



DOSSIER

El mercado como hacedor de ciudad. Límites barriales percibidos y disputados en el mercado de alquileres de la Ciudad de Buenos Aires

Maria Florencia Labiano¹

PAPELES DE TRABAJO, 18(33), ENERO-JULIO 2024, PP. 48-68
RECIBIDO: 05/04/2024 - ACEPTADO: 17/06/2024

Resumen

El presente trabajo invita a reflexionar sobre la productividad simbólica del mercado de alquileres en torno a los sentidos dados a la Ciudad y los barrios de Buenos Aires. En contra de las perspectivas de los “mundos hostiles” entre lo económico y lo no económico, proponemos que el mercado es un espacio de producción de sentidos y valuaciones que son centrales para comprender lo urbano. Para contextualizar el análisis, se brinda una caracterización del mercado de alquileres porteño en las últimas décadas. A partir de entrevistas en profundidad, observaciones participantes y datos no estructurados provenientes de anuncios de alquiler, se indaga sobre las imágenes de la ciudad movilizadas en las transacciones mercantiles y en la definición de los precios. Concluimos que el mercado de alquileres porteño participa de la producción simbólica de la ciudad a través de los precios; pero, en particular, a través de la “relocalización” nominal de las propiedades, redefiniendo límites y creando nuevas homogeneidades. Esto tiene un correlato en las prácticas de selección de inquilinos adecuados por parte de los propietarios y los intermediarios y en la búsqueda de los inquilinos de viviendas apropiadas a su estilo de vida.

Palabras claves: Mercado; Alquileres; Viviendas; Barrios; Ciudad

1. Centro de Estudios Sociales de la Economía – Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales – Universidad Nacional de San Martín; Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas; mflabiano@unsam.edu.ar; ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-7258-9058>

Abstract

This paper seeks to reflect on the symbolic productivity of the rental market in relation to the meanings given to the city and the neighborhoods of Buenos Aires, and against the perspectives of "hostile worlds" between the economic and the non-economic, we propose that the market is a space for the production of valuations that are central to the understanding of the urban. To contextualize the analysis, we provide a characterization of the Buenos Aires rental market in recent decades. Based on in-depth interviews, participant observations and unstructured data from rental advertisements, we investigate the images of the city mobilized in commercial transactions and in the definition of prices. We conclude that the Buenos Aires rental market participates in the symbolic production of the city through prices, but in particular through the nominal "relocation" of properties, redefining boundaries and creating new homogeneities. This has a correlate in the practices of selection of suitable tenants by landlords and intermediaries and in the search for appropriate housing to their lifestyle done by tenants.

Keywords: Market; Rents; Housing; Neighborhoods; City.

En un paralelismo con la perspectiva de los mundos hostiles que critica Viviana Zelizer (2011), el mercado, tal como lo han conceptualizado tanto la economía clásica como la economía crítica, parece ser corrosivo para la ciudad. La ciudad deviene un espacio de valorización del capital que supedita su producción (y destrucción) a la rentabilidad de flujos en disponibilidad (Harvey, 2007). La mercantilización de la tierra aparece como requisito y límite del desarrollo capitalista (Polanyi, 2017). En esta perspectiva, si bien las ciudades son un dispositivo central de la reproducción humana, esa subsunción al capital pone en jaque su habitabilidad (Rolnik, 2019). En este artículo, tomamos parcialmente distancia de esta aproximación y proponemos al mercado como una esfera social en la que también se traman sentidos, entendiendo que posee una dimensión simbólica inseparable de su instrumentalidad pero no reducible a ella. En este sentido, los precios *en* la ciudad y sobre todo *de* la ciudad en sus mercados inmobiliarios, no son solo una variable síntesis que abstrae particularidades y facilita la comparación, sino que trazan una zonificación que interactúa con el carácter moral atribuido por los agentes mercantiles a diferentes espacios.

Para ello, vamos a pensar la producción de la Ciudad de Buenos Aires desde el mercado de alquiler de viviendas en dos escalas. Por un lado, atenderemos a las representaciones y prácticas de demandantes y oferentes –qué imágenes de ciudad tienen, qué elementos ponen en relación esas imágenes de ciudad, qué consecuencias definen para el mercado (dónde publicar la oferta, cómo hacerlo, qué precio poner, qué requisitos, etc.)–. Por el otro, a partir de comparar la geolocalización de los inmuebles, los límites administrativos y las

localizaciones indicadas en los anuncios, observaremos sus consecuencias para la dinámica de precios a nivel agregado.

La organización del artículo es la siguiente. En primer lugar, introduciremos algunos elementos teóricos para dar cuenta del abordaje del mercado y la producción de valuaciones en las ciudades, es decir, de las operaciones sociales que permiten constituir tanto los precios como los sentidos que los justifican (Vatin, 2013; Beckert y Aspers, 2012). Luego, caracterizaremos al mercado de alquileres porteño al final de la década de 2010 y las dinámicas que presentan sus agentes –personas y hogares, inquilinos y propietarios, e intermediarios inmobiliarios, así como las prácticas de definición de precios y requisitos–. Por último, presentamos hallazgos en base a entrevistas en profundidad y análisis de datos no estructurados provenientes de anuncios de alquiler. Concluimos que el mercado de alquileres porteño participa de la producción simbólica de la ciudad a través de los precios pero también, y en particular, a través de la “relocalización” nominal de las propiedades que redefinen sus límites. Esto tiene un correlato en las prácticas de selección de inquilinos adecuados por parte de los propietarios y los intermediarios, y en la búsqueda de los inquilinos de viviendas apropiadas a su estilo de vida.

Mercados, valuaciones y ciudad

La emergencia y el sostenimiento de los mercados no es obvia, ni estos “están dados” como formas de coordinación de la acción económica. A partir del trabajo de Patrik Aspers (2011), consideramos que los mercados son estructuras sociales para el intercambio de derechos de uso (y explotación) sobre bienes y servicios. Sin embargo, estas estructuras requieren de un trabajo simbólico permanente para su efectividad y exceden la mera asignación de bienes y servicios. Si bien desde la economía clásica se ha considerado que los agentes mercantiles buscan maximizar los beneficios que puedan obtener en ese intercambio a través de la competencia, inscribimos nuestro análisis en los llamados estudios sociales de la economía, que cuestionan y amplían esta concepción básica de la práctica económica.

Los mercados tienen un doble carácter social: uno dado por la lógica y la dinámica propia de las relaciones sociales involucradas, o sea, el hecho de que las relaciones mercantiles sean relaciones sociales; y otro, por su participación en el mundo social más amplio (Beckert, 2009). Esta última implica que los mercados no puedan comprenderse con independencia de las sociedades donde se desarrollan; pero, también, que tienen consecuencias que dan forma a la reproducción de esa misma sociedad. Es decir, el modo en que se dan las relaciones mercantiles está implicado en el modo en que la sociedad se reproduce a través del mercado y viceversa. Este abordaje demanda que atendamos a una temporalidad y a una espacialidad que excede la transacción puntual y la inscribe en un proceso social institucionalizado más amplio (Polanyi, 1976); a la vez que nos advierte sobre la producción de sentido y poder que en ella se realiza.

El consenso en torno a la valuación de las mercancías es uno de los elementos necesarios para poder hablar de mercado (Aspers, 2011). En estos, la pregunta por el valor –aunque

su respuesta exceda el ámbito de la circulación mercantil e incluso de lo económico (Vatin, 2013)–, sigue siendo fundamental. La valuación es resultado de un proceso de comparación y, por ende, presupone una abstracción de ciertas características de los bienes o servicios intercambiados para poder medirlos y jerarquizarlos, de modo tal que las diferencias entre ellos se puedan traducir como distancias entre precios. La producción y legitimación intersubjetiva de lo valioso reduce la incertidumbre, habilita la comparación y hace legibles a productores, vendedores, intermediarios, productos, precios y consumidores entre sí. Pero este proceso es inacabado y cada nueva iniciativa en esta dirección introduce nuevos elementos que abren puntos de fuga (Callon, 2008). La misma puede estar organizada por el tipo de mercado –por ejemplo, si en él circulan productos *standard* o diferenciados, si es un mercado de *status* donde la identidad de los vendedores y los compradores es relevante, etc.– y por el mecanismo por el cual se acuerda el precio (subastas, regateo u otro).

