



La situación habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Defensoría del Pueblo
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Defensoría del Pueblo

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Defensor del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alejandro Amor

Adjuntos

María América González

José Palmiotti

Claudio Presman

Lidia Saya

Oscar Zago

Sede Defensor: Piedras 574 | C1070AAL

Mesa de entradas: Venezuela 842

Tel.: 4338-4900

Correo-e: consultas@defensoria.org.ar

Web: www.defensoria.org.ar

 DefensoriaCABA

 @DefensoriaCABA

Índice

<u>1. INTRODUCCIÓN</u>	pág.	4
<u>2. VIVIENDA, HÁBITAT E INFORMALIDAD</u>	pág.	4
2.1. Tipos de hábitat informales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: procesos de conformación y sus características deficitarias	pág.	6
<u>3. EL DÉFICIT HABITACIONAL EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES</u>	pág.	9
3.1. El déficit habitacional por tipo de vivienda	pág.	10
3.2. La especificidad de las villas de emergencia, los asentamientos informales y los núcleos habitacionales transitorios	pág.	11
3.3. El déficit cualitativo: el hacinamiento y la falta de acceso a los servicios públicos esenciales	pág.	15
3.4. Las viviendas ociosas	pág.	16
<u>4. LA PROBLEMÁTICA DE LOS INQUILINOS</u>	pág.	17
<u>5. CONCLUSIONES</u>	pág.	19
<u>6. BIBLIOGRAFÍA</u>	pág.	20

1. Introducción

El derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado deben ser entendidos de una manera amplia a partir de su correspondencia con otros derechos humanos elementales. La vivienda, en ese sentido, es un derecho humano reconocido universalmente, y es un requisito necesario para el cumplimiento de la dignidad, la libertad y la justicia social.

En virtud de su centralidad en la vida cotidiana de las personas, particularmente en la constitución de los hogares y en el ordenamiento de la vida familiar, es fundamental en los procesos de inclusión social y en la construcción de ciudadanía.

Las dificultades para el acceso a la vivienda se evidencian tanto por la situación de ingresos de los hogares y las situaciones de pobreza, vulnerabilidad y exclusión socio-económica, como así también por el elevado valor del suelo urbano y de los alquileres en el mercado inmobiliario y, por la ausencia de políticas públicas activas.

Actualmente, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el problema de la vivienda ocupa un rol central en la vida de la gran mayoría de sus habitantes, que se expresa en la multiplicidad de hábitats informales y/o precarios existentes y en las dificultades que atraviesan los sectores de escasos y medianos recursos para acceder a condiciones dignas de habitabilidad.

En ese marco, la Defensoría del Pueblo se propone en esta oportunidad abordar la problemática del déficit habitacional en la Ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva que incorpora tanto la dimensión cuantitativa como la cualitativa. En ese sentido, en el presente informe se hará un estudio acerca de la magnitud y la composición de dicho déficit.

A tal efecto, se utilizaron diversas fuentes. Principalmente, se trajeron a consideración los datos proporcionados por la Encuesta Anual de Hogares (EAH) del año 2013¹. Asimismo, se tomaron como referencia los principales indicadores del Censo Nacional de Personas, Hogares y Viviendas del año 2010. A su vez, se incorporaron distintos aportes teóricos a partir de una revisión bibliográfica efectuada oportunamente.

En primer lugar, se hará una conceptualización del hábitat en sus distintas dimensiones y aspectos; como así también, una caracterización de los diferentes tipos de hábitat informales existentes en la Ciudad de Buenos Aires.

Posteriormente, se dimensionará la problemática habitacional a través de distintos indicadores relevantes.

Por último, se aportarán las principales conclusiones a las que se ha arribado a partir del estudio.

2. Vivienda, hábitat e informalidad

El concepto de hábitat no alude exclusivamente a contar con un techo donde resguardarse y desarrollar la vida familiar. En ese sentido, es mucho más amplio que la noción de la vivienda como objeto-mercancía, dado que como toda relación social excede los límites del hogar y, por lo tanto, debe ser entendido como una red que articula una gran cantidad de bienes y servicios básicos fundamentales para satisfacer necesidades que están condicionadas y potenciadas por el entorno social en el que se encuentran y en virtud de lo cual sufren permanentes modificaciones. Una vivienda digna debe garantizar y satisfacer a sus habitantes un amplio conjunto de necesidades que incluyen: el resguardo y la protección ante las inclemencias climáticas, la seguridad en la tenencia, el desarrollo personal y familiar, un espacio adecuado, la accesibilidad, la ubicación y el transporte, la privacidad, la cultura y la identidad, las condiciones de salubridad mínimas y el abastecimiento en forma segura de los servicios públicos esenciales.

Al respecto, la Organización de Naciones Unidas (ONU) a través del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), en su Observación General 4, establece que el concepto de vivienda adecuada está determinado por contextos y condicionamientos sociales, económicos, culturales, climatológicos y ecológicos específicos. Asimismo, incorpora una serie de aspectos que integran su contextualización:

¹ La Encuesta Anual de Hogares (EAH), bajo la órbita de la Dirección General de Estadística y Censos del Ministerio de Hacienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, releva información acerca de la caracterización de las viviendas y las condiciones de hábitat de los hogares de la CABA.

1. Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia dominial y jurídica de la vivienda puede adoptar diversas modalidades, siendo las más destacadas: la propiedad de la vivienda y el terreno, la propiedad solamente de la vivienda, la propiedad colectiva, los alquileres y arrendamientos, la ocupación en sus distintas modalidades y la precariedad o informalidad, como son los casos de las villas de emergencia, los asentamientos informales, las casas tomadas y los inquilinatos informales, entre otros. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de un cierto grado de seguridad en las mismas de modo tal que les garantice una protección legal contra los desalojos, las amenazas y el hostigamiento.

2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todas las personas deberían tener acceso permanente y seguro a recursos naturales y comunes, y a servicios elementales, como el agua potable, la energía para cocinar, la calefacción, la iluminación, las instalaciones sanitarias y de aseo, el almacenamiento de alimentos, la eliminación de desechos y los servicios de emergencia.

3. Gastos soportables. Los gastos personales y del hogar que conlleva la vivienda deberían ser de un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas, en concordancia con el nivel de ingreso de los hogares.

4. Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en el sentido de poder ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

5. Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible. Los Estados parte del PIDESC están obligados a otorgar prioridad a los grupos especialmente vulnerables para el acceso pleno y sostenible a los recursos necesarios para obtener una vivienda digna.

6. Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de trabajo, los servicios de atención de la salud, los centros de atención para niños, las escuelas y otros servicios sociales. De igual manera, este aspecto también implica que la vivienda no debe situarse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenacen el derecho a la vida y a la salud de los habitantes.

7. Adecuación cultural. La forma en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

El incumplimiento o la carencia de una o varias de las dimensiones y los aspectos constitutivos del concepto de vivienda digna ubican a las personas y a los hogares en condiciones de precariedad o informalidad.

En ese sentido, el hábitat informal hace referencia a la insatisfacción de una serie de bienes, servicios, derechos y factores diversos que garantizan –en su conjunto– la realización efectiva del derecho que tienen todas las personas a una vivienda adecuada.

En esa misma línea, el concepto de informalidad refiere a la falta o a la irregularidad en uno o varios de los aspectos vinculados con el hábitat formal: cuestiones edilicias y de infraestructura, tenencia de las tierras y las propiedades, normas urbanísticas, arquitectónicas y jurídicas, provisión de servicios básicos, condiciones de salubridad, espacio suficiente y adecuado, y localización, entre otros.

La noción de informalidad ineludiblemente se relaciona con la composición socio-económica de los actores involucrados. Claro está que los grupos más vulnerables de la sociedad son los que sufren cotidianamente las consecuencias de habitar en la “ciudad informal”, es decir, aquellos entornos que se encuentran al margen de las normas y las reglas formales de la Ciudad en virtud de presentar elevados niveles de informalidad y precariedad.

