

Limitaciones en el acceso a la vivienda: el caso de universitarios arrendatarios

Limitations on access to housing: the case of university student tenants

Cristina Arrom¹ , Carmen Castillo¹ , Verónica Flecha¹ , Talía Velázquez Giménez¹ 

¹ Universidad Nacional de Asunción, Facultad de Ciencia Sociales. San Lorenzo, Paraguay.

Correspondencia: crisarrom@gmail.com

RESUMEN

Aunque Paraguay cuenta con marcos normativos y políticas públicas orientadas al acceso a la vivienda, diversos estudios señalan que la implementación efectiva de estas políticas enfrenta grandes desafíos estructurales. El objetivo de este estudio fue caracterizar el acceso a una vivienda de universitarios arrendatarios frente al mercado de alquileres. Estudio exploratorio, de corte transversal y enfoque cuantitativo realizado como trabajo práctico de la asignatura Investigación I del segundo semestre de la carrera de Trabajo Social de la Universidad Nacional de Asunción, FACSO-UNA. La muestra de 126 estudiantes se obtuvo en las facultades de Ciencias Químicas, Ingeniería, Arquitectura, Politécnica, FACEN, Filosofía y FENOB de la Universidad Nacional de Asunción. El 56% (70) demostró que sus derechos estaban resguardados, 44% (56) dijo que no; 96% (121) estuvo de acuerdo con la ley para inquilinos/as, el 4% restante (5) no; 33% (42) acordó el pedido para una ley, 67% (84) no; 71% (89) contrato de alquiler, 29% restante (37) no. Del total que tenía contrato (89), 96% (85) tenía monto estipulado en el mismo, 4% (4) no; 30% (27) (89) aseguró que constaba el aumento del monto; la ley debería contemplar principalmente la no discriminación/violencia refirió el 33% (59), precios de acuerdo con la zona/tamaño del lugar 16,8% (30), condiciones saludables del lugar 12,3% (22). Conclusión, más de la mitad del grupo estudiado se encontró en condiciones de vulnerabilidad para el acceso a su vivienda de alquiler; sus derechos como locatarios no estaban resguardados, un tercio no tenían formalidad en la

Editor Responsable: Mónica Ruoti 
Universidad Iberoamericana, Asunción Paraguay.
Email: editorial_rcei@unibe.edu.py

Recibido: 11/05/2025
Revisado: 03/06/2025
Aceptado: 04/04/2025



Publicado en acceso abierto.
Licencia Creative Commons.

Rev. cient. estud. investig. 14, e907
DOI: <https://doi.org/10.26885/rcei.14.e907>

ubicación y casi la totalidad demostró la necesidad de resguardar derechos con una ley específica.

Palabras clave mercado de alquileres, estudiantes universitarios, regulación de arrendamiento.

ABSTRACT Although Paraguay has regulatory frameworks and public policies aimed at access to housing, various studies indicate that the effective implementation of these policies faces major structural challenges. The objective of this study was to characterize access to housing for university students who rent in the rental market. This exploratory, cross-sectional, quantitative study was conducted as a practical assignment of the Research I course of the second semester of the Social Work Program at the National University of Asuncion, FACSO-UNA. The sample of 126 students was obtained from the Faculties of Chemical Sciences, Engineering, Architecture, Polytechnic, FACEN, Philosophy, and FENOB of the National University of Asuncion. Fifty-six percent (70) said their rights were protected, 44% (56) said they were not, 96% (121) agreed with the law for tenants, the remaining 4% (5) did not, 33% (42) agreed with the request for a law, 67% (84) did not; 71% (89) had a rental contract, the remaining 29% (37) did not. 71% (89) signed a rental contract; the remaining 29% (37) did not. Of the total who had a contract (89), 96% (85) had the amount stipulated in it, 4% (4) did not; 30% (27) (89) said that the increase in the amount was stated. The law should mainly address non-discrimination/violence according to 33% (59), prices according to the area/size of the property 16.8% (30), and healthy conditions of the property 12.3% (22). Conclusion: More than half of the group studied was found to be in a vulnerable situation in terms of access to rental housing; their rights as tenants were not protected, a third did not have formal status in their location, and almost all demonstrated the need to protect their rights with a specific law.

Keywords rental market, university students, rent regulation.

