

# Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Buenos Aires (2001-2011)

Tomás ALEJANDRO GUEVARA

Becario postdoctoral CONICET/UNRN.

**RESUMEN:** La dinámica inmobiliaria observada en la ciudad Autónoma de Buenos Aires en el período 2001-2011 adquirió un carácter excluyente y provocó un estrechamiento de las condiciones de acceso a la vivienda para sectores populares y medios. Esto se evidencia tanto en la evolución del precio de los terrenos, como en la evolución del precio de venta del metro cuadrado construido o del precio del alquiler, entre otras variables. Como consecuencia, el déficit habitacional fue en aumento durante todo el período, donde sobresale el componente de población en villas y asentamientos. El artículo se basa en estadísticas oficiales y privadas de precios de inmuebles, alquileres, superficies construidas, créditos hipotecarios, etc. El artículo busca demostrar que, incluso en un contexto de mejora de los indicadores socioeconómicos, el funcionamiento del mercado inmobiliario, en ausencia de políticas claras que busquen contrarrestarlo, tiende a restringir el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

**DESCRIPTORES:** Mercado inmobiliario. Precios inmobiliarios. Vivienda. Déficit habitacional.

## 1. Introducción

En este artículo se analiza la dinámica del mercado inmobiliario y su impacto en las condiciones de acceso a la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)<sup>1</sup>. Se observa que en el período 2001-2011 se generó un estrechamiento de las condiciones

de acceso a la vivienda para sectores populares y gran parte de los sectores medios, que redundó en un aumento sostenido del déficit habitacional, con un componente destacado en el crecimiento de la población en *villas* y *asentamientos*<sup>2</sup>. Este estrechamiento se evidenció tanto en la evolución del precio de los terrenos, como en la evolución del precio de

Recibido: 17.10.2013; Revisado: 13.12.2013.  
Correo electrónico: tomasguevara82@gmail.com  
Este artículo recoge argumentos del Capítulo 7 Tesis de Doctorado en Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires del autor quién agradece a los evaluadores anónimos sus comentarios para la mejora del mismo.

<sup>1</sup> La CABA es sede del Gobierno Federal, adquirió autonomía política en la reforma constitucional de 1994. Tiene algo más 200 km<sup>2</sup> de superficie y poco menos de 3 millones de habitantes. No obstante, urbanísticamente, es el

área central de la metrópolis de Buenos Aires, que tiene más de 15.000 km<sup>2</sup> y más de 14 millones de habitantes.

<sup>2</sup> Con estas expresiones se denominan a los barrios populares de origen informal, producto de parcelamientos irregulares, organizadas colectivamente o producidas por agregación de ocupaciones individuales. Las villas se estructuran en torno a pasillos y no respetan el entramado urbano de la ciudad formal, mientras que los asentamientos sí buscan reproducir el entramado urbano en pos de facilitar en el futuro la regularización dominial y urbanística.

venta y alquiler del metro cuadrado construido en relación con el ingreso promedio de la población, entre otras variables.

El artículo busca demostrar que, incluso en un contexto de mejora de varios indicadores socioeconómicos que expresan una mejoría en las condiciones de vida de los porteños (BAER, 2006), el libre funcionamiento del mercado inmobiliario tiende a restringir el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población. Según datos de octubre de 2013 de un informe del Centro de Investigación y Formación de la República Argentina (CIFRA-CTA), entre 2002-2007 la tasa anual acumulativa del PBI argentino fue del 8,8%, mientras que en el período 2008-2012 si bien se redujo considerablemente se mantuvo en un 5,1%. Asimismo, la participación de la masa salarial en el valor agregado bruto a precios corrientes paso de 31% en 2002 a 39% en 2012. Pese a esto, en el período 2001-2010 la población que vive en villas y asentamientos aumentó más del 50%, con una población total de la ciudad prácticamente estancada en torno a los tres millones de habitantes.

Comprender las razones y factores estructurales de este funcionamiento regresivo del mercado inmobiliario es un requisito ineludible para empezar a delinear un conjunto de políticas públicas que se orienten a promover una ciudad más justa, integrada y equitativa (BAER, 2008).

## 2. Algunos elementos conceptuales y metodológicos

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al ser un distrito completamente urbanizado, no tiene posibilidad de generar nuevos loteos para la población, por lo que prácticamente no presenta transacciones de suelo y éstas se limitan al accionar de los promotores. El resto de los actores en su mayoría comercializa en el mercado inmuebles edificados, que incorporan en su precio final el precio del terreno en el que se asientan. Si bien el precio del suelo impacta en el precio de las edificaciones, la evolución del precio de estas últimas depende de muchos otros factores que exceden los objetivos de este trabajo (costos salariales, costos de materiales, tasa de ganancia media en el sector de la construcción, etc.). No obstante, el suelo es uno de los componentes del precio de producción de las viviendas. En la actualidad, consultoras como Reporte Inmobiliario ubican en alrededor del 30% la inciden-

cia del suelo en el precio del m<sup>2</sup> construido, ubicándose en torno de los U\$S 500 promedio<sup>3</sup>.

Las dos principales variables para analizar la dinámica inmobiliaria son los ingresos de la población potencialmente demandante y los precios de los inmuebles (viviendas y lotes) que se ofertan y tranzan en el mercado. Los precios se modifican incesantemente, pero no todos los movimientos responden a causas similares. Siguiendo a (JARAMILLO 2009), es posible identificar tres tipos de movimientos relacionados con el mercado de suelo. En primer lugar, los movimientos estructurales generales, que afectan al conjunto de los terrenos de una ciudad y responden a aspectos estructurales, tanto de la economía capitalista como del mercado de tierras, y que determinan una tendencia secular al aumento en el largo plazo de los precios del suelo urbano. En segundo lugar, los movimientos coyunturales generales, que se manifiestan como oscilaciones o fluctuaciones y parecen obedecer a las peculiaridades y limitaciones del mercado como mecanismo de socialización. Finalmente, los movimientos estructurales particulares, que son cambios relativamente repentinos que experimentan los precios de determinados terrenos y que no son resultados de fenómenos coyunturales, sino del despliegue normal y continuo de la estructura urbana. Es la repercusión focalizada de los movimientos de largo plazo.

La transacción conjunta de suelo y edificación dificulta las posibilidades de realizar un seguimiento sistemático de la evolución del precio de los terrenos, ya que la compraventa de éstos constituye una proporción ínfima de las operaciones del mercado de la CABA.

Por otro lado, es necesario distinguir el valor y el precio del suelo. El precio del suelo es la expresión capitalizada de la renta del suelo urbano. Es decir, el precio del suelo urbano, en términos teóricos, surge de la equiparación de la renta periódica del inmueble a la ganancia que arrojaría un capital ficticio a la tasa de ganancia media vigente en un determinado momento (JARAMILLO, 2009). Por su parte, el valor refiere a la capacidad del suelo de servir de soporte de actividades productivas y/o reproductivas, es decir, a su capacidad de proveer espacio urbano. A diferencia de otros bienes, el valor del suelo no está relacionado con el valor incorporado a través del trabajo humano,

<sup>3</sup> Dato publicado en *La Nación* el 8 de febrero de 2012. [www.lanacion.com.ar](http://www.lanacion.com.ar).

dado que el suelo prácticamente carece de costos de producción, ya que no es reproducible por el capital, es una condición externa al proceso productivo. El valor está directamente relacionado con la estructura urbana, que es la que determina en definitiva las características del espacio urbano que una determinada parcela de suelo puede otorgar (localización, accesibilidad a servicios, constructibilidad, indicadores urbanísticos, conectividad, etc.). Esto implica que, conceptualmente, podría variar el valor de una determinada parcela y no su precio, porque la tasa de ganancia media se mantiene constante y/o la demanda no aumenta. De la misma manera, podría variar el precio de una determinada parcela sin que haya variado su valor, cosa que es más bien habitual, como parte de los movimientos estructurales generales, así como por los comportamientos especulativos y la recurrencia de situaciones de escasez en el mercado de suelo. No obstante, no existe otra forma de medir o estimar el valor del suelo urbano que los precios vigentes en el mercado.

Existen muchas metodologías para tratar de medir los precios de los inmuebles, como los precios hedónicos, los precios residuales, etc. En este artículo nos valemos de información relacionada con la oferta de inmuebles en el mercado. En relación con esto, también es necesaria una aclaración metodológica sobre las fuentes de información citadas. Las restricciones a la disponibilidad de fuentes de información sistemáticas y oficiales sobre precios del mercado inmobiliario dificultan mucho el proceso de investigación sobre estas temáticas. En este trabajo se toman fundamentalmente las estadísticas elaboradas por el Gobierno de la CABA, a través de la Secretaría de Planeamiento (SPLAN), desde 2001, y de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEYC), desde 2006. Sólo de forma complementaria o ante la falta de datos oficiales se toman fuentes privadas como consultoras especializadas o bancos, que muchas veces no terminan de explicitar adecuadamente la metodología que emplean para sus encuestas, lo cual las vuelve menos fiables para ser utilizadas en un proceso de investigación.

