propiedad (intensidad) persistentes a lo largo de la vida (calendario). Dado que no se produjeron cambios significativos en la posición social relativa de las generaciones más recientes, y que otros migrantes (y hasta los nativos) también han estado expuestos a un contexto cada vez más adverso, cabe concluir que se estaría produciendo una (creciente) *segmentación étnico-nacional* en el acceso al hábitat para *ciertos* colectivos migratorios, cuyas consecuencias a futuro resultan inciertas. Esto puede deberse a que cuentan con menores posibilidades de cumplir con requisitos inmobiliarios cada vez más exigentes y de sortear las barreras que impone un mercado más hostil hacia determinados grupos, así como menor acceso a otras estrategias (como las derivadas de recursos intergeneracionales) con las que cuentan los nativos como fuente de financiación de la vivienda.

Como primera reflexión derivada de ello, la posición desventajosa de (ciertos) colectivos migratorios para acceder a la propiedad en la actualidad parece no ser producto de situaciones coyunturales ligadas a un momento vital o a alteraciones de calendario producto del proyecto migratorio, sino que respondería a factores estructurales que persisten más allá de las primeras etapas del asentamiento, haciendo de la exclusión de estas poblaciones un fenómeno estructural asociado al mercado del suelo y la vivienda. En segundo lugar, dado el bajo peso que tienen estos grupos

en la población total, es un fenómeno que no dejaría huellas pronunciadas en estudios agregados del mercado de vivienda. Sus efectos se manifiestan, por un lado, como vulneración de derechos de ciertas minorías (en principio, de paraguayos y bolivianos, pero cabe preguntarse si no será extensivo a grupos nacionales ya presentes en los censos estudiados pero en número insuficiente para desagregarlos, como los peruanos; a grupos más novedosos que captarán los censos futuros como los venezolanos; e inclusive a ciertos grupos de migrantes internos). Por otro lado, en la medida que se trata de un proceso muy territorializado —pues no se produce en todo el GBA sino en su ciudad capital, el área más disputada y restrictiva, en una dinámica que seguramente se reproduce a nivel microterritorial en centralidades y subcentralidades menores—, sin duda produce efectos en los procesos de segregación residencial étnica y socioeconómica y en la concentración de migrantes en barrios informales observada en estudios previos (Mera, 2020).

Como última reflexión, no debe pasarse por alto que este tipo de estudios se basa en la *presunción* de que la propiedad es la modalidad de tenencia deseable de alcanzar de manera universal. Y si bien en Argentina la casa propia constituye un valor muy arraigado e históricamente ha sido un “país de propietarios”, alternativas como el alquiler pueden ser valoradas en etapas vitales que involucren mayor movilidad. Asimismo, la forma de tenencia

es solo un aspecto de las condiciones habitacionales y se puede ser propietario de viviendas de tipo y calidad muy disímiles. En este sentido, no hay que perder de vista que con frecuencia una trayectoria formalizante en términos dominiales puede implicar la resignación de localización o de mejores condiciones habitacionales, manifestando la importancia de ampliar este tipo de estudios con abordajes que recuperen otras dimensiones del asentamiento residencial.

