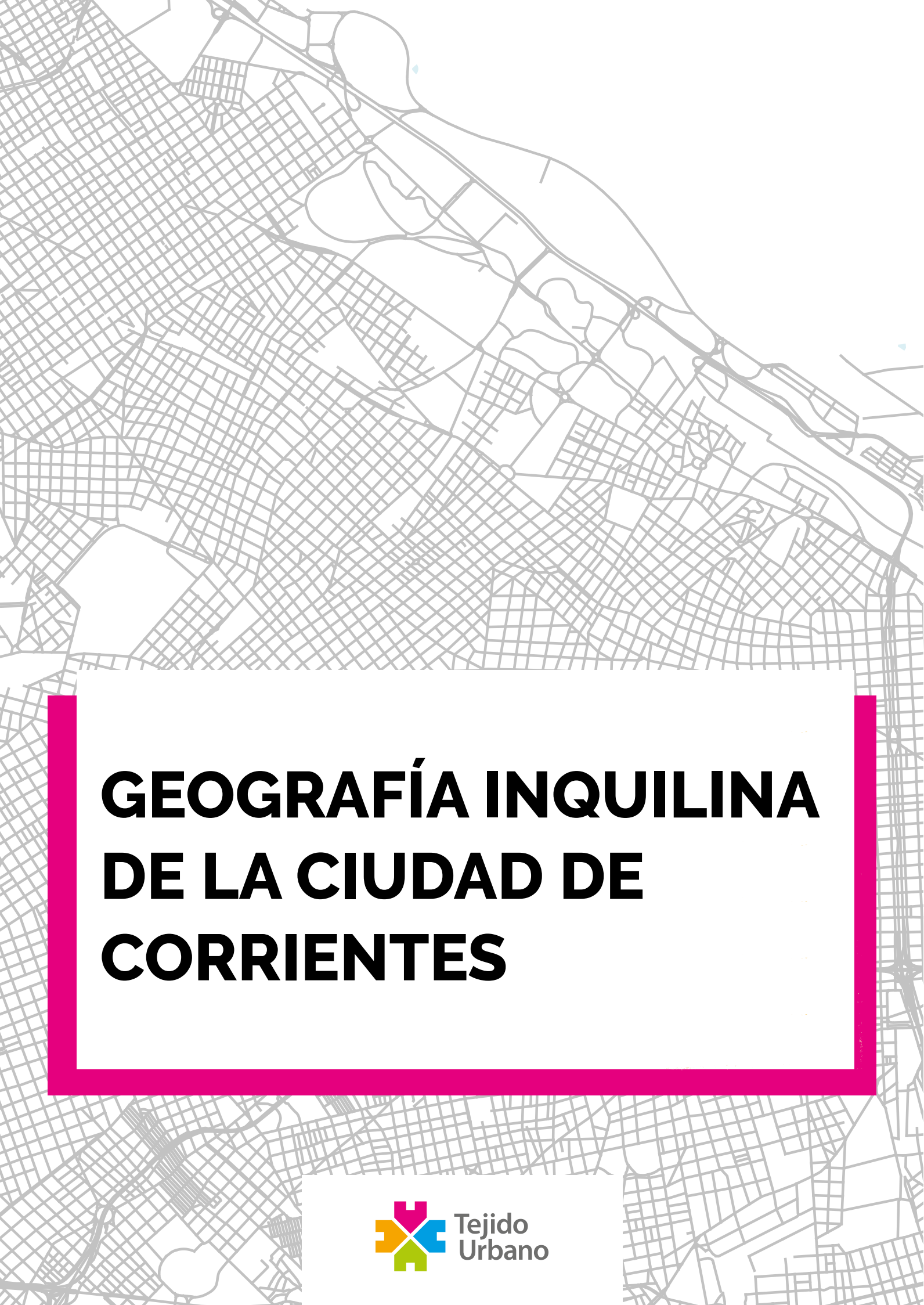




GEOGRAFÍA INQUILINA DE LA CIUDAD DE CORRIENTES

GEOGRAFÍA INQUILINA DE LA CIUDAD DE CORRIENTES

por *Matías Araujo*

El presente documento tiene por objeto caracterizar la situación habitacional de los hogares inquilinos en la provincia de Corrientes, con foco en la Ciudad de Corrientes. 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.

