



## ARTÍCULO DE FONDO

### HETEROGENEIDADES SOCIO-HABITACIONALES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES: INDAGACIONES SOBRE LA BASE DE UNA TIPOLOGÍA DE ENTORNOS URBANOS

**María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos y Gabriela Mera**  
Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, UBA. mercedes.  
divirgilio@gmail.com, marianamarcos.ar@gmail.com, gabsmera@yahoo.com.

ISSN 1666-6186. Volumen 20 N.º 20 (Junio de 2016) pp. 163-189 - Recibido: 21-01-16. Aprobado: 26-03-16



**Artículo de fondo**

**María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos  
y Gabriela Mera**

Resumen

El artículo brinda elementos para conocer las heterogeneidades socioespaciales que atraviesan la problemática de la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a partir de una tipología de contextos urbanos o tipos de hábitat, definidos en función del período de urbanización y la forma de producción del espacio habitacional. Tomando como fuente relevamientos previos y datos del último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, se realiza un análisis socioespacial cuantitativo, mediante la aplicación de distintos indicadores que contemplan diversas aristas del tema —en particular, condición de ocupación, tipo de vivienda, situación de tenencia y situación habitacional—. Se pudo observar así que los diversos entornos urbanos que conforman la estructura socio-espacial y socio-habitacional de la ciudad presentan características residenciales diferenciales, que complejizan la preocupación (sociológica y política) por el acceso a la vivienda en las ciudades.

Palabras clave

Entornos urbanos, características habitacionales, Ciudad de Buenos Aires.

Abstract

**Housing heterogeneities in the City of Buenos Aires: inquiries based on a typology of urban environments**

This article aims at providing parameters to understand the socio-spatial heterogeneities that constitute the housing problem of the City of Buenos Aires, based on a typology of urban environments or habitat types, which are defined according to the period in which they were developed and the form of production of living space. Using, as a source, data from previous surveys and data from the last National Census of Population, Households and Housing of 2010, a quantitative socio-spatial analysis is developed by applying a set of indicators that show different aspects of the question. It can be noted that the different urban environments that form the socio-spatial and socio-residential structure of the city present differential characteristics that complicate sociological and political concerns about access to housing in cities.

Keywords

Urban environments, housing characteristics, Buenos Aires City.

## INTRODUCCIÓN

Este artículo es el resultado parcial de una investigación actualmente en curso sobre efectos de localización y segregación residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires. En este marco, se ha desarrollado una línea de trabajo que tiene como eje principal la clasificación del territorio de la ciudad en diversos *tipos de hábitat* o *contextos urbanos*, que se configuraron en momentos particulares del desarrollo de la urbanización, y a partir de distintas formas de producción del espacio habitacional (la metodología puede consultarse en MARCOS, MERA Y DI VIRGILIO, 2015).

Tras realizar una imprescindible caracterización sociodemográfica general de los tipos de hábitat en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (DI VIRGILIO, MARCOS Y MERA, 2015), los esfuerzos ahora se centran en el abordaje de poblaciones o problemáticas específicas, que adquieren matices particulares en cada entorno urbano así definido. En particular, en este trabajo se propone dar cuenta de algunas dimensiones básicas de la problemática de la vivienda en los distintos tipos de hábitat que se distinguen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El déficit cuantitativo y cualitativo en materia de vivienda constituye un tema central tanto como objeto de conocimiento científico como en materia de políticas públicas, y aquí se busca poner en evidencia sus características específicas —que requieren perspectivas interpretativas y políticas también particulares— en distintas áreas construidas de la ciudad, que se derivan del largo desarrollo histórico de los procesos de producción urbana.

La propuesta tipológica de clasificación del espacio urbano a partir de tipos de hábitat se inscribe en una línea metodológica desarrollada por exponentes de la geo-demografía mexicana, como EMILIO DUHAU y PRISCILLA CONNOLLY, quienes combinaron espacializaciones clásicas del nivel socioeconómico de la población con la clasificación del territorio según lo que denominaron “tipos de poblamiento”, entendiendo que el momento y las condiciones históricas de la urbanización definen rasgos y dinámicas diferenciales entre los espacios residenciales. Esta forma de distinguir a los entornos urbanos —que reconoce la relación entre los procesos de producción de las áreas construidas, la fisonomía de estas y las características de los residentes (CONNOLLY, 2005)— en los últimos años ha abierto un campo sumamente fértil para los estudios urbanos, a los cuales la presente investigación espera contribuir.



