

# Los habitantes de hoteles familiares, pensiones, inquilinatos y casas tomadas de la Ciudad de Buenos Aires: ¿dónde están?, ¿de dónde vienen?, ¿quiénes son? y ¿cómo viven?

Victoria Mazzeo<sup>1</sup> y María Cecilia Roggi<sup>2</sup>

## Resumen

*El objetivo del artículo es describir las condiciones del hábitat y las características de los hogares y de la población que residen en inquilinatos, hoteles familiares, pensiones familiares y casas tomadas. Se consideran las diferencias según tipo de vivienda y el tiempo de permanencia en dicho hábitat, y se investiga la trayectoria habitacional de estos hogares, los motivos de su llegada y el tipo de movilidad que la misma representó. El estudio muestra que la distribución espacial de este tipo de viviendas no es homogénea y que sus características revelan condiciones de habitabilidad precarias en las que existe uso restringido de los servicios de saneamiento y hacinamiento. La estabilidad residencial es otro de los problemas que deben enfrentar sus habitantes. La búsqueda de mejores condiciones de hábitat, la cercanía al trabajo y las cuestiones familiares se presentan como las razones más importantes de cambio de vivienda. Por último, se observa que, en general, ese cambio significó el empeoramiento de sus condiciones de vida.*

*Palabras clave: hábitat, estrategias habitacionales, movilidad habitacional, vivienda, condiciones de vida.*

## Summary

*The aim of this article is to describe the living conditions and principal characteristics of the households and people that live in tenant houses, familiar hotels and illegally occupied houses. The article considers not only differences according to housing type and duration of the residence in that peculiar habitat but also the habitational history of these households, the reasons of their arrival and the type of mobility thus achieved. The study shows that the spatial distribution of these types of dwellings is not homogenous and their characteristics evidence precarious living conditions, overcrowding and restricted access to health services. Residential stability is indeed another problem that these residents are forced to face. The search of better living conditions, distance to work and family issues are the most important reasons to move from one residence to another. Finally, the article reveals that, in general, residential changes tend to worsen living conditions.*

*Key words: habitat, housing strategy, housing mobility, dwelling, living conditions.*

<sup>1</sup> Victoria Mazzeo es Doctora en Ciencias Sociales (FLACSO), Investigadora del Instituto Gino Germani (FSOC-UBA), Jefa del Departamento Análisis Demográfico de la DGEYC-GCBA. E-mail: vmazzeo@buenosaires.gob.ar

<sup>2</sup> María Cecilia Roggi es Licenciada en Sociología (UBA), Jefa del Departamento Sistematización de Información Secundaria de la DGEYC-GCBA. E-mail: croggi@buenosaires.gob.ar

## Introducción

El acceso a la vivienda en la Ciudad se ha visto restringido tanto por la evolución de la pobreza como por los precios que expulsan del submercado de viviendas de alquiler a grupos de población de menores recursos que se vuelcan a utilizar otras estrategias de supervivencia como la autoconstrucción en asentamientos y villas,

alquileres de cuartos en inquilinatos y hoteles-pensión, ocupaciones de edificios (casas tomadas) o vivir en la calle.<sup>3</sup>

La demanda de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires es “muy intensa y un porcentaje muy alto de la misma es muy fluctuante” (Abba, Dardik y Facciolo, 1986, p. 59). La población que presiona sobre este mercado llega a la Ciudad en busca de mejores condiciones de vida y de oportunidades laborales, y su distribución en las distintas formas que adquiere la oferta varía según la coyuntura socioeconómica de cada momento histórico. Lamentablemente, la persistente inequidad de la distribución del ingreso y el alto costo de las viviendas dejaron fuera del mercado habitacional a una alta proporción de hogares.

La dinámica socioespacial en las grandes ciudades se ha calificado de distintas maneras: diferenciación, polarización, segmentación, fragmentación o segregación. Más allá de sus diferencias, estos términos denotan que en las ciudades se desarrollan límites o fronteras delineadas por las desiguales condiciones de vida de sus habitantes. Los inquilinatos, hoteles-pensión y casas tomadas pertenecen al hábitat informal por el tipo de vivienda en el que residen y se hallan segregados residencialmente por el espacio en donde se ubican: si bien se encuentran dispersos, poseen una mayor concentración en el sudeste de la Ciudad (Mazzeo, Lago y Wainer, 2008). Por sus características, forman parte del submercado de la vivienda informal; ello implica transgresiones a los aspectos dominiales, tales como la falta de títulos de propiedad o de contratos de alquiler, o el incumplimiento de las normas de construcción de la Ciudad (Clichevsky, 2000).

<sup>3</sup> En la Ciudad, según los resultados de la EAH 2008, el 5,1% de los hogares y el 5,2% de las personas habitan en viviendas precarias (inquilinato o conventillo, hotel o pensión, construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla u otro). El porcentaje de hogares en situación de hacinamiento alcanza al 9,7%, y el 11,2% habita viviendas con tenencia precaria.

El surgimiento del inquilinato o conventillo como modalidad de alojamiento de los sectores populares urbanos se corresponde con un período de crecimiento económico del país a partir de la segunda mitad del siglo XIX. En esa época, la estructura de servicios urbanos y viviendas disponibles en la Ciudad de Buenos Aires no resultaba suficiente para dar respuesta al súbito crecimiento poblacional, resultado de la incorporación al mercado laboral urbano (en industria, talleres, construcción, pequeños comercios) de una importante cantidad de hombres y mujeres que migraban hacia la Ciudad. La migración fue selectiva: los datos censales muestran, en la población de la Ciudad, una alta proporción de extranjeros, preferentemente en el período 1855-1914, auge de la inmigración europea, con valores relativos que superaron el 50% (Mazzeo, 1987). A partir de allí, el porcentaje de no nativos comienza a disminuir hasta llegar al 13,2% en el Censo 2010. Respecto de la migración interna, la misma concentraba el 25% de la población de la Ciudad a fines del siglo XIX, aumentó al 32% a mediados del siglo pasado y, a partir de entonces, se mantuvo más o menos estable, llegando al 28% en 2010.

La estrategia habitacional de estos sectores se centró en alojarse en conventillos surgidos de la reconversión de casas señoriales abandonadas en la zona centro-sur de la Ciudad y en otros construidos especialmente a tal fin,<sup>4</sup> todos ellos ubicados en áreas centrales (Pastrana, Bellardi y Di Francesco, 2010). Esta modalidad residencial se basaba en el alquiler de cuartos en zonas con accesibilidad al centro de la Ciudad y a los lugares de trabajo pero en situación de alto hacinamiento y de malas condiciones habitacionales en cuanto a ventilación, disponibilidad de agua e higiene, mantenimiento, etcétera.

<sup>4</sup> La gran rentabilidad del alquiler de piezas llevó a que muchas otras viviendas, además de las coloniales, se acondicionaran como conventillos. Incluso los de La Boca, levantados con madera y zinc –y muchos de los cuales hoy persisten–, fueron construidos como tales (Cuenya, 1988).

En este período, el mercado de la vivienda para sectores populares se caracterizó por un aumento creciente de la demanda y por la casi inexistente regulación estatal tanto de los precios como de las condiciones de habitabilidad y de estabilidad residencial. Durante las primeras décadas del siglo xx, el monto de los alquileres creció significativamente, insumiendo una parte importante de los ingresos familiares.<sup>5</sup> Entre 1914 y 1930, tuvieron lugar las primeras intervenciones estatales sobre el mercado de la vivienda, buscando dar respuesta a los reclamos de los habitantes. En 1921 una reforma del Código Civil (Ley 11.156 y Ley 11.157) fijó plazos mínimos para los contratos de locación, estableciendo, entre otras mejoras, la prohibición de excluir grupos familiares con hijos menores y la suspensión de desalojos por dos años (Pastrana, Bellardi y Di Francesco, 2010). Hacia la década de 1940, el alquiler de cuartos seguía siendo la modalidad principal del mercado habitacional. Sin embargo, las medidas regulatorias que se establecieron a partir de 1945, fundamentalmente el congelamiento de precios, produjeron el estancamiento de la vivienda de alquiler y, consecuentemente, una merma en la rentabilidad del negocio del inquilinato, resultando en un cambio paulatino hacia nuevas formas de alojamiento.