INTRODUCCIÓN

En el año 2012, aproximadamente el 47% de las viviendas en Paraguay necesitaban ser mejoradas. Estas cifras provienen de los Censos Nacionales de Población y Vivienda llevados a cabo en 2002-2012. La cifra estimada de viviendas que deben construirse a nivel país es de unas 15 por cada 1.000 habitantes, un 79,1% de nuevas unidades habitacionales a ser construidas (Montalto Gaona, 2012).

Los departamentos cuya demanda se incrementó entre 2002-2012 son Caaguazú, Amambay, Canindeyú y Alto Paraná (alrededor de 1% más). Por otro lado, los departamentos de Central, Alto Paraná, Caaguazú e Itapúa concentran el 51% del déficit habitacional a nivel país (Montalto Gaona, 2012).

Aunque en Paraguay se cuenta con marcos normativos y políticas públicas orientadas al acceso a la vivienda digna, algunos estudios señalan que la implementación efectiva de estas políticas enfrenta grandes desafíos estructurales, como ser que más del 56% de los hogares presentan déficit habitacional, siendo el déficit cualitativo (infraestructura deficiente, falta de servicios básicos) el más grave (Coordinadora de Derechos Humanos en Paraguay, CODEHUPY, 2024). Y el estudio de Hábitat para la Humanidad Paraguay (2024) reveló que las principales barreras para acceder a una vivienda son la inestabilidad laboral, bajos ingresos y falta de títulos de propiedad.

La Constitución de la República del Paraguay de 1992 establece en su artículo 100 el derecho a una vivienda digna. Concretamente, expresa que:

Todos los habitantes de la república tienen derecho a una vivienda digna. El estado establecerá las condiciones para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, especialmente destinadas a familias de escasos recursos, mediante sistemas de financiamiento adecuados.

A nivel país, el déficit de vivienda se caracteriza principalmente por aspectos cualitativos: más que una necesidad de construir nuevas unidades, ya que muchas viviendas existentes requieren mejoras en su infraestructura y el acceso a servicios básicos. De las más de 1,1 millones de soluciones habitacionales necesarias, solo una pequeña proporción —alrededor de 73 mil— corresponde a construcciones nuevas. El resto implica intervenciones de rehabilitación y provisión de servicios esenciales (Rojas Viñales, 2025).

Acceder a una vivienda adecuada no solo es un derecho en sí mismo, sino también una puerta de entrada a otros derechos fundamentales como la seguridad personal, la estabilidad socioeconómica y un entorno saludable. A nivel legal, Paraguay dispone de instrumentos que reconocen este derecho, tanto en su

constitución como en las leyes nacionales e internacionales. Entre ellas destacan la Ley N.º 5638/2016, De Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano, y la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH), que impulsan programas diseñados para adaptarse a las necesidades particulares de la población, incluyendo planes de pago flexibles a largo plazo (Rojas Viñales, 2025).

La vivienda digna juega un papel fundamental en la vida de las personas, al brindarles estabilidad emocional y seguridad. Por eso es vital que las políticas públicas en esta área tengan un enfoque integral: deben incluir acceso igualitario al suelo urbano, servicios básicos adecuados y mecanismos de financiamiento accesibles. Una planificación urbana bien estructurada permite prevenir el crecimiento desordenado de las ciudades y promueve una distribución equitativa de los recursos y condiciones de habitabilidad (Rojas Viñales, 2025).

Los resultados de una Encuesta Nacional sobre Igualdad y No Discriminación expusieron numerosos testimonios sobre discriminación por apariencia, orientación sexual, tenencia de hijos/as, mascotas y pobreza. El 81,4% de la población reconoce que existe discriminación en el país, y se documentan casos en el acceso a vivienda y servicios (CDE, 2018). Se señalan casos de rechazo por “pinta”, orientación sexual, pobreza, y por tener hijos/as. También se analiza cómo estas prácticas afectan el ejercicio de derechos.

Por su parte, Info Legal (2025) menciona que la informalidad y falta de regulación permiten prácticas discriminatorias como rechazos arbitrarios, exigencias desproporcionadas de garantías, y rescisión unilateral de contratos entre inquilinos y locatarios sin causa justificada.

Otro informe, donde se pone en evidencia las situaciones que experimenta la población paraguaya respecto al acceso a vivienda y alquileres, revela que muchas familias enfrentan barreras por prejuicios, informalidad contractual y falta de regulación. Se mencionan casos de discriminación indirecta en procesos de selección de inquilinos (Neumann Vallejo et al., 2021). En el documento titulado Discriminaciones: Debate Teórico Paraguay, Legislación Antidiscriminatoria (Bareiro, 2005), también se puso en evidencia —en capítulos específicos— sobre la discriminación por homosexualidad, pobreza, apariencia física y maternidad que se experimenta a nivel país.

