

Vulnerabilidad inquilina en tiempos de neoliberalización. Una aproximación al caso de Neuquén hacia comienzos de la década de 1990 [1]



Tenant vulnerability in times of neoliberalization. An approach to the case of Neuquén in the early 1990s

 **Joaquín Perren**

Universidad Nacional del Comahue/CONICET,
Argentina
joaquinperren@gmail.com

 **Juan Quintar**

Universidad Nacional del Comahue, Argentina
jquintar2004@gmail.com

 **Federico Vincenty**

Universidad Nacional del Comahue, Argentina
federico.vincenty@gmail.com

Párrafos Geográficos

vol. 25, núm. 1, p. 90, 2026

Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco, Argentina

ISSN: 1853-9424

ISSN-E: 1666-5783

Periodicidad: Semestral

parrafosgeograficos@fhcs.unp.edu.ar

Recepción: 16 noviembre 2025

Aprobación: 12 junio 2026

URL: <https://portal.amelica.org/ameli/journal/739/7395700005/>

Resumen: El objetivo de la presente contribución es explorar la relación existente entre los valores de los alquileres y el nivel de ingresos de la población en la ciudad de Neuquén hacia comienzos de los noventa. Con ese propósito en mente, el texto se asiste del concepto de vulnerabilidad inquilina y adopta una estrategia mixta sostenida en el aprovechamiento intensivo de fuentes de diferente naturaleza. En primer lugar, a fin de brindar una adecuada contextualización de los procesos que pretendemos estudiar, apela a un conjunto de obras de referencia en el marco de los estudios socioeconómicos regionales. El segundo recurso heurístico que pone en valor es la información provista por la Encuesta Permanente de Hogares. Por último, y con el fin de reconstruir la oferta de alquileres alojada en la sección de clasificados del diario "Río Negro", se elaboran cartografías temáticas a partir de Sistemas de Información Geográfica (SIG).

Palabras clave: Vulnerabilidad inquilina, Ingresos, Mercado de alquileres, SIG.

Abstract: The objective of this contribution is to explore the relationship between rental values and the income level of the population in the city of Neuquén in the early nineties. With this purpose in mind, the text uses the concept of tenant vulnerability and adopts a mixed strategy based on the intensive use of sources of different natures. First, to provide an adequate contextualization of the processes we intend to study, it appeals to a set of reference works within the framework of regional socioeconomic studies. The second heuristic resource that he highlights is the information provided by the Permanent Household Survey. Finally, and to reconstruct the rental offer housed in the classifieds section of the newspaper "Río Negro", we elaborate thematic

cartographies based on Geographic Information Systems (GIS).

Keywords: Tenant Vulnerability, Income, Rental Market, GIS.

Introducción

Hacia mediados de 2024, cuando el proceso de desregulación impulsado por la administración liderada por Javier Milei estaba dando sus primeros pasos, un portal de noticias de la región dedicó un artículo a la difícil situación que los inquilinos debían enfrentar en la ciudad de Neuquén. Su autora, Viviana Gallardo, tomaba nota de factores de orden económico que explicaban un panorama que era todo menos alentador. Apelando a razones que operaban a una escala que excede a la urbe patagónica, la periodista afirmaba que “producto de la inflación, sumado a la liberación de los contratos debido a la suspensión de la Ley de Alquileres, se hace cada vez más difícil poder afrontar los costos de los alquileres” (Gallardo, 2024). Luego aterrizaba en el contexto neuquino donde todo parecía intensificarse: el desajuste entre una demanda que no cesaba de aumentar con la llegada de nuevos habitantes ilusionados con las promesas generadas por el *boom* de Vaca Muerta y una oferta que -aunque en crecimiento- no acompañaba el incremento demográfico, hacía que “conseguir un alquiler hoy se ha[ya] convertido en una verdadera odisea” (Gallardo, 2024). Pero aun para quienes lograran sortear este escollo, existía uno que recortaba notablemente el margen de maniobra de quienes no hayan accedido a la propiedad de su vivienda: con arrendamientos que iban desde los cuatrocientos mil hasta el millón y medio de pesos, “el 60% del ingreso total del hogar va en alquiler” (Gallardo, 2024), generando una serie de externalidades negativas que iban desde una cohabitación que lindaba el hacinamiento hasta la ampliación de la población en situación de calle.

Esta experiencia de malestar sobre la que se cimenta el reconocimiento de una desigualdad es aquello que justifica una aproximación al pasado (Kessler, 2014). Un presente en el que la cuestión inquilina adquiere un lugar sustantivo en la agenda pública nos lleva a interrogarnos si esa realidad “siempre” fue así o si, por el contrario, constituye un emergente -más o menos reciente- de una economía que, en las últimas dos décadas, ha asistido a una auténtica urbanización del capital, privilegiando el valor de cambio de las ciudades a expensas de su valor de uso (Harvey, 1985). Para abordar este interrogante —que opera como problema central de la investigación— resulta pertinente recurrir al concepto de vulnerabilidad inquilina, entendido como una situación de fragilidad asociada a “un contexto de incertidumbre económica y precariedad laboral cada vez mayor, el peso creciente del alquiler en la economía de los hogares, el riesgo de interrupción de los ingresos y la posibilidad de un desalojo” (IDAES-UNSAM y CELS, 2021: 2).

A diferencia de los escasos estudios de la materia (IDAES-UNSAM y CELS, 2021; Miranda Gassull y Ginestar, 2023; ACIJ, CELS, CEUR-CONICET, EIDAES y IGEO-UBA, 2023 y 2024), nuestra aproximación propone un doble desplazamiento en el sentido imaginado por Roy (2009 [2012]). Ante todo, no nos detendremos en el área metropolitana de Buenos Aires, escapando del tentador impulso de confundir la parte con el todo, sino en una aglomeración de tamaño intermedio cuya economía ha girado históricamente en torno a la exploración y explotación de recursos energéticos. Pero esta voluntad de descentrar los estudios en torno a la producción de desigualdades en contextos urbanos, se acompaña de otro aún más relevante: tomando distancia del presentismo que ha irradiado su influencia en el campo dedicado al abordaje de la cuestión inquilina, nos ocuparemos de la década de 1990, cuando el proceso de neoliberalización alcanzó en la Patagonia su estado más puro, prestando especial atención a las modulaciones locales del proceso de mercantilización de las cosas del que habla Wallerstein (1988) en su *Capitalismo histórico*.

El objetivo de la presente contribución es, entonces, explorar la relación existente entre los valores de los alquileres y el nivel de ingresos de la población en la ciudad de Neuquén hacia comienzos de los noventa. Con ese propósito en mente adoptaremos una estrategia mixta sostenida en el aprovechamiento intensivo de fuentes de diferente naturaleza. En primer lugar, a fin de brindar una adecuada contextualización de los procesos que pretendemos estudiar, apelaremos a un conjunto de obras de referencia en el marco de los estudios socioeconómicos regionales. El segundo recurso heurístico que pondremos en valor es la información provista por la Encuesta Permanente de Hogares, especialmente para conocer los niveles de ingreso de la población en 1992, fecha que usaremos de atalaya desde donde observar el impacto que las políticas urbanas tuvieron en la condición de vida de los neuquinos. Por último, y con el fin de reconstruir la oferta de alquileres alojada en la sección de clasificados del diario “Río Negro”, elaboramos cartografías temáticas a partir de Sistemas de Información Geográfica (SIG), siempre en el marco del giro espacial dentro de las ciencias sociales (Bodenhamer et al., 2010) y de puesta en marcha de las humanidades digitales (Piscitelli, 2013 y Del Rio Riande, 2016).

