

Serie Informes de Condiciones de Vida

Documento Nro.

Vivienda en la Ciudad de Buenos Aires

La situación en el 2008¹

Coordinación General

Lic. Irene Novacovsky

Coordinación del Equipo de Trabajo

Lic. María Eva Hadida

Equipo de trabajo:

Lic. Victoria Arinci; Lic. Mabel Ariño; Lic. Luciana Castronuovo; Lic. Elisa Epstein; Lic. Andrea Federico; Lic. Helga Fourcade; Lic. Laura Guardia; Lic. Claudia Sobrón; Lic. Naomi Wermus; Lic. Marcelo Yangosian;



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Unidad de Información, Monitoreo y Evaluación • Ministerio de Desarrollo Social

¹ El presente informe fue elaborado durante el año 2009 utilizando como principal fuente de información la Encuesta Anual de Hogares (EAH) 2008, de la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC).

Índice

1. Introducción.....	2
2. Características de la vivienda.....	2
3. Régimen de tenencia	4
4. Hacinamiento	6
5. Síntesis	8

1. Introducción

Este documento presenta información relativa a las condiciones habitacionales de la población de la Ciudad de Buenos Aires. Se utilizarán datos provenientes de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) del año 2008, realizada por la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC), sobre una muestra de 7.049 hogares, los que habitan en 6.937 viviendas. En la Ciudad habitan más de 1 millón 200 mil hogares. .

Se consideran distintas dimensiones que hacen al análisis de las condiciones habitacionales de los hogares: características de las viviendas, régimen de tenencia y hacinamiento.

2. Características de la vivienda

El tipo de vivienda brinda una aproximación a las condiciones habitacionales en que viven los hogares². En la Ciudad de Buenos Aires, la mayoría de los hogares habitan departamentos y casas, en tanto que el 7% vive en viviendas precarias³. Dentro de las viviendas precarias, las más frecuentes son hoteles y pensiones.

Cuadro 1. Hogares. Distribución (%) por tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Tipo de vivienda	Total
Casa	19,4
Departamento	73,2
Vivienda precaria	7,4
Total	100
Total (miles)	1.217

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

Un indicador sensible para dar cuenta de las condiciones habitacionales es la disponibilidad de servicios sanitarios y cloacales. Casi la totalidad de las viviendas tienen condiciones adecuadas (disponen de inodoro o retrete con conexión a red cloacal). Menos del 1% de los hogares son los que tienen condiciones deficitarias (disponen de pozo o cámara séptica o no cuentan con descarga de agua o no tienen inodoro). Este porcentaje se incrementa en la zona Sur (3%), en las viviendas precarias (7%) y en villas (17%).

Como es esperable, la disponibilidad de servicios sanitarios y cloacales varía de acuerdo con la condición de pobreza⁴. Como se puede observar en el Cuadro 2, el 4% de los hogares pobres no

² Se entiende por hogar a la persona o grupo de personas, parientes o no, que habitan bajo un mismo techo en un régimen de tipo familiar, es decir, comparten sus gastos de alimentación (y eventualmente otros gastos esenciales para vivir, como por ejemplo alquiler, expensas comunes, impuestos, servicios de luz, gas, agua, teléfono, etc.).

³ Son viviendas precarias: rancho o casilla, construcción no destinada a vivienda y cualquier tipo que se encuentre en hotel o pensión y en villa de emergencia.

⁴ Se ha estimado la pobreza a partir de la metodología de Línea de Pobreza (que determina que un hogar es pobre cuando el ingreso por habitante es inferior al monto mínimo requerido para satisfacer necesidades esenciales), ajustando los valores a un 25% por encima de la línea. Si bien estimaciones de la DGEyC consideran que el precio de la canasta básica de alimentos supera en un 30% el monto estimado del INDEC para noviembre de 2008, se tomó en cuenta un incremento del 25%, ya que en la EAH existe un subregistro de los subsidios entregados por los programas sociales (Ciudadanía Porteña, Ticket Social)

cuenta con condiciones sanitarias adecuadas. En este aspecto se debe tener en cuenta que para estos hogares, definidos como pobres por sus bajos ingresos, se suman además condiciones de pobreza estructural.

