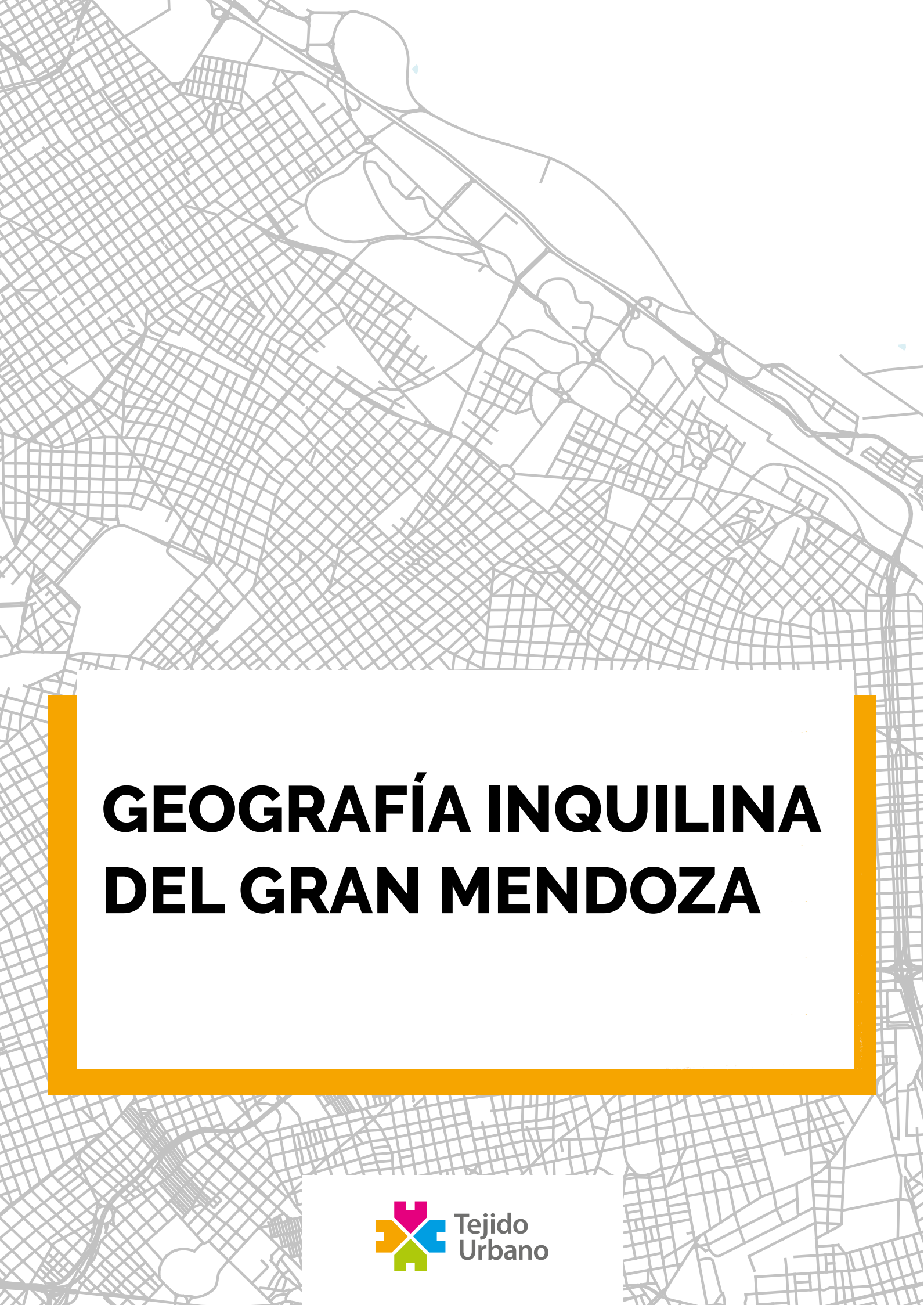


A detailed, light gray line-art map of the city of Mendoza, Argentina, showing its characteristic grid street pattern and surrounding geographical features like the Andes mountains and the Mendoza River. The map is partially obscured by a white rectangular box with an orange border.