El surgimiento de los hoteles-pensión puede remontarse a la segunda mitad de la década de 1950, cuando ex-propietarios de edificios en los que funcionaban previamente inquilinatos comenzaron a utilizar el sistema de hospedaje con el propósito de evadir las restricciones impuestas sobre los alquileres. Esta modalidad representó una nueva forma de apropiación de la renta urbana (Cuenya, 1988).

<sup>5</sup> El alquiler mensual de una pieza de inquilinato representaba en 1881 el 16% del salario promedio de un obrero industrial, ascendiendo al 27% en 1914 (Yujnovsky, 1974, citado en Pastrana, Bellardi y Di Francesco, 2010).

En 1957, el Decreto N° 2189 determinó que la locación de inmuebles no se encontraba sujeta a la función social de la propiedad y extendió el descongelamiento al arriendo de habitaciones en hoteles, hospedajes, pensiones, entre otros (Vacatello, 2001). Entonces, quienes se alojaban en un cuarto eran considerados huéspedes y, consecuentemente, residentes temporales y pasibles de sufrir el “derecho de admisión”. La liberalización de los precios de los alquileres se extendió durante los años sesenta.

Recién en la década del setenta se estableció otro conjunto de regulaciones específicas para los hoteles-pensión. Pero todas ellas fueron nuevamente eliminadas durante la última dictadura militar, etapa durante la cual se redujeron ostensiblemente las opciones de acceso al hábitat para los sectores de menores recursos.

Con el retorno a la democracia, se establecieron desde el Estado medidas que buscaban regular este sector, protegiendo los derechos de los residentes. La reinstalación de la figura legal de “locación encubierta” para el arriendo de piezas en establecimientos hoteleros, pensiones y residenciales sin habilitación oficial es una muestra de este tipo de disposiciones (Pastrana, Bellardi y Di Francesco, 2000). Sin embargo, la falta de controles efectivos terminó sosteniendo la rentabilidad de este tipo de alojamiento.

De esta forma, procesos con un peso importante durante el período 1880-1930 reaparecen durante los años ochenta en la Ciudad, adoptando nuevas formas y complejizando el hábitat informal. Estos son: la perdurabilidad del conventillo, el incremento del alquiler de piezas en condiciones de precariedad (hoteles y pensiones), el aumento de la población en “villas” y el surgimiento del fenómeno de las casas tomadas (Torres, 2006).

Asimismo, a comienzos de la década de 1980, comenzó a difundirse la ocupación de casas deshabitadas y en estado de gran deterioro por parte de grupos de familias sin techo. En sus orígenes fueron ocupaciones espontáneas y de pequeña escala protagonizadas, en su mayoría, por inquilinos desalojados de los inquilinatos y hoteles (Cuenya, 1988). Esta modalidad, que sigue hasta la fecha, implica una situación de ilegalidad (cuando, por ejemplo, se inician causas por usurpación) y supone una condición de transitoriedad como solución habitacional, ya que el desalojo es una amenaza constante. La reforma del Código Penal de 1994 endureció la postura oficial facultando al juez, ante la demanda del propietario, a expulsar inmediatamente a los ocupantes (Rodríguez, 2005).

También a partir de los ochenta, las sucesivas administraciones del Gobierno de la Ciudad han utilizado los establecimientos hoteleros para dar respuesta temporaria a situaciones de emergencia habitacional tanto individual como de familias. Si bien en materia de programas de asistencia la tendencia ha sido virar hacia políticas habitacionales más sustentables, esos establecimientos todavía persisten como estrategia de alojamiento de familias en situación de calle.<sup>6</sup>

Este somero repaso del surgimiento y desarrollo de las formas del hábitat informal en inmuebles muestra que las estrategias habitacionales de los grupos más desfavorecidos están vinculadas a los procesos económicos, sociales y políticos en los que se desarrollan.

---

<sup>6</sup> En 2002, en plena crisis socioeconómica, el Gobierno de la Ciudad brindaba asistencia habitacional a través del alojamiento en habitaciones de hoteles-pensión a un promedio mensual de 9.055 personas. Para 2010, esa cantidad descendió a 636. En 2002, el Decreto N° 895 proporcionó el nuevo marco normativo para dar por concluida la operatoria de alojamiento en hoteles y poner en marcha un nuevo modelo de atención centrado en subsidios a las familias en situación de calle con el objetivo de concretar una salida habitacional más estable.

Hablar del hábitat informal de la Ciudad soslaya la diversidad de situaciones que se ocultan en su interior. En este sentido, el objetivo del presente artículo es describir las condiciones del hábitat y las características de los hogares y de la población que residen en inquilinatos, hoteles y pensiones familiares y casas tomadas, explorando la existencia de diferencias según tipo de vivienda y tiempo de permanencia en dicho hábitat. Asimismo, se investiga la trayectoria habitacional de estos hogares, las razones de su llegada y el tipo de movilidad que la misma representó.

## Metodología

La fuente utilizada para el estudio es la Encuesta Anual de Hogares (EAH) que lleva a cabo anualmente la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. La EAH se realiza a partir de una muestra estratificada en 15 grandes estratos que corresponden a las comunas en que se encuentra organizada política y administrativamente la Ciudad. A su vez, en cada comuna se definieron tres marcos de muestreo que dan lugar a tres dominios (subpoblaciones de análisis) referidos a las características del hábitat: 1. villa; 2. inquilinato, hotel-pensión y casa tomada (IHPCT); 3. el llamado “resto”, compuesto por las viviendas que no se encuentran ni en villa ni en IHPCT.

Con el objetivo de profundizar el estudio del dominio IHPCT, en el año 2008 se empleó un cuestionario especial en los hogares de dicho dominio, lo que implicó duplicar el tamaño de la muestra de 2007 para aumentar su precisión.<sup>7</sup> Este cuestionario se aplicó a los hogares que habitaban una o más piezas en una edificación subdividida para uso compartido, excepto a los hogares en donde alguno de sus miembros era encargado o propietario de la pieza. Se incorpo-

---

<sup>7</sup> El tamaño fue de 900 viviendas.

raron bloques de preguntas referidos a las comodidades del hogar, las condiciones de convivencia y la movilidad habitacional. También se preguntó por el número aproximado de cuartos que compartían el baño, el número de cuartos de uso exclusivo y las distintas formas por las cuales los hogares dispusieron de las piezas que ocupaban.

Las preguntas referidas a las comodidades del hogar indagaron sobre la aptitud física-constructiva de las viviendas para ser habitables. En tal sentido, se profundizó en las condiciones del hábitat que pudieran afectar la salud de sus habitantes. Las referidas a las condiciones de convivencia apuntaron a detectar las principales desventajas que para los residentes del dominio tenía habitar en estos tipos de vivienda. En el bloque de movilidad habitacional, se preguntó por la antigüedad en la vivienda donde se los encuestó y se diferenció “migraciones” de “mudanzas” indagando por el lugar geográfico de la última vivienda anterior.<sup>8</sup> A los habitantes con una residencia inferior a veinte años se les preguntó sobre su trayectoria habitacional, las razones de la mudanza y la autoevaluación sobre si el cambio a la actual vivienda le significó al hogar una movilidad ascendente o descendente.

Con el objeto de explorar la existencia de diferencias en la caracterización de los hogares y la población según el tiempo de permanencia en el hábitat, se armaron tres grandes categorías construidas a partir de los años de permanencia en la vivienda: menos de 3 años, entre 3 y 20 años y más de 20 años. Se destaca que el bloque de preguntas sobre movilidad habitacional no se aplicó al grupo “más de 20 años” ni a los hogares con hasta 20 años de residencia en dicha vivienda que antes de su llegada a la misma residían en otro lugar de la Argentina o en otro

país. A estos últimos se los consideró migrantes y se les aplicó un bloque especial sobre la situación habitacional cinco años antes.

Se construyó la variable dicotómica “trayectoria en el dominio” considerando hogares con trayectoria en el dominio a aquellos cuya última vivienda anterior fuera una pieza dentro de una edificación subdividida para uso compartido, incluyéndose a los hogares que habitaron construcciones no destinadas a vivienda.

Se consideraron datos significativos las razones de la mudanza y la percepción de los inquilinos de si el cambio a la actual vivienda le significó al hogar una mejoría en la calidad de vida. Además, con el objeto de evaluar en forma objetiva en ascendente o descendente la movilidad habitacional a la vivienda actual, se elaboró una clasificación teniendo en cuenta el cruce de dos dimensiones: a) la llamada “calidad del hábitat”, operacionalizada por la variable “tipo de vivienda” categorizada en: conveniente (casa-departamento) e inconveniente (pieza de inquilinato, pieza de hotel-pensión, construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla, otro); b) la dimensión denominada “estabilidad”, operacionalizada por la variable “régimen de tenencia”, cuyas categorías son: segura (propietario), inestable (inquilino y en relación de dependencia/trabajo) y precaria (ocupante de hecho, por préstamo, cesión o permiso gratuito).

