



ACCESO A LA VIVIENDA EN PEQUEÑAS LOCALIDADES RURALES

ACCESO A LA VIVIENDA EN PEQUEÑAS LOCALIDADES RURALES:

Un estudio de casos sobre vivienda vacante e inaccesibilidad en el sur santafesino

Arq. Facundo Lopez Binaghi

Introducción

El problema del acceso a la vivienda en Argentina es una cuestión estructural, fuertemente problematizada que principalmente se refleja en una demanda insatisfecha de vivienda, la cual persiste desde hace décadas debido a bajos ingresos, altos costos tanto para alquilar como para comprar, y una limitada y oscilante oferta de créditos hipotecarios. De esta forma se ha generado a lo largo de las últimas décadas, un déficit habitacional profundo, tanto cuantitativo como cualitativo, y un mercado inmobiliario excluyente. Todas estas cuestiones, normalmente son pensadas, problematizadas y abordadas desde los grandes centros urbanos, buscando soluciones para estos contextos.

Sin embargo, aunque en nuestro país el 70% de la población vive en alguno de los 31 aglomerados urbanos que define el INDEC¹, existen un millar localidades, principalmente urbanas, pero también rurales, con menor población y distribuidas a lo largo y ancho del territorio nacional. En este trabajo nos focalizamos en dos pequeñas localidades que se encuentran inmersas en el medio rural. Asimismo, este trabajo surge de la colaboración con Fundación Es Vici y su programa “Bienvenidos a mi pueblo”. Esta colaboración se abordó a partir de tres encuentros con diversos actores de dos comunas del sur santafesino: Labordeboy y Maggiolo. Este informe tiene como objetivo analizar las principales barreras de acceso a la vivienda en dos pequeñas localidades rurales del sur de Santa Fe, a partir de un estudio de casos que combina información censal y un diagnóstico participativo realizado en el marco del programa Bienvenidos a mi Pueblo. El trabajo no busca establecer conclusiones representativas para el conjunto de la ruralidad

1 Los 31 aglomerados urbanos considerados por INDEC cubren todas las capitales de provincia y aglomerados urbanos de más de 100 mil habitantes. Esta selección conforma el universo geográfico de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), cubriendo cerca de 29 millones de personas.

argentina, sino aportar evidencia exploratoria sobre dinámicas habitacionales poco visibilizadas en localidades de muy baja escala.

Es Vicis y Bienvenidos a mi pueblo

Desde 2016 la fundación Es Vicis, una organización sin fines de lucro con sede en Suiza, que impulsa el desarrollo de las pequeñas comunidades. Con este objetivo lleva adelante el proyecto “Bienvenidos a mi pueblo”, para promover la migración sostenible de familias urbanas hacia pueblos rurales con potencial de desarrollo social y económico. El programa se basa en tres pilares: Bienvenida, Trabajo y Vivienda. A partir de ellos se propone la repoblación sostenible de estas localidades, con la identifican oportunidades de negocio, la capacitación a residentes y la selección de familias emprendedoras urbanas que tengan el potencial para radicarse en las pequeñas localidades donde se desarrolla el programa. Es Vicis trabaja en colaboración tanto con el sector público como con el privado y la sociedad civil, a la vez que no solo se focaliza en los nuevos pobladores sino que, a través de talleres y capacitaciones, acompaña a la comunidad en su conjunto para potenciar su desarrollo económico y social.

