

---

Alejandro Méndez Rodríguez\*

---

## *VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO Y nivel de vida*

---

Uno de los aspectos más críticos de la actual situación socioeconómica del país consiste en la relación desigual entre los salarios reales y los precios de las mercancías, lo que incide en el bajo nivel de vida de los trabajadores. En los últimos años, la sustancial disminución del poder adquisitivo de la población hace que los ingresos no alcancen a cubrir cabalmente las necesidades básicas de los asalariados, tal como lo indican los preceptos jurídicos de la nación.

Así, el drástico deterioro de los salarios reales se enmarcan en la crisis económica más aguda y prolongada de la segunda mitad del presente siglo, la cual se expresa en la reducción del ritmo de crecimiento económico, en el aumento del desempleo y, sobre todo, en el proceso inflacionario acelerado que repercute directamente en los ingresos de los trabajadores. En estas condiciones, la política de contracción de los gastos sociales del Estado acentúa aún más la tendencia desfavorable de los salarios.

En las actuales circunstancias, los diversos componentes de la “canasta básica”: vestido, educación, recreación y, en especial, vivienda, merecen un examen serio y objetivo, respecto a la evolución de su precio en correspondencia con los niveles de ingreso de la población.

La disparidad entre ingresos y precios de bienes se observa, particularmente, en el terreno de la vivienda. En referencia al asunto, otros trabajos señalan que en épocas de alta inflación se registra una marcada tendencia

\* Investigador del Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM.

a invertir en construcciones de lujo por parte del sector privado de la economía. Así, la inflación suele aumentar la demanda de habitaciones, ya sea para habitarla o venderla, pero también es usual que las autoridades introduzcan ciertos controles sobre las ventas. En tal virtud, no pueden incrementarse en proporción igual a los precios. Por supuesto, el resultado ha sido que se compren casas para su uso o se invierta en terrenos, y se deje de hacerlo en propiedades para rentar.<sup>1</sup>

Bajo este contexto, puede afirmarse, para los habitantes de las grandes ciudades se vuelve cada vez más difícil adquirir una vivienda propia, ya que el precio de la tierra y de la construcción en estas zonas aumenta más rápidamente que el ingreso. El que el número de inquilinos aumente en las zonas urbanas, estimula el hacinamiento en inmuebles alquilados y propios.

Ante esta situación, los nuevos estudios sobre la vivienda alquilada intentan explicar las causas y efectos de aquellos programas habitacionales que han olvidado la promoción de inmueble en renta. Asimismo, se cuestiona el carácter transitorio de dicha vivienda, ya que es difícil sostener la vieja consideración acerca de que con el tiempo las familias pobres se convierten en propietarias. También es necesario revisar los resultados de las leyes de control de alquiler que han bajado la tasa de rentabilidad de dichos inmuebles.<sup>2</sup> Estos tres factores están en el centro de la discusión urbana.

El presente artículo pretende aportar elementos básicos para la explicación del problema en su conjunto. En este sentido, se evalúa aquí el comportamiento del precio de renta de las viviendas alquiladas en la ciudad de México. Asimismo, se cuantifica el impacto que en los salarios tuvo el incremento en las rentas de inmuebles. En primer término, se indican algunas características de la vivienda arrendada para, después, abundar en la trayectoria seguida por el precio de las rentas en los últimos diez años.

## **El arrendamiento en la ciudad de México**

Los estudios realizados sobre la problemática inquilinaria son relativamente escasos, pese a que la vivienda en arrendamiento, como parte del sistema habitacional urbano, se ha constituido, en los últimos años, en uno de los más graves problemas enfrentados por el 41 por ciento de la población de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), dado que los aumentos registrados en las rentas superan notablemente a los salarios de

<sup>1</sup> Martín Luis Guzmán F. *La inflación y el desarrollo en América Latina*. México UNAM, 1976, p. 154.

<sup>2</sup> "Vuelve a ganar favor la vivienda alquilada", *Correo Informativo*. Sociedad Interamericana de Planificación. V. 19, N. 2, abril-junio, 1984, pp. 7-10.

los inquilinos. Esto se ha derivado de una débil política estatal sobre alquiler de inmuebles (legislación y mecanismos financieros), así como del libre juego de la oferta y la demanda de casas y departamentos.