GEOGRAFÍA INQUILINA DEL GRAN MENDOZA

GEOGRAFÍA INQUILINA DEL GRAN MENDOZA

El presente informe tiene por objeto caracterizar la situación habitacional de los hogares inquilinos en la provincia de Mendoza, con foco en el área metropolitana del Gran Mendoza. A partir de datos censales y cartografía específica, se busca relevar las condiciones de tenencia, los tipos de hogares que alquilan y su distribución territorial, atendiendo a la heterogeneidad de configuraciones que adopta el alquiler como forma de acceso a la vivienda. Este abordaje permite visibilizar las lógicas sociales, espaciales y demográficas que estructuran el mercado de alquileres y sus implicancias para el desarrollo urbano y las políticas públicas.

En la provincia de Mendoza, el paisaje habitacional expresa con

nitidez las tensiones entre el acceso a la vivienda, la estabilidad económica y las transformaciones en las formas de vivir. De los 652.184 hogares registrados en el censo de 2022, 394.471 son propietarios, lo que representa poco más del 60% del total provincial. A primera vista, esta cifra podría sugerir que el ideal de la vivienda propia sigue siendo dominante. Sin embargo, al mirar más de cerca, más de 143.000 hogares habitan viviendas en condición de alquiler, es decir, más del 21% de la población provincial reside como inquilina. El resto se distribuye entre viviendas prestadas, cedidas por trabajo u otras situaciones, completando un mapa complejo y heterogéneo.

Tenencia	(1) Unipersonal	(2) Nuclear completo de pareja sola	(3) Nuclear completo con hijos	(4) Nuclear incompleto	(3) + hijos con otros familiares	(4) + otros familiares	Otros tipos de hogar	Total
Propia	67132	49050	131919	53940	31185	29891	31354	394471
Alquilada	37872	17533	43628	22280	5559	6505	9710	143087
Cedida por trabajo	2774	1626	7577	1609	1467	867	1221	17141
Prestada	10486	5876	24299	8551	3648	3105	3506	59471
Otra situación	7759	3551	12074	5869	2920	2833	3008	38014
Total	126023	77636	219497	92249	44779	43201	48799	652184

Lejos de ser una forma residual o transitoria, el alquiler se consolida como una forma estructural de habitar, especialmente en contextos urbanos donde el acceso a la propiedad está cada vez más mediado por variables de mercado: inflación, encarecimiento del suelo, limitaciones al crédito y precarización laboral.

Si se desagrega la población inquilina según el tipo de hogar, se revela un dato particularmente revelador: el formato predominante no es el del hogar individual (poco más de 37 mil hogares), como muchas veces se presume en los imaginarios urbanos, sino el del hogar nuclear completo con pareja e hijos. Más de 43.600 hogares alquilados responden a esta configuración, lo que indica que el alquiler ya no se asocia a una etapa previa o de transición, sino que se convierte en una forma de residencia estable para familias con

responsabilidades y trayectorias de largo plazo.

Esta tendencia se complejiza aún más al observar otras categorías: más de 22.000 hogares inquilinos están conformados por núcleos incompletos, lo que podría interpretarse como hogares monoparentales, separados o con ausencia de una de las figuras adultas. A esto se suman más de 5.500 hogares donde conviven familiares ampliados o personas sin vínculos de parentesco directo, revelando que el alquiler muchas veces se convierte en un espacio de reorganización social frente a la vulnerabilidad.

También es importante destacar que unos 1.500 hogares inquilinos son "multipersonales no familiares", es decir, personas que conviven sin lazos familiares directos. Esta categoría, si bien cuantitativamente menor, cobra fuerza cualitativa al mostrar un nuevo tipo de inquilinato vinculado a formas de cohabitación

forzadas por el encarecimiento del mercado de vivienda.

Esta diversidad interna del universo inquilino desbarata cualquier intento de uniformización. El alquiler en Mendoza atraviesa generaciones, clases sociales y estructuras familiares. No es un fenómeno marginal, sino una práctica extendida que reconfigura las formas de habitar en un contexto de transformación urbana y restricciones al acceso a la propiedad.