De todas formas, todos los estudios consultados se basan en la oferta de inmuebles en el mercado inmobiliario. Esto introduce sesgos de entrada, algunos señalados por TRIVELLI (2007): sólo se mide aquello que está de alguna manera ofertado, en general en medios de prensa gráfica, lo que introduce una mediación importante en la conformación

de la oferta y deja fuera otros circuitos más especializados. Además entre el precio de oferta y el precio efectivamente intercambiado pueden existir importantes diferencias. También y dadas las particularidades del mercado inmobiliario, la oferta se encuentra muy segmentada según barrio, tipo de inmueble, superficie, materiales constructivos, etc. pero no siempre la magnitud de la oferta permite cubrir adecuadamente todos estos submercados como para presentar los datos desagregados. Por ello, a veces los datos presentan un alto nivel de variación. El resultado de esto es que los datos pierden validez a medida que se desagregan por cualquier variable, mientras que los datos globales esconden una multiplicidad tan grande de inmuebles que puede resultar poco adecuada para un análisis detallado. Estas aclaraciones no invalidan los análisis y las conclusiones, pero sí obligan a matizarlos.

Como analiza BAER (2006), la estructura territorial del precio del suelo se deriva de la falta de complementariedad entre una oferta de lotes extremadamente heterogénea —no hay dos lotes idénticos en términos de su inserción urbana— y una demanda que tiende a concentrarse en torno a una serie limitada de localizaciones preferidas. Por ello, la demanda es el elemento central para determinar el precio que adquiere un determinado lote, especialmente marcando el máximo que puede ser pagado, lo que se conoce comúnmente como «tírón de la demanda» (MORALES, 2005) porque a corto plazo la oferta de suelo urbano es inelástica -se grafica de manera vertical.

El carácter estructuralmente escaso —en términos absolutos o relativos— del suelo urbano genera diversos tipos de comportamientos especulativos en los propietarios. Básicamente, lo que buscan es maximizar los diferenciales de precio, especialmente cuando los terrenos protagonizan un proceso de valorización. JARAMILLO (2009) reconoce dos tipos de especulación: por un lado, la especulación pasiva, que se limita a esperar los movimientos de los precios del suelo y maximizar las ventajas; por el otro, la especulación inductiva, que es propia de los promotores, que buscan inducir determinados cambios en la estructura urbana como para generar aumentos de precios que puedan ser capturados. En este sentido, el promotor es un agente de naturaleza compleja, porque suele combinar la ganancia propiamente capitalista con la apropiación de renta del suelo urbano a través de los procesos de valorización.

### 3. Construcción, precios e ingresos

La industria de la construcción fue uno de los pilares del crecimiento económico en el período bajo estudio, especialmente a partir de 2002. Este sector experimentó a nivel nacional una tasa de crecimiento anual acumulativo del 14% entre 2002-2010, frente al -0,7% del período 1993-2001 (CIFRA, 2011). En el caso de la CABA, esta importancia también es evidente cuando se analiza la evolución del Producto Bruto Geográfico (PBG)<sup>4</sup>, observándose que el sector de la construcción se mantiene desde inicios de la década de 2000 sistemáticamente por encima del conjunto de la evolución del PBG<sup>5</sup>.

Pese al comportamiento diferencial del sector de la construcción en relación al PBG, lo cierto es que tanto en el período 1991-2001 como en el período 2002-2012 se aprobaron permisos de construcción equivalentes a una cantidad similar de metros cuadrados de viviendas nuevas y ampliaciones: 19,6 millones de m<sup>2</sup> vs 21 millones de m<sup>2</sup>, lo que implica un aumento relativo del 7,6% en m<sup>2</sup> aprobados. Esta proporción permite relativizar la percepción del «boom inmobiliario» (BAER, 2008) que a veces se construye mediáticamente<sup>6</sup> y que suele limitarse a sus efectos benéficos, como si no tuviera consecuencias negativas sobre la población (ver FIG. 1).

La evolución de la superficie permitida para la construcción de viviendas nuevas permite observar claramente un período de descenso abrupto entre los años 1998-2002, a partir de cual comienza una acelerada recuperación hasta el año 2007. Posteriormente, la evolución evidencia oscilaciones abruptas producidas por diferentes factores: entre otras, la crisis internacional desatada en 2008, la introducción de restricciones cambiarias en 2011<sup>7</sup>, etc.

El dinamismo en la construcción tiene como telón de fondo un relativo estancamiento de la población de la CABA, que desde 1947 fluctúa por debajo de los 3 millones de personas, lo que pone en evidencia el desfase entre la dinámica de la actividad constructiva y la de la población, más allá de indudables transformaciones en la conformación de los hogares que puedan incidir en la estructuración de la demanda. Aún más, los barrios en los que más se construyó son los barrios que se han caracterizado por una dinámica demográfica que tiende a expulsar población (la zona norte y central); mientras que en los barrios donde menos se construyó, son aquellos que tuvieron un crecimiento demográfico más dinámico (ver abajo). Para investigadores del Laboratorio de Políticas Públicas, esto demuestra que el patrón de distribución territorial de la población

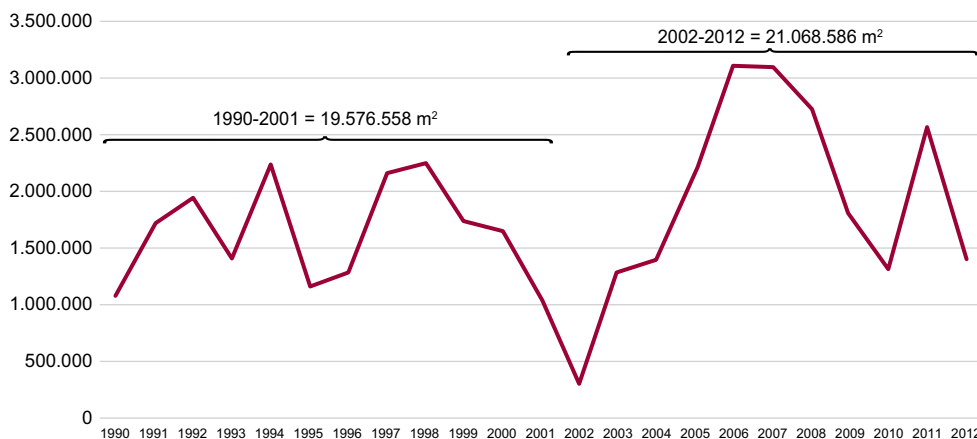


FIG. 1/ Evolución de la superficie permitida 1990-2012

Fuente: DGEyC.

<sup>4</sup> El PBG mide el valor de la producción (a precios de mercado) de bienes y servicios finales, atribuible a factores de producción físicamente ubicados en un determinado ámbito geográfico.

<sup>5</sup> Lamentablemente muchos de los datos de la DGEyC están desactualizados y no siguió presentando la información de manera anual, lo que impide la presentación de indicadores más recientes en este artículo.

<sup>6</sup> Puede verse entre muchos otros ejemplos, <http://edant.clarin.com/suplementos/economico/2005/09/11/n-00311.htm>

<sup>7</sup> En octubre de 2011, días después de ser reelecta por el 54% de los votos, la presidenta Cristina Fernández de Kirchner anunció una serie de medidas que restringieron el mercado cambiario.

es el inverso al patrón de evolución de los precios del suelo (LPP, 2012). No obstante, los datos disponibles de la SPLAN requieren matizar esta afirmación. Si bien la zona sur registra precios absolutos más bajos, es el área que muestra un aumento relativo de los precios más elevado, es decir que es el área que más intensamente se valoriza. El aumento de los precios del suelo en un área particular implica un movimiento relativo de la estructura de rentas —un movimiento estructural particular— que puede desarrollarse en un área de precios absolutos bajos<sup>8</sup>.

La tasa acumulada de crecimiento de los precios de los terrenos en el período 2001-2012 muestra un acelerado proceso de aumento de los precios, pese al derrumbe abrupto de los mismos en 2001 (BAER, 2006). El total acumulado de aumento para el conjunto de la ciudad en el período asciende a 235,6% medido en dólares. Si se analiza esta evolución según corredor geográfico, se puede observar zona sur termina la serie ligeramente por encima del resto (ver FIG. 2), pese a que hasta 2011 el proceso estuvo claramente liderado por la zona central que se cae considerablemente en ese año y no termina de recuperarse en 2012.

Si se observa, en cambio, el porcentaje total de crecimiento de punta a punta, la zona oeste aparece como la que más aumenta en términos relativos (233% para el período 2001-2012). En esta evolución puede identificarse diferentes tramos: en el período 2001-2007 el

aumento de los precios está liderado por la zona central y norte; mientras que el período 2007-2012 las zonas oeste y sur son las protagonistas (ver FIG. 3).

Es muy llamativo el nivel de aceleración de los precios de los terrenos en el período 2007-2012, que evidencian un crecimiento total para toda la ciudad de 580%, notablemente por encima de la evolución de cualquier variable de la economía, incluyendo el valor general de los inmuebles (ver a continuación), lo que determina un aumento considerable de la incidencia del precio del suelo en el costo de la construcción.