De acuerdo con los datos censales de 1970, las viviendas ocupadas por inquilinos alcanzaba la cifra de 869 mil unidades y las ocupadas por propietarios 637 mil. Para 1980, las viviendas en inquilinato ascendieron a 1.1 millones y las habitadas por sus propietarios a 1.3 millones. O sea, mientras la vivienda en inquilinato aumentó 34.4 por ciento, respecto a las existentes en 1970, con una tasa de crecimiento anual de tres por ciento, las viviendas en propiedad crecieron en 107.2 por ciento, con una tasa de 7.6 por ciento. En general, esto es resultado de que, tanto la capacidad constructora del sector privado, como las políticas de promoción estatales, se hayan encaminado, preferentemente, hacia la producción de vivienda en propiedad. Sin duda, este hecho refleja una mejoría en la tenencia de la vivienda en relación a sus habitantes; empero, ha influido negativamente en la oferta de los inmuebles en arrendamiento, al reducir su ritmo de construcción.

Ahora bien, un factor que explica el incremento de las viviendas en arrendamiento consiste en la intensa actividad de autoconstrucción registrada en fraccionamientos y colonias populares de la periferia de la ZMCM. Este hecho, aunado a la necesidad económica de los autoconstructores de resarcirse del detrimento del poder adquisitivo de sus ingresos ha promovido el alquiler de parte de la vivienda autoconstruida. Tal es el caso del aumento de la oferta de habitaciones en los municipios conurbados del Estado de México, en especial, los más cercanos al Distrito Federal.

Así, se observa que, en la distribución de los inmuebles arrendados en las delegaciones y municipios integrantes de la ZMCM, el 77.7 por ciento de ellos están en el Distrito Federal, especialmente en las delegaciones céntricas: Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc. En segundo término, cabe señalar que las Delegaciones Gustavo A. Madero e Iztapalapa registraron, en la última década, aumentos sustanciales en el número de habitaciones destinadas al arrendamiento.

Por su parte, los municipios conurbados concentraron el 22.2 por ciento de la oferta. Entre éstos sobresalen: Netzahualcóyotl, Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec. Resulta importante subrayar que entre 1970 y 1980 se registró una tendencia de mayor participación de los municipios, en tanto en números relativos, la del Distrito Federal descendió. Este hecho revela que el proceso de crecimiento urbano de la ciudad de México ha entrado en una segunda fase, consistente en el decrecimiento de la ciudad central y la expansión de los suburbios. De tal manera, actualmente existen mayores posibilidades de alquilar una vivienda en la periferia de la ciudad, particularmente para la población de bajos ingresos.

En estas consideraciones generales y datos estadísticos se enmarca el siguiente examen de las características de la vivienda alquilada.

### **Situación del alquiler de inmuebles**

Desafortunadamente, como ya se indicó, los estudios sobre la vivienda en renta son escasos, mucho más lamentable es la carencia de investigaciones que permitan conocer la evolución de las rentas en la ciudad de México. Por tal motivo, este apartado se basa íntegramente en un muestreo estadístico sobre el precio de renta de departamentos por colonia, número de recámaras y agente económico que la ofrece. Estos datos fueron tomados de los anuncios de dos periódicos: *Excelsior* y *El Universal*, y abarcan el lapso comprendido entre 1971 y 1986. Con la información recabada se elaboró una base de datos, que arrojó los resultados que a continuación se exponen.

En la actualidad, existen varios tipos de habitaciones en renta, según el monto de ésta, la ubicación, el régimen jurídico y agente constructor. Así, en forma por demás esquemática, se distinguen siete tipos:

a) *La Vivienda con renta congelada*. Es aquella que está bajo el régimen del Decreto Presidencial expedido en 1948 y en el cual se establece el “congelamiento” de renta para aquellos inmuebles que, en ese año, pagaron menos de 300 pesos. Así, aproximadamente el dos por ciento de estos inmuebles —ubicados sobre todo en las vecindades de la zona centro de la ciudad— generan rentas mensuales entre 60 y 300 pesos.