Cuando se habla de Mendoza, conviene descomponer el todo en sus partes. El Gran Mendoza (ese entramado urbano compuesto por Guaymallén, Godoy Cruz, Las Heras, Maipú, Luján de Cuyo y la Ciudad de Mendoza) funciona como el corazón demográfico, económico y simbólico de la provincia. Es allí donde se concentran las tensiones más agudas en torno al acceso a la vivienda y donde el alquiler deja de ser un fenómeno estadístico para convertirse en una forma dominante de tenencia residencial.

En esta área metropolitana, la proporción de hogares inquilinos supera ampliamente el promedio provincial. Mientras que en toda la provincia los inquilinos representan alrededor del 21% de los hogares, en departamentos como Godoy Cruz o Guaymallén, el alquiler constituye una de las formas principales de acceso a la vivienda. Esta concentración responde a la densidad urbana, la cercanía con centros laborales y educativos, y una estructura de precios del suelo que condiciona el acceso a la propiedad.

La caracterización de los hogares alquilados en estos departamentos muestra una diversidad que excede la figura del inquilino transitorio. Por el contrario, se trata de hogares estructurados y estables. El perfil que emerge en el Gran Mendoza es el de una población inquilina con permanencia sostenida en el tiempo, que forma parte activa del tejido social del área metropolitana.

En departamentos como Las Heras y Maipú, por ejemplo, los hogares inquilinos presentan configuraciones familiares más amplias, muchas veces en situación de cohabitación con otros familiares o allegados. Esto sugiere que, ante la dificultad de acceder a una vivienda propia o de alquilar de manera individual, las redes familiares se transforman en estrategias de contención. El alquiler compartido, la rotación entre viviendas y la informalidad en los contratos se encuentran presentes.

Por su parte, Godoy Cruz y Guaymallén se destacan por la alta proporción de hogares pequeños y unipersonales que alquilan, lo que podría vincularse con jóvenes trabajadores, estudiantes o adultos mayores que viven solos. Esta situación evidencia la segmentación interna del mercado de alquileres dentro del conglomerado metropolitano.

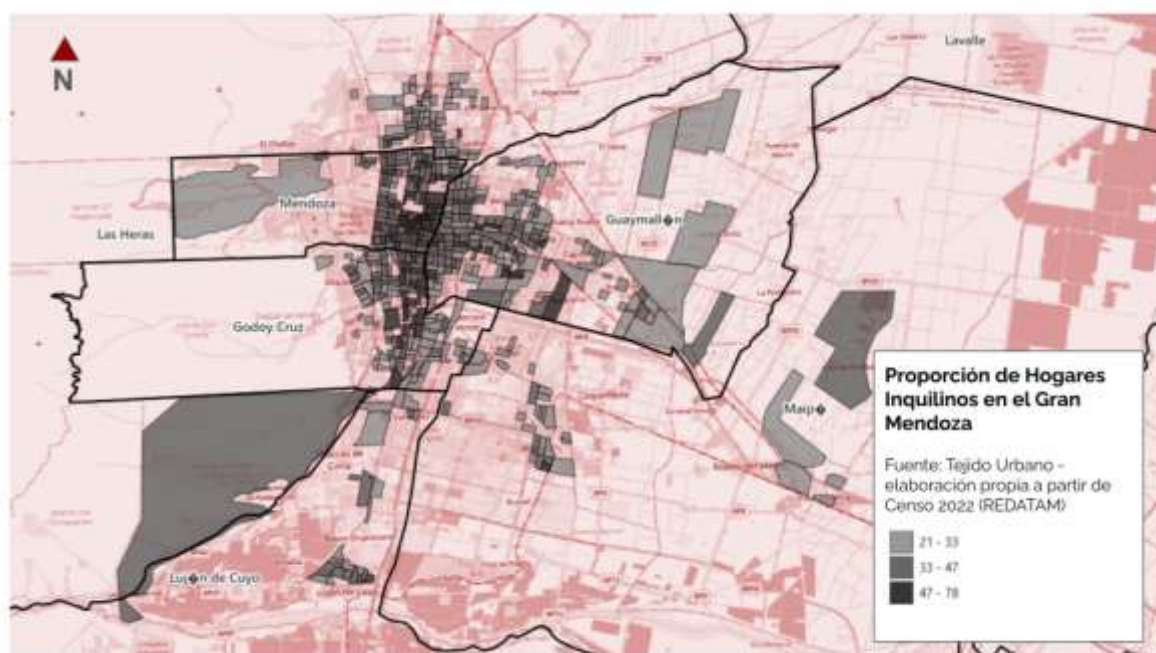
Luján de Cuyo, con una configuración territorial más dispersa, muestra indicadores mixtos: conviven allí tanto hogares alquilados de tipo familiar tradicional como situaciones más recientes de vivienda compartida o fragmentada. Se trata de un territorio intermedio