Neoliberalización en una ciudad intermedia patagónica [2].

Comencemos esta sección tomando en consideración la particular geografía que asumió el neoliberalismo en el caso de la Argentina. Si

bien una parte significativa de las transformaciones impulsadas por la última dictadura cívico-militar (1976–1983) se inscribieron en un marco de políticas económicas de corte ortodoxo y dieron inicio a un conjunto de cambios estructurales, la consolidación y profundización del proceso de neoliberalización se verificó recién en la década de 1990. Si bien varios de los rasgos asociados a este patrón —incluyendo la desregulación financiera, la apertura comercial y ciertas transformaciones en el mercado de trabajo— comenzaron a delinearse hacia mediados de la década de 1970, con antecedentes en el Rodrigazo y una profundización durante la última dictadura cívico-militar, fue recién con la llegada de Carlos Menem a la presidencia cuando estos elementos se articularon en un régimen social de acumulación relativamente coherente, basado en la fijación del tipo de cambio, las privatizaciones, la liberalización del comercio exterior y la consolidación de la desregulación financiera (Belini y Korol, 2012). A comienzos de la década de 1990, este conjunto de políticas logró controlar la inflación y dar lugar a un ciclo de crecimiento en términos agregados; sin embargo, dicho desempeño encubrió una profunda reconfiguración sectorial, caracterizada por el retroceso de la industria y de otras actividades con alta capacidad de generación de empleo, en paralelo con la expansión de sectores financieros y primario-extractivos —como la minería, la pesca y el agronegocio—. A mediano plazo, este proceso dejó como saldo una marcada desindustrialización y desproletarización.

Esta marea de cambios no podía dejar de afectar a la ciudad de Neuquén. Con un Estado provincial escaso de recursos y un conjunto de empresas públicas en franca retirada, la capital neuquina experimentó a lo largo de los noventa una serie de transformaciones que dejaron su huella en las condiciones de existencia de la población, a saber:

- *“Epidemia del desempleo”*. El torbellino ocupacional de las décadas anteriores, ese que había convertido a Neuquén en uno de los centros urbanos más dinámicos de la Argentina, se volvió un lejano recuerdo del pasado. De acuerdo con datos oficiales, la desocupación promedio de la ciudad prácticamente se duplicó cuatro años: entre 1991 y 1995 se deslizó de un 8% a cerca de un 16% (Taranda y García, 2001: 3).

- *Precariedad laboral*. El deterioro del mercado de trabajo hizo que los puestos de calidad se volvieran una *rara avis*. Lo interesante de nuestro escenario es que, lejos de reducirse a la actividad privada, los empleos de dudosa calidad se multiplicaron en el sector público. Un dato es suficiente para dar cuenta de esta desestabilización de lo que, hasta entonces, era sinónimo de estabilidad: entre 1998 y 2002, se duplicó el número de trabajadores públicos contratados a término, sin

ningún tipo de cobertura social y sindical (Taranda y Bonifacio, 2003: 5).

- **Pobreza.** Según las estimaciones realizadas por Agustín Salvia y Julieta Vera, en los noventa se produjo una caída del ingreso real medio familiar del orden del 19,2% (Salvia y Vera, 2004: 7). Este declive, que fue mucho más pronunciado que el registrado en el área metropolitana bonaerense, afectó con particular fuerza a quienes ocupaban una posición baja en la estructura social: el quintil de menores ingresos perdió, a lo largo de los noventa, un tercio de su capacidad adquisitiva. Dicho de una manera más sencilla, al calor del neoliberalismo, los pobres neuquinos se volvieron aún más pobres (Perren et al., 2022).

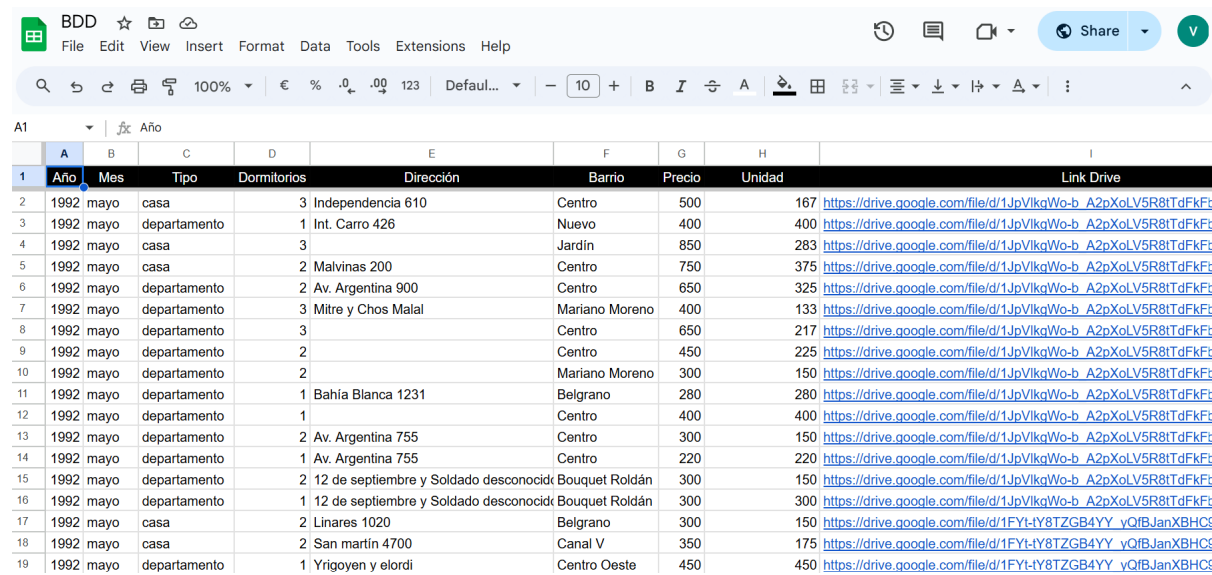
- **Desigualdad social.** En este contexto, se observa un incremento de la desigualdad social. En 1998, el 40% más pobre concentraba apenas el 13% del ingreso (Taranda y Bonifacio, 2003). Cuatro años después, esa proporción se había reducido a un deslucido 11%. Exactamente lo contrario sucedió en la parte alta de la estructura social. En el mismo período, la porción del ingreso apropiada por el 40% más rico avanzó dos puntos (de un 72 a un 74%). Y esto, como no podía ser de otra forma, repercutió en coeficiente de Gini, parámetro por excelencia para medir la desigualdad social, que alcanzó, en mayo de 2002, un significativo 0,46, su punto más alto en la historia reciente de la ciudad (Domeett y Kopprio, 2007).

