

Apuntes sobre el déficit habitacional de los migrantes limítrofes y del Perú

POR GABRIELA MERA Y MARIANA MARCOS

Gabriela Mera. Licenciada en Sociología y doctora en Ciencias Sociales (UBA). Becaria posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (UBA). Miembro del Grupo de Estudios Población, Migración y Desarrollo (IIGG, UBA) y del Grupo de Estudios sobre Paraguay (Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe, UBA). Docente de grado y posgrado en demografía y metodología de la investigación en diversas universidades nacionales. Ha participado en proyectos de investigación en temas de población, migraciones y espacio urbano, y ha publicado artículos en libros y revistas especializadas en la temática.

Mariana Marcos. Licenciada en Sociología (UBA), especialista en Demografía Social (UNLu) y doctora en Ciencias Sociales (UBA). Investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (UBA). Miembro del Área de Estudios Urbanos (IIGG, UBA). Docente de grado y posgrado en temas de demografía, geodemografía y metodología de la investigación cuantitativa orientada a los estudios socioterritoriales; asesora externa en el Programa de Docencia e Investigación en Sistemas de Información Geográfica de la Universidad Nacional de Luján. Investiga temas de geodemografía, hábitat y desigualdad socioespacial intraurbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires.

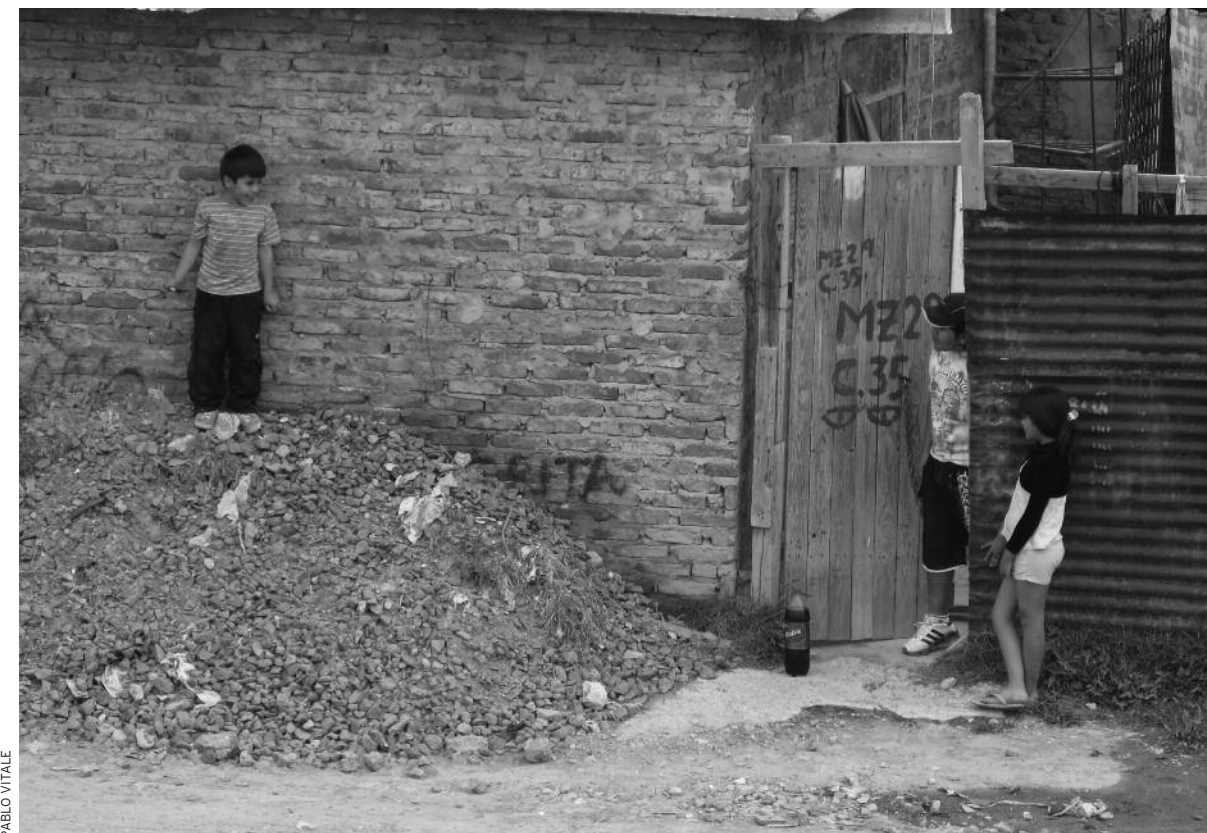
En las primeras décadas del siglo XXI la Ciudad de Buenos Aires es, tal como lo fue históricamente, una importante receptora de esa población que, en virtud de su movilidad a través de las fronteras, el discurso demográfico (y político) denomina *inmigrante*; y que hoy, en su amplia mayoría, proviene de países de la región.