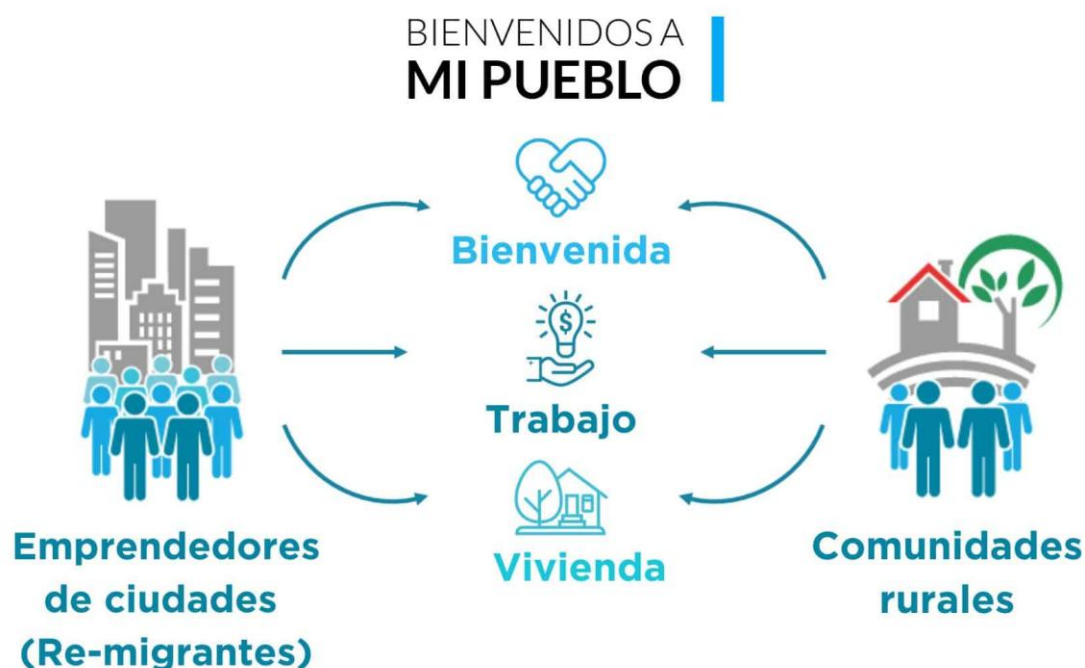


Ilustración 1: Fuente: Bienvenidos a mi pueblo - Fundación Es Vicis.

La forma de trabajo propuesta por el programa “Bienvenidos a mi pueblo”, la cual ya fue aplicada en diversas localidades de la región, garantiza la sostenibilidad del proyecto de repoblación y dejando capacidad instalada local para que la comunidad pueda encarar nuevos proyectos de desarrollo, promover el arraigo y evitar el exilio de sus jóvenes.

Sin embargo, uno de los puntos débiles de este programa, como también de otras experiencias a nivel mundial que buscan la repoblación rural y de las pequeñas localidades, es el acceso a la vivienda².

La situación del acceso a la vivienda rural en Argentina

Desde mediados de siglo XX la ruralidad argentina atraviesa un proceso de paulatina pérdida de población. En el censo de 1947, la población rural marcó su máximo histórico: 5.961.694 habitantes, representando el 37,5% del total de la población de nuestro país. Sin embargo, en las décadas siguientes, la población urbana mantuvo su crecimiento mientras que la rural no sólo perdió participación en el total, sino que comenzó a disminuir. Para el censo 2020 se estima que la población rural³ no supera los 3,5 millones de personas, representando solo el 7,5% de la población. De esta forma, a lo largo de 70 años se ha perdido el 42% de la población que residía en las áreas rurales.

Esta migración continua fue constituyendo un parque habitacional vacante en el medio rural. Tal es así que, según datos del Censo Nacional Agropecuario de 2018, de las 331.029 viviendas relevadas dentro de las unidades productivas, el 22,8% se encontraban vacías. Esta cifra asciende en las provincias de la zona núcleo: 31,22% en Córdoba; 33,33% en Santa Fe; 34,07% en Buenos Aires y 38,81% en La Pampa. En esta misma línea, el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2022, reconoce que, a nivel nacional, el 11,72% de las viviendas censadas se encontraban vacías al momento del relevamiento. La distribución entre las áreas urbanas y rurales no es homogénea: mientras que en las primeras solo el 10,69% de las viviendas se encuentran vacías, el número sube al 24,24% en las zonas rurales. Asimismo, se registra la misma tendencia de la zona núcleo: 31,22% en Córdoba; 22,67% en Santa Fe; 38,17% en Buenos Aires y 30,32% en La Pampa.

A diferencia de lo que puede ocurrir en las grandes ciudades, el parque habitacional vacío en la ruralidad no es fruto de la especulación inmobiliaria, sino que se vincula fuertemente con la migración hacia las ciudades. Ante la partida de sus habitantes, las viviendas quedan vacías o subutilizadas como viviendas de fin de semana. Gran parte de ellas comienzan a deteriorarse al punto de convertirse en inhabitables por su estado ruinoso y otras, quedan inmersas en complejas sucesiones que impiden su transferencia y por lo tanto, su venta en el mercado formal.