2.1. Tipos de hábitat informales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: procesos de conformación y sus características deficitarias

Los grupos sociales vulnerables adoptan en el transcurso del tiempo distintas trayectorias habitacionales que se encuentran íntimamente relacionadas con los contextos sociales, económicos y políticos en los que suceden. Esos contextos y las diversas estrategias adoptadas por los grupos, en muchas ocasiones, desembocan en la conformación de hogares de escasos recursos que son expulsados a habitar en condiciones de informalidad y precariedad. Todo esto, en profunda relación con las políticas y los recursos públicos destinados al cumplimiento del derecho a la vivienda.

En ese sentido, a lo largo de su historia, la Ciudad de Buenos Aires se caracterizó por la falta de una política de inclusión de los sectores vulnerables al mercado formal de viviendas, cuestión que se profundizó siempre que hubo desregulaciones en dicho mercado, lo cual ha sido una constante desde la última dictadura militar a la fecha.

A partir de 1976 –bajo la dictadura militar– se instrumentó una profunda reestructuración social, económica y política. En ese marco, la apropiación y el uso del suelo urbano se reconfiguraron en detrimento de los sectores populares.

Durante las décadas del ochenta y noventa se produjo un crecimiento sostenido de los hábitat informales en la Ciudad de Buenos Aires a partir de los procesos de desindustrialización y precarización laboral, fenómenos que se agudizaron exponencialmente a partir de la crisis del año 2001. Desde entonces, se extendieron, reprodujeron y complejizaron los tipos y las formas de hábitat informal.

Actualmente, en la Ciudad de Buenos Aires existe una multiplicidad de hábitat informales que tienen sus propias características y particularidades. Con el objeto de abordar conceptualmente esta problemática, a continuación se aportarán definiciones y caracterizaciones de los distintos tipos de hábitat deficitarios presentes en la Ciudad²:

- Inquilinatos. Este tipo de hábitat surge en la segunda mitad del siglo XIX ante la gran demanda de vivienda en virtud de la inmigración, y tienen como antecedente directo a los conventillos. Su origen se produce en un contexto de crecimiento económico e intensos fenómenos migratorios. Ante la llegada de inmigrantes en busca de trabajo, principalmente provenientes de Europa, la insuficiente estructura habitacional existente se vio desbordada, en virtud de lo cual surgieron los conventillos y los inquilinatos en viejas viviendas abandonadas, especialmente en el centro y en el sur de la Ciudad.

Consisten en edificios de propiedad horizontal o casas divididas en piezas, en las cuales sus habitantes, en general, comparten tanto los baños como las cocinas. Habitualmente, los inquilinos cuentan con un contrato de locación –aproximadamente de dos años de duración– y abonan un alquiler mensual.

Estos edificios multifamiliares se caracterizan por los elevados índices de hacinamiento y por las pésimas condiciones de habitabilidad y salubridad en que se encuentran, en particular, la carencia de servicios básicos (principalmente gas natural), la falta de iluminación y ventilación adecuada, la humedad, las filtraciones, el deterioro edilicio y las unidades sanitarias en mal estado.

A su vez, la falta de una regulación estatal específica³ genera que sus habitantes estén expuestos a situaciones de riesgo en virtud de deterioros estructurales en techos, paredes, balcones y/o escaleras.

La incorporación a los inquilinatos suele resultar mayormente de una estrategia familiar o individual espontánea.

En estos inquilinatos se suscitan conflictos de convivencia originados en la falta de intimidad, los ruidos molestos y el aseo de los espacios comunes.

Las demandas concretas de esta población se orientan al mejoramiento del hábitat, a la intervención estatal para su regulación y a la reducción de los abusos en los cánones de alquiler, como así también, en la obtención de una legislación que los proteja ante eventuales desalojos.

² Para ello, se seguirán los aportes efectuados por Victoria Mazzeo y María Cecilia Roggi; y Enrique Lavigne y Ernesto Pastrana.

³ Se rigen informalmente por la Ley 23091 de Locaciones Urbanas (Ley de Alquileres).

- Villas de emergencia. Surgen a partir de las décadas de 1920 y 1930 a raíz de las migraciones internas del campo a la ciudad en busca de mejores condiciones de trabajo y de vida. Empero, comienzan a ser un fenómeno masivo desde la década de 1940 en un contexto de ascenso social y aumento del empleo, a partir de la profundización del proceso de industrialización por sustitución de importaciones. Durante la última dictadura militar se desplegó un proceso de erradicación de las villas que dejó a su población en una situación de completo desamparo. En las décadas del ochenta y del noventa se volvieron a poblar con los trabajadores desplazados como consecuencia del proceso de desindustrialización.

Consisten en una estrategia de supervivencia para personas y familias de bajos ingresos. En general, nacen a partir de una toma espontánea por parte de un grupo de personas de una tierra pública o privada deshabitada. En su origen, se destacan por una ocupación desorganizada y sin planificación, cuestión que se expresa en el amontonamiento de las casas y la estrechez de los pasillos internos, entre otras cuestiones.

Con el tiempo se van poblando con la llegada de nuevas familias con necesidades habitacionales y comienza un proceso activo de participación colectiva que se expresa en la distribución parcelaria y en el entramado de calles y pasillos internos, en la construcción de viviendas con materiales más resistentes, en la provisión precaria de servicios públicos y en la constitución de espacios comunitarios.

Asimismo, se constituye una fuerte organización colectiva y el establecimiento de normas y códigos de convivencia. La conformación de juntas vecinales y de delegados por manzana resulta fundamental en la interpelación ante el Estado y el conjunto de la sociedad. También es habitual la conformación de identidades colectivas, a través de compartir las mismas nacionalidades, conduciendo así a la instalación de códigos que se expresan en festividades religiosas o nacionales, actividades políticas, deportivas, musicales, estéticas, y también en usos y costumbres.

Las villas de emergencia de la Ciudad de Buenos Aires se caracterizan también por su centralidad geográfica, esto es, su ubicación privilegiada en grandes centros urbanos que posibilitan la cercanía a los lugares de trabajo, los menores gastos en transporte y el acceso a servicios educativos y de salud. A su vez, se destaca la visibilidad social que adquieren por configurar un sector específico dentro de la sociedad en la que se insertan. Sin embargo, al interior de las urbes, frecuentemente se ubican en zonas desplazadas, anegables y/o inundables, en donde existen elevados índices de contaminación e insalubridad. Las deficientes condiciones de higiene, ya sea por la presencia de basurales, aguas servidas o estancadas, o bien por la contaminación del suelo y/o del agua, son permanentes vectores de enfermedades para su población.

Su interlocutor principal es el Estado –ya sea local o nacional–, y su vínculo se orienta al reconocimiento de un conjunto de derechos y servicios relacionados con su situación habitacional.

Actualmente, el reclamo central de sus habitantes se orienta a la urbanización, que implica, entre otras cuestiones, la radicación y legalización definitiva de los terrenos y las viviendas de las villas en su ubicación actual integrándose al entramado urbano formal de la Ciudad y al mejoramiento de las viviendas y del hábitat, en general, en cuestiones primordiales, como infraestructura, servicios públicos esenciales y equipamiento comunitario.

- Hoteles – Pensiones. Surgen a mediados del siglo XX, luego de un compendio de medidas estatales desplegadas a partir de 1945 que limitaban los abusos por parte de los propietarios de los conventillos e inquilinatos. Luego de 1955, y fundamentalmente en las décadas del sesenta y setenta, con la aplicación de la liberación de precios y las desregulaciones al mercado de la vivienda, los antiguos propietarios de inquilinatos se volcaron a esta modalidad que permitía, entre otras cosas, las residencias temporales, el aumento de la renta y el derecho de admisión.

Al igual que los inquilinatos, consisten en el alquiler de piezas en condiciones de precariedad para uso individual o familiar. Sin embargo, la diferencia radica que en estos hábitat se aplica el “derecho de admisión”, en virtud de lo cual las familias residen temporalmente y con una serie de restricciones. Al no haber un contrato prolongado que los regule, la

locación de las piezas es diaria o mensual y el riesgo de desalojo es permanente. Los principales problemas para sus residentes son los elevados precios del alquiler de las habitaciones y la inminencia de un desalojo. A su vez, una dificultad central en este tipo de alojamientos es que mayormente se niegan a recibir a familias con niños. Asimismo, en algunos lugares se exige el pago por adelantado de las habitaciones.