En lo referente a viviendas dignas, Rojas et al. (2018) establecieron siete elementos esenciales para que una vivienda sea considerada adecuada:

1. la seguridad jurídica en la tenencia, en el que se señala como obligación para el Estado que adopte medidas de protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados;
2. disponibilidad de servicios materiales e infraestructura que garanticen la salud, educación, el agua potable, instalaciones sanitarias,

- eliminación de desechos entre otros;
3. gastos soportables en el que el Estado debe crear subsidios y niveles de financiación de vivienda para quienes no pueden costearse una;
 4. habitabilidad, en el que el espacio debe ser adecuado para proteger a los ocupantes y garantizar su seguridad física;
 5. accesibilidad, consistente en garantizar un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluyendo el acceso a la tierra como derecho;
 6. lugar, que permita el acceso a opciones de empleo, servicios de salud, y otros servicios sociales, y
 7. adecuación cultural, de manera a proteger la expresión de la identidad cultural y la diversidad de quienes deben acceder a la vivienda digna (Rojas et al., 2018).

Respecto a los arrendamientos o locaciones, actualmente no existe a nivel país una ley específica que los regule. Esta modalidad contractual se encuentra regulada en los artículos 803 al 844 del Código Civil (regulando contrato de locación) y la Ley N.º 1295/1998, De locación, arrendamiento o leasing financiero y mercantil, que abarca el arrendamiento de fundos rurales.

Reclamos sociales referentes a la falta de garantías ciudadanas y propuestas de solución sobre arrendamientos tuvieron lugar en el año 2019, cuando se realizó una campaña denominada “Por una Ley de Alquileres”. La misma reunió a ciudadanos organizados, para buscar una salida legal con mayores garantías que resuelvan la problemática de los arrendatarios. Quienes participaron destacaron que “hay trabajadores en las inmediaciones del Mercado 4 o la Terminal de Asunción que alquilan piecitas muy precarias”, y que los mismos “no están puestos a punto para que habiten personas” (Martínez Castillo, 2019). Para la referente Laura López, representante de Habitális, es importante contar con una regulación, pero se debe hacer un estudio de mercado en general y trabajar de la mano con los municipios. “Debe ser regulado, pero también debe existir un aporte por parte de la municipalidad. Muchas veces uno cuenta con un edificio fabuloso, pero la ubicación de este es en un sitio inhabitable” (Martínez Castillo, 2019).

El mercado de alquileres tiene la demanda de distintos sectores sociales, con mayor o menor capacidad económica. La población universitaria constituye un sector particularmente vulnerable en el mercado de alquileres, especialmente estudiantes provenientes del interior del país que requieren vivienda temporal durante sus estudios. La ausencia de estudios específicos referentes a las condiciones de locación de este sector poblacional motivó la presente investigación, que busca contribuir al conocimiento sobre esta problemática y aportar evidencia para futuras políticas públicas. Indagar la problemática en poblaciones de estudiantes

universitarios de la Universidad Nacional de Asunción que se encontraran en situación de arrendamiento, se configuró como una oportunidad, ya que constituyó una población que se encontraba accesible en el campus universitario y generó la oportunidad de implementarlo con estudiantes del segundo semestre de la asignatura Investigación I de la carrera de Trabajo Social, de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Asunción (FACSO-UNA).

METODOLOGÍA

El objetivo de la investigación fue caracterizar el acceso a una vivienda de universitarios arrendatarios frente al mercado de alquileres. Estudio exploratorio de corte transversal y de enfoque cuantitativo. La investigación formó parte del trabajo práctico de la asignatura Investigación I de estudiantes del segundo semestre del año 2019. La población de estudio estuvo compuesta por estudiantes universitarios de la Universidad Nacional de Asunción. El muestreo fue no probabilístico, intencionado. La muestra se obtuvo entre el martes 8 y el viernes 11 de octubre de 2019, en la Universidad Nacional de Asunción, en las facultades de Ciencias Químicas, Ingeniería, Arquitectura, Politécnica, FACEN, Filosofía y FENOB, totalizando 126 estudiantes encuestados. Los horarios de mañana, tarde y noche, se establecieron de acuerdo con las posibilidades y disponibilidad de los estudiantes del segundo semestre que participaron como encuestadores.

