



Observatorio Social

Comprender mejor para hacer mejor



## Serie **Informes de Coyuntura** del Observatorio Social

**Informe 31 - Junio 2012**

*El Déficit Habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2001-2010)*

## Introducción

Como un artículo reciente de La Nación lo subrayó, la situación habitacional en el país es en la actualidad bastante preocupante<sup>1</sup>. Si la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presenta los mejores resultados en comparación al resto de las provincias, su situación tampoco es muy alentadora, ya que mostraría cierto estancamiento durante la última década.

Ese informe tiene por objetivo elaborar un primer diagnóstico de la situación habitacional en la ciudad, mirando en particular como evolucionaron las principales características de las viviendas entre los dos censos de 2001 y 2010<sup>2</sup>: el tipo de vivienda, el tipo de tenencia, el hacinamiento y el acceso a los servicios públicos.

## Viviendas Precarias

Según el Censo del 2010, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los hogares que viven en condiciones precarias (rancho, casilla, inquilinato, pensión u hotel, local no construido para habitación, vivienda móvil) representan el 4.5 por ciento del total (51479 hogares contra 50195 en el 2001). A esa cifra conviene sumar los hogares que viven en casas precarias que aparecen en los datos del Censo bajo la denominada “Casa B”<sup>3</sup> y que representan el 1.6 por ciento del total (18838 hogares contra 11099 en el 2001). La “Casa B” se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua. En total, son 70317 hogares que

---

<sup>1</sup> Ver: La Nación (29/06/2012), “El 25% de los Hogares Argentinos Sufre Carencias Habitacionales”.

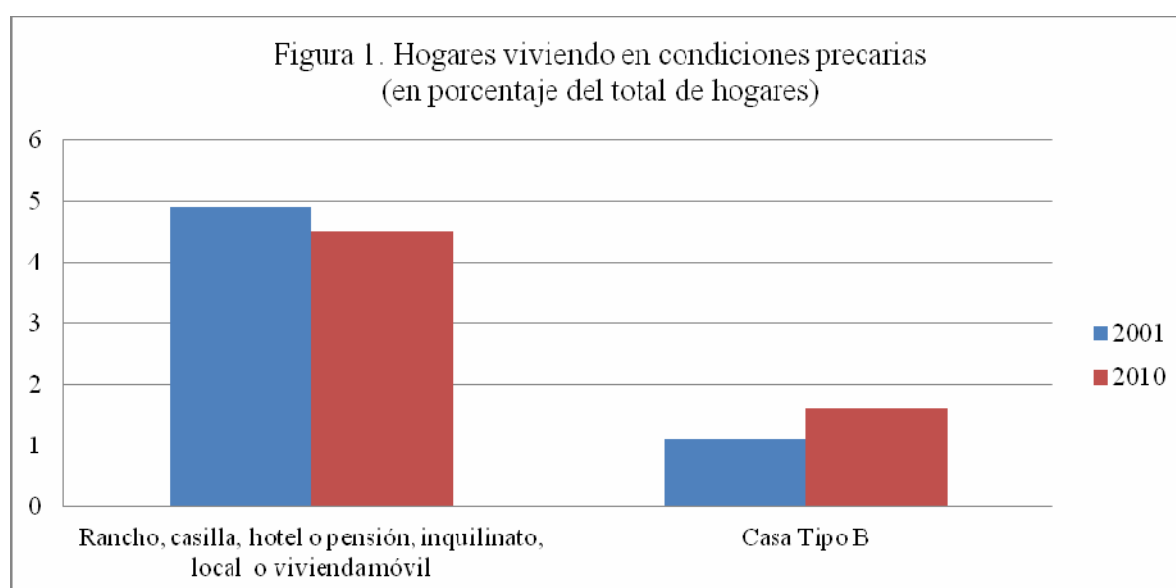
<sup>2</sup> Todos los datos mencionados en ese informe provienen de los Censos de 2001 y 2010 elaborados por el INDEC.

<sup>3</sup> La casa B se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua.

viven en condiciones precarias en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el 2010 (contra 61294 en el 2001): representan el 6.1 por ciento del total de hogares.

Ya representaban el 6 por ciento del total de hogares en el 2001. Dicho de otra manera, en términos relativos, según ese indicador, la situación habitacional en la ciudad no cambió en una década. Como se puede ver en la Figura 1, la proporción de hogares viviendo en rancho, casilla, hotel o pensión, inquilinato o vivienda móvil disminuyó, pero esa disminución estuvo compensada por el aumento de la proporción de hogares viviendo en casas de tipo B.