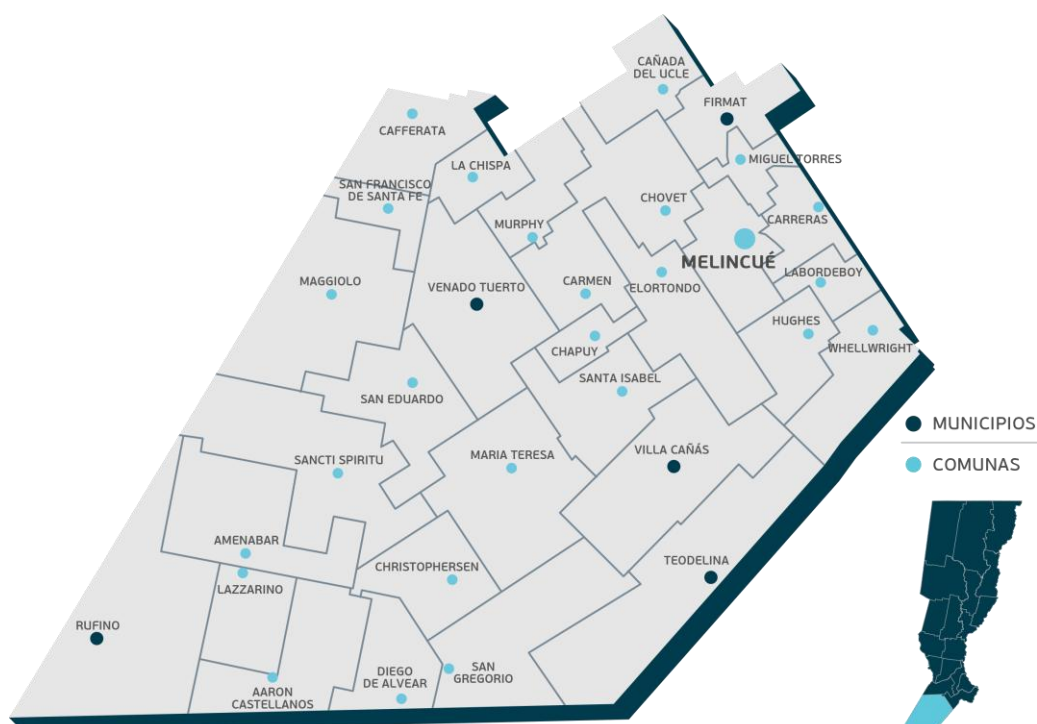
Por esta razón, podemos entender que en el medio rural, en torno a la vivienda, se instala una contradicción: existe un parque habitacional vacante, sin la presión inmobiliaria de las ciudades, no obstante, las mismas comunidades expresan su dificultad para acceder a estas viviendas disponibles. A pesar de que existen viviendas sin habitantes, o no se encuentran en condiciones para ser habitadas, no cuentan con la garantía jurídica de

2 Más allá del caso de Bienvenidos a mi pueblo, en España diversas organizaciones enfrentan la misma problemática. Este es el caso de Coceder. Puede accederse a mas informacion en el siguiente link: <https://www.coceder.org/programas-blog/vivienda-rural-proyectos-piloto-para-su-liberacion-y-rehabilitacion>

3 Según criterios de INDEC, se considera rural a la población que habita en localidades de menos de 2000 habitantes y a la población dispersa. Este criterio ha sido puesto en revisión por diversos trabajos, incluyendo nuestro informe: “La ruralidad argentina según el Censo 2022” disponible en <https://tejidourbano.net/actualidad-informes/la-ruralidad-argentina-segun-el-censo-2022/>.

poder ser vendidas y compradas con la documentación correspondiente, o simplemente se encuentran cerradas por sus propietarios por cuestiones afectivas y/o familiares. Estas particularidades también llevan a que exista principalmente un mercado informal de la vivienda, con las mismas características de los urbanos: ausencia de garantías jurídicas de tenencia y permanencia, y viviendas en mal estado. A esto se suma la histórica brecha que presentan las zonas rurales frente a las áreas urbanas, respecto al acceso a los servicios básicos⁴ donde solo el 30% accede a una red de agua potable y apenas el 2% tiene conexión a la red cloacal. Estas deficiencias también se observan en la provisión eléctrica, servicios de internet, educación y transporte.

