

LA VIVIENDA, UN PROBLEMA PERSISTENTE: LAS CONDICIONES HABITACIONALES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES, 1991-2010

HOUSING, A PERSISTENT PROBLEM: THE HABITAT CONDITIONS IN THE BUENOS AIRES METROPOLITAN AREA, 1991-2010

María Mercedes Di Virgilio¹, María Carla Rodríguez², Gabriela Mera³

Resumen

Luego de décadas marcadas por la escasa intervención pública en materia habitacional, el Plan Federal de Viviendas, lanzado en 2003, impulsa un giro re-centralizador en materia habitacional, al ritmo de nuevas políticas de vivienda y de infraestructura urbana y territorial. Estas transformaciones abren interrogantes en torno a cuáles han sido sus efectos en las condiciones socio-habitacionales de la población y los hogares de la aglomeración. El artículo describe y caracteriza las condiciones del hábitat en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), teniendo en cuenta las diferencias existentes entre la ciudad capital (CABA),

Abstract

After decades marked by low public intervention in housing, the Federal Housing Plan launched 2003 drives a re-centralizing turn regarding housing policy, new housing policies and urban and regional infrastructure. These transformations raise questions about what effects those interventions have had on social living conditions of the population and households in the agglomeration. The article describes and characterizes the habitat conditions in the Buenos Aires Metropolitan Area (AMBA), taking into account the differential dynamic existing between the capital city (CABA) and the districts of Greater Buenos Aires (GBA) and

los partidos del Gran Buenos Aires (GBA) y el total del país en el período 1991-2010. El artículo pone en evidencia que a pesar de las iniciativas que se impulsaron para paliar el déficit habitacional a nivel nacional, la situación en la CABA y en los municipios del GBA empeoró considerablemente. Las características que asume el déficit habitacional en el AMBA obligan a que en materia de política habitacional se consideren líneas de intervención para dar respuesta a las necesidades de mejoramiento y consolidación de viviendas recuperables.

PALABRAS CLAVE: POLÍTICA HABITACIONAL; CONDICIONES SOCIO-HABITACIONALES; DÉFICIT HABITACIONAL.

Fecha de recepción: 23.02.2016

Fecha de aceptación: 21.04.2016

¹ Argentina. Investigadora independiente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Instituto de Investigaciones Gino Germani, UBA. Correo Electrónico: mercedes.divirgilio@gmail.com

² Argentina. Investigadora independiente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Instituto de Investigaciones Gino Germani, UBA. Correo Electrónico: trebol1968@gmail.com

³ Argentina. Investigadora Asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Instituto de Investigaciones Gino Germani, UBA. Correo Electrónico: gabsmera@yahoo.com

its relationship with the situation of the whole country in the period 1991-2010. The article shows that, despite the initiatives promoted to shovel the housing deficit at national level, the situation in CABA and the municipalities of GBA worsened considerably. The characteristics of the housing deficit in the AMBA suggest policy makers should consider courses of intervention oriented to address the needs for improvement and consolidation of recoverable dwellings.

KEYWORDS: HOUSING POLICY; SOCIAL HOUSING CONDITIONS; HOUSING DEFICIT.

Received: 23.02.2016

Accepted: 21.04.2016

¹ Argentina. Independent researcher, National Scientific and Technical Research Council (CONICET). Gino Germani Research Institute, UBA. Email:mercedes.divirgilio@gmail.com

² Argentina. Independent researcher, National Scientific and Technical Research Council (CONICET). Gino Germani Research Institute, UBA. Email:trebol1968@gmail.com

³ Argentina. Asistent researcher, National Scientific and Technical Research Council (CONICET). Gino Germani Research Institute, UBA. Email:gabsmera@yahoo.com

ARTÍCULO: La vivienda un problema persistente: Las condiciones habitacionales en el área Metropolitana de Buenos Aires, 1991-2010/ María Mercedes Di Virgilio, María Carla Rodríguez, Gabriela Mera

INTRODUCCIÓN

Al comenzar el siglo XXI las condiciones habitacionales que imperaban en numerosos hogares del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)¹ daban cuenta de las negativas consecuencias que tuvieron las transformaciones socioeconómicas, políticas y territoriales acaecidas en el marco de la gestación e implementación del modelo económico neoliberal. El crecimiento y los cambios operados en la composición de la pobreza, junto con las restricciones en el acceso a los servicios urbanos privatizados, las limitaciones en el acceso al suelo urbano y los cambios en la política habitacional, en un contexto de creciente protagonismo del mercado, tuvieron efectos adversos en las posibilidades de acceder a una vivienda adecuada para una significativa porción de la población –cuestión que se manifiesta en los valores alcanzados por las situaciones de déficit habitacional.

Sin embargo, el año 2003 marcó un punto de inflexión en la visibilidad y la relevancia que adquiere la cuestión de la vivienda en la agenda pública nacional. Luego de décadas marcadas por la escasa intervención pública en materia habitacional, el entonces -recientemente electo- presidente Néstor Kirchner impulsó un giro re-centralizador en materia habitacional, con el desarrollo de nuevas políticas de vivienda y de infraestructura urbana y territorial. Los lineamientos e intervenciones del Plan Federal de Viviendas, como pieza clave de un esquema de re-dinamización económica, impulsaron el desarrollo de numerosos programas públicos, tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

como en su conurbación, dirigidos a los sectores de menores ingresos.

Estas transformaciones en materia de política habitacional abren numerosos interrogantes en torno a cuáles han sido sus efectos en las condiciones socio-habitacionales de la población y los hogares de la aglomeración. El presente artículo se propone describir y caracterizar las condiciones del hábitat en el Área Metropolitana de Buenos Aires, teniendo en cuenta las dinámicas diferenciales existentes entre la ciudad capital (Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y los partidos del Gran Buenos Aires, así como su vinculación con la situación del total del país en el período que va de 1991 al 2010. En ese marco, prevé brindar elementos para comprender los efectos y alcances de la intervención estatal en materia habitacional en las últimas tres décadas. Para ello, propone una batería de indicadores que permiten caracterizar las situaciones deficitarias persistentes vinculadas al hábitat, tomando como fuente de datos los tres últimos censos nacionales (correspondientes a los años 1991, 2001 y 2010). La evolución de estas condiciones habitacionales es contextualizada y puesta en diálogo con las transformaciones macroestructurales producidas en la aglomeración en estas décadas, donde se conjugan cambios en las políticas de hábitat, de acceso al suelo urbano y a los servicios públicos.

¹El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) comprende a la Ciudad de Buenos Aires y a los 24 municipios conurbados que la rodean. Cubre una superficie total de 2590 km² y concentra una población -según censo 2010- de poco más de 12.800.000 habitantes, equivalente al 32% de la población total de la Argentina.

1. LA POLÍTICA HABITACIONAL EN LA POST-CONVERTIBILIDAD ANTAGONISMO E IRRITACIONES RELACIONA-

A comienzos del año 2002, la Argentina se encontraba sumida en una crisis económica, social y política sin paralelo. Resultaba evidente entonces que las políticas neoliberales implementadas durante los años 90' no habían impactado –tal y como se esperaba– en una mejor distribución de la riqueza ni en una disminución de los índices de pobreza (Clichevsky, 2002). Por el contrario, la economía declinó profundamente, con una marcada depreciación del peso desde su flotación y una política monetaria aún poco definida, experimentado una significativa inflación por primera vez desde 1991. Las políticas implementadas en ese contexto para hacer frente a la crisis —la salida del Plan de Convertibilidad, la inmovilidad de los depósitos bancarios, el default en la deuda externa y la devaluación del tipo de cambio— así como las altas tasas de inflación y la contracción de la actividad económica que siguieron, acarrearón severas consecuencias para los sectores medios y de menores ingresos.

En ese marco, el gobierno de Néstor Kirchner, el primer presidente electo tras el estallido de la crisis, abandonó los lineamientos que guiaron el ciclo neoliberal, adoptando una línea neokeynesiana de intervención del Estado en materia económica y social. Como consecuencia, propuso realizar una fuerte inversión en obras públicas a fin de reactivar la economía doméstica y generar empleos.

En este marco, impulsó importantes modificaciones a la política de vivienda bajo los linea-

mientos y las intervenciones del Plan Federal de Construcción de Viviendas en sus diferentes modalidades (véase Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2007). En un contexto de recesión y crisis económica, la política de vivienda no era sólo una respuesta al déficit habitacional persistente sino, antes bien, un motor de desarrollo de estrategias de intervención extra-sectoriales². Se trató fundamentalmente de una política de construcción de obra pública con mano de obra intensiva, que operaba concomitantemente como política de empleo y de contención social. De este modo, la producción de vivienda se concibió como un camino por el cual transitar la salida de la crisis. De hecho, en el Gran Buenos Aires³, para los años 2003-2010, la intervención prevista equiparaba el crecimiento demográfico del último período inter-censal, mientras que el volumen de soluciones habitacionales igualaba al de las intervenciones habitacionales⁴ realizadas en los últimos 27 años (1976-2003).

La nueva política sectorial se propuso, también, fortalecer el Sistema Federal de Vivienda, canalizando a través de los organismos provinciales de vivienda los nuevos programas e incorporando un importante volumen de recursos al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). De este modo, colaboró en el reordenamiento del

²Similar función cumplió la política federal de vivienda en México, en donde se construyeron conjuntos de viviendas unifamiliares de dimensiones colosales en las periferias metropolitanas (véase Delgadillo, 2013).

