

Documento N° 3

Condición de Ocupación de las Viviendas de la CABA según Censo 2010

Agosto 2015

Observatorio de la Vivienda de
la Ciudad de Buenos Aires



Condición de ocupación de las Viviendas CABA

Según los resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda del 2010 (CNPHV) en la CABA se relevaron 1.423.973 viviendas de las cuales el 76,1% pudo ser censada ya que se encontraron moradores presentes, mientras que el 23,9% (340.975) de las viviendas no pudo ser entrevistada por diferentes motivos.

El Censo permite desagregar con bastante detalle por qué razón están desocupadas. Desde el punto de vista técnico, el solo hecho de estar desocupada, o sea sin personas presentes al momento de censar, no significa que la vivienda esté vacante.

El censo permite dividir las viviendas según su condición de ocupación a través de las categorías que se observan en el siguiente cuadro;

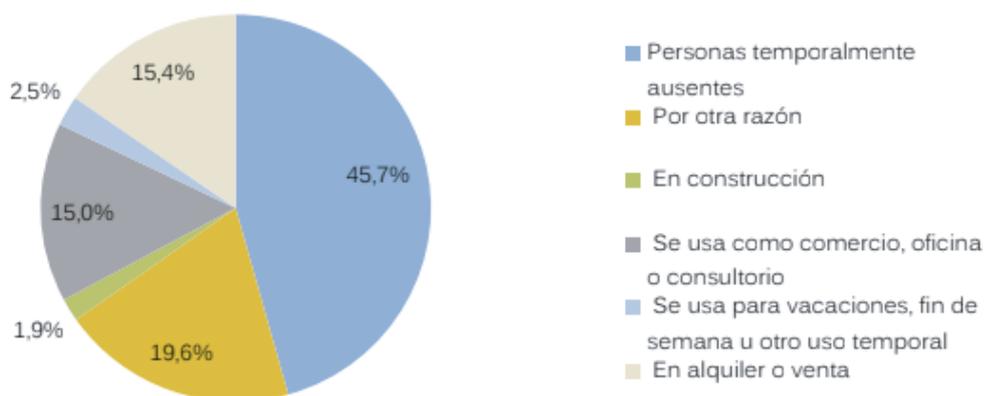
Cuadro 1. Distribución porcentual de Viviendas por Condición de ocupación CABA 2010.

CONDICIÓN DE OCUPACIÓN	CASOS	%	
Con todas las personas temporalmente presentes	1.082.998	76,1	
Con todas las personas temporalmente ausentes	155.740	10,9	23,9% Viviendas No ocupadas
En alquiler o venta	5.2387	3,7	
En construcción	6.433	0,4	
Se usa como comercio, oficina o consultorio	51.060	3,6	
Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	8.508	0,6	
Por otra razón	66.847	4,7	
Total	1.423.973	100	

Fuente: Elaboración propia en base a CNPHV 2010.

Condición de ocupación de las Viviendas CABA

Gráfico 1. Distribución porcentual de Viviendas Vacantes según categoría CABA 2010.



Distribución porcentual de Viviendas no ocupadas* por categoría- CABA 2010.

CONDICIÓN DE OCUPACIÓN	2001	2010	Variación 2001/2010	
	% s/t de viviendas	% s/t de viviendas	Absoluta 2001/2010	Porcentual 2001/2010
Con todas las personas temporalmente ausentes	38,8%	45,7%	23.323	17,6%
En alquiler o venta	19,3%	15,4%	-13.621	-20,6%
En construcción	1,8%	1,9%	257	4,2%
Se usa como comercio, oficina o consultorio	18,9%	15%	-13.515	-20,9%
Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	1,3%	2,5%	4.199	97,4%
Por otra razón		19,6%		
La vivienda está cerrada por motivos desconocidos	14,2%			
La vivienda está abandonada	3,6%			
No especificado	2,0%			
Total*	100%	100%	-312	-0,1%

* Solo se describen aquellas categorías excluidas de las viviendas censadas en la que se encontraron personas presentes.
Fuente: Elaboración propia en base a CNPHV 2010.