## Artículo de fondo

María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos  
y Gabriela Mera

1. Una aglomeración se define desde un criterio físico como una “mancha urbana”, es decir, un conjunto de edificios interconectados por una red de calles. Para mayor desarrollo, véase INDEC (2003).

En el marco de un complejo trabajo de adaptación y aplicación de esta propuesta tipológica al contexto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, este artículo se plantea como objetivo analizar algunos ejes fundamentales que hacen a la problemática de la vivienda en esta ciudad —las particularidades del parque habitacional, los tipos de vivienda predominantes, la situación habitacional de los hogares y la incidencia de condiciones deficitarias— en los distintos entornos urbanos que la definen. Tomando como fuente relevamientos cartográficos previos realizados en la ciudad y datos del último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del año 2010, se realiza un análisis socioespacial cuantitativo que da cuenta de las profundas heterogeneidades socio-habitacionales que atraviesan este espacio urbano brindando nuevos elementos para pensar la clásica (pero siempre vigente) preocupación por las diferencias y desigualdades socio-urbanas.

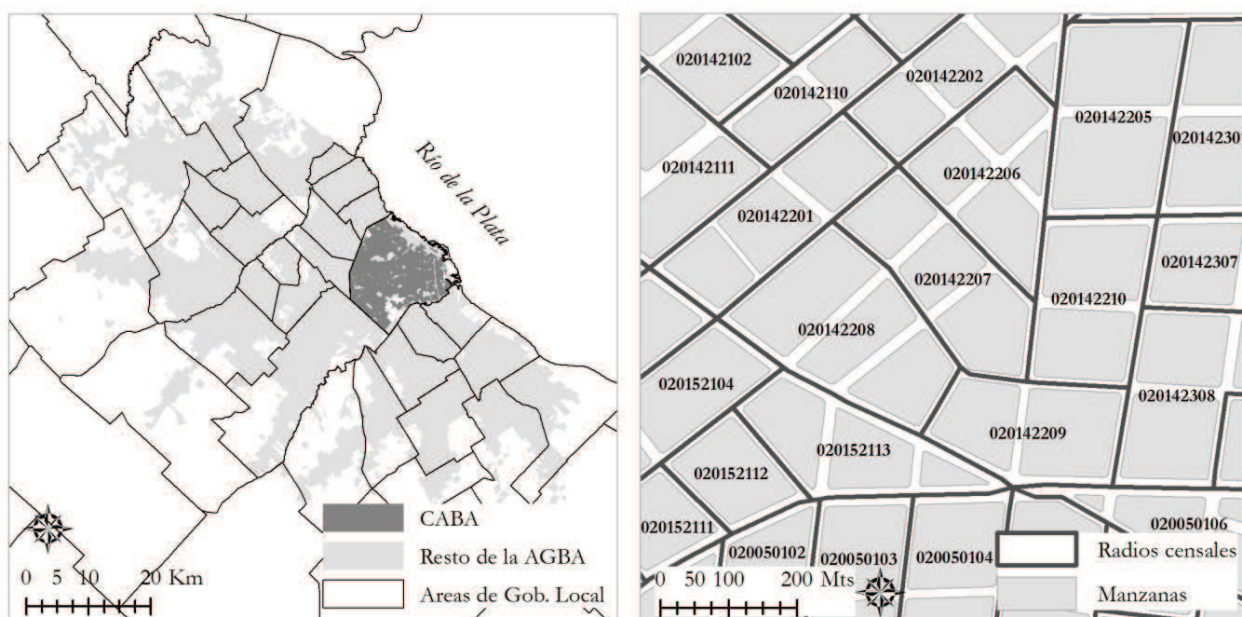
### LA CIUDAD DE BUENOS AIRES: PROCESOS URBANOS Y TIPOS DE HÁBITAT

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante CABA) es la ciudad capital de la Argentina y constituye la sede central político-administrativa de la actividad económica y de los servicios del país. El último Censo de Población del año 2010 relevó que en esta ciudad, que ocupa 200 km<sup>2</sup>, habitan 2.890.151 personas, el 7,2 % de la población del país. A lo largo de su historia, se ha conurbado una gran cantidad de población por fuera de sus límites político-administrativos, por lo que en la actualidad la CABA constituye el núcleo del aglomerado urbano<sup>1</sup> más grande del país, denominado *Gran Buenos Aires*, que con sus 13.588.171 habitantes se despliega sobre el territorio abarcando total o parcialmente otras numerosas áreas de gobierno local (figura 1).