En cuanto a las condiciones de habitabilidad, son frecuentes la falta de cocinas, las situaciones de precariedad y el riesgo edilicio.

La población alojada en estas condiciones se caracteriza por tener una gran rotación y movilidad en términos habitacionales, lo que agrava la situación de vulnerabilidad económica en la que suelen encontrarse. Por el poco tiempo que pasan las familias en un mismo lugar se dificulta conformar un sentido de pertenencia.

En la actualidad, es notorio el número de grupos familiares y personas solas que residen en estos dispositivos en virtud de haber accedido al subsidio habitacional que otorga el Programa Atención a Familias en Situación de Calle del Ministerio de Desarrollo Social del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Decreto 690/06).

- Núcleos Habitacionales Transitorios. Los NHT surgen en el contexto de la dictadura militar autoproclamada como “Revolución Argentina” (1966-1973). Se constituyeron a partir del “traslado” de personas residentes en villas de emergencia por un período transitorio, las cuales luego serían relocalizadas en viviendas definitivas. Fueron concebidos por el gobierno de facto como parte de un proceso de “promoción social” que impulsaría un cambio cultural en la población villera. La idea subyacente en el traslado era el aprendizaje de “nuevas pautas de vida” que facilitarían la adaptación de esta población a la futura situación habitacional.

En ese sentido, los NHT tuvieron como característica intrínseca su “transitoriedad”. Sin embargo, cuatro décadas después, sus pobladores continúan viviendo en las mismas viviendas en situación de completo desamparo y en condiciones de extrema precariedad y hacinamiento⁴. Actualmente, existen el NHT Zavaleta y el NHT Av. Del Trabajo.

- Casas tomadas. El fenómeno surge a comienzos de la década de 1980 cuando grupos sociales desalojados o sin techo ocupaban viviendas abandonadas o desocupadas y, generalmente, en estado de profundo deterioro. Consiste en una estrategia familiar y, en algunos casos, son grupos de familias que se unen para realizar una toma organizada.

Las condiciones de habitabilidad suelen ser de vulnerabilidad y precariedad. Generalmente, requieren de reglas de convivencia claras y de una organización interna que les permita efectuar las tareas de mantenimiento, limpieza y rehabilitación necesarias. La principal preocupación de sus habitantes radica en un desalojo inminente. El Estado, en estos casos, actúa siempre en defensa de la propiedad privada sin disponer políticas habitacionales sustentables que garanticen el derecho a la vivienda.

- Asentamientos urbanos. El fenómeno surge de manera espontánea a partir de mediados de la década de 1990 y fundamentalmente con la crisis de fines del año 2001, como una alternativa a la profundización de la problemática habitacional en la Ciudad de Buenos Aires y en el conjunto del país.

Consisten en un conjunto de viviendas poco numerosas y construidas generalmente con materiales desechables que se instalan en lugares difícilmente urbanizables, dado que no cuentan con la infraestructura ni con los servicios básicos necesarios. Constituyen procesos informales de ocupación de predios o inmuebles –privados y/o públicos– por familias de escasos recursos.

Si bien tienen características similares a las villas de emergencia, se destacan por las dificultades existentes para su radicación definitiva en virtud de su ubicación: plazas, terrenos baldíos, puentes, bajo autopistas y terrenos aledaños a vías de ferrocarril, entre otros. Otra de sus particularidades es la informalidad en la construcción de las viviendas dado que predominan los materiales de descarte, como cartones, nylon, chapas y maderas, entre otros.

⁴Defensoría del Pueblo CABA, El Núcleo Habitacional Transitorio “Zavaleta”. Cuatro décadas de desamparo. Marzo de 2008.

Además de los descriptos, existen otras formas de hábitat popular que deben ser consideradas, aunque no necesariamente hagan referencia a una situación de informalidad o representen un tipo específico de hábitat informal.

El caso más paradigmático es la problemática de los “con techo”, es decir, la población residente en los Conjuntos Urbanos construidos por el Estado local a través de sus distintas instituciones y modalidades. Si bien una gran parte de su población no reside en condiciones de emergencia habitacional, en muchos casos se encuentran habitando bajo un régimen de tenencia precaria – caracterizada por una gran inestabilidad–; asimismo, varios complejos habitacionales de la Ciudad presentan un avanzado nivel de deterioro y emergencia edilicia, urbanística, arquitectónica y/o ambiental.

Por último, es preciso hacer referencia a las personas en situación de calle. Se considera personas en situación de calle a las que habitan en la calle o en espacios públicos de la Ciudad en forma transitoria o permanente. Conforman una población heterogénea, con diversas características y necesidades, constituida por hombres y mujeres solos/as, grupos familiares, mujeres y hombres solos/os con hijos, personas que padecen alguna enfermedad o discapacidad. La situación de estos actores es de absoluta precariedad, vulnerabilidad y marginalidad. Esta población, de claras características urbanas, se encuentra desposeída de todo tipo de infraestructura básica, entendiéndose por ello desde un techo hasta los recursos necesarios para satisfacer las necesidades primarias. En ese sentido, deben pernoctar a la intemperie en plazas, puertas de edificios o veredas, como así también en los distintos dispositivos de alojamiento nocturno destinados para tal fin. El fenómeno de personas “sin techo” no es espontáneo ni coyuntural, sino que es una problemática estructural, conformada por un grupo social arraigado en el entramado urbano, estancado y en alarmante crecimiento dentro de la realidad social.

3. El déficit habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El déficit habitacional es entendido como la carencia en el acceso a los servicios habitacionales relacionados con el derecho a la vivienda.

En su concepto contiene tanto una dimensión cuantitativa como cualitativa, y es un indicador de las necesidades habitacionales de una determinada población que no ha tenido acceso al derecho a la vivienda. En ese sentido, implica una brecha entre las necesidades habitacionales de una población determinada y la oferta o disponibilidad de viviendas en condiciones de ser habitadas.

El déficit cuantitativo se refiere principalmente a las viviendas faltantes, que deberían construirse. Esta dimensión también incluye a aquellas viviendas ya existentes pero que por su estado deben reconstruirse. Por otra parte, el déficit cualitativo hace referencia a las viviendas existentes que no responden adecuadamente a los requerimientos de sus habitantes (calidad y estado de la construcción, situación de hacinamiento, acceso a los servicios públicos esenciales. etc.) y que son susceptibles de ser mejoradas.

El “problema de la vivienda social” no es nuevo. Desde mediados del siglo XIX el déficit habitacional saltó a la esfera pública porque la insuficiente infraestructura habitacional de la Ciudad de Buenos Aires se vio desbordada y se potenciaron las condiciones de hacinamiento e insalubridad de un importante conjunto de personas.

La imposibilidad de acceder al mercado formal de viviendas debido al alza exponencial de los valores del suelo urbano y la ausencia de políticas públicas sostenidas y eficientes que aborden la problemática habitacional de los sectores de escasos recursos, los confinó a la “informalidad” en sus diversas manifestaciones.

En ese contexto, a continuación se realizará un análisis acerca de la situación del déficit habitacional por el tipo de vivienda. En ese sentido, un importante conjunto de personas no posee una vivienda o bien se encuentra residiendo en algunos de los hábitat informales o precarios anteriormente analizados. En esta dimensión se incluyen las características constructivas de la vivienda, la inseguridad jurídica de la tenencia de las tierras y las propiedades y la ubicación, entre otras cuestiones relevantes.

A su vez, se observarán datos relacionados con los usos de las viviendas, en particular, sus formas y el tipo de régimen de ocupación y apropiación de las mismas.

Se dedicará especial atención a la especificidad de las villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios (NHT) por su centralidad en la vida social y en virtud de conformar un sector específico de la sociedad.

Por último, se dimensionarán otros componentes del déficit habitacional, como son el hacinamiento y el acceso a los servicios públicos esenciales.

