

LA CIUDAD DE BUENOS AIRES INQUILINIZADA

Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA



CESBA

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidente Sergio Abrevaya

Vicepresidente 1° Alejandro Borensztein **Vicepresidente 2°** Victor Santa María

Organizaciones que lo componen

CGT | Omar Viviani

CTA | José Peralta

SUTERH | Victor Santa María

UTHGRA | Dante Camaño

UOCRA | Gerardo Martínez

SUTECBA | José Luis Pirraglia

ADEBA | Jorge Horacio Brito

CEAP | Daniel Héctor Millaci

AHRCC | Camilo Suárez

CAPIT | Alejandro Borensztein

FECOBA | Vicente Lourenzo

CGE | Guillermo Gómez Galizia

UBA - Ciencias Sociales | Glenn Postolski

UBA - Ciencias Económicas | José Luis Giusti

USAL | Eduardo Suárez

UADE | Ricardo Felipe Smurra

Consejo Profesional de Ciencias Económicas | Humberto Bertazza

Colegio Público de Abogados Capital Federal | Eugenio Horacio Cozzi

CEPUC | Gerardo Celso Luppi

ADECUA | Sandra González

CEC | Susana Andrada

Cooperativa Milagros Ltda | Laura González Velasco

Pastoral Social | Carlos Accaputo

AMIA | Leonardo Jmelnitzky

Centro Islámico | Fabián Ankah

“LA CIUDAD DE BUENOS AIRES INQUILINIZADA”.
**“Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como
estrategia de acceso a la vivienda en la CABA”**

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Comisión de Vivienda

Relator de la Comisión:

José “Pepe” Peralta, Secretario Gral. CTA Capital

Coordinación del equipo:

Ma. Carla Rodríguez

Equipo de Investigación:

Ma. Florencia Rodríguez

Ma. Cecilia Zapata

Karina Villafane

Colaboradores:

Marcela Imori

PRÓLOGO

Por Sergio Abrevaya - Presidente del Consejo Económico y Social

Desde su creación y puesta en funcionamiento en 2012, el Consejo Económico y Social ha aprobado 20 informes de Diagnóstico sobre la situación socioeconómica de la Ciudad y Recomendaciones al Poder Ejecutivo y Legislativo de la Ciudad, además de una Iniciativa Parlamentaria sobre Educación, cumpliendo así con el rol consultivo que le otorga el mandato constitucional.

Dentro de estos informes, es de destacar que tres de ellos abordan la problemática de la Vivienda y el Hábitat, en los cuales se parte de la idea de que la no resolución del déficit habitacional existente en la Ciudad implica un daño a nuestro desarrollo social y económico.

El trabajo profesional de investigación realizado por el equipo de la CTA Capital en el marco de la Comisión, nos ha permitido contar con información precisa acerca del déficit socio habitacional que tiene actualmente la Ciudad de Buenos Aires. En este caso en particular, además de presentar información sobre el mercado formal de alquiler, presenta por primera vez datos muy interesantes extraídos de una encuesta especial que se hizo en villas y asentamientos de la Ciudad acerca del alquiler informal.

Estoy convencido que este trabajo es una muestra del rol que debe tener este Consejo en la Ciudad, investigando la situación actual, con una mirada a mediano y largo plazo, con propuestas elaboradas con el respaldo de los actores económicos y sociales, y siendo un espacio donde confluyen una multiplicidad de voces.

PRÓLOGO

Por José "Pepe" Peralta, Sec. Gral. CTA Capital

Desde la Comisión de Vivienda del Consejo Económico y Social de la Ciudad, la cual compartimos con la UOCRA; hemos podido desarrollar un primer informe en el año 2013 y luego las recomendaciones sobre la problemática de vivienda en la CABA año 2014. Tema por demás preocupante, teniendo en cuenta que existe casi la misma cantidad de VIVIENDAS SIN GENTE como de GENTE SIN VIVIENDA. En base a este primer trabajo es que nos propusimos este año, profundizar sobre uno de los aspectos que influye en esta problemática, la INQUILINIZACION como consecuencia de la falta de políticas de Estado sobre vivienda.

El trabajo que estamos presentando, está basado en datos estadísticos de la última década en lo que respecta al mercado formal de alquileres y un trabajo de campo, realizado con encuestas diseñadas para este fin en villas, hoteles y asentamientos. Haciendo eje en los habitantes involucrados directamente como sujetos prioritarios a partir de quienes encarar las recomendaciones sobre esta problemática - y no el mercado inmobiliario-, en el enfoque e intención de esta comisión.

Quiero hacer un reconocimiento al equipo (María Carla Rodríguez, María Florencia Rodríguez, María Cecilia Zapata, Karina Villafañe, Julieta Vera, Juan Ignacio Bonfiglio y Marcela Imori) que ha trabajado con una absoluta profesionalidad y con un espíritu social acorde a la intención. Y un agradecimiento al presidente del Consejo, Sergio Abrevaya que no solo apoyó sino que incentivó la realización de este informe. Como así también al conjunto de los Consejeros que interpretaron la importancia de este trabajo.

Por último, quiero remarcar que este informe no está aislado del anterior y está enfocado a instalar una discusión amplia de todas las organizaciones y todos los ciudadanos, para resolver con participación activa el problema de la vivienda en la Ciudad De Buenos Aires. No desde la mirada del mercado, sino desde los habitantes de esta hermosa Ciudad, que merecen desde la solución de este problema, elevar la calidad de vida.

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN EJECUTIVO

- I. INTRODUCCIÓN
1. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN
2. ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS

- II. LAS TRANSFORMACIONES DEL MERCADO FORMAL DE INMUEBLES EN PROPIEDAD Y ALQUILER CON DESTINO A VIVIENDA EN LA CIUDAD CONSOLIDADA
1. EL MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
- 1.1 DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA CONSTRUCCIÓN DESTINADA A VIVIENDAS
- 1.2 LA CONSTRUCCIÓN Y SU DISTRIBUCIÓN SEGÚN CATEGORÍAS DE VIVIENDA
2. LA DINÁMICA DEL MERCADO DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES
- A. ESCRITURAS Y TRASLACIÓN DE DOMINIO
- B. OFERTA DE PROPIEDADES
- C. EL PRECIO DE LA VIVIENDA
- D. CAPACIDAD PARA COMPRAR UNA VIVIENDA PROPIA: RELACIÓN ENTRE EL PRECIO DE LAS PROPIEDADES Y LOS INGRESOS
3. EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO
4. EL MERCADO DEL ALQUILER FORMAL
- III. EL MERCADO INFORMAL DE ALQUILER
1. EL ALQUILER INFORMAL EN LA CIUDAD CONSOLIDADA: CONVENTILLOS, INQUILINATOS Y HOTEL-PENSIÓN
2. SURGIMIENTO Y CONSOLIDACIÓN DE UN NUEVO MERCADO: EL ALQUILER INFORMAL EN VILLAS Y ASENTAMIENTOS
- IV. CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFÍA

ÍNDICE DE TABLAS, GRÁFICOS Y MAPAS

FUENTES PRIMARIAS

ANEXO ESTADÍSTICO

AGRADECIMIENTOS

A continuación nuestro agradecimiento a quienes con su compromiso, trabajo territorial y conocimiento sobre las problemáticas habitacionales contribuyeron a brindar elementos para la comprensión del escenario actual en torno al alquiler informal en la ciudad, eje central de este trabajo.

Facundo Di Filippo (Colectivo por la Igualdad)
Pablo Vitale (IIGG-UBA / ACLJ)
Amalia Aima (Delegada Villa 31, CTA)
Compañeros del Bachillerato Alberto Chejolán-CTA (Villa 31)
Compañeros de Camino de los Libres.
Carmen (Movimiento Territorial Liberación -MTL)
Ana Laura Azpurren Almeida (Bachillerato El Hormiguero-Villa Rodrigo Bueno)
Yasmina Guio (Bachillerato El Hormiguero-Villa Rodrigo Bueno)
María (Bachillerato El Hormiguero-Villa Rodrigo Bueno)
Elizabeth (Referente La Cámpora- Vecina villa Rodrigo Bueno)
Carlos Desages (Bachillerato Popular de Jóvenes y Adultos Villa 21/24)
Dagna Aiva (Referente CTA Villa 21/24)
Marcelo Bagnatti (Bachillerato Popular de Jóvenes y Adultos Villa 21/24)
Santiago Bruno (Bachillerato Popular de Jóvenes y Adultos Villa 21/24)
Segovia (Habitante -referente Villa 21-24)
Charly Fernández Kostiuik (referente FOL-Villa 20) e Irene y Garavito compañeros del FOL habitantes de la villa 20.
Rosa Ortega (El Refugio, Villa 3-Fátima)

A todos ellos, ¡muchas gracias!

RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe constituye un análisis sobre la modalidad de “alquiler” como estrategia de acceso a la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El objetivo general consiste en analizar los factores que promovieron el **proceso de inquilinización formal de la Ciudad de Buenos Aires en la última década y sus relaciones con el mercado de alquiler informal**, tomando en cuenta las transformaciones que sufrió el mercado de trabajo (en la estructura del empleo y nivel de ingreso) y el valor del suelo.

El informe contiene dos partes diferenciadas. En **primer lugar**, se investigó acerca de los instrumentos de acceso a la vivienda formal, de alquiler y propiedad, para comprender las características que asumió el alquiler formal de vivienda en el último decenio. En esta etapa se utilizaron *fuentes secundarias* (con información proveniente de informes realizados por el Consejo con anterioridad, informes de coyuntura, informes técnicos, informes de auditorías, entre otras).

En **segundo lugar**, se analizó, en base a una actualización de datos propios, las dinámicas del mercado informal de alquiler en villas y asentamientos. Para este abordaje se seleccionaron las Villas 31 y 31 bis, Rodrigo Bueno, la villa 21-24, villa 20 y villa 3-Fátima, donde se realizaron **304 encuestas** para obtener datos cuantitativos, así como también 9 entrevistas en profundidad con referentes barriales. El criterio de selección de las villas respondió a que las mismas se encuentran localizadas en las comunas 1, 4, y 8 donde se detectaron los mayores niveles de criticidad habitacional, en un marco donde la población - bajo estas modalidades de hábitat popular- ha ido en aumento.

En relación al **primer objetivo**, los principales datos a destacar son:

- ✓ **Al 2010 los hogares propietarios de la vivienda y el terreno disminuyeron de un 68%** (692.210 hogares) **a un 56%** (648.958 hogares), mientras que los **hogares inquilinos crecieron de un 22%** (227.545 hogares) **a un 30%** (343.443 hogares) del total de hogares censados.
- ✓ **Aumentó la construcción de multiviviendas** (que tanto entre 2011 y 2014 representaron entre el 85% y el 80% del total de las solicitudes de construcciones con destino residencial), y la orientación del mercado de la construcción hacia viviendas categorizadas como **viviendas confortables, de lujo y suntuosas** (hasta 2013).
- ✓ Luego de 2013, **la cantidad de permisos solicitados para la construcción de viviendas sencillas mejora sustancialmente**, constituyéndose en la categoría de vivienda elegida por los desarrolladores inmobiliarios y de la construcción para recuperarse de la crisis del sector. En 2014 el total de los **permisos solicitados representó casi la mitad del total de las construcciones realizadas (49%)**.
- ✓ La **evolución del precio promedio del metro cuadrado de los departamentos** mostró un **incremento constante desde 2002 hasta 2014**. En el año 2014 el precio

promedio por m² fue de U\$S2.320,5; siendo el precio máximo U\$S 9.531,3 por m² y el precio mínimo U\$S 308,0 por m².

- ✓ Sobre la oferta en **materia de créditos de la banca pública y privada**; es de destacar que a diferencia de lo ocurrido en otros países de América Latina, en Argentina, en su afán por impulsar los niveles de consumo de la economía, **desde 2003 fueron los préstamos personales destinados al consumo los que multiplicaron su participación en el mercado crediticio**. Los préstamos personales representan, hacia el 2012, **el 40% de la cartera total de créditos, mientras que los destinados a la adquisición o construcción de viviendas participan sólo del 10%**. Esta tendencia expresa históricamente la relación entre crédito hipotecario y PBI más baja de la región.
- ✓ **La banca pública ofrece una gama de variedades de créditos más accesibles que los ofrecidos por la banca privada**, pero con tasas de interés competitivas con el sector privado y con montos **que resultan insuficientes para comprar una vivienda en la ciudad y también con requisitos inaccesibles para una amplia gama de trabajadores**.
- ✓ Tomando en consideración una línea de crédito tradicional de la banca pública, del Banco Ciudad, es posible plantear -de manera hipotética- el escenario que debería afrontar una familia tipo de la Ciudad de Buenos Aires para adquirir un departamento de 3 ambientes. En el caso de Recoleta para acceder a un departamento valuado en USD 162.480, (en pesos 1.397.328), el monto del crédito otorgable Ciudad Vivienda es de \$1.047.996 con un valor cuota 1 hipoteca \$18.657 (ahorro previo 25%; plazo 180 meses). Por ejemplo, en La Boca (comuna 4) con un valor venta de USD 93.900, en pesos 807.540, el monto de crédito otorgable en pesos es 605.655, cuyo valor cuota 1 hipoteca es de 10.782 pesos. En el caso de Villa Lugano (comuna 8), el valor venta es de \$ 67.680, en pesos 582.048, con un monto del crédito otorgable de 436.536 pesos, y un valor cuota de 1 hipoteca de 7.771 pesos. En este sentido, **sea para sostener al día el pago de una cuota hipotecaria o para garantizar un ahorro previo como el requerido por las líneas de crédito disponibles, el ingreso familiar mensual mínimo necesario según el escenario planteado anteriormente, es en la actualidad equivalente a \$46.643 para adquirir un departamento en Recoleta (Comuna 2), \$26.955 para hacerlo en La Boca (Comuna 4) y de casi \$19.500 para comprar en Villa Lugano (Comuna 8), más la tenencia de un ahorro previo del 25% del total del precio de la propiedad a comprar y un plazo de pago de 15 años**. Valores y condiciones inalcanzables en relación a los ingresos totales familiares de las familias trabajadoras de esas comunas, incluso las familias con mejores ingresos se encuentran lejos de poder acceder a una vivienda vía un crédito hipotecario.

Gran parte de las familias que cuentan con trabajos registrados (y especialmente las familias que trabajan en el mercado informal) y que habitan el territorio urbano de la Capital Federal están privadas, en términos reales, de acceder a un crédito para adquirir un departamento de 60 m² en los mismos barrios en los que viven. Los cálculos de brecha entre el valor de alquiler y el valor de la cuota hipotecaria, o entre esta última y el ingreso total de la familia, denotan una imposibilidad absoluta de comprar una vivienda mediante crédito, en las condiciones actuales de los mercados de trabajo, inmobiliario y crediticio.

A su vez, el valor promedio de alquiler de un departamento de 70 m² en la ciudad (en base a determinados barrios seleccionados) representa un 36% del ingreso total familiar. Es decir, **más de un tercio del salario promedio de los trabajadores registrados debe ser destinado a pagar un alquiler para residir en una vivienda que nunca llegaron a adquirir.**

El recrudescimiento de las condiciones y requisitos de acceso a la modalidad de alquiler fuerza día a día a varias familias a buscar otras alternativas de acceso a la ciudad. Es por ello que en la **segunda parte de la investigación, se analiza el Mercado Informal de Alquileres.** De este modo, el creciente proceso de inquilinización no sólo se evidencia con fuerza dentro del mercado formal sino también en el mercado informal, como sucede en inquilinatos, hoteles-pensión, casas tomadas y villas de la ciudad.

En contraposición a lo que suele creerse, el mercado informal de hogares en alquiler no ofrece precios más bajos; las familias que recurren a esta modalidad de hábitat deben afrontar alquileres tan elevados como los del mercado formal y con mayores niveles de precariedad en el acceso de servicios y edilicios.

Algunos datos a destacar a partir del análisis de datos censales y de otras fuentes:

- ✓ De acuerdo a los datos censales del 2010, **en la última década la población en villas creció un 52.3%** (de 107.422 habitantes en 2001 a 163.587 personas en el año 2010), **en su mayoría localizadas en la zona sur de la Ciudad;** con una marcada concentración en las comunas 8, 4, 1 y 7.
- ✓ **Las modalidades de hábitat informal de inquilinatos, hoteles-pensión y casas tomadas han crecido significativamente** (CEyS, 2013). Según el Censo de 2010 **existen 36.653 viviendas bajo estas tipologías, lo que representa el 3,38% de stock de viviendas de la ciudad.** Tales unidades habitacionales, se localizan de manera concentrada en las comunas 1, 3 y 4 comprendiendo el 57,3% del total de las viviendas con estas características. La población que reside bajo estas formas alcanza a unas 103.963 personas, casi 46 mil hogares.
- ✓ Estas tipologías de hábitat presentan problemáticas similares, entre ellas: **altos índices de hacinamiento y cohabitación, elevados niveles de irregularidad en la tenencia de las viviendas, precariedad en los servicios sanitarios e incumplimiento con las normas mínimas de seguridad e higiene.**

Sobre la encuesta específica que se hizo en las villas, se destacan los siguientes datos:

- ✓ **Los inquilinos son en su mayoría jóvenes (entre 20 y 30 años)**, en buena medida con permanencia extendida en la villa, pero que al independizarse de la familia y/o formar su propio hogar deciden seguir viviendo allí alquilando un lugar.
- ✓ **El 82.2% de la población inquilina** relevada tiene por **conformación de su hogar a una sola familia. Pero los niveles de cohabitación son elevados**, siendo la comuna 4 donde se observa el mayor porcentaje de inquilinos (24%) con más de una familia por hogar, siguiéndole la comuna 8 (con el 19%) y la 1 (con el 10.6%), respectivamente.
- ✓ Es significativa la gran proporción de mujeres en esta situación: **el 67% de los habitantes relevados son población femenina.**
- ✓ **El nivel educativo de quienes alquilan es bajo**, en tanto la gran mayoría no ha finalizado el secundario, representando el 68.2% del total.
- ✓ **Mayoritariamente los inquilinos trabajan** y muchos se encuentran ocupados en tareas que requieren de cierto oficio y/o calificación, **aunque con niveles importantes de precariedad laboral y bajas remuneraciones**, cualidades reforzadas en su condición mayoritaria de mujeres y migrantes.
- ✓ **El 43% de estos trabajadores tienen un ingreso promedio del hogar de 3.601 a 7.200 pesos**, sin jubilación ni cobertura de salud. Un 69% de los inquilinos manifiesta no tener descuentos para su jubilación, del mismo modo, casi un 70% expresa no tener cobertura de salud en sus trabajos.
- ✓ **En cuanto al costo del alquiler el 37% del total de la población paga entre \$500-\$1.000 por mes, el 31.7% entre \$1.001-\$1.500 y un 25.5% entre \$1.501-más.**
- ✓ **Más del 80% de los habitantes relevados reside en piezas**, en primer lugar **bajo la forma de “habitación en casa de familia” (47.7%)** y en segundo lugar mediante **“pieza en inquilinato” (33.6%)**. Estas habitaciones son en general muy reducidas, en donde las familias deben compartir con otros el baño, y en algunos casos también la cocina.
- ✓ **El 26.4% expresa encontrarse con un alto riesgo a ser desalojado**, bajo el argumento principal de “no cumplir con las condiciones exigidas de pago”, aspecto no menor si se toma en cuenta que más del 80% considera a la unidad habitacional que alquila como principal residencia. Al no contar con contrato formal ni constancia de pago estos habitantes pasan a encontrarse en una situación de alto grado de vulnerabilidad y absoluta desprotección.

Este trabajo demuestra que no existe un dualismo sobre la existencia de un mercado de alquiler formal contra otro informal, sino que ambos **son dos caras de la misma moneda**, en tanto lejos de ser categorías excluyentes, se relacionan y retroalimentan. Como se podrá observar en el desarrollo del informe, **numerosas familias recurren al alquiler informal en villas ante el recrudecimiento de los requisitos y condiciones del alquiler formal en el acceso a la ciudad**. Visibilizar una problemática poco abordada -quiénes son y cómo viven los inquilinos y las características de alquiler- ha sido uno de los aspectos centrales de este trabajo en villas.

I. INTRODUCCIÓN

El informe que aquí se presenta ha sido elaborado por la Comisión de Vivienda del Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, con la coordinación de la Central de Trabajadores Argentinos (CTA).

En base al Diagnóstico Socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires construido por esta comisión (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013) se detectó que el alquiler de la vivienda se configuró en la forma porteños de tenencia de la vivienda en la ciudad de mayor crecimiento, pero también, se constituyó en una nueva problemática urbana en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por las características que asumió este mercado en los últimos años.

El último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del año 2010 verificó que en sólo diez años (2001-2010) 115.898 hogares nuevos alquilaron en la CABA. En el 2001 la población inquilina alcanzaba a un 22% (227.545 hogares), cifra que aumentó considerablemente al año 2010, a un 30% (343.443 hogares). Si bien los propietarios de la vivienda y el terreno son y han sido históricamente mayoría frente a los inquilinos, desde esta última década se observa una cierta modificación en el patrón de régimen de tenencia de la Ciudad de Buenos Aires, en tanto existe, cada vez más, una mayor cantidad de personas que alquilan.

Evidentemente, tras los años de recuperación económica de la última década, la modalidad de alquiler como forma de acceso a la vivienda se convirtió en una de las estrategias más desplegadas por los sectores de capas medias y bajas para vivir en la Ciudad de Buenos Aires; pero también da cuenta empírica de las dificultades de acceso a la vivienda en propiedad que existe actualmente a nivel local. Pues el proceso de creciente valorización del suelo que sufrió la ciudad en la última década –como consecuencia del impulso a la construcción-, en detrimento de los ingresos de los hogares de las capas medias y bajas y la flexibilización de sus condiciones de trabajo, explica la desigualdad cada vez mayor que existe en el esfuerzo que cada familia debe hacer para acceder a una vivienda y revela que del 2001 al 2010 los hogares propietarios hayan disminuido frente al fuerte crecimiento de los hogares inquilinos: las posibilidades de alquilar una vivienda son mucho más viables que las de comprarlas.

Ahora bien, en la expansión del mercado de alquiler, se registraron dos factores que se estima que pueden haber presionado al surgimiento –o consolidación en términos de proliferación- de un mercado de alquiler que asumió el carácter de informal, localizado en

tipologías de hábitat precarios (como villas y asentamientos¹). El primero de ellos en estrecha vinculación a que por lo menos un tercio del ingreso de un trabajador registrado se destina al pago de un alquiler, lo que prácticamente imposibilita el ahorro o el acceso a un crédito con una cuota mensual y en muchos casos –incluso– impide el acceso a un alquiler formal. Este cuadro de situación se complejiza si se tiene en cuenta que más del 25% de los trabajadores de la ciudad no se encuentran registrados y reciben ingresos significativamente menores que un trabajador registrado que desempeña la misma actividad. Y en segundo lugar, que los últimos años verificaron un recrudescimiento de las condiciones necesarias para cumplimentar contratos formales de alquiler –impulsado por una fuerte especulación inmobiliaria–, que repercutió en condenar a los hogares de menores recursos a recurrir a mercados alternativos de alquiler (y a situaciones de vulnerabilidad y déficit habitacional).

Al georreferenciar los datos de régimen de tenencia en el territorio de la Ciudad, lo que se observó con el comparativo de los Censos 2001-2010 es una concentración de hogares con régimen de tenencia irregular en las comunas 8 (18.7%), 7 (13.65%) –en las que existe una fuerte concentración de villas en su territorio– y 15 (13.13%) –la cual contiene a uno de los asentamientos que más crecieron en los últimos años, el Asentamiento Playón de Chacarita–. Además se verificó que del total de hogares con ingresos insuficientes de la ciudad, el 42.5% son inquilinos y casi el 30% son hogares en situación de tenencia irregular. La lectura que se realizó de estos valores se explican, en parte, por el significativo aumento de población que se registró en las villas y asentamientos de la ciudad en el último decenio (las cuales crecieron un 52,3% en población en la última década –de 107.422 habitantes en 2001 a 163.587 personas en el año 2010, lo que representa el 6% de la población de la ciudad) y en la expansión de la situación de alquiler de habitación en esta modalidad de hábitat popular. Pero el proceso de repoblamiento de villas y asentamientos que se abrió tras la recuperación democrática se desarrolló en una superficie territorial menor (pues una significativa cantidad de villas fueron erradicadas por la dictadura militar y no se repoblaron en democracia), por lo que el repoblamiento de los últimos años ya no se dio de manera horizontal en el territorio, sino que las villas crecieron en vertical a partir de una proliferación de un mercado de habitaciones/piezas ofrecidas en alquiler.

Ante este escenario a nivel local, la hipótesis central que se desprendió del trabajo de Diagnóstico (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013) fue que las características que asumió el mercado formal de acceso a la vivienda –en propiedad, pero en particular el de alquiler formal– presionaron hacia la expansión de un mercado de alquiler

¹ Es importante mencionar que también existe un significativo número de habitaciones/piezas en alquiler en hoteles pensión, inquilinatos y conventillos, pero según los datos recolectados, no fue este sub-mercado el que mayor peso tuvo –en el último decenio– en el crecimiento de la tasa de inquilinos de la ciudad.

informal, que por ser tal no implicó un ahorro o una reducción de costos para las familias afectadas.

Por lo que este informe se propone conocer los factores promotores de este fenómeno desde un enfoque exploratorio de las características que asumió el mercado de alquiler –formal e informal- en los últimos años –en su complejidad-, e interpretativo en términos de dilucidar las dinámicas de funcionamiento que asumió el mismo. También se pretende profundizar el abordaje acerca de las lógicas que presionan en la expansión del alquiler formal e informal en la Ciudad de Buenos Aires a fin de poder recomendar herramientas de políticas públicas que aporten a algún tipo de resolución de esta problemática.

1. Objetivos de la investigación

El objetivo de esta investigación es analizar los factores que promovieron el proceso de inquilinización formal de la Ciudad de Buenos Aires y sus relaciones con el mercado de alquiler informal, tomando en cuenta las transformaciones que sufrió el mercado de trabajo (en la estructura del empleo y nivel de ingreso) y el valor del suelo.

Específicamente, se buscó:

- I. Investigar y caracterizar los instrumentos de acceso a la vivienda formal, de alquiler y propiedad, vigentes para –en ese contexto- comprender las características que asumió el alquiler formal de vivienda en el último decenio.
- II. Delinear y analizar, en base a una actualización de datos propios y la exploración de nuevos ejes de análisis, las dinámicas del mercado informal de alquiler en villas y asentamientos. Para este abordaje se seleccionaron las Villas 31 y Asentamiento Rodrigo Bueno (comuna 1), la villa 21-24 (comuna 4) y villa 20 y villa 3-Fátima (comuna 8)².
- III. Profundizar las propuestas de políticas para este fenómeno -realizadas en la etapa de investigación anterior- y rediseñar una caja de herramientas que aporte propuestas de regulación y de política en la materia. Este punto será abordado y trabajado en futuros informes.

² La justificación de la selección de las comunas 1, 4 y 8 van en concordancia con los trabajos anteriormente realizados en donde se pudo observar que estas comunas presentan el mayor nivel de hacinamiento, precariedad habitacional a la vez que allí se concentran de manera sustantiva una gran cantidad de inquilinos en la Ciudad.

2. Actividades de investigación

En relación a los objetivos específicos, se realizaron las siguientes actividades:

- 1- Investigar y caracterizar los instrumentos de acceso a la vivienda formal, de alquiler y propiedad, vigentes para –en ese contexto- comprender las características que asumió el *mercado formal de alquiler* de vivienda en el último decenio.
 - Analizar la evolución del *mercado crediticio* para los sectores medios/medios-bajos.
 - Realizar un relevamiento del *mercado inmobiliario* –precios de venta y alquiler (y sus condiciones de acceso) de departamentos (incluye identificación, sistematización y análisis de estudios y fuentes secundarias disponibles)- en las Comuna 1, 4 y 8.

- 2- Delinear y analizar, en base a una actualización de datos propios y la exploración de nuevos ejes de análisis, las dinámicas del *mercado informal de alquiler* en inquilinatos, hoteles-pensión (localizados fundamentalmente en las comunas 1 y 3 (de zona centro) y villas y asentamientos (Villas 31 y Villa Rodrigo Bueno -comuna 1-, la villa 21-24 -comuna 4- y villa 20 y villa 3-Fátima -comuna 8-).
 - Rastrear condiciones de habitabilidad en las tipologías de hábitat alquiladas y su relación con el precio del alquiler.
 - Reconstruir los arreglos socioeconómicos del mercado informal de alquiler en villas/asentamientos a fin de desentrañar su dinámica de funcionamiento y características de los actores intervinientes.
 - o Indagar las características cualitativas de la oferta a fin de establecer una tipología de perfiles de locadores informales.
 - Realizar un relevamiento de precios de piezas/casa en alquiler en las villas/asentamientos seleccionados y en inquilinatos y hoteles-pensión en pos de actualizar datos recolectados anteriormente y analizar los aumentos de precios del alquiler a fin de rastrear motivos/factores estimulantes al alza.
 - Reconstruir y analizar perfil socio-económicos de inquilinos en las distintas tipologías de hábitat estudiadas.
 - Recuperar experiencias de alquiler comunitario/social impulsado por organizaciones sociales vinculadas a la problemática del hábitat.

3. Aspectos metodológicos

El abordaje epistemológico que se utilizó para la realización de esta investigación tuvo lugar en el campo interdisciplinario de los estudios sociales y urbanos. La estrategia metodológica

que se implementó fue de tipo cualitativa y cuantitativa e involucró la utilización de fuentes secundarias como primarias para abordar el análisis de manera triangulada.

En cuanto a las *fuentes secundarias* se recurrió al procesamiento de información proveniente de informes realizados por este equipo con anterioridad, informes de coyuntura, informes técnicos, informes de auditorías, estudios producidos por la academia (universidades públicas y privadas), artículos periodísticos, información estadística de páginas oficiales del estado – en sus distintas jurisdicciones-, bibliografía sobre las temáticas, entre otras fuentes.

En base a estas fuentes se reconstruyeron las características que asumió el mercado crediticio e inmobiliario de la ciudad para ponerlas en relación con los perfiles socio-económicos de los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires (con atención en las comunas 1, 4 y 8). Para ello se analizaron las particularidades de los instrumentos de financiamiento de acceso a la vivienda formal (en propiedad y alquiler) y los precios (en compra y alquiler) de inmuebles para uso residencial en el mercado inmobiliario, y se cruzó dicha información con las características socioeconómicas de la población con problemas de vivienda y necesidad de acceso a ellos. Estos datos permitieron evaluar la capacidad de acceso de dicha población a los mercados formales de vivienda en propiedad y alquilar (objetivo 1).

Además se actualizó el estado del arte de lo estudiado sobre temática de alquiler informal (objetivo 2).

Con respecto a las *fuentes primarias* se construyó un trabajo de campo cuantitativo en base al diseño e implementación de un instrumento de recolección de datos basado en una encuesta de preguntas cerradas (con algunas preguntas abierta) dirigida exclusivamente a inquilinos en villas/asentamientos, con el fin de recabar información sobre las características físicas de las viviendas alquiladas, los arreglos económicos del alquiler, una actualización/relevamiento en el territorio de valores de alquiler y una caracterización socio-económica del perfil del inquilino en villas y asentamientos seleccionados de la ciudad.

La definición de la muestra no es representativa en términos de la población inquilina de cada localización, ya que no existen datos -ni oficiales ni alternativos- que estimen la cantidad aproximada de personas que alquilan en cada villa. No obstante ello, se trata de una encuesta que incorpora una masa de casos lo suficientemente extensa para permitir perfilar tendencias que cumplimenten los objetivos que se persiguen. El criterio de selección de los casos respondió teóricamente a los resultados obtenidos en la etapa de la investigación previa, en la que se detectaron las comunas 1, 4 y 8 de Buenos Aires como críticas en materia habitacional. La definición de la cantidad de casos a abordar respondió también a criterios

teóricos (muestreo teórico) buscando cierta correspondencia entre cantidad de encuestados por caso según tamaño superficial de cada localización³.

El acceso a las personas encuestadas, se construyó en un marco de reserva, cuidado y anonimato, en ámbitos de carácter social y público, siguiendo el procedimiento de “bola de nieve” mediante diversas estructuras institucionales a escala barrial (organizaciones sociales, centros educativos, sociales, comedores, etc.). Para esto se entabló contacto con referentes barriales de las distintas villas a los fines de, por un lado, que nos habiliten el ingreso a los barrios para la realización los distintos trabajos de campo y, por el otro, para la conformación de equipos de encuestadores por barrios integrado directamente por pobladores de los barrios analizados (conocedores a la vez de la realidad de sus barrios y sus habitantes). Mediante esta estrategia de acceso al campo lo que se pretendió fue generar un marco de confianza y seguridad para los encuestados inquilinos y, a la vez, generar un marco de viabilidad para la efectivización de la investigación.

Este trabajo de campo cuantitativo se complementó con una estrategia cualitativa, mediante la realización de entrevistas en profundidad semi-estructuradas a informantes claves (referentes barriales, integrantes de organizaciones sociales barriales, comedores, asociaciones gremiales y sindicales) que aportaron una contextualización de los ejes centrales de indagación de la encuesta. Los referentes barriales, al ser conocedores de la realidad de sus barrios, se los consideró las personas idóneas para aportar a la investigación su conocimiento sobre la dinámica de funcionamiento del mercado del alquiler en sus villas/asentamientos.

Para esto se previó la realización de 1 a 3 entrevistas en cada localización seleccionada, a referentes barriales de las villas/asentamientos y otros actores con presencia territorial, a fin de tratar de desentrañar:

- modalidad/dinámica de funcionamiento
- actores sociales/estatales/mercantiles intervinientes
- arreglos políticos/económicos existentes

Específicamente en estas entrevistas con conocedores del funcionamiento del mercado de alquiler informal se procuró indagar –para tratar de re-construir- las características cualitativas de la oferta, intentando establecer una tipología de perfiles de locadores informales.

3 El muestreo teórico es el proceso de recolección de datos por la cual el analista selecciona, codifica y analiza su información y decide qué información escoger luego y dónde encontrarla para desarrollar su teoría tal como surge. Este proceso de recolección de información está controlado por la teoría emergente, sea ésta sustantiva o formal. Las decisiones iniciales para la recolección teórica de información, están basadas sobre un tema general o área del problema (Glasser y Strauss, 1969).

Resumen Trabajo de campo cuantitativo-cualitativo:

Comunas	Casos de estudio	Cantidad encuestas	Cantidad de Entrevistas en profundidad
Comuna 1	Villa 31-31bis	79 casos	3 entrev.
	Villa Rodrigo Bueno	25 casos	2 entrev.
Comuna 4	Villa 21-24	100 casos	2 entrev.
Comuna 8	Villa 20	75 casos	1 entrev.
	Villa 3-Fátima	25 casos	1 entrev.
TOTAL		304 casos	9 entrev.

Adicionalmente se realizaron 3 entrevistas en profundidad abiertas con referentes de organizaciones sociales (MTL- MOI- Camino de los Libres) que cuentan con experiencias de alquiler comunitario/social de familias provenientes de inquilinatos y/o hoteles-pensión. El análisis de los datos cualitativos y cuantitativos recogidos en el campo fue de complementación y triangulación entre estas distintas fuentes de información, lo que permitió un abordaje de acercamiento concreto al objeto de estudio del objetivo 2 de la investigación.