La aceleración de los precios del suelo en zonas no tradicionales para el mercado inmobiliario (oeste y sur) puede estar vinculada a la generación de una diferencia de producto de un reacomodamiento en la estructura de rentas del suelo, que se estaría expresando en un movimiento estructural particular de los precios. Se puede postular que esta brecha está vinculada a la emergencia de rentas diferenciales de vivienda, por la mejora en la accesibilidad, la dotación de infraestructuras y servicios públicos; y de rentas de monopolio de segregación, por la localización creciente de sectores medios-altos en barrios tradicionalmente de sectores medios.

No obstante, como se ve, el conjunto de los terrenos protagonizaron un acelerado proceso de aumento de precios. BAER (2006) vincula

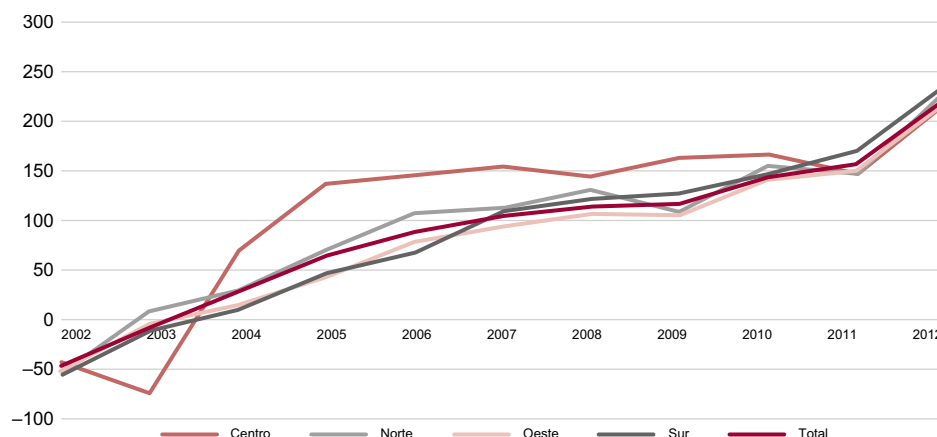


FIG. 2/ Tasa de crecimiento acumulado del precio del m2 de suelo según zonas 2001-2012

Fuente: SPLAN.

<sup>8</sup> La estructuración urbana de la CABA históricamente determinó que el suelo más barato se localice en la zona sur. Además, estos son datos agregados que no permiten cap-

tar los diferenciales de precios que se registran en las diferentes zonas de dichas comunas o barrios.

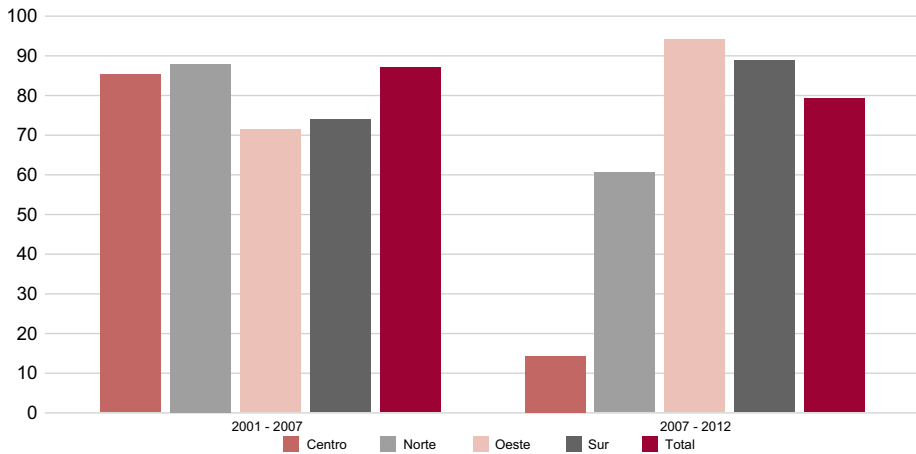


Fig. 3/ Tasa de crecimiento total del precio de m<sup>2</sup> de suelo según zonas 2001-2012

Fuente: SPLAN.

este proceso con varios factores, entre otros: la existencia de actores con capitales disponibles que pudieron aprovecharse del derrumbe de los precios de 2001 para adquirir lotes, favoreciendo su rápida recuperación; el descrédito del sistema financiero luego de la crisis de 2001, que profundizó la tradicional tendencia de ciertos sectores a privilegiar la inversión «en ladrillos» por sobre otro tipo de inversiones por percibirla más segura; las bajísimas tasas de intereses que se observaban en el sistema financiero; los deprimidos costos de construcción registrados en el momento de la crisis.

Por su parte, en este contexto de aumento de los precios del suelo, los precios de los inmuebles edificados no dejaron de aumentar desde 2002, pasando el promedio del precio del m<sup>2</sup> en apartamentos usados de 2/3 ambientes de U\$S 600 en 2002, a U\$S 1560 en 2010, según Reporte Inmobiliario. Esto implica un aumento total de casi el 150%, en moneda extranjera, en un contexto de devaluación progresiva del peso que se devaluó más del 128% desde el promedio de la cotización de 2002 (3,2 pesos, un dólar) y más del 400% si se toma el nivel vigente bajo el Plan de Convertibilidad<sup>9</sup>.

No obstante, si se observa un período más largo, se puede ver que el aumento de los precios de los inmuebles es un fenómeno que se inicia a mediados de la década de 1990. El deterioro de la situación económica

provocó un derrumbe de los precios, que alcanzaron su mínimo en 2002. Desde entonces, la recuperación fue acelerada, pero recién en 2007 alcanzaron los niveles previos a la crisis.

La SPLAN también releva precios de inmuebles edificados, pero sólo lo hace desde 2001, con lo cual limita las posibilidades de análisis de más largo plazo. No obstante, la dinámica general registrada desde entonces es muy similar: se produce un derrumbe de los precios al pasar del año 2001 al 2002 (cae 43,3%) y una rápida recuperación de los mismos desde entonces, que alcanza el 160,7% entre 2002-2012. Esta evolución general esconde diferencias por zona. Se puede observar que la evolución de los precios muestra la zona central liderando el proceso con bastante margen (ver FIG. 4). Llamativamente, la zona norte termina la serie muy por debajo del resto de las zonas, mostrando cierta desaceleración de los precios de los inmuebles, a favor de otras zonas como la sur y la oeste.

No obstante, si se toman los períodos 2001-2007 y 2008-2012 de manera diferenciada, observamos que en el primer período el proceso está liderado claramente por la zona norte (93,2% de crecimiento acumulado), pero que el segundo período está liderado, aunque con menor diferencia, por las zonas sur y oeste (73,3% y 66%, respectivamente), siguiendo la tendencia observada por los precios del suelo (ver FIG. 5).

<sup>9</sup> Ley 23.928 de 1991 sancionó la convertibilidad de la moneda nacional con el dólar norteamericano. En 1992 se creó

una nueva moneda, el Peso Convertible y se estableció la paridad en 1 a 1, que duró hasta la devaluación de 2002.

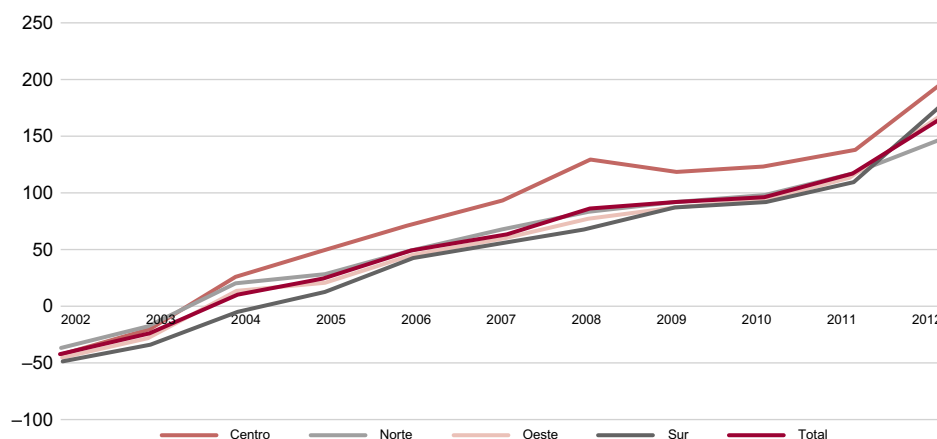


FIG. 4/ Tasa acumulada de crecimiento del precio del m² de apartamentos según áreas 2001-2012

Fuente: SPLAN.

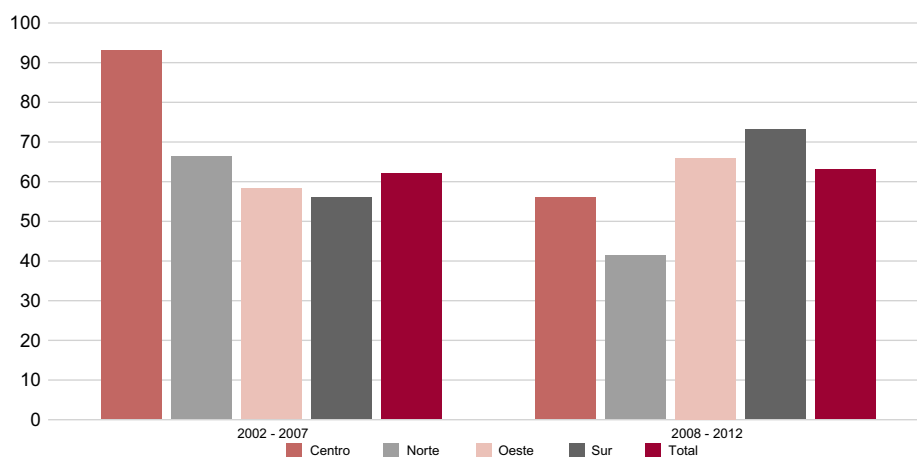


FIG. 5/ Tasa de crecimiento total del precio del m² de depts según zona

Fuente: SPLAN.