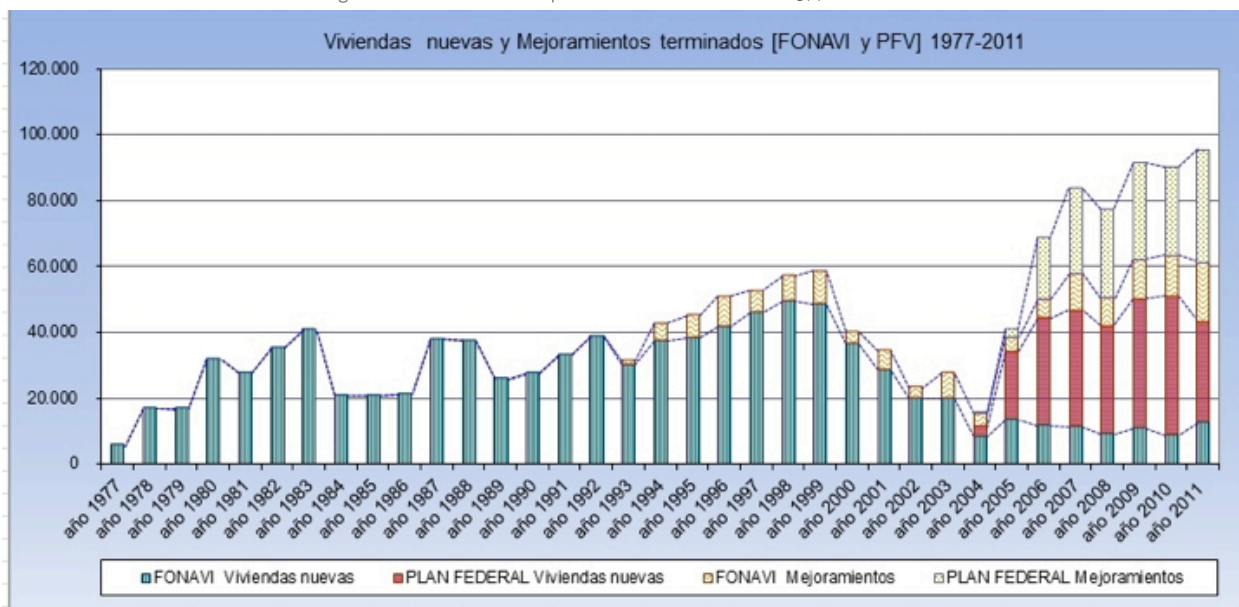
³Área de conurbación de la Ciudad de Buenos Aires que conforma un gran conjunto urbano de 24 municipios.

⁴Particularmente entre 2004-2007.

Sistema Federal de Vivienda, “implementando un aporte adicional significativo de fondos provenientes del Tesoro Nacional [y] transferidos a los gobiernos provinciales en forma de subsidios no reintegrables, tanto para regularizar el funcionamiento del FONAVI como para financiar un conjunto de programas nuevos” (Barreto, 2012:17). En ese marco, en el año 2005, el Plan Federal de Construcción de Vivienda concentró el 60,4% de la inversión total nacional en materia habitacional. La ejecución del Plan quedó a cargo del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios,

un organismo centralizado creado durante la administración Kirchner para llevar adelante estas acciones. En el periodo 2003-2011, la producción habitacional alcanzó las 657.007 soluciones habitacionales (351.217 viviendas nuevas y 305.790 mejoramientos habitacionales); en promedio, para el total país, se produjeron una 70.000 soluciones habitacionales por año, representando el más alto de la actuación pública hasta la fecha (Figura 1) (Rodulfo y Boselli, 2014).

Figura 1: Evolución de la producción habitacional 1977-2011



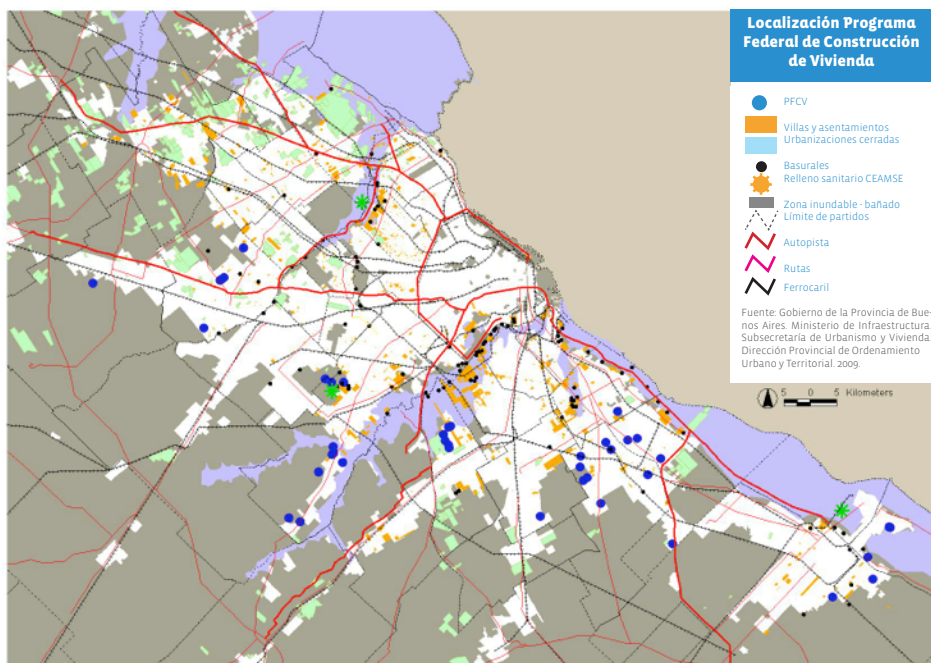
Fuente: Rodulfo y Boselli, 2014:224. Con base en Auditoría FONAVI y Planes Federales Ejercicio 2010 y Revistas del CONAVI, N°1 del año 2000 a N° 39 de abril de 2013.

NOTA: Se han considerado “viviendas terminadas” a aquellas que han contado con recepción provisoria durante el ejercicio o bien las que, no contando con ésta por diferentes circunstancias, se han liberado al uso de los beneficiarios.

En términos generales, el Plan reprodujo las condiciones de las tradicionales operatorias FONAVI. La participación de los beneficiarios y/o de organizaciones sociales fue escasamente fomentada en el marco de esta iniciativa. Las organizaciones sociales accedieron en esos años sólo al 4,4% del presupuesto, a través del Programa de Emergencia Habitacional ‘Techo y Trabajo’. El resto de las operatorias priorizaron, con matices, la ejecución empresarial⁵. De hecho y si bien su implementación adoptó diversas modalidades (ver Tabla 1), en los partidos del Gran Buenos Aires, ‘Tierra y Proyecto Urbano’ fue la de mayor peso relativo. En un contexto de escasez de suelo urbano, esta modalidad resolvía la adquisición de suelo para la

vivienda social vía el mercado y por intermedio de las empresas constructoras. Un relevamiento de 110 barrios de vivienda social desarrollados bajo el Plan Federal de Vivienda en la región puso en evidencia que bajo la modalidad de aporte de tierras por empresas constructoras se construyó el 52.1% de las viviendas y se adquirió el 50.5% de la superficie del suelo (del Río y Duarte, 2011). Tal y como señalaron tempranamente Rodríguez y Sugranyes (2004) aludiendo al caso chileno; con esta modalidad, finalmente, las empresas son las que definen la localización de la vivienda social. En la mayoría de los casos, las localizaciones son periféricas y se encuentran escasamente integradas a la trama urbana (Figura 2).

Figura 2: Localización Programa Federal de Construcción de Vivienda



⁵En AMBA, el Plan Federal de Construcción de Vivienda I concentró el 70% del presupuesto y el Techo y Trabajo, el 5%.

Las acciones del Programa Federal de Construcción de Vivienda se complementaron con otros programas sociales destinados a los más grupos vulnerables. Asimismo, se implementó una línea de créditos subsidiados, orientada a los sectores medios con capacidad de cofinanciamiento, que se aplican por medio del PRO.CRE. AR. El Programa de Crédito Argentino PRO.CRE. AR, creado en 2012, “financia la construcción de vivienda individual sobre terrenos de los particulares, el desarrollo de urbanizaciones en tierras fiscales con participación empresarial mediante el sistema de licitación pública y la compra de terrenos de propiedad individual o mediante empresas comercializadoras” (Rodulfo y Boselli;2014:229). De este modo, estos instrumentos habilitaron otras herramientas e institutos para facilitar el acceso a la tierra y a la vivienda de los sectores de ingresos bajos y medios-bajos.

Si bien la política de Planes Federales de Vivienda sigue los cánones de los programas y de experiencias urbanísticas presentes en varias ciudades latinoamericanas (Delgadillo, 2014); el aspecto verdaderamente novedoso del caso Argentino no es ni la política ni su estrategia de implementación –que tal como se señaló siguió los lineamientos del mercado. El factor que la distingue es que dicha política restituyó la cuestión de la vivienda en la agenda pública, reposicionando al Estado como actor clave en el sector en virtud del volumen de recursos destinados y de soluciones habitacionales producidas (Figura 1). La centralidad que adquirió la política de vivienda abre nuevos interrogantes en torno a los efectos de estas intervenciones en las condiciones habitacionales de la población. A continuación, a fin de avanzar en la

descripción de las condiciones del hábitat en el Área Metropolitana de Buenos Aires, el artículo pasa revista a la evolución que ha tenido el déficit habitacional a la luz de los lineamientos de la política federal de vivienda de los gobiernos kirchneristas y teniendo en cuenta las tendencias históricas.

2. LA MEDICIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

La pregunta en torno a la situación habitacional de la población —y la precariedad (o no) de la misma— constituye una cuestión sumamente compleja de relevar. En ese marco, la posibilidad de dar cuenta de cuestiones como el tipo de vivienda, el régimen de tenencia, la calidad de sus materiales o los servicios básicos que posee es sin duda una tarea esencial, pues se trata de un conjunto de indicadores cuya disposición es altamente expresiva de la inserción social de sus habitantes y su calidad de vida. En este marco, presentamos aquí una batería de indicadores que permiten pasar revista a las diversas aristas del problema. La fuente que sirvió para la elaboración de los datos es el censo de Población y Vivienda de los años 1991, 2001 y 2010. La elección de esta fuente se basa en las posibilidades que brinda en términos de comparabilidad y seguimiento de la cuestión socio-habitacional.