b) *La vivienda estatal*. Comprende los inmuebles edificados, en los años cincuenta, por algunas instituciones públicas y para sus trabajadores. En este renglón se incluyen las unidades habitacionales financiadas por el IMSS, ISSSTE: Independencia, Tlatilco, Santa Fé, entre otros, donde las rentas oscilan entre mil y diez mil pesos. En algunos casos, el monto de la renta cubre tanto el derecho de uso del inmueble como el importe de los servicios y mantenimiento.

c) *La vivienda precarista*. Se ubica en colonias populares de la periferia de la ciudad, por ejemplo en los municipios conurbados del Estado de México -Ecatepec, Netzahualcóyotl, etcétera-, y en algunas colonias populares como Mixcoac, Guadalupe Tepeyac. Cabe aclarar que estos inmuebles periféricos son, en su gran mayoría, resultado de procesos de autoconstrucción de la población de escasos recursos. En ocasiones se ha denominado a este tipo habitacional como inquil-

linato posesionario.<sup>3</sup> De tal suerte, para los autoconstructores-propietarios representa una fuente de ingresos extras. El monto de las rentas de estos inmuebles oscila entre 20 mil y 45 mil pesos. Al respecto, se estima que en los próximos años la solución habitacional para las familias de bajos recursos ya no será la casa auto-construida, sino la densificación de las colonias populares, en función de la existencia de vivienda colectiva de alquiler. Es necesario subrayar que las nuevas vecindades periféricas registran peores condiciones en comparación con otros tipos habitacionales, ya que combina el hacinamiento de las vecindades centrales con la construcción precaria en la periferia.<sup>4</sup>

d) *La vivienda de interés social*. Cuenta con todos los servicios públicos y se ubica en colonias deterioradas como Peralvillo, San Rafael, Portales y otras. La renta varía entre 46 mil y 75 mil pesos.

e) *La vivienda media*. Se ubica en colonias como Roma, Narvarte, Lindavista, Moderna y Alamos. Son inmuebles construidos expresamente para arrendamiento; sin embargo, en la actualidad están, en su mayoría, siendo transformadas al régimen de condominio. Las rentas oscilan entre 76 mil y 150 mil pesos.

f) *La vivienda de lujo tipo "A"*. Se localiza en colonias como Anzures, Coyoacán, Del Valle y Nápoles. Son inmuebles que cuentan con acabados de lujo y sus rentas están comprendidas entre 150 mil y 230 mil pesos.

g) *La vivienda de lujo tipo "B"*. Es aquella, edificación moderna enclavada en zonas como Bosques de Las Lomas, Polanco, Satélite, Tecamachalco, etcétera. Aquí, las rentas varían entre 230 mil y 450 mil pesos.

## Rentas promedio en la ciudad de México

¿Cuál ha sido la evolución en el monto de las rentas en los últimos diez años? Los resultados obtenidos del muestreo periodístico revelan dos etapas: la primera, de 1971 a 1977, se caracteriza por un aumento mesurado en las rentas; el segundo, a partir de 1978, se distingue por el incremento acelerado en éstos, en especial desde 1982.

Como puede apreciarse en el cuadro No. 1, la renta promedio fue 2,277.55 pesos en 1976. En cambio, en septiembre de 1986 ascendió a

<sup>3</sup> Casa y Ciudad, A.C. *La ciudad: de monumento-histórico a laberinto social*. 1986. pp. 99-104.

<sup>4</sup> Priscila Connolly. "Evaluación del problema habitacional en la Ciudad de México". En *La vivienda popular en la ciudad de México*. Instituto de Geografía, México, 1985. p. 26.

138,078.34, lo que significa un aumento de 60.6 veces. Por otra parte, el salario mínimo registró un incremento de 22 veces. En este periodo se observan alzas constantes, debido, principalmente, al proceso inflacionario de la economía, así como al libre juego de la oferta y la demanda de viviendas.