En términos generales, tomando la dinámica de precios del suelo y de los apartamentos en su conjunto, pareciera que después de una recuperación de los precios muy acelerada y liderada fundamentalmente por la zona norte y central, en el período de mayor auge del sector (2002-2007), paulatinamente estas zonas se empiezan a estancar tal vez producto de cierta saturación de la oferta y una menor disponibilidad de suelo. También, es posible postular que la elevación acelerada de los precios de venta en esas áreas tendió a cerrar la brecha de la renta del suelo, en consonancia con las tendencias que LÓPEZ (2008) observa para Santiago de Chile. En este contexto, la atención del sector empieza a trasladarse desde 2007 cada vez más a la zona oeste y sur, que si bien tienen todavía precios absolutos más reducidos, empiezan a liderar la

dinámica relativa de precios y es esperable que esta tendencia se mantenga.

Se evidencia que la dinámica del precio de los apartamentos presenta grandes diferencias con respecto a la dinámica de los precios del suelo analizada más arriba. La evolución de los precios de los terrenos ha mostrado una dinámica mucho más acelerada que la de los inmuebles, lo que implica un aumento sostenido de la incidencia del precio del suelo en costo de producción del espacio construido. Este aumento no puede expresar otra cosa que un aumento de las rentas del suelo urbano percibidas por los propietarios originales o por los promotores capaces de movilizarlas, lo que va en detrimento del conjunto de la población que demanda espacio construido para habitar.

Esta diferencia indica además que existe una multiplicidad de factores que condicionan el precio de los inmuebles edificados: entre ellos el perfil de la demanda y las decisiones de inversión de los agentes inmobiliarios. De esto se puede inferir, que hay barrios, especialmente los del sudeste (La Boca y Barracas, ver FIG. 6), que no terminan de ser valorados positivamente por la demanda, lo que explica que mantenga precios muy bajos de inmuebles construidos, pese a una relativa aceleración de la evolución de los precios del suelo. Se puede postular que, en un futuro, de seguir liderando estos barrios el aumento relativo de los precios del suelo, los precios con respecto a los inmuebles construidos se acerquen lo suficiente como para desencadenar un proceso sostenido de renovación urbana (GUEVARA, 2013). Es probable que la concentración de tipologías de hábitat popular, como villas y asentamientos, entre otras, en estos barrios sea uno de los factores que incide en cierta resistencia por parte del mercado inmobiliario. De la misma manera, otros factores vinculados a la estructura urbana, como la presencia de grandes infraestructuras (hospitales, estaciones de tren), la existencia de distritos de uso industrial y la cercanía con el Riachuelo<sup>10</sup>, pueden ser también relevantes para explicar dicha resistencia por parte del mercado.

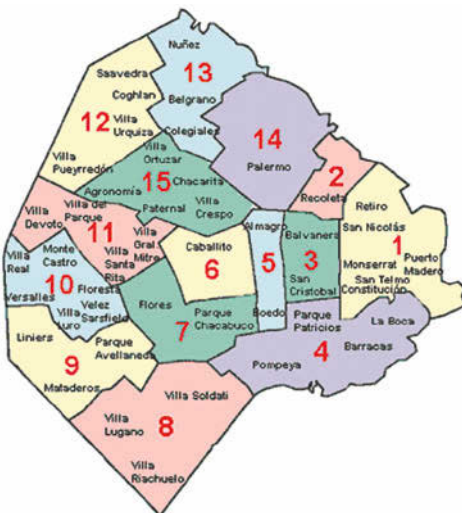


FIG. 6/ Barrios y Comunas de la CABA

Fuente: DGEyC.

Los patrones de estructuración de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario se expresaron también en los metros cuadrados residenciales construidos según barrio en el período. Los barrios del sudeste concentran en toda la serie un porcentaje de m<sup>2</sup> residenciales construidos muy limitado. Su comportamiento fue errático, con altibajos, ubicándose el promedio en torno de 3% del total de m<sup>2</sup> residenciales construidos, con años de participación elevada (2001, 4,3%; 2003, 4,2%; 2008, 4,1%) y años de muy baja participación (2002, 1,7%; 2005, 1,9%; 2011, 1,1%).

La construcción de metros cuadrados residenciales se concentró en barrios como Palermo, Belgrano, Recoleta y Caballito, que explicaban en 2001 el 41,2% de los m<sup>2</sup> construidos (ver FIG. 7). Pero se puede observar cómo con el correr de los años se empieza a desplazar la construcción hacia otros barrios, debido a cierta saturación de la oferta y también a las restricciones en la disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos inmobiliarios. En 2011, estos cuatro barrios explicaban sólo el 29,9% de los m<sup>2</sup> residenciales construidos, mostrando una importante merma en su participación.

El mercado fue virando su orientación hacia otras zonas, lo que generó una dispersión mucho mayor de la construcción y el aumento sostenido en algunos barrios que antes no eran tan atractivos para el mercado: hacia el oeste, barrios como Almagro y Flores aumentaron su participación con el correr de la década hasta 2008 (pasando de explicar el 6,4% de m<sup>2</sup> residenciales construidos en 2002, al 12,1). Hacia el noroeste, barrios como Villa Urquiza y Villa Devoto, que en 2002 sumaban a penas 4,7%, en 2010 pasaron a casi el 15% del total. Un caso excepcional es Puerto Madero<sup>11</sup> que entre 2001-2002 prácticamente no registró construcciones, pero que concentró una gran cantidad de metros cuadrados entre los años 2003-2008 y después prácticamente desaparece, lo que podría dar cuenta del agotamiento de las parcelas de suelo disponibles y la finalización de este ciclo de renovación de dicho barrio.

La construcción de viviendas no se distribuyó de manera homogénea entre los diferentes segmentos de la oferta, sino que estuvo impulsada fundamentalmente por las viviendas de mayor categoría, orientada a la demanda de sectores medios-altos y altos. El aumento de

<sup>10</sup> Es un río que forme parte de la cuenca Matanza-Riachuelo, que sirve de límite sur-sudoeste a la CABA.

<sup>11</sup> Puerto Madero es el barrio de más reciente creación en la CABA, se originó en la operatoria de renovación ur-

bana de los antiguos docks del Puerto Madero, iniciada durante la década de 1990 y continuada durante los 2000.



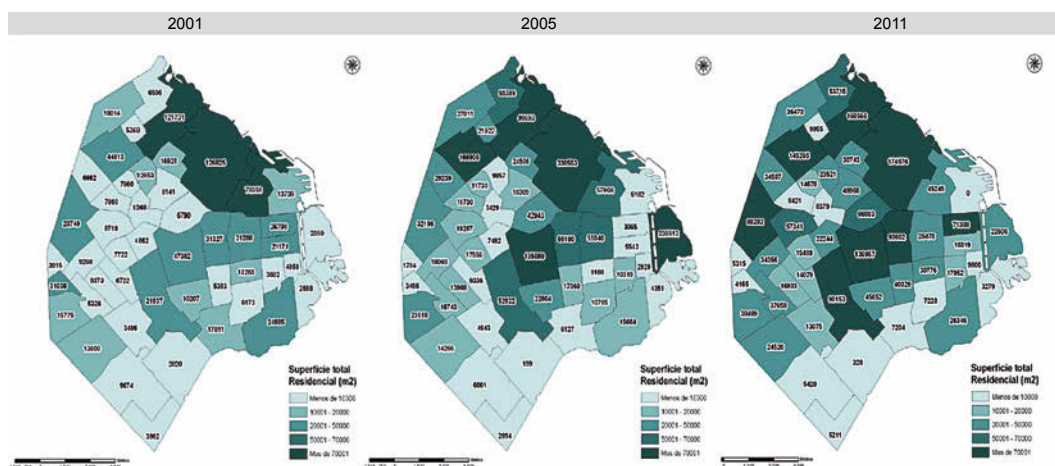


Fig. 7/ Superficie total residencial construida (m<sup>2</sup>). CABA. 2001, 2005 y 2011

Fuente: SSPLAN (2012).

la oferta de viviendas de las categorías lujosa y suntuosa alcanza en la última década niveles muy elevados (42,5% promedio en el período 2004-2010), mientras que durante la década de 1990 el promedio era mucho menor (28,2% entre 1991-2001).