La estructura urbana de la CABA está conformada por un mosaico de manzanas —espacio urbano delimitado por calles— cuyo tamaño y forma pueden ser heterogéneos. Sin embargo, la unidad espacial más pequeña para la que es posible disponer de información estadística se denomina “radio censal” y puede abarcar una o más manzanas, así como tener superficie y población disímiles (figura 1).

Estas unidades espaciales —que fueron ajustadas para adaptarlas a la superficie de uso residencial— conforman un mosaico de polígonos que cubre el territorio de la ciudad, con un nivel de desagregación espacial que permite identificar las especificidades de tipos de hábitat que ocupan áreas pequeñas del espacio metropolitano. Sin embargo, para facilitar la lectura de su localización y referenciar con mayor facilidad las dinámicas urbanas, es

Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos



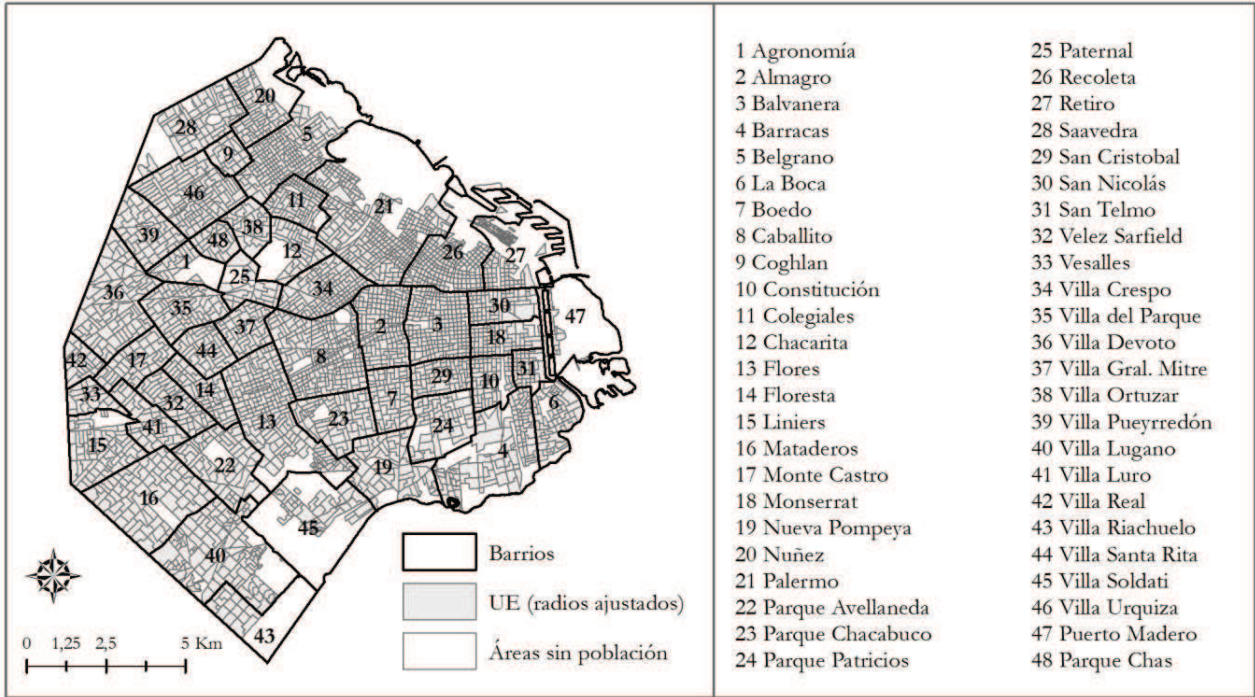
necesario considerar además la división de la ciudad en unidades mayores, socialmente reconocidas, como son los barrios (figura 2).