Cuadro 2. Hogares. Distribución (%) por condiciones sanitarias según condición de pobreza. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Condiciones sanitarias	Condición de pobreza	
	Pobre	No pobre
Adecuadas	95,7	99,4
Deficitarias	4,3	0,6
Total	100	100
Total (miles)	58	1.159

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

Otro indicador a tomar en cuenta para evaluar las características de las viviendas es el acceso a servicios sanitarios, en particular en aquellos casos en que el acceso es limitado (compartido con otros hogares). El 5,5% de los hogares tiene acceso al uso compartido del baño con otro hogar. A partir del Cuadro 3 se puede observar que el uso compartido de servicios sanitarios se incrementa de manera muy considerable en las zonas Centro Este y Sur, donde también otros indicadores dan cuenta de condiciones de vida desfavorables. En cambio, resulta menor en las zonas Norte y Oeste.

Cuadro 3. Hogares. Distribución (%) por acceso a servicios sanitarios según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Acceso a servicios sanitarios	Zona					Total
	A	B	C	D	E	
	(Norte)	(Centro E)	(Sur)	(Oeste)	(Centro)	
Uso exclusivo del hogar	97,8	87,4	90,5	97,5	94,2	94,5
Compartido con otro hogar	2,2	12,6	9,5	2,5	5,8	5,5
Total	100	100	100	100	100	100
Total (miles)	393	184	126	197	317	1.217

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

En el cuadro siguiente se muestra que el uso compartido de servicios sanitarios es mucho más elevado en el caso de los hogares pobres. En efecto, casi la cuarta parte de estos hogares comparte el uso del baño con otro hogar.

Cuadro 4. Hogares. Distribución (%) por acceso a servicios sanitarios según condición de pobreza. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Acceso a servicios sanitarios	Condición de pobreza	
	Pobre	No pobre
Uso exclusivo del hogar	77,2	94
Compartido con otro hogar	22,8	6
Total	100	100
Total (miles)	58	1.159

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

Si se toma en cuenta el dominio⁵, tal como se presenta en el Cuadro 5, se puede observar que las tres cuartas partes de los hogares que viven en hoteles hacen uso compartido de los baños, lo cual se debe al tipo de organización de estas unidades habitacionales. Asimismo, la cuarta parte de los hogares de villas comparten servicios sanitarios con otros hogares.

Cuadro 5. Hogares. Distribución (%) por acceso a servicios sanitarios según dominio. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Acceso a servicios sanitarios	Dominio		
	Cemento	Hoteles	Villa
Uso exclusivo del hogar	98,8	24,9	74,1
Compartido con otro hogar	1,2	75,1	25,9
Total	100	100	100
Total (miles)	1.217	60	29

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

Los hogares que viven en casas y departamentos disponen, casi en su totalidad, de acceso exclusivo a los servicios sanitarios. En cambio, más de la mitad de las viviendas precarias tiene uso compartido. En este punto se debe recordar que, dentro de las viviendas precarias, tienen importante peso los hoteles y pensiones; y, como se ha mencionado, en este tipo de vivienda es habitual el uso compartido de los baños.

Cuadro 6. Hogares. Distribución (%) por servicios acceso a sanitarios según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Acceso a servicios sanitarios	Tipo de vivienda		
	Casa	Departamento	Precaria
Uso exclusivo del hogar	97,1	99,2	41,3
Compartido con otro hogar	2,9	0,8	58,7
Total	100	100	100
Total (miles)	236	890	91

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

3. Régimen de tenencia⁶

El 61% del total de hogares de la Ciudad de Buenos Aires son propietarios de la vivienda y el terreno que habitan, el 28% son inquilinos y el 11% se encuentran en situación informal o irregular.

⁵ El dominio hace referencia a la clasificación de la vivienda de acuerdo con su ubicación en villas de emergencia, hoteles o pensiones o el resto (cemento).