Se destaca que en la clasificación, para evaluar el tipo de movilidad, se dio prioridad a la calidad del hábitat. La movilidad descendente implica, por ejemplo, que el hogar era propietario de la vivienda y terreno de una casa o departamento o inquilino de una casa o departamento; la movilidad ascendente implica que fuera ocupante de hecho de la vivienda anterior; y la ausencia de movilidad corresponde a ocupante en relación de dependencia o por trabajo de la vivienda anterior. En el Cuadro 1 se presenta la clasificación obtenida.

<sup>8</sup> Se consideró “mudanza” a la de quienes antes vivían en otra vivienda de la Ciudad o en el Conurbano Bonaerense y “migración” a la de los provenientes de otro lugar de la Argentina o de otro país.

**Cuadro 1**

Clasificación para elaborar el tipo de movilidad

Categoría de la vivienda anterior	Evaluación del traslado al dominio	Tipo de movilidad
Conveniente-Segura	Calidad y estabilidad descendente	Descendente
Conveniente-Inestable	Calidad descendente y estabilidad igual	Descendente
Conveniente-Precaria	Calidad igual y estabilidad ascendente	Ascendente
Inconveniente-Segura	Calidad igual y estabilidad descendente	No hay movilidad
Inconveniente-Inestable	Calidad y estabilidad igual	No hay movilidad
Inconveniente-Precaria	Calidad igual y estabilidad ascendente	Ascendente

Fuente: Elaboración propia.

**Caracterización del dominio**

En 2008, los hogares que residían en inquilinatos, hoteles familiares, pensiones y casas tomadas (IHPCT) representaban el 5% del total de hogares de la Ciudad. La mayoría lo hacía en piezas de pensión-hotel familiar (61,1%); seguían en importancia las piezas de inquilinato (32,4%); y era mínimo el porcentaje de los que habitaban casas tomadas (6,5%). Como se observa en el Cuadro 2, el tamaño de los hogares es mayor en los ubicados en inquilinatos y en casas tomadas y es más reducido en pensiones y hoteles familiares. En cuanto al tiempo de permanencia, el 46% de los hogares reside en el dominio hace menos de 3 años y el 41% entre 3 y 20 años. Sobresale el hecho de que a mayor tiempo de permanencia también es mayor el tamaño del hogar; los hogares que residen hace más de 20 años en el dominio tienen el mayor valor: 3,7 personas por hogar.

**Cuadro 2**

Composición del dominio IHPCT por tipo de vivienda y por tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

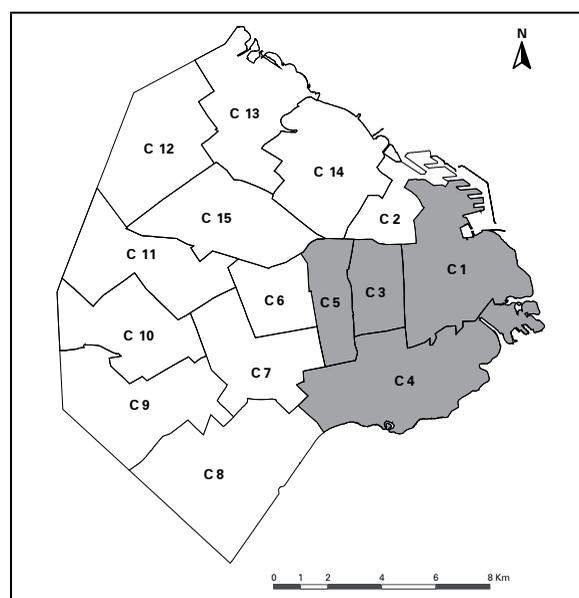
Composición	Hogar	Población	Personas por hogar
<b>Tipo de vivienda</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2,5</b>
Pieza de inquilinato	32,4	43,3	3,3
Pieza de pensión-hotel familiar	61,1	48,7	2,0
Casa tomada	6,5	8,0	3,0
<b>Tiempo de permanencia</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2,5</b>
Menos de 3 años	46,0	39,3	2,1
De 3 a 20 años	40,9	44,3	2,7
Más de 20 años	6,0	8,9	3,7
Ignorado	7,1	7,5	-

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (DGEYC).

La distribución espacial de los IHPCT tiene sus particularidades: el 67,5% de los hogares se concentra en cuatro comunas de la Ciudad (1, 3, 4 y 5) ubicadas en la zona sudeste (Mapa 1). La población que reside en este dominio representa el 17,3%, el 18,9%, el 21,7% y el 13,6%, respectivamente, del total de la población de cada comuna.

**Mapa 1**

Distribución espacial de los IHPCT por tipo de vivienda y por tipo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

### Cuadro 3

Distribución porcentual de la población total y de la residente en IHPCT. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Comuna	Población total	Población residente en IHPCT	Población no residente en IHPCT	Población no residente en IHPCT ni villa
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1	6,7	17,3	6,1	5,7
2	6,0	1,2	6,2	6,5
3	6,7	18,9	6,1	6,4
4	7,1	21,7	6,3	5,8
5	6,4	13,6	6,0	6,3
6	5,8	1,6	6,1	6,4
7	7,1	4,8	7,3	6,6
8	5,9	1,4	6,1	4,4
9	5,9	1,2	6,2	6,1
10	5,7	1,9	5,9	6,2
11	6,5	0,4	6,8	7,2
12	7,1	1,5	7,4	7,8
13	8,3	5,1	8,5	8,9
14	8,3	2,6	8,6	9,1
15	6,4	6,9	6,3	6,6

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (DGEYC).

Las estrategias habitacionales desarrolladas por los grupos sociales están vinculadas con los procesos socioeconómicos y políticos que las contextualizan. La concentración en el espacio urbano de hogares con similares características socioeconómicas suele estar relacionada con la imposibilidad de sus miembros de acceder a empleos con mayor estabilidad o con remuneración más elevada.

Se ha afirmado que la posición de los hogares pobres en las estructuras sociales no solo está afectada por la agudización de las diferencias de ingreso, sino también por una reducción de los espacios de interacción (Katzman, 2003). Esta falta de exposición alude a lo que se ha llamado “segregación residencial urbana socioeconómica”. La misma se define como la distribución desigual de los grupos en el espacio en función de su nivel socioeconómico. Existen distintos indicadores para medir la existencia de segregación; no obstante, los resultados obtenidos dependen del nivel geográfico desde el cual se mide. Los índices de segregación tienden a ser más altos cuanto más pequeñas son las subunidades espaciales y menores cuanto más grandes son dichas subunidades (Rodríguez, 2008). Esos índices miden la distribución de un determinado grupo de población en el espacio urbano y se

pueden interpretar como la proporción del grupo minoritario que tendría que cambiar de residencia para obtener una distribución uniforme.

En este sentido, tomando las comunas como subunidad espacial, se elaboraron los índices de segregación (IS) y de disimilitud (ID)<sup>9</sup> para conocer la distribución espacial de la población residente en este dominio. En el Cuadro 3 se presentan las distribuciones porcentuales de la población total y de las poblaciones involucradas en el cálculo de los índices. Los valores obtenidos (IS = 0,475 e ID = 0,475) son indicativos de la existencia de segregación residencial socioeconómica, entendida como la distribución desigual de los grupos familiares en el espacio de la Ciudad en función de su nivel socioeconómico. Es decir, el 47,5% de la población debería modificar su lugar de residencia con el fin de obtener una distribución residencial socioeconómica igualitaria.

Ahora bien, al observar la distribución espacial por tiempo de permanencia de los ho-

<sup>9</sup> Es similar al de segregación, pero se comparan dos grupos y no uno con respecto al resto.

**Cuadro 4**

Hogares por comuna según tiempo de permanencia en el dominio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Comuna	Total	Menos de 3 años	De 3 a 20 años	Más de 20 años
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1	15,7	23,3	11,2	5,1
2	1,3	1,4	1,4	0,0
3	20,0	19,4	19,6	24,2
4	22,6	17,1	28,1	19,7
5	13,6	7,6	20,4	6,3
6	1,5	2,1	1,2	0,0
7	5,0	7,7	3,7	0,0
8	1,4	3,1	0,3	0,0
9	1,1	1,2	1,2	0,1
10	1,4	2,1	1,1	0,0
11	0,4	0,3	0,6	0,0
12	1,6	2,7	0,8	0,1
13	5,2	5,9	4,3	6,6
14	2,5	3,6	2,1	0,0
15	6,6	2,5	3,9	38,0

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (bGEYC).