**Cuadro I**  
**RENTAS PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS EN**  
**EL DISTRITO FEDERAL**  
**Precios corrientes**

Año	R e n t a s (pesos)	Incremento anual* %
1976	2,277.55	
1977	2,843.36	24.8
1978	3,486.75	22.6
1979	4,773.38	36.9
1980	6,529.20	36.7
1981	8,530.87	30.6
1982	13,233.88	55.1
1983	24,519.00	85.3
1984	37,423.02	52.6
1985	61,742.31	64.9
1986	138,078.34	123.6

\* Incrementos anuales respecto al año anterior.

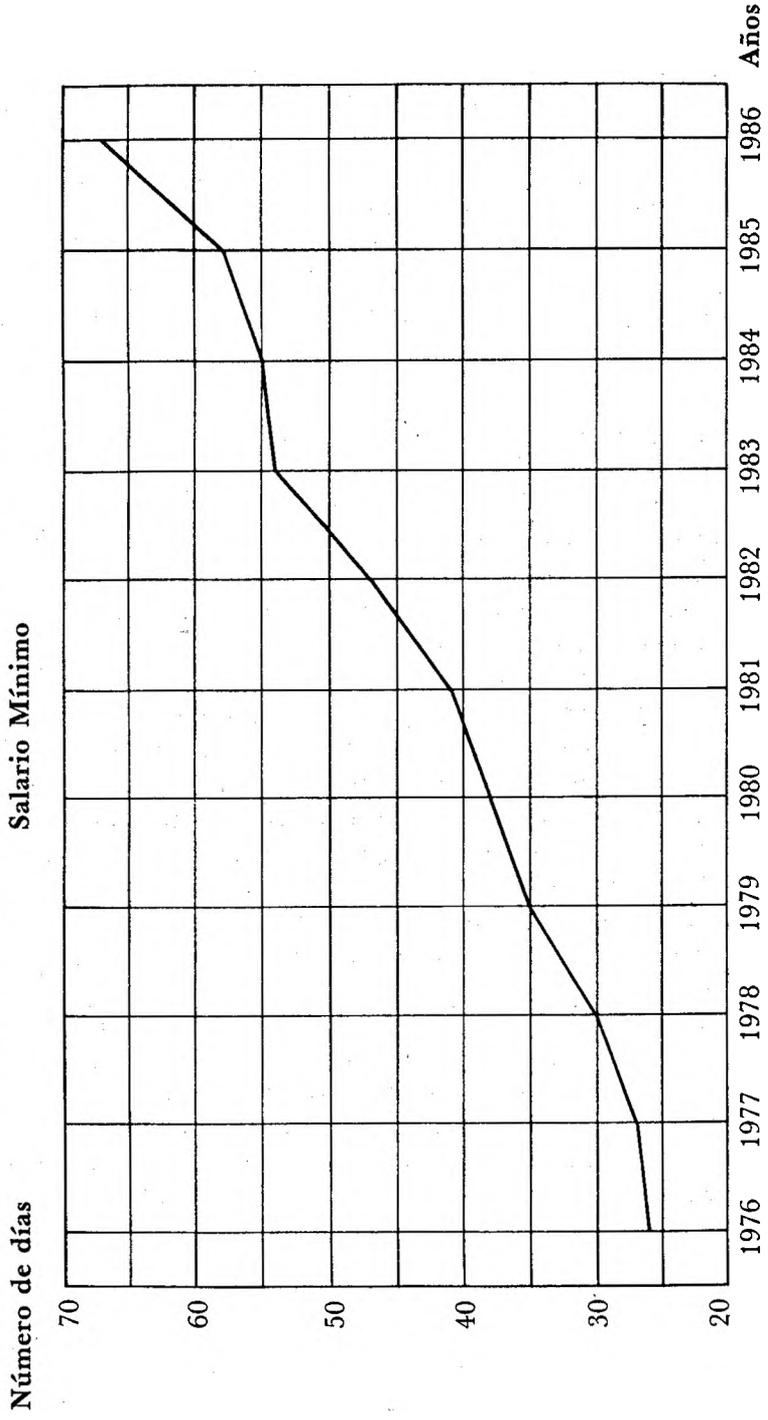
*Fuente:* Muestreo "Las rentas en el Distrito Federal", Tercera versión, elaborado por el autor, Agosto-septiembre de 1986.