No obstante, esta dinámica de construcción de viviendas nuevas no se corresponde con un mayor dinamismo en el mercado, lo que se observa en un relativo estancamiento de la compraventa de viviendas, según la evolución de las escrituras traslativas de dominio (CEDEM, 2010). En este sentido, durante toda la década, la relación entre la superficie solicitada para construcciones nuevas y la compraventa de inmuebles a través de escrituras traslativas de dominio, se mantuvo en niveles inferiores a los de la década de 1990. Interesa resaltar este dato a fin de poner en evidencia las particularidades de la dinámica inmobiliaria en el período: en gran medida, la inversión en la construcción de viviendas nuevas se realizaba de manera independiente de las expectativas de retorno de esa inversión, como forma de resguardar el valor de los activos, invirtiendo en un sector que mostraba una dinámica de precios en acenso. En este marco, se generaron enormes ganancias por parte de los promotores que pudieron captar los aumentos de los precios del suelo urbano (especialmente en el período 2002-2007) en la zona norte y central en donde los márgenes fueron más amplios. A medida que avanzaba la década, el aumento de los costos (materiales y salarios fundamentalmente), fueron acortando este margen y el mercado fue desplazando su interés hacia el sur y al oeste.

### 3.1. Ingresos

El acceso al hábitat en una economía capitalista está fuertemente condicionado por los ingresos que los hogares pueden disponer para acceder a una vivienda. En este contexto, para abordar de manera adecuada la capacidad de acceso de los hogares a la vivienda, se analiza el nivel ingresos de los hogares. Los datos de ingresos disponibles de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) que elabora la DGEyC son del año 2003 a 2010. El ingreso de la ocupación principal de la población muestra una evolución positiva durante todo el período, desde algo menos de U\$S 300 dólares en 2003 hasta casi U\$S 800 dólares en 2010, lo que implica una tasa de crecimiento acumulado del 100% (ver Fig. 8)<sup>12</sup>.

De esta manera, si se observa el período 2003-2010 para el que tenemos datos de ingresos, resulta que los ingresos de la ocupación principal se actualizan en un 100%, mientras que el precio de los apartamentos se actualiza según la SPLAN en un 120%: de alrededor de \$ 36.000 a más de \$ 107.000. Esta diferencia pone en evidencia un ensanchamiento de la brecha entre ingresos y precio de los inmuebles y, por ende, una disminución de las posibilidades de acceso. No obstante, si se analiza la evolución de la relación entre el ingreso medio de la ocupación principal anualizado y el precio promedio de un apartamento de 60 m<sup>2</sup> entre diferentes fuentes de informa-

<sup>12</sup> Para convertir los datos a U\$S se utiliza el promedio de la cotización oficial de cada año del Banco Central.

FIG. 8/ Ingreso medio de la ocupación principal, precio promedio de un apartamento de 60 m<sup>2</sup> y relación entre el precio y el ingreso anualizado. CABA. 2003-2010

Año	Mensual *	Anual (1)	Precio deptos. (U\$S) Reporte inmobiliario *****	Precio apartam. (U\$S) SPLAN**	Precio apartam. (U\$S) CDI ****	Precio apartam. (U\$S) DGEYC***	2/1	3/1	4/1	5/1
			(2)	(3)	(4)	(5)				
2003	295,2	3.542	49.200	36.120	40.505		13,9	10,2	11,4	0,0
2004	321,7	3.861	57.000	48.780	49.032		14,8	12,6	12,7	0,0
2005	394,1	4.730	60.000	54.900	57.785		12,7	11,6	12,2	0,0
2006	430,0	5.160	73.200	67.020	63.660	64.560	14,2	13,0	12,3	12,5
2007	546,8	6.561	78.000	78.000	71.527	67.500	11,9	11,9	10,9	10,3
2008	652,8	7.834	87.000	95.940	81.343	78.600	11,1	12,2	10,4	10,0
2009	687,0	8.244	89.400	101.520	92.059	89.160	10,8	12,3	11,2	10,8
2010	793,6	9.523	93.600	107.040	103.540	90.840	9,8	11,2	10,9	9,5

Fuente: Elaboración propia en base a datos de EAH\*, SPLAN (2012)\*\*, DGEYC\*\*\*, CDI CONSULTANT \*\*\*\* y REPORTE INMOBILIARIO\*\*\*\*\*.

ción disponibles, se pueden observar tendencias contrapuestas. Mientras que según la SPLAN la relación aumenta ligeramente en el período (ver FIG. 8, columna 3/1), para la DGEYC, que cuenta con datos desde 2006, se observa un estrechamiento de la misma (ver FIG. 8, columna 5/1), al igual que para Reporte Inmobiliario y la consultora CDI (columnas 2/1 y 4/1). Pese a las disparidades, todas las fuentes disponibles ponen en evidencia que se requiere acumular un equivalente aproximado a los 10 años de salario anualizado para lograr el acceso a una vivienda.

La relación ingreso / acceso a la vivienda a través del mercado, está profundamente mediada por las diferencias territoriales de la oferta. De acuerdo con Reporte Inmobiliario, en 2003, se requerían en CABA un promedio de 9,3 años de salario medio (\$ 864) de un trabajador para poder acceder a la compra de un apartamento de 70m<sup>2</sup>, en una zona media (U\$S 475 el m<sup>2</sup>). Sin embargo, esta diferencia se estiraba hasta 15,2 años cuando el inmueble se localiza en Recoleta, mientras que se achicaba a alrededor de 7 años en barrios como La Boca, Nueva Pompeya o Mataderos. De la misma manera, según datos de la DGEYC, en 2006, se requerían 11,9 años del ingreso medio anual de la ocupación principal para adquirir un apartamento usado de tres ambientes de 60 m<sup>2</sup>. Esta relación aumentaba a 16,7 años en Recoleta, mientras que se reducía a 7,7 años en Nueva Pompeya. En 2010, las proporciones habían bajado a 9,3 para el total, 12,6 en Recoleta y 6,2 en Nueva Pompeya.

De acuerdo con la diferenciación de zonas que propone la SPLAN (2012), en 2003 se necesitaban 12,7 sueldos anualizados en el norte, mientras que en el sur esa proporción caía a 7,4. En 2010, la diferencia en el norte se había ensanchado a 13,7, mientras que en el sur lo había hecho también a 8,7 años de ingresos anualizados.

En términos generales, se puede postular que la relación entre el ingreso y el acceso a la vivienda se vio profundamente afectada por la megadevaluación de 2002, que produjo un desfase entre estas variables. Es por eso que todavía diez años después esta relación aparece muy por encima de la que se registraba en la década de 1990. Según los datos de la consultora inmobiliaria CDI, que elabora un índice de Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda desde el año 1993, el promedio de años para acceder a una vivienda en el período 1996-2001 era de 5 años, con un ingreso medio de \$1.112 mensuales y un precio promedio de la vivienda de \$ 66.322. En el período 2002-2011 el promedio ascendió a 8,9 años, con un ingreso medio de \$ 2.304 y un precio promedio de la vivienda de \$ 243.010<sup>13</sup>. De acuerdo con la serie de datos de esta consultora, el salto abrupto se da a partir de la megadevaluación, cuando se pasa de 5,2 años en el segundo semestre de 2001 a 9,1 años en el primer semestre de 2002.

<sup>13</sup> Disponible en [www.cdiconsult.com.ar](http://www.cdiconsult.com.ar).

### 3.2. Alquileres y créditos hipotecarios

Ante la imposibilidad de realizar el valor de la inversión mediante la venta de los inmuebles, muchos propietarios optaron por poner las propiedades en alquiler. Si bien esto debería haber ayudado a desacelerar la evolución del precio de las locaciones urbanas por un aumento de la oferta, según datos de Reporte Inmobiliario, el precio promedio de las locaciones urbanas pasó de \$ 401 en 2002 a \$ 1.801 en 2010, lo que implica un aumento del 350%. Si analizamos el período para el que se cuenta con información sobre los ingresos, se observa que entre 2003-2010 el alquiler aumentó 166%, cuando el ingreso de la ocupación principal lo hizo 100%. Estos guarismos ponen en evidencia que el aumento de los precios de las locaciones urbanas aumentó considerablemente por encima de los ingresos, generando una restricción en términos del acceso a la vivienda en alquiler. Este desfase creciente entre ingresos y alquileres ocurre paralelamente al aumento del total de inquilinos que pasa del 22% al 30% entre 2001-2010, según los datos de los Censos respectivos. Esto implicó una demanda sostenida de los alquileres que elevó su precio de forma considerable, contrapesando el posible aumento de una oferta que, como se vio, estaba muy sesgada en términos socioeconómicos por su concentración en las viviendas lujosas y suntuosas. Como consecuencia, el alquiler promedio pasa de representar un promedio del 50,8% del ingreso medio de la ocupación principal en 2003 al 56,8% en 2010.

