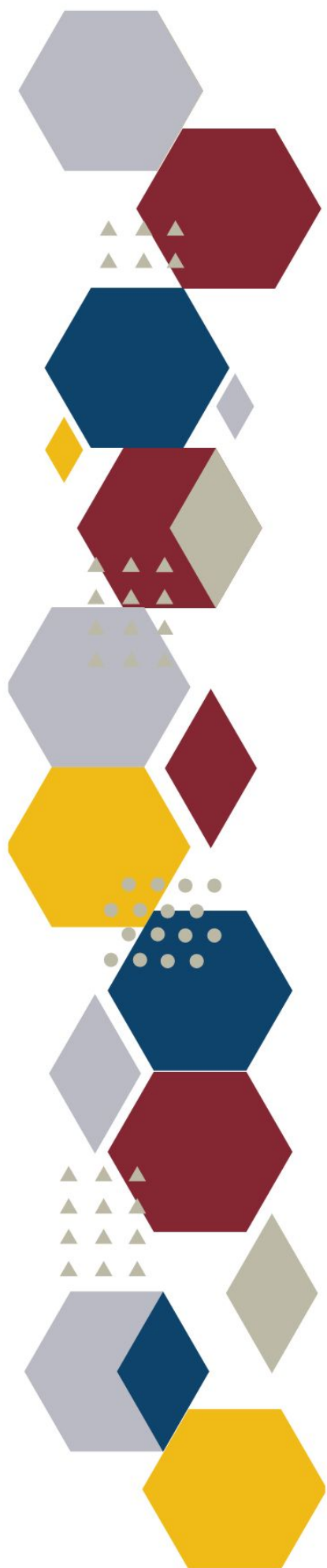


10° Informe
Septiembre 2021

HAY 2 MILLONES DE
VIVIENDAS QUE NO SON
HABITABLES, DONDE VIVEN
ENTRE 6 Y 8 MILLONES DE
HABITANTES



CEMAIS
Centro Mariano de
Investigación Social



Hay 2 millones de viviendas que no son habitables, donde viven entre 6 y 8 millones de habitantes

El 10mo Informe CEMAIS indaga acerca del déficit habitacional en la Argentina. El diagnóstico que requiere más urgente intervención es la de los 2 millones de viviendas que padecen algún tipo de carencia significativa en su funcionamiento o que directamente son casillas de emergencia (llamadas “viviendas no habitables”). En ellas viven entre 6 y 8 millones de personas que, además, están acompañadas de otras vulnerabilidades que se potencian entre sí.

Es un problema estructural que, por sus dimensiones, requiere de una intervención masiva con base en grandes consensos institucionales e inversión pública y privada. Parte de la solución debe pasar por un abordaje industrial de las viviendas, cuyas ventajas son sus bajos costos y rapidez de disponibilidad. El desafío es pensar en un sistema en que todos hagan un esfuerzo de acuerdo a sus posibilidades.



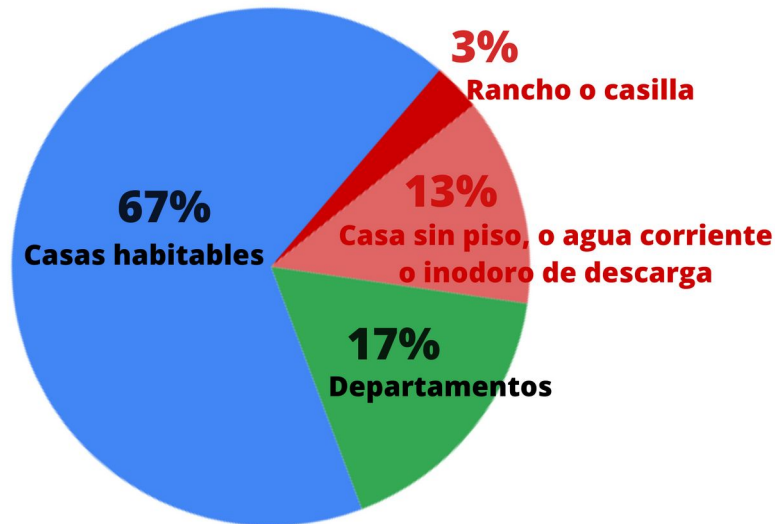
[Ver | Datos](#)

