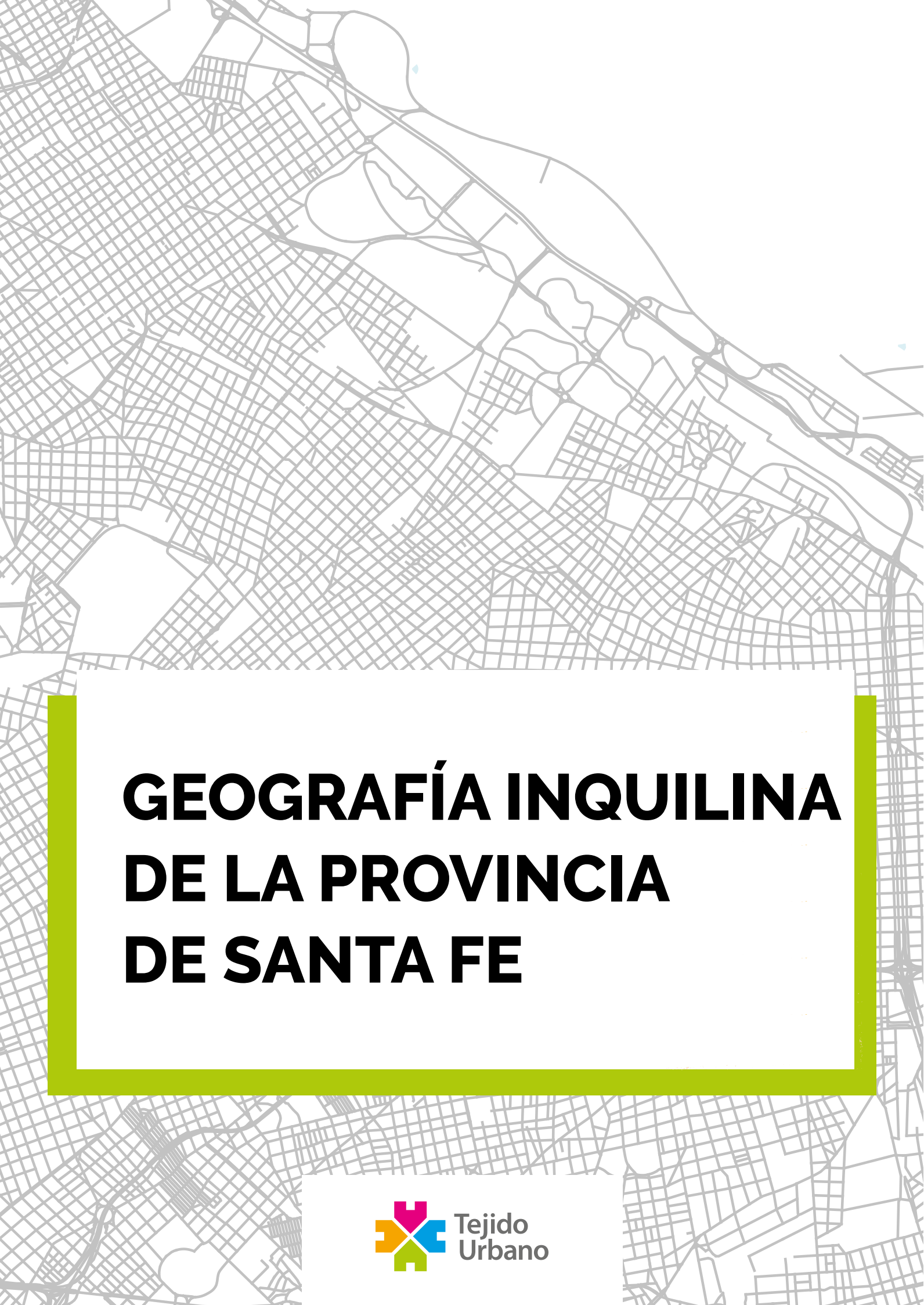




GEOGRAFÍA INQUILINA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

GEOGRAFÍA INQUILINA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Mirada provincial

En Santa Fe, más de 275 mil hogares viven en alquiler. Eso significa que alrededor de 632 mil personas —casi un quinto de la población provincial— se alojan bajo este régimen. Si lo miramos en perspectiva, equivale a toda la población de la ciudad capital. Es un dato que da la medida de la centralidad que tiene el alquiler en la vida cotidiana de las familias santafesinas.

