



25° Informe

Enero 2025

VIVIENDA ARGENTINA
EN CRISIS: UN DERECHO
FUNDAMENTAL QUE
DEBE ESTAR EN LA
AGENDA DE TODOS LOS
GOBIERNOS



Cemais

Centro Mariano de Investigación Social



VER | Datos

El déficit habitacional argentino es notable y se encuadra en un fenómeno continental muy grave. Analizamos por separado lo que toca a los sectores más vulnerables que habitan en villas de emergencia y la situación de las clases medias en un contexto de falta crónica de créditos hipotecarios.

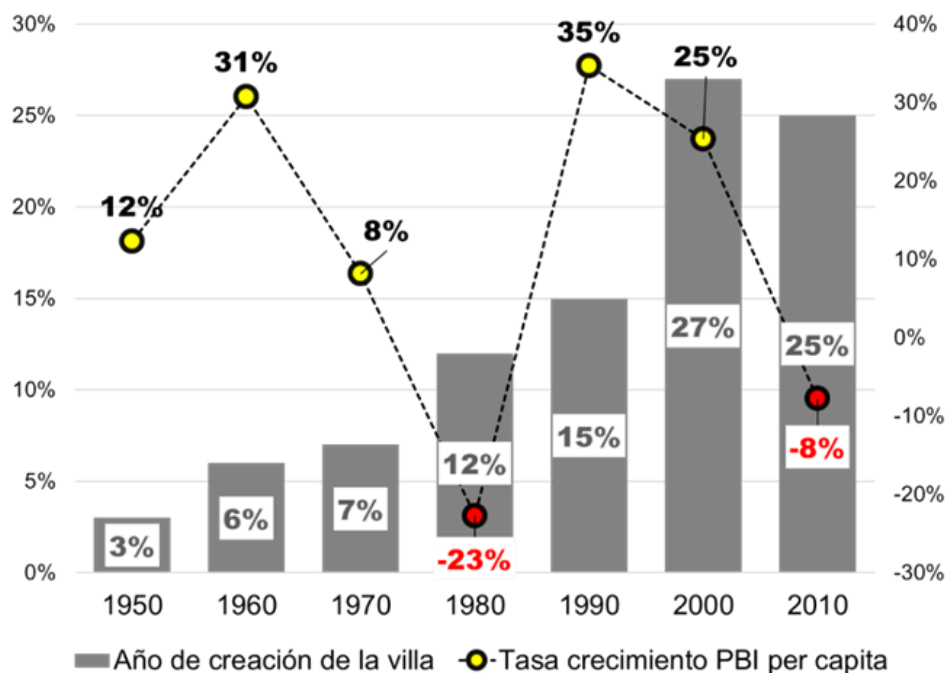
1) Villas de emergencia

Es por todos percibido que en Argentina hay un serio déficit de viviendas. Se hizo cada vez más frecuente para los ciudadanos el panorama de las villas de emergencia que se extienden por todos los ejidos urbanos del país. Incluso ya hay un Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), hecho por la Subsecretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Economía de la Nación que contabiliza 6.467 villas de emergencia en la Argentina donde residen 1,2 millones de familias.

Las condiciones de vida de estos hogares son en extremo precarias. Sólo un 8% tiene conexión a red de agua potable, 2% tiene cloaca, 34% tiene conexión formal a la electricidad lo que lleva a que el 29% se calefaccione con electricidad mientras que el 60% no tiene calefacción, el 86% cocina con garrafa de gas.

Hay una percepción de los ciudadanos de que la proliferación de las villas es un fenómeno relativamente nuevo. La contrastamos con datos en el Gráfico 1.

Gráfico 1. Crecimiento económico y de las villas de emergencia en Argentina
 Década de creación de la villa y tasa de crecimiento del PBI per cápita de la década.



Fuente: CEMAIS en base a RENABAP (villas) IDESA (PBI per cápita)

El Cuadro 1 muestra el porcentaje de las **6.467 villas de emergencia** según la década en que se creó. La suma total da 95% porque el 5% restantes para llegar a 100% fueron villas creadas antes de la década de 1950. En la década de 1950, el PBI per cápita creció 12% en toda la década y se formaron un 3% de las villas actuales.