El tamaño inicial de la muestra fue determinado tomando un mínimo de 100 estudiantes por cada facultad de la UNA. Modificado por un paro académico de un mes que afectó el momento del trabajo de campo, quedando el mismo con un mínimo de 120 estudiantes encuestados, en condición de arrendatarios. También se tuvo como criterio lograr dos encuestados por cada estudiante del segundo semestre. El instrumento fue una encuesta autocompletada, digital, que cada estudiante sondeado recibía en su celular, de manera que pudiera completar en privacidad y sin la mirada del encuestador. Un consentimiento informado, que incluyó el enunciado de los objetivos del estudio, del anonimato y los fines de utilización de los datos, fue presentado a cada universitario consultado con una previa explicación. Este estudio recibió el aporte de la Dirección de Planificación de la FACSO-UNA para el procesamiento y construcción en digital del instrumento elaborado en las clases de Investigación I, como aporte a la práctica investigativa del segundo semestre de la carrera de Trabajo Social de la Facultad de Ciencias Sociales.

RESULTADOS

CARACTERIZACIÓN DEL ACCESO Y CONDICIONES A LA VIVIENDA ARRENDADA

Observamos que del total 100 (126) de estudiantes, 71% (89) firmó contrato de alquiler, por su parte, el 29% restante (37) no lo firmó. De los que poseen contrato de alquiler (89) el 96% (85) tiene el monto estipulado en el mismo, el 4% (4) no lo tiene (Tabla 1). El 30% (27) del total (89) aseguró que dentro de su contrato de alquiler figura el aumento del monto a pagar. Por su parte, para el 70% (62) no figuraba.

El 44% (12) de las personas consultadas manifestaron que el aumento en el monto del alquiler es por criterio de tiempo. A un 26% (7) se le aumenta de acuerdo con los criterios técnicos y el 30% restante (8) respondió que está estipulado para la garantía.

Se puede visualizar que el 79% (70) de los encuestados tenía por escrito en el contrato que debía pagar una garantía, mientras que el 21% (19) no lo tenía (Tabla 1). El 67,4% (60) mencionó que sí tenía estipulada la garantía para ingresar, en cambio el 32,6% (29) no tenía (Tabla 1). De la población de estudio 64% (57) refirió que ingresó al lugar para constatar las condiciones en que se encontraba, 36% (32) no lo hizo (Tabla 1).

Con relación a qué aspectos se debía contemplar en una ley, estudiantes universitarios que completaron la encuesta señalaron principalmente la No discriminación/violencia refirió el 33% (59), Precios de acuerdo con la zona/tamaño del lugar 16,8% (30), Condiciones saludables del lugar 12,3% (22), Seguridad 10,6% (19), Contrato obligatorio/factura 8,9% (16), Devolución/reembolso de garantía 5,6% (10) (Tabla 1).

CONOCIMIENTOS SOBRE LA CONDICIÓN DE SUS DERECHOS Y NECESIDAD DE REGULACIÓN DE LA LOCACIÓN

Del total de 126 encuestados, el 56% (70) de los universitarios consideró que sus derechos como arrendatarios/as se encontraron resguardados, mientras que el 44% (56) manifestó que no.

El 96% (121) del grupo de universitarios consultado, estuvo de acuerdo con la necesidad de una Ley específica que regule el mercado de alquileres y ampare a arrendatarios/as, el 4% restante (5) manifestó su desacuerdo (Tabla 2). Los resultados mostraron además que el 26% (33) no tenía conocimiento de la existencia de un Proyecto de Ley de Alquileres, 74% (93) si lo tenía (Tabla 2).

Del total de la población (126) el 17% (21) aseguró no tener conocimiento a cerca de una ley específica de alquileres, el 83% (105) no. No obstante, el 33% (42) del total había firmado el pedido para una ley, mientras la mayoría, el 67% (84) no lo firmó (Tabla 2).

