



La condición de ocupación de las viviendas particulares en la Ciudad de Buenos Aires según los censos, 1991, 2001 y 2010

Junio de 2014



Informe
de resultados **696**

“2014 - Año de las letras argentinas”

La condición de ocupación de las viviendas particulares en la Ciudad de Buenos Aires según los censos, 1991, 2001 y 2010

Con el objetivo de evaluar la evolución en la situación de ocupación de las viviendas, en el presente informe se presenta un análisis comparativo de las viviendas particulares censadas en los tres últimos Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas. El interés se centra, en especial, en las variaciones en la cantidad y la incidencia de las viviendas con moradores ausentes, es decir, aquellas viviendas donde ninguno de sus residentes pudo ser contactado por el censista durante el día del relevamiento tras las visitas realizadas. La ausencia es un factor que repercute en el nivel de cobertura censal y que tiene como efecto una subenumeración de los hogares y la población.

La identificación de la condición de ocupación permite clasificar a las viviendas en habitadas y deshabitadas¹ acorde al uso residencial habitual. Las primeras incluyen aquellas donde al menos alguno de sus moradores estaba presente durante el operativo censal así como, aquellos casos donde residía un hogar pero cuyos miembros estaban ausentes ese día (temporalmente ausentes). Las deshabitadas están integradas por unidades habitacionales que en la fecha del operativo estaban desocupadas por estar en construcción, en alquiler o venta, por tratarse de viviendas construidas originalmente para ser habitadas pero que en ese momento tenían un uso no residencial (comercios, oficinas, consultorios, etc.), así como aquellas que son utilizadas en forma ocasional o temporal como período de vacaciones, fines de semana, etc.

Condición de ocupación: Viviendas habitadas y deshabitadas

El total de viviendas registrado en 2010 es de 1.423.973, lo que significa una variación porcentual del 5,5% en relación al 2001 (Cuadro 1). Este incremento estuvo acompañado de un aumento superior de las unidades habitacionales ocupadas (8,5%), y en forma complementaria de un descenso de las desocupadas (-11,3%).

Esta situación contrasta con lo observado entre 1991 y 2001, donde se registró un ascenso marcado de las viviendas desocupadas. Mientras el total de viviendas creció un 9% y las ocupadas un 4,9%, éstas pasaron de 151.207 a 208.870, un incremento relativo del 38,1%.

Si se considera la evolución a lo largo del período 1991-2010, la tendencia se caracteriza por un crecimiento del conjunto de viviendas asociado a una mayor presencia de viviendas habitadas, pero en forma más acentuada de las deshabitadas principalmente por las unidades en alquiler o venta y las destinadas a uso temporal. Resulta llamativo el aumento de las viviendas desocupadas por "otra razón", sería importante conocer el tratamiento de los ignorados ya que en el 2010 no se consignó como una categoría aparte como se hizo en los dos censos anteriores. Parecería que estuvieran incluidos en la categoría "por otra razón", en tanto su volumen es similar a la suma de esta categoría más la del "ignorado" del 2001.

Cuadro 1 Viviendas particulares según condición de ocupación y variación porcentual. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 1991/2010