Ahora bien, por la propia naturaleza del espacio urbano, las características de los inmuebles son irrepetibles y relacionales, dado que la disposición única de cada parcela en relación con todas las demás hace que la localización sea un aspecto nodal del valor. Cada parcela adopta parte de sus características como resultado de su proximidad o lejanía al resto, y con ella los recursos anclados al suelo, tanto macroestructurales (los caminos, la infraestructura de servicios, etc.) como las iniciativas privadas sobre ese suelo. Cada localización tiene, así, sus ventajas y desventajas, y por eso no hay dos viviendas *iguales*, o sea, que satisfagan del mismo modo las mismas necesidades. Por ende, la comparabilidad entre los productos inmobiliarios presenta restricciones para las personas y sus posibilidades de cálculo que difieren de otros mercados. En este sentido, tal como analiza Gabriel Noel (2018) para la costa argentina, es clave observar las prácticas, el desarrollo de criterios y las razones desplegadas por oferentes, demandantes e intermediarios, para evaluar los inmuebles. Todos ellos movilizan imágenes de la ciudad que dan forma al mercado, a la vez que su experiencia en el mercado es también una experiencia de la ciudad y de su lugar en ella.

La sociología urbana también brinda elementos para pensar la centralidad de la localización. Por un lado, las dinámicas de los hogares tienen un arraigo espacial que se expresa, entre otras cosas, en las movilidades cotidianas (Cosacov, 2014) y que está presente en las consideraciones sobre los espacios que se habitan. Así, la localización se evalúa, en un sentido, como relativa a las rutinas que llevan a cabo día a día los integrantes de los hogares: trabajar, consumir, formarse, cuidar de otros, divertirse, etc. Por el otro, con base en los trabajos de Pierre Bourdieu (2018), podemos decir que el espacio físico expresa y facilita la reproducción de desigualdades presentes en el espacio social, lo que aproxima a aquellas personas y bienes asociados a la posesión concentrada de diversos capitales –económico, social, cultural– en un polo. Pero, además, las mantiene alejadas de aquellas personas y bienes que se ubican en el otro extremo.

De este modo, puede pensarse a la ciudad como un espacio jerarquizado que responde a la lógica jerárquica que domina su producción, donde unas zonas o barrios no solo son

percibidos como más exclusivos, sino que resultan, de hecho, más excluyentes, por el modo en que el mismo espacio ha sido apropiado. A su vez, los agentes se sienten más “ubicados” en determinadas zonas, mientras que evitan otras en las que consideran que no vive “gente como ellos”; en términos de Bourdieu es “el *habitus* el que hace al hábitat” (2018, p. 111). Entonces, a la hora de buscar alquileres, las preferencias que se desarrollan en términos de localización intentan conciliar la espacialidad de la rutina y la percepción de adecuación a tal o cual zona, aunque muchas veces se ven tensionadas por la disponibilidad de la oferta y de recursos monetarios para garantizar ambas cuestiones, dado que la jerarquización del espacio urbano también tiene un momento en su mercado de alquileres.

El mercado de alquileres porteño

Históricamente, alquilar ha sido una alternativa para el acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires (Gazzoli, 2006). En algunos momentos incluso fue la modalidad dominante. Pero, entre mediados y fines del siglo XX, retrocedió a medida que la vivienda en propiedad avanzaba. Sin embargo, entre 2001 y 2022 la proporción de hogares inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires se incrementó en un 65%, y pasó en cantidades absolutas de 227.545 hogares a 517.768, es decir, más del doble, lo que explica el 76% del aumento total de hogares en esos años (que aumentaron de 1.024.231 a 1.406.735). Esta expansión del alquiler como forma de tenencia se explica por varios factores, aunque principalmente se debe a un proceso de polarización patrimonial entre hogares propietarios y hogares no propietarios en un contexto que carece de un mercado crediticio accesible o alternativas no mercantiles para estos últimos.

A su vez, una parte de esos hogares propietarios probablemente posee más de una vivienda, por la cual puede percibir rentas. De acuerdo con un informe del Banco Interamericano de Desarrollo, “la gran mayoría de los arrendadores argentinos [...] son pequeños y medianos rentistas sin estructura empresarial formal y que tienen en promedio de una hasta ocho propiedades” (Reese et al., 2014, p. 102). Esto es afín con la importancia de la vivienda como alternativa de inversión no financiera, no sofisticada y segura, en particular para los hogares. “Los ladrillos” transforman el excedente en pesos en un activo en dólares, lo que les permite resguardar sus ahorros y tener una perspectiva de valorización en el mediano plazo, además de un bien con potencial de uso para las necesidades de sus integrantes.

Gracias a las sucesivas experiencias confiscatorias de los ahorros financieros (como el Plan Bonex en 1989 o el “corralito” en 2001), las casas y departamentos permanecieron como un refugio no solo en un sentido figurado sino principalmente tangible, concreto (D’Avella, 2019). No obstante, para inversores sofisticados la relación entre la renta cobrada (en pesos) y el valor del activo (en dólares) no es competitiva frente a otras alternativas. Para los hogares, en cambio, ese ingreso se vuelve significativo en comparación con salarios y pensiones, y en la posibilidad que brinda de cubrir los gastos que ese patrimonio genera. Esto no quiere decir que la oferta en el mercado de alquileres se componga exclusivamente de hogares,

pero sí que hay indicios para pensar que presenta una estructura menos concentrada que en otras ciudades donde grandes jugadores dominan partes significativas del *stock*.

A su vez, el mercado de alquileres de vivienda permaneció mayormente desregulado entre 1979 (cuando la última dictadura cívico-militar desmanteló las protecciones para las personas inquilinas y descongeló precios, algunos sostenidos desde 1943) y 2020, cuando el Senado de la Nación aprobó la ley 27.551 durante la pandemia del Covid-19. La falta de regulaciones formales y de fiscalización estatal es suplida con estrategias prácticas y regulaciones informales, producidas por los propios agentes mercantiles, que pueden sedimentar en imágenes y/o “usos y costumbres” en torno a la ciudad y a los modos de habitarla en diferentes zonas. Estas interactúan con el *stock* construido y los usos, a los que se dirige la oferta.

En particular, esos “usos y costumbres” han estado controlados por los intermediarios. El poder de las inmobiliarias en Buenos Aires no reside en las ganancias que obtienen por las gestiones que realizan, sino por la posición que ocupan en el mercado. Una corredora inmobiliaria de amplia trayectoria en el sector mencionaba que “sin tener nada que ver, tenemos todo que ver”. Su lugar de intermediación les da un acceso privilegiado a la información y una posición estratégica para influir en las opiniones, expectativas y prácticas del resto de los agentes (Besbris, 2020; Bessy y Chauvin, 2013). Al fin y al cabo, al asesorar a los propietarios, pueden sugerir el precio estimado, los requisitos de acceso e incluso seleccionar a los inquilinos: consiguen moldear el mercado “desde abajo”.

Esto se debe parcialmente a que, tanto inquilinos como propietarios, tienen una experiencia acotada del mercado de alquileres y duradera de la relación de alquiler. Su participación en el mercado se remite al inicio y fin de cada contrato –que hasta 2020, por ley, tenían dos años de duración como mínimo, aunque en la práctica funcionaba como un máximo– y el reinicio de la búsqueda de vivienda o de inquilino. Sin embargo, la relación de alquiler es más o menos cotidiana, ya sea a través de los pagos efectuados o cobrados o de otras cuestiones como arreglos y mejoras en la vivienda, novedades relativas al consorcio, etc.