El presente artículo se propone abordar una problemática compleja pero nodal de su asentamiento en esta ciudad: sus condiciones habitacionales. Sobre esta cuestión -que remite a un bien indispensable como es la vivienda, proveedora de abrigo y entorno vital esencial- con frecuencia se han tejido discursos estigmatizantes, que asocian de manera lineal a la inmigración con los problemas de vivienda en la ciudad, responsabilizando a los migrantes del déficit habitacional urbano y de los conflictos que desencadena.

En tal marco, este trabajo busca brindar datos que permitan conocer las condiciones habitacionales de los migrantes provenientes de países limítrofes y Perú en la Ciudad de Buenos Aires a partir de indicadores cuantitativos elaborados en base a datos censales, para luego reflexionar brevemente en torno a los factores que las atraviesan.

MIGRANTES REGIONALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) tiene una larga historia como ámbito de recepción migratoria: primero de los europeos de fines del siglo XIX y comienzos del XX, y luego, en particular desde mediados de siglo, de los nacidos en países limítrofes o vecinos: *viejos* y *nuevos* migrantes, como suelen denominarse desde una distinción tan ideológica como demográfica,



PABLO VITALE

que en su conjunto dieron lugar a un espacio urbano pluricultural, que constantemente desafía cómo la ciudad se piensa a sí misma.

Pero la presencia de estos *nuevos* migrantes de la región -por mucho tiempo invisibilizada por los imaginarios forjados bajo metáforas como el "crisol de razas" (europeo), o bien magnificada en momentos de crisis en la figura de la "invasión"- tiene una larga historia en el territorio nacional. Su novedosa *visibilidad* en las últimas décadas no se relaciona con un salto significativo en su magnitud, que fue incrementándose paulatinamente, sino esencialmente con cambios sociodemográficos, como su creciente peso en el total de extranjeros (al reducirse la inmigración de ultramar), modificaciones en su composición por origen (cuando los colectivos de Bolivia, Paraguay y más recientemente Perú, cobran

mayor peso relativo), y su desplazamiento desde espacios transfronterizos hacia los centros urbanos. Todo ello acompañado por profundas transformaciones socioculturales de la sociedad argentina, vinculadas a un proceso de *hipervisibilización de las diferencias*, en un marco global signado por debates en torno al multiculturalismo y el "reconocimiento" de las minorías (Grimson, 2006).

Según datos del último censo, en 2010 la amplia mayoría de la población extranjera en viviendas particulares de la CABA estaba compuesta por personas provenientes de países de la región (71,5%) -en particular de Paraguay (21,8%), Bolivia (20,9%) y, en menor medida, Perú (16,3%)- pero lejos de constituir una presencia numerosa en términos relativos, representan menos del 10% de la población de la ciudad (Cuadro 1). ▶

► MIGRACIÓN Y DÉFICIT HABITACIONAL

La pregunta por la situación habitacional de esta población -y la precariedad (o no) de la misma- constituye un tema sumamente complejo de relevar. Para brindar un primer panorama, se presenta un indicador propuesto por Di Virgilio y Rodríguez (2009) que considera tanto las condiciones físicas de habitabilidad de las viviendas (en base a los tipos constructivos y la dotación de servicios que disponen) como una dimensión que relaciona las características de la vivienda con la composición de los hogares, incluyendo entre las situaciones deficitarias a familias en condiciones de hacinamiento. Este sistema clasificatorio desagrega así a las viviendas deficitarias en condición *recuperable* (con déficit pero subsanables) de las *irrecuperables* (aquellas que exigen reconstrucción total), e incorpora a las personas *hacinadas*, es decir, las que habitan viviendas que no pueden proveer el espacio necesario para su desarrollo pleno.

