

EAH 2008 - Análisis de los resultados del módulo especial: El alquiler de piezas en la Ciudad de Buenos Aires en 2008: Condiciones de vida y estrategias residenciales de sus habitantes.

Pastrana, Ernesto, Alvarez, Gustavo Oscar, Bellardi, Marta y Di Francesco, Verónica.

Cita:

Pastrana, Ernesto, Alvarez, Gustavo Oscar, Bellardi, Marta y Di Francesco, Verónica (2008). *EAH 2008 - Análisis de los resultados del módulo especial: El alquiler de piezas en la Ciudad de Buenos Aires en 2008: Condiciones de vida y estrategias residenciales de sus habitantes*. Documento de trabajo, Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/gustavo.oscar.alvarez/44>

ARK: <https://n2t.net/ark:/13683/pq6q/byW>



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>.

El alquiler de piezas en la Ciudad de Buenos Aires en 2008:

**Condiciones de vida y estrategias
residenciales de sus habitantes**

Pastrana, Ernesto
Álvarez, Gustavo
Bellardi, Marta
Di Francesco, Verónica

ÍNDICE

Introducción	6
1.- Características del estudio	7
2.- Metodología	8
3.- Contenido	10
I. Evolución histórica de los inquilinatos y hoteles-pensión en la ciudad	13
I.1 Alquiler de piezas en los inquilinatos	13
I.2 Alquiler de piezas en los hoteles-pensión	18
I.3 Distribución espacial de inquilinatos y hoteles-pensión en el territorio de la ciudad	20
II. Características demográficas, económicas y sociales de la población.....	25
II.1 Comparación entre población de piezas alquiladas y total de la ciudad	25
II.2 Comparación entre ámbitos habitacionales del universo de piezas alquiladas	30
III. Características de la vivienda y condiciones habitacionales	36
III.1 Hacinamiento y dificultades de la vivienda	36
III.2. Preparación de los alimentos: la actividad de cocinar	38
III.3 Baños: características, usos y condiciones de mantenimiento.....	40
IV. Formas de acceso y costo de la vivienda	42
V. Vivir en un cuarto: percepción de las ventajas y desventajas.....	46
V. 1 Percepción de las dificultades en la convivencia	46
V. 2 Percepción de las desventajas en las condiciones habitacionales	48
VI. Trayectorias habitacionales de los hogares	49
VI.1 Trayectorias habitacionales según ámbito habitacional actual.....	50
VI.2 Trayectorias habitacionales según tipo de movilidad residencial	55
VII. Síntesis y conclusiones	58
Bibliografía	62
ANEXO DOCUMENTAL: Reproducción del módulo especial en EAH 2008.....	63

Introducción

La vivienda no es sólo un objeto material individual sino también un espacio que debe brindar una serie de servicios habitacionales para satisfacer las necesidades humanas primordiales ligadas a ella. La forma de satisfacerlos e incluso los mismos servicios, con el devenir histórico, varían entre los distintos contextos sociales y entre los diversos grupos sociales que componen una sociedad. Las necesidades que deberían satisfacerse son: intimidad y tranquilidad familiar, abrigo y protección contra las inclemencias del medio ambiente, continente para las relaciones sociales, seguridad en la tenencia de la vivienda, accesibilidad en el precio, dotación de los servicios necesarios (agua, luz, gas, etcétera) y preservación de la salud de sus habitantes. Si la vivienda de un hogar se reduce a una pieza compartiendo el baño y/o cocina con otros hogares es, sin lugar a duda, una condición habitacional precaria.

El mercado del alquiler de piezas ha sido, y aún sigue siendo, una de las opciones que se le presentan a los sectores populares para residir en la Ciudad de Buenos Aires. Es una forma de acceso o permanencia que también se halla presente en otras grandes urbes de países latinoamericanos. La vivienda, reducida a una pieza alquilada compartiendo con otros hogares el baño, la cocina, los patios y otros espacios comunes en un conventillo, fue el principal tipo de alojamiento que la ciudad ofreció a los contingentes de migrantes europeos que arribaron a la Argentina buscando mejores condiciones de vida y trabajo, desde mediados del siglo XIX hasta las primeras décadas del siglo XX.

Los conventillos y los hoteles-pensiones son las dos modalidades prevaletentes en el mercado de arriendo de piezas en la Buenos Aires actual. Los primeros fueron creados por inversionistas urbanos remodelando antiguas casas o construyendo nuevas para arrendarlas por pieza, puesto que, de esa manera, obtenían mayores rentas que alquilando la totalidad de la casa o de un departamento a un solo hogar. Los hoteles-pensiones se conforman a fines de la década de 1950 a partir de una ley que establece el marco legal para su funcionamiento como una actividad comercial. En ellos, la posibilidad de aumentar la tarifa cuando el propietario lo considera necesario y el derecho a desalojar una pieza, cuando un hogar no abona la tarifa establecida, son dos condiciones que contribuyen a asegurar y a mantener actualizada la renta.

Las villas miserias –surgidas a mediados del siglo XX– en sus orígenes cumplieron la misma función que los inquilinatos pero con menor representación poblacional en la ciudad. Ellas permitieron que los sectores populares migrantes provenientes del interior del país, atraídos por el crecimiento de la industria, de las fuentes de trabajo y un Estado Benefactor que expandía sus prestaciones, se radicaran en la urbe porteña. A diferencia de los hábitat estudiados en este trabajo que están regulados legalmente, las villas miserias surgieron de estrategias habitacionales desarrolladas por familias migrantes que ocupando terrenos fiscales o privados fueron levantando con materiales muy precarios sus viviendas, que mejorarían a lo largo de los años.

El acceso y la permanencia de los sectores populares en la ciudad, en cualquiera de los tipos de hábitat mencionados, tiene un costo alto para los mismos

ya que residen en malas condiciones habitacionales, en situaciones ilegales y/o vulnerables y, en muchos casos, destinan un porcentaje significativo de sus ingresos.

1.- Características del estudio

El objetivo principal de este trabajo es presentar y analizar algunos resultados obtenidos por medio de la aplicación de un módulo especial referido a las dos principales modalidades del mercado de arriendo de piezas con fines habitacionales: los inquilinatos y los hoteles-pensiones. Este módulo formó parte de la Encuesta Anual de Hogares realizada en el año 2008 por la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se estudian los hogares cuya vivienda se reduce a una pieza en un inmueble subdividido para uso compartido, con baños y/o cocinas de uso colectivo, ya sea en un inquilinato o en un hotel-pensión.

El inquilinato o conventillo funciona en un inmueble originalmente diseñado o adaptado, deliberadamente, para contener varios cuartos que tienen salida a galerías y patios de uso común. Sus habitantes comparten los baños y cocinas existentes, siendo reducida la cantidad de hogares que usan baño o cocina en forma exclusiva. El régimen legal de locaciones residenciales urbanas es el que rige el acceso, la permanencia y el costo del alquiler que debe abonar el inquilino.

Con el término hotel-pensión se hace referencia a un tipo de alojamiento que funciona en una estructura edilicia similar a los conventillos, subdividida en cuartos en los que se alojan personas solas o familias que comparten el baño y la cocina pero en general, con menos espacios comunes y mejor mantenidos en términos físico-constructivos. Son establecimientos comerciales cuya actividad se rige por normas legales específicas. El estatus legal de quienes residen allí es el de huésped, término que en la casi totalidad de los casos encubre el hecho de que es un hogar que reside en forma permanente en el hotel.

La gran mayoría de las investigaciones académicas sobre el mercado de arriendo de cuartos son estudios históricos, análisis de casos o de temas específicos llevados a cabo utilizando metodologías cualitativas, descripciones basadas en datos cuantitativos procedentes de encuestas no siempre aplicadas a muestras representativas del universo y/o de censos nacionales o de la CABA, acotados a ilustrar una cantidad reducida de dimensiones. La relevancia del presente estudio está dada porque la información cuantitativa utilizada fue recolectada a través de una encuesta representativa de la población como es la EAH y por la diversidad de dimensiones del mercado, de las viviendas y de los hogares que se abordan. Además se recaban las percepciones y las opiniones que los residentes tienen sobre el hábitat y los problemas que se generan en la convivencia obligada de las familias, que pueden cotejarse con referencias de carácter objetivo.

El trabajo describe y analiza las semejanzas y diferencias que presentan algunas características del mercado de alquiler de piezas y de la población que reside en ellas con relación a los habitantes de la CABA, y, asimismo, las que presentan los hoteles pensión respecto de los inquilinatos.

2.- Metodología

El estudio de las condiciones de vida y las estrategias residenciales de los hogares que viven en piezas de alquiler definió como universo de análisis las unidades de habitación comprendidas por una o más piezas en una vivienda previamente subdividida en cuartos para su uso compartido, a las que se accede por pago de alquiler o tarifa, o bien por ocupación sin pago en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires excluidas las áreas de villas. Además, se excluyó del análisis los hogares que incluyen al encargado o al propietario del establecimiento.

Cada pieza o habitación es una unidad de vivienda, excepto cuando un mismo hogar ocupa más de un cuarto, en cuyo caso se considera una vivienda al conjunto de cuartos que ocupa el mismo hogar.

La subdivisión en cuartos implica el acceso por una entrada común, que usualmente tiene un solo timbre, y puede concretarse mediante materiales de construcción sólidos o bien a través de materiales de baja calidad o aun de desecho. En la mayoría de los casos los habitantes de las piezas comparten los baños o la cocina, además de los patios u otros espacios de uso común.

El universo que se analiza incluye toda clase de viviendas (casas, departamentos y construcciones no destinadas a vivienda) siempre que se encuentren subdivididas en cuartos para uso compartido entre varios hogares. Por lo tanto, comprende las unidades habitacionales conformadas por uno o más cuartos en una parte de la vivienda a cambio del pago de un alquiler (inquilinos) y también los cuartos en hoteles que se encuentran ocupados por hogares con régimen familiar y permanencia prolongada (hoteles-pensión). Estos últimos se incluyen sin considerar la categoría del establecimiento (independientemente de los servicios que provea) y aun cuando hubiesen otros cuartos ocupados por pasajeros en forma transitoria o destinados a ellos. Asimismo, se incluyen las viviendas donde hay hogares que ocupan de hecho parte de ella (sin pago alguno), independientemente de la estructura original de la edificación, siempre que estén subdivididas en cuartos.

Se excluyen las casas o departamentos donde vive el propietario y alquila uno o dos cuartos –generalmente a hogares unipersonales de pensionistas– ya que el uso de dichas viviendas es principalmente habitacional no lucrativo. A la vez, quedan fuera del análisis las casas o departamentos cuyos habitantes tienen un acceso irregular a la vivienda, los inmuebles tomados. Tampoco forman parte del estudio los cuartos de inquilinato que fueron transformados en departamentos independientes – con baño y cocina privados, con identificación de la puerta y timbre propio– aun cuando originalmente hubiesen formado parte de un inquilinato y que esta transformación no estuviese legalmente reconocida como una subdivisión.

En definitiva, contempla los hogares que comparten la vivienda (casa, departamento o construcción no construida para habitación) donde la convivencia es impuesta por la búsqueda de lucro de quien explota comercialmente la unidad habitacional sea o no portador de títulos de propiedad. Esta situación se diferencia de aquella en que varios hogares comparten la vivienda por una estrategia residencial que no incluye la expectativa de rentabilidad.

La definición general resulta compatible con las que habitualmente se han aplicado en los censos nacionales de vivienda y en la misma Encuesta Anual de Hogares. Sin embargo, se ha efectuado un rediseño de la indagación que habilita el reordenamiento de los distintos niveles de análisis que resultan yuxtapuestos mediante las preguntas habituales sobre tipo de vivienda y régimen de tenencia.

Este estudio se llevó a cabo a través de la Encuesta Anual de Hogares 2008. A tal fin, se diseñó una muestra especial para el dominio de los inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas ya que se duplicó el tamaño habitual para proveer información suficientemente confiable de las características de los hogares que residen en este segmento habitacional y para garantizar la eficiencia de los coeficientes de variación.

A la vez, se diseñó un módulo especial –aplicado exclusivamente en este dominio– en el que se profundizó en las características habitacionales de las piezas alquiladas. El cuestionario¹ incluyó una sección sobre características de la vivienda en el que se adoptó una nueva forma para identificar tipo de vivienda particularmente orientada a captar las diversas condiciones morfológicas en que se presentan las piezas alquiladas; cabe puntualizar que también puede haber subdivisión en cuartos en el interior de edificaciones no construidas con fines habitacionales o de departamentos que compartiesen la entrada con otros que no estuviesen subdivididos.

Atendiendo a los rasgos específicos del segmento habitacional de las piezas de alquiler, el módulo especial contempló otras secciones que no se captan regularmente. Por una parte, se indagó sobre las comodidades del hogar tratando de conocer en qué medida las viviendas presentan una aptitud física-constructiva que puede afectar no sólo la vida cotidiana sino que, también, puede incidir en la salud y por ello se preguntó sobre la ventilación de los cuartos, si reciben luz natural y una serie de problemas objetivos que pueden presentar tanto las piezas como los baños, siendo de destacar la posible existencia de elementos que signifiquen un riesgo potencial de accidentes.

Por otra parte, se investigó acerca de las relaciones de convivencia entre los hogares que habitan estos edificios ya que comparten espacios y servicios comunes donde se pueden presentar conflictos, sondeando los temas más dificultosos de la interacción necesaria y las desventajas percibidas por residir en estos tipos de vivienda.

Finalmente, se interrogó sobre la movilidad residencial ya que es un rasgo muy extendido entre los hogares de este segmento habitacional, para lo cual se profundizó sobre el tiempo de permanencia en la actual vivienda, la trayectoria residencial y en la caracterización de la última mudanza, las razones del cambio y la evaluación comparativa entre la vivienda actual y la anterior.

En el cuadro que se expone a continuación se advierte que prácticamente la totalidad de los hogares en edificaciones subdivididas se hallan en inquilinatos y en hoteles-pensión, ya que representan más del noventa y siete por ciento.

¹ En el Anexo Documental se puede consultar la reproducción del cuestionario del módulo especial para piezas de alquiler que se aplicó en la Encuesta Anual de Hogares 2008.

Cuadro 1. Distribución porcentual de hogares en edificaciones subdivididas para uso compartido excluyendo a encargados y propietarios de establecimiento por tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de vivienda	Porcentaje
Total	100,0
Hotel-pensión	63,3
Inquilinato	34,2
Otros tipos de vivienda (incluye casa, departamento, construcción no destinada a vivienda y rancho)	2,5

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

3.- Contenido

El presente informe se dedica a analizar las características del mercado de alquiler de piezas con fines habitacionales a partir de los resultados de un módulo especial, ya mencionado, que se aplicó a los inquilinatos y a los hoteles-pensión enmarcados en el contexto histórico que provocó su nacimiento y apuntando a interpretar las claves emblemáticas de su condición.

El capítulo sobre evolución histórica identifica las raíces de esta modalidad habitacional en los fines del siglo XIX, en una coyuntura particular signada por el aumento del contingente inmigratorio, el súbito crecimiento de la población, la insuficiencia de la estructura edilicia y la carencia de políticas habitacionales. Posteriormente, en el desarrollo del siglo XX, la transformación de este mercado se produce por la emergencia de una nueva fuente de renta urbana que propicia cambios en la oferta de alojamiento bajo un nuevo marco regulatorio. Como cierre de este recorrido, se presenta la actual distribución espacial de los inquilinatos y hoteles-pensión en la Ciudad de Buenos Aires; el mapeo apunta a explicitar el peso relativo que tiene este tipo de vivienda en cada zona, su distribución en ellas y el patrón de localización propio de inquilinatos y hoteles-pensión.

La sección sobre características de la población que reside en piezas alquiladas se ocupa de trazar los rasgos singulares en cuanto a las dimensiones demográfica, económica y social. A tal fin, confronta las condiciones de los habitantes de piezas de alquiler con las propias de la población porteña en su totalidad. A la vez, repasa diferentes aspectos en los que advierte divergencias entre los residentes de los dos ámbitos habitacionales estudiados. En estas comparaciones se analiza la dimensión demográfica a través de la estructura por edad y sexo de la población, el origen migratorio, los tipos de hogares según relación de parentesco y la edad de los jefes de hogares. En tanto que las disparidades sociales se expresan a través de la educación adquirida por los adultos, la asistencia escolar de los niños y el tipo de cobertura de salud según grupos de edad. Finalmente se presentan las variaciones económicas mediante la condición de actividad, la categoría ocupacional, las horas semanales trabajadas de los ocupados y el ingreso *per capita* familiar de los hogares.

El capítulo sobre características de la vivienda se centra en las condiciones objetivas de la misma. A tal efecto, se vale de la información recabada en esta oportunidad para profundizar en aspectos del estado de conservación de los edificios

y del uso compartido de cocinas y baños que constituyen temáticas muy sensibles en este segmento habitacional. Por lo tanto, se contemplan diversos tópicos para comparar las condiciones materiales de inquilinatos y hoteles-pensión donde el balance es más positivo en estos últimos a la luz de distintos factores. Este examen caracteriza el hacinamiento por la relación entre personas y cuartos de uso exclusivo, el tamaño de las piezas, la ventilación de los cuartos, la iluminación disponible, la presencia de humedad o rajaduras en las paredes, el estado de conservación de los pisos y el riesgo potencial provocado por instalaciones precarias. Además, se hace un minucioso análisis de las condiciones de acceso a la cocina y la cantidad de habitaciones que la comparten, se compara las condiciones de disponibilidad de baños, la cantidad de habitaciones que los comparten y el estado de conservación de los mismos en cuanto a equipamiento, provisión de agua caliente y ventilación.

El apartado sobre formas de acceso y costo de la vivienda reconoce que la mayor parte de los hogares llega a habitar a las piezas mediante pago; también analiza las distintas formas en que se concreta ese pago. A tal efecto, se consultan la frecuencia con que se abona, la presencia de contratos firmados, el aporte de subsidios o apoyos gubernamentales, los valores monetarios pagados por cuarto en inquilinatos y en hoteles-pensión. En los hogares que no pagan se distinguen los que ocupan la pieza de hecho, de los que acceden al uso gratuito –por préstamo o cesión a cambio de alguna tarea– diferenciados por el tiempo de permanencia que acumulan en las actuales viviendas.

El capítulo sobre percepción de las ventajas y desventajas de vivir en un cuarto alquilado se especializa en profundizar sobre la mirada subjetiva de los moradores en inquilinatos y hoteles-pensión. Se indaga acerca de las dificultades en la convivencia entre distintos hogares en el mismo edificio que se halla subdividido en cuartos; a tal fin, se conforman sendas jerarquías que por sus diferencias denotan la heterogeneidad de funcionamiento entre hoteles-pensión e inquilinatos. Además, se encara el análisis de las desventajas que los moradores identifican por residir en estas viviendas y se concuerda con el diagnóstico objetivo, que el estado físico de las piezas concentran las mayores quejas en los inquilinatos, en tanto, el alto precio de las tarifas abonadas es el inconveniente más citado entre los habitantes de los hoteles-pensión. Particularmente relevante es el registro de la percepción de la inseguridad –por el permanente riesgo de desalojo– que afecta en forma más aguda a los moradores de inquilinatos.

La sección sobre trayectorias habitacionales da cuenta de la intensa movilidad que caracteriza a las estrategias residenciales de los habitantes de piezas de alquiler. Por ello, se describe la antigüedad en la actual vivienda, la ubicación geográfica de la última vivienda anterior y la frecuencia de cambios de vivienda en los últimos cinco años de los hogares que protagonizaron una movilidad residencial intraurbana. Estos conceptos o referencias permiten conformar dos tipologías que brindan elementos para interpretar el fenómeno de la movilidad puesto que, por una parte, se diferencian distintos tipos de trayectoria residencial mientras que, por otra, se clasifican diferentes tipos de movilidad residencial. La importancia heurística de esta última clasificación se exhibe en los diferentes tópicos de la trayectoria (razón principal de mudanza, comparación entre vivienda actual y última anterior, tipo de vivienda anterior y régimen de tenencia anterior) ya que se encuentran más asociados con el tipo de

movilidad residencial protagonizado por los hogares que con el ámbito habitacional en que se encuentran actualmente, al final de ese recorrido.

El último apartado concreta una síntesis de los principales hallazgos expuestos en el informe para recapitular los señalamientos más relevantes. Acompaña a esta síntesis, a modo de conclusión, una serie de consideraciones.

Se considera que este trabajo puede brindar elementos de conocimiento para delinear e implementar acciones en este segmento del mercado habitacional que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los hogares inquilinos.

I. Evolución histórica de los inquilinatos y hoteles-pensión en la ciudad

El origen de conventillos e inquilinatos se remonta a fines del siglo XIX como respuesta a la demanda de vivienda de los contingentes de inmigrantes provenientes de Europa que arribaron a la ciudad de Buenos Aires en aquellos años. La estructura edilicia y de servicios urbanos de la ciudad carecía de oferta suficiente para atender satisfactoriamente este enorme y súbito crecimiento poblacional y el Estado no era todavía proveedor de vivienda social ni lo será hasta la segunda década del nuevo siglo, de modo que la alternativa habitacional que se configuró provino del capital privado. Antiguas casonas señoriales abandonadas por sus dueños, quienes se instalaban en las nuevas zonas de la ciudad, como Flores en el oeste y Belgrano en el norte, comenzaron a ser refuncionalizadas para ese fin. En el sur, a orillas del Riachuelo –en los actuales barrios de La Boca y Dock Sud– se albergaron otros grupos de población europea en conventillos construidos con madera y chapas de zinc, erigidos especialmente para este fin.

En la segunda mitad del siglo XX, nuevos propietarios y nuevos habitantes encontraron en los hoteles-pensión una fuente de renta urbana y otra modalidad de residencia, respectivamente. Esa denominación hace referencia a un tipo de alojamiento que de manera similar a los conventillos, funciona en un edificio subdividido en cuartos en los que habitan personas solas o grupos familiares que suelen compartir el baño y la cocina. Pero, a diferencia de aquéllos, se trata de establecimientos comerciales explotados bajo el régimen de hotelería, regido por normas legales específicas, tanto de carácter nacional como municipales, de la ciudad de Buenos Aires.

Históricamente, el Estado nacional y el municipal han desempeñado un papel importante en los inquilinatos y en los hoteles-pensión con distintos mecanismos: en el siglo XIX, a través del control de la salubridad en los conventillos, y posteriormente, mediante el congelamiento o la liberalización de los alquileres, el control de las tarifas hoteleras y el dictado de las normas de su funcionamiento.

I.1 Alquiler de piezas en los inquilinatos

La segunda mitad del siglo XIX fue un período de intenso crecimiento económico para la Argentina a raíz de su inserción en el mercado internacional como economía agroexportadora. La ciudad-puerto –eje del nuevo modelo de desarrollo– comenzó a ser, por esos años, el lugar de residencia de los grandes propietarios rurales, de los dueños y empleados del sector comercial y financiero en ascenso y de los poderes federales (Pírez, 1994, p.15). De aquí en más, Buenos Aires atravesará su transición de “ciudad patricia” a “ciudad burguesa”, lo que se expresará en una nueva complejidad de su estructura económica y social, en la incorporación de nuevas formas de vida y, paulatinamente, de una nueva cultura urbana (Romero, 1976, pp. 247-318).

De manera similar a otras ciudades latinoamericanas, cuyos respectivos países se integraban al nuevo circuito económico que irradiaba desde las grandes naciones

industrializadas y que los integraba en una nueva división internacional del trabajo, Buenos Aires será, por eso mismo, un punto de atracción para las corrientes migratorias de origen europeo que buscaban nuevos horizontes fronteras afuera.

Si bien el Estado nacional fomentó deliberadamente la incorporación de estos contingentes con el objetivo de asentarlos en las zonas rurales en donde se requería mano de obra para abastecer las necesidades del desarrollo agropecuario, el destino mayoritario de los mismos no fue el campo sino las ciudades, especialmente las portuarias como Buenos Aires, Rosario, La Plata y Bahía Blanca, en las que “esperaba(n) encontrar la más amplia gama de posibilidades para tentar fortuna” (Romero, 1976, p. 270).