**Cuadro 5**

Distribución de los hogares del dominio IHPCT por tipo de vivienda y tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de vivienda	Tiempo de permanencia (años)				
	Total	Menos de 3	De 3 a 20	Más de 20	Ignorado
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>46,0</b>	<b>40,9</b>	<b>6,0</b>	<b>7,1</b>
Pieza de inquilinato	32,4	8,8	18,1	4,9	0,6
Pieza de pensión - hotel familiar	61,1	37,0	21,0	0,9	2,2
Casa tomada	6,5	0,2	1,9	0,2	4,2

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (bGEYC).

gares en este tipo de viviendas (Cuadro 4), se advierten algunas diferencias: en los que residen desde hace menos de tres años, hay mayor dispersión, apareciendo con pesos relativos importantes las Comunas 7 y 13. Por su parte, entre los que residen desde hace más de 20 años, se destaca con un valor muy alto la Comuna 15, donde se encuentra el conocido “Conventillo de la Paloma”.<sup>10</sup>

Al tener en cuenta el tipo de vivienda y el tiempo de permanencia (Cuadro 5), se advierte que, del total de hogares del dominio IHPCT, más de la tercera parte reside en pensiones y hoteles familiares hace menos de 3 años y otro 21% entre 3 y 20 años, al tiempo que el 18% habita en inquilinatos desde hace entre 3 y 20 años. Es decir, en su mayoría, los hogares que residen en pensiones y hoteles familiares tienen un tiempo de permanencia reducido, mientras que ocurre lo contrario con los que viven en inquilinatos.

La prolongada permanencia en este tipo de alojamiento se explica por el conocido carácter crónico de la crisis de la vivienda y por el hecho de que la localización de la vivienda continúa siendo un aspecto altamente valorado (Cuenya, 1988).

<sup>10</sup> Surgió a fines del siglo XIX como casa para la vivienda familiar de los empleados de la fábrica “La Nacional de Calzados”. Tenía 110 piezas y llegaron a vivir 400 personas. En mayo de 2011 vivían 17 familias –cerca de 60 personas.

### Cuadro 6

Distribución porcentual de hogares por forma de acceso a la vivienda según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Acceso a la vivienda	Tipo de vivienda			
	Total	Pieza de Inquilinato	Pieza de Pensión/ Pieza de Hotel Familiar	Casa tomada <sup>1</sup>
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Por pago	87,8	76,0	96,9	16,9
Ocupación de hecho	11,2	22,1	2,4	83,1
Otros medios (trabajo, préstamo o permiso gratuito)	1,1	1,8	0,7	-

<sup>1</sup> Incluye Otro.

**Nota:** Excluye sin dato.

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (bGEYC).

### Caracterización del hábitat

El concepto de hábitat refiere, en términos generales, a una vivienda que satisface las necesidades de albergue, protección y desarrollo personal del grupo que la habita, en las condiciones medias de desarrollo social, industrial y tecnológico vigentes en una sociedad (Mac Donald, 2004). Para que una vivienda cumpla con estos requisitos deberían satisfacerse, entre otras, las necesidades de intimidad y tranquilidad familiar, de abrigo y protección contra las inclemencias del medio ambiente, de seguridad en la tenencia de la vivienda y en la accesibilidad en el precio, de dotación de los servicios necesarios (agua, luz, gas, etcétera) y de condiciones que preserven la salud de sus habitantes.

Cuando la vivienda en la que reside un hogar se reduce a una o dos piezas y comparte el baño y/o cocina con otros hogares, estamos frente a una situación habitacional precaria. Desde este punto de partida, el módulo sobre hogares en el dominio IPHCT indagó, tal como se mencionara anteriormente, sobre las particularidades habitacionales de los mismos. En este apartado nos centramos en algunas de ellas para describir la situación de los hogares en relación con sus viviendas en cuanto a la cantidad de habitaciones de uso exclusivo del hogar y a la condición de

hacinamiento –como forma de aproximación a la adecuación de la vivienda al tamaño de los hogares– y en cuanto a las características del baño y su uso exclusivo o no.

Una de las características habitacionales de estos hogares que resulta importante de mencionar es la forma en que disponen de las piezas que ocupan (Cuadro 6). El acceso a la vivienda está determinado en gran medida por las propias características de los tipos de viviendas que forman parte del dominio analizado.

La gran mayoría de los hogares acceden a las piezas de inquilinatos o de hoteles familiares y pensiones a través del pago de un alquiler (76,0% y 96,9%, respectivamente), lo que supone una relativa estabilidad residencial.<sup>11</sup> En la mayoría de los casos este pago es mensual, y solo el 9,1% de los hogares realiza el pago de manera semanal o quincenal.

<sup>11</sup> El régimen de tenencia de la vivienda es considerado un indicador de estabilidad residencial en tanto muestra las posibilidades de seguridad en la disposición o acceso a la vivienda a lo largo del tiempo. Dicha estabilidad se define habitualmente por el tiempo de residencia y por la situación legal de tenencia u ocupación. En la Argentina son consideradas como formas legales de tenencia y, por consiguiente, más estables: la propiedad de la vivienda y el terreno, ser inquilino y ser ocupante por trabajo.

En el caso de los hogares en hoteles familiares o pensiones, el porcentaje que abona de manera quincenal o semanal asciende al 13%. Es dable mencionar que, en este grupo, el 5,3% de los hogares recibe ayuda del Gobierno de la Ciudad para el pago total o parcial del alquiler. Entre los hogares que viven en inquilinatos, cerca de una cuarta parte ocupa de hecho las piezas en las que habitan. En los hogares que viven en casas tomadas, este valor asciende al 83,1%, y existe un 16,9% que realiza algún tipo de pago.

Como se observa en el Cuadro 7, casi la totalidad de los hogares cuenta con inodoro o retrete con descarga a cloaca, situación que se replica en los tres tipos de vivienda. Sin embargo, se presentan diferencias en la forma de uso: la mayoría de los hogares que viven

en piezas de inquilinato o de pensión y hotel familiar comparte el uso (70% y 81,3% respectivamente); esta situación se invierte entre los que viven en casas tomadas, en donde el 57,8% señala que el baño es de uso exclusivo del hogar.

Si bien la mayoría de los hogares del dominio vive en una sola habitación (82,1%), de los hogares en inquilinatos el 19,5% declara poseer dos y casi el 10% manifiesta disponer de tres habitaciones. De los que habitan en casas tomadas, el 15,7% lo hace en cuatro o más habitaciones de manera exclusiva y solo el 43,3% cuenta con un solo cuarto. Esto se relaciona con el tamaño de los hogares, que, como se señaló anteriormente, es mayor entre quienes habitan piezas de inquilinatos y casas tomadas.

### Cuadro 7

Distribución porcentual de los hogares por características de la vivienda según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Características de la vivienda	Tipo de vivienda			
	Total	Pieza de Inquilinato	Pieza de Pensión/ Pieza de Hotel Familiar	Casa tomada <sup>1</sup>
<b>Características del baño</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Inodoro o retrete c/descarga a red cloacal	98,1	96,1	99,0	100,0
Inodoro o retrete c/descarga a pozo o cámara séptica, s/descarga de agua (letrina) o no dispone de inodoro o retrete	1,8	3,9	1,0	-
<b>Uso del baño</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
De uso exclusivo del hogar	24,9	30,0	18,7	57,8
Compartido con otro hogar	75,1	70,0	81,3	42,2
<b>Cantidad de habitaciones de uso exclusivo</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1	82,1	66,2	94,6	43,3
2	9,9	19,5	2,2	35,0
3	5,1	9,9	2,5	6,1
4 o más	2,4	4,0	0,1	15,7
Sin habitaciones de uso exclusivo	0,5	0,5	0,6	0,0
<b>Situación de hacinamiento</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Sin hacinamiento	71,7	55,2	79,1	87,5
Con hacinamiento (más de 2 personas por cuarto; incluye hogares que no disponen de ambientes de uso exclusivo).	28,3	44,8	20,9	12,5

<sup>1</sup> Incluye Otro.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (bgeyc).

