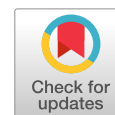


Discriminación, violencia y vulnerabilidad en el acceso a la vivienda: estudiantes universitarios de la Universidad Nacional de Asunción en el mercado de alquiler paraguayo

Discrimination, violence, and vulnerability in access to housing: university students at the National University of Asunción in the Paraguayan Rental Market



Cristina H. Arrom Suhurt¹ 
Fredy A. Pereira Céspedes¹ 
Lucía Brítez Gómez¹ 
Pamela Maria Luna Valiente¹ 
Lis Julieta Domínguez¹ 
Lidia Mercedes Sánchez Cálcena¹ 
Christian Valdez¹ 

¹ Universidad Nacional de Asunción, Facultad de Ciencias Sociales. San Lorenzo, Paraguay.
Correspondencia: crisarrom@gmail.com

RESUMEN

Paraguay no cuenta con una normativa específica que regule el mercado de alquileres y garantice condiciones dignas para los inquilinos, lo que limita el ejercicio pleno del derecho a la vivienda. Esta situación afecta de manera particular a la población universitaria, que depende del alquiler para continuar sus estudios en el área metropolitana. En este contexto, el objetivo de esta investigación fue examinar la discriminación, la violencia y las condiciones de vulnerabilidad que configuran la experiencia de los estudiantes universitarios arrendatarios de la Universidad Nacional de Asunción frente al mercado de alquileres en Asunción y Departamento Central. Se aplicó un estudio exploratorio, con muestreo no probabilístico y enfoque cuantitativo. La muestra estuvo integrada por 126 estudiantes arrendatarios/as de la Universidad Nacional de Asunción. Los resultados mostraron un perfil predominantemente joven: 11,2% tenía entre 17 y 19 años, 39,7% entre 20 y 22, 28,6% entre 23 y 25, y 11,3% entre 26 y 28; 89,7% eran solteros/as, 10,4% casados/as/convivientes. En el acceso al alquiler, 61,9% fue interrogado sobre tenencia de hijos/as o mascotas, 24,6% recibió preguntas previas que condicionaron la disponibilidad, 31% fue consultado sobre consumo de drogas o visitas de amigos/as, y 51,6% enfrentó prohibiciones contractuales que afectaron su vida privada. En menor proporción, 9,5% fue interrogado sobre enfermedades o discapacidades y 7,1% sobre orientación sexual. Respecto a las condiciones habitacionales, aunque el acceso a servicios básicos fue casi universal (100% energía eléctrica, 99,2% agua corriente, 90,5% luz natural), persistieron deficiencias: humedad (16,7%), espacios comunes no limpios (16,7%), incumplimiento de normas de seguridad (34,1%) y falta de mantenimiento (42,1%). Finalmente, 32% reportó violencia psicológica y 5% violencia física ejercida por propietarios/as. En conclusión, el grupo estudiado se encontró en situación de vulnerabilidad al momento de alquilar, debiendo aceptar imposiciones unilaterales que afectaron su vida privada, dignidad e integridad física.



y psicológica, lo que reforzó la necesidad de políticas públicas y una Ley de Alquileres que garantice condiciones dignas y no discriminatorias.

Palabras clave: vulnerabilidad social, estudiantes universitarios, arrendamiento de propiedad, discriminación, Paraguay.

ABSTRACT

Paraguay lacks specific regulations governing the rental market and guaranteeing decent living conditions for tenants, which limits the full exercise of the right to housing. This situation particularly affects the university student population, which relies on renting to continue their studies in the metropolitan area. In this context, the objective of this study was to examine the discrimination, violence, and conditions of vulnerability that shape the experience of university students who are renters at the National University of Asunción in relation to the rental market in Asunción and the Central Department. An exploratory study was conducted using non-probability sampling and a quantitative approach. The sample consisted of 126 student renters from the National University of Asunción. The results showed a predominantly young demographic: 11.2% were between the ages of 17 and 19, 39.7% between 20 and 22, 28.6% between 23 and 25, and 11.3% between 26 and 28; 89.7% were single, and 10.4% were married or living with a partner. Regarding access to rental housing, 61.9% were asked about having children or pets, 24.6% were asked preliminary questions that affected availability, 31% were asked about drug use or visits from friends, and 51.6% faced contractual restrictions that affected their private lives. To a lesser extent, 9.5% were asked about illnesses or disabilities, and 7.1% about sexual orientation. Regarding housing conditions, although access to basic services was nearly universal (100% electricity, 99.2% running water, 90.5% natural light), deficiencies persisted: dampness (16.7%), unclean common areas (16.7%), failure to comply with safety standards (34.1%), and lack of maintenance (42.1%). Finally, 32% reported psychological violence and 5% reported physical violence perpetrated by landlords. In conclusion, the study group found itself in a vulnerable situation when renting, having to accept unilateral impositions that affected their privacy, dignity, and physical and psychological integrity, which reinforced the need for public policies and a Rent Law that guarantees dignified and non-discriminatory conditions.