Los datos obtenidos (Cuadro 2) permiten observar que 4 de cada 10 personas nacidas en países limítrofes o el Perú padecen algún tipo de déficit habitacional; situación que sólo afecta a alrededor de 1 de cada 10 personas del total de la ciudad. En cuanto a la composición del déficit, la situación más extendida entre los migrantes se vincula con la residencia en viviendas recuperables (24,8%), seguida por el hacinamiento en viviendas no precarias (13,6%), y en menor medida por la residencia en viviendas irrecuperables (1,8%)¹. Pero en todos los casos se observan porcentajes significativamente más altos que los promedios de la CABA en las categorías deficitarias, dando cuenta de una importante *desigualdad* en las condiciones habitacionales de los migrantes regionales en este contexto.

Para brindar nuevos elementos que complementen este panorama, el Cuadro 3 presenta un indicador fundamental del acceso al suelo urbano como es el régimen de tenencia de la vivienda. En este caso, la incidencia de la irregularidad entre los migrantes (15%) no parece alejarse demasiado de la que experimenta el total de población de la ciudad (12%). Dichos valores, sin embargo, pueden involucrar cierta subdeclaración, por el mismo temor que genera la falta de documentación sobre la vivienda que se ocupa.

Resulta interesante observar, sin embargo, la incidencia que tiene para estos migrantes el régimen de *alquiler*, opción que abarca a casi al 50% de esta población. Bajo esta forma aparentemente regular de acceso al hábitat, la figura del "inquilino" puede ocultar situaciones de irregularidad (como acuerdos de palabra o la ausencia de contratos escritos), que no son relevadas por las fuentes censales, y que pueden implicar formas de precariedad habitacional. La "falta de papeles de la casa" no remite a una cuestión meramente administrativa: constituye un elemento constructor de estabilidad, seguridad y confianza que atraviesa el habitar cotidiano y la posibilidad de crecimiento a futuro.

Los indicadores presentados brindan elementos para conocer la situación habitacional de los migrantes regionales en la CABA, pero nada dicen respecto al contexto socio-urbano en el que se insertan. Como señala Yujnovsky (1984), la vivienda no es sólo una unidad particular, sino que implica el conjunto de servicios proporcionados por una estructura urbana, cuya localización conlleva la accesibilidad a los beneficios de otras unidades y actividades urbanas.

En este sentido, resulta interesante rescatar aquí en qué *entornos urbanos* han tendido a asentarse los migrantes regionales, en tanto la ubicación relativa en el ter-

CUADRO 1

Población extranjera en viviendas particulares por país de nacimiento. CABA, 2010

País de nacimiento	Absolutos	% sobre total extranjeros	% sobre total de población
Países limítrofes + Perú	260.398	71,5	9,2
Bolivia	75.948	20,9	2,7
Brasil	7.181	2,0	0,3
Chile	8.831	2,4	0,3
Paraguay	79.295	21,8	2,8
Uruguay	29.754	8,2	1,1
Perú	59.389	16,3	2,1
España	24.578	6,7	0,9
Italia	21.216	5,8	0,8
Resto	57.937	15,9	2,0
Total	364.129	100	12,9

Fuente: Elaboración en base a INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM

CUADRO 2

Población en viviendas particulares por situación habitacional según país de nacimiento. CABA, 2010

Situación habitacional	Total	Nacidos en países limítrofes y Perú
Con situaciones deficitarias	11,6	40,2
En viviendas precarias irrecuperables ⁽¹⁾	0,5	1,8
En viviendas recuperables ⁽²⁾	5,9	24,8
Hacinados ⁽³⁾	5,1	13,6
Sin situaciones deficitarias	88,4	59,8
Total	2.827.535	260.302

Fuente: Elaboración en base a INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM

(1) Viviendas que por la calidad de sus materiales, son irrecuperables y deberían ser reemplazadas por nuevas unidades (ranchos, casillas, locales no construidos para habitación, vivienda móvil).