Una mirada global de la provincia

Corrientes registra más de 138 mil personas que alquilan, organizadas en 56.816 hogares inquilinos. Casi la mitad de ellos se concentran en la Ciudad de Corrientes, que actúa como el principal núcleo de demanda habitacional en alquiler. No obstante, también se destacan localidades intermedias como Goya, Paso de los Libres, Santo Tomé y Mercedes, donde el alquiler tiene un peso cuantitativo significativo y configura dinámicas residenciales propias. Resulta especialmente llamativa la posición de Santo Tomé, que ocupa el segundo lugar provincial en cantidad de hogares inquilinos. Cabe señalar que, en términos generales, el fenómeno del alquiler en Corrientes no es tan masivo como en otras jurisdicciones; la descomposición del régimen propietario se ha canalizado, en gran medida, a través de formas de tenencia precaria, como los asentamientos informales. Por ello, la vulnerabilidad habitacional en la provincia adquiere rasgos específicos y complejos, que no siempre se expresan de manera estructural en el mercado formal de alquiler, sino de manera sintomática. Tenencia precaria o alquiler, en la provincia, es casi sinónimo de pobreza y fragilidad.

Un dato significativo y que destaca de analizar centralidades urbanas de las regiones centrales del país es que en este universo de inquilinos, 2 de cada 3 hogares presentan algún tipo de privación, desde la falta de servicios adecuados hasta condiciones de hacinamiento, materiales precarios o déficit corriente que atenta a la sostenibilidad de la vivienda. La vulnerabilidad se expresa tanto en los hogares individuales como en los familiares, y en todos los rincones del territorio provincial marcando una primera tendencia de vulnerabilidad, fragilidad y alta movilidad residencial. La privación patrimonial es más común en el interior provincial mientras que la privación corriente en las ciudades más pujantes de la provincia. En otras palabras, en el interior se alquila en lugares que ni siquiera deberían poder alquilarse, mientras que en las ciudades la vivienda está pero presenta serias dificultades para poder sostenerla.

Cuadro 1. Datos sociodemográficos de población inquilina en la provincia de Corrientes por Departamento.

Fuente: elaboración propia a partir de Censo Nacional 2022 disponible en plataforma REDATAM (INDEC)

Depto.	Población inquilina	Hogares inquilinos	Hogares con privaciones	Peso Hog. Inquilinos	Media Tamaño Hogar	% Hogares con Privaciones (1)	% de privaciones corrientes sobre (1)
Lavalle	2798	929	542	1.64	3.01	58.34	39.11
San Luis del Palmar	1390	462	257	0.81	3.01	55.63	45.14
Santo Tomé	10798	4920	2693	8.66	2.19	54.74	83.74
San Roque	1259	468	237	0.82	2.69	50.64	37.97
Empedrado	969	357	176	0.63	2.71	49.30	67.61
Itati	790	291	143	0.51	2.71	49.14	62.94
General Alvear	727	261	123	0.46	2.79	47.13	65.85
Saladas	2306	779	358	1.37	2.96	45.96	50.28
Concepción	1200	446	203	0.78	2.69	45.52	53.20
Esquina	3477	1231	558	2.17	2.82	45.33	51.61
Mburucuyá	697	288	127	0.51	2.42	44.10	60.63
San Martín	1390	533	233	0.94	2.61	43.71	71.24
Sauce	736	276	119	0.49	2.67	43.12	55.46
San Miguel	457	187	80	0.33	2.44	42.78	48.75
Monte Caseros	6646	2370	1000	4.17	2.80	42.19	61.00
General Paz	1181	479	197	0.84	2.47	41.13	65.48
Berón de Astrada	87	43	17	0.08	2.02	39.53	47.06
Mercedes	4864	1806	710	3.18	2.69	39.31	66.62
PROVINCIA	138709	56816	22039	100.00	2.44	38.79	71.79
Paso de los Libres	7530	2823	1092	4.97	2.67	38.68	74.54
Curuzú Cuatía	5197	2056	777	3.62	2.53	37.79	74.52
Bella Vista	3868	1538	581	2.71	2.51	37.78	69.19
Goya	10535	4187	1531	7.37	2.52	36.57	67.08
San Cosme	1402	527	191	0.93	2.66	36.24	67.54
Ituzaingó	3858	1467	518	2.58	2.63	35.31	72.39
Capital	64547	28092	9576	49.44	2.30	34.09	77.15