La estructura socioespacial y socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires es producto de un largo desarrollo histórico, en el cual factores socioeconómicos, políticos y territoriales, tanto a nivel metropolitano como nacional, fueron modificando las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda en este ámbito. La CABA en la actualidad condensa así, como capas superpuestas de procesos, sentidos e imaginarios urbanos, su compleja trayectoria socioespacial. Sin pretender realizar una descripción exhaustiva de su dinámica histórica, en este apartado se desarrollan brevemente algunos rasgos esenciales para comprender las formas y características que adquiere su configuración socioeconómica y habitacional en la actualidad.

Figura 1  
Fuente: elaboración sobre la base de DGEyC. Cartografía Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010

**Artículo de fondo**

**María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos  
y Gabriela Mera**



**Figura 2**  
Fuente: elaboración sobre la base de DGEyC. Cartografía Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010

Históricamente Buenos Aires ha ocupado un lugar central en el contexto nacional. En 1869 la población que se concentraba en este ámbito —sus 178.000 habitantes— representaba el 10 % de la población del país. Asimismo, el puerto de Buenos Aires era el más activo del territorio: puerta de salida de la producción agrícola-ganadera con destino a Europa y puerta de entrada de los bienes que se importaban de las economías centrales, principalmente de Inglaterra. Pero, en términos geográficos, el área de influencia del puerto era reducida.

El crecimiento físico de la ciudad —circunscripta hasta entonces al radio antiguo (*Ciudad Colonial*)— por un lado se orientó hacia el norte y oeste, a lo largo de los caminos que

Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos

habían sustentado la organización colonial, y adquirió un impulso significativo de 1865 en adelante con la progresiva extensión de las vías férreas (GUTMAN Y HARDOY, 2007). Por otro lado, fue creciendo hacia el sur, sobre los márgenes del Riachuelo, merced al desarrollo de las actividades vinculadas con el puerto y con la instalación de mataderos y saladeros en el barrio de Barracas.<sup>2</sup> La expansión física de la ciudad y el crecimiento del ferrocarril colaboraron con la dispersión residencial y la disminución de las densidades medias.

Paralelamente, la Ciudad de Buenos Aires experimentó un fuerte proceso de crecimiento poblacional tributario de la llegada de grandes contingentes de inmigrantes europeos entre 1871 y 1887, situación que se extenderá hasta las primeras décadas del siglo XX. En 1869 la ciudad contaba con 178.000 habitantes. Aproximadamente veinte años después, según datos del Censo Municipal de 1887, la cantidad de habitantes ascendía a 433.375 y entre ellos el 52 % era extranjero. En 1914 la población de Buenos Aires prácticamente cuadruplicaba a la de 1887, ya que ascendía a 1.575.814 habitantes. De este modo, durante las dos últimas décadas del siglo XIX y las primeras del XX la población porteña creció aceleradamente y la ciudad se expandió a un ritmo desconocido hasta entonces (HARDOY Y GUTMAN, 2007). En 1910 se consolida el crecimiento en forma tentacular de la mancha urbana hacia los ejes norte, oeste y sur, siguiendo la orientación del tendido del ferrocarril y de la incipiente actividad industrial ligada a la industria de la carne.

En el período que se extiende entre 1895 y 1914, se escalonaron cambios profundos en la estructura urbana de Buenos Aires. En el contexto de la fuerte inmigración que termina en 1930 (GERMANI, 1966), tiene lugar un proceso de dispersión residencial, redistribución de la población y aumento progresivo de la superficie de la aglomeración. Entre 1904 y 1909 se crearon mecanismos que permitieron a algunos inmigrantes iniciar una marcha hacia el suburbio que implicó, al mismo tiempo, un acceso a la propiedad inmueble y su ubicación entre los sectores medios. Este proceso de suburbanización tuvo como destinatarios a los barrios que hacia principios de siglo componían el radio nuevo (entre otros Flores, Belgrano, La Paternal, Chacarita, etc.). Los mecanismos que permitieron esta primera suburbanización son básicamente dos: “la extensión del transporte urbano con la electrificación casi completa del sistema tranviario que se realiza a partir de 1858 y la venta de lotes a plazos en nuevas áreas urbanas que se extienden paulatinamente a medida que avanzan las redes de transporte” (TORRES, 1975: 285). Estos mecanismos explicaron la progresiva densificación de las zonas alejadas del centro de la ciudad pero comprendidas

---

2. La ciudad quedaba así definida por sus límites actuales: hacia el sur por el río Matanza o Riachuelo, que la separaba del actual partido de Avellaneda (antes Barracas al Sur), hacia el este y el nordeste por el río de La Plata, hacia el norte y noroeste por los partidos de San Isidro y San Martín y al oeste y sudoeste por el de La Matanza.