Keywords: social vulnerability, college students, property leasing, discrimination, Paraguay.

INTRODUCCIÓN

La vivienda constituye un derecho humano fundamental reconocido en instrumentos internacionales como la Observación General N.º 4 del Comité DESC (1991), que define la vivienda adecuada en términos de habitabilidad, seguridad y accesibilidad, y la Observación General N.º 7 (1997), que prohíbe los desalojos forzosos sin garantías legales. En su Observación General N.º 4, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1991) definió la vivienda adecuada como un derecho que implica seguridad, habitabilidad y accesibilidad, mientras que la Observación General N.º 7 (1997) subrayó la prohibición de desalojos forzosos sin garantías

legales. En Paraguay, la Ley N.º 5777/2016, De protección integral a las mujeres contra toda forma de violencia constituye un marco normativo que reconoce la violencia psicológica y física como formas de vulneración de derechos, aplicables también en contextos de discriminación habitacional.

A nivel regional, diversos estudios han mostrado que el acceso a la vivienda digna está condicionado por desigualdades estructurales, informalidad en el mercado de alquiler y ausencia de regulaciones específicas (Silva et al., 2024). En Paraguay, estudios recientes evidenciaron déficit habitacional y concentración de la propiedad, confirmando que el acceso a la vivienda se encuentra marcado por desigualdades

estructurales mientras que investigaciones recientes señalan la persistencia del déficit y la desigual distribución de la tenencia (Montalto Gaona, 2012; Silva et al., 2024), como también que el mercado de alquiler enfrenta desafíos vinculados al aumento de precios, la informalidad y la falta de mecanismos regulatorios. Informes de derechos humanos también señalaron que el derecho a la vivienda digna y a vivir en la ciudad sigue siendo una conquista pendiente en el país (Rojas et al., 2018). En el caso de los estudiantes universitarios, estudios previos documentaron limitaciones en el acceso a la vivienda y condiciones de vulnerabilidad que afectan su vida privada y desempeño académico (Arrom Suhurt et al., 2025).

La literatura internacional confirma que la discriminación en el mercado de alquiler es un fenómeno extendido. Experimentos de campo en Suecia (Ahmed y Hammarstedt, 2008), España (Bosch et al., 2010) y Estados Unidos (Hanson y Hawley, 2011; Hanson et al., 2011) han demostrado que los solicitantes con nombres asociados a minorías étnicas o raciales reciben menos respuestas y enfrentan mayores barreras de acceso. Meta-análisis recientes (Flage, 2018) corroboran que la discriminación étnica y de género persiste en países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), afectando especialmente a hombres de minorías. Estos hallazgos permiten situar la problemática paraguaya en un contexto global de desigualdad habitacional.

En Paraguay en el año 2019, un proyecto de Ley de Alquileres buscó garantizar derechos básicos de los arrendatarios, prohibiendo cláusulas discriminatorias y limitaciones sobre la vida privada. Sin embargo, su falta de aprobación mantiene vigente un escenario de informalidad y vulnerabilidad (ABC Color, 2019).

En este marco, el presente estudio se propuso examinar la discriminación, la violencia y las condiciones de vulnerabilidad en una población universitaria de la Universidad Nacional de Asunción en condición de arrendataria, frente al mercado de alquileres en Asunción y Departamento Central. Se partió de la hipótesis de que las restricciones contractuales, las prácticas

discriminatorias y las imposiciones unilaterales de los propietarios configuraron un escenario de riesgo que afectó la autonomía y la vida cotidiana de los jóvenes arrendatarios. Se buscó aportar evidencia empírica que contribuyera tanto a la reflexión académica como al debate sobre la necesidad de políticas públicas y marcos legales que garantizaran un acceso digno y no discriminatorio a la vivienda en Paraguay.

METODOLOGÍA

El estudio se diseñó con carácter exploratorio, de corte transversal y enfoque cuantitativo. Fue realizado en 2019 como parte del trabajo práctico de la asignatura Investigación I de estudiantes del segundo semestre de la carrera de Trabajo Social de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Asunción (UNA).

La población de estudio estuvo compuesta por estudiantes universitarios de la UNA en condición de arrendatarios/as. El muestreo fue no probabilístico, intencionado, aplicado en las Facultades de Química, Ingeniería, Arquitectura, Politécnica, Ciencias Exactas y Naturales (FACEN), Filosofía y FENOB. La selección respondió a criterios de accesibilidad y diversidad disciplinaria, sin pretender representatividad estadística. El tamaño final de la muestra fue de 126 estudiantes, quienes participaron mediante consentimiento informado. Los criterios de inclusión consistieron en ser estudiante de la UNA, encontrarse en condición de arrendatario/a y aceptar participar del estudio. Los criterios de exclusión se aplicaron a quienes no cumplieran estas condiciones.