I- Los datos de la vulnerabilidad habitacional: en la Argentina hay muchas limitaciones para analizar con precisión el problema de la vivienda. El último dato oficial corresponde al Censo 2010, que por tal estaría desactualizado. Pero su ventaja es ser un relevamiento estructural y completo, porque que llega a donde no lo hacen otras fuentes más regulares como la Encuesta de Hogares del propio INDEC; ésta sólo indaga entre la población urbana, en catastro (no llega a las villas) y en los 31 grandes aglomerados urbanos. De todas formas, si bien pasó una década, los grandes trazos de la problemática de la vivienda se pueden obtener del Censo 2010 extrapolando con datos actualizados del INDEC y de otras fuentes confiables.

La primera indagación es sobre los tipos de vivienda. Se estima que en Argentina hay 13 millones; de este total, el 84% son habitables (11 millones): 67% son casas y 17% son departamentos. Esto señala que el 16% de las viviendas en Argentina, que representa 2 millones, no son habitables. Puede que sea porque no tienen o piso o agua corriente en el interior o inodoro con descarga de agua (13%) o porque directamente son un rancho o una casilla (3%).

Dato relevante: 2 millones de viviendas (16%) no son habitables, en términos de satisfacción de necesidades de salud y bienestar.

Gráfico 1 - Tipo de vivienda



Fuente: elaboración propia en base a Censo 2010 y EPH del INDEC

La otra dimensión interesante es el régimen de tenencia. Encontramos que hay:

- 1.- un 53% de casas habitables donde viven sus dueños
- 2.- un 8% de casas habitables alquiladas
- 3.- un 9% de departamentos donde viven los dueños
- 4.- un 7% de departamentos habitables alquilados.

Así, el 84% de casas y departamentos habitables está conformado por un 77% (10 millones) habitados por sus dueños o inquilinos y un 7% (1 millón) que están ocupadas, la mayoría legalmente en el sentido que son viviendas prestadas o con cuidadores.

En donde se hace más clara la vulnerabilidad habitacional es en los 2 millones (16% del total) de viviendas no habitables. La mayoría (11%) está habitada por sus dueños porque seguramente son ellos mismos los que las construyeron, aunque hay un 1% (que no es un número menor, son más 100 mil viviendas) que está alquilado siendo no habitable. Estas son casillas que la gente alquila en las villas de emergencia. Luego un 4% está habitado por ocupantes que pueden ser cuidadores o gente que ocupó una vivienda de emergencia vacía.

Dato relevante: hay más de 100.000 viviendas no habitables que se alquilan

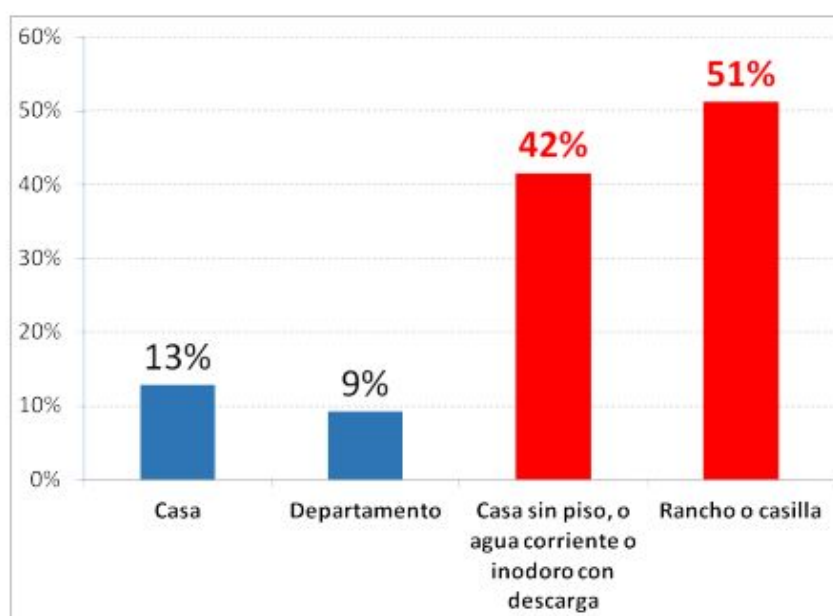
Cuadro 1. Tipo de vivienda según tenencia