Estudios de caso: Labordeboy y Maggiolo



Mapa 1: Departamento General López - Provincia de Santa Fe. (Fuente: Cámara de senadores de la provincia de Santa Fe. Recuperado de: <https://www.senadosantafe.gov.ar/departamentos/general-lopez>)

Labordeboy y Maggiolo son dos localidades rurales pertenecientes al departamento General López, ubicadas el sur de la provincia de Santa Fe. Según datos oficiales, este es el tercer departamento más poblado de la provincia con 191.024 y el cuarto más grande en superficie con 11.558 km². Si bien la ciudad cabecera del departamento es Melincué, Venado Tuerto y Firmat, son las dos localidades de mayor importancia a nivel regional, por cantidad de habitantes y diversidad de actividades económicas. Según el trabajo de Castagna, Báscolo, Pujadas y Secreto⁵, integrantes del Instituto de Investigaciones

4 Se puede consultar sobre esta cuestión a nivel mundial, en la siguiente publicación del Banco Mundial: <https://blogs.worldbank.org/es/opendata/from-water-to-electricity--the-rural-urban-infrastructure-gap-in>

5 <https://rehip.unr.edu.ar/server/api/core/bitstreams/57511e33-2ba3-49b2-bd7d-e9d1b990eee4/content>

Económicas de la Universidad Nacional de Rosario, esta región constituye una de las principales áreas agrícolas ganaderas del país a la vez que concentra una amplia variedad de industrias que aprovechan ventajas de localización. Es por esto que, en ambas comunas, la principal actividad económica son la agricultura y la ganadería, complementadas con servicios de siembra, cosecha, pulverización, fumigación y transporte de cargas. La presencia de industria es limitada, centrándose esta actividad principalmente en localidades mayores, como Venado Tuerto, Firmat o Rufino. Es de destacar la presencia de AFA (Agricultores Federados Argentinos) en ambas localidades.

Tanto Labordeboy como Maggiolo, vinculan su fundación con el trazado del ferrocarril en la última década del siglo XIX. A lo largo del siglo XX, crecieron a la par del desarrollo del modelo agroexportador y la subdivisión de tierras circundantes. Sin embargo, las dos comunas, al igual que gran parte de este tipo de gobiernos locales, ha tendido a ver a lo largo de las últimas décadas, su población descender o estancarse (Tabla 1).