Los contingentes extranjeros asentados en Buenos Aires contribuirán al aumento exponencial del número de habitantes a lo largo de las cuatro décadas y media transcurridas entre 1869 y 1914: la población de la ciudad, de no alcanzar los 200.000 habitantes, pasará a un millón y medio, un crecimiento de 741%. Hacia fines del siglo XIX, más de la mitad de la población de Buenos Aires era extranjera; en 1914 (año del Tercer Censo Nacional) todavía representaban el 49%, comenzando a decrecer a partir de entonces.

Los hombres y mujeres que llegaron a la ciudad fueron aumentando notablemente la masa de trabajadores incorporada al mercado laboral urbano, caracterizado, hasta ese momento, por una oferta insuficiente de mano de obra. Múltiples eran las ocupaciones posibles. Muchos se fueron incorporando a las industrias y talleres establecidos en la zona sur de la ciudad, que producían bienes primarios para la exportación, como frigoríficos y molinos harineros, o productos varios para el consumo de la población, entre otros, herrerías, jabonerías, imprentas, carpintería, yeserías, fábricas de cigarrillos, calzado y muebles (Facciolo, 1981, p. 551 y Viñuales, 1984, p.167). Otra actividad laboral que absorbía intensamente la mano de obra disponible era la construcción, dada la considerable inversión en la edificación de edificios públicos y de grandes residencias familiares de la oligarquía nativa, que tuvo lugar, precisamente, entre 1880 y 1920. Empleados en pequeños comercios, porteros en una oficina pública, mozos de café, acomodadores en teatros o cines, lustrabotas, vendedores de billetes de lotería, empleados en el servicio doméstico, en servicios de orden público, en transportes urbanos, constituían todo un conglomerado de ocupaciones que afloraban en la ciudad y que le iban dando forma a las nuevas clases populares (Romero, 1976, p.270).

El alquiler de piezas con fines habitacionales fue conformándose, desde su comienzo, en un mercado de vivienda. Por un lado, una demanda en aumento en un contexto de escasez de otras opciones de alojamiento y, por otro, las libertades de los propietarios de los edificios en cuanto a la estimación del valor de arriendo y los escasos costos de mantenimiento, fueron la base para que las piezas en alquiler se convirtieran en una alternativa de inversión cada vez más atractiva para grandes inversores y pequeños y medianos propietarios urbanos. Era una actividad en la cual ni las exigencias del Estado eran muchas ni los habitantes estaban en condiciones de hacer valer reclamos para que los edificios sean mejorados; ello podía conducir, ni más ni menos, que al desalojo.

“A las casas típicas de la época con uno o dos patios internos rodeados de galerías que conectaban entre sí las habitaciones, se les fueron subdividiendo los ambientes y agregándoseles otros, generalmente cocinas y baños de pequeñas dimensiones contruidos con materiales muy precarios que las fueron convirtiendo en conventillos” (Rivas, 1991, p.25).

En cambio, los conventillos situados a orillas del Riachuelo, en lo que luego serán La Boca y Dock Sud, fueron contruidos especialmente para este fin, utilizando como materiales madera y chapas de zinc. El parque habitacional de inquilinatos se fue ampliando con la construcción de edificios nuevos, consolidándose así en pocos años el alquiler de cuartos como la modalidad habitacional típica de la mayor parte de los trabajadores que se radicaban en la urbe porteña. En 1887 el Censo Municipal contabilizará que los extranjeros eran el 72% de los habitantes de conventillos (Schteingart et al, 1974, p.15).

Modalidad no exclusiva de Buenos Aires sino compartida con otras ciudades de América Latina, San Pablo, México D.F., Caracas, Santiago de Chile, Montevideo entre otras, es la aparición de *cortiços*, vecindades, palomares, conventillos, diferentes denominaciones para un mismo fenómeno surgido en la etapa histórica de incorporación de las economías de estos países al mercado mundial en las últimas dos décadas del siglo XIX. La necesidad de tener un alojamiento en zonas aledañas a los establecimientos económicos, cuando aún no se disponía de medios de transporte para recorrer grandes distancias, dio lugar al surgimiento y expansión del mercado de alquiler de cuartos en casonas emplazadas en las áreas centrales de las ciudades.

El proceso de valorización de la propiedad inmueble en la zona céntrica de Buenos Aires, al que se asistió a partir de las dos últimas décadas del siglo XIX como resultado de la renovación edilicia y de las obras de mejoramiento de la infraestructura urbana para la provisión de servicios públicos,² incidió en el alza de las rentas obtenidas por los propietarios de edificios destinados al alquiler de piezas.

En el lapso transcurrido entre 1881 y 1904 se asistió a un crecimiento sostenido de las casas de inquilinato en la Ciudad de Buenos Aires y de la población alojada en ellas. El incremento en el período fue de 1.821 a 2.462 casas, equivalente al 35%, mientras que sus habitantes se duplicaron pasando de 65.000 a 138.000 (112%), variando la relación promedio entre población y edificios entre uno y otro año de 35,7 a 56 habitantes por casa.

De acuerdo con la información del Censo Municipal de 1904, el 94% de los conventillos estaba localizado en las circunscripciones de Santa Lucía, San Juan Evangelista, San Cristóbal, Balvanera (Oeste, Sud y Norte), Concepción, Monserrat, San Nicolás, Pilar y Socorro,³ que eran –en ese momento– las más pobladas ya que concentraban el 70% de los habitantes de la ciudad.

La accesibilidad al centro y a las fuentes laborales tenía como contrapartida el extremo hacinamiento y las pésimas condiciones de vida dadas por la escasa ventilación, la no disponibilidad de agua y de cloacas, la falta de higiene, la

² En 1856 se había inaugurado el servicio público de gas, que para 1910 ya cubría toda la ciudad; en 1887 comenzó la generación de energía eléctrica; en 1897 se inició el reemplazo de los tranvías a caballo por los eléctricos (Pírez, 1994, p. 16); hacia 1880 comenzaron las obras de conexión y provisión de servicios de aguas corrientes y cloacas (Suriano, 1984, p. 208).

³ Santa Lucía es actualmente Barracas; San Juan Evangelista corresponde a La Boca; Concepción abarcaba lo que hoy son San Telmo y Constitución; Pilar corresponde a Recoleta y Socorro a Retiro.

precariedad de las edificaciones y/o su falta de mantenimiento. En 1904, si bien el 91% de estas casas ya contaba con agua corriente, el 23% carecía de baño.⁴

Las primeras normas del Estado destinadas a regular algunos aspectos de las condiciones habitacionales de los inquilinatos habían sido dictadas en 1871 como consecuencia de las secuelas de la epidemia de fiebre amarilla que azotó a la Ciudad de Buenos Aires. Se referían a la superficie mínima que debía tener cada habitación así como a la cantidad máxima de personas por cuarto que podía admitirse (3 o 4 personas en una habitación de 48 metros cúbicos). En los años siguientes se fueron adicionando otras disposiciones referidas a aspectos tales como la obligación del blanqueo de paredes externas e internas, la prohibición de pisos de tierra en patios y piezas, la colocación de cielorrasos debajo de los techos de zinc, la exigencia de ventilación directa o por medios mecánicos en cada habitación, las distancias mínimas respecto de los cuartos en que debían instalarse las letrinas, la frecuencia en la higiene de letrinas y de eliminación de desperdicios. A medida que las condiciones de vida mejoraban para el conjunto de la población en virtud de la difusión de tecnologías de salubridad, las exigencias se ampliaban también para las casas de inquilinato, por ejemplo, el reemplazo de las letrinas por inodoros y la instalación de agua corriente en el interior del edificio. Este conjunto de ordenanzas municipales fueron finalmente compiladas en el Reglamento de Construcciones de Casas de Vecindad y Conventillos, sancionado en 1908, que apuntaba fundamentalmente a “proteger la salubridad general desde un punto de vista higienista” (Yujnovsky, 1974: 335; Pastrana et al, 1995: 8-9).

Sin embargo, la minuciosidad puesta en el diseño de las normas no se corresponderá con el control de su aplicación. Las funciones de contralor ejercidas por el Estado consistían en visitas *in situ* realizadas por inspectores que eran bastante permisivos en sus exigencias de aplicación de los reglamentos (Scobie, 1977, p. 198). Estos eran birlados por los propietarios y las situaciones clandestinas estaban a la orden del día; no obstante, el Estado municipal ejerció su “poder administrador” en situaciones críticas de insalubridad que ponían en peligro a toda la población de la urbe, y muchas casas de inquilinato fueron clausuradas de manera temporaria.

¿Cuál fue el impacto que la intervención pública llegó a tener en cuanto a un mejoramiento efectivo de las condiciones inmediatas de vida de la población de los conventillos? Se ha señalado el mejoramiento relativo en la salubridad de las casas de inquilinato en los últimos años del siglo XIX, atribuyéndolo a las reformas realizadas en los edificios, a una calidad superior en los materiales empleados y al impacto del tendido de las redes de agua corriente y construcción de cloacas y de la ampliación de los servicios de limpieza por el municipio (Scobie, 1977, p.199). Pero nunca dejaron de subsistir los problemas de extrema gravedad señalados.

¿Cuánto significaba para un obrero de la época alojarse con su familia en una pieza de inquilinato? La proporción del alquiler mensual respecto de los salarios no dejó de crecer desde las últimas dos décadas del siglo XIX hasta las dos primeras del siglo XX. Tomando como referencia el salario de un oficial albañil, esa proporción ascendió desde el 13% en 1881 al 24% en 1914; los valores son similares si se considera como base el salario promedio de un obrero industrial: del 16% en 1886 al

⁴ Los porcentajes se calcularon sobre la base de cifras del Censo Municipal de 1904 tomados de Suriano, 1984, p. 208.

27% en 1914 (Yujnovsky, 1974, p. 358).⁵ Es decir que el pago del alquiler de una pieza insumía una parte importante de los ingresos de un grupo familiar. En momentos en que los alquileres subían muy por encima de los ingresos, muchas familias recurrían a compartir el cuarto con personas ajenas para hacer frente al pago, con lo cual los riesgos físicos y psicológicos provocados por el hacinamiento se agravaban con la convivencia con adultos extraños. La amenaza del desalojo estaba siempre presente ante algún atraso en el pago y, como contrapartida, seguía siendo posible la maximización de la renta por parte de los propietarios, en un contexto de ausencia de regulaciones estatales.

La mayor parte de la población de la ciudad alquilaba cuartos no sólo de inquilinatos sino también en casas de familia o pequeñas casitas, por lo cual el incesante aumento del precio de los alquileres continuaba siendo una problemática social de envergadura en estas primeras décadas del siglo XX y afectaba tanto a la clase obrera y a los sectores populares como a franjas de las clases medias.

Los edificios de conventillos continuaron aumentando, alojando a un número creciente de población por varias décadas más, pero, con relación al total de población de la ciudad, los habitantes de piezas de inquilinato fueron descendiendo durante los primeros diez años del nuevo siglo: hacia 1904 la histórica proporción del 20% se había reducido en seis puntos y en 1919 al 9%. Por otra parte, entre 1904 y 1909, a la par que se registraba un descenso o estancamiento en la cantidad de habitantes en los distritos céntricos, se comprobaba la multiplicación de la población en los barrios de la periferia de la ciudad. Uno y otro proceso están íntimamente ligados y la conexión se establece en el marco de la incesante transformación de la estructura económica, social y urbana de la ciudad en las siguientes décadas.

Conventillos o inquilinato aún subsisten, si bien han ido perdiendo peso. Una de las principales variables que explican el estancamiento en su crecimiento fue el congelamiento de alquileres (política estatal iniciada por el gobierno militar en junio de 1943 y luego continuada por los dos gobiernos justicialistas 1946/55). La misma tuvo un fuerte impacto redistributivo ya que el 82% de las viviendas ocupadas en la ciudad de Buenos Aires y el 62% en el total del país eran alquiladas. Al quedar incluidas las piezas en el control de alquileres y suspenderse los desalojos se generó un descenso en el monto de los arriendos que fue minando la rentabilidad de los propietarios y disminuyendo aún más las inversiones mínimas de aquéllos en el mantenimiento edilicio. De aquí en más, paulatinamente, se asistirá antes que a su desaparición, a la disminución de la oferta de piezas en alquiler en el marco de relaciones legales propietario-inquilino.

⁵ El aumento desmesurado que los propietarios pretendieron imponer ante un alza de los impuestos municipales creó las condiciones para el conflicto entre inquilinos y propietarios, conocido como la "huelga de inquilinos", que se extendió a lo largo de cinco meses del año 1907 y a la que adhirieron los habitantes de otras ciudades importantes, como Rosario, Córdoba y Bahía Blanca. Las exigencias (rebaja de los alquileres, eliminación de la presentación de garantías, realización de mejoras y la oposición a los desalojos) fueron respondidas con un "eficaz" operativo represivo y una acción organizada de los propietarios que no satisfizo ninguno de los reclamos (Recalde, 1994, p. 41 y Suriano, 1984, p. 83).

I.2 Alquiler de piezas en los hoteles-pensión

Algunos propietarios de antiguos edificios en los que venían funcionando inquilinatos comenzaron a utilizar el sistema de hospedaje⁶, a modo de estrategia comercial por medio de la cual podía transgredirse el régimen legal de locaciones iniciado en la década de 1940. Inmigrantes en su mayoría de origen español, arribados al país en las oleadas migratorias posteriores a la segunda gran guerra, invirtieron recursos y fueron dándole forma como actividad económica a la explotación hotelera.

En los años siguientes la oferta de establecimientos no estará solamente conformada por los vetustos edificios de viejos conventillos sino que se irá *aggiornando* con la construcción deliberada de nuevas edificaciones.

Quienes se alojasen de aquí en más en un cuarto de hotel-pensión tendrán la categoría de ‘huéspedes’ y por lo tanto de habitantes ‘temporales’, sobre los que el propietario puede ejercer el ‘derecho de admisión’, es decir, la potestad legal para decidir su permanencia o expulsión en un plazo inmediato y sin necesidad de recurrir a instancias jurídicas superiores y autónomas.

La localización de los nuevos establecimientos fue abarcando un área de la ciudad en parte yuxtapuesta a la de los inquilinatos y en parte contigua, por haber surgido en una etapa en la que la urbe ya había alcanzado los límites máximos de su crecimiento y disponía de vías y medios de transporte plenamente desarrollados. Desde sus inicios, y a lo largo de las décadas siguientes, los hoteles-pensión fueron radicándose casi en su totalidad en los barrios de la zona centro y sur de la ciudad (Almagro, Balvanera, Constitución, Montserrat, Retiro, Recoleta, San Telmo), luego hacia el eje oeste (Caballito, Parque Chacabuco y Flores) y el eje norte (Núñez, Belgrano, Palermo), mientras que en los restantes barrios porteños su presencia es irrelevante (Pastrana et al, 1995).⁷

Esta distribución territorial no fue ajena al predominio que en esta área de la ciudad ha venido teniendo el desarrollo de actividades laborales y comerciales por sobre las residenciales, y dentro de las primeras, la rama de servicios. Específicamente, la principal actividad que desempeñan las personas ocupadas residentes en piezas de inquilinatos y de hoteles-pensión es el rubro comercio, hoteles y restaurantes.

La población habitual de los establecimientos hoteleros ha estado conformada por individuos o grupos familiares provenientes de países vecinos o de localidades de provincias en busca de nuevos horizontes, y tienen la urgencia de su primer morada en la metrópoli; el alojamiento suele prorrogarse en estadías más extensas a las

⁶ La Ley 14.821/59 dictada durante el gobierno del Dr. Arturo Frondizi para regular el régimen de locaciones urbanas estableció, por primera vez, al *hospedaje* como una excepción a dicho régimen. La Ordenanza 16.374 de 1960, asociada a la sanción de aquella ley y primera norma legal del ámbito municipal de Buenos Aires, definió las distintas figuras previstas dentro de los “servicios de hotelería” y las prestaciones que el propietario hotelero debía brindar a los huéspedes.

⁷ Actuales Comunas 1, 2, 3, 4, 5 (centro-sur); 6 y 7 (oeste); 13 y 14 (norte)

previstas originalmente. En ausencia de otras opciones de vivienda, descartan asentarse en una villa y “eligen” hacer frente al pago mensual de la pieza, aun cuando deban destinar una porción significativa de sus ingresos. Ponderan positivamente una localización que facilita la cercanía a sus fuentes laborales, menores tiempos de viaje y de gastos de traslado, así como el acceso a buen equipamiento social.

Desde mediados del siglo XX, la atención de los organismos del gobierno local se centrará en los establecimientos hoteleros a través de la conformación de un marco legal y de control destinado a regular y supervisar las condiciones de funcionamiento.⁸ De manera inversa, el Estado controlará cada vez menos a los inquilinatos, en contraste con su intervención durante las primeras dos décadas de ese siglo.

Inquilinatos y hoteles mantuvieron su coexistencia en la ciudad a lo largo de las décadas siguientes. En la dinámica de este mercado habitacional han tenido incidencia algunos acontecimientos y, a la vez, ciertos procesos de más largo alcance, tales como las modificaciones en el régimen legal de locaciones, los procesos de empobrecimiento de amplios sectores de la población de la ciudad durante las décadas de 1980 y 1990, y los cambios en el tipo de intervención de los organismos estatales.

La liberalización del mercado de locaciones urbanas implantada *manu militari* a mediados de la década de 1970 (Ley 21.342/76) estableció un lapso máximo de tres años para que caducara toda protección legal a los inquilinos de vivienda, incluyéndose también a la población arrendataria de piezas; a partir de dicho plazo volverían a regir los precios de mercado. Así, se ponía fin a la orientación “proteccionista” hacia el inquilino que había surgido y perdurado –con ciertas variantes– a lo largo de las tres décadas anteriores. El resultado fue que 882.000 inquilinos de todo el país presentarían su declaración jurada de inquilino “no pudiente”.

Según el Censo Nacional de 1980 la población alojada en este hábitat y el número de viviendas en Buenos Aires ascendían a 79.600 personas y 27.900 viviendas, respectivamente⁹, representando ambas el 3% de su total en la ciudad.

Es precisamente durante los años posteriores a 1980 y en la década siguiente que, como consecuencia directa de las políticas económicas y sociales aplicadas desde el Estado nacional, se hará notorio que a los habitantes de los hoteles-pensión provenientes de los sectores de ingresos más bajos se sumará la presencia de residentes de capas medias en situación de creciente empobrecimiento, afectados por la liberalización de los alquileres y la pérdida de la vivienda, la fuerte caída en el nivel del salario real, el aumento del subempleo y la contracción en la oferta de planes sociales habitacionales. Hacia comienzos de 1990 la nómina oficial de hoteles registraba la existencia de 1.475 establecimientos en la ciudad de Buenos Aires que albergaban unas 65.000 personas.¹⁰

⁸ Ordenanzas 16.374/60; 33.266/78; 41733/86 son las normas más importantes que regulan diferentes aspectos de la actividad hotelera.

⁹ En el Censo de 1980, cada pieza de inquilinato (no el edificio) fue considerada una unidad de vivienda.

¹⁰ La cifra de los establecimientos hoteleros, para el año 1991, fue calculada sobre la base de listados depurados de la Dirección General de Turismo y de Comercio Interior y Abastecimientos de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de ese año; el número de habitantes se estimó considerando un promedio de 22 habitaciones por hotel. Corresponde a los establecimientos hoteleros que funcionan con habilitación oficial (Pastrana et al, 1995).

El organismo¹¹ que históricamente había tenido la atribución burocrática de controlar el cumplimiento de las normas edilicias y funcionales de estos locales por medio de un cuerpo de inspectores fue disuelto a mediados de la década de 1990, como consecuencia de continuadas acciones viciadas de prácticas irregulares. El sucedáneo de esta puesta en crisis del sistema de control estatal fue la introducción, en los años siguientes, de modificaciones en algunos procedimientos para la habilitación y fiscalización del funcionamiento de los hoteles-pensión, incorporando para ese fin a colegios profesionales de escribanos y arquitectos, en una suerte de privatización/tercerización de obligaciones netamente gubernamentales. Responder, mediante una evaluación precisa, a la pregunta sobre cuál ha sido el impacto de estos cambios en las condiciones reales de vida en los hoteles para la población allí alojada es una tarea aún pendiente.

Al agudizarse progresivamente la situación socioeconómica del país durante los años 90, el estado municipal a través de sucesivas administraciones de gobierno, comenzó a atender necesidades de urgencia habitacional individual o de grupos familiares haciendo frente al pago de subsidios directos o indirectos con destino al alojamiento en algunos hoteles-pensión de la ciudad. En la década siguiente los establecimientos hoteleros de esta clase continuaron cumpliendo con esta función social a través de su utilización por parte de la administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma en programas sociales de emergencia habitacional, una modalidad que se mantiene vigente.

Muchos de los decadentes inquilinatos fueron transmutándose hacia nuevos destinos: algunos edificios fueron ocupados por sus residentes ante el abandono de su antiguo propietario; otros devinieron –inversión inmobiliaria mediante– en vivienda colectiva destinada a un público de estratos sociales medios y medio-altos; otros fueron reconvertidos en un establecimiento hotelero; o demolido el edificio original para darle un nuevo destino inmobiliario al terreno ocupado. Las personas alojadas en ellos y el número de viviendas en el total de la ciudad, en 2001, eran 56.000 y 19.900 respectivamente, habiéndose constatado un descenso, en ambos, del 3% al 2% con relación a las dos décadas anteriores. Como contrapartida, hacia fines de la década del '90, los establecimientos hoteleros se habrían incrementado de 1.475 a casi 1.700 hoteles.¹² Este aumento confirmaría que el crecimiento del número de hoteles-pensión no sería ajeno a la disminución registrada en los inquilinatos.

I. 3 Distribución espacial de inquilinatos y hoteles-pensión en el territorio de la ciudad

Como se explicitó más arriba, la localización de inquilinatos y de hoteles-pensión ha obedecido a diversas lógicas espaciales propias de las etapas socioeconómicas atravesadas desde fines del siglo XIX.

¹¹ La Subsecretaría de Inspección General de la Municipalidad de Buenos Aires.

¹² El número de 1.700 hoteles es una estimación realizada sobre la base de relevamientos en terreno considerando la información de listados provistos por la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones del Gobierno de la Ciudad en 1999. En cuanto a los datos censales, si bien los hoteles-pensión fueron discriminados por primera vez en el Censo de 1991 como uno de los "tipos de vivienda", la información fue procesada en forma agregada con los inquilinatos, motivo por el cual no se ha considerado en este trabajo.

¿Qué peso tienen en 2008 los hogares que habitan en piezas de inquilinato y de hoteles-pensión respecto de los que residen en otros tipos de vivienda? ¿Hay predominio de estos hogares en algunas zonas de la ciudad? ¿Qué distribución territorial tienen hoy los hogares que se alojan en cada una de las modalidades de alquiler de piezas? La información de la EAH también permite responder a estas preguntas.¹³

La primera pregunta se responde con la información que muestra el Mapa 1. Las áreas este y sur de la ciudad tienen las mayores proporciones de hogares que viven en piezas de alquiler, respecto de los grupos familiares que residen en otro tipo de vivienda (Zonas B y C). Estas áreas son las más antiguas y simultáneamente, se incluyen entre las que poseen los indicadores de pobreza más elevados.