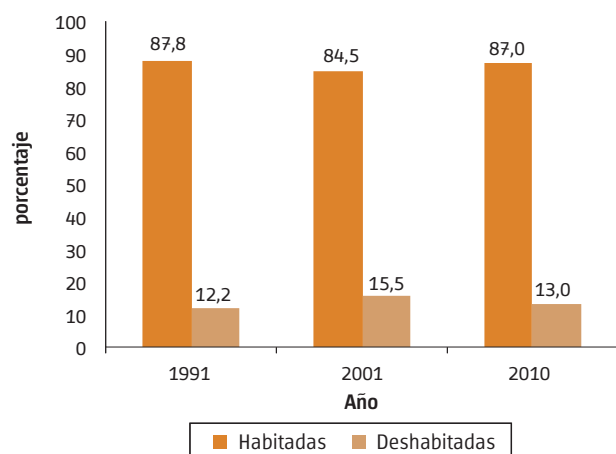
Año censal	Total de viviendas particulares	Habitada			Deshabitada						
		Total	Con moradores presentes	Con moradores ausentes	Total	Alquiler o venta	En construcción	Uso no residencial	Uso temporal	Por otra razón	Ignorado
1991	1.239.034	1.087.827	1.023.464	64.363	151.207	17.840	4.653	38.842	3.014	13.719	73.139
2001	1.350.154	1.141.284	1.008.867	132.417	208.870	66.008	6.176	64.575	4.309	60.948	6.854
2010	1.423.973	1.238.738	1.082.998	155.740	185.235	52.387	6.433	51.060	8.508	66.847	-
Variación %											
1991/2001	9,0	4,9	-1,4	105,7	38,1	270,0	32,7	66,3	43,0	344,3	-90,6
2001/2010	5,5	8,5	7,3	17,6	-11,3	-20,6	4,2	-20,9	97,4	9,7	-
1991/2010	14,9	13,9	5,8	142,0	22,5	193,6	38,3	31,5	182,3	387,3	-

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

1 Viviendas deshabitadas y desocupadas se utilizan en forma indistinta.

En términos generales, en 2010 por cada 10 viviendas alrededor de 9 estaban habitadas por al menos un hogar; mientras que el resto no lo estaba por distintos motivos (Gráfico 1).

Gráfico 1 Distribución porcentual de las viviendas según condición de ocupación. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 1991/2010

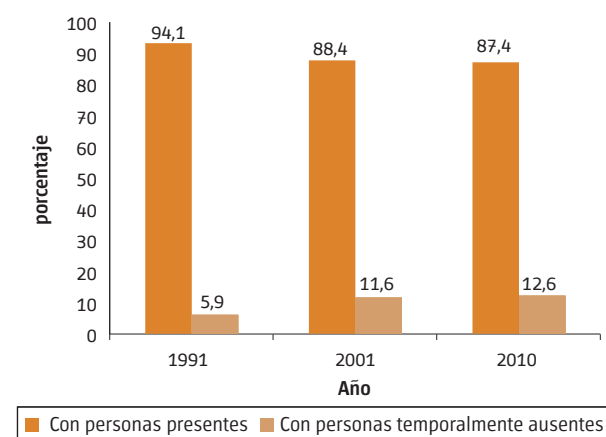


Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

Moradores ausentes

Como se mencionó al principio, un aspecto relevante a tener en cuenta es el hecho que los miembros del hogar se encuentren presentes durante la visita del censista, ya que esto permite la aplicación de los cuestionarios y la obtención de la información referida a las distintas temáticas y variables sociodemográficas.

Gráfico 2 Distribución porcentual de las viviendas habitadas según presencia de moradores. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 1991/2010



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

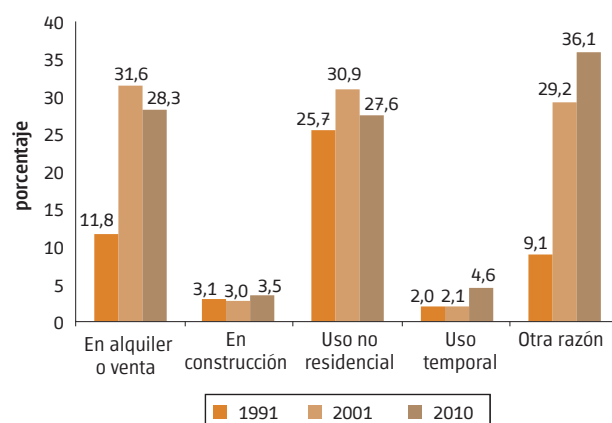
La ausencia de todos los miembros del hogar el día del censo muestra una tendencia ascendente. El crecimiento del último periodo intercensal resulta más del doble que el correspondiente al de las viviendas con moradores presentes (17,6% y 7,3% respectivamente). No obstante, este incremento es significativamente menor al registrado entre 1991 y 2001, cuando el número de viviendas con moradores ausentes se duplicó (105,7%). Entre los años extremos del período la variación resultante es casi de una vez y media (142%)