### Cuadro 8

Distribución porcentual de hogares por comodidades de las piezas según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Comodidades de las piezas	Tipo de vivienda			
	Total	Pieza de Inquilinato	Pieza de Pensión/ Pieza de Hotel Familiar	Casa tomada <sup>1</sup>
<b>La pieza ventila al aire libre</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Sí	90,4	92,7	89,2	90,0
No	9,6	7,3	10,8	10,0
<b>Iluminación de la pieza durante el día</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Mantiene el lugar bien iluminado por muchas horas	63,7	62,3	65,7	32,2
Ilumina algo por pocas horas	20,4	23,3	19,6	1,2
Es insuficiente, debe prender luz artificial	15,8	14,4	14,6	66,5
<b>Combustible utilizado para cocinar</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Gas de red	80,0	54,7	96,2	13,8
Gas en tubo	0,0	-	0,1	-
Gas en garrafa	18,5	44,7	1,9	81,3
Otro	1,5	0,6	1,8	4,9

<sup>1</sup> Incluye Otro.

**Nota:** Excluye sin dato.

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (dGEyc).

Mientras que tres de cada diez hogares del total residen en situación de hacinamiento,<sup>11</sup> en las casas tomadas solo el 12,5% se encuentra en esa situación. En los hogares que habitan en piezas de pensiones y hoteles familiares, este porcentaje asciende al 20,9%, pero para los de piezas de inquilinatos alcanza casi el 45%, reflejando diferencias importantes en las condiciones de habitabilidad y deficiencias en cuanto a la privacidad según tipo de vivienda.

En cuanto a las condiciones de habitabilidad, son generalmente deficientes. Para profundizar en las comodidades de que disponen estos hogares, se ha tenido en cuenta la ventilación y la iluminación natural de la/s pieza/s y el tipo de combustible utilizado para cocinar (Cuadro 8). La mayoría de los hogares (90,4%) señala que reside en habitaciones que se encuentran ventiladas, pero solo el 63,7% afirma que las piezas se mantienen iluminadas por luz natural por muchas horas. Casi el 16% manifiesta que la iluminación natural es insuficiente.

Por último, el 80% utiliza gas de red para cocinar y el 18,5% gas en garrafa.

En materia de ventilación, no se observan grandes diferencias según el tipo de vivienda, pero entre los hogares que viven en casas tomadas el 66,5% declara que esta es insuficiente. No ocurre lo mismo con el combustible: mientras que el 96,2% de los hogares que habitan piezas de hoteles o pensiones utiliza gas de red, en los inquilinatos esta situación solo alcanza al 54,7%. En contraposición, el 44,7% de estos hogares usa gas en garrafa. En las casas tomadas, la mayoría (81,3%) utiliza gas en garrafa y solo el 13,8% emplea gas de red.

Finalmente, las relaciones de convivencia entre los hogares que cohabitan en un edificio, al verse obligados a compartir espacios y servicios comunes, resultan un aspecto importante a tener en cuenta al analizar el hábitat. En particular, se hizo foco en los temas que, de acuerdo con los encuestados, resultan problemáticos para la convivencia. En primer lugar, alrededor de la mitad de los hogares señalan no tener problemas de convivencia. Para el 29,6% el principal problema se vincula con la falta de intimidad (tener que compartir el baño

<sup>12</sup> La relación entre el número de personas y la cantidad de cuartos disponibles da cuenta de la situación de hacinamiento de los hogares: se considera que un hogar está hacinado cuando hay más de dos personas por cuarto.

**Cuadro 9**

Distribución porcentual de los hogares por principal problema de convivencia según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Principal problema de convivencia	Tipo de vivienda			
	Total	Pieza de Inquilinato	Pieza de Pensión/ Pieza de Hotel Familiar	Casa tomada <sup>1</sup>
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ninguno	52,0	45,6	54,7	69,6
Falta de intimidad (baño, cocina, visitas)	29,6	24,1	33,0	15,5
Falta de aseo en espacios comunes	7,1	12,9	4,3	-
Problemas de convivencia con vecinos y ruidos molestos	9,8	15,1	6,8	14,9
Inseguridad, robo, agresión, drogas, prostitución	1,5	2,3	1,1	-

<sup>1</sup> Incluye Otro.

**Nota:** Excluye sin dato.

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (eahyc).

y la cocina, o la dificultad para recibir visitas) y la carencia general de comodidades del edificio (Cuadro 9). Casi el 10% del total plantea que los problemas con los vecinos son la dificultad más relevante (e incluyen ruidos molestos). En tercer lugar se ubica la falta de aseo en lugares comunes (7,1%). Los problemas de inseguridad solo comportan un 1,5 por ciento.

Para los hogares que residen en piezas de inquilinato, la distribución es más homogénea y los problemas de convivencia con vecinos y de falta de aseo asumen valores similares (12,9% y 15,1%, respectivamente); la falta de intimidad alcanza el 24,1%. En el caso de los hoteles y pensiones, esta dificultad suma el 33% del total y los restantes problemas llegan apenas al 12,3 por ciento.

Asimismo, el módulo especial de la EAH indagó acerca de los problemas que pueden presentarse a los hogares por residir en esas viviendas. Cinco de cada diez no encuentran desventajas, y se destaca que entre los que viven en casas tomadas esta valoración se observa en casi ocho de

diez hogares. Entre los que sí señalan desventajas, la principal es el precio que deben pagar, seguida por el riesgo de desalojo y la convivencia con otras familias, pero es posible observar diferencias importantes según el tipo de vivienda (Cuadro 10).

En los hogares que residen en inquilinatos, es más acuciante el problema del potencial desalojo (el 44,5% lo menciona como la principal desventaja) que el precio (11,2%), y el deterioro físico de la casa se ubica en segundo lugar (24,3%). Para los que viven en piezas de hotel familiar/pensión, esta relación se invierte: el 44% señala que el inconveniente principal es el valor de la pieza, y solo el 15,3% lo refiere al peligro de desalojo. Se destaca que el 25% menciona el tener que convivir con otras familias como desventaja central.

En los hogares de casas tomadas, sin duda, el principal problema es el riesgo de desalojo (45,2%), y en orden de importancia le siguen la convivencia con otros (22,6%) y la falta de propiedad o dominio (22%).

### Cuadro 10

Distribución porcentual de hogares por principal desventaja por vivir en este tipo de vivienda según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Principal desventaja por vivir en esta vivienda	Tipo de vivienda			
	Total	Pieza de Inquilinato	Pieza de Pensión/ Pieza de Hotel Familiar	Casa tomada <sup>1</sup>
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Riesgo de que lo desalojen en cualquier momento	27,2	44,5	15,3	45,2
Tener que convivir con otras familias	20,9	14,6	25,0	22,6
El precio a pagar por una pieza	30,6	11,2	44,1	-
El deterioro físico de la casa	11,8	24,3	3,5	10,2
Falta de comodidades, espacio reducido, ventilación escasa, ubicación	4,0	2,5	5,0	-
Relaciones con dueños, encargados y vecinos	1,5	0,9	1,9	-
Falta de propiedad o de dominio como en un departamento, falta de un lugar propio	4,1	2,0	5,2	22,0

<sup>1</sup> Incluye Otro.

**Nota:** Excluye sin dato y aquellos que contestaron ninguna.

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (dGEYC).

### Caracterización del hábitat, los hogares y la población por tiempo de permanencia

Respecto de las formas de acceso a la vivienda, la estabilidad residencial parece empeorar con el tiempo de permanencia (Cuadro 11). En los residentes más recientes está ampliamente extendida la modalidad del pago (95,7%), al tiempo

que entre los más antiguos este grupo se reduce (65%), destacándose el 35,2% de hogares en situación de ocupación de hecho de la vivienda. Por otra parte, en el caso de los hogares con mayor permanencia, la totalidad realiza el pago de manera mensual; y en los otros dos grupos este porcentaje es menor.

### Cuadro 11

Distribución porcentual de hogares por forma de acceso a la vivienda según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Características del hábitat	Total	Tiempo de permanencia (años)		
		Menos de 3	De 3 a 20	Más de 20
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Por pago	87,8	95,7	82,2	64,8
Ocupación de hecho	11,2	3,8	15,9	35,2
Otros medios (trabajo, préstamo o permiso gratuito)	1,1	0,5	1,8	-

**Nota:** Excluye sin dato.

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (dGEYC).