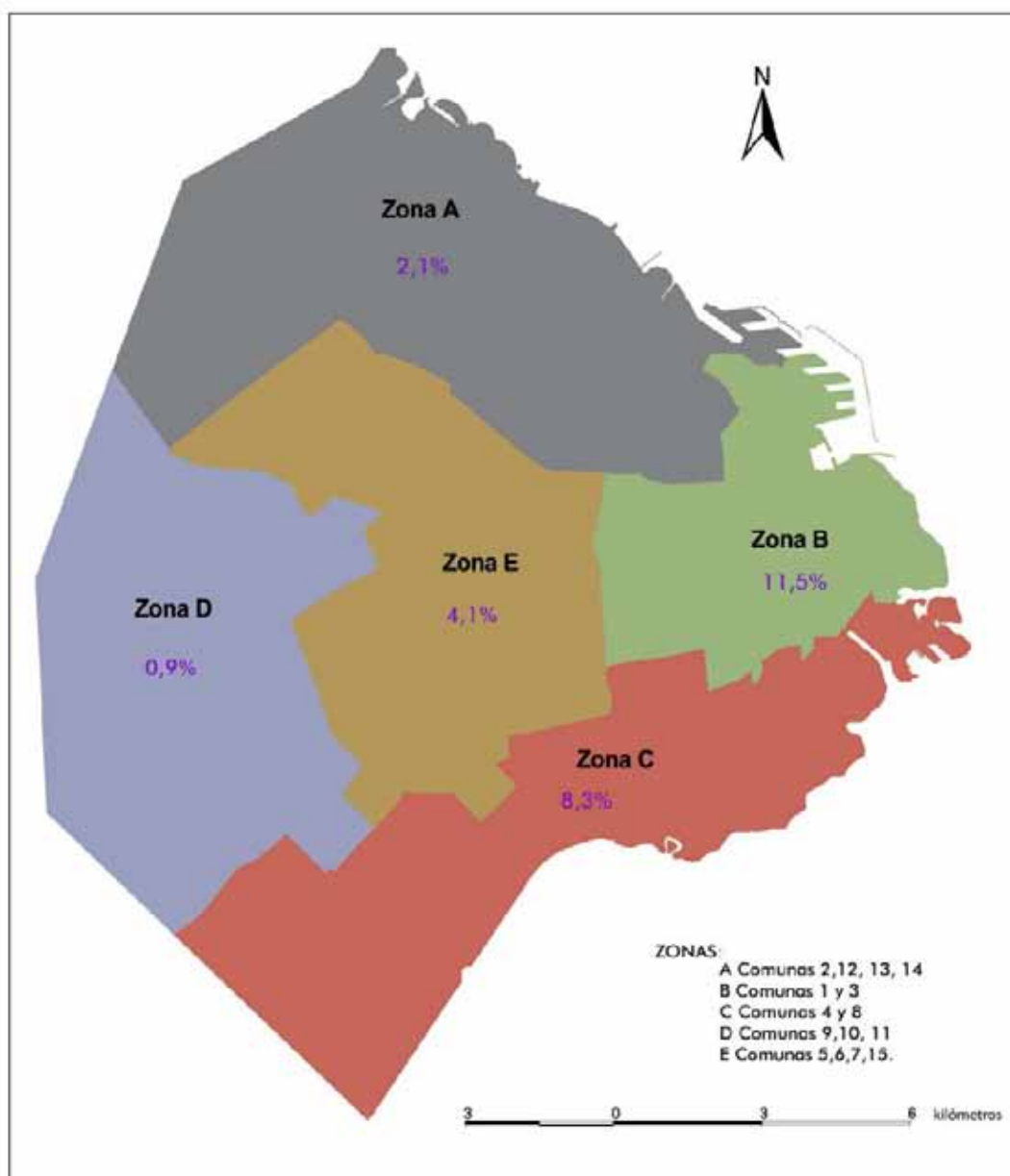
Con el Mapa 2 se accede a las proporciones absolutas de los hogares instalados en piezas alquiladas, pudiendo verse cómo se polarizan en dos zonas y, al mismo tiempo, se distribuyen en proporciones similares en las tres restantes. En la zona B, conformada por los barrios cercanos al casco histórico (Montserrat, San Telmo, Constitución) y los próximos al área portuaria y ribereña (como Retiro y San Nicolás), se concentra cerca del 40% de los hogares habitantes en piezas de alquiler, siendo ínfima su presencia en los barrios del oeste y suroeste de la ciudad (Zona D). En el área central se ubica casi una cuarta parte de los hogares residentes en piezas de alquiler y una proporción algo inferior en el sur y menor aún en el norte. En síntesis, los dos tercios están ubicados en las áreas central y este de la ciudad (Zonas B y E).

El Mapa 3 permite responder al último interrogante formulado, discriminando la localización de los hogares en cada una de las modalidades de alquiler de piezas. En el este (Zona B) y en el sur (Zona C) de la ciudad se concentra, respectivamente, la mayor proporción de hogares que se alojan en piezas de hoteles-pensión (42,5%) y en piezas de piezas de inquilinato (41,4%). Por el contrario, en los barrios del oeste y suroeste (Zona D) se ubican las proporciones menores de hogares tanto en una como en otra de las modalidades de alquiler de piezas. El área común de emplazamiento es el este y el área central de la ciudad (Zonas B y E). La zona sur de la ciudad (Zona C) es claramente un área de predominio de los hogares que habitan en piezas de inquilinato; en el noroeste (Zona A) en cambio los hogares en piezas de hoteles-pensión quintuplican a los que habitan en piezas de inquilinato.

¹³ La delimitación geográfica de las Zonas ha sido elaborada por la DGEyC.

MAPA 1

Porcentaje de hogares en Piezas de Inquilinatos y de Hoteles-Pensión respecto del total de hogares de cada zona.
Ciudad de Buenos Aires. Año 2008.

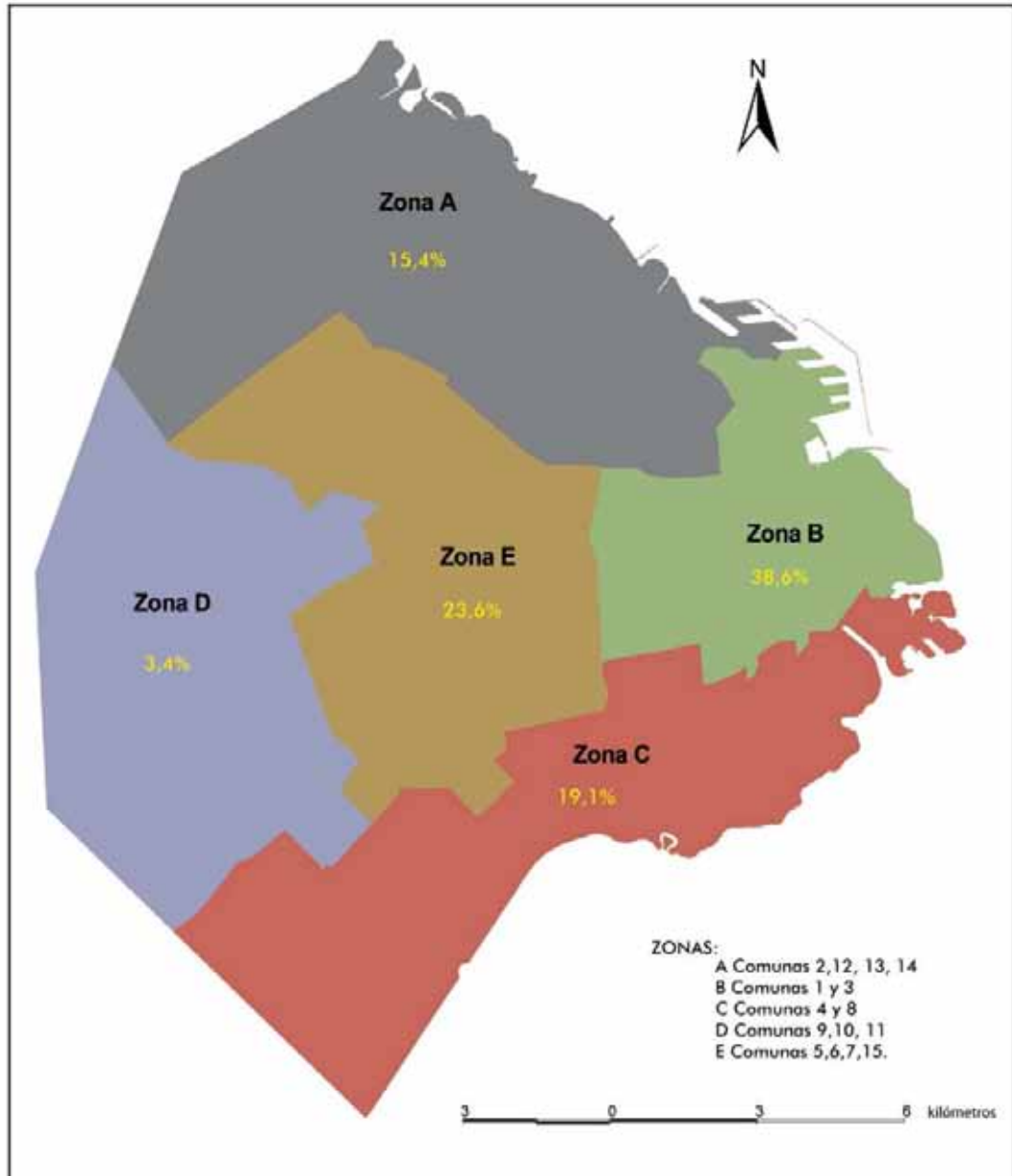


Universo: total de hogares.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (DGEyC).

MAPA 2

Distribución porcentual de hogares en Piezas de Inquilinatos y de Hoteles-Pensión, por zona.Ciudad de Buenos Aires. Año 2008.

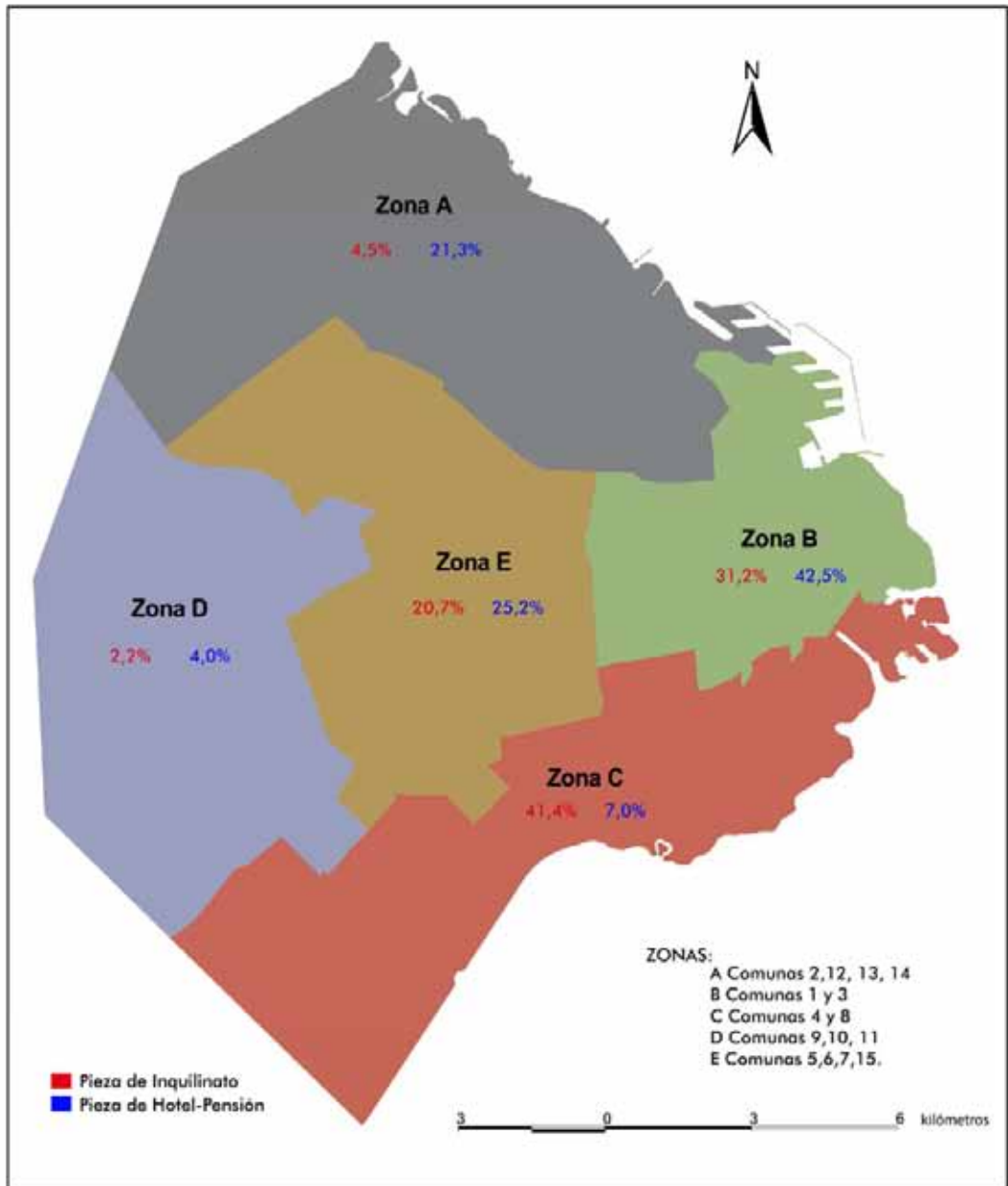


Universo: hogares en edificaciones subdivididas para uso compartido.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (DGEyC).

MAPA 3

Distribución porcentual de hogares en Piezas de Inquilinatos y de Hoteles-Pensión por tipo de vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008.



Universo: hogares en edificaciones subdivididas para uso compartido.
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (DGEyC).

II. Características demográficas, económicas y sociales de la población

La población que accede a la vivienda mediante el mercado de alquiler de piezas – tanto en piezas de inquilinatos cuanto en piezas de hotel familiar o pensión– tiene un perfil propio en su composición y en su dinámica, comparada con la población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En principio, se trata de una población más joven donde se aprecia mayoritaria participación de menores de 30 años y escasez de adultos mayores de 60 años que apenas alcanzan a una décima parte.

Dado que el acceso a este tipo de vivienda está condicionado por la necesidad de sostener una inserción laboral, se destacan los hogares unipersonales con adultos económicamente activos y de personas en edades de participar en el mercado. Acorde con esa motivación, se aprecia un peso destacado de la población masculina particularmente en las edades adultas jóvenes.

Este perfil demográfico se completa con la impronta dada por el origen migratorio, que en varios casos deriva de un desplazamiento territorial reciente, y por configuraciones familiares inestables de núcleos conyugales incompletos que suman la vulnerabilidad de que la jefatura del hogar recae en una mujer. Estas condiciones acompañan a la presencia de hacinamiento crítico por la inadecuación del espacio disponible al tamaño de los hogares.

Los residentes en piezas alquiladas también se caracterizan por condiciones de vida más precarias que el conjunto de la ciudad. Mayormente, tienen acceso a la salud mediante la red de hospitales públicos ya que carecen de obra social o plan de salud privado; asimismo, entre los adultos hay un menor nivel educativo formal siendo escasa la incidencia de personas con nivel superior completo, y cerca de un tercio no superaron el nivel primario.

II.1 Comparación entre población de piezas alquiladas y total de la ciudad

La estructura por edad y sexo de la población que habita en piezas alquiladas reúne los rasgos propios de las poblaciones jóvenes en marcado contraste con el perfil demográfico del total de la Ciudad de Buenos Aires. Según se observa en los gráficos II.1 y II.2, las pirámides de estos segmentos poblacionales ostentan varios elementos de diferenciación que se resumen en la forma rectangular de la población porteña frente al triángulo de base dilatada correspondiente a los habitantes de piezas alquiladas. Aquella imagen rectangular es el resultado de una distribución uniforme de los grupos etarios, entre los cuales sólo se destacan los que presentan entre 20 y 29 años de edad y la emergencia de una población femenina de edades avanzadas –70 años y más– que refleja la mayor longevidad de las mujeres. Mientras que en la estructura demográfica de los moradores en piezas alquiladas se advierte una distribución dispar en la que sobresalen con notoriedad los grupos de 20 a 29 y de 30 a 39 años de edad junto a una merma sostenida a partir de los 50 años para arribar a una cúspide reducida en el último segmento etario.

Grafico II.1 Distribución porcentual de la población total de la Ciudad de Buenos Aires por sexo y grupo de edad

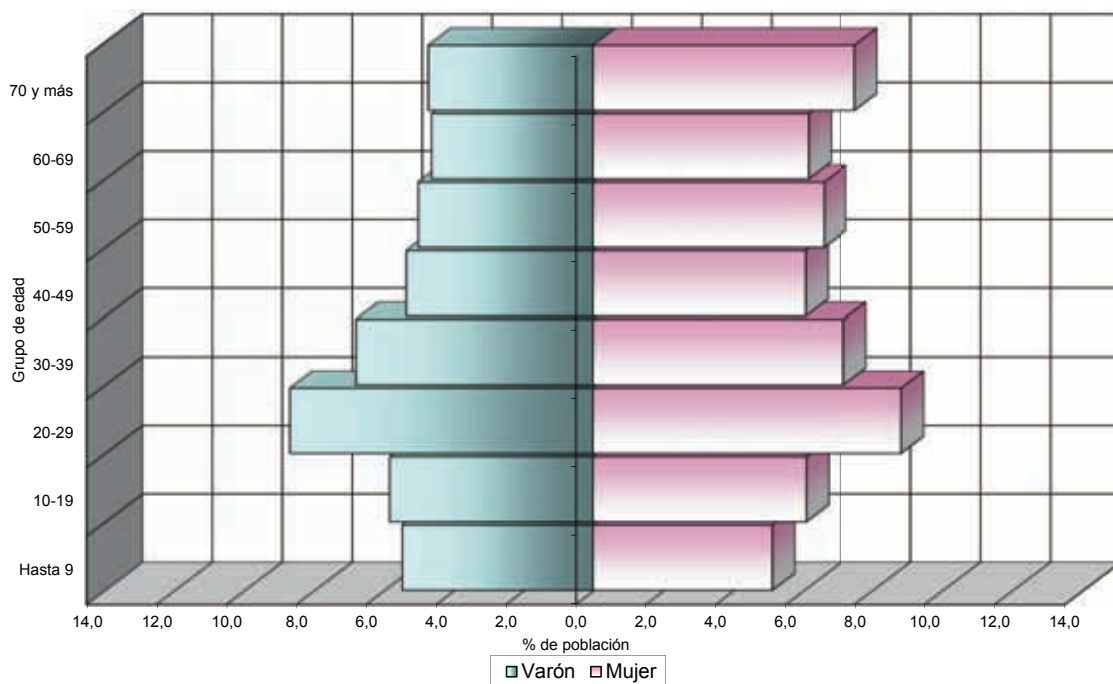
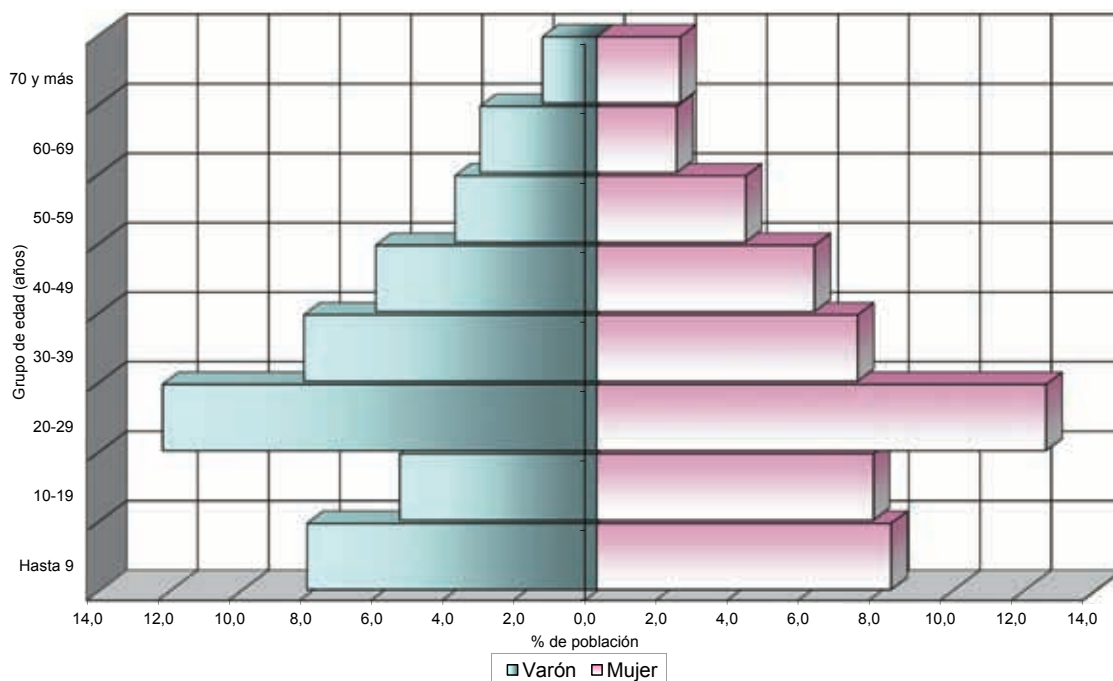


Grafico II.2 Distribución porcentual de la población en Piezas de Alquiler de la Ciudad de Buenos Aires por sexo y grupo de edad



Los mayores contrastes de la estructura etaria se advierten en los grupos extremos del ciclo vital. En tal sentido, la población infantil –menor de 10 años– cuya presencia es reducida en la población de la Ciudad de Buenos Aires, exhibe un peso relativo destacable entre los habitantes de piezas alquiladas. De acuerdo con el Cuadro II.1, su participación supera el 15% de este segmento habitacional, en cambio, en la población general representan alrededor del 10%. Mientras que la

población de edades avanzadas –mayor de 70 años– supera el 12% en la población general, no alcanza al 4% en las piezas alquiladas; diferencias en el mismo sentido, aunque de menor magnitud, se hallan al comparar el peso relativo del grupo de 60 a 69 años. También sobresale la diferente participación que tienen los adultos jóvenes –de 20 a 29 años– puesto que entre los moradores de piezas alquiladas alcanzan a la cuarta parte mientras que en la población total de la ciudad representan menos de un quinto.

Los grupos etarios con mayor semejanza en su participación relativa, independientemente del medio habitacional, son los adolescentes –de 10 a 19 años– y los de edad adulta madura –de 30 a 39 años y de 40 a 49 años–. De modo que los contrastes señalados se corresponden con tres momentos claves del ciclo de vida: los primeros años de vida, el inicio de la trayectoria laboral y el retiro de la actividad económica.

Cuadro II.1 Distribución porcentual de la población por grupo de edad según ámbito habitacional y sexo. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional y sexo	Grupo de edad (años)								
	Total	Hasta 9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70 y más
Total	100,0	10,6	11,9	17,5	14,0	11,4	11,6	10,8	12,2
Varón	100,0	11,8	12,5	18,7	14,6	11,5	10,8	9,9	10,2
Mujer	100,0	9,6	11,4	16,5	13,4	11,3	12,3	11,5	14,0
Piezas de alquiler	100,0	16,4	13,3	24,8	15,6	12,3	8,2	5,5	3,9
Varón	100,0	16,6	11,3	24,9	16,8	12,7	8,1	6,7	3,1
Mujer	100,0	16,3	15,3	24,8	14,4	12,0	8,2	4,4	4,6
Piezas de inquilinato	100,0	21,1	17,1	25,7	14,7	10,8	4,7	3,6	2,2
Varón	100,0	22,9	14,4	23,9	16,6	11,7	3,0	4,5	2,8
Mujer	100,0	19,8	19,1	27,1	13,3	10,2	5,9	2,9	1,8
Piezas de hotel-pensión	100,0	12,1	9,9	24,0	16,3	13,7	11,3	7,3	5,3
Varón	100,0	12,1	9,0	25,5	16,8	13,3	11,7	8,2	3,3
Mujer	100,0	12,2	10,9	22,2	15,7	14,1	10,9	6,2	7,8

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Los que acceden a la vivienda a través del mercado de alquiler de piezas tienen como rasgo distintivo su origen migratorio. Si en la población total de la ciudad poco más de un tercio son inmigrantes, entre los moradores de piezas alquiladas superan el 60%, según puede advertirse en el Cuadro II.2. Asimismo, se destaca la presencia de los inmigrantes de lugares más alejados ya que los provenientes de otras provincias prevalecen ampliamente sobre los nativos de la vecina provincia de Buenos Aires, cuando en la población total estas magnitudes son semejantes.