Condición de ocupación de las Viviendas CABA

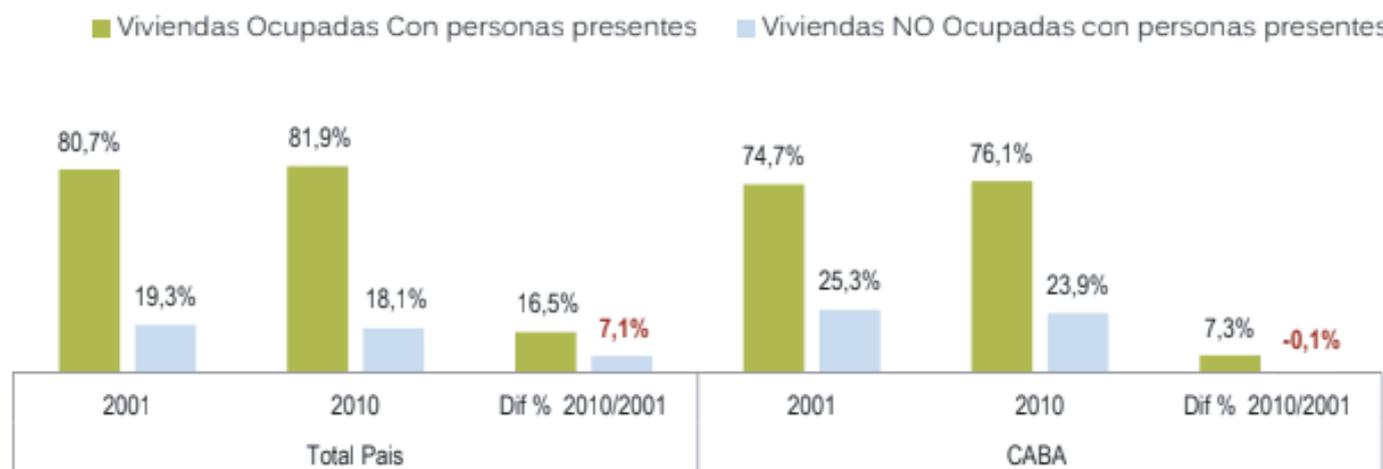
Dentro de las viviendas que no cuentan con personas presentes (viviendas no ocupadas) hay algunas a las cuales sería incorrecto tildar de vacantes por estar ocupadas) hay algunas a las cuales sería incorrecto tildar de vacantes por estar desocupadas al momento de ser censadas, como aquellas que están “en alquiler o venta”, “en construcción”, “se usa como comercio, oficina o consultorio” o “se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal”.

Las dos categorías restantes “Con todas las personas temporalmente ausentes” y “Por otra razón” suman 15,6% del total de viviendas censadas de la CABA. Con respecto a la primera categoría, refiere a viviendas que en el momento de censar no contaban con personas presentes pero que a través de información de vecinos, encargado, etc. Se constató que la vivienda no está vacante si no que simplemente los habitantes no se encontraban presentes.

Esto puede constar, por ejemplo, de casos en los cuales los habitantes prefirieron esperar el censo en otra casa de fin de semana fuera de CABA, o de casos en los cuales simplemente las personas no se encontraban presentes por la razón que fuera. Esta categoría suma 10,9% de las viviendas totales en CABA.

Por último, en la categoría “Por otra razón” que son 4,7% de las viviendas totales, se encuentran 66 847 viviendas. Estas constan de viviendas tapiadas, viviendas que se encuentran deshabitadas por sus condiciones de deterioro visibles, viviendas que no tienen personas presentes al momento de censar y que los vecinos informan que están deshabitadas y casos similares, aunque también pueden constar, entre otros, de viviendas en proceso de sucesión o aptos profesionales no declarados, entre otros.

Grafico 2. Viviendas según condición de ocupación de las viviendas CABA y País. 2001/2010.