Lo paradójico es que, según diversas fuentes, la rentabilidad del alquiler está en los niveles más reducidos de los últimos años. Para la consultora Reporte Inmobiliario, la renta anual del mercado de alquiler se ubicó históricamente para la CABA alrededor del 10-12%, cayendo a 8-9% a partir de la recesión de 1998. A la salida de la convertibilidad, esta renta cayó al 3-4%. Si bien empezó a aumentar aceleradamente entre 2002-2006, por la rápida actualización de los alquileres, se estancó a partir de entonces en torno a algo más del 5%. La inversión en vivienda es buena como reserva de valor, incluso aumenta el capital por el aumento de los precios de los activos, pero no arroja una rentabilidad acorde si se dispone para la renta en alquiler. Como en muchos casos ese precio de oferta tampoco es convalidado por el mercado, dado que no existe una demanda efectiva que pueda acceder a los elevados precios, la única conclusión que se puede ex-

traer es que los precios están sostenidos en las expectativas de los propietarios y en su capacidad de retener los inmuebles sin gravamen alguno. Esto puede explicar la alta proporción de viviendas deshabitadas registradas por el Censo de 2010 (24%).

Como resultado de la evolución de estas variables, la dinámica inmobiliaria adquiere características excluyentes en el período, ya que existe una gran demanda insatisfecha que presiona sobre el parque habitacional existente. Resta todavía observar otra de las variables fundamentales de ese mercado que es el crédito hipotecario, capital financiero que cumple la función de acortar la diferencia entre el ingreso y el elevado valor de cambio de la vivienda.

Históricamente, hubo instituciones públicas que cumplieron un rol muy relevante en términos de financiación de la vivienda, como el Banco Hipotecario Nacional. Desde la década de 1970, el rol de este banco fue decreciente y terminó de entrar en crisis durante la década de 1980, hiperinflación mediante. La gestión de Menem lo reestructuró durante la década de 1990 y finalmente lo privatizó en 1997. Desde entonces, no existe una entidad pública que se ocupe específicamente del crédito hipotecario y los bancos públicos existentes cumplen esta función de manera limitada, casi sin diferencias en las condiciones de acceso con respecto al resto de los bancos comerciales. El Plan de Convertibilidad, por su estabilidad cambiaria, permitió un moderado auge de los créditos hipotecarios, durante gran parte de la década de 1990. Alrededor del 25% de los actos notariales de transferencia de dominio estuvieron mediados por hipoteca entre 1995-2001 (CEDEM, 2009). Esta proporción se derrumbó a partir de 2001, representando un promedio del 6,0% de los actos en el período 2001-2010. En 2010 los créditos hipotecarios representaban el 1% del PBI, cuando en Chile representaban el 7%, en Brasil el 3,6%, en España el 7,6% y en EEUU el 25,6%<sup>14</sup>.

Uno de los factores centrales para explicar el poco interés del sector bancario en la promoción del crédito hipotecario tiene que ver con la aceleración de la inflación, que hace difícil generar escenarios de financiamiento a largo plazo, cuando los depósitos de los ahorristas son a corto plazo (BANCO CIUDAD, 2011). De esta manera, las tasas de interés reales de los préstamos hipotecarios son negativas, lo que determinan que el monto de la cuota, en términos reales, disminuya considerablemente en el

<sup>14</sup> ABECEB, citado en [www.iprofesional.com](http://www.iprofesional.com) del 22/11/2010.

tiempo. La relación entre los préstamos hipotecarios otorgados y el PBI se encuentra en los niveles más bajos desde 1991 y muy por debajo del pico de de 6,2% alcanzado en 2001 (BBVA, 2010).

La dinámica que muestra la cartera de créditos hipotecarios, obviamente, colisiona con las necesidades de vivienda de la población. El 40% de la población de la CABA necesitaba una mejora habitacional en 2010 (CEDEM, 2010). Sin embargo, sólo el 1% del total de la población estaban en condiciones de acceder a un crédito hipotecario. De la misma forma, sólo el 2% de los no propietarios y el 31% de los propietarios en condiciones de hacinamiento, estaban en condiciones de acceder al crédito hipotecario, lo que pone en evidencia las restricciones existentes.

#### 4. Diagnóstico habitacional

En el marco de coordenadas que definen el precio de los inmuebles, los ingresos de la población y las condiciones de acceso al crédito, interesa indagar los requerimientos de vivienda de la población de la CABA. Realizar un diagnóstico acabado de las necesidades de vivienda constituye una empresa al menos engorrosa (HERZER & DI VIRGILIO, 2011). Esto se relaciona, no sólo con la complejidad de la problemática, sino también con las restricciones que presentan las fuentes y los indicadores que permiten aproximarse a su medición.

Un primer indicador relevante está vinculado a la subutilización del parque habitacional, esto es, a la proporción de viviendas que se encuentran desocupadas al momento del censo. Este indicador no puede ser analizado de manera simple y directa, pero permite un acercamiento a la subutilización del parque habitacional existente, que está vinculado a la retención de inmuebles con fines especulativos por parte de los propietarios de las viviendas. Así, la serie histórica permite observar un crecimiento importante del parque habitacional desocupado entre 1991 y 2001, que

pasa del 17% al 25% y se mantiene prácticamente constante en 2010 con una ligera disminución (24%).

El tipo de vivienda que conforma el parque habitacional de la CABA está compuesto mayormente por apartamentos. Entre 1991 y 2010 no se observan mayores diferencias en los tipos de vivienda. Los apartamentos representan aproximadamente del 73% del total de viviendas, mientras que las casas se ubican cerca del 23% (ver FIG. 9). Se observa un incremento sostenido de la categoría inquilinatos, hoteles o pensiones, que pasa del 2,7% al 3,4% en 2010 y un crecimiento moderado de la Casas Tipo B<sup>15</sup> (deficitarias) que pasan del 1% en 2001 (no está disponible el dato para 1991) a 1,7% en 2010. En consecuencia, el conjunto de viviendas precarias muestra una tendencia creciente considerable, pasando del 5,6% en 1991 al 6,5% en 2010. Hay tres comunas (ver FIG. 6) que presentan una proporción mucho más elevada de viviendas precarias: las comunas 1, 3 y 4, especialmente por la elevada presencia de inquilinatos y hoteles-pensiones<sup>16</sup>. La comuna 4, por ejemplo, presenta el mayor porcentaje de inquilinato (5,9%), ya que el barrio de La Boca históricamente es uno de los que presenta el mayor porcentaje de conventillos de la ciudad<sup>17</sup>. En 2001, esa proporción ascendía al 17,6%, mientras que para 2010 no se cuenta aún con el dato desagregado a nivel de barrio.

El censo publica el dato de la cantidad de población que reside en villas o asentamientos, que por las características de la vivienda o del entorno (acceso a servicios básicos, calle asfaltada, etc.) son viviendas deficitarias por definición, pero que pueden no ser captadas por la variable anterior que hace hincapié en los materiales de construcción y en la tipología de la vivienda.

Así, en 1991 había un 1,8% de población que vivía en villas o asentamientos, que prácticamente se concentraba en su totalidad en las villas o Núcleos Habitacionales Transitorios<sup>18</sup> reconocidos por el Gobierno de la CABA. Esta

<sup>15</sup> «Se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: 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». Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, [www.censo2010.indec.gov.ar](http://www.censo2010.indec.gov.ar).

<sup>16</sup> Las comunas son entidades político-administrativa autónomas creadas por la Ley 1.777 en el marco del proceso de descentralización política. Ver Anexo. El Gran Buenos Aires incluye a la CABA y 24 partidos del Conurbano Bonaerense.

<sup>17</sup> Los conventillos son casas de inquilinato que proliferaron en la zona aledaña al puerto de Riachuelo, con una arquitectura particular en madera, chapa y variados colores, lo que le da al barrio un toque pintoresco. No obstante, detrás de esas fachadas, las condiciones habitacionales suelen ser altamente deficitarias.

<sup>18</sup> Conjuntos habitacionales construidos como residencia temporaria de población. La demora o el fracaso de estas operativas, en muchos casos, los volvió una vivienda permanente, consolidando situaciones de alta precariedad.

Fig. 9/ Hogares según Tipo de Vivienda. CABA. 1991-2010

	1991		2001		2010	
	N	%	N	%	N	%
Apartamento	747.314	73,0	719.151	71,3	818.341	75,6
Casa tipo A	218.898	21,4	232.122	23,0	261.476	24,1
Pieza/s en inquilinato, hotel o pensión	27.220	2,7	37.886	3,8	45.906	4,2
Casa tipo B	—	—	9.951	1,0	18.838	1,7
Casilla	—	—	7.024	0,7	2.308	0,2
Local no construido para habitación	2.776	0,3	2.278	0,2	2.458	0,2
Rancho	12.181	1,2	381	0,0	708	0,1
En la calle	—	—	309	0,0	—	—
Vivienda móvil	73	0,0	74	0,0	99	0,0
Desconocido	15.002	1,5	—	—	—	—
<b>Total</b>	<b>1.023.464</b>	<b>100,0</b>	<b>1.009.176</b>	<b>100,0</b>	<b>1.082.998</b>	<b>100,0</b>
<b>Viviendas precarias</b>	<b>57.252</b>	<b>5,6%</b>	<b>57.903</b>	<b>5,7%</b>	<b>41.436</b>	<b>6,5%</b>

Fuente: Elaboración propia en a datos del INDEC. Censos 1991, 2001 y 2010.

proporción ascendió a 3,9% en 2001, lo que implicó un crecimiento del 116% de la población que vive en villas o asentamientos. Ya en este año empiezan a aparecer nuevos asentamientos y barrios, que no siempre son reconocidos oficialmente por el GCABA, y en los que trata de diferir su intervención con políticas públicas. Es interesante destacar el crecimiento del componente de los «nuevos asentamientos», que pasan de representar menos del 0,5% en 1991 a casi el 10% en 2010. En el último período intercensal, nuevamente, se registra un importante crecimiento de la población que reside en villas y asentamientos (52%), aunque mucho menor que en el período anterior, ascendiendo al 5,7% de la población total.