Una de las formas de conocer el impacto de las rentas en el nivel de vida de los trabajadores consiste en establecer el número de días de salario mínimo necesarios para cubrir dichas rentas. Así, como se observa en la gráfica I, cada año el trabajador debe destinar más días de salario al pago de la renta.

En 1976, la renta promedio equivalía a 27 días de salario mínimo (d.s.m.). Seis años antes la renta promedio representaba 25.7 d.s.m. Es decir, entre 1971 y 1976, las rentas registraron aumentos ligeramente superiores a los salarios mínimos. Empero, durante los siguientes diez años, para cubrir las rentas promedio el inquilino debe dedicar mayor número de días de salario mínimo. Así, tenemos que entre 1976 y 1986, los días

**GRAFICA 1**

**NUMERO DE DIAS NECESARIOS PARA CUBRIR  
LA RENTA PROMEDIO DE UN DEPARTAMENTO**



de trabajo necesario para solventar los pagos de renta crecieron de 27 a 67 d.s.m. De este modo, el inquilino debe trabajar 2.5 veces más a fin de cubrir el importe de la renta promedio.

Estos incrementos repercuten seriamente en los sectores de población que obtienen ingresos que no rebasan el salario mínimo -en la ZMCM éstos representan el 43.7 por ciento de la población económicamente activa-, ya que deben destinar mayor porcentaje de sus recursos al pago de renta, reduciendo por tanto, gastos en el consumo familiar de alimentos, vestido, salud, recreación y otros. Cabe señalar que, en condiciones normales, debe destinarse alrededor del 20 por ciento del total de percepciones al pago de renta.

### **Rentas mínimas y máximas en la ciudad de México**

El funcionamiento del mercado inmobiliario referente al arrendamiento está determinado por la escasez de vivienda y por el proceso inflacionario. De tal suerte, las rentas mínimas, es decir, los más bajos en precio y las rentas máximas, más altas, son indicadores de la magnitud del encarecimiento del habitat.

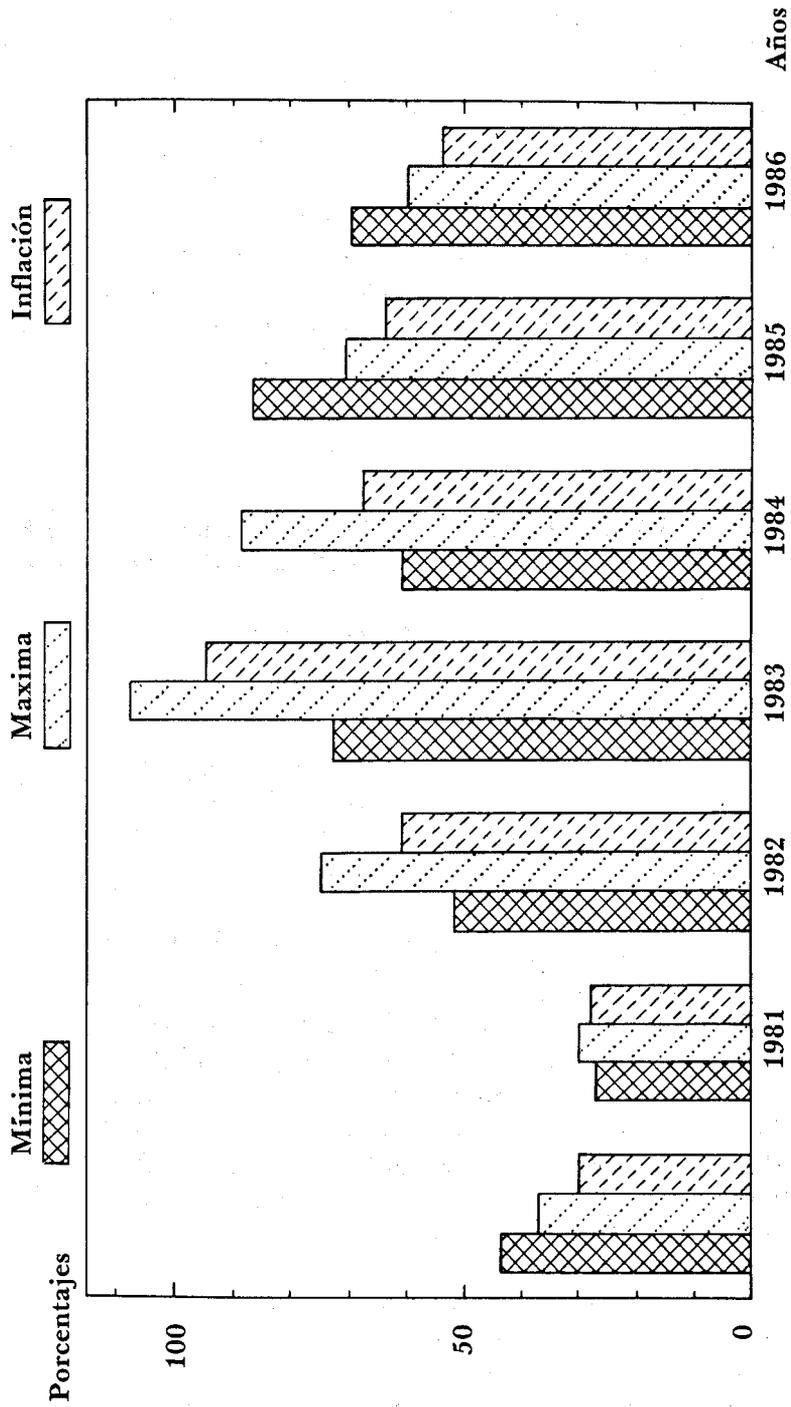
De acuerdo con datos obtenidos en *Excélsior* y *El Universal*, las colonias en que se ofrecen departamentos económicos son, entre otras, Moctezuma, Viaducto Piedad, Anáhuac, Portales, Guerrero y San Pedro de los Pinos. En este tipo de departamentos de renta mínima se registraron aumentos por debajo de las tasas de inflación reportadas por el Banco de México en 1982, 1983 y 1984. Por ejemplo, en 1984 la tasa de inflación alcanzó el 67.0 por ciento respecto a 1983. Por su lado, las rentas mínimas subieron en ese lapso, un 60.5 por ciento. En cambio en los últimos dos años, se observó un incremento superior en las rentas respecto a las tasas de inflación. (Véase gráfica 2).