**Cuadro 12**

Distribución porcentual de hogares por características de la vivienda según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Características de la vivienda	Total	Tiempo de permanencia (años)		
		Menos de 3	3 a 20	Más de 20
<b>Características del baño</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Inodoro o retrete c/descarga a red cloacal	98,1	98,5	99,1	88,2
Inodoro o retrete c/descarga a pozo o cámara séptica, s/descarga de agua (letrina) o no dispone de inodoro o retrete	1,9	1,5	0,9	11,8
<b>Uso del baño</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
De uso exclusivo del hogar	22,4	16,6	25,4	47,1
Compartido con otro hogar	77,6	83,4	74,6	52,9
<b>Cantidad de habitaciones de uso exclusivo</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1	82,3	92,7	81,5	8,6
2	11,2	3,4	15,8	40,3
3	3,8	3,5	1,8	20,1
4	0,2	0,2	0,1	1,1
Sin habitaciones de uso exclusivo	2,4	0,3	0,9	29,9
<b>Situación de hacinamiento</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Sin hacinamiento	71,7	75,6	62,9	93,0
Con hacinamiento	28,3	24,4	37,1	7,0

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (pgeyc).

En cuanto a las características habitacionales de los hogares según el tiempo de residencia en este tipo de vivienda (Cuadro 12), se puede señalar que a mayor tiempo de permanencia, mejores son las comodidades de las viviendas que habitan. No debe olvidarse que gran parte de los hogares con mayor tiempo de permanencia reside en inquilinatos. En ellos, aunque el 12% no cuenta con inodoro con descarga a red cloacal, solo el 52,9% tiene que compartirlo con otro hogar, mientras que en los hogares de los otros dos grupos este porcentaje es mayor.

De igual modo, alrededor del 60% de los hogares más antiguos cuenta con 2 o 3 habitaciones de uso exclusivo, al tiempo que comparten esta situación el 17,6% de los hogares de entre 3 y 20 años de permanencia y solo el 6,9% de los de menos de 3 años. Sin embargo, casi el 30% de los hogares más “viejos” no posee habitaciones de uso exclusivo; es decir, se trataría de más de un hogar por pieza. Finalmente, viven en situa-

ción de hacinamiento el 24,4% de aquellos con menos de 3 años de permanencia, el 37,1% de los de 3 a 20 años y solo el 7% de los de más de 20 años.

En cuanto a las comodidades de las piezas que habitan los hogares (Cuadro 13), podría decirse que aquellos con más antigüedad cuentan con condiciones algo mejores de ventilación e iluminación, superando el promedio del conjunto en 8 y en 14 puntos porcentuales, respectivamente. Entre los hogares de los otros dos grupos, la distribución de ambas variables es similar y, por ejemplo, alrededor del 37% considera que la iluminación natural es insuficiente, ya sea porque ilumina algo por pocas horas o porque debe prender la luz artificial. No ocurre lo mismo con el combustible que utilizan para cocinar: el uso de gas de red disminuye a medida que aumenta la antigüedad en este tipo de viviendas; correlativamente, el uso de gas en garrafa pasa del 10,5% entre los hogares de menor permanencia al 38,9% entre los más “viejos”.

Finalmente, la evaluación de las relaciones de convivencia entre los hogares también presenta diferencias entre los tres grupos de análisis (Cuadro 14). En los hogares que residen en este tipo de viviendas hace menos de veintiún años, la distribución

es similar. Excluyendo a los que consideran que no hay problemas de convivencia (50,5% y 52,7%, respectivamente), para ambos grupos el problema principal está en la falta de intimidad, seguido por los conflictos con los vecinos y los ruidos molestos.

### Cuadro 13

Distribución porcentual de hogares por comodidades de las piezas según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Comodidades de las piezas	Total	Tiempo de permanencia (años)		
		Menos de 3	De 3 a 20	Más de 20
<b>Ventilación de la pieza</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Sí	90,4	87,9	92,0	98,2
No	9,6	12,1	8,0	1,8
<b>Iluminación de la pieza durante el día</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Mantiene el lugar bien iluminado por muchas horas	63,7	62,9	62,7	77,8
Ilumina algo por pocas horas	20,4	21,1	20,9	12,4
Es insuficiente, debe prender luz artificial	15,8	16,1	16,5	9,8
<b>Combustible utilizado para cocinar</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Gas de red	80,0	88,0	73,8	59,7
Gas en tubo	0,0	0,1	-	-
Gas en garrafa	18,5	10,5	24,5	38,9
Otro	1,5	1,4	1,6	1,4

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (bGEYC).

### Cuadro 14

Distribución porcentual de hogares por principal problema de convivencia (agrupado) según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Principal problema de convivencia	Total	Tiempo de permanencia (años)		
		Menos de 3	De 3 a 20	Más de 20
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ninguno	52,0	50,5	52,7	59,2
Falta de intimidad (baño, cocina, visitas)	29,1	32,9	26,8	15,5
Falta de aseo en espacios comunes	7,1	5,8	6,3	22,6
Problemas de convivencia con vecinos y ruidos molestos	10,4	8,8	13,3	2,7
Inseguridad, robo, agresión, drogas, prostitución	1,3	1,9	0,8	-

Nota: Excluye sin dato.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (bGEYC).

Entre los hogares de más de 20 años de residencia, las consideraciones son diferentes. En primer lugar, casi el 60% considera que no hay ningún problema, para el 22,6% el inconveniente principal está en la falta de aseo en espacios comunes y solo el 15,5% señala la falta de intimidad. Los problemas de convivencia apenas son indicados por el 2,7% de los hogares.

En lo que se refiere a la principal desventaja de habitar viviendas de este dominio (Cuadro 15), el 59,1% de los hogares más antiguos considera que ella reside en tener que vivir con otras familias y el 34,1% centra su preocupación en el riesgo de desalojo. Esta última es, para los que tienen entre 3 y 20 años de permanencia, la desventaja principal (33%), siguiéndoles en importancia el precio a pagar por la pieza (23,8%) y el deterioro físico de la casa (17,9%). En el grupo de menos de 3 años, la desventaja principal es el precio a pagar por la pieza (39,1%), y tanto el riesgo de desalojo como tener que convivir con otras familias rondan el 20 por ciento.

Es interesante observar que el problema de la falta de propiedad o dominio es señalado como la principal desventaja solo por el 5,3% de los

hogares de menos de 3 años y por el 3,2% de los hogares de entre 3 y 20 años de permanencia. Entre los más viejos, este tema no aparece. Cabe recordar que casi en su totalidad estos hogares habitan en piezas de hoteles familiares, pensiones e inquilinatos y no en casas tomadas –entre cuyos moradores este problema es el más importante.

Hasta aquí se han mostrado las diferencias en las características del hábitat según tiempo de permanencia en este tipo de viviendas. Ahora corresponde indagar sobre qué hogares y qué tipo de personas habitan las mismas según tiempo de permanencia.

Los hogares con menor tiempo de permanencia en el dominio (Cuadro 16) presentan alta participación de hogares no familiares (45%), mayoritariamente de jefes varones (64,3%) y en edades potencialmente activas (90,4%). Según los ingresos per cápita familiar (IPCF), se ubican principalmente en los quintiles de más altos ingresos (65,3%). Estas serían las características típicas de los hogares que residen en pensiones y hoteles familiares, que son mayoría entre los de menor de tiempo de permanencia.

### Cuadro 15

Distribución porcentual de hogares por principal desventaja por vivir en este tipo de vivienda según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Principal desventaja por vivir en esta vivienda	Total	Tiempo de permanencia (años)		
		Menos de 3	De 3 a 20	Más de 20
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Riesgo de que lo desalojen en cualquier momento	13,5	21,2	33,0	34,1
Tener que convivir con otras familias	10,4	22,1	15,9	59,1
El precio a pagar por una pieza	15,2	39,1	23,8	4,1
El deterioro físico de la casa	5,9	7,0	17,9	2,7
Falta de comodidades, espacio reducido, ventilación escasa, ubicación	2,0	3,9	4,4	-
Relaciones con dueños, encargados y vecinos	0,7	1,5	1,7	-
Falta de propiedad o de dominio como en un departamento, falta de un lugar propio	2,0	5,3	3,3	-

**Nota:** Excluye sin dato y aquellos que contestaron ninguna.

**Fuente:** Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (dGEyc).

### Cuadro 16

Indicadores sociodemográficos de los hogares en el dominio IHPCT según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Indicadores	Tiempo de permanencia (años)		
	Menos de 3	De 3 a 20	Más de 20
<b>Tipo de hogar</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
No familiar (unipersonal y multipersonal)	45,0	34,0	12,0
Familiar			
Con núcleo conyugal completo	37,4	43,2	54,8
Con núcleo conyugal incompleto	11,0	19,5	31,0
Sin núcleo	6,6	3,3	2,2
<b>Sexo del Jefe</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Varón	64,3	61,2	57,9
Mujer	35,7	38,8	42,1
<b>Edad del Jefe</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
15 - 64 años	90,4	88,5	47,8
65 y más años	9,6	11,5	52,2
<b>Quintiles de ingresos per cápita familiar</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1º y 2º (hasta \$ 689)	34,7	46,8	45,5
3º a 5º (\$ 690 y más)	65,3	53,2	54,5

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (pgeyc).