En la década de 1960 –década signada como “virtuosa” por el modelo de crecimiento desarrollista que dio mucho ímpetu a la industrialización moderna y al crecimiento de la clase media– el PBI per cápita creció un 31%, sin embargo, se creó otro 6% de las villas actuales. La década de 1970 comenzó a ser tumultuosa, la economía en términos per cápita creció menos (8%) y se crearon 7% más de las villas actuales.

La década de 1980 fue la década perdida en términos económicos. La economía -per cápita- cayó -23% y se creó el 12% de las villas actuales. La década de 1990 fue de recuperación: el crecimiento económico fue alto (porque la base –el año 1990– era muy baja) y se creó otro 15% de las villas actuales. Esta década fue de alto crecimiento, pero también de incremento de la desigualdad.

La década del año 2000 también fue de fuerte crecimiento económico y, a diferencia de la década de 1990, estuvo signada por una vocación política por lograr mayor igualdad de ingresos y mayor inclusión social. Sin embargo, los datos dicen que sucedió otra cosa. Fue la década en donde más villas se crearon: 27% de las villas actuales se crearon en esa década. O sea 1 de cada 4 villas actuales fueron creadas en una década de fuerte crecimiento económico y mucha voluntad política por la inclusión social. La década del 2010 fue otra década perdida (caída del -8% del PBI per cápita) y, lógicamente, con mucha afluencia de nuevas villas. Otro 25% de las villas actuales fueron creadas en la década pasada.

Así las cosas, **2 de cada 4 villas que hoy existen fueron creadas en el presente siglo XXI**. Por ello, la pregunta más importante es por qué la proliferación de las villas da un salto tan grande en el siglo XXI. Este fenómeno está ligado a la trama de empobrecimiento generalizado de las clases de menos ingresos en la Argentina. **Lo decíamos en el Informe n° 24:** “La raíz estructural de la pobreza de ingresos está en las insuficientes capacidades de los hogares para generar ingresos por medios propios que sean suficientes para sostener un consumo básico razonable que las estadísticas lo representan por la Canasta Básica Total o línea de la pobreza.

Esta falta de capacidades determina lo que podría considerarse la pobreza estructural. Aquella que sólo se puede superar en el mediano plazo con políticas de desarrollo social sostenidas que permitan a los adultos de los hogares pobres insertarse en empleos de razonable productividad y a los hijos a un sistema educativo de razonable calidad.”¹

1-¿CÓMO SOBREVIVEN LOS HOGARES EN SITUACIÓN DE POBREZA EN ARGENTINA?, Informe CEMAIS n° 24, marzo 2024.

2) El déficit urbano no se limita a la proliferación de villas

El déficit no se agota en los sectores más vulnerables; también lo padecen las familias con sustento económico suficiente que les permite no vivir en una villa. Es decir, aquellas familias que son propietarias de una vivienda o alquilan dentro del ejido urbano formal. O sea, estos datos no incluyen a las villas. Los datos se presentan en Cuadro 1.

Cuadro 1. Propietarios e inquilinos entre los hogares urbanos

	2004		2024	
	Propietarios	Inquilinos	Propietarios	Inquilinos
Hogares pobres	88%	12%	82%	18%
Hogares vulnerables	82%	18%	82%	18%
Hogares clase media baja	80%	20%	77%	23%
Hogares clase media	79%	21%	68%	32%

Fuente: CEMAIS en base a bases usuarias EPH del INDEC

Allí aparece la composición de las familias según sean propietarias o alquilen y según el perfil socioeconómico. Se considera pobre al 30% de los hogares que están en los deciles más bajos de la distribución del ingreso. Cabe volver a aclarar que la gran mayoría de estos hogares no están insertos en villas de emergencia porque la encuesta de hogares del INDEC (fuente del Cuadro 1) no releva la población en villas. Hogares vulnerables son los que se ubican en los deciles IV y V en la distribución de ingresos, o sea, es el 20% que tiene ingresos por encima de los hogares pobres. De esta forma, la mitad de los hogares está clasificada como pobre (30%) o vulnerable (20%).

Luego, los hogares de clase media baja son los que se ubican en los deciles VI y VII y los de clase media son aquellos que están en el 30% de mayores ingresos en la distribución de ingresos. Así, la otra mitad de los hogares, la mitad de mayores ingresos, están clasificados como clase media baja (20%) y clase media (30%).