- **Descenso en la calidad de vida.** El incremento de la desocupación, la emergencia de una situación de precariedad laboral, el derrame de la pobreza y el despegue de los niveles de desigualdad afectaron el bienestar de la población. Entre 1991 y 2001, el Índice de Calidad de Vida, un indicador que condensa variables educativas, ocupacionales, habitacionales, sanitarias y ambientales, transitó de una cifra cercana a 71 a otra apenas superior a 68 (Perren y Soria, 2020: 175). Valores como estos parecieran darle razón a Polanyi cuando afirmaba que la “acción deletérea del mercado” era acompañada de un trastorno que “desgarra el tejido mismo de la sociedad”, impactando negativamente en las condiciones de vida de la “gente común” (Polanyi, 1991 [1944]: 82).

Llegados a este punto, es preciso que formulemos algunas preguntas cuya respuesta modelará nuestras reflexiones en las siguientes páginas: ¿Cómo se distribuía espacialmente la oferta de alquileres en ese Neuquén que avanzaba raudo en su proceso de neoliberalización? ¿Cuál era el nivel de ingresos de la población, tanto en promedio como para los distintos estratos que conformaban su estructura social? ¿Cómo se configuró la relación entre valores de arrendamiento e ingresos hacia comienzos de la década de 1990? ¿Advertimos en este periodo una vulnerabilidad inquilina como la retratada en la nota periodística que dio inicio al presente artículo?

Oferta de alquileres: localización y valores

Con una idea clara del escenario general, estamos en condiciones de analizar la oferta de unidades habitacionales disponibles para su arriendo. Pero antes de hacerlo abramos un breve paréntesis metodológico. Tal como expresamos en trabajos previos (Perren et al., 2022, y Perren et al., 2024), no existe a nivel municipal un instrumento que proporcione información básica sobre el universo de viviendas en alquiler. Para sortear este escollo realizamos un relevamiento de los avisos publicados en el diario Río Negro, principal medio periodístico de la Norpatagonia y uno de los de mayor tirada a nivel nacional. Gracias al tratamiento de las fotografías tomadas a la sección de clasificados -especialmente de la subsección 7, dedicada a “casas y departamentos en alquiler”- dimos forma a una base de datos que, en la presente exploración, se concentró en el mes de mayo de 1992 (Figura 1). Debido a la variedad de opciones, que va desde un monoambiente hasta una casa quinta, construimos un parámetro que volviera comparable una oferta cuya marca distintiva es una enorme heterogeneidad. Fue así como creamos la Unidad Habitacional de Alquiler (UHA) que surge de cruzar el valor total del arrendamiento con la cantidad de habitaciones disponibles (por caso: si el alquiler de un departamento de tres habitaciones tiene un costo de novecientos pesos, el de la UHA será de trescientos pesos).



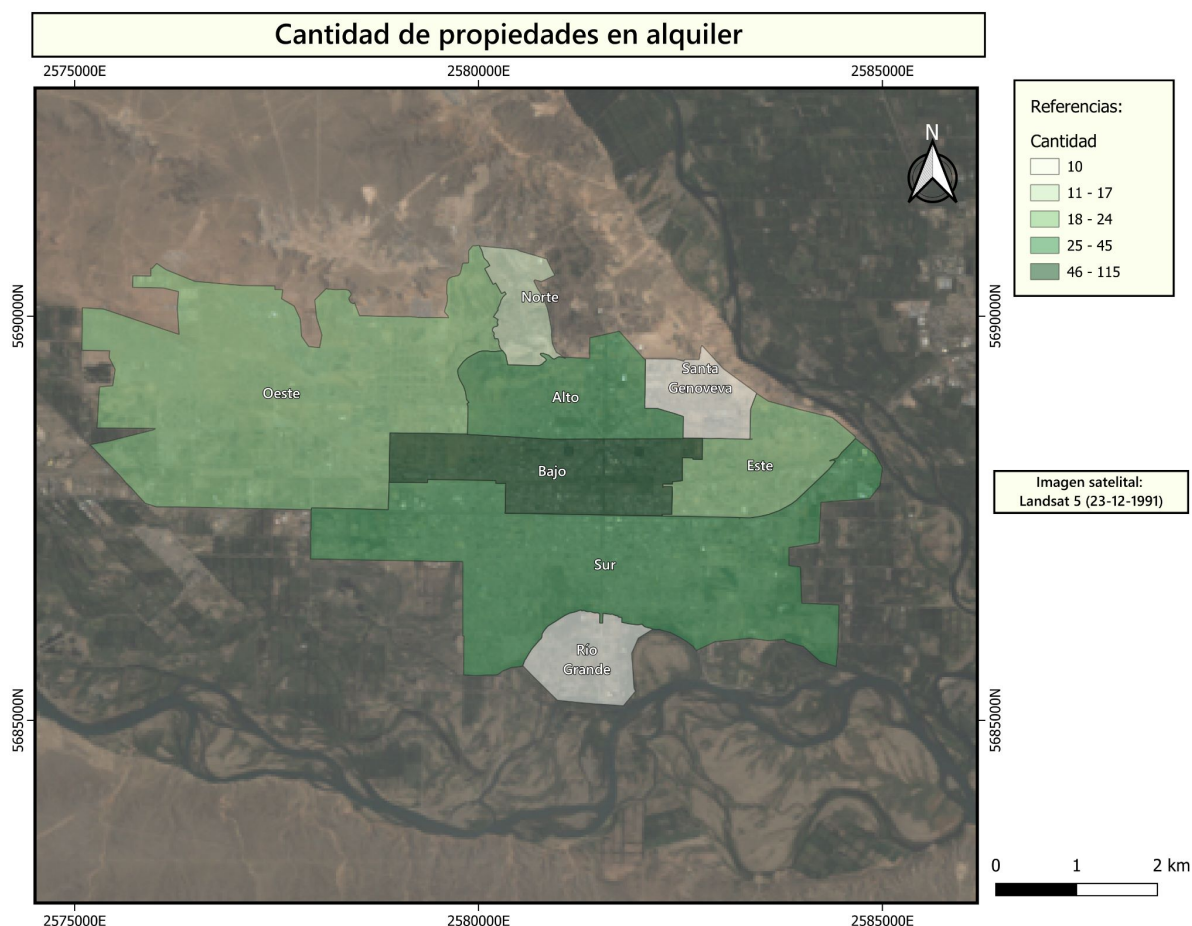
Año	Mes	Tipo	Dormitorios	Dirección	Barrio	Precio	Unidad	Link Drive
1992	mayo	casa	3	Independencia 610	Centro	500	167	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	1	Int. Carro 426	Nuevo	400	400	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	casa	3		Jardín	850	283	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	casa	2	Malvinas 200	Centro	750	375	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	2	Av. Argentina 900	Centro	650	325	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	3	Mitre y Chos Malal	Mariano Moreno	400	133	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	3		Centro	650	217	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	2		Centro	450	225	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	2		Mariano Moreno	300	150	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	1	Bahia Blanca 1231	Belgrano	280	280	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	1		Centro	400	400	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	2	Av. Argentina 755	Centro	300	150	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	1	Av. Argentina 755	Centro	220	220	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	2	12 de septiembre y Soldado desconocid	Bouquet Roldán	300	150	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	departamento	1	12 de septiembre y Soldado desconocid	Bouquet Roldán	300	300	https://drive.google.com/file/d/1JpVlkqWo-b_A2pXoLV5R8tTgFkFt/view
1992	mayo	casa	2	Linares 1020	Belgrano	300	150	https://drive.google.com/file/d/1FYt-IY8TZGB4YY_vQIBJanXBHCs/view
1992	mayo	casa	2	San martin 4700	Canal V	350	175	https://drive.google.com/file/d/1FYt-IY8TZGB4YY_vQIBJanXBHCs/view
1992	mayo	departamento	1	Yrigoyen y elordi	Centro Oeste	450	450	https://drive.google.com/file/d/1FYt-IY8TZGB4YY_vQIBJanXBHCs/view

Figura 1
Base de datos de la oferta de alquileres (Neuquén, 1992)
Fuente: elaboración propia.