La concentración es desigual y refleja con claridad la estructura urbana de la provincia. Rosario se lleva la porción más grande: allí residen 121.829 hogares inquilinos, seguida por Santa Fe capital y su departamento, con 44.154. A cierta distancia aparecen dos polos importantes del interior: Rafaela (departamento Castellanos) con casi 17.700 hogares y Venado Tuerto (General López) con alrededor de 17 mil. Luego se ubican en un segundo pelotón ciudades intermedias como Reconquista, Esperanza y San Lorenzo, que rondan los 10.600 hogares cada una.

La composición de los hogares ayuda a entender mejor las dinámicas locales. Tanto en Rosario como en Santa Fe capital predominan los hogares unipersonales: más de 51 mil en el caso rosarino y unos 16.500 en la capital. Les siguen, con algo más de la mitad de esa cantidad, los hogares de pareja con hijos. Pero la clave está en los matices: mientras que en Santa Fe se repite un patrón común al resto de la provincia —con una suerte de empate entre las parejas solas y los núcleos incompletos—, en Rosario aparece una diferencia significativa: allí las parejas solas superan en número a los hogares monoparentales. La tendencia parece dar cuenta de cambios más profundos en la estructura familiar, asociados a la caída de la natalidad y a nuevas formas de convivencia.

El panorama cambia en las ciudades intermedias. En lugares como Rafaela, Venado Tuerto, Esperanza o San Lorenzo, el peso de los hogares unipersonales es prácticamente igual al de las parejas con hijos. Esto puede sonar a equilibrio, pero en realidad enciende una alerta: si la demanda de vivienda es tan diversa, los gobiernos locales enfrentan un doble desafío. Por un lado, garantizar

suelo y servicios para acompañar la expansión urbana; por otro, ofrecer una oferta habitacional que no quede por detrás de la demanda.

Entre esas ciudades, Esperanza ocupa un lugar especial. No solo se ubica entre los departamentos con mayor proporción de hogares inquilinos —casi un cuarto de todos sus hogares—, sino que además fue la única que registró saldo migratorio positivo entre 2012 y 2022, recibiendo población sobre todo desde la capital provincial. Esa condición puede llevarla a transformarse en ciudad dormitorio de Santa Fe o a experimentar fenómenos de barrios cerrados y urbanizaciones privadas. Rafaela y Venado Tuerto, en cambio, muestran un saldo migratorio negativo: más personas se van de las que llegan, lo que revela tensiones de arraigo y, probablemente, dificultades para hacer compatibles las oportunidades laborales con las posibilidades de acceder a una vivienda adecuada.

Si miramos el mapa provincial en términos de proporción, los datos son elocuentes. Rafaela (Castellanos) encabeza el ranking con más de un 25% de hogares inquilinos, seguida de cerca por Esperanza (Las Colonias) con casi el 25%, y luego por Rosario, donde la cifra llega al 24,2%. Más atrás aparecen Venado Tuerto y Santa Fe capital, con registros apenas por encima del 21%.

La fotografía, entonces, muestra una provincia con una fuerte concentración de inquilinos en las grandes ciudades, pero también con un interior en tensión. Allí donde la oferta habitacional no crece al ritmo de la demanda, los alquileres se vuelven un problema no solo económico, sino también de arraigo, movilidad y proyecto de vida.

Cuando se observa la situación de los hogares inquilinos bajo la lupa de las privaciones y las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), emerge un mapa mucho más desigual. En promedio, alrededor de uno de cada cuatro hogares inquilinos en Santa Fe (26%) atraviesa algún tipo de privación, y casi un 5% vive en condiciones de NBI.

Sin embargo, la distribución territorial marca una diferencia profunda. Rosario y La Capital, que concentran el grueso de los inquilinos, muestran indicadores muy por debajo de la media provincial: son ciudades con mayor cobertura de servicios y acceso a infraestructura urbana, donde ser inquilino no se traduce automáticamente en condiciones de precariedad.

El panorama cambia drásticamente en el interior. En departamentos como 9 de Julio (Tostado), Garay (Cayastá), San Cristóbal, San Javier y Vera, ser inquilino suele equivaler a formar parte de la pobreza urbana, con viviendas deficitarias y condiciones indignas de hábitat. Allí, el alquiler no aparece como una elección vinculada a movilidad o autonomía, sino como la única alternativa frente a la imposibilidad de acceder a una vivienda propia en contextos de fuertes carencias estructurales.