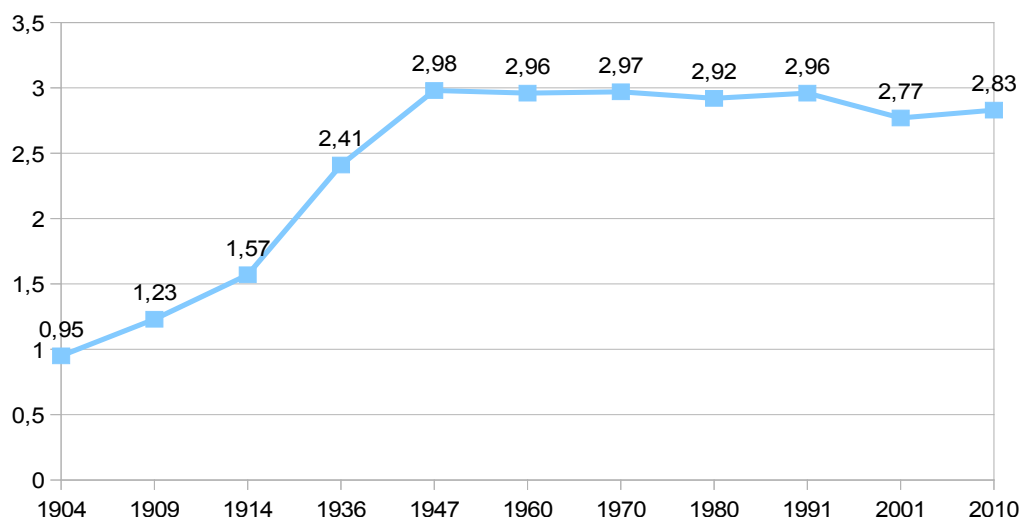
3.1. El déficit habitacional por tipo de vivienda

El crecimiento poblacional de la Ciudad de Buenos Aires se encuentra prácticamente estancado desde el año 1947 a la fecha en torno a los tres millones de personas. Incluso, en 2010, la población total censada fue menor que la del año 1947 (Cuadro 1).

En el año 2010 en la Ciudad se contabilizaron 1.082.998 viviendas habitadas, 1.150.134 hogares y 2.827.535 personas (Cuadro 2).

Las comunas más pobladas son las ubicadas en la zona norte de la Ciudad, particularmente en los barrios de Belgrano, Núñez, Colegiales y Palermo, seguidas por los barrios de la zona sur, principalmente en las Comunas 7, 4 y 8, exceptuando la Comuna 1.

Cuadro 1. Población total censada. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 1904 - 2010 (en millones)



Fuente: elaboración propia en base a datos de los distintos Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

Cuadro 2. Distribución de las viviendas, los hogares y la población por comuna y barrio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010

Comuna	Barrios	Viviendas	Hogares	Población
Comuna 1	Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Monserrat y Constitución	78.360	84.468	189.339
Comuna 2	Recoleta	70.869	73.156	152.256
Comuna 3	San Cristóbal y Balvanera	75.605	80.489	181.871
Comuna 4	Boca, Barracas, Parque Patricios y Pompeya	69.680	76.455	215.629
Comuna 5	Almagro y Boedo	73.226	76.846	175.338
Comuna 6	Caballito	72.942	75.189	172.815
Comuna 7	Flores y Parque Chacabuco	73.034	81.483	216.955

Comuna 8	Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano	48.631	58.204	186.877
Comuna 9	Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos	52.355	56.495	159.892
Comuna 10	Villa Real, Monte Castro, Versalles, Floresta, Vélez Sarsfield y Villa Luro	58.332	61.453	163.685
Comuna 11	Villa Gral. Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Santa Rita	68.652	71.460	185.832
Comuna 12	Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón	74.995	78.547	198.157
Comuna 13	Belgrano, Nuñez y Colegiales	97.732	100.506	227.864
Comuna 14	Palermo	99.552	102.918	221.250
Comuna 15	Chacarita, Villa Crespo, Paternal, Villa Ortúzar, Agronomía y Parque Chas	69.033	72.465	179.775
Total Ciudad		1.082.998	1.150.134	2.827.535

Fuente: elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

En el análisis de la distribución poblacional –en términos habitacionales– podemos observar que cerca del 74% de las viviendas de la Ciudad son departamentos. En algunas comunas esta proporción es mucho más elevada. Por ejemplo, en la Comuna 2 (barrio de Recoleta) el 98,7% de las viviendas son propiedades horizontales. En contrapartida, en la zona sur (Comunas 8, 9, 10 y 4) se observa gran presencia de casas. Incluso, en las Comunas 8 y 9 la relación entre casas y departamentos se invierte con respecto al total de la Ciudad.

El 4,6% del total de viviendas de la Ciudad son registradas como precarias. Entre ellas, el 4,3% de las viviendas corresponden a piezas de inquilinato / conventillo o piezas de hotel / pensión. En la zona sur, la proporción de piezas de inquilinatos o conventillos duplica el promedio de la Ciudad. En la zona centro, se duplican las piezas de hoteles o pensiones.

Según los datos del Censo 2010, 54.845 viviendas (el 5% del total) presentan condiciones habitacionales deficitarias, ya sea en virtud de sus materiales predominantes, a partir de la carencia de determinados servicios básicos, o bien según el tipo de vivienda: casilla, rancho, piezas de inquilinatos u hoteles o pensiones, local no construido para habitación o vivienda móvil.

Cuadro 3. Distribución porcentual por tipo de vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2013

Zona	Tipo de Vivienda					
	Total	Casa	Departamento	Pieza en inquilinato / conventillo	Pieza de hotel / pensión	Otro*
Total	100	21,7	73,7	1,6	2,7	0,3
Norte	100	6,2	92,4	0,2	1,3	0
Centro	100	19,9	74,1	1,6	4,1	0,3
Sur	100	45,5	49,8	3,2	0,8	0,7

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2013. * La variable "Otro" incluye: construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla y Otro

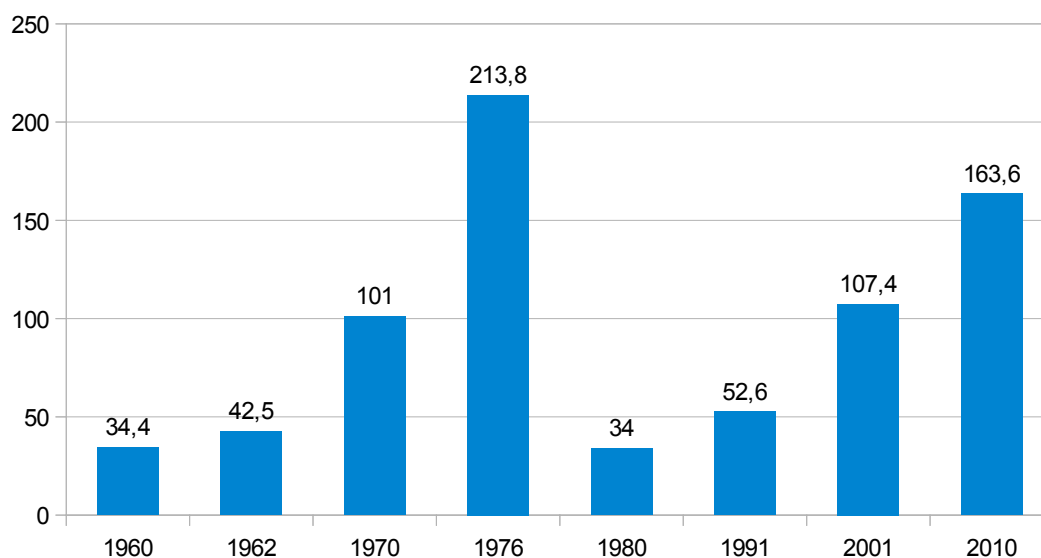
3.2. La especificidad de las villas de emergencia, los asentamientos informales y los núcleos habitacionales transitorios

Según los datos del último Censo Nacional de Personas, Hogares y Viviendas, la población residente en villas de emergencia, asentamientos precarios y NHT asciende a 163.587 personas, 60.000 más que en el año 2001.

En consecuencia, actualmente el 6% de la población total de la Ciudad de Buenos Aires reside en villas y asentamientos precarios, mientras que en el año 2001 esa proporción representaba el 3,9% de la población.