Los hogares que han permanecido entre 3 y 20 años en el dominio son en su mayoría familiares de núcleo conyugal completo (43,2%); los jefes también son principalmente varones (61,2%) y con edades potencialmente activas (88,5%); pero en cuanto a sus ingresos se distribuyen en forma más homogénea entre ambos grupos de quintiles. En esta categoría de tiempo de permanencia hay una mayor participación de inquilinatos, que, como ya se señalara, tienen mayor tamaño de personas por hogar, lo cual posiblemente hace descender el IPCF.

Finalmente, los hogares con más permanencia en el dominio son mayormente familiares de núcleo conyugal completo, si bien se destaca una alta participación de hogares monoparentales (31%). Se observa una distribución más equilibrada en el sexo del jefe del hogar, quizás asociada a la presencia de hogares de núcleo conyugal incompleto. Existe alta proporción de jefes de la tercera edad (52,2%) y, al igual que en la categoría anterior, según los IPCF se distribuyen en forma equitativa entre ambos grupos

de quintiles. Se advierte que este grupo de tiempo de permanencia es el más reducido (6% del total) y que en su mayoría los hogares habitan inquilinatos.

Ahora bien, ¿cuáles son las características de la población residente en el dominio según tiempo de permanencia? En el Cuadro 17 se presentan los indicadores demográficos que la caracterizan. La población que reside en el dominio hace menos de 3 años tiene en promedio 31 años, con una alta participación del grupo de edades potencialmente activas (75,7%) y un alto índice de masculinidad: 124 varones cada 100 mujeres. Se registra una gran proporción de extranjeros (31,1%), especialmente provenientes de países limítrofes y del Perú. El 48% de la población de 20 a 49 años tiene al menos secundario completo. Por su parte, el 79% de la población de 10 y más años es activa; de los ocupados, el 88,3% es asalariado y en su mayoría trabaja en comercio, hoteles y restaurantes (39,5%), servicio doméstico (14,8%) y construcción (8,9%).

En el grupo de 3 a 20 años de permanencia, la edad promedio es dos años menor (29 años), hecho que, indudablemente, se relaciona con la mayor participación de los menores de 15 años. Existe menor índice de masculinidad (84 varones cada 100 mujeres) y similar estructura por lugar de nacimiento, con un porcentaje levemente superior de nativos de la Ciudad. Se registra menor nivel educativo en la población de 20 a 49 años, mayor inactividad en la población de 10 y más años y mayor peso relativo de cuenta propia (13,2%) que trabajan en el servicio doméstico (26,2%) y la construcción (10,9%).

En el tercer grupo se ubica la población más envejecida (35 años en promedio) debido al alto porcentaje del grupo de 65 y más años (15,6%). Muestra alta participación de mujeres (57 varones cada 100 mujeres) y en su mayoría son nativos de la Ciudad (55,3%). El 57% de la población entre 20 y 49 años tiene al menos secundario completo. Debido a su envejecimiento, el 46% de la población de 10 y más años es inactiva. De los ocupados, el 74,1% es asalariado, principalmente de la rama comercio, hoteles y restaurantes.

### Cuadro 17

Indicadores sociodemográficos de la población residente en el dominio IHPCT según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Indicadores	Tiempo de permanencia (años)		
	Menos de 3	De 3 a 20	Más de 20
<b>Edad media</b>	<b>30,7</b>	<b>28,8</b>	<b>34,7</b>
<b>Edad mediana</b>	<b>27,0</b>	<b>27,0</b>	<b>28,0</b>
<b>Grupos funcionales de edad</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Grupo 0-14 años	18,9	29,0	18,2
Grupo 15-64 años	75,7	65,5	66,2
Grupo 65 y más años	5,4	5,5	15,6
<b>Índice de masculinidad (varones cada 100 mujeres)</b>	<b>124,4</b>	<b>83,9</b>	<b>56,6</b>
<b>Lugar de nacimiento</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
En esta Ciudad	33,7	36,0	55,3
Resto del país	36,2	34,2	27,7
País limítrofe y Perú	29,2	29,2	17,0
Otro país	1,9	0,6	-
<b>Máximo nivel educativo (población de 20 a 49 años)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Hasta secundario incompleto	51,8	54,4	42,8
Secundario completo y más	48,2	45,6	57,2
<b>Condición de actividad (población de 10 y más años)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Activo	79,0	66,7	54,1
Inactivo	21,0	33,3	45,9
<b>Categoría ocupacional (población de 10 y más años ocupada)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Cuenta propia	11,5	13,2	13,3
Asalariado	88,3	86,3	74,1
Patrón-empendedor	0,2	0,5	0,0
<b>Rama de actividad (población de 10 y más años ocupada)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Comercio, hoteles y restaurantes	39,5	25,1	60,8
Servicio doméstico	14,8	26,2	5,4
Construcción	8,9	10,9	15,1
Resto	36,8	37,8	18,7

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (bgeyc).

## Trayectoria en el dominio por tiempo de permanencia

Los individuos y las familias desarrollan diferentes y múltiples estrategias con el fin de resolver sus necesidades habitacionales. Entre las familias de bajos ingresos, la movilidad territorial y habitacional generalmente se vincula a cambios en el tipo de vivienda. Estas estrategias son de gran importancia a la hora de solucionar sus necesidades de vivienda y de asegurar su permanencia en el territorio (Di Virgilio, 2003).

### Cuadro 18

Presencia de trayectoria en los hogares del dominio IHPCT según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Presencia de trayectoria	Tiempo de permanencia (años)	
	Menos de 3	De 3 a 20
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Con trayectoria	50,4	42,4
Sin trayectoria	49,6	57,6

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (DGEYC).

Las características del barrio y las relaciones de vecindad juegan un papel importante en las decisiones que se vinculan a la movilidad. Las relaciones entre movilidad social, territorial y habitacional que realizan los miembros del hogar son conocidas como trayectoria. Con respecto a su presencia en los hogares del dominio según tiempo de permanencia en el mismo (Cuadro 18), comparativamente, en el grupo de 3 a 20 años hay menor presencia de hogares con trayectoria.

Cuando se analizan las razones de mudanza de los hogares según tiempo de permanencia y trayectoria en el dominio, se observan algunas peculiaridades (Cuadro 19). No existen diferencias según tiempo de permanencia; en general, las razones de los hogares con trayectoria se concentran principalmente en mejorar las condiciones habitacionales y el costo de la vivienda. Distinta es la situación de los hogares sin trayectoria: en su mayoría se debe a la menor distancia al trabajo o a cuestiones familiares.

### Cuadro 19

Razones de mudanza de los hogares según tiempo de permanencia y trayectoria en el dominio IHPCT. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Razones de mudanza	Tiempo de permanencia (años)			
	Menos de 3		De 3 a 20	
	Con trayectoria	Sin trayectoria	Con trayectoria	Sin trayectoria
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Dificultad para mantener el alquiler anterior	10,9	12,0	10,2	12,8
Mejorar las condiciones habitacionales	27,2	10,7	28,6	6,9
Costo de la vivienda	26,0	9,0	25,8	14,0
Menor distancia al trabajo	6,2	29,2	11,0	21,9
Cuestiones familiares	11,5	28,8	10,1	33,1
Resto	18,2	10,3	14,3	11,3

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (DGEYC).

En lo que se refiere a los hogares sin trayectoria, y a partir de la situación habitacional inmediata anterior a la vivienda que ocupaban al momento de la encuesta, la movilidad habitacional hacia el dominio, obtenida por la clasificación elaborada, implica, mayormente, un movimiento descendente, sin importar el tiempo de permanencia en el mismo (Cuadro 20). Es decir, son hogares que empeoran la calidad de su hábitat, en su mayoría inquilinos de casas o departamentos, que representan el 67,2% del total de hogares que descendieron en su movilidad habitacional y el 48,7% del total de hogares sin trayectoria.