Se propone un indicador de situación habitacional que considera no sólo las condiciones físicas de habitabilidad de las viviendas —en base a los tipos constructivos y la dotación de servicios que dispone— sino también una dimensión que relaciona las características de la vivienda y con la composición de los hogares,

Tabla 1. Programas y subprogramas nuevos de la Política Federal de Vivienda 2003-2007

Programas y subprogramas nuevos (subsidiados por el Gobierno nacional)		Características generales	Año inicio
PFEH Programa Federal de Emergencia Nacional		Dirigido a atender las situaciones más apremiantes de necesidades habitacionales y de empleo por cooperativas.	2003
PFSH. Programa Federal de	PFSH. Programa Federal de Solidaridad Habitacional	Dirigido primero al norte del país para paliar los desequilibrios regionales más apremiantes de necesidades habitacionales. Luego se extendió a todo el país.	2003
	Subprograma Federal de Solidaridad Habitacional: Emergencia Hídrica	Dirigido a jurisdicciones que habían sufrido emergencias climáticas para la reparación de viviendas dañadas.	2004
	Subprograma Federal de Solidaridad Habitacional: Emergencia Sísmica		
	Subprograma Federal de Solidaridad Habitacional: Emergencia Climática		
	Subprograma Federal de Solidaridad Habitacional: Viviendas con Aborígenes	Dirigido a jurisdicciones con necesidades habitacionales apremiantes de poblaciones rurales y aborígenes.	2005
	Subprograma Federal de Solidaridad Habitacional: Viviendas Rurales		
PFMV. Programa de Mejoramiento de Vivienda Mejor Vivir	PFMV. Programa de Mejoramiento de Vivienda Mejor Vivir	Dirigido al mejoramiento o completamiento de viviendas deficitarias recuperables	2004
	PFMV-Cooperativas. Programa de Mejoramiento de Viviendas por Cooperativas SPFMV-Municipios	Dirigido al mejoramiento o completamiento de viviendas deficitarias recuperables por cooperativas existentes provenientes de los CIC y del programa Emergencia Habitacional.	S/I
	Subprograma Federal de Mejoramiento de Viviendas con Municipios	SPFMV-Municipios. Subprograma Federal de Mejoramiento de Viviendas con Municipios	S/I
	PFMV-Villas. Programa de Mejoramiento de Vivienda en Villas	Sin información (S/I)	S/I
Programa Federal de Construcción de Viviendas. Etapas I y II.	PFCV-Etapa I. Programa Federal de Construcción de Vivienda (Construcciones I)	Dirigido a fortalecer mediante la construcción de 120.000 viviendas la reactivación económica del sector habitacional	2004
	Subprograma Federal de Construcción de Viviendas con Municipios	Consiste en el financiamiento directo de la Nación para la ejecución de vivienda, que se realizan mediante convenios con respectivos municipios	S/I
	Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios	Financiamiento de la urbanización integral de villas y asentamientos precarios	2005
	PFPCV-Etapa II. Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas (Construcciones II)	Destinado a brindar al sector construcciones un marco de previsibilidad mediante 300.000 viviendas nuevas	2005
	Subprograma Federal para el Mejoramiento del Hábitat Urbano, Obras de Infraestructura y Obras Complementarias	Financiamiento para obras de infraestructura y obras complementarias imprescindibles para la habilitación de las viviendas correspondientes a cualquiera de los programas federales	2005
	Subprograma Federal de Terminación de Viviendas	Financiamiento para la reactivación de obras paralizadas en el ámbito de la provincia de Buenos Aires	S/I
Caritas. Programa de Viviendas Caritas		Asiste técnica y financieramente a proyectos de vivienda e infraestructura de Caritas	2004
PFREACT. Programa Federal de Reactivación de Obras del Fonavi y II.		Dirigido a terminar obras iniciadas con recursos del Fonavi y con problemas de financiamiento.	2003

Fuente: Barreto, 2012:21

incorporando entre las situaciones deficitarias a aquellas familias que conviven en condiciones de hacinamiento (dos o más personas por cuarto). En ese marco, clasifica a los hogares según desarrollen su vida cotidiana en: a) viviendas deficitarias irrecuperables (viviendas que, por la calidad de los materiales con que han sido construidas, son irrecuperables y deberían ser reemplazadas por nuevas unidades, como es el caso de los ranchos, casillas y locales no construidos para fines habitacionales); b) viviendas deficitarias recuperables (viviendas que, si bien presentan rasgos de precariedad como falta de terminaciones o carencia de instalaciones sanitarias, son pasibles de ser recuperadas mediante obras de refacción o completamiento); c) viviendas no precarias que se encuentran habitadas por hogares que padecen hacinamiento por cuarto; y d) viviendas no deficitarias, en buen estado, que agrupa las categorías de casa y departamento donde no se observa ningún grado de hacinamiento.

Esta medida es complementada con otras que incorporan cuestiones nodales que hacen a la calidad del hábitat como es la situación (regular o irregular) de tenencia de la vivienda y el terreno; los tipos vivienda desagregados; así como diversos indicadores de precariedad, hacinamiento y acceso a servicios básicos. Asimismo, se busca identificar y cuantificar distintas tipologías del hábitat popular urbano, como villas miseria, asentamientos, ocupaciones de inmuebles, inquilinatos y hoteles pensión en la CABA, que resultan críticas a la hora de pesar políticas orientadas a su solución. Se intenta así brindar un panorama estimativo de la magnitud que alcanzan estas situaciones habitacionales, con las dificultades que impli-

ca obtener datos confiables que den cuenta de tales fenómenos.

Si bien estos atributos de la vivienda en tanto local de habitación constituyen un conjunto de elementos fundamentales, en modo alguno agotan la pregunta por la situación habitacional de cierto grupo poblacional. Como señala Yujnovsky (1984), la vivienda implica el conjunto de servicios proporcionados por una estructura urbana, que conlleva la accesibilidad relativa a los beneficios sociales y económicos de otras unidades y actividades urbanas. Esta cuestión de la accesibilidad y la conectividad es una dimensión esencial en lo que respecta al hábitat popular, en la medida en que en los barrios pobres del AMBA, las barreras que produce la privación de los recursos necesarios para participar en los juegos sociales, muchas veces produce un efecto de “insularización” (Cravino et al, 2002) que “no deja otra salida [más] que la huida (la más de las veces prohibida, por la falta de recursos) hacia otros lugares” (Bourdieu, 2002:124)⁶.

3. EVOLUCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL 1991-2010

3.1 CANTIDAD Y TIPO DE VIVIENDAS DEFICITARIAS

En primer lugar se busca cuantificar la presencia de situaciones deficitarias vinculadas al hábitat, considerando tanto las condiciones físicas de habitabilidad de las viviendas como la existencia de problemas de hacinamiento.

⁶En contraposición, en los barrios cerrados y los countries, esta “clausura” es una opción racional (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001, Rodríguez Vignoli, 2003).

Este sistema clasificatorio —que desagrega a las viviendas deficitarias en condición recuperable (con déficit pero subsanables) de las irre recuperables (aquellas que exigen una reconstrucción total), incorporando también a los hogares hacinados en viviendas que no pueden proveer del espacio físico necesario para su desarrollo— brinda posibilidades no sólo de carácter analítico sino también en términos de políticas públicas, en la medida que discrimina tres tipos de carencias habitacionales que precisarán intervenciones diferentes: en algunos casos promover la recuperación o el mejoramiento de las viviendas existentes, mientras que en otros supondrá construir unidades residenciales nuevas.

Los Cuadros 1 y 3 sintetizan, en este sentido, cómo se distribuyen los hogares según su situación habitacional en los últimos tres censos nacionales. Puede observarse allí que a comienzos de la década de 1990, un 37,4% (3.340.021) de los hogares en Argentina padecían alguna situación deficitaria en materia de vivienda. En el AMBA, estas situaciones alcanzaban al 30,2% de los hogares; pero este valor sintetizaba una situación muy dispar entre la Ciudad Capital (14,2%) y su conurbación (37,7%). Si se comparan los valores alcanzados entre los censos de 1991 y 2001 para el total del país, puede observarse que el porcentaje de hogares que padecen alguna condición habitacional deficitaria experimenta cierta disminución (de 37,4% a 30,7%) en el periodo. La situación en el AMBA sigue esa misma tendencia, pero con un énfasis menor (30,2% a 26,1%). En tanto, el decrecimiento relativo del déficit en la CABA (-12,7% vs -7,0%?) fue más significativo que en los partidos del Gran Buenos Aires.

Entre los censos de 2001 y 2010, la magnitud relativa de los hogares en situaciones habitacionales deficitarias apenas experimentó una ligera disminución (de entre 1 y 2 puntos porcentuales), tanto en el total del país como en el AMBA (Cuadro 1). A pesar de ello, el déficit en términos absolutos aumentó en ambas jurisdicciones. En ese marco, la situación de CABA mostró el retroceso más importante: mientras que en los partidos del GCBA, el déficit relativo continuó con una tendencia decreciente (31,9 en 2001 vs 30,7% en 2010); en la CABA, éste también aumenta (12,4% en 2001 vs 13,2% en 2010). Estos datos ponen en evidencia que, entre 2001 y 2010, la situación habitacional en la CABA empeoró significativamente: las cifras no solo superaron, en términos absolutos, los guarismos de 1991 sino que, además, quebraron la tendencia decreciente que el fenómeno había mostrado una década atrás. En los partidos del GCBA, el déficit afecta a una proporción de hogares mayor que en la CABA.

Estos guarismos condensan procesos históricos y reflejan cuestiones demográficas y políticas. Entre las cuestiones demográficas, quizá la más significativa es que mientras en 2010 —para el total país— se registró un crecimiento poblacional del 10,6%, el número de hogares creció un 20,8%. Asimismo, entre 2001 y 2010, los hogares crecieron a un ritmo de 209.805 por año; en tanto, las viviendas particulares ocupadas lo hicieron a razón de 160.484. Ambas cuestiones ponen en evidencia nuevas y crecientes necesidades de vivienda a nivel de los hogares.

Cuadro N° 1. Distribución de los hogares según situación habitacional. Total País y AMBA.