La inserción territorial de las villas y asentamientos es clara, y complementa el dato de las viviendas precarias según tipo de vivienda. En 2010, el 80,9% de la población residente en villa y asentamientos se ubica en la zona sur, siendo la Villa 31 la única de gran tamaño ubicada por fuera de esta zona (casi 27 mil personas). Asimismo, la Comuna 8 concentra el 43,4% de la población residiendo en villas, mientras que la Comuna 4 concentra el 21,6% y la Comuna 7 el 15,9%.

En el conjunto de la CABA se registra un importante aumento de los inquilinos entre 2001 y 2010, que pasan del 22% al 30%, lo que im-

plica un crecimiento del 34,7% (ver FIG. 10). Asimismo, se registra un importante aumento de los propietarios de la vivienda solamente, que ascienden al 6%, la gran mayoría de los cuáles (94%) habita en viviendas que no son consideradas deficitarias en términos constructivos o de acceso a servicios (apartamentos y casas tipo A). Esto permite identificar otro subuniverso en lo que se considera condiciones habitacionales deficitarias, ya que la categoría de propietarios de la vivienda solamente es muy usual en barrios populares como villas y asentamientos.

De la misma manera, la categoría ocupante permite identificar situaciones deficitarias, aún cuando la tipología, los materiales o el acceso a los servicios e infraestructura básicos sean adecuados. El censo sólo diferencia ocupación por relación de dependencia o por préstamo, categorías que no permiten aproximarse al fenómeno de las ocupaciones de hecho propiamente dichas. De todas maneras, tanto estas dos categorías, como la categoría residual «otra situación», pueden considerarse, con esta salvedad, como condiciones habitacionales deficitarias. Este subuniverso muestra una clara tendencia decreciente, pasando de 11,5% en 1991 a 7,7% en 2010<sup>19</sup>.

Otro de los principales indicadores para realizar un diagnóstico habitacional adecuado

<sup>19</sup> La información no está disponible para el año 2010 desagregada por barrio o comuna al momento de realizar

este diagnóstico. Tampoco se encuentran disponibles los datos desagregados para la Provincia de Buenos Aires.

FIG. 10/ Hogares según régimen de Tenencia. CABA. 1991-2010

	1991		2001		2010	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%
Propietario de la vivienda y terreno	686.744 <sup>a</sup>	66,1	691.356	67,5	648.958	56,4
Propietario de la vivienda solamente	10.235	1,0%	14.339	1,4	69.785	6,1
Inquilino	219.021	21,4	227.379	22,2	343.443	29,9
Ocupante por relación de dependencia	77.783 <sup>b</sup>	7,6	45.066	4,4	23.793	2,1
Ocupante por préstamo	—	—	25.606	2,5	44.513	3,9
Otra situación	39.915 <sup>c</sup>	3,9	20.485	2,0	19.642	1,7
<b>Total Hogares</b>	<b>1.023.464</b>	<b>100,0</b>	<b>1.024.231</b>	<b>100,0</b>	<b>1.150.134</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Hogares situaciones irregulares</b>	<b>127.933</b>	<b>12,5</b>	<b>105.496</b>	<b>10,3</b>	<b>157.733</b>	<b>13,7</b>

a) Incluye propietario de la vivienda solamente.

b) Incluye ocupantes por préstamo, cesión o permiso.

c) Incluye ocupante de hecho.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC. Censos 1991, 2001 y 2010.

es el nivel de hacinamiento de los hogares, que implica una proporción elevada de habitantes por ambientes de la vivienda, excluyendo la cocina y los baños. Se considera que más de dos personas por cuarto permiten identificar situaciones de hacinamiento moderado, mientras que más de tres personas por cuarto implican situaciones de hacinamiento crítico.

Este indicador arroja un comportamiento errático: desciende abruptamente en el período 1991-2001, pasando de 12,1% de hogares hacinados a 4,4%; vuelve a aumentar considerablemente a 10,2% en 2010, ubicándose ligeramente por debajo de la proporción registrada en 1991 (ver FIG. 11). La composición del hacinamiento en 2010 es similar a la de 1991, con el grueso del mismo (alrededor del 85%) concentrado en la categoría moderado (entre 2 y 3 personas por cuartos).

Es interesante señalar que el 94% de los hogares en condiciones de hacinamiento habitan en viviendas que de otra forma no serían consideradas deficitarias. Lamentablemente no se dispone de un nivel de desagregación de los datos que permita observar qué proporción de hogares en condición de hacinamiento se encuentran además en situación de tenencia irregular.

Finalmente, el conteo oficial de personas en situación de calle arrojó en 2010 un total de 1.287 personas, cifra que parece mantenerse con ciertas oscilaciones en niveles similares en el período de estudio: en 1997 eran 1.085, en 2006 se ubicaron en el mínimo de 793, en 2009 volvió a subir a 1.356 (ROSA, 2009 citado en HERZER & DI VIRGILIO, 2011). Esta cifra es cuestionada desde diversas organizaciones por la metodología implementada, de hecho Médicos del Mundo calculó esta cifra en alrededor de 15 mil<sup>20</sup>.

FIG. 11/ Hogares según Hacinamiento. CABA. 1991-2010

	1991		2001		2010	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%
Sin hacinamiento (hasta 2 por cuarto)	899.625	87,9	979.690	95,7	1.033.241	89,9
Hacinamiento moderado (más de 2 por cuarto)	103.370	10,1	28.426	2,8	99.254	8,6
Hacinamiento crítico (más de 3 por cuarto)	20.469	2,0	16.115	1,6	17.639	1,5
<b>Total hogares</b>	<b>1.023.464</b>	<b>100,0</b>	<b>1.024.231</b>	<b>100,0</b>	<b>1.150.134</b>	<b>100,0</b>
<b>Total de hogares con hacinamiento</b>	<b>123.839</b>	<b>12,1</b>	<b>44.541</b>	<b>4,3</b>	<b>116.893</b>	<b>10,2</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC. Censos 1991, 2001 y 2010.

<sup>20</sup> La Prensa www.laprensa.com.ar.

Fig. 12/ Síntesis déficit habitacional. CABA. 2010

	2010	%
Hogares en viviendas precarias	70.317	6,5
Población en villas	163.587	5,7
Hogares en situación irregular	157.733	13,7
Hogares hacinados	116.893	10,2
Personas viviendo en situación de Calle1	1.287	0,04
Hogares hacinados o habitando viviendas deficitarias	152.289	13,2
Hogares en tenencia irregular o habitando viviendas deficitarias	216.568	18,8
Población en situación de déficit2	—	16,0
Viviendas deshabitadas	340.975	23,9

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS, LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES<sup>2</sup> y HERZER & DI VIRGILIO (2011).

En el Censo 2001 se elaboró un índice sintético que permitía aproximarnos al déficit habitacional a partir de la combinación de diferentes variables (materiales de construcción, dotación de servicios, hacinamiento, etc.). Este índice, todavía no publicado para 2010, arrojó en 2001 una proporción de 9,6% de hogares en situación de déficit habitacional, donde la gran mayoría (6,6%) estaba explicada por la situación de hacinamiento. Si tenemos en cuenta que sólo la categoría de población en villas aumentó más del 50%, es esperable que este índice de ser calculado arroje una cifra mucho mayor.

En la FIG. 12 se presenta una síntesis de la información recabada a partir del Censo 2010. Estos indicadores remiten a diferentes universos (viviendas, hogares y población, respectivamente), por lo que no pueden ser sumados o restados, pero permiten una aproximación al déficit habitacional existente. Si bien se ocultan en la categoría «viviendas deshabitadas» una multiplicidad de situaciones (viviendas en venta o alquiler, viviendas temporariamente deshabitadas, viviendas permanentemente deshabitadas), que no pueden ser imputadas necesariamente a la especulación o la retención por parte de los propietarios, llama la atención la elevada proporción de subutilización del parque habitacional existente: prácticamente una cuarta parte. Independientemente de las motivaciones que puedan imputarse a esta subutilización, es razonable pensar que se hace necesaria la intervención del Estado para movilizar este stock habitacional existen-

te —por ejemplo, impuestos progresivos a la subutilización, subsidios al alquiler para acortar la diferencia entre la capacidad de pago de los potenciales demandantes y los precios de alquiler de la oferta existente, etc.—, como forma de dinamizar la oferta.