Cuadro II.2 Distribución porcentual de la población por lugar de nacimiento según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Lugar de nacimiento					
	Total	Ciudad de Buenos Aires	Provincia Buenos Aires	Otra provincia	País limítrofe	Otro país no limítrofe
Total	100,0	61,6	12,7	14,5	6,1	5,1
Piezas de alquiler	100,0	37,7	6,5	28,1	16,1	11,5
Piezas de inquilinato	100,0	39,3	3,7	23,9	24,3	8,9
Piezas de hotel-pensión	100,0	36,3	9,1	32,0	8,8	13,9

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

En los habitantes de piezas alquiladas, es particularmente destacable la participación de extranjeros; representan más de un cuarto de este segmento poblacional, mientras que en la población general apenas superan el 10%. Entre los

extranjeros se destacan los originarios de países limítrofes (16%) aunque no resulta mucho menor el porcentaje de provenientes de países no limítrofes (11%). Además, la condición migratoria de todos los miembros del hogar está particularmente acentuada en los jefes de hogar que moran en piezas de alquiler (Cuadro II.3); se aprecia que más del 70% de los que formaron esos hogares son inmigrantes y superan el 30% los de origen extranjero.

Cuadro II.3 Distribución porcentual de jefes de hogares por lugar de nacimiento según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Lugar de nacimiento					
	Total	Ciudad de Buenos Aires	Provincia Buenos Aires	Otra provincia	País limítrofe	Otro país no limítrofe
Total	100,0	51,0	16,7	19,9	6,3	6,2
Piezas de alquiler	100,0	19,9	7,8	39,0	18,4	14,9
Piezas de inquilinato	100,0	13,5	3,7	36,6	33,9	12,3
Piezas de hotel-pensión	100,0	23,4	10,0	40,3	10,1	16,2

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Los habitantes de piezas alquiladas tienen menor nivel de educación formal que la población porteña en general. Al centrar la atención en la población de 25 años o más –que tienen edad suficiente para haber completado todos los niveles educativos formales– se comprueba que son relativamente muy pocos los moradores de piezas de alquiler que han arribado al nivel superior. Al respecto, en el Cuadro II.4 se constata que solamente el 15% de este segmento poblacional alcanzó el nivel superior (incompleto o completo) cuando en el total de la Ciudad de Buenos Aires, fue logrado, prácticamente, por la mitad de la población. En el otro extremo de los niveles educativos, se comprueba la situación inversa: mientras la tercera parte de los habitantes de piezas de alquiler no accedieron al nivel secundario, esta situación sólo corresponde a un quinto de la población general.

Cuadro II.4 Distribución porcentual de la población de 25 años o más por máximo nivel de instrucción alcanzado según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Máximo nivel de instrucción alcanzado						
	Total	Hasta Primario incompleto	Primario completo	Secundario Incompleto	Secundario Completo	Superior ¹ Incompleto	Superior ¹ Completo
Total	100,0	4,8	14,8	11,6	20,6	17,8	30,4
Piezas de alquiler	100,0	14,0	20,7	24,4	25,5	10,9	4,4
Piezas de inquilinato	100,0	25,5	19,9	18,7	25,8	9,0	1,2
Piezas de hotel-pensión	100,0	6,4	21,3	28,2	25,3	12,2	6,6

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

¹ El nivel superior incluye: terciario/superior no universitario y universitario.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Consecuente con lo señalado previamente, la escolaridad de los niños que habitan en piezas de alquiler es menos extendida que en la población general. De acuerdo con lo que evidencia el Cuadro II.5, en los niños de 3 a 12 años de la población de la ciudad la escolaridad es prácticamente universal mientras que más de un 10% de los niños de este tramo etario en piezas alquiladas no se encuentran asistiendo. Esta situación obedece tanto a un tardío ingreso a la escolaridad –5% en esta edad nunca asistió– cuanto a un muy temprano abandono del sistema escolar – más del 5% no asiste pero asistió–.

Cuadro II.5. Distribución porcentual de niños de 3 a 12 años por condición de asistencia escolar según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Condición de asistencia escolar			
	Total	Asiste	No asiste pero asistió	Nunca asistió
Total	100,0	95,3	0,7	4,0
Piezas de alquiler	100,0	88,2	6,7	5,2
Piezas de inquilinato	100,0	91,1	2,7	6,2
Piezas de hotel-pensión	100,0	83,7	12,7	3,6

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Entre las condiciones de vida deterioradas de los moradores de piezas de alquiler se comprueba la cobertura de salud deficitaria comparada con la población total de la Ciudad de Buenos Aires. El contraste es marcado; mientras cuatro de cada cinco porteños están afiliados a algún sistema de salud, el acceso a esta cobertura sanitaria no comprende a la mitad de los habitantes de piezas alquiladas (Cuadro II.6).

Cuadro II.6. Distribución porcentual de la población por tipo de cobertura médica según ámbito habitacional y grupo de edad. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional y grupo de edad (años)	Tipo de cobertura médica			
	Total	Sólo sistema público	Afiliado a algún sistema de salud	Ns/Nc
Total	100,0	18,0	81,9	0,1
Hasta 19	100,0	27,4	72,6	0,0
20-59	100,0	19,4	80,5	0,1
60 y más	100,0	5,6	94,4	0,0
Piezas de alquiler	100,0	54,6	45,3	0,1
Hasta 19	100,0	65,1	34,9	0,0
20-59	100,0	53,8	46,1	0,1
60 y más	100,0	26,3	73,7	0,0
Piezas de Inquilinato	100,0	62,7	37,1	0,2
Hasta 19	100,0	69,6	30,4	0,0
20-59	100,0	60,9	38,8	0,3
60 y más	100,0	34,3	65,7	0,0
Piezas de hotel-pensión	100,0	47,2	52,8	0,0
Hasta 19	100,0	58,0	42,0	0,0
20-59	100,0	48,3	51,7	0,0
60 y más	100,0	22,9	77,1	0,0

"0,0" Dato igual a cero por redondeo de cifra positiva

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

La afiliación a sistemas de salud está condicionada, en gran medida, por la edad de las personas: en los adultos mayores la cobertura brindada por el sistema previsional se aproxima a la universalidad. Para arribar a conclusiones más certeras, corresponde analizar esta comparación por grupos etarios. Para ello, se clasificó a la población en tres grandes grupos de edad: los menores (hasta 19 años), los de edad

media (de 20 a 59 años) y los mayores (de 60 años y más) y se corroboró que conforme aumenta la edad de la población se incrementa el porcentaje de los que cuentan con afiliación a algún sistema de salud.

Esta relación se manifiesta en forma más acentuada entre los moradores de piezas alquiladas, de manera que son los menores de edad los que presentan condiciones de alta vulnerabilidad. Mientras que poco más del 70% de los niños y jóvenes menores de 20 años de la población total acceden a algún sistema de salud, los habitantes de piezas de alquiler de edad equivalente, prácticamente alcanzan a dos terceras partes sin otra cobertura que el sistema público. Además, en los mayores, la afiliación a algún sistema de salud se acerca a la universalidad en la población general (representa el 94%) mientras que, en los que habitan en piezas alquiladas, uno de cada cuatro sólo cuenta con el sistema público para atender su salud.

II.2 Comparación entre ámbitos habitacionales del universo de piezas alquiladas

Los rasgos generales compartidos por los habitantes de piezas de alquiler tienen sus manifestaciones específicas si se plantea la distinción entre los que se encuentran en inquilinatos y los que moran en pensiones u hoteles familiares. Se detectan diferencias destacables en la estructura por edad y sexo, debido a que en las piezas de hotel familiar o pensión el condicionante laboral de la estrategia habitacional se expresa en la presencia reducida de menores de veinte años y el alto grado de masculinidad. Esta apreciación tiene su basamento en las pirámides correspondientes a cada segmento habitacional que figura en los Gráficos II.3 y II.4.

Grafico II.3 Distribución porcentual de la población en piezas de inquilinato de la Ciudad de Buenos Aires por sexo y grupo de edad

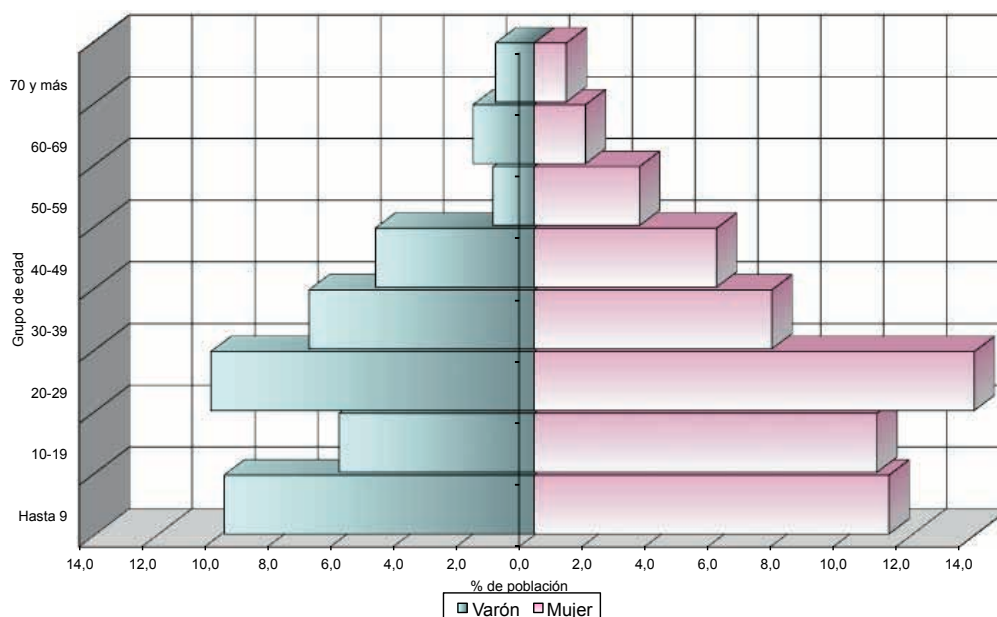
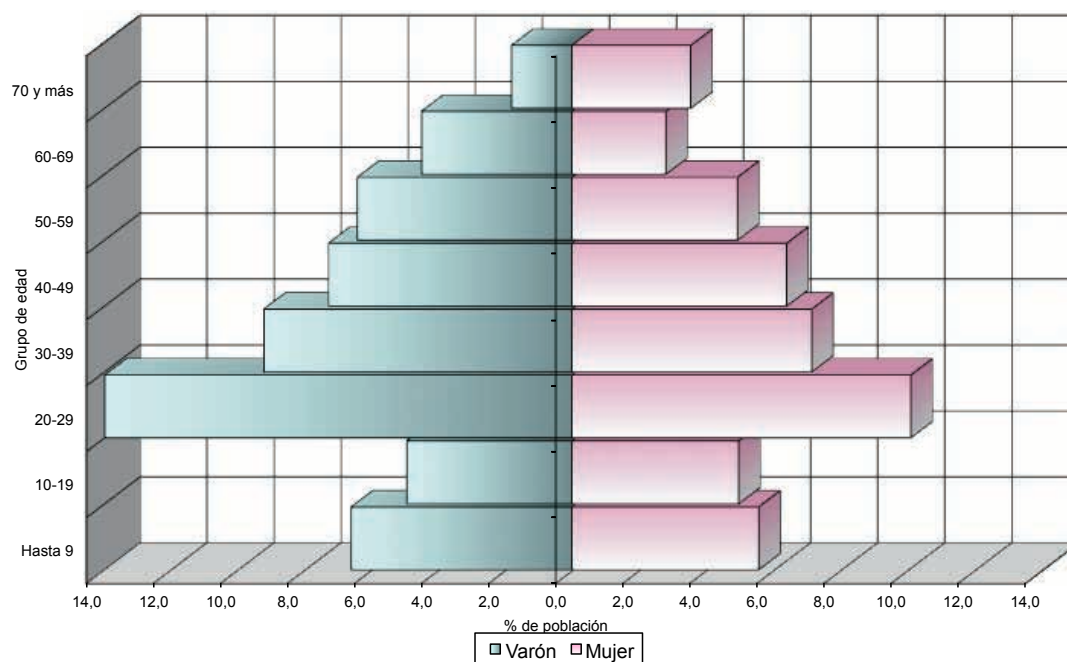


Grafico II.4 Distribución porcentual de la población en piezas de hotel-pensión de la Ciudad de Buenos Aires por sexo y grupo de edad



La población que habita en piezas de hotel familiar o pensión adopta una pirámide rombooidal como resultado de la escasa presencia de niños y de adultos mayores. La estructura demográfica se concentra en los grupos etarios medios que corresponden al momento de inserción en la vida económica. En cambio, la pirámide de los moradores de inquilinatos presenta una forma triangular convencional propia de poblaciones jóvenes aunque con una saliente en el grupo de 20 a 29 años de edad. Otro aspecto que distingue a ambas estructuras es la presencia de varones que se destaca en las piezas de hotel familiar o pensión, indicando que esta estrategia habitacional es particularmente propia de varones jóvenes en edad económica activa.

La diferencia en las estructuras etarias sobresale en el primer tramo de edad ya que sólo el 20% de los habitantes en piezas de hotel o pensión tienen menos de veinte años de edad, mientras que los moradores de inquilinatos del mismo grupo etario representan el 40%, tal como se advierte en el Cuadro II.1. Contrariamente, los de edades superiores –de 50 años y más– acentúan más su peso relativo en los hoteles familiares y pensiones que en los inquilinatos; en el último ámbito habitacional mencionado, estos grupos etarios apenas superan el 10% frente al 25% con el que participan en el otro contexto.

También se registran diferencias en los habitantes de piezas alquiladas en cuanto al origen migratorio. Si bien es semejante la cantidad de nativos en los dos ámbitos habitacionales, los extranjeros representan casi un tercio del total de moradores de piezas de inquilinato. En las piezas de hotel familiar o pensión sobresalen los inmigrantes internos, provenientes tanto de la provincia de Buenos Aires como de otras provincias argentinas (Cuadro II.2).

El nivel educativo de los habitantes de piezas de inquilinato es aún más bajo que el de los de piezas de hotel familiar o pensión. Casi la mitad de las personas de

25 años y más no accedieron al nivel secundario, mientras que el grupo equivalente en los habitantes de piezas de hotel familiar o pensión sólo representan poco más de la cuarta parte de ellos. En el mismo sentido, en el Cuadro II.4 se advierte que poco más de un décimo de los pobladores de inquilinatos alcanza un nivel educativo superior, mientras que en las piezas de hotel familiar o pensión, dicha categoría representa alrededor de un quinto.

A su vez, los moradores de inquilinatos tienen peores condiciones de cobertura de salud ya que es menor el porcentaje de afiliados a algún sistema de salud. En los grupos etarios inferiores, la cobertura por algún sistema de salud para los que habitan en piezas de inquilinato sólo alcanza al 30%; mientras que entre los moradores de hoteles familiares y pensiones, supera al 40%, tal como se observa en el Cuadro II.6. Asimismo, en las piezas de inquilinato, los mayores presentan una cobertura de salud más endeble dado que un tercio de las personas de 60 años y más sólo cuentan con la cobertura del sistema público de salud.

Los hogares que habitan en piezas alquiladas se caracterizan por jefaturas de hogar más jóvenes; los jefes de 60 años y más participan con un porcentaje poco importante. La estructura de edades de las jefas se asemeja a la de los varones, excepto en el grupo más joven –hasta 29 años– cuya participación relativa es muy reducida. En los habitantes de piezas alquiladas, la distinción más marcada se da en las edades superiores puesto que entre los jefes de hogares en inquilinatos es menos frecuente la presencia de personas de 50 años y más (Cuadro II.7). Asimismo, en ambos contextos habitacionales, es escasa la presencia de jefas mujeres menores de 30 años de edad.

Cuadro II.7. Distribución porcentual de los jefes de hogar por grupo de edad según ámbito habitacional y grupo de edad. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional y grupo de edad (años)	Grupo de edad (años)					
	Total	Hasta 29	30-39	40-49	50-59	60 y más
Total	100,0	11,9	17,0	16,2	17,0	37,9
Varón	100,0	12,1	19,2	17,9	17,3	33,5
Mujer	100,0	11,5	13,6	13,5	16,6	44,8
Piezas de alquiler	100,0	24,0	23,2	19,8	15,6	17,5
Varón	100,0	29,3	24,0	17,0	12,5	17,2
Mujer	100,0	15,2	21,9	24,4	20,7	17,9
Piezas de Inquilinato	100,0	26,2	27,6	20,8	12,8	12,6
Varón	100,0	32,7	26,1	19,2	6,1	16,0
Mujer	100,0	14,8	30,3	23,5	24,8	6,6
Piezas de hotel-pensión	100,0	22,8	20,9	19,2	17,0	20,1
Varón	100,0	27,4	22,9	15,8	16,1	17,9
Mujer	100,0	15,4	17,7	24,8	18,6	23,6

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Los hogares que acceden a la vivienda mediante piezas alquiladas tienen un perfil muy particular por las relaciones de parentesco que se registran entre sus miembros. Al respecto, tal como se presenta en el Cuadro II.8, este segmento habitacional contiene mayor proporción de hogares unipersonales y de formas extendidas o compuestas, en desmedro de los hogares con núcleo completo.

Cuadro II.8. Distribución porcentual de los hogares por tipo de hogar según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Tipo de hogar						
	Total	Unipersonal	Multipersonal no familiar	Con núcleo completo	Con núcleo incompleto	Extendido o compuesto	Sin núcleo familiar
Total	100,0	29,5	2,1	45,5	9,4	6,9	6,7
Piezas de alquiler	100,0	35,9	3,1	35,8	10,8	9,5	4,9
Piezas de inquilinato	100,0	14,6	1,3	52,6	11,4	17,3	2,9
Piezas de hotel-pensión	100,0	47,5	4,1	26,7	10,4	5,3	6,0

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Sin embargo, apreciar el conjunto no permite advertir que las configuraciones por relaciones de parentesco son en sí agudamente distintas entre los hogares de inquilinatos y los de hoteles y pensiones. La eminente presencia de hogares unipersonales se concentra en los hoteles familiares y pensiones ya que alrededor de la mitad posee esta característica, cuando la misma tiene una escasa incidencia en los inquilinatos puesto que no alcanza a la sexta parte de sus hogares (Cuadro II.8). Asimismo, en los hoteles y pensiones, resulta destacable la mayor proporción de hogares multipersonales no familiares y de aquellos sin núcleo familiar; en cambio, en los inquilinatos, la mitad de los hogares poseen núcleo completo y también, es más acentuada la participación relativa de los hogares extendidos o compuestos.

Los residentes en piezas de alquiler adoptan una estrategia habitacional que les resulta compatible con su necesidad de sostener una actividad laboral; con relación a sus habitantes ya se había señalado la importante presencia de adultos jóvenes, con un peso destacado de varones y que en muchos casos conforman hogares unipersonales. Por consiguiente, un aspecto central de la caracterización de esta población apunta a dar cuenta de la inserción laboral de sus integrantes. Al respecto, se señalan los niveles de inactividad comparativamente bajos si se los confronta con la situación de la población total de la Ciudad de Buenos Aires. En el Cuadro II.9 se advierte que casi tres cuartas partes de la población de 10 años y más en piezas alquiladas es económicamente activa mientras que, esta inserción, sólo compete a poco más del 60% de los porteños. Asimismo, esta diferencia se sostiene cuando se comparan los varones y las mujeres, ya que en todos los casos la mayor participación económica se da entre los habitantes de piezas de alquiler.

Cuadro II.9. Distribución porcentual de la población de 10 años y más por condición de actividad según ámbito habitacional y sexo. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional y sexo	Condición de actividad			
	Total	Ocupado	Desocupado	Inactivo
Total	100,0	59,1	3,5	37,4
Varón	100,0	68,6	3,6	27,9
Mujer	100,0	51,2	3,4	45,4
Piezas de alquiler	100,0	66,9	4,6	28,5
Varón	100,0	78,0	4,1	17,9
Mujer	100,0	56,3	5,1	38,6
Piezas de Inquilinato	100,0	58,4	6,5	35,1
Varón	100,0	70,4	6,3	23,3
Mujer	100,0	49,6	6,7	43,7
Piezas de hotel-pensión	100,0	73,9	3,0	23,1
Varón	100,0	82,7	2,7	14,6
Mujer	100,0	63,3	3,4	33,3

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Más un análisis en detalle de los residentes en piezas alquiladas indica que esta marcada orientación hacia la participación económica se concentra en los moradores de hoteles familiares y pensiones. En éstos la tasa de actividad representa más de 75%, y alcanza un nivel particularmente elevado en los varones –superando el 85%–, aunque es notable que dos de cada tres mujeres de diez años y más en hoteles familiares y pensiones también participen en la actividad económica. Asimismo, en los moradores de este segmento habitacional se presentan las más bajas tasas de desocupación.

Dada la relevancia de la participación económica de los residentes en piezas alquiladas, resulta importante caracterizar la forma de inserción en el mercado laboral. Se trata de formas de participación económica carentes de capital y de autonomía en las decisiones puesto que prevalece, entre ellos, la condición de asalariados, con baja incidencia de trabajadores por cuenta propia y una mínima porción de empleadores. A la vez, este perfil es más acentuado en los moradores de piezas de inquilinato ya que cerca del 90% del total son asalariados (Cuadro II.10).

Cuadro II.10. Distribución porcentual de la población ocupada por categoría ocupacional de la ocupación principal según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Categoría ocupacional de la ocupación principal				
	Total	Patrón o empleador	Trabajador por cuenta propia	Asalariado	Trabajador familiar
Total	100,0	5,4	16,8	77,3	0,4
Piezas de alquiler	100,0	1,2	11,8	87,0	0,0
Piezas de inquilinato	100,0	2,3	9,3	88,4	0,0
Piezas de hotel-pensión	100,0	0,5	13,4	86,1	0,0

"0,0" Dato igual a cero por redondeo de cifra positiva

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Una aproximación a las condiciones de trabajo se puede obtener mediante la cantidad de horas semanales trabajadas dado que las inserciones formales se concentran en cargas cercanas a las cuarenta horas. En tal sentido, se reconoce una fuerte incidencia de la sobreocupación horaria ya que los habitantes de piezas de alquiler que están empleados por más de cuarenta y cinco horas superan el peso en la población general de la Ciudad de Buenos Aires. Al respecto, cabe puntualizar que esta situación es más aguda entre los moradores de piezas de hotel familiar o pensión donde prácticamente comprende a la mitad de los trabajadores, según se expresa en el Cuadro II.11. En cambio, la subocupación horaria tiene una presencia escasa y no muy distante de la que se aprecia entre el total de los trabajadores de la ciudad.

Cuadro II.11. Distribución porcentual de la población ocupada por tramos horarios según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Tramos horarios (horas)				
	Total	Menos de 16	16 - 34,9	35 - 45	Más de 45
Total	100,0	7,5	18,3	40,0	34,2
Piezas de alquiler	100,0	9,0	15,9	30,6	44,5
Piezas de inquilinato	100,0	10,6	18,9	32,4	38,1
Piezas de hotel-pensión	100,0	8,0	14,0	29,4	48,6

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Finalmente, mediante el nivel de ingreso per cápita familiar percibido mensualmente, se observa mayor vulnerabilidad en la situación económica de los

habitantes de piezas alquiladas. El Cuadro II.12 muestra la notoria diferencia en la escala de ingresos comparada con el conjunto de los hogares de la Ciudad de Buenos Aires. Mientras casi un quinto de éstos superan los dos mil pesos mensuales, los moradores de piezas alquiladas no alcanzan al 4%, y los habitantes de inquilinatos, ni siquiera el 1%.