SITUACIÓN HABITACIONAL	1991		2001		2010	
TOTAL PAIS						
TOTAL	8.927.289	100,0	10.073.625	100,0	12.171.675	100,0
HOGARES CON SITUACIONES DEFICITARIAS	3.340.021	37,4	3.096.180	30,7	3.443.285	28,3
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables.	665.006	7,4	534.037	5,3	447.433	3,7
Hogares que ocupan viviendas recuperables.	1.617.732	18,1	1.672.012	16,6	1.697.779	13,9
Hogares que padecen hacinamiento por cuarto (más de 2 personas por cuarto) en viviendas no precarias.	1.057.283	11,8	890.131	8,8	1.298.073	10,7
HOGARES NO DEFICITARIOS	5.587.268	62,6	6.977.445	69,3	8.728.390	71,7
AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES						
TOTAL	3.196.180	100,0	3.408.913	100,0	4.084.507	100,0
HOGARES CON SITUACIONES DEFICITARIAS	963.895	30,2	888.149	26,1	1.052.203	25,8
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables	215.485	6,7	149.291	4,4	120.418	2,9
Hogares que ocupan viviendas recuperables	368.415	11,5	448.069	13,1	513.729	12,6
Hogares que padecen hacinamiento por cuarto (más de 2 personas por cuarto) en viviendas no precarias	379.996	11,9	290.789	8,5	418.056	10,2
HOGARES NO DEFICITARIOS	2.232.285	69,8	2.520.764	73,9	3.032.304	74,2
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES						
TOTAL	1.023.464	100,0	1.024.231	100,0	1.150.134	100,0
HOGARES CON SITUACIONES DEFICITARIAS	145.283	14,2	126.863	12,4	152.289	13,2
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables.	15.254	1,5	10.761	1,1	5.573	0,5
Hogares que ocupan viviendas recuperables.	33.498 ⁽¹⁾	3,3	50.533	4,9	64.744	5,6
Hogares que padecen hacinamiento por cuarto (más de 2 personas por cuarto) en viviendas no precarias.	96.531	9,4	65.569	6,4	81.972	7,1
HOGARES NO DEFICITARIOS	878.181	85,8	897.368	87,6	997.845	86,8
PARTIDOS GRAN BUENOS AIRES						
TOTAL	2.172.716	100,0	2.384.682	100,0	2.934.373	100,0
HOGARES CON SITUACIONES DEFICITARIAS	818.612	37,7	761.286	31,9	899.914	30,7
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables.	200.231	9,2	138.530	5,8	114.845	3,9
Hogares que ocupan viviendas recuperables.	334.917	15,4	397.536	16,7	448.985	15,3
Hogares que padecen hacinamiento por cuarto (más de 2 personas por cuarto) en viviendas no precarias.	283.465	13,0	225.220	9,4	336.084	11,5
HOGARES NO DEFICITARIOS	1.354.104	62,3	1.623.396	68,1	2.034.459	69,3

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010.

NOTA: Los casos ignorados fueron distribuidos proporcionalmente.

Vivienda deficitaria irrecuperable: viviendas que por la calidad de los materiales con que han sido construidas, son irrecuperables y deberían ser reemplazadas por nuevas unidades de vivienda. Son las viviendas precarias (ranchos, casillas, locales no construidos para fines habitacionales).

Vivienda deficitaria recuperable: viviendas que si bien presentan rasgos de precariedad (falta de terminaciones, carencia de instalaciones sanitarias) son pasibles de ser recuperadas mediante obras de refacción o completamiento.

(1) En el censo 1991 en la CABA no se incluyen hoteles y pensiones por problemas de empadronamiento; se los consideró como viviendas colectivas.

Cuadro 2: Viviendas según situación de entrevista. Total País y AMBA.

	TOTAL VIVIENDAS PARTICULARES	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	TOTAL VIVIENDAS PARTICULARES DESHABITADAS
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES			
2010	1.423.973	1.082.998	340.975
2.001	1.350.154	1.008.867	341.287
1.991	1.239.034	1.087.827	151.207
PARTIDOS DEL GRAN BUENOS AIRES			
2.010	2.997.294	2.653.288	344.006
2.001	2.638.001	2.272.559	365.442
1.991	-	2.083.676	-
AREA METROPOLITA DE BUENOS AIRES			
2.010	7.010.455	5.832.980	1.177.475
2.001	3.988.155	3.281.426	706.729
1.991	-	3.171.503	-
TOTAL PAÍS			
2.010	13.812.125	11.317.507	2.494.618
2001	12.041.584	9.712.661	2.328.923
1991	-	8.515.441	-

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010.

Esta situación tuvo un fuerte impacto a nivel de las jurisdicciones. De hecho, en la Ciudad de Buenos Aires, entre 1991 y 2001, mientras que la cantidad de hogares residentes en la ciudad aumentó, en promedio, a razón de 77 hogares por año a lo largo de la década (pasando de un total de 1.023.464 hogares a 1.024.231). La cantidad de hogares deficitarios decreció a un ritmo bastante más acelerado (pasando de un total de 145.283 a 126.863 y generando en promedio una disminución de 1842 hogares deficitarios por año). Esta situación se vio totalmente alterada entre 2001 y 2010. Por un lado, entre esos años, la cantidad de hogares creció exponencialmente en la CABA. Por el otro, la cantidad de hogares deficitarios no sólo no descendió sino que se vio fuertemente afectada por el drástico cambio que la ciudad experimentaba en la demografía de sus hogares. El saldo fue que, en 2010, 25.426 nuevos hogares se sumaban a los afectados por problemas habitacionales en 2001 (totalizando así 152.289). La nueva demografía de la CABA interpeló de manera contundente la cuestión habitacional: mientras que en 2010 se registró un crecimiento poblacional del 4,1%, el número de hogares creció un 12,3%. De este modo, la cantidad de hogares creció a un ritmo mucho más acelerado que la cantidad de hogares residentes en la ciudad, sumando cada año de la década 12.590 nuevos hogares vis a vis 7.382 nuevas viviendas. Entre 2001 y 2010, el exceso de hogares respecto del número de viviendas habitadas pasó de 15.364 a 67.136. Además, del 1.423.973 de viviendas que la ciudad totalizó en 2010, sólo 1.082.998 estaban habitadas al momento del Censo (Cuadro 2). Ambas cuestiones, la presencia de nuevos hogares que presionan sobre el parque habitacional construido y la existencia de un im-

portante stock de viviendas desocupadas, se expresan en la magnitud del problema habitacional en la jurisdicción.

En los municipios del GBA, la situación no fue muy distinta. Entre 1991 y 2010, la cantidad total de hogares experimentó un crecimiento relativo del 35%. El mayor aporte a ese crecimiento lo hacen los años que van de 2001 a 2010, sumando cada año 61.077 nuevos hogares. A pesar de ello, al igual que en la CABA, la cantidad de hogares con situaciones deficitarias decrece considerablemente en los primeros 10 años, para volver a aumentar entre 2001 y 2010. La caída del déficit no logra dar respuesta al aumento de la cantidad de hogares (18,2% vs 23,1%) ni a contracción en la disponibilidad de inmuebles susceptibles de ser habitados (Cuadro 2).

Entre los factores políticos, vale señalar que la implementación del Plan Federal de Construcción de Viviendas tuvo formas y niveles de implementación muy dispares en las distintas jurisdicciones. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, la implementación del Programa estuvo sujeta a la disputa política entre el ejecutivo nacional y el gobierno local (de diferente signo político)⁷. Los niveles de ejecución del mismo fueron bajos y las obras circunscriptas (Zapata, 2012). En cambio, la Provincia de Buenos Aires, en general, y los partidos del Gran Buenos Aires, en particular, aún con heterogeneidades internas, mostraron niveles de ejecución mucho más elevados (del Río y Duarte, 2012). A pesar de ello, el nivel de las obras no alcanzó para satisfacer la demanda.

⁷Para un análisis detallado de la implementación del Programa en la CABA, véase Ostuni (2009).

En cuanto a la composición del déficit, el Cuadro 3 pone en evidencia que a nivel nacional prácticamente la mitad de las situaciones deficitarias remiten a hogares que residen en viviendas recuperables; situación que experimentó cierto incremento en la década 1991-2001, para volver a valores en torno al 50% en el censo de 2010. El principal cambio que se produjo en la última década se vincula, por un lado, con una disminución del peso relativo de los hogares en viviendas irrecuperables —ranchos, casillas y locales no construidos para habitación—, que pasó de afectar al 17,2% de los hogares en 2001 al 13% en 2010; y, por el otro, con un aumento de los hogares que padecen hacinamiento en viviendas no precarias (de 28,7 a 37,7%). En el Área Metropolitana de Buenos Aires se observan tendencias similares al total del país, así como otras específicas que hablan de la situación particular de esta aglomeración. Al igual que a nivel nacional, en las últimas dos décadas se produjo una progresiva disminución del peso relativo que alcanzan los hogares en viviendas irrecuperables entre las situaciones habitacionales deficitarias: disminución observable tanto en la Ciudad Capital (donde los porcentajes históricamente han sido más bajos, pasando de 10,5% en 1991 a 3,7% en 2010), como en su conurbación (24,5% a 12,8%). Como contraparte, el porcentaje de hogares en viviendas precarias recuperables aumentó de manera significativa entre 1991 y 2001 (pasando de 38,2% al 50,4% en 2001), para mantenerse en valores similares (48,8%) según los datos del censo 2010. En el caso de la CABA, el incremento del peso relativo de estas situaciones habitacionales fue en aumento a lo largo de los 30 años -al punto que en el censo 2010

el 42,5% de las situaciones deficitarias responde a las viviendas recuperables-, mientras que en los partidos del Gran Buenos Aires la tendencia es errática.

Este cambio en la composición del déficit habitacional —la reducción de la incidencia de situaciones irrecuperables en pos de otras que, si bien presentan rasgos de precariedad, pueden ser recuperadas con obras de refacción o terminación— puede comprenderse considerando la dinámica que ha tenido el crecimiento de las villas miseria en este ámbito. El proceso de consolidación y verticalización (Cravino, 2008) de los barrios de origen informal tiende a traducirse en un predominio de viviendas que no pueden caracterizarse como “casillas”, sino como casas o departamentos que presentan condiciones aún precarias en términos de la calidad de los materiales o la terminación.