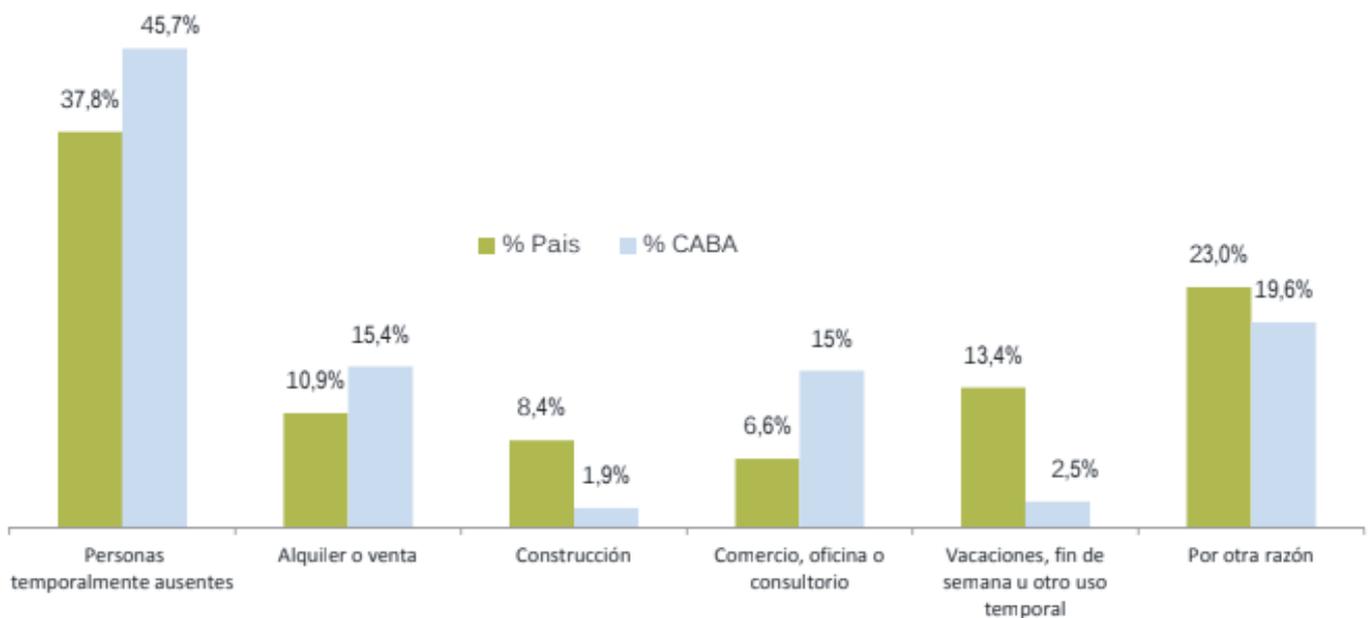
Fuente: Elaboración propia en base a CNPHV 2010.

En el 2010 en Argentina se registraron 18,1% (2.494.618 viviendas) de las viviendas no ocupadas, reflejando la variación porcentual intercensal 2010-01, un aumento del 7,1% de las viviendas no ocupadas a nivel nacional y un crecimiento absoluto de 165.695 viviendas. (Gráfico 2)

Condición de ocupación de las Viviendas CABA

En la CABA la diferencia entre las viviendas no ocupadas en el 2001 y en el 2010 ha sido negativa, es decir en el 2010 se han registrado 312 viviendas no ocupadas menos que en el 2001, lo que significa una variación negativa del 0,1%. (Gráfico 2).

Gráfico 3. Viviendas particulares censadas no ocupadas según categoría de uso y ocupación. Total país y CABA 2001 y 2010.



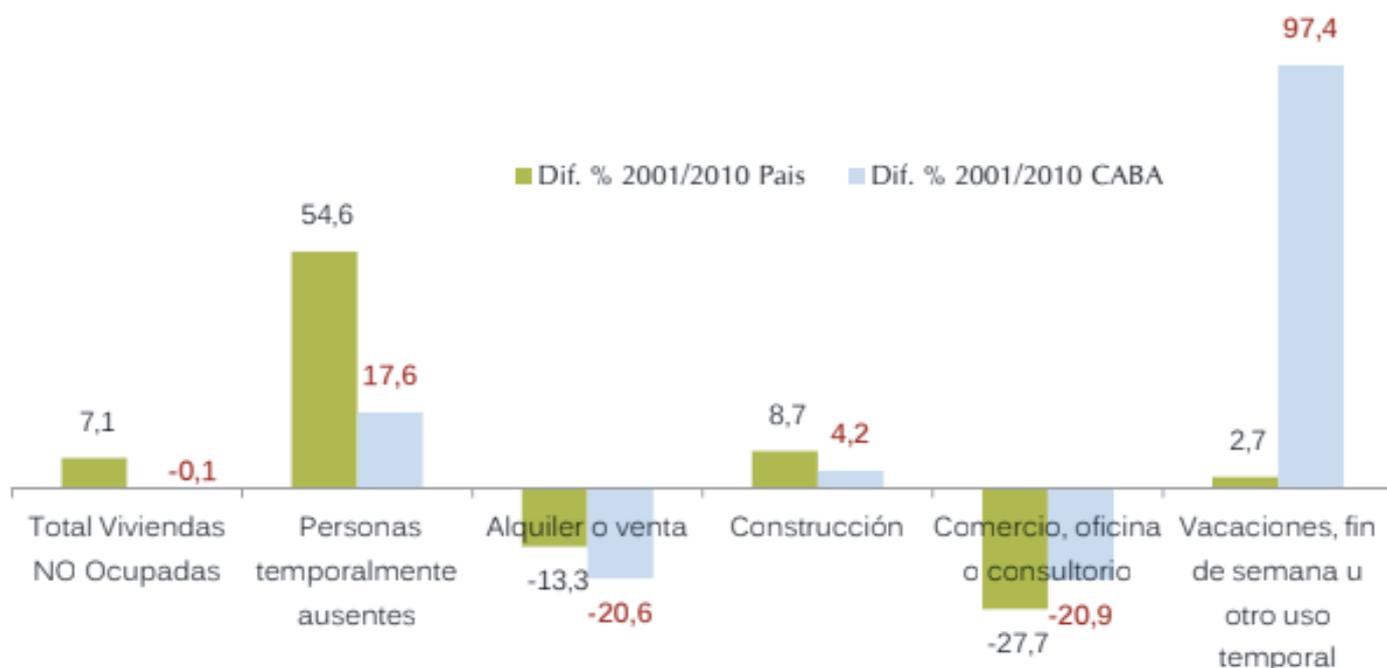
Fuente: Elaboración propia en base a CNPHV 2010.