Según un estudio elaborado por la Secretaría de Hábitat e Inclusión del Ministerio de Desarrollo Económico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁵, la población residente en villas de emergencia, asentamientos informales y núcleos habitacionales transitorios ascendería a 275.000 personas. Sin embargo, es preciso destacar que en dicho cálculo se contemplan otros tipos de hábitat, como los complejos habitacionales. En ese sentido, y considerando la población residente en esos barrios, se podría estimar que la población de villas y asentamientos ascendería en la actualidad a aproximadamente 200.000 personas.

Cuadro 4. Evolución de la población residente en villas y asentamientos. Ciudad de Buenos Aires. Años 1960, 1962, 1970, 1976, 1980, 1991, 2001 y 2010 (en miles)



Fuente: elaboración propia en base a datos de los distintos Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas (INDEC)

El marcado descenso de población villera luego del año 1976 es el resultado de las políticas excluyentes llevadas a cabo por la última dictadura militar que, entre otras cuestiones, dispuso la erradicación de la gran mayoría de las villas de la Ciudad y la expulsión de sus habitantes a otras regiones del país.

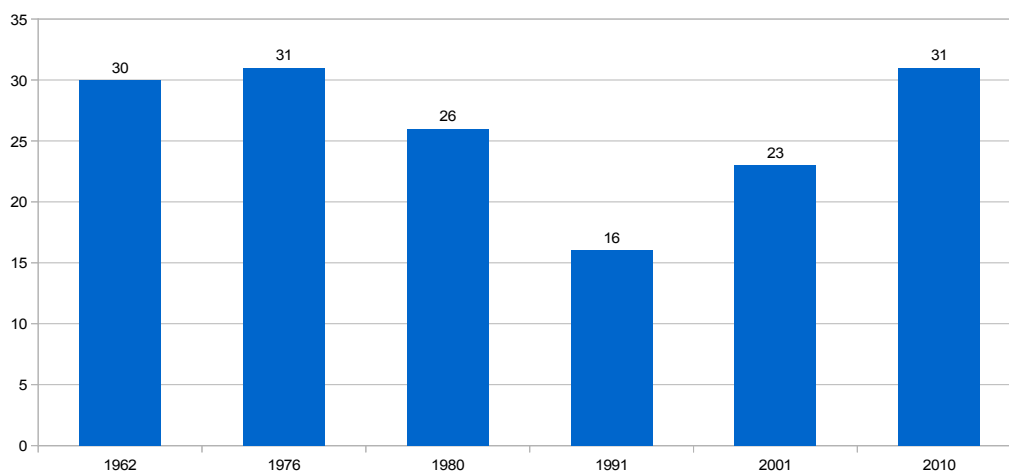
Sin embargo, desde la década de 1980 hasta la actualidad, la población residente en villas y asentamientos ha aumentado sistemáticamente, alcanzando en el año 2010 uno de los picos más altos de su historia.

A su vez, ha aumentado la cantidad de asentamientos precarios en la Ciudad, alcanzando en el año 2010 a 31 barrios de estas características, teniendo 14 de ellos más de 1.000 habitantes cada uno (Cuadro 8).

Si bien los datos relevados por la Secretaría de Hábitat no son del todo exhaustivos, dado que excluyen algunos hábitat informales (por ejemplo: asentamiento Tilcara, San Pablo, Santa Elena, entre otros) y fueron tomando información de diversas fuentes, merece destacarse la existencia de barrios con años de antigüedad en la Ciudad, fenómeno que conlleva al arraigo de generaciones que nacieron, se criaron y formaron sus familias en estos barrios.

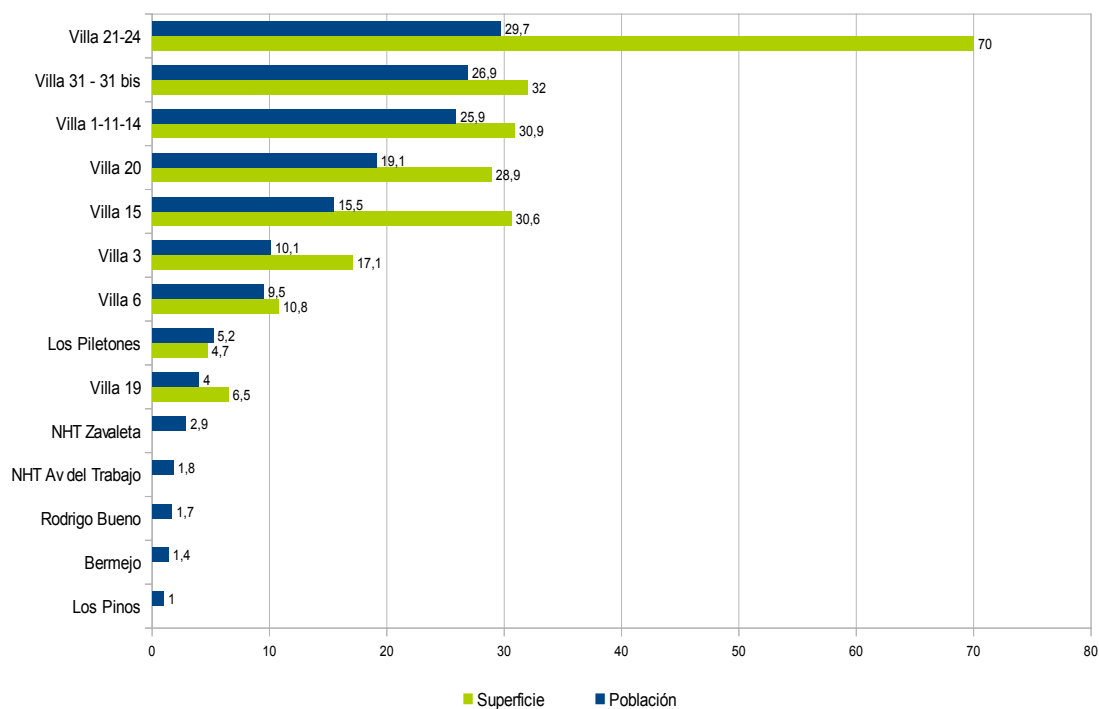
⁵ Secretaría de Hábitat e Inclusión (SECHI): "De villa a barrio", 2014, en: <http://www.buenosaires.gob.ar/habitat/documentos/de-villa-a-barrio>.

Cuadro 5. Cantidad de villas, asentamientos y NHT. Ciudad de Buenos Aires. Años 1962, 1976, 1980, 1991, 2001 y 2010



Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la Secretaría de Hábitat e Inclusión (SECHI)

Cuadro 6. Población (en miles) y superficie (en ha) de villas de emergencia, asentamientos informales y núcleos habitacionales transitorios con más de mil habitantes. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



Fuente: elaboración propia en base a datos proporcionados por la Secretaría de Hábitat e Inclusión (SECHI)

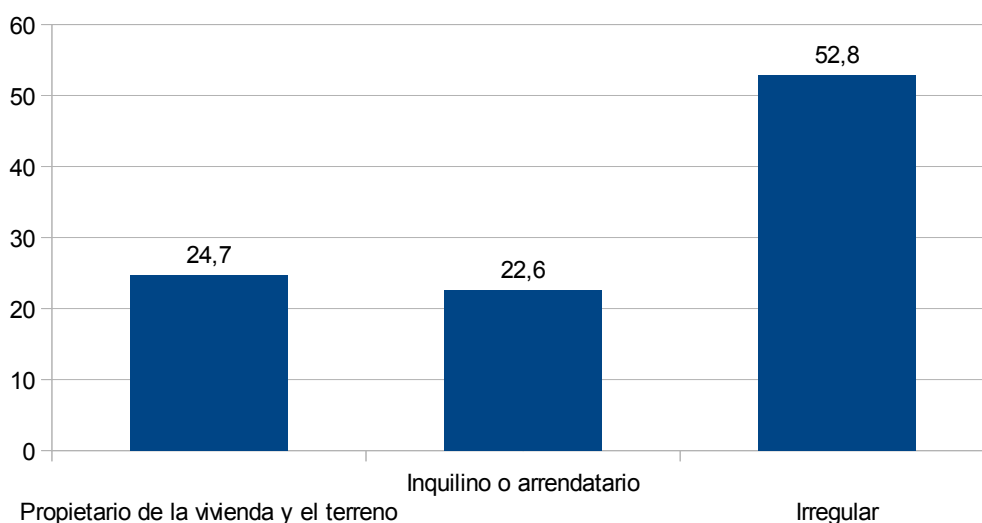
En una ciudad con pocos espacios libres, la población más vulnerable –la residente en villas de emergencia y asentamientos precarios– es la que dinamiza la estructura poblacional de la Ciudad, lo cual genera un aumento recurrente en los niveles de desigualdad previamente existentes. Asimismo, existe un proceso de segregación espacial que se expresa en el hecho de que cerca del 80% de la población de villas y asentamientos se ubica en el sur de la Ciudad, en particular, en

las Comunas 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati), 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios) y 7 (Flores, Parque Chacabuco). La Comuna 8 fue una de las que tuvo mayor variación intercensal en términos de población con referencia al Censo del año 2001, solamente superada por la Comuna 1.