Tabla 1. Personas que firmaron Contrato de Alquiler. N= 126

Distribución de la población que firmó contrato de alquiler	n	%
Sí	89	70,6
No	37	29,4
Total	126	100
Distribución de la población que tiene estipulado el monto en el contrato de alquiler	n	%
Sí	85	95,5
No	4	4,5
Total	89	100
Distribución de la población que tenía estipulado en el contrato el aumento del costo de alquiler	n	%
Sí	27	30,3
No	62	69,7
Total	89	100
Criterios utilizados para el aumento colocado en el contrato	n	%
Tenían estipulado el aumento con criterios de tiempo (por ejemplo, cada dos años)	12	44,4
Tenían estipulado el aumento con criterios técnicos (de acuerdo con el aumento del índice de vida o la inflación que estipula el BCP)	7	25,9
Tenían estipulado en el contrato los fines de la garantía	8	29,6
Total	27	100
Distribución de la población de acuerdo con si tenían estipulada la garantía al ingresar	n	%
Sí	70	78,7
No	19	21,3
Total	89	100
¿Está estipulado para qué es la garantía?	n	%
Sí	60	67,4
No	29	32,6
Total	89	100
¿Estaba establecido en el Contrato en qué condiciones ingresabas al lugar de alquiler y lo pudiste constatar, revisar?	n	%
Sí	57	64
No	32	36
Total	89	100
Consulta sobre qué elementos que debería contemplar la ley de alquileres	n	%
No discriminación/violencia	59	32,9
Precios de acuerdo con la zona/ tamaño del lugar	30	16,8

Condiciones saludables del lugar	22	12,3
Seguridad	19	10,6
Contrato obligatorio/factura	16	8,9
Devolución/reembolso de garantía	10	5,6
Mascotas y niños	9	5
Precios para estudiantes	8	4,5
Horario no restringido	6	3,4
Total	179	100

Tabla 2. Acuerdo con derechos de inquilinos resguardados. N= 126

Distribución de la población que considera que sus derechos como inquilinos/as están resguardados	n	%
Sí	70	55,6
No	56	44,4
Total	126	100
Distribución de la población que está de acuerdo con la existencia de una ley específica que lo regule y ampare como inquilino.	n	%
Sí	121	96
No	5	4
Total	126	100
Distribución de la población con relación al conocimiento de la existencia de un proyecto de ley de alquileres que regule	n	%
Sí	33	26,2
No	93	73,8
Total	126	100
Distribución de la población que tiene contacto o conocimiento sobre un proyecto de ley específico de alquileres	n	%
Sí	21	16,7
No	105	83,3
Total	126	100
Distribución de la población que accedió a firmar un pedido para una ley específica sobre alquileres	n	%
Sí	42	33,3
No	84	66,7
Total	126	100

DISCUSIONES

Los hallazgos de este estudio evidencian cómo la inseguridad habitacional afecta directamente la experiencia universitaria, replicando mecanismos de exclusión similares a los descritos por Grewal et al. (2024) y Sotomayor et al. (2022). En el contexto paraguayo, estudiantes con ingresos reducidos enfrentan obstáculos no solo económicos, sino también simbólicos, que interfieren en su sentido de pertenencia y bienestar cotidiano. La vivienda, lejos de ser un componente neutro, emerge como un espacio donde se legitiman desigualdades estructurales, especialmente en lo que respecta al acceso, la calidad del entorno y la estabilidad residencial. Para Sotomayor et al. (2022), las distintas vivencias habitacionales de estudiantes funcionaban como un “currículo oculto” que legitimaba las cargas socioeconómicas y las volvía parte de la experiencia universitaria. Esta dinámica, arraigada en condiciones habitacionales precarias, obligaba a los estudiantes a sobrevivir en contextos adversos, profundizando su marginación y replicando desigualdades basadas en clase social, género, raza y edad.

Asimismo, la información recabada refleja que las condiciones materiales del arrendamiento como la inseguridad contractual, tienen repercusiones en la salud física y emocional de los estudiantes, en consonancia con lo planteado por Rolfe et al. (2020). Esta correlación sugiere que el diseño de políticas habitacionales con enfoque en salud pública resulta no solo pertinente, sino urgente, para atender a esta población vulnerable. La vivienda se constituye así en un factor mediador entre la trayectoria educativa y el ejercicio de derechos fundamentales, lo que refuerza la necesidad de políticas intersectoriales que articulen educación, vivienda y salud desde una perspectiva de equidad.