Cuadro II.12. Distribución porcentual de hogares por ingreso per cápita familiar mensual según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Ingreso per capita familiar mensual (\$)				
	Total	Hasta 500	501 - 1000	1001 - 2000	2001 y más
Total	100,0	20,3	29,9	30,8	19,0
Piezas de alquiler	100,0	41,4	34,6	20,2	3,7
Piezas de inquilinato	100,0	62,1	27,9	9,0	0,9
Piezas de hotel-pensión	100,0	24,2	40,2	29,5	6,0

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Por el contrario, el segmento de menores ingresos –inferiores a 500 pesos mensuales– que corresponde al primer quintil de ingresos de la ciudad, supera el 40% en el universo de las piezas de alquiler y es mayoría –más del 60%– en los que residen en piezas de inquilinato.

III. Características de la vivienda y condiciones habitacionales

Los hogares que habitan en el mercado de alquiler de piezas disponen de una pieza para vivir, y en mucho menor proporción, de dos o más; comparten el uso de baños, cocinas y patios con el resto de los habitantes. Además, todos enfrentan dificultades derivadas de la escasa funcionalidad de los espacios para habitar y del mal estado de conservación que suelen presentar muchos de estos inmuebles.

III.1 Hacinamiento y dificultades de la vivienda

Uno de los indicadores utilizados para evaluar situaciones habitacionales deficitarias es el hacinamiento por cuarto, es decir, la relación inadecuada entre el espacio físico habitable y la cantidad de miembros del hogar. Con más de dos personas por cuarto para uso exclusivo (con excepción de baños, cocinas y patios) la situación es considerada de hacinamiento; con más de tres, alcanza el nivel crítico.

Aplicando este criterio, la condición de hacinamiento afecta en una proporción bastante menor a los hogares de hoteles-pensión que a los habitantes de piezas de inquilinato. La relación entre el tamaño del hogar y el de la vivienda en uno y otro ámbito habitacional explica esta diferencia.

En los hoteles-pensión, si bien casi la totalidad de los hogares habita en viviendas de una sola pieza¹⁴, dado que la mayoría de ellos están integrados por menos de tres miembros, el hacinamiento afecta a una proporción relativamente baja de estos hogares (21%).

Cuadro III.1 Distribución porcentual de hogares por cantidad de habitaciones de uso exclusivo del hogar según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Cantidad de habitaciones de uso exclusivo del hogar ¹			
	Total	1 ^a	2	3 y más
Total	100,0	85,7	7,7	6,5
Piezas de inquilinato	100,0	67,1	19,0	13,9
Piezas de hotel-pensión	100,0	95,8	1,6	2,5

¹ Sin contar baños, cocinas, garajes o pasillos.

^a Incluye hogares sin habitación de uso exclusivo, que representan alrededor del 0,5% del total.

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Una de las dificultades señaladas por los hogares residentes con respecto a la/s pieza/s que ocupan es, precisamente, su tamaño. En mucho mayor medida con respecto a los de hoteles-pensión, el 65% de los hogares de piezas de inquilinato afirman que la “pieza es/son muy chica/s”. En efecto, son más personas para habitar en espacios reducidos.

El diagnóstico de hacinamiento existente en las piezas de inquilinato y de hotel-pensión no se agota con examinar la relación adecuada o inadecuada entre la cantidad de cuartos y el tamaño del hogar, equiparándola sin más a una vivienda

¹⁴ El predominio de hogares con pocos miembros en los hoteles-pensión con respecto a los de inquilinatos es un rasgo históricamente presente en este submercado habitacional.

completa unifamiliar. Habitar uno o dos cuartos como todo espacio de uso exclusivo, cuya superficie no excede los 10 a 12m² y compartir cotidianamente el uso de baños, cocinas y de otros ámbitos con personas ajenas al grupo familiar propio, son condiciones objetivas de precariedad habitacional.

El estado físico en que se encuentran los cuartos también afecta de manera más o menos favorable las condiciones habitacionales de estos hogares. ¿Cómo ventilan las piezas? ¿Tienen suficiente luz natural? ¿Sus paredes están bien revocadas y pintadas? ¿Hay humedad en ellas? Estos y otros son algunos de los tópicos que han sido indagados y las respuestas de los encuestados brindan la información que permite ampliar la caracterización de las posibles situaciones habitacionales deficitarias en ambos tipos de vivienda.

Las piezas en la que habitan los hogares en ambos hábitat reciben ventilación al aire libre casi en su totalidad. Y esa ventilación proviene principalmente de una ventana. Disponer de buena iluminación natural por muchas horas en el día es algo que disfrutan seis de cada diez hogares en ambos tipos de ámbitos habitacionales. El resto se distribuye entre los que reciben luz natural por pocas horas y en menor medida, los que deben recurrir a iluminación artificial durante las horas diurnas.

La presencia de humedad en paredes y/o techos afecta a algo más de la mitad de los hogares residentes en piezas de inquilinato y cuatro de cada diez hogares registran la existencia de goteras y/o filtraciones de agua en la/s piezas/s en que viven. Esta situación en cambio, no es asimilable a la de los hoteles, donde son mucho menores las proporciones de hogares afectados por estas condiciones desfavorables.

En las piezas de inquilinato la existencia de rajaduras en las paredes o en los techos es otro déficit que afecta negativamente a cuatro de cada diez hogares que allí habitan, siendo mucho menor esta proporción en las piezas de los hoteles.

En proporción similar, los hogares de piezas de inquilinatos afirman que la/s pieza/s que componen su vivienda tienen las paredes sin revoque o que éste se encuentra en muy mal estado; en cambio, en los hoteles-pensión esta precariedad está presente sólo en el 15% de los hogares.

Los pisos de las piezas se encuentran en buen estado tanto en los inquilinatos como en los hoteles-pensión, con excepción de una cuarta parte en los inquilinatos y del 14% en los hoteles-pensión.

Sin embargo, situaciones muy riesgosas como la presencia de cables en mal estado, techos muy deteriorados o instalaciones precarias, no son percibidas por una gran parte de los hogares de inquilinatos (80%) ni casi por el total de los que habitan en hoteles familiares (92%).

En resumen, las situaciones de precariedad que afectan a las personas en forma directa ocasionadas por deficiencias de construcción de los edificios y/o en escasos o nulos trabajos de mantenimiento como la presencia de humedad en los muros, la ausencia o mal estado del revoque, rajaduras en paredes y/o techos, goteras o filtraciones, son mucho más frecuentes en los inquilinatos. Estos

establecimientos se encuentran en un estado de desatención mucho mayor por parte de sus propietarios en comparación con la situación registrada por los habitantes de los hoteles. El resultado es la existencia de casas con altos niveles de deterioro físico.

La salud de niños y adultos puede tener graves riesgos a causa de la presencia de humedad en el ambiente en el que pasan muchas horas del día y de la noche. La posibilidad de que ocurran accidentes que atenten contra la integridad de estos habitantes es otro de los factores que incrementa sus condiciones de vulnerabilidad. No se trata sólo de vivir en un espacio físico reducido y compartir, obligadamente con ajenos el uso de la vivienda, sino también las condiciones inseguras que ese espacio significa para sus habitantes.

Desde el punto de vista de la rentabilidad de quienes explotan los edificios, la existencia de más o menos baños y de más o menos cocinas incrementa la calificación de la oferta. A su vez, el factor decisivo para que un edificio sea utilizado para dar alojamiento por cuartos bajo la forma de hotel o de inquilinato, es que cuente con una cantidad de habitaciones que permita asegurar al propietario una renta o una ganancia que justifique sostener el emprendimiento. En esta lógica, se trata de maximizar el uso de los espacios físicos para disponer del mayor número de cuartos a ser alquilados como vivienda y a la vez, de dotar de algunos baños y algunas cocinas al edificio con el fin de obtener el mejor precio.

III.2. Preparación de los alimentos: la actividad de cocinar

La gran mayoría de los hogares que residen en los hoteles-pensión satisface sus necesidades alimentarias cotidianas preparando sus comidas y lo hacen en una cocina de uso colectivo. Por oposición, es mínimo el segmento de los que disponen en forma exclusiva de un espacio para cocinar.

Cuadro III.2 Distribución porcentual de hogares por acceso a cocina según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Acceso a cocina				
	Total	Cocina de uso común	Cocina de uso exclusivo	Cocina en la pieza	No cocina
Total	100,0	67,8	21,7	6,7	3,8
Piezas de inquilinato	100,0	29,4	52,8	16,3	1,6
Piezas de hotel-pensión	100,0	88,6	5,0	1,5	5,0

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Sin embargo, las normas legales vigentes en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires referidas a las condiciones que debe cumplir un local para ser habilitado como hotel, no estipulan la obligatoriedad de disponer de un espacio físico dentro del inmueble destinado a que los que allí residen puedan cocinar. Sólo en el caso de los “hoteles residenciales”¹⁵; se debe cumplir con la exigencia de proveer servicios de comida a sus huéspedes. Un dato más que revela la disparidad entre las normas que los rigen y la función habitacional que cumplen.

¹⁵Ordenanza Municipal 33266., B.M. 15419. Código de Habilitaciones y Verificaciones. Agencia Gubernamental de Control, Gobierno de la CABA.

Un estudio cualitativo de hoteles-pensión de la ciudad establecía también que, en su gran mayoría, las cocinas eran de uso compartido, a diferencia de los inquilinatos.¹⁶ El equipamiento existente era similar al de cualquier ámbito de cocina de una vivienda unifamiliar, pero con mayor cantidad de anafes; generalmente sin alacenas, ni utensilios ni vajilla para el uso particular; cada usuario se procura sus elementos para la preparación e ingesta de los alimentos.

En los hoteles, los hogares tienen un tamaño relativo menor, cerca de la mitad son unipersonales y es inferior la presencia de niños y jóvenes, de manera que la actividad de cocinar podría requerir menor cantidad de tiempo y de exigencias en general. Sin embargo, en estos hogares, compartir con otros el uso de la cocina es causal de conflicto en la convivencia (ver Capítulo V).

Los hogares que residen en inquilinatos también preparan sus comidas (Cuadro III.2); el desarrollo de la actividad muestra un panorama con marcadas diferencias respecto de los hoteles. Algo más de la mitad utiliza su propia cocina mientras que casi un tercio de ellos comparte el espacio para la preparación de los alimentos. La opción de cocinar en la misma pieza en que habita es utilizada por el 16% de los hogares, seguramente recurriendo al uso de garrafas.

La existencia de cocinas de uso individual es una característica presente en los inquilinatos; no hay restricciones reglamentarias internas, y muchos habitantes han ido emplazando su propia cocina para acceder a mejores condiciones habitacionales. Las cocinas de uso individual no son el resultado de una inversión económica del propietario del inmueble, se trata de espacios físicos generalmente dispuestos a continuación de la/s pieza/s ocupada/s. En los inquilinatos los hogares son más numerosos y con mayor cantidad de niños y adolescentes que los de hoteles-pensión; por lo tanto, hay en aquéllos una mayor exigencia para elaborar comidas en el recinto familiar.

La fuente de calor utilizada para cocinar puede tener distinto origen: gas (de red pública, de tubo, de garrafas), electricidad, querosén, leña y otros. Estas opciones y los artefactos correspondientes implican grados cualitativos de bienestar y, como contrapartida, de desmejoramiento en las condiciones de vida de una población.

La Ciudad de Buenos Aires cuenta con una red de gas natural que cubre prácticamente la totalidad de su territorio. De ella se abastecen la totalidad de las cocinas colectivas de los hoteles-pensión así como buena parte de los hogares que reside en los inquilinatos (55%)¹⁷.

Algunos inquilinatos carecen de la conexión interna a dicha red; en ciertos casos, por la antigüedad y obsolescencia de los edificios, en otros, por la interrupción del suministro del servicio a causa de falta de pago de los usuarios. Los hogares que se encuentran viviendo en establecimientos con esta carencia emplean la garrafa de gas y representan el 45% del total. La adquisición de la garrafa implica una erogación mayor para el hogar; una garrafa de 10 kilos alcanza para abastecer las necesidades

¹⁶ Pastrana, E. et al (1995). Op.cit.

¹⁷ En 2001 la proporción de cobertura de la red de gas pública en CABA era del 97,3% del total de las viviendas ocupadas. Los distritos con proporciones inferiores eran: I (96,4%), V (83%), XIII (95%), XIX (74%), XX (89,9%), XXI (78,4%). Proyecto IAIVA, Convenio UNQ-Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación.

de cocina durante una semana.¹⁸ En todos los hábitats donde no hay acceso a la red de gas desde las viviendas, como en las villas de emergencia o en inmuebles ocupados, la garrafa es la principal opción para obtener combustible.

La información disponible sobre la relación entre cantidad de habitaciones y disponibilidad de cocinas permite indagar más sobre el uso de la cocina. En los inquilinatos, la situación de los hogares que la comparten es mucho más favorable que para los habitantes de hoteles (Cuadro III.3).

Si a ello se agrega que es mayoritaria la proporción de grupos familiares que disponen de cocina para uso propio, no sorprende que en los inquilinatos no se perciba que compartir la cocina sea un factor que afecte la convivencia, a diferencia de los habitantes de piezas de hotel-pensión (ver Capítulo V).

Cuadro III.3 Distribución porcentual de hogares que comparten la cocina por cantidad de habitaciones que comparten el uso de la cocina según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Cantidad de habitaciones que comparten el uso de la cocina					No sabe
	Total	2	3 -5	6 - 9	10 y más	
Total	100,0	4,5	19,1	31,5	40,5	4,4
Piezas de inquilinato	100,0	20,7	30,1	40,8	8,5	0,0
Piezas de hotel-pensión	100,0	1,3	17,0	29,7	46,8	5,2

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

(*) Se excluyeron los casos de hogares que no saben la cantidad de habitaciones que comparten la cocina. Dichos casos excluidos representan menos del 5% del total

III.3 Baños: características, usos y condiciones de mantenimiento

En cuanto a las condiciones sanitarias, la situación de los habitantes de inquilinatos y hoteles es similar: el baño compartido con otros es la situación más extendida. Hacer uso de uno en forma exclusiva es algo de lo que sólo disfrutaban un tercio de los hogares residentes en las piezas de inquilinato y el 18% de los que habitan en piezas de hotel-pensión.

Cuadro III.4 Distribución porcentual de hogares por forma de uso del baño según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Forma de uso del baño		
	Total	Uso exclusivo	Uso compartido
Total	100,0	22,4	77,6
Piezas de inquilinato	100,0	30,5	69,5
Piezas de hotel-pensión	100,0	18,0	82,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Esta situación, aparentemente similar en las condiciones sanitarias de la población de ambos hábitat, oculta diferencias.

Una primera cuestión a tener en cuenta es que la disponibilidad de servicios sanitarios en los hoteles está regulada por normas legales que establecen como

¹⁸ Desde septiembre de 2008 rige la tarifa social para el precio de la garrafa, establecida por el gobierno nacional, que redujo el valor comercial de \$40 (vigente en esa fecha) a \$16, para la garrafa de 10 kilos.

exigencia para su habilitación una determinada relación entre cantidad de baños y cantidad de plazas (camas). De allí que un mayor o menor número de baños (privados y de uso compartido) establece la diferencia en la categoría de los alojamientos hoteleros incidiendo directamente en las tarifas a cobrar.

Para los inquilinatos no hay normas externas que impongan el número de sanitarios que deben existir en un establecimiento, pero decididamente, la cantidad disponible de los mismos influye en el precio que el propietario puede cobrar por el alquiler de la/s pieza/s.

La evaluación de las condiciones sanitarias a las que acceden estos habitantes se amplía con la información referida a la relación numérica entre hogares y baños (Cuadro III.5). En las piezas de inquilinato las condiciones sanitarias de los hogares son relativamente mejores ya que casi la tercera parte dispone de un baño para uso exclusivo y, asimismo, es mucho menor la proporción de los que deben compartirlo entre tres y cinco habitaciones.

Cuadro III.5 Distribución porcentual de hogares por cantidad de habitaciones que comparten baño según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Cantidad de habitaciones que comparten baño					
	Total	Uso exclusivo	2	3 - 5	6 - 9	10 y más
Total	100,0	22,4	8,7	41,2	14,5	13,2
Piezas de inquilinato	100,0	30,5	10,9	31,5	14,8	12,2
Piezas de hotel-pensión	100,0	18,0	7,6	46,4	14,3	13,7

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

El estado de mantenimiento en que se encuentran los baños y las comodidades que hacen a una mejor calidad de vida marcan diferencias entre ambos. Los hogares en los hoteles disponen de mejores condiciones sanitarias que los residentes en piezas de inquilinato, ya que los baños tienen artefactos bien conservados, agua caliente y ventilación adecuada.

Cuadro III.6 Indicadores de mantenimiento del baño por ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Indicador de mantenimiento del baño (%)		
	Artefactos en buen estado	Dispone de agua caliente	Tiene buena ventilación
Total	80,5	85,4	79,2
Piezas de inquilinato	66,8	65,9	74,1
Piezas de hotel-pensión	87,8	95,9	82,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

El análisis realizado de las condiciones habitacionales en las que reproducen su existencia los hogares que se alojan en estos hábitat (hacinamiento, estado físico, disponibilidad de cocinas y baños) permite arribar a algunas conclusiones.

En las piezas de inquilinato la situación de hacinamiento por cuarto afecta a una mayor proporción de hogares que en los hoteles. Pero en ambos tipos de hábitat los hogares deben compartir, obligadamente, los espacios físicos para desarrollar actividades básicas cotidianas, con otros ajenos a su grupo familiar.

El deterioro físico de los cuartos que componen la vivienda es motivo de queja, en mayor medida, entre los hogares de piezas de inquilinato. En los hoteles-pensión, la percepción respecto de las dificultades encontradas revela que en ellos el grado de desmejora es considerablemente menor.

En las piezas de inquilinato, algo más de la mitad de los hogares disponen de una cocina para uso individual y también es mayor la proporción de los que tienen baño exclusivo y de los que comparten sólo entre dos hogares. Otros factores inclinan la balanza en favor de los hoteles. Disponer de gas de red, de agua caliente y de baños mejor equipados hace la diferencia.

IV. Formas de acceso y costo de la vivienda

La gran mayoría de los hogares pagan por el uso de la pieza que ocupan. En los inquilinatos representan tres cuartos del total, y en los hoteles-pensión, prácticamente, la totalidad reside en esa condición.

Cuadro IV.1 Distribución porcentual de hogares por forma de acceso a la vivienda según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Forma de acceso a la vivienda		
	Total	Pago de alquiler o tarifa	Sin pago
Total	100,0	89,6	10,4
Piezas de inquilinato	100,0	76,0	24,0
Piezas de hotel-pensión	100,0	96,9	3,1

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

El peso relativo que alcanzan los hogares que no abonan el precio del alquiler de la pieza en los inquilinatos, de casi una cuarta parte del total, contrasta con la exigua proporción de los residentes de piezas de los hoteles-pensión. Esta diferencia no es aleatoria y la explicación surge de la propia lógica de funcionamiento de ambos tipos de establecimientos.

Pagar o no pagar por el uso de una vivienda se vincula con las formas de tenencia de la misma.¹⁹ El alquiler de piezas constituye una situación singular del mercado de alquiler de casas y departamentos, dadas las diferencias de calidad habitacional que presenta respecto a vivir en una vivienda de superficies muy reducidas y servicios básicos compartidos con ajenos al núcleo familiar. Sin embargo, estas locaciones están amparadas por la misma norma legal (Ley Nacional 23.091/84 y sus modificatorias).

El bien objeto del alquiler, para los inquilinatos, comprende la pieza o habitación, la cocina y el baño; estos dos últimos pueden ser de uso compartido o exclusivo. Prácticamente la totalidad de los hogares (98%) que residen abonan el monto del alquiler con frecuencia mensual. El régimen legal de locaciones estipula el plazo temporal máximo dentro del cual el inquilino puede incumplir con el pago del

¹⁹ Desde 1960, la propiedad de una vivienda es la forma de tenencia mayoritaria para la población del país.

arriendo, vencido el cual el propietario estará habilitado a iniciar acciones legales contra el locador, incluyendo el desalojo de la pieza.

La ley de alquileres también establece que el acuerdo de locación debe estar formalizado a través de un contrato escrito y reconocido por ambas partes; esto significa que una relación entre locador y locatario que no esté regida por un contrato escrito es ilegal.

Sin embargo, la realidad predominante entre quienes alquilan una pieza de inquilinato y pagan por su arriendo no se corresponde con una proporción similar de hogares inquilinos con contratos vigentes. Apenas el 35% de ellos afirma tener un contrato firmado.²⁰ Por tanto, la mayoría se encuentra en situación de desprotección.²¹

En algunos de los hogares que disponen de contrato firmado puede suceder que el firmante del mismo no sea el propietario del inmueble ni su representante legal sino un ocupante anterior que hace las veces de propietario frente a los “inquilinos” y en consecuencia ejerce las prerrogativas de cobrar las rentas, fijar las reglas de convivencia, admisión y permanencia, los montos y formas de pago del alquiler. Disponer de un contrato en esta condición implica, también, una situación de desprotección.

Casi una cuarta parte de los hogares habitantes de piezas de inquilinato no efectúan pago alguno y como muestra el Cuadro IV.2 esa situación corresponde, mayormente, a hogares que “ocupan de hecho” la vivienda. Diferentes situaciones pueden ocultarse detrás de esta denominación. Algunos de estos hogares pueden ser inquilinos con contratos vencidos, con o sin juicios de desalojo iniciados; otros, que continuaron viviendo allí a pesar de que el propietario hizo abandono del inmueble por motivos diversos.

Cuadro IV.2 Distribución porcentual de hogares por forma de tenencia de la vivienda según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Forma de tenencia de la vivienda			
	Total	Pago de alquiler o tarifa	Ocupación de hecho	Otra (trabajo, préstamo o permiso gratuito)
Total	100,0	89,6	9,3	1,1
Piezas de inquilinato	100,0	76,0	22,1	1,8
Piezas de hotel-pensión	100,0	96,9	2,4	0,7

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Estos hogares “ocupantes de hecho” son habitantes de larga data: cerca de una cuarta parte tienen una antigüedad superior a los 20 años en la pieza de inquilinato en la que viven y algo más del 40% se instaló entre 1988 y 2002, un

²⁰ En la EAH 2008 el contrato **firmado** equivale a contrato **vigente**. Los hogares que informan no tener contrato firmado, se incluyeron en la categoría que agrupa a los que no tienen contrato y a los que tienen contrato firmado vencido.

²¹ Resultados coincidentes con los de otras investigaciones llevadas a cabo en inquilinatos de Buenos Aires en la baja proporción de hogares inquilinos sin contrato o con contrato firmado vencido (Gazzoli et al, 1989; Pastrana et al, 1995).

período de altibajos económicos y empobrecimiento de amplias capas sociales medias y bajas.

Finalmente, una proporción ínfima de los hogares de inquilinatos usan la pieza en forma gratuita, en carácter de préstamo o cesión por motivos diversos, por ejemplo, de carácter laboral (pago en especie a cambio de realizar alguna tarea).

Los hoteles-pensión admiten otras variantes por el tipo de servicio que implica la actividad hotelera, esto es, el alojamiento transitorio de personas. Se paga una tarifa, concepto exclusivo del ámbito hotelero, que difiere legalmente de un alquiler. Ese pago da derecho al acceso a una pieza, un baño (de uso común o exclusivo) y a una cocina (de uso común).

Por fuera de la regulación legal es usual que se pague tarifa por el uso de una cama, en cuyo caso la pieza es compartida con otro u otros. Esta situación es la más habitual en los establecimientos que se ofrecen como de “señoritas” y de “caballeros”, denominaciones que se utilizan en la práctica pero que no responden a normativas legales. En estos casos, se trata de hogares unipersonales, que en estos establecimientos tienen una presencia numérica mayor que en los inquilinatos.

En los hoteles-pensión impera el derecho de admisión, legitimado en las normas municipales que rigen la actividad hotelera, que otorga la atribución a su propietario de expulsar a quien no cumple con el requisito básico: abonar la tarifa. La mayor parte de estos hogares (85%) efectivizan el pago con frecuencia mensual; el resto lo hace en forma semanal y quincenal.