⁶ La tenencia de vivienda incluye dos situaciones: (a) aquella en la que los hogares tienen formalizada de manera legal la disponibilidad de la vivienda (propietarios de la vivienda y el terreno e inquilinos o arrendatarios) y (b) aquella en la que los hogares residen con una tenencia informal (residentes en vivienda prestada por su dueño en forma gratuita) y en algunos casos hasta irregular (propietarios de la vivienda pero no del terreno, ocupantes de hecho y otras modalidades irregulares).

El porcentaje de hogares propietarios es más elevado en la zona D, donde alcanza el 72%. En cambio, en las zonas B y C es donde la proporción de hogares propietarios es menor: 52%.

El porcentaje de hogares que alquilan la vivienda (28%) se incrementa en la zona Centro Este de la ciudad, donde el 37% de los hogares se encuentran en esa situación. En tanto que en la zona Oeste (donde es mayor el peso de los propietarios) los inquilinos son la quinta parte.

Los hogares que se encuentran en situaciones de informalidad o de irregularidad (propietario de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia, ocupante de hecho) son el 11% del total. Este porcentaje se incrementa de manera significativa en la zona C, donde la quinta parte de los hogares se encuentra en esta situación.

Cuadro 7. Hogares. Distribución (%) por condición de propiedad de la vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Condición de propiedad de la vivienda	Zona					Total
	A	B	C	D	E	
	(Norte)	(Centro E)	(Sur)	(Oeste)	(Centro)	
Propietario de vivienda y terreno	63,5	51,8	52,4	72,2	60,5	61,2
Inquilino o arrendatario	25,9	36,8	26,9	20,7	29,6	27,8
Tenencia informal/irregular	10,6	11,4	20,7	7,1	9,9	11
Total	100	100	100	100	100	100
Total (miles)	393	184	126	197	317	1.217

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

La tenencia de la vivienda se encuentra asociada a la condición de pobreza de los hogares. Como se puede observar en el Cuadro 8, la propiedad de vivienda y terreno es significativamente más baja para hogares pobres, hogares entre los que cobran mayor peso situaciones de tenencia informal o irregular. En efecto, tres de cada diez hogares pobres habitan una vivienda bajo un régimen de tenencia irregular o informal.

Cuadro 8. Hogares. Distribución (%) por condición de propiedad de la vivienda según condición de pobreza.
 Ciudad de Buenos Aires, 2008

Condición de propiedad de la vivienda	Condición de pobreza	
	Pobre	No pobre
Propietario de vivienda y terreno	35,5	57,4
Inquilino o arrendatario	34,8	31,1
Tenencia informal/irregular	29,7	11,5
Total	100	100
Total (miles)	58	1.159

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

Como puede observarse en el Cuadro 9, la tercera parte de los hogares en viviendas precarias se encuentran en situación irregular de tenencia de la vivienda. En este tipo de vivienda, además, es más alto el porcentaje de inquilinos (que remite a hoteles y pensiones). Los hogares que habitan casas y departamentos siguen la distribución general en términos de tenencia, aunque se incrementa la proporción de propietarios de casas y la proporción de inquilinos de departamentos.

Cuadro 9. Hogares. Distribución (%) por condición de propiedad de la vivienda según tipo de vivienda.
 Ciudad de Buenos Aires, 2008

Condición de propiedad de la vivienda	Tipo de vivienda		
	Casa	Departamento	Precaria
Propietario de vivienda y terreno	76,6	62,6	7,2
Inquilino o arrendatario	15,3	27,8	60,5
Tenencia informal/irregular	8,1	9,6	32,3
Total	100	100	100
Total (miles)	236	890	91

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

4. Hacinamiento

Casi el 5% de los hogares de la Ciudad de Buenos Aires se encuentra en situación de hacinamiento⁷. Tal como muestra el Cuadro 10, este valor del total de la Ciudad encubre importantes diferencias por zona. La zona C es la que tiene el nivel más elevado de hacinamiento, con 12,5% de hogares en esa situación. En la zona Centro Este también el porcentaje de hacinamiento es elevado y supera a la media de la Ciudad. Los porcentajes de hacinamiento decrecen sensiblemente en las zonas Norte y Oeste.

⁷ Hacinamiento: hogares con dos o más personas por cuarto o sin ambientes de uso exclusivo.