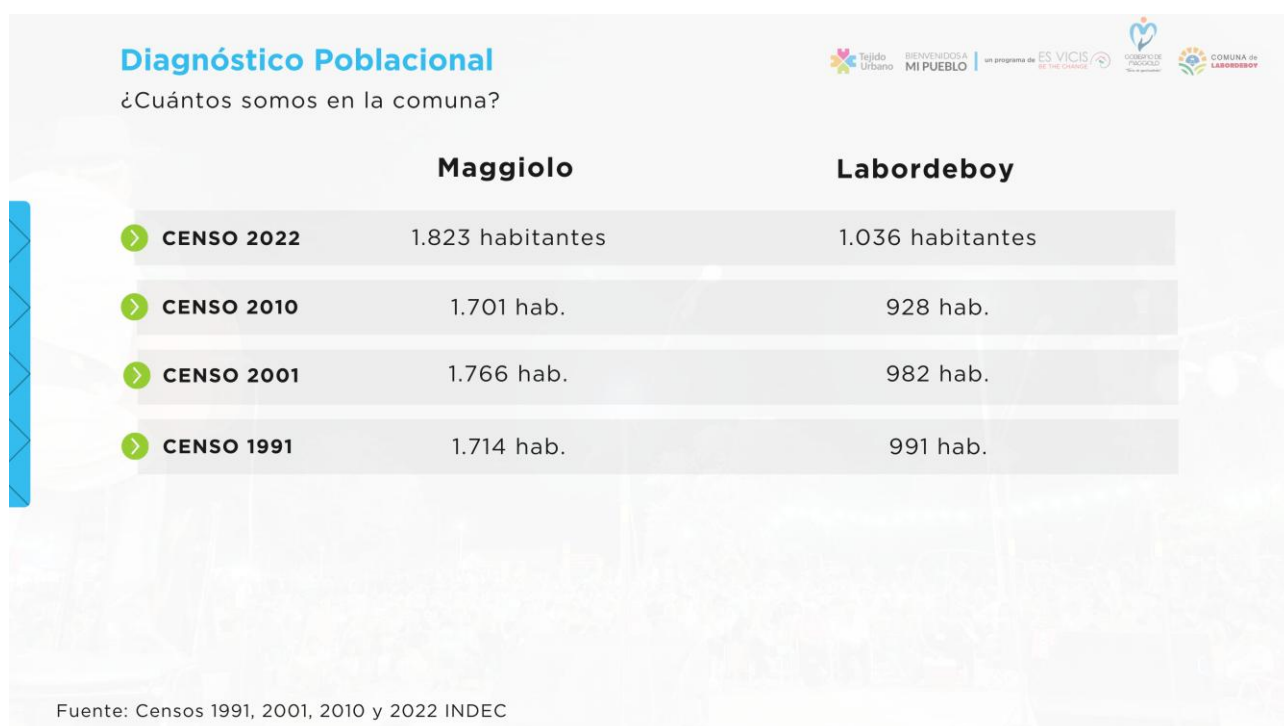


Tabla 1: Elaboración propia con resultados de los censos 1991 a 2022.

Por último, tanto en Labordeboy como en Maggiolo, el gobierno local está a cargo de una Comisión Comunal -o Comuna. Estas son unidades administrativas locales autónomas de la provincia de Santa Fe, que gobiernan núcleos poblacionales de entre 500 y 10,000 habitantes, gestionando sus propios intereses según la Constitución Provincial. Representan la división política inferior a los municipios (más de 10,000 habitantes), se enfocan en la gestión de pueblos y están a cargo de un Presidente Comunal que es elegido democráticamente cada dos años.

Las localidades según el Censo 2022

Diagnóstico Habitacional

¿Cuántos somos y cuantas casas hay?



	Maggiolo	Labordeboy
> POBLACIÓN	1823 Hab.	1036 Hab.
> HOGARES	679 Hogares	397 Hogares
	2,68 Hab / Hogar	2,60 Hab / Hogar
> VIVIENDAS	740 Viviendas	402 Viviendas
	1,09 Viviendas / Hogar	1,01 Viviendas / Hogar

Tabla 2: Elaboración propia con datos Censo 2022 INDEC

Diagnóstico Habitacional

¿Hay viviendas vacías?



	Maggiolo	Labordeboy
> VIVIENDAS	740 Viviendas	402 Viviendas
> DESOCUPADAS*	63 Viviendas (8,5%)	13 Viviendas (3,2%)
	0,99 Viviendas ocupadas / Hogar	0,97 Viviendas ocupadas / Hogar
> En venta / alquiler	13 Viviendas	4 Viviendas
> Uso no residencial	3 Viviendas	3 Viviendas

Tabla 3: Elaboración propia con datos Censo 2022 INDEC

Si miramos los resultados del Censo 2022 (tablas 2 y 3), ambas localidades se ubican debajo del umbral de 2.000 habitantes, por lo que, según INDEC son consideradas como localidades rurales. Maggiolo posee 1.823 habitantes, casi duplicando la población de Labordeboy, que es de 1.036 habitantes. Ambas localidades registran un leve crecimiento respecto al relevamiento del 2010, de un 7% y 11% respectivamente. Sin embargo, como se plantea en el apartado anterior, atraviesan un estancamiento de su población a lo largo de los últimos 30 años. La misma se distribuye de forma similar en ambas localidades, conformando hogares que no llegan a los 3 habitantes en promedio, a la vez que presenta un alto índice de envejecimiento, 78,5 para Maggiolo y 104 para Labordeboy⁶. El parque habitacional de estas localidades se compone de un promedio cercano a una vivienda por hogar, sin embargo, se detecta un porcentaje de viviendas vacías en ambas localidades, siendo 8,5% para Maggiolo y 3,2% para Labordeboy (Tabla 4). Aunque estos porcentajes son bajos respecto a lo planteado anteriormente a nivel provincial y nacional, como veremos más adelante, son problematizados por los participantes del diagnóstico exploratorio.