La radiografía de la NBI confirma ese patrón. Garay, 9 de Julio y San Javier vuelven a ubicarse entre los departamentos con mayores niveles de necesidades insatisfechas, y se suman otros territorios como Belgrano (Armstrong y Las Parejas) y Obligado (Reconquista). En estos últimos casos, la situación combina el peso del alquiler con déficits históricos en infraestructura y servicios urbanos.

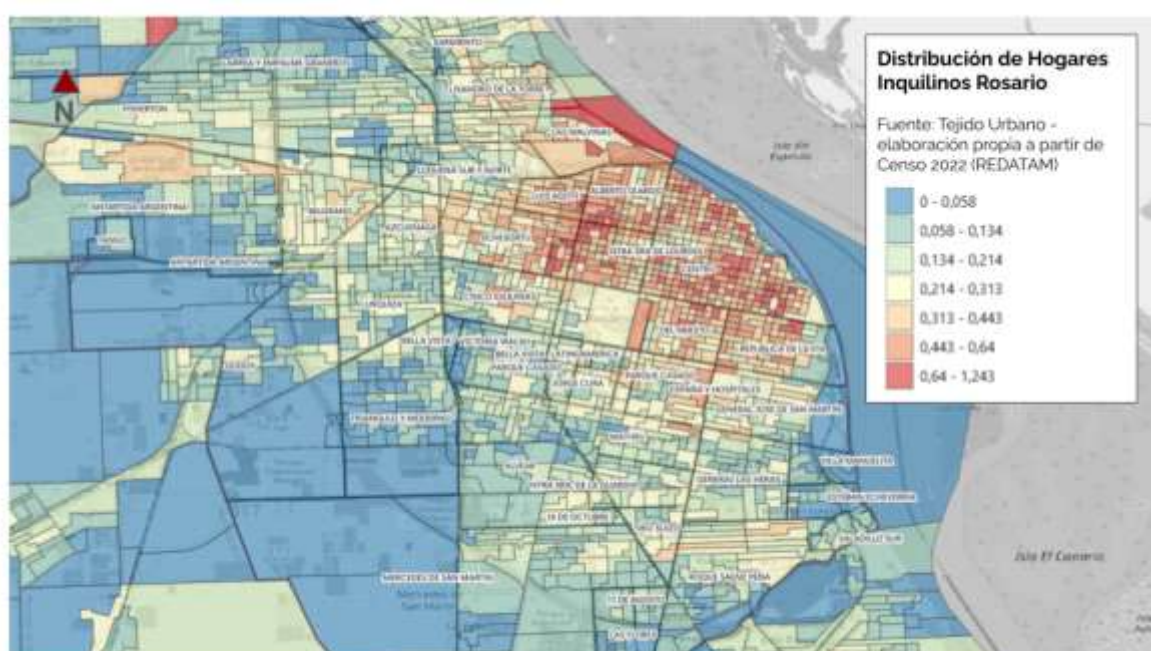
El contraste es tal que ciertos departamentos del norte santafesino —Garay, Vera y Obligado— presentan condiciones más parecidas a las de provincias vecinas como Chaco, Corrientes o Santiago del Estero, con realidades atravesadas por la fragmentación territorial, la debilidad del tejido productivo y los contrastes entre zonas urbanas y rurales. Un escenario muy distinto al del sur y centro de la provincia, donde los alquileres responden más a dinámicas de mercado urbano que a carencias estructurales.

La geografía inquilina de Rosario

En Rosario, la centralidad urbana sigue marcando el pulso del mercado de alquiler. El área céntrica concentra la mayor cantidad de hogares inquilinos, aunque no de manera homogénea: la trama se organiza alrededor de corredores bien definidos.

Las calles San Juan y Mendoza, junto con la avenida Pellegrini en dirección este-oeste, y los ejes Maipú–Las Heras de norte a sur, funcionan como verdaderos ordenadores de la oferta habitacional. En torno a estas vías se concentran las mayores densidades de inquilinos, en un patrón que responde tanto a la localización céntrica como a la conectividad y la presencia de servicios urbanos.

Un dato llamativo es la correlación entre la cercanía a hospitales y la densidad de inquilinos. Alrededor del Hospital Provincial de Rosario, en pleno centro, y del Hospital Centenario, que proyecta su influencia sobre los barrios Alberto Olmedo y Nuestra Señora de Lourdes, la oferta de alquiler se intensifica. Allí confluyen trabajadores de la salud, estudiantes y pacientes que requieren estadías prolongadas, configurando un mercado específico.