II. LAS TRANSFORMACIONES DEL MERCADO FORMAL DE INMUEBLES EN PROPIEDAD Y ALQUILER CON DESTINO A VIVIENDA EN LA CIUDAD CONSOLIDADA

En la etapa anterior de este diagnóstico se ha señalado de qué manera, en los últimos años, mientras la zona norte se ha transformado aceleradamente de la mano de la inversión privada, la zona sur –históricamente postergada-, está siendo remodelada y “puesta en valor” bajo la iniciativa pública. Situación que, tal como se ha demostrado, ha estado acompañada por una profundización de la situación crítica del hábitat popular y el crecimiento de la inquilinización formal e informal que afecta un amplio universo de sectores sociales de ingresos bajos y medios.

Este apartado se propone como objetivo analizar la oferta inmobiliaria de la ciudad, prestando atención a las características actuales del mercado de suelo e inmuebles de la CABA (analizando lo que se construye en la ciudad y la dinámica de precios de compra-venta y alquiler de inmuebles), así como la oferta en materia de créditos de la banca pública y privada; identificando los sectores de la población porteña que logran por estas vías acceder a la vivienda propia, así como aquellos que no lo hacen. Para esto será necesario recuperar el análisis estructural del empleo y los indicadores socioeconómicos de la Ciudad, de forma tal

que puedan explicarse, en parte, los procesos de exclusión y segregación que se han venido señalando.

Algunos autores del campo de la sociología urbana (Herzer & Pérez, 1994; Rodríguez, 2005; Abramo, 2003) consideran que existen tres lógicas predominantes de acceder, habitar y (re) producir la ciudad contemporánea: la lógica del mercado, la lógica del Estado, y la lógica de la necesidad. La apropiación del espacio urbano y de las externalidades que allí se concentran, resulta así de la interacción compleja y contradictoria de esas diferentes lógicas, sustentadas por actores sociales con intereses en pugna; y sus condiciones de apropiación y disfrute son social y políticamente producidas y legitimadas (Rodríguez, y otros, 2007, pág. 21; Clichevsky, Herzer, & Et al., 1990).

En una sociedad de mercado, las características de empleo e ingreso de la población juegan un papel significativo en la definición de las posibilidades de acceso a una vivienda y al derecho a la ciudad, e impactan en la distribución de los grupos sociales en el espacio urbano. En este sentido, Harvey (2000, pág. 99) señala que las diferencias en la distribución del ingreso crean diferencias geográficas y dinamizan un desarrollo geográfico desigual, dando lugar a un espacio que no es homogéneo, sino que conforma un “mosaico geográfico” con diferentes modos y niveles de vida, uso de los recursos, relación con el medio ambiente y formas culturales y políticas diversas. Esta configuración del espacio urbano, es resultado de la articulación de diferentes fuerzas y dinámicas urbanas; por lo que el objeto de este informe es precisamente poner el foco en la dinámica del mercado inmobiliario y crediticio, cuya articulación define quiénes acceden a la vivienda, dónde se localizan, y qué tipo de valor se les otorga.

1. El mercado de la construcción de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires

Al analizar la evolución del mercado de la construcción local en función del comportamiento de variables vinculadas a los permisos⁴ de edificación y las superficies solicitadas para construir en la Ciudad de Buenos Aires, es posible verificar que durante 2014 -último registro oficial disponible- en la ciudad se relevaron 856 solicitudes de permisos de construcción correspondientes a 770.844 m² de superficie. Así como sucedió a nivel nacional, se verificó una retracción de la actividad desde el año 2011, donde se había registrado un pico de permisos de 2.057 solicitudes. Las variaciones más fuertes se registraron en las solicitudes de construcción de obra nueva pasando de 1.567 permisos en 2011 a 579 en 2014. Las

⁴ Expediente o trámite administrativo a través del cual se solicita la autorización para el levantamiento de la edificación. Generalmente, a cada permiso le corresponde una obra, por lo cual esta variable refleja, en buena medida, la cantidad de obras que se autorizan (Fuente: EAH 2012, GCBA).

obras por ampliación también verificaron una reducción significativa en las solicitudes de construcción, pues se redujo de 490 permisos solicitados en 2011 a poco más de la mitad, 277 solicitudes en 2014. No obstante, es importante remarcar que el año 2014 ambas variables mostraron una leve mejora en relación al año anterior (aunque aún no alcanzaron los valores de los años anteriores).

Tabla 1: Permisos solicitados y superficie cubierta de construcciones nuevas y ampliaciones. Ciudad de Buenos Aires. Años 1995 / 2000 / 2005 / 2008-2014.

Año	Total		Construcción nueva		Ampliación	
	Permisos solicitados	Superficie cubierta (m ²)	Permisos solicitados	Superficie cubierta (m ²)	Permisos solicitados	Superficie cubierta (m ²)
1995	2.131	1.157.746	958	930.306	1.173	227.440
2000	2.106	1.636.295	1.128	1.381.962	978	254.333
2005	2.142	2.160.872	1.452	1.954.598	690	206.274
2008	2.172	2.713.597	1.458	2.319.549	714	394.048
2009	1.768	1.771.652	1.149	1.519.447	619	252.205
2010	1.219	1.296.353	890	1.147.699	329	148.654
2011	2.057	2.562.811	1.567	2.259.266	490	303.545
2012	1.442	1.829.294	1.068	1.705.137	374	124.157
2013	685	770.844	481	713.188	204	57.656
2014	856	861.134	579	754.869	277	106.265

Nota: excluye las obras pertenecientes al Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

En relación a los metros cuadrados solicitados, se verificó -en el último año (2014)- que el 87% de los metros cuadrados solicitados se correspondieron a obras nuevas. Superando casi en 8 veces la superficie de obra nueva a la de ampliaciones solicitadas.

Con relación al destino de las construcciones, los datos oficiales muestran que durante el último año el 71% de los metros cuadrados construidos (611.558 m²) estuvieron destinados a uso residencial (ya sean univiviendas o multiviviendas⁵) y el resto para usos comerciales. No

⁵ Univivienda: Edificio residencial que comprende una sola vivienda y puede incluir uno o más locales, es decir, espacios destinados a fines no residenciales en el mismo. Multivivienda:

obstante, se verificó un incremento significativo de los destinos de uso comercial (del 36%) por sobre los metros construidos para habitación (sólo de casi el 4%) (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 1).

Tabla 2: Permisos y superficie solicitada para vivienda, con base=100. Permisos y superficie totales solicitados (uso residencial + uso comercial), con base=100. Ciudad de Buenos Aires. Años 2008-2014.

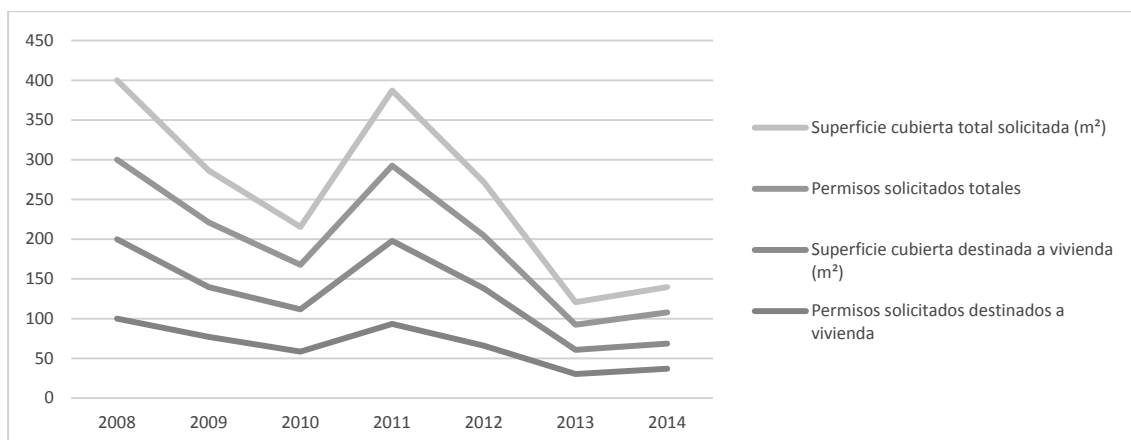
Año	Permisos solicitados destinados a vivienda	Superficie cubierta destinada a vivienda (m ²)	Permisos solicitados totales	Superficie cubierta total solicitada (m ²)
2008	100	100	100	100
2009	77	63	81	65
2010	58	53	56	48
2011	93	105	95	94
2012	66	72	66	67
2013	30	30	32	28
2014	37	32	39	32

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda) y de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Los datos presentados en la tabla 2 y expresados en el gráfico que sigue, evidencian de manera clara la evolución de los permisos solicitados, la superficie cubierta total y la destinada a vivienda que ha sido construida entre los años 2008 y 2014.

Gráfico 1: Evolución de permisos solicitados y superficie cubierta de construcciones totales y de las destinadas a vivienda (Base 100). Ciudad de Buenos Aires. Años 2008-2014.

Edificio residencial que comprende dos o más viviendas y puede incluir uno o más locales en el mismo (Fuente: EAH 2012, GCBA).



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), Ministerio de Desarrollo Urbano, dirección General de Registro de Obras y Catastro (Ver Tabla 2).

En relación a los valores totales de la construcción en la Ciudad, es posible afirmar que mientras existió una tendencia a la baja de la cantidad de permisos de edificación solicitados hacia el año 2010, durante el año siguiente la cantidad de permisos aumentó hasta casi recuperar el registro de 2008, para luego decrecer nuevamente de manera abrupta, durante 2011, 2012 y 2013 (asociado en gran medida a las consecuencias que tuvo en el mercado inmobiliario y, por ende en el sector de la construcción, el cepo cambiario⁶). A partir de 2013 se verifica una leve mejoría pero que aún está lejos de ser significativa.

Por su parte, la evolución de la construcción destinada específicamente a viviendas (univiviendas y multiviviendas) demuestra que los permisos de construcción destinados a este fin decrecieron de manera menos estrepitosa que los permisos totales, aunque a partir de 2011 la caída en la cantidad de solicitudes de permiso de construcción de vivienda también fue significativa. La superficie destinada a usos residenciales, demuestran a lo largo de los años las mismas tendencias que los valores de las construcciones totales. La crisis del sector no hizo diferencias por tipologías de construcción y/o destino.

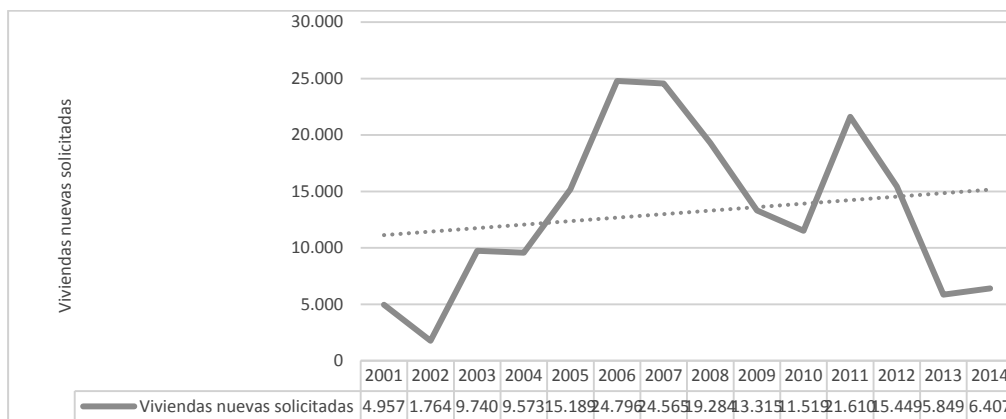
Este fenómeno, además del impacto del escenario macroeconómico en el sector, podría explicarse por la articulación de otros dos procesos, que caracterizaron la evolución de este

⁶ El 1 de noviembre de 2011, el gobierno nacional sancionó un paquete de medidas económicas que buscaron poner un freno a la fuga de capitales mediante la compra de dólares y otras divisas extranjeras por parte de familias y empresas en el país. Esto impactó fuertemente en el mercado inmobiliario, dejando de ser este nicho rentable ante el rechazo de los vendedores de aceptar pesos y las dificultades de los compradores de conseguir dólares. Estas retracciones del mercado inmobiliario tuvieron sus efectos en el sector de la construcción (que se expresó en una caída notable de todas las variables que miden en comportamiento del sector) (Muscatelli, 2014; Boyadjian, 2013).

mercado en los años precedentes: por un lado, un aumento en la construcción de multiviviendas (que tanto entre 2011 y 2014 representaron entre el 85% y el 80% del total de las solicitudes de construcciones con destino residencial), y, por otro, la orientación del mercado de la construcción hacia viviendas amplias que concentran muchos metros cuadrados, categorizadas como viviendas confortables, de lujo y suntuosas.

La cantidad de viviendas nuevas solicitadas también siguió la misma tendencia de las variables analizadas anteriormente. Pues en los permisos de viviendas solicitados -que venía en baja continuada desde 2006 hasta el 2010- estuvieron cerca de duplicarse en 2011, superando en un 88% a las cerca de 12.000 viviendas construidas durante 2010. Sólo en 2011 se permisaron cerca de 22.000 viviendas en la ciudad. No obstante, la crisis del sector impactó en una reducción significativa en la cantidad de viviendas permisadas de 2011 a 2013. En 2014 se construyó sólo el 29,6% de lo que se construía en 2011, es decir sólo se solicitaron la construcción de 6.407 viviendas nuevas. No obstante, el análisis tendencial del período completo (es decir 2001-2014), muestra que por más que la cantidad de viviendas nuevas construidas se haya contraído a partir de 2008, no descendió a los niveles previos a 2002 (años de pos-crisis).

Gráfico 2: Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones. Ciudad de Buenos Aires. Años 2001-2014.



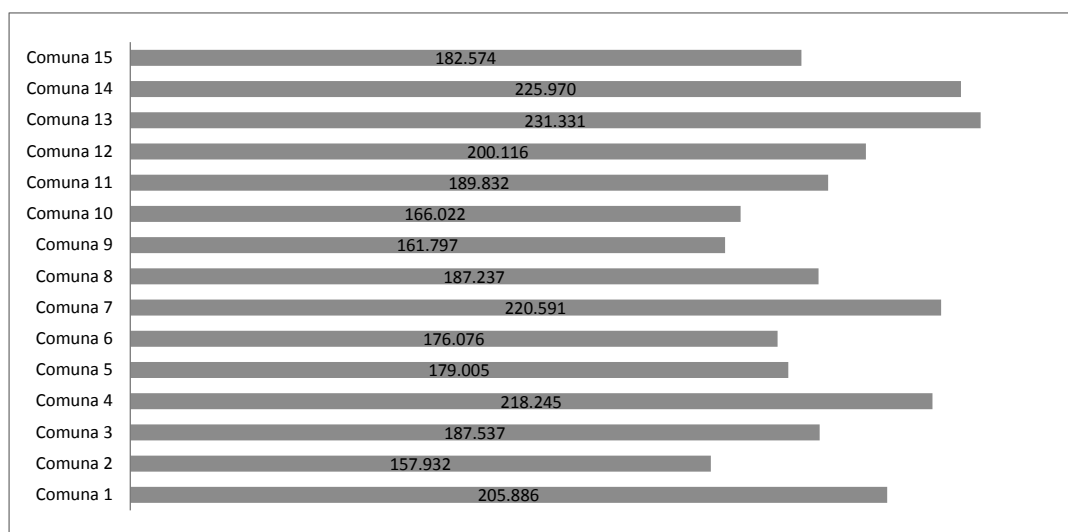
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), Ministerio de Desarrollo Urbano, dirección General de Registro de Obras y Catastro.

1.1 Distribución territorial de la construcción destinada a viviendas

Ahora bien, recuperando datos del Diagnóstico Socio-habitacional (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013) construido en una etapa anterior de esta

investigación, el Censo 2010 establecía una distribución diferencial por comunas: las más pobladas son la comuna 13 –con 231.331 habitantes- y 14 –con 225.970-, ambas ubicadas en la zona norte de la ciudad, y las más despobladas son la comuna 2 –con 157.932 habitantes-, en el norte de la ciudad, y la 9 –con 161.797 habitantes- en la zona sur.

Gráfico 3: Cantidad de habitantes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2010.

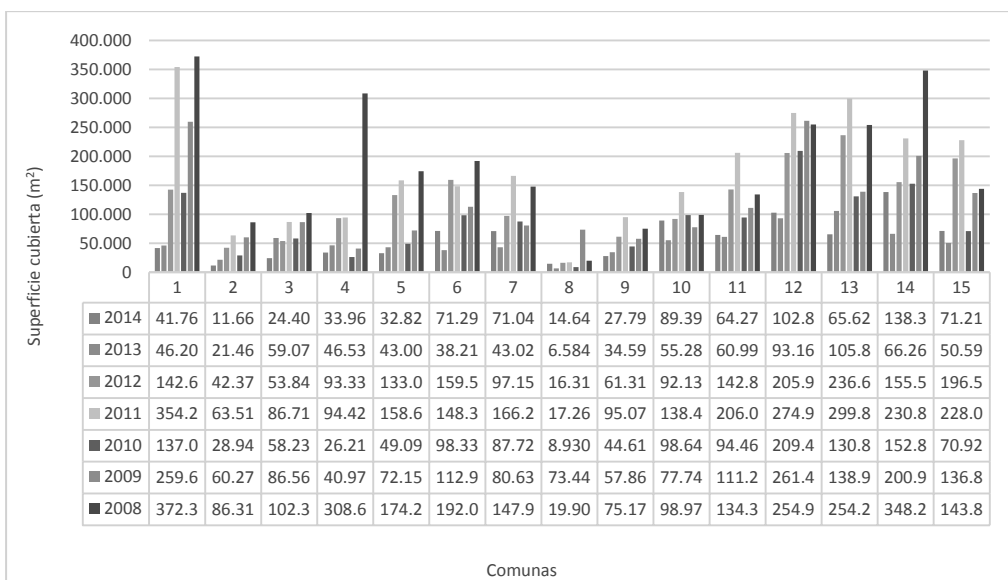


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censos Nacionales de Población, hogares y viviendas.

Haciendo foco en la última década, 2001-2010, las comunas que mostraron un mayor crecimiento en el período intercensal fueron las comunas 1 (con una variación intercensal del 19.7%) y la comuna 8 (variación de 15.8%), comunas que albergan las villas más pobladas de la ciudad. Por el contrario, la comuna 2 perdió población, con un decrecimiento del 4.6% (lo que podría deberse al cambio jurisdiccional de la Villa 31 y 31-bis, que pasaron a integrar la Comuna 1) y la comuna 15, que prácticamente se mostró estable durante la última década. Ahora bien, si se pone el ojo en la distribución territorial de lo construido, se repite la tendencia analizada en el apartado anterior para los últimos años, pues en todas las comunas se verifica un descenso significativo de las superficies construidas en los últimos dos años (2013-2014) en relación a los primeros de la serie (2008-2009), con picos muy altos de superficies construidas en el año 2011. Si se presta atención exclusivamente a los dos últimos años, lo que se verifica –en el gráfico a continuación- es que se construyó fundamentalmente en aquellas comunas donde el último período intercensal mostró el aumento poblacional menos significativo (y donde probablemente se localice la población de

alto poder adquisitivo con menos probabilidades de depender de los vaivenes de la economía). Es el caso de las comunas 6, 7, 10, 12, 14 y 15.

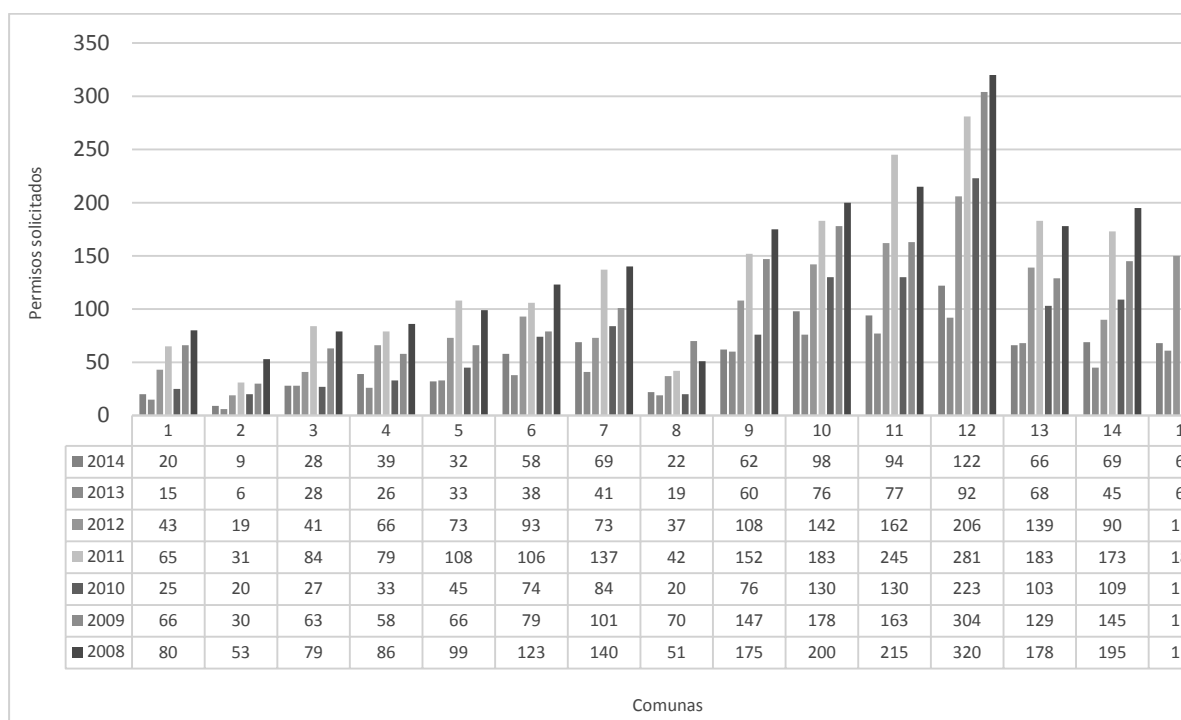
Gráfico 4: Superficie cubierta solicitada en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones según comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años 2008-2014.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos y de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

No obstante, a pesar de mostrar que todas las comunas desaceleraron la actividad de construcción residencial en el período analizado, lo que se verifica es que las comunas 1, 2 y 3 mostraron reducciones más significativas que el resto en la solicitud de los permisos de construcción. Tomando como base de análisis la serie completa (2008-2014), se verificaron reducciones de un 75% (comuna 1), 83% (comuna 2) y 64% (comuna 3), versus otras comunas como la 12, en la que la reducción sólo equivalió al 38%.

Gráfico 5: Permisos solicitados de construcciones nuevas y ampliaciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Años 2008-2014.



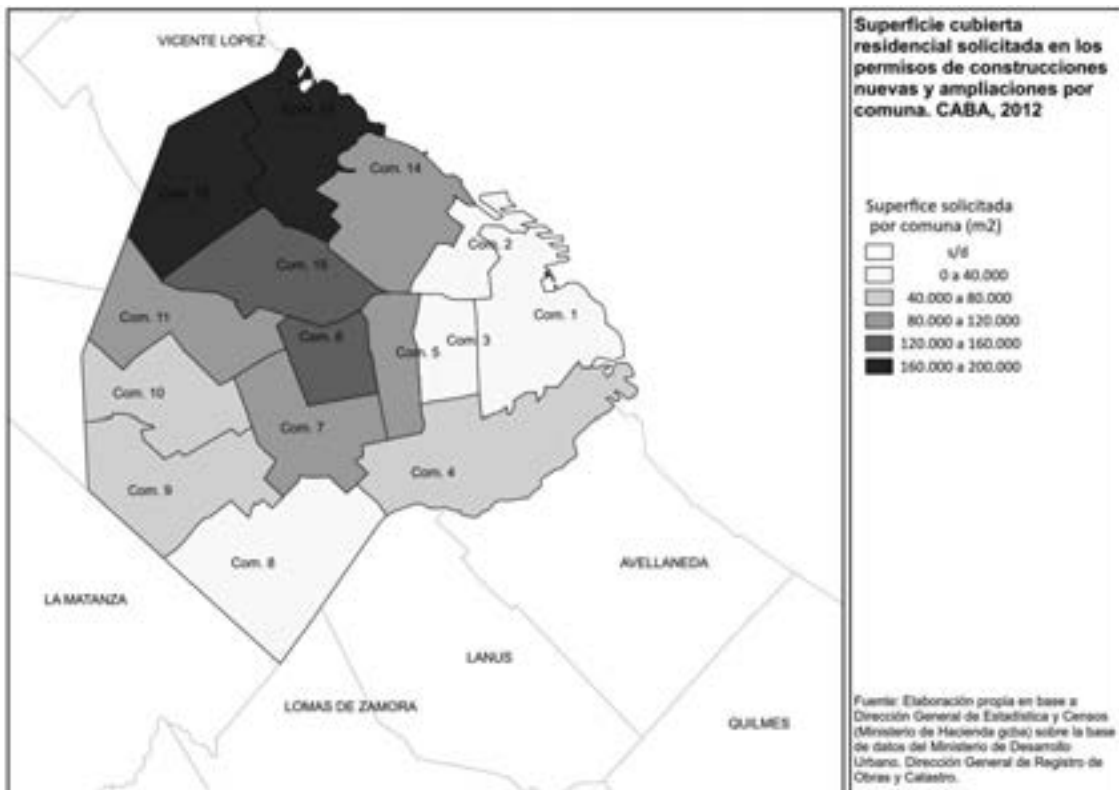
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos y de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Por lo tanto, al georreferenciar la tendencia general del mercado de la construcción de la CABA, lo que se verifica es que la desaceleración de la construcción de los últimos años se hizo más perceptible en algunas comunas que en otras, pues muchas comunas mantuvieron un cierto nivel de construcción, verificando descensos poco significativos en relación al descenso promedio de la Ciudad. Esto último pone en evidencia la desvinculación entre la dinámica del mercado de la construcción y las necesidades habitacionales del conjunto de la población, ya que las desaceleraciones más pronunciadas de la construcción se produjeron precisamente en aquellas comunas en donde efectivamente el mercado de la construcción no mostró demasiada activación a pesar de concentrar la población con mayores necesidades de viviendas (aunque no los mejores niveles de poder adquisitivo), mientras que las comunas que mostraron un fuerte impulso en el sector en los últimos años, a pesar de sufrir la desaceleración general, no la percibieron con tanta intensidad. No obstante, en áreas centrales en desarrollo, como la Comuna 6, la actividad parece no haberse reducido demasiado, lo que evidenció que la actividad de construcción, aun sufriendo un retroceso,

supo seguir apostando a incrementar la rentabilidad de su mercado en las áreas residenciales de mediana y alta capacidad adquisitiva.

Por otro lado, si se vincula la superficie de una nueva unidad residencial con su localización, es posible observar –para el año 2012 (último registro oficial)- que las viviendas más amplias, de más de 160 mts², se localizaron en la zona norte de la ciudad, aquellas de dimensión intermedia, entre 110 y 160 mts², se ubicaron en el centro, y las más pequeñas, de entre 10 y 110 mts², en la zona sur. Tal como se observó en el informe anterior, esta distribución de las unidades residenciales, según sus dimensiones, profundiza la vulnerabilidad de las familias más pobres de la ciudad (que –como se vio en el informe anterior- suelen ser las más numerosas, ya que –de poder hacerlo- sólo podrían acceder a viviendas muy pequeñas en la zona sur de la ciudad).

Mapa 1: Superficie cubierta residencial solicitada en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012.



En resumen, lo que estos datos en su conjunto permiten visualizar es que el crecimiento de la superficie destinada a residencias nuevas y los permisos de construcción ocurrieron en las comunas donde la población fue más escasa. Por su parte, como resultado del comportamiento acumulado de la actividad de construcción durante 2012 –último año con registro oficial-, seis barrios incidieron en más de la mitad de la superficie residencial de la Ciudad: Caballito 12.9% (Comuna 6); Villa Urquiza, 10.4% (Comuna 12); Palermo, 9.1% (Comuna 14); Belgrano, 8.3% (Comuna 13); Villa Crespo, 7.1% (Comuna 11); y Villa Devoto, 4.1% (Comuna 15); todas localizadas en el Norte de la Ciudad, donde se localizan –preferentemente- familias de mediana y alta capacidad adquisitiva.

1.2 La construcción y su distribución según categorías de vivienda

Mientras que la tendencia general de permisos y superficies residenciales construidas, en todas las categorías⁷, creció de 2010 a 2011, luego descendió abruptamente a partir de 2013 (respondiendo al impacto macroeconómico en el sector del cepo cambiario analizado en el apartado anterior). No obstante, tras la crisis del sector en 2013, las distintas categorías de viviendas construidas se recuperaron de manera variable.

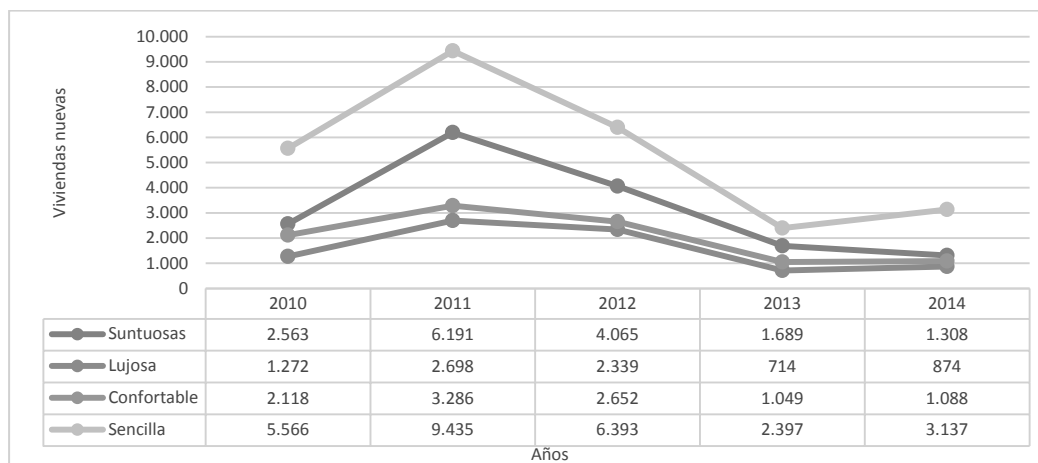
El mercado de construcción de las viviendas lujosas, confortables y sencillas mostró una leve mejoría en el año 2014, en detrimento de las construcciones suntuosas que no lograron recuperarse, continuando su descenso en este último año.

Las viviendas confortables y lujosas son las que en términos relativos y absolutos se mostraron más estables en la serie analizada, por sobre las viviendas de tipo sencillas, que redujeron su representación en el total de los permisos solicitados hasta 2013. Luego de esta fecha, la cantidad de permisos solicitados para la construcción de viviendas sencillas mejora sustancialmente, constituyéndose -por ende- en la categoría de vivienda elegida por los

⁷ Categorías de vivienda. Sencilla: Vivienda en la que no podrán figurar más ambientes que porche o vestíbulo, sala de estar o comedor, dormitorios, baño y toilette para cada cuatro locales de primera, cocina, lavadero, garaje, depósito y servicios centrales de calefacción, agua caliente y/o aire acondicionado; Confortable: Vivienda en la que no podrán figurar más ambientes que escritorio, antecocina o antecomedor o comedor diario (siempre que su separación con el ambiente principal esté perfectamente definida), una habitación de servicio y un baño de servicio, un cuarto de planchar; el living y el comedor o el living-comedor no deben exceder en conjunto de 42 m² de superficie; Lujosa: Vivienda en la que no podrán figurar más que ascensor en las unifamiliares, ascensor con acceso privado o un solo departamento por piso, ascensor de servicio, siempre que el mismo esté perfectamente caracterizado como tal, hasta tres habitaciones y tres baños de servicio, living o living-comedor que excedan de 42 m² de superficie; Suntuosa: Vivienda en la que no podrán figurar más que aquellas que, reuniendo las características indicadas para vivienda lujosa, tengan su construcción complementada con detalles suntuosos e importantes ambientes de recepción, más de tres habitaciones y tres baños de servicio, pileta de natación, cuerpo independiente para vivienda de servicio, etc. (Fuente: EAH 2012, GCBA).

desarrolladores inmobiliarios y de la construcción para recuperarse de la crisis del sector. En 2014 la recuperación de las construcciones sencillas en el total de los permisos solicitados representó casi la mitad del total de las construcciones realizadas (49%). Evidentemente, a contracara de ciertos supuestos, los datos estadísticos disponibles verifican que las viviendas sencillas fueron las que monopolizaron los permisos de construcción solicitados en los últimos años.

Gráfico 6: Permisos solicitados para viviendas nuevas, por categoría de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Años 2010-2014 (En absolutos).



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) y de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

En términos georreferenciales, la distribución territorial de las autorizaciones para construir manifestó el interés del sector por ampliar el espacio residencial de mayor categoría. En este sentido, se ha verificado que hasta el 2011 las viviendas lujosas y suntuosas se concentraron en las Comunas 1, 12, 13, 14 y 15, ubicadas mayormente en la zona Norte de la Ciudad. Mientras que las viviendas confortables se localizan principalmente en la zona central de la Ciudad, en las Comunas 6 y 7, y en el Norte, en las Comunas 11 y 12. Las construcciones de viviendas sencillas se desplazan hacia la zona centro de la ciudad, tomando fuerza a partir de la crisis del 2013.

En resumen, la tendencia decreciente que venía desarrollándose en la actividad de construcción de 2007 a 2010, se vio interrumpida por el dinamismo del año 2011, que evidenció un aumento significativo de la edificación en la ciudad. Sin embargo, durante 2012 el mercado sufre una importante retracción que hace pico con las restricciones impuestas a la circulación de la moneda extranjera en 2013, que recién pareciera recuperarse lentamente a partir del 2014 (salvo para las viviendas de categoría suntuosa que aún no muestran

recuperación). Estas variaciones en el sector impactaron a escala territorial de distinta manera en algunas comunas, orientándose fundamentalmente a la edificación de viviendas para sectores que tienen la capacidad de comprar los inmuebles tanto para usarlos como vivienda así como para reserva de ahorro o inversión inmobiliaria, y que además pueden adquirirlos de manera directa, sin mediación de hipotecas, créditos o intervención del mercado cambiario. De esta manera, la construcción de viviendas se fue concentrando en pocas comunas, localizadas en la zona Centro-Norte de la Ciudad.

2. La dinámica del mercado de compra y venta de inmuebles

El primer indicador que podría utilizarse para analizar este mercado es precisamente el precio en el que se ofertan las propiedades edificadas en la Ciudad de Buenos Aires. Ahora bien, ¿Cómo se conforma el precio del suelo? Entre los especialistas, Luis Baer (2008) señala que los precios del suelo son resultado del tipo de valoración social que adquieren los terrenos de acuerdo a sus atributos. Tales atributos no sólo refieren a las características intrínsecas del suelo (como el tamaño o forma de la superficie), sino a sus características extrínsecas (como la ubicación y las actividades que allí pueden desarrollarse). De esta manera, la demanda y la oferta de los suelos, nunca se complementan de manera perfecta, lo cual determina la conformación de diferentes precios de suelo al interior de la ciudad. Entonces, lo que motoriza la demanda de suelo no es precisamente su valor de uso, sino el valor de los usos que dicho suelo en términos económicos y normativos tolera, es decir, las expectativas de ganancia económica (de rentabilidad) que allí puedan proyectarse.