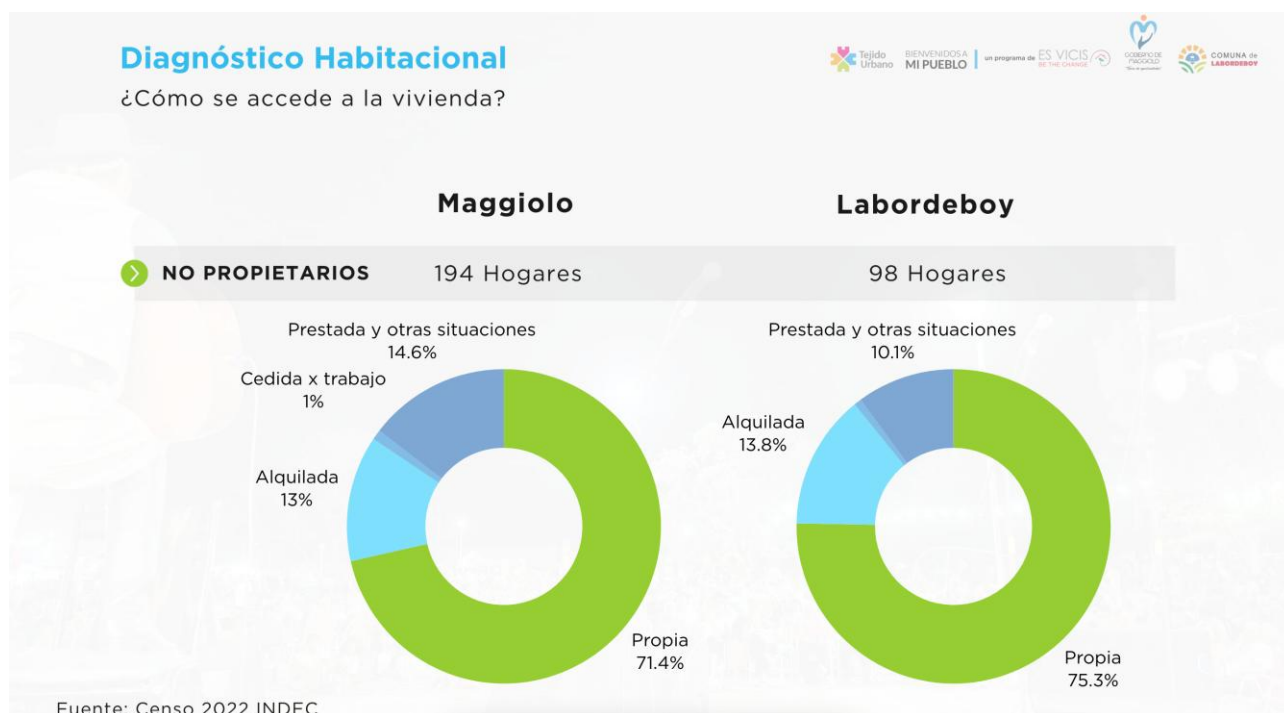


Tabla 4: Elaboración propia con datos Censo 2022 INDEC

Asimismo, podemos verificar que entre el 70% y el 76% de los hogares son propietarios, y alrededor del 13% son inquilinos (Tabla 4). Podría pensarse que estos porcentajes no representan un escenario de dificultad de acceso a la vivienda. Sin embargo, como destaca el informe de Tejido Urbano, sobre la situación de los inquilinos en Santa Fe, en el interior de la provincia, “ser inquilino suele equivaler a formar parte de la pobreza urbana, con viviendas deficitarias y condiciones indignas de hábitat. Allí, el alquiler no

⁶ El índice de envejecimiento “pone en relación el número de personas mayores respecto del número de jóvenes de 0-14 años”. Este índice “se define como el cociente entre el número de personas de 65 o más años (personas mayores según edad cronológica) y el número de personas entre 0 y 14 años de edad (jóvenes), multiplicado por cien. [...] Cuando la ratio sobrepasa 100 significa que el número de personas mayores supera al de jóvenes”. (Pujol Rodríguez, Abellán García, Pérez Díaz y Fariñas, 2014).