En los próximos apartados daremos cuenta de un conjunto de regulaciones y prácticas que afectan el modo en que se definen precios y requisitos de acceso y, por ende, enmarcan las valuaciones en el mercado de alquileres. Además de contextualizar nuestros hallazgos, buscamos brindar una sistematización de ciertas características propias de este mercado.

Precios y “ajustes”

Para los propietarios, y sobre todo para los intermediarios entrevistados, el valor del alquiler se establece “según el mercado”, es decir, observando lo que otros piden por propiedades similares. Y en la construcción de comparaciones significativas para ellos: lo que valen otras cosas –qué se puede comprar con ese alquiler–, lo que vale aquello para lo cual ellos destinan ese alquiler –lo que efectivamente se paga con ese alquiler–, lo que le cuesta al inquilino pagar el alquiler (y por lo tanto, lo que le puede costar a ellos conseguir otro inquilino como el o la actual).

En junio de 2019 visitamos una inmobiliaria pequeña que funciona en un departamento –sin vista a la calle– en un octavo piso de un edificio del barrio de Belgrano. En ella trabajaban tres agentes inmobiliarios: Alberto, de unos 45 o 50 años, Luisa de unos 65 o 70 años y Elsa de edad similar. En el espacio que se usa para la administración de la inmobiliaria había una división de madera y vidrio para separar el escritorio de Alberto de los de Luisa y Elsa. Durante la charla preguntamos cómo se ponía en alquiler una vivienda. Los tres mencionaron que el precio no lo fijaban ellos: “es la oferta y la demanda”. Elsa explicó que “si un departamento de dos ambientes está en 10.000, bueno eso es una base, si es un segundo piso por ascensor y tiene *amenities*, pueden ser 11.000, 12.000 y si es un segundo piso por escalera 9.000... O sea, puede ser para arriba o para abajo de esa base”. En general ese precio de base está dado por el tamaño (tanto por la cantidad de m² como de ambientes) y por la localización.

Como mencionamos, la dictadura militar promulgó el decreto-ley N° 21.342 con el objetivo de “normalizar” el mercado de alquileres entre 1976 y 1979. El decreto deshizo una serie de regulaciones que acotaban la explotación económica de la vivienda alquilada y que reconocían una desigualdad entre inquilinos y propietarios que era necesario compensar. Con la derogación de la ley N° 20.625 de 1974, el gobierno militar volvía al régimen del Código Civil de 1869 en el que los contratos de alquiler de viviendas se trataban como cualquier otro contrato privado de locación de inmueble, con algunas definiciones relativas a la duración mínima (entre 1 año y medio y 2 según el tipo de locación). Si bien hubo modificaciones menores e intentos frustrados de regulación, estos elementos básicos pervivieron. A pesar de la crisis del régimen de convertibilidad monetaria, en 2002 se conservó la prohibición de indexación de los contratos entre privados que rigió durante los años 90.

Durante los primeros años de la pos-convertibilidad y una vez resuelta la pesificación de los contratos, esto no resultó problemático. Sin embargo, a partir de 2007, con el retorno de la inflación, volvió a ser una cuestión a considerar. Los propietarios, a fin de no ver devaluados sus ingresos, comenzaron a definir una periodicidad y un porcentaje de actualización del precio basado en la experiencia y en las expectativas inflacionarias para el periodo cubierto por la duración del contrato. En junio de 2020 se aprobó un nuevo proyecto de ley de alquileres (27.551) cuyos dos puntos principales eran la ampliación de la duración mínima de dos a tres años y la actualización anual de los contratos en función de un nuevo índice creado a tal efecto y como excepción a la prohibición de indexación.

Requisitos

Además de los precios y sus actualizaciones, para cualquier persona que precisa alquilar –en ambos sentidos, poner o tomar en alquiler– los requisitos son centrales, y tal como comentamos arriba, en las últimas décadas han estado poco regulados. Por requisitos entendemos las condicionalidades que se le exigen a los interesados para poder alquilar una propiedad. Los más comunes son la presentación de garantes propietarios de inmuebles,

recibos de sueldo por ciertos montos (que se establecen con relación al precio del alquiler), seguros de caución y referencias laborales o educativas de empleadores o superiores, entre otros. Muchas veces se excluyen abiertamente ciertos perfiles: familias con niños pequeños, estudiantes o jubilados. Y otras, se lo hace tácitamente con migrantes y personas LGBTQ+ a partir de entrevistas personales en las que se indaga por la situación laboral, la forma de vida, los vínculos personales, el origen, etc.

Estos requisitos, si bien no son formales, tienen para los agentes del mercado un carácter pseudo-legal: no es común que se firmen contratos sin algún tipo de garante propietario y en general se asume que es una condición necesaria para la operación. En este contexto, si bien un inquilino puede legalmente ser fiador de otro inquilino, esto resulta prácticamente impensable para locatarios como para locadores. La presentación de estos avales es parte de los elementos que hacen a una *performance* de la formalidad, junto con las “señas”, el contrato escrito y los estudios de dominio de las propiedades de los garantes.

Tanto los requisitos como las mecánicas de los precios –los montos y plazos de ajuste, los precios relativos de referencia, etc.– presentan cierta homogeneidad relativa en el mercado, pero varían temporal y espacialmente. El proceso de inquilinización de los últimos veinte años fue concomitante con una complejización creciente de estos, que pasaron de requerir un garante propietario a que la garantía deba estar en CABA y que la persona fiadora deba ser familiar directo del inquilino interesado, o que la propiedad deba superar cierta cantidad de metros cuadrados o valor en dólares. Algo parecido sucedió con los recibos de sueldo. En un principio se solicitaba el recibo de sueldo o la justificación de ingresos de la persona que iba a alquilar, pero más tarde a ese recibo se debieron sumar otros dos, tres o incluso cuatro, que superaran cierto monto, o que representaran una determinada cantidad de veces el precio del alquiler.

Las innovaciones introducidas por la ley aprobada en 2020 buscaron ordenar situaciones que se daban de hecho, al ofrecer diferentes alternativas para garantizar la capacidad de pago de los locatarios y definir que los locadores debieran optar por alguna de ellas.² De este modo, apuntaba a formalizar lo que de hecho sucedía en el mercado. Sin embargo, tras la salida de la cuarentena por el Covid-19 y la finalización del decreto 320/20 que prohibía los desalojos y “congelaba” los aumentos de precios durante este periodo excepcional, la sostenida caída de la oferta, incluso en momentos de recuperación de los precios reales de oferta a 2013 o antes, llevaron a requerimientos insólitos: inmobiliarias que solicitaban pagos para *ver* la vivienda, prioridad a inquilinos que siguieran a la agencia en las redes sociales, un porcentaje significativo o la totalidad del pago del contrato por adelantado, comisiones ilegales, actualizaciones cada tres meses, etc.

2. Sin embargo, esta obligación es ambigua, ya que siempre cabe la posibilidad de desestimar a la persona interesada alegando la libertad de mercado y aprovechando que no hay ningún tipo de fiscalización estatal del cumplimiento de la ley.

Los requisitos continúan siendo clave en varios planos para los propietarios. Por un lado, porque les brindan seguridades sobre la situación económica del inquilino y su círculo, pero también porque sirven para justificar impersonalmente la selección, basada muchas veces en criterios subjetivos. En reiteradas conversaciones informales, los agentes inmobiliarios mencionaron que la elección de los inquilinos se realiza en parte “a ojo”, es decir, como una forma de dar cuenta del conocimiento práctico adquirido en el ejercicio del oficio.

El mercado como hacedor de ciudad

Finalmente, en este tercer apartado queremos presentar nuestros hallazgos sobre la producción de zonas urbanas diferenciadas a partir de la movilización de sentidos y valuaciones en torno a barrios y personas en las prácticas mercantiles del alquiler. Los materiales abordados en el proceso de investigación nos permiten observar diferentes instancias de producción de sentidos *sobre* la ciudad en las interacciones e infraestructuras mercantiles y, a la vez, cómo estas dependen de aquellos para poder interpretar esas transacciones como tales (Weber, 2008). Se identifican proyecciones de la ciudad asociadas tanto a trayectorias residenciales como a movilidades cotidianas (Cosacov, Virgilio y Najman, 2018) que establecen límites y zonificaciones relativas desde puntos espaciales específicos.