Es sustantivo ver cómo crecen las familias inquilinas entre el 2004 y el 2024. Fundamentalmente las familias de clase media. En el 2004, el 21% de las familias

de clase medida alquilaba. Veinte años después, en el 2024, el 32% alquila. También se observa aumento de inquilinos en la clase media baja, aunque de menor magnitud, porque la restricción presupuestaria de estas familias hace que muchas formen hogares ampliados, esto es, la convivencia bajo un mismo techo de abuelos, padres e hijos. Se impone entonces otra pregunta: *¿qué pasó en el siglo XXI para que el déficit de vivienda sea tan grave entre las clases medias?*

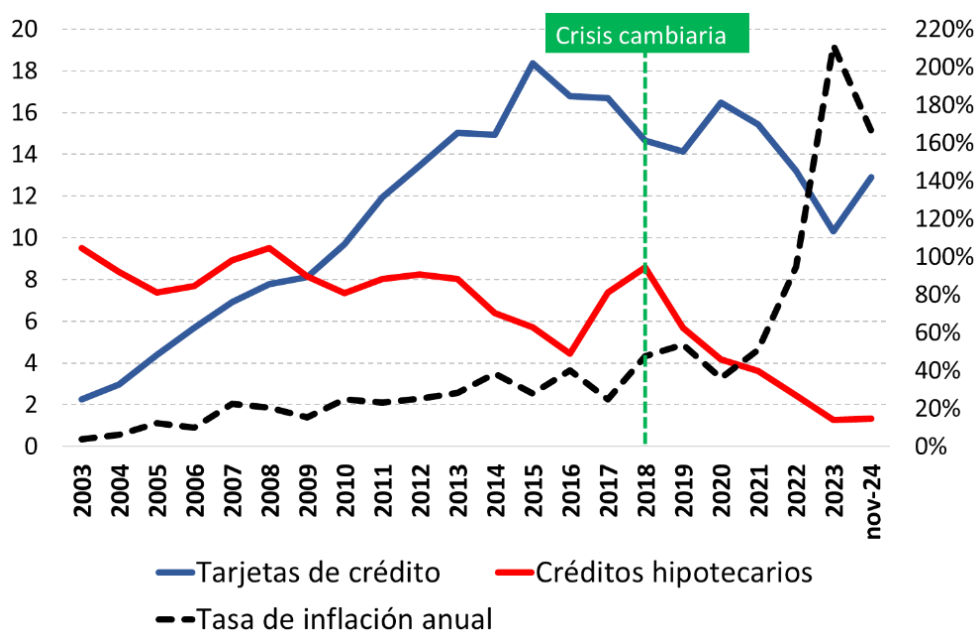
En síntesis, pasaron dos cosas:

A- En el inicio del siglo, en el 2002, el gobierno decidió romper los contratos de largo plazo que estaban acordados en dólares. Se los transformó a pesos compulsivamente a un tipo de cambio fijo de USD 1 = \$ 1,4 cuando el tipo de cambio de mercado era de USD 1 = \$ 3. El principal contrato de largo de las familias son los créditos hipotecarios.

B- El Siglo XXI en Argentina fue el siglo del retorno a la alta y creciente inflación.

Ambos elementos –alteración de las condiciones de créditos hipotecarios ya vigentes y la instalación de la alta inflación– son letales para la reconstrucción del crédito hipotecario. Sin crédito hipotecario ninguna familia –que no herede riqueza– puede acceder a la vivienda propia. La mejor forma de ver este fenómeno es con los datos. Estos se presentan en el Gráfico 2.

Gráfico 2. Crédito hipotecarios e inflación en Argentina



Fuente: CEMAIS en base a Banco Central e INDEC

Allí se puede observar que en el 2003 había 5 veces más créditos hipotecarios que créditos otorgados a través de las tarjetas de crédito. Los créditos hipotecarios fueron cayendo al ritmo que la tasa de inflación iba creciendo. A partir del 2021, cuando la tasa de inflación se desmadra, los créditos hipotecarios tienden prácticamente a cero. Lo que sucede es que el crédito hipotecario debe ser hecho a largo plazo para que el monto de la cuota sea asequible y equivalente al monto de un alquiler, a fin de que la familia lo pueda pagar. La inflación carga de mucha incertidumbre el largo plazo. Sin largo plazo, no hay crédito hipotecario. Sin crédito hipotecario es imposible para una familia trabajadora acceder a la vivienda propia.

