

Calidad de ocupación de las viviendas en la Ciudad de Buenos Aires 2010. Censo 2010.

Diciembre de 2013



Informe
de resultados **619**

“2013 - Año Internacional de la Estadística”



Calidad de ocupación de las viviendas en la Ciudad de Buenos Aires 2010. Censo 2010.

1 Presentación / introducción

“El concepto de hábitat se refiere en términos generales a una vivienda que satisface las necesidades de albergue, protección y desarrollo personal del grupo que lo habita, en las condiciones medias de desarrollo social, industrial y tecnológico vigente en una sociedad” (Secretaría de Desarrollo Social, 2003, p.3).

Tal como plantea Arraigada Luco (2003, p. 8) “...existe una noción genérica del problema habitacional en la figura de las “personas sin casa”, pero [...] la complejidad del cuadro habitacional solamente puede ser traducida a requerimientos en la medida en que se hagan distinciones respecto de tipos y formas de déficit, los cuales ameritan programas o productos específicos”.

La distinción entre déficit cuantitativo y déficit cualitativo se realiza en virtud de definiciones operacionales. El primero expone la cantidad de viviendas que se debe construir o adicionar al parque existente: son las nuevas unidades necesarias para que exista una relación uno a uno entre viviendas adecuadas y hogares que necesitan alojamiento. Incluye tanto la diferencia entre el número de hogares y el de viviendas, como el número de hogares que ocupan viviendas de un carácter muy precario (irrecuperables). El déficit cualitativo refiere a la cantidad de viviendas que requieren mejoras, ampliación o completamiento en virtud de que la política habitacional atiende tanto a la producción de vivienda nueva como a la rehabilitación y consolidación del parque habitacional existente. Está asociado a tres tipos de variables: la disponibilidad de servicios, la calidad y el estado de la construcción de la vivienda y el hacinamiento

Este informe tiene como objetivo presentar una actualización de la situación habitacional de la Ciudad de Buenos Aires, haciendo foco en la forma en que los hogares ocupan las viviendas en las que residen para describir la calidad de ocupación de las mismas a partir de los datos disponibles del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas

2010 (INDEC). Complementa a un informe anterior¹ que tuvo como propósito componer una aproximación a un diagnóstico del parque habitacional de la CABA a través del análisis de la relación del universo de hogares con el tipo de vivienda que habitan, con la calidad constructiva y terminación de las viviendas y con el acceso a los servicios básicos.

En este caso, la medición de la situación habitacional se aborda sobre la base de las funciones que debe cumplir una vivienda adecuada, que implica no sólo proveer a los hogares de un techo bajo el que guarecerse sino también brindar privacidad, espacios adecuados y seguridad de tenencia. Se utilizan con ese fin tres indicadores: la cohabitación o allegamiento de los hogares y la situación de hacinamiento de los mismos, que dan cuenta de las formas de ocupación, y el régimen de tenencia de la vivienda como indicador de estabilidad residencial. Al igual que en el informe anterior, se incluye una mirada longitudinal en la comparación con los censos anteriores y se analiza la evolución de los indicadores en CABA comparándola con la que tuvieron en el total del país.

2 Allegamiento de los hogares

En nuestra sociedad se encuentra generalizada la idea de que cada familia necesita habitar una vivienda en forma exclusiva. Al vincular los hogares con la unidad física vivienda, se pone en relación a las personas con los espacios disponibles de la misma, identificando cuántos hogares se albergan en cada vivienda o el número de núcleos que integran cada hogar. Con estos datos es posible medir el nivel de “independencia habitacional del hogar”. El allegamiento o cohabitación residencial es visualizado como una situación negativa para los hogares familiares, a tal punto que se lo considera, en la medición tradicional, como un componente del déficit habitacional, denominado déficit cuantitativo. “Suele hablarse de allegamiento cuando se identifica en una misma vivienda, la coexistencia de hogares o núcleos distintos del hogar o núcleo principal, en el primer caso –más de un hogar

¹ Informe de resultados N°503. Situación habitacional CABA 2010. Dirección General de Estadística y Censos GCBA).

por vivienda– se define como allegamiento externo y cuando en un hogar hay más de un núcleo, se dice que el allegamiento es interno” (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y Universidad Nacional de Quilmes, 2007, p 11).

Los datos disponibles del Censo 2010 permiten analizar el nivel de cohabitación o allegamiento residencial de los hogares (no así el de los núcleos familiares), su evolución respecto a los resultados de censos anteriores, la relación con otras variables que dan cuenta de la calidad del parque habitacional (tipo de vivienda) y de la forma de ocupación de las viviendas (situación de hacinamiento). A la vez, es posible comparar la evolución del indicador en la Ciudad con los resultados para el total de país y cómo se distribuye el fenómeno en las 15 comunas.

2.1 Evolución del indicador

Según los resultados registrados en los últimos tres censos nacionales tanto la cantidad de hogares como la cantidad de viviendas ocupadas aumentaron en las últimas dos décadas en la Ciudad de Buenos Aires. Sin embargo, este crecimiento no es similar ni simultáneo para los dos universos. En el período 1991/2001 el parque habitacional de viviendas ocupadas creció en más de 30.000 unidades y la cantidad de hogares se mostró prácticamente estable,

mientras que entre los censos 2001 y 2010 el aumento en la cantidad de hogares fue significativamente mayor al crecimiento de las viviendas habitadas (125.903 contra 74.131). Como resultado de estas variaciones, la diferencia entre hogares y viviendas creció en el período analizado en 22.000 y la relación de hogares por vivienda subió de 1,05 a 1,06. Esto pone de manifiesto que, en 2010, hacían falta más de 67.000 viviendas para que exista una relación uno a uno entre las viviendas y los hogares que necesitan alojamiento².

Las diferencias más notorias se observan entre los Censos 2001 y 2010 donde la cantidad de viviendas con más de un hogar creció casi un 250% y la cantidad de hogares que comparten vivienda casi un 300%. Esta situación se da en un contexto en el se registraron más de 340.000 viviendas en las que no se encontraron moradores presente el día del censo.

² Es necesario advertir, antes de extraer conclusiones, que se identificaron diferencias metodológicas en los procedimientos de captación de los hogares que comparten una unidad de vivienda entre los tres censos, que pueden proporcionar un elemento de importancia previo al análisis de los datos orientados a explicar las variaciones y la incidencia del fenómeno. Estas diferencias refieren a las definiciones operacionales en que se apoya cada censo, a las estrategias de empadronamiento que adoptaron y a otras situaciones contextuales que pudieron afectar a los operativos.