Al desagregar el Censo del 2010 según las categorías por las cuales una vivienda ha sido considerada como no ocupada, en la CABA se observa que la categoría más importante corresponde a las viviendas en las que las “personas estaban temporalmente ausentes”, que representaron el **45,7%**, mientras que en el país esa misma condición es más baja (**37,8%**) seguida por el **19,6%** de las viviendas que se consideraron no ocupadas “por otra razón” en la CABA y que en el país fueron el **23%**. Las viviendas que se encuentran “en alquiler o venta” son el **15,4%** para la CABA y disminuyen considerablemente en el total del país a **10,9%**. Por último las viviendas que “se usan como comercios, oficinas o consultorios” para el total de las viviendas no habitadas de la CABA representan el **15%** mientras que en el país son el **6,6%**. (Gráfico 3).

Dentro de la categoría de viviendas no ocupadas, en la CABA hay más viviendas con personas temporalmente ausentes que en el total del país, viviendas para alquiler o venta y viviendas para comercio, oficina o consultorio; mientras que en el total del país hay más viviendas en construcción, para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal o por otra razón que en la CABA. (Gráfico 3).

Condición de ocupación de las Viviendas CABA

Gráfico 4. Diferencia % 2001/2010 por categoría de ocupación en CABA y País.

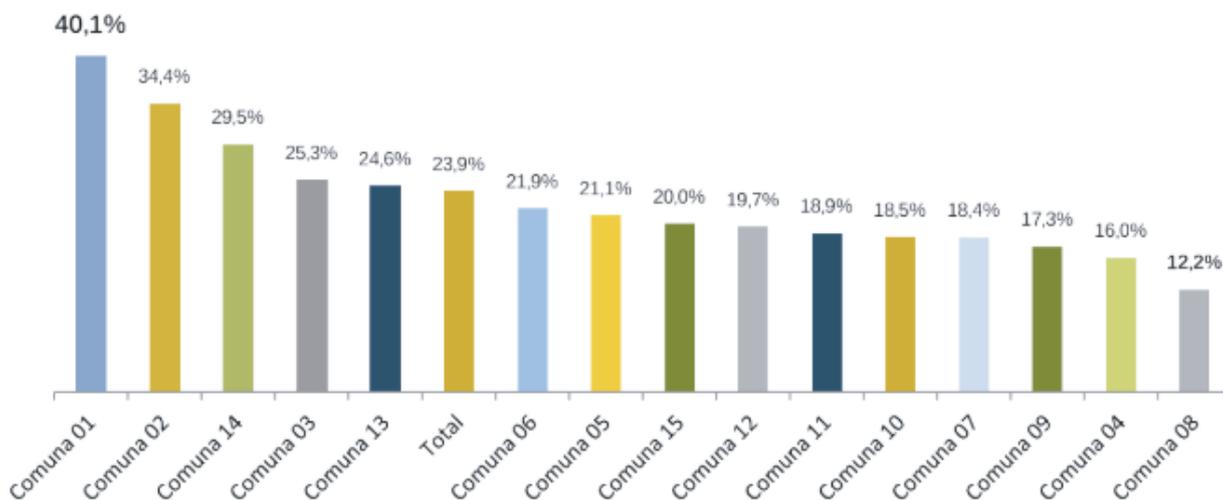


Fuente: Elaboración propia en base a CNPHV 2010.