En el casillero de las debilidades debemos apuntar algunos problemas que acompañan a la presente exploración. Ante todo, por

tratarse de un relevamiento realizado en la prensa local, una muestra intencionada en términos instrumentales, sólo resulta posible apreciar una porción de las transacciones realizadas en el mercado de alquiler. Los avisos sistematizados nos brindan información sobre el segmento formal del mercado de arrendamiento, invisibilizando las operaciones informales que se canalizaron por medio de publicidad callejera o bien apelando a redes de sociabilidad. De ahí que la información generada tienda a sobrerrepresentar la importancia de la oferta localizada en el área céntrica, donde la informalidad es menos frecuente y la utilización de los diarios como herramienta de búsqueda constituía una abigarrada tradición. En el mismo sentido, la operacionalización del relevamiento nos obligó a incluir a nuestra base de datos sólo aquellos registros que contuvieran la totalidad de variables que nos interesaban (localización, valor del alquiler y número de habitaciones), generando un considerable “descarte” que restó cobertura a nuestra aproximación (Figura 1).

Una mirada superficial del Mapa 1 es suficiente para advertir la distribución espacial de los 287 registros que incluimos en nuestra base de datos. El grueso de la oferta se concentra en el centro neuquino: la mayoría de las UHAs se localizan en el “Bajo”, área comercial por excelencia de la aglomeración a comienzos de la década de 1990, y en el “Alto”, distrito que concentraba la actividad administrativa y cuyo paisaje comenzaba muy tímidamente a verticalizarse (Perren et al., 2019 y 2020). Una segunda área que reúne una relevante cantidad de casos es el área que definimos como “Sur” y que hizo las veces de primera expansión de la ciudad “hacia fuera” en las décadas centrales del siglo XX (Perren, 2014). Bastante más lejos, se encontraban el “Este”, el “Norte” y el “Oeste”: si los dos primeros constituyeron una especie de centro expandido de la capital provincial, aunque con mayor mixtura social; el último operaba como esa periferia de carácter popular que se había desplegado con ímpetu en la década de 1980, cuando Neuquén duplicó su población en el período intercensal 1980-1991 (Perren, 2009). Finalmente, debemos señalar dos sectores de baja densidad que comenzaron a albergar a los sectores de mayor capacidad adquisitiva: Río Grande, en la ribera del río Limay y dueño de un innegable valor paisajístico, y Santa Genoveva, un barrio parque diseñado en los sesenta que, tres décadas después, fue completando sus casilleros vacíos.



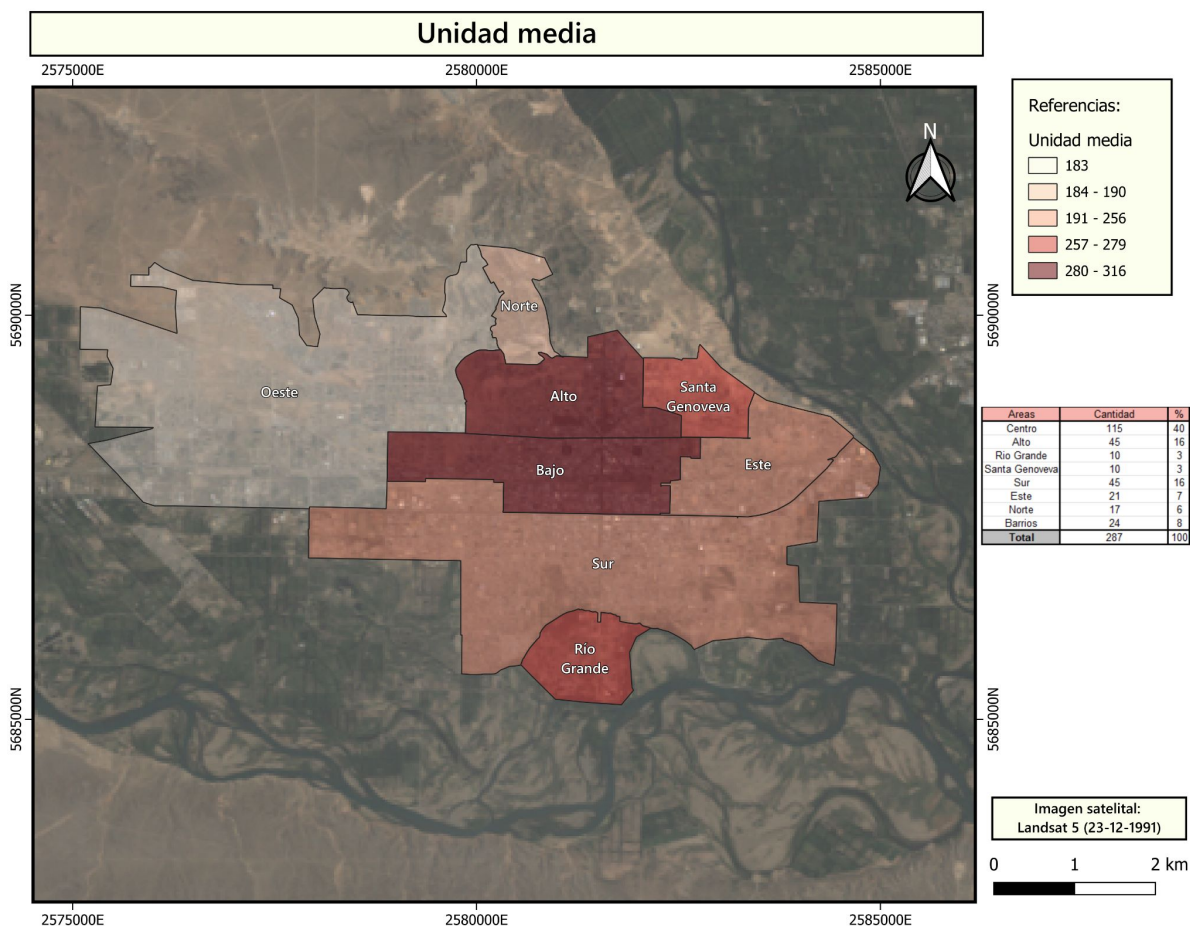
Mapa 1

Distribución de la oferta de UHA. Neuquén, 1992

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento en diario Río Negro

En lo referido a los valores pueden advertirse con claridad dos tendencias generales (Mapa 2). La primera de ellas podría sintetizarse del siguiente modo: a medida que nos alejamos del centro, el valor de los alquileres se reduce notoriamente. El valor promedio de una UHA en el “Bajo” y el “Alto”, ambos embutidos en el área central de la ciudad, oscilaba entre los 279 y los 320 pesos, lo que traducido a un departamento o casa de dos dormitorios implicaba un desembolso que variaba entre 560 y 640 pesos. La posibilidad de obtener una vivienda en arrendamiento a menor precio mejoraba notablemente si aquella se localizaba en el oeste neuquino. En ese cuadrante, que combinaba distintas tipologías habitacionales, desde planes de vivienda oficiales hasta autoconstrucción en tierras fiscales, los valores descendían de forma considerable: el valor de la UHA se encontraba por debajo de los 183 pesos. Esto significa que, entre ambos segmentos, siempre tomando en cuenta las máximas, existía una brecha del orden del 72%. Esta dispersión de valores nos muestra que

la distancia con respecto al casco fundacional -y, por ende, área más consolidada de la ciudad- seguía siendo un buen indicador del nivel económico de la población. Sin llegar a ser un espacio homogéneo en términos sociales, tal como es en la actualidad, el área central albergaba lo más granado de la sociedad neuquina (Perren y Lamfre, 2015).