Ciudad de Corrientes vs. resto de la provincia: estructuras familiares y tamaño del hogar

Al analizar la estructura de los hogares según cantidad de personas y tipo de núcleo familiar, se identifican diferencias claras entre la capital provincial y el resto del territorio.

Primero, en la Ciudad de Corrientes, los hogares inquilinos tienden a ser más pequeños, con un promedio de 2,3 personas por hogar y una fuerte presencia de hogares unipersonales (40% del total). Esto puede estar asociado a procesos de autonomía en jóvenes adultos, migración por estudios o trabajo, y procesos específicos de fragilidad o desamparo habitacional.

Segundo, en el resto de la provincia, el tamaño promedio del hogar inquilino asciende a 2,6 personas, con una presencia más marcada de hogares numerosos (5 personas o más), que representan el 16% del total. Predominan allí las estructuras familiares tradicionales (nucleares completas o extendidas), lo que sugiere un uso más intensivo de la vivienda y posibles estrategias de cohabitación multigeneracional.

Tercero, el peso de los adultos mayores como inquilinos es más fuerte en el interior provincial (52,3% del total), mientras que la ciudad capital concentra más de la mitad de los jóvenes inquilinos de la provincia. Siendo de los pocos puntos del país donde la inquilinización de los adultos mayores no se ha consolidado como tal por estrategias de convivencia intergeneracional y una fuerte cultura de cuidado de los correntinos; mientras que las dificultades en la emancipación juvenil se sostiene de manera estructural como en el resto del país.

Foco en Santo Tomé: diversidad estructural y alta vulnerabilidad

Santo Tomé llama la atención en el escenario provincial, aparece como un caso intermedio y estratégico ya que desplazó a la Ciudad de Corrientes en el ranking de proporción de inquilinos (15% contra 14%). Con 4.920 hogares inquilinos y 10.798 personas que alquilan, representa el 8,6% del total de hogares inquilinos de la provincia, consolidándose como el segundo polo con mayor volumen de alquiler. Pero lo que más destaca en Santo Tomé es la alta tasa de vulnerabilidad habitacional entre quienes alquilan: el 54,7% de los hogares inquilinos presentan alguna privación estructural, por encima del promedio provincial (38,8%). De las 2.693 privaciones registradas, el 83,7% se concentran en la categoría de “privación corriente”, lo que implica deficiencias en la sostenibilidad económica del hogar.

A nivel estructural, Santo Tomé presenta un equilibrio entre hogares unipersonales (45%) y una proporción significativa de hogares familiares nucleares (alrededor del 22%). También sobresale la presencia de hogares incompletos y cohabitaciones, lo cual sugiere estrategias de organización del hábitat que combinan independencia y apoyo familiar. El tamaño promedio del hogar inquilino es de 2,19 personas, levemente inferior al promedio provincial, lo que podría reflejar procesos de fragmentación o atomización de las unidades familiares, migración laboral o estudiantil acompañada de emancipación juvenil. Esta afirmación tiene su correlato en que Santo Tomé tiene un perfil particular en la composición etaria del inquilinato: aporta el 14,7% de los jóvenes inquilinos de la provincia, una cifra notable en relación con su peso poblacional general.