Estas variaciones y clivajes en la composición del déficit constituyen un aspecto fundamental a tener en cuenta en la orientación de la política pública en materia habitacional. Por un lado, indican que la política no puede orientarse exclusivamente a producir vivienda nueva para satisfacer las necesidades de las familias que habitan viviendas irrecuperables. Debe además prever líneas de intervención para dar respuesta a las necesidades de mejoramiento y consolidación de viviendas recuperables. Asimismo, pone de manifiesto que los problemas habitacionales no afectan exclusivamente a las de las familias que habitan viviendas irrecuperables. Debe además prever líneas de intervención para dar respuesta a las necesidades de mejoramiento y consolidación de viviendas recuperables. Asimismo, pone de manifiesto

que los problemas habitacionales no afectan exclusivamente a las familias que residen en viviendas deficitarias sino a familias de sectores medios y medios bajos que habitan viviendas de buena calidad pero en condiciones de hacinamiento.

3.2 LA SITUACIÓN DE TENENCIA

Uno de los problemas que agrava la condición habitacional se expresa en las condiciones de acceso al suelo y la vivienda, observables en la situación (regular o irregular) de tenencia que presentan los hogares en las jurisdicciones en estudio. Los datos comparados de los últimos tres censos nacionales, que se sintetizan en el Cuadro 4, permiten observar que, en el total del país, se produjo una progresiva disminución en la proporción de hogares en situación irregular, pasando de 17,7 a 14,2% en estas dos décadas.

En el caso del AMBA, puede verse una tendencia similar a la observada a nivel nacional: una leve disminución del porcentaje de hogares en situación irregular, particularmente entre 1991 y 2001 (16,3 a 13,7%), valor relativo que se mantuvo estable en el último decenio. El descenso observado en la década de 1990 en el AMBA fundamentalmente se explica por la caída de las situaciones irregulares en la Ciudad de Buenos Aires (que pasaron del 12,9% al 7,7% de los hogares), asociado al descenso de la categoría “propietarios sólo de la vivienda”. Estos valores reflejan, en parte, las acciones de regularización en villas miseria implementadas en la Ciudad durante estas últimas décadas. Asimismo, es posible pensar que la reducción de estas situaciones también puede estar expresando

la disminución de la población ocupante de inmuebles, que a lo largo de esta década fue sometida a un proceso de expulsión continua⁸. Si bien en el último decenio del siglo XX se produjo esta disminución en el porcentaje de hogares en condiciones de tenencia irregular en la CABA, entre el 2001 y el 2010, se observa un cambio en la tendencia, con un nuevo aumento de la irregularidad, vinculado también con la categoría “propietarios sólo de la vivienda”, que se incrementó casi a los valores de 1991 (11,6%).

En los Partidos del GBA, por su parte, la incidencia de la irregularidad en la tenencia fue disminuyendo, leve pero sistemáticamente, a los largo de los tres censos nacionales, pasando del 17,9% al 14,5%. Este descenso estuvo vinculado, al igual que en la CABA, a la reducción de la categoría de “propietarios sólo de la vivienda”⁹ (que pasó de 7,6 a 4,8% entre 1991 y 2001),

⁸ Durante la década de 1990 y los primeros años del nuevo milenio se han desalojado todas las ocupaciones de edificios de mayor escala que existían en la ciudad, de propiedad pública y privada —Giol, Ex Padelai, Darwin, Suchard—, así como sostenido los desalojos por goteo de propiedades privadas y públicas de menor escala —en Abasto, Palermo, San Telmo y La Boca, todas zonas en las que se desarrollan procesos de renovación urbana (con diferentes grados de consolidación). Las excepciones son la traza de la Ex AU3, la Lechería y cooperativas del MOI en San Telmo, es decir, los lugares con niveles sostenidos de organización social.

⁹ La categoría “propietarios sólo de la vivienda” refiere a aquellos hogares que se declaran propietarios de la vivienda pero no del terreno en el cual ésta se encuentra construida. Interesa señalar, que la situación de tenencia, en el censo argentino, se consigna según lo declarado por el miembro adulto del hogar que responde el cuestionario en el marco del operativo censal.

Cuadro N° 3. Importancia relativa de cada situación deficitaria sobre el total de situaciones deficitarias. Total País y AMBA. 1991, 2001 y 2010

SITUACIÓN HABITACIONAL	1991		2001		2010	
TOTAL PAIS						
HOGARES CON SITUACIONES DEFICITARIAS	3.340.021	100,0	3.096.180	100,0	3.443.285	100,0
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables.	665.006	19,9	534.037	17,2	447.433	13,0
Hogares que ocupan viviendas recuperables.	1.617.732	48,4	1.672.012	54,0	1.697.779	49,3
Hogares que padecen hacinamiento por cuarto (más de 2 personas por cuarto) en viviendas no precarias.	1.057.283	31,7	890.131	28,7	1.298.073	37,7
AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES						
HOGARES CON SITUACIONES DEFICITARIAS	963.895	100,0	888.149	100,	1.052.203	100,0
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables	215.485	22,4	149.291	16,8	120.418	11,4
Hogares que ocupan viviendas recuperables	368.415	38,2	448.069	50,4	513.729	48,8
Hogares que padecen hacinamiento por cuarto (más de 2 personas por cuarto) en viviendas no precarias	379.996	39,4	290.789	32,7	418.056	39,7
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES						
HOGARES CON SITUACIONES DEFICITARIAS	145.283	100,0	126.863	100,0	152.289	100,0
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables.	15.254	10,5	10.761	8,5	5.573	3,7
Hogares que ocupan viviendas recuperables.	33.498 (1)	23,1	50.533	39,8	64.744	42,5
Hogares que padecen hacinamiento por cuarto (más de 2 personas por cuarto) en viviendas no precarias.	96.531	66,4	65.569	51,7	81.972	53,8
PARTIDOS GRAN BUENOS AIRES						
HOGARES CON SITUACIONES DEFICITARIAS	818.612	100,0	761.286	100,0	899.914	100,0
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables.	200.231	24,5	138.530	18,2	114.845	12,8
Hogares que ocupan viviendas recuperables.	334.917	40,9	397.536	52,2	448.985	49,9
Hogares que padecen hacinamiento por cuarto (más de 2 personas por cuarto) en viviendas no precarias.	283.465	34,6	225.220	29,6	336.084	37,3

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010.

(1) En el censo 1991 en la CABA no se incluyen hoteles y pensiones por problemas de empadronamiento; se los consideró como viviendas colectivas.

reflejando también los efectos de las políticas de regularización dominial desarrolladas en este decenio. Sin embargo, la cifra se no vio fuertemente impactada pues, a lo largo del periodo, continuaron las tomas de tierras ¹⁰. En los partidos del GBA, se registra sólo un ligero incremento de las situaciones sin especificar (que pasaron de 0,4 a 3,1% entre 1991 y 2001, reduciéndose ligeramente a 2,8% en 2010), que puede incluir a los ocupantes de hecho, no registrados como categoría por la cédula censal.

La implementación, desde los diferentes niveles del gobierno, de programas orientados a regularizar la situación de tenencia de la población, que se refleja en las cifras censales, formó parte de una política, durante la década de 1990 y 2000, de vivienda bajo la hipótesis de que la seguridad en la situación de tenencia favorecería la inversión de los pobladores en el mejoramiento habitacional (Herzer et al., 1998). Las políticas de regularización dominial —que requieren menores niveles de inversión pública que aquéllas dirigidas a solucionar la precariedad estructural de las viviendas— constituyen acciones ex post para canalizar, instituir y/o dar cauce a situaciones que se manifiestan de forma masiva en los hechos, resultado de las “soluciones” desarrolladas por las familias de sectores populares para resolver la situación de la vivienda según sus propias posibilidades. Como consecuencia de ello, la población continúa autoproduciendo su vivienda,

¹⁰ Las ocupaciones de terrenos asumieron en los últimos años formas diversas, teniendo en cuenta niveles de organización, características de los terrenos ocupados, dimensiones, etc. (Véase Echevarría, 2005).

en un marco progresivo de empobrecimiento que deteriora las condiciones relativas de desarrollo de dichos procesos.

3.3 LA DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES SEGÚN TIPO DE VIVIENDAS

A continuación se presenta la evolución que ha tenido en los últimos tres censos la distribución de los hogares según el tipo de vivienda, para luego focalizarse en algunas situaciones habitacionales precarias en particular, como los inquilinatos, hoteles-pensión, ocupaciones y villas en la Ciudad de Buenos Aires.

En relación al tipo de vivienda, el Cuadro 5 permite observar que, a nivel nacional, las casas presentan un alto predominio como alternativa habitacional, el cual ha ido aumentando paulatinamente en las últimas décadas (tanto el porcentaje de casas como de hogares que residen en ellas pasó del 56% al 66%). Los departamentos, en los que reside el 16,3% de los hogares en el año 2010, experimentaron un ligero descenso en la década de 1990 (de 18,2 a 15,9% de hogares). Respecto a los tipos de vivienda que remiten a situaciones más precarias, puede observarse que tanto el porcentaje de casas tipo B, como el de ranchos y casillas, fue disminuyendo en estas dos décadas.