Cuadro 1 Viviendas habitadas con moradores presentes, hogares, viviendas con dos y más hogares, diferencia hogares - viviendas habitadas, hogares por vivienda, hogares que cohabitan y variación intercensal relativa. Ciudad de Buenos Aires. Años 1991- 2001-2010

Indicador	1991	2001	2010	Variación 1991/2001 (%)	Variación 2001/2010 (%)	Variación 1991/2010 (%)
Viviendas habitadas con moradores presentes	978.330	1.008.867	1.082.998	3,1	7,3	10,7
Hogares	1.023.464	1.024.231	1.150.134	0,1	12,3	12,4
Viviendas con dos y más hogares	24.193	12.248	42.781	-49,4	249,3	76,8
Diferencia hogares - viviendas habitadas	45.134	15.364	67.136	-66,0	337,0	48,7
Promedio de hogares por vivienda	1,05	1,02	1,06	-3,0	4,6	1,5
Hogares que cohabitan	69.327	27.612	109.917	-60,2	298,1	58,5
% de hogares que cohabitan	6,8	2,7	9,6	-60,2	254,5	41,1

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010.

Si bien el allegamiento de hogares es un fenómeno que creció en todo el país entre 2001 y 2010 (de 6,6% a 12,2% de los hogares), este aumento se manifiesta con mayor intensidad en la Ciudad de Buenos Aires. En esta jurisdicción, la cantidad de hogares que comparten vivienda

se multiplicó por cuatro entre un censo y otro en valores absolutos, llegando casi a 110.00 hogares, y en términos relativos se acerca a casi el 10% del total de hogares de la Ciudad.

Cuadro 2 Cantidad de hogares en la vivienda y distribución porcentual. Ciudad de Buenos Aires y total país. Años 2001-2010

Cantidad de hogares en la vivienda	CABA				Total país			
	2001		2010		2001		2010	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
Total	1.024.231	100,0	1.150.134	100,0	10.073.625	100,0	12.171.675	100,0
Un hogar por vivienda	996.619	97,3	1.040.217	90,4	9.410.537	93,4	10.692.752	87,8
Dos y más hogares por vivienda	27.612	2,7	109.917	9,6	663.088	6,6	1.478.923	12,2

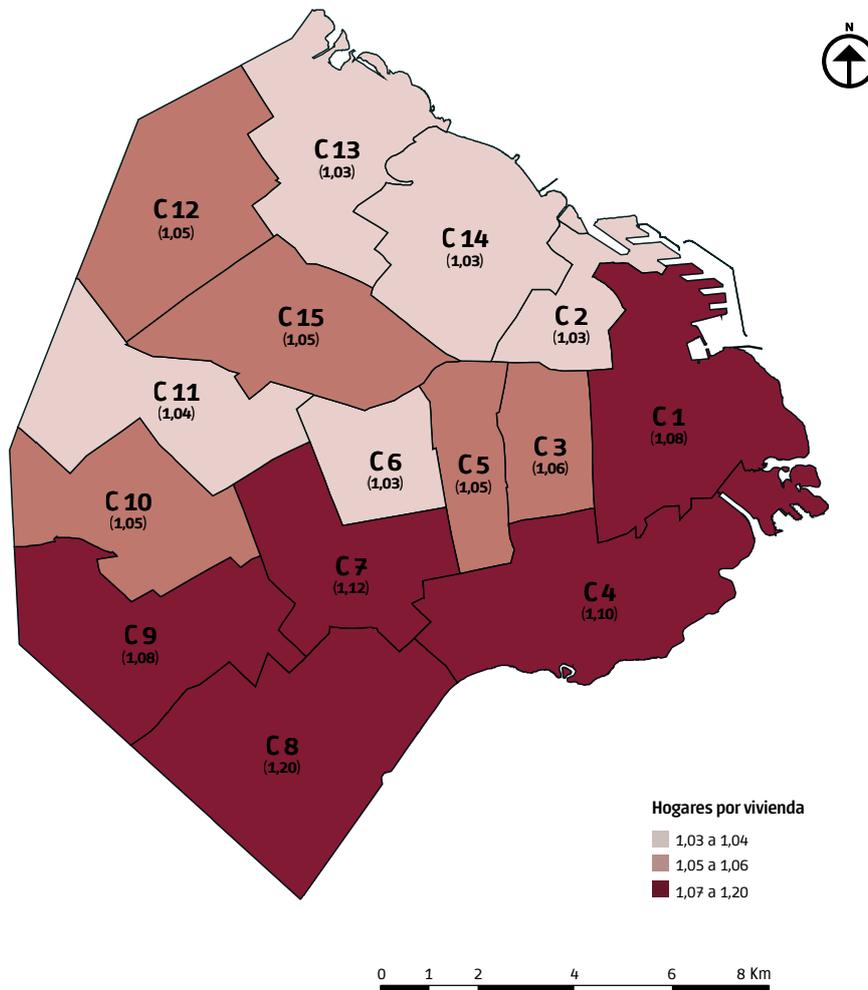
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

2.2 Relación de hogares en la vivienda por comuna

La distribución territorial del fenómeno de la cohabitación en la Ciudad de Buenos Aires está marcada por una notable desigualdad entre las comunas. El “corredor

norte” (comunas 2, 13 y 14) presenta la relación más baja de hogares por vivienda. A estas comunas se le suman la 6 y la 11, entre las que se observan una mejor situación.

Mapa 1 Hogares por vivienda por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Por el contrario, las comunas del sur muestran un nivel de cohabitación mucho mayor, situándose todos los casos por encima de la media de la Ciudad. Especialmente alta es la relación hogares por vivienda en la Comuna 8, que alcanza 1,2. Las comunas 7, 4, 1 y 9 la siguen, en ese orden, entre las