Mapa 2

Distribución por valores de departamentos de un dormitorio en alquiler. Neuquén, 2022

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento en diario Río Negro

La segunda tendencia, en cambio, nos obliga a asociar los montos de la renta mensual con apuestas del *real estate* local. A medida que el centro fue ocupando sus lotes disponibles, algunos sectores de la ciudad, aprovechando su enorme accesibilidad, concentraron la inversión inmobiliaria. Si bien el valor de la tierra en estas fronteras urbanas era todavía asequible, el costo del alquiler se fijó -en buena medida- a partir de la renta futura o potencial (Smith, 2012). Esta realidad es la que advertimos en Santa Genoveva y en Río Grande; ambos espacios que experimentaron una auténtica fiebre constructiva a finales de la década de 1980 y comienzos de los noventa. Tal como

podemos apreciar en el Mapa 2, ambos territorios presentan un color granate intenso, solo superado por el “Alto” y el “Bajo”, distritos que llevaban décadas sumando servicios e infraestructura urbana. Las UHAs que ambos barrios albergan tenían valores que orillaban los 280 pesos, a muchos cuerpos de distancia de distritos más antiguos como el “Sur” o el “Este”. El “Norte” merece, en este relato, una mención aparte: si bien nace como una especie de ciudad satélite, con proyectos planificados y diversas intensidades de uso de suelo, su todavía escasa conectividad y sensación de lejanía no permitió que se sumara a este proceso de valorización como sí va a ocurrir luego de 2001, cuando la devaluación que siguió al final del régimen de convertibilidad disparó el valor de distintos productos inmobiliarios.

Ingresos y alquileres: una aproximación a la vulnerabilidad inquilina en clave histórica.

Para aproximarnos a la vulnerabilidad inquilina, primero, debemos echar un vistazo a la estructura por ingresos de los hogares localizados en el aglomerado Neuquén-Plottier. Para ello, resulta de inestimable ayuda la información provista por la Dirección de Estadística y Censo de la provincia de Neuquén, especialmente aquella basada en los datos suministrados por Encuesta Permanentes de Hogares (EPH). Recordemos que esta última constituye “un programa nacional de producción sistemática y permanente de indicadores sociales que lleva a cabo el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), que permite conocer las características sociodemográficas y socioeconómicas de la población” (Observatorio Económico y Social, 2015). En concreto, y en función de los objetivos planteados en el presente estudio, concentramos nuestra atención en la estimación que corresponde al primer trimestre de 1992^[3].

Tabla 1

Ingreso total de hogares. Neuquén-Plottier.
Primer Trimestre de 1992

Cuartiles	Ingreso hogares
Q1	400
Q2	740
Q3	1280
Q4	13000
Media	1015

Fuente: elaboración propia en base a EPH-INDEC

Una lectura superficial de la Tabla 1 nos proporciona un primer dato de interés: el hogar promedio percibía en 1992 un ingreso equivalente a 1015 pesos. Si empleamos este valor como vara,

veríamos a Neuquén bastante por encima de la media nacional que rondaba los 700 pesos (Tornarolli, et al, 2024). Claro que, detrás de ese promedio, se ocultan texturas que solo podríamos identificar si usáramos un lente más potente. Una buena forma de acceder a las mismas es examinar la clasificación por cuartiles. Si el primero de los estratos tiene un ingreso de hasta 400 pesos, el segundo agrupa valores que van desde esta última cifra hasta los 740. Es decir, entre ambos cortes existe una brecha que se aproxima a los 340 pesos. Esa diferencia no hace más que amplificarse en caso de incorporar al tercer cuartil: con un ingreso de hasta 1280 pesos, es tres veces mayor que el que corresponde al límite superior del primer cuartil y un 62% más elevado a lo percibido por los hogares del tercer cuartil. Y las disparidades se incrementan en caso de incorporar la máxima que alcanzaba los 13 mil pesos. En pocas palabras, estamos en presencia de un contexto surcado por la desigualdad, en el que existe un virtual abismo social entre los extremos de la clasificación.

Veamos ahora la relación existente entre los ingresos de los hogares y el valor de los alquileres. La razón entre ambas dimensiones es lo que llamamos coeficiente de vulnerabilidad inquilina (CVI) o, lo que es igual, la proporción de los ingresos destinada al pago del arrendamiento de un departamento de dos ambientes. Este indicador oscila entre 0 (no se destinan ingresos al pago de un alquiler) y 1 (se destina la totalidad del ingreso del hogar al pago de la renta). Un ejemplo puede que ayude a comprender este rango: un valor de 0,45 nos indicaría que un determinado hogar, para residir en algún cuadrante de la ciudad, debe destinar a tal fin un 45% de sus ingresos. Para advertir los diversos grados de vulnerabilidad inquilina, utilizamos la clasificación por cuartiles, tal como realizamos cuando describimos la estructura por ingresos.

