

## **Informe N° 2. El déficit de viviendas en el GBA Período 2001-2010.**

Vergara Parra, A.

Cita:

Vergara Parra, A. (2014). *Informe N° 2. El déficit de viviendas en el GBA Período 2001-2010*. Newletter Enero. Observatorio Segregación Residencial y Vivienda. CITRADIS.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/albano.blas.vergara/34>

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



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 Enero 2014**

#### ***El déficit de viviendas en el Gran Buenos Aires. Período 2001-2010***

El fenómeno social de la segregación residencial urbana en las últimas décadas se ha vinculado de modo directo a la expansión de las “ciudades globales”. Muchos investigadores sostienen que la segregación espacial en las grandes urbes ha sido una consecuencia –entre otras- del proceso de globalización económica. En esta línea, ha sido señalado que el proceso de globalización de los mercados de trabajo y los mercados del suelo-vivienda habría podido incrementar en gran medida los patrones de segregación espacial y, consecuentemente, habría estado produciendo un desplazamiento de población urbana pauperizada hacia las zonas periféricas de las ciudades. Estas hipótesis se han comprobado en algunos casos, sin embargo, no podría afirmarse ni generalizarse -de modo lineal y mecánico- que la segregación residencial urbana sea una consecuencia lógica y natural del proceso de globalización. En Latinoamérica no se cuenta con suficientes evidencias y estudios que den cuenta de este argumento.

Durante las últimas décadas se ha asistido a un incremento en los patrones de segregación espacial y de los niveles de desigualdad socioeconómica en la región. En el caso de la Argentina y en particular del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) se ha evidenciado un proceso de desplazamiento de hogares pauperizados hacia los anillos periféricos de la metrópoli.

La problemática del acceso a la vivienda por parte de las clases populares y los sectores medios no es una novedad en la Argentina. En los últimos años, producto del encarecimiento del suelo y de los alquileres urbanos y, de las altas tasas de interés en materia de créditos hipotecarios, el acceso a la vivienda se ha vuelto cada vez más restrictivo. El déficit habitacional en la Argentina, según fuentes oficiales previas al Censo 2010, era de más de 2 millones de viviendas *-viviendas con diferentes condiciones de precariedad-hacinamiento y baja calidad de materiales entre las cuales se incluían 660 mil que deberían construirse a nuevo-*. Debido a la densidad poblacional, el AMBA (CABA + 24 Partidos del Conurbano) es el territorio más crítico en la Argentina en materia de déficit habitacional. Este fenómeno se expresa en la expansión de Villas y Asentamientos precarios. En 2008, por ejemplo, funcionarios de la Provincia de Buenos Aires sostenían que en el Conurbano Bonaerense existían entre 1.000 y 1.200 Villas y

Asentamientos cuya población superaría el millón de habitantes. Las fuentes oficiales en la actualidad brindan un cuadro general de situación. En este sentido, es importante destacar dos elementos relevantes, en relación a las fuentes oficiales, relativo a los datos del Censo de Población y Vivienda 2010. El primer elemento refiere a la *Evolución de Viviendas Deficitarias y Precarias*. Los últimos datos del Censo mostraron que la suma de Viviendas Precarias y Deficitarias del Conurbano (esto es, Casas Tipo B, Ranchos, Casillas) que en 2001 representaban el 22% (esto es, 550.216 unidades) en 2010 representaron un 21% del parque urbano de viviendas (el cual se expandió a una tasa del 1.7% anual durante el período intercensal). El segundo elemento refiere al *Crecimiento Poblacional* en el AMBA. Por primera vez en la historia demográfica de la Argentina la segunda corona del Conurbano Bonaerense ha superado a la primera como asiento de poblaciones. Esto es, el crecimiento de población 2001-2010 en la Argentina que ha sido de 10.6%; en la segunda Corona se ha ubicado en el orden de 27.9%. Es decir, casi ha triplicado el promedio nacional.

## Cuadro 1. Evolución del Parque de Viviendas Gran Buenos Aires

Total Viviendas 24 Partidos del Conurbano Bonaerense (2001-2010)

	2001		2010	
	Total	%	Total	%
Casas Tipo A	1.491.268	66%	1.773.266	67%
Casas Tipo B (*)	358.472	16%	439.379	17%
Departamento	281.075	12%	329.731	12%
Rancho	14.223	1%	17.794	1%
Casilla	112.765	5%	73.827	3%
Otro Tipo de Vivienda (**)	14.756	1%	19.291	1%
<b>Total Viviendas</b>	<b>2.272.559</b>	<b>100%</b>	<b>2.653.288</b>	<b>100%</b>

<b>Viviendas con Déficit y/o Precarias</b> (Casas Tipo B; Rancho, Casillas y Otro Tipo)	<b>500.216</b>	<b>22%</b>	<b>550.291</b>	<b>21%</b>
--	----------------	------------	----------------	------------

Fuente: Elaboración propia en base a Datos de Censo 2001 y 2010

(\*) **Casa Tipo B:** la que cumple por lo menos una de las siguientes condiciones: no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda; no dispone de retrete con descarga de agua; tiene piso de tierra u otro material precario. El resto de las casas es considerado como casas de tipo A.

(\*\*) **Otro Tipo de Vivienda:** En este conjunto se incluye (1) Pieza/s en inquilinato (2) Pieza/s en hotel o pensión (3) Local no construido para habitación y (4) Vivienda móvil.

En este escenario, no es descabellado encuadrar la hipótesis del desplazamiento de sectores pauperizados de la población hacia las periferias de la Metrópolis para el caso del AMBA entre 2001-2010 puesto que, por un lado, el crecimiento de población extraordinario que tuvo el segundo anillo del Conurbano Bonaerense -si bien no es una evidencia estricta de este proceso- estaría marcando una tendencia y un indicio claro en materia de desplazamiento poblacional. Por otro lado, la reducción en términos relativos durante el período de tan sólo el 1% de *viviendas precarias y con déficit* en la participación del Parque Viviendas en el Conurbano Bonaerense evidencia claramente que el déficit habitacional -en términos estructurales- no ha reducido ni plasmado en el stock de viviendas del Gran Buenos Aires.

Por último, es importante señalar que desde 2003 a la fecha ha iniciado un proceso de cambio importante en materia de políticas públicas, específicamente construcción de viviendas sociales, en comparación con la década de 1990. Sin embargo, en lo relativo al rol del Estado en materia de *intervención del mercado del suelo-vivienda*, se podría afirmar que prácticamente no ha habido modificaciones. Esto es, los precios y las decisiones de producción de las viviendas residenciales se encuentran a merced de las fuerzas y de los principales actores del mercado lo cual, por un lado, ha agravado la problemática del acceso a la vivienda para los sectores medios populares y, por otro, ha sido otro de los factores que han coadyuvado con los patrones de la segregación residencial urbana en el AMBA registrados durante los últimos 12 años.