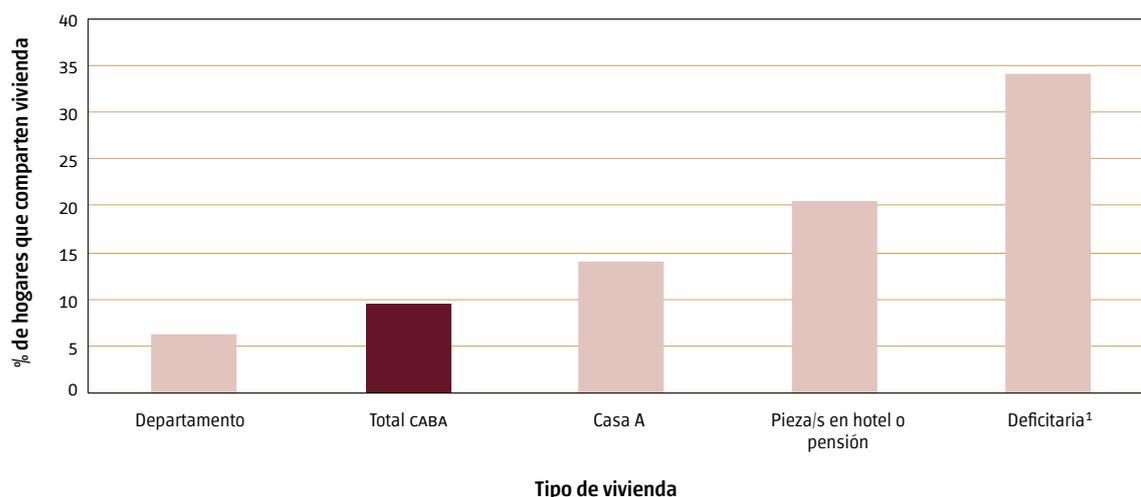
que cuentan con mayores niveles de cohabitación. Estas cinco comunas concentran más de la mitad (35.045) de las viviendas que harían falta para que no exista déficit por allegamiento en la Ciudad de Buenos Aires.

2.3 Cohabitación por tipo de vivienda

El nivel de allegamiento presenta diferencias significativas según el tipo de vivienda que habitan los hogares. El departamento es el tipo de vivienda predominante en la Ciudad (casi el 73% de los hogares residen en este tipo de vivienda). En ellos, el porcentaje de hogares allegados se ubica más de 3 puntos porcentuales (6,4%) por debajo de la media de la Ciudad (9,6%). En el Gráfico 1 se observa también el efecto de la cohabitación en el resto de los tipos

de viviendas considerados aceptables (casas A y piezas de hotel o pensión) y en las viviendas deficitarias (categoría que agrupa a las casas tipo B, piezas de inquilinato, locales no construidos para habitación, casillas, ranchos y viviendas móviles). En este último grupo, el porcentaje de hogares que comparten vivienda es significativamente superior al resto de las categorías (34,1%).

Gráfico 1 Porcentaje de hogares que comparten vivienda por tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



¹ Incluye Casa B, Rancho, Casilla, Pieza/s en inquilinato, Local no construido para habitación y Vivienda móvil.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Al mismo tiempo, el Cuadro 3 indica que el aumento de la cantidad y porcentaje de hogares que comparten vivienda entre 2001 y 2010 se manifiesta tanto en las viviendas deficitarias como en las no deficitarias. En números

absolutos, la cantidad de hogares allegados en viviendas deficitarias se multiplicó por 3,3 y por más de 4 en las viviendas no deficitarias.

Cuadro 3 Cantidad de hogares en la vivienda y distribución porcentual por tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Años 2001-2010

Cantidad de hogares en la vivienda	No deficitarias ¹				Deficitarias ²			
	2001		2010		2001		2010	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
Total	981.545	100,0	1.100.165	100,0	42.686	100,0	49.969	100,0
Un hogar por vivienda	959.064	97,7	1.007.277	91,6	37.555	88,0	32.940	65,9
Dos y más hogares por vivienda	22.481	2,3	92.888	8,4	5.131	12,0	17.029	34,1

¹ Incluye Casa A, Departamento y Pieza/s en hotel o pensión.

² Incluye Casa B, Rancho, Casilla, Pieza/s en inquilinato, Local no construido para habitación y Vivienda móvil.

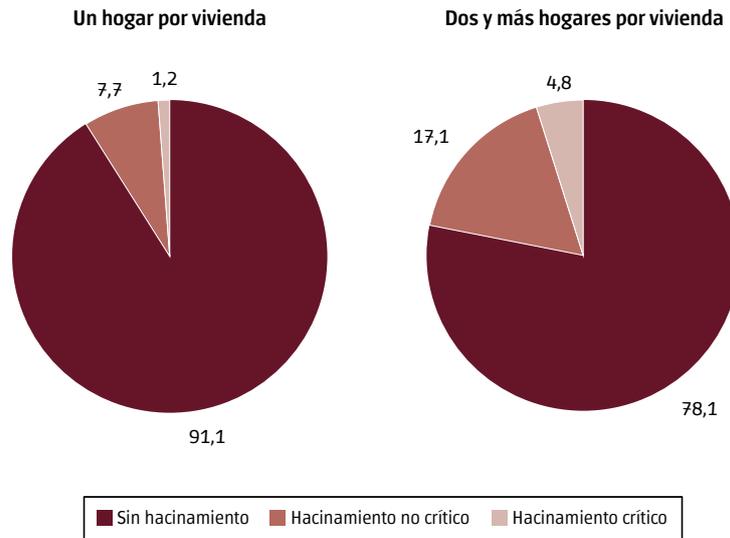
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

2.4 Cohabitación por condición y situación de hacinamiento

Al analizar como se relaciona el fenómeno del allegamiento con la condición de hacinamiento de los hogares también se observan marcadas diferencias. El porcentaje de hogares con alguna situación de hacinamiento (crítico o no crítico) es dos veces y medio superior en los que

comparten vivienda (21,9%) que en los que no la comparten (8,9%). A la vez, el porcentaje de hogares que sufren hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto), es cuatro veces mayor en los hogares que cohabitan.

Gráfico 2 Distribución porcentual de hogares que no comparten vivienda y de hogares que comparten vivienda por situación de hacinamiento. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

3 Hacinamiento

El hacinamiento se considera como el problema de sobrecarga del parque habitacional causado por un excesivo número de residentes en la vivienda respecto de su dotación de cuartos o habitaciones, situación que interfiere en la independencia y privacidad de los miembros de los hogares. Esta dimensión del análisis da cuenta de situaciones deficitarias de tipo cualitativo.

Para medir hacinamiento se puede relacionar el número de personas que habitan la vivienda con la superficie de las habitaciones, con el número de cuartos disponibles por parte del hogar, con el número de dormitorios o con la cantidad de camas. En este caso, se trabaja a partir de la relación entre cantidad de personas del hogar con el número de cuartos con que cuenta (indicador que se conoce como *hacinamiento por cuarto*).

Para este informe se considera que cuando el promedio de personas por cuarto es igual o superior a dos, la situación del hogar es insuficiente por sobreocupación, aceptándose como básica un promedio de menos de dos personas. A la vez, se reconoce como hogares en situación de hacinamiento crítico a los que presentan una relación de personas por cuarto superior a tres.