Sin embargo, en términos absolutos, la situación habitacional se deterioró. La cantidad de hogares viviendo en rancho, casilla, inquilinato, pensión u hotel, local o vivienda móvil aumentó de un 2.6 por ciento y la cantidad de hogares viviendo en casas precarias aumentó de un significativo 69.7 por ciento. En total, la cantidad de hogares viviendo en condiciones precarias aumentó de un 14.7 por ciento.



Si se considera la distribución por comuna de las viviendas precarias (incluyéndolas todas menos las casas B, el dato no siendo disponible), esas se concentran en la Comuna 1 (22 por

ciento del total), la Comuna 3 (16.4 por ciento), la Comuna 4 (14.3 por ciento), la Comuna 7 (10.1 por ciento) y, en menor medida, en la Comuna 5 (7.7 por ciento) y la Comuna 8 (6.4 por ciento)<sup>4</sup>. Juntas esas 6 comunas agrupan el 76.8 por ciento del total de viviendas precarias en la ciudad mientras representan solo el 39.8 por ciento del total de hogares. Está claro que esa concentración geográfica del déficit habitacional solo refleja la distribución de la población pobre en la ciudad.

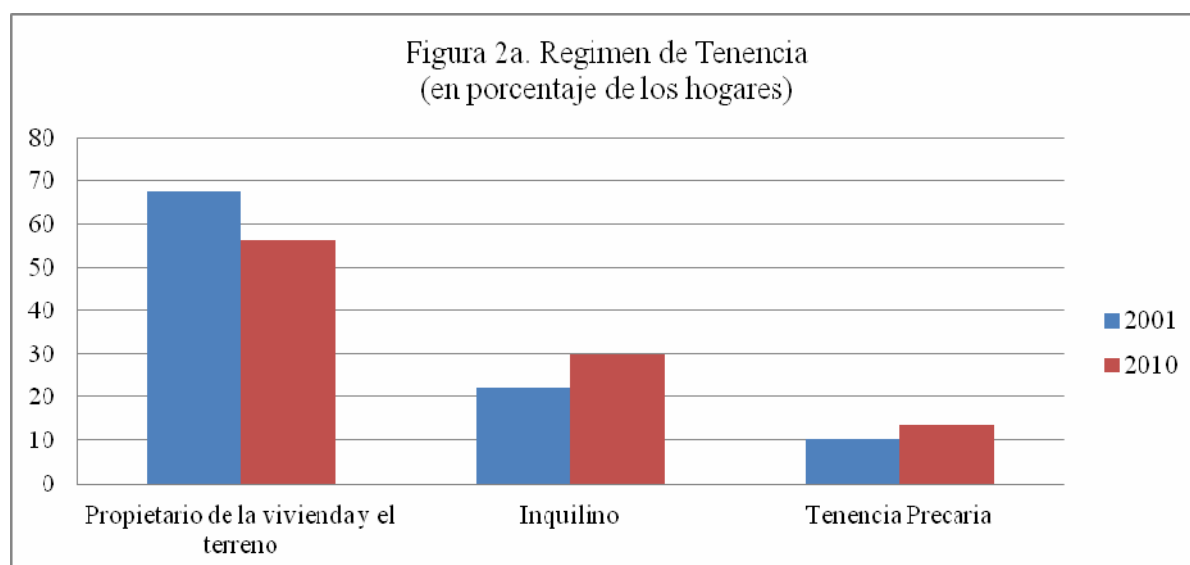
### Tenencias Precarias

Se considera que un hogar sufre de una tenencia precaria si es el propietario de la vivienda solamente, si es un ocupante por préstamo o por relación de dependencia y se encuentra en otra situación que esas sin que sea propietario de la vivienda y el terreno o inquilino.