En términos generales, los departamentos que se anuncian a través de *El Universal*, están dirigidos, en su mayoría, a los sectores de bajos ingresos; consecuentemente, se ubican en colonias (además de las señaladas anteriormente) como: Vallejo, Agrícola Oriental, Prohogar, Pantitlán, Popotla, Clavería y otras. Todas éstas consideradas como populares, cuyo rasgo principal es el tamaño de la vivienda y su baja calidad de construcción: normalmente tienen una recámara y no cuentan con todos los servicios.

Los inquilinos de estos departamentos, por lo general, perciben un ingreso inferior a 1.8 salarios mínimos, por lo que los constantes aumentos anuales de renta, absorben cada vez mayor porcentaje de sus ingresos.

Por lo regular, en *El Universal* se ofrecen departamentos cuyas rentas

**GRAFICA 2**  
**RENTAS MINIMAS, MAXIMAS E INFLACION**  
**INCREMENTOS ANUALES RESPECTO AL ANTERIOR**



son menos elevadas que las viviendas anunciadas en *Excelsior*. Por ejemplo, en el primero, la renta mínima aumentó 55.9 por ciento en 1984, respecto al año anterior. En cambio, en *Excelsior* creció 63.3 por ciento. De igual forma, en *El Universal*, en 1983, la renta máxima registró un incremento del cien por ciento con relación a 1982. Por lo contrario, en *Excelsior* aumentó 115.9 por ciento de 1983

Desde el punto de vista del monto de la renta, en 1986, la más baja que registró en el primer periódico mencionado fue de 28 mil pesos; mientras, en *Excelsior*, fue de 40 mil pesos. Asimismo, la renta más alta fue de 360 mil pesos en aquel periódico, en el último fue de 450 mil. Para los años 1983-1986, véase cuadro No. 2.