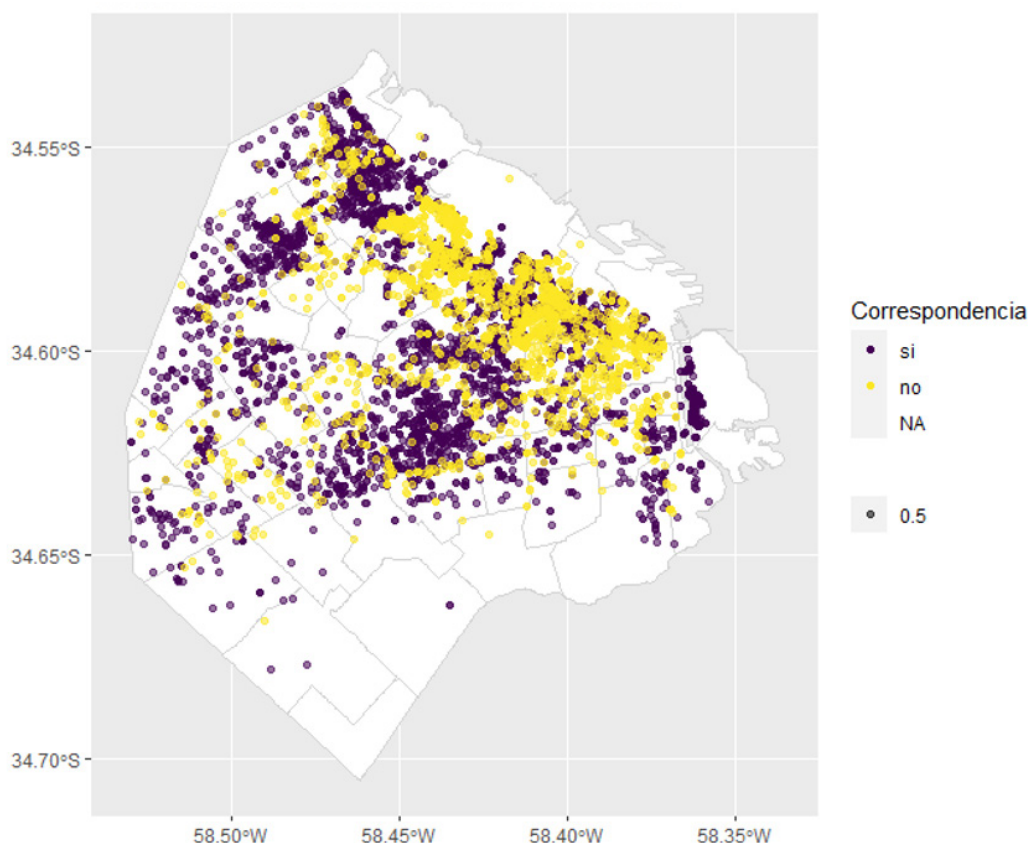
Trabajamos con dos tipos de fuentes. Por un lado, para observar tendencias agregadas, analizamos datos de avisos de alquiler de departamentos de dos ambientes publicados en un sitio *web* especializado entre enero y abril de 2018, meses de relativa estabilidad cambiaria e inflacionaria, y recolectados a través del *web scrapping*.³ En ellos observamos principalmente tres datos: la geolocalización de la propiedad ofertada, las denominaciones espaciales utilizadas por los usuarios al cargar el anuncio y los precios del m² en alquiler. Por el otro, para analizar las prácticas mercantiles, nos basamos en el material producido en más de cincuenta entrevistas en profundidad realizadas entre 2019 y 2022 con inquilinos, propietarios e intermediarios. En el caso de los inquilinos, intentamos dar cuenta de diferentes tamaños y composiciones del hogar así como momentos vitales, origen y situación laboral; en el de los propietarios de viviendas para alquiler, también atendimos en particular a la edad y la situación laboral de las personas del hogar. Los entrevistados fueron contactados a través de redes personales pero también a partir de la Encuesta de Situación de Hogares Inquilinos. En este último caso, se buscó explícitamente diversificar los perfiles en base a diversas situaciones de vulnerabilidad económica e incidencia del alquiler.

3. El *scrapping* es una técnica de recolección automatizada de datos no estructurados. En este caso, un algoritmo accede a cada anuncio y copia la información relativa a diferentes propiedades allí expuestas. Esos datos son volcados a una tabla que permite trabajar con ellos. Para una explicación y justificación de la utilización de esta técnica para mercados de alquileres de vivienda en Francia, consultar Chapelle y Eyméoud (2022).

Barrios que quieren ser otros

El 5 de noviembre de 2013, el *blog* del sitio *web* inmobiliario Properati titulaba “Barrios que quieren ser otros” una entrada en la que mencionaba que era frecuente que los usuarios “vendieran gato por liebre”, es decir, que presentaran un inmueble como ubicado en un lugar que no se correspondía con su georreferenciación.⁴ En lo que sigue, realizamos un análisis similar para intentar identificar tendencias en esos desplazamientos nominales. Para ello, trabajamos con un *data set* de 5.967 avisos de alquiler de inmuebles de dos ambientes publicados entre enero y abril de 2018⁵ para la Ciudad de Buenos Aires. De estos avisos, el 65% está identificado en el barrio donde el inmueble está efectivamente localizado y el restante 35% presenta alguna diferencia, ya sea en la forma en que está indicado el nombre (por ejemplo “Palermo Hollywood”) o directamente porque se encuentra nominado en un barrio distinto (por ejemplo, está localizado en Núñez pero se registró en Belgrano). De esa mayoría “correspondiente”, la muestra presenta anuncios prácticamente en toda la ciudad –excepto en Villa Riachuelo–. La minoría “no correspondiente”, se encuentra distribuida entre sesenta nominaciones distintas. Una primera distribución puede observarse en el Mapa 1.

Mapa 1. Anuncios de alquiler según correspondencia entre nominación usuarios y localización administrativa. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de enero a abril de 2018



Fuente: Elaboración propia con base en publicaciones web de anuncios de alquiler.

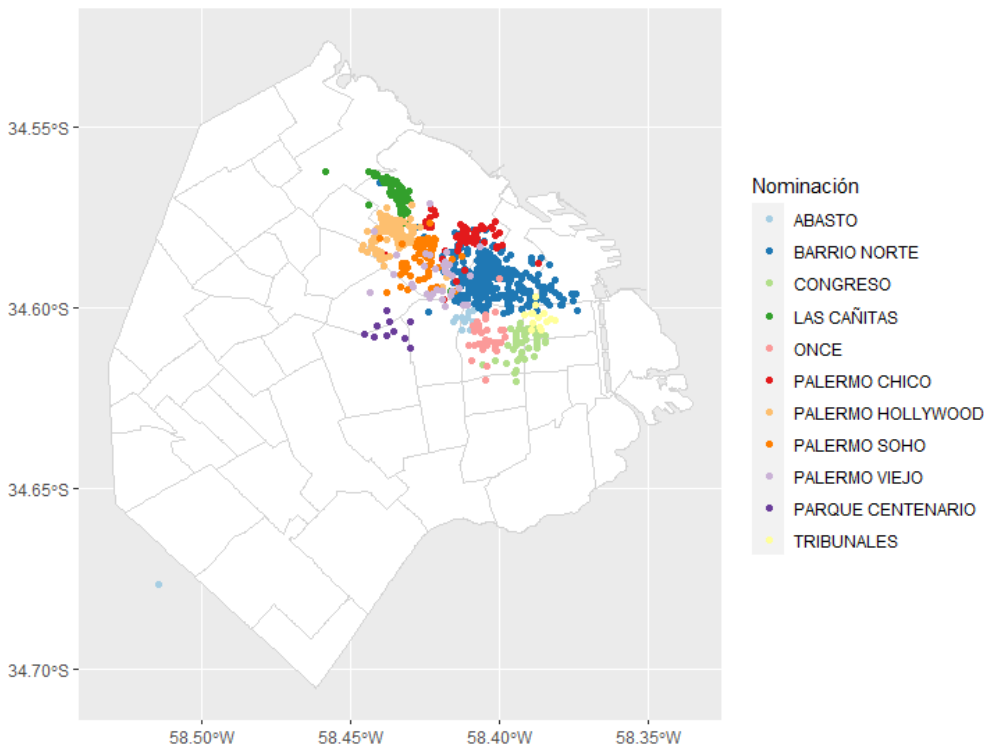
4. <https://blog.properati.com.ar/barrios-que-quieren-ser-otros/>