Un tema central en las villas y asentamientos es el régimen de la tenencia de la vivienda. Este aspecto no solo hace referencia a la seguridad y a la estabilidad, sino también a la disponibilidad de las viviendas.

Según la EAH, en el 53% de las viviendas ubicadas en villas y asentamientos la tenencia es irregular⁶. A su vez, es considerable la frecuencia de la categoría de “propietario de la vivienda solamente”, seguida por la de inquilino o arrendatario.

Cuadro 7. Distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia de las viviendas en villas de emergencia CABA. EAH 2013



Fuente: Dirección General de Estadística y Censo (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2013

La precariedad constructiva es mucho más alta en estos barrios. El 45% de los hogares en villas carecen de viviendas con elementos de aislación o terminación en pisos y techos, o bien presentan techos de chapa de metal o fibrocemento sin cielorraso, proporción que aumenta ante la carencia de un solo componente deficitario. Asimismo, se registran viviendas con materiales no resistentes en techos y pisos.

En otras palabras, sólo el 27% de los hogares ubicados en villas y asentamientos habitan en viviendas que exhiben materiales resistentes e incorporan todos los elementos de aislación y terminación.

De igual forma, cerca de un 20% de los hogares de villas y asentamientos muestran servicios de saneamiento deficitarios. Esto es, según la EAH, que carecen de inodoro con descarga a red cloacal o no poseen inodoro.

En cuanto a la densidad poblacional, el 56% de las viviendas ubicadas en villas y asentamientos presentan hacinamiento. Entre ellas, un 13,6% exhiben hacinamiento crítico, o sea, más de 3 personas por cuarto.

En consecuencia, el incremento poblacional de las villas de emergencia de la Ciudad en los últimos años se manifiesta principalmente por la densificación y el crecimiento en altura.

⁶ El indicador “irregular” incluye: propietaria de la vivienda solamente, Ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito, Ocupante de hecho de la vivienda y Otra situación.

3.3. El déficit cualitativo: el hacinamiento y la falta de acceso a los servicios públicos esenciales

Como se expuso anteriormente, existen otras formas de dimensionar el déficit habitacional. En este apartado se le dedicará especial atención a lo que se podría denominar “viviendas deficitarias en términos cualitativos”. Los indicadores más relevantes a tal efecto son: el hacinamiento y el acceso a los servicios públicos esenciales.

Se produce hacinamiento cuando el promedio de personas que habitan en un cuarto es mayor a 2 y menor a 3. A su vez, se considera hacinamiento crítico en los casos en que se registran 3 o más personas por cuarto.

En la Ciudad de Buenos Aires el tamaño promedio de los hogares es de 2,1 personas, mientras que ese valor se incrementa considerablemente en la zona sur (Comunas 4, 8, 9 y 10). Este fenómeno se debe a que en la zona sur el 14,1% de los hogares es habitado por 5 o más personas, el 22% por 4, el 19,5% por 3, el 26,4% por 2 y el 18,1% por una persona. En el total de la Ciudad, tan solo el 7,7% de los hogares es habitado por 5 y más personas.

En cuanto a las personas por ambiente, se observa que el 10,9% del total de hogares presentan hacinamiento, entre ellos un 1,6% muestran niveles críticos. Estos valores se amplían exponencialmente en los hogares de la zona sur de la Ciudad, en donde se exhiben niveles de hacinamiento alarmantes. Por ejemplo, en la Comuna 4 es del 25,7% y en la Comuna 8, del 21,6%.

Es preciso destacar que las Comunas 1 y 3 presentan un alto porcentaje de hogares con más de 3 personas por ambiente.

Cuadro 8. Distribución porcentual de hogares por situación de hacinamiento según zona geográfica de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2013

Zona	Situación de hacinamiento			
	Total Ciudad	Sin hacinamiento (menos de 2 personas por cuarto)	Con hacinamiento	
			Hacinamiento no crítico (2 a 3 personas por cuarto)	Hacinamiento crítico (3 o más personas por cuarto)
Total	100	89,1	9,3	1,6
Norte	100	94	5,7	0,3
Centro	100	89,2	9,2	1,6
Sur	100	83	13,9	3,1

Fuente: Dirección General de Estadística y Censo (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2013

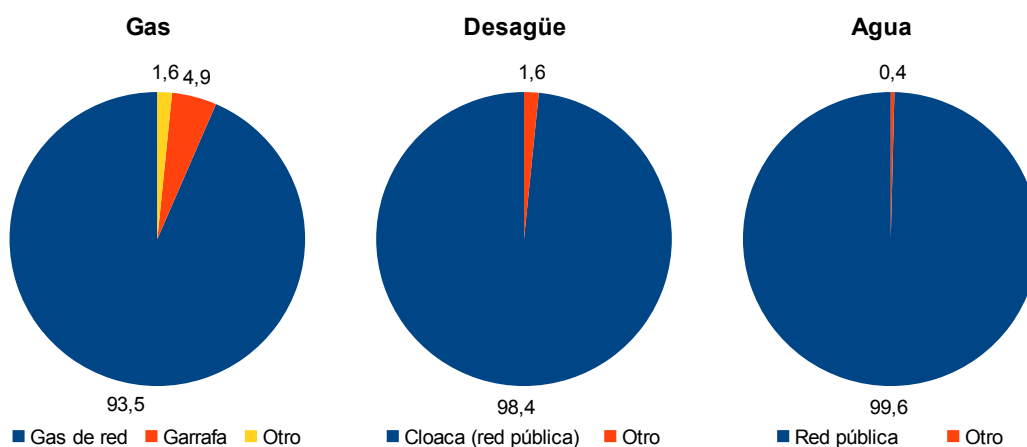
Para finalizar, es preciso considerar el estado de situación con respecto a la cobertura de servicios básicos, tomando como base los datos del Censo Nacional del año 2010.

El 93,5% de las viviendas utilizan gas proveniente de la red pública como combustible utilizado principalmente para cocinar, mientras que un 5% (53.597 viviendas) utilizan garrafas. En el 1,3% de las viviendas se utiliza la electricidad.

Con respecto a los servicios sanitarios, 17.839 viviendas particulares (1,6% del total) no se encuentran conectadas a la red pública cloacal o no cuentan con baño. Entre las que poseen inodoro, se destacan las que tienen conexión a cámara séptica y a pozo ciego.

Por último, más de 23.000 viviendas (2,2% del total) se abastecen de agua potable por fuera de la red pública instalada dentro de la vivienda. Ahora bien, el 99,6% de las viviendas particulares se proveen del servicio por la red pública, considerando también aquellas que lo hacen por cañería ubicada “fuera de la vivienda pero dentro del terreno” y “por fuera del terreno”.

Cuadro 9. Distribución porcentual de las viviendas particulares por tipo de servicio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



Fuente: elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

3.4. Las viviendas ociosas

En completa contradicción con el déficit habitacional en la Ciudad de Buenos Aires existe una gran cantidad de viviendas desocupadas. En el Censo del año 2010 se contabilizaron 340.975 viviendas deshabitadas, esto es, el 24% del total de viviendas relevadas en la Ciudad.