## CUADRO No.2

### RENTAS MINIMAS Y MAXIMAS EN EL DISTRITO FEDERAL, SEGUN LOS PERIODICOS *EXCÉLSIOR* Y *EL UNIVERSAL*

Pesos corrientes

<u>Año</u>	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>
1983	7,850	87,500
1984	12,600	165,000
1985	23,500	282,500
1986	40,000	450,000

Fuente: Muestreo, "Las rentas..." *Op. Cit.*

Resulta interesante destacar que, en promedio, la renta más alta -450 mil pesos, que se encontró en el mercado inmobiliario en los dos periódicos citados en septiembre de 1986, se pagaba en colonias como Polanco, San Angel, Del Valle, Bosques de Reforma y Tecamachalco. En este caso los aumentos de renta registrados son superiores a las tasas de inflación de 1985, por ejemplo, año en que la inflación ascendió a 63.7 por ciento respecto al año anterior; mientras, las rentas aumentan en 71.2 por ciento. Desde 1980, el porcentaje de incremento en las rentas altas es superior a las tasas de inflación.

La razón principal de que la renta de departamentos de lujo se incrementa por encima de la tasa de inflación va en relación directa a la existencia de un reducido grupo de población que se beneficia del proceso inflacionario; asimismo, hay un estrato social que obtiene ingresos muy

elevados -5.3 por ciento de la población económicamente activa que, por tal motivo, está en posibilidad de cubrir el importe de las rentas.

Con todo, según los propietarios, no es redituable invertir en departamentos populares en arrendamiento, ya que sus ganancias disminuyen año con año, y los conflictos legales son cada día más frecuentes. En cambio, si les resulta atractivo ofrecer departamentos de lujo en arrendamiento porque los incrementos anuales pueden ser superiores a las tasas de inflación, sin que esto signifique protestas sociales. Por eso, en la ciudad de México se observa una reducción del número de departamentos populares y la transformación de éstos en condominios, o bien en locales a los que se da un uso de oficinas. Por el contrario, los propietarios mantienen la existencia de departamentos medios y de lujo en las colonias antes indicadas.

Así, se observa una tendencia a disminuir la oferta de departamentos que cumplen con los requisitos físico-constructivos. Según el muestreo realizado, se encontró que entre 1971 y 1986 el número de departamentos que se ofrecieron en los dos periódicos disminuyó 58 por ciento. Sin embargo, resulta importante señalar que, mientras descende el número de inmuebles en arrendamiento en las delegaciones céntricas del Distrito Federal, se observa un aumento de ellos, tanto en las delegaciones periféricas como en los municipios conurbados.

Importa insistir en que, además del retiro de viviendas del mercado inmobiliario, actualmente existe una tendencia a la parálisis en la producción de viviendas para arrendamiento, tanto en el sector privado como en el público; por ejemplo, en 1977 sólo se construyó un edificio de departamentos para renta; en 1978 fueron tres, y en 1979 no se solicitó ningún permiso para edificar este tipo de inmuebles. Así, el problema tiende a hacerse cada vez más grave, pues, incluso, muchos de los edificios existentes, en renta, están siendo convertidos en condominios, sin que los actuales inquilinos puedan hacer algo respecto a una situación que les perjudica seriamente, pues los enganches que se piden suelen ser muy altos, al igual que los pagos. Es necesario subrayar que ningún organismo público contempló la edificación de vivienda para arrendamiento en sus programas de inversión durante 1970 a 1980.

Otro factor que agrava el problema es la intervención de administradores de inmuebles. La participación de éstos ha generado especulación en las rentas, debido a que manejan y controlan gran cantidad de inmuebles.

En el muestreo elaborado, se determinó que la mediación entre el arrendador y el propietario, por parte de las agencias y administradores, ha registrado importantes cambios. En 1971, el 36 por ciento de la oferta de departamentos era controlada por 25 empresas aproximadamente. Para 1984, el 61 por ciento de la oferta estaba bajo el dominio de ocho empre-

sas. Estos datos revelan un marcado proceso de concentración en el manejo de departamentos. De igual manera, resulta que cinco grandes inmobiliarias controlan, cada una, entre 200 y 20 mil departamentos.<sup>5</sup>

Con los datos apuntados, se puede resumir que fundamentalmente, en los últimos años, el problema de la vivienda arrendada se ha venido desenvolviendo bajo las siguientes características: incremento acelerado de las rentas; alto grado de monopolización del control de los departamentos y viviendas por parte de algunas agencias y administradoras de inmuebles; reducción de la oferta de departamentos y viviendas; paralización de la construcción de habitaciones para arrendamiento; escasa atención de los organismos públicos habitacionales en la edificación de vivienda para renta; y aumento de las necesidades habitacionales.