#### Cuadro 20

Hogares sin trayectoria por tipo de movilidad hacia el dominio IHPCT según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de movilidad	Tiempo de permanencia (años)		
	Total	Menos de 3	De 3 a 20
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Ascendente	25,6	23,5	27,8
Igual	2,0	2,6	1,4
Descendente	72,4	73,9	70,8

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (dGEYC).

Se consideró interesante comparar el tipo de movilidad obtenida por la clasificación con la autoevaluación del tipo de movilidad que le significó al hogar el cambio de vivienda. Como se observa en el Cuadro 21, también existe un alto porcentaje de hogares que perciben que empeoraron la calidad de su hábitat. No obstante, los que registran menor permanencia en el dominio, en comparación, presentan mayor peso relativo en la percepción de haber mejorado.

#### Cuadro 21

Hogares sin trayectoria por autoevaluación de su movilidad habitacional hacia el dominio IHPCT según tiempo de permanencia. Ciudad de Buenos Aires. Año 2008

Tipo de movilidad	Tiempo de permanencia (años)		
	Total	Menos de 3	De 3 a 20
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Mejor	37,4	44,3	30,1
Igual	15,7	14,6	17,0
Peor	46,9	41,1	52,9

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (dGEYC).

## Conclusiones

Como hemos planteado al comienzo de este trabajo, las características del mercado de alquiler de piezas en inquilinatos, hoteles familiares y pensiones –en particular, la flexibilidad de los requisitos– permiten comprender el acceso a este tipo de hábitat y las características de la población que reside en él. Lo que ocurre con las casas tomadas también puede comprenderse a la luz de los mismos aspectos.

La distribución espacial del dominio estudiado no es homogénea: se concentra en áreas históricas y cercanas al centro administrativo y productivo de la Ciudad. Esta situación, unida a la distribución también diferencial de los sectores de ingresos medios y altos, indica un proceso de segregación residencial socioeconómica que (involucrando también a las zonas de asentamientos y villas) se va consolidando en la Ciudad de Buenos Aires.

Las características de las viviendas que forman parte del dominio analizado evidencian condiciones de habitabilidad precarias en las que servicios como el saneamiento, si bien ampliamente extendido, presentan un uso restringido.

El otro problema presente es el del hacinamiento: los hogares deben desarrollar todas sus actividades (dormir, comer, estudiar, descansar, etc.) en un solo cuarto y, al mismo tiempo, compartir con otros hogares cocina, baño y espacios comunes. En las casas tomadas, aunque la situación de privacidad es mejor, la calidad del hábitat suele ser peor. En estos casos, además, la estabilidad residencial es mucho más precaria, aun cuando en los inquilinatos y hoteles el fantasma del desalojo sea constante y considerado por la mayoría de los residentes como una desventaja.

Cabe destacar, por otro lado, que, aunque las condiciones habitacionales son peores en los hogares con menos tiempo de residencia en el dominio, ocurre lo contrario con la forma de acceso a la vivienda: la estabilidad residencial resulta mejor entre los más nuevos.

El análisis de los indicadores demográficos de la población que habita este tipo de vivienda mostró algunas características particulares. Los hogares con menor permanencia en el dominio son mayoritariamente no familiares, con jefe varón y, según los ingresos per cápita familiar, se encuentran en mejor situación. Se trata de una población en edades activas, con nivel de instrucción alto, y donde nueve de cada diez ocupados es asalariado. Las características son diferentes entre los que registran más años en el dominio; sobresalen los altos pesos relativos de población de 65 y más años, de mujeres, de nativos y de inactivos.

Finalmente, el tema de la movilidad habitacional permitió identificar las razones que subyacen a los cambios de vivienda: para el conjunto se concentran en la búsqueda de mejores condiciones de hábitat, mientras que entre aquellos hogares sin trayectoria en el dominio la cercanía al trabajo y las cuestiones familiares se presentan como las más importantes.

Por último, tanto al utilizar la clasificación propuesta como al tener en cuenta la autoevaluación de los hogares, se observó que, en general, el cambio significó el empeoramiento de sus condiciones de vida.

## **Bibliografía**

Abba, A., G. Dardik y A. M. Facciolo (1986), "Diagnóstico de la situación habitacional de los sectores más carenciados de la Capital Federal", en N. Clichevsky, B. Cuenya y S. Peñalva (coords.), *Hábitat Popular. Experiencias y alternativas en países de América Latina*, Buenos Aires, CEUR, Cuadernos del CEUR n° 16. Disponible en: <<http://www.ceur-conicet.gov.ar/>>. Fecha de consulta: 09-10-2011.

Clichevsky, N. (2000), *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*, Santiago de Chile, CEPAL-ECLAC, Serie Medio Ambiente y Desarrollo n° 28.

Cuenya, B. (1988), *Inquilinatos en la Ciudad de Buenos Aires. Referentes históricos y un estudio de caso en el barrio de Almagro*, Buenos Aires, CEUR, Cuadernos del CEUR n° 24. Disponible en: <<http://www.ceur-conicet.gov.ar/>>. Fecha de consulta: 09-10-2011.

Dirección General de Estadística y Censos (2009), *Asistencia a la población vulnerable 2001/2008*, Buenos Aires, DGEYC, Informe de Resultados n° 407.

Di Virgilio, M. M. (2003), "Estrategias residenciales y redes habitacionales. El acceso a la vivienda de familias de bajos ingresos en el Área Metropolitana de Buenos Aires", paper preparado para el Congreso de la Latin American Studies Association, Dallas, 27 al 29 de marzo, cit010. Disponible en: <<http://lasa.international.pitt.edu/Lasa2003/DiVirgilioMariaMercedes.pdf>>. Fecha de consulta: 06-10-2011.

- Groisman, F. (2009), *Segregación residencial socioeconómica en Argentina durante la recuperación económica (2002-2007)*, Madrid, Instituto de Estudios Latinoamericanos, DT-03.09.
- Groisman, F. y A. L. Suárez (2006), “Segregación residencial en la Ciudad de Buenos Aires”, en *Población de Buenos Aires*, año 3, n° 4, Buenos Aires, DGEYC, pp. 27-37.
- Kaztman, R. (2003), *La dimensión espacial en las políticas de superación de la pobreza urbana*, Santiago de Chile, CEPAL-ECLAC, Serie Medio Ambiente y Desarrollo n° 59.
- Mac Donald, J. (2004), *Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe*, Santiago de Chile, CEPAL, Serie Manuales n° 38.
- Mazzeo, V. (1987), *Migración internacional en la Ciudad de Buenos Aires 1855-1980*, Buenos Aires, Dirección de Estadística y Censos, Serie Metodológica n° 3.
- Mazzeo, V., M. E. Lago y L. E. Wainer (2008), “Hábitat y población: el caso de la población que vive en inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas de la Ciudad de Buenos Aires”, en *Población de Buenos Aires*, año 5, n° 7, Buenos Aires, DGEYC, pp. 31-44.
- Pastrana E., M. Bellardi y V. Di Francesco (2010), “Hábitats de la pobreza”, en A. Lattes (coord.) *Dinámica de una ciudad: Buenos Aires 1810-2010*, Buenos Aires, DGEYC.
- Rodríguez, G. (2008), “Segregación residencial socioeconómica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dimensiones y cambios entre 1991-2001”, en *Población de Buenos Aires*, año 5, n° 8, Buenos Aires, DGEYC, pp. 9-32.
- Rodríguez, M. C. (2005), *Como en la estrategia del caracol... Ocupaciones de edificios y políticas locales del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, El cielo por asalto.
- Rodríguez Vignoli, J. (2001), *Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?*, Santiago de Chile, CEPAL-ECLAC, Serie Población y Desarrollo n° 16.
- Torres, H. (2006), *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, Buenos Aires, SI/FADU/UBA, Ediciones FADU, Serie Difusión n° 3.
- Vacatello, L. (coord.) (2001), *Una aproximación diagnóstica de la problemática habitacional de los hoteles y pensiones ubicados en los barrios de Balvanera y Recoleta*, Buenos Aires, Centro de Documentación en Políticas Sociales, Documentos/25.

---

**Fecha de recepción:** 14 de noviembre de 2011.

**Fecha de aceptación:** 18 de enero de 2012.