	Dueño	Alquila	Ocupante	TOTAL
Casa	53%	8%	6%	67%
Departamento	9%	7%	1%	17%
Casa sin piso, o agua corriente o inodoro con descarga	9%	1%	3%	13%
Rancho o casilla	2%	0%	1%	3%
TOTAL	74%	15%	11%	100%

Fuente elaboración propia en base a Censo 2010 y EPH del INDEC

La tercera dimensión a resaltar del déficit habitacional es el hacinamiento. Tomando como medida más de 2 personas por cuarto, aparece que el hacinamiento está muy presente en las casas no habitables y ranchos y casillas. En el caso de las casas no habitables hay hacinamiento en el 42% de las viviendas y entre ranchos y casillas en el 52%.

Gráfico 2. Hacinamiento según tipo de vivienda



Fuente: elaboración propia en base a Censo 2010 y EPH del INDEC

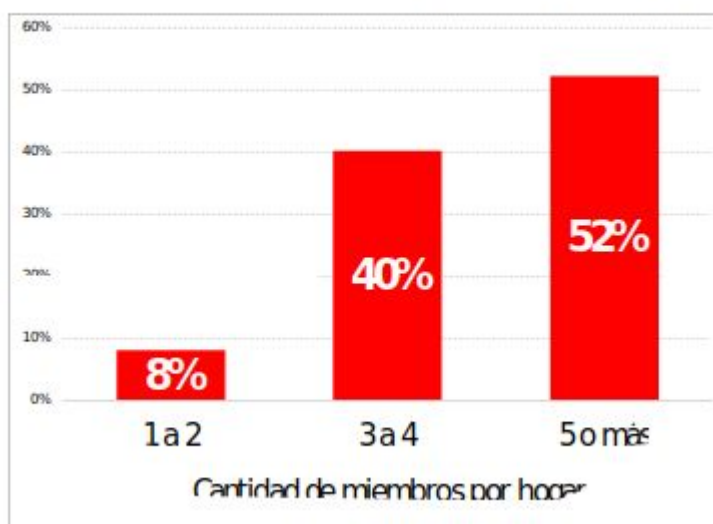
Así las cosas, se puede estimar que hay 2 millones de viviendas no habitables (no tienen piso, o agua potable en el interior, o inodoro con descarga de agua, o es un rancho o una casilla), grupo en el que es más frecuente el régimen de tenencia de ocupación y donde en la mitad hay hacinamiento. Esto permite inferir que en estos 2 millones de viviendas habitan entre 6 y 8 millones de habitantes. Aquí se condensa el déficit ocupacional en números alarmantes.

Dato relevante: en los 2 millones de viviendas más vulnerables viven entre 6 y 8 millones de personas.

Como una forma de contrastar estos números, tomamos un estudio de campo publicado en una revista académica de la Universidad Católica Argentina (UCA), que lleva por nombre “Condiciones de vida y pobreza multidimensional en las villas del Conurbano Bonaerense: el barrio Puerta de Hierro”.¹ Allí se hizo un censo dentro de la villa Puerta de Hierro en el Conurbano bonaerense.

Lo que surgió es que en el 92% de las viviendas hay hacinamiento; en el 40% de ellas hay entre 3 y 4 personas por cuarto y en el 52% más de 5 por cuarto. Además, surgió que la mitad de las viviendas no tiene conexión a agua corriente. Es decir, los datos del Censo extrapolados a la actualidad se aproximan bastante a la realidad habitacional relevada por instrumentos sectorizados.

Gráfico 3. Hacinamiento en la villa Puerta de Hierro



Fuente: elaboración propia en base a Hernández Telles y Macció (2020)

II.- Algunas causas de la vulnerabilidad habitacional: parte del déficit habitacional en Argentina es un problema tecnológico (en el sentido del uso de materiales y técnicas que encarecen la construcción), agravado fuertemente por la falta de financiamiento. Un sencillo ejercicio de recreación sirve para entender el problema. Hay que imaginar que la forma de obtener un automóvil que tiene cada familia es

1 Giovanni Hernández Telles y Jimena Macció. Ensayos de Política Económica – Año 2020. Vol. III Nro. 2.

contratar a un grupo de mecánicos para que se lo arme a medida. Esto llevaría a una situación donde sólo las familias de ingresos medios y altos tendrían automóvil y el resto de la población no lo tendría. El automóvil no sería un bien durable tan popular como lo es y habría déficits de ellos. En la realidad encontramos que, lejos de haber déficit de automóviles, hay superproducción y el problema es de congestión por exceso... Hasta muchas personas de grupos vulnerables tienen automóvil, aunque no tienen vivienda. Su masividad se explica por la producción industrializada; la industria automotriz fabrica automóviles de manera estandarizada y en serie, con lo cual puede multiplicarlos cada vez a menores costos por unidad.