El pago mensual en tan alta proporción es otro buen indicador de que los establecimientos hoteleros funcionan como vivienda. Por definición, el huésped no permanece en un hotel por lapsos extensos y, por lo tanto, quien abona por mes el costo de la pieza, es una persona o un grupo familiar que está utilizando la pieza del hotel-pensión como lugar dónde vivir mientras pague. El monto de la tarifa mensual está fijado unilateralmente por el hotelero, como cualquier otro precio, si bien puede haber un acuerdo entre partes en ciertas circunstancias.

Abonar por semana o cada quince días es una forma de pago que, probablemente, corresponda a hogares que reciben ingresos con esa misma periodicidad, o bien de manera errática, modalidad que dificulta programar los gastos mensuales.

En los inquilinatos la vivienda es más económica que en los hoteles-pensión. En los primeros, más de la mitad de los hogares pagan como alquiler mensual un monto de \$350 y la mayor parte abona sumas inferiores a \$500. En los hoteles-pensión, en cambio, más de la mitad hace frente a un pago mensual de \$600 por el uso de la pieza, casi el doble que en los inquilinatos y, la mayoría, paga tarifas por encima de \$500.

El diferente costo económico a favor de los inquilinatos es un factor prioritario a la hora de explicar que en éstos sea mayor la proporción de hogares que disponen de una vivienda más grande. También, el precio que pagan por la pieza, es señalado por

los hogares residentes en hoteles-pensión como la principal desventaja de la vivienda en la que habitan (Ver Capítulos III y V).

Los hogares de uno y otro tipo de vivienda disponen precisamente de distintos ingresos, que guardan relación con los montos del alquiler y de las tarifas respectivamente, ya que la mayor parte de los habitantes en piezas de inquilinatos recibe ingresos per cápita por debajo de \$500 mientras que en los hoteles-pensión la proporción se invierte (Ver Capítulo II).

Cuadro IV.3 Distribución porcentual de hogares que pagan alquiler o tarifa por monto mensual abonado por pieza según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Monto mensual abonado por pieza (\$)					
	Total	Hasta 400	401 - 500	501 - 600	601 - 700	701 y más
Total	100,00	28,4	22,1	17,8	12,8	18,9
Piezas de inquilinato	100,00	66,4	19,8	2,0	2,6	9,1
Piezas de hotel-pensión	100,00	11,7	23,1	24,7	17,3	23,2

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

¿Por qué el alquiler de una pieza en un inquilinato es más elevado que la tarifa de hotel? Los hoteles desarrollan una actividad económica que, como cualquier otra, tiene que mantener un margen de rentabilidad a sus propietarios que le dé sentido a su funcionamiento. También deben pagar impuestos así como encarar algunas mejoras edilicias en los establecimientos, en la medida que están sometidos a controles del Gobierno de la Ciudad, con el riesgo de ser multados o, en situación extrema, clausurados.

¿Cuán factible es alquilar una vivienda de otro tipo para estos hogares? Un departamento de un ambiente posee una superficie promedio tres veces mayor que la de una pieza (10/12m²); el baño y la cocina son de uso exclusivo. Estas ventajas tienen un valor de mercado que aleja a la mayor parte de los hogares de inquilinatos y hoteles-pensión de esa posibilidad. En el mercado habitacional de Buenos Aires, en julio de 2008 el precio promedio del alquiler²² era de \$1.150, importe al que se le debe adicionar el gasto de las expensas ordinarias. Para quienes se alojan en inquilinatos y en hoteles-pensión, el pago del alquiler de un departamento de esas características les hubiese insumido el 70% y el 52% por encima del valor de la pieza, respectivamente.

Casi la totalidad de los hogares paga con sus propios recursos el alquiler de su pieza en un inquilinato o la tarifa para el uso de la pieza del hotel en la que residen. En una muy reducida proporción, el Gobierno de la Ciudad subsidia el costo total o parcial del alojamiento de hogares que se hospedan en hoteles y el costo total del arriendo en inquilinatos. Esta subvención estatal se realiza, principalmente, a través del pago directo del Estado al dueño del hotel o al grupo familiar que alquila.

Esta estrategia está vigente desde mediados de la década de 1980, cuando el pago de subsidios a algunos establecimientos hoteleros de la ciudad comenzó a ser utilizado, y se mantuvo en sucesivas administraciones del gobierno municipal como recurso para atender situaciones de emergencia habitacional individual o de grupos

²² Monto correspondiente a la segunda quincena de julio de 2008. *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires*. N° 25, Diciembre 2008. www.estadistica.buenosaires.gob.ar.

familiares. Al agudizarse progresivamente la situación socioeconómica del país – especialmente durante los años 90–, la emergencia habitacional se hizo crónica y la práctica de recurrir al subsidio para el alojamiento en los hoteles-pensión se fue prolongando hasta la actualidad.²³

V. Vivir en un cuarto: percepción de las ventajas y desventajas

La descripción y el análisis de las condiciones habitacionales en que desarrollan su vida cotidiana los hogares de inquilinatos y hoteles-pensión, se complementa con la indagación sobre las percepciones que tienen las familias residentes acerca de las dificultades y problemas que enfrentan en su convivencia cotidiana con otras familias.

V. 1 Percepción de las dificultades en la convivencia

Algo más de la mitad de los hogares que residen en piezas de alquiler afirman que no tienen problemas de convivencia. ¿No los tienen? ¿O no los perciben como tales? Las dificultades de una vivienda pueden permanecer veladas para sus habitantes cuando la prioridad personal o familiar es otra. Vivir en la gran urbe y en las zonas próximas a las oportunidades de trabajo, de las escuelas, de los centros sanitarios, son las necesidades de este segmento de la población, mayormente inmigrantes cuyo propósito más inmediato es permanecer en la ciudad.

La convivencia de un grupo familiar suele plantear dificultades que son encauzadas, en mayor o menor medida, por acuerdos internos. Sólo que cuando el espacio físico habitacional se limita a un cuarto, los posibles consensos se obstaculizan fácilmente. El que llega de trabajar y quiere descansar en la misma pieza en que otro está cocinando, los chicos juegan, hacen la tarea escolar, miran televisión, escuchan música. Es un desafío compaginar las actividades de los adultos con las de los niños, las de los hombres con las de las mujeres.

En una vivienda multifamiliar con servicios compartidos, el reto es aún mayor. Cuando las actividades de la vida cotidiana deben compartirse con otros hogares, en un mismo y reducido espacio físico, que tampoco fue diseñado para tal fin, están dadas las condiciones objetivas para que el malestar y la conflictividad se potencien.

Los hogares residentes en piezas de inquilinato y en hoteles-pensión mencionan un conjunto de problemas que dificultan la convivencia con otros grupos familiares. La falta de intimidad, compartir el uso del baño y de la cocina, estar impedidos de recibir visitas de familiares y amigos, escasa higiene en patios y pasillos, ruidos molestos, integran la nómina de dificultades y problemas.

Algunos, como compartir el baño con personas ajenas a su grupo familiar, la ausencia de intimidad y las restricciones para recibir visitas en su vivienda, afectan de manera similar a ambos grupos de hogares. Tanto en inquilinatos como en hoteles las condiciones sanitarias de la población residente están afectadas por la escasa disponibilidad de baños de uso exclusivo, que es más pronunciada en los segundos. Como se mencionara, la falta de intimidad es una situación presente en estas viviendas colectivas, en donde la mayor parte de las actividades hogareñas tiene lugar, obligadamente, dentro de una pieza, en condiciones de superposición de tareas

²³Programa de Atención en Casos de Emergencia Individual o Familiar (1985); Programa Integrador para Personas o Grupos Familiares en Situación de Emergencia Habitacional (1997).

y espacios indiferenciados. A ello se suma que la propia vivienda no pueda ser el lugar para desarrollar los intercambios sociales con amigos y familiares.

Otras dificultades, sin embargo, adquieren prioridades diferentes en uno y otro hábitat. Compartir la cocina no parece ser un problema relevante para los hogares de inquilinatos; en éstos es mayor la disponibilidad de cocinas de uso exclusivo, como se expuso en el Capítulo III.

Cuadro V.1 Indicadores de dificultades de convivencia con otros hogares según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Indicador de dificultades de convivencia con otros hogares (%)						
	Falta de intimidad	Compartir el baño	Compartir la cocina	Dificultades para recibir amigos	Falta de aseo en espacios comunes	Ruidos molestos	Otros problemas de convivencia
Total	24,1	28,4	19,4	20,1	22,9	23,9	4,8
Piezas de inquilinato	27,0	33,3	9,3	21,5	39,9	35,5	7,7
Piezas de hotel-pensión	22,5	25,7	24,9	19,3	13,7	17,8	3,2

¹ Incluye inseguridad, robo, agresión, prostitución, falta de respeto entre vecinos y falta de comodidades en el edificio.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

En los hoteles, en cambio, las situaciones conflictivas surgen de la superposición de varias personas en horarios similares para cocinar, que se potencia si la cantidad de anafes es insuficiente, dado que la mayoría prepara los alimentos en el mismo artefacto. No sorprende, entonces, que para una cuarta parte de los hogares de hoteles, compartir el uso de la cocina sea causa de dificultades entre los convivientes.

La falta de aseo en los espacios comunes (pasillos, patios) surge, asimismo, como una dificultad para la buena convivencia entre los hogares de piezas de inquilinato; en mucho menor medida lo es para los residentes de piezas de hotel. Esta disparidad se explica por ciertas características del funcionamiento de cada tipo de establecimiento. En los hoteles, el mantenimiento de la higiene en espacios comunes está a cargo del mismo establecimiento, no así en los inquilinatos, donde esa tarea es una responsabilidad de las familias, las que podrán acordar normas de uso y convivencia –incluyendo la limpieza de espacios comunes– pero su cumplimiento estará sujeto a la buena predisposición de los residentes.

Los ruidos molestos que impiden el buen descanso, adquieren un peso mayor como dificultad para los hogares de inquilinatos, con respecto a quienes habitan en las piezas de hotel-pensión. En éstos, un reglamento que establece horarios y formas para las actividades de los residentes (oír música, conversar en el patio, juego de los niños fuera de la habitación). Esta “autoridad externa” es generalmente reemplazada en los inquilinatos por imposiciones o por consensos entre los habitantes. En ellos, además, la población infantil suele utilizar los patios internos como lugares de socialización y juego, espacios físicos de los que carecen la mayoría de los hoteles-pensión. La vida social transcurre entonces fuera de la pieza, mucho más que en el caso de los hoteles.

En cada uno de estos hábitat en análisis, los hogares priorizan de manera diferente los factores que afectan negativamente la convivencia. La jerarquía es contrastante y a la vez indicativa del modo de funcionamiento de cada tipo de vivienda (Cuadros V.1 y V.2). En la percepción de los hogares que habitan en inquilinatos, la falta de limpieza en espacios comunes, los ruidos producidos por otros, compartir el baño entre personas externas al grupo familiar y la ausencia de

intimidad, en ese orden, son los temas que vuelven más conflictiva las relaciones cotidianas entre convivientes.

En los hoteles-pensión, compartir con otros residentes los dos servicios básicos –baño y cocina–, es decir, los ámbitos donde se realizan actividades de carácter personal o íntimo, desde la higiene y las necesidades fisiológicas hasta la preparación de la comida es percibido como dificultades prioritarias, seguidos de la falta de intimidad y de las restricciones para ser visitados por familiares y amigos.

Cuadro V.2 Distribución porcentual de hogares por principal problema de convivencia con otros hogares según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Principal problema de convivencia con otros hogares									
	Total	Ninguno	Falta de intimidad	Compartir el baño	Compartir la cocina	Dificultades para recibir amigos	Falta de aseo en espacios comunes	Ruidos molestos	Otros problemas de convivencia ¹	Sin dato
Total	100,0	50,7	6,9	10,2	6,2	5,6	7,2	8,6	2,8	1,8
Piezas de inquilinato	100,0	44,2	7,3	12,4	1,0	2,0	12,5	13,5	4,0	3,0
Piezas de hotel-pensión	100,0	54,2	6,7	9,1	8,9	7,6	4,3	5,9	2,2	1,1

¹ Incluye inseguridad, robo, agresión, prostitución, falta de respeto entre vecinos y falta de comodidades en el edificio.

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

V. 2 Percepción de las desventajas en las condiciones habitacionales

De manera similar a los problemas de convivencia, algo más de la mitad del total de los hogares que habitan en piezas alquiladas, opinan que la vivienda no presenta desventajas. La desventaja de vivir en una pieza y tener que compartir servicios básicos con otras personas ajenas al hogar, puede ser relativizada por sus propios habitantes dadas las ventajas que la misma presenta en otros planos.

Cuadro V.3 Distribución porcentual de hogares por percepción de desventajas por vivir en piezas de inquilinato u hotel-pensión según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Percepción de desventajas por vivir en piezas de inquilinato u hotel-pensión		
	Total	Sí	No
Total	100,0	50,5	49,5
Piezas de inquilinato	100,0	57,4	42,6
Piezas de hotel-pensión	100,0	46,8	53,2

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Las percepciones respecto de las desventajas adquieren un énfasis variable según que los hogares residan en piezas de inquilinato o de hoteles-pensiones (Cuadro V.4). Hay, sin embargo, un común denominador en identificar como desventajas la convivencia con otros grupos familiares y la falta de intimidad y, las escasas comodidades.

Para los habitantes de inquilinatos la posibilidad de ser desalojados es una desventaja manifestada por casi dos tercios de los hogares. El predominio de las situaciones de ilegalidad en los hogares de inquilinatos por contratos no vigentes y por las ocupaciones de hecho –como se analizó en el capítulo anterior– contribuye a explicar esta magnitud.

En cambio, para los hogares residentes en los hoteles-pensión, la posibilidad de desalojo es visualizada como una situación desventajosa sólo por un tercio de

ellos, ya que las normativas vigentes son otras. Esa situación extrema, generalmente, sólo tiene lugar cuando no se abona la tarifa por el uso de la pieza en los plazos pactados y “aceptados por obligación”.

El precio a pagar mensualmente como tarifa o alquiler es percibido como desventaja por las dos terceras partes en los hogares que viven en hoteles y por un tercio de los hogares de inquilinatos. Lo que está en juego es no poder hacer frente al pago de una cifra fijada unilateralmente por el propietario del hotel-pensión y sin que medie algún instrumento legal para respaldo del huésped. Las tarifas hoteleras, como se mostró anteriormente, son superiores a los montos del alquiler en un inquilinato.

Cuadro V.4 Indicadores de desventajas por vivir en piezas de inquilinato u hotel-pensión según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Indicador de desventajas por vivir en piezas de inquilinato u hotel-pensión				
	Riesgo de desalojo	Problemas de convivencia ¹	Precio a pagar por una pieza	Deterioro físico de la casa	Falta de comodidades, espacio reducido y otros
Total	44,6	47,6	50,9	36,7	14,8
Piezas de inquilinato	61,7	45,8	29,9	52,3	14,2
Piezas de hotel-pensión	33,3	48,8	64,7	26,4	15,0

¹Incluye falta de intimidad y no recibir visitas.

Fuente Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

El deterioro físico de las casas adquiere entre los hogares de los inquilinatos el doble de peso que en los residentes de piezas de hotel. Como se mostró en el capítulo III, las quejas de los hogares respecto del estado físico de la pieza en la que habitan daban cuenta de un estado de deterioro severo.

En los hoteles, la existencia de controles a cargo de las agencias gubernamentales de la administración local, da lugar a una mayor atención al estado físico del inmueble por parte de quienes lo explotan.

Cuadro V.5 Distribución porcentual de hogares que perciben desventajas por vivir en piezas de inquilinato u hotel-pensión por principal desventaja según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Principal desventaja por vivir en piezas de inquilinato u hotel-pensión					
	Total	Riesgo de desalojo	Problemas de convivencia ¹	Precio a pagar por una pieza	Deterioro físico de la casa	Falta de comodidades, espacio reducido y otros
Total	100,0	26,9	20,9	30,9	11,8	9,4
Piezas de inquilinato	100,0	44,5	14,6	11,2	24,3	5,4
Piezas de hotel-pensión	100,0	15,3	25,0	44,0	3,5	12,1

¹Incluye falta de intimidad y no recibir visitas.

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

En el momento de establecer cuál es la principal desventaja, las prioridades se ordenan nuevamente de manera disímil y contrastante (Cuadro V.5). En los hogares de inquilinatos el riesgo a ser desalojados ocupa la primera posición en el orden de prioridad, seguida de las condiciones de deterioro físico de las casas y en tercer lugar, la convivencia obligada con otras familias. Los residentes de los hoteles-pensión priorizan el precio a pagar por la pieza como condición desventajosa de la vivienda que ocupan; en segundo lugar, la convivencia con otras familias –en la misma proporción que los hogares de inquilinatos–, y en tercero, el riesgo a ser desalojados.

VI. Trayectorias habitacionales de los hogares

Habitar en piezas de alquiler está estrechamente asociado con la movilidad, puesto que se trata de una forma de acceso a la vivienda que prioriza la resolución de

necesidades económicas de corto plazo a cambio de incluirse en un marco de relaciones de tenencia inestables. La ubicación de las piezas alquiladas facilita el cumplimiento de actividades laborales en áreas céntricas sin recurrir a grandes desplazamientos y con menores costos de transporte. A la vez, esta estrategia habitacional comporta una permanencia insegura por la falta de contrato o bien el derecho de admisión al que apelan los propietarios de los establecimientos. En este marco, resulta fundamental reconstruir los recorridos de los habitantes de piezas de alquiler, apuntando a identificar estrategias de movilidad residencial intraurbana.

Este abordaje ha incluido la indagación de la antigüedad en la actual vivienda como una primera aproximación a la movilidad, de modo que se consideró estable a todo hogar que hubiese permanecido por más de veinte años en la actual vivienda. En los hogares que no alcanzaron a tener tanta antigüedad en la actual vivienda, se sumó la captación sobre el origen geográfico de la última vivienda anterior, con la finalidad de distinguir los desplazamientos de carácter migratorio de la movilidad intraurbana. En ese sentido, se definió el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) como unidad geográfica asumiendo que se trata de un espacio integrado por abundantes vías de transporte y el funcionamiento de un mercado laboral similar. Se asumió a los cambios de residencia dentro del AMBA como auténticas expresiones de movilidad residencial; por el contrario, se excluyeron de la observación los hogares cuyo último desplazamiento provenía de otras áreas de Argentina o de otros países. Esta decisión se basó en el supuesto de que los movimientos migratorios implican una ruptura del espacio de vida habitual comprendiendo expectativas de los hogares que trascienden las necesidades habitacionales.

El foco del análisis de la movilidad residencial intraurbana se concentró en los hogares que habían cambiado de vivienda manteniéndose dentro del AMBA al menos una vez en los últimos veinte años. Entre ellos, se hizo la distinción según el momento en que se había producido ese último cambio de vivienda: los más antiguos –que permanecen en la actual vivienda desde antes de 2003– y los que tuvieron una mudanza reciente. Finalmente, para estos últimos, se hizo otra distinción según el grado de movilidad a partir del registro de más de un cambio de vivienda en los últimos cinco años.

En este capítulo se analiza la estrategia habitacional intraurbana desde dos perspectivas. Por una parte, se juzga la movilidad por el ámbito habitacional en el que actualmente se encuentran, vale decir, que se compara la trayectoria habitacional de los hogares en piezas de inquilinato y la de quienes moran en hoteles familiares y pensiones. Por otra parte, se evalúan los desplazamientos por la tipología de recorridos que se definieron para los hogares que tuvieron movilidad residencial intraurbana, diferenciando los que tuvieron movilidad reciente o anterior a 2003, y entre los primeros, comparando los de mayor y menor movilidad residencial.

VI.1 Trayectorias habitacionales según ámbito habitacional actual

La movilidad residencial frecuente es un rasgo característico de las condiciones de acceso a la vivienda en los hogares que habitan en piezas alquiladas. Cabe resaltar que es mínima la presencia de hogares con más de veinte años en la

misma vivienda; la mayoría de estos hogares hace menos de cinco años que se encuentra en la vivienda actual.

La tendencia a la movilidad residencial es particularmente acentuada en los moradores de piezas de hotel familiar o pensión. De acuerdo con el Cuadro VI.1, si bien poco más del 5% de los hogares tenía una antigüedad de más de veinte años en la vivienda actual, los residentes en piezas de hotel familiar o pensión alcanzan apenas el 1,5% del total. A la vez, la gran mayoría llegó después de 2002 a la vivienda actual, ya que representan más de cuatro de cada cinco hogares de hotel familiar o pensión.

Cuadro VI.1 Distribución porcentual de los hogares por antigüedad en la vivienda actual según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Antigüedad en la vivienda actual			
	Total	Desde 2003	Entre 1988 y 2002	Antes de 1988
Total	100,0	74,5	19,1	6,3
Piezas de inquilinato	100,0	60,7	23,9	15,4
Piezas de hotel-pensión	100,0	82,0	16,5	1,5

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Dado que la trayectoria residencial podría estar afectada tanto por la inmigración como por la movilidad intraurbana, resulta significativo medir la incidencia relativa de estos factores en los hogares que no han tenido residencia estable en los últimos veinte años. A tal efecto, se indagó la localización de la última vivienda anterior y se confirmó que la mayor medida correspondió a la movilidad intraurbana. Al respecto, en el Cuadro VI.2 se advierte que más del 80% de los hogares que cambiaron de vivienda en los últimos veinte años provienen de otra vivienda de la Ciudad de Buenos Aires o del conurbano bonaerense, siendo más importante la magnitud de los que provienen de la misma ciudad.

Los hogares que habitan en piezas de hotel familiar o pensión son los que tienen menor incidencia del componente migratorio, ya que poco más del 90% procede de una vivienda en la Ciudad de Buenos Aires o en el conurbano bonaerense. El componente migratorio tiene alguna relevancia en los hogares en piezas de inquilinato, especialmente, por el aporte de los inmigrantes de otros países.

Cuadro VI.2 Distribución porcentual de hogares que se desplazaron en los últimos veinte años por localización de última vivienda anterior según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

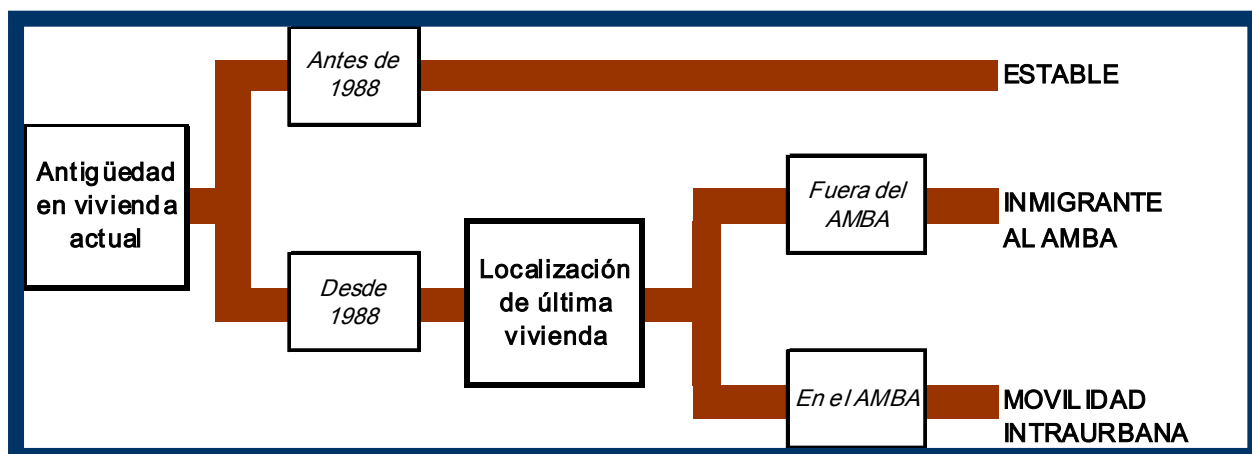
Ámbito habitacional	Localización de última vivienda anterior				
	Total	Ciudad de Buenos Aires	Conurbano bonaerense	Otro lugar de la Argentina	Otro país
Total	100,0	68,9	17,0	6,7	7,4
Piezas de inquilinato	100,0	61,0	13,5	9,6	15,8
Piezas de hotel-pensión	100,0	72,6	18,5	5,4	3,5

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

En consideración a la antigüedad de la permanencia en la vivienda actual y la localización de la última vivienda, se conformó una tipología de trayectorias residenciales contemplando tres condiciones: estable, inmigrante al AMBA y movilidad intraurbana. El Esquema VI.1 especifica cómo se construyó cada categoría.