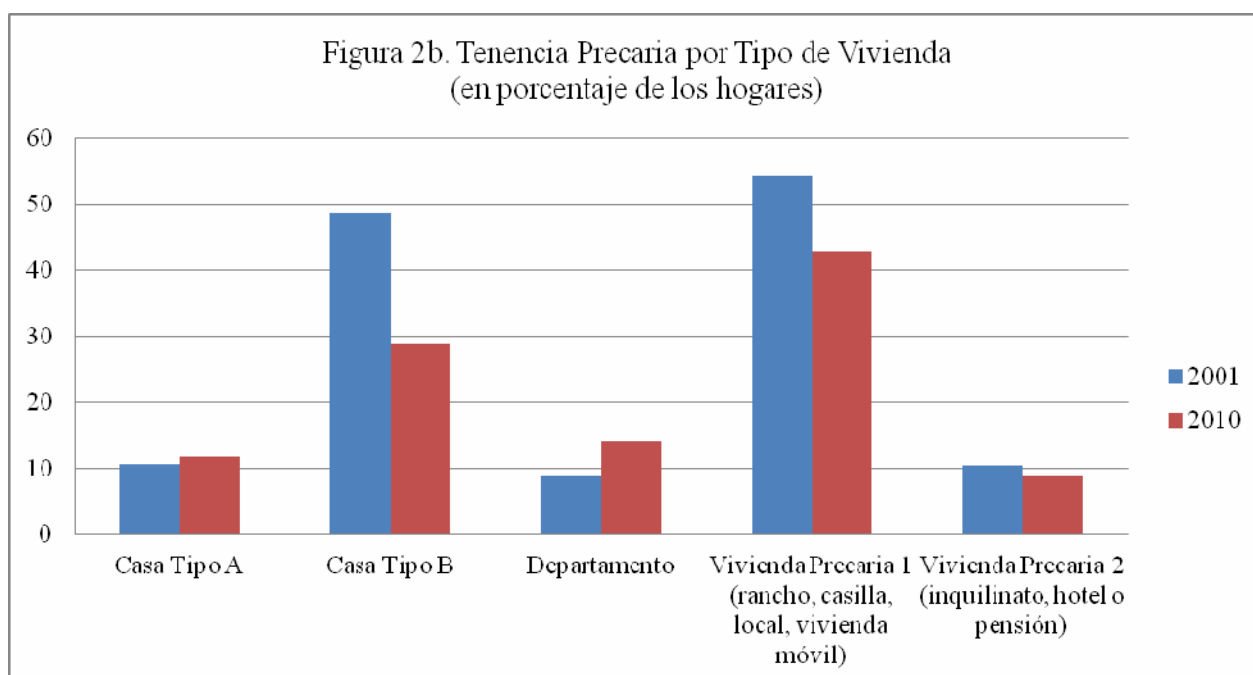
En el 2010, el 86.3 por ciento de los hogares tiene formalizada de manera legal la disponibilidad de su vivienda. El 56.4 por ciento de ellos son propietarios de la vivienda y el terreno, mientras el 29.9 por ciento es inquilino. Como se puede ver en la Figura 2a, según ese indicador también, la situación habitacional en la ciudad se deterioró. La proporción de propietarios de la vivienda y el terreno disminuyó (apenas aumentó en términos absolutos), mientras las cantidades de inquilinos y hogares teniendo una tenencia precaria aumentaron, tanto en términos relativos (+34 por ciento) como en términos absolutos (+51 por ciento). La ciudad cuenta ahora con 343443 hogares inquilinos (contra 227545 en el 2001) y 157733 hogares con una tenencia precaria (contra 104476 en el 2001).

---

<sup>4</sup> Según anexo de la Ley N° 2.650 de 2008, las comunas quedan conformadas por los siguientes barrios: Comuna 1 (Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Montserrat y Constitución); Comuna 2 (Recoleta); Comuna 3 (San Cristóbal y Balvanera); Comuna 4 (La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya); Comuna 5 (Almagro y Boedo); Comuna 6 (Caballito); Comuna 7 (Flores y Parque Chacabuco); Comuna 8 (Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano); Comuna 9 (Mataderos, Liniers y Parque Avellaneda); Comuna 10 (Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real); Comuna 11 (Villa Gral. Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Santa Rita); Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón); Comuna 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez); Comuna 14 (Palermo); y Comuna 15 (Chacarita, Villa Crespo, Paternal, Villa Ortúzar, Agronomía y Parque Chas).