De manera derivada a este fenómeno, son los intermediarios inmobiliarios quienes comercializan las edificaciones construidas sobre este suelo. Por lo tanto, señala el autor, como la demanda de suelo es demanda *derivada*, debe analizarse el comportamiento de la actividad inmobiliaria y de la construcción para analizar el mercado de suelo porteño: “el abordaje de los factores que estructuran la desigual distribución territorial del precio del suelo no puede prescindir de la lógica con la que intervienen los promotores inmobiliarios en su rol de compradores de suelo y vendedores de suelo+edificación” (Baer, 2008).

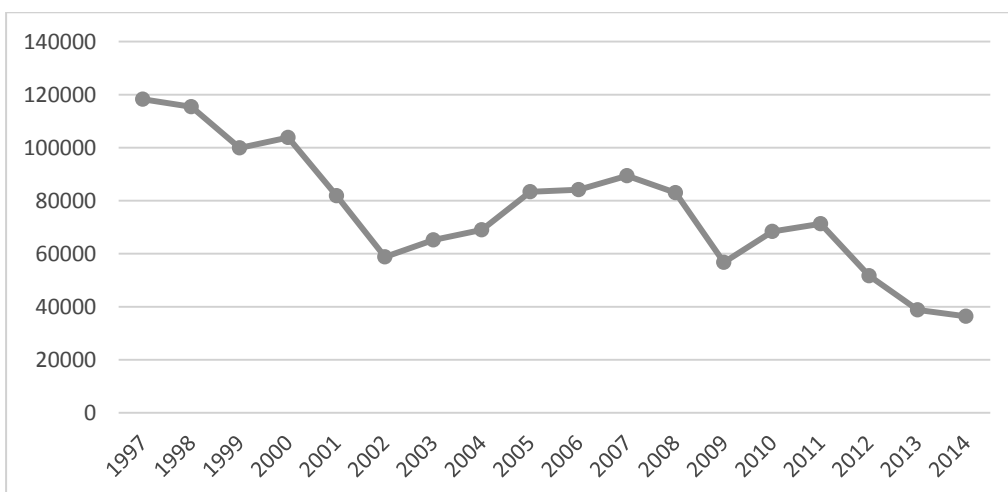
Además de que el suelo se caracteriza por esta desigualdad de precios según su localización, su régimen de tenencia, vinculada con la posibilidad de retener el suelo, permite que se especule con ofertarlo o conservarlo según las fluctuaciones del mercado financiero, cambiario y/o inmobiliario, sin que medie ni incorporación de capital ni trabajo a la revalorización de este bien.

Baer señala que el suelo es una mercancía costosa, por último, porque no se destruye, existirá siempre. Y afirma que, precisamente, esto entra en conflicto con las necesidades de la población ya que “el suelo es un bien cuya demanda universal se basa en la necesidad de disponer de una vivienda” (Baer, 2008).

a. Escrituras y traslación de dominio

Como es posible observar en el gráfico que sigue, la tendencia general del registro de escrituras de propiedad entre los años 1997 y 2014 ha ido en caída. A pesar de que entre 2009 y 2011 la tendencia verificó alzas que representaron variaciones interanuales positivas de 20,5% y 4,2% respectivamente, durante el año 2014 (último registro disponible) han sido relevadas 36.382 escrituras traslativas de dominio en la Ciudad de Buenos Aires, lo que implicó una caída del 48,7% con respecto al año 2011 y representa el peor registro de toda la serie analizada; lo que parecería indicar la continuidad de la tendencia decreciente.

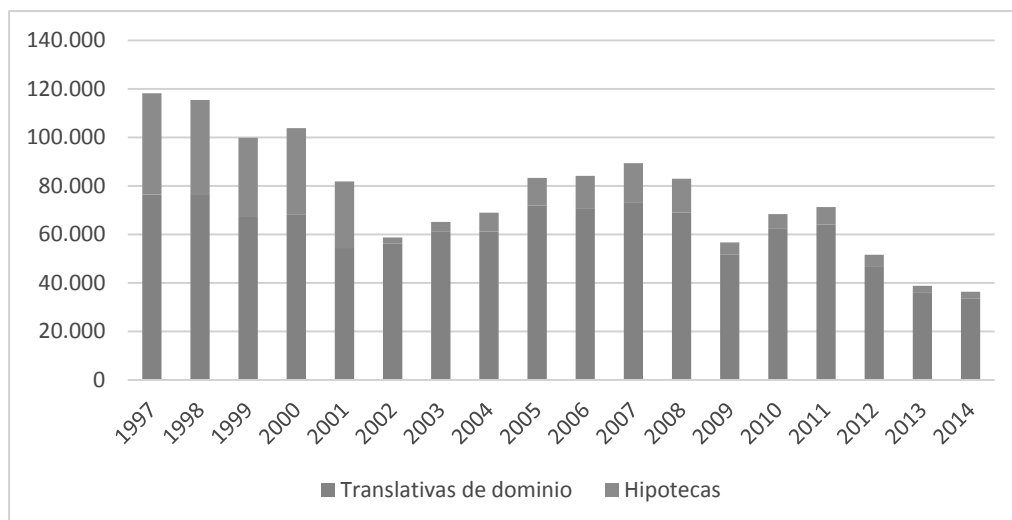
Gráfico 7: Escrituras anotadas en el Colegio de Escribanos. Ciudad de Buenos Aires. Años 1997-2014.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Por otro lado, si se compara la evolución de las escrituras realizadas por traslación de dominio y la de las hipotecas, en el período mencionado es posible ver que la recuperación del mercado inmobiliario posterior a la devaluación estuvo impulsada por ahorros privados, movilizadas por fuera del sistema bancario y financiero, ya que el promedio mensual de hipotecas descendió de 27.442 hipotecas en 2001, a tan sólo 2.690 en 2014 (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 2).

Gráfico 8: Escrituras anotadas en el Colegio de Escribanos, según procedencia. Ciudad de Buenos Aires. Años 1997-2014.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

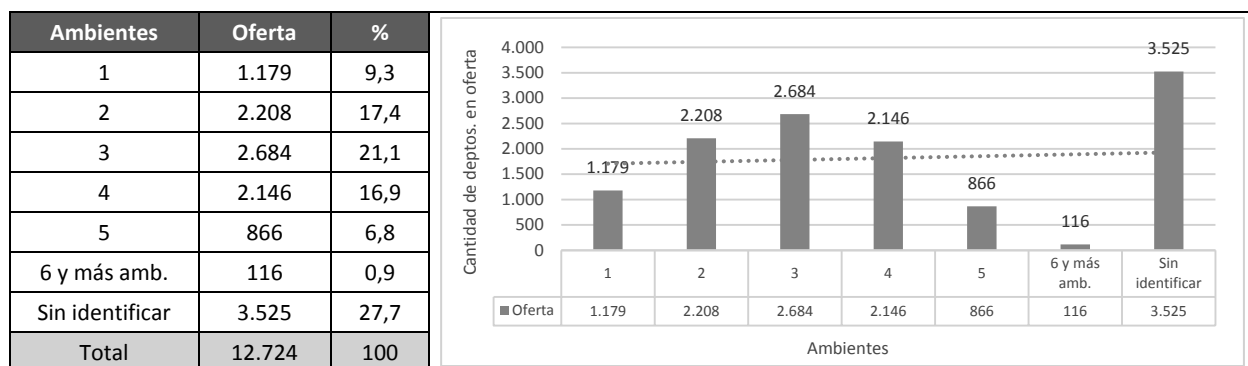
Esto podrá explicarse, precisamente, cuando se analice el comportamiento del mercado financiero y bancario, en materia de créditos y políticas financieras (Punto II.3).

b. Oferta de propiedades

Según datos recolectados por la Secretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano (GCBA) (2015), sobre los 12.724 departamentos disponibles en oferta en la Ciudad de Buenos Aires durante el último trimestre de 2014, los que mayor participación tuvieron en la oferta fueron las unidades de 3 y 2 ambientes (21,1% y 17,4% respectivamente), seguidos por los de 4 (16,9%) y los de 1 ambiente (9,3%).

Tabla 3: Departamentos en oferta según cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. Año 2014.

Gráfico 9: Departamentos en oferta según cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. Año 2014.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En cuanto a las superficies ofrecidas en los departamentos en venta, los relevamientos muestran que para el año 2014, los departamentos de 31 a 50 m² junto con los de 51 a 80 m² representan el 30,6% y 29,7% del parque ofertado, respectivamente; mientras que en tercer lugar, se encuentran aquellos de entre 81 a 120 m² (16,1%) y en cuarto, aquellos que tienen entre 121 a 200 m² (12,2%). La menor participación se da en los extremos, es decir, en las unidades de más de 200 m² (6,3%) y de menos de 30 m² (5,2%). El rango de superficies abarcó desde 14,0 m² hasta los 1.500,0 m².

Tabla 4: Distribución de departamentos ofrecidos según tamaño. Ciudad de Buenos Aires. Año 2014.

Dimensiones	Cantidad de ofertas	%
Menos de 30 m2	658	5,2
31 a 50	3.893	30,6
51 a 80	3.773	29,7
81 a 120	2.044	16,1
121 a 200	1.550	12,2
Más de 200 m2	806	6,3
Total	12.724	100

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Haciendo un análisis de la serie 2001-2014, la superficie promedio de los departamentos ofrecidos en venta mostró cierta oscilación, disminuyendo progresivamente desde el 2001 hasta el 2005 (83 m² hasta 67 m²), para luego ascender en 2006 y 2007, siendo este último año el de mayor medición de la serie (86 m²), y volver a descender hasta 2010 que muestra una leve mejoría –a 83 m²-. A partir de ese año los valores vuelven a descender pero en la última medición de 2014, el promedio de superficie alcanzó un valor de 86,3 m² (superando el promedio histórico de la serie).

En relación a la distribución territorial de las unidades ofertadas, los datos reflejan que desde 2001 hasta el último año (2014), la zona Oeste primero y luego la zona Norte de la Ciudad de Buenos Aires son las que registraron la mayor cantidad de ofertas realizadas, verificándose el mayor aumento en la zona Norte y el mayor descenso en la zona Oeste. En la zona Norte, las comunas 14, 2 y 13 son las que detentan el mayor peso en la oferta. La comuna 15, de la zona Oeste, muestra a lo largo de los años analizados una contracción en la oferta, perdiendo peso; y las comunas de la zona Sur, reflejan una escasa participación en la oferta de departamentos (la Comuna 8 cuenta con valores casi siempre menores al 1,0% en el conjunto de las mediciones).

Tabla 5: Distribución de la oferta por zonas geográficas. Ciudad de Buenos Aires. Año 2001 / 2014.

Zona	2001	%	2014	%
Centro	695	5,4	893	7
Norte	4100	31,8	4.822	37,9
Oeste	6.913	53,5	5.446	42,8
Sur	1.203	9,3	1.563	12,3
Total	12.911	100	12.724	100

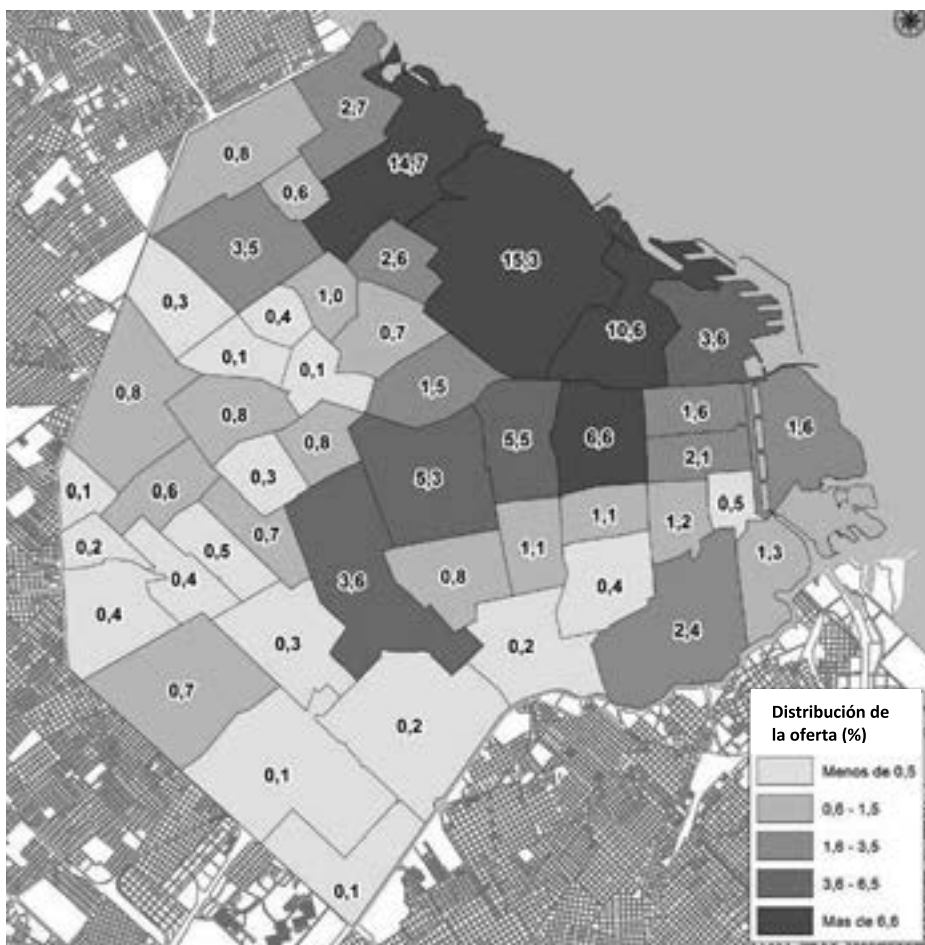
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Si este análisis se realiza a escala barrial, lo que se verifica es cierta constancia en la oferta de departamentos de algunos barrios de la zona Norte de la ciudad desde el 2001 hasta el 2014: Recoleta, Palermo y Belgrano. Específicamente en el último año, estos tres barrios concentraron el 40,6% de la oferta de departamentos en venta realizada, destacándose Palermo, con el 15,3% de los departamentos ofertados. Otro grupo de barrios como Balvanera, Caballito, Almagro, de relativa proximidad al Centro de la ciudad y muy buena accesibilidad también mostraron valores algo mayores al resto de los barrios de la ciudad (entre un 3,6% y un 6,6%). Pues todo lo contrario ocurrió con los barrios de las zonas Oeste y Sur, que en términos generales, mostraron una escasa proporción de oferta de departamentos en venta (por debajo del 1%). Los valores en estas dos zonas se mantuvieron prácticamente constantes desde 2001 hasta la actualidad, por ejemplo, en Villa Riachuelo o

Villa Lugano (Comuna 8) al Sur de la ciudad, quien busque un departamento para comprar se encontrará con las mayores dificultades para hallarlo ya que en esas localizaciones sólo encontrará el 0.1 % de la oferta de departamentos.

No obstante, vale destacar el crecimiento en la oferta de departamentos en venta en el barrio de Barracas en la Comuna 4 de la ciudad, pues este barrio mostró un incremento en la oferta del 400%, pasando de una oferta de 0,6% a una de 2,4%. Este aumento, significativo para la zona Sur de la ciudad, puede leerse en el marco del desarrollo inmobiliario impulsado en la zona, orientado a valorizar áreas específicas de renovación.

Mapa 2: Distribución de la oferta de departamentos en venta por barrios. Ciudad de Buenos Aires. Año 2014.

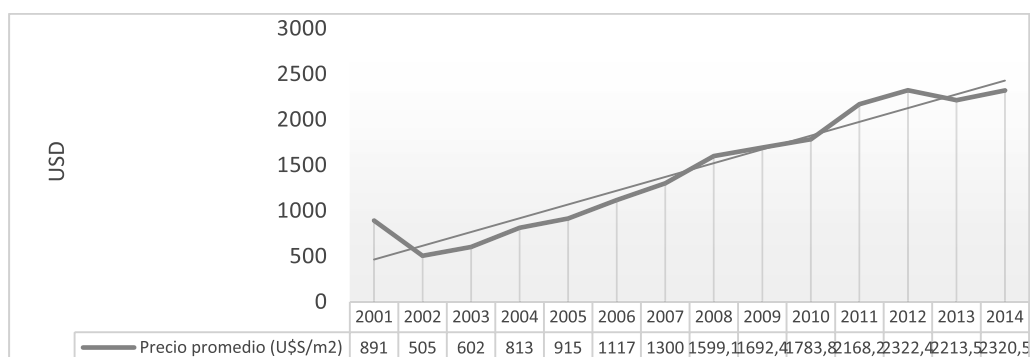


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

c. El precio de la vivienda

La evolución del precio promedio del m² de los departamentos mostró un incremento constante desde 2002 hasta la actualidad (2014) –con un leve retroceso en 2013 (posiblemente como consecuencia de la crisis del sector)-, representando una suba promedio de 359,5%. En el año 2014 el precio promedio por metro cuadrado fue de U\$S2.320,5; siendo el precio máximo de U\$S9.531,3 por m² y de U\$S308,0 por m² el mínimo. La variación interanual indica un incremento porcentual del 4,8% en el último año (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 3).

Gráfico 10: Evolución del precio promedio del m² (en departamento) (en USD). Ciudad de Buenos Aires. Años 2001-2014.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Al georreferenciar las variaciones de precio de los departamentos por m², se verifica que durante los años de crisis (2001-2002) los precios que sufrieron la mayor depresión fueron los de la zona Sur de la ciudad (48,2%), en el Centro (47,0%) y el Oeste (46,4%), mientras que la disminución verificada en el Norte es relativamente menor (41,1%). La zona Centro es la que se recuperó más rápido, representando una mejora entre los años 2002-2014 del 449,2% (mientras el promedio de crecimiento de la ciudad fue del 359,5%).

La variación experimentada entre los años 2001 y 2014 ha sido del 160,4 %, sin embargo comparando el valor promedio del m² en dos períodos separados, 2001-2007 y 2008-2014⁸, se observa para el segundo período un crecimiento mayor en la zona Sur de la ciudad, no así la tendencia esperada de la zona Norte. A contracara de lo supuesto, evidentemente el

⁸ Año que asume a la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el Ing. Mauricio Macri.

impulso desarrollado por el Estado local para renovar la zona ya tiene sus impactos en términos de precios.

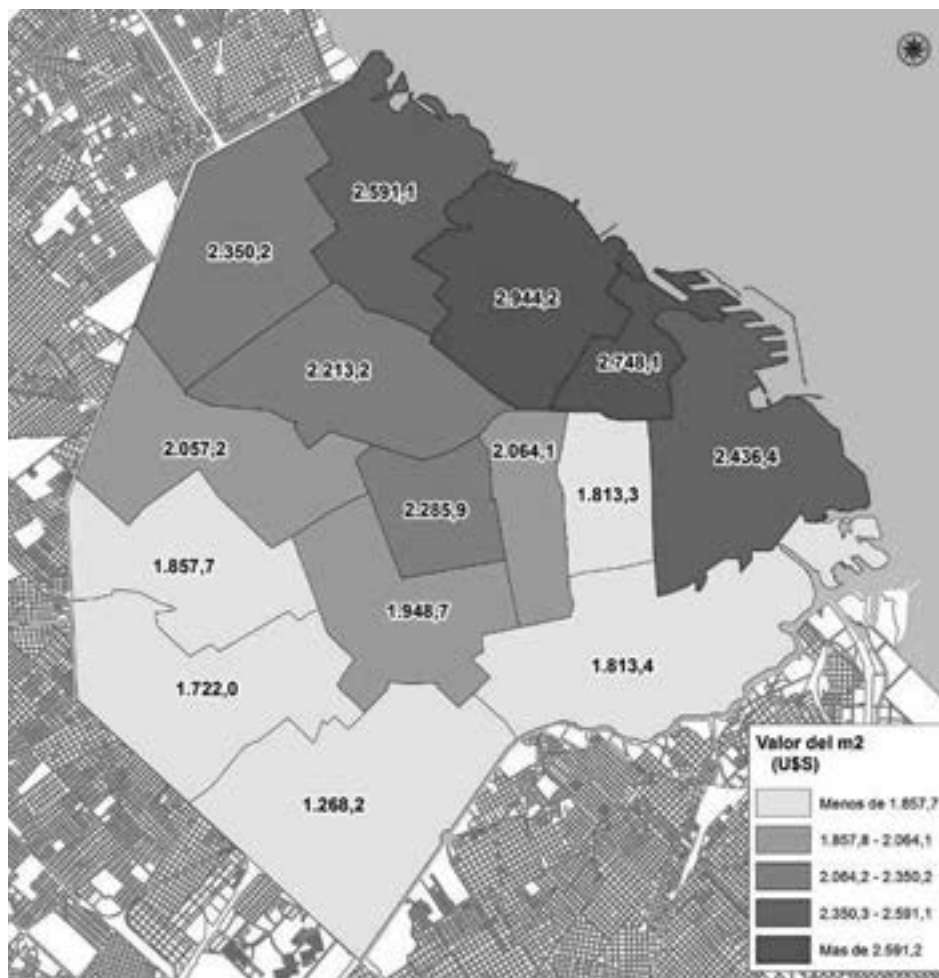
Tabla 6: Variación del precio promedio entre períodos 2001-2007 y 2008-2014 según zonas. Ciudad de Buenos Aires.

Zona	2001-2007	2008-2014
Centro	79,8%	20%
Norte	53,6%	44,5%
Oeste	35,8%	55,3%
Sur	32,3%	65,5%
Total Ciudad	45,9%	45,1%

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Ahora bien, a escala comunal, para el año 2014, los valores promedios por metro cuadrado más altos se registraron en las comunas del Norte de la ciudad, comunas 14 y 2 (U\$S2.944,2 y U\$S2.748,1 respectivamente), seguidas por la comuna 15 y 1 (U\$S 2.436,4 y U\$S2.591,1). Todo lo contrario se verifica en las comunas del Sur, las más deprimidas de la ciudad, la comuna 8 con un precio promedio por m² del U\$S1.268,2 y la comuna 4 del U\$S1.813,4. Comparando estos valores del último año con los de la situación inicial de 2001, las comunas del Norte, y en menor medida la comuna 6 (del centro de la ciudad), se destacaron por sobre las demás en su valor promedio. Específicamente las comunas del Sur, aunque sus precios promedios fueron los más moderados a lo largo de la serie, en 2009 mostraron valores no tan alejados del resto de las comunas. De tal forma, la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) es la que muestra la evolución más importante respecto de 2001, alcanzando en el último año un incremento del 229,8% respecto del comienzo del período.

Mapa 3: Precio promedio del m² de departamentos por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2014.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Ahora bien, amerita evidenciar que en ciertas comunas, caracterizadas internamente por una heterogeneidad en cuanto a la tipología, calidad y valor de mercado de sus construcciones, los promedios comunales son escasamente representativos. Pues en la Comuna 1, por ejemplo, coexiste Puerto Madero, un barrio cuyo precio promedio del m² en el último año fue de US\$5.582,9, superando en un 140,5% a la media de la Ciudad, con Constitución, cuyo

valor apenas alcanza los U\$\$1587,9 el m². El barrio de Barracas al sur de la ciudad también presentó valores del m² más elevados que el del resto de los barrios de su comuna (U\$\$2.012 frente a los U\$\$1.520 del barrio lindero de Nueva Pompeya). Algo similar ocurre con Villa Devoto en relación al resto de los barrios de la comuna 11.

Mapa 4: Precio promedio del m² por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2014.

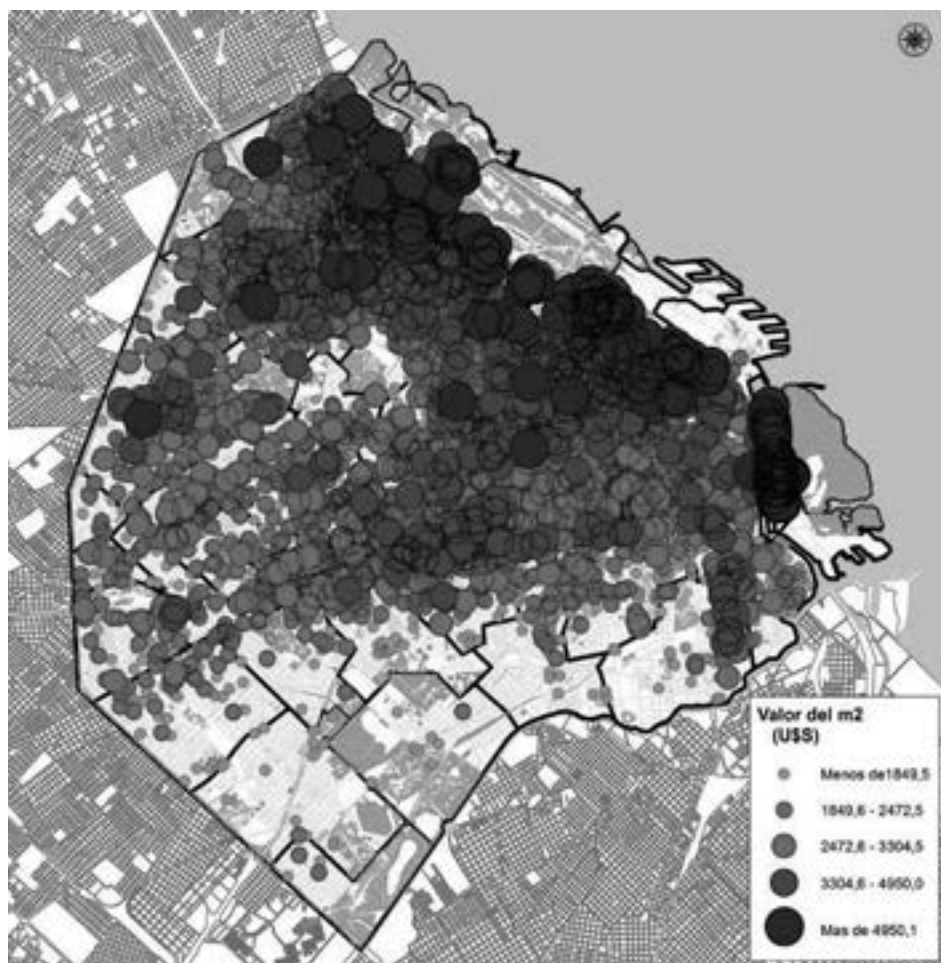


Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Es decir entonces, que la distribución de los precios del suelo permite reconocer la presencia de puntos destacables, vinculados mayormente a las características de los departamentos ofertados (categorías, superficie, amenities, calidad de construcciones, etc.) y a verse inmersos en zonas estimuladas por procesos de renovación urbana.

En suma, el año 2014 verificó cierta homogeneidad en los valores del eje Norte, pero al mismo tiempo que aparece un gran número de ofertas en Caballito de alto valor. También se observaron de manera más sensible otras áreas de alto valor como Villa Crespo y ciertas partes de Chacarita, además de algunas zonas particularmente valorizadas, como el eje de Montes de Oca en Barracas:

Mapa 5: Precio en dólares por m2. Ciudad de Buenos Aires. Año 2014.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Por último, en el 2014 el tamaño promedio más grande de las ofertas de departamentos por barrio se encontró en el barrio de Puerto Madero, en la Comuna 1 (170 m²), seguido fundamentalmente por los barrios del corredor Norte de la ciudad hasta Belgrano. No obstante, cabe destacar que las dos comunas donde se observó el mayor crecimiento en

cuanto a los metros ofertados fueron las dos que más metros presentan desde el 2001, las Comunas 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) y 14 (Palermo).

Especificando este análisis en departamentos a estrenar o usados, los primeros en el 2001 tuvieron una fuerte presencia en los barrios del Norte (Belgrano, Núñez y Villa Urquiza); mientras que en el 2014 este patrón se modificó, siendo los barrios que más ofertas a estrenar poseen los de Caballito, Belgrano y Palermo.

Según datos construidos por CEDEM, de la Dirección de Estadísticas y Censo del GBCA (2013) en base a la utilización del sistema Adinco⁹, el valor promedio del m² en los departamentos de 2 ambientes a estrenar en julio de 2013 (último datos disponible), fue de USD2.284. Los usados, por su parte, promediaron los U\$S2.144 por m², con los valores más altos en las comunas del Norte de la ciudad, que superaron los U\$S2.600, y el máximo valor en la comuna 15 (U\$S3.284 m²).

Para las unidades de 3 ambientes, aquellas a estrenar promediaron un valor por m² de U\$S2.509, con mayores valores en las comunas del Norte. Para las usadas, se verificaron valores que rondan los U\$S2.191 por m², superado por las comunas del Norte (más de U\$S2.600 el m²), mientras que las comunas del Sur y del Centro-oeste de la ciudad verificaron valores del m² inferiores a la media, rondando los U\$S1.600.

Medidos en pesos, los valores de los departamentos en la Ciudad de Buenos Aires se incrementaron según registros del propio sector inmobiliario en el orden del 130% en sólo dos años, entre 2011 y 2013¹⁰. Esto se debe, en parte, al comportamiento del mercado financiero en los últimos años, en particular al crecimiento del mercado marginal del dólar y a la devaluación del peso argentino. Mientras que este último se devaluó oficialmente, en el período mencionado, cerca del 40%, el valor del dólar –moneda que aún es referencia en las operaciones inmobiliarias- se incrementó de igual manera, llegando a cotizar por sobre los diez pesos argentinos en el mercado marginal a diciembre de 2013. En sintonía con este proceso de distanciamiento del peso argentino con el dólar, la cotización de los departamentos usados ha continuado su alza, producto de la estrecha relación entre la dinámica de la especulación financiera y el mercado inmobiliario.

Como consecuencia, respecto al precio de cada unidad residencial, el mercado se ajusta al patrón histórico de la ciudad, que tiene a los barrios del Norte con los valores más elevados

⁹ *Adinco* es un proveedor de servicios integrales inmobiliarios que nuclea a más de 1.000 inmobiliarias de la Ciudad de Buenos Aires que ofrecen 11 tipos de inmuebles para venta o alquiler. Se trata de un sistema privado de gestión para inmobiliarias que brinda la posibilidad de publicar, entre otros sitios, en Buscainmueble, que hasta septiembre de 2011 fue la fuente usada para este capítulo. Desde entonces, los datos de Buscainmueble dejaron de ser accesibles para estos procesamientos, y se debió empezar a utilizar el nuevo sistema.

¹⁰ Fuente consultada: Reporte Inmobiliario, noviembre 2013.

en todos los segmentos. El precio promedio de un departamento de 2 ambientes a estrenar en la ciudad fue, en julio de 2013, de U\$S102.744. Mientras que las comunas del Norte presentaron valores que rondaban los U\$S124.497, en las comunas más empobrecidas una propiedad de esas características se valuaba en U\$S93.477. Haciendo este análisis para un departamento de la misma cantidad de ambientes pero usado (quizás más accesible para un trabajador), el valor en julio 2013 fue de un poco más de U\$S88.000. Las asimetrías de precio entre zonas se repiten y se acentúan aún más entre barrios (como se vio anteriormente).

Tal como se ha mencionado al comienzo de este apartado, y en consonancia con los desarrollos de Luis Baer (2008), es posible afirmar que son las expectativas de rentabilidad económica de los terrenos, es decir aquello que se espera ganar con lo que se construirá en dicho suelo, las que estructuran los precios del suelo y presionan a favor de su incremento o depreciación.

La evolución de los permisos de construcción de viviendas lujosas y suntuosas en la ciudad - desde 2002 hasta la actualidad- permite verificar una orientación del mercado inmobiliario y de la construcción hacia la generación de oferta residencial para la población de mayores ingresos en barrios porteños tradicionalmente exclusivos, ofreciendo las unidades residenciales allí localizadas, a precios muy elevados. Luego del 2002, señala Baer, los recursos financieros provenientes del ahorro y de las actividades productivas más dinámicas del nuevo escenario macroeconómico, no sólo han sido utilizados para financiar proyectos inmobiliarios, sino también para comprar unidades de vivienda como reserva de valor frente a un sistema financiero y bancario que, por la crisis reciente y las históricas, generaba una gran desconfianza.

No obstante, es importante notar que post-2007 y con mayor intensidad tras el impacto del cepo cambiario del año 2013 en el sector, se incorporan a esta actividad inmobiliaria algunos barrios de la zona Centro y Sur de la ciudad, verificado a partir de un aumento de las ofertas de unidades residenciales en venta y un crecimiento notable del precio del m² de los departamentos de la zona.

En este contexto, siendo que el conjunto de trabajadores sufrió una fuerte depreciación de su salario luego de la devaluación, es posible concluir que la compra de suelo –que en el mismo período y a pesar de la devaluación de la moneda nacional, duplicaron o triplicaron su valor- se concentró en quienes accedieron a la compra de vivienda, no con su salario, sino con sus exponenciales ganancias o ahorros.

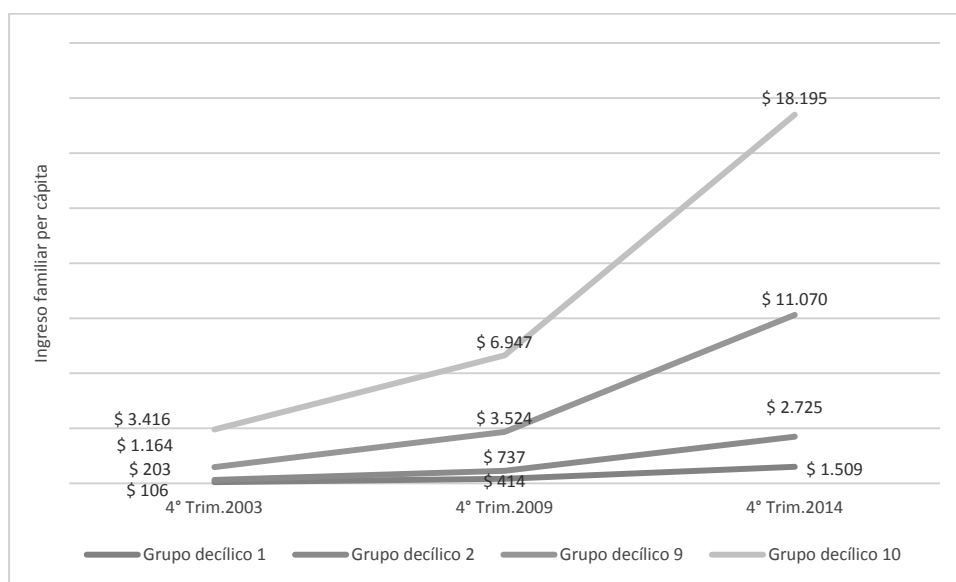
d. Capacidad para comprar una vivienda propia: relación entre el valor de las propiedades y los ingresos

Analizar la brecha entre los ingresos familiares per cápita de los dos deciles¹¹ más ricos de la población de la ciudad y los dos más pobres (Ver Anexo estadístico, Tabla 15) permite dilucidar quienes son los que tienen acceso a una vivienda en propiedad en la Ciudad de Buenos Aires. Es decir, si estos datos se vincularan con los correspondientes a la evolución del valor promedio del m² de viviendas de 2 y 3 ambientes en la ciudad, podría verse cuáles hogares tienen capacidad de acceder a ellas, y cuáles no, así como cuál es la brecha que los distancia de las posibilidades reales de acceder a una vivienda propia definitiva.

En este sentido, si se observa el gráfico a continuación, se ve que a lo largo de los años la brecha entre los ingresos más bajos y los altos de la CABA se fue ensanchando. Así, mientras el grupo decílico 1 y 2 cobraba ingresos equivalentes a \$106 y \$203 respectivamente en el año 2003, los dos grupos decílicos más altos cobraban \$1.164 y \$3.416. En el año 2014 ocurría algo similar, mientras los dos grupos más pobres de la población cobraban \$1.509 y \$2.725, los dos más altos percibían un ingreso de \$11.070 y \$18.195 respectivamente (Ver Cuadro 4– Anexo Estadístico).

