

Informe N° 5. El problema de la vivienda en el Gran Buenos Aires.

Vergara Parra, A.

Cita:

Vergara Parra, A. (2014). *Informe N° 5. El problema de la vivienda en el Gran Buenos Aires*. Newletter Octubre. Observatorio Segregación Residencial y Vivienda. CITRADIS.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/albano.blas.vergara/33>

ARK: <https://n2t.net/ark:/13683/pzsa/wVz>



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons.
Para ver una copia de esta licencia, visite
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>.

Acta Académica es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. Acta Académica fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.

Observatorio Segregación Residencial y Vivienda

Informe Octubre 2014

El problema de la vivienda en el Gran Buenos Aires

El problema habitacional que atraviesa actualmente la sociedad argentina no es nuevo. Según datos oficiales, el déficit habitacional de la Argentina en **2010** era de **2 millones** de viviendas, el cual representaba un **15%** del parque de viviendas del país (de un total aprox. de 13 millones de unidades). Dicho déficit habitacional es computado a partir de la suma de viviendas en diferentes condiciones de precariedad (hacinamiento, baja calidad de materiales, etc.) entre las cuales se incluían 660 mil viviendas que deberían construirse a nuevo. En el Gran Buenos Aires, el déficit habitacional para 2010 se lo estimó en alrededor de un **21%**.

Ahora bien, para empezar a comprender el problema de la vivienda en el presente escenario debemos introducir dos fenómenos muy relevantes: por un lado, la extensión de villas-asentamientos informales y, por otro, el encarecimiento del valor-precio del suelo urbano (Ver Mapa 1). En relación a este último, la evolución de los precios del suelo ilustra de manera clara la tendencia durante el último período. Según estudios realizados en algunos barrios y zonas de la Ciudad de Buenos Aires entre **2003** y **2009** el precio del suelo urbano aumentó entre **5** y **6 veces**.

Por otro lado, en relación a la emergencia y extensión de villas-asentamientos informales en el Gran Buenos Aires debemos distinguir -a partir de una breve mirada retrospectiva- que el acceso a la vivienda por parte de las clases populares en la ciudad se ha desarrollado, grosso modo, bajo la modalidad de villas de emergencia mientras que en el conurbano bonaerense se ha producido, principalmente, a partir de la modalidad de asentamientos informales y tomas de tierras.