Como consecuencia de estos aumentos, el porcentaje de viviendas con moradores ausentes en el total de viviendas habitadas que en 1991 fue 5,9% pasa a 11,6% y 12,6% en los censos posteriores, respectivamente (Gráfico 2).

Composición de las viviendas deshabitadas

La comparación de las viviendas desocupadas teniendo en cuenta la razón por la cual se encontraban deshabitadas el día del relevamiento, permite observar algunos cambios entre los censos.

Gráfico 3 Distribución porcentual de las viviendas deshabitadas según causa. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 1991/2010



Nota: Se excluyen las viviendas deshabitadas con causa ignorada.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

En el total de las viviendas deshabitadas, las utilizadas con fines comerciales y profesionales junto a las que se encontraban en alquiler o venta, representan en 2010 más de la mitad del total (55,8%). La participación es menor que en 2001 (62,5%), aunque mayor que en 1991 (37,5%), siendo en particular notoriamente acentuado en el caso de las viviendas en alquiler o venta (Gráfico 3).

Efectivamente, ambos motivos (alquiler o venta y uso no residencial) se reducen tanto en términos absolutos como relativos entre 2001 y 2010. En forma paralela se evidencia un aumento de aquellas donde reside un hogar en forma temporal, cuya participación se duplicó (2,1% a 4,6%).

Estas viviendas pueden ser consideradas segundas residencias, cuyo crecimiento puede estar en parte asociado a fines de inversión y ahorro. Las viviendas en construcción también muestran un ascenso aunque de menor magnitud, lo que permite apreciar que prácticamente se mantienen estables en los tres censos.

Una comparación por comuna

A continuación se presentan los datos según comunas con la finalidad de analizar si las tendencias descriptas anteriormente se reproducen en el conjunto de la Ciudad o si se observan particularidades. Para ello, los datos de 2001 se agruparon acorde a la división política-administrativa vigente desde 2005 (Ley N° 1.777 sancionada el 1 de septiembre) y su modificación de 2008 (Ley N° 2.650 sancionada el 13 de marzo) que divide el territorio en 15 comunas.

Se observa en todas las comunas mayor participación de viviendas habitadas en el total de viviendas en 2010. En las Comunas 13 y 14 superan las 100.000 viviendas (Gráficos 4). Por otra parte, el crecimiento de la ausencia de los hogares entre los dos últimos censos se verifica prácticamente en todas las comunas, con excepción de las Comunas 1 y 14. Así la variación porcentual de las viviendas con moradores ausentes claramente resulta más alta que la correspondiente a las viviendas con moradores presentes (Cuadro 2).

A modo de referencia, se destaca que en números absolutos las comunas que registran la menor y mayor cantidad de viviendas con moradores ausentes son para ambos censos, las Comunas 8 (2.540 y 3.185 viviendas) y 14 (19.361 y 20.588

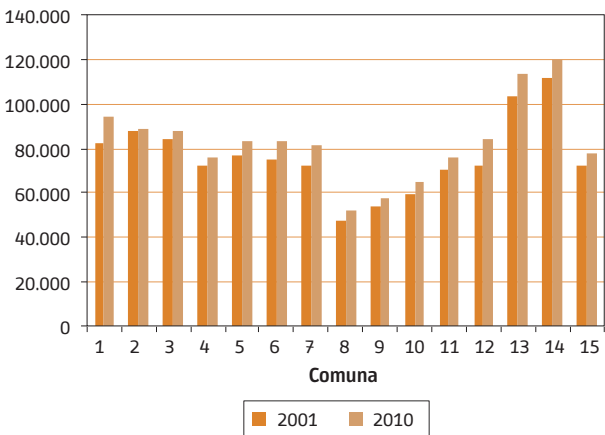
Cuadro 2 Variación porcentual de las viviendas habitadas, con moradores presentes y con moradores ausentes, según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 2001/2010