La peatonal San Martín constituye por sí sola un ecosistema de alquiler, donde conviven pequeños departamentos, unidades temporarias y viviendas consolidadas, reflejo de la intensidad del uso urbano en el corazón comercial de la ciudad. Dentro del área central, dos polos concentran la atracción: la intersección de San Juan y Francia y la de Mendoza y San Martín. Entre ambos, la cantidad de inquilinos disminuye para volver a crecer al acercarse al otro extremo, dibujando un patrón ondulante en la cartografía del alquiler.

Fuera del centro, la dinámica se diversifica. Los barrios cerrados muestran una cantidad significativa de inquilinos, rompiendo con la idea de que estas urbanizaciones son exclusivas de propietarios. En la periferia sur sobresale un núcleo en Tiro Suizo, mientras que en el norte aparece con fuerza Lisandro de la Torre, sumando nuevas manchas al mapa inquilino de la ciudad.

Proporción y composición de hogares. La dimensión proporcional confirma estas tendencias. La avenida Francia podría describirse como la avenida de los inquilinos rosarinos: en algunos radios

censales, hasta el 83% de los hogares son inquilinos, lo que la convierte en el verdadero epicentro del alquiler en Rosario.

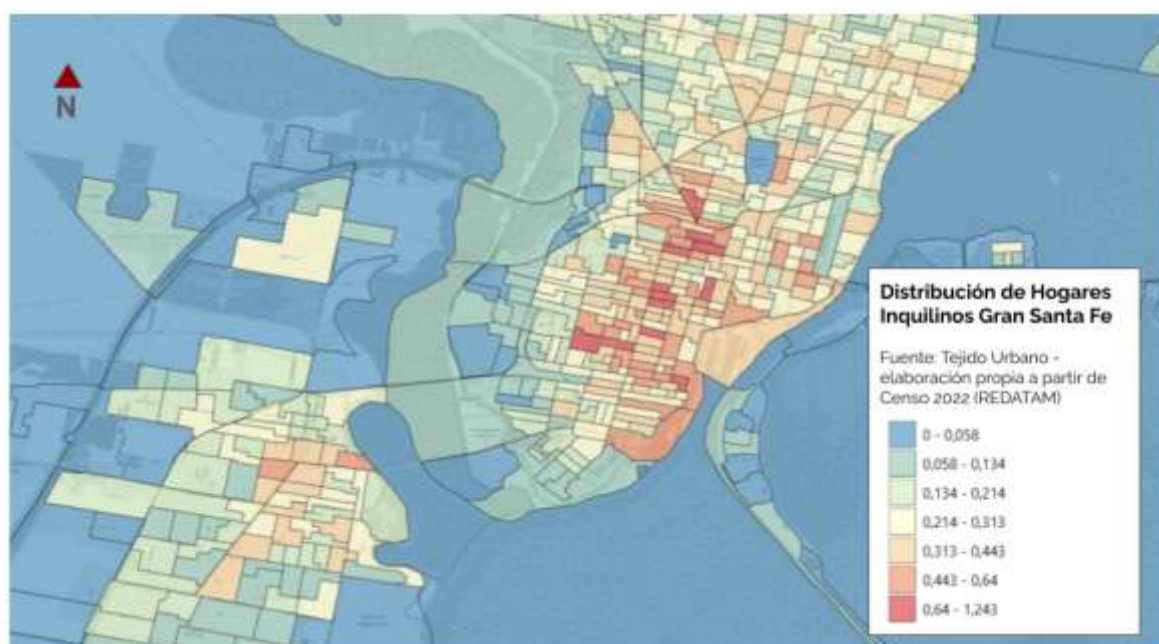
El tamaño de los hogares también sigue esta lógica. En el centro, los inquilinos promedian apenas 1,83 miembros por vivienda, un dato que revela el predominio de los departamentos pequeños ocupados por estudiantes, trabajadores jóvenes o parejas solas. A medida que la ciudad se abre hacia la periferia, los hogares crecen en número de integrantes y la tipología casa comienza a imponerse, permitiendo absorber familias con hijos.