Tabla 2

Vulnerabilidad inquilina.
Neuquén-Plottier. Primer
Trimestre de 1992

Cuartiles	CVI
Q1	69
Q2	37
Q3	22
Q4	2
Media	27

Fuente: elaboración propia en base a
EPH-INDEC

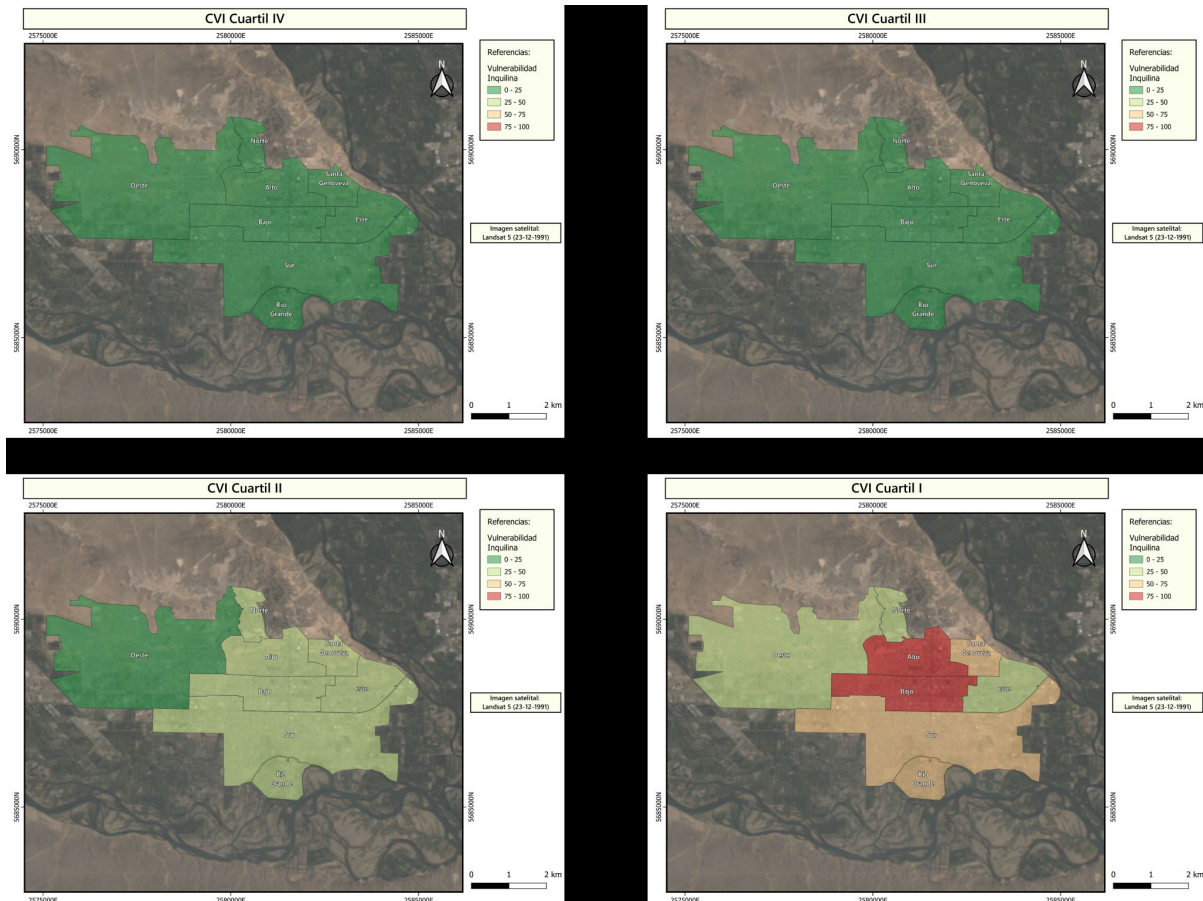
Los resultados obtenidos son reveladores. Solo con revisar los datos agregados advertiremos un grado de vulnerabilidad inquilina que es

sensiblemente inferior al que registramos en tiempos más recientes. Un hogar promedio debía destinar, en el primer trimestre de 1992, el 27% de sus ingresos para sufragar el alquiler de una vivienda que contara con una habitación, lo que no incluía -por supuesto- el monto de las expensas, los impuestos y el abono de los servicios. Este valor contrasta con el relevado para el primer trimestre de 2022 que era del orden del 40%; es decir, un CVI de 0,40 (Perren et al., 2024). Si bien los universos analizados no son semejantes, esta brecha pareciera indicarnos que, en los noventa, y pese al dramático panorama social que acompañó al proceso de neoliberalización, la cuestión inquilina ocupaba un lugar secundario de una agenda en la que despuntaba la falta de empleo y el incremento de la pobreza. El nuevo siglo, en cambio, dando una vuelta de página con respecto a aquellas problemáticas, inauguró un proceso de valorización inmobiliaria que generó un desfase entre ingresos y alquileres.

Sólo cuando abandonamos las medias aritméticas, apreciamos los diferentes grados de vulnerabilidad inquilina. Como era de esperar, en la parte baja de la grilla social visualizamos las mayores afectaciones: cualquier hogar alojado en el Q1 debía destinar dos terceras partes de sus ingresos para afrontar el pago de un UHA promedio (Tabla 2), algo que nos ayuda a entender que el proceso de urbanización haya adoptado por entonces la modalidad de autoconstrucción sobre tierras fiscales, propiciando un “salto de rana” que avanzó en dirección al noroeste de la ciudad (Perren et al., 2022). La realidad del Q2 es un poco más holgada con un coeficiente de 0,37, debía orientar poco más de un tercio de sus ingresos al pago del alquiler de nuestra unidad de referencia (Tabla 2). Solo los cuartiles superiores (Q3 y Q4) mostraban una baja vulnerabilidad inquilina: en este caso, acceder a una UHA implicaba un desembolso de un 22% de los ingresos; mientras que, para la clase alta, esa proporción era despreciable (Tabla 2). En resumidas cuentas, en el cruce entre ingresos y el valor promedio de una UHA nos brinda pistas sobre quienes tendrían capacidad de elegir donde vivir y quienes se encontraban obligados a residir en sectores en los que los faltantes en materia de infraestructura eran evidentes.

Antes de pasar a las conclusiones de este breve estudio, parece adecuado ofrecer un mapa síntesis que permita visualizar la forma en que se territorializa la vulnerabilidad inquilina en el caso de Neuquén. Precisamente con ese objetivo son de inestimable ayuda las herramientas de georreferenciación. En nuestro caso, y gracias a la oferta de UHA que repusimos y la estructura por ingresos provista por la Encuestas Permanente de Hogares, zonificamos la vulnerabilidad inquilina para cada uno de los estratos que conforman la sociedad neuquina. Y para que su visualización sea intuitiva usamos una paleta inspirada en los colores del semáforo: el verde estaría

dando cuenta de un reducido peso de las obligaciones de arrendamiento en los gastos de los hogares (hasta 25%), el amarillo y naranja situaciones intermedias (entre 25 y 75%) y el rojo una elevada vulnerabilidad que descarta ese cuadrante de la ciudad como posibilidad de residencia (superior al 75%).



Mapa 3

Vulnerabilidad inquilina por estratos. Neuquén, 1992

Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento en portales electrónicos

Los resultados de este ejercicio pueden apreciarse en el Mapa 3. Los estratos de mayores ingresos, que identificamos con las siglas Q3 y Q4, tienen enorme libertad a la hora de escoger un sitio donde vivir: el mapa adquiere para ambos grupos una tonalidad verde. El primer cuartil, que agrupa a los hogares de menores ingresos (Q1), podría pensarse como una imagen invertida del tercero: el área central comenzaba a ser un territorio hostil para la población que ocupa la parte baja de la estructura ocupacional. Solo avanzando en sentido a la periferia, tanto al oeste como al este, se definen zonas en las que la proporción de los ingresos destinados al pago de alquileres perfora el piso del 50%. Lo interesante emerge cuando nos detenemos en la cartografía que corresponde al tercer cuartil (Q3): la cartografía nos

muestra una realidad de polarización que coincide con esas fronteras simbólicas que separan un oeste popular del resto de la ciudad que, aunque se trata de un territorio repleto de matices, funciona en oposición al área más postergada de la urbe (Mapa 3).

