

Documento N° 1
Diagnóstico
Déficit Habitacional
en CABA
Agosto 2013

Observatorio de la Vivienda de
la Ciudad de Buenos Aires



Marco Metodológico

La metodología que nos proponemos aplicar para el cálculo del déficit habitacional sigue la propuesta por la CEPAL en el documento “América Latina: información y herramientas socio-demográficas para analizar y atender el déficit habitacional” que permite una estimación compatible con la de los cálculos a nivel nacional y de otros países de la región de América Latina a partir de los datos relevados en el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (CNVP) de 1991, 2001 y 2010.

Cuadro 1. Tipología de viviendas irrecuperables, recuperables y buenas.

Tipología Viviendas Irrecuperables, Recuperables y Buenas		
Tipo de Vivienda	Definición	Clasificación Tipo de Vivienda según 2010
Viviendas irrecuperables o precarias	Son aquellas que por la calidad de los materiales con que han sido construidas o por su naturaleza deberían ser reemplazadas por nuevas viviendas.	<i>Rancho, Casilla, Locales no construidos para fines habitacionales y Viviendas Móviles.</i>
Viviendas recuperables o mejorables	Viviendas que mediante obras de refacción pueden mejorar sus condiciones de habitabilidad.	<i>Casas de tipo B, Inquilinatos y Hoteles y pensiones.</i>
Viviendas no precarias o buenas	Viviendas condiciones materiales satisfactorias y que no requieren reparaciones.	<i>Departamentos y Casas Tipo A.</i>

De acuerdo a dicha metodología, el déficit cuantitativo comprende a los hogares que carecen de vivienda, la comparten o que habitan en casas de carácter muy precario en términos de sus materiales (Viviendas irrecuperables).

Por otra parte, el déficit cualitativo viene determinado por las viviendas que presentan algunas de las siguientes situaciones: a) viviendas urbanas sin agua potable, luz eléctrica y sin saneamiento; b) viviendas de categoría regular en la tipología de materiales y; c) hogares con hacinamiento por cuarto, en condiciones críticas, tres o más personas por habitación. Con el objeto de evitar el doble cómputo, el déficit cualitativo debe excluir a los hogares que han sido considerados en la medición del déficit cuantitativo.

Las viviendas recuperables son aquellas que mediante obras de refacción pueden mejorar sus condiciones de habitabilidad. En este grupo de viviendas se incluyen las denominadas casas de tipo B en el CNPV, siendo estas las que al menos muestran piso de tierra o ladrillo suelto u otro material, no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua. También se incluyen las casas de inquilinato y hoteles.

Por otra parte, las viviendas precarias irrecuperables son aquellas que por la calidad de los materiales con que han sido construidas o por su naturaleza deberían ser reemplazadas por nuevas viviendas, al tratarse de ranchos, casillas, locales no construidos para fines habitacionales y las viviendas móviles.

En base a esta información, el cómputo del déficit cuantitativo, “faltante” de viviendas, incluirá a las precarias irrecuperables. La cuantía de viviendas precarias recuperables, junto con aquellas que presentan una situación de hacinamiento por cuarto en viviendas no precarias (hogares con tres o más personas por cuarto), constituirán el déficit cualitativo.

¹ Arriagada, Camilo (2003) “América Latina: información y herramientas socio-demográficas para analizar y atender el déficit habitacional” Santiago, Serie Población y Desarrollo N° 45, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía, División de Población, CEPAL, 2003., www.eclac.cl



Marco Metodológico

Déficit Habitacional Cuantitativo: número de hogares menos Casas tipo A, Departamentos y viviendas precarias recuperables (Incluye Casas tipo B, inquilinatos y hoteles). Casas tipo B se refieren a todas las 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).

Déficit Habitacional Cualitativo (I): corresponde a las viviendas precarias recuperables descriptas arriba.

Déficit Habitacional Cualitativo (II): suma al Déficit Cualitativo (I) los hogares con hacinamiento por cuarto en viviendas no precarias (tres o más personas por habitación y un hogar por vivienda). Medirlo para viviendas no precarias (Casas A y Departamentos) apunta a evitar duplicaciones en el cómputo, pues si se incluyeran los hacinados por cuarto en viviendas recuperables se las estaría computando dos veces.