En el AMBA también se observa un incremento de las casas (47,7 a 55,8%) y una reducción, sobre todo en la década de 1990, del peso de los departamentos; si bien la incidencia de este tipo de construcción es mayor que a nivel nacional. Por su parte, entre las viviendas más precarias, los ranchos y casillas son los que ex-

Cuadro N° 4. Distribución de los hogares según situación de tenencia. Total país y AMBA. 1991, 2001 y 2010

SITUACION DE TENENCIA	1991		2001		2010	
TOTAL PAIS						
SITUACION LEGAL DE TENENCIA						
Propietario de la vivienda y terreno	5.839.608	65,4	7.115.508	70,6	8.240.293	67,7
Inquilino	1.169.803	13,1	1.122.208	11,1	1.960.676	16,1
Relación de dependencia	345.502	3,9	253.679	2,5	242.487	2,0
SITUACIONES IRREGULARES DE TENENCIA	1.572.377	17,7	1.582.230	15,7	1.728.219	14,2
Ocupantes por préstamo	845.936	9,5	829.985	8,2	844.694	6,9
Ocupantes de hecho (1)	84.976	1,0	s/d	s/d	s/d	s/d
Propietarios sólo de la vivienda	600.540	6,7	432.009	4,3	539.629	4,4
Sin especificar	40.925	0,5	320.236	3,2	343.896	2,8
TOTAL DE HOGARES	8.927.289	100	10.073.625	100,0	12.171.675	100,0
AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES						
SITUACION LEGAL DE TENENCIA						
Propietario de la vivienda y terreno	2.675.830	83,7	2.954.404	86,7	3.525.657	86,3
Inquilino	2.175.639	68,1	2.485.671	72,9	2.746.724	67,2
Relación de dependencia	441.901	13,8	428.731	12,6	740.697	18,1
SITUACIONES IRREGULARES DE TENENCIA	58.290	1,8	40.002	1,2	38.236	0,9
Ocupantes por préstamo	520.350	16,3	454.509	13,3	558.850	13,7
Ocupantes de hecho (1)	239.803	7,5	233.227	6,8	248.802	6,1
Propietarios sólo de la vivienda	32.182	1	s/d	s/d	s/d	s/d
Sin especificar	235.890	7,4	128.265	3,8	208.194	5,1
TOTAL DE HOGARES	3.196.180	100	3.408.913	100,0	4.084.507	100,0
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES						
SITUACION LEGAL DE TENENCIA						
Propietario de la vivienda y terreno	891.056	87,0	944.983	92,3	1.016.194	88,4
Inquilino	637.875	62,3	692.210	67,6	648.958	56,4
Relación de dependencia	226.308	22,1	227.545	22,2	343.443	29,9
SITUACIONES IRREGULARES DE TENENCIA	26.873	2,6	25.228	2,5	23.793	2,1
Ocupantes por préstamo	132.408	12,9	79.248	7,7	133.940	11,6
Ocupantes de hecho (1)	53.472	5,2	45.192	4,4	44.513	3,9
Propietarios sólo de la vivienda	5.014	0,5	s/d	s/d	s/d	s/d
Sin especificar	70.590	6,9	14.051	1,4	69.785	6,1
TOTAL DE HOGARES	3.332	0,3	20.005	2,0	19.642	1,7
TOTAL DE HOGARES	1.023.464	100	1.024.231	100,0	1.150.134	100,0
PARTIDOS GRAN BUENOS AIRES						
SITUACION LEGAL DE TENENCIA						
Propietario de la vivienda y terreno	1.784.774	82,1	2.009.421	84,3	2.509.463	85,5
Inquilino	1.537.764	70,8	1.793.461	75,2	2.097.766	71,5
Relación de dependencia	215.593	9,9	201.186	8,4	397.254	13,5
SITUACIONES IRREGULARES DE TENENCIA	31.417	1,4	14.774	0,6	14.443	0,5
Ocupantes por préstamo	387.942	17,9	375.261	15,7	424.910	14,5
Ocupantes de hecho (1)	186.331	8,6	188.035	7,9	204.289	7,0
Propietarios sólo de la vivienda	27.168	1,3	s/d	s/d	s/d	s/d
Sin especificar	165.300	7,6	114.214	4,8	138.409	4,7
TOTAL DE HOGARES	9.143	0,4	73.012	3,1	82.212	2,8
TOTAL DE HOGARES	2.172.716	100	2.384.682	100,0	2.934.373	100,0

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010.

(1) En los censos 2001 y 2010 no se registra la categoría ocupante de hecho. En este sentido, es de esperar que esta categoría engrose los casos clasificados como sin especificar.

perimentan el mayor descenso (de 6,4 a 2,5%), mientras que las piezas en hoteles-pensión aumentan ligeramente (de 0,02 a 0,5%).

Estas tendencias a nivel del AMBA se observan también, en cierta medida, en los Partidos del GBA: un incremento del peso de las casas en los tres censos (60,5 a 65,6 a 69,8%); una ligera disminución de los departamentos en la década de 1990 (de 15,3 a 12,4%); y una disminución de los ranchos y casillas a todo lo largo del período (de 8,9 a 5,6% entre 1991 y 2001; reduciéndose a 3,5% en 2010).

En la Ciudad capital —donde la relación entre casas y departamentos se fue invirtiendo históricamente, al punto que alrededor de tres cuartas partes del parque habitacional en las últimas décadas corresponde al segundo tipo de construcción— se observan algunas dinámicas particulares. Por un lado, el porcentaje de casas, con oscilaciones, se mantuvo en torno a un 20 y un 23%. El peso de los departamentos, por su parte, decreció entre 1991 y 2001 (75,8 a 71,3%), para volver a incrementarse levemente en la última década (alcanzando un 72,8%). Y, dentro de las viviendas de tipo más precario, los ranchos y casillas también disminuyeron a todo lo largo del período (de 1,2 a 0,7% entre 1991 y 2010, llegando a 0,2% en el último censo).

El Cuadro 6, por su parte, se focaliza en distintas tipologías del hábitat popular urbano, como los inquilinatos, hoteles-pensión, ocupaciones de inmuebles y villas miseria en la CABA. Estas modalidades de hábitat en las que se asienta la población de menores ingresos,

que tienen una larga historia en la Ciudad, se reproducen, sostienen, coexisten y se vinculan con los modos en los que los sectores bajos van produciendo socialmente su hábitat en el contexto de las políticas de ajuste.

Como plantean Herzer y Di Virgilio (2011), estas tipologías habitacionales, originadas en distintos contextos históricos, remiten a un universo de situaciones complejo. Los conventillos e inquilinatos —tradicionalmente vinculados al mercado informal de alquileres de piezas con cocina y baño compartidos— tuvieron sus orígenes en los barrios de La Boca, Barracas y San Telmo, en torno al movimiento y las actividades del puerto del Riachuelo, convirtiéndose en una solución habitacional para importantes contingentes de inmigrantes europeos. En las últimas décadas del siglo XX, con la desaparición de algunos antiguos dueños de los conventillos históricos, numerosos inquilinos devinieron en ocupantes; y en los albores del siglo XXI, estas formas de hábitat popular se han visto afectadas por “la presión inmobiliaria que demanda terrenos para la inversión y creciente demanda turística que comienza a reducir comparativamente la rentabilidad habitacional” (CPAU, 2011), convirtiéndose en nueva arena de conflictos. Por su parte, la ocupación de inmuebles vacantes de propiedad pública y privada como modalidad de autoproducción del hábitat popular en la Ciudad comenzó hacia fines de la dictadura cívico-militar argentina, que se extendió entre 1976 y 1983. En la actualidad este estrategia de acceso al suelo engloba una amplia diversidad de situaciones —casas unifamiliares, viejas fábricas y hospitales abandonados, estructuras

Cuadro N° 5. Viviendas ocupadas y hogares según tipo de vivienda. Total país y AMBA. 1991, 2001 y 2010. En porcentajes

TIPO DE VIVIENDA	1991		2001		2010	
	Vivienda	Hogares	Viviendas	Hogares	Vivienda	Hogares
TOTAL PAIS						
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Casas (1)	56,5	56,2	62,3	62,2	66,6	66,1
Casas Tipo B (2)	16,8	17,0	15,2	15,6	12,3	13,0
Departamento	18,6	18,2	16,3	15,9	16,8	16,3
Rancho o casilla	7,1	7,0	5,0	5,0	3,3	3,5
Pieza en inquilinato	0,6	1,0	0,7	0,7	0,6	0,7
Pieza en hotel pensión	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Local no construido para habitación	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Vivienda móvil	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES						
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Casas (1)	47,8	47,7	52,5	52,9	56,0	55,8
Casas Tipo B (2)	10,2	10,3	11,2	11,7	10,0	11,0
Departamento	34,7	34,0	30,5	29,6	29,9	28,7
Rancho o casilla	6,4	6,5	4,1	4,2	2,5	2,7
Pieza en inquilinato	0,6	1,2	0,9	0,9	0,9	1,0
Pieza en hotel pensión	0,0	0,1	0,6	0,6	0,5	0,5
Local no construido para habitación	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Vivienda móvil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES						
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Casas (1)	20,9	21,1	23,0	23,2	22,1	22,7
Casas Tipo B (2)	0,5	0,6	1,0	1,1	1,2	1,6
Departamento	75,8	74,1	71,3	70,8	72,8	71,2
Rancho o casilla	1,2	1,2	0,7	0,8	0,2	0,3
Pieza en inquilinato	1,3	2,7	2,0	2,0	1,8	2,2
Pieza en hotel pensión	-- (3)	-- (3)	1,8	1,8	1,6	1,8
Local no construido para habitación	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
Vivienda móvil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PARTIDOS GRAN BUENOS AIRES						
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Casas (1)	60,5	60,3	65,6	65,6	69,8	68,8
Casas Tipo B (2)	14,7	14,9	15,8	16,3	13,6	14,6
Departamento	15,3	15,1	12,4	11,9	12,4	12,0
Rancho o casilla	8,9	9,0	5,6	5,6	3,5	3,7
Pieza en inquilinato	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6
Pieza en hotel pensión	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Local no construido para habitación	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Vivienda móvil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Fuente: INDEC. Censos nacionales de Población, Hogares y Viviendas de 1991, 2001 y 2010.

(1) Se refiere a todas las casas no consideradas tipo B.

(2) Se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material y/o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda y/o no disponen de inodoro con descarga de agua.