¹¹ El “decil” es un concepto de la estadística descriptiva, que refiere a uno de los 10 grupos en los que se divide un conjunto de datos, agrupados en una relación de orden. En este caso, el decil se utiliza para dividir a un conjunto de datos referidos a la población total, en diez grupos de igual tamaño poblacional. Es decir, que el primer decil de población, referirá los datos correspondientes al 10% de la totalidad de personas, cuyos valores son los más bajos del total. Y el último decil, contendrá los valores más elevados de datos, correspondientes también, a un 10% de población.

Gráfico 11: Evolución del ingreso familiar per cápita para los dos deciles más ricos y los dos más pobres. Ciudad de Buenos Aires. 4° Trimestre 2003 / 2009 / 2014.



Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC

En este marco, tal como se verificó en el apartado anterior de la variación de los precios del m², mientras los ingresos de los hogares más ricos evolucionaron en sintonía con el precio del m² (una persona de un hogar del decil más rico requiere un poco más de uno de sus ingresos mensuales para adquirir 1 m² –ver precios en pesos del m² en Cuadro 3, Anexo Estadístico-), la relación entre valor del m² y la evolución del ingreso medio de los primeros deciles, revela una situación muy desfavorable (una persona de un hogar del decil más pobre necesita más de 5 ingresos para acceder a la propiedad de 1 m²).

Esta relación crecientemente inversa entre ingresos y valores del suelo, se expresa en una desigualdad cada vez mayor del esfuerzo con el que cada familia puede acceder a una vivienda. Calculando el esfuerzo que deben hacer los hogares para adquirir un departamento usado de 3 ambientes y de aproximadamente 60 m² (tomando como referencia el ingreso per cápita familiar de población porteña del año 2013 -Ver Cuadro 4- Anexo Estadístico- y el valor promedio del suelo para julio 2013 –citado más arriba-, es decir, un valor medio en la ciudad de U\$S146.000¹²), es posible estimar que mientras una persona de un hogar ubicado en el decil más pobre requiere 865 ingresos medios para acceder a la compra de la vivienda,

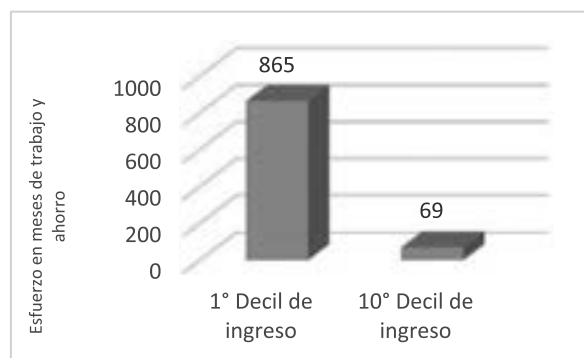
¹² Equivalentes a \$AR934.400 tomando la cotización del dólar oficial para 2013 = \$6,4.

quien se ubica en el decil más rico, requiere sólo 69 ingresos. Esto significa que para comprar una vivienda de esas características, el esfuerzo de una persona de un hogar pobre, equivale a más de 72 años de trabajo y ahorro, mientras que para una persona con alto poder adquisitivo, serían suficientes poco más de 5 años.

Tabla 7: Esfuerzo per cápita (en meses de trabajo y ahorro) para comprar un departamento usado de 3 ambientes usado (60 m2) a un valor de U\$S146.000 o \$AR934.400. Ciudad de Buenos Aires. Año 2013.

Gráfico 12: Esfuerzo per cápita (en meses de trabajo y ahorro) para comprar un departamento usado de 3 ambientes usado (60 m2) a un valor de U\$S146.000 o \$AR934.400. Ciudad de Buenos Aires. Año 2013.

Grupo decílico	Ingreso Per cápita familiar	Esfuerzo en meses
1	\$ 1.080	865
2	\$ 2.002	467
3	\$ 2.599	360
4	\$ 3.286	284
5	\$ 4.025	232
6	\$ 4.657	201
7	\$ 5.681	164
8	\$ 6.935	135
9	\$ 8.496	110
10	\$ 13.634	69



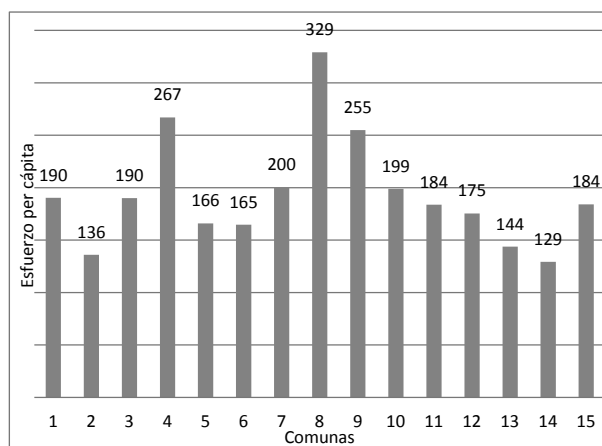
Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC y CEDEM (2013).

Si estos mismos datos se referencian geográficamente a nivel comunal para el año 2013, es posible diferenciar los esfuerzos necesarios por los distintos grupos de hogares según sus zonas de localización. En este sentido, los datos arrojan como resultado que los hogares que residen en la comuna 4, 8 y 9 son los que más esfuerzos deben hacer para poder acceder a una vivienda propia, mientras que los hogares que menor esfuerzo deben realizar son aquellos ubicados en las comunas 2, 13 Y 14, de la zona norte de la ciudad (donde se concentra la mayor oferta de inmuebles):

Tabla 8: Esfuerzo per cápita para comprar un departamento de 3 ambientes (60 m2 a un valor de U\$S146.000 o \$AR934.400), por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2013.

Gráfico 13: Esfuerzo per cápita para comprar un departamento de 3 ambientes (60 m2 a un valor de U\$S146.000 o \$AR934.400), por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2013.

Comuna	IPCF	Esfuerzo
Comuna 1	\$ 4.911	190
Comuna 2	\$ 6.871	136
Comuna 3	\$ 4.916	190
Comuna 4	\$ 3.500	267
Comuna 5	\$ 5.631	166
Comuna 6	\$ 5.673	165
Comuna 7	\$ 4.666	200
Comuna 8	\$ 2.839	329
Comuna 9	\$ 3.666	255
Comuna 10	\$ 4.697	199
Comuna 11	\$ 5.086	184
Comuna 12	\$ 5.330	175
Comuna 13	\$ 6.502	144
Comuna 14	\$ 7.230	129
Comuna 15	\$ 5.074	184



Fuente: Elaboración propia en base a EAH-INDEC y CEDEM (2013).

3. El préstamo hipotecario

Como se viene demostrando a lo largo de este informe, las construcciones nuevas de los últimos años incorporadas al mercado inmobiliario son adquiridas preferentemente por sectores de alto poder adquisitivo, en la mayoría de los casos con fines de inversión, para obtener una renta o para congelar ahorros y para lo que no debieron recurrir a un crédito hipotecario para poder acceder a su compra en propiedad.

No obstante, amplios sectores de la población se encuentran excluidos de esta posibilidad. En todas estas comunas el precio del suelo estuvo en aumento, lo que dificultó cada vez más el acceso a la vivienda para los sectores medios y bajos que habitan la Ciudad, y adicionalmente, el sistema de créditos hipotecarios existentes tampoco funcionó como una herramienta que acerque la posibilidad de acceso a la vivienda a los sectores que no pueden hacerlo.

A diferencia de lo ocurrido en otros países de América Latina, en Argentina, en su afán por impulsar los niveles de consumo de la economía, desde 2003 fueron los préstamos

personales destinados al consumo los que multiplicaron su participación en el mercado crediticio. Hacia el año 2012, los préstamos personales representan el 40% de la cartera total de créditos, mientras que los destinados a la adquisición o construcción de viviendas participan sólo del 10%, según datos de Banco Central de la Nación. Esta tendencia expresa históricamente la relación entre crédito hipotecario y PBI más baja de la región. En particular, la participación de los créditos hipotecarios en la economía del país (es decir, su representación en el PBI) es desde 2004, inferior al 2%, alcanzando en el último semestre de este año (2015) el valor más bajo de la serie, el 1% del PBI (representando apenas 50 mil millones de pesos) (La Política Online, 2015).

Gráfico 14: Porcentaje del crédito hipotecario en el PBI. 2000-2015.



Fuente: Ecolatina en base a BCRA e INDEC en La Política Online (2015).

Si bien se ven períodos de cierta mejora en la serie, como los años 2007-2008 y 2012-2013, el descenso de los créditos hipotecarios en la cartera de créditos fue constante. En detrimento de este desmejoramiento, se ve en el gráfico anterior hacia dónde estuvo orientada la cartera de créditos: hacia los créditos personales y financiamiento mediante tarjetas de créditos a corto plazo. No obstante, estas tendencias, hay que leerlas con precaución, pues las mejoras en los períodos mencionados no necesariamente reflejan un aumento del stock existente reflejado en nuevos préstamos otorgados, ya que estos valores

no son inmune a condiciones particulares de la coyuntura económica del período, como el persistente aumento en el precio de las viviendas y las elevadas tasas de interés. Estas condiciones pudieron haber resultado en un ensanchamiento del monto de dinero prestado, aun cuando el otorgamiento de préstamos nuevos para adquirir vivienda, se encuentre en caída.

En base a un relevamiento de los créditos hipotecarios ofrecidos por la banca pública y privada, lo que se verifica es que la banca privada no tiene por prioridad el otorgamiento de créditos hipotecarios a largo plazo, ofreciendo una cartera de créditos inaccesible para los sueldos de un trabajador medio, con tasas de interés elevadas (entre el 17% y el 27%). La banca pública ofrece una gama de variedades de créditos más accesibles que los ofrecidos por la banca privada, aunque así y todo con tasas de interés competitivas con el sector privado –levemente inferiores a este último en algunos casos- y con montos –en algunos casos- que resultan insuficientes para comprar una vivienda en la ciudad (como se verá más adelante), y también con requisitos inaccesibles para la amplia gama de trabajadores.

Como se ve en el cuadro resumen a continuación, la mayoría de los créditos ofrecidos –tanto públicos como privados- son con un plazo de recupero de 10 a 20 años, con tasas variables que se van actualizando a lo largo de este plazo de tiempo, entre los 13 y 35% anual de interés. Todos responden a un sistema de amortización francés, es decir, la mayor parte de los intereses del crédito hipotecario se paga en las primeras cuotas. Las cuotas mensuales no pueden superar entre el 30% y 40% del ingreso familiar y en algunos casos se fija un valor máximo de precio de metro cuadrado.

Tabla 9: Relevamiento de líneas de crédito hipotecario –banca pública y selección de privada-ofrecidas. Ciudad de Buenos Aires. Septiembre 2015.

Forma de financiación	Forma	Forma de garantía	Destino	Plazo	Tasa	Forma de pago	Forma de amortización	Forma de garantía	Subvenciones/seguros	Otros beneficios													
Pública	Estado	Cuota Precedida	Adquisición, refinanciamiento, ampliación, reestructuración sobre vivienda preexistente y no preexistente en la Ciudad de Bs. As y Provincia de Bs. As.	30 años	Tasa variable, tasa fija los primeros 12 meses del 10% a largo variable por el resto del año (Wolff + 1,5%)	Punto de 75% del valor de tasación o valor de compra del inmueble. Monto máximo hasta \$1.000.000	Francos	Montos de 80% de los ingresos netos del solicitante por grupo familiar															
		Cuota Social	Adquisición, refinanciamiento, ampliación de vivienda en la Ciudad de Bs. As y en un radió de hasta 100 km de sus límites.	21 años	Tasa fija	Punto de 80% del valor de la propiedad. Monto máximo hasta \$500.000	Francos	El importe de la cuota inicial será similar al valor de los descuentos ofrecidos de acuerdo al plan elegido.	El beneficiario podrá percibir como máximo hasta 9 salarios mínimos vitales y vitales.	El préstamo podrá ser \$750.000 y no más que \$2 no podrá superar los \$ 1.000.000													
		Préstamo Caja B.A.	Adquisición de vivienda	21 y 30 años	17% de primer año, 17% de segundo, 17% de tercero, y 19% en los años restantes.	Punto de 85% del valor de la propiedad. Monto máximo hasta \$200.000 (para beneficiarios sin hijos) y hasta \$1.000.000 (para aplicantes con hijos).	Francos		El 15% de capital inicial o los gastos administrativos de pre-financiamiento, según el caso. Un 10% de total del monto de la propiedad son intereses por el beneficiario.	El valor del 10% de la propiedad no podrá superar los \$71.000													
		Cuota Precedida - Montos de hasta \$400 C.A.B.A.	Adquisición de vivienda	30 años	Tasa variable, tasa fija los primeros 12 meses al 10% y luego variable por el resto del año (Wolff + 1,5%)	Punto de 75% del valor de tasación o valor de compra del inmueble. Monto máximo hasta \$1.000.000	Francos	Montos de 80% de los ingresos netos del solicitante por grupo familiar.															
Reserva	Nación casa propia	Adquisición de vivienda	30 años	Tasa variable, 30 meses a tasa fija de 14,75% T.N.A. y 16,75% T.N.A. y luego tasa variable de 14,75% T.N.A. y 16,75% T.N.A.	Punto de 80% del valor de la propiedad. Monto máximo máximo	Francos	Montos de 80% de los ingresos netos.																
	Nación del caso	Adquisición de vivienda	30 años	Tasa Variable. Para hasta 30 años: 14,00% T.N.A. y 17,75% T.N.A. Para más de 30 años: 16,50% T.N.A. y 17,75% T.N.A. con la que se reduce de acuerdo la cantidad de 5 puntos porcentuales operativos anuales (depende) al promedio de la tasa de interés que publica el BCRA como información al público sobre Tasa de Interés por Depósitos a Largo Plazo en pesos a 30 días de plazo (Tasa Tardí) con un mínimo de 10% TNAN	Punto de 80% del valor de compra o tasación (el menor). Monto máximo \$500.000	Francos	Montos de 80% de los ingresos netos.	Subvención compensatoria mensual para beneficiarios. Punto de 17% del valor del alquiler.															
Pública	Estado en general	Adquisición de vivienda	21 años	Tasa variable o combinación de tasas de interés que publica el BCRA como información al público sobre Tasa de Interés por Depósitos a Largo Plazo en pesos a 30 días de plazo (Tasa Tardí) con un mínimo de 10% TNAN	Punto de 70% del menor valor entre precio de compra y tasación. Monto máximo \$2.000.000	Francos	Montos de 80% de los ingresos netos.																
										Adquisición de vivienda	20 años	Tasa fija en pesos. Tasa Nominal Anual 14,50% hasta 120 meses. Tasa Nominal Anual 13,50% (1 desde 121 a 180 meses.	Financiamiento del 100% del valor de tasación del inmueble o precio de compra (el menor). Monto máximo: \$100.000	Punto de 80% del ingreso neto.									
										Adquisición	Adquisición primera vivienda	15 años	Fija en pesos del 10%, 10%, 10% y 11,4% 41,2%.	Punto de 10% del valor de la tasación de la propiedad o compra. Monto máximo \$ 1.000.000	Francos	Subvención Productiva 30%, Reducción con exención fiscalidad 40%, Reducción del Impuesto 40%							
										Calificación	10 años	variables o combinación	Punto de 70% para vivienda preexistente y 80% para vivienda no preexistente. Monto máximo \$ 1.000.000	Francos	Montos de 10% de los ingresos netos	Ingresos mínimos requeridos \$10.000							
Privada	Banco	Préstamo	Adquisición	21 años	Variable	Punto de 70% del valor de tasación.	Francos	Montos de 20% de los ingresos netos.	Continuidad laboral 1 año, 20% para otros plan. (2015)														
										Compraventa	Compra de vivienda	10 años	Tasa fija primeros 3 años - 10% 20% T.N., luego tasa variable con variable por el promedio (promedio) de Tasa Tardí (monto máximo \$400.000) Total Buenos 14 puntos (Buenos 14 + 26,40% T.N.A. (intereses) Total 38,40%	Punto de 70% del valor de tasación. Monto máximo \$1.000.000	Francos	De \$ 2.000, a \$ 1.000, la cuota no podrá exceder el 10% de los ingresos netos. Para mayores a \$ 1.000, la cuota no podrá exceder el 40% de los ingresos netos.							
																	Mortuaria B.A.	Seguro hipotecario	Adquisición de vivienda	Entre 10 y 12 años	Tasa fija 1 + 30% 15,00% Paralelo de 3 años - (Costo 17 a 31) 15,00% Paralelo de 3 años - (Costo 17 a 140) 15,00%	Financiamiento hasta el 80% del valor de tasación. Monto máximo: \$1.000.000	Francos

Fuente: Elaboración en base a relevamiento propio en bancos públicos y privados seleccionados.

Tomando en consideración los datos estadísticos procesados por el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM 2012) la relación más baja entre valores de alquiler y cuota de un crédito hipotecario se presenta para el caso de departamentos usados de 3 ambientes, cuya adquisición se podría concretar mediante un préstamo con un 50% de ahorro previo y pagar en 180 meses el resto. Por otro lado, la relación más elevada se da con

las unidades de 1 ambiente para las que debe solicitarse el 70% del monto del crédito y cancelarlo en 120 meses. Por lo que, en todos los casos el valor de alquiler/cuota del préstamo guarda una relación inversa con el porcentaje de ahorro previo, con el tamaño de la unidad y finalmente, también con el plazo del crédito. Es decir que **a menor ahorro previo, menor tamaño del departamento a comprar y menor plazo de crédito, mayores son los esfuerzos que deberán invertirse**, en relación al costo que representa exclusivamente el alquiler mensual de una vivienda. Por eso, con un ahorro previo de sólo el 30% del valor de la propiedad, se necesitaría poco más de un 80% adicional al valor del alquiler en el mismo plazo para convertirse en propietario del mismo departamento.

Haciendo un ejercicio con datos recolectados hasta aquí, y tomando en consideración una línea de crédito tradicional de la banca pública¹³, es posible plantear -de manera hipotética- el escenario que debería afrontar una familia tipo de la Ciudad de Buenos Aires para adquirir un departamento de 3 ambientes, en siete barrios (de diferentes comunas) seleccionados de la ciudad¹⁴.

Tabla 10: Escenario para obtener un departamento usado de 60 m2 mediante hipoteca Ciudad Vivienda (Banco Ciudad). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2014-2015.

Barrio/ Comuna	Valor alquiler (\$)	Valor Venta (USD*)	Valor Venta (\$)	Monto del crédito otorgable (\$) - Ciudad Vivienda	Valor cuota 1 hipoteca (\$) (ahorro previo 25%; plazo 180 meses)**	Brecha entre valor de alquiler y valor de cuota hipotecaria	Ingreso necesario para pagar la hipoteca (\$)	ITF 2014 (\$)	Brecha entre ITF 2014 e ingreso necesario (\$)	Brecha entre ITF 2014 y cuota hipotecaria
Recoleta/ Comuna 2	6.500	162.480	1.397.328	1.047.996	18.657	-12.157	\$ 46.643	\$ 17.996	-\$ 28.647	-\$ 661
Núñez/ Comuna 13	5.000	160.200	1.377.720	1.033.290	18.395	-13.395	\$ 45.988	\$ 16.872	-\$ 29.116	-\$ 1.523
Almagro/ Comuna 5	4.670	124.620	1.071.732	803.799	14.309	-9.639	\$ 35.773	\$ 16.278	-\$ 19.495	\$ 1.969
Villa Devoto/ Comuna 11	4.600	145.020	1.247.172	935.379	16.652	-12.052	\$ 41.630	\$ 15.018	-\$ 26.612	-\$ 1.634
La Boca/ Comuna 4	4.000	93.900	807.540	605.655	10.782	-6.782	\$ 26.955	\$ 10.889	-\$ 16.066	\$ 107
Matadero/ Comuna 9	4.200	99.600	856.560	642.420	11.436	-7.236	\$ 28.590	\$ 12.727	-\$ 15.863	\$ 1.291

¹³ Se toma para estos cálculos la línea de crédito tradicional para adquisición de vivienda del Banco Ciudad, Ciudad Vivienda para única familiar y de ocupación permanente, con tasa combinada en pesos hasta 15 años (tasa fija los primeros 12 meses y luego variable por el resto del plazo), por un monto máximo de \$1.400.000, financiación del 75 % del valor de tasación del inmueble o precio de compra (el menor) y tasas nominal anual de 21-25% y una tasa efectiva anual de 23,14-28,07%. Requisitos: entre 18 y 65 años, sistema francés y relación cuota-ingreso que no supere el 40% de tu ingreso neto.

¹⁴ Se calculan los valores de alquiler a partir de los valores promedios para cada comuna proporcionados por Reporte Inmobiliario para el año 2014, valores de m² en U\$S de la Secretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano (GCBA), así como la cotización del dólar histórico para el mismo año (1 USD=\$8,6).

Villa Lugano/ Comuna 8	S/D	67.680	582.048	436.536	7.771	S/D	\$ 19.428	\$ 10.792	-\$ 8.636	\$ 3.021
---------------------------	-----	--------	---------	---------	-------	-----	-----------	-----------	-----------	----------

*Cotización dólar histórico oficial 2014 para la compra = \$8,6.

** \$100.00 representa una cuota inicial de \$1.780.

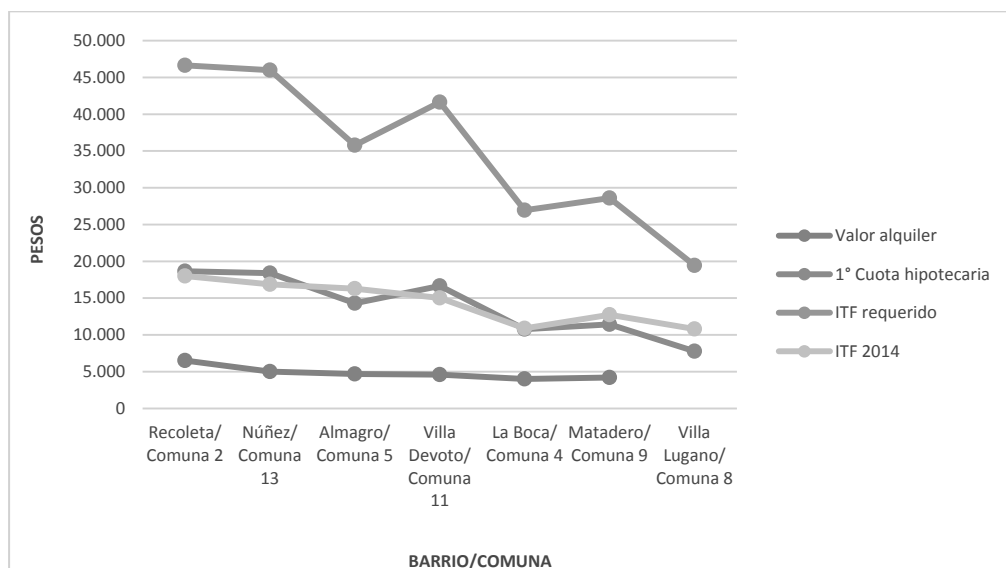
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario (valores de alquiler), Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano -GCBA- (valores de venta) y del Banco Ciudad.

Los datos que arroja el cálculo de dicha situación permiten verificar que dados los requisitos que la hipoteca establece, es insostenible que una familia compre su vivienda en cualquiera de las siete regiones mencionadas, dado que, como se observa en el gráfico que sigue, el ingreso total familiar que debería tener para hacer frente al préstamo casi duplica o triplica el ingreso real registrado durante 2014, que en ocasiones apenas es equivalente al monto total de la cuota mensual de la hipoteca.

Por otro lado, también es posible observar cómo, en todos los casos, el valor de la primera cuota de la hipoteca triplica el valor promedio de alquiler de un departamento de las mismas características en las zonas mencionadas, por lo cual la única opción viable que una familia tiene para resolver su situación habitacional, es alquilarla, aun cuando eso implique destinar un 30% o más de sus ingresos a tal fin.

Sea para sostener al día el pago de una cuota hipotecaria o para garantizar un ahorro previo como el requerido por las líneas de crédito disponibles, el ingreso familiar mensual mínimo necesario según el escenario planteado anteriormente, es en la actualidad equivalente a \$46.643 para adquirir un departamento en Recoleta (Comuna 2), \$35.773 para obtenerlo en Almagro (Comuna 5), \$26.955 para hacerlo en La Boca (Comuna 4) y de casi \$19.500 para comprar en Villa Lugano (Comuna 8), más la tenencia de un ahorro previo del 25% del total del precio de la propiedad a comprar y un plazo de pago de 15 años. Valores y condiciones inalcanzables en relación a los ingresos totales familiares de las familias trabajadoras de esas comunas, incluso las familias con mejores ingresos se encuentran lejos de poder acceder a una vivienda vía un crédito hipotecario.

Gráfico 15: Posibilidades de acceso a la propiedad de un departamento usado de 60 m2 mediante hipoteca del programa Ciudad Vivienda (Banco Ciudad). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2014-2015.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Reporte Inmobiliario (valores de alquiler), Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano -GCBA- (valores de venta) y del Banco Ciudad.

Evidentemente **gran parte de las familias que cuentan con trabajos registrados (y en especial las familias que trabajan en el mercado informal) y que habitan el territorio urbano de la Capital Federal están privadas, en términos reales, de acceder a un crédito para adquirir un departamento de 60 m² en los mismos barrios en los que viven.** Los cálculos de brecha, sea entre ingreso requerido por la hipoteca e ingreso familiar real registrado durante 2014, entre el valor de alquiler y el valor de la cuota hipotecaria, o entre esta última y el ingreso total de la familia, denotan una imposibilidad absoluta de comprar una vivienda mediante crédito, en las condiciones actuales de los mercados de trabajo, inmobiliario y crediticio.

Más profunda aún sería la brecha, si una familia necesitara o deseara trasladarse a otro barrio para mejorar su calidad de vida, ya que si las condiciones de ingreso se mantuvieran dentro del núcleo familiar, los valores del nuevo suelo demandarían un esfuerzo aún mayor para adquirir una vivienda. **De manera que el acceso a crédito, sea para las capas bajas como las capas medias de la población, es actualmente sumamente restrictivo, y por ende también lo es el acceso a la vivienda propia.**

Además de la generalidad del escenario restrictivo planteado, el peso de la cuota hipotecaria para cada hogar acompaña en muchos casos las desigualdades que existen en relación a los ingresos y al valor del suelo, entre las distintas comunas. En este sentido, sobre la base de que evidentemente son muy pocos los hogares de la ciudad que están -en la actualidad- en condiciones de acceder a un crédito hipotecario, en el caso de que hubieran podido hacerlo, la situación de las familias de las comunas 2, 13 y 11 se ve obligada a desplazarse hacia otras zonas de la ciudad, ya que la brecha entre el ingreso total familiar y la cuota hipotecaria asume valores negativos, por lo que los valores del mercado inmobiliario obliga a trabajadores de zona norte trasladarse a barrios de la zona sur de la ciudad (que en la mayoría de las veces están peor abastecidos que los del norte). Estos cálculos, si bien son hipotéticos, permiten realizar un ejercicio que evidencia la condición exclusiva y segregatoria del mercado inmobiliario y la imposibilidad que existe entre las familias asalariadas de la ciudad (incluso las mejor pagas) de acceder a una vivienda propia, configurando al alquiler como la única estrategia viable para resolver su problemática habitacional.

Ahora bien, estas situaciones, que expresan la exclusión de la mayor parte de los hogares trabajadores que viven en la Ciudad de Buenos Aires de la posibilidad de acceder a un crédito para comprar una vivienda propia y definitiva, no es novedosa. En un trabajo que el CEDEM realizó ya en 2008 sobre las restricciones de acceso al crédito hipotecario para medir la accesibilidad de los hogares de la ciudad al crédito, destacó como principal resultado que sólo el 2% de los hogares no propietarios estaba en ese momento en condiciones de acceder al crédito hipotecario. Mientras tanto, la mayor posibilidad de acceso al crédito se encontraba dentro del segmento de los propietarios no hacinados, que no presentaban un déficit en su condición de vivienda. Si bien este conjunto de indicadores no han sido actualizados a la fecha por los organismos oficiales, es esperable que, a la luz del cuadro de situación que se viene desarrollando en este informe en los últimos años, el escenario actual sea aún más preocupante.

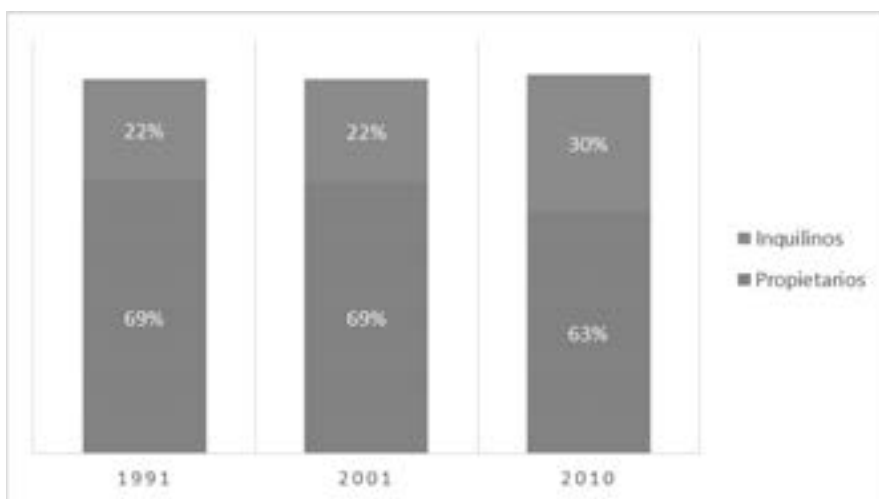
4. El mercado de alquiler formal

Luego de analizar la dinámica del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires a través del análisis del mercado de la construcción de vivienda, de la compra y venta de inmuebles y la imposibilidad de acceso al crédito hipotecario para adquisición de vivienda, es de esperar que gran parte del parque residencial que ha sido construido durante los últimos años esté siendo ofrecido en alquiler.

El escaso incremento poblacional y el aumento registrado en la construcción con destino residencial como escenario de una creciente valorización del suelo en detrimento de los ingresos de los hogares de las capas medias y bajas, explica que del 2001 al 2010 los hogares propietarios hayan disminuido de un 68% de hogares (692.210 hogares) a un 56% (648.958 hogares), que equivale a una disminución de 43.252 familias propietarias, mientras

que los hogares inquilinos han crecido de un 22% (227.545 hogares) a un 30% (343.443 hogares) del total de hogares censados en los últimos dos censos, lo que equivale a 115.898 familias nuevas que alquilan (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013). Este fenómeno refleja, por un lado, una situación de concentración de la propiedad que existe en la ciudad y, por otro, la estrategia desplegada por las familias que no acceden a la propiedad pero aún eligen vivir en la ciudad.

Gráfico 16: Evolución de hogares propietarios e inquilinos. Ciudad de Buenos Aires. 1991-2001-2010.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas.

La constante histórica de disminución de los hogares inquilinos se está revirtiendo, y esto sin dudas se vincula con el creciente aumento del precio del suelo y de las viviendas y de la imposibilidad de acceso al crédito que existe desde los últimos años. Evidentemente, la recomposición salarial de la última década no ha sido suficiente para que una gran mayoría de familias puedan comprar la vivienda en la que habitan u otra, dado que los precios del suelo aumentaron más que los salarios y esto repercutió en un recrudescimiento de las condiciones de acceso al crédito. Mientras la brecha entre salarios y valor del suelo se incrementa año a año, las posibilidades de alquilar una vivienda son mucho más accesibles que las de comprarla; por lo que el alquiler aparece entonces, como una estrategia cada vez más utilizada, en detrimento de la propiedad (Cosacov, 2012)¹⁵.

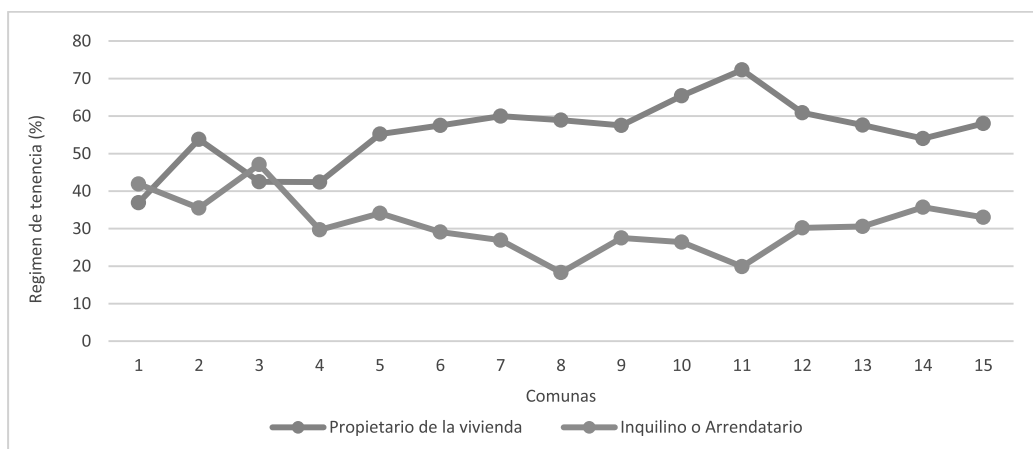
¹⁵ Cosacov (2012) señala que históricamente, desde mediados del siglo XX los hogares inquilinos venían disminuyendo año tras año en la ciudad: mientras en 1960 el 50% de los hogares alquilaba, en el 2001 representaban el 22%. Sin embargo, esa tendencia parece estar revirtiéndose, puesto que se observa un aumento significativo desde ese entonces a la fecha.

Las características de los hogares inquilinos remiten a familias que tienen trabajo pero no pueden acceder a la casa propia, y que eventualmente –en el caso de las capas medias– podrían pagar una cuota, pero no logran acceder a créditos, en general debido a los requisitos de comprobación de salario formal, la tenencia de una base de ahorro previo significativo difícil de obtener, y/o bien porque los montos de crédito otorgables según los ingresos comprobados son tan bajos que no alcanzan para comprar suelo según los valores de mercado vigentes.

Ahora bien, aunque el alquiler como estrategia residencial no es exclusivo de un sector social, si se recurre a la distribución territorial de los hogares inquilinos, es posible notar que las comunas que mayores porcentajes han registrado, son la comuna 1 (42.6%, 35.912 hogares), la comuna 3 (41.74%, 33.496 hogares), la comuna 5 (34.4%, 26.359 hogares) y la Comuna 2 (32,7%, 23.847 hogares) según el Censo 2010 (Ver en Anexo Estadístico, Cuadro 5). Esto se relaciona, por un lado, con el hecho de que allí se concentra la mayor oferta de habitaciones en hoteles-pensión e inquilinatos: casi el 60% de los inquilinatos y hoteles-pensión de la ciudad. Y por otro, por el hecho de que en la comuna 4 y en la comuna 1 se localizan algunas de las villas más pobladas –y en crecimiento– de la ciudad. Como se verá más adelante, entonces el fenómeno de la inquilinización de la Ciudad de Buenos Aires, si bien en parte se explica por el aumento del alquiler formal que se registra en la ciudad consolidada, gran parte también se explica por el aumento del alquiler informal de los últimos años.