Cuadro 2. Definición de déficit habitacional cuantitativo y cualitativo.

Tipología Déficit Habitacional		
Tipo Déficit Habitacional	Definición	Fórmula
Déficit habitacional cuantitativo	Comprende a los hogares que carecen de vivienda, la comparten o que habitan en casas de carácter muy precario en términos de sus materiales.	<i>Total de hogares - Total de viviendas en condiciones de habitabilidad (Viviendas no precarias + Viviendas recuperables).</i>
Déficit habitacional cualitativo (I)	Corresponde a las viviendas precarias recuperables descriptas arriba.	<i>Sumatoria de las viviendas precarias recuperables.</i>
Déficit Habitacional Cualitativo (II)	Suma al Déficit Cualitativo (I) los hogares con hacinamiento por cuarto en viviendas no precarias (tres o más personas por habitación y un hogar por vivienda).	<i>Déficit Cualitativo (I) + Hogares con hacinamiento crítico por cuarto en viviendas no precarias (Casas A y Departamentos).</i>

2 Por ejemplo con pisos de tierra suelta, y presencia de chapas y cartón en paredes y techo.

El déficit habitacional en CABA

Cerca de tres millones de habitantes (2.890.151 personas) residen en la Ciudad de Buenos Aires distribuidos en quince comunas, siendo la densidad de la población de más de 15.000 habitantes por kilómetro cuadrado.

Entre 2001 y 2010 la población de la Ciudad creció a un promedio anual de 4,5 personas cada 1.000 habitantes y las zonas centro y norte son los espacios territoriales más densamente poblados.

Si consideramos a los hogares como al conjunto de personas que viven bajo un mismo techo y comparten los gastos de alimentación nos encontramos que en la Ciudad se registraron en el 2010, 1.150.134 hogares, siendo los hogares constituido por una o dos personas casi el 60% del total de hogares de la Ciudad; los conformados por tres o cuatro personas superan el 31% y solo el 9% reúne a cinco o más personas por lo que se entiende que el tamaño medio del hogar porteño es de 2,5 integrantes.

En los últimos años se observa un fuerte crecimiento del número de hogares tanto en términos absolutos (125.903 hogares nuevos) como relativos, que triplica al crecimiento relativo de la población y supera en 5 puntos porcentuales al aumento de las viviendas ocupadas con moradores presentes el día del Censo. Si se extiende la comparación al Censo de 1991 la variable que más creció es la de las viviendas censadas (habitadas o no), mientras que la población es la única variable con crecimiento negativo.

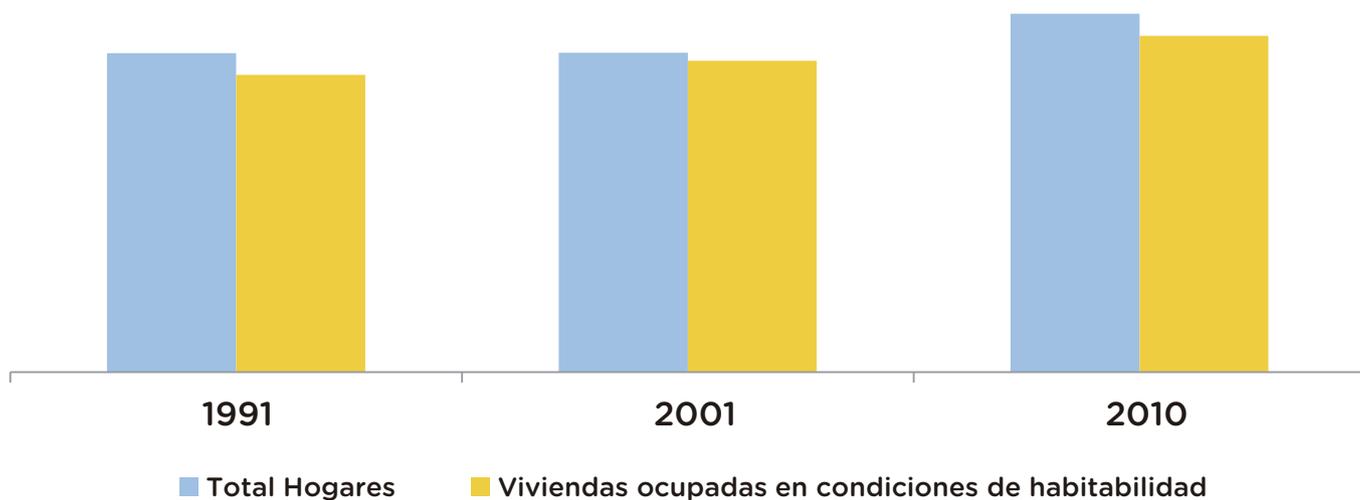
Cuadro 3. Cantidad de hogares y viviendas ocupadas en condiciones de habitabilidad, CABA 1991, 2001, 2010.