Cuadro 10. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Zona	% Hogares hacinados
A (Norte)	1,9
B (Centro Este)	7,2
C (Sur)	12,5
D (Oeste)	2,7
E (Centro)	4,1
Total	4,5

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

El cuadro siguiente muestra la importante incidencia de hacinamiento en hogares pobres: tres de cada diez hogares pobres están en condición de hacinamiento.

Cuadro 11. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento según condición de pobreza. Ciudad de Buenos Aires, 2008

Zona	% Hogares hacinados
Pobre	30,2
No pobre	4,1
Total	4,5

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

El cuadro siguiente muestra la alta incidencia de hacinamiento en hogares que habitan viviendas precarias (30%), de tenencia irregular (15%) y en dominios villas y hoteles (44% y 28% respectivamente).

Cuadro 12. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento crítico por características de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Características de la vivienda	% Hogares hacinados
Tipo de vivienda	
Casa	2,8
Departamento	2,1
Vivienda precaria	33
Tenencia	
Propietario de vivienda y terreno	1
Inquilino o arrendatario	8,1
Tenencia informal/irregular	14,8
Dominio	
Cemento	2,2
Hoteles	28,3
Villa	43,7
Total	4,5

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2008, DGEyC.

5. Síntesis

- En su mayoría, los hogares de la Ciudad de Buenos Aires habitan departamentos y casas; casi la totalidad de las viviendas disponen de inodoro o retrete a red cloacal. Más de la mitad de los hogares son propietarios de la vivienda y el terreno que habitan. Sin embargo, pese a estas condiciones que globalmente resultan favorables, existen profundas desigualdades en las condiciones de vida de la población, que se manifiestan claramente en los análisis por zona de residencia, condición de pobreza y tipo de dominio.
- En la Zona A (Norte), que se caracteriza por ser la que tiene menor incidencia de la pobreza, los hogares habitan en su mayoría en departamentos y es bajo el nivel de hacinamiento.
- La Zona B (Centro E) se caracteriza por tener una situación más desfavorable: hay una proporción elevada de viviendas precarias (dentro de las cuales predominan los hoteles y pensiones), el nivel de hacinamiento es alto y es más alta la proporción de hogares que tienen baño de uso compartido.
- La Zona C (Sur) es la que claramente se caracteriza por la situación más desfavorable y donde la incidencia de la pobreza es más elevada. En ella hay mayor proporción de hogares que habitan viviendas precarias (dentro de éstas predominan las viviendas en villas de emergencia), una quinta parte se encuentra en situación de tenencia irregular, los niveles de hacinamiento son más altos y también es donde hay más proporción de hogares con condiciones sanitarias deficitarias.
- En la Zona D (Oeste) hay más proporción de hogares que viven en casas y que son propietarios de la vivienda. La Zona E (Centro) se caracteriza por tener niveles promedios en la mayor parte de los indicadores considerados.
- Los hogares en situación de pobreza se encuentran en condiciones de privación no sólo en términos de ingresos, sino también en términos estructurales.⁸ En efecto, viven en condiciones habitacional más desfavorable y precarias. El 40% de estos hogares habitan viviendas precarias, más de la quinta parte tiene acceso al uso compartido de sanitarios, tres de cada diez se encuentran en situación de tenencia informal o irregular de la vivienda y el 30% está hacinado.
- Asimismo, los hogares en villa ven profundizadas las deficiencias habitacionales. Al hecho de habitar una Villa, se suman otros indicadores que dan cuenta de condiciones de vida desfavorables, en relación a servicios sanitarios, tenencia de la vivienda y hacinamiento. El 17% habita viviendas con condiciones sanitarias deficitarias, más de la cuarta parte acceden al uso compartido de los sanitarios, dos tercios se encuentran en situación de tenencia informal y el 44% está hacinado.

⁸ Cuando se hace referencia a la pobreza estructural se alude a la condición de pobreza definida no sólo en término de ingresos del hogar, sino en relación a características “estructurales” de los hogares tales como clima educativa del hogar; tipo de vivienda que habita, etc.