Geografía inquilina de la capital correntina



Mapa 1

En el primer mapa se visualiza la proporción de hogares inquilinos en la Ciudad de Corrientes respecto del total de hogares en cada radio censal. Las zonas comprendidas dentro de las cuatro avenidas que delimitan el centro capitalino concentran la mayor oferta de alquileres en edificios tipo departamento, alcanzando proporciones superiores al 50% y llegando hasta el 87% en algunos radios. Esta distribución geográfica adopta una lógica particular: en el eje central que conecta el centro con el río —principalmente a lo largo de Junín e Hipólito Yrigoyen— se observa un corredor con proporciones moderadas, en torno al 50%. Sin embargo, hacia los bordes del centro, especialmente sobre la Avenida 3 de Abril, en el barrio Libertad y a lo largo del eje Poncho Verde, los valores se elevan drásticamente, superando el 70%. Poncho Verde y Libertad podrían explicarse de la misma forma que la zona aledaña del campus universitario, la demanda habitacional de los jóvenes universitarios; mientras que 3 de abril y el centro tienden a un perfil de joven profesional o coincide con centros de alta demanda laboral.



Mapa 2

El segundo mapa profundiza en la distribución del alquiler, no solo en términos proporcionales sino también en cantidad absoluta de hogares inquilinos. Si bien vuelven a destacarse los radios con alta proporción relativos al total de hogares, emergen con fuerza nuevos polos de concentración que combinan volumen y densidad. Entre ellos se destacan el barrio Güemes, Laguna Seca, el entorno de la terminal de ómnibus y, especialmente, los barrios del sur y el sector de Bañado Norte / Aldana. Estos núcleos muestran que el fenómeno inquilino no se limita al centro histórico ni a las zonas de mayor verticalización, sino que se expande hacia áreas residenciales populares, donde el alquiler aparece como estrategia de acceso a la ciudad de familias frente a las restricciones del mercado formal de propiedad.

El tercer mapa muestra la distribución de los hogares inquilinos que presentan al menos una privación estructural. Si bien se observa una clara coincidencia entre los radios censales con mayor nivel de privación y los barrios populares relevados por el RENABAP, también resulta llamativo — tal como se advirtió anteriormente— que en los sectores donde predominan los hogares familiares inquilinos, se concentran las privaciones corrientes con mayor intensidad. Esto sugiere que las familias que logran acceder al alquiler, pero sin condiciones adecuadas, enfrentan serias dificultades para sostener su situación habitacional. En estos casos, el alquiler no garantiza una mejora en la calidad de vida, y más bien expresa un límite crítico: el riesgo de desamparo habitacional ante cualquier shock económico o pérdida de ingresos.

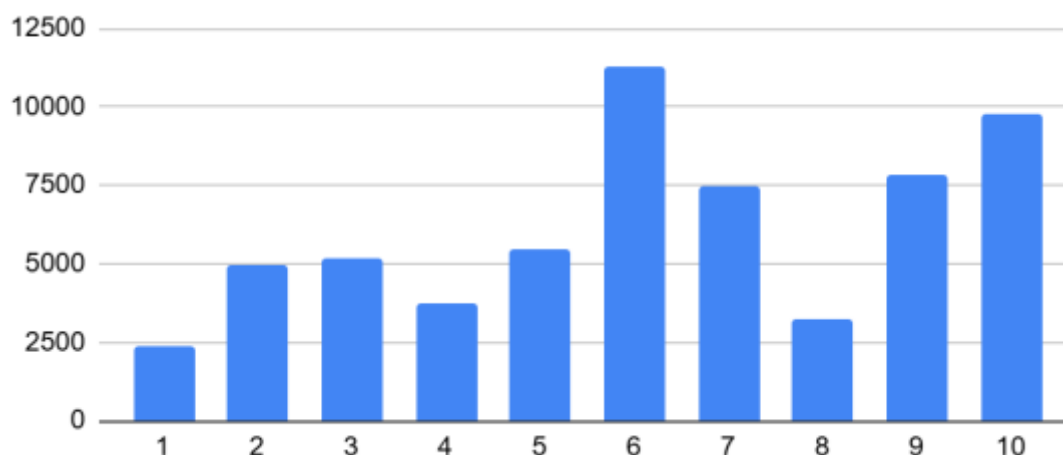


Datos socioeconómicos de la última Encuesta Permanente de Hogares

El alquiler en la Ciudad de Corrientes es un fenómeno que atraviesa diversos segmentos sociales. De acuerdo con los datos del cuarto trimestre de 2024 de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), más de 61 mil personas integran hogares inquilinos en la ciudad (coincidente con un margen de 3 mil personas con el Censo). La diversidad de perfiles por nivel de ingreso y condición de actividad permite observar un mercado habitacional complejo, donde conviven sectores populares, clases medias asalariadas, estudiantes y trabajadores independientes.