Con respecto a la variación intercensal de las categorías de uso y ocupación de las viviendas, observamos que las categorías que han aumentado tanto en la CABA como en el total del país fueron las viviendas “con personas temporalmente ausentes” (aumento del **54,6%** en el país y **17,6%** en la CABA), las “viviendas en construcción” (aumento del **8,7%** en el país y **4,2%** en la CABA), y las “viviendas para vacaciones, fin de se semana u otro uso temporal” que si bien en el país registró un aumento muy moderado del **2,7%** en la CABA llega a casi a duplicar el número (**97,4%**)(Gráfico 4)

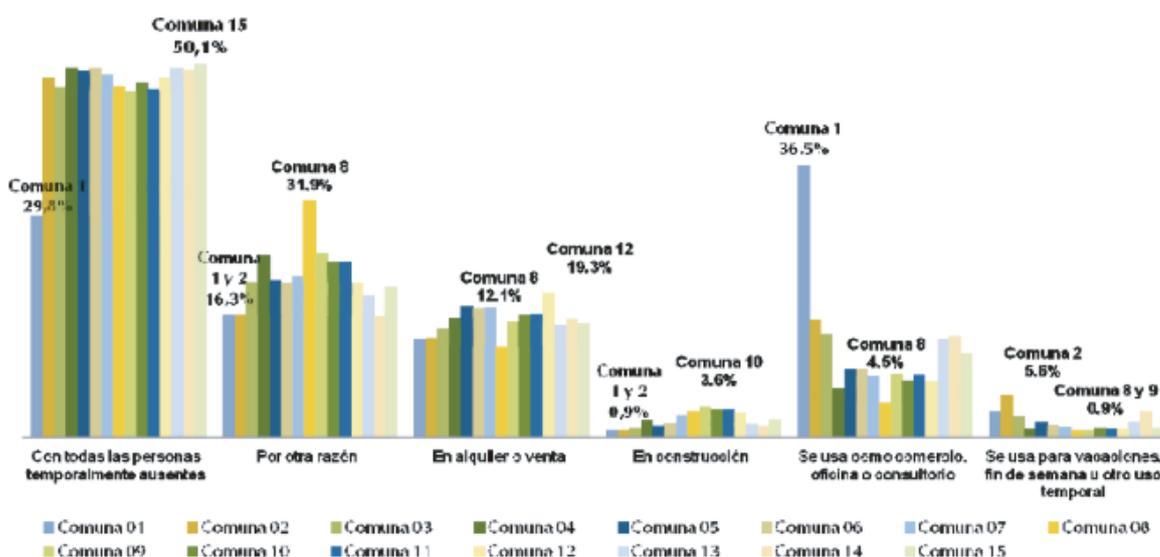
Condición de ocupación de las Viviendas CABA

Gráfico 5. Viviendas no ocupadas según comunas - CABA 2010.



Si comparamos las viviendas que se han podido identificar como ocupadas y las que no se pudieron considerar como ocupadas por comunas, observamos que las comunas que más viviendas no ocupadas tienen (incluyendo todas las categorías censales) son la comuna 1 con más del **40%**, seguida por la comuna 2 (**34,4%**) y la comuna 14 con el **29,5%**, mientras que la comuna 4 (**16%**) y la comuna 8 (**12,2%**) son las que menos viviendas no ocupadas presentaron. (Gráfico 5).

Viviendas no ocupadas por categorías de ocupación según comunas - CABA 2010.