CABA	1991	2001	2010
Total Hogares	1.023.464	1.024.540	1.150.134
Viviendas ocupadas en condiciones de habitabilidad	953.598	999.110	1.078.215
Casas A y Precarias Recuperables	219.979	279.959	289.424
Departamentos	733.619	719.151	788.791

Fuente: Elaboración CIPUV IVC en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001, 2010

El déficit habitacional en CABA

Gráfico 1. Cantidad de hogares y viviendas ocupadas en condiciones de habitabilidad, CABA 1991, 2001, 2010.



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

La zona sur de la Ciudad es donde se encuentran la mayor cantidad de hogares con vulnerabilidad habitacional: particularmente bajo es el porcentaje de hogares con calidad constructiva deseable en Comuna 8, como así también en las Comunas 4, 1, 7, 9 donde los valores son inferiores al promedio de la CABA. En contraposición a esto, en las zonas norte, centro y oeste, las Comunas 2, 6, 13 y 14 presentan valores por encima del promedio.

En materia de régimen de tenencia según el último CNVP aproximadamente uno de cada diez hogares de la ciudad (11,6%) presentan un régimen de tenencia irregular, declarando ser propietario de la vivienda solamente, ocupante por préstamo u otra situación, mientras que el 56,4% de los hogares son propietarios de la vivienda y el terreno y 29,9% inquilinos.

El déficit habitacional en CABA

Cuadro 4. Cantidad de hogares según déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, CABA 1991, 2001, 2010.

Déficit Habitacional CABA						
	1991		2001		2010	
	n	%	n	%	n	%
Hogares con déficit cuantitativo	69.866	6,8%	25.430	2,5%	71.919	6,3%
Hogares con déficit cualitativo	36.903	3,6%	54.460	5,3%	60.651	5,3%
Cualitativo I	17.693	1,7%	47.837	4,7%	51.645	4,5%
Hogares con hacinamiento por cuarto en viviendas no precarias*	19.210	1,9%	6.623	0,6%	9.006	0,8%
Cualitativo II	36.903	3,6%	54.460	5,3%	60.651	5,3%
Total Cuantitativo + Cualitativo I	87.559	8,6%	73.267	7,2%	123.564	10,7%
Total Cuantitativo + Cualitativo II	106.769	10,4%	79.890	7,8%	132.570	11,5%

*Se estimó a partir de la distribución de hogares por tipo de vivienda en el caso de los hogares que comparten vivienda. Hacinamiento crítico 3 o más personas por cuarto.

Fuente: Elaboración CIPUV IVC en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001, 2010.

En cuanto a la evolución del déficit habitacional en la Ciudad debe destacarse que, el déficit cuantitativo (viviendas que deben construirse para hogares que cohabitan o que habitan en viviendas irrecuperables) ha aumentado en términos absolutos tanto con respecto a 1991 como a 2001. En el período 1991-2001 el déficit cuantitativo se había reducido significativamente aunque debe advertirse que la magnitud del cambio es una estimación dado que en el Censo de 2001 no se incluyó la medición de vivienda en el operativo y luego se la reconstruyó en base a cálculos accesorios.

En la actualidad según el Censo 2010 se observa que en la Ciudad de Buenos Aires hay **71.919 hogares**, es decir el 6,3% de los hogares de la Ciudad, que necesitan acceder a una nueva vivienda para solucionar el problema habitacional ya que presentan alguna de estas situaciones; la vivienda en la que viven es considerada irrecuperable, comparten la vivienda con otro hogar o no tienen ningún tipo de viviendas.