En la zona norte, principalmente en las Comunas 1, 14 y 2, se concentran el 38,5% del total de viviendas deshabitadas. Por el contrario, en la zona sur es donde se encuentran los mayores coeficientes de ocupación.

Cuadro 10. Distribución de las viviendas por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2010

Comuna	Total Viviendas	Viviendas particulares		Viviendas colectivas*
		Habitadas	Deshabitadas	
Comuna 1	131.213	78.360	52.411	76
Comuna 2	108.105	70.869	37.098	112
Comuna 3	101.381	75.605	25.556	78
Comuna 4	82.973	69.680	13.246	47
Comuna 5	92.886	73.226	19.524	71
Comuna 6	93.455	72.942	20.426	85
Comuna 7	89.637	73.034	16.486	87
Comuna 8	55.400	48.631	6.746	442
Comuna 9	63.393	52.355	10.967	138
Comuna 10	71.657	58.332	13.240	220
Comuna 11	84.727	68.652	15.997	136
Comuna 12	93.489	74.995	18.414	23
Comuna 13	129.745	97.732	31.901	80
Comuna 14	141.377	99.552	41.670	155

Comuna 15	86.402	69.033	17.293	117
Total	1.425.840	1.082.998	340.975	1.867

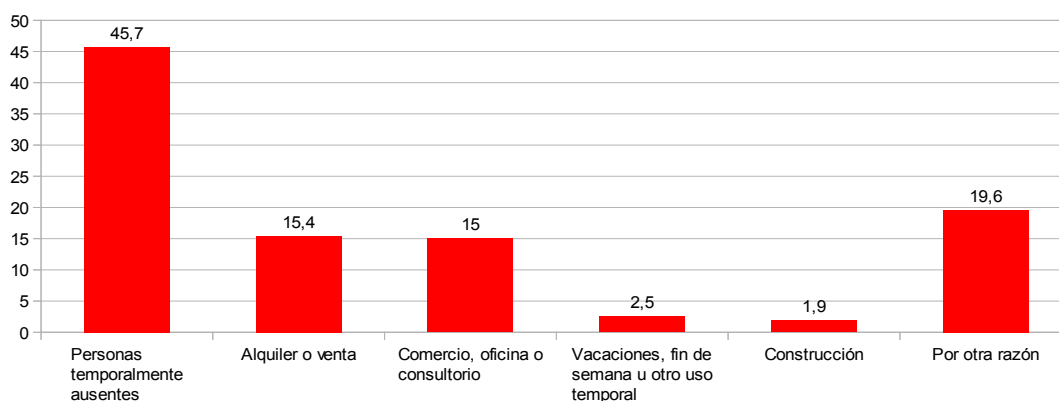
Fuente: elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

*Se considera "vivienda colectiva" a aquella destinada a alojar personas que viven bajo un régimen institucional (no familiar), regulada por normas de convivencia de carácter administrativo, militar, religioso, de salud, de reclusión, de trabajo, de educación, etc.

Al respecto, el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) realizó un estudio sobre las viviendas no ocupadas (habitadas con moradores ausentes y deshabitadas) en base a los datos del Censo Nacional 2010⁷.

De dicho estudio se desprende que de las 340.975 viviendas deshabitadas, el 19,6% se ubican en la categoría "por otra razón", que hace referencia a una "vivienda construida originalmente para que habiten personas, pero que en la noche de referencia del Censo Experimental no hubo personas que pasaron la noche allí. Tampoco tiene cartel de alquiler o venta, no se usa para vacaciones o fin de semana, ni como comercio, oficina o consultorio"⁸. En ese sentido, se podría inferir que 67.000 viviendas en condiciones de ser habitadas se encuentran "vacías".

Cuadro 11. Viviendas particulares no ocupadas según categoría de uso y tipo de ocupación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Año 2010 (en %)



Fuente: Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (IVC), en base a datos del Censo Nacional de Personas, Hogares y Viviendas 2010

4. La problemática de los inquilinos

La situación de los inquilinos es altamente significativa en la problemática de vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si bien muchos de ellos residen en condiciones de formalidad, la magnitud de esta población y las condiciones exigidas por el mercado inmobiliario –principalmente, los elevados precios de los alquileres– hacen que merezcan una especial atención.

Por más que no habiten necesariamente en condiciones de precariedad y/o hacinamiento, los inquilinos cuentan con una inestabilidad habitacional por el sólo hecho de no ser propietarios de las viviendas en las que residen y por formar parte del conjunto de hogares con necesidades habitacionales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La falta de una regulación específica por parte del Estado local genera que se imponga la lógica del mercado, ubicando a los inquilinos en una relación asimétrica que, en muchos casos, vulnera el derecho a una vivienda adecuada, mayormente en lo que respecta a los gastos del hogar.

⁷ Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Condición de Ocupación de las Viviendas en CABA. Julio de 2014.

⁸ INDEC: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, "Documento Metodológico Preliminar", Anexo I: Definiciones de las variables del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas". Año 2010.

Según la EAH, el 32,1% de los hogares están integrados por inquilinos o arrendatarios, mientras que el 56,8% son propietarios de la vivienda y el terreno. A estos se suman un 11% de hogares que están conformados por propietarios de la vivienda solamente, ocupantes en relación de dependencia / por trabajo, ocupantes por préstamo, cesión o permiso y ocupantes de hecho de la vivienda, entre otros.

Si se toman en consideración los datos del Censo 2010, se observa que el 40% de las viviendas particulares están habitadas por inquilinos u ocupantes.

Las comunas con mayor presencia de inquilinos son la 1 (Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Monserrat y Constitución) con el 47,2%, la 3 (Balvanera y San Cristóbal) con el 40,5% y la 2 (Recoleta) con el 36,6%.

Por otra parte, las comunas que cuentan con mayor cantidad de propietarios, tanto del terreno como de la vivienda, son la 10 (Villa Real, Monte Castro, Versalles, Floresta, Vélez Sársfield y Villa Luro) con el 68,9%; la 9 (Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos) con el 66%; y las Comunas 11 (Villa Gral. Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Santa Rita) y 15 (Chacarita, Villa Crespo, Paternal, Villa Ortúzar, Agronomía y Parque Chas), ambas con el 65,7% de propietarios.

En la zona norte (Comunas 2, 13 y 14) se destacan los ocupantes en relación de dependencia / por trabajo (6%) y los ocupantes por préstamo, cesión o permiso gratuito (4,6%), mientras que en la zona sur (Comunas 4, 8, 9 y 10) se observa una fuerte presencia de propietarios exclusivamente de la vivienda (6,1%) y los ocupantes por préstamo, cesión o permiso (6,8%).

Cuadro 12. Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2013

Zona	Régimen de tenencia de la vivienda				
	Total	Propietario de la vivienda y el terreno	Propietario de la vivienda solamente	Inquilino o arrendatario	Ocupante*
Total	100	56,8	1,9	32,1	9,1
Norte	100	55,9	0	33,4	10,7
Centro	100	56,7	1,2	33,5	8,7
Sur	100	58,4	6,1	27,1	8,5

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2013

* La variable "Ocupante" incluye: ocupante en relación de dependencia / por trabajo; ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito (sin pago); y ocupante de hecho de la vivienda.

El régimen de tenencia de las viviendas muestra una evolución regresiva entre el año 2003 y el año 2013. En ese período, el porcentaje de hogares propietarios decreció un 7,6%, mientras que el de inquilinos aumentó un 8,2%. Por otra parte, la proporción de hogares con tenencia irregular y de los ocupantes se mantuvo estable en esa etapa.

Según un informe elaborado por la Dirección General de Estadística y Censos de la CABA, en el último año el valor de los alquileres de departamentos usados se ha incrementado un 30% en el total de la Ciudad. Los alquileres más elevados se encuentran en la zona norte de la Ciudad, particularmente en las Comunas 14 (Palermo), 2 (Recoleta) y 13 (Belgrano, Núñez y Colegiales). En estos barrios, principalmente en Palermo y Belgrano, el aumento interanual entre noviembre de 2013 y noviembre de 2014 llegó al 40%.