Privaciones y desigualdades. La cartografía de la privación muestra un cuadro más complejo: unos 28 mil hogares inquilinos (23%) enfrentan privaciones materiales. El epicentro se ubica en la zona de influencia del Hospital Centenario y el Parque Mariano Moreno, donde la presión habitacional convive con carencias en infraestructura y condiciones de vida. En menor escala aparecen núcleos en Godoy, Cinco Esquinas, Rucci y Celedonio Escalada, este último vinculado al corredor hacia Granadero Baigorria, otro polo con altos niveles de privación.

Poblaciones específicas. La juventud inquilina reproduce el patrón general: se concentra en el centro y en los corredores universitarios y de servicios. Distinta es la geografía de los adultos mayores, que se desplaza hacia los barrios de Echesortu, Belgrano, Jorge Cura, Parque Casado y Cinco Esquinas, además de un núcleo importante en bulevar Seguí y avenida José de San Martín. Aunque el centro también aloja a adultos mayores inquilinos, su peso es menor que en estos sectores periféricos.

La geografía inquilina de Santa Fe capital

En la ciudad de Santa Fe, el área central es la gran protagonista: allí coinciden los radios censales con mayor proporción y con mayor cantidad absoluta de inquilinos. Predominan los hogares unipersonales y los núcleos de parejas solas, alojados sobre todo en departamentos, aunque con una presencia de casas más marcada que en Rosario.



El polígono de esta centralidad puede trazarse entre Chacabuco–Comas al norte, avenida General López al sur, avenida Freyre al oeste y, hacia el este, la avenida 27 de Febrero y calle Belgrano. Dentro de ese rectángulo, la distribución se organiza en franjas y encuentra tres arterias que ordenan la vida inquilina: calle Salta, Hipólito Yrigoyen y avenida Pellegrini.

Cada una expresa un perfil distinto. Pellegrini y Salta están profundamente influidas por las facultades de la Universidad Nacional del Litoral, que sostienen un flujo constante de estudiantes y jóvenes. Hipólito Yrigoyen, en cambio, se enlaza con la lógica comercial: su cruce con la peatonal San Martín lo convierte en un nodo donde confluyen universidad, trabajo y servicios. La propia peatonal San Martín es el corazón de esta geografía: un entramado de bancos, locales y oficinas que toca todas las franjas y proyecta su magnetismo sobre el conjunto de la ciudad.

Más allá del polígono central, otros radios sobresalen por su densidad de inquilinos. Destaca el eje de avenida Fernando Zuviría y calle Córdoba, que se extiende hacia el norte sobre Milan Medina y Blas Parera. Allí, la concentración de inquilinos no obedece tanto a la universidad o al comercio, sino a una combinación de conectividad y disponibilidad de vivienda, que lo convierte en un polo complementario al centro.

La dinámica urbana del departamento La Capital no puede entenderse sin su vecina Santo Tomé, que aunque tiene un peso menor en el universo de inquilinos, juega un rol clave en el sistema habitacional. Allí, el epicentro del alquiler se organiza alrededor de la calle 7 de Marzo y la ruta nacional 11, un corredor que sintetiza la lógica metropolitana: el mercado de alquiler se expande en función de la conectividad con el centro santafesino. La ruta une ambas ciudades y convierte a Santo Tomé en una prolongación de la capital.

Privaciones y desigualdades. La cartografía de la privación material dibuja un mapa con matices propios. Unos 11 mil hogares inquilinos (25%) enfrentan privaciones, con un núcleo crítico en el rectángulo universitario de la UNL, especialmente en las inmediaciones de Pellegrini y 9 de Julio. Allí, la vitalidad del circuito académico convive con radios censales que exhiben una alta proporción de hogares con NBI, mostrando que incluso en el corazón universitario el alquiler puede significar precariedad y carencias.

Poblaciones específicas. Los jóvenes inquilinos se concentran en torno al rectorado de la UNL, aunque su mayor núcleo aparece en las inmediaciones de Urquiza e Hipólito Yrigoyen, con un segundo foco sobre calle Corrientes a la altura de 9 de Julio. En conjunto, conforman un corredor juvenil que atraviesa la trama central.

La situación se invierte con los adultos mayores, que tienden a residir por fuera del núcleo céntrico, en áreas contiguas, con un epicentro especialmente relevante en Santo Tomé. Allí, el mercado de alquiler absorbe buena parte de la demanda de este grupo etario, reforzando la idea de un continuo metropolitano entre ambas ciudades.