3. *Estaban constituidos por tiras de habitaciones —que, en la mayoría de los casos, no tenían ni ventilación ni iluminación— que se comunicaban con el patio a través de la puerta de acceso de cada una de ellas. El patio se constituía en espacio para la sociabilidad, la integración social de los inmigrantes.*

4. *Actualmente, esta modalidad se da bajo la forma de hoteles-pensión e inquilinatos.*

aún en la *Ciudad Central*. De este modo, el mecanismo principal que facilitó el proceso de suburbanización del período 1895-1914 fue el acceso a la propiedad urbana de aquellos inmigrantes que comenzaban a integrarse en las filas de las clases medias y el naciente empresariado industrial.

En 1914 la corona de barrios suburbanos dejó de ser periférica y se convirtió en el corazón de la urbanización, y la Ciudad de Buenos Aires se consolidó como núcleo de la organización territorial. La dinámica del mercado de tierras acentuó este patrón, al transformar a la tierra rural en urbana a muy bajo costo y con altas tasas de ganancia para los desarrolladores.

Las ideas higienistas sesgaron la definición de la estructura urbana e impulsaron la intervención estatal en la construcción de obras de infraestructura y saneamiento. A pesar de ello, la carencia de unidades de vivienda suficientes para atender la demanda de alojamiento que se produjo en la transición de los siglos XIX y XX favoreció el auge de viviendas concebidas como provisorias, pero que para muchos se convirtieron en alojamientos definitivos. Una alternativa habitacional paradigmática en este sentido fueron sin duda los conventillos o inquilinatos<sup>3</sup>. Nacidos de las antiguas casonas pertenecientes a las familias de la élite porteña —abandonadas por sus habitantes originarios a raíz de las pestes que azotaron la ciudad en las postrimerías de la década de 1890—, estos albergues colectivos densamente ocupados y carentes de servicios sanitarios se convirtieron en prototipos de alojamiento reservado para quienes no tenían otra alternativa.

En tanto alojamiento de carácter no permanente, el conventillo ofrecía a sus usuarios varias ventajas. Localizados fundamentalmente en la zona céntrica y los barrios del sudeste de la ciudad, como La Boca, Barracas y Parque Patricios, se encontraban en general cercanos a las principales fuentes de trabajo. Asimismo, les permitían a sus ocupantes participar de las redes de las distintas colectividades que arribaban a Buenos Aires. El alquiler sostuvo su formación, y si bien sus precios eran caros en relación con los servicios que brindaban y con los ingresos de los que disponía la población que buscaba alojamiento, eran sin embargo los más bajos para garantizar una cama en donde dormir. En este sentido, en gran medida constituyeron el primer escalón de la trayectoria habitacional de los inmigrantes europeos que luego lograron acceder a la vivienda propia. Más adelante esta alternativa habitacional se convirtió en el lugar de residencia de los inmigrantes internos y que provenían de los países limítrofes, y hasta la actualidad sigue siendo una de las formas de hábitat popular en la ciudad.<sup>4</sup>



Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos

A partir de 1930 llega a su fin el modelo agroexportador que guió el desarrollo de la economía argentina y definió la centralidad de Buenos Aires, y da paso a un proceso de sustitución de importaciones. En 1938 la actividad industrial supera por primera vez a la actividad agrícola y paralelamente Buenos Aires consolida su hegemonía como centro urbano y productivo del país. Asimismo, se fortalece su papel como centro político-administrativo-financiero y como lugar de los sectores altos y medios que a fines de 1940 se instalan aprovechando la nueva propiedad horizontal. El nuevo modelo fortaleció aún más la concentración poblacional.

En este proceso se fue reforzando un patrón de diferenciación espacial, observable hasta la actualidad, entre el eje norte y oeste con buenos servicios de infraestructura y transporte, el cual irá recibiendo a la población de mayores recursos, y el eje sur, vinculado con los sectores obreros, en relación con la creciente localización industrial (BERTONCELLO, 2010: 110).