Existe cierta superposición, debido a la desagregación de los datos disponibles, entre las diferentes categorías de déficit habitacional relevadas. Lamentablemente, sólo se encuentran disponibles algunos cruces de variables lo que no permite una adecuada desagregación de los datos. Así, si se consideran las variables hogares según tipo de vivienda y hacinamiento, se puede observar que existe un total de 152.289 hogares que están hacinados y habitan viviendas precarias (13,2% de los hogares). De forma similar, si se consideran las variables hogares según tipo de vivienda y situación de tenencia, se puede observar que existe un total de 216.568 hogares que están en situación de tenencia irregular y habitan en viviendas deficitarias (18,8% de los hogares). Estos datos son coincidentes con la estimación realizada en un informe de 2009 de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, que calculaba que había 500.000 personas afectadas por déficit habitacional, cerca del 16% de la población<sup>21</sup>. Es posible postular entonces que, pese al ciclo económico de crecimiento acelerado experimentado desde fines del año 2002, el déficit habitacional mostró una tendencia creciente a lo largo de período de estudio, generando una aparente paradoja que combina

<sup>21</sup> También se pueden utilizar datos de la Encuesta Anual de Hogares (EAH): en el año 2010 el 5,4% de las viviendas eran precarias, los hogares en situación irregular de

tenencia ascendían a 11,3% y el hacinamiento ascendía a 10,2% de los hogares.

crecimiento económico y dinamismo del mercado inmobiliario, baja regulación e intervención pública en el mercado inmobiliario y el recrudescimiento de la situación del déficit habitacional en la CABA.

## 5. Conclusiones

En este artículo se buscó dar cuenta de la dinámica del mercado inmobiliario de la CABA en el período 2001-2011 y su impacto en términos de la evolución del déficit habitacional, como forma de aproximarse a las condiciones de acceso a la vivienda de la población. Se intentó demostrar que incluso en un contexto de mejora de los indicadores socioeconómicos, el funcionamiento del mercado inmobiliario, en ausencia de políticas claras que busquen contrarrestarlo, tiende a restringir el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

El sector de la construcción fue uno de los sectores más dinámicos en el período, jugando un rol central en la recomposición del proceso de acumulación de capital con posterioridad a la crisis. No obstante, en términos de superficie construida, la construcción registró un aumento de tan sólo el 13% con respecto a la década anterior. Dado que este dinamismo del sector se produce en un contexto de estancamiento o crecimiento moderado de la población de la CABA, se observó su desfasaje con respecto a las necesidades habitacionales de la población.

Se observó un proceso de aumento de los precios inmobiliarios iniciado durante la década de 1990, si bien fue interrumpido por la crisis económica a partir de 1999, que desplomó todos los precios del mercado. El proceso se reinició rápidamente a partir de 2002, pero recién a mediados de la década se alcanzan niveles similares a los de 1999.

En este marco, los precios del suelo más elevados se observaron en los lugares donde tradicionalmente el mercado inmobiliario se ha mostrado más dinámico (central y norte), mientras que en términos relativos el proceso cada vez más es liderado por la zona sur y oeste. No obstante, no se evidencia la misma dinámica con respecto al precio del metro cuadrado de apartamentos, donde el proceso aparece liderado por los barrios tradicionales (Palermo, Belgrano, Caballito), además de algunos barrios del oeste que muestran una dinámica muy acelerada de aumentos de los precios.

En términos de superficie residencial construida, la actividad se concentró mayormente en barrios tradicionalmente elegidos por el mercado como Palermo, Belgrano y Caballito. Sin embargo, con el correr del período se fue desplazando a barrios menos tradicionales como Villa Urquiza y Villa Devoto, en el oeste. Puerto Madero tuvo un auge muy importante entre 2003-2008, pero después prácticamente no registra nuevas construcciones, evidenciando tal vez un fin de etapa en el ciclo de renovación del barrio, al menos en el plano residencial. Los barrios del sudeste, por su parte, todavía ocupan un lugar menor en términos de metros cuadrados construidos dentro del total y mostraron un comportamiento errático, lo que parece mostrar una cierta reticencia del mercado con respecto a estos barrios.

Uno de los elementos centrales de la dinámica inmobiliaria observada fue el completo desfasaje de las principales variables que se produjo con la devaluación de 2002. La relación ingresos / precios de la vivienda casi se duplicó y nunca volvió a los niveles previos. No obstante, esta diferencia muestra fuertes disparidades territoriales entre el norte y el sur. Este desfasaje entre los ingresos y el precio de las viviendas generó un aumento de la proporción de inquilinos entre 2001 y 2010, que generó un aumento del precio de los alquileres por encima de los ingresos y, por ende, de su participación en el total del ingreso de los hogares. Esta presión por el lado de la demanda contrarrestó el efecto que hubiera podido tener el aumento de la oferta de viviendas en alquiler. Paradójicamente, este aumento de los alquileres se dio en un período de muy baja rentabilidad en relación con el valor total del inmueble, que se derrumbó a partir de 2002 y nunca volvió a niveles previos.

En este contexto de funcionamiento defectuoso del mercado inmobiliario, el déficit habitacional muestra una tendencia creciente entre 1991-2010, aún en un contexto de gran crecimiento económico desde 2002. Si bien no existe un indicador sintético de déficit habitacional (en 2001 este indicadora estaba en 9,6%), una estimación de la Defensoría del Pueblo lo ubica alrededor del 16%. El nivel de desagregación de los datos disponibles del Censo 2010 permite estimar el déficit al menos entre 13,2% y 18,8%. En este crecimiento se destacan particularmente el aumento del componente de población en villas y asentamientos (5,7% de la población total de la CABA) y al interior del mismo la aparición de nuevos asentamientos urbanos que representan el 10% del total.



## 6. Bibliografía

- BAER, L. (2006): «Se expande la oferta, se restringe el ingreso pero aumentan los precios. Lineamientos empíricos y conceptuales para comprender las paradojas del mercado inmobiliario porteño». Disponible en: <http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/bibliobaer.pdf>.
- (2008): «Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial en la Ciudad de Buenos Aires en los 2000». *Revista Ordenamiento Territorial*, 4, 2 (5): 43-58.
- BANCO CIUDAD (2011): «La perspectiva del crédito hipotecario en Argentina». *Expo Real State*. Consultado en: [www.bancociudad.com.ar](http://www.bancociudad.com.ar).
- BBVA (2010): «Situación inmobiliaria. Argentina». *Informe Anual 2010*. Consultado en: [www.BBVA.com.ar](http://www.BBVA.com.ar).
- CENTRO DE ESTUDIOS METROPOLITANOS (2009): *Informe de Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires*, 27, agosto. Consultado en: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar).
- (2010): *Informe de Mercado Inmobiliario*, mayo. Consultado en: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar).
- (2012): «La otra cara del boom de la construcción y el consumo: dificultades para el acceso al crédito hipotecario para la compra de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires». *Cuaderno de Trabajo*, 13, abril. Consultado en: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar).
- CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y FORMACIÓN DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (2011): «El nuevo patrón de crecimiento y su impacto sobre la estructura distributiva». *Documento de Trabajo*, 9. Buenos Aires: Central de Trabajadores de la Argentina. Consultado en: [www.centrocifra.org.ar](http://www.centrocifra.org.ar).
- DI VIRGILIO, M<sup>a</sup> M. & S. ARQUEROS & T. GUEVARA (2011): «Veinte años no es nada. Procesos de regularización en villas y asentamientos informales en la Región Metropolitana de Buenos Aires», *CyTET*, 167: 109-129.
- GUEVARA, T. (2013): *Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat. El caso de la Ciudad de Buenos Aires (1996-2011)*: Tesis para optar por el título de Doctor en Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.
- HERZER, H. & M<sup>a</sup> M. DI VIRGILIO (2011): «Las necesidades habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires: quiénes, cómo y por qué». *Revista Sociales en Debate*. Volumen «La problemática habitacional en la ciudad de Buenos Aires». Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.
- JARAMILLO, S. (2009): *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de Los Andes. Bogotá.
- MORALES SCHECHINGER, C. (2005): «Algunas peculiaridades del mercado de suelo urbano». *Texto preparado para el curso a distancia de Mercados de Suelo en Ciudades Latinoamericanas*, marzo.
- LABORATORIO DE POLÍTICAS PÚBLICAS (2012): *Políticas públicas, rentas privadas. Política habitacional y mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires*. Consultado en: [www.lpp-buenosaires.net](http://www.lpp-buenosaires.net).
- LÓPEZ MORALES, E. (2008): «Destrucción creativa y explotación de la brecha de la renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005». *Revista Scripta Nova*, vol. XII, 270 (100), agosto.
- TRIVELLI, P. (2007): «25 años de mercados de suelo en Santiago. Desarrollo Urbano, valorización inmobiliaria y equidad territorial en la capital chilena». *Revista Digital Café de las Ciudades*, 6 (59), septiembre. Consultado en: [www.cafedelasciudades.com.ar](http://www.cafedelasciudades.com.ar).

## 7. Abreviaturas

- BBVA: Banco Bilbao Vizcaya Argentina.  
 CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.  
 CEDEM: Centro de Estudios Metropolitanos.  
 CIFRA: Centro de Investigación y Formación de la República Argentina.  
 DGEyC: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- EAH: Encuesta Anual de Hogares.  
 EEUU: Estados Unidos.  
 LPP: Laboratorio de Políticas Públicas.  
 PBG: Producto Bruto Geográfico.  
 PBI: Producto Bruto Interno.  
 SPLAN: Subsecretaría de Planeamiento de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.