En los países avanzados, la construcción de viviendas se hace también de manera industrializada. En una planta industrial se fabrican las partes de la vivienda que luego se ensamblan en el lugar donde se emplazará. El ejemplo más doméstico de una casa industrializada serían las prefabricadas de madera/troncos, pero actualmente hay una variedad de alternativas más modernas con estructuras de acero liviano y paredes de materiales sintéticos (*steel frame*). El método industrializado es mucho más eficiente porque la producción es en serie (como los automóviles) y el ensamblado es una cosa relativamente simple y se concreta de manera muy rápida.

En cuanto a la financiación a largo plazo, basta con mirar las tablas de inflación de los últimos años, para entender que no es viable el funcionamiento de un “mercado” de créditos hipotecarios. Es imposible que haya crédito de largo plazo con inflación de dos dígitos, porque no permite prever cuál debe ser el valor de las cuotas para recuperar el capital; o la cuota se convierte en inalcanzable para la mayoría de la gente, sabiendo que los ajustes automáticos por inflación les ganan siempre a los salarios. Algunas causas de más largo aliento veremos en el JUZGAR.



Un documento de la Iglesia clave para el tema del déficit habitacional es “¿Qué has hecho de tu hermano sin techo? La Iglesia ante la carencia de vivienda”, producido por la Pontificia Comisión *Iustitia et Pax*, bajo el pontificado de San Juan Pablo II. Es particularmente interesante porque se elaboró con datos empíricos de todas las regiones del mundo, siguiendo los mismos pasos metodológicos que usamos en nuestros Informes. Sus enseñanzas siguen vigentes integralmente y sirven para JUZGAR con esperanza y voluntad de transformación el diagnóstico que hemos presentado más arriba.

En primer lugar, enseña “que la «vivienda» tiene un sentido mucho más profundo que el meramente material. Está en relación directa con las dimensiones propias de la persona humana, que son simultáneamente sociales, afectivas, culturales y religiosas”; de allí que “para todo cristiano y para la Iglesia, como Pueblo de Dios, la realidad de las personas y familias «sin techo» se presenta como un llamamiento a la conciencia y una exigencia a poner remedio”. Se trata de un nuevo “signo de los tiempos”, que interpela a la Iglesia con inusitada fuerza.

En segundo lugar, recuerda que su envergadura y su cronicidad hacen que sea un *problema estructural* (“desempleo, los bajos salarios, el éxodo rural y una demasiado rápida y a menudo incontrolada industrialización”, a los que se puede agregar problemas demográficos, hoy más acuciantes que hace algunas pocas décadas); es decir que sus causas están fuera del ámbito de toma de decisión de cada familia. Los efectos más notables de aquéllos fenómenos es la combinación de altos costos de las viviendas y bajos salarios, cuya solución no está al alcance de quienes los padecen.

De todo esto se deriva una conclusión contundente: la solución al problema planteado será el resultado del esfuerzo colectivo por diseñar “una justa política de la vivienda [que implique] la participación no sólo del Estado, sino también del sector privado, y deberá además incentivar programas de ayuda mutua y de colaboración dentro de las comunidades”. Justamente a esa construcción social de una solución integral se orienta el análisis del CEMAIS.

Resultan apropiadas las palabras del mismo San Juan Pablo II, escritas en la carta con que receptaba el documento que hemos citado: “La Iglesia, participando «los gozos y las esperanzas, las tristezas y las angustias de los hombres de nuestro tiempo, sobre todo de los pobres y de cuantos sufren a (Gaudium et Spes, n. 1), considera grave deber suyo asociarse a cuantos operan con dedicación y desinterés para que el problema de la casa encuentre soluciones concretas y urgentes, y para que los que carecen de techo sean objeto de la debida atención y preocupación por parte de la autoridad pública. En efecto, precisamente, según sea la atención que ésta conceda a este gran problema, como asimismo a la relación entre ambiente, habitabilidad, servicios sociales y áreas destinadas al ejercicio de la vida religiosa, se podrá juzgar si los principios de ética social son debidamente tomados en cuenta.”.