3.1 Evolución del indicador

En 2010, en la Ciudad de Buenos Aires, el 89,8% (1.033.241) de los hogares se encuentra en situaciones satisfactorias (hasta 1,99 personas por cuarto) de ocupación de sus viviendas. En sentido contrario, el 1,5% habita en condiciones de criticidad (más de 3 personas por cuarto).

El indicador presenta mejoras en relación con la situación relevada en el Censo 1991, cuando los hogares hacinados alcanzaban el 12,1% (y 2,0% en situación de hacinamiento crítico). Sin embargo, si la comparación se realiza con el Censo 2001 se observa un leve deterioro, por cuanto el porcentaje de hogares hacinados pasó de 9,7% en 2001 a 10,1% en 2010. En el caso de los hogares en situación de hacinamiento crítico se observa, a lo largo de todo el período, una disminución de 0,5 puntos porcentuales.

Cuadro 4 Hogares y distribución porcentual de los hogares por situación de hacinamiento. Ciudad de Buenos Aires. Años 1991-2001-2010

Situación de hacinamiento	1991		2001		2010	
	Hogares ¹	%	Hogares	%	Hogares	%
Total	1.014.496	100,0	1.024.231	100,0	1.150.134	100,0
Sin hacinamiento	891.678	87,9	925.661	90,4	1.033.241	89,8
Con hacinamiento no crítico	102.037	10,1	82.455	8,1	99.254	8,6
Con hacinamiento crítico	20.781	2,0	16.115	1,6	17.639	1,5

¹Excluye a los hogares en los que se desconoce la situación de hacinamiento.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010.

En comparación con el total del país vemos que en la Ciudad, en 2010, el porcentaje de hogares en situación de hacinamiento es bastante menor: 10,2% frente a 18,7%. En ambas jurisdicciones se observa un aumento, en términos absolutos, del número de hogares hacinados; sin embargo, al mirar la evolución en términos relativos, entre ambos censos, mientras en el promedio del país se observa un descenso de 0,4 puntos porcentuales, la Ciudad exhibe aumento de 0,5 puntos (Cuadro 5).

Esta diferencia se explica, por la disminución tanto absoluta como relativa de los hogares con más de 3 personas por cuarto en el total del país. Mientras que en Ciudad se incrementó el número de hogares con hacinamiento, crítico y no crítico.

Cuadro 5 Hogares y distribución porcentual de los hogares por situación de hacinamiento. Ciudad de Buenos Aires y total país. Años 2001-2010

Situación de hacinamiento	CABA				Total país			
	2001		2010		2001		2010	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
Total	1.024.231	100,0	1.150.134	100,0	10.073.625	100,0	12.171.675	100,0
Sin hacinamiento	925.661	90,4	1.033.241	89,8	8.158.457	81,0	9.901.600	81,3
Con hacinamiento no crítico	82.455	8,1	99.254	8,6	1.433.548	14,2	1.789.161	14,7
Con hacinamiento crítico	16.115	1,6	17.639	1,5	481.620	4,8	480.914	4,0

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

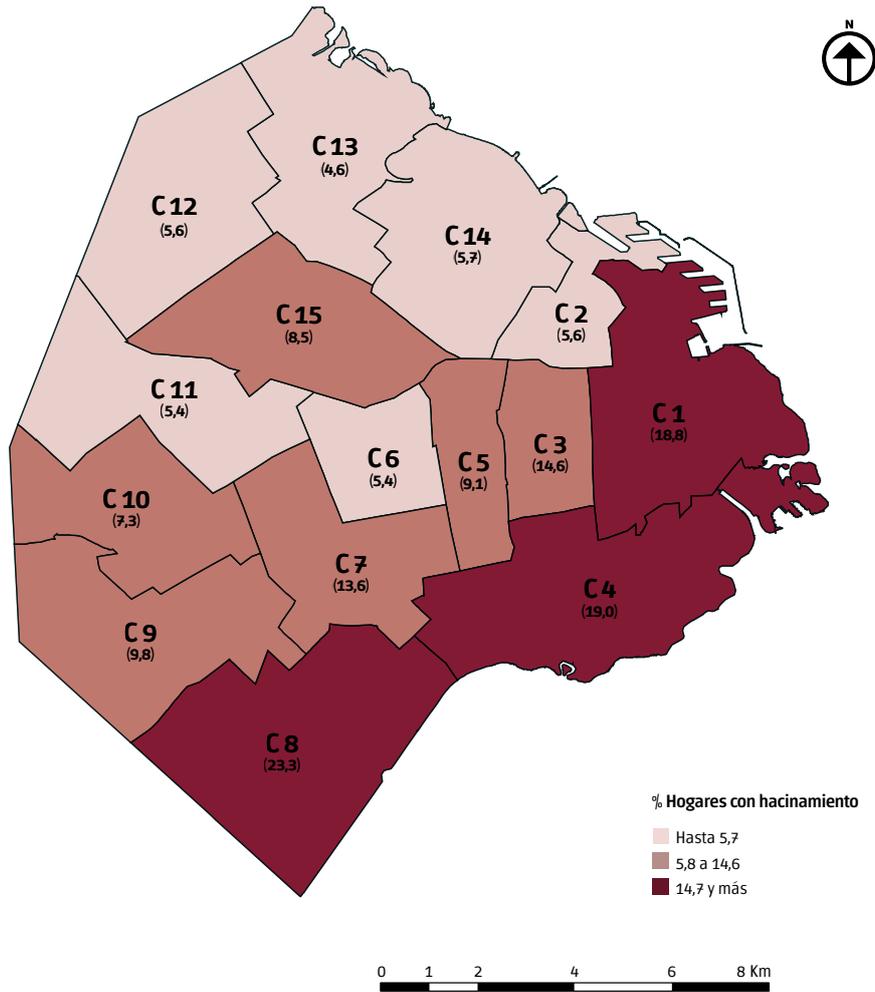
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

3.2 Hacinamiento por comuna

Las diferencias entre comunas también son destacables cuando se analiza el hacinamiento. Las comunas del sur (Comunas 4 y 8) y la Comuna 1 son las más afectadas por esta situación, con valores que superan el 18% de hogares hacinados. El peor escenario se localiza en la Comuna 8 (23,3%). En una situación intermedia, y más cercana a

la media de la Ciudad están las Comunas 3, 5, 7, 9 y 15, con porcentajes que oscilan entre 8,5 y 14,6. El resto de las comunas, la mayoría de ellas ubicadas en el centro y norte de la Ciudad, no superan el 7,3%; con casos como la Comuna 13 que es la única que con menos del 5% de hogares hacinados.