Esta tendencia se mantiene estable y creciendo hasta la actualidad según datos de la Encuesta Anual de Hogares de los últimos años, e incluso lo que muestran los datos del año 2014 es que el aumento de inquilinos fue tal que en la comuna 1 y 3 ya hay más familias inquilinas que propietarias.

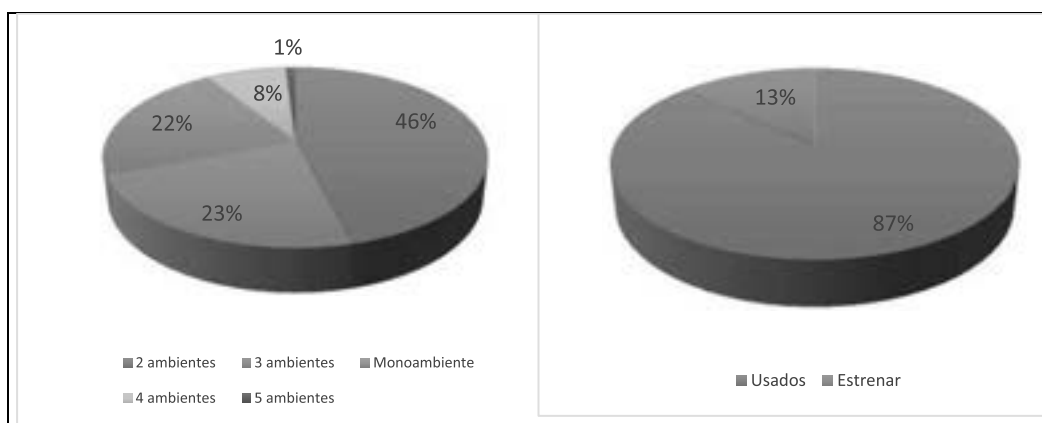
Gráfico 17: Hogares con tenencia de vivienda en propiedad y alquiler, según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2014.



Fuente: Elaboración propia en base EAH-INDEC.

Entre la oferta de departamentos en alquiler, a abril de 2015, las unidades de 2 ambientes usados son las más ofertadas en el mercado (46% del total), seguidos por los departamentos de 3 ambientes (23%), los monoambientes (22%) y los de 4 y 5 ambientes representan el 8% y 1% respectivamente de la oferta; y el 13% de la oferta corresponde a departamentos a estrenar (CEDEM-Dirección General de Estadísticas y Censo, 20015).

Gráfico 18: Departamentos en alquiler según composición de unidades por tamaño y tipo. Ciudad de Buenos Aires. Abril 2015.



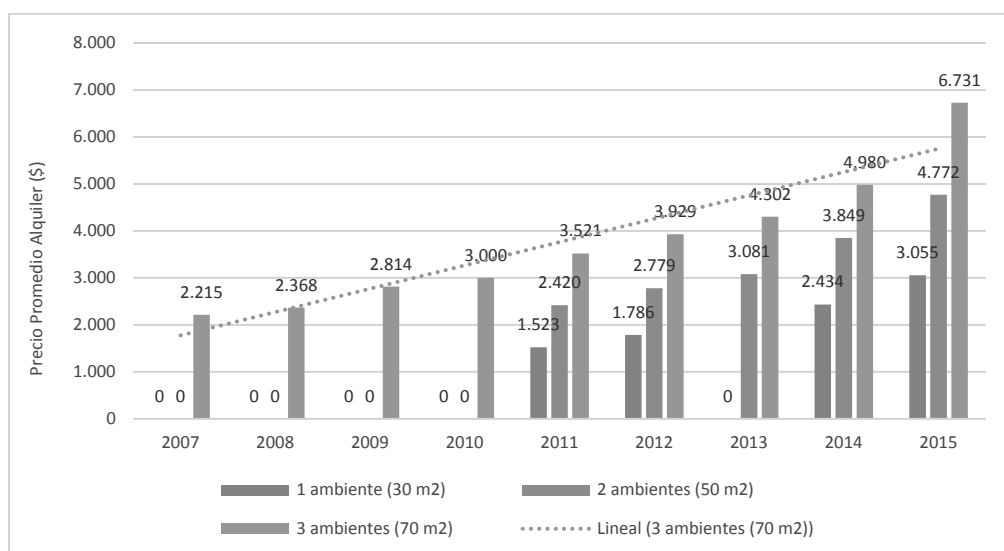
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Las condiciones de ingreso al alquiler varían en función si estos son ofertados por el dueño directamente o a través de una inmobiliaria, aunque todos son mediante contrato a 2 años (establecido por la Ley de alquileres –N°23.091).

Si se refiere a la primera opción, en general, los dueños solicitan 1 mes del monto del alquiler por adelantado, 1 mes y medio o 2 (según criterio del dueño) de depósito (que en la mayoría de los casos es por el valor de la cuota 24 y no es devuelto una vez finalizado el contrato), garantía propietaria en Capital Federal de familiar directo y gastos de averiguación de antecedentes, certificación de firmas y escribanía. Si el contrato se efectiviza mediante inmobiliaria, a estas condiciones hay que adicionarle la comisión inmobiliaria que representa de 2 meses del alquiler extras. Desde hace unos años a esta parte, los aumentos/ajustes del alquiler se pautan por contrato de manera semestral a lo largo de la vigencia del mismo y si el inquilino no posee ingresos registrados también se le solicita como garantía de ingresos, es decir, el ingreso en blanco de un familiar directo que respalde el contrato por 24 meses.

En relación a los valores de alquiler, es posible verificar una tendencia creciente en las unidades residenciales en los últimos años (acompañando el devenir de la inflación y la valorización del suelo urbano). Tal como se ve en el gráfico a continuación, hacia el último enero el valor promedio de la CABA de un alquiler de un departamento usado de 1 ambiente tuvo un precio de \$3.055, uno de 2 ambientes fue de \$4.472 y de uno de 3 ambientes fue de \$6.731. En relación al mismo período del año anterior representa un incremento interanual del 25,5%, del 23,9% y 35,1% respectivamente, y en relación al mismo período del año 2009 (haciendo el cálculo sobre la duración de un contrato -2 años-), los incrementos representaron el 64,5% para un alquiler de una unidad de 2 ambientes y 63,9% para una unidad de 3 ambientes. Los departamentos de 3 ambientes, desde 2007 hasta la actualidad aumentaron un promedio de 303,8% (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 6). El aumento interanual del último año para los departamentos de 3 ambientes fue el más significativo de toda la serie.

Gráfico 19: Valor promedio alquileres en departamentos de 1, 2 y 3 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2007-Enero 2015¹⁶.



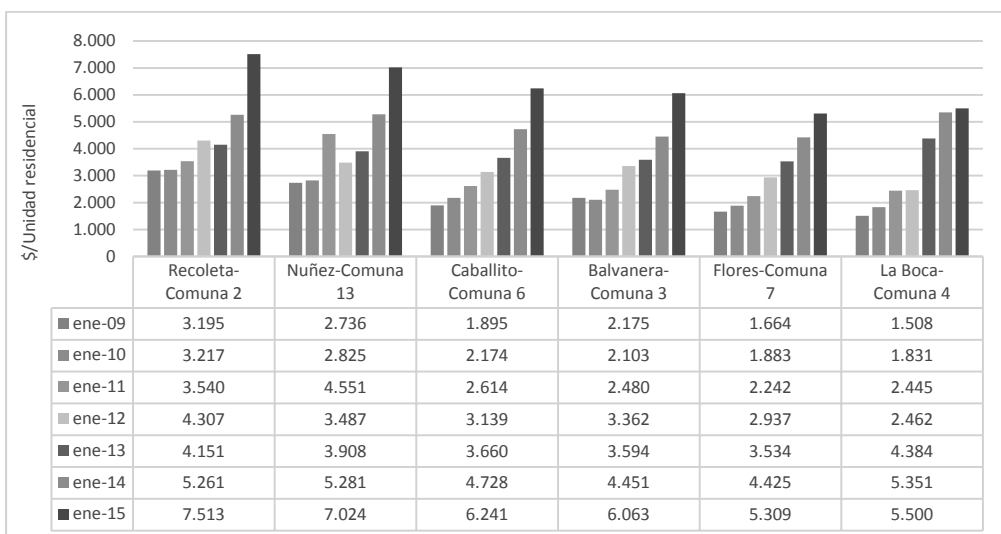
Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble (hasta septiembre de 2011) y Adinco (desde octubre de 2011).

Al georreferenciar dicha información, se verifican diferencias significativas por zonas según su localización. Si se observa el gráfico que sigue, la distancia entre los valores de alquiler de un departamento usado de 70 mt² localizado en zona Norte (Recoleta y Nuñez) y uno de igual tamaño ubicado en zona Sur (Flores y La Boca) alcanza más de \$2.000 en 2015.

Algo similar ocurre a lo largo del tiempo, pues lo que se verifica es un alza significativa del precio de todas las propiedades que se ofertan en este mercado desde el 2009 hasta el 2015, aunque el alza fue levemente mayor en algunos barrios de la zona sur que en la zona norte (específicamente en aquellos que fueron objeto de procesos de renovación).

¹⁶ La Dirección de Estadísticas y Censo del GCBA sólo hace seguimiento de precios de los barrios que superan las 20 unidades ofertadas por lo que, en la mayoría de las veces, los barrios de la comuna 8 quedan fuera del relevamiento.

Gráfico 20: Valor de alquiler departamentos usados de 70 mt2 según barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2009-Enero 2015.



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble (hasta septiembre de 2011) y Adinco (desde octubre de 2011).

Además, como se ve en la tabla a continuación para el año 2014, la equivalencia del monto del alquiler en el ingreso total familiar también encuentra diferencias significativas según localización. Pues mientras el valor del alquiler representa en el barrio de Recoleta el 29,2% del ingreso total familiar de un hogar promedio, en la zona sur, por contar con ingresos promedios significativamente más bajos que en el norte pero con montos de alquiler que siguen la evolución de los precios del mercado del suelo para toda la ciudad, la equivalencia es del 49% de un ingreso promedio del barrio de La Boca.

Tabla 11: Equivalencia del valor del alquiler en el Ingreso Total Familiar (ITF) según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2014.

Barrio/Comuna	Alquiler-2014	ITF-2014	Alquiler/ITF
Recoleta-Comuna 2	\$ 5.261	\$ 17.996	29,2%
Núñez-Comuna 13	\$ 5.281	\$ 16.872	31,3%
Caballito-Comuna 6	\$ 4.728	\$ 14.074	33,5%
Balvanera-Comuna 3	\$ 4.451	\$ 11.782	37,7%
Flores-Comuna 7	\$ 4.425	\$ 12.372	35,7%
La Boca-Comuna 4	\$ 5.351	\$ 10.889	49,1%
Promedio CABA (Barrios seleccionados)	\$ 4.916	\$ 13.998	36,1%

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble (hasta septiembre de 2011) y Adinco (desde octubre de 2011) y EAH 2014.

Esto significa que el valor promedio de alquiler de un departamento de 70 mt² en la ciudad (en base a los barrios seleccionados) representa un 36% del ingreso total familiar. Es decir, más de un tercio del salario promedio de los trabajadores registrados debe ser destinado a pagar un alquiler para residir en una vivienda que nunca llegaron a adquirir.

Vale decir también que este cuadro de situación se complejiza aún más para trabajadores no registrados, que como se señaló anteriormente, más del 25% de los trabajadores porteños se encuentran en esta situación y reciben ingresos significativamente menores que un trabajador registrado que desempeña la misma actividad y que debe enfrentarse a un mercado de alquiler mucho más restringido que un trabajador formal.

Este escenario no facilita un acceso equitativo a la vivienda, puesto que la mayor parte de la masa salarial porteña debe hacer frente a los estrictos requisitos –legales y económicos- del mercado inmobiliario formal, a los elevadísimos costos de vida que implica vivir en las zonas centrales o más valorizadas de la Ciudad –contemplando por esto además expensas, costo de mantenimiento de las residencias, precio de los alimentos, transporte, etc. Ante esto, quienes menos tienen sólo pueden alquilar en las áreas segregadas de la ciudad, muchas veces en condiciones de hacinamiento y de precariedad habitacional, y así y todo, destinando más de un tercio de su ingreso total familiar al alquiler de su vivienda.

Esta situación se ve reflejada en la distribución de los hogares inquilinos según tipología de vivienda, puesto que del total de hogares inquilinos de la ciudad, un 6,2% (70.317) son viviendas deficitarias, es decir que tienen problemas constructivos o de hacinamiento críticos y, en muchos casos, se ven obligados a alquilar en tipologías de vivienda deficitarias (casillas, ranchos, cuartos de inquilinatos, hoteles o pensiones) mediante contratos informales de alquiler.

Este tipo de hogares alquilan casi en su totalidad sin mediar un contrato formal, por lo que los precios, las condiciones habitacionales y las arbitrariedades a las que están sometidos, son en general sumamente desfavorables. Es decir, que los valores del alquiler formal, en un contexto de alza constante del valor del suelo, sumado a la imposibilidad de acceso al crédito, presionan con fuerza a que los sectores más vulnerables de la ciudad (con ingresos no registrados) deban resolver su situación habitacional recurriendo a la informalidad.

Este fenómeno, que se registró con fuerza en los últimos años, explica en gran parte el proceso de inquilinización de la Ciudad de Buenos Aires, pues si bien el alquiler formal creció, su dinámica de funcionamiento impulsó un crecimiento aún más fuerte del alquiler informal de la vivienda.

Veremos en el próximo apartado las características que asumió este nuevo mercado de alquiler informal.

III. EL MERCADO INFORMAL DE ALQUILER

1. Aproximaciones conceptuales acerca del mercado “informal” de alquiler

La definición de informal no supone adherir un dualismo sobre la existencia de un mercado formal versus otro informal. La informalidad remite fundamentalmente a una de las formas en las que se resuelve la relación capital/trabajo entre sectores que no logran insertarse en la economía formal de mercado laboral. Los procesos asociados a la informalidad provocaron un cambio en la estructura socio-espacial de las ciudades latinoamericanas y en la manera en que los sectores resuelven su acceso al mercado de tierra y vivienda. Así, la noción de informalidad desbordó las problemáticas asociadas con el mercado de trabajo y se hizo extensiva para caracterizar también la forma en que se resuelve la relación de sectores flexibilizados con el mercado de tierra y vivienda y con el sistema de propiedad (Herzer, Di Virgilio, Rodríguez & Redondo, 2008).

Ya sea que se trate del mercado de trabajo y/o del mercado inmobiliario, se hace referencia a agentes que no adhieren a las reglas institucionales establecidas o bien no entran bajo su protección (Herzer, Di Virgilio, Lanzetta, Martín, Redondo & Rodríguez, 2008). De este modo, la informalidad es parte constituyente de la estructura productiva y territorial de la ciudad que pone de manifiesto el carácter segmentado de un único mercado de trabajo y de tierra que refleja la heterogeneidad del sistema. Por ende, existen acoplamientos e interrelaciones entre el sector informal y el formal: el sector formal provee capital e insumos al informal, mientras que los bienes y servicios producidos por éste suelen ser consumidos por asalariados formales (Rodríguez, Rodríguez & Zapata, 2015).

Abramo (2003) señala que existen mercados inscriptos en determinadas normas jurídicas y urbanísticas de cada país o ciudad -denominado mercado inmobiliario formal- y aquel que no se encuadra dentro de estas normas -el mercado inmobiliario informal- pero que tiene un papel sumamente relevante en la dinámica urbana general. En este marco, Cravino define el mercado inmobiliario informal como “transacciones inmobiliarias mercantilizadas (es decir monetizadas) que no están ajustadas a las normas legales y urbanas, y que no se convienen estrictamente a la lógica económica de la comercialización de inmuebles formal cuyos actores interactúan por fuera de las regulaciones económicas legales” (Cravino, 2006:40). Siguiendo a la autora, en el marco legal, las transacciones de compra-venta y alquiler no implican la transferencia con un título de propiedad sino una transferencia o arriendo del uso de hecho del inmueble no ajustada al derecho o a las normas urbanas vigentes. Estos tipos de mercados no están liderados por agentes intermediarios típicos (como inmobiliarias) sino que se trata de redes sociales en los barrios o, directamente, mediante la transacción “cara a

cara” entre los habitantes de los mismos¹⁷. No obstante ello, que no se ajusten a las normas estrictamente legales y urbanas, no implica que no sigan sus mismas lógicas capitalistas de funcionamiento.

En estos mercados, el Estado no establece regulación alguna ni ofrece herramientas de garantías hacia las partes.

2. El alquiler informal en la ciudad consolidada: inquilinatos, hotel-pensión¹⁸ y casas tomadas.

Como se mencionó anteriormente, en los últimos años, el proceso de valorización del suelo y el alza de los precios de los inmuebles hizo eco en el valor de los alquileres que -junto con los excesivos requisitos para calificar como locatario- generaron una fuerte expulsión del mercado inmobiliario de sectores medios y medio-bajos, obligados éstos a resolver por otras vías el acceso a la vivienda. Así, el creciente proceso de inquilinización no sólo se evidencia con fuerza dentro del mercado formal sino también en el mercado informal, como sucede en inquilinatos, hoteles-pensión y casas tomadas¹⁹.

Estas modalidades de hábitat informal han crecido significativamente (CEyS, 2013). De acuerdo al Censo 2010, existen 36.653 viviendas bajo estas tipologías, lo que representa el 3,38% de stock de viviendas de la ciudad. Tales unidades habitacionales, también denominadas IHPCT²⁰, se localizan de manera concentrada en las comunas 1 (9.101 IHPCT),

¹⁷ Existe escasa información sobre las características de los actores económicos productores de viviendas de alquiler informal. A la modalidad ligada a la construcción de piezas por parte de familias con cierta capacidad para producir esta estrategia como complemento de sus ingresos, se suma –detectado cualitativamente– la emergencia en los últimos años- de completos edificios de inquilinato de piezas en villas, que responden a otro tipo de procesos del mercado informal y suponen otra capacidad de acumulación por parte de sus productores (Rodríguez, Rodríguez & Zapata, 2015).

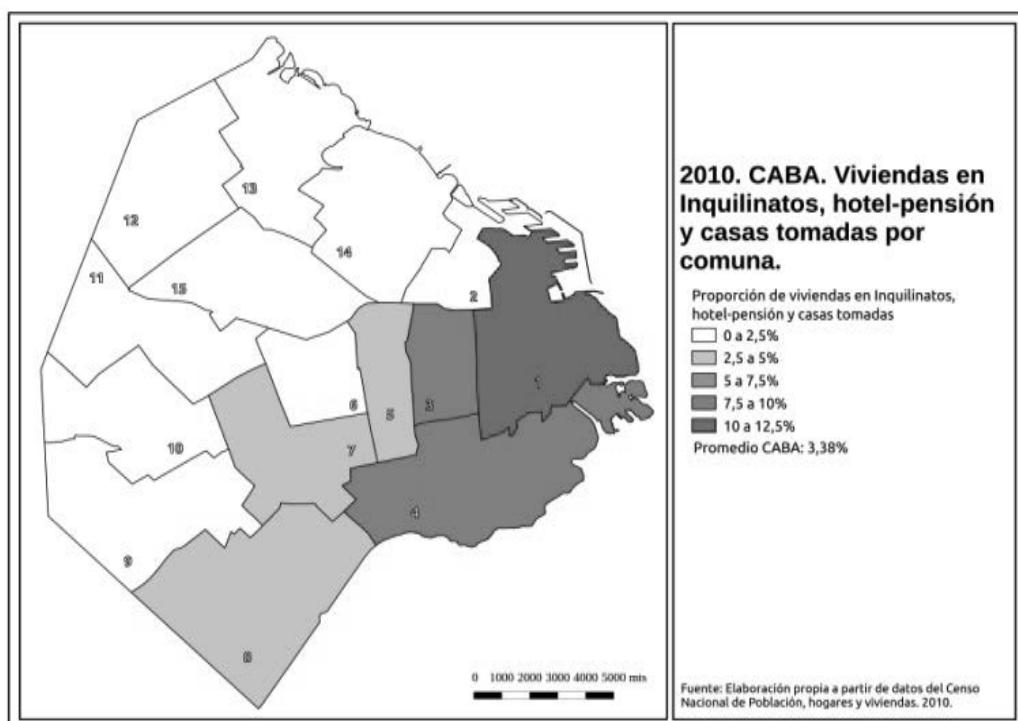
¹⁸ Esta tipología cuenta con un marco regulatorio que le otorga legalidad como hospedaje temporario, sin embargo es una categoría fronteriza pues en la práctica comprende inquilinos encubiertos.

¹⁹ Estas tres modalidades habitacionales presentan particularidades pues si bien las "casas tomadas" son predios que han sido abandonados por sus dueños por problemas de inundaciones o porque han sido expropiados para realizar obras públicas, se trata de situaciones más recientes mientras que los inquilinatos (los tradicionales conventillos, que tuvieron su auge a fines del siglo XIX y comienzos del XX y con posterioridad se alquilaban), y los hoteles-pensión (en ínfimas condiciones de habitabilidad que devienen residencias permanentes), son formas más antiguas de informalidad urbana.

²⁰ Al presente los censos han construido una única variable para referirse a estas formas de hábitat popular (IHPCT –inquilinatos, hotel-pensión, casas tomadas-) sin considerar las particularidades de cada una de ellas (CEyS, 2013).

3 (6.661 IHPCT) y 4 (5.234 IHPCT) comprendiendo el 57,3% del total de las viviendas con estas características. La población que reside en IHPCT alcanza a unas 103.963 personas, casi 46 mil hogares (donde más del 90% paga un alquiler), y representa al 10% de los inquilinos en la Ciudad.²¹

Mapa 6: Distribución territorial de viviendas inquilinatos, hotel-pensión y casas tomadas por comuna. CABA. 2010.



Fuente: CEyS (2013).

En contraposición a lo que suele creerse, el mercado informal de hogares en alquiler no ofrece precios más bajos. Las familias que recurren a esta modalidad de hábitat deben afrontar alquileres tan elevados como los del mercado formal -mucho más al tratarse de modalidades de hábitat popular insertos en barrios de excelente accesibilidad a la centralidad- sólo para acceder a una habitación de tamaño reducido con baño y cocina compartida y, en general, en estado grave de precariedad edilicia (Rodríguez, Rodríguez & Zapata, 2015).

²¹ Estimación conservadora de acuerdo a cifras censales, que subestiman estos fenómenos por la dificultad de captación del dato. Sin embargo es suficiente para visibilizar el volumen y relevancia de la modalidad.

A través de un relevamiento realizado en agosto de 2015 se pudo constatar que los costos de piezas pequeñas (de aproximadamente 5 m² con baño y cocina compartida) rondan entre un mínimo de \$800 -en un conventillo de chapa en el barrio de La Boca- hasta \$2.600 -en un hotel pensión en el barrio de San Cristóbal-. Los valores de una habitación grande (entre 6 y 8 m² con baño y cocina compartida) se alternaron entre \$2.400 y \$3.400, ya se trate de un conventillo de chapa en La Boca o en un hotel pensión en zona céntrica de San Cristóbal respectivamente. Los costos del alquiler varían en función de la localización y las condiciones de habitabilidad de las instalaciones, las cuales en su gran mayoría no tienen habilitación municipal.

Tabla 12: Costos de alquiler informal de habitación en conventillo, inquilinatos y hoteles-pensión. CABA. Agosto 2015

Pieza con baño y cocina compartida	La Boca (Conventillo)	La Boca (Hotel-pensión)	Constitución (Hotel-pensión)	San Cristóbal (Hotel-pensión)
Pieza pequeña (5 mt ² aprox.)	\$ 800	\$ 1.900	\$ 2.000	\$ 2.600
Pieza grande (6 a 8 mt ² aprox.)	\$ 2.400	\$ 2.500	\$ 2.600	\$ 3.400

Fuente: elaboración propia. Año 2015.

Los montos que aquí se detallan permiten advertir dos cuestiones; en primer lugar que los sectores populares tienen capacidad de pago -evidente y concreta- para alquilar una vivienda; en segundo lugar que la cifra de alquiler en el mercado informal es mucho más alta que en el formal si se lo compara con las condiciones habitacionales y de servicios que en cada caso se ofrecen.

Como se mencionó en investigaciones precedentes (CEyS, 2013) estas tipologías de hábitat presentan problemáticas similares, entre ellas: altos índices de hacinamiento y cohabitación²², elevados niveles de irregularidad en la tenencia de las viviendas, precariedad en los servicios sanitarios e incumplimiento con las normas mínimas de seguridad e higiene.

De acuerdo a datos censales, del total de viviendas en IHPCT, 3.010 presentan hacinamiento por cohabitación de hogares (8.22%). De estas viviendas, que cuentan con hogares cohabitando, el 4.28% lo hacen con más de 3 hogares. Asimismo del total de todas las vivienda de la ciudad con 3 hogares o más cohabitando, más del 16% son hogares que viven

²² Los censos y relevamientos estadísticos hacen referencia a dos tipos de hacinamiento - como indicador que permite comprender las condiciones de habitabilidad de los hogares-, uno de ellos es “por cuarto”, esto es, cuando en un mismo lugar residen dos o más personas por habitación, asumiendo la categoría de “hacinamiento crítico” cuando hay más de tres personas por cuarto; y el otro “por cohabitación”, es decir cuando habitan más de un hogar en una misma vivienda.

en IHPCT. En lo que respecta al hacinamiento por cuarto, más de la mitad -el 51.13%- de los hogares que viven en IHPCT se encuentra en esta situación, siendo un 11.6% los hogares que están bajo hacinamiento crítico. Ahora bien, entre todos los hogares de la ciudad que viven en situación de hacinamiento crítico, el 30.18% residen en IHPCT frente al resto que se encuentran en otra tipología de vivienda.

Por su parte, también se verifica precariedad en la accesibilidad a servicios públicos, pues de los 45.906 hogares que viven en inquilinatos, hoteles-pensión y casas tomadas, 14.024 no cuentan con algunos de los servicios básicos (agua de red, cloacas y gas de red), representando el 30.5%.

Un aspecto no menor es la inseguridad jurídica, pues en el marco de esa relación contractual (informal) las familias inquilinas no sólo están expuestas a sorpresivos y excesivos aumentos de las piezas que alquilan sino también son víctimas de desalojo. En varios casos, la expulsión es iniciada por el propietario/encargado del lugar, ante un atraso o imposibilidad de pago, pero también se suceden operatorias de expulsión por privados y hasta por el propio Estado, en el marco de procesos de transformaciones urbanas en contextos de renovación.

La localización de estas modalidades habitacionales en áreas céntricas de valorización urbana generó en esta población inquilina incertidumbre ante la amenaza y concreción de operatorias de expulsión. Si bien no existen cifras estadísticas oficiales que puedan dar cuenta real de la magnitud de la problemática, distintos organismos y organizaciones sociales han realizado aproximaciones cuantitativas que permitieron dar una idea de la dimensión del problema. El Centro por el Derecho a la Vivienda y contra los Desalojos (COHRE) estimó que para el año 2004 se realizaron 1.018 juicios de desalojos en la ciudad por vencimiento de contratos, comodatos y de viviendas "intrusadas". Verón (2011), por su parte, plantea que la cifra en el año 2005 se elevó a 2.210 juicios y en el 2006 a los 4.833 desalojos. La Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires (CIBA) maneja otros números en base a la cantidad de subsidios entregados a desalojados, en el marco del Programa Atención a Familias en Situación de Calle, por el Ministerio de Desarrollo Social (MDS) del Gobierno de la Ciudad. CIBA -organización social que acompaña a las familias en los procesos de desalojos- estima que el MDS pagó, entre el año 2006 y 2009, un promedio de 4.500 subsidios anuales a familias desalojadas²³. En el 2010 el pago de este subsidio se incrementó notoriamente, pues alcanzó la cifra de 11.000 beneficiarios (a los que hay que adicionarle unos 3.000 subsidios más que se otorgaron a familias que no eran nuevos desalojados, sino familias que habiendo cobrado con anterioridad este beneficio y se ampararon judicialmente para recibir nuevamente el mismo) (CEyS, 2013). La Coordinadora de Inquilinos calcula un promedio anual de 5000 familias desalojadas en la CABA. Si se toma en cuenta que esto representa a unas 20.000 personas, en promedio de familia tipo por año, en el último lustro 100.000

²³ Decreto 690/06 y 960/08.

habitantes fueron desalojados en esta ciudad²⁴. Son numerosos los llamamientos que realizan las organizaciones sociales y las ONG a resistir y acompañar a las familias afectadas. Por su parte el Estado local reproduce, en el marco de las respuestas transitorias y asistencialistas que brinda, el déficit habitacional de las familias que sufren estos procesos.

A. Surgimiento y consolidación de un nuevo mercado: el alquiler informal en villas de la Ciudad

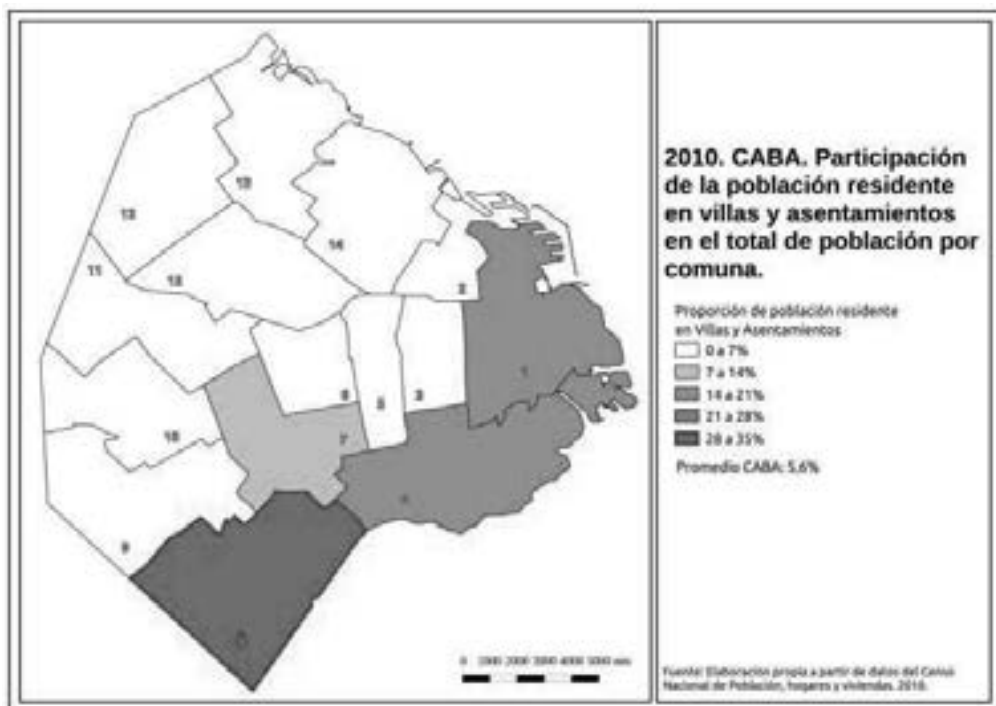
Las villas y asentamientos son una de las diversas modalidades de hábitat popular que las familias despliegan para acceder, residir y vivir en la Ciudad de Buenos Aires. En sus inicios, la villa había sido considerada, como una solución transitoria para sus residentes, un lugar “de paso”, de “emergencia”, hasta que éstos pudieran integrarse a la ciudad formal (Oszlak, 1991). Sin embargo, con el correr de los años esta modalidad habitacional se convirtió en la única alternativa posible donde vivir, configurada como un lugar de permanencia (Rodríguez, 2015).

Aunque las villas surgieron a partir de la década del '30, el mayor pico poblacional se evidenció en el año 1976, con 213.823 habitantes, cifra que se redujo sustantivamente en los años siguientes con la implementación del plan de erradicación impulsados durante la última dictadura militar, cuya población en villas hacia 1980 alcanzaba sólo a 37.010 personas (CEyS, 2013). Es a partir de los años '80 que las villas y asentamientos de la ciudad volvieron a repoblarse de manera constante hasta la actualidad generando cambios en las formas de acceso. A partir de mediados de la década del 90, comienza a manifestarse un proceso de densificación en las villas tradicionales que, a causa del agotamiento de los predios vacantes, tendió a dinamizar los mecanismos de compra-venta de las viviendas y alquiler de piezas dentro del mercado informal (Cravino, 2006, 2009; Rodríguez, 2012).

Los datos actuales marcan una profundización de esta tendencia pues, de acuerdo a los datos censales del 2010, en la última década la población en villas creció un 52.3% (de 107.422 habitantes en 2001 a 163.587 personas en el año 2010), en su mayoría localizadas en la zona sur de la Ciudad. El mayor porcentaje de esta población se concentra en la Comuna 8 con el 37,2% (60.802 habitantes), le sigue la Comuna 4 con el 22% (34.557 habitantes), posteriormente la Comuna 1 con el 17,3% (28.287 habitantes), y la Comuna 7 con el 16,2% (26.455 habitantes). Sin embargo, en la comuna 1 se encuentra una de las villas más pobladas y emblemáticas de la ciudad (villa 31) y en las comunas 2 y 15 varios asentamientos (CEyS, 2013).

²⁴ Congreso por el derecho a la vivienda. Disponible en internet: <http://congresoelderechoalavivienda.blogspot.com.ar/p/ejes-de-trabajos.html>

Mapa 7: Proporción de población en villas y asentamientos en el total de la población por comuna. CABA.



Fuente: CEyS (2013).

Ante el crecimiento y densificación poblacional numerosas familias se han visto obligadas a residir en una villa asumiendo el carácter de “inquilinos”.

Una caracterización general sobre la población inquilina en villas

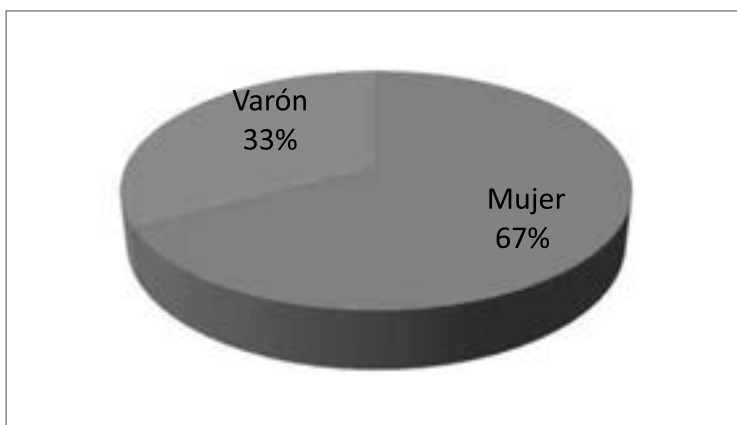
A continuación se procede a realizar un análisis sobre la población que alquila en las villas de la Ciudad, a partir de los resultados obtenidos en el trabajo de campo realizado en el marco de la presente investigación. Tal como se adelantó al inicio de este informe se realizaron 304 encuestas en las villas 31 y 31 bis (79 casos), Rodrigo Bueno (25 casos), 21-24 (100 casos), 20 (75 casos), y 3 (25 casos). El criterio de selección de las villas respondió a que las mismas se encuentran localizadas en las comunas 1, 4, y 8 donde se detectaron los mayores niveles de criticidad habitacional, en un marco donde la población -en estas modalidades de hábitat popular- ha ido en aumento. Si bien no se trata de una base muestral estadísticamente representativa, la cuota de encuestas realizadas por caso seleccionado sobre la base de

muestreo teórico²⁵, permite perfilar tendencias sobre las condiciones de alquiler: las características físicas de las viviendas alquiladas, los valores y arreglos económicos del alquiler, una caracterización socio-económica del perfil del inquilino en villas seleccionadas de la ciudad; todo ello a los fines de echar luz sobre una problemática cotidianamente invisibilizada.