dentro del Gran Mendoza, que recoge tanto las lógicas del mercado inmobiliario metropolitano como las formas locales de acceso al suelo.

En todos los casos, se constata una vulnerabilidad habitacional mayor entre los hogares inquilinos, con tasas más altas de privación material y casos de hacinamiento que, si bien no alcanzan niveles críticos, expresan restricciones estructurales

en el acceso a condiciones habitacionales adecuadas.

La lectura del alquiler en el Gran Mendoza se profundiza cuando se incorpora la dimensión espacial. A través de la cartografía, el fenómeno inquilino se desagrega y revela lógicas urbanas que los promedios departamentales muchas veces ocultan.



El primer mapa muestra la proporción de hogares inquilinos en relación al total de hogares por radio censal. Allí se observa que la mayor densidad de alquiler se concentra en las áreas centrales y semi-centrales del conglomerado, con especial

intensidad en zonas de Capital, Godoy Cruz y el sur de Guaymallén. Estos sectores muestran proporciones que superan el 60%, e incluso alcanzan niveles superiores al 80% en algunos radios.



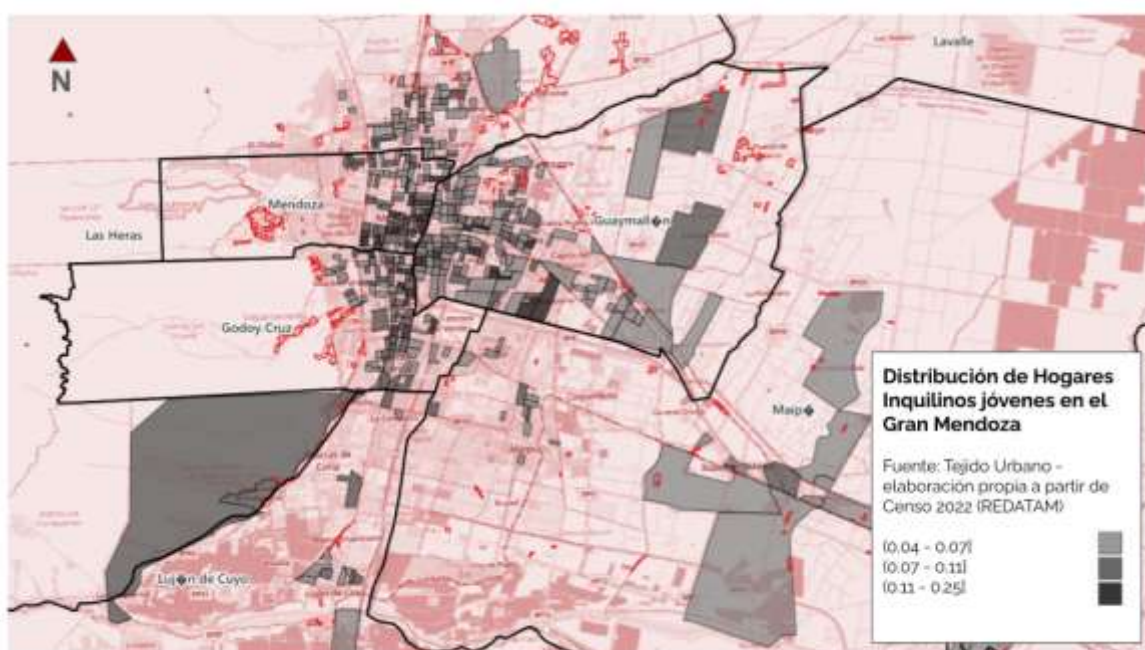
Un segundo mapa muestra la distribución absoluta de hogares inquilinos, lo que permite matizar las proporciones con volúmenes concretos. Allí se reafirma la centralidad de Capital, pero también emergen áreas con fuerte presencia inquilina en Las Heras y Maipú, lo cual indica una extensión territorial del fenómeno hacia zonas de menor consolidación. La ruta provincial 1 o la avenida General San Martín configuran una suerte de columna vertebral de la distribución de los