Mapa 2 Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

3.3 Hacinamiento por tipo de vivienda

Las situaciones de precariedad habitacional descritas en el Informe de resultados mencionado anteriormente (*Informe de Resultados N°503*, DGEYC- GCBA) y vinculadas con las condiciones materiales de la vivienda se ven agravadas, la mayoría de las veces, por situaciones de hacinamiento. Por un lado, casi el 92% de los hogares, y más del 87% de la población que reside en viviendas no deficitarias no reporta situaciones de hacinamiento.

En el caso de las viviendas deficitarias, solo el 48,5% de los hogares y el 33,6% de las personas no se encuentran afectados por la sobrecarga del parque habitacional.

Esto significa que más de la mitad de los hogares y las dos terceras partes de la población que habita en viviendas deficitarias, suman a la precariedad material dificultades en la independencia y privacidad, derivadas de la habitación en situaciones de hacinamiento.

Cuadro 6 Hogares y población y distribución porcentual de los hogares y población por situación de hacinamiento según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010

Situación de hacinamiento	Hogares				Población			
	Total	Tipo de vivienda			Total	Tipo de vivienda		
		No deficitaria ¹	Deficitaria ²			No deficitaria ¹	Deficitaria ²	
Total	1.150.134	100,0	100,0	100,0	2.827.535	100,0	100,0	100,0
Sin hacinamiento	1.033.241	89,8	91,7	48,5	2.393.553	84,7	87,4	33,6
Con hacinamiento no crítico	99.254	8,6	7,3	37,5	343.922	12,2	10,6	41,7
Con hacinamiento crítico	17.639	1,5	1,0	13,9	90.060	3,2	2,0	24,7

¹ Incluye casa A, departamento y pieza/s en hotel o pensión.

² Incluye Casa B, Rancho, Casilla, Pieza/s en inquilinato, Local no construido para habitación y Vivienda móvil.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

El hacinamiento crítico también es más relevante entre los que residen en viviendas deficitarias, con un peso alcanza el 14% en el caso de los hogares y llega casi al 25% en la población. Estos valores son significativamente superiores a los registrados en los hogares y las personas que viven en viviendas no deficitarias.

La mejor adecuación entre personas y cuartos en las viviendas se observan entre los que viven en casas tipo A y departamentos. Por el contrario, las peores situaciones se presentan en los hogares que viven en piezas en inquilinatos, piezas de hotel o pensión y en casas tipo B.

Cuadro 7 Hogares y distribución porcentual de hogares por situación de hacinamiento según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010

Tipo de vivienda	Total		Situación de hacinamiento					
			Sin hacinamiento		Con hacinamiento no crítico		Con hacinamiento crítico	
			Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
Total	1.150.134	100,0	1.033.241	89,8	99.254	8,6	17.639	1,5
Casa A	261.476	100,0	237.539	90,8	20.079	7,7	3.858	1,5
Casa B	18.838	100,0	9.365	49,7	6.765	35,9	2.708	14,4
Departamento	818.341	100,0	760.306	92,9	52.887	6,5	5.148	0,6
Pieza/s en hotel o pensión	20.348	100,0	11.148	54,8	7.525	37,0	1.675	8,2
Pieza/s en inquilinato	25.558	100,0	11.287	44,2	10.622	41,6	3.649	14,3
Otro ¹	5.573	100,0	3.596	64,5	1.376	24,7	601	10,8

¹ Rancho, Casilla, Local no construido para habitación y Vivienda móvil.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

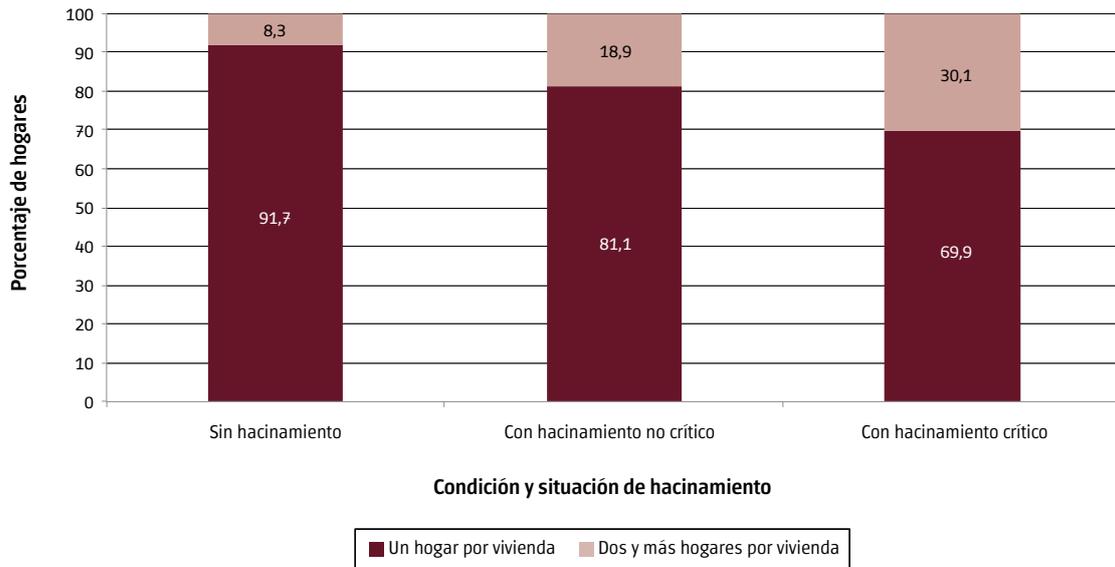
3.4 Hacinamiento por cantidad de hogares

Como se planteaba antes, el hacinamiento interfiere en la independencia y privacidad de las personas; a la vez, también pueden presentarse situaciones de cohabitación de hogares en la vivienda.

Al combinar, en el análisis, ambas variables encontramos diferencias importantes que complejizan la mirada sobre este déficit. En efecto, entre los hogares que no presentan situaciones de hacinamiento, hay un 8,3% que comparte

su vivienda con otro hogar. Este porcentaje asciende a algo más del 30% entre los que residen en situaciones de hacinamiento crítico. Es decir, no solo hay déficit en la relación personas y cuartos sino también en la independencia habitacional de los hogares: cuanto peor es la situación de hacinamiento más importante la presencia de hogares allegados.