Comuna	Variación porcentual 2001/2010		
	Habitadas	Con moradores presentes	Con moradores ausentes
Total	8,5	7,3	17,6
1	13,7	13,9	12,6
2	1,2	1,1	1,4
3	4,0	3,4	8,0
4	6,0	4,7	20,9
5	8,2	7,9	10,6
6	11,3	10,2	19,9
7	11,5	10,5	22,4
8	9,0	8,1	25,4
9	6,4	3,5	49,5
10	8,4	5,2	50,6
11	7,9	5,6	34,3
12	16,9	13,6	55,0
13	9,6	8,5	17,0
14	7,4	7,6	6,3
15	8,0	5,4	34,3

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

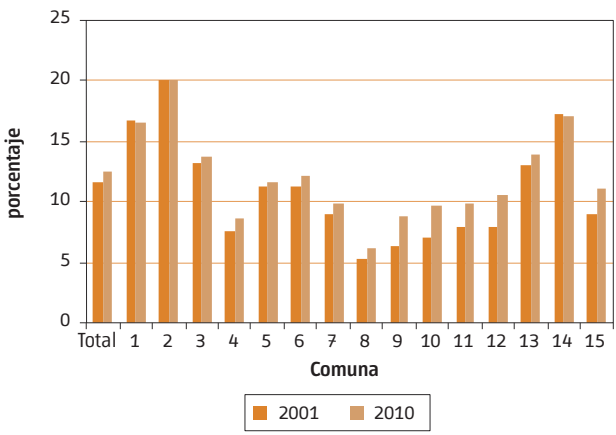
viviendas). La incidencia de las que poseen moradores ausentes sobresale en cinco comunas (Comunas 1, 2, 3, 13, 14), las cuales presentan un porcentaje por encima del total de la Ciudad, cercano al 12% en ambos censos (Gráficos 5).

Gráfico 4 Total de viviendas habitadas por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 2001/2010



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

Gráfico 5 Porcentaje de moradores ausentes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 2001/2010



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

En referencia a las viviendas deshabitadas, el descenso mencionado para el conjunto de la Ciudad se replica en todas las comunas, menos en la Comuna 14 donde asciende un 6,8 % (Cuadro 3). Las comunas que muestran los porcentajes más elevados de viviendas desocupadas son la Comuna 1, con un valor que representa más del doble del total de la Ciudad, junto a las Comunas 2, 3 y 14 que también se ubican por encima del promedio.

El peso relativo de viviendas desocupadas está dado, en particular, por unidades habitacionales que funcionan como comercios, consultorios y oficinas – que en el caso de la Comuna 1

suman más de la mitad- junto a viviendas en alquiler o venta. (Cuadro 4). Como ya se adelantara, un peso especial adquieren las desocupadas por “otra razón”, que pueden incluir viviendas abandonadas así como las desocupadas por otro motivo no incluido en el resto de las categorías. El caso más sugerente es el de la Comuna 8 que, si bien presenta el nivel más bajo de las deshabitadas, las “por otra razón” ascienden al 60% del total.

Por otro lado, en las viviendas de uso temporal el incremento más acentuado se da en nueve comunas donde el peso resulta más del doble que en 2001: Comunas 1, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13 y 14.