Característica socio-demográfica y educativa de los inquilinos

Tomando en cuenta la distribución de los inquilinos por **sexo**, es llamativa la cantidad de mujeres jefas que se encuentran en esta situación. De la población relevada, el 67.1% son mujeres (204 casos) mientras que sólo el 32.9% (100 casos) son varones. Esta tendencia a nivel comunal, se expresa con el 75% de jefas mujeres en la comuna 1, en la 8 el 66% y en la 4 el 60%. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 7 y 8).

Gráfico 21: Inquilinos por sexo. Total

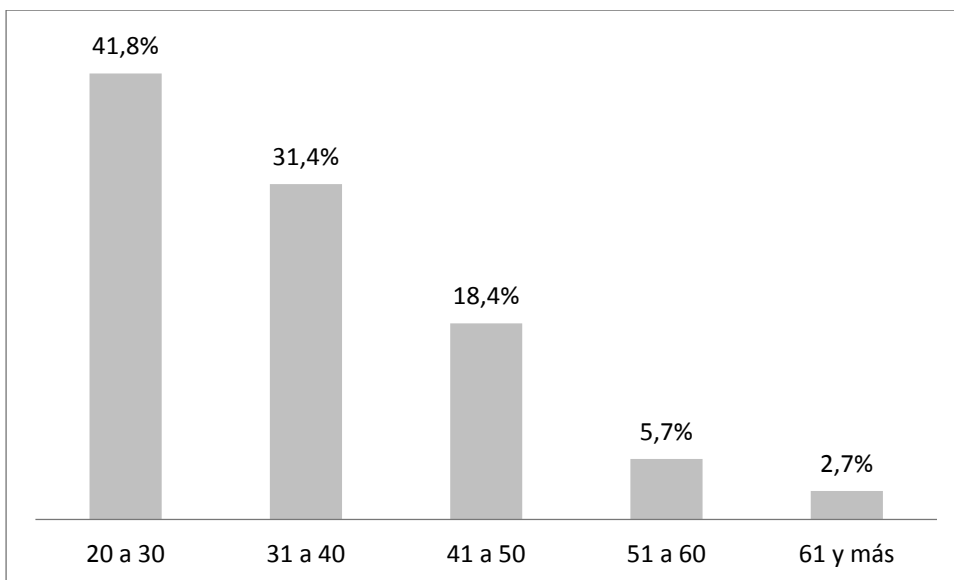


Fuente: elaboración propia.

Casi el 42% de los inquilinos poseen entre 20-30 años (125 casos) y el 31.4% entre 31-40 años (94 casos), mientras que un 26.8% representa una franja etaria de 41 años y más, lo que da cuenta de una población predominantemente joven, que inicia su trayectoria habitacional autónoma en situación de alquiler. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 9 y 10).

²⁵ Por localización, escala y antigüedad de las villas seleccionadas en cada comuna y aproximaciones de investigaciones preexistentes citadas en la bibliografía.

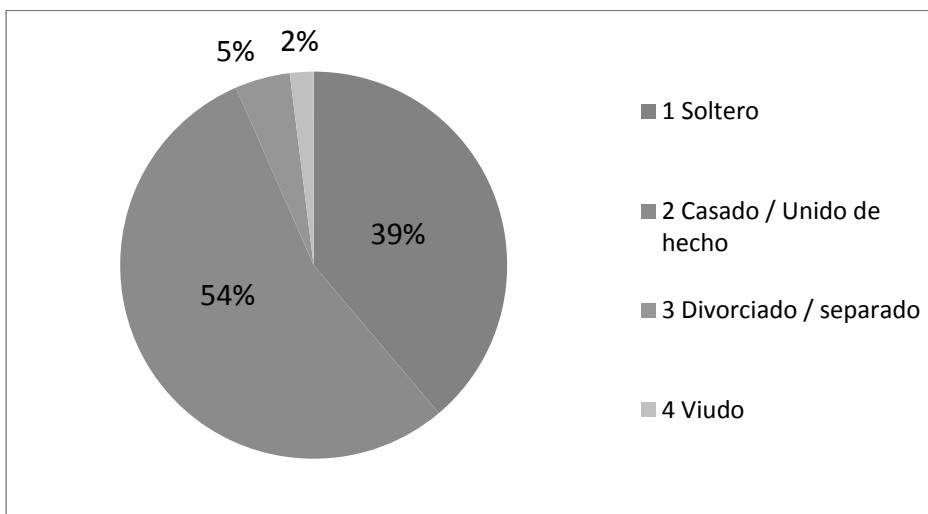
Gráfico 22: Inquilinos por edades. Total



Fuente: elaboración propia.

Más de la mitad de la población inquilina relevada está casada o unida de hecho, esto representa un 54.6% (166 casos). Un 38.8% es soltera (118 casos), mientras que el 6.6% restante (20 casos) se encuentra separada/divorciada (4.6%) y viuda (2%). En la comuna 8, la mayoría de los inquilinos se encuentran casados o unidos de hecho (70%) frente a un 22% de población soltera. En la comuna 1, el grueso de los inquilinos (96 casos) se distribuye de manera más pareja con respecto a la comuna 8, pues el 49% está casada o unida de hecho y el 43.3% es soltera. En la 4, por su parte, es mayor la cantidad de solteros (51%), no obstante un 45% de las personas están casadas o unidas de hecho. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 11 y 12).

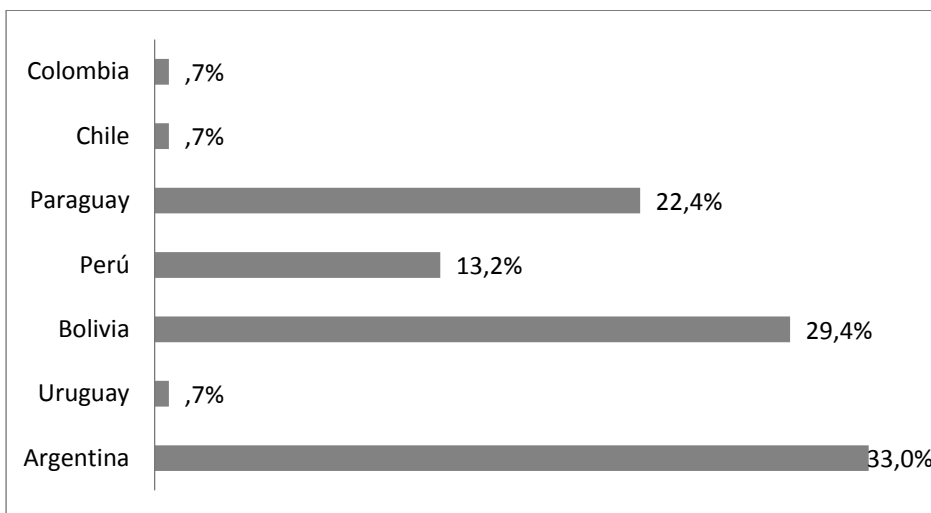
Gráfico 23: Inquilinos según estado civil. Total



Fuente: elaboración propia.

El 33% de la población inquilina es de **nacionalidad** argentina (33%), le siguen en orden los habitantes provenientes de Bolivia (29.4%), Paraguay (22.4%) y Perú (13.2%). Una cantidad menor son de Uruguay, Chile y Colombia (lo que representa el 0.7% en cada caso). Esta distribución por nacionalidad presenta variaciones según cada comuna, por ejemplo en la 4, la mayoría de los inquilinos son argentinos (43.4%) y paraguayos (36.4%), con un 13.1% de bolivianos. En la 1, por su parte, también son mayoría los argentinos (41.3%), sin embargo en segundo lugar se encuentran los habitantes peruanos (25%), siguiéndole la población boliviana y paraguaya (15.4% y 14.4%, respectivamente). En contraposición a ambas comunas, la 8 concentra una mayor población boliviana (60%), siguiendo los habitantes paraguayos (17%) y argentinos (14%). (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 13 y 14).

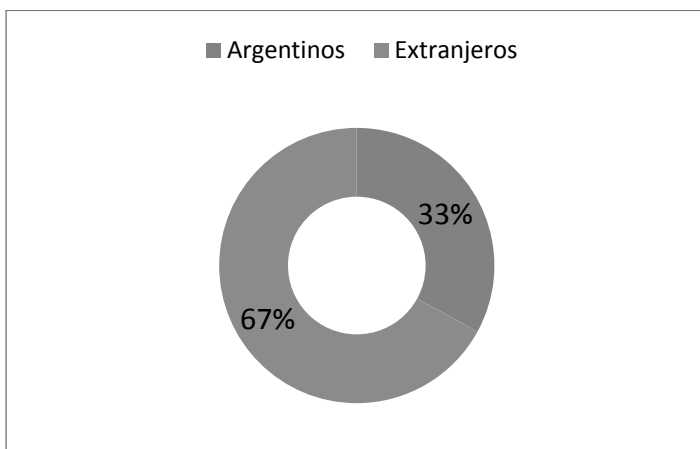
Gráfico 24: Nacionalidad. Total



Fuente: elaboración propia.

En la actualidad, la población de origen extranjero representa en la ciudad sólo el 13.2% de los habitantes que residen en la Ciudad de Buenos Aires, siendo la comunidad paraguaya, boliviana y peruana las que tienen mayor representación -en un 21%, 20,1% y 15,8% respectivamente- con respecto al total de migrantes, de acuerdo al censo 2010. En cuanto a la localización de estas comunidades se evidencia una mayor proporción de población extranjera en la comuna 1 (24,7%), 8 (23,4%) y 7 (18,6 %); precisamente donde se concentran las condiciones de mayor precariedad habitacional y existencia de villas y asentamientos en la Ciudad (CEyS, 2013). Esta información se condice con los datos relevados en el gráfico anterior pues al reagrupar por población “argentina-extranjera” se observa que el 67% de los inquilinos son migrantes; así para quienes vienen de países cercanos, las villas se convierten en una estrategia central de acceso a la ciudad -bajo modalidad de alquiler informal- encontrándose esta población con mayores niveles de vulnerabilidad.

Gráfico 25: Inquilinos argentinos y extranjeros en villas. Total

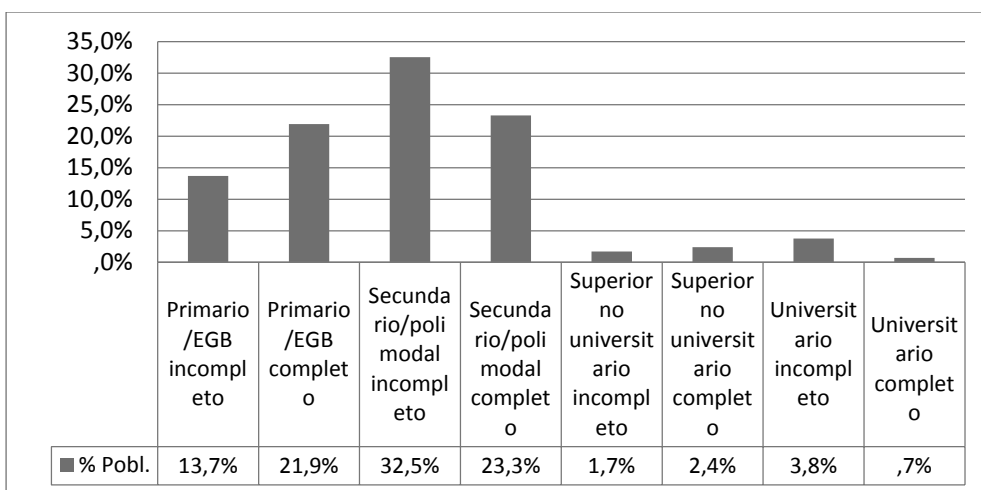


Fuente: elaboración propia.

Con respecto al **nivel educativo**, la población presenta un clima educativo bajo: un alto porcentaje de la población que alquila no ha finalizado el secundario, representando el 68.2% del total (un total de 199 casos). No obstante, interesa señalar que un 4,5% de los inquilinos jóvenes cursa o cursó estudios universitarios²⁶. A nivel comunal se observa que la comuna 8 presenta el mayor porcentaje de la población con los niveles educativos más bajos (79.3%) por su parte en la comuna 1 y 4 la cantidad de inquilinos con este nivel educativo hasta secundario incompleto, alcanza al 63.5% y 62.5% respectivamente. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 15, 16 y 17).

²⁶ Un relevamiento efectuado por la Universidad de Buenos Aires en cuatro villas porteñas -31 y 31 bis, 21-24, 15, Y 20- dio cuenta que existen 500 jóvenes que estudian en la UBA o tienen intenciones de continuar estudios superiores. Entre las carreras más demandadas por estos jóvenes están enfermería, medicina, ingeniería, así aquellas referidas a las ciencias económicas y ciencias sociales. (Noticias UBA <http://www.uba.ar/noticiasuba/nota.php?id=1380>; Página 12, "De la villa a estudiar una carrera". 05/03/2015. Disponible en Internet: <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-267403-2015-03-05.html>).

Gráfico 26: Inquilinos por nivel educativo. Total

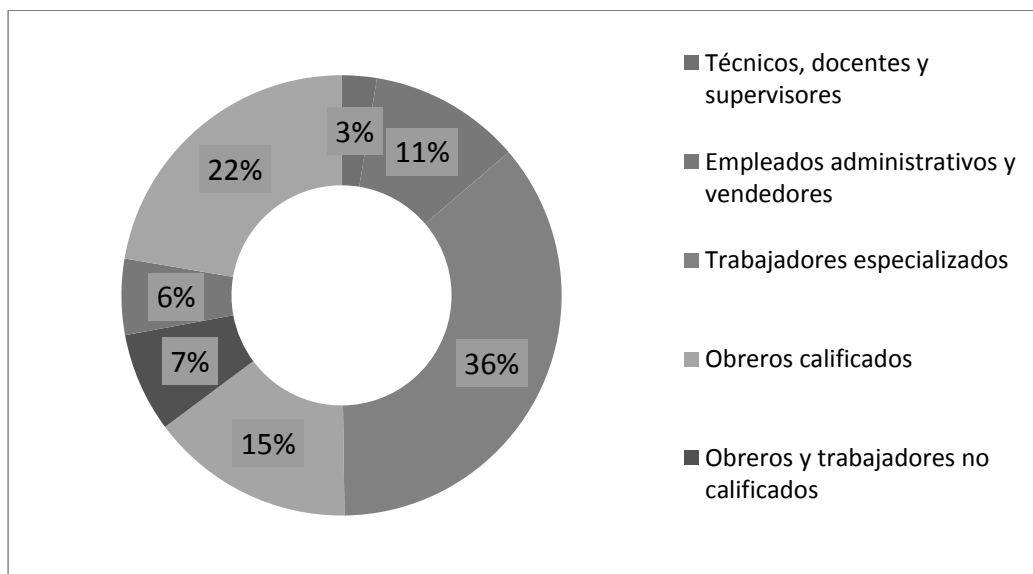


Fuente: elaboración propia.

Característica socio-económica de los inquilinos

El 77% de los inquilinos relevados respondió, al momento de la encuesta, haber **trabajado** al menos una hora la semana anterior. Esta tendencia se observa a nivel comunal, con un 88%, un 73% y un 70.2% en las comunas 4, 8 y 1, respectivamente. Del total de la población que trabaja, el 36% son trabajadores especializados (orientados a la costura, actividades de servicios, seguridad y maestranza, entre otros); el 22.3% son empleados domésticos; el 15% son obreros calificados (de la industria textil, metalúrgica, de la construcción, de la confección y el calzado); y un 11.2% empleados administrativos y vendedores (cajeros, trabajadores en comercio, administrativos). (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 18, 19 y 20).

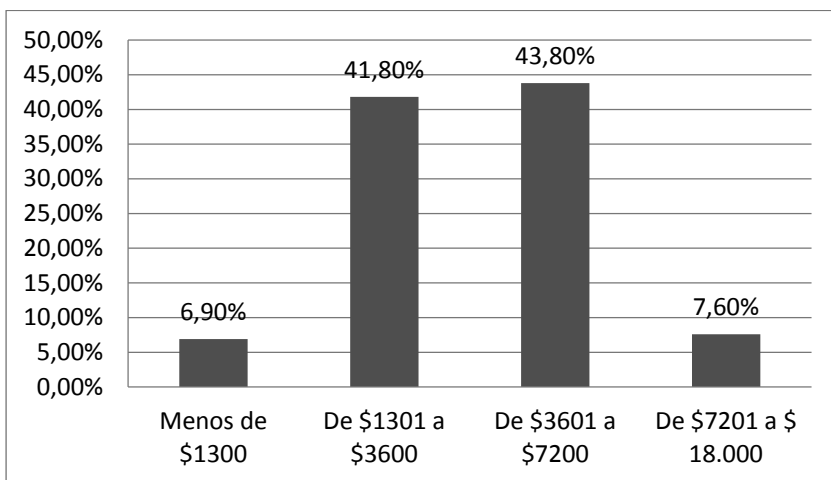
Gráfico 27: Tipo de ocupación inquilinos. Total



Fuente: elaboración propia.

Del total de la población, el 43.8% de los inquilinos (133 casos) manifestó tener un **ingreso mensual** promedio del hogar de 3.601 a 7.200 pesos, mientras que el 41.8% (127 casos) se encuentra en una franja menor, de 1.301 a 3.600 pesos. Sólo en la comuna 4 la mitad de los inquilinos tienen un ingreso promedio del hogar de \$3.601 a \$7200, en la 1 y 8 la mayor proporción de habitantes se encuentran en la franja de los \$1.301 a \$3.600. No obstante, en la comuna 1 un 12.5% de inquilinos poseen ingresos de \$7.201 a \$ 18.000, a diferencia de la 8 y la 4 que sólo el 5% (en cada caso) recibe mensualmente estos montos. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 21 y 22).

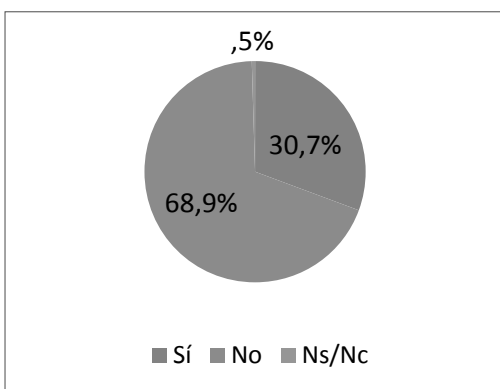
Gráfico 28: Ingresos promedio hogar inquilinos. Total



Fuente: elaboración propia.

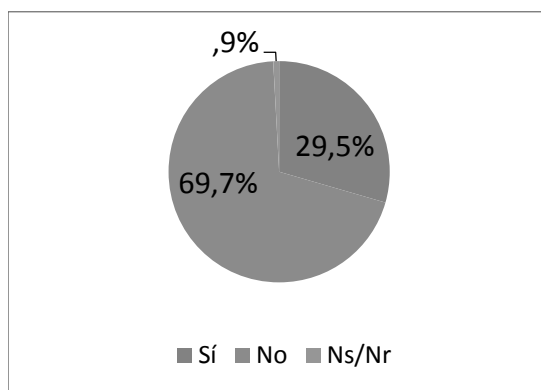
Un aspecto significativo es la informalidad de los trabajadores inquilinos en tanto si bien se observa cierto nivel de calificación en sus ocupaciones, los ingresos promedio del hogar son muy bajos. A esto se le suma la carencia de protección social en los trabajos, pues un 69% de los inquilinos manifiesta no tener descuentos para su jubilación, del mismo modo, casi un 70% expresa no tener cobertura de salud en sus trabajos.

Gráfico 29: Descuento para la jubilación. Total.



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 30: Cobertura de salud. Total.



Fuente: elaboración propia.

Características de los hogares inquilinos

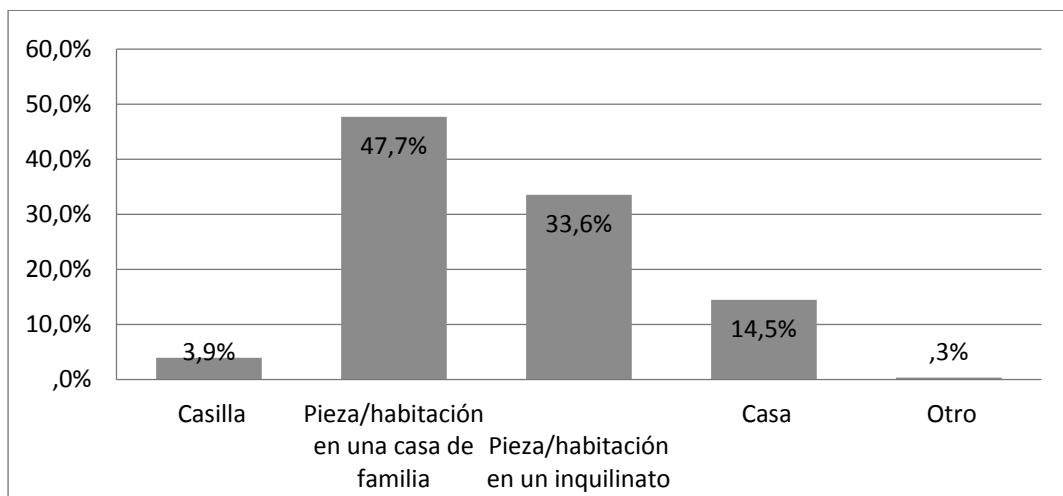
El 82.2% de la población inquilina relevada tiene por **conformación de su hogar** a una sola familia. Pero los niveles de cohabitación son elevados. Es en la comuna 4 donde se observa el mayor porcentaje de inquilinos (24%) con más de una familia como hogar, siguiéndole la comuna 8 (con el 19%) y la 1 (con el 10.6%), respectivamente. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 23 y 24). Las villas 20, 21-24 y Rodrigo Bueno son las que presentan la mayor cantidad de inquilinos cohabitando, es decir, con más de una familia como hogar (24.3%, 24% y 20.8% respectivamente), en contraposición a las villas 31 y 3 (7.5% y 3.8%).

El 75.3% de los habitantes encuestados manifestaron que su hogar está conformado entre 1 y 4 integrantes mientras que el 24.8% restante cuentan con más de 5 personas en su hogar. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 21 y 22). La comuna 8 evidencia el mayor porcentaje de inquilinos con hogares de más de 5 integrantes (35.4%). (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 25 y 26).

Acerca de las condiciones habitacionales de la vivienda alquilada

Del total de la población encuestada el 81.3% reside en piezas, de los cuales un 47.7% alquila una habitación en casa de familia y el 33.6% declara residir en edificio construido para inquilinato. A nivel comunal el mayor porcentaje también se encuentra en alquiler de piezas, con un 87% en la comuna 1, un 84% en la 4 y un 73% en la 8. Esta última por su parte duplica, con relación a las otras dos comunas, la cantidad de personas que alquilan una casilla (6%). (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 21 y 22).

Gráfico 31: Tipo de vivienda que alquila. Total.



Fuente: elaboración propia.

La mayoría de los inquilinos, el 72.4% de ellos, posee una cocina exclusiva para su hogar en el lugar que alquila. En la comuna 1 y 8, el 76.9% y 76% de la población respectiva dispone de una cocina exclusiva, cifra que disminuye a un 64% en la comuna 4. Casi el 75% de la población total tiene instalación de agua en la cocina. Estos valores presentan diferencias a nivel comunas, pues el 34.7% de los inquilinos en la 8 no tiene agua en la cocina. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 28, 29, 30, 31 y 32).

Si se observa que sucede en las villas bajo análisis, más del 83% de la población de la villa 31 y 20 cuentan con cocina exclusiva, en contraste con la Rodrigo Bueno que sólo alcanza a un 45.8%. Por su parte, el 93.4% de los inquilinos utilizan gas en garrafa para cocinar. El 96% de los habitantes que alquilan en la comuna 4 hacen uso de este recurso, del mismo modo, el 94% y 90.4% de los inquilinos en la comuna 8 y 1.

En lo que refiere al uso del baño se observan variaciones en torno al acceso exclusivo del mismo. Aunque más del 72% de la población total inquilina relevada dispone de una cocina exclusiva, sólo un 58% acceden a un baño exclusivo para su hogar. La comuna 4 posee el mayor porcentaje de inquilinos con baño exclusivo (64%); luego la comuna 8 (58%) y por último la comuna 1 (52,9%). En todas las comunas -1, 4 y 8- más del 70% de la población cuentan con botón, cadena, mochila para limpieza del inodoro. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 33, 34, 35, 36, y 37).

Las villa 21-24 y 20 concentran la mayor cantidad de habitantes con posibilidad de acceso a baño exclusivo (64% y 63.5%), siendo Rodrigo Bueno el que posee la menor cantidad de

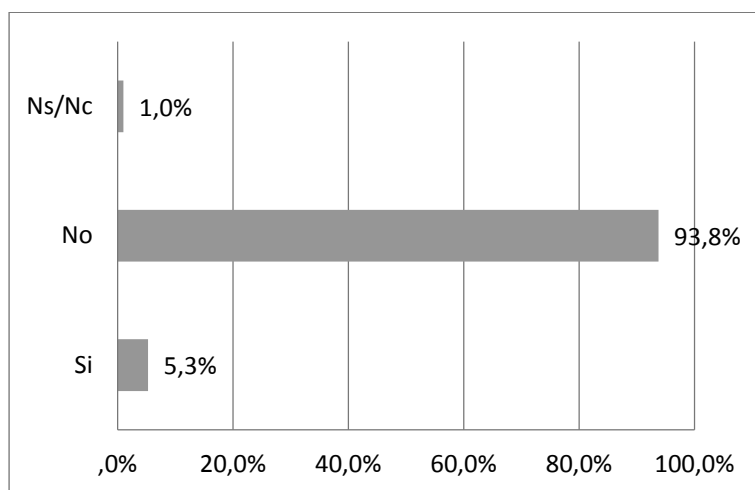
habitantes con acceso a este servicio exclusivo para su hogar (37.5%). En la villa 21-24, 31 y 3 se concentran los mayores porcentajes de inquilinos con acceso a botón para eliminar excretas (87%, 82.5% y 80.8% respectivamente).

El 93.4% del total de los inquilinos utiliza gas en garrafa para cocinar y el 99% cuenta con electricidad en su habitación. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 38).

Arreglos económicos del alquiler

El 93.8% de los inquilinos no posee contrato de alquiler (285 casos). Al observar esto en las comunas 1, 4, y 8 se evidencia que sólo en la 1, casi el 8% declara contar con contrato²⁷. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 39 y 40).

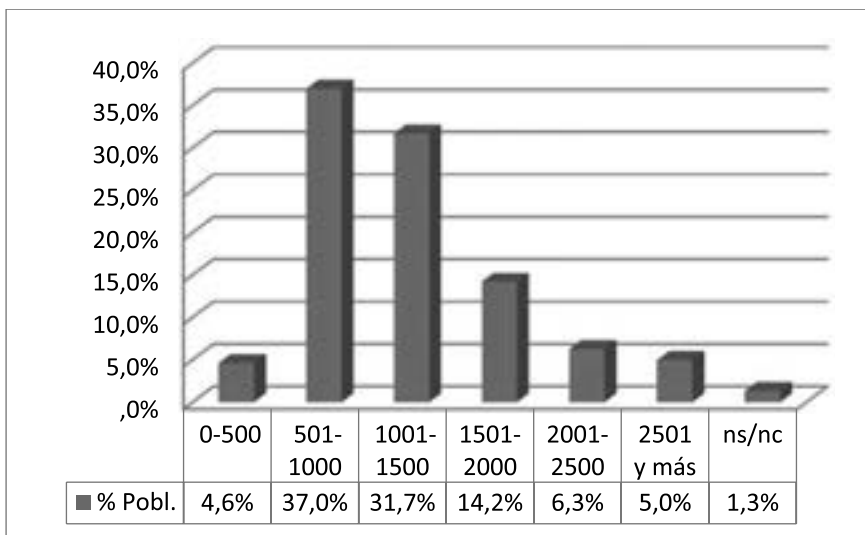
Gráfico 32: Posesión de contrato de alquiler. Total.



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 33: Valores de alquiler en villas. Total.

²⁷ Las características de estos tipos de contrato son un aspecto a indagar y profundizar en futuros trabajos puesto que no hay acceso legal a la propiedad y por tanto, no hay contrato formal de alquiler.



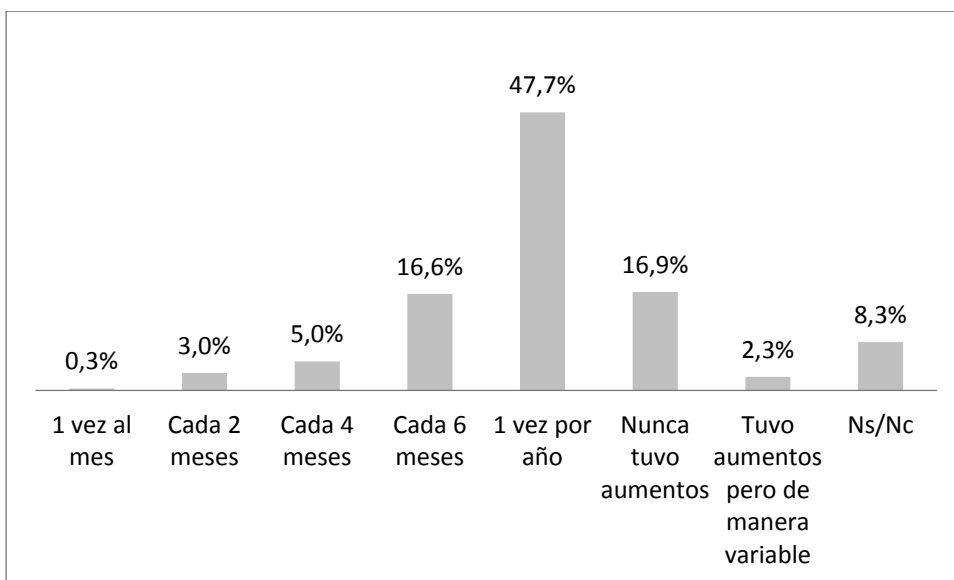
Fuente: elaboración propia.

En cuanto al costo del alquiler el 37% del total de la población paga entre \$500-\$1.000 por mes, el 31.7% entre \$1.001-\$1.500 y un 25.5% entre \$1.501-más. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 41).

El 90% de los inquilinos de las villas no recibe constancia de pago. A su vez, el 47.7% de la población se ve afectada por reactualizaciones anuales en el monto del alquiler. A un 24.9% le aumentan por períodos de tiempo menores a un año, mientras que el 16.9% no ha tenido aumento aún. Esto último se explica en parte por instalarse en el lugar recientemente, pues los inquilinos están expuestos a residir de manera intermitente, trasladándose de una vivienda a otra, ante la falta de protección y resguardo.

A nivel comunal, se observa que la mayoría de la población residente en la 4 y 8 (59.2% y 59%, respectivamente) tiene aumentos anuales, mientras que en la 1 sólo un 26% se encuentra en esta situación frente a un 33.7% de habitantes cuyos alquileres les han sido aumentados en períodos inferiores al año. El 51.9% de los inquilinos aduce que el aumento es definido de manera unilateral.

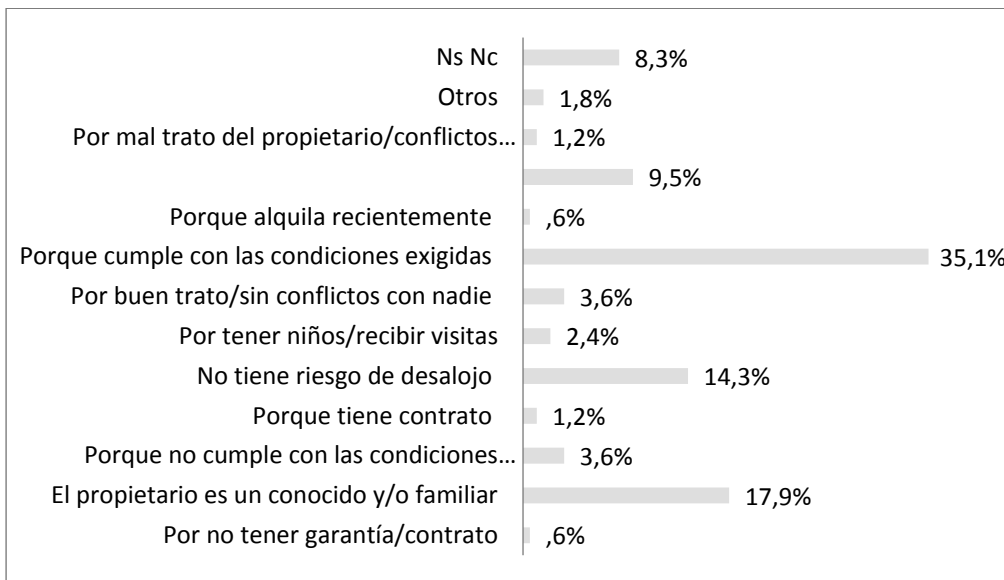
Gráfico 34. Periodicidad aumento de alquiler. Total.



Fuente: elaboración propia.

En cuanto al nivel de amenaza a ser desalojados de la vivienda que se alquila, un poco más de la mitad de la población percibe un riesgo bajo a ser expulsado (55.4%). (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 45). La mayoría de los habitantes que consideran estar en esta situación argumentan: “cumplir con las condiciones exigidas de pago” (35.1%), “el propietario es un conocido/un familiar” (17.9%), o simplemente “no tener riesgo alguno” (14.3%). (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 46).

Gráfico 35: Argumentos de los inquilinos sobre bajo riesgo de desalojo. Total.

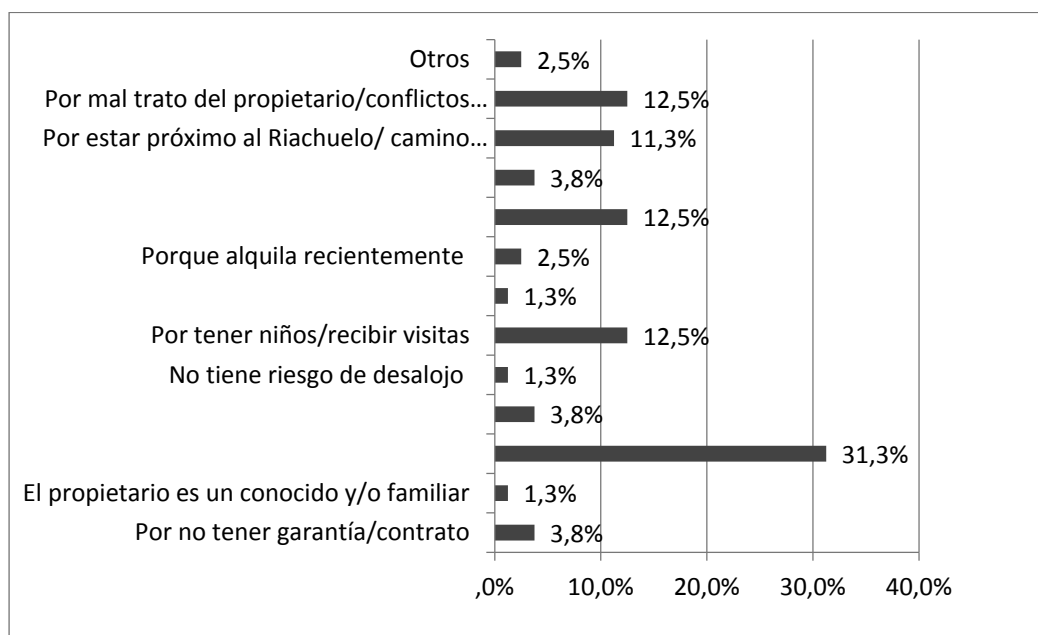


Fuente: elaboración propia.