Referencias

- Abramo, P. (2013). Mercado informal y producción del hábitat: la nueva puerta de acceso a los asentamientos populares en América Latina. En T. Bolívar, & J. Erazo Espinosa, (Coords.), *Los lugares que ocupa el hábitat popular* (pp. 12-49). FLACSO-Ecuador.
- Acolin, A. (2019). Housing trajectories of immigrants and their children in France: Between integration and stratification. *Urban Studies*, 56(10), 2021-2039. <https://doi.org/10.1177/0042098018782656>
- Alba, R. D., & Logan, J. (1992). Assimilation and Stratification in the Homeownership Patterns of Racial and Ethnic Groups. *International Migration Review*, 26(4), 1314-1341. <https://doi.org/10.2307/2546885>
- Algaba, A. (2003). La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: las desventajas de la inmigración. Novedades y permanencias. *Scripta Nova*, VII, 146(060). [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(060\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(060).htm)
- Amuedo-Dorantes, C., & Mundra, K. (2013). Immigrant Homeownership and Immigration Status: Evidence from Spain. *Review of International Economics*, 21(2), 204-218. <https://doi.org/10.1111/roie.12031>
- Baer, L. (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8, 43-58. <https://core.ac.uk/reader/41789970>
- Baer, L., & Del Río, J. P. (2021). Política urbana y gestión de suelo en la RM-BA en la década del diez: legislación urbana, subasta de inmuebles públicos y acceso al hábitat digno. *Punto sur*, 4, 164-184. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10407>
- Baer, L., & Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE*, 42(126), 5-25. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Baer, L., Di Filippo, F., & Granero, G. (2018). El círculo virtuoso del extractivismo urbano. *Panamá Revista*. <http://www.panamarevista.com/el-circulo-virtuoso-del-extractivismo-urbano/>

- Baeza, B. (2015). Toma de tierras y crecimiento urbano en Comodoro Rivadavia: diferenciaciones y tensiones entre migrantes limítrofes, internos y comodorenses. *Párrafos geográficos*, 13(2), 76-107. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/45932>
- Borjas, G. (1995). Assimilation and changes in cohort quality revisited: what happened to immigrant earnings in the 1980s? *Journal of labor economics*, 13(2), 201-245. <https://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/298065>
- Borjas, G. (2002). Homeownership in the immigrant population. *Journal of Urban Economics*, 52, 448-476. <https://scholar.harvard.edu/files/gborjas/files/jue2002.pdf>
- Cerruti, M. (2005). La migración peruana a la Ciudad de Buenos Aires: su evolución y características. *Revista Población de Buenos Aires*, 2(2), 7-28. <https://www.redalyc.org/pdf/740/74020201.pdf>
- Chen, L., Du, H., Hui, E. C., Tan, J., & Zhou, Y. (2022). Why do skilled migrants' housing tenure outcomes and tenure aspirations vary among different family lifecycle stages? *Habitat International*, 123. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102553>
- Colom Andrés, M. C., & Molés Machí, M. C. (2017). Homeownership and Living Conditions of the Immigrant Population in Spain: Differences and Similarities among Immigrant Groups. *Housing, Theory and Society*, 34(4), 477-504. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1268201>
- Constant, A. F., Roberts, R., & Zimmermann, K. F. (2009). Ethnic Identity and Immigrant Homeownership. *Urban Studies*, 46(9), 1879-1898. <https://doi.org/10.1177/0042098009106022>
- Contreras Gatica, Y., Ala-Louko, V., & Labbé, G. (2015). Acceso exclusionario y racista a la vivienda formal e informal en las áreas centrales de Santiago e Iquique. *Polis* (Santiago), 14(42), 53-78. <https://journals.openedition.org/polis/11266>
- Coulson, N. E. (1999). Why Are Hispanic- and Asian-American Homeownership Rates So Low?: Immigration and Other Factors. *Journal of Urban Economics*, 45(2), 209-227. <https://doi.org/10.1006/JUEC.1998.2094>
- Cravino, M. C. (2009). La metamorfosis de la ciudad informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Lider*, 15(11), 31-55. <https://revistaliderchile.com/index.php/liderchile/article/view/184>
- Csizmady, A., Györi, Á., & Köszeghy, L. (2022). No money, no housing security? The role of intergenerational transfers, savings, and mortgage in mobility within and into insecure housing positions in Hungary. *Eastern Journal of European Studies*, 13(1), 208-227. <https://doi.org/10.47743/ejes-2022-0110>