Consideraciones finales y apuestas a futuro

A modo de síntesis de lo hasta aquí trabajado podríamos decir que la capital provincial experimentó en los noventa un proceso de neoliberalización que generó un impacto negativo en los niveles de bienestar de la población. Prueba de ello, tal como señalamos en la sección contextual del estudio, es el incremento de la desocupación, de la pobreza, de la precariedad laboral, de la desigualdad y, resultado de ello, de la calidad de vida urbana. Sin embargo, y pese a esta innegable pauperización, sello indeleble de la aplicación de políticas de desregulación a nivel nacional y provincial, advertimos que la vulnerabilidad inquilina no alcanzaba aún los niveles que mostró en las décadas siguientes. Sin dejar de ser una cuestión presente en los debates públicos de la época, como señalamos en otros trabajos (Perren, 2012 y 2017), distaba de la envergadura que sí va a adquirir en las siguientes décadas, cuando el escalamiento de la producción hidrocarburífera disparó un proceso de valorización que fue resultado de la transformación de renta petrolera en inmobiliaria.

Sin embargo, y pese a su menor intensidad que en la actualidad, pudimos demostrar que la vulnerabilidad inquilina a comienzos de los noventa entendía de grupos y territorios. Que el cuartil inferior de la estructura social haya tenido que destinar potencialmente una enorme proporción de sus ingresos al pago de un arrendamiento, nos ayuda a entender las razones que impulsaron un crecimiento “hacia fuera” bajo el formato de asentamientos de localización periférica. En el mismo sentido, la dispersión de valores de las UHA nos brinda pistas sobre cómo ciertos espacios de la ciudad se volvieron sinónimo de distinguidos, posibilitando que el cuartil superior, identificable con la clase alta local, pueda instalarse en ellos con fruición, dando inicio a un proceso que lentamente desplazó a la población de menores recursos y restó mixidad social a determinados barrios.

Los desafíos por delante son tan promisorios como complejos. Podríamos decir que los estudios regionales sobre la vulnerabilidad inquilina deben enfrentar dos tipos de desafíos: uno de carácter empírico y otro más en la faz heurística de la investigación. Sobre la primera frontera a desbrozar, es menester seguir explorando la relación entre ingresos y valores de arrendamiento para el resto de la década de 1990: la instantánea del '92 debe convertirse en una secuencia que permita saber si lo que descubrimos al comenzar el proceso de neoliberalización resulta observable cuando, en las

postrimerías del siglo XX, ese fenómeno mostró su cara más dramática. En el mismo sentido, resulta necesario alimentar nuestra base de datos con la información correspondiente a las primeras dos décadas del nuevo milenio, justo cuando algunas dinámicas que describimos en el artículo cobraron un inusitado impulso (la elitización de determinados corredores urbanos y la producción de hábitat popular en áreas cada vez más alejadas del distrito central).

También en la vertiente empírica de nuestra investigación debemos señalar un aspecto que escapa al simple cruce de variables. Está claro que la experiencia neuquina de los noventa, en cuanto a proceso de pauperización, con sus características regionales específicas, reproduce lo observado. Sin embargo, existe un detalle no menor de la macroeconomía que debió ser valorado por los actores del proceso y que no atrapamos en toda su dimensión: la desaparición de la inflación. En el arco temporal que nos interesa, transitamos de un índice superior al 1300% anual en 1990 a una caída de los precios cercana al 2% al finalizar la década que nos ocupa (Cámara Argentina de Comercio y Servicios, 2022). La valoración de esa estabilidad por parte de los actores del mercado inmobiliario deberá ser incorporada en próximos trabajos. Claro que, para dar cuenta de esta nueva dimensión de nuestro objeto de estudio, será necesario apelar a herramientas cualitativas como las entrevistas en profundidad o los grupos focales.

La segunda, en cambio, nos va a obligar a reflexionar sobre la naturaleza de la fuente con la que trabajamos. Más allá de la parquedad de los avisos clasificados, la información que contienen permitiría inaugurar posibles vías de indagación a futuro. En efecto, esta sección de la prensa local ofrece una inigualable puerta de entrada al *real estate*, a sus actores más destacados, al volumen de sus operaciones y sus estrategias de diferenciación. Si esta línea puede imaginarse como un desprendimiento del examen de la vulnerabilidad inquilina, existen otras que constituyen filones que aún no han sido explorados por la historiografía regional. Ejemplo de ello es la posibilidad de analizar las clasificaciones espaciales usadas por los actores que participaron del mercado de arrendamiento y que dan cuenta de una zonificación que preexiste al aviso. Solo por mencionar algunas de las que aparecen en la documentación relevada, podemos señalar categorías como “Barrios”, “Monoblocks”, “Universidad”, todas referencias cuyo examen en detalle nos dará la posibilidad de examinar texturas del territorio que exceden (y hasta problematizan) los límites jurisdiccionales.

Referencias bibliográficas

- ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2023). Alquilar en los barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires: condiciones sociales, económicas y habitacionales. 32 pg. Disponible en: bit.ly/Inquilinatos
- ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA (2024). Encuesta inquilina 2024: alquilar en el AMBA en tiempos de libre mercado. 33 pp. Disponible en: Encuesta inquilina 2024: alquilar en el AMBA en tiempos de libre mercado – CELS
- Belini, C. y Korol, J. C. (2012). *Historia económica de la Argentina en el siglo XX. Siglo XXI*.
- Bodenhamer, D., Corrigan, J. y Harris, T. "Spatial Humanities". 2010. [https://www.iupress.indiana.edu/index.php?cPath=1037_3130_5879]
- Cámara Argentina de Comercio y Servicios (2022). La inflación en Argentina: historia y comparación internacional. Disponible en: https://cdn.www.cac.com.ar/www/20220418_152840_76bdc3.pdf
- Del Rio Riande, G. (2016). "Ada en la encrucijada de las Humanidades Digitales". Documento_completo.pdf-PDFA.pdf (unlp.edu.ar)
- Dirección Provincial de Estadística y Censo de la Provincia de Neuquén (1992). Hogares inquilinos. Aglomerado Neuquén – Plottier. Primer trimestre 1992. DPECN.
- Domeett, G. y Kopprio, S. (2007). Análisis de la dinámica del ingreso y su relación con la pobreza. El caso del Aglomerado Neuquén Plottier, Periodo 1993-2005. IX Jornadas Argentinas de Estudios de Población. Asociación de Estudios de Población de la Argentina.
- Gallardo, V. (2024, 16 junio). *El drama de los alquileres: 16 familias llegan por día a Neuquén y una casa puede costar hasta más de \$1.500.000 por mes*. ADNSUR. https://www.adnsur.com.ar/sociedad/el-drama-de-los-alquileres--16-familias-llegan-por-dia-a-neuquen-y-una-casa-puede-costar-hasta-mas-de---1-500-000-por-mes_a666db2b0dce62c49b5afd928
- Harvey, D. (1985). *Consciousness and the Urban Experience*, Oxford, Blackwell.
- IDAES y CELS (2021). El Índice de Vulnerabilidad Inquilina (IVI). Buenos Aires: IDAES-CELS. INDEC (2019). Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos. Informes Técnicos. Vol. 3, n° 204. Disponible en: [IVI-IDAES-CELS-1.pdf](#)