Por su parte, el 26.4% expresa un alto riesgo a ser desalojado. El 31.3% de la población fundamenta encontrarse en esta situación por “por no cumplir con las condiciones exigidas de pago”, un 12.5% por “tener niños/recibir visitas” y por “encontrarse la vivienda en mal estado/remodelación/falta de comodidad” (respectivamente) y un 11.3% “por estar próximo al riachuelo/camino de sirga”. Interesa señalar que este último argumento se hizo presente en los habitantes de la comuna 4, más concretamente en la villa 21-24, afectados por el proceso de relocalización bajo la causa “Mendoza”²⁸. (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 47).

²⁸ Se entiende por “Causa Mendoza” al proceso judicial que tramita la Corte Suprema de Justicia de la Nación en los autos “*Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza – Riachuelo)*”. En este marco la Corte Suprema de Justicia obligó al Estado Nacional, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y los Municipios involucrados de la Provincia de Buenos Aires a llevar a cabo una serie de medidas explícitas que implican el saneamiento de la cuenca de los ríos Matanza-Riachuelo, como también el proceso de relocalización de población de la villa 21 – 24 de Barracas - ubicado en la zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)- localizado a la orilla del Riachuelo. (Ver Fainstein, 2015)

Gráfico 36: Argumentos de los inquilinos sobre alto riesgo de desalojo. Total.



Fuente: elaboración propia.

Estos datos no son menores si se observa que para el 86% de la población (262 casos) la vivienda que alquila es su principal residencia. Entre las principales razones de por qué viven allí, la mayoría de los inquilinos argumentan: “no tener garantía para un alquiler formal” (28.3%); “por trabajo” (24.3%); “por familia” (21.7%), “por no trabajar en blanco para un alquiler formal” (9.2%). (Ver Anexo Estadístico, Cuadro 48, 49 y 50).

El 44.7% de los habitantes viven en la villa dentro de un período que comprende entre 1-9 años, y un 36.5% entre 10 años y más. No obstante la antigüedad y permanencia en la vivienda que alquila tiende a ser menor, pues un 45.7 reside hace menos de 2 años allí.

3. CONCLUSIONES

Como pudo observarse a lo largo de estas páginas, numerosas familias recurren al alquiler informal en villas como forma de acceso a la ciudad ante el recrudescimiento de los requisitos y condiciones del alquiler formal.

Los inquilinos son en su mayoría jóvenes (entre 20 y 30 años), en buena medida con permanencia extendida en la villa, pero que al independizarse de la familia y/o formar su propio hogar deciden seguir viviendo allí alquilando un lugar. Es significativa así la gran proporción de mujeres en esta situación: el 67% de los habitantes relevados son población femenina. Así también la cantidad de migrantes: pues el 67% provienen de países cercanos: Paraguay, Perú y Bolivia.

Por su parte, el nivel educativo de quienes alquilan es bajo, en tanto la gran mayoría no ha finalizado el secundario, representando el 68.2% del total.

No obstante, interesa señalar que mayoritariamente los inquilinos trabajan y muchos se encuentran ocupados en tareas que requieren de cierto oficio y/o calificación, aunque con niveles importantes de precariedad laboral y bajas remuneraciones, probablemente cualidades reforzadas en su condición mayoritaria de mujeres y migrantes. El 43% de estos trabajadores tienen un ingreso promedio del hogar de 3.601 a 7.200 pesos, sin jubilación ni cobertura de salud. Estos ingresos son bajos si se toma en cuenta que las familias están conformadas en su mayoría con hasta 4 integrantes, debiendo pagar un alquiler promedio por pieza de \$1.400, lo que hace comprensibles los altos niveles de cohabitación.

Con respecto al mercado de alquiler, más del 80% de los habitantes relevados reside en piezas, en primer lugar bajo la forma de “habitación en casa de familia” (47.7%) y en segundo lugar mediante “pieza en inquilinato” (33.6%). Estas habitaciones son en general muy reducidas, en donde las familias deben compartir con otros el baño, e incluso la cocina. Asimismo están sujetos a arbitrariedades para el pago del alquiler, pues los aumentos son en su mayoría anuales, establecidos de manera unilateral sin previo aviso. Aunque la pieza en casa de familia aparece como modalidad determinante, un tercio de los inquilinos forman parte de la tipología que emerge con fuerza y hace parte

de la economía urbana informal: el edificio de inquilinato en villas que de acuerdo a la encuesta, tendría más desarrollo en las comunas 1 y 4, pudiendo jugar la localización un factor explicativo en esta cualidad.

Por su parte, el 26.4% expresa encontrarse con un alto riesgo a ser desalojado, bajo el argumento principal de “no cumplir con las condiciones exigidas de pago”, aspecto no menor si se toma en cuenta que más del 80% considera a la unidad habitacional que alquila como principal residencia. Al no contar con contrato formal ni constancia de pago estos habitantes pasan a encontrarse en una situación de alto grado de vulnerabilidad y absoluta desprotección.

La características que asume el mercado de alquiler informal en villas y también en hoteles pensión y casas tomadas de la ciudad consolidada no pueden dejar de ser analizadas sin tener en cuenta las dinámicas más generales de la ciudad pues, la densificación y profundización de estas formas de acceso están relacionadas al enorme aumento registrado en la construcción con destino residencial como escenario de una creciente valorización del suelo en detrimento de los ingresos de los hogares de las capas medias y bajas, lo que ha llevado a que al 2010 los hogares propietarios hayan disminuido de un 68% (692.210 hogares) a un 56% (648.958 hogares), que equivale a una disminución de 43.252 propietarios, mientras que los hogares inquilinos han crecido de un 22% (227.545 hogares) a un 30% (343.443 hogares) del total de hogares censados, lo que equivale a 115.898 hogares nuevos que alquilan. El mercado de alquiler formal e informal son dos caras de la misma moneda que lejos de ser categorías excluyentes se relacionan y retroalimentan bajo las formas que asume la ciudad capitalista actual. Ejecutar un conjunto de instrumentos que promuevan la ampliación del stock existente de oferta en alquiler, impulsar una mayor accesibilidad del mercado de arrendamiento formal, promover la producción de oferta privada de vivienda social en alquiler como la creación de un organismo defensor de los inquilinos que permitan hacer frente a las permanentes arbitrariedades, son alternativas posibles de abordaje y tratamiento a esta problemática en busca de una ciudad más inclusiva e integrada.

BIBLIOGRAFIA

- Abramo, P. (2003). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Río de Janeiro: Livraria Sette Letras, FAPERJ.
- Amín, S. (2003). *Más allá del capitalismo senil. Por un siglo XXI no norteamericano*. Buenos Aires: Editorial Paidós.
- Baer, L. (2008). Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: el caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002. *Revista Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, XL(156).
- Boyadján, C. (10 de Marzo de 2013). La construcción tiene una crisis adicional por el cepo cambiario. *Diario Clarín*.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). *Espacios del neoliberalismo : la reestructuración urbana en América del Norte y Europa Occidental*. Londres: Blackwell Publishers.
- CEDEM-Dirección General de Estadísticas y Censo. (20015). *Dinámica reciente del mercado de alquiler de departamentos. Febrero a abril de 2015*. Buenos Aires: GCBA.
- CEDEM-Dirección General de Estadísticas y Censo. (2012). *Cuaderno de trabajo n°13: La otra cara del boom de la construcción y el consumo*. Buenos Aires: GCBA.
- CEDEM-Dirección General de Estadísticas y Censo. (2013). *Coyuntura económica de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Ministerio de Hacienda (GCBA).
- Clichevsky, N., Herzer, H., & et al. (1990). *Construcción y administración de la ciudad latinoamericana*. Buenos Aires: IIED-AL.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires. (2013). *Diagnóstico Socio-Habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: GCBA.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires. (2015). *La Ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis del mercado inmobiliario en la última década y del alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA. Mimeo*. Buenos Aires: GCBA.
- Cosacov, N. (2012). *Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Cravino, M. C. (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines: Instituto del Conurbano-UNGS.
- De Mattos, C. A. (2002). Transformaciones de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? *Revista EURE*, 28(85).

- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. Londres: Mac Gibbon & Kee.
- Glasser, B. y Strauss, A. (1969). *The Discovery of grounded theory strategies for qualitative research*. Ed Aldine Publishing Company: New York.
- Fainstein, C. (2015). "La relocalización de población del camino de sirga de la villa 21 – 24 ¿Erradicación o integración a la ciudad? Representaciones y repertorios de acción colectiva en torno al reasentamiento". Ponencia presentada en 8vas. Jornadas de Jóvenes Investigadores. IIGG. Buenos Aires.
- Harvey, D. (2000). *Espacios de esperanza*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2003). *Espacios de esperanza*. Madrid: Ed. Akal.
- Harvey, D. (2004). El "nuevo" imperialismo: acumulación por desposesión. *Socialist Register*, 40, 63-89.
- Harvey, D. (2007). *Breve historia del Neoliberalismo*. Madrid: Editorial Akal.
- Harvey, D. (2010). *El enigma del Capital y las crisis del capitalismo*. Madrid: Editorial Akal.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal.
- Herzer, H. (2008). Acerca de la gentrificación. En H. Herzer, *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Herzer, H., & Pírez, P. (1994). *Gestión urbana en ciudades de tamaño medio de América Latina. Hábitat-ONU: Nairobi*. Nairobi: Hábitat-ONU.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., & Guevara, T. (2011). Unos llegan y otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca . *Revista Población de Buenos Aires*, VIII(14), 7-27.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., Lanzetta, M., Martín, L., Redondo, A., & Rodríguez, M. (2008). El proceso de renovación urbana en La Boca: Organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares. *Revista HAOL*(16), 41-62.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., Rodríguez M.C., Redondo A. (2008). ¿Informalidad o informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas. En H. Herzer, *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editora.
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*.

- La Política Online. (25 de Julio de 2015). El crédito hipotecario sigue en baja y en el primer semestre marcó un nuevo mínimo. *La Política Online*.
- Lees, L., Slater, T., & Wily, E. (2008). *Gentrification*. Nueva York: Routledge.
- Lefebvre, H. (1968). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.
- Marini, R. M. (2008). *América Latina, dependencia y globalización*. Bogotá: CLACSO.
- Muscatelli, N. (30 de Mayo de 2014). Las inmobiliarias piden "alguna flexibilización". *Diario Clarín*.
- Neffa, J. C. (2010). Naturaleza y significación del trabajo/empleo precario. En M. Busso, & P. Pérez, *La corrosión del trabajo. Estudios sobre la informalidad y la precariedad laboral*. Buenos Aires: CEIL PIETTE- CONICET.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Estudios CEDES-Humanitas.
- Pérez, P. (2010). Las tensiones en la producción de la ciudad y el estado. *Proposiciones*(37), 22-31.
- Pradilla Cobos, E. (2010). Teorías y Políticas Urbanas ¿Libre mercado mundial, o construcción regional. *Estudios Urbanos e Regionais, XII*(2), 9-21.
- Rodríguez, M. C. (2005). *Como en la estrategia del caracol... Ocupaciones de edificios y políticas locales de hábitat en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Ed. El cielo por asalto.
- Rodríguez, M. C., Di Virgilio, M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M., & otros. (2007). *Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socio-espacial en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: AEU-IIGG/FSOC-UBA y HIC-AL.
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M.F. & Zapata, M.C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. En *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpe>
- Rodríguez, M. F. (2015). El papel de la localización en las disputas por el espacio urbano: accionar estatal y prácticas organizativas en villas tipificadas como "no regularizables" de la Ciudad de Buenos Aires, 2001-2015. Tesis de doctorado. Facultad de Ciencias Sociales, UBA. Mimeo.

Secretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano. (2012). *Informe territorial, Comuna 4: La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya*. Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Secretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano. (2015). *Precio de la oferta de venta de departamento. Enero 2015*. Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Revista Temas Sociales*(66).

Waqquant, L. (2008). Relocating Gentrification: The Working Class, Science and the State. *International Journal of Urban and Regional Research*, XXXII(1), 198–205.

Artículos periodísticos

Página 12. “De la villa a estudiar una carrera”. 05/03/2015. Disponible en Internet: <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-267403-2015-03-05.html>

Encuesta Alquiler en Villas/Asentamientos de la Ciudad de Buenos Aires

Número de encuesta: _____ (No completar)

Encuestador: _____

Fecha: _____

Encuestador: No completar
estos recuadros

UBICACIÓN

1. ¿Es usted inquilino y conoce de las características de su alquiler? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí..... (1) (Pasa a la Pregunta 2) No..... (2) (Fin de la encuesta)

1:

2. ¿En qué villa/asentamiento alquila? (complete y pase a la pregunta siguiente)

Villa 31 (1)

Villa 20.....(2)

Villa 21-24.....(3)

Asentamiento Rodrigo Bueno..... (4)

Villa 3-Fátima (5)

2:

3. ¿En qué sector o barrio de la villa/asentamiento alquila? (Complete y pase a la pregunta siguiente)

.....

3:

4. ¿En qué manzana? (complete si el barrio cuenta con alguna identificación por manzana y pase a la pregunta siguiente –si no desea contestar, no insistir-)

.....

4:

CONDICIONES HABITACIONALES DE LA VIVIENDA ALQUILADA

5. ¿Usted alquila una...? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Casilla (1) (Pase a la pregunta 8)

Pieza/habitación en una casa de familia (2) (Pase a la siguiente pregunta)

Pieza/habitación en un inquilinato (3) (Pase a la siguiente pregunta)

Casa (4) (Pase a la pregunta 8)

Otro (5) 5.a. ¿Cuál?..... (Pase a la siguiente pregunta)

5:

5.a:

6. ¿Cuántas piezas/habitaciones alquila usted en esa vivienda/edificio ? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Una pieza/habitación (1)

Dos piezas/habitaciones (2)

Tres piezas/habitaciones(3)

Cuatro piezas/habitaciones (4)

Cinco o más piezas/habitaciones (5)

6:

7. ¿De cuántas habitaciones/piezas dispone –exclusivamente- para dormir su hogar (sin contar cocina/s y baño/s)? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Una habitación (1) Dos habitacionales (2)

Tres habitaciones(3) Cuatro habitaciones (4)

Cinco o más habitaciones (5)

7:

8. ¿Su hogar está compuesto por más de una familia? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la pregunta siguiente) No (2) (Pase a la pregunta 10)

8:

9. ¿Por cuántas familias está conformado su hogar? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Una sola familia (1)

Dos familias (2)

Tres familias (3)

Cuatro familias (4)

Cinco o más familias..... (5)

9:

10. ¿Cuántas habitaciones/piezas–en total- tiene la vivienda/edificio donde alquila? (sin contar cocina/s y baño/s) (complete con números y pase a la siguiente pregunta)

..... Ns/Nc (99)

10:

11. ¿En la vivienda/edificio donde usted alquila, cuántos hogares –además del suyo- viven –sin diferenciar cuántos son propietarios y cuántos inquilinos-? (complete con números y pase a la siguiente pregunta)

..... Ns/Nc (99)

11:

12. ¿De todos estos, cuántos son inquilinos? (complete con números y pase a la siguiente pregunta)

..... Ns/Nc (99)

12:

13. ¿Dispone de una cocina exclusiva para su hogar? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2)

13:

14. ¿Dispone de una cocina compartida con otros hogares inquilinos? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la siguiente pregunta) No (2) (Pase a la pregunta 16)

14:

15. ¿Con cuántos otros hogares –además del suyo- comparte la cocina? (complete con números y pase a la siguiente pregunta)

.....

15:

16. ¿Dispone de un baño exclusivo para su hogar? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2)

16:

17. ¿Dispone de un baño compartido con otros hogares inquilinos? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la siguiente pregunta) No (2) (Pase a la pregunta 19)

17:

18. ¿Con cuántos hogares comparte el baño? (complete con números y pase a la siguiente pregunta)
..... Ns/Nc (99) 18:

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA VIVIENDA ALQUILADA

19. El baño que utiliza ¿tiene botón, cadena, mochila para limpieza del inodoro? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Sí (1) No (2) Ns/Nc (99) 19:

20. El desagüe del inodoro, ¿es... (Marque con una cruz la opción que corresponda –sólo una- y pase a la siguiente pregunta)
a red pública (cloaca)? (1)
a cámara séptica y pozo ciego? (2)
sólo a pozo ciego? (3)
a hoyo, excavación en la tierra, etc.? (4)
Ns/Nc (99) 20:

21. Para cocinar, ¿utiliza principalmente... (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
gas a granel (zeppelin)? (1)
gas en tubo? (2)
gas en garrafa? (3)
electricidad? (4)
leña o carbón? (5)
Otro? (6) 21:
21.a ¿Cuál? 21.a:

22. La cocina que utiliza, ¿tiene instalación de agua? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Sí (1) No (2) 22:

23. ¿El agua que utiliza para cocinar proviene de...? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Red pública (1)
Perforación con bomba a motor (2)
Perforación con bomba manual (3)
Pozo..... (4)
Transporte por cisterna (5)
Agua de lluvia, río, canal, arroyo o acequia (6)
Ns/Nc..... (99) 23:

24. ¿Su pieza/habitación tiene electricidad? (Marque con una cruz la opción que corresponda)
Sí (1) (Pase a la pregunta siguiente) No (2) (Pase a la pregunta 26) 24:

25. ¿La energía eléctrica la obtiene por...? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
sistema de red? (1)
generador propio? (2)
Otro?..... (3) 25:
Ns/Nc.....(99) 25.a ¿Cuál? 25.a:

26. ¿Cuenta con recolección de residuos en la vivienda/edificio donde alquila? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la pregunta siguiente) No (2) (Pasa a la pregunta 28)

26:

27. ¿Con qué frecuencia le recolectan la basura en su vivienda ? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Frecuencia diaria..... (1)
3 y más veces por semana..... (2)
Hasta 2 veces por semana..... (3)
Sin frecuencia fija..... (4)
Ns/Nc..... (99)

27:

28. ¿Cuál es el material predominante de los pisos de la vivienda/edificio donde alquila? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

cerámica, baldosa, mosaico, mármol o madera (1)
alfombrado (2)
cemento o ladrillo fijo (3)
tierra o ladrillo suelto (4)
Otro (5)
Ns/Nc..... (99)

28.a ¿Cuál?

28.a:

28:

29. ¿Cuál es el material predominante de las paredes internas de la vivienda/edificio en donde alquila? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

ladrillo, piedra, bloque u hormigón (1)
adobe (2)
Madera (3)
chapa de metal o fibrocemento (4)
material de descarte (5)
Otro (6)
Ns/Nc..... (99)

29.a ¿Cuál?

29.a:

29:

30. ¿Las paredes exteriores tienen revoque o revestimiento externo? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

30:

31. ¿Cuál es el material predominante de la cubierta exterior del techo de la vivienda/edificio en la que alquila? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

cubierta asfáltica o membrana (1)
baldosa o losa (sin cubierta) (2)
pizarra o teja (3)
chapa de metal (sin cubierta) (4)
chapa de fibrocemento o plástico (5)
chapa de cartón (6)
caña, palma, tabla o paja con o sin barro (7)
Otro (8)
Ns/Nc..... (99)

31.a ¿Cuál?

31.a:

31:

32. El techo, ¿tiene revestimiento interior o cielorraso? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

32:

33. ¿En qué piso se encuentra la pieza/habitación que alquila? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Planta baja (1)

Primer piso (2)

Segundo piso (3)

Tercer piso (4)

Cuarto piso (5)

Quinto piso(6)

Otro.....(7)

33.a ¿Cuál?

33:

33.a:

34. ¿Usted o algún familiar suyo sufrió algún accidente en el interior de su vivienda/edificio a causa de la calidad constructiva de la misma? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la siguiente pregunta)

No (2) (Pase a la pregunta 36) Ns/Nc..... (99)

34:

35. ¿Dónde tuvo ese accidente? (complete la parte de la casa donde tuvo el accidente, ej. Escaleras. Pase luego a la siguiente pregunta)

.....

35:

36. ¿Su vivienda/edificio cuenta con terraza? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la pregunta siguiente)

No (2) (Pase a la pregunta 40) Ns/Nc..... (99)

36:

37. ¿Usted o los integrantes de su hogar tienen acceso a la terraza de la vivienda/edificio? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la siguiente pregunta)

37:

38. ¿La terraza de su vivienda/edificio tiene alguna protección (Ej. Baranda)? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí..... (1) No..... (2) Ns/Nc..... (99)

38:

39. ¿Conoce de algún accidente que se haya producido en la terraza de la vivienda/edificio? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí..... (1) No..... (2)

39:

40. ¿Su habitación/pieza alquilada cuenta con iluminación natural? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la siguiente pregunta)

No (2) (Pase a la pregunta 42)

40:

41. ¿Cómo evalúa la iluminación natural que tiene en su habitación/pieza alquilada? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Buena (1)

Regular (2)

Mala (3)

41:

42. ¿Cómo evalúa la ventilación que tiene en su habitación/pieza alquilada? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Buena (1)

Regular (2)

Mala (3)

42:

43. ¿Con cuáles de los siguientes servicios cuenta –de manera compartida- en su vivienda/edificio? (Marque con una cruz la/s opción/es que corresponda/n y pase a la siguiente pregunta)

43.a	Cable/direct TV?	Sí..... (1)	No(2)	43.a
43.b	Internet	Sí..... (1)	No(2)	43.b
43.c	Telefonía Fija	Sí..... (1)	No(2)	43.c
43.d	Calefacción	Sí..... (1)	No(2)	43.d
43.e	Aire acondicionado	Sí..... (1)	No(2)	43.e

44. ¿A cuáles de estos servicios tiene acceso –de manera individual- en su habitación/pieza alquilada? (Marque con una cruz la/s opción/es que corresponda/n y pase a la siguiente pregunta)

44.a	Cable/direct TV?	Sí..... (1)	No(2)	44.a
44.b	Internet	Sí..... (1)	No(2)	44.b
44.c	Telefonía Fija	Sí..... (1)	No(2)	44.c
44.d	Calefacción	Sí..... (1)	No(2)	44.d
44.e	Aire acondicionado	Sí..... (1)	No(2)	44.e

45. ¿Usted cuenta con celular? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2)

45:

ARREGLOS ECONÓMICOS DEL ALQUILER

46. ¿Tiene un contrato escrito de alquiler? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

46:

47. ¿Cuánto paga por el alquiler de su pieza/habitación (Si alquila más de 1 habitación, consignar el valor de sólo una de ellas)? (complete y pase a la siguiente pregunta)

.....Pesos

47:

48. ¿Este pago es por...? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Por Noche (1)
 Por Semana (2)
 Por Quincena (3)
 Por Mes (4)

48:

49. ¿Este pago incluye servicios públicos (por ej. Luz, agua, gas, etc.)? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

49:

50. ¿Este pago incluye expensas (por ej. limpieza de espacios comunes, etc.)? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

50:

51. Cuando usted realiza el pago del alquiler, ¿Le dan alguna constancia/recibo de pago? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Sí (1) No (2)

51:

52. ¿Cómo realiza el pago? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
En efectivo (1)
Lo deposito en una cuenta bancaria (2)
Por transferencia (3)
Otra..... (4) 52.a ¿Cuál?

52:

52.a:

53. ¿A quién le realiza el pago del alquiler? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Al propietario (1)
A una vecina/o que no es el propietario (2)
A un intermediario que administra el edificio (3)
Otro..... (4) 53.a ¿A quién?

53:

52.a:

54. ¿Tiene una fecha estipulada para la realización del pago del alquiler? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Los primeros 5 días del mes (1)
Los primeros 10 días del mes (2)
Los primeros 15 días del mes (3)
A fin de mes (4)
Cuando quiera (5)

54:

55. ¿Cuántas veces al año tiene aumento del alquiler? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
1 vez al mes (1)
Cada 2 meses (2)
Cada 4 meses (3)
Cada 6 meses (4)
1 vez por año (5)
Otro (6) 55.a ¿Cada cuánto?.....

55:

55.a:

56. ¿Estos aumentos fueron pautados de antemano, en el momento que alquiló la vivienda? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

56:

57. ¿El monto del aumento es DEFINIDO de manera unilateral (sin acordarlo con usted)? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

57:

58. ¿Qué criterio usa el propietario para establecer el aumento? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
La inflación anual (1)
Aumentos de precios en el costo de vida (alimentos, servicios públicos, etc.)..... (2)
Mejoras en el barrio (de espacio público/ transporte/ infraestructura urbana o socio-comunitaria).....(3)
Otro (4) 58.a ¿Cuál?

58:

58.a:

59. ¿Recibe algún subsidio habitacional o apoyo público para pagar el alquiler? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Sí (1) No (2)

59:

60. ¿Vivió alguna situación de abuso en la vivienda/edificio que alquila? (Marque con una cruz la opción que corresponda)
Sí (1) (Pase a la siguiente pregunta) No (2) (Pasa a la pregunta 63)

60:

61. ¿Qué tipo de situación de abuso vivió? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Desalojo..... (1)
Abuso físico..... (2)
Abuso psicológico.....(3)
Otro.....(4) 61.a ¿Cuál?
Ns/Nc..... (99)

61:


61.a:

62. ¿De parte de quién recibió esta situación de abuso? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
El propietario de la vivienda..... (1)
Otro inquilino de la vivienda/edificio(2)
Otra persona externa a la vivienda alquilada..... (3)
Ns/Nc..... (99)

62:

63. El gráfico de abajo representa los distintos niveles de riesgo a ser desalojados de la vivienda que alquila. El color más oscuro representa gran posibilidad de ser desalojados y el claro escasa probabilidad. Calificando del 1 al 7 la posibilidad de ser desalojado, ¿en qué lugar se ubicaría Ud.? (Mostrar escala analógica visual, complete con número y pase a la siguiente pregunta).

.....



7 Alto Riesgo

1 Bajo Riesgo

63:

64. ¿Por qué considera usted que tiene ese nivel de riesgo de ser desalojado? (Indagar posibles motivos de desalojo y pase a la siguiente pregunta)

.....

.....

.....

.....

64:

1. ¿Por qué considera usted que tiene ese nivel de riesgo de ser desalojado? (Indagar posibles motivos de desalojo y pase a la siguiente pregunta)

.....

.....

.....

.....

65:

66. ¿Cuántas habitaciones más tiene en alquiler? (complete con número y pase a la siguiente pregunta)
.....

66:

67. ¿Existe una relación de parentesco entre algún miembro de su familia y el propietario de la vivienda/edificio? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

67:

68. ¿Esta vivienda es su residencia principal? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2)

68:

69. ¿Por qué razón alquila en esta vivienda? (Enumere de 1 a 3 según importancia y pase a la siguiente pregunta)

Por Trabajo (1)

Por Estudio (2)

Por Salud (3)

Por Familia (4)

Por Descanso (5)

Por no tener garantía para un alquiler formal (6)

Por no tener adelanto para un alquiler formal (7)

Por no trabajar en blanco para un alquiler formal (8)

Otro (9)

69.a ¿Cuál?

1°:

2°:

3°:

69.a:

TRAYECTORIA HABITACIONAL

70. ¿Cuánto hace que vive en esta villa/asentamiento? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Hace más de 50 años (1)

Entre 49 y 20 años..... (2)

Entre 19 y 10 años (3)

Entre 9 y 1 año (4)

Entre 11 y 6 meses (5)

Entre 5 y 3 meses(6)

Entre 2 y 1 mes (7)

Menos de 1 mes(8)

70:

71. ¿Cuánto hace que vive en esta pieza/habitación alquilada? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Hace más de 2 años (1)

Entre 23 meses y 1 año..... (2)

Entre 11 y 6 meses (3)

Entre 5 y 3 meses(4)

Entre 2 y 1 mes (5)

Entre 29 y 15 días..... (6)

Menos de 14 días(7)

71:

72. ¿Siempre vivió en la misma vivienda/edificio? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la pregunta 76) No (2) (Pase a la pregunta siguiente)

72:

73. ¿En cuántas otras viviendas/edificios vivió en la villa? (complete con número y pase a la siguiente pregunta)

.....

73:

74. ¿En alguna de ellas fue inquilino? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la pregunta siguiente) No (2) (Pase a la pregunta 76)

74:

75. ¿En cuántas antes? (complete con número y pase a la siguiente pregunta)

.....

75:

76. ¿Cómo se enteró del alquiler de su habitación/pieza? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

- Por familiares (1)
- Por amigos/conocido (2)
- Por anuncios pegados en la vía pública del barrio (3)
- En locales comerciales del barrio (4)
- En locales político partidarios (5)
- En el comedor (6)
- En la Iglesias (7)
- Otro..... (8)

76.a ¿Cuál?.....

76:

76.a:

CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DEL HOGAR

77. ¿Cuántas personas conforman su hogar? (complete con número y pase a la siguiente pregunta)
..... personas.

77:

78. ¿Cuál es la relación o parentesco que usted tiene con el jefe(a) del hogar? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

- Jefe(a) (1)
- Cónyuge o pareja (2)
- Hijo(a) / Hijastro(a) (3)
- Yerno / Nuera (4)
- Nieto(a) (5)
- Padre / Madre / Suegro(a) (6)
- Otros familiares (7)
- Otros no familiares (8)

78:

79. ¿Cuál es su estado civil? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

- Soltero(a) (1)
- Casado(a)/Unido de hecho (2)
- Divorciado(a)/ Separado..... (3)
- Viudo(a) (4)

79:

80. ¿Tuvo hijos o hijas nacidos vivos? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

- Sí (1) (Pase a la siguiente pregunta)
- No (2) (Pase a la pregunta 83)

80:

81. ¿Cuántos hijos vivos tiene? (complete con números y pase a la siguiente pregunta)

.....

81:

82. ¿Cuántos de sus hijos viven actualmente con usted en la misma pieza/habitación alquilada? (complete con números y pase a la siguiente pregunta)

.....

82:

83. ¿Viven otro/s pariente/s -además de sus hijos-, padres o hermanos en su misma pieza/habitación alquilada? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

- Sí (1) (Pase a la pregunta siguiente)
- No (2) (Pase a la pregunta 85)

83:

84. ¿Con qué otro pariente/s comparte la habitación/pieza alquilada? (Marque con una cruz la/s opción/es que corresponda/n y pase a la siguiente pregunta)	84.a:
Padres/Suegros..... (1) Hermano/as..... (2)	84.b:
Yerno/Nuera..... (3) Nietos.....(4)	84.c:
Tío/as..... (5) Primo/as.....(6)	84.d: ¿Con quién?.....
Otro/a.....(7)	

85. ¿Vive/comparte pieza/habitación con otra/s persona/s que no sea familiar? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)	85:
Sí (1) No (2)	

86. ¿En su misma vivienda/edificio (pero otra habitación/pieza) vive algún otro familiar? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)	86:
Sí (1) No (2)	

87. Durante la semana pasada, ¿Trabajó por lo menos una hora? (Sin contar las tareas del hogar) (Marque con una cruz la opción que corresponda)	87:
Sí (1)(Pase a la pregunta 91) No (2) (Pasa a la siguiente pregunta)	

88. Durante la semana pasada, ¿hizo alguna changa, algo para vender afuera o ayudó a un familiar/amigo? (Marque con una cruz la opción que corresponda)	88:
Sí (1)(Pase a la pregunta 90) No (2) (Pasa a la siguiente pregunta)	

89. Durante la semana pasada, ¿tenía trabajo pero estuvo de licencia por vacaciones o enfermedad; suspensión; conflicto laboral; etc.? (Marque con una cruz la opción que corresponda)	89:
Sí (1)(Pase a la pregunta 91) No (2) (Pasa a la siguiente pregunta)	

90. En las últimas 4 semanas, ¿estuvo buscando trabajo: contestó avisos, consultó amigos/parientes, puso carteles, hizo algo para encontrar o generar trabajo? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la pregunta 102)	90:
Sí (1) No (2)	

91. ¿Cuántas horas en total trabaja en la semana normalmente en su empleo principal? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)	91:
Menos de 34 horas semanales (1)	
Entre 35 y 45 horas (2)	
Más de 46 horas semanales (3)	

92. ¿Habitualmente trabaja la misma cantidad de horas por semana? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)	92:
Sí..... (1) No..... (2)	

93. ¿Cuál es el nombre de la ocupación o del servicio que presta? Si el nombre del cargo de una persona explica claramente el tipo de trabajo, indique este nombre (por ejemplo "cocinero" o "maestro"), de lo contrario describa el tipo de trabajo que realiza durante la semana. (Complete y pase a la siguiente pregunta)	93:
.....	

94. En ese trabajo, ¿es... (Marque con una cruz la opción que corresponda)
obrero(a) o empleado(a)? (1) (pase a la siguiente pregunta)
patrón(a)? (2) (pase a la siguiente pregunta)
trabajador(a) por cuenta propia? (3) (pase a la pregunta 97)
trabajador(a) familiar? (4) (pase a la pregunta 96)
cooperativista? (5) (pase a la siguiente pregunta)

94:

95. ¿Trabaja en el sector... (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)
público nacional? (1)
público provincial? (2)
público municipal? (3)
privado? (4)

95:

96. En ese trabajo, ¿le descuentan para la jubilación? (Marque con una cruz la opción que corresponda)
Sí (1) (Pase a la pregunta 98) No (2) (pase a la pregunta siguiente)
Ns/Nc..... (99) (pase a la pregunta siguiente)

96:

97. En ese trabajo, ¿aporta por sí mismo para la jubilación? (Marque con una cruz la opción que
corresponda y pase a la siguiente pregunta)
Sí (1) No (2) Ns/Nc (99)

97:

98. En ese trabajo, ¿tiene cobertura de salud? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase
a la pregunta siguiente)
Sí (1) No (2) Ns/Nc (99)

98:

99. ¿Dónde se ubica su trabajo? (Marque con una cruz la opción que corresponda)
En mi vivienda (u otro local del mismo edificio) (1) (Pase a la pregunta 102)
En mi villa/asentamiento (2) (Pase a la siguiente pregunta)
En la calle, un parque (un puesto)..... (3) (Pase a la siguiente pregunta)
Puerta a puerta, ambulante (circulando) (4) (Pase a la siguiente pregunta)
En un vehículo (5) (Pase a la siguiente pregunta)
Otro(6) 99.a ¿Dónde?..... (Pase a la siguiente pregunta)

99:

99.a:

100. ¿Qué medio de transporte utiliza generalmente para ir a su trabajo? (Marque con una cruz la/s
opción/es que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

A pie (1) En bicicleta (2)
Moto (3) Auto Part. (4)
Taxi (5) Colectivo (6)
Subte (7) Tren (8)
Pre-metro..... (9)
Otro(10) 100.d ¿Cuál?

100.a:

100.b:

100.c:

100.d:

101. ¿Cuántos minutos tarda en promedio para ir a su trabajo (un solo sentido)? (complete y pase a la
siguiente pregunta)
..... Minutos

101:

102. ¿Cuál es el nivel de ingreso mensual promedio de su hogar? (Total de ingresos por hogar) (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Menos de \$1.300 (1) De \$1.301 a \$3.600 (2)
De \$3.601 a \$7.200 (3) De \$7.201 a \$18.000 (4)
\$18.001 o más (5)

102:

103. Durante el año pasado, ¿su hogar recibió remesas? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Sí (1) (Pase a la siguiente pregunta) No (2) (Pasa pregunta 105)
Ns/Nc..... (99) (Pasa pregunta 105)

103:

104. ¿Cuáles fue el uso principal de ese dinero? (Marque con una cruz sólo una opción y pase a la siguiente pregunta)

Mantenimiento del hogar (1) Compra de equipamiento (2)
Compra de vehículo (3) Compra de una vivienda o lote (4)
Compra o ampliación de un negocio (5) Ayuda para el pago de su alquiler(6)
Otra (7) 104.a Cuál?