(3) En el censo 1991 en la CABA no se incluyen hoteles y pensiones por problemas de empadronamiento; se los consideró como viviendas colectivas.

de hormigón que las familias completan precariamente, bajos y linderos de autopistas—, que se localizan privilegiadamente en zonas de la ciudad donde confluye el deterioro físico y la cercanía a fuentes (reales o potenciales) de trabajo. Finalmente, el desarrollo de las villas miseria responde a prácticas individuales y diferidas en el tiempo, cuyo su origen se remonta a finales de la década de 1930 y 1940. Asentados en tierras de propiedad fiscal (Cravino, 2001), en sus orígenes, los ocupantes construían sus viviendas con materiales precarios y, con el correr del tiempo, realizaban mejoras de diferente envergadura y calidad.

Con las dificultades que implica obtener datos que den cuenta de tales fenómenos ¹¹, el Cuadro 6 permite observar que entre 1991 y 2001 descienden los hogares en inquilinatos (6.200 hogares) así como los hogares viviendo en hoteles-pensión (de 25.00 a 18.608); pero en la última década han vuelto a incrementarse, aunque en menor magnitud. Respecto a la cantidad de ocupaciones, sin duda se trata de un tema aún más difícil de relevar: datos del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) señala que, en el año 1991, esta situación involucraba a 45.000 hogares y 150.000 personas; mientras que para el año 2001, uno de los periódicos de mayor tirada estimaba que solo una cuarta parte de los hogares ocupantes en 1991 se encontraba en esta situación habitacional.

¹¹ La información sistematizada en el Cuadro 6 fue construida a partir de fuentes diversas, y sólo puede considerarse como una aproximación estimativa a la magnitud que alcanzan las situaciones habitacionales deficitarias en la Ciudad de Buenos Aires.

Finalmente, en relación a las villas, los datos reflejan un importante aumento de hogares residiendo en este tipo de hábitat, que para el año 2010 abarcaría a casi 50.000. En consonancia con estas cifras, diversos estudios coinciden en que luego de su erradicación forzada durante la última dictadura militar, estas urbanizaciones informales no han dejado de crecer. En los últimos años, este fenómeno se vincula con el aumento del precio de los inmuebles y de los alquileres en el mercado formal y el paulatino agotamiento de tierras susceptibles de ser ocupadas en las urbanizaciones populares (Di Virgilio, 2015). Como señalan Herzer y Di Virgilio (2011), a mediados de la década de 1990, cuando la tierra urbana disponible para nuevos asentamientos comenzó a agotarse, se inicia un proceso progresivo de densificación de las villas existentes, primariamente a través de la ocupación de sectores vacantes (hoyas, bordes de vías de ferrocarril, etc.) y, posteriormente, a través de la construcción en altura ¹². Paralelamente a ello, comienzan a desarrollarse nuevos mecanismos para el acceso a las viviendas en las villas: se dinamiza la compra y venta de casas y el mercado de alquileres (Cravino, 2008, 2009 y Di Virgilio, 2015).

¹² Junto con el crecimiento y densificación de la población en villas, en el último decenio se produjo el surgimiento de los denominados Nuevos Asentamientos Urbanos (NAU), en espacios vacantes, con características topográficas inadecuadas —como terraplenes del ferrocarril, autopistas, antiguas fábricas y basurales— que generalmente carecen de los servicios más básicos y se distinguen por la extrema precariedad de sus construcciones (Rodríguez, 2009). En la actualidad, según datos del año 2010, estos Nuevos Asentamientos Urbanos suman unos 30, y constituyen el nuevo y precario hábitat de un universo de aproximadamente 12.000 habitantes que, a pesar de su evidente presencia, resultan invisibles para las políticas del gobierno local (Herzer y Di Virgilio, 2011).

Cuadro N° 6. Situaciones deficitarias en inquilinatos, hoteles-pensión, ocupaciones y villas en la Ciudad de Buenos Aires. 1991, 2001 y 2010

SITUACIONES HABITACIONALES DEFICITARIAS	Año	Hogares	%	Población	%
Inquilinatos	1991	27.220	2,7	69.324	2,4
	2001	20.826	2,0	55.799	2,0
	2010	25.558	2,2	65.041	2,3
Hoteles-pensión	1991 (1)	25.000	2,4	75.000	2,6
	2001	18.608	1,8	37.601	1,4
	2010	20.348	1,8	38.922	1,4
Ocupaciones	1991 (2)	45.000	4,3	150.000	5,2
	2001	12.000 (4)	1,2	--	--
	2010	--	--	200.000 (6)	6,9
Villas	1991 (3)	13.000	1,3	51.821	1,8
	2001 (5)	27.047	2,6	107.805	4,0
	2010	47.922 (7)	3,9	--	--
Total situaciones deficitarias estimadas	1991	100.000	9,8	350.000	12,2
	2001	75.000	7,3	200.000	7,3
	2010	90.000	7,8	100.000	3,5

Fuente: Elaboración propia con base en Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010, y:

(1) Controladuría Municipal, Informe anual. 1992.

(2) Movimiento de Ocupantes e Inquilinos

(3) Estadística y Censos. Municipalidad Ciudad de Buenos Aires. 1991.

(4) Diario Clarín, 03/07/04.

(5) Estimación con base en dato de población que reside en villas de emergencia en el año 2001 y cantidad de hogares y población residentes en 1991.

(6) Según artículo del diario La Nación de 2006: http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=811748

(7) Encuesta Anual de Hogares, 2012

3.4 PRECARIDAD, HACINAMIENTO, ACCESO A SERVICIOS

Para completar este panorama, el Cuadro 7 sintetiza un conjunto de indicadores descriptivos de la situación de precariedad habitacional de los hogares. El Cuadro 8, en tanto, se centra en el problema del hacinamiento en los diversos tipos de vivienda. Ambos brindan elementos interesantes para terminar de reconstruir la magnitud y características que adquiere la presencia de situaciones deficitarias vinculadas al hábitat.

En el Cuadro 7 se observa una reducción general de prácticamente todos los indicadores de precariedad habitacional a nivel de total del país, en particular en relación con la irregularidad en la tenencia de la vivienda (de 17,7 a 14,2% entre 1991 y 2010) y el acceso al gas de red o envasado (de 8,3 a 3,1%). En la década de 1990 solo se incrementa fuertemente el porcentaje de hogares que comparte vivienda con otros (de 8,2 a 15,7%), pero entre 2001 y 2010 desciende ligeramente (12,2%).

En el AMBA, los mayores avances se observan en relación al control sobre la vivienda en la década de 1990: las situaciones de irregularidad de la tenencia pasaron de involucrar al 16,3% de los hogares en 1991 al 13,3% en 2001. Esta disminución, como se mencionó previamente, se explica fundamentalmente por la caída de las situaciones irregulares en la CABA —que, en la década del 2000 volvió a incrementarse— y, sólo en menor medida, por la disminución, más leve, en los Partidos del GBA: fenómenos en gran medida relacionados con los efectos de las políticas de regularización dominial implementadas durante la década de 1990 en el AMBA.

También en relación a los niveles de hacinamiento, en el AMBA la mayor reducción se produjo en la década de 1990, en particular en los Partidos del GBA (de 6,4 a 4,5%), mientras que en la CABA el descenso fue mínimo (de 2 a 1,6%). Si se observa el hacinamiento por cuarto según el tipo de vivienda en el año 2010 (Cuadro 8), a nivel nacional se observa una concentración importante del hacinamiento crítico en las casas tipo B (el 43% de los hogares con más de tres personas por cuarto habita este tipo de vivienda), seguidas por las casas no consideradas tipo B (33,3%) y los ranchos o casillas (16,2%). Esta distribución porcentual se reproduce en el contexto del AMBA, pero con una marcada diferencia entre la ciudad capital y su conurbano. En la CABA el hacinamiento crítico alcanza los valores más altos en los departamentos (29,2%), seguido por las casas (21,9%) y las piezas de inquilinato (20,7%); en tanto que en los Partidos del GBA mantienen su preeminencia las casas tipo B (46,4%) y las casas (31,8%): tendencia similar a la observada en el total del país.

Cuadro N° 7. Hogares particulares con situaciones de precariedad habitacional. Indicadores seleccionados. Total del país y AMBA. 1991, 2001 y 2010. En porcentajes

INDICADORES DE PRECARIEDAD HABITACIONAL	1991	2001	2010
TOTAL PAIS			
Total de hogares	8.927.289	10.073.625	12.171.675
Hogares en situaciones irregulares de tenencia de la vivienda	17,7	15,7	14,2
Hogares con hacinamiento crítico (1)	7,0	4,8	4,0
Hogares que comparten la vivienda con otros	8,2	15,7	12,2
Hogares en casas de inquilinato	1,0	0,7	0,7
Hogares que no utilizan gas de red o envasado para cocinar	8,3	5,2	3,1
AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES			
Total de hogares	3.196.180	3.408.913	4.084.507
Hogares en situaciones irregulares de tenencia de la vivienda	16,3	13,3	13,7
Hogares con hacinamiento crítico (1)	5,0	3,6	3,3
Hogares que comparten la vivienda con otros	7,3	16,0	14,3
Hogares en casas de inquilinato	1,2	0,9	1,0
Hogares que no utilizan gas de red o envasado para cocinar	0,4	0,4	0,7
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES			
Total de hogares	1.023.464	1.024.231	1.150.134
Hogares en situaciones irregulares de tenencia de la vivienda	12,9	7,7	11,6
Hogares con hacinamiento crítico (1)	1,8	1,6	1,5
Hogares que comparten la vivienda con otros	6,8	6,8	9,6
Hogares en casas de inquilinato	2,7	2,0	2,2
Hogares que no utilizan gas de red o envasado para cocinar	0,4	0,3	1,5
PARTIDOS GRAN BUENOS AIRES			
Total de hogares	2.172.716	2.384.682	2.934.373
Hogares en situaciones irregulares de tenencia de la vivienda	17,9	15,7	14,5
Hogares con hacinamiento crítico (1)	6,5	4,5	4,1
Hogares que comparten la vivienda con otros	7,5	19,9	16,1
Hogares en casas de inquilinato	0,4	0,4	0,6
Hogares que no utilizan gas de red o envasado para cocinar	1,0	0,5	0,4

Fuente: INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991, 2001 y 2010.