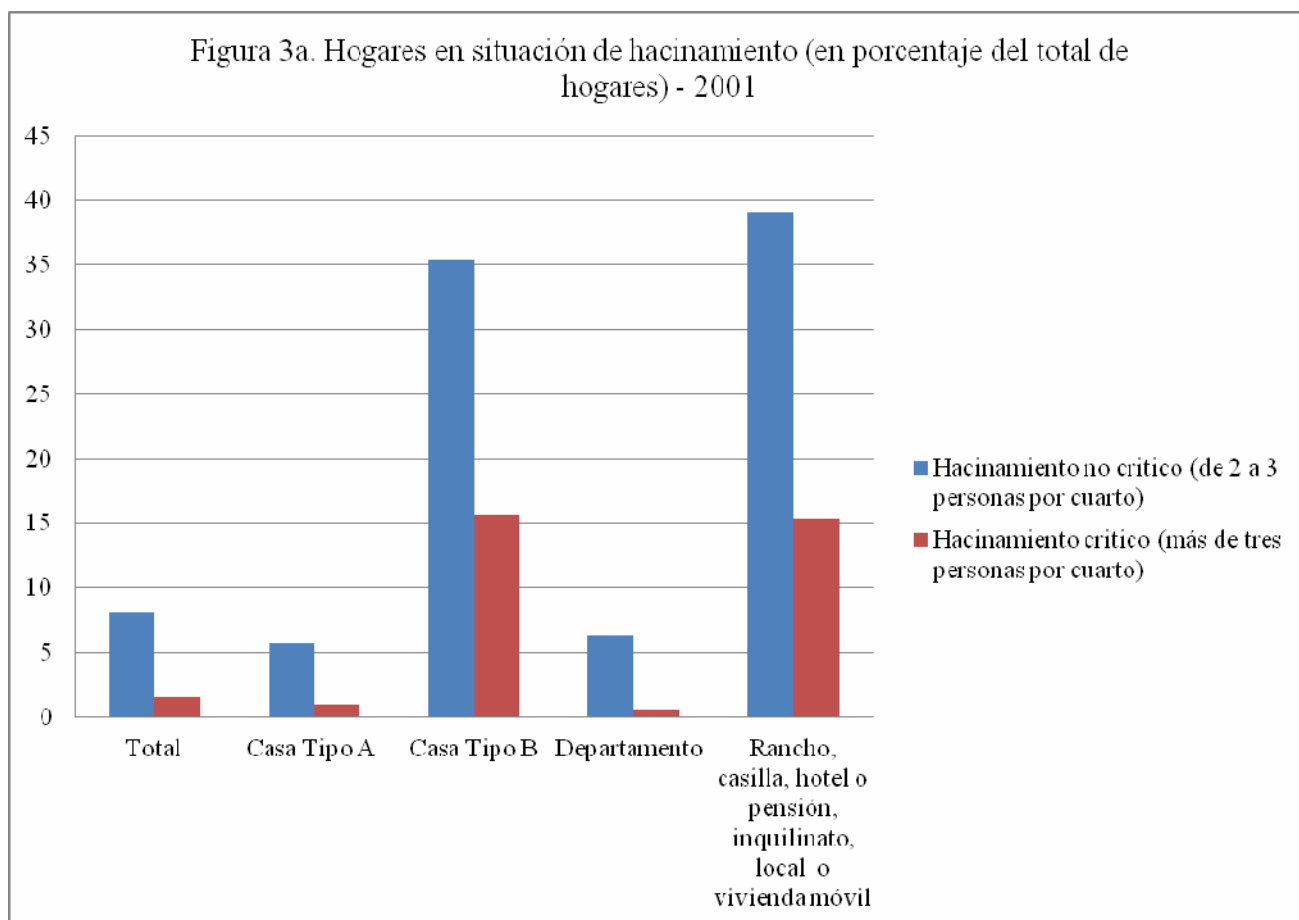
Como lo muestra la Figura 2b, las tenencias precarias siempre caracterizan sobre todo las viviendas precarias de tipo rancho, casilla, local, vivienda móvil (42.7 por ciento en el 2010) y las casas de tipo B (28.8 por ciento). Sin embargo, la evolución entre los dos censos indica cierta mejora. Durante la última década, la cantidad de hogares que combinan a la vez vivienda precaria y tenencia precaria disminuyó de 6446 a 4446 (-31 por ciento). Pero esa mejora fue también más que compensada por una deterioración de la situación en términos de tenencia de los hogares viviendo en casa y departamento no precarios. En particular, la cantidad de hogares viviendo en departamento con tenencia precaria aumentó de 63606 a 115513 (+82 por ciento).