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”⁷. Asimismo, se debe destacar fuertemente el peso que presenta en las estadísticas las situaciones por fuera de la propiedad y el alquiler, denominadas como “Prestada y otras situaciones”. Estas representan el 10,1% de los hogares en Labordeboy y el 14,6% en Maggiolo. Estos porcentajes revelan los diversos mecanismos de acceso a la vivienda por fuera de las formas mercantiles, como por ejemplo: cesión de uso, ocupación o préstamo de viviendas, que permite a las familias seguir habitando en estas localidades.

Resultados del diagnóstico exploratorio

A lo largo de tres encuentros de libre acceso, realizados entre octubre y noviembre de 2025, convocados en conjunto por Es Vicis y las Comunas de Maggiolo y Labordeboy, se pudo construir un diagnóstico participativo exploratorio respecto al acceso a la vivienda en estas localidades, considerando obstáculos y oportunidades frente a esta cuestión.

Como principales obstáculos, se destaca, por parte de aquellos que no son propietarios, para el acceso a la vivienda, ya sea mediante compra, alquiler u otro mecanismo, la informalidad de sus ingresos que no les permiten acceder al mercado formal de alquiler, como tampoco a préstamos hipotecarios ni garantías. También, los altos costos que representa el ingreso a un alquiler formal y sobre todo la compra de un inmueble se vuelven un obstáculo al momento de buscar acceder a una vivienda. Por otro lado, quienes buscan alquiler e incluso viviendas para comprar, remarcan la precariedad que presenta el parque habitacional que se encuentra disponible, haciendo foco en la reticencia de los propietarios en invertir en sus propios inmuebles.

Por el lado de los propietarios, se reiteró la existencia de “miedos” por la posible ocupación y/o rotura del inmueble por parte de los inquilinos, o de terceros al tener las viviendas vacías. A esto se suma la unificación por parte de estos actores, de las experiencias negativas vividas por algunos propietarios, respecto a los posibles inquilinos. Esto último se ve potenciado por la falta de mediadores locales (inmobiliarias o agentes públicos) que sean capaces de gestionar contratos y/o acuerdos que satisfagan a ambas partes. Otra dificultad que se presenta es la deslocalización de los propietarios, que en su mayoría no residen en las localidades, sino en las ciudades de la zona, en otras provincias o incluso en el exterior. Esto dificulta aún más la entrada en el mercado de los inmuebles, a la vez que limita su mantenimiento y facilita que estos entren en un proceso de deterioro y abandono por permanecer cerrados.

A esto se suma la falta de datos oficiales sobre el parque habitacional de las localidades y las discrepancias entre lo registrado en el Censo 2022, respecto a la percepción de los

7 Según el informe “Radiografía inquilina de la provincia de Santa Fe” realizado por Tejido Urbano, “las grandes ciudades de la provincia se ubican por sobre el 20% de inquilinos: 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%”. Se puede acceder al informe desde el siguiente link: <https://tejidourbano.org.ar/informes/geografia-inquilina-de-provincia-de-santa-fe/>

pobladores y los relevamientos informales realizados por las comunas. Esto último surgió principalmente en la comuna de Labordeboy, cuyo presidente comunal realizó un relevamiento de viviendas, detectando por lo menos 24 inmuebles que se encontraban vacíos, casi duplicando el dato del relevamiento censal y de los cuales gran parte ya atravesaban un fuerte proceso de deterioro.

Asimismo, en el marco del diagnóstico participativo, surgió la posibilidad de utilizar mecanismos alternativos a las formas de compra-venta y alquiler tradicional. Se destacaron los acuerdos de alquiler por mejoras, donde el pago se realiza mediante la reparación de la unidad, o las cesiones sin costo. Frente a la cuestión de la inseguridad que representa alquilar o ceder la vivienda a una familia desconocida, se propuso la posibilidad de conformar un sistema de valoración, tanto de inquilinos como de propiedades y propietarios, con el fin de facilitar las garantías al momento de realizar un alquiler. Otra alternativa en esta línea es la de crear garantías sociales, comunitarias o círculos solidarios, que faciliten el acceso a las familias a una vivienda sin los requisitos que impone el mercado inmobiliario formal.