5. Se utilizaron cuatro meses para tener una muestra de mayor volumen.

Si observamos los “saldos” en las transferencias de nombres y localizaciones de los anuncios entre distintos barrios, podemos decir que hay barrios “expulsores” (Balvanera, La Boca, Boedo, Constitución, Parque Avellaneda, San Nicolás, Villa General Mitre, Villa Santa Rita), barrios “receptores” (Belgrano, Barracas, Villa Luro, San Telmo, Paternal) y barrios que “expulsan” y “reciben” simultáneamente (Palermo, Almagro, Recoleta, Villa del Parque, Núñez, Villa Urquiza).

A su vez, muchas nominaciones espaciales que circulan cotidianamente y son captadas por el mercado no tienen un reflejo administrativo. Ni “Once”, ni “Abasto”, ni “Barrio Norte” figuran en los documentos oficiales. Además, ciertos procesos de valorización urbana y gentrificación –parcialmente impulsados por las políticas del gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y acompañadas por el mercado (Lerena Rongvaux y González Redondo, 2021; Socoloff, 2013)– dieron origen a nuevas distinciones y a sus correspondientes etiquetas. Como ejemplo paradigmático puede mencionarse la re zonificación del barrio de Palermo, tras un proceso de puesta en valor a principios del siglo XXI, vinculado a la creación del “Distrito Audiovisual”: a partir del mismo se distinguen Palermo Soho, Palermo Hollywood, Palermo Viejo, Palermo Chico e incluso comienza a llamarse como parte de “Palermo ...” a las zonas lindantes de otros barrios (Colegiales, Chacarita, Villa Crespo) a fin de transferir parte de los sentidos –y los precios– asociados a aquel barrio. En el Mapa 2 puede observarse la distribución de estas nominaciones extraoficiales.

Mapa 2. Anuncios de alquiler con nominaciones usuarias no reconocidas administrativamente. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de enero a abril de 2018



Fuente: Elaboración propia con base en publicaciones web de anuncios de alquiler.

Además, hay denominaciones administrativas prácticamente borradas, lo que no significa que no presenten anuncios, pero que aparecen en igual o mayor medida bajo otras nominaciones (es el caso de La Boca, Constitución, Villa Santa Rita o Villa Real). A su vez, sucede –casi exclusivamente– con Puerto Madero que todos los anuncios ubicados dentro de los límites del barrio son identificados efectivamente como Puerto Madero (al que se le suman un par más de La Boca y San Telmo), o sea que ninguno adoptó otra etiqueta. Probablemente su relativo aislamiento geográfico, la tipología constructiva y lo novedoso de su demarcación contribuyan a reforzar su excepcionalidad.

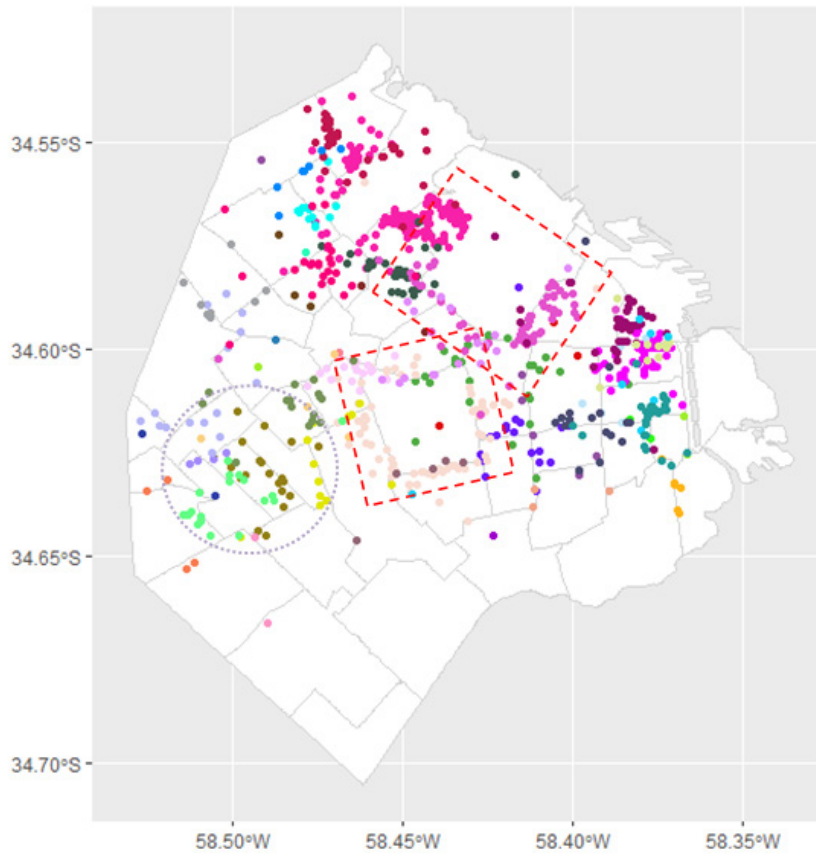
En conjunto, se observan diferentes lógicas con claridad. En muchos casos el “saldo” entre barrios oscila entre cero y dos anuncios, es decir que hay casi tanta “transferencia” de un lado como del otro, lo que indica una probable confusión con los límites barriales. Esto se puede ver en el Mapa 3 dentro de la comuna 15 y en el centro-este de la Ciudad (Balvanera, San Cristóbal, San Nicolás, Monserrat, San Telmo). Es común que los vecinos de Buenos Aires desconozcan a ciencia cierta los límites barriales y referencien más ciertos hitos urbanos –especialmente plazas, parques y estaciones de tren– de cada uno de ellos, a partir de los cuales nombran las cercanías. En un segundo lugar, aparecen los barrios más ignotos para los porteños, con pocos anuncios de alquiler y típicamente propietarios como son los ubicados en el centro-sur de la Ciudad en las Comunas 7, 10 y 11 (Villa Santa Rita, Villa General Mitre, Monte Castro, Villa del Parque, Vélez Sarsfield), señalado con un círculo punteado en gris. En tercer lugar, Caballito y Palermo presentan una “expansión” de sus límites a lo largo de todo el perímetro del barrio, aunque en el primer caso es más acotado en su penetración de otros barrios, ambos marcados con una línea roja intermitente. A pesar de ello y aunque Palermo a través de su diversificación zonal parezca más omnipresente, el barrio más anunciado fuera de los límites administrativos es Belgrano, por amplia diferencia.

Por último, se puede observar una dinámica jerarquizadora en algunas zonas donde el “corrimiento de las fronteras” presenta una direccionalidad que sigue los barrios más caros. Es decir, que los anuncios en barrios de precios más bajos son nominados en barrios de precios intermedios que, a su vez, presentan anuncios nominados en barrios de precios más caros (como sucede con San Nicolás, Almagro o incluso con el mismo Palermo).