El consentimiento informado garantizó anonimato, confidencialidad y uso exclusivo de los datos para fines académicos. El instrumento utilizado fue una encuesta autoadministrada en formato digital, aplicada en dispositivos móviles. Incluyó variables sociodemográficas, categorías de análisis sobre restricciones, situaciones de estigmatización y discriminación, así como experiencias de violencia física y psicológica. Para medir violencia se utilizó la Escala de Conflictos, Conflict Tactics Scale

(CTS), desarrollada por Gelles y Straus (1988), diseñada originalmente para medir violencia física y psicológica en relaciones de pareja e intrafamiliares, a partir de la identificación de tácticas de conflicto que van desde formas leves de coerción hasta agresiones explícitas. En este estudio, se justificó su aplicación en la relación inquilino/a–arrendador/a debido a que dicha interacción también se caracterizó por una marcada asimetría de poder, en la cual los propietarios/as ejercieron prácticas de control y coerción que incluyeron gritos, humillaciones y conductas de denigración. Asimismo, episodios de violencia física, como el lanzamiento de objetos contra los inquilinos/as, e incluso golpes al cuerpo que se corresponden con las categorías graduales de la CTS. La transferencia del constructo se fundamentó en que las dinámicas de hostigamiento y agresión presentes en el mercado de alquiler reproducen patrones similares a los observados en contextos familiares, permitiendo que la CTS operara como un instrumento válido para captar tanto la violencia psicológica como la física en relaciones de dependencia habitacional.

En este estudio, las respuestas originales de frecuencia de la escala, fueron dicotomizadas (presencia/ausencia), siguiendo recomendaciones metodológicas que destacan la utilidad de esta recodificación para facilitar comparaciones interculturales y visibilizar patrones más allá de la intensidad aislada (Langhinrichsen-Rohling, 2005; Loinaz, 2016). Esta estrategia evita la neutralización estadística de episodios fragmentados y permite identificar con mayor claridad la magnitud del fenómeno en jóvenes arrendatarios. Este procedimiento tiene un valor analítico pues evita la neutralización estadística de episodios fragmentados y permite visibilizar con mayor claridad la magnitud del fenómeno. Y tiene un valor ético y comparativo, pues la presencia/ausencia resulta más comparable entre contextos culturales con variaciones en frecuencia, facilitando la identificación de patrones de discriminación en jóvenes más allá de su intensidad (Bosch et al., 2010; Loinaz, 2016). La versión de la escala fue adaptada al contexto paraguayo, asegurando pertinencia cultural y

lingüística. El análisis estadístico se realizó con el software STATA versión 17, utilizando estadística descriptiva (frecuencias y porcentajes) para caracterizar la muestra y las experiencias reportadas. Una limitación del estudio se relaciona con el año de implementación (2019, pre pandemia de COVID-19), considerando que las condiciones del mercado de alquiler y la vida universitaria se transformaron significativamente en años posteriores. El procesamiento de la información contó con el apoyo de la Dirección de Planificación de la Facultad de Ciencias Sociales y la colaboración de estudiantes de la Asignatura Investigación I.

RESULTADOS

La caracterización de los 126 estudiantes arrendatarios de la UNA revela un perfil predominantemente joven y soltero, con ligera mayoría femenina (55,6%). La franja etaria más representada es la de 20 a 25 años (68,3%), lo que corresponde a la etapa inicial y media de la formación universitaria. Este dato refuerza que el fenómeno del alquiler estudiantil se concentra en los primeros años de la trayectoria académica, cuando los jóvenes aún dependen de apoyos familiares o deben compatibilizar estudio y trabajo.

La residencia se concentra en el área Central (86,5%), mientras que un 13,5% proviene del interior del país. Esta distribución evidencia la necesidad de movilidad hacia la capital y la consecuente dependencia del mercado de alquiler metropolitano, lo que podría incrementar la vulnerabilidad de los estudiantes foráneos.

En términos socioeconómicos, más de la mitad de los estudiantes (57,1%) trabaja actualmente, lo que indica una doble carga de responsabilidades. La cobertura de pensiones es heterogénea: 27,8% recibe apoyo completo y 43,7% parcial, lo que refleja una dependencia significativa de recursos familiares y la precariedad económica frente a los costos de alquiler.

La distribución por semestre muestra representación en todos los ciclos, con mayor presencia en los primeros (25,3%) y medios (27,8%), y menor en los finales. Esto sugiere que

las condiciones de vulnerabilidad habitacional acompañan a los estudiantes durante gran parte de su formación, sin limitarse a un momento específico del trayecto académico.