Gráfico 1. Inquilinos por decil de ingreso en la Ciudad de Corrientes

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la EPH 4to Trimestre de 2024.



El grupo mayoritario dentro de los hogares inquilinos en la Ciudad de Corrientes está compuesto por personas asalariadas, que superan los 25 mil individuos y están presentes en todos los deciles de ingreso. Aunque su peso es mayor en los sectores medios (decil 5 al 7) y altos (decil 10), también tienen una presencia significativa en los primeros escalones de la distribución, lo que evidencia que contar con un empleo asalariado no garantiza por sí solo la estabilidad habitacional ni el acceso a la propiedad. Este fenómeno se agrava si se considera que Corrientes se ubica entre las provincias con los salarios más bajos del país, ocupando el cuarto lugar en ese ranking, según datos del Ministerio de Capital Humano. En este contexto, el alquiler representa una proporción muy elevada del ingreso disponible, lo que tensiona aún más las economías domésticas. Así, en el juego de variables que definen la continuidad o interrupción de la vida bajo alquiler, las estrategias del hogar —como compartir vivienda, rotar entre familiares o endeudarse— adquieren un peso decisivo ante la debilidad estructural de los ingresos laborales.

Uno de los datos más significativos es la alta presencia de “estudiantes”, que suman 17.570 personas, es decir, casi el 30% del total de la población inquilina. Este grupo se concentra fuertemente en los deciles más bajos, en particular el 1 y el 2, aunque también aparece en los deciles medios y altos. La distribución evidencia que el fenómeno del alquiler estudiantil abarca tanto a jóvenes de sectores populares como de clases medias, lo que refuerza la idea de que la Ciudad de Corrientes funciona como centro universitario regional, atrayendo población juvenil que, en muchos casos, migra y accede a la vivienda a través del mercado de alquiler.

En paralelo, se identifica un grupo importante de “amas de casa”, con mayor presencia en los deciles intermedios, y cuentapropistas, concentrados en los deciles 6 a 8. Este último grupo puede reflejar a trabajadores independientes con ingresos variables que optan por el alquiler ante la dificultad de acceso al crédito o la propiedad.

Este panorama evidencia que el mercado de alquiler en la ciudad está profundamente estratificado: en la base, conviven estudiantes, trabajadores informales y personas sin ingresos estables; en el centro, asalariados formales y cuentapropistas con capacidad de pago; en la cima, sectores que eligen alquilar por estrategia.

A pesar de la relevancia que ha adquirido el universo inquilino en la Ciudad de Corrientes, la provincia aún no cuenta con programas específicos dirigidos a esta población. Incorporar la dimensión del alquiler dentro de la política habitacional permitiría ampliar y diversificar las estrategias públicas, especialmente en relación con los sectores medios, que enfrentan crecientes dificultades para sostenerse en el mercado formal. En un contexto de expansión urbana y aumento de la tenencia precaria, se vuelve necesario complementar las políticas de provisión de vivienda y urbanización —que siguen siendo fundamentales— con herramientas que anticipen situaciones de vulnerabilidad y eviten que más hogares queden fuera del sistema. En esta línea, una estrategia liderada por el gobierno local, orientada al desarrollo urbano y al mejoramiento habitacional, podría contribuir a generar unidades aptas para el mercado de alquiler, promoviendo su crecimiento de forma controlada y evitando que la informalidad continúe en aumento. Fortalecer la capacidad de las familias para permanecer en el circuito formal del alquiler no solo mejora sus condiciones de vida, sino que representa un paso clave hacia una política habitacional más integral, preventiva y adaptada a la realidad urbana actual que tiende a la informalidad como única respuesta.