Esto parece tener un efecto en los precios: se observa que la introducción y reclasificación de anuncios crea subzonas de mayor homogeneidad sobre todo en los extremos, o sea, en los barrios más caros y en los más baratos, y una estratificación intermedia. Las transferencias que se dan hacia barrios más caros refuerzan las fronteras a través de los precios. Por ejemplo, mientras se pueden ubicar 158 anuncios dentro de los límites administrativos de Colegiales, de los cuales se obtiene un precio del m² promedio de 245 pesos⁶ y una me-

6. Dado que no realizamos una comparación intertemporal sino sincrónica entre los precios anunciados entre sí, pero no en

Mapa 3. Anuncios de alquiler con nominaciones usuarias no correspondientes administrativamente. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de enero a abril de 2018



Fuente: Elaboración propia con base en publicaciones web de anuncios de alquiler.

diana de 239 pesos, al tomar los anuncios identificados por los usuarios en Colegiales, la cantidad se reduce a 96, el precio promedio se ubica en 230 (con un desvío estándar de 50) y una mediana de 229 pesos. A su vez, 82 de esos 158 (es decir, más de la mitad) fueron ubicados en Belgrano; 37 de los 96 anuncios ubicados por los usuarios en Colegiales se corresponden con el barrio de Chacarita, que también registra una baja en sus precios promedio y mediano si solo nos quedamos con los nominados en Chacarita por los usuarios. O sea, las propiedades más caras de Chacarita fueron absorbidas parcialmente por Colegiales, barrio que a su vez “perdió” sus propiedades más caras en detrimento de Belgrano. Mientras que Chacarita solo “recibió” dos anuncios de otros barrios, uno de Villa Crespo y otro de Villa Ortúzar. Este patrón se repite en múltiples partes de la ciudad.

Es difícil establecer si esta es solamente una estrategia de los oferentes para poder empujar los precios hacia arriba o si los precios devienen parte de la identidad de los barrios. En ese sentido, si bien habría que indagar más y quizás con otras medidas o indicadores,

relación a otros bienes o servicios de la economía, decidimos mantener el valor en pesos corrientes.

el caso de Belgrano es particularmente interesante: mientras pierde 21 anuncios ubicados por los usuarios principalmente en Núñez, gana 233 de otros ocho barrios colindantes (Chacarita, Coghlan, Colegiales, Núñez, Palermo, Saavedra, Villa Ortúzar, Villa Urquiza). Pero entre los 401 localizados dentro de los límites administrativos y los 610 totales nominados por los usuarios en este barrio, el precio promedio es prácticamente el mismo (264,45 pesos contra 264,91), al igual que el desvío estándar (62,71 contra 62,75) y la mediana (257,14 pesos en ambos casos). Así, es de esperar que la composición dentro del grupo ampliado sea bastante similar a la “original”.

En la siguiente sección volvemos a preguntarnos por esta dinámica de homogeneización simbólica, pero tramitada ahora no en los precios, sino en las adecuaciones entre personas, viviendas y barrios, ahondando en los sentidos dados a las ubicaciones por parte de propietarios e inquilinos.

Localización y percepción de la ciudad en las prácticas de alquiler

Como veremos a continuación, tanto propietarios como inquilinos construyen en su experiencia de la ciudad y el mercado imágenes de esta. Si bien comparten sentidos comunes, estas presentan desplazamientos significativos en los límites de esas zonificaciones relativas y las posiciones espaciales y biográficas específicas desde donde se realizan. Estas imágenes de la ciudad son fundamentales a la hora de organizar la búsqueda de vivienda, tanto para la compra (ya sea para habitar o invertir) como para el alquiler, y son también mencionadas como forma de presentación. Para ilustrar este punto, a continuación mostramos el contrapunto entre un par de propietarios, Norberto y Mirta.

Norberto, a quien entrevistamos en 2019, es un propietario de 83 años, criado en el barrio La Boca donde tiene un departamento en alquiler. Vecino de Barracas desde que compró un PH⁷ “que funciona como una casa” con un crédito hipotecario a mediados de la década de 1970, considera que, por oposición a esos barrios típicamente obreros del sur de la ciudad, su mujer es mucho más “coqueta”, ya que venía de “zona norte, de Parque Centenario”. Mientras que Mirta, de aproximadamente la misma edad que Norberto, que a lo largo de su biografía transitó desde Almagro hacia Colegiales y de allí al barrio de Belgrano, y luego se instaló en diferentes partidos del norte del conurbano bonaerense, proyecta una ciudad que, por un lado, diluye la frontera entre la capital nacional y la Provincia de Buenos Aires y, por el otro, prácticamente establece un límite en el barrio de Palermo.

A la hora de buscar y ofrecer alquiler pueden identificarse diferentes criterios involucrados. La localización es uno de ellos, que tiene una dimensión instrumental enraizada en el acceso a servicios e infraestructura urbanos y en las propias rutinas de las personas –vinculadas con la cercanía a la familia, el trabajo o diversas actividades cotidianas–, y a la

7. Propiedad Horizontal.

vez está cargada de sentidos que hacen a la identidad de quienes transitan y habitan esos lugares. En este trabajo nos enfocaremos en cómo en las prácticas mercantiles del alquiler aparece cierta intención reguladora del espacio urbano a partir de responder quién debe vivir en dónde.

Alberto, el corredor de la inmobiliaria familiar citada arriba, ante la pregunta sobre cómo se pone en alquiler una vivienda y dónde se publica el anuncio, primero da una respuesta genérica (“en internet y en el diario”). Pero a continuación puntualiza: “Si tiene 1 o 2 ambientes, que vos sabés que probablemente sea para gente joven, sin familia, ahí lo publicás en internet. Ahora, si es un departamento de 150 m² en Recoleta, ahí lo publicás en los clasificados de *La Nación*. Porque todo depende de quién vaya a vivir ahí”.

Esta adecuación entre tipos de personas u hogares, viviendas y barrios también resuena en la selección de inquilinos. Se trata de una instancia que busca anticipar el habitar de los potenciales inquilinos como forma de evitar problemas y reducir la incertidumbre ante una relación de larga duración. Para ello se tiene en cuenta la cantidad y el “tipo” de personas –su edad, sus actividades, su rutina– que vayan a habitar la vivienda según las características edilicias de ésta, y se los vincula con el cuidado material de la unidad que se pueda esperar. Este análisis del cuidado de la unidad como cuidado del patrimonio es tan importante como la expectativa de la renta a cobrar o incluso más. Frecuentemente, los propietarios “prefieren cobrar menos” pero retener a alguien que les “cuida el departamento”. En un contexto de alta demanda, en el que se descuenta que los interesados están dispuestos a pagar lo solicitado, la impresión en este sentido es central.

Sin embargo, hay un cuidado de la vivienda que tiene que ver con la preservación del valor inmaterial de la misma y que está estrechamente vinculado con su inscripción en la ciudad. En este sentido, el “tipo” de persona refiere a la evaluación moral de los candidatos y su adecuación a las expectativas de quien habita en ese edificio y esa zona de la ciudad. Esta evaluación está muchas veces articulada en un vocabulario de clase (que ambigüamente refiere a la clase de persona y a la persona de clase) y apela a cosas tan dispares como la profesión, el origen, la composición familiar o la identidad de género (Labiano, 2019).

En esa selección de los inquilinos, hay una producción de la ciudad en la medida en que la práctica cotidiana de esas habilitaciones o restricciones busca preservar cierta “identidad” barrial, por lo que tiende a la homogeneización de sus vecinos. Las disputas en torno a esos sentidos se da, por un lado, en la asociación de los barrios a ciertas formas de vida y, por el otro, en la traducción espacial de las delimitaciones entre los barrios; es decir, no sólo qué diferencia a Belgrano de Palermo, sino también dónde se traza la frontera entre ambos.

En el mercado, esta dinámica adquiere una articulación específica y es puesta en juego estratégicamente para negociar a la alza o a la baja precios y requisitos, pero también sentidos en torno a sí mismo. En palabras de Carolina, una propietaria de un departamento en alquiler: “no cualquiera vive en Coghlan, no cualquiera vive en Colegiales, Flores, Floresta, mucho más barato...”. A veces, esto también es efecto de las estrategias de búsqueda de

inmuebles y de inquilinos “entre conocidos”. Los propietarios, al involucrar a otros a partir de las referencias directas, los hacen parte del funcionamiento de la relación (Granovetter, 1973). La referencia personal no solo reduce los costos de transacción: las redes sociales compartidas son también un indicio de tener otras cosas en común, como el nivel educativo, los intereses culturales o las preferencias políticas, es decir, si es o no “gente como uno”.