(2) Viviendas que si bien presentan rasgos de precariedad (falta de terminaciones, carencia de instalaciones sanitarias) son recuperables mediante obras de refacción o completamiento (casas tipo B, es decir, que tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua; piezas en inquilinatos, hoteles y pensiones).

(3) Personas en viviendas no precarias que forman parte de hogares hacinados (más de 2 personas por cuarto).

ritorio, y las desigualdades materiales y simbólicas que atraviesan algunos entornos en particular (como las villas y asentamientos informales) tienen efectos cardinales en las condiciones sociohabitacionales de sus residentes.

Para dar cuenta de ello, se retoma una propuesta clasificatoria desarrollada por exponentes de la geodemografía mexicana (COPEVI, 1978; Connolly, 2005; Duhau y Giglia, 2008), y aplicada a la CABA por Di Virgilio, Marcos y Mera (2015), que permite diferenciar el territorio urbano en un conjunto de *tipos de hábitat*, definidos en función del período de urbanización y la forma de producción del espacio habitacional, a saber: Ciudad Colonial (el centro histórico de la ciudad), Ciudad Central (el centro administrativo y de negocios), Urbanizaciones Populares de Origen Informal (villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios), Conjuntos Habitacionales financiados por el sector público, y las Áreas Residenciales originadas a partir del proceso de suburbanización del casco histórico con base en loteos residenciales, que pueden diferenciarse por el nivel socioeconómico de la población que contienen².

El Cuadro 4 resume los valores obtenidos, y permite observar algunas tendencias llamativas. En primer lugar, puede verse que una alta proporción de migrantes nacidos en países limítrofes o en el Perú (casi 3 de cada 10) residen en urbanizaciones de origen informal³, en particular en villas (27,7%). Las villas miserias constituyen el ejemplo más emblemático de precariedad sociohabitacional, debido no sólo a su historia y magnitud actual, sino también al lugar central que ocupan (y han ocupado históricamente) en los imaginarios sociales sobre la ciudad. Pero, asimismo, un porcentaje igualmente importante (29,5%) reside en áreas residenciales de nivel socioeconómico medio, y, en menor medida, en otras áreas de ciudad formal donde predomina población de nivel socioeconómico alto y bajo⁴. El por-

EL ALTO PORCENTAJE QUE RESIDE EN URBANIZACIONES DE ORIGEN INFORMAL DA CUENTA DE UNA MARCADA RELACIÓN ENTRE INMIGRACIÓN Y POBREZA EN BUENOS AIRES, Y REFLEJA LA EXISTENCIA DE CONDICIONES DE ACCESO A LA VIVIENDA EXCLUYENTES HACIA CIERTOS GRUPOS.

centaje de migrantes que reside en otros tipos de hábitat es muy poco significativo.

Estos datos brindan elementos muy interesantes sobre la situación habitacional de estos migrantes en la CABA: por un lado, el alto porcentaje que reside en urbanizaciones de origen informal da cuenta de una marcada relación entre inmigración y pobreza en Buenos Aires, y refleja la existencia de condiciones de acceso a la vivienda excluyentes hacia ciertos grupos, para muchos de los cuales la única forma de asentarse pasa por tales alternativas de hábitat informal. Pero, por otro lado, la proporción nada menor de migrantes regionales en áreas residenciales de nivel medio, también obliga a relativizar la tenden-

CUADRO 3
Población en viviendas particulares por régimen de tenencia de la vivienda según país de nacimiento. CABA, 2010

Régimen de tenencia de la vivienda	Total	Nacidos en países limítrofes y Perú
Régimen regular de tenencia	87,9	85,0
Propietario de la vivienda y terreno	57,5	31,9
Inquilino	28,2	49,5
Ocupante por trabajo	2,2	3,7
Régimen irregular de tenencia	12,1	15,0
Ocupante por préstamo	3,8	3,8
Propietarios sólo de la vivienda	6,3	8,0
Otra situación	2,0	3,2
Total	2.827.535	260.302

Fuente: Elaboración en base a INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM

► cia a homogeneizar la situación de los migrantes regionales, para rescatar la presencia de perfiles socioeconómicos y sociohabitacionales diversos.