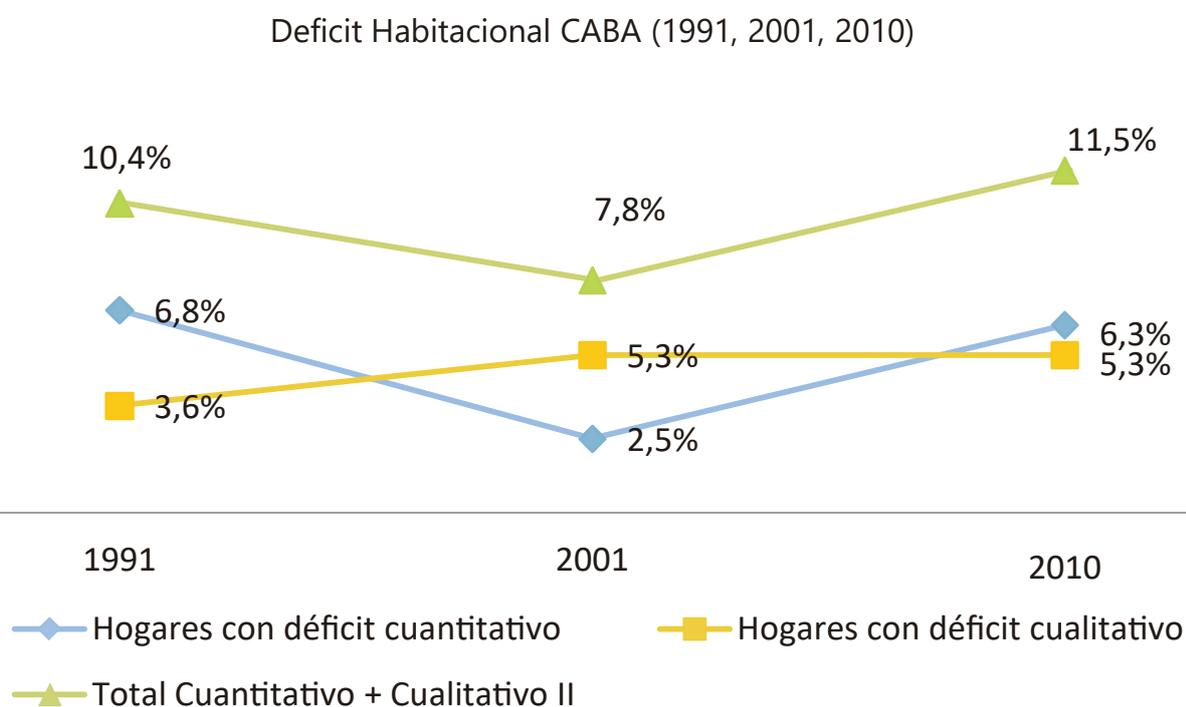
Si bien el déficit cualitativo I, que mide las viviendas que tienen condiciones para ser recuperadas, ha ido en aumento en términos absolutos desde 1991 hasta el presente, ha disminuido en términos relativos según el último censo. El déficit cualitativo II, que agrega al anterior a los hogares en situación de hacinamiento crítico por cuarto (3 o más personas por cuarto) se mantiene estable en términos relativos y aumenta en el número de cantidad de viviendas con respecto a 1991.

3 INDEC DNESyP/DEP/P5/PID Serie Hábitat y Vivienda DT N° 14, METODOLOGIA PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS, Mayo de 2004.

El déficit habitacional en CABA

Del mismo modo se deduce que en la Ciudad nos encontramos con otros **60.651 hogares** (5,3% de los hogares de la Ciudad) que viven en viviendas deficitarias pero que de intervenir en ellas y mejorarse dejarían de ser precarias. Sumando también a los hogares que si bien viven en viviendas no precarias presentan una situación de hacinamiento de cantidad de personas por cuarto.

Grafico 2. Porcentaje de hogares según déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, CABA 1991, 2001, 2010.



Otro aspecto a tener en cuenta es el carácter aproximado de las estimaciones del déficit a partir de los Censos, dada la naturaleza de algunas categorías censales. Por ejemplo, en los inquilinatos y hoteles, el Censo cuenta cada habitación como una vivienda habitable. En la estimación que se presenta de déficit esas dos categorías integran el déficit cuantitativo por la parte del hacinamiento de hogares en esos cuartos y, el déficit cualitativo al asumirse que son viviendas precarias recuperables.