Para las familias de bajos ingresos, establecer un sentido de pertenencia en un nuevo arrendamiento representa una dificultad considerable, con implicancias importantes en su salud física y emocional. Una vertiente enfocada en el bienestar de arrendatarios tuvo la investigación de Rolfe et al. (2020), donde se expuso que la percepción de los inquilinos respecto a la calidad de los inmuebles y las características del entorno barrial, guardaban una estrecha relación con los indicadores de salud y bienestar. Lo que permitió entender cómo elementos sutiles de la vivencia habitacional impactaban en la salud. Se consideró importante incorporar esta perspectiva en el diseño y la gestión de políticas de vivienda podría convertir este ámbito en una herramienta potente para promover salud pública, especialmente entre personas vulnerables y con bajos recursos.

Los resultados encontrados son congruentes, además, con problemáticas identificadas en otros países de América Latina. Según el BID (2012), casi dos tercios de las familias que se forman anualmente en ciudades latinoamericanas se ven obligadas a instalarse en viviendas informales debido a la oferta insuficiente de viviendas adecuadas y asequibles.

Los resultados de esta investigación ponen en evidencia cómo la informalidad en los contratos de arrendamiento y la ausencia de regulación específica para arrendatarios universitarios en Paraguay generan condiciones estructurales de vulnerabilidad, similares a las observadas en contextos internacionales. Al igual que en Irlanda (Waldron y Redmond, 2016), donde el estrés hipotecario reveló profundas consecuencias personales y sociales, en Paraguay los estudiantes enfrentan riesgos que exceden lo económico, impactando su salud, bienestar y sentido de seguridad habitacional. En Irlanda, el foco estuvo en la presión financiera tras la crisis; en Paraguay, en la informalidad y falta de regulación que afecta a jóvenes estudiantes. El factor común es la falta de acceso efectivo a una vivienda digna y segura, lo que desencadena mecanismos de supervivencia que afectan la salud, la estabilidad y la inclusión social.

En España, la crisis económica generó una emergencia habitacional que afectó especialmente a los sectores jóvenes de la población (Corredor Sierra, 2018), situación que guarda similitudes con la realidad paraguaya en cuanto a las dificultades de acceso a vivienda digna para estudiantes universitarios.

En el trabajo de Munro y Livingston (2012) los resultados revelaron el impacto que los estudiantes habían tenido en los barrios de cinco ciudades del Reino Unido donde habitaban. Este estudio permite pensar en cómo los patrones residenciales de estudiantes pueden influir también en el tejido urbano local, algo que podría investigarse más en el contexto paraguayo, sobre todo en zonas universitarias.

Por su parte, Munro y Livingston (2012) aportan una mirada territorial que permite reflexionar acerca del efecto que tiene la concentración de población estudiantil en determinadas zonas urbanas, lo cual podría ser explorado en futuras investigaciones en el contexto paraguayo. Estos hallazgos refuerzan la urgencia de diseñar políticas públicas que reconozcan la vivienda como un derecho y no como una simple mercancía, integrando criterios de habitabilidad, salud pública y equidad contractual para proteger especialmente a poblaciones vulnerables como los estudiantes con bajos ingresos.

En la investigación realizada en Andalucía-España, Relinque-Medina et al. (2018) reafirman que, en ciertas ocasiones, el problema del deterioro de las viviendas a ser ocupadas por inquilinos, no lo produce el inquilino, sino que este proviene de la tardanza en el mismo proceso de adjudicación de la vivienda. Mientras en Andalucía el deterioro proviene del sistema institucional de adjudicación, en Paraguay se observa una informalidad que deja a los estudiantes sin garantías ni condiciones de habitabilidad claras. Ambos estudios subrayan el efecto nocivo sobre las personas, sobre la inseguridad que experimentan los estudiantes universitarios.

CONCLUSIÓN

La mayoría de los estudiantes universitarios encuestados se encontraba en situaciones de informalidad contractual: dos tercios no contaban con estipulaciones claras respecto al monto del alquiler, el valor de la garantía ni los criterios para futuros aumentos, y un tercio ni siquiera había firmado un contrato. Esta falta de formalidad reveló condiciones de vulnerabilidad habitacional, ya que muchos no tuvieron acceso a la verificación del estado de las viviendas antes de su ocupación ni contaban con cláusulas que garantizaran el uso adecuado de la garantía. Aproximadamente, la mitad manifestó percibir desprotección en sus derechos como arrendatarios, y un tercio desconocía la existencia de iniciativas legislativas para una regulación específica referente al alquiler y se protejan sus derechos de manera bien específica. Casi la totalidad de los participantes expresó la necesidad de una ley específica que establezca regulaciones claras para el arrendamiento. Entre las propuestas destacadas por los estudiantes se incluyen cláusulas contra la discriminación y violencia, precios ajustados según ubicación y tamaño del inmueble, condiciones que aseguren habitabilidad, seguridad, obligatoriedad de contratos con factura legal, retorno o reembolso de garantías, y libertades como la posibilidad de tener mascotas, niños y horarios de uso flexibles, así como precios especiales para estudiantes.