Esquema VI.1 Tipo de trayectoria residencial



Acorde con lo señalado previamente, los hogares que habitan en piezas alquiladas son protagonistas de trayectorias ampliamente signadas por la movilidad intraurbana, puesto que es mínima la estabilidad y no resulta tan acentuada la incidencia de desplazamientos migratorios. De acuerdo con lo que se muestra en el Cuadro VI.3, cuatro de cada cinco hogares en piezas alquiladas tienen una trayectoria ligada a la movilidad intraurbana.

En los hogares que habitan piezas de hotel familiar o pensión es aún más significativa la movilidad intraurbana pues atañe a cerca del 90% de ellos. En cambio, en los hogares en piezas de inquilinato este fenómeno está menguado a poco más del 60% del total debido a que hay cierta estabilidad y una apreciable incidencia de los desplazamientos de origen migratorio.

Cuadro VI.3 Distribución porcentual de hogares por tipo de trayectoria residencial según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Tipo de trayectoria residencial			
	Total	Movilidad intraurbana	Inmigrante al AMBA	Estable
Total	100,0	80,4	13,2	6,3
Piezas de inquilinato	100,0	63,1	21,5	15,4
Piezas de hotel-pensión	100,0	89,8	8,8	1,5

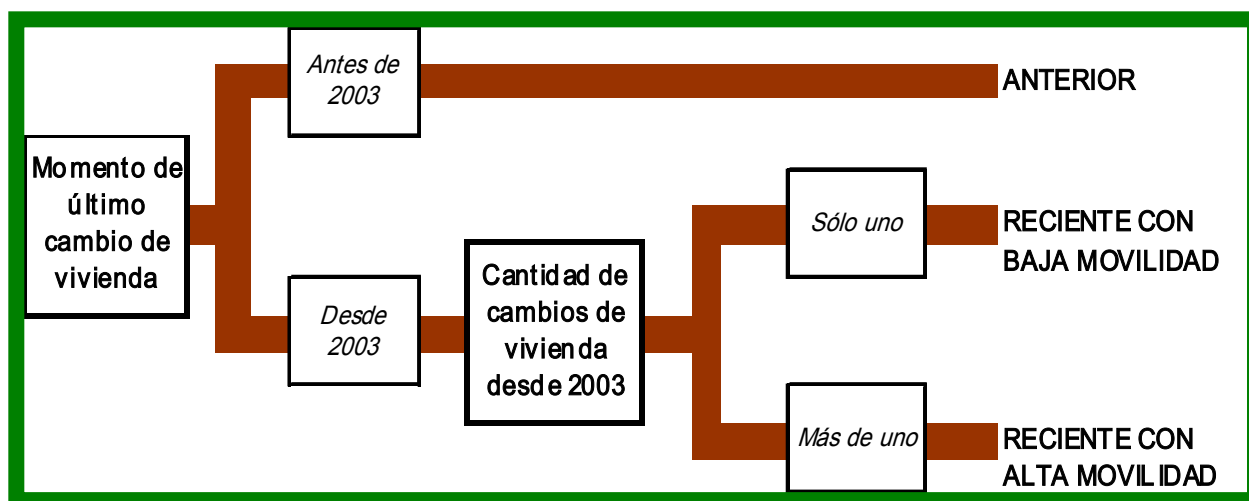
Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Puesta la mirada en los hogares que han experimentado movilidad intraurbana, cobra relevancia la frecuencia con que se han dado estos cambios de vivienda. Al respecto, se creó la tipología de movilidad residencial que identificó tres categorías: anterior, reciente con baja movilidad y reciente con alta movilidad. El Esquema VI.2 ilustra la forma en que se delineó esta tipología.²⁴

²⁴ En los hogares con cambio reciente de alta movilidad sería posible distinguir cuáles tenían origen migratorio y quienes eran de continuo intraurbanos. Sin embargo este detalle no se presenta ya que se trata de magnitudes relativamente pequeñas expuestas a variaciones muestrales excesivas.

Esquema VI.2 Tipo de movilidad residencial



En el segmento de las piezas de alquiler, las tres formas de movilidad residencial definidas tienen pesos relativos aproximadamente equivalentes. En esa paridad, el de la mudanza reciente acompañada por baja movilidad es levemente superior. Sin embargo, esta visión general se descompone en dos distribuciones diferenciadas cuando se distinguen los ámbitos habitacionales. Efectivamente, al observar el Cuadro VI.4, se comprueba que los hogares que habitan en inquilinatos tienden a una menor rotación ya que casi la mitad han llegado a sus actuales viviendas antes de 2003. En cambio, en los hogares de hoteles familiares y pensiones la mayor proporción recae en aquellos con alta movilidad que cambiaron de vivienda al menos dos veces en los últimos cinco años, representando alrededor del 40% del total. La categoría intermedia –recientes con baja movilidad– asume participaciones similares en los dos ámbitos habitacionales de las piezas alquiladas, aportando una incidencia próxima al 35%.

Cuadro VI.4 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por tipo de movilidad residencial según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Tipo de movilidad residencial			
	Total	Después de 2003 con alta movilidad	Después de 2003 con baja movilidad	Antes de 2003
Total	100,0	33,6	36,8	29,6
Piezas de inquilinato	100,0	17,5	34,7	47,8
Piezas de hotel-pensión	100,0	39,7	37,6	22,7

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

En los hogares de piezas alquiladas que han tenido movilidad residencial intraurbana se estimó interesante conocer los motivos que han llevado a la mudanza. Al respecto, se aplicó un cuestionario exhaustivo donde se indagaba una minuciosa lista de razones de mudanza brindando a los encuestados la opción de mencionar más de una de ellas. Sin embargo, la mayoría de los encuestados atribuyó la mudanza a un único motivo, de modo que se centró el análisis en la razón principal. Cuatro motivos principales concentraron cerca del 75% de las respuestas: cuestiones familiares, costo de la vivienda, búsqueda de mejores condiciones habitacionales y distancia al trabajo.

Tal como se aprecia en el Cuadro VI.5, en el universo de las piezas alquiladas, el motivo principal de mudanza refiere a cuestiones familiares y en menor medida el costo de la vivienda. Sin embargo, los motivos esgrimidos varían cuando se hace la distinción por el ámbito habitacional en que se encuentran actualmente. Los habitantes de piezas de hotel familiar o pensión valoran, en mayor medida, la búsqueda de mejores condiciones habitacionales al tiempo que destacan la cercanía al lugar de trabajo como factor de su elección. Independientemente del ámbito habitacional, no se mencionan como motivos principales la dificultad para mantener el alquiler o la pérdida de la propiedad de la vivienda anterior.

Cuadro VI.5 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por razón principal de mudanza según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Razón principal de mudanza							Otras razones
	Total	Cuestiones familiares	Costo de la vivienda	Búsqueda de mejores condiciones habitacionales	Distancia al trabajo	Dificultad para mantener el alquiler de la vivienda anterior	Pérdida de propiedad de la vivienda anterior	
Total	100,0	21,5	18,0	17,7	17,4	11,5	5,0	8,9
Piezas de inquilinato	100,0	28,2	22,0	13,5	15,0	11,9	2,7	6,6
Piezas de hotel-pensión	100,0	19,0	16,5	19,2	18,3	11,3	5,8	9,8

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

La movilidad residencial implica cambios de vivienda que sólo en algunas ocasiones resultan satisfactorios. Por lo tanto, se investigó la evaluación que los hogares de piezas alquiladas hacían de su última mudanza, comparando la calidad de la vivienda actual con la última vivienda anterior. Alrededor de la mitad consideraba que la actual vivienda era mejor, mientras que cerca de un tercio señalaba que era peor.

El juicio comparativo entre la actual vivienda y la última anterior varía según el ámbito habitacional en que se encuentran actualmente. Según se aprecia en el Cuadro VI.6, más del 70% de los moradores en piezas de hotel-pensión considera que la vivienda actual es mejor o igual que la precedente, cuando esta valoración se reduce a menos del 60% en los habitantes de piezas de inquilinato.

Cuadro VI.6 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por comparación entre vivienda actual y última vivienda anterior según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Comparación entre vivienda actual y última vivienda anterior			
	Total	Mejor	Igual	Peor
Total	100,0	49,7	19,0	31,2
Piezas de inquilinato	100,0	44,7	12,0	43,3
Piezas de hotel-pensión	100,0	51,6	21,7	26,7

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Un aspecto relevante para analizar la movilidad residencial radica en identificar el tipo de vivienda de la que provenían los actuales habitantes de piezas alquiladas. Casi la mitad procede de otras piezas alquiladas, de modo que se podría intuir que una porción significativa de este segmento habitacional rota dentro de este submercado. De acuerdo con lo que evidencia el Cuadro VI.7, esta característica es compartida por los residentes en piezas de inquilinato y en piezas de hotel-pensión.

Cuadro VI.7 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por tipo de vivienda anterior según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Tipo de vivienda anterior				
	Total	Casa	Departamento	Pieza en inquilinato, hotel familiar o pensión	Otro
Total	100,0	26,9	24,8	46,7	1,7
Piezas de inquilinato	100,0	25,7	23,9	49,2	1,2
Piezas de hotel-pensión	100,0	27,3	25,1	45,7	1,9

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Por último, para caracterizar la trayectoria habitacional de los residentes en piezas de alquiler, se indagó acerca del régimen de tenencia de la propiedad en la última vivienda anterior. En concordancia con lo previamente señalado, la condición más habitual es ocupar una pieza de alquiler a cambio de pago, mientras que es minúscula la proporción de los que proceden de piezas sin que medie pago. Según el Cuadro VI.8, la presencia de propietarios de viviendas es escasa –menos del 10%– mientras que es más relevante la de los inquilinos en viviendas que no son piezas de alquiler.

En los diversos ámbitos habitacionales de las piezas de alquiler, las diferencias en cuanto al recorrido por distintas formas de tenencia de la vivienda son escasas.

Cuadro VI.8 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por régimen de tenencia en vivienda anterior según ámbito habitacional. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Ámbito habitacional	Régimen de tenencia en vivienda anterior					
	Total	Ocupante de pieza por pago	Ocupante de pieza sin pago	Propietario de vivienda que no era pieza	Inquilino o arrendatario de vivienda que no era pieza	Otra situación en vivienda que no era pieza
Total	100,0	45,0	1,7	9,3	26,4	17,6
Piezas de inquilinato	100,0	47,1	2,1	6,6	22,7	21,6
Piezas de hotel-pensión	100,0	44,2	1,5	10,4	27,9	16,1

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

En conclusión, el perfil de la movilidad intraurbana es bastante semejante en los actuales moradores de piezas de inquilinato y piezas de hotel-pensión. Algunas diferencias pueden encontrarse en los motivos de mudanza y en el juicio comparativo con la última vivienda anterior; sin embargo, no alcanzan el grado de distinción que se había puntualizado en otros aspectos.

VI.2 Trayectorias habitacionales según tipo de movilidad residencial

Considerando la frecuencia con que los hogares en estudio cambiaron de vivienda en los últimos veinte años, se concibió una tipología de movilidad residencial; se analizó la asociación entre las diferentes formas de movilidad y otros aspectos atinentes a la estrategia habitacional.

En primer lugar, se observó que el tipo de movilidad residencial acompañaba diferencias más acentuadas en el motivo principal de mudanza que lo detectado

previamente según ámbito habitacional. En efecto, en los hogares con desplazamiento reciente de alta movilidad las principales razones que se aducen son la búsqueda de mejores condiciones habitacionales y la distancia al trabajo. En cambio, en los hogares que tuvieron baja movilidad prevalecen las cuestiones familiares y el costo de la vivienda; en tanto que los hogares con movilidad anterior a 2003 resaltan las cuestiones familiares y la distancia al trabajo (Cuadro VI.9).

Cuadro VI.9 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por razón principal de mudanza según tipo de movilidad residencial. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de movilidad residencial	Razón principal de mudanza							
	Total	Cuestiones familiares	Costo de la vivienda	Búsqueda de mejores condiciones habitacionales	Distancia al trabajo	Dificultad para mantener el alquiler de la vivienda anterior	Pérdida de propiedad de la vivienda anterior	Otras razones
Total	100,0	21,5	18,0	17,7	17,4	11,5	5,0	8,9
Reciente con alta movilidad	100,0	15,1	13,6	29,0	20,4	6,8	4,5	10,5
Reciente con baja movilidad	100,0	27,1	21,3	9,7	12,4	14,7	6,4	8,3
Anterior a 2003	100,0	21,9	18,9	14,7	20,2	12,8	3,8	7,8

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Estos resultados permitirían inferir que los hogares con alta movilidad tienen una actitud más intensamente comprometida con la mejora de sus condiciones habitacionales; a lo que se suma el hallazgo de que son quienes mayor satisfacción expresan con el último cambio de vivienda. Los valores del Cuadro VI.10 señalan que menos de un quinto de los hogares con alta movilidad considera que su vivienda actual es peor que la precedente; en cambio, la evaluación negativa supera al 30% en los de movilidad anterior y alcanza al 40% en los de baja movilidad.

Cuadro VI.10 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por comparación entre vivienda actual y última vivienda anterior según tipo de movilidad residencial. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de movilidad residencial	Comparación entre vivienda actual y última vivienda anterior			
	Total	Mejor	Igual	Peor
Total	100,0	49,7	19,0	31,2
Reciente con alta movilidad	100,0	67,8	13,2	19,0
Reciente con baja movilidad	100,0	39,2	21,1	39,8
Anterior a 2003	100,0	42,4	23,1	34,5

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Además, los hogares con alta movilidad tienen un perfil distintivo en cuanto a la circulación por viviendas de diferente tipo, ya que escasamente provienen de departamentos y, en mayor medida que los otros grupos, proceden de piezas alquiladas. De acuerdo con el Cuadro VI.11 mientras más de la mitad de los hogares con alta movilidad proviene de piezas de alquiler, solamente el 40% tiene esta procedencia en los que registran movilidad anterior. Asimismo, sólo el 15% de los hogares con alta movilidad proviene de departamentos cuando este origen es de más del 25% en los hogares con otro tipo de movilidad residencial.

Cuadro VI.11 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por tipo de vivienda anterior según tipo de movilidad residencial. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de movilidad residencial	Tipo de vivienda anterior				
	Total	Casa	Departamento	Pieza en inquilinato, hotel familiar o pensión	Otro
Total	100,0	26,9	24,8	46,7	1,7
Reciente con alta movilidad	100,0	28,5	15,9	52,4	3,3
Reciente con baja movilidad	100,0	21,0	32,2	46,2	0,6
Anterior a 2003	100,0	32,3	25,7	40,8	1,2

Nota: la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

Consecuente con lo expuesto previamente, proceder de piezas mediante pago alcanza la mayor relevancia en los hogares de alta movilidad y, ser originarios de viviendas en las que eran propietarios, la mínima. En el Cuadro VI.12 se corrobora que más de la mitad de los hogares con alta movilidad eran residentes de piezas que pagaban y menos del 5% eran propietarios de la última vivienda anterior. Cabe señalar que la procedencia como inquilinos de viviendas que no eran piezas alcanza magnitudes apreciables –alrededor de la cuarta parte– independientemente del tipo de movilidad que caracteriza a los hogares.

Cuadro VI.12 Distribución porcentual de hogares con movilidad dentro de AMBA por régimen de vivienda anterior según tipo de movilidad residencial. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de movilidad residencial	Régimen de tenencia en vivienda anterior					
	Total	Ocupante de pieza por pago	Ocupante de pieza sin pago	Propietario de vivienda que no era pieza	Inquilino o arrendatario de vivienda que no era pieza	Otra situación en vivienda que no era pieza
Total	100,0	45,0	1,7	9,3	26,4	17,6
Reciente con alta movilidad	100,0	51,3	1,1	4,5	23,4	19,7
Reciente con baja movilidad	100,0	43,3	2,9	13,5	24,7	15,6
Anterior a 2003	100,0	39,9	0,9	9,5	31,9	17,8

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2008

En definitiva, en los hogares que residen en piezas de alquiler el rasgo más saliente, en cuanto a la trayectoria residencial, corresponde a la movilidad intraurbana, siendo menor la inmigración al AMBA, y aún muy inferior, la estabilidad en una misma vivienda por largos plazos.

Cuando se enfoca el análisis en la movilidad residencial intraurbana se advierte que son más significativas las diferencias según el tipo de movilidad residencial que el ámbito habitacional en que se hallan actualmente. Se identificó un tipo de hogares con alta movilidad reciente –caracterizados por haber tenido al menos dos cambios de vivienda en el último quinquenio– con un perfil distintivo compuesto por la búsqueda de mejores condiciones habitacionales, mayor satisfacción con la vivienda actual que la precedente y principalmente, acotados a la circulación por piezas de alquiler a las que acceden mediante pago.

VII. Síntesis y conclusiones

El mercado del alquiler de piezas presenta una serie de peculiaridades respecto a las viviendas, a la población residente y a las relaciones contractuales y sociales que lo diferencia del resto de la población de la Ciudad de Buenos Aires. A la vez, se ha observado y analizado la heterogeneidad existente, entre los inquilinatos y los hoteles-pensión, en sus aspectos más relevantes. Seguidamente, se sintetizan los principales hallazgos del estudio.

En cuanto a las características demográficas, sociales y económicas, la población estudiada presenta claras y significativas diferencias con el resto de los habitantes de la ciudad. El perfil de edades de los habitantes de piezas muestra que esta población es más joven con una sobrerrepresentación de la proporción de menores de 30 años y una menguada participación de adultos mayores de 60 años. A la vez, se observa diferencias entre ambas modalidades del mercado puesto que en los hoteles la distribución por grupos de edad se acerca a la forma romboidal y en los inquilinatos presenta la figura triangular convencional.

El origen migratorio es una característica propia y distintiva del segmento estudiado. Dos tercios de los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires nacieron en ella; mientras que sólo algo más de un tercio de los residentes en las piezas de alquiler. Entre la población migrante los nativos del interior del país predominan en los hoteles-pensión, y los oriundos de los países limítrofes en los inquilinatos. Si se consideran sólo los jefes de hogar residentes de las piezas de inquilinatos, casi la mitad nació en otros países, mayormente en naciones limítrofes.

Los habitantes de las piezas tienen menor nivel de educación formal que los de la Ciudad, ya que si se tiene en cuenta el nivel secundario, la tercera parte no accedió a él, presentando un porcentaje aún menor, los habitantes de los inquilinatos. También en el aspecto de salud se observan diferencias; cuatro de cada cinco porteños cuenta con cobertura de algún sistema de salud, en cambio, en el universo de este análisis, no alcanza a la mitad de los habitantes. En los menores de 60 años los porcentajes de cobertura son apreciablemente menores y, también, en los pobladores de inquilinatos en relación con los residentes de hoteles.

Las tasas de actividad económica de la población en el mercado investigado son más altas que las que presenta la Ciudad, la proporción de desocupados es menor, y en su mayoría los que trabajan se desempeñan como asalariados. Los ingresos per cápita mensual de los hogares son sensiblemente inferiores a los que perciben los residentes porteños.

La vivienda, que debe satisfacer una serie de necesidades y prestar servicios relacionados con la "habitación", se reduce a una pieza en casi la totalidad de los hoteles, en tanto, en un tercio de los inquilinatos, los hogares utilizan dos o tres piezas. La condición de hacinamiento afecta más a los inquilinatos que a los hoteles-pensión. A ello contribuye que en estos últimos, los hogares unipersonales representan la mitad de los existentes, mientras que, en los inquilinatos, los hogares con núcleos completos y los extendidos o compuestos conforman más de las dos terceras partes del total.

Más de la mitad de los cuartos de los inquilinatos revelan altos niveles de deterioro físico ambiental; esta situación atenta contra la salud, la seguridad y perturba las actividades que realizan los adultos y los niños. Las principales y graves deficiencias percibidas son: humedad en las paredes y techos, y goteras y filtraciones de agua. También se registran rajaduras en las paredes y techos y revoques en mal estado. Este contexto de precariedad se presenta con mucha menor frecuencia en los hoteles-pensión, porque están regidos por una legislación que estipula las condiciones constructivas y de salubridad, pudiendo ser objeto de inspecciones gubernamentales.

Las condiciones sanitarias de los tipos de vivienda estudiados son similares: el baño compartido es la situación más extendida. Sólo utilizan un baño exclusivo un tercio de los hogares residentes en inquilinatos y una quinta parte de los habitantes de hoteles-pensión. Pero como contrapartida, estos últimos cuentan con un porcentaje mayor de baños con artefactos bien conservados, agua caliente y ventilación adecuada. La necesidad de utilizar junto con otros hogares los sanitarios es citada –por los encuestados– como una fuente importante de conflictos.

La actividad de preparación de alimentos en los hoteles se lleva a cabo en cocinas colectivas utilizando anafes provistos por el establecimiento comercial, los que están conectados a la red pública de gas. Los conflictos que se generan por tener que compartir la cocina se mencionan como uno de los principales problemas de convivencia de la población hotelera. En los inquilinatos, más de la mitad de los hogares prepara sus alimentos en una cocina individual armada por la familia, generalmente, al lado de la pieza.

Según lo manifestado por los hogares, la inseguridad respecto a la permanencia en la pieza en que habitan es el principal inconveniente de este tipo de hábitat. El temor al desalojo lo comparten casi dos tercios de los hogares de los inquilinatos. Una proporción similar se queja del precio que tienen que pagar por habitar en el cuarto de los hoteles-pensión. En éstos, el alto precio de la pieza respecto a los ingresos que perciben implica, por un lado, restringir sus gastos para cubrir otras necesidades esenciales; por otro, la situación de vulnerabilidad que se advierte, ya que si no pueden abonar la tarifa son expulsados de la habitación sin miramientos. A ello, se suma el derecho de admisión que ejerce el propietario por el cual, sin tener que dar razones, puede imponer que el “huésped” abandone la pieza. En los inquilinatos este temor tiene fundamento, ya que una cuarta parte de los hogares ocupa de hecho la pieza. A la vez, dos tercios de los que pagan no tienen contrato firmado de alquiler, por lo cual, también están en situación de vulnerabilidad residencial.

La convivencia obligada de estos hogares genera otros inconvenientes y conflictos en la vida cotidiana, además de los ya señalados. En los inquilinatos y, en menor medida, en los hoteles-pensión, es mencionada la falta de intimidad, la emisión de ruidos molestos, las dificultades para recibir las visitas de amigos y parientes y la falta de aseo en los espacios comunes. Estos últimos son más pronunciados en los inquilinatos que en los hoteles-pensión, probablemente por la inexistencia de una autoridad externa que haga cumplir las reglas de convivencia y porque el encargado

del establecimiento comercial se ocupa, en la mayoría de los casos, de la limpieza de los espacios de uso colectivo.

Un rasgo distintivo de este mercado es la frecuente movilidad residencial intraurbana. Tres cuartas partes de los hogares que habitan en piezas alquiladas residen desde hace menos de cinco años, tendencia más acentuada entre la población hotelera, observándose que casi en su totalidad procede de una vivienda localizada en el AMBA. En tanto, los moradores de piezas de inquilinatos tienen mayor estabilidad residencial y un apreciable porcentaje de los jefes de hogar han hecho desplazamientos de origen migratorio provenientes de países limítrofes y, en menor medida, del interior de la Argentina.