- Cutarello, P. (1993). Le poids de l'origine et la force de la parenté: La dualité familiale dans les pratiques résidentielles. En C. Bonvalet, A. Gotman, y Gitman. Grafmeyer (Eds.), *Le Logement: Une affaire de famille. L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*. L'Harmattan.
- Díaz, E., & Marcelli, E. (2007). Buying into the American Dream? Mexican Immigrants, Legal Status, and Homeownership in Los Angeles County. *Social Sciences Quarterly*, 88(1), 199–221. <https://www.jstor.org/stable/42956179>
- Ferraris, S. (2009). Tiempo y persona. Transición a la adultez de mujeres del AMBA. En *XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología. VIII Jornadas de Sociología de la Universidad de Buenos Aires*. Asociación Latinoamericana de Sociología. <https://cdsa.aacademica.org/000-062/736.pdf?view>
- Flippen, C. A. (2001). Racial and Ethnic Inequality in Homeownership and Housing Equity. *The Sociological Quarterly*, 42(2), 121-149. <https://www.jstor.org/stable/4120744>
- Gatica, Y. C., & Calorio, P. P. (2015). Migración latinoamericana en el área central de Iquique: Nuevos frentes de localización residencial y formas desiguales de acceso a la vivienda. *Anales de Geografía*, 35(2), 45-64. https://doi.org/10.5209/rev_AGUC.2015.v35.n2.50114
- Gorelik, A. (2009). Buenos Aires: el fin de la expansión. En P. Pérez (Ed.), *Buenos Aires, la formación del presente*, 267-284. OLACCHI.
- Haan, M. (2005). The Decline of the Immigrant Home-ownership Advantage: Life-cycle, Declining Fortunes and Changing Housing Careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981-2001. *Urban Studies*, 42(12), 2191-2212. <https://doi.org/10.1080/00420980500331983>
- Halpern, G. (2010). Desigualdades y diferencias. Inmigrantes regionales en la Argentina. En *América Latina interrogada: mecanismos de la desigualdad y exclusión social* (137-158). Miguel Ángel Porrúa.
- Harloe, M. (1995) *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Blackwell.
- Hilber, C. A. L., & Liu, Y. (2008). Explaining the black-white homeownership gap: The role of own wealth, parental externalities and locational preferences. *Journal of Housing Economics*, 17(2), 152-174. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2008.02.001>
- INDEC (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos Redatam.
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 53-70. <https://www.jstor.org/stable/41107163>

- Kendig, H. L. (1990). A life course perspective on housing attainment. En Myers, D. *Housing demography: Linking demographic structure and housing markets* (133-156). The University of Wisconsin Press.
- Kuure, V. Z., Arku, G., Luginaah, I., Abada, T., & Buzzelli, M. (2016). Impact of Remittance Behaviour on Immigrant Homeownership Trajectories: An Analysis of the Longitudinal Survey of Immigrants in Canada from 2001 to 2005. *Social Indicators Research*, 127(3), 1135-1156. <https://doi.org/10.1007/s11205-015-1011-9>
- Labrador, J., & Merino, A. (2002). Características y usos del hábitat que predominan entre los inmigrantes de la Comunidad Autónoma de Madrid. *Migraciones*, 11, 173-222. <https://revistas.comillas.edu/index.php/revistamigraciones/article/view/4357>
- López-Morales, E., Flores Pineda, P., & Orozco Ramos, H. (2018). Inmigrantes en campamentos en Chile: ¿mecanismo de integración o efecto de exclusión? *Revista INVI*, 33(94), 161-187. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63030>
- Magliano, M., & Perissinotti, M. V. (2020). La periferia autoconstruida: migraciones, informalidad y segregación urbana en Argentina. *EURE*, 46(138). <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000200005>
- Malpass, P. (2008). Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone? *Housing Studies*, (23)1, 1-19. <http://dx.doi.org/10.1080/02673030701731100>
- Marcos, M., & Mera, G. (2018). Migración, vivienda y desigualdades urbanas: condiciones socio-habitacionales de los migrantes regionales en Buenos Aires. *Revista INVI*, 33(92), 53-86. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62703>
- Marcos, M., & Módenes Cabrerizo, J. A. (2021). El componente demográfico de las necesidades habitacionales urbanas en América Latina: el caso de Buenos Aires. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 67(2), 0265-292. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.665>
- Matossian, B. (2010). Expansión urbana y migración. El caso de los migrantes chilenos en San Carlos de Bariloche como actores destacados en la conformación de barrios populares. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XIV(331). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-76.htm>
- Mazzeo, V. (2013). Una cuestión urbana: las villas en la Ciudad. *Población de Buenos Aires*, 10(18), 73-81. <https://www.redalyc.org/pdf/740/74029871007.pdf>
- Mera, G., & Marcos, M. (2021). Migración y acceso a la vivienda: un estudio de los