Gráfico 3 Distribución porcentual de hogares por cantidad de hogares en la vivienda según situación de hacinamiento. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

4 Régimen de tenencia de la vivienda

Para avanzar en el análisis de la calidad de ocupación de las viviendas por parte de los hogares es necesario observar qué características asume la forma de ocupación de las mismas tanto dentro de un marco legal como de hecho. “El régimen de tenencia de la vivienda es considerado un indicador de estabilidad residencial en tanto muestra las posibilidades de seguridad en la disposición o acceso a la vivienda a lo largo del tiempo. Dicha estabilidad se define habitualmente por el tiempo de residencia y por la situación legal de tenencia u ocupación” (Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y Universidad Nacional de Quilmes, 2007, p. 45).

Las formas de tenencia consideradas en nuestro país como regulares son: “propietario de la vivienda y el terreno”, “inquilino” y “ocupante por trabajo”.

Esta última situación, si bien no significa irregularidad en la tenencia, indica inestabilidad residencial. Las categorías “propietario de la vivienda solamente”, “ocupante por préstamo” y “otras situaciones” reportan escenarios de tenencia irregular.

Según los datos del Censo 2010, el 88,4% de los hogares de la Ciudad se encuentra en situación de tenencia regular: el 56,4% son propietarios de la vivienda y del terreno donde habitan, el 29,9% son inquilinos y el 2,1% ocupantes por trabajo. En total suman 1.016.194 hogares.

Cuadro 8 Hogares y distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010

Régimen de tenencia de la vivienda	Hogares	%
Total	1.150.134	100,0
Propietario de la vivienda y el terreno	648.958	56,4
Inquilino	343.443	29,9
Ocupante por relación de dependencia	23.793	2,1
Propietario de la vivienda solamente	69.785	6,1
Ocupante por préstamo	44.513	3,9
Otra situación	19.642	1,7

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Las formas consideradas irregulares alcanzan en 2010 a 133.940 hogares, lo que representa el 11,6% del total;

siendo la categoría con mayor peso, en este grupo, la de los propietarios de la vivienda solamente con el 6,1%.

4.1 Evolución del indicador

Al realizar una mirada longitudinal, con los datos que proveen los últimos tres censos (Cuadro 9), se observan cambios en el peso de las categorías: por un lado, los hogares propietarios pasaron de representar el 62,3% en 1991 al 56,4% en 2010 (disminuyendo casi 6 puntos porcentuales); por el otro, los inquilinos treparon del 22,1% al 29,9% (6,8 puntos porcentuales más).

Para el resto de las categorías, se observa una disminución de 3,2 puntos porcentuales en aquella que da cuenta de situaciones de inestabilidad (ocupante por relación de dependencia); y una leve aumento de 1,3 puntos en las situaciones de irregularidad (propietarios de la vivienda solamente, ocupante por préstamo y otra situación).

Cuadro 9 Hogares y distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Años 1991-2001-2010

Régimen de tenencia de la vivienda y propiedad del terreno	1991		2001		2010	
	Hogares ¹	%	Hogares	%	Hogares	%
Total	992.229	100,0	1.024.231	100,0	1.150.134	100,0
Propietario de la vivienda y el terreno	618.408	62,3	692.210	67,6	648.958	56,4
Inquilino	219.401	22,1	227.545	22,2	343.443	29,9
Ocupante por relación de dependencia	51.840	5,2	25.228	2,5	23.793	2,1
Irregular ²	102.580	10,3	79.248	7,7	133.940	11,6

¹Excluye a los hogares en los que se desconoce el régimen de tenencia.

²Incluye a hogares Propietarios de la vivienda solamente, Ocupantes por préstamo y en Otra situación.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001 y 2010.

El Cuadro 10 permite observar que la Ciudad presenta una situación de tenencia de las viviendas algo mejor que la existente en el total del país, donde los hogares que ocupan de manera regular la vivienda en la que residen representan el 85,8% (2,6 puntos porcentuales menos). En sentido contrario, mientras que en la Ciudad el 11,6% de los hogares residen de manera irregular, en el total del país este valor asciende al 14,2%.

Al tener en cuenta su evolución (en este caso entre 2001 y 2010) encontramos que, mientras para el total del país el peso de los hogares en situación de tenencia regular aumentó (del 84,2% al 85,8%), en la Ciudad se observa una desmejora: de 92,3% al 88,8% durante el período. En valores absolutos, esto significa que en 2010 se relevaron casi 55.000 hogares con tenencia irregular de la vivienda más que en 2001 en la Ciudad de Buenos Aires.

Cuadro 10 Hogares y distribución porcentual de los hogares por situación de tenencia de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires y total país. Años 2001-2010

Situación de tenencia de la vivienda	CABA				Total país			
	2001		2010		2001		2010	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
Total	1.024.231	100,0	1.150.134	100,0	10.073.625	100,0	12.171.675	100,0
Regular ¹	944.983	92,3	1.016.194	88,4	8.491.395	84,3	10.443.456	85,8
Irregular ²	79.248	7,7	133.940	11,6	1.582.230	15,7	1.728.219	14,2

¹Incluye a hogares propietarios de la vivienda y el terreno, inquilinos y ocupantes por relación de dependencia.

²Incluye a hogares propietarios de la vivienda solamente, ocupantes por préstamo y en otra situación.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