El estudio presenta limitaciones propias del muestreo no probabilístico, por lo que los resultados no son generalizables a la totalidad de la población universitaria. Se requieren estudios posteriores con muestras representativas para confirmar los hallazgos.

La investigación desarrollada no solo ofrece una base empírica para futuras investigaciones, sino que también refuerza la necesidad de que las políticas públicas en materia de vivienda sean destinadas principalmente a poblaciones vulnerables. Se requiere ahondar en la temática en torno a la desigualdad habitacional en Paraguay por la urgencia de evidenciar un fenómeno estructural que perpetúa la exclusión social, limita el acceso a condiciones de vida dignas de grandes sectores de la población. Este estudio aspira no solo a visibilizar desigualdades, sino también a contribuir al diseño de propuestas más equitativas que promuevan el derecho a la vivienda adecuada como componente esencial de la justicia social.

REFERENCIAS

- Bareiro, L. (Comp.). (2005). *Discriminaciones: debate teórico paraguayo, legislación antidiscriminatoria*. CDE. <https://www.cde.org.py/imd/nim/wp-content/uploads/2005/12/CDE-2005-Bareiro-Line-Discriminacion-es.pdf>
- BID (2012). *Un espacio para el desarrollo: los mercados de la vivienda en América Latina y el Caribe*. https://esp.habitants.org/noticias/biblioteca/un_espacio_para_el_desarrollo_-_los_mercados_de_vivienda_en_america_latina_y_el_caribe_-_bid
- Centro de Documentación y Estudios, CDE. (2018). *Encuesta Nacional de Igualdad y No Discriminación. Serie Avances temáticos. Cuaderno número 3. Paraguay frente a la discriminación*. CDE. <https://www.cde.org.py/wp-content/uploads/2019/11/cuaderno-de-avance-3-paraguay-frente-a-la-discriminaci%C3%B3n.pdf>
- Constitución de la República del Paraguay de 1992.
- Coordinadora de Derechos Humanos del Paraguay, CODEHUPY. (2024). *Derecho humanos Paraguay 2024*. <https://ddhh2024.codehupy.org.py/>
- Corredor Sierra, B. (2018). El Alquiler Residencial Estable Como Forma Prioritaria De Acceso a La Vivienda en El Contexto Postcrisis. *Revista Jurídica de La Universidad Autónoma de Madrid*, (37), 9–17. <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=asn&AN=132351063&authtype=sso&custid=ns021105&lang=es&site=eds-live>
- Grewal, A., Hepburn, K. J., Lear, S. A., Adshade, M., y Card, K. G. (2024). The impact of housing prices on residents' health: a systematic review. *BMC Public Health*, 24, (931). <https://doi.org/10.1186/s12889-024-18360-w>
- Hábitat para la Humanidad Paraguay, HPHPy. (2023). *Estudio de Mercado, Categoría Vivienda*. HPHPy.
- InfoLegal. (5 de junio de 20258). *Alquileres de vivienda en Paraguay: derechos y vacíos legales*. <https://infonegocios.com.py/infolegal/alquileres-de-vivienda-en-paraguay-derechos-y-vacios-legales>

Ley N.º 1183/1985, *Código Civil del Paraguay*.

Ley N.º 1295/1998, *De locación, arrendamiento o leasing financiero y mercantil abarca el arrendamiento de fundos rurales*.

Ley N.º 5638/2016, *De Fomento de la Vivienda y Desarrollo Urbano*.