La cercanía al lugar de trabajo y la búsqueda de mejores condiciones habitacionales son referidas por los encuestados como las principales causas que los ha llevado a vivir en un hotel. En cambio, los que residen en inquilinatos aluden a razones familiares y al costo de la vivienda, como los motivos prioritarios de la mudanza. Una proporción significativa –la mitad de los hogares – ha arribado al cuarto actual de otro hotel-pensión o inquilinato, es decir, que se observa una rotación importante en el mismo mercado. Es interesante señalar, además, que una cuarta parte proviene de una vivienda alquilada, no de un cuarto. Lo expuesto significa que una importante proporción de los hogares –tres cuartas partes– fue inquilino en la vivienda que ocupó antes de la actual.

A modo de cierre caben las reflexiones que se presentan a continuación.

Por ser una fuente de renta para quienes lo explotan, y por cumplir una función residencial para las personas que desean acceder a la ciudad o permanecer en ella, el mercado de alquiler de piezas continúa siendo una actividad de importancia en la Ciudad de Buenos Aires.

Habitar en uno o dos cuartos alquilados como todo espacio de uso exclusivo, cuya superficie no excede de 10 o 12 metros cuadrados, compartir cotidianamente el uso de baños, cocinas y otros ámbitos con personas ajenas al grupo familiar propio, son condiciones objetivas de precariedad habitacional que no se presentan en los otros tipos de vivienda de la Ciudad. A ello se suma, entre otras características expuestas, las deficiencias físico-edilicias de las piezas y la situación de vulnerabilidad en la tenencia de la vivienda, para un sector muy importante de los moradores del mercado.

Los magros ingresos que perciben los hogares, la dependencia del servicio de salud pública y el bajo nivel educacional de la población son factores que contribuyen a que su población se encuentre en situación de vulnerabilidad.

Contar con poca intimidad para desarrollar su vida familiar y tener que compartir obligatoriamente espacios, usos y actividades con otros hogares que comparten el inmueble es fuente de conflictos permanentes que alteran la convivencia de los hogares.

En el análisis de la información se encontró que uno de cada cinco de los hoteles encuestados carece del cartel externo indicativo de su condición de tal y de la

nota de habilitación comercial en la sala de recepción. Dicha situación puede ser interpretada como indicador de que tales establecimientos no estarían funcionando legalmente, hecho que es comentado en algunas investigaciones realizadas, donde se alude a la existencia de hoteles que funcionan de manera informal. Si bien en varias características analizadas presentaban una situación intermedia entre un hotel y un inquilinato, en este trabajo se decidió incluirlos en el conjunto de hoteles. Se estima de interés sugerir que en alguna investigación posterior que se proyecte, con una muestra diseñada al efecto, se prevea su consideración como subconjunto especial de estudio.

Bibliografía

Censos Nacionales de Población y Vivienda, 1980, 1991, 2001. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

Encuesta Anual de Hogares (2004/2010). Dirección de Estadística y Censos (DGEyC), Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Facciolo, A.M. (1981), "Crecimiento industrial, expansión metropolitana y calidad de vida", en *Desarrollo Económico*, vol. 20, n° 80, Buenos Aires, IDES, enero-marzo.

Gazzoli, R., Agostinis, S., Jeifetz, N., Basaldúa, R. (1989) *Inquilinatos y hoteles de Capital Federal y Dock Sur: establecimientos, población y condiciones de vida*. Centro Editor de América Latina, Serie Conflictos y Procesos, n° 29. Buenos Aires.

Mazzeo, V., Lago, María E. y Wainer, L. E. (2008). "Habitat y población: el caso de la población que vive en inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas de la Ciudad de Buenos Aires en *Población de Buenos Aires*, n° 7, Año 5. Dirección General de Estadísticas y Censos, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Pastrana, E., Bellardi, M., Agostinis, S. y Gazzoli, R. (1995). "Vivir en un cuarto. Inquilinatos y Hoteles-Pensión en el Buenos Aires actual" en *Medio Ambiente y Urbanización*, n°50/51, IIED-AL, Buenos Aires, marzo-junio.

Pastrana, E., Bellardi, M. y Di Francesco, V. (2010). "Habitats de la pobreza" en Lattes, A.(Coordinador), *Dinámica de una ciudad, Buenos Aires, 1810-2010*. Dirección General de Estadísticas y Censos, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Pirez, P. (1994), *Buenos Aires Metropolitana. Política y Gestión de la ciudad*, Buenos Aires, CEAL.

Recalde, H. (1994), "La vivienda popular en Buenos Aires (1870-1930) a través de las fuentes médicas", en *Todo es Historia*, n° 320, Buenos Aires.

Rivas, E. (1977). "Estudio analítico de un submercado de vivienda: arrendamiento de piezas". Informe final de investigación. Buenos Aires, CEUR-ITDT (mimeo).

Romero, J. L. (1976) *Latinoamérica, las ciudades y las ideas*, Buenos Aires, Siglo XXI.

Schteinghart, M., Facciolo, A.M., Knallinsky, M., Toribio, A. y Broide, B. (1974). "Políticas de vivienda de los gobiernos populares para el área de Buenos Aires", en *SUMMA*, n° 71, Buenos Aires, Ediciones SUMMA.

Suriano, J. (1984): "La huelga de inquilinos de 1907" en *Buenos Aires, en AA.VV., Sectores Populares y vida urbana*, Buenos Aires, CLACSO.

Scobie, J. (1977). *Buenos Aires. Del centro a los barrios, 1910-1970*. Buenos Aires, Ed. Solar/Hachette.

ANEXO DOCUMENTAL: Reproducción del módulo especial en EAH 2008

Datos de identificación

Comuna _____	Replica _____	UP _____	Encuesta _____	Hogar n° _____
Calle _____	Nro. _____	Piso _____	Dto. _____	Hab. _____ Torre _____
Observaciones _____				

Vivienda		<i>Si existe más de un hogar, aplique el bloque vivienda sólo al primero. El segundo hogar pasa a H1.</i>	
V 2.1 (Observacional) Tipo de vivienda	Casa.....1 } → <i>A preg. V 4</i> Departamento.....2 } Pieza de Inquilinato.....3 } → <i>A preg. V 2.2</i> Pieza de Pensión / Pieza de Hotel Familiar.....4 } Construcción no destinada a vivienda.....5 } Rancho o casilla.....6 } → <i>A preg. V 4</i> Otro (especificar).....8 } _____		
V 2.2 (Observacional) El inquilinato, el hotel familiar o la pensión funciona en una construcción que no estaba destinada a vivienda? (como fábrica, comercio, oficina, etc)	Sí.....1 } → <i>A pregunta V 4</i> No.....2		
V 2.3 (Observacional) Comparte la entrada desde la calle con otras viviendas que no forman parte de ese inquilinato, hotel o pensión?	Sí.....1 No.....2		
V 4 ¿Cuántas habitaciones / ambientes tiene, en total, esta vivienda? Sin contar baños, cocina/s, garajes o pasillos	Total de habitaciones / ambientes __ __		
V 5 Los pisos interiores son principalmente de... (G-5)	mosaico / baldosa / madera / cerámica.....1 cemento / ladrillo fijo.....2 ladrillo suelto / tierra.....3 otro material (especificar).....4 _____		

V 6 La cubierta exterior del techo es de... (G-S)	membrana / cubierta asfáltica 1 baldosa / losa sin cubierta 2 pizarra / teja 3 chapa de metal sin cubierta 4 chapa de fibrocemento / plástico 5 chapa de cartón 6 caña / tabla / paja con barro / paja sola 7 es un edificio de departamento 8 N/S 9		
V 7 ¿El techo tiene cielorraso / revestimiento interior?	Si 1 No 2		
V 12 Esta vivienda, ¿dispone de... (G-S) <i>(Lea todas las opciones de respuesta hasta obtener una respuesta positiva)</i>	inodoro o retrete con descarga de agua (botón, cadena, etc.) a red cloacal pública? 1 inodoro o retrete con descarga de agua (botón, cadena, etc.) a pozo o cámara séptica? 2 inodoro o retrete sin descarga de agua (letrina)? 3 no dispone de inodoro o retrete 4 → AH 1.3		
Hogar	Nro. de miembro respondente ____		
H 1 ¿El baño es ... (G-S)	de uso exclusivo del hogar? 1 → AH 1.3 compartido con otro hogar? 2		
H 1.1 El baño que usa este hogar se encuentra habitualmente limpio?	Si 1 No 2		
H 1.2 Entre cuántas habitaciones comparten el baño? (incluya la/s del propio hogar en la cuenta)	Total de habitaciones (incluya la/s del propio hogar). ____ No sabe 99 → <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>Hasta cuatro habitaciones? 97</td> </tr> <tr> <td>Cinco habitaciones o más? 98</td> </tr> </table>	Hasta cuatro habitaciones? 97	Cinco habitaciones o más? 98
Hasta cuatro habitaciones? 97			
Cinco habitaciones o más? 98			
H 1.3 (Observacional) El hogar ocupa una/s pieza/s en una edificación subdivida para uso compartido con otros hogares?	Si 1 No 2 → AH 2		
H 1.4 (Observacional) Tiene identificación de hotel familiar o pensión en un lugar visible	Si 1 No 2		
H 1.5 ¿Alguna persona que forma parte de este hogar es encargado o propietario de estas piezas?	Si 1 → AH 2 No 2		

H 1.6	Este hogar dispone de la/s pieza/s por pago? (de un alquiler o de una tarifa)	Sí 1 No 2	→ AH 1.8
H 1.7	Dispone de la/s pieza/s, por...	Ocupación de hecho? 1 Otros medios? (trabajo, préstamo o permiso gratuito) 2	→ AH 3
H 1.8	El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires le paga por el uso de la/s pieza/s ocupada/s por este hogar?	Sí, totalmente 1 Sí, en parte 2 No 3	→ AH 3
H 1.9	¿Tiene un contrato firmado por el alquiler de la/s pieza/s?	Sí 1 No 2	
H 1.10	¿Cada cuanto tiempo paga por el uso de la/s pieza/s?	Por día 1 Por semana 2 Por quincena 3 Por mes 4	
H 1.11	¿Cuánto paga por mes de uso de la/s pieza/s ocupada/s por este hogar?	_____ \$	→ A preg. H 3 (excluido el pago de adicionales)
H 2	Este hogar ¿es... (G-S)	propietario de la vivienda y el terreno? 1 propietario de la vivienda solamente? 2 inquilino o arrendatario? 3 ocupante en relación de dependencia / por trabajo? 4 ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito (sin pago)? 5 ocupante de hecho de la vivienda? 6	
H 3	¿Cuántas habitaciones/ambientes son de uso exclusivo de este hogar?	Total de habitaciones/ ambientes de uso exclusivo ____ ____	
H 4	¿Disponen de teléfono para uso del hogar?	Sí 1 → Fijo 1 Celular 2 Ambos 3 No 2 ¿Desea dar algún número? _____	
<p>Si el hogar NO habita una/s pieza/s en una edificación subdividida para uso compartido, (H 1.3=2) pase a H 20 o bien, si alguna persona del hogar es encargado o propietario de las piezas (H 1.5=1) Pase a H 20.</p> <p>Resto pase a CH 1</p>			

Comodidades del hogar		<i>Responde el jefe de cada hogar o adulto mayor de 18 años</i>	
CH 1	¿Qué combustible usa principalmente para cocinar ... (G-S)	Gas de red? 1 Gas en tubo? 2 Gas en garrafa? 3 Leña o carbón? 4 Otro? 5 (especificar) 	
CH 2	¿La/s pieza/s ocupada/s por este hogar ventilan al aire libre?	Si 1 No 2	→ A CH 4
CH 3	¿Obtiene la ventilación por una ventana?	Si 1 No 2	
CH 4	En la/s pieza/s ocupada/s por este hogar ¿La luz natural durante las horas del día ... (G-S)	Mantiene el lugar bien iluminado por muchas horas? 1 Ilumina algo por pocas horas? 2 Es insuficiente, debe prender luz artificial? 3	
CH 5	¿Cuál de las siguientes dificultades encuentra en la/s pieza/s ocupada/s por este hogar?		Si No
		1 ¿Es/son muy chica/s? 1	2
		2 ¿Tienen humedad? 1	2
		3 ¿Existen goteras o filtraciones de agua? 1	2
		4 ¿Presenta rajaduras en paredes o techo? 1	2
		5 ¿El revoque está caído, en mal estado o no tiene? 1	2
		6 ¿Riesgo de accidentes por cables en mal estado, instalaciones precarias o techo deteriorado? 1	2
CH 6	¿El baño que usa este hogar... (G-S)		Si No
		1 Tiene los artefactos en buen estado? 1	2
		2 Dispone de agua caliente? 1	2
		3 Tiene buena ventilación? 1	2
CH 7	¿En la/s pieza/s ocupada/s por este hogar, el piso está roto o tiene desniveles por falta de mantenimiento o errores de construcción?	Si 1 No 2	
Condiciones de convivencia			
CC1	Este hogar, ¿dónde cocina habitualmente? (G-S)	En la cocina de uso común 1 En cocina de uso exclusivo 2 En la pieza 3 No cocina 4	} → A CC3

CC2	Entre cuántas habitaciones comparten la cocina? (incluya la/s del propio hogar)	Total de habitaciones (incluyendo la/s del propio hogar)..... __ __ No sabe99																								
CC3	¿Cuáles de los siguientes temas dificultan la convivencia con otras familias en esta vivienda?	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>Si</th> <th>No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ¿La falta de intimidad?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2 ¿Compartir el baño?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3 ¿Compartir la cocina?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4 ¿Dificultades para recibir familiares o amigos?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5 ¿Falta de aseo en espacios comunes?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>6 ¿Ruidos molestos?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>7 ¿Otros problemas de convivencia?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> Especifique _____		Si	No	1 ¿La falta de intimidad?.....	1	2	2 ¿Compartir el baño?.....	1	2	3 ¿Compartir la cocina?.....	1	2	4 ¿Dificultades para recibir familiares o amigos?.....	1	2	5 ¿Falta de aseo en espacios comunes?.....	1	2	6 ¿Ruidos molestos?.....	1	2	7 ¿Otros problemas de convivencia?.....	1	2
	Si	No																								
1 ¿La falta de intimidad?.....	1	2																								
2 ¿Compartir el baño?.....	1	2																								
3 ¿Compartir la cocina?.....	1	2																								
4 ¿Dificultades para recibir familiares o amigos?.....	1	2																								
5 ¿Falta de aseo en espacios comunes?.....	1	2																								
6 ¿Ruidos molestos?.....	1	2																								
7 ¿Otros problemas de convivencia?.....	1	2																								
CC4	¿Cuál es para usted el principal problema de convivencia? <i>(Encuestador: Indague por el más importante y registre en el recuadro de acuerdo al código de CC3)</i>	Problema principal __ _____ Ninguno97																								
CC5	¿Encuentra desventajas por vivir en esta vivienda?	Si 1 No 2 → A MH 1																								
CC6	¿Cuáles de las siguientes desventajas encuentra por vivir en esta vivienda?	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>Si</th> <th>No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ¿Riesgo de que lo desalojen en cualquier momento?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2 ¿Tener que convivir con otras familias?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3 ¿El precio a pagar por una pieza?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4 ¿El deterioro físico de la casa?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5 ¿Otras desventajas?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> Especifique _____		Si	No	1 ¿Riesgo de que lo desalojen en cualquier momento?.....	1	2	2 ¿Tener que convivir con otras familias?.....	1	2	3 ¿El precio a pagar por una pieza?.....	1	2	4 ¿El deterioro físico de la casa?.....	1	2	5 ¿Otras desventajas?.....	1	2						
	Si	No																								
1 ¿Riesgo de que lo desalojen en cualquier momento?.....	1	2																								
2 ¿Tener que convivir con otras familias?.....	1	2																								
3 ¿El precio a pagar por una pieza?.....	1	2																								
4 ¿El deterioro físico de la casa?.....	1	2																								
5 ¿Otras desventajas?.....	1	2																								
CC7	¿Cuál es para usted la principal desventaja por vivir en esta vivienda? <i>(Encuestador: Indague por el más importante y registre en el recuadro de acuerdo al código de CC6)</i>	Principal desventaja __ _____ Ninguna 97																								
Movilidad habitacional																										
MH1	¿Desde qué año vive en esta vivienda?	Hace más de veinte años..... 1 → A H 20 Año __ _ _ 2																								
MH2	¿Dónde vivía justo antes de llegar a esta vivienda? (G-S)	En otra vivienda de la Ciudad de Bs. As 1 En el conurbano bonaerense 2 En otro lugar de la Argentina 3 → A SH 1 En otro país 4																								

MH3	¿Cuáles razones llevaron a que se mudara a esta vivienda?	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>Si</th> <th>No</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ¿Por la pérdida de la propiedad de la vivienda anterior?</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2 ¿Por la dificultad para mantener el alquiler de la vivienda anterior?</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3 ¿Por búsqueda de mejores condiciones habitacionales?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4 ¿Por el costo de la vivienda?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5 ¿Por el barrio o el entorno de la vivienda?</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>6 ¿Por la distancia al trabajo?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>7 ¿Por cuestiones familiares?</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>8 ¿Por otras razones?.....</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Especifique</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Si	No	1 ¿Por la pérdida de la propiedad de la vivienda anterior?	1	2	2 ¿Por la dificultad para mantener el alquiler de la vivienda anterior?	1	2	3 ¿Por búsqueda de mejores condiciones habitacionales?.....	1	2	4 ¿Por el costo de la vivienda?.....	1	2	5 ¿Por el barrio o el entorno de la vivienda?	1	2	6 ¿Por la distancia al trabajo?.....	1	2	7 ¿Por cuestiones familiares?	1	2	8 ¿Por otras razones?.....	1	2	Especifique		
	Si	No																														
1 ¿Por la pérdida de la propiedad de la vivienda anterior?	1	2																														
2 ¿Por la dificultad para mantener el alquiler de la vivienda anterior?	1	2																														
3 ¿Por búsqueda de mejores condiciones habitacionales?.....	1	2																														
4 ¿Por el costo de la vivienda?.....	1	2																														
5 ¿Por el barrio o el entorno de la vivienda?	1	2																														
6 ¿Por la distancia al trabajo?.....	1	2																														
7 ¿Por cuestiones familiares?	1	2																														
8 ¿Por otras razones?.....	1	2																														
Especifique																																
MH4	¿Cuál es la razón más importante de esta mudanza? <i>(Encuestador: Indague por la más importante y registre en el recuadro de acuerdo al código de MH3)</i>	Razón principal ____ _____ _____ No sabe99																														
MH5	Comparada con la vivienda anterior, su vivienda actual la considera...	Mejor? 1 Igual? 2 Peor? 3																														
MH6	¿La última vivienda era una/s pieza/s dentro de un inquilinato, conventillo, hotel familiar o pensión?	Sí 1 No 2 → A MH 10																														
MH7	¿Disponía de la/s pieza/s por pago? (de un alquiler o de una tarifa)	Sí 1 → A MH 9 No 2																														
MH8	¿Disponía de la/s pieza/s, por...	Ocupación de hecho? 1 → A preg. SH 1 Otros medios? (trabajo, préstamo o permiso gratuito) 2																														
MH9	¿El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires le pagaba por el uso de la/s pieza/s?	Sí, totalmente 1 Sí, en parte 2 No 3 } → A SH 1																														
MH10	¿Qué tipo de vivienda era?	Casa 1 Departamento 2 Construcción no destinada a vivienda 5 Rancho o casilla 6 Otros (especificar)..... 8																														
MH11	Con respecto a la última vivienda anterior, ¿el hogar era ...	Propietario de la vivienda y el terreno? 1 Propietario de la vivienda solamente? 2 Inquilino o arrendatario? 3 Ocupante en relación de dependencia / por trabajo? 4 Ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito (sin pago)? 5 Ocupante de hecho de la vivienda? 6																														

Situación hace 5 años	
SH1	¿Hece cinco años, en octubre de 2003, vivía en esta vivienda? Si 1 → A H 20 No 2
SH2	¿Hece cinco años, en octubre de 2003, vivía en la última vivienda anterior? (por la que respondió en el bloque de Movilidad Habitacional) Si 1 → A H 20 No 2
SH3	¿Dónde vivía hace cinco años? Ciudad de Bs. As. 1 En el conurbano bonaerense 2 En otro lugar de la Argentina 3 → A H 20 En otro país 4
SH4	¿Esa vivienda era una/s pieza/s dentro de un inquilinato, conventillo, hotel familiar o pensión? Si 1 No 2 → A SH 7
SH5	¿Disponía de la/s pieza/s por pago? (de un alquiler o de una tarifa) Si 1 → A H 20 No 2
SH6	¿Disponía de la/s pieza/s, por... Ocupación de hecho? 1 → A H 20 Otros medios? (trabajo, préstamo o permiso gratuito) 2
SH7	¿La vivienda de hace cinco años, de qué tipo era? Casa 1 Departamento 2 Construcción no destinada a vivienda 5 Rancho o casilla 6 Otros (especificar) 8
SH8	Con respecto a esa vivienda, ¿el hogar era ... Propietario de la vivienda y el terreno? 1 Propietario de la vivienda solamente 2 Inquilino o arrendatario? 3 → A H 20 Ocupante en relación de dependencia / por trabajo? 4 Ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito (sin pago)? 5 Ocupante de hecho de la vivienda? 6

Estrategias del hogar					
<p>H 20 Le voy a nombrar distintas formas para mantener un hogar y quisiera que me diga <u>todas</u> las que uds. utilizan. ¿En los últimos tres meses este hogar ha vivido.....</p>					
de lo que ganan los miembros del hogar en el trabajo?	1	con mercadería, ropa, alimentos entregados por el gobierno?	9		
de jubilación o pensión?	2	con mercadería, ropa, alimentos dinero entregados por iglesias, escuela, otras personas, etc.?	10		
retirando dinero o mercadería de su propio negocio?	4	gastando lo que tenía ahorrado?	11		
de cobro de alquileres, rentas, intereses o dividendos?	5	comprando al fiado o en cuotas (libreta, tarjeta de crédito)?	12		
de cuotas por alimento?	6	de la venta de pertenencias?	13		
de ayudas en dinero de personas que no viven en el hogar?	7	de cajas de alimentos entregados por el gobierno	16		
de lo que recibe del Programa Ciudadanía Porteña a través de la tarjeta Compra Cabal?	15	De alguna otra forma (especificar)	14		
con subsidio o planes sociales (en dinero) del gobierno?	8	_____			
Emigración					
<p>X 5 ¿Alguna persona que formaba parte de este hogar y vivía en la ciudad, se ha ido a vivir fuera de la ciudad? Si1 → Detallar características No.....2</p>					
Sexo	País de nacimiento	Edad al momento de irse	Nivel educativo al momento de irse	Año en que se fue	A qué lugar se fue?
1: Varón 2: Mujer	1: Argentina 2: Otro país	En años cumplidos	1: Hasta Primario incompleto, 2: Primario comp - Secundario incompleto, 3: Secundario comp. - Terc./Univ. incomp., 4: Terciario/Universitario completo.		1: A la Pcia. de Buenos Aires (especificar lugar) 2: Al resto del país 3: A otro país (especificar país)
____	____	____	____	____	____
____	____	____	____	____	____
____	____	____	____	____	____
					Total de personas _____
Equipamiento del hogar					
H 30 ¿En su hogar tienen			1. Solo	2. Dos	3. No
Televisor?	____	____	____	DVD?	____
Heladera con freezer?	____	____	____	Microondas?	____
Lavarropas automático?	____	____	____	Computadora?	____
Videocassetera?	____	____	____	Conexión a internet?	Si 1 No.....2
Tabaco					
Por último voy a consultarle su opinión sobre las siguientes afirmaciones					
		1. Estoy totalmente en desacuerdo	2. Estoy algo en desacuerdo	3. Estoy algo de acuerdo	4. Estoy totalmente de acuerdo
TA1	Los lugares públicos deberían ser libres de humo	1	2	3	4
TA2	Los padres o los adultos no deben fumar donde hay niños	1	2	3	4
TA3	La exposición al humo de tabaco causa cáncer de pulmón en los no fumadores	1	2	3	4