4.2 Régimen de tenencia por comuna

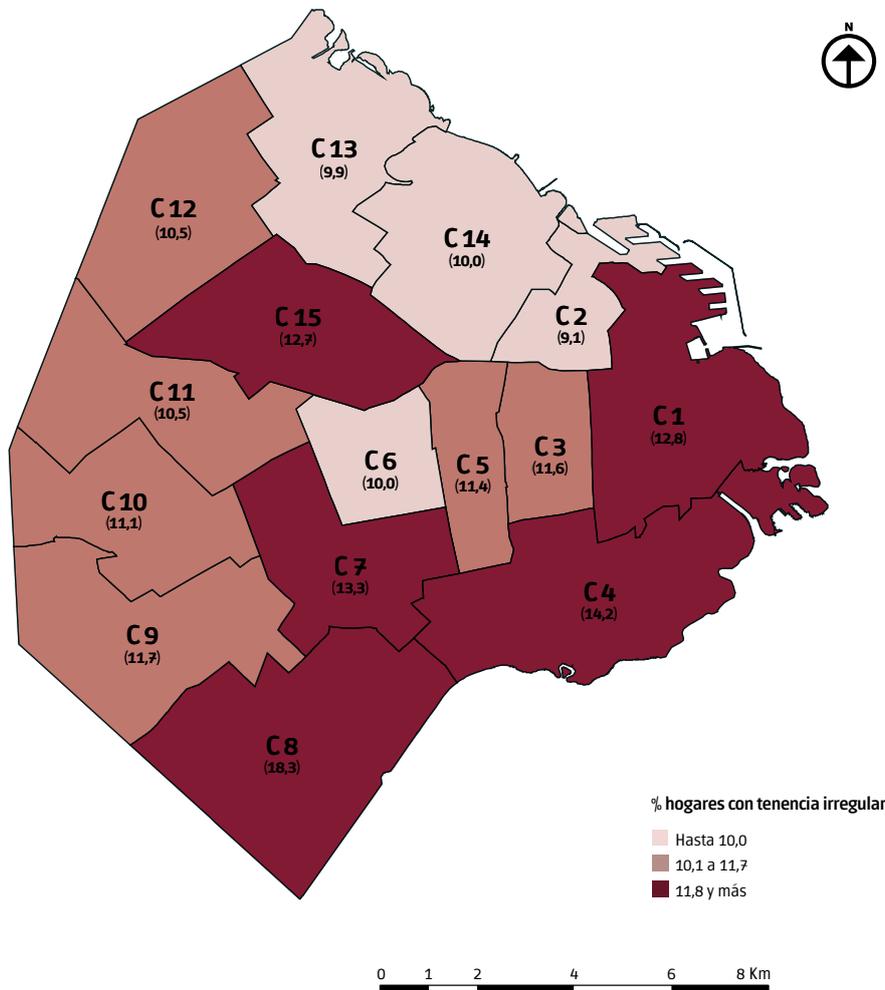
La distribución del fenómeno presenta diferencias importantes en el territorio de la Ciudad. En las Comunas 1, 4, 7, 8 y 15 los hogares con tenencia irregular de sus viviendas superan el 12,7%. La Comuna 8, una vez más, es

la que presenta la peor situación, con el 18,3% de hogares con irregularidad en la tenencia (más de la mitad de éstos corresponden a hogares que son propietarios de la vivienda pero no del terreno).

La mejor situación se observa en el Norte de la Ciudad (Comunas 2, 13 y 14) y en la Comuna 6. En efecto, en la Comuna 2 solo el 9,1% de los hogares posee una tenencia irregular, 9,9% en la Comuna 13 y 10,0% en las Comunas 6 y 14. Vale mencionar que estas cuatro comunas son las que

presentan los porcentajes más altos de hogares ocupantes por relación de dependencia. El resto de las comunas muestran valores de tenencia irregular que oscilan entre el 10,5% y el 11,7%.

Mapa 3 Porcentaje de hogares con tenencia irregular de la vivienda por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



Nota: Incluye a hogares propietarios de la vivienda solamente, ocupantes por préstamo y en otra situación.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

4.3 Tenencia según tipo de vivienda

También se observan diferencias en la forma de ocupación (tenencia) de las viviendas por parte los hogares de la Ciudad según el tipo de vivienda que habitan (Cuadro 11). En efecto, entre los hogares que residen en casas tipo A o en departamentos, la mayoría son propietarios de la vivienda y el terreno: siendo el porcentaje mayor entre los que viven en casas (71,0%). Por su parte, entre los residentes

en departamentos el porcentaje de inquilinos trepa al 30,7%. En ambos tipo de vivienda las formas irregulares de tenencia rondan el 11% de los hogares. Por otro lado, es razonable encontrar que entre los que viven en piezas en hoteles o pensiones la gran mayoría sean inquilinos (92,3%) y solo el 3,4% reside de manera irregular.

Cuadro 11 Hogares y distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia de la vivienda según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010

Régimen de tenencia de la vivienda	Total		Tipo de vivienda			
	Hogares	%	Casa A %	Departamento %	Pieza/s en hotel o pensión %	Deficitaria ¹ %
Total	1.150.134	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Propietario de la vivienda y el terreno	648.958	56,4	71,0	55,2	2,5	22,9
Inquilino	343.443	29,9	17,3	30,7	92,3	56,3
Ocupante por relación de dependencia	23.793	2,1	0,7	2,5	1,8	1,8
Propietario de la vivienda solamente	69.785	6,1	4,7	6,5	0,4	8,5
Ocupante por préstamo	44.513	3,9	4,3	3,8	0,6	4,7
Otra situación	19.642	1,7	2,1	1,3	2,4	5,8

¹ Incluye Casa B, Rancho, Casilla, Pieza/s en inquilinato, Local no construido para habitación y Vivienda móvil.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

La tenencia en propiedad del terreno y de la vivienda representa, para los hogares que residen en viviendas deficitarias, una fortaleza en la medida en que facilita la participación del hogar en la selección y ejecución de soluciones alternativas de mejoramiento y rehabilitación en la estructura física de la vivienda. Sin embargo, del total de hogares que viven en viviendas deficitarias solo el 22,9% es propietarios de vivienda y terreno, algo más de la mitad (56,3%) son inquilinos y el porcentaje de aquellos que residen de manera irregular trepa a 19,1%.

4.4 Tenencia según edad del jefe/a

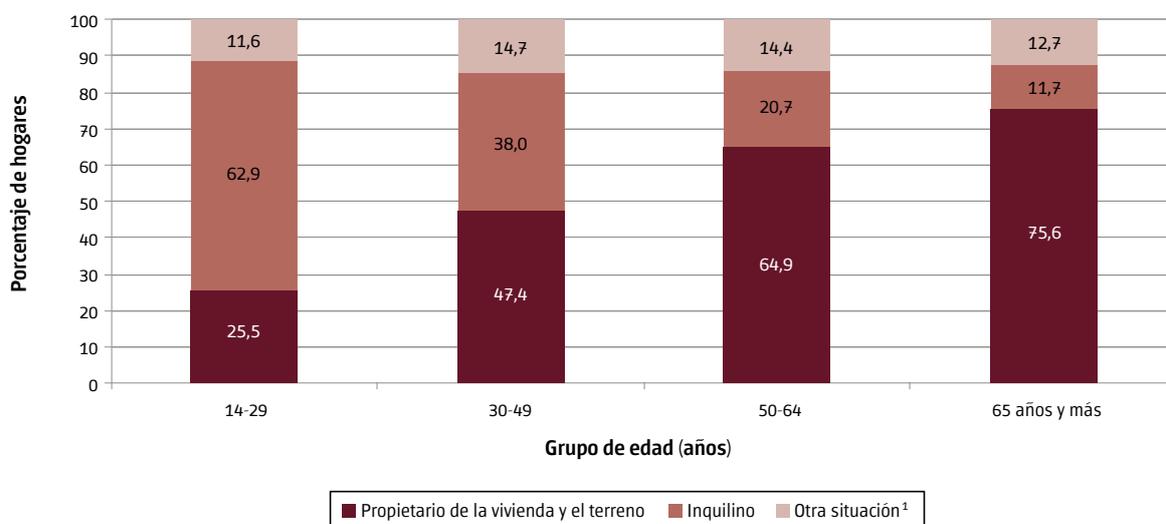
Al analizar la situación de los hogares frente a la tenencia de sus viviendas en relación con la edad de los jefes de hogar, se observa (Gráfico 4) que a medida que avanza la edad, mejora la estabilidad.