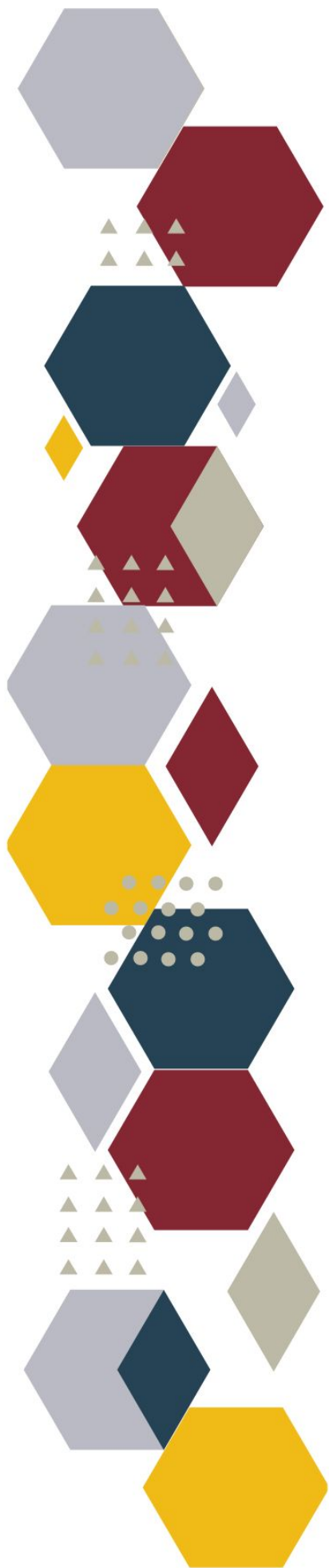
Ante un problema masivo de déficit habitacional como el que hemos intentado describir, la respuesta tiene que ser masiva, según la experiencia positiva en muchos países del mundo: la de las viviendas industrializadas. Éstas constituyen una solución rápida y de bajo costo respecto a la construcción tradicional de ladrillo por ladrillo. En cuanto al financiamiento, un punto de partida esencial es bajar la inflación a un dígito; ésta es una condición inexcusable y que por su valor ínsito y por ser tan patentes sus beneficios, damos por premisa fundamental para cualquier progreso social. Encaminado el problema de la inflación, los enfoques particulares podrían ser:

Para los ciudadanos de muy escasos recursos (los que hoy habitan en casas inhabitables), el Estado debe construir barrios con viviendas industrializadas de bajo costo y proveer el funcionamiento de los servicios públicos esenciales (agua y cloacas de red, energía, policía, centros de salud y escuelas).

Para el segmento de ingreso medio-bajo, el financiamiento debería ser mediante créditos donde el Estado subsidie una parte y la familia abone la otra. La vivienda industrializada tiene la ventaja de que se puede ensamblar en menos de 3 meses, por lo cual un crédito con 4 meses de gracia se convierte en un instrumento donde la familia puede pasar a pagar la cuota con lo que está pagando su alquiler. Es decir, durante los primeros 4 meses del crédito no se paga cuota para prever los 3 meses de ensamblado y un mes de mudanza; luego paga la cuota con lo que venía honrando el alquiler. La solución es individual con ayuda del Estado.

Para los segmentos de ingresos medios, que hoy alquilan, con inflación de un dígito se crearía automáticamente un mercado de crédito hipotecario más una gran alternativa de viviendas industrializadas con una infinidad de opciones de precio-calidad en las viviendas.

En conclusión: creemos que la combinación de una gran inversión pública en viviendas industrializadas con baja inflación es la forma de que a ninguna familia le falte un lugar decente para vivir. Una política así solo puede ser fruto de un consenso institucionalizado, que se plantee las soluciones desde los principios de subsidiariedad social y colaboración recíproca entre las diversas esferas de la vida nacional.



CEMAIS
Centro Mariano de
Investigación Social

HOMBRE  **NUEVO**

Contacto: +54 9 3517 68-0524
cemais@hombrenuevo.org.ar