inquilinos marcando como principal atracción del mercado de alquileres la accesibilidad y conectividad interdepartamental con el centro mendocino. Otras vías urbanas que nuclean en su envolvente inquilinos son las vías del tranvía (Maipú, Las Heras y Godoy Cruz), Bandera de los Andes (Guaymallén). Pero también se comienza a denotar y, como veremos más adelante, una inquilinización en los sectores más vulnerables del Gran Mendoza.



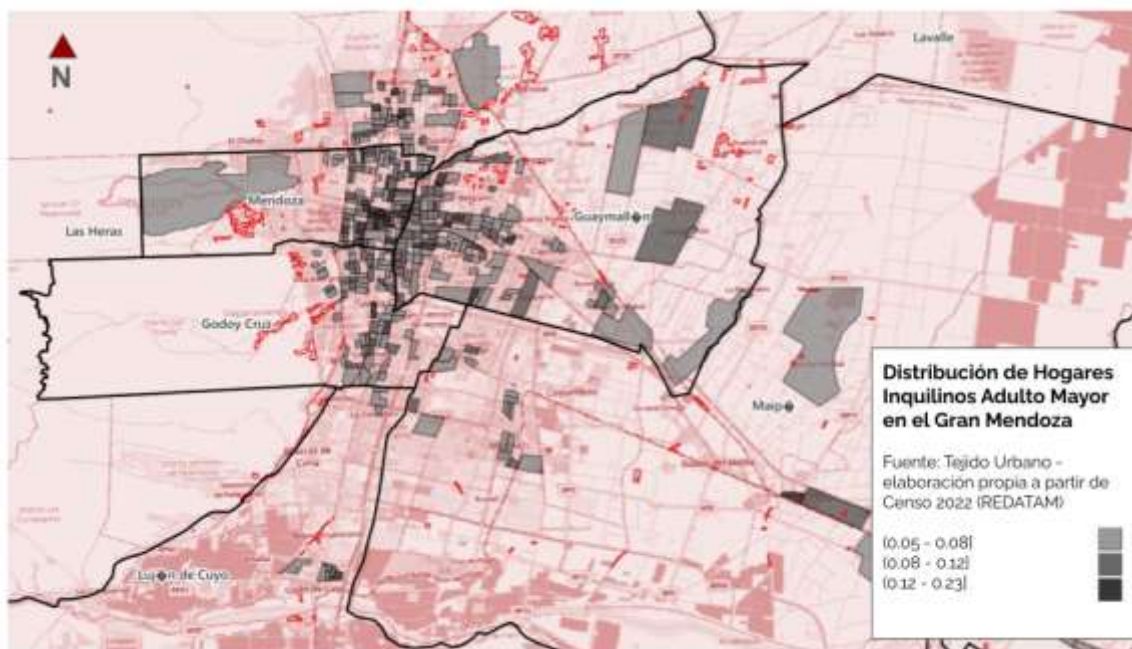
El tercer mapa aporta una capa fundamental: la ubicación de hogares inquilinos en situación de privación. El patrón espacial muestra que las zonas de mayor privación coinciden con una alta presencia de hogares inquilinos, sobre todo en la

periferia de Las Heras y sectores de Guaymallén. En algunos radios, más del 70% de los hogares inquilinos presentan algún tipo de privación, ya sea por ingresos, condiciones materiales de la vivienda o hacinamiento.