MIGRACIÓN Y VIVIENDA: EL ACCESO (DES)IGUAL A LA CIUDAD

Los datos estadísticos presentados trazan un cuadro complejo, en el que un significativo número de personas provenientes de países limítrofes y el Perú padecen situaciones de déficit habitacional en la CABA.

Pero interrogarse por la relación entre inmigración y problemáticas habitacionales no es tarea sencilla. Con demasiada frecuencia circulan discursos reduccionistas que asocian de manera automática inmigración y problemas de vivienda, magnificando la incidencia de la primera (con

la imagen de la ola de inmigración descontrolada e invasiva) y culpabilizándola de los problemas que se plantean en torno a lo segundo, haciendo de la inmigración la responsable del déficit habitacional urbano⁵.

Pero la necesidad de tomar distancia de este tipo discursos estigmatizantes corre el peligro de invisibilizar otra parte importante de esta ecuación: el hecho de que una gran proporción de migrantes en la CABA efectivamente experimenta formas de inserción habitacional deficitarias, dando cuenta de un proceso de vulneración de derechos hacia un amplio sector de la población (Mera y Vaccotti, 2014).

El déficit habitacional en la CABA tiene carácter histórico, y en especial en los últimos 40 años, las formas de acceso al suelo urbano en Buenos Aires y su área metropolitana se deterioraron fuertemente para los secto-

res populares⁶, lo que contribuyó al incremento del mercado inmobiliario informal (del suelo, viviendas y cuartos) y al consiguiente crecimiento de las villas y asentamientos (Cravino, 2009). Esta situación ha forzado a los sectores populares -en los cuales se insertan buena parte de los migrantes, pero que también incluyen población argentina- a optar por modalidades residenciales informales, ante la insuficiencia de la regulación estatal y las condiciones restrictivas que impone el mercado para el acceso a la vivienda.

En este contexto restrictivo para los sectores de menores ingresos en general, en el caso de los migrantes inciden también las barreras que pone el mercado inmobiliario formal -la falta de garantías para alquilar o documentos argentinos para comprar, la incidencia de la informalidad laboral, etcétera-, así como los prejuicios de la clase propietaria de inmuebles sobre determinados colectivos (en especial bolivianos, paraguayos y peruanos) y su supuesta "falta de confiabilidad" para alquilarles una vivienda en el mercado inmobiliario formal (Gallinati y Gavazzo, 2011: 45).

La relación entre la inmigración limítrofe y déficit habitacional se inscribe, así, en el contexto de un mercado inmobiliario excluyente y un Estado que no ha logrado implementar políticas habitacionales suficientes, que solucionen el problema del acceso al suelo de miles de habitantes, nacionales y extranjeros. Esta es una de las grandes problemáticas que se le presenta a la Ciudad de Buenos Aires hoy, y que excede la esfera estrictamente migratoria, pues se vincula con condiciones estructurales de la ciudad como ámbito de recepción. La situación de los migrantes regionales se configura así como un caso más en este contexto que exige políticas integrales que garanticen el pleno acceso a los bienes y servicios urbanos. •

⁴ Esta clasificación se realizó mediante un análisis factorial de componentes principales y cluster jerárquico a partir de cuatro indicadores: Hogares con agua de red pública dentro de la vivienda; Hogares que utilizan como combustible para cocinar gas de red, gas a granel o gas en tubo; Hogares con computadora; Población de 25 a 64 años con educación universitaria completa.

⁵ Hubo un caso paradigmático en diciembre de 2010, cuando un numeroso conjunto de mujeres y hombres, tanto nativos como inmigrantes (especialmente procedentes de Bolivia y Paraguay) ocuparon un parque en el barrio de Villa Soldati, el Parque Indoamericano; lo cual desató una ola de discursos xenófobos y discriminadores. Para mayores detalles, véase AA.VV. (2011).