(1) Más de tres personas por cuarto

Cuadro N° 8. Hogares con hacinamiento por cuarto según tipo de vivienda. Total país y AMBA. 2010. En porcentaje

TIPO DE VIVIENDA	Total	Cantidad de personas por cuarto		
		Hasta 1,99	2,00 a 3,00	Más de 3,00
TOTAL PAIS				
Casas (1)	66,1	70,1	52,8	33,3
Casas Tipo B (2)	13,0	9,0	26,9	43,0
Departamento	16,3	18,1	9,7	4,1
Rancho o casilla	3,5	2,1	7,8	16,2
Pieza/s en inquilinato	0,7	0,4	1,9	2,4
Pieza/s en hotel o pensión	0,2	0,2	0,5	0,5
Local no construido para habitación	0,2	0,1	0,2	0,4
Vivienda móvil	0,0	0,0	0,1	0,1
Total Hogares	100,0	100,0	100,0	100,0
	12.171.675	9.901.598	1.789.152	480.925
AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES				
Casas (1)	55,8	58,4	47,0	30,5
Casas Tipo B (2)	11,0	7,1	26,0	42,4
Departamento	28,7	31,9	15,4	7,0
Rancho o casilla	2,7	1,6	6,8	13,7
Pieza/s en inquilinato	1,0	0,6	3,0	4,5
Pieza/s en hotel o pensión	0,5	0,4	1,4	1,4
Local no construido para habitación	0,2	0,2	0,3	0,5
Vivienda móvil	0,0	0,0	0,0	0,0
Total Hogares	100,0	100,0	100,0	100,0
	4.084.507	3.360.433	587.444	136.630
CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES				
Casas (1)	22,7	23,0	20,2	21,9
Casas Tipo B (2)	1,6	0,9	6,8	15,4
Departamento	71,2	73,6	53,3	29,2
Rancho o casilla	0,3	0,2	0,9	2,5
Pieza/s en inquilinato	2,2	1,1	10,7	20,7
Pieza/s en hotel o pensión	1,8	1,1	7,6	9,5
Local no construido para habitación	0,2	0,2	0,5	0,9
Vivienda móvil	0,0	0,0	0,0	0,0
Total Hogares	100,0	100,0	100,0	100,0
	1.150.134	1.033.241	99.254	17.639
PARTIDOS GRAN BUENOS AIRES				
Casas (1)	68,8	74,1	52,5	31,8
Casas Tipo B (2)	14,6	9,8	29,9	46,4
Departamento	12,0	13,3	7,7	3,7
Rancho o casilla	3,7	2,2	8,0	15,3
Pieza/s en inquilinato	0,6	0,3	1,5	2,1
Pieza/s en hotel o pensión	0,1	0,0	0,1	0,2
Local no construido para habitación	0,2	0,2	0,3	0,5
Vivienda móvil	0,0	0,0	0,0	0,0
Total Hogares	100,0	100,0	100,0	100,0
	2.934.373	2.327.192	488.190	118.991

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

(1) Se refiere a todas las casas no consideradas tipo B.

(2) Se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material y/o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda y/o no disponen de inodoro con descarga de agua.

REFLEXIONES FINALES

Este artículo abordó las condiciones del hábitat en el Área Metropolitana de Buenos Aires, teniendo en cuenta las dinámicas diferenciales existentes entre la ciudad capital (Ciudad Autónoma de Buenos Aires) y los partidos del Gran Buenos Aires. En ese marco, prestó especial atención a la evolución del déficit habitacional. El análisis se apoyó en la indagación de la situación habitacional de los hogares del Área Metropolitana de Buenos Aires, considerando no sólo las condiciones físicas de habitabilidad de las viviendas sino también una dimensión que relaciona las características de la vivienda con la composición de los hogares.

Los datos presentados pusieron en evidencia que, entre 1991 y 2010, a pesar de las iniciativas que se impulsaron para paliar el déficit habitacional a nivel nacional, la situación en la CABA y en los municipios del GBA empeoró considerablemente. Parece haber existido un desfase entre las políticas y la evolución y composición del déficit habitacional, cuestiones ambas que necesariamente deberían haber dialogado con las intervenciones en materia habitacional.

Las carencias y los problemas habitacionales en el AMBA son de larga data y si bien, a lo largo de las décadas, en la composición del déficit, el peso de los hogares habitando en viviendas deficitarias irrecuperables ha disminuido; en términos generales, la situación no parece haber mejorado. Por el contrario, las acciones implementadas no pudieron dar respuesta a los cambios que mostraba la demografía de los hogares.

Las características que asume el déficit habitacional en el AMBA ponen sobre el tapete la problemática de los “con techo”. No se trata de los mismos “con techo” que en el caso chileno: en el AMBA los “con techo” no parecen ser, por ahora, tributarios de las políticas de producción masiva de viviendas. Más bien, sus problemáticas responden a la incapacidad de tales políticas para dar respuesta a los cambios demográficos producidos en las últimas décadas en la metrópolis. Las tendencias muestran que resulta indispensable que la política habitacional considere líneas de intervención para dar respuesta a las necesidades de mejoramiento y consolidación de los hogares que habitan en viviendas recuperables. Asimismo, ponen de manifiesto que los problemas habitacionales no afectan exclusivamente a las familias que residen en viviendas deficitarias sino a familias de sectores medios y medios bajos que habitan viviendas de buena calidad pero en condiciones de hacinamiento.

BIBLIOGRAFÍA

Barreto, M. (2012). Cambios y continuidades en la política de vivienda argentina (2003-2007). Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 5, 9, 12-31.

Bourdieu, P. (2002). Efectos de Lugar. En: Bourdieu, P. (dir.); La miseria del mundo. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Clichevsky, N. (2002). Pobreza y políticas Urbano-ambientales en Argentina. Santiago de Chile: CEPAL.

CPAU (2011). Informe sobre Pobreza Urbana: Ojos que no ven, corazón que no siente. Revista NOTAS. Buenos Aires: IHU-Instituto del Hábitat Urbanos.

Cravino, C., Fournier, M., Neufeld M.R. y Soldano, D. (2002). Sociabilidad y micropolítica en un barrio bajo planes. En: Andrenacci, L. (org.). Cuestión social y política social en el Gran Buenos Aires. La Plata: Ediciones Al Margen/ UNGS.

Cravino, M. C. (2001). La propiedad de la tierra como un proceso. Estudio comparativo de casos en ocupaciones de tierras en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Trabajo presentado en Land Tenure Issues in Latin America, Birmingham.

Cravino, M.C. (2008). Magnitud y crecimiento de las villas y asentamientos en el Área Metropolitana de Buenos Aires en los últimos 25 años. Trabajo presentado en XIV Encuentro de la Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda, Buenos Aires.

Cravino, M.C. (2009). La metamorfosis de la ciudad informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Revista Líder, 15, 31 - 55.

Delgadillo, V. (2013). Hábitat popular en la ciudad de México: entre la producción habitacional masiva y la exclusión social. En Espinosa, J. y Bolívar, T. (2013). Los lugares del hábitat y la inclusión. Quito: FLACSO Ecuador/ CLACSO/ MIDUVI.

Delgadillo, V. (2014). Urbanismo a la carta: teorías, políticas, programas y otras recetas urbanas para ciudades latinoamericanas. Cadernos Metr6pole, 16(31), 89-111.

Del Rio, J.P y Duarte, J. (2012). La gesti3n del suelo y la distribuci3n de la ciudad. Una articulaci3n compleja para la pol3tica habitacional en el Conurbano Bonaerense. En: Cravino, M.C. (Org.) Construyendo barrios. Transformaciones territoriales a partir de los Programas Federales de Vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires (2004-2009). Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento/CICCU.S.

Di Virgilio, M.M. (2015). Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. L3gicas de producci3n de suelo urbano y acceso a la vivienda. Estudios Demogr3ficos y Urbanos, 30, 3.

Herzer, H., Di Virgilio, M.M.; Redondo, A.; Lago Mart3nez, S; Lanzetta, M y Rodr3guez, C. (1998). Hábitat popular, organizaciones territoriales y gobierno local en el Area Metropolitana de Buenos Aires. An3lisis comparativo de dos estudios de caso. Informe final de investigaci3n proyecto UBACyT CS032 programaci3n 1995-1997. Buenos Aires: Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaci3n Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, UBA.

Herzer, Hilda y Di Virgilio, M.M (2011). Las necesidades habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires: cu3ntos, qui3nes, c3mo y por qu3. Realidad Econ3mica, 262. Recuperado de: <http://www.iade.org.ar/modules/noticias/article.php?storyid=3497> [fecha de consulta: 23-01-16].

INDEC (1993). Censo Nacional de Poblaci3n y Vivienda 1991. Resultados definitivos. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadística y Censos.

INDEC (2010). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Base de datos REDATAM+SP. Buenos Aires: Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Ostuni, F. (200). Transformaciones que se consolidan: los procesos de renovación urbana en los barrios de San Telmo y Barracas. In Herzer, H. M. (2012). Barrios al sur: Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades.

Rodríguez, A. y Sugranyes, A. (2004); El problema de la vivienda de los “con techo”. Revista Eure, vol. XXX, N°91, pp. 53-65.

Rodríguez, M. C. (2009). Autogestión, políticas del hábitat y transformación social. Buenos Aires: Espacio Editorial.

Rodríguez, V. J. (2003). La fecundidad alta en América Latina y el Caribe: Un riesgo en transición. Santiago de Chile: CEPAL.

Rodulfo, M. B., & Boselli, T. (January 01, 2014). Dilemas e desafios da política habitacional Argentina de uma abordagem de direitos. Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo, 7, 14, 218-241.

Sabatini, D. F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. (EURE, 27, 82, 21-42.)

Yujnovsky, O. (1984). Claves políticas para el problema habitacional argentino: 1955-1981. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

Zapata, C. (2012). El Programa de Autogestión para la Vivienda: ¿Una política habitacional habilitante del derecho a la vivienda y a la ciudad? Tesis de Maestría no publicada, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires. Documento de Jóvenes Investigadores. Instituto de Investigaciones Gino Germani.