En los hogares con jefes de 14 a 29 años el 62,9% son inquilinos, porcentaje que desciende al 38,0% entre los jefes de 30 y 49 años, al 20,7% entre los de 50 a 64 años hasta llegar a tal solo el 11,7% en los hogares con jefes adultos mayores (65 años y más).

En las edades intermedias, comienza a aumentar la proporción de propietarios de la vivienda y el terreno que casi triplican su participación (respecto de los hogares con jefes jóvenes) al llegar a las edades mayores (algo más de 7 de cada 10 mayores de 64 años).

Según los datos del último censo, la tenencia precaria no presenta una fuerte asociación con la edad del jefe del hogar. Esta relación oscila entre el 10,5% de los hogares con jefe 14 a 29 años y el 12,2%, entre aquellos con jefes de 30 a 49 años.

Gráfico 4 Distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia según edad de jefe. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010



¹ Incluye a hogares propietarios de la vivienda solamente, ocupantes por préstamo, ocupantes por relación de dependencia y en otra situación.

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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

5 Conclusiones

La información del Censo 2010 resulta un insumo útil para analizar las formas de ocupación y la estabilidad residencial que los hogares de la Ciudad de Buenos Aires tienen sobre las viviendas que habitan. Los tres indicadores abordados en este informe dan cuenta de la incidencia, la evolución, la distribución territorial y la complejidad de las carencias habitacionales y pueden representar una aproximación para comprender las distintas formas y tipos de déficit con la intención de aportar información estadística para orientar soluciones habitacionales específicas que requiere cada uno. En este sentido se presentan las siguientes conclusiones:

- Los tres indicadores (allegamiento de hogares, hacinamiento y régimen de tenencia de la vivienda) presentan una evolución negativa respecto a la situación relevada en el Censo 2001. Esta evolución es diferencial para cada uno de ellos. El allegamiento de hogares muestra un fuerte crecimiento intercensal. Las diferencias metodológicas en los procedimientos de captación de los hogares que comparten una unidad de vivienda podrían explicar, en parte, este nivel de variación que, en 2010, eleva a 67.000 el déficit de viviendas por allegamiento. El porcentaje de hogares en situación de hacinamiento se mantuvo prácticamente estable, sin embargo, en valores absolutos se relevaron 18.323 hogares hacinados más que en 2001, lo que representa un aumento del 18,6%. Respecto de la estabilidad residencial se observa un marcado descenso en el porcentaje de propietarios de la vivienda y el terreno que tiene como correlato un fuerte aumento en el peso de los inquilinos y, en menor medida, de los hogares en situación de tenencia irregular.
- Comparado con los resultados registrados para el total del país, la Ciudad muestra un mejor escenario en los tres indicadores. Sin embargo, la evolución intercensal del país presenta un mejor comportamiento. El porcentaje de hogares allegados casi se duplica en Argentina entre 2001 y 2010, pero la Ciudad es la que muestra el mayor aumento de las 24 provincias. En términos relativos disminuyen levemente los hogares en situación de hacinamiento en el país (producto del descenso del hacinamiento crítico). Por el contrario, el leve aumento registrado en la Ciudad está relacionado con una mayor cantidad de hogares en hacinamiento no crítico. Por otra parte, el descenso porcentual de los hogares con tenencia irregular de sus viviendas en todo el país (del 15,7% al 14,2%) contrasta con un aumento de 3 puntos porcentuales en la Ciudad.

- Las carencias habitacionales se distribuyen de manera muy desigual en el territorio de la Ciudad. Para los tres indicadores, las Comunas 1, 4 y 8 se encuentran en el grupo de las que presentan la peor situación. Particularmente vulnerable es el escenario de la Comuna 8 donde se observan los peores registros en las tres mediciones (1,2 hogares por vivienda, 23,3% de hogares hacinados y 18,3 hogares con tenencia irregular de la vivienda). En contraposición, el corredor norte de la Ciudad (Comunas 2, 13 y 14) y la Comuna 6 presentan los mejores resultados en los tres indicadores. El resto de las comunas, ubicadas mayoritariamente en el centro y oeste de la Ciudad, se sitúan alrededor de la media, con valores que se acercan a los del primer grupo en las Comunas 3, 7, 9, y 15 y a los de la Zona norte en las Comunas 11 y 12.
- Por último, al combinar dos condiciones que pueden remitir vulnerabilidad en la situación habitacional la información censal indica que las carencias parecen estar focalizadas en determinados sectores que “acumulan” situaciones precarias. En este sentido, entre los hogares que comparten su vivienda con otro/s, aumenta por 2,5 la probabilidad de estar hacinados. Asimismo, al cruzar cada uno de los indicadores analizados con el tipo de vivienda que habitan los hogares, se observa que para aquellos residentes en viviendas deficitarias se multiplica por 4 el porcentaje de hogares allegados, por 6 el hacinamiento y por 2 la situación de tenencia irregular.

Bibliografía:

Arriagada Luco, Camilo (2003) *“América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional”*, Serie Población y Desarrollo N°45, CEPAL, Chile.

Secretaría de Desarrollo Social (GCBA). Informe de Situación Social de la Ciudad de Buenos Aires N° 2. *“La cuestión habitacional en la Ciudad de Buenos Aires y las características de la pobreza estructural”*. Ciudad de Buenos Aires, Enero 2003.

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y Universidad Nacional de Quilmes (UNQUI). *La Situación Habitacional en Argentina. Año 2001. Ciudad de Buenos Aires. Parte I - Total Jurisdicción*. Proyecto “Indicadores y aplicación de información sobre vivienda en Argentina”. Buenos Aires, Febrero 2007.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadistica.buenosaires.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)