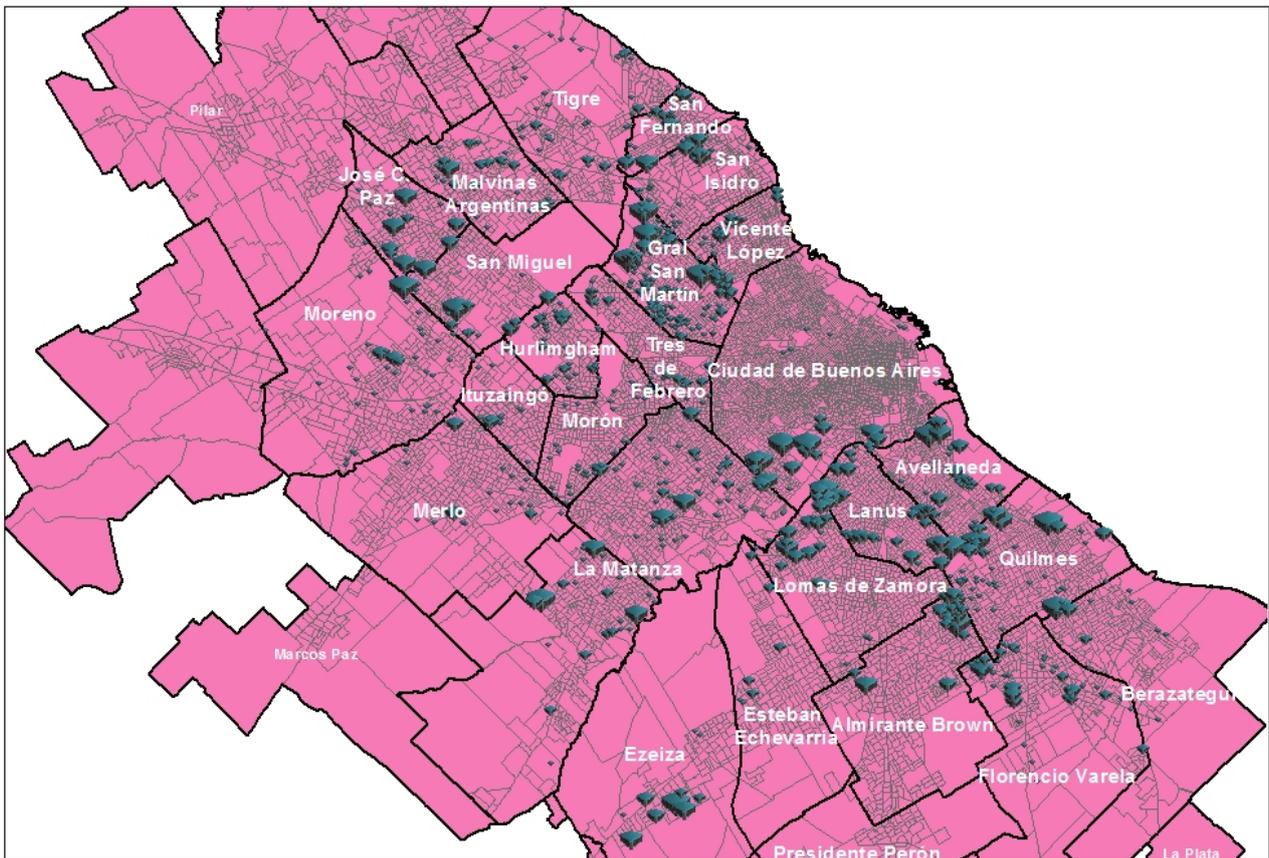
Las políticas públicas del Estado (planificación, infraestructura, construcción de viviendas, acceso a crédito, etc.) cumplen un rol central para paliar el problema del hábitat en las clases populares. En este sentido, es importante señalar que durante en el decenio anterior se ha producido un giro marcado en la construcción de viviendas sociales. Algunas estimaciones a nivel nacional señalan un total de 900 mil soluciones habitacionales en ese período.

Por otro lado, un estudio de la oferta del mercado inmobiliario en la Región Gran Buenos Aires muestra que la evolución de los precios de los terrenos entre 2004-2013 ha sido de un **240%** para Ciudad de Buenos Aires; de un **304%** para Gran Buenos Aires 1 y de un **386%** en Gran Buenos Aires 2¹. En 2013 el precio promedio del metro cuadrado en **Ciudad de Buenos Aires** fue de **U\$S 1.773**; en los partidos del área **GBA 1** de **U\$S 619**; y en los del área **GBA 2** de **U\$S 236**.

¹ En la definición utilizada el Gran Buenos Aires (1) está constituido por aquellos partidos limitantes con la Ciudad de Buenos Aires y, por defecto, el Gran Buenos Aires (2) por aquellos que continúan en la prolongación de la mancha urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

En suma, el encarecimiento del precio del metro cuadrado de tierra en el Gran Buenos Aires constituye una persistente barrera para los sectores populares que no pueden resolver sus necesidades de vivienda a través de los mecanismos que ofrece el mercado formal de viviendas. Para finalizar, en este contexto la problemática de villas y asentamientos informales del Gran Buenos Aires cobra una gran relevancia debido a sus dimensiones y tamaño. Según diversas fuentes, en la metrópoli se contabilizan cerca de mil barrios-asentamientos (que van desde asentamientos consolidados, precarios, núcleos habitacionales transitorios, etc.) en los cuales se albergan –en promedio- entre 500 y 10.000 hogares.

Mapa 1. Distribución de villas y asentamientos informales [2006]².
Región Metropolitana Gran Buenos Aires.



Fuente: Elaboración propia en base a datos INDEC e INFO-HABITAT/UNGS

² En base al relevamiento hecho por el equipo de INFO-HABITAT de la Universidad de General Sarmiento en 2008