104:

104.a:

105. Durante el año pasado, ¿Mandó remesas? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

105:

106. ¿Usted es destinataria/o de algún plan social (de cualquier tipo)? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2)

106:

107. ¿Algún integrante de su familia es destinataria/o de algún plan social? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2) Ns/Nc..... (99)

107:

CARACTERÍSTICAS SOCIO-EDUCATIVAS DEL ENCUESTADO

108. ¿Sabe leer y escribir? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1) No (2)

108:

109. ¿Asiste o asistió a un establecimiento educativo? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Asiste (1) (Pase a la siguiente pregunta)
Asistió (2) (Pase a la siguiente pregunta)
Nunca asistió (3) (Pasa a la pregunta 117)

109:

110. ¿Ese centro educativo al que asiste o asistió por última vez es/fue.... (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Público? (1) Privado? (2)

110:

111. ¿Cuál es el NOMBRE de este centro? (complete y pase a la siguiente pregunta)

.....

111:

112. ¿Dónde se localiza este centro educativo al que va o fue por última vez? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Dentro de mi barrio (en mi villa/asentamiento)..... (1) (Pase a la siguiente pregunta)

En mi comuna (2) (Pase a la siguiente pregunta)

En el resto de la CABA (3) (Pase a la siguiente pregunta)

En Prov. De Buenos Aires (4) (Pase a la siguiente pregunta)

En el resto de las provincias del país (5) (Pase a la siguiente pregunta)

En mi país de origen..... (6) (Pase a la pregunta 115)

112:

113. ¿Qué medio de transporte utiliza/ba generalmente para ir a ese centro educativo? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

A pie (1)

En bicicleta (2)

Moto (3)

Auto Part. (4)

Taxi (5)

Transporte Escolar (6)

Colectivo (7)

Subte (8)

Tren (9)

Pre-metro (10)

Otro..... (11)

113.a ¿Cuál?

113:

113.a:

114. ¿Cuántos minutos tarda/ba en promedio de viaje hasta ese centro educativo (un sólo sentido)? (complete con números, en minutos)

.....

114:

115. ¿Cuál es su máximo nivel educativo que cursa o cursó? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Inicial (jardín, preescolar) (1)

Primario/EGB (2)

Secundario/Polimodal (3)

Superior no universitario (4)

Universitario (5)

Post universitario (6)

Educación especial (Para personas con discapacidad) (7)

115:

116. ¿Completó ese nivel? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Sí (1)

No (2)

116:

CARACTERÍSTICAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS DEL ENCUESTADO

117. ¿Cuántos años tiene? (complete con número y pase a la siguiente)

.....

117:

118. ¿Su sexo es...? (Marque con una cruz la opción que corresponda y pase a la siguiente pregunta)

Mujer (1)

Varón (2).....

118:

119. ¿En qué país nació? (Marque con una cruz la opción que corresponda)

Argentina (1) (pasa a la pregunta 121) Uruguay..... (2) (Fin de la encuesta)

Brasil..... (3) (Fin de la encuesta) Bolivia..... (4) (Fin de la encuesta)

Perú..... (5) (Fin de la encuesta) Paraguay..... (6) (Fin de la encuesta)

Chile..... (7) (Fin de la encuesta)

Otro..... (8)

119.a ¿Cuál?..... (Fin de la encuesta)

119:

119.a:

120. ¿En qué parte de la Argentina nació? (Marque con una cruz la opción que corresponda y fin de la encuesta)

En CABA (1)

En Prov. De Buenos Aires..... (2)

En otra provincia (3)

120.a ¿Cuál?.....

120:

120.a:

GUÍA DE ENTREVISTAS EN PROFUNDIDAD – CEYS-CTA

Selección del entrevistado/a:

Hombre o mujer que sea referente o conocedor de las distintas dinámicas de funcionamiento del mercado de alquiler en villas/asentamiento.

Ejes de indagación:

-Actores sociales/estatales/mercantiles intervinientes

¿Quiénes son los actores que intervienen actualmente en el alquiler de viviendas en el barrio?

¿Hay distintos tipos de “propietarios” con capacidad de ofrecer viviendas en alquiler?

Haciendo un poco de historia... ¿creció el tamaño del mercado de viviendas en alquiler en esta villa?

¿A partir de cuándo?

¿Cambiaron los tipos de propietarios oferentes de viviendas en alquiler a lo largo del tiempo?

¿Qué características tienen actualmente estos propietarios? ¿Es posible identificar perfiles de propietarios? (indagar si el tamaño de los mismos es el criterio de diferenciación).

¿Es posible identificar perfiles de inquilinos en villas/asentamientos? ¿Qué característica tiene esta población?

¿Qué cantidad de viviendas promedio tienen en alquiler? ¿Varían según los distintos tipos de propietarios?

¿Los propietarios, de dónde sacan los fondos para costear la construcción de estas viviendas para alquilar? ¿Existe algún sistema de ahorro o crédito informal o comunitario para la construcción de viviendas en alquiler?

¿Hay algún otro actor social que sea significativo o importante para comprender como funciona el mercado del alquiler en el barrio?

¿Existe algún tipo de actuación por parte de agentes del Estado, formal o informal en relación con el funcionamiento u organización sobre el mercado del alquiler?

¿Hay algún actor que defienda los derechos de los inquilinos frente a posibles abusos de los propietarios?

-Modalidad de funcionamiento del mercado de alquiler

¿Cómo se financia la construcción de viviendas para alquilar?

¿Existe algún mecanismo de crédito/ahorro para la construcción dentro del barrio?

¿Puede identificar una tipología de viviendas ofrecidas en alquiler? ¿Hay distintos tipos de viviendas para alquilar?

¿Qué características tienen las viviendas ofrecidas en alquiler? ¿Baño y cocina compartida? ¿Tamaño de las habitaciones?

¿Existen barrios o zonas dentro de la villa/asentamiento que sean exclusivamente de viviendas en alquiler? ¿Dónde se concentra la oferta de viviendas en alquiler?

¿Cómo se ofrecen en alquiler? ¿Dónde se publican? ¿Cómo es el circuito de transmisión de la oferta?

¿Para usted ya existe un mercado extendido de alquiler en tu barrio? ¿Qué características asume?

¿Cuáles suelen ser las condiciones del alquiler?

¿Los acuerdos de alquiler son de palabra o escritos en un contrato?

¿Estos acuerdos pueden variar sobre la vigencia del alquiler? Por ejemplo, el plazo del alquiler, las condiciones, los precios, etc.

¿Estas variaciones son acordadas de manera unilateral por el propietario o suelen ser consultadas con el inquilino?

¿Cuánto dura habitualmente un acuerdo de alquiler?

¿Quién fija los valores de un alquiler? ¿Según qué criterio varían? ¿Cuántas veces al año?

¿Cuáles son las posibilidades de un inquilino de realizar un reclamo sobre la vivienda frente a sus propietarios? Los mismos, ¿se realizan de forma individual, aislada, o han surgido organizaciones y protestas colectivas en torno a la situación de los alquileres?

-Posibles formas de regulación del mercado del alquiler

¿Cuáles piensa que podrían ser propuestas superadoras para acceder a la vivienda para los inquilinos de villas?

¿De qué manera se podría regular este mercado?

¿Cree posible algún tipo de intervención estatal?

¿Cree que podría existir un mercado de alquiler de mejor calidad? ¿Cómo lo imagina?

Anexo Estadístico

Cuadro 1: Superficie cubierta (m²) de construcciones nuevas y ampliaciones por destino y tipo de obra. Ciudad de Buenos Aires. Años 1995 - 2000 - 2005 - 2008/2014.

Año	Total			Destino y tipo de obra								
				Univienda			Multivienda			Otro destino		
	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación	Total	Construcción nueva	Ampliación
1995	1.157.746	930.306	227.440	85.903	51.809	34.094	577.873	503.072	74.801	493.970	375.425	118.545
2000	1.636.295	1.381.962	254.333	73.473	41.932	31.541	1.107.645	1.024.784	82.861	455.177	315.246	139.931
2005	2.160.872	1.954.598	206.274	69.218	40.943	28.275	1.726.794	1.627.584	99.210	364.860	286.071	78.789
2008	2.713.597	2.319.549	394.048	53.669	33.808	19.861	1.885.063	1.803.465	81.598	774.865	482.276	292.589
2009	1.771.652	1.519.447	252.205	48.427	29.133	19.294	1.166.342	1.084.447	81.895	556.883	405.867	151.016
2010	1.296.353	1.147.699	148.654	31.809	20.870	10.939	998.724	940.930	57.794	265.820	185.899	79.921
2011	2.562.811	2.259.266	303.545	40.298	22.835	17.463	1.988.859	1.811.249	177.610	533.654	425.182	108.472
2012	1.829.294	1.705.137	124.157	27.503	14.224	13.279	1.371.762	1.327.411	44.351	430.029	363.502	66.527
2013	770.844	713.188	57.656	17.936	9.825	8.111	570.609	536.771	33.838	182.299	166.592	15.707
2014	861.134	754.869	106.265	19.865	11.060	8.805	591.693	530.121	61.572	249.576	213.688	35.888

Nota: excluye las obras pertenecientes al Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda) sobre la base de datos del Ministerio de Desarrollo Urbano. Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Cuadro 2: Escrituras anotadas en el Colegio de Escribanos. Ciudad de Buenos Aires. Años 1997-2014.

Año	Traslativas de dominio	Hipotecas	TOTAL
1997	76.452	41.805	118.257
1998	76.676	38.767	115.443
1999	67.184	32.728	99.912
2000	68.317	35.517	103.834
2001	54.418	27.442	81.860
2002	56.288	2.489	58.777
2003	61.355	3.804	65.159
2004	61.218	7.751	68.969
2005	71.911	11.418	83.329
2006	70.841	13.324	84.165
2007	72.993	16.393	89.386

2008	69.015	13.952	82.967
2009	51.599	5.146	56.745
2010	62.310	6.094	68.404
2011	64.028	7.255	71.283
2012	46.597	5.060	51.657
2013	35.915	2.883	38.798
2014	33.692	2.690	36.382
TOTAL	1.100.809	274.518	1.375.327

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Cuadro 3: Variación del valor de departamentos por m². Ciudad de Buenos Aires. 2001 - 2014.

Año	Precio promedio (U\$S/m ²)	Variación anual (%)	Var. Respecto 2001 (%)	Precio promedio (pesos/m ²)	Variación anual (%)	Var. Respecto 2001 (%)	Precio del dólar (diciembre)	Variación anual (%)	Var. Respecto 2001 (%)
2001	891			891			1		
2002	505	-43,3	-43,3	1.783	100,1	100,1	3,5	253	253
2003	602	19,2	-32,4	1.788	0,3	100,7	3	-15,9	197
2004	813	35	-8,8	2.406	34,6	170	3	-0,3	196
2005	915	12,5	2,7	2.745	14,1	208,1	3	1,4	200
2006	1117	22,1	25,4	3.463	26,2	288,7	3,1	3,3	210
2007	1300	16,4	45,9	4.108	18,6	361,1	3,2	1,9	216
2008	1599,1	23	79,5	5.357	30,4	501,2	3,4	6	235
2009	1692,4	5,8	89,9	6.465	20,7	625,6	3,8	14	282
2010	1783,8	5,4	100,2	7.135	10,4	700,8	4	4,7	300
2011	2168,2	21,5	143,3	9.265	29,9	939,9	4,3	6,7	327
2012	2322,4	7,1	160,7	11.353	22,5	1174,2	4,9	14,5	389
2013	2213,5	-4,7	148,4	14.233	25,4	1497,4	6,4	31,5	543
2014	2320,5	4,8	160,4	19.956	40,2	2139,7	8,6	33,7	760

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Cuadro 4: Distribución decílica del ingreso familiar per cápita año. Ciudad de Buenos Aires. 4° Trimestre 2003 / 2009 / 2013 / 2014.

Grupo decílico	4° Trim.2003		4° Trim.2009		4° Trim.2013		4° Trim.2014	
	Media	% de la suma de ingresos	Media	% de la suma de ingresos	Media	% de la suma de ingresos	Media	% de la suma de ingresos
1	\$ 106	2,5	\$ 414	3,2	\$ 1.080	4,3	\$ 1.509	4,4

2	\$ 203	3,3	\$ 737	4,3	\$ 2.002	4,9	\$ 2.725	5,7
3	\$ 276	4,4	\$ 959	5,1	\$ 2.599	6,4	\$ 3.431	5,5
4	\$ 362	5,8	\$ 1.222	7,3	\$ 3.286	8,3	\$ 4.402	8,3
5	\$ 445	5,6	\$ 1.480	7,9	\$ 4.025	8,8	\$ 5.431	8,9
6	\$ 534	7,4	\$ 1.772	10,4	\$ 4.657	10,0	\$ 6.348	10,0
7	\$ 662	9,7	\$ 2.052	9,8	\$ 5.681	11,5	\$ 7.595	9,7
8	\$ 852	10,8	\$ 2.583	12,9	\$ 6.935	12,2	\$ 8.954	14,6
9	\$ 1.164	15,1	\$ 3.524	14,5	\$ 8.496	14,1	\$ 11.070	13,6
10	\$ 3.416	35,6	\$ 6.947	24,6	\$ 13.634	19,5	\$ 18.195	19,4
Total	\$ 803	100,0	\$ 2.167	100,0	\$ 5.238	100,0	\$ 6.965	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC.

Cuadro 5: Régimen de tenencia según comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2010.

Comuna	Propietario de la vivienda y del terreno	%	Propietario o sólo de la vivienda	%	Inquilino	%	Ocupante por préstamo	%	Ocupante por trabajo	%	Otra situación	%	Legal	Irregular	Total
1	35.149	41,73%	6.106	7,35%	35.912	42,63%	3.005	3,68%	2.622	3,22%	1.674	2,10%	87,59%	13,12%	84.468
2	39.395	53,99%	3.181	4,48%	23.847	32,73%	2.692	3,82%	3.276	4,61%	765	1,18%	91,34%	9,48%	73.156
3	35.946	44,78%	4.870	6,17%	33.496	41,74%	3.048	3,91%	1.745	2,29%	1.384	1,84%	88,82%	11,93%	80.489
4	40.694	53,36%	5.158	6,88%	24.093	31,64%	3.324	4,48%	791	1,17%	2.395	3,26%	86,17%	14,62%	76.455
5	40.226	52,48%	4.692	6,24%	26.359	34,43%	2.924	3,94%	1.511	2,10%	1.134	1,61%	89,00%	11,78%	76.846
6	45.355	60,45%	4.278	5,82%	20.361	27,21%	2.424	3,36%	1.970	2,75%	801	1,20%	90,42%	10,38%	75.189
7	46.205	56,83%	5.961	7,44%	23.153	28,54%	3.274	4,14%	1.301	1,72%	1.589	2,07%	87,08%	13,65%	81.483
8	34.856	60,06%	5.711	9,98%	12.464	21,59%	3.191	5,65%	258	0,62%	1.724	3,13%	82,26%	18,77%	58.204
9	35.898	63,72%	2.763	5,07%	13.660	24,36%	2.672	4,91%	330	0,76%	1.172	2,25%	88,84%	12,23%	56.495
10	39.084	63,76%	3.439	5,76%	15.078	24,70%	2.439	4,13%	473	0,93%	940	1,69%	89,39%	11,58%	61.453
11	46.750	65,56%	3.870	5,56%	16.492	23,22%	2.680	3,89%	701	1,12%	967	1,49%	89,90%	10,94%	71.460
12	50.669	64,64%	4.080	5,32%	18.687	23,92%	2.930	3,86%	964	1,35%	1.217	1,68%	89,91%	10,86%	78.547
13	60.633	60,43%	5.520	5,59%	27.054	27,02%	3.358	3,44%	2.830	2,92%	1.111	1,20%	90,36%	10,24%	100.506
14	56.908	55,39%	5.514	5,45%	31.917	31,11%	3.562	3,56%	3.832	3,82%	1.185	1,25%	90,32%	10,26%	102.918
15	41.190	56,98%	4.642	6,54%	20.870	28,94%	2.990	4,26%	1.189	1,78%	1.584	2,32%	87,70%	13,13%	72.465
CABA	648.958	56,43%	69.785	6,08%	343.443	29,87%	44.513	3,88%	23.793	2,08%	19.642	1,72%	88,38%	11,67%	1.150.134

Fuente: Elaboración propia en base a EPH-INDEC.

Cuadro 6: Valor promedio alquiler en departamentos de 1, 2 y 3 ambientes y variación interanual. Ciudad de Buenos Aires. Enero 2007-Enero 2015.

Año	1 ambiente (30 m2)	Var. Interanual (%)	2 ambientes (50 m2)	Var. Interanual (%)	3 ambientes (70 m2)	Var. Interanual (%)
2007	S/d	S/d	S/d	S/d	2.215	6,9%
2008	S/d	S/d	S/d	S/d	2.368	18,8%
2009	S/d	S/d	S/d	S/d	2.814	6,6%
2010	S/d	S/d	S/d	S/d	3.000	17,3%
2011	1.523	17,2%	2.420	14,8%	3.521	11,5%
2012	1.786	S/d	2.779	10,8%	3.929	9,4%
2013	S/d	S/d	3.081	24,9%	4.302	15,7%
2014	2.434	25,5%	3.849	23,9%	4.980	35,1%
2015	3.055		4.772		6.731	

Fuente: Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del Sistema Buscainmueble (hasta septiembre de 2011) y Adinco (desde octubre de 2011).

Cuadro 7. Sexo inquilinos en villas. Total y por comunas en porcentaje

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Su sexo es...?	1 Mujer	75,0%	60,0%	66,0%	67,1%
	2 Varón	25,0%	40,0%	34,0%	32,9%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 8. Sexo inquilinos en villas. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Su sexo es...?	1 Mujer	78	60	66	204
	2 Varón	26	40	34	100
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 9. Edad inquilinos en villas. Total y por comunas en porcentaje

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Edades	20 a 30	45,5%	42,4%	37,4%	41,8%
	31 a 40	23,8%	35,4%	35,4%	31,4%
	41 a 50	19,8%	15,2%	20,2%	18,4%
	51 a 60	6,9%	3,0%	7,1%	5,7%
	61 y más	4,0%	4,0%		2,7%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 10. Edad inquilinos en villas. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Edades	20 a 30	46	42	37	125
	31 a 40	24	35	35	94
	41 a 50	20	15	20	55
	51 a 60	7	3	7	17
	61 y más	4	4	0	8
Total		101	99	99	299

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 11. Estado civil inquilinos en villas. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Cuál es su estado civil?	1 Soltero	43,3%	51,0%	22,0%	38,8%
	2 Casado / Unido de hecho	49,0%	45,0%	70,0%	54,6%
	3 Divorciado / separado	5,8%	3,0%	5,0%	4,6%
	4 Viudo	1,9%	1,0%	3,0%	2,0%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 12. Estado civil inquilinos en villas. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Cuál es su estado civil?	1 Soltero	45	51	22	118
	2 Casado / Unido de hecho	51	45	70	166
	3 Divorciado / separado	6	3	5	14
	4 Viudo	2	1	3	6
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 13. Nacionalidad inquilinos en villas. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿En qué país nació?	1 Argentina	41,3%	43,4%	14,0%	33,0%
	2 Uruguay	1,0%	1,0%		,7%
	4 Bolivia	15,4%	13,1%	60,0%	29,4%
	5 Perú	25,0%	6,1%	8,0%	13,2%
	6 Paraguay	14,4%	36,4%	17,0%	22,4%
	7 Chile	1,0%		1,0%	,7%
	9 Colombia	1,9%			,7%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 14. Nacionalidad inquilinos en villas. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿En qué país nació?	1 Argentina	43	43	14	100
	2 Uruguay	1	1	0	2
	4 Bolivia	16	13	60	89
	5 Perú	26	6	8	40
	6 Paraguay	15	36	17	68
	7 Chile	1	0	1	2
	9 Colombia	2	0	0	2
Total		104	99	100	303

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 15. Nivel educativo inquilinos en villas. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Nivel educativo	Hasta Secundario/polimodal incompleto	63,5%	62,5%	79,3%	68,2%
	Secundario/polimodal completo y más	36,5%	37,5%	20,7%	31,8%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 16. Nivel educativo inquilinos en villas. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Nivel educativo	Hasta Secundario/polimodal incompleto	66	60	73	199
	Secundario/polimodal completo y más	38	36	19	93
Total		104	96	92	292

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 17. Nivel educativo inquilinos en villas. Total y por comunas en porcentajes (desagregado)

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Nivel educativo	Primario/EGB incompleto	8,7%	10,4%	22,8%	13,7%
	Primario/EGB completo	10,6%	28,1%	28,3%	21,9%
	Secundario/polimodal incompleto	44,2%	24,0%	28,3%	32,5%
	Secundario/polimodal completo	20,2%	32,3%	17,4%	23,3%
	Superior no universitario incompleto	2,9%		2,2%	1,7%
	Superior no universitario completo	3,8%	2,1%	1,1%	2,4%
	Universitario incompleto	9,6%	1,0%		3,8%
	Universitario completo		2,1%		,7%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 18. Situación laboral inquilinos en villas. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Durante la semana pasada ¿Trabajó por lo menos una hora?	1 Sí	70,2%	88,0%	73,0%	77,0%
	2 No	29,8%	12,0%	27,0%	23,0%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 19. Situación laboral inquilinos en villas. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Durante la semana pasada ¿Trabajó por lo menos una hora?	1 Sí	73	88	73	234
	2 No	31	12	27	70
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 20. Tipo de ocupación inquilinos en villas. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Ocupación	Técnicos, docentes y supervisores (maestros, profesores, parteros, enfermeros, otros técnicos)	2,7%	2,3%	2,8%	2,6%
	Empleados administrativos y vendedores (cajeros, trabajadores en comercio, administrativos)	11,0%	14,8%	6,9%	11,2%
	Trabajadores especializados (de servicios, seguridad, maestranza, conductores de vehículos, costureros, artesanos)	38,4%	27,3%	44,4%	36,1%
	Obreros calificados (de la industria textil, metalúrgica, de la construcción, de la confección y el calzado)	1,4%	17,0%	26,4%	15,0%
	Obreros y trabajadores no calificados (ayudantes, peones)	13,7%	4,5%	4,2%	7,3%
	Trabajadores no especializados	8,2%	6,8%	1,4%	5,6%
	Empleados domésticos (personal de servicio doméstico)	24,7%	27,3%	13,9%	22,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 21. Nivel de ingreso promedio hogar. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Cuál es el nivel el nivel de ingreso promedio de su hogar?	1 Menos de \$1300	4,8%	8,0%	8,0%	6,9%
	2 De \$1301 a \$3600	42,3%	37,0%	46,0%	41,8%
	3 De \$3601 a \$7200	40,4%	50,0%	41,0%	43,8%
	4 De \$7201 a \$ 18.000	12,5%	5,0%	5,0%	7,6%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 22. Nivel de ingreso promedio hogar. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Cuál es el nivel el nivel de ingreso promedio de su hogar?	1 Menos de \$1300	5	8	8	21
	2 De \$1301 a \$3600	44	37	46	127
	3 De \$3601 a \$7200	42	50	41	133
	4 De \$7201 a \$ 18.000	13	5	5	23
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 23. Composición del hogar por familias. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Su hogar está compuesto por más de una familia?	1 Si	10,6%	24,0%	19,0%	17,8%
	2 No	89,4%	76,0%	81,0%	82,2%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 24. Composición del hogar por familias. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Su hogar está compuesto por más de una familia?	1 Si	11	24	19	54
	2 No	93	76	81	250
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 25. Cantidad de personas que conforman el hogar. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Cuántas personas conforman su hogar?	1 a 2	44,2%	39,0%	18,2%	34,0%
	3 a 4	34,6%	43,0%	46,5%	41,3%
	5 a 6	16,3%	17,0%	28,3%	20,5%
	7 y más	4,8%	1,0%	7,1%	4,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 26. Cantidad de personas que conforman el hogar. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Cuántas personas conforman su hogar?	1 a 2	46	39	18	103
	3 a 4	36	43	46	125
	5 a 6	17	17	28	62
	7 y más	5	1	7	13
Total		104	100	99	303

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 27. Tipo de vivienda que alquila. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Usted alquila una....?	1 Casilla	2,9%	3,0%	6,0%	3,9%
	2 Pieza/habitación en una casa de familia	48,1%	44,0%	51,0%	47,7%
	3 Pieza/habitación en un inquilinato	38,5%	40,0%	22,0%	33,6%
	4 Casa	10,6%	13,0%	20,0%	14,5%
	5 Otro			1,0%	,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 28. Cocina exclusiva hogar. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Dispone de cocina exclusiva para su hogar?	1 Si	76,9%	64,0%	76,0%	72,4%
	2 No	23,1%	36,0%	24,0%	27,6%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 29. Cocina exclusiva hogar. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Dispone de cocina exclusiva para su hogar?	1 Si	80	64	76	220
	2 No	24	36	24	84
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 30. Cocina compartida hogar. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Dispone de una cocina compartida con otros hogares inquilinos?	1 Si	11,5%	28,0%	16,0%	18,4%
	2 No	88,5%	72,0%	84,0%	81,6%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 31. Para cocinar utiliza principalmente...Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Para cocinar utiliza principalmente....	1 Gas a granel			2,0%	,7%
	2 Gas en tubo		2,0%	1,0%	1,0%
	3 Gas en garrafa	90,4%	96,0%	94,0%	93,4%
	4 Electricidad	6,7%	1,0%	1,0%	3,0%
	5 Leña o carbón	1,0%			,3%
	7 Compra comida/delivery	1,9%		1,0%	1,0%
	8 No hay cocina		1,0%		,3%
	9 Ns/Nc			1,0%	,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 32. Instalación de agua en la cocina. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
La cocina que utiliza, ¿tiene instalación de agua?	1 Si	73,5%	85,9%	65,3%	74,9%
	2 No	26,5%	14,1%	34,7%	25,1%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 33. Baño exclusivo hogar. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Dispone de un baño exclusivo para su hogar?	1 Si	52,9%	64,0%	58,0%	58,2%
	2 No	47,1%	36,0%	42,0%	41,8%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 34. Baño exclusivo hogar. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Dispone de un baño exclusivo para su hogar?	1 Si	55	64	58	177
	2 No	49	36	42	127
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 35. Baño compartido hogar. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Dispone de un baño compartido con otros hogares inquilinos?	1 Si	48,5%	42,0%	47,0%	45,9%
	2 No	51,5%	58,0%	53,0%	54,1%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 36. Características del baño. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
El baño que utiliza ¿tiene botón, cadena, mochila para limpieza del inodoro?	1 Si	76,0%	87,0%	74,0%	78,9%
	2 No	23,1%	13,0%	26,0%	20,7%
	9 Ns/Nc	1,0%			,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 37. Características del baño. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
El baño que utiliza ¿tiene botón, cadena, mochila para limpieza del inodoro?	1 Si	79	87	74	240
	2 No	24	13	26	63
	9 Ns/Nc	1	0	0	1
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 38. Acceso electricidad. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Su pieza/habitación tiene electricidad?	1 Si	98,1%	99,0%	100,0%	99,0%
	2 No	1,9%	1,0%		1,0%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 39. Contrato de alquiler. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Tiene un contrato escrito de alquiler?	1 Si	7,7%	4,0%	4,0%	5,3%
	2 No	91,3%	96,0%	94,0%	93,8%
	9 Ns/Nc	1,0%		2,0%	1,0%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 40. Contrato de alquiler. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Tiene un contrato escrito de alquiler?	1 Si	8	4	4	16
	2 No	95	96	94	285
	9 Ns/Nc	1	0	2	3
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 41. Valor del alquiler. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Cuánto paga por el alquiler de su pieza/habitación?	0-500	2,9%	2,0%	9,1%	4,6%
	501-1000	42,3%	26,0%	42,4%	37,0%
	1001-1500	37,5%	36,0%	21,2%	31,7%
	1501-2000	11,5%	23,0%	8,1%	14,2%
	2001-2500	3,8%	8,0%	7,1%	6,3%
	2501 y más	1,9%	5,0%	8,1%	5,0%
	Ns/nc			4,0%	1,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 42. Recibo de alquiler. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Cuando usted realiza el pago del alquiler ¿Le dan alguna constancia/recibo de pago?	1 Si	9,6%	17,0%	3,0%	9,9%
	2 No	90,4%	83,0%	97,0%	90,1%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 43. Recibo de alquiler. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Cuando usted realiza el pago del alquiler ¿Le dan alguna constancia/recibo de pago?	1 Si	10	17	3	30
	2 No	94	83	97	274
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 44. Regularidad aumentos alquiler. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Cuántas veces al año tiene aumento del alquiler?	1 vez al mes	1,0%			,3%
	Cada 2 meses	4,8%	3,1%	1,0%	3,0%
	Cada 4 meses	6,7%	4,1%	4,0%	5,0%
	Cada 6 meses	21,2%	10,2%	18,0%	16,6%
	1 vez por año	26,0%	59,2%	59,0%	47,7%
	6,00 Otro	1,0%		3,0%	1,3%
	Nunca tuvo aumentos	22,1%	16,3%	12,0%	16,9%
	Tuvo aumentos pero de manera variable	4,8%	1,0%	1,0%	2,3%
	Cada año y medio en adelante		2,0%	1,0%	1,0%
Ns/Nc	12,5%	4,1%	1,0%	6,0%	
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 45. Niveles de riesgo a ser desalojados. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Distintos niveles de riesgo a ser desalojados.	1 a 2 [Nivel BAJO]	55,8%	57,0%	53,5%	55,4%
	3 a 4 [Nivel MEDIO]	18,3%	11,0%	17,2%	15,5%
	5 a 7 [Nivel ALTO]	26,0%	29,0%	24,2%	26,4%
	Ns Nc		3,0%	5,1%	2,6%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 46. Motivos de bajo riesgo de desalojo. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Por qué considera usted que tiene ese nivel de riesgo de ser desalojado?	Por no tener garantía/contrato			1,9%	,6%
	El propietario es un conocido y/o familiar	29,3%	7,0%	17,0%	17,9%
	Porque no cumple con las condiciones exigidas (de pago...)			11,3%	3,6%
	Porque tiene contrato		1,8%	1,9%	1,2%
	No tiene riesgo de desalojo	10,3%	14,0%	18,9%	14,3%
	Por tener niños/recibir visitas		1,8%	5,7%	2,4%
	Por buen trato/sin conflictos con nadie		10,5%		3,6%
	Porque cumple con las condiciones exigidas (de pago....)	43,1%	47,4%	13,2%	35,1%
	Porque alquila recientemente	1,7%			,6%
	Porque tiene buen trato con el propietario/ se conocen hace tiempo	6,9%	7,0%	15,1%	9,5%
	Por mal trato del propietario/conflictos en general	1,7%		1,9%	1,2%
	Otros	3,4%		1,9%	1,8%

	Ns/Nc	3,4%	10,5%	11,3%	8,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 47. Motivos de alto riesgo de desalojo. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Por qué considera usted que tiene ese nivel de riesgo de ser desalojado?	1,00 Por no tener garantía/contrato	3,7%		8,3%	3,8%
	2,00 El propietario es un conocido y/o familiar			4,2%	1,3%
	3,00 Porque no cumple con las condiciones exigidas (de pago...)	37,0%	31,0%	25,0%	31,3%
	5,00 Por vivir en la villa ya corre peligro de desalojo	7,4%		4,2%	3,8%
	6,00 No tiene riesgo de desalojo			4,2%	1,3%
	7,00 Por tener niños/recibir visitas		6,9%	33,3%	12,5%
	9,00 Porque cumple con las condiciones exigidas (de pago...)		3,4%		1,3%
	10,00 Porque alquila recientemente	7,4%			2,5%
	11,00 Por mal estado/ falta de comodidad/venta/remodelación del lugar	3,7%	20,7%	12,5%	12,5%
	12,00 Porque tiene buen trato con el propietario/ se conocen hace tiempo	7,4%		4,2%	3,8%
	13,00 Por estar próximo al Riachuelo/ camino de sirga/ rieles		31,0%		11,3%
	14,00 Por mal trato del propietario/conflictos en general	25,9%	6,9%	4,2%	12,5%
	16,00 Otros	7,4%			2,5%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 48. Vivienda alquilada como residencia principal. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Esta vivienda es su residencia principal?	1 Si	99,0%	82,0%	77,0%	86,2%
	2 No	1,0%	18,0%	23,0%	13,8%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 49. Vivienda alquilada como residencia principal. Total y por comunas en absolutos

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Esta vivienda es su residencia principal?	1 Si	103	82	77	262
	2 No	1	18	23	42
Total		104	100	100	304

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 50. Motivos de alquiler en esa vivienda. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
Por qué razón alquila en esta vivienda?	Por trabajo	22,1%	24,0%	27,0%	24,3%
	Por estudio	4,8%	5,0%	8,0%	5,9%
	Por salud	1,0%		4,0%	1,6%
	Por familia	26,9%	12,0%	26,0%	21,7%
	Por descanso	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	Por no tener garantía para un alquiler formal	28,8%	38,0%	18,0%	28,3%
	Por no tener adelanto para un alquiler formal		6,0%	1,0%	2,3%
	Por no trabajar en blanco para un alquiler formal	4,8%	12,0%	11,0%	9,2%
	Otro	6,7%	1,0%		2,6%
	La villa es más económico que otros lugares	1,9%	1,0%	2,0%	1,6%

	Para ahorrar	1,0%			,3%
	Por mayor espacio y comodidades (pieza grande, baño propio)	1,0%			,3%
	Está temporalmente			1,0%	,3%
	Porque se quedó sin su casa anterior (por incendio...)			1,0%	,3%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 51. Tiempo de residencia en la villa. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Cuánto hace que vive en esta villa/asentamiento?	Hace más de 50 años		1,0%		,3%
	Entre 49 y 20 años	16,3%	10,0%	8,0%	11,5%
	Entre 19 y 10 años	21,2%	20,0%	33,0%	24,7%
	Entre 9 y 1 año	42,3%	47,0%	45,0%	44,7%
	Entre 11 y 6 meses	10,6%	12,0%	8,0%	10,2%
	Entre 5 y 3 meses	3,8%	6,0%	4,0%	4,6%
	Entre 2 y 1 mes	5,8%	3,0%		3,0%
	Menos de 11 meses		1,0%	2,0%	1,0%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 52. Tiempo de residencia en la vivienda que alquila. Total y por comunas en porcentajes

		COMUNA			Total
		COMUNA 1	COMUNA 4	COMUNA 8	
¿Cuánto hace que vive en esta pieza/habitación alquilada?	Hace más de 2 años	45,2%	49,0%	69,0%	54,3%
	Entre 23 meses y 1 año	17,3%	15,0%	10,0%	14,1%
	Entre 11 y 6 meses	20,2%	21,0%	9,0%	16,8%
	Entre 5 y 3 meses	11,5%	10,0%	8,0%	9,9%

	Entre 2 y 1 mes	4,8%	4,0%	2,0%	3,6%
	Entre 29 y 15 días			1,0%	,3%
	Menos de 14 días	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Total		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: elaboración propia.

www.cesba.gob.ar