Tabla 1. Caracterización de los/as estudiantes.

Sexo	n	%
Masculino	56	44,4
Femenino	70	55,6
Grupo etáreo	n	%
17 a 19 años	14	11,1
20 a 22 años	50	39,7
23 a 25 años	36	28,5
26 a 28 años	15	11,9
29 a 31 años	7	5,6
32 y mas	4	3,2
Estado civil		
Casada/o /conviviendo	13	10,3
Soltera/o	113	89,7
Vive actualmente	n	%
Central	109	86,5
Interior	17	13,5
Trabaja	n	%
Sí	72	57,1
No	54	42,9
Recibe pensión	n	%
Completa	35	27,8
Parcial	55	43,7
Otro	3	2,3
No responde	33	26,2
Distribución por Semestre	n	%
1ro a 2do semestre	32	25,3
3ro a 4to semestre	17	13,5
5to a 6to semestre	35	27,8
7mo a 8vo semestre	26	20,6
9no a 10mo semestre	14	11,1
11mo a 12mo semestre	1	0,8
En proceso de Tesis	1	0,8

Los datos de la Tabla 2 muestran que una parte significativa de los estudiantes arrendatarios de la UNA enfrentó interrogatorios

y restricciones al momento de acceder a una vivienda en alquiler. Aunque la mayoría no reportó haber sido sometida a un interrogatorio previo, un 24,6% sí lo experimentó, lo que refleja prácticas de selección excluyentes. Estas situaciones se vinculan con filtros habituales en el mercado de alquiler, como las preguntas sobre tenencia de hijos/as pequeños o mascotas (61,9%), que afectan especialmente a estudiantes con responsabilidades familiares.

Más de la mitad de los participantes (51,6%) recibió prohibiciones explícitas que limitaban sus derechos como inquilinos/as, configurando un patrón de restricciones contractuales que vulnera la autonomía y la vida privada. En menor proporción, se registraron interrogatorios sobre enfermedades o discapacidades (9,5%) y orientación sexual (7,1%), lo que constituye formas explícitas de discriminación. Asimismo, un 31% fue consultado sobre consumo de drogas o visitas de amigos/as, reflejando un control social ejercido por propietarios que excede el marco contractual.

La caracterización de las viviendas alquiladas por los estudiantes de la UNA mostró un acceso casi universal a servicios básicos: energía eléctrica (100%), agua corriente (99,2%) y luz natural (90,5%). Sin embargo, este acceso no garantiza condiciones adecuadas de habitabilidad. Un 16,7% de las viviendas presenta humedad y la misma proporción reporta espacios comunes no limpios, lo que refleja deficiencias en mantenimiento y salubridad.

Más preocupante aún es que en un tercio de los casos (34,1%) no se respetan normas de seguridad, y en el 42,1% los arrendatarios no mantienen el espacio físico en buenas condiciones. Estos hallazgos evidencian un contraste entre la cobertura de servicios básicos y la precariedad en aspectos esenciales de calidad ambiental, seguridad y convivencia.

En conjunto, la Tabla 3 muestra que los estudiantes arrendatarios de la UNA enfrentaron un escenario de precariedad habitacional encubierta. Aunque contaban con servicios básicos, las deficiencias en seguridad, mantenimiento y salubridad potenciaban riesgos

Tabla 2. Distribución de los/as universitarios según limitaciones recibidas para alquilar y situaciones de estigmatización o posible discriminación recibidas en contexto de solicitar locación. n= 126

Recibieron interrogatorio previo a confirmar disponibilidad del lugar para arrendamiento	n	%
Sí	31	24,6
No	95	75,4
Recibieron preguntas sobre tenencia de niños/as y de mascotas	n	%
Sí	78	61,9
No	48	38,1
Presentación de prohibiciones que limitaban sus derechos como inquilinos/as	n	%
Sí	65	51,6
No	61	48,4
Les preguntaron si portaban alguna enfermedad o discapacidad	n	%
Sí	12	9,5
No	114	90,5
Preguntas sobre consumo de drogas y visita de amigos/as	n	%
Sí	39	31,0
No	87	69,0
Recibieron preguntas sobre su orientación sexual	n	%
Sí	9	7,1
No	117	92,9

asociados a salud, convivencia y exposición a situaciones de violencia o discriminación.

Los datos de la Tabla 4 muestran que una proporción significativa de los estudiantes arrendatarios de la UNA enfrentó situaciones de violencia en el marco de la relación con propietarios/as. Casi un tercio (32%) reportó haber recibido violencia psicológica, expresada en prácticas de hostigamiento, presión o trato degradante. Aunque la violencia física se presenta en menor proporción (5%), su existencia confirma episodios extremos de vulneración de derechos en el mercado de alquiler estudiantil.