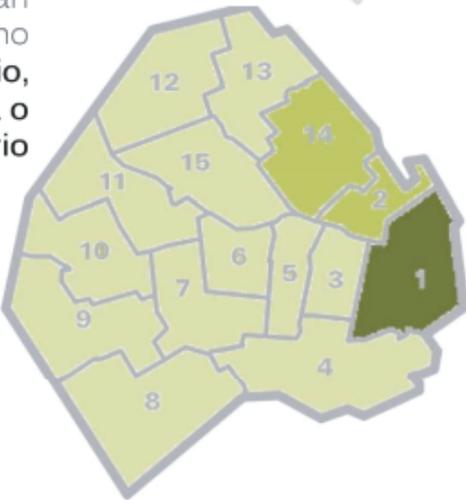


Condición de ocupación de las Viviendas CABA

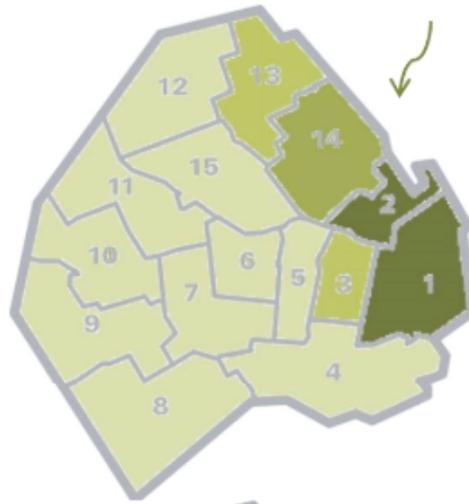


Viviendas no ocupadas por tener todas las **personas** temporalmente ausentes

Viviendas no ocupadas que se usan como **comercio, oficina o consultorio**



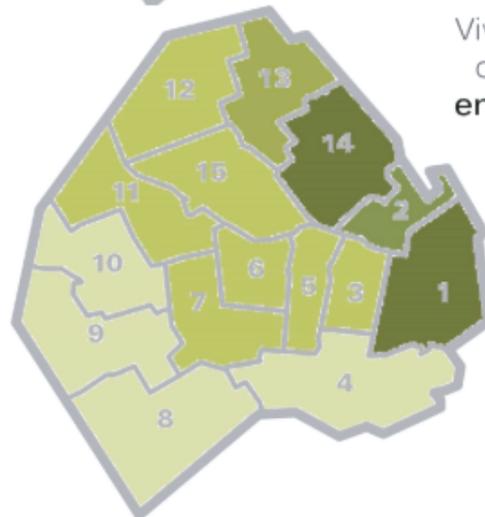
Viviendas no ocupadas que se usan para vacaciones, fin de semana u otro **uso temporal**



Viviendas no ocupadas en **construcción**



Viviendas no ocupadas en **alquiler o venta**



Condición de ocupación de las Viviendas CABA

GLOSARIO

CONDICION DE HABITACION SEGÚN CENSO 2010

La vivienda está...

Habitada con personas presentes: vivienda construida originalmente para que habiten personas o adaptada para tal fin cuyos habitantes, al menos uno de ellos, se encuentra presente en la fecha de referencia del Censo Experimental al momento de la visita del censista.

Habitada con todas las personas temporalmente ausentes: vivienda construida originalmente para que habiten personas o adaptada para tal fin, que tiene muebles y otros bienes de uso frecuente y cuyos habitantes, en su totalidad, por razones circunstanciales, no se encuentran presentes en la fecha de referencia del Censo Experimental al momento de la visita del censista.

Deshabitada: vivienda construida originalmente para que habiten personas o adaptada para tal fin, que en el momento del Censo Experimental no está habitada por personas.

Las categorías son:

En alquiler o venta: vivienda construida originalmente para que habiten personas o adaptada para tal fin, que en el momento del Censo Experimental no está habitada por personas, y su condición “en alquiler o venta” es identificable mediante carteles o información de vecinos u otras personas.

En construcción: vivienda que aún no se ha terminado de construir y que, en el momento del Censo Experimental, no está habitada por personas. Se incluyen aquellas viviendas con entrada independiente edificada con techo o todo un edificio en construcción con más de un piso construido.

Se usa como comercio: oficina o consultorio: vivienda construida originalmente para que habiten personas, pero que la noche de referencia del Censo Experimental no hubo personas que pasaron la noche y se use en su totalidad con fines distintos a los habitacionales (comerciales, administrativos o profesionales). Por ejemplo, un departamento que funciona como consultorio, una casa que funciona como radio local.

Se usa para vacaciones: fin de semana u otro uso temporal: vivienda construida originalmente para que habiten personas, pero que la noche de referencia del Censo Experimental no hubo personas que pasaron la noche, y que se utiliza bien en períodos de descanso (fin de semana, vacaciones) o bien en otro uso temporario (alquiler a extranjeros, viajes de trabajo). Por ejemplo: casa quinta, viviendas en country, en clubes, en zonas de veraneo o vacaciones de invierno.

Por otra razón: vivienda construida originalmente para que habiten personas, pero que en la noche de referencia del Censo Experimental no hubo personas que pasaron la noche allí. Tampoco tiene cartel de alquiler o venta, no se usa para vacaciones o fin de semana, ni como comercio, oficina o consultorio. Su situación no se encuentra contemplada en las opciones anteriores.

Contacto Observatorio de Vivienda
alegisa@buenosaires.gob.ar



Vamos Buenos Aires