Reflexiones finales

El diagnóstico comunitario inicial que hemos realizado junto con Es Viciis y con las comunidades de Maggiolo y Labordeboy se constituye como un puntapié para el abordaje, tanto de la problemática del acceso a la vivienda como también a la cuestión del parque habitacional ocioso y en proceso de deterioro que presentan estas localidades. Aunque no busca ser representativo para toda la ruralidad argentina, entendemos que algunas de las cuestiones planteadas en este informe pueden encontrarse en otras tantas localidades rurales.

En Labordeboy y Maggiolo, como en muchas otras localidades similares, el acceso a la vivienda no aparece limitado por falta de stock habitacional, sino por la combinación de deterioro físico del parque habitacional existente, informalidad y precariedad jurídica, y desarticulación entre propietarios y potenciales residentes. Ambos casos muestran que, en las pequeñas localidades rurales, la vivienda vacante no se traduce automáticamente en disponibilidad habitacional, sino lo contrario. En lugar de generar un stock positivo, se potencia un problema de viviendas cerradas en proceso de deterioro. Por esta razón, sin dispositivos institucionales que medien entre oferta y demanda, el stock existente permanece inaccesible y su destino más probable será la ruina.


Como cierre de los encuentros del diagnóstico exploratorio se plantearon una serie de puntos a tener en cuenta para seguir trabajando. El primero y fundamental fue la necesidad de fomentar la participación de la mayor cantidad y diversidad de actores posibles. En este caso trabajamos principalmente con representantes del sector público, sobre todo de las comunas, pero la cuestión de la vivienda es transversal e implica una serie de actores que incluso, escapa a los límites de la propia localidad.

También se remarcó, a partir del caso de Labordeboy, la necesidad de profundizar en el conocimiento pormenorizado del territorio local. Los censos de población y vivienda

funcionan como indicadores del estado de situación al momento de su realización y son una base importante para encarar este tipo de análisis. Sin embargo, el territorio es dinámico y la realidad de los pueblos cambia constantemente. Estas localidades presentan la ventaja de ser fácilmente abordables por relevamientos que alcancen el 100% de los casos o por lo menos, muestras altamente representativas. Sin embargo las comunas no cuentan con recursos monetarios ni personal para afrontar estos trabajos, por lo que el gobierno subnacional y sobre todo, las organizaciones de la sociedad civil pueden cumplir un papel crucial en generar esta información.

Siguiendo lo planteado en el punto anterior, se requiere una fuerte articulación entre los diversos actores implicados en la cuestión del acceso a la vivienda. Como planteamos, se trata de una cuestión transversal, por lo que su solución difícilmente provenga de un único actor. Por esto se deben pensar sinergias que potencien lo que cada uno tiene para aportar. Asimismo, se deben pensar en soluciones integrales y diversas, que abarquen las diversas situaciones presentes en las comunidades. El acceso a la vivienda no solo debe pensarse desde el mercado formal de compra y venta, sino también explorar la diversidad de modelos alternativos, por ejemplo el alquiler, desde su forma mercantil tradicional, como también aquellas modalidades no monetarias, donde el costo se abone a través de mejoras, o la cesión gratuita o a bajo costo, para adultos mayores o profesionales esenciales para la localidad. En definitiva, debe ponerse en consideración que la vivienda, más allá de ser un activo económico, es un bien social fundamental para garantizar el arraigo poblacional y la llegada de nuevos vecinos a las localidades.

Reflexiones finales



¿Cómo abordar los problemas de acceso a la vivienda?

> PARTICIPACIÓN	Si una cuestión no está verdaderamente problematizada, difícilmente pueda llegarse a su solución.
> CONOCIMIENTO DEL TERRITORIO	Cruce de información, de distintas fuentes. Relevamientos de situación de habitar, propiedad, estado y situación dominial.
> ARTICULACIÓN ACTORAL	Pensar sinergias entre actores. Todos tienen algo para dar y algo en que beneficiarse.
> SOLUCIONES INTEGRALES	No existe una única solución, como tampoco existe una única forma de habitar. La solución debe tener diversas herramientas.
> MODELOS ALTERNATIVOS	“Si buscas resultados distintos, no hagas siempre lo mismo”. ¿Qué están haciendo en otros lugares?

Tabla 5: Elaboración propia a partir de los resultados del diagnóstico participativo realizado en conjunto con Es Vics