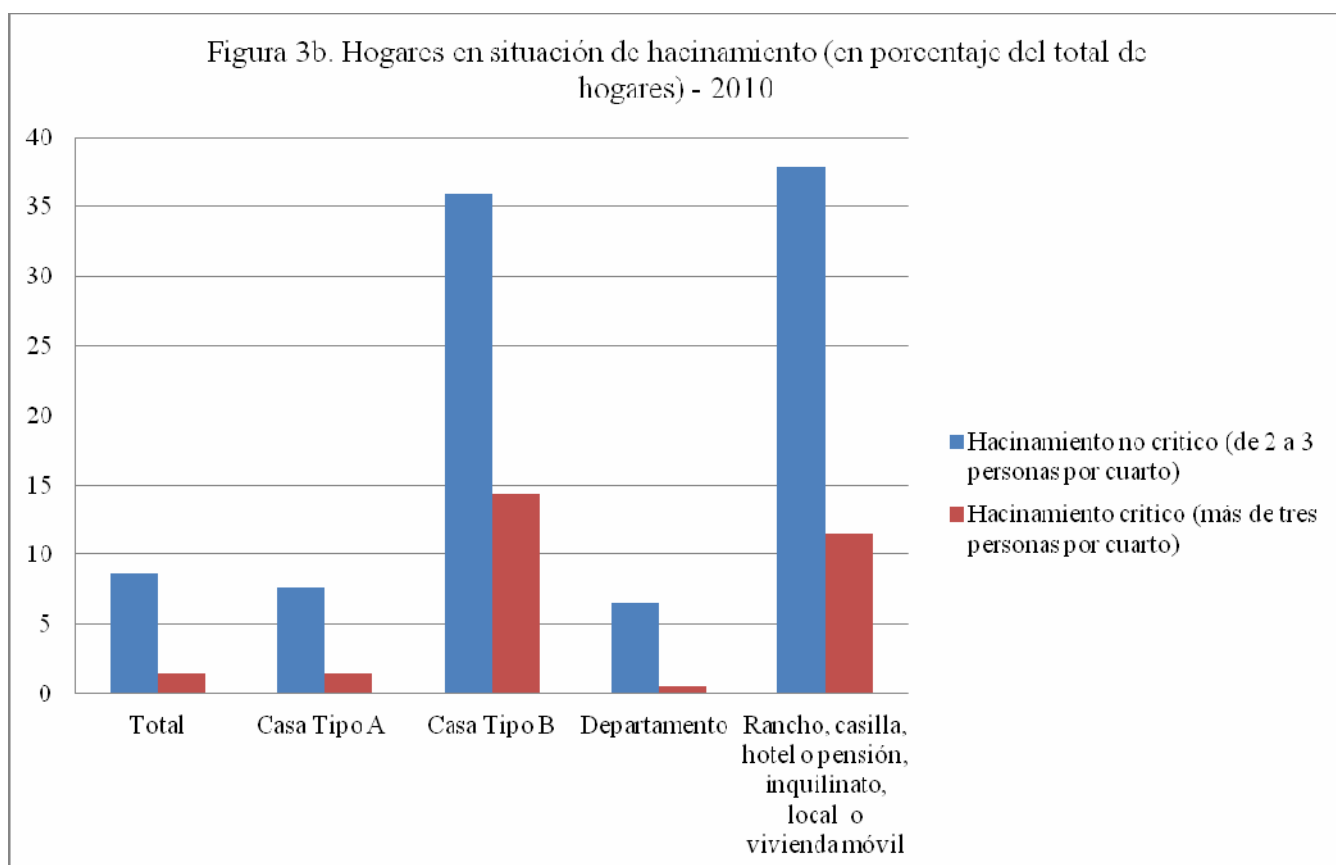
### Hacinamiento excesivo

El hacinamiento del hogar representa el cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de habitaciones o piezas de que dispone el mismo. Se considera que un hogar se encuentra en situación de hacinamiento si ese cociente se ubica entre 2 y 3 personas por cuarto y en situación de hacinamiento crítico si ese cociente supera a las tres personas por cuarto.

Como lo muestran las Figuras 3a y 3b, el hacinamiento excesivo caracteriza sobre todo las viviendas precarias (casas de tipo B, ranchos, etc.). Ese indicador confirma también el deterioro de la situación habitacional en la ciudad. Si la tasa de hogares en situación de hacinamiento crítico no cambió de manera significativa, quedando alrededor del 1.5 por ciento, no es el caso de la tasa de hogares en situación de hacinamiento: pasó a representar el 8.1 por ciento del total de los hogares al 8.6 por ciento.