Como contrapartida negativa, es el crédito bancario a las familias el que crece, canalizado por las tarjetas de crédito. En el Gráfico 2 se observa que las tarjetas de crédito se multiplicaron hasta por 9 en el 2015 respecto del 2003. Lo que hace caer las tarjetas de créditos es la crisis inflacionaria porque las familias entran en morosidad por lo elevado de los intereses empujados por la inflación rampante. Pero el crédito otorgado por las tarjetas de créditos es muy limitado y de muy corto plazo.

Así es como en Argentina se hizo común otro aforismo: “en Argentina las familias compran comida, ropa y zapatillas en crédito y su vivienda al contado”. Cuando en los países bien organizados, las familias compran la vivienda con crédito y la comida, ropa y zapatillas con el flujo mensual de su salario.

La conclusión es contundente. El déficit habitacional argentino afecta tanto a las familias muy pobres que deben vivir en una villa de emergencia como a las familias de clase media que en su mayoría deben alquilar.



1

En 1991, San Juan Pablo II elevaba el problema de la falta endémica de viviendas al rango de “signo y síntesis de toda una serie de insuficiencias económicas, sociales, culturales o simplemente humanas”.² Es decir, que en la jerarquía de explicaciones técnicas y experienciales con que la Iglesia aborda el análisis de los problemas sociales, la falta de vivienda es el nudo. La comprensión del fenómeno ofrece, por lo tanto, la clave para satisfacer muchos otros ámbitos de necesidades de los hombres y mujeres de nuestro tiempo. El valor explicativo de la falta de vivienda permite diseñar un programa de acción potente y de alto impacto sobre toda una serie de problemas y carencias que se desprenden de aquella originaria. Es que, como explicaba San Pablo VI, “la promiscuidad de las viviendas populares [villas de emergencia] hace imposible un mínimo de intimidad; los matrimonios jóvenes, en la vana espera de una vivienda decente y a un precio asequible, se desmoralizan y hasta su misma unidad puede quedar comprometida; los jóvenes abandonan un hogar demasiado reducido y buscan en la calle compensaciones y compañías incontrolables.” Este informe da cuenta empíricamente, de cómo la falta de vivienda propia y decente acarrea otras dificultades, como el acceso a servicios públicos de calidad en educación y salud, especialmente; problemas para trasladarse a lugares para obtener nuevos trabajos; precariedad en las instalaciones que aumentan los riesgos de vida; prejuicios sociales que empeoran su empleabilidad, etc.

2

De esta capacidad regenerativa y evangelizadora que tiene la vivienda decente se desprende “un deber grave de los responsables tratar de dominar y orientar este proceso.”³ Es lo que el episcopado argentino resaltó cuando se expidió sobre las tomas de tierras fiscales por parte de grupos violentos, que se atribuían la presentación ilegal de los intereses legítimos de quienes carecen de vivienda y de tierra para cultivar, pero con intencionalidades inconfesables. Decían en octubre de 2020, bajo el título “Del Señor es la tierra”, que “hoy más que nunca se hace necesario un Estado presente que se haga responsable de políticas proactivas en materia de acceso a la vivienda y al trabajo digno.

² San Juan Pablo II, 1987: *Carta Encíclica Sollicitudo rei socialis*, 1987, n° 17.

³ San Pablo VI, 1971: *Carta Apostólica Octogesima adveniens*, n°11.



En estas horas dramáticas, en que los casos [de tomas ilegales] se replican, confiamos en que una diligente intervención de la justicia evitaría escaladas de violencia entre las partes. Con la autoridad de su mediación se facilitarían el diálogo con las autoridades proponiendo posibles alternativas para las familias pobres que verdaderamente necesiten un lugar para vivir. Nos conmueve la cantidad de niños implicados, ellos esperan una respuesta seria y rápida de nosotros los adultos”. Este lúcido párrafo permite entrever los feroces efectos de la pobreza crónica combinada con la falta de vivienda, que aniquilan el pacto social que reconoce al Estado como gestor del bien común. Y alza la voz contra la inacción de las instituciones –sean de gobierno o de justicia-, lo cual permite la naturalización de la violencia y de las falsas representaciones políticas.⁴



ACTUAR | Posibilidades de acción

1

La complejidad y el valor-signo que tiene la cuestión de la vivienda, amerita resaltar tanto aspectos generales como particulares del desarrollo económico-social del país.