⁶ En ello incidieron diversos procesos socioeconómicos y políticos como el crecimiento de la pobreza, la implementación de mecanismos indexatorios de precios de lotes y alquileres, normativas que implicaron el retiro del mercado de tierra accesible para los trabajadores, el aumento del desempleo, la privatización de servicios públicos, la falta de oferta de lotes para sectores populares y vivienda social, etc. Para un análisis detallado, véase Cravino (2008).

Referencias bibliográficas

AA.VV. (2011). "El Parque Indoamericano en diciembre de 2010: otras tramas, otras miradas", en *Temas de Antropología y Migración* N° 1. Dossier especial.

Connolly, P. (2005). *Tipos de poblamiento en la Ciudad de México*. Observatorio Urbano de la Ciudad de México, Departamento de Sociología Área de Sociología Urbana.

COPEVI (1978). *Estudio de Densidades Habitacionales y Revisión de la Zonificación Secundaria*. México DF, Dirección General de Planeación, Departamento del Distrito Federal/Centro Operacional de Poblamiento y Vivienda.

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

Cravino, M. C. (2009). *Vivir en la villa. Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*. Los Polvorines, Universidad Nacional de General Sarmiento.

Di Virgilio, M. y Rodríguez, M. C. (2009). "Políticas de tierra y vivienda y déficit habitacional en el Área Metropolitana de Buenos Aires", en *RES, Revista Estudios de Sociología*, Universidade Federal de Pernambuco.

Di Virgilio, M., Marcos, M. y Mera, G. (2015). "Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat", en *Revista Población de Buenos Aires* N° 22, Buenos Aires, DGEyC. En prensa.

Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México DF, Siglo XXI Editores-Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco.

Gallinati, C. y Gavazzo, N. (2011). "Nacionales y extranjeros frente al déficit habitacional: modalidades de acceso a la vivienda y lucha por la propiedad de la tierra en el Área Metropolitana de Buenos Aires", en *Temas de Antropología y Migración* N° 1, Dossier especial.

Grimson, A. (2006). "Nuevas xenofobias, nuevas políticas étnicas en la Argentina". En *Migraciones regionales hacia la Argentina. Diferencia, desigualdad y derechos*. Buenos Aires, Prometeo.

INDEC (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Base de datos REDATAM.

Mera, G. y Vaccotti, L. (2014). "Migración y déficit habitacional en la Ciudad de Buenos Aires: resignificando el 'problema'". En *Argumentos. Revista de crítica social* N° 15, Instituto de Investigaciones Gino Germani.

Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955/1981*. Buenos Aires, Grupo Editor Latinoamericano.

Notas

¹ El bajo porcentaje de viviendas irrecuperables puede vincularse con el proceso de consolidación de las villas en la CABA, que implicó la casi desaparición de las casillas y la incorporación de materiales más sólidos en las viviendas y la conexión -muchas veces precaria- a servicios básicos.

² Para conocer criterios conceptuales y metodológicos utilizados, véase Di Virgilio, Marcos y Mera (2015).

³ Se trata de unidades espaciales (en base a radios censales) que tienen más del 50% de su superficie cubierta por el tipo de hábitat en cuestión.

CUADRO 4

Población en viviendas particulares por tipo de hábitat, según país de nacimiento. CABA, 2010

Tipo de hábitat	Total	Nacidos en países limítrofes y Perú
Ciudad Colonial	1,7	1,7
Ciudad Central (CBD)	1,5	1,3
Urb. populares de origen informal	5,9	29,8
Villa	5,2	27,7
Asentamiento	0,5	1,9
NHT	0,1	0,2
Conjunto Habitacional	4,5	5,5
Áreas residenciales de NSE Alto	37,9	16,7
Áreas residenciales de NSE Medio	39,2	29,5
Áreas residenciales de NSE Bajo	9,5	15,6
Total	2.828.423	260.398

Fuente: Mera, Marcos y Di Virgilio (2015)