Esta dimensión del espacio urbano fue movilizada tanto por Ramiro –inquilino de 48 años, que alquila un monoambiente al hermano de unas amigas–, como por Martín –inquilino de un dos ambientes, de 45 años y oriundo de Jujuy– a la hora de buscar una nueva vivienda. Al momento de la primera entrevista ambos vivían solos en el barrio de Recoleta, aunque Martín lo llamaba “Barrio Norte”, y ambos consideraban que no era adecuado para ellos. Si bien diferían en la zona en la que preferirían vivir, parecían compartir la representación de la ciudad.

Desde que llegó a Buenos Aires, Martín tuvo una trayectoria laboral y de ingresos ascendente (becario, docente universitario, diplomático), y su trayectoria residencial respondió a cierta búsqueda de correspondencia entre sus obligaciones, su estatus percibido y sus posibilidades económicas. Así, registró un progresivo desplazamiento desde el centro-este de la ciudad (Once y Congreso) hacia el norte (primero Almagro, casi Palermo, y luego Recoleta), junto con una expansión del espacio alquilado (una pensión, una pieza, un departamento compartido, un monoambiente y finalmente dos departamentos de dos ambientes). Por su parte, la vida de Ramiro desde que llegó a CABA desde Ensenada (Provincia de Buenos Aires), fue mucho más caótica, tanto laboral como residencialmente, y estuvo signada no tanto por sus deseos como por sus posibilidades. No obstante, ambos consideraban que el barrio en el que habitaban no era el *adecuado* para ellos.

Martín se fue de Once porque la “lógica” lo deprimía muchísimo; al indagar, se explaya sobre “las expresiones de la desigualdad” que se veían en la plaza (Miserere) y cómo más de una vez “no podía caminar por la estación [de trenes] de Once”. Si bien no consideraba que esas situaciones le molestaran estéticamente –aunque reconoció “que de alguna forma sí determinaba mi gusto de clase media acomodada”– entendía que su incomodidad provenía del contraste entre ese barrio y la “burbuja” en la que se encontraba gracias a sus experiencias en barrios de “clase media acomodada” en Córdoba y Jujuy. En pos de la adecuación entre su autopercepción de clase y el barrio a habitar, Martín se mudó a “un semipiso en [la avenida] Córdoba” y luego a su departamento actual en Barrio Norte. Al notar su encono hacia el lugar donde vive actualmente, preguntamos por los motivos que lo llevaron allí:

Y porque tenía los prejuicios de la clase media acomodada, quería vivir en un lugar que era, te digo, entre comillas, si vos querés, blanco, lindo, qué sé yo, donde yo me sintiese de alguna forma identificado. Lo que pasa es que yo cambié, ese es el punto... Cuando uno amplía la visión sobre el sujeto social, entiende que el país es

eso, un panegírico de situaciones muchísimo más complejas y más profundas que los prejuicios que uno tiene. (Martín, inquilino, septiembre de 2020)

Es decir, la caracterización de “clase media acomodada” –tanto la propia como la del barrio– refiere no solo a una posición económica, sino también a valoraciones estéticas, morales y políticas que entran en juego en la selección de los barrios. De un modo similar, plantea que cuando recién llegó a la ciudad “tenía la ilusión de que en algún momento iba a vivir en Puerto Madero”, compartiendo una expectativa de movilidad social que se expresaría en el acceso progresivo a zonas más exclusivas. Pero en determinado momento esa “ilusión” se quebró y, por el modo en que narra su trayectoria, vinculando su situación laboral con el tipo de vivienda y zona que considera adecuado, pareciera que el cambio al que refiere en la cita anterior tiene que ver con la “decepción” tras el paso por Cancillería y la vuelta a la docencia universitaria. Lo expresa en lo intolerable que le resultan las posturas políticas de Recoleta, “un barrio que tiene adolescentes de 70 o 40 años”. En esa misma línea explica por qué busca departamento ahora por Almagro o Parque Centenario: “Me imagino que los reductos de clase media ascendente están ahí, digamos, y será gente que piensa más o menos en algunas cuestiones, parecido a lo que uno piensa, pero no lo sé”.

Ramiro vivió en Ensenada hasta los 37 años cuando se mudó a la Ciudad de Buenos Aires, donde vive hace diez años, para estudiar y trabajar como fotógrafo y productor musical. Su trayectoria laboral se vincula con su trayectoria residencial e inquilina, pero por otros motivos a los de Martín. En varias oportunidades las decisiones de alquiler estuvieron condicionadas por la inestabilidad de su inserción laboral y por la necesidad de disponer de espacio para su trabajo autónomo, ya sea en forma de estudios de fotografía o salas de ensayo, lo que lo llevó a alquilar dos lugares distintos y a habitar locales no diseñados como vivienda.

Durante la primera y la segunda de las tres entrevistas que realizamos, Ramiro vivía en un monoambiente en Recoleta por el cual pagaba ocho mil pesos en septiembre de 2020, menos de la mitad del valor de una unidad similar a estrenar en ese momento. Había llegado a ese departamento a través de una amiga, ya que el propietario era su hermano y ella su “garante”. Si bien el departamento le convenía por el precio, nos decía “pero salgo a la calle y estoy en Recoleta y no me gusta”. El disgusto en su caso, provenía de la sociabilidad en el barrio: “En 6 años todavía el kiosquero no me saluda, no sé. Hay vecinos del edificio que no conozco tal vez. No sé quién vive en la parte de más adelante [...] El [supermercadista] chino no me saluda. Hace mil años que voy y no me saluda.” Para él, eso contrasta con su experiencia de “un barrio expuesto a la vida” como aquel en el que se crió, y si bien puede vivir en cualquier lado, preferiría un lugar “mucho más popular [...] Entonces me iría de Rivadavia hacia el sur. Eso seguro. O al Abasto. Bueno, me encanta la gente, me gusta la gente en la calle, cruzarme con personas que te conocen y te digan ‘¿qué haces?’”.

Al igual que Martín, Ramiro asocia una forma de conducirse y una estética específica al barrio. Si bien no las condena en términos políticos, hay algo de lo privatizado de los

vínculos y los espacios que le desagradan y que elige no transitar, que contraponen a otros barrios más “populares”, en los que se sentiría más cómodo. Lo que sí contrasta entre ambas expectativas inquilinas –porque ambos serían mucho menos exigentes en sus localizaciones si pudieran ser propietarios– es el lugar que identifican como más apropiado, al punto que ni siquiera mencionan los barrios que el otro elegiría. Vale agregar que este conocimiento de la ciudad, su relación con el espacio social y la forma en que los barrios son valorados en la búsqueda, son parte del aprendizaje que produce habitar, alquilar y buscar vivienda, sobre todo para los que no tienen una experiencia previa de la ciudad que les “oriente” en el espacio.

Reflexiones finales

A lo largo de este artículo hemos buscado dar cuenta del lugar central que tienen los mercados inmobiliarios en la producción de sentidos en torno a la ciudad de Buenos Aires, sus barrios y sus habitantes. Pero también de la necesidad de esos sentidos para poder articular la búsqueda de viviendas por parte de los inquilinos, la selección de inquilinos y la definición de precios por parte de los propietarios.

Para ello repusimos, por un lado, aportes de la sociología de los mercados y las valuaciones así como de la sociología urbana, a fin de compartir una perspectiva y un vocabulario común sobre estos fenómenos que son tanto económicos como culturales y políticos. A continuación, reseñamos algunas características del mercado de alquileres de la Ciudad de Buenos Aires en las últimas décadas. Además de caracterizar, dentro de lo posible, a sus agentes, nos enfocamos en las prácticas de definición de precios y en los requisitos, presentando las regulaciones formales y las rutinas informales que son centrales para cubrir vacíos, reducir incertidumbres y habilitar los cálculos.