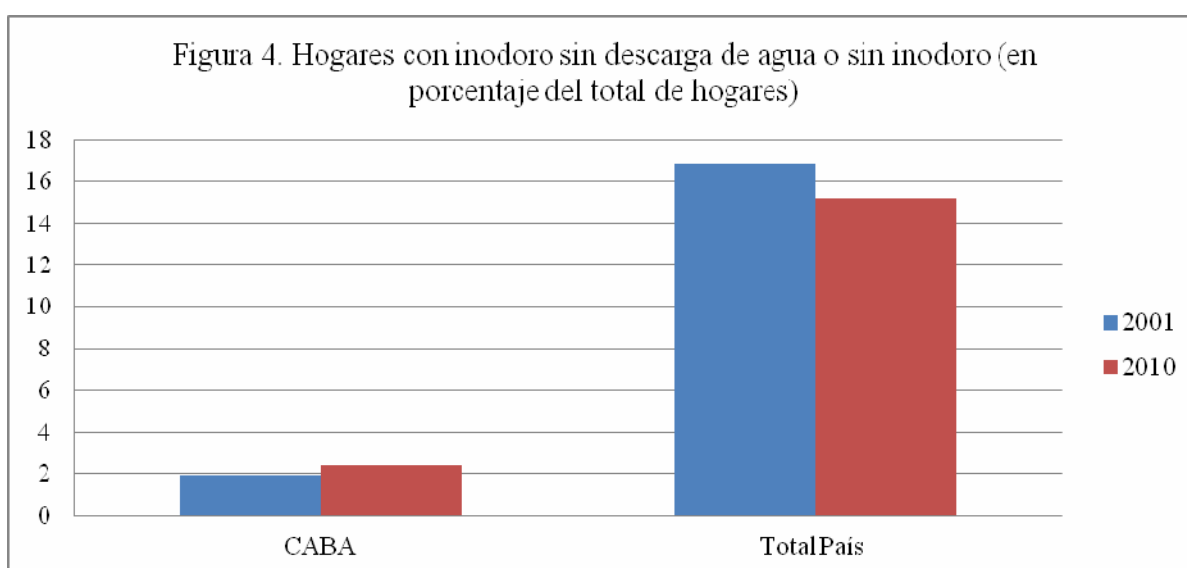
Si se analiza la evolución de esas tasas de hacinamiento según el tipo de vivienda, se puede notar que las tasas de hacinamiento y hacinamiento crítico se deterioran para las casas de tipo A (casas no precarias) respectivamente de 2 y 0.5 puntos de porcentaje. Para los departamentos y para las casas de tipo B (casas precarias), esos indicadores casi no cambiaron. Para el resto de las viviendas precarias, la situación mejoró. La tasa de hacinamiento crítico disminuyó en particular de casi 4 puntos de porcentaje para ese tipo de vivienda.





### Acceso a los servicios públicos básicos

Como lo muestra la Figura 4, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, solo el 2.4 por ciento de los hogares no tiene inodoro con descarga de agua o no tiene inodoro, lo que la ubica muy debajo del promedio nacional (15.2 por ciento). Sin embargo, esa cifra indica cierto deterioro, ya que en el 2001 se ubicaba en un 1.9 por ciento.



En el 2010, el 1.8 por ciento tiene un desagüe sin acceso a la red pública (cloaca) contra un 0.4 por ciento en el 2001 y el 6.6 por ciento no tiene acceso a la red de gas contra un 2.8 por ciento en el 2001. El acceso a los servicios públicos básicos marcó también cierto deterioro a lo largo de la década pasada.

## Conclusión

Al fin y al cabo, a pesar del crecimiento económico alto que caracterizó los últimos años y de las construcciones que se multiplicaron en la ciudad como champiñones, el déficit habitacional empeoró. No solamente la cantidad de viviendas y tenencias precarias aumentó entre los dos censos de 2001 y 2010, pero la situación habitacional de los hogares viviendo en viviendas no precarias se deterioró también: más tenencias precarias para hogares viviendo en casas no precarias y departamentos, más alquileres también.

A ese diagnóstico se puede encontrar varias causas: insuficiencia de la construcción de viviendas sociales en la ciudad, migración provocada por la distribución desigual del ingreso a nivel geográfico que la ciudad no estuvo capaz de absorber en condiciones dignas, alto precio de la tierra y de las viviendas para los que sufren del déficit habitacional, falta de acceso al crédito hipotecario para las clases populares y medias que la fuerte incidencia del trabajo informal y la inestabilidad de las fuentes de trabajo agravan, , etc.