En conjunto, el funcionamiento del mercado de inmuebles está propiciando el fortalecimiento del llamado proceso de filtración; es decir, los cambios de domicilio de las familias que rentan, comúnmente se orientan a viviendas de menor calidad y más distantes.

## Conclusiones

Plantear soluciones al grave problema de la vivienda en arrendamiento constituye una tarea delicada porque en él convergen intereses sociales y políticos realmente opuestos, los de inquilinos y los de propietarios. Muestra de ello son las proposiciones hechas en los últimos años por las dos partes. En el caso de los propietarios se ha propuesto:

- Que el precio de renta sea determinado por la ley de la oferta y la demanda;
- Que se modifique el reglamento de construcción del Distrito Federal para organizar los trámites de cambio de régimen de propiedad;
- Que el Estado intervenga sólo estimulando la inversión;
- Que se derogue el Decreto de congelamiento de rentas;
- Que se autoricen créditos hipotecarios con tasas de interés preferencial.

Por su parte, los inquilinos han demandado:

- La creación de la Procuraduría Inquilinaria;
- La elaboración de un tabulador para determinar el precio de renta de los diversos predios del Distrito Federal;

<sup>5</sup> Alejandra Moreno Toscano. "La crisis de la ciudad". En *México hoy*. México, Siglo XXI Editores, 1980. p. 168.

- Incremento de renta en un 15 por ciento a los inquilinos que obtengan menos de 1.5 de salarios mínimos y de 20 por ciento a los inquilinos que reciban más de 2.5 de salarios mínimos. En general, que los incrementos de renta no absorban más de 18 por ciento del salario.
- El otorgamiento de créditos hipotecarios a los inquilinos que tengan 10 años habitando la misma vivienda para adquirir el inmueble.
- Que el Poder Legislativo promulgue una Ley Inquilinaria.
- Que el Estado establezca una bolsa de suelo urbano para la edificación de vivienda en renta, y
- La creación de un fondo especial de ahorro con los depósitos de renta.

Estas medidas fueron discutidas y analizadas en el marco del Congreso de la Unión en 1984. Las diversas organizaciones de propietarios y de inquilinos manifestaron la necesidad de modificar la legislación inquilinaria. Sin embargo, los resultados que se materializaron en las Reformas al Código Civil no satisficieron los intereses de los inquilinos por lo que la lucha inquilinaria continúa.

Desde el punto de vista general, las medidas necesarias para atenuar el problema del arrendamiento, en época inflacionaria, debe encaminarse a promover la construcción de vivienda en renta, así como establecer criterios económicos y sociales para determinar el monto de las rentas en cada una de las formas de arrendamiento que se observan en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, de tal manera que evite la desigualdad en las condiciones de arrendamiento, por ejemplo, que las viviendas populares no sean más caras, en términos relativos, que las viviendas residenciales. Actualmente los inmuebles en renta en colonias precarias de la periferia resulta más costosa para el inquilino que las ubicadas en zonas de clase media.

Ahora bien, a nivel intraurbano, las políticas estatales deben apoyar al autoconstructor para que mejore sus viviendas en arrendamiento; asimismo, debe controlarse el proceso especulativo de las rentas en los departamentos medios, a través de la revisión de los mecanismos de intervención de las administradoras de inmuebles; la rescisión de los contratos de compra-venta de viviendas financiadas por organismos públicos de los inmuebles que están rentados, y creación de una oferta de arrendamiento por parte de estos organismos. Finalmente, debe considerarse la creación de un organismo obrero que intervenga en el mercado de inmuebles en renta. De no tomarse urgentemente alguna medida, es de esperarse un mayor deterioro del nivel de vida del trabajador a corto plazo, dadas las actuales condiciones inflacionarias.