- Kessler, G. (2014). Controversias sobre la desigualdad. Argentina 2003-2013, Fondo de Cultura Económica.
- Miranda Gassull, V. y Ginestar, F. (2023). El fenómeno de la inquilinización en las ciudades intermedias: actores, valores y oferta inquilina en el Área Metropolitana de Perspectiva Geográfica, 28(2), 1-23. <https://doi.org/10.19053/01233769.14479>
- Observatorio Económico y Social (2015). EPH. Encuesta Permanente de Hogares. Universidad Nacional de Rosario.
- Perren, J. (2009). “Una transición demográfica en el fin del mundo. La población de la provincia de Neuquén (Patagonia, Argentina) durante el siglo XX tardío”, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. 13, N°282. <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1589/0>
- Perren, J. (2012). “Esto también es Neuquén”. Los contrastes del proceso de urbanización en una ciudad intermedia argentina (1980-1991). *Cuadernos del Sur* (39).
- Perren, J. (2014). “Diferenciación socio-residencial en las ciudades intermedias argentinas. El caso de Neuquén hacia comienzos de los noventa”, *Revista Geográfica Digital*, N° 11, pp. 1-18.
- Perren, J. (2017). Segregación residencial en las ciudades intermedias argentinas. El caso de Neuquén (1980-1991), EDUCO.
- Perren, J. Cabezas, S. y Pérez, G. (2022). Alquileres e ingresos en un contexto extractivo. Una aproximación a la vulnerabilidad inquilina en la ciudad de Neuquén. *MEROPE: revista del Centro de Estudios en Turismo, Recreación e Interpretación del Patrimonio*. Neuquén: Universidad Nacional del Comahue. 3 (5). Pp. 88 - 104.
- Perren, J., Pérez, G. y Cabezas, S. (2024). Renovación excluyente y vulnerabilidad inquilina en la ciudad de Neuquén. En: Schroeder, R. y Roca, S. (Eds.). *Experiencias y ensayos en torno al derecho a la ciudad: Topos*. Editorial del IPEHCS. pp. 13 - 28.
- Perren, J., Lamfre, L. Perez, G., Soria, M. y Guinder, P. (2022). Desigualdad, calidad de vida y neoliberalización. La ciudad de Neuquén en la década de 1990.: Editorial de la Universidad Nacional del Comahue. 2022. Disponible en: <http://rdi.uncoma.edu.ar/handle/uncomaid/16958>
- Perren, J. y Soria, M.E. (2020) “Juegos de escala en la Patagonia norte: Neoliberalismo, calidad de vida y hábitat popular en una ciudad intermedia (Neuquén, 1991-2001)”. En Carbonari, M. y Carini, G.

- (Comp.) Historia local y regional: Balances y agenda de una perspectiva historiográfica, UniRío.
- Perren, J.; Cabezas, S. y Pérez, G. (2020). Una pequeña Dubai en la Patagonia. Crecimiento en altura, (re) densificación y desplazamiento en la ciudad de Neuquén (2010-2018). Anuario Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo. vol. 12 p. 39 – 70.
- Perren, J.; Cabezas, S. y Pérez, G. (2019). Crecimiento en altura en una ciudad intermedia argentina. Neuquén hacia comienzos del siglo XXI. Pilquen. Sección Ciencias Sociales; vol. 22 p. 54 – 69.
- Perren, J. y Lamfre, L. (2015). La segregación residencial en tiempos de la “gran transformación neoliberal”. Una aproximación al caso de la ciudad de Neuquén, 1991-2001. Cuadernos de Economía 34(66), 569-603.
- Piscitelli, Alejandro. (2013). ¿Cómo definir a las Humanidades Digitales? ¿O no definir las? Educación y Ciudad (25): 25-38.
- Polanyi, K. (1991 [1944]). La gran transformación, Fondo de Cultura Económica.
- Roy, A. (2009 [2012]). “Las metrópolis del siglo XXI. Nuevas geografías de la teoría”, Andamios. Revista de Investigación Social, Vol. 10, N°22.
- Salvia, A. y Donza, E. (1999). Problemas de medición y sesgos de estimación derivados de la no respuesta completa a las preguntas de ingresos en la EPH (1990-1999). Revista de Estudios del Trabajo, 18.
- Salvia, A. y Vera, J. (2004). Cambios en las condiciones de inserción socio-ocupacional de los hogares 1991-2001. *Cuaderno del CEPED: Trabajo, desigualdad y territorio. Las consecuencias del neoliberalismo*. CEPED / FCE / UBA.
- Sandoval, V. (16 de junio de 2024). *El drama de los alquileres: 16 familias llegan por día a Neuquén y una casa puede costar hasta más de \$1.500.000 por mes*. ADNSur. <https://www.adnsur.com.ar/sociedad/el-drama-de-los-alquileres>
- Smith, N. (2012). La nueva frontera urbana. Gentrificación y ciudad revanchista. Traficantes de sueños.
- Taranda, D. y Bonifacio, J. L. (2003). Procesos de dualización social, distribución del ingreso personal total de los asalariados públicos y privados del conglomerado Neuquén-Plottier: 1998-2002. 6° Congreso Nacional de Estudios del Trabajo. ASET.
- Taranda, D. y García, A. (2001). *Riqueza y pobreza: Anverso y reverso de una economía de tipo “enclave”*. En *Actas del 5° Congreso Nacional de*

Estudios del Trabajo. Asociación Argentina de Especialistas en Estudios del Trabajo (ASET).

Tornarolli, L., Gasparini, L. y Schteingart, D. (2024). Salarios e ingresos. Argendata. Fundar. Disponible en: Salarios e ingresos - Argendata

Wallerstein, I. (1988). *El capitalismo histórico*, Siglo XXI.

Notas

- [1] Este trabajo constituye un avance realizado en el marco del Proyecto de Investigación (PIN) “Vulnerabilidad inquilina y renovación excluyente en la ciudad de Neuquén” que, a su vez, forma parte del Programa de Investigación (PROIN) “La (re) producción de las desigualdades en la conurbación de Neuquén. Una aproximación multidimensional en el temprano siglo XXI” (Secretaría de Ciencia y Técnica, Universidad Nacional del Comahue).
- [2] En la presente sección se retoman y sintetizan aportes realizados en otros textos producidos por nuestro equipo de investigación: Perren y Lamfre, 2015; Perren y Soria, 2020 y Perren et al., 2024.
- [3] Sobre la EPH no podemos dejar de señalar la presencia de un error de medición que nace de la subdeclaración de ingresos monetarios por parte de los perceptores, sobre todo de ingresos vinculados a ganancias, utilidades de capital y transferencias. Es por ello que tiende a achatar la pirámide de ingresos por arriba y ensancharla “por debajo” (Salvia y Donza, 1999).

AmeliCA

Disponible en:

<https://portal.amelica.org/ameli/ameli/journal/739/7395700005/7395700005.pdf>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en portal.amelica.org

AmeliCA

Ciencia Abierta para el Bien Común

Joaquín Perren, Juan Quintar, Federico Vincenty

**Vulnerabilidad inquilina en tiempos de neoliberalización.
Una aproximación al caso de Neuquén hacia comienzos
de la década de 1990 ^[1]**

**Tenant vulnerability in times of neoliberalization. An
approach to the case of Neuquén in the early 1990s**

Párrafos Geográficos

vol. 25, núm. 1, p. 90, 2026

Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco,
Argentina

parrafosgeograficos@fhcs.unp.edu.ar

ISSN: 1853-9424

ISSN-E: 1666-5783



CC BY-NC-SA 4.0 LEGAL CODE

**Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-
CompartirIgual 4.0 Internacional.**