El Censo también indica que el 37% de los hogares de CABA y 25% del total país habitan viviendas que tienen 50 años de antigüedad o más, lo que muestra una vulnerabilidad del parque de viviendas en cuanto a la lentitud de su renovación, aunque muchas de esas viviendas revisten aún en las categorías de Casas A o Departamentos.

El déficit habitacional en CABA

Cuadro 5. Apertura Déficit Cuantitativo. CABA 2010.

Déficit Cuantitativo CABA 2001		
		% sobre hogares con déficit cuantitativo
Hogares con déficit cuantitativo	71.919	
Hogares viviendo en...	5.573	7,7%
Rancho	708	1,0%
Casilla	2.308	3,2%
Local no consstruido para habitación	2.458	3,4%
Vivienda móvil	99	0,1%
Exceso de hogares viviendo en...	66.346	92,3%
Casa A y Precarias recuperables	36.796	51,2%
Departamentos	29.550	41,1%

Fuente: Elaboración CIPUV IVC en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001, 2010.

El déficit habitacional en CABA

Grafico 2. Apertura Déficit Cuantitativo. CABA 2001.

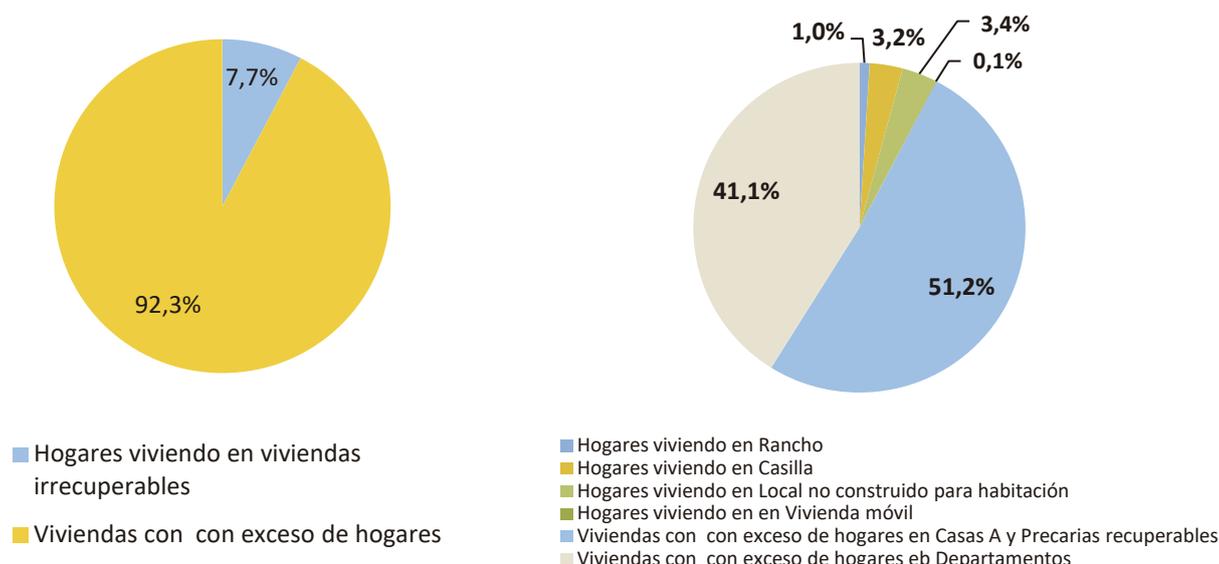
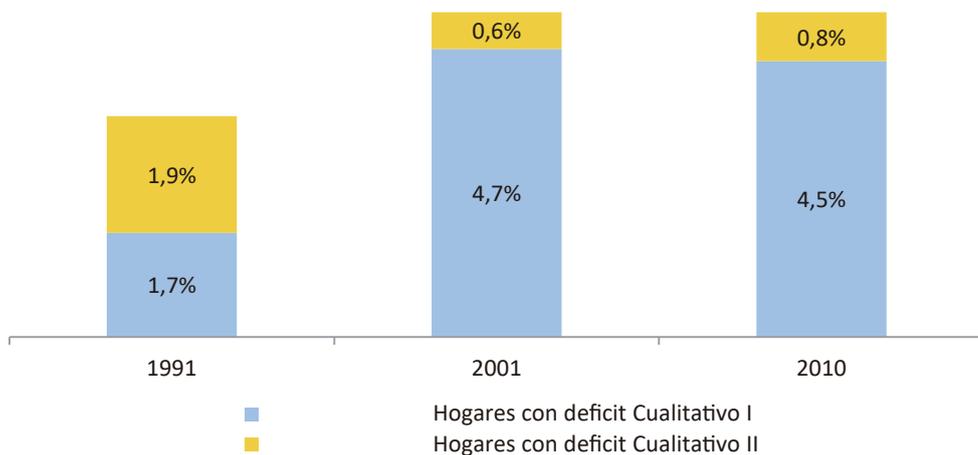