En conjunto, la Tabla 4 evidencia que el acceso a la vivienda para estudiantes universitarios en Paraguay no solo está marcado por la precariedad económica y habitacional, sino también por la exposición a violencia directa en la relación arrendador–arrendatario. Este hallazgo refuerza la necesidad de políticas

públicas y marcos legales que protejan la integridad física y psicológica de los inquilinos, garantizando un acceso digno y libre de violencia al mercado de alquiler.

DISCUSIÓN

En conjunto, los resultados describen una población de estudio marcada por la juventud, la soltería y la necesidad de compatibilizar estudio y trabajo, factores que potencian la exposición a prácticas discriminatorias y restricciones en el mercado de alquiler. Este perfil coincide con lo señalado por Bosch et al. (2010), quienes demostraron que los estudiantes y solicitantes jóvenes enfrentan barreras de acceso vinculadas a garantías y depósitos, condicionando la continuidad de sus trayectorias. Asimismo, investigaciones regionales (Centro de Estudios Legales y Sociales, CELS, 2023) y el Índice de Vulnerabilidad Inquilina (Escuela

Tabla 3. Caracterización de las viviendas al momento de alquilar

¿Cuenta con luz solar?	n	%
Si	114	90,5
No	12	9,5
¿Cuenta con agua corriente?	n	%
Si	125	99,2
No	1	0,8
¿Cuenta con energía eléctrica?	n	%
Si	126	100
¿Se encuentra libre de humedad?	n	%
Sí	105	83,3
No	21	16,7
¿Tiene espacios comunes limpios?	n	%
Si	105	83,3
No	21	16,7
¿Las normas de seguridad son respetadas?	n	%
Si	83	65,9
No	43	34,1
¿Arrendadores mantienen el espacio físico en buenas condiciones?	n	%
Si	73	57,9
No	53	42,1

Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales, 2021) han mostrado que los hogares sostenidos por jóvenes y mujeres presentan mayores niveles de vulnerabilidad habitacional, reforzando que la combinación de edad temprana y precariedad laboral constituye un eje estructural de desigualdad en el acceso a la vivienda.

Otros resultados de la presente investigación expusieron que el grupo de universitarios arrendatarios de la Universidad Nacional de Asunción que formó parte de la muestra enfrentó múltiples restricciones y prácticas de estigmatización en el acceso a la vivienda. Más de la mitad reportó prohibiciones contractuales que limitaban sus derechos como inquilinos/as, mientras que un tercio señaló haber recibido preguntas sobre consumo de

sustancias o visitas de amigos/as. En menor proporción, se registraron interrogatorios sobre orientación sexual y enfermedades o discapacidades, lo que constituye formas explícitas de discriminación. Los hallazgos de este estudio se corresponden con la evidencia internacional, donde experimentos de campo en Suecia (Ahmed y Hammarstedt, 2008), España (Bosch et al., 2010) y Estados Unidos (Hanson y Hawley, 2011; Hanson et al., 2011) han demostrado que los solicitantes pertenecientes a minorías enfrentan mayores barreras de acceso. Las prácticas de interrogatorio y prohibiciones observadas en esta investigación en Paraguay reproducen patrones globales de discriminación y control en el mercado de alquiler, afectan la vida privada y la dignidad, configurando un escenario de vulnerabilidad en el mercado de alquiler. Al igual que meta-análisis recientes (Flage, 2018) confirman que la discriminación étnica y de género persisten en países de la OCDE, afectando especialmente a hombres de minorías.

Los estudiantes universitarios arrendatarios del grupo estudiado en la UNA enfrentaron restricciones arbitrarias y estigmatización, lo que configura un escenario de vulnerabilidad habitacional y se inscribe en dinámicas de desigualdad social y discriminación estructural. Los hallazgos además coinciden con lo reportado el estudio de Arrom Suhurt et al. (2025), quienes documentan limitaciones respecto a los derechos en universitarios arrendatarios en Paraguay. En Argentina, Tessmer et al. (2021) también constataron la vulnerabilidad de estudiantes que debían alquilar bajo normativas desactualizadas, enfrentando barreras de entrada como garantías y depósitos en efectivo, lo que condicionaba la continuidad de sus estudios. En el plano regional, el CELS, (2023) mostró que los hogares sostenidos por mujeres y personas trans-travesti o no binarias presentan mayores niveles de vulnerabilidad en el acceso a la vivienda, alcanzando el 34% y 38% respectivamente, frente al 26% en hogares sostenidos por hombres. Estos datos refuerzan que la discriminación en el mercado de alquiler es un fenómeno extendido y estructural.