Cuadro 3 Total de viviendas, porcentaje y variación porcentual de las viviendas deshabitadas por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 2001/2010

Comuna	2001		2010		Variación % de las viviendas deshabitadas 2001/2010
	Total de viviendas	Porcentaje de viviendas deshabitadas	Total de viviendas	Porcentaje de viviendas deshabitadas	
Total	1.350.154	15,5	1.423.973	13,0	-11,3
1	120.601	31,4	130.771	28,1	-3,0
2	106.984	18,0	107.967	17,8	-0,3
3	102.923	18,2	101.161	13,4	-27,4
4	81.704	11,9	82.926	8,0	-31,5
5	88.933	13,9	92.750	10,7	-19,7
6	86.530	13,7	93.368	11,0	-13,3
7	82.635	12,1	89.520	9,5	-15,0
8	51.737	8,1	55.377	6,4	-15,3
9	62.123	13,1	63.322	9,3	-27,8
10	68.371	12,8	71.572	9,7	-20,7
11	80.897	12,8	84.649	10,1	-17,5
12	81.672	12,1	93.409	10,2	-3,8
13	120.630	14,1	129.633	12,4	-5,5
14	131.604	15,0	141.222	14,9	6,8
15	82.810	13,1	86.326	10,0	-20,7

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

Cuadro 4 Distribución porcentual de las viviendas deshabitadas por causa según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 2001/2010

Comuna	2001						
	Total de viviendas deshabitadas	Alquiler o venta	En construcción	Uso no residencial	Uso temporal	Por otra razón	Ignorado
Total	100,0	31,6	3,0	30,9	2,1	29,2	3,3
1	100,0	18,6	0,8	59,9	2,2	16,3	2,2
2	100,0	27,9	1,7	39,0	5,7	22,9	2,8
3	100,0	30,7	2,6	29,5	2,7	31,6	2,9
4	100,0	31,6	5,8	18,3	0,7	39,3	4,3
5	100,0	39,2	2,4	21,4	1,8	32,3	2,9
6	100,0	39,8	2,5	19,2	1,5	33,7	3,4
7	100,0	38,4	3,6	16,8	0,8	36,0	4,3
8	100,0	26,9	5,8	15,7	0,8	45,7	5,1
9	100,0	30,6	5,4	17,8	0,6	42,0	3,6
10	100,0	33,6	4,8	16,7	0,7	40,4	3,8
11	100,0	33,9	5,7	18,7	0,8	37,1	3,8
12	100,0	36,4	5,1	18,2	0,9	35,8	3,6
13	100,0	40,5	2,4	26,9	1,6	25,2	3,4
14	100,0	35,3	2,6	30,5	3,2	24,7	3,7
15	100,0	34,9	3,9	23,2	1,1	33,1	3,7

Continúa

Cuadro 4 Distribución porcentual de las viviendas deshabitadas por causa según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años censales 2001/2010 (Continuación)

Comuna	2010					
	Total de viviendas deshabitadas	Alquiler o venta	En construcción	Uso no residencial	Uso temporal	Por otra razón
Total	100,0	28,3	3,5	27,6	4,6	36,1
1	100,0	18,7	1,3	52,0	4,8	23,2
2	100,0	25,7	1,8	30,2	10,8	31,5
3	100,0	27,5	2,2	26,0	5,0	39,3
4	100,0	31,7	4,5	13,1	2,2	48,5
5	100,0	34,3	2,8	17,9	3,6	41,3
6	100,0	34,3	3,5	18,2	3,1	40,8
7	100,0	33,8	5,7	16,0	2,5	42,0
8	100,0	22,9	6,3	8,5	1,8	60,5
9	100,0	28,8	7,6	15,9	1,7	46,1
10	100,0	31,2	6,9	14,6	2,3	45,1
11	100,0	31,0	7,0	15,8	2,0	44,2
12	100,0	37,4	6,2	14,2	2,1	40,0
13	100,0	29,7	3,3	25,9	3,8	37,3
14	100,0	31,3	3,0	26,8	6,7	32,1
15	100,0	30,4	4,5	22,4	2,4	40,2

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), elaboración propia en base a datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991 y 2001/2010 procesado con Redatam+SP.

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

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



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



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