A su vez, se desprende de dicho estudio que el precio promedio de un alquiler de un departamento de 2 o 3 ambientes en base a 50m² ascendía en el mes de noviembre de 2014 a \$4.583 mensuales.

5. Conclusiones

En resumen, la problemática habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se expresa a partir de una serie de indicadores:

- El 5% del total de las viviendas de la Ciudad presentan condiciones habitacionales deficitarias.
- Alrededor del 40% de los porteños son inquilinos u ocupantes.
- El 6% de la población total de la Ciudad vive en villas, asentamientos informales y núcleos habitacionales transitorios. Actualmente, aproximadamente 200.000 personas habitan en los más de 30 barrios carenciados de la Ciudad, en su mayoría ubicados en la zona sur. En estos barrios, más del 70% de los hogares habitan en viviendas deficitarias en sus componentes constructivos. A su vez, el 20% carece de conexión cloacal. Asimismo, el 56% de las viviendas ubicadas en estos barrios presentan hacinamiento.
- El 11% (126.000) de los hogares presentan hacinamiento. En la zona sur de la Ciudad se exhiben índices alarmantes que superan el 20% de los hogares.
- Los servicios públicos, si bien extendidos, en muchos barrios de la Ciudad resultan insuficientes. Particularmente, un 5% (53.000) de las viviendas utilizan garrafas como combustible principal para cocinar y un amplio porcentaje de las viviendas ubicadas en villas, asentamientos y NHT no cuentan con los servicios elementales o los tienen de manera deficitaria.
- Entre 1.845 personas y grupos familiares relevadas por el Gobierno de la Ciudad y 10.000 estimadas por distintas organizaciones sociales se encuentran en situación de calle⁹.
- Alrededor de 80.000 personas residen en Complejos Habitacionales y Barrios Municipales construidos por el Estado local en sus distintas administraciones, algunos de los cuales están expuestos a situaciones de riesgo edilicio y/o ambiental.
- En la zona sur de la Ciudad es donde se observa la mayor cantidad de hábitat informales y condiciones habitacionales deficitarias. Asimismo, se detectaron allí los menores promedios de ingresos individuales y familiares, las tasas más elevadas de desocupación, subocupación e inactividad, como así también, los niveles de instrucción más bajos.
- En contraposición con el derecho a la vivienda y la magnitud del déficit habitacional en la Ciudad, más de 65.000 viviendas en condiciones de ser habitadas se encuentran vacías o deshabitadas.

En virtud de su complejidad es difícil dimensionar de forma precisa la magnitud del déficit habitacional en la Ciudad de Buenos Aires. Al respecto, el Observatorio de Derechos Humanos estima que este déficit abarca al 17% de la población total. En ese sentido, aproximadamente 480.000 personas tendrían actualmente problemas de vivienda.

Las ciudades ofrecen un conjunto de oportunidades que las hacen atractivas, fundamentalmente por las posibilidades laborales, educativas y culturales que brindan. Es por ello que más del 60% de la población mundial reside en zonas urbanas. En Argentina, esa proporción supera el 90%. Si bien la distribución del hábitat informal no es homogénea, en la Ciudad de Buenos Aires se observa un fenómeno de centralidad urbana. La cercanía al lugar de trabajo, como así también a hospitales, centros de salud y establecimientos educativos forman parte de la estrategia habitacional de los sectores de escasos recursos.

En términos generales, los grupos sociales de mayores ingresos se ubican en propiedades horizontales en el centro y en el norte de la Ciudad, mientras que los sectores populares fueron desplazados a la periferia urbana, principalmente a la zona sur de la Ciudad. De esta forma, se generó un proceso de instalación y desplazamiento de los sectores populares hacia el centro y, fundamentalmente, hacia el sur de la Ciudad.

⁹Defensoría del Pueblo CABA, "Personas en situación de calle sin acceso a los programas sociales estatales". 2011

La “Ciudad formal”, ampliamente regulada por el mercado inmobiliario y la especulación en cuanto al valor del suelo urbano, no se ha modificado en términos poblacionales desde hace más de 60 años. En detrimento, la “Ciudad informal”, la de los hábitat precarios y no regulados, ha crecido exponencialmente.

La escasa planificación y control estatal de los usos y los valores del suelo urbano, como así también del mercado inmobiliario, generaron un proceso desordenado de urbanización, visible en la existencia de espacios no ocupados o informales y la carencia de servicios básicos fundamentales.

En consecuencia, la magnitud del déficit habitacional y la normativa vigente en materia de vivienda obligan al Estado local a desarrollar medidas tendientes a resolver progresivamente esta situación deficitaria que involucra a una población particularmente vulnerable y en permanente crecimiento. Sin embargo, hasta el momento, esa obligación no se ha materializado en políticas concretas, sostenidas y adecuadas.

La vivienda no es un objeto en sí mismo, es parte de un proceso relacionado con los distintos contextos sociales, económicos y políticos y es, fundamentalmente, un derecho humano esencial. Es por ello que, a fin de contrarrestar los efectos negativos de la especulación inmobiliaria y reducir el déficit habitacional, el Estado local debe desarrollar políticas activas, inclusivas, participativas y progresivas que faciliten el acceso a la vivienda, asumiendo la tutela de aquellos sectores en situación de vulnerabilidad que no puedan acceder por sus propios medios al mercado formal de viviendas.

6. Bibliografía

- Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:
 - *Informe de situación: Desalojos de Nuevos Asentamientos Urbanos*. 2006.
 - *El Núcleo Habitacional Transitorio “Zavaleta”. Cuatro décadas de desamparo*. 2008.
 - “Personas en situación de calle sin acceso a los programas sociales estatales”. 2011.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC): *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*, en <http://www.censo2010.indec.gov.ar>. Año 2010.
- Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: *Condición de Ocupación de las Viviendas en CABA*. Julio de 2014.
- Lavigne, Enrique y Pastrana, Ernesto: *Problemas de la tierra en el espacio urbano*. Centro de Estudios Cristianos. Cuaderno nº 3. Buenos Aires. 1989.
- Mazzeo, Victoria y Roggi, María Cecilia: “Los habitantes de hoteles familiares, pensiones, inquilinatos y casas tomadas en la Ciudad de Buenos Aires: ¿dónde están?, ¿de dónde vienen?, ¿quiénes son? y ¿Cómo viven?”. *Revista Población de Buenos Aires*. Año 9, nº 15, pp. 7-28. Abril de 2012.
- Ministerio de Desarrollo Económico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Secretaría de Hábitat e Inclusión:
 - *Datos poblacionales sobre villas y asentamientos – CABA*. Año 2010.
 - *De villa a barrio*. Marzo de 2014.
- Ministerio de Hacienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Dirección General de Estadísticas y Censos:
 - “Resultados provisionales del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 en la Ciudad de Buenos Aires”. Enero de 2011.
 - “Encuesta Anual de Hogares 2013. Tabulados Básicos”. Año 2013.
 - “Encuesta Anual de Hogares 2013. Condiciones de vida: vivienda y hábitat”. Informe de resultados nº 807. Diciembre de 2014.

- “Alquiler de departamentos usados por barrio. Comparativo de precios. Noviembre 2013/2014”. Informe de Resultados n° 812. Enero de 2015.

- Observatorio de Derechos Humanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: “El déficit habitacional en la Ciudad de Buenos Aires y la especulación”, en Observatorio de Derechos Humanos del CABA, *El Derecho a la vivienda digna en la Ciudad de Buenos Aires*. Año 2014.

- Organización de las Naciones Unidas (ONU): “Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales”. Observación general n° 4, *El derecho a una vivienda adecuada*. Año 1991.

Documento de trabajo elaborado por la Dirección de Vivienda y Hábitat dependiente de la Subsecretaría de Derechos Sociales de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Elaboración del documento: Alejandro Lorences

Coordinación de texto y responsable de contenido: Ana Ferrara

Julio 2015



Defensoría del Pueblo

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Sede Defensor: Piedras 574 | C1070AAL

Mesa de entradas: Venezuela 842

Tel.: 4338-4900 (líneas rotativas)

Correo-e: consultas@defensoria.org.ar

Web: www.defensoria.org.ar

 DefensoriaCABA  @DefensoriaCABA