Murchie y Pang (2018) y Schwegman

Tabla N° 4. Distribución de la población respecto a haber sufrido alguna forma de violencia. n=126

	Sí		No	
	n	%	n	%
Violencia psicológica recibida de propietarios/as	40	31,7	86	68,3
Violencia física recibida de propietarios/as	6	4,8	120	95,2

(2019) ampliaron esta evidencia mostrando que la discriminación también se extiende a religión, estado familiar y orientación sexual, afectando a solicitantes negros, árabes, musulmanes y parejas del mismo sexo. Levy et al. (2017) confirmaron que las personas trans y parejas homosexuales enfrentan obstáculos adicionales en el acceso a la vivienda. En el plano europeo, Martínez del Olmo (2018) analizó cómo la explosión del alquiler en Madrid profundizó desigualdades residenciales, lo que permite comparar la problemática paraguaya con dinámicas similares en otros contextos urbanos.

Las evidencias permiten situar la problemática en el grupo universitario estudiado en Paraguay, en un contexto global de desigualdad habitacional y discriminación estructural. En el plano nacional, la Ley N.º 5777/2016 reconoce la violencia psicológica y física como formas de vulneración de derechos, aplicables también en contextos habitacionales. La falta de regulación específica en Paraguay contrasta con estos estándares internacionales y nacionales, profundizando la vulnerabilidad de los estudiantes arrendatarios.

Investigaciones recientes de Silva et al. (2024), López (2024) y debates sobre la constitucionalidad de regular precios de alquiler (Martínez Castillo, 2019) confirman que el mercado paraguayo enfrenta problemas de informalidad, sobreendeudamiento y aumento de precios, lo que agrava la situación de los jóvenes arrendatarios. Además, estudios sobre la percepción de problemas barriales y salud mental refuerzan que las condiciones habitacionales deficientes pueden impactar en la cohesión comunitaria y el bienestar psicológico, lo que se vincula con los hallazgos de violencia psicológica reportados en este estudio (Gapen et al., 2011; Höfelmann et al., 2013).

Desde una perspectiva de derechos

humanos, la Observación General N.º 4 del Comité DESC (1991) estableció que la vivienda adecuada no se limita al acceso a servicios, sino que implica habitabilidad, seguridad y dignidad.

Si bien se trata de un estudio exploratorio con muestreo no probabilístico, los hallazgos aportan evidencia inicial que puede orientar futuras investigaciones más amplias y representativas.

CONCLUSIÓN

La mayoría de los arrendatarios universitarios se ubicaron en el rango de 20 a 25 años, reflejando el perfil típico de estudiantes en etapa inicial. Los hallazgos relevantes se enfocan en que el grupo enfrentó prohibiciones contractuales frecuentes, interrogatorios sobre su vida privada y episodios de violencia psicológica (32%) y física (5%), lo que confirma que el escenario del mercado de alquiler estudiantil reproduce desigualdades sociales y formas de violencia estructural. Más de la mitad de los participantes reportó restricciones arbitrarias en sus contratos, un tercio señaló estigmatización vinculada al consumo de sustancias o visitas de amigos/as y en menor medida, prácticas discriminatorias relacionadas con orientación sexual, discapacidad o estado de salud. Las deficiencias encontradas en las viviendas estudiantiles alquiladas, constituyen una vulneración del derecho a una vivienda adecuada.

El estudio puso en evidencia que el acceso a la vivienda en alquiler para el grupo de estudiantes universitarios de la UNA se desarrolló en condiciones de precariedad y vulneración de derechos, más allá de las dificultades económicas. La ausencia de una normativa específica en Paraguay que regule el mercado de alquileres deja a los estudiantes expuestos a la imposición unilateral de los propietarios.

Este vacío legal contrasta con los estándares internacionales de derechos humanos, como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas y las Observaciones Generales N.º 4 y N.º 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (1991, 1997), que reconocen la vivienda adecuada como un derecho que implica habitabilidad, seguridad y protección contra desalojos arbitrarios. En el plano nacional, la Ley N.º 5777/2016 refuerza la necesidad de considerar la violencia psicológica y física como vulneraciones que también pueden reproducirse en contextos habitacionales.

En este sentido, los hallazgos aportaron evidencia exploratoria sobre la magnitud de las prácticas discriminatorias y de violencia en el mercado de alquiler estudiantil, visibilizando un problema poco abordado en Paraguay. Resulta imprescindible avanzar hacia políticas públicas y marcos legales que garanticen condiciones dignas, prevengan prácticas discriminatorias y protejan la integridad física y psicológica de los inquilinos. La población estudiantil constituye un grupo clave para visibilizar estas problemáticas y promover cambios estructurales en el acceso al alquiler en Paraguay, en diálogo con la evidencia internacional que confirma que la discriminación en el mercado de vivienda es un fenómeno extendido y estructural.