Los últimos dos mapas segmentan por grupo etario. El mapa de hogares inquilinos jóvenes identifica zonas donde el alquiler se asocia a trayectorias de vida recientes, especialmente en el centro de Capital, algunas áreas de Godoy Cruz y el noroeste de Guaymallén. El mapa de hogares inquilinos con adultos mayores revela otra

dimensión: en algunos radios censales hasta un 23% de los hogares alquilados están compuestos por personas mayores, lo que podría vincularse con trayectorias prolongadas de alquiler y limitaciones para acceder a la propiedad en etapas avanzadas del ciclo de vida.



En conjunto, los datos y la cartografía permiten afirmar que el Gran Mendoza no solo concentra a la mayor parte de los hogares inquilinos de la provincia, sino que organiza territorialmente su diversidad. El alquiler en la región metropolitana

adopta formas diferenciadas según localización, grupo etario y condición socioeconómica, lo que plantea la necesidad de políticas habitacionales específicas que contemplen esta heterogeneidad.

ANEXO I. DATOS POR DEPARTAMENTO DEL GRAN MENDOZA Y LA PROVINCIA DE MENDOZA A PARTIR DE CENSO 2022

Ciudad de Mendoza

Tenencia	Tamaño del Hogar					
	1	2	3	4	5+	Total
Propietario	6325	6565	4288	3430	3206	23814
Inquilino	7144	5207	3082	2044	1396	18873
Cedida	116	119	99	93	78	505
Prestada	970	757	552	514	424	3217
Otra situación	804	613	434	347	346	2544
Total	15359	13261	8455	6428	5450	48953

Godoy Cruz

Tenencia	Tamaño del Hogar					
	1	2	3	4	5+	Total
Propietario	7836	9633	7261	6213	6995	37938
Inquilino	6215	4867	3373	2665	2125	19245
Cedida	70	54	53	62	74	313
Prestada	1135	1026	918	1012	997	5088
Otra situación	1085	1016	854	857	1046	4858
Total	16341	16596	12459	10809	11237	67442

Guaymallén

Tenencia	Tamaño del Hogar					
	1	2	3	4	5+	Total
Propietario	9774	13480	11693	11638	13088	59673
Inquilino	6289	6171	5173	4405	3878	25916
Cedida	196	188	172	171	278	1005
Prestada	1529	1650	1798	1858	2101	8936
Otra situación	1325	1265	1299	1244	1493	6626
Total	19113	22754	20135	19316	20838	102156

Las Heras

Tenencia	Tamaño del Hogar					
	1	2	3	4	5+	Total
Propietario	6338	8971	8634	8638	10795	43376
Inquilino	2558	2863	2709	2617	2712	13459
Cedida	145	146	171	206	290	958
Prestada	999	1199	1396	1486	1922	7002
Otra situación	817	875	1029	1007	1318	5046
Total	10857	14054	13939	13954	17037	69841

Luján de Cuyo

Tenencia	Tamaño del Hogar					
	1	2	3	4	5+	Total
Propietario	4944	7538	6846	7663	8002	34993
Inquilino	1872	1976	1879	1649	1486	8862
Cedida	251	249	255	279	431	1465
Prestada	731	789	886	911	987	4304
Otra situación	539	643	600	625	711	3118
Total	8337	11195	10466	11127	11617	52742

Maipú

Tenencia	Tamaño del Hogar					
	1	2	3	4	5+	Total
Propietario	5621	8497	8396	9352	10208	42074
Inquilino	2137	2365	2390	2099	2025	11016
Cedida	296	304	340	427	720	2087
Prestada	899	1111	1317	1497	1619	6443
Otra situación	586	680	734	764	856	3620
Total	9539	12957	13177	14139	15428	65240

Provincia de Mendoza

Tenencia	Tamaño del Hogar					
	1	2	3	4	5+	Total
Propietario	66812	89938	77468	76385	83868	394471
Inquilino	37771	33865	28001	22991	20459	143087
Cedida	2762	2830	3067	3422	5060	17141
Prestada	10457	11007	11825	12359	13823	59471
Otra situación	7738	7607	7268	7168	8233	38014
Total	125540	145247	127629	122325	131443	652184