En primer lugar, para reconstruir el progreso social es condición necesaria, aunque no suficiente, erradicar la alta inflación. La tasa de inflación en Argentina debería ser de un dígito anual. Así es en Chile (4%), Brasil (4%) y Uruguay (5%) países vecinos que prosperan. En este sentido, el objetivo del actual gobierno es correcto. La legítima discusión es sobre los medios: cómo distribuir equitativamente los costos sociales de bajar la inflación. Lo decíamos en el Informe 22 CEMAIS: “se requiere una macroeconomía estable para tener una moneda fuerte y así regenerar las condiciones de ahorro y crédito en moneda local. Esto es muy importante porque implica que el ahorro de la comunidad se vuelca al crédito para la producción, lo que genera más empleos, más ingresos y más ahorros.”⁵

⁴ <https://vocesparalelas.com.ar/sitio/del-senor-es-la-tierra-sal-241/>

⁵ 22o Informe, Agosto 2023: “ La situación laboral de los hogares urbanos en Argentina”; disponible en: <https://drive.google.com/file/d/1fXf78oYG9Xp3oMXpzFO6VER-Wpfq5r04/view>



2

En segundo lugar, la reducción de la inflación debe ser sustentable en el largo plazo para reconstruir el crédito hipotecario. La credibilidad en el compromiso por la baja de la inflación es esencial porque en definitiva la gente no puede comprobar que la alta inflación no volverá, sino que debe creer que nunca volverá. En este sentido, es correcto el esfuerzo del actual gobierno en querer generar credibilidad de que la baja de la inflación es para siempre. La legítima discusión es sobre los medios: cuán sustentable económicamente es tener baja inflación con el dólar barato y baja productividad y cuán sustentable políticamente es tener baja inflación con una injusta distribución de los costos sociales que requiere bajarla. En todo caso, prestar atención a una creciente pero sana productividad, asumiendo como política de Estado lo atinente a la educación para el trabajo y una educación verdaderamente federal, como hemos estudiados en los Informes n° 18: “Los jóvenes «Ni-Ni-Ni» y la necesidad de modernizar la legislación laboral y los planes sociales”⁶ y n° 21: “Cómo mejorar la educación en un país federal”.⁷

3

En tercer lugar, es muy importante tener un Estado muy ordenado, austero y profesional, en sus tres niveles (nacional, provincial y municipal), a los fines de que la baja de la inflación sea sustentable y para que la economía vuelva a crecer también de modo sustentable. Esta es la forma en que las familias mejorarán sus capacidades de generación de ingresos para así tomar créditos hipotecarios y encaminarse en la senda del progreso familiar. Este punto ya fue analizado exhaustivamente por el Informe 19 CEMAIS, de agosto de 2022: “El Estado argentino es disfuncional, por eso hay que encarar su ordenamiento”. Volvemos a proponer lo que entonces decíamos sobre el diálogo para fijar pautas estratégicas: “Para ello se debería tener en cuenta al menos tres aspectos para acordar entre las fuerzas políticas argentinas: a) ningún nivel de gobierno debe incurrir en déficits financieros; b) ningún nivel de gobierno debe consentir déficits de calidad de su gestión; y c) la representación y rendición de cuentas en los tres niveles de gobierno debe ser con el ciudadano. Estos consensos deben operativizarse rediseñando el mecanismo de financiamiento y los criterios de gasto y rendición de cuentas de cada nivel”.⁸

⁶ Disponible en <https://www.hombrenuevo.org.ar/cemais-los-jovenes-ni-ni-ni-y-la-necesidad-de-modernizar-la-legislacion-laboral-y-los-planes-sociales/>

⁷ Disponible en <https://www.hombrenuevo.org.ar/informe-21-cemais-como-mejorar-la-educacion-en-un-pais-federal/>

⁸ Disponible en <https://www.hombrenuevo.org.ar/cemais-el-estado-argentino-es-disfuncional-por-eso-hay-que-encarar-su-ordenamiento/>