Martínez Castillo, J. (2019). Regular precios de alquileres será inconstitucional. *Diario 5días, Asunción, Paraguay*. <https://www.5dias.com.py/2019/07/regular-precios-de-alquileres-sera-inconstitucional/>

Montalto Gaona, M. B. (2012). *Análisis del déficit habitacional en Paraguay, 2012. Dirección General de Estadísticas, Encuestas y Censos*. <https://www.dgeec.gov.py/Publicaciones/Biblioteca/investigacion%20tematica/Analisis%20del%20deficit%20habitacional%20en%20Paraguay,%202012.pdf>

Munro, M., y Livingston, M. (2011). Student Impacts on Urban Neighbourhoods: Policy Approaches, Discourses and Dilemmas. *Urban Studies*, 49(8), 1679-1694. <https://doi.org/10.1177/0042098011419237>

Neumann Vallejo, C., Caballero, O., Báez, D., Bertrán Sisa, R., Cáceres, C., Lechenuk, Mary, Callizo, L., Pusineri, A., y Cristaldo, J. C. (2021). Un desafío más urgente que nunca. En Codehupy (Ed.), *Derechos Humanos en Paraguay 2021* (pp. 249-262). Codehupy.

Relinque-Medina, F., Vázquez-Aguado, O., Blanco-Miguel, P., González-Vélez, M., & Martos-Sánchez, C. (2018). La Intervención Social en Las Viviendas De Promoción Pública. *Revista Prisma Social*, (20), 287–315. <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fap&AN=129959137&authtype=sso&custid=ns021105&lang=es&site=eds-live>

Rojas, R., Galeano, J., Rodríguez, N. y Domínguez, A. (2018). Los derechos a la vivienda digna y a vivir en la ciudad se conquistan en el Paraguay. En *Yvypóra Derécho Paraguái – Derechos Humanos en Paraguay 2018* (pp. 251-266). Codehupy.

Rojas Viñales, A. (1 de abril de 2025). *Viviendas y hogares en Paraguay. Avances, desafíos y derechos*. <https://1000noticias.com.py/2025/04/01/>

viviendas-y-hogares-en-paraguay-avances-desafios-y-derechos/

Rolfe, S., Garnham, L., Godwin, J., Anderson, I., Seaman, P. y Donaldson, C. (2020). La vivienda como determinante social de la salud y el bienestar: desarrollo de un marco teórico realista basado en la experiencia empírica. *Salud Pública del BMC*, 20(1138). <https://bmcpublichealth.biomedcentral.com/articles/10.1186/s12889-020-09224-0>

Sotomayor, L., Tarhan, D., Vieta, M., McCartney, S., Mas, A. (2022). Cuando los estudiantes son pobres en casa: universidades urbanas, marginación estudiantil y el currículo oculto del alojamiento estudiantil. *Ciudades*, 124, 103572. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103572>

Waldron, R., y Redmond, D. (2016). “We’re just existing, not living!” Mortgage stress and the concealed costs of coping with crisis. *Housing Studies*, 32(5), 584–612. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1224323>

AGRADECIMIENTOS

A Jessica Martínez Colmán, Alejandra Ayala, Patricia Insfran Medina, Kimberly Samaniego, Arami Cardozo, Diana Gómez, Zulema Rojas por la colaboración en el trabajo de campo.

CONFLICTO DE INTERÉS

Las autoras declaran no tener conflicto de interés.

FINANCIAMIENTO

La investigación es autofinanciada.

CONTRIBUCIÓN DE LAS AUTORAS

CA: elaboración del protocolo, pregunta de investigación, construcción de la encuesta, dirección y ejecución del trabajo de campo, procesamiento, análisis de datos, redacción de artículo in extenso. Gestión del artículo para publicación.

CC, VF y TVG: construcción del instrumento de investigación, ejecución del trabajo de campo, búsqueda bibliográfica en primera etapa.

SOBRE LAS AUTORAS

Cristina Arrom es Investigadora cartegonizada al SISNI Nivel I del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología de Paraguay. Investigadora Asociada a la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Asunción, FACSO-UNA. Miembro del Comité Científico de la UNA. Miembro del Comité Científico de la Revista Kera Yvoty y Cuadernos de Sociología de la FACSO-UNA.

Carmen Castillo es Licenciada en Trabajo Social, Egresada de la Facultad de Ciencias Sociales de la

Universidad Nacional de Asunción, FACSO-UNA.

Verónica Flecha es Licenciada en Trabajo Social, Egresada de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Asunción, FACSO-UNA.

Talía Velázquez Giménez es Estudiante de Trabajo Social, de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Asunción, FACSO-UNA.

COMO CITAR

Arrom, C., Castillo, C., Flecha, V., Velázquez Giménez, T. (2025). Limitaciones en el acceso a la vivienda: el caso de universitarios arrendatarios. *Rev. cient. estud. investig.*, 14, e907. <https://doi.org/10.26885/rcei.14.e907>