Grafico 2. Evolución Déficit Cualitativo I y II. CABA 1991,2001,2010.



Estas limitaciones se tornan críticas al momento de medir la condición de las viviendas en asentamientos informales y villas de emergencia. En el Cuadro 5 se muestra la apertura del déficit cuantitativo por categoría censal. Las categorías de rancho o casilla suman 3.016 viviendas. Este número es apenas un 7,5% del total estimado de viviendas en villas/ asentamientos para la Ciudad que suman un total de 40.063 viviendas para el año 2010 . Para los cálculos censales una parte importante de esas viviendas localizadas en villas/asentamientos, se encuentran en condiciones de perfecta habitabilidad.

4 Anuario Estadístico Ciudad de Buenos Aires 2010, Dirección de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Glosario Tipo de Vivienda

- **Casa A:** vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común) construida originalmente para que habiten personas.
- **Casa B:** la que presenta al menos una de las siguientes condiciones: tiene piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); o no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no dispone de inodoro con descarga de agua. El resto de las casas es considerado casas tipo A.
- **Rancho:** vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común) construida originalmente para que habiten personas. Generalmente tiene paredes de adobe, piso de tierra y techo de chapa o paja. Se considera propia de áreas rurales.
- **Casilla:** vivienda con salida directa al exterior, construida originalmente para que habiten personas. Habitualmente fabricada con materiales de baja calidad o de desecho, es característica de áreas urbanas.
- **Departamento:** vivienda construida originalmente para que habiten personas, que forma parte de un edificio o estructura que, con una entrada común, contiene por lo menos dos unidades de habitación a las que se accede a través de pasillos, escaleras, zaguanes o ascensores de uso común.
- **Piezas en inquilinato:** pieza ubicada en un inquilinato o conventillo, siendo éste un edificio o estructura que ha sido construido o remodelado deliberadamente para contener varias piezas que tienen salida a uno o más espacios de uso común, con la finalidad de alojar en forma permanente personas en calidad de inquilinos. Generalmente el edificio tiene baño/s y/o cocina/s que se usan en forma compartida; esto no excluye que alguna de las habitaciones cuente con baño y/o cocina propio/s. Cada pieza, ubicada en un inquilinato, en la que hubo personas que pasaron la noche de referencia del censo es considerada una vivienda.
- **Piezas en hotel o pensión:** pieza ubicada en un hotel o pensión, siendo éste un edificio o estructura que ha sido construido o remodelado deliberadamente para contener varias piezas que tienen salida a uno o más espacios de uso común con la finalidad de alojar en forma permanente personas en calidad de huéspedes o pensionistas. Tienen un régimen especial caracterizado por a) pago diario, semanal, quincenal y/o mensual del importe del alojamiento y, b) encuadramiento bajo la legislación establecida para este tipo de comercio que se exhibe en lugares visibles del mismo o en los libros de registro del establecimiento. Cada pieza, ubicada en un hotel o pensión, en la que hubo personas que pasaron la noche de referencia del censo es considerada una vivienda.
- **Local no construido para habitación:** lugar que no ha sido construido o adaptado para que habiten personas pero que en el momento del censo se encuentra habitado.
- **Vivienda móvil:** estructura que es utilizada como vivienda, construida para ser transportada (tienda de campaña, taco o carpa) o que constituye una unidad móvil (barco, bote, vagón de ferrocarril, casa rodante, camión, trineo, etcétera) que, en el momento del censo, está habitada por personas.



Vamos Buenos Aires