A la postre, mostramos parte de nuestros hallazgos en entrevistas en profundidad con esos agentes mercantiles y en el análisis realizado sobre los anuncios scrapeados. Observamos que una parte significativa de los anuncios de alquiler publicados no presentan una correspondencia entre la localización efectiva y la nominación de esa localización. A partir de allí, identificamos una serie de patrones de esta “relocalización nominal” vinculados con el reconocimiento de usos y costumbres más allá de las disposiciones administrativas, la “confusión” en torno a los límites barriales y una dinámica de orden rejerarquizante. Esta última, en relación con los precios, produce tendencialmente una mayor homogeneidad interna de estas subzonas, sobre todo en los extremos. Queda por profundizar la dinámica entre precios e identidades barriales, sumando al análisis factores infraestructurales –categoría de la vivienda, *amenities* y servicios, etc.– que quizás afectan su reclasificación a la luz de los desarrollos inmobiliarios de las últimas décadas.

Vimos que propietarios y agentes inmobiliarios regulan parcialmente no solo el acceso al mercado, sino también la asignación de ciertos hogares a determinados barrios (Ariztía, 2014; Besbris, 2016; Bourdieu, 2002; Mendez, 2018), a través de las estrategias de difusión

de los anuncios, la solicitud de requisitos específicos y el proceso de selección de inquilinos. De un modo similar a lo que analiza Max Besbris (2020) para la ciudad de Nueva York, la intermediación tiene la capacidad para afectar el perfil y las dinámicas de valorización que adquieren diferentes barrios. Los inquilinos, por su parte, también participan de este proceso en la búsqueda de localizaciones donde se sienten más cómodos. Esta búsqueda de una tipología de hábitat y de un barrio o zona específica afín a la propia autopercepción también conduce hacia una mayor homogeneidad estética, moral y política de los que se reconocen como vecinos.

En este sentido, si bien al inicio propusimos un abordaje crítico de las miradas del mercado como “corrosivo” para la ciudad, nos parece importante ensayar un diálogo desde nuestros hallazgos. Es decir, cómo se articulan los procesos de valuación mercantil, en tanto producción de sentidos, con las lógicas de explotación rentísticas que producen a la ciudad como un espacio organizado para el capital. Por un lado, cómo esa lógica de nominación y valoración puede estar profundizando o creando una segregación. O sea, cómo se instrumentalizan las identidades para extraer más renta. Por el otro, dada una creciente polarización entre propietarios y no propietarios, hasta qué punto las homogeneidades identitarias valoradas por inquilinos y propietarios no son socavadas por ese mismo proceso desigualador; en otras palabras ¿cómo se relacionan desigualdad patrimonial e identificación recíproca?

Referencias bibliográficas

- Ariztía, Tomás (2014). Housing Markets Performing Class: Middle-Class Cultures and Market Professionals in Chile. *The Sociological Review*, 62(2), 400-420.
- Aspers, Patrik (2011). *Markets*. Cambridge: Polity.
- Beckert, Jens (2009). The Social Order of Markets. *Theory and Society*, 38(3), 245-69.
- Beckert, Jens, y Patrik Aspers, eds. (2011). *The Worth of Goods: Valuation and Pricing in the Economy*. New York: Oxford University Press.
- Besbris, Max (2016). Romancing the home: emotions and the interactional creation of demand in the housing market. *Socio-Economic Review*, 14(3), 461-82.
- Besbris, Max (2020). *Upsold: real estate agents, prices, and neighborhood inequality*. Chicago: University of Chicago Press.
- Bessy, Christian, y Pierre-Marie Chauvin (2013). The Power of Market Intermediaries: From Information to Valuation Processes. *Valuation Studies*, 1(1), 83-117.
- Bourdieu, Pierre (2002). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.
- Bourdieu, Pierre (2018). Social Space and the Genesis of Appropriated Physical Space: FORUM. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(1), 106-14.
- Callon, Michel (2008). Los mercados y la performatividad de las ciencias económicas, *Apuntes de Investigación del CECYP*, (14), 11-68.
- Chapelle, Guillaume, y Jean Benoît Eyméoud (2022). Can Big Data Increase Our Knowledge of Local Rental Markets? A Dataset on the Rental Sector in France. *PLOS ONE*, 17(1), e0260405.
- Cosacov, Natalia (2014). *Habitar la centralidad. Trayectorias residenciales y usos cotidianos del espacio urbano de residentes en Caballito, Buenos Aires*. Tesis de Doctorado, Universidad de Buenos Aires.
- Cosacov, Natalia; María Mercedes Di Virgilio, y Mercedes Najman (2018). Movilidad residencial de sectores medios y populares: la ciudad de Buenos Aires como punto de llegada. *Cadernos Metrópole*, 20(41), 99-121.
- D'Avella, Nicholas (2019). *Concrete dreams: practice, value, and built environments in post-crisis Buenos Aires*. Durham: Duke University Press.
- Gazzoli, Ruben (2006). Submercado de viviendas en alquiler. *Medio ambiente y urbanización: gestión urbana. Enfoques e instrumentos*, 65, 49-62.
- Granovetter, Mark (1973). The Strength of Weak Ties. *American Journal of Sociology*, 78(6), 22.
- Harvey, David (2007). *Espacios del capital: hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Labiano, Maria Florencia (2019). Primeras aproximaciones a la producción de "lo formal" en el mercado de alquileres de viviendas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *IV Jornadas Interdisciplinarias de Jóvenes Investigadores en Ciencias Sociales IDAES-UNSAM*. San Martín.
- Lerena Rongvaux, Natalia, y Carolina González Redondo (2021). Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en

- la Ciudad de Buenos Aires. *Revista de geografía Norte Grande*, (78), 163-92.
- Mendez, Maria-Luisa (2018). Neighborhoods as Arenas of Conflict in the Neoliberal City: Practices of Boundary Making Between “Us” and “Them”: Neighborhoods as Arenas of Conflict in the Neoliberal City. *City & Community*, 17(3), 737-753.
- Noel, Gabriel (2018). ¿Cuánto vale vivir en el “paraíso”? Valuaciones monetarias y morales en un mercado inmobiliario de la costa atlántica argentina. En A. Wilkis (ed.) *El poder de (e)valuar. La producción monetaria de jerarquías sociales, morales y estéticas en la sociedad contemporánea*. Bogotá-Buenos Aires: Universidad del Rosario- Unsam Edita.
- Polanyi, Karl (1976). El sistema económico como proceso institucionalizado. En M. Godelier (comp.) *Antropología y economía*. Barcelona: Anagrama.
- Polanyi, Karl (2017). *La gran transformación: los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- Rolnik, Raquel (2019). *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*. London: Verso.
- Rosanovich, Sergio (2022). Expectativa y realidad. Los efectos de la nueva Ley de alquileres en un contexto de pandemia e inflación en Argentina. *Quid* 16, 17, 121-140.
- Socoloff, Ivana. (2013). Polos, distritos y enclaves en Buenos Aires. De la pedagogía del inversor a la “inflación” de los precios del suelo. En *La Ciudad Empresa. Espacios ciudadanos y derechos bajo lógica de mercado* (pp. 67-88). Buenos Aires: Ediciones del CCC.
- Vatin, François (2013). Valuation as Evaluating and Valorizing. *Valuation Studies*, 1(1), 31-50.
- Visacovsky, Sergio (2019). Futuros en el presente. Los estudios antropológicos de las situaciones de incertidumbre y esperanza. *Publicar en Antropología y Ciencias Sociales*, 26, 6-25.
- Weber, Florence (2008). Transacciones económicas y relaciones personales. Una etnografía después de la Gran División. *Crítica en Desarrollo*, (2).
- Zelizer, Viviana (2011). *El significado social del dinero*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.