REFERENCIAS

- ABC Color. (2019, 17 de julio). Ley de alquiler plantea fijar los precios, expropiar bienes a IPS y más impuestos. *ABC Color*. <https://www.abc.com.py/edicion-impresa/politica/2019/07/17/ley-de-alquiler-plantea-fijar-los-precios-expropiar-bienes-a-ips-y-mas-impuestos/>
- Ahmed, A. M., y Hammarstedt, M. (2008). Discrimination in the rental housing market: A field experiment on the Internet. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 362–372. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2008.02.004>
- Arrom Suhurt, C., Castillo, C., Flecha, V., y Velázquez Giménez, T. (2025). Limitaciones en el acceso a la vivienda: El caso de universitarios arrendatarios. *Revista Científica Estudios e Investigaciones*, 14. <https://doi.org/10.26885/rcei.14.e907>
- Bosch, M., Carnero, M. A., y Farré, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 40(1), 11–19. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2009.11.001>
- CELS. (2023). *Crisis de alquileres: Los hogares sostenidos por mujeres y jóvenes son más vulnerables*. <https://www.cels.org.ar/web/2021/10/crisis-de-alquileres-los-hogares-sostenidos-por-mujeres-y-jovenes-son-mas-vulnerables/>
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación General N.º 4: El derecho a una vivienda adecuada (art. 11, párr. 1 del Pacto)*. Naciones Unidas. <https://www.globalhealthrights.org/instrument/cescr-general-comment-no-4-the-right-to-adequate-housing/>
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). *Observación General N.º 7: El derecho a una vivienda adecuada — los desalojos forzosos*. Naciones Unidas. <https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cescr/1997/es/131294>
- Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales. (2021). *El Índice de Vulnerabilidad Inquilina (IVI) de la Escuela IDAES-UNSAM y el CELS*. <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/el-indice-de-vulnerabilidad-inquilina-ivi-de-la-escuela-idaes-unsam-y-el-cels/>
- Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market: Evidence

- from a meta-analysis of correspondence tests, 2006–2017. *Journal of Housing Economics*, 41, 251–273. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2018.07.003>
- Gapen, M., Cross, D., Ortigo, K., Graham, A., Johnson, E., Evces, M., Ressler, K. J., y Bradley, B. (2011). Perceived neighborhood disorder, community cohesion, and PTSD symptoms among low-income African Americans in an urban health setting. *American Journal of Orthopsychiatry*, 81(1), 31–37. <https://doi.org/10.1111/j.1939-0025.2010.01070.x>
- Gelles, R. J., y Straus, M. A. (1988). *Intimate violence: the causes and consequences of abuse in the American family*. Simon & Schuster.
- Hanson, A., Hawley, Z., y Taylor, A. (2011). Subtle discrimination in the rental housing market: Evidence from e-mail correspondence with landlords. *Journal of Housing Economics*, 20(4), 276–284. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2011.09.003>
- Hanson, A., y Hawley, Z. (2011). Do landlords discriminate in the rental housing market? Evidence from an internet field experiment in US cities. *Journal of Urban Economics*, 70(2–3), 99–114. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2011.02.003>
- Höfelmann, D. A., Diez-Roux, A. V., Antunes, J. L. F., y Peres, M. A. (2013). Perceived neighborhood problems: Multilevel analysis to evaluate psychometric properties in a Southern adult Brazilian population. *BMC Public Health*, 13(1), 1085. <https://doi.org/10.1186/1471-2458-13-1085>
- Langhinrichsen-Rohling, J. (2005). Top 10 greatest “hits”: Important findings and future directions for intimate partner violence research. *Journal of Interpersonal Violence*, 20(1), 108–118. <https://doi.org/10.1177/0886260504268602>
- Levy, D. K., Wissoker, D., Aranda, C. L., Howell, B., Pitingolo, R., Sewell, S., y Santos, R. (2017). *A paired-testing pilot study of housing discrimination against same-sex couples and transgender individuals*. Urban Institute. <https://www.urban.org/research/publication/paired-testing-pilot-study-housing-discrimination-against-same-sex-couples-and-transgender-individuals>
- Ley N.º 5777/2016. *De protección integral a las mujeres contra toda forma de violencia*. <https://www.paraguayincluye.org/wp-content/uploads/2019/08/ley5777-web.pdf>
- Loinaz, I. (2016). Typologies, risk factors, and recidivism in intimate partner violence. *International Journal of Clinical and Health Psychology*, 16(1), 76–85. <https://doi.org/10.1016/j.ijchp.2015.08.001>
- López, P. (2024). *Alquiler social: Una solución para la crisis de vivienda*. CAF. <https://www.caf.com/es/blog/alquiler-social-una-solucion-para-la-crisis-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe/>
- Martínez Castillo, J. (2019). Regular precios de alquileres será inconstitucional. *Diario 5 días, Asunción, Paraguay*. <https://www.5dias.com.py/2019/07/regular-precios-de-alquileres-sera-inconstitucional/>
- Martínez del Olmo, A. (2018). La explosión del alquiler y las desigualdades residenciales en Madrid. *ANDULI, Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 17(17), 109–132. <https://doi.org/10.12795/anduli.2018.i17.06>
- 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