- diferenciales por edad en el Gran Buenos Aires. *XVI Jornadas Argentinas de Estudios de Población—III Congreso Internacional de Población del Cono Sur*. Salta, 13 al 15 de octubre.
- Mera, G. (2020). Migración y vivienda en la Aglomeración Gran Buenos Aires: un estudio sobre condiciones habitacionales a partir de una tipología de áreas residenciales. *Territorios. Revista de estudios urbanos y regionales*, (43). <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.8177>
- Merklen, D. (2009). Un pobre es un pobre. La sociabilidad en el barrio: entre las condiciones y las prácticas. En: Pírez, P. (Ed.), *Buenos Aires, la formación del presente*. OLACCHI.
- Minnesota Population Center (2020). *Integrated Public Use Microdata Series, International: Version 7.3 [dataset]*. Minneapolis, MN: IPUMS. <https://doi.org/10.18128/D020.V7.3>
- Molinatti, F., & Peláez, E. (2017). Residential segregation and adequate housing among migrants from Bolivia and Peru in Córdoba, Argentina. *Migraciones Internacionales*, 9(2), 9-36. <https://doi.org/10.17428/rmi.v9i33.51>
- Myers, D., & Lee, S. W. (1998). Immigrant trajectories into homeownership: A temporal analysis of residential assimilation. *International Migration Review*, 32(3), 593-625. <https://doi.org/10.2307/2547765>
- Pereda, C., Actis, W., & Ángel de Prada, M. (2006). *Inmigración y vivienda en España*. Ministerio de Asuntos Sociales.
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpf>
- Roldán, P. L., & Fachelli, S. (2019). Segmentación del empleo y apreciación de la educación en un modelo productivo anclado. Análisis comparativo entre España y Argentina. *Papers: revista de sociologia*, 104(2), 159-202. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2571>
- Rosenbaum, E. (1996). The Influence of Race on Hispanic Housing Choices: New York City, 1978-1987. *Urban Affairs Review*, 32(2), 217-243. <https://doi.org/10.1177/107808749603200204>
- Shiffer-Sebba, D., & Park, H. (2021). US baby boomers’ homeownership trajectories across the life course: A Sequence Analysis approach. *Demographic Research*, 44, 1057-1072. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2021.44.43>
- Torgersen, U. (1987). Housing: the Wobly Pillar under the welfare state. En: B. Turner, J. Kemeny & L. Lundqvist (Eds.), *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era*. Stockholm: Almqvist and Wiksell.
- Torres, H. (2009). Procesos recientes de fragmentación socio-espacial en

Buenos Aires: la suburbanización de las élites. En Pérez, P. (Ed.), *Buenos Aires, la formación del presente*. OLACCHI.

Vaccotti, L. (2017). Migraciones e informalidad urbana. Dinámicas contemporáneas de la exclusión y la inclusión en Buenos Aires. *EURE*, 43(129), 49-70. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612017000200003>

Yu, Z., & Myers, D. (2007). Convergence or divergence in Los Angeles: Three

distinctive ethnic patterns of immigrant residential assimilation. *Social Science Research*, 36(1), 254-285. <https://doi.org/10.1016/J.SSRESEARCH.2006.01.001>

Zhong, W., & Beltrán Antolín, J. (2020). Vivienda y movilidad. Comportamiento residencial de la migración china en España. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 24(0). <https://doi.org/10.1344/sn2020.24.22730>