Murchie, J., y Pang, J. (2018). Rental housing discrimination across protected classes: Evidence from a randomized experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 73, 170–179. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.10.003>

Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

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. 255–266). CODEHUPY. https://codehupy.org.py/wp-content/uploads/2018/12/DDHH_2018_web.pdf

INFORMACIÓN SOBRE EL AUTOR

Cristina H. Arrom Suhurt. Licenciada en Psicología Clínica, Universidad Católica Nuestra Señora de la Asunción. Magister Metodología de la Investigación Científica Universidad Iberoamericana (UNIBE), Doctora en Educación Universidad Iberoamericana (UNIBE). Docente Investigadora Adscripta y Miembro del Comité Científico Universidad Nacional de Asunción. Investigadora Categorizada en Nivel I en el Programa Nacional de Incentivo al Investigador, SISNI del CONACYT. Email: crisarrom@gmail.com

Fredy A. Pereira Céspedes. Estudiante de la carrera de Trabajo Social, Facultad de Ciencias Sociales-UNA.

Lucía Brítez Gómez. Licenciada en Trabajo Social por la Facultad de Ciencias Sociales-UNA.

Pamela María Luna Valiente. Estudiante de la carrera de Trabajo Social, Facultad de Ciencias Sociales-UNA.

Lis Julieta Domínguez. Estudiante de la carrera de Trabajo Social, Facultad de Ciencias Sociales-UNA.

Lidia Mercedes Sánchez Cálceña. Estudiante de la carrera de Trabajo Social, Facultad de Ciencias Sociales-UNA.

Christhian Valdez. Estudiante de la carrera de Trabajo Social, Facultad de Ciencias Sociales-UNA.

CONTRIBUCIÓN DE LOS/AS AUTORES/AS

CA: conceptualización; curación de contenidos; adquisición de fondos; análisis de datos; diseño metodológico; redacción del borrador original; redacción, revisión y edición final del manuscrito. FAPC, LBG, PMLV, LJD, LMSC, CV: Participó en la construcción del instrumento, la búsqueda bibliográfica inicial y el trabajo de campo; además expuso resultados preliminares y aportó insumos para la contextualización del estudio.

Schwegman, D. (2019). Rental market discrimination against same-sex couples: Evidence from a pairwise-matched email correspondence test. *Housing Policy Debate*, 29(2), 250–272. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1512005>

Silva, J. M., Silva, C., Villegas, A. M., Franco, A., y Añazco, G. (2024). *Cadena de valor de la vivienda en Paraguay*. BID. <http://dx.doi.org/10.18235/0013103>

Tessmer, G. A., Marfetán Molina, D., Jara Musuruana, L. A., Bula, A. O., Papa, L., y Almeida Gentile, P. H. (2021). *Nueva ley de alquileres: contexto general y situación de los estudiantes de UNR*. Informes del Observatorio Económico Social UNR, Serie Informes Especiales N° 20. Universidad Nacional de Rosario. <https://observatorio.unr.edu.ar/wp-content/uploads/2021/11/Alquileres-Contexto-y-situacion-para-estudiantes.pdf>

CONFLICTO DE INTERÉS

Los autores declaran no poseer conflictos de intereses.

FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Sin financiación.

DECLARACIÓN DE PREPRINTS

Este manuscrito no ha sido publicado previamente como preprint en ningún repositorio.

DISPONIBILIDAD DE DATOS

Los conjuntos de datos generados y/o analizados durante el estudio están disponibles previa solicitud al autor correspondiente. Email: crisarrom@gmail.com

DECLARACIÓN DE REVISIÓN POR PARES

Este artículo fue evaluado mediante un proceso de revisión por pares anónimos, conforme al procedimiento de transparencia editorial de la revista. Las observaciones y sugerencias de los revisores fueron consideradas por los autores hasta alcanzar la versión final publicada, garantizando la integridad científica del trabajo y la confidencialidad de los evaluadores.

AGRADECIMIENTOS

Francisco Rivas, Lorenzo Emmanuel Giménez Giménez, Alma María Inés Cañete Rolandi, Ana María Cañete, Carlos Miguel Cañete.

CITA

Arrom Suhurt, C. H., Pereira Céspedes, F. A., Brítez Gómez, Valiente P. M. L., Domínguez, L. J., Sánchez Cálceña, L. M., Valdez, C. (2026). Discriminación, violencia y vulnerabilidad en el acceso a la vivienda: estudiantes universitarios de la Universidad Nacional de Asunción en el mercado de alquiler paraguayo. *Kera yvoty: reflexiones sobre la cuestión social*, 11, e7058. <https://doi.org/10.54549/ky.2026.11.e7058>