Un fenómeno urbano significativo que comienza a consolidarse a fines de la década de 1930 es el de las *villas miseria*<sup>5</sup>: barrios de trazado irregular, con viviendas precarias, a veces construidas con material de descarte y con carencias de servicios de infraestructuras y equipamiento, que surgieron espontáneamente en terrenos vacantes de dominio público o privado. La localización de este tipo de hábitat estuvo determinada por la proximidad de los terrenos respecto de los lugares de trabajo o a los medios de transporte que llevaban a ellos. Surgieron en lugares que, en aquellos tiempos, eran tierras marginales respecto del negocio inmobiliario, los intereses de los habitantes de barrios vecinos o las necesidades estatales (MERKLEN, 2009: 87). Inicialmente concebidas por el Estado y los propios habitantes como un hábitat de carácter transitorio, en las décadas siguientes se volvieron una alternativa para acceder a habitar en la ciudad, pues ya formaban parte de su entramado social y urbano.

La política estatal respecto de este tipo de hábitat fue variando a lo largo del siglo XX, yendo desde una tácita “tolerancia” hasta formas de intervención directa para “solucionar” el problema de las villas; y en este último caso se implementaron tanto medidas orientadas a la regularización dominial y la mejora de sus condiciones urbanas y ambientales, como planes (más o menos violentos) dirigidos a su erradicación. En este marco, a fines de la década de 1960, cabe destacar la implementación del “Plan de erradicación de las villas de emergencia de la Capital Federal y del Gran Buenos Aires”, que dio lugar a un nuevo tipo de hábitat: los *Núcleos Habitacionales Transitorios* (NHT), concebidos como centros

---

5. La utilización de este término para denominar a los asentamientos informales precarios en Buenos Aires surge de la novela de BERNARDO VERBITSKY *Villa miseria también es América* (1957).



## Artículo de fondo

María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos  
y Gabriela Mera

6. Denominados así a partir de un informe de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires (2006).

temporales de adaptación para las familias de las villas que iban a ser relocalizadas, previo a su traslado a las viviendas definitivas. El fracaso de este programa, sin embargo, llevó a que un grupo muy reducido fuera trasladado a las viviendas consolidadas, convirtiéndose los NHT en formas de residencia permanente para una amplia mayoría de las familias restantes (RODRÍGUEZ, 2011).

En la última década, junto con el crecimiento y densificación de algunas villas, se observa el surgimiento de nuevos enclaves de pobreza urbana, los denominados “*Nuevos Asentamientos Urbanos*”<sup>6</sup>, en espacios vacantes con características topográficas inadecuadas —terraplenes del ferrocarril, autopistas, antiguas fábricas y basurales—, que generalmente carecen de servicios básicos y se distinguen por la extrema precariedad de sus construcciones (RODRÍGUEZ, 2009: 201). Estos tipos de hábitat conviven con otras alternativas residenciales orientadas a hogares de sectores populares, que son los *Conjuntos Habitacionales*, desarrollados por el Estado a partir de las décadas de 1950 y 1960, en particular en barrios del sur como villa Lugano y villa Soldati, con el fin de brindar una solución habitacional definitiva a los adjudicatarios. Los conjuntos de vivienda social de mayor envergadura en general se insertaron en la trama urbana como barrios de *monoblock*, que en ocasiones albergaban a habitantes de asentamientos informales previos de las inmediaciones, que de esta forma se incorporan a la ciudad formal; pero también fueron recibiendo a numerosos vecinos que no pertenecían a la población original del entorno.

Las villas, los NHT, los asentamientos y los Conjuntos Habitacionales fueron conformando así una alternativa de hábitat por la cual numerosas familias de sectores populares lograron acceder a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. Las características de su población y las condiciones de vida imperantes en cada uno de ellos tienen elementos en común, pero también importantes diferencias, vinculadas con su origen y desarrollo, que resulta importante destacar.

## METODOLOGÍA PARA LA DELIMITACIÓN DE TIPOS DE HÁBITAT EN BUENOS AIRES

A lo largo del trabajo se clasifica al territorio de la CABA según tipos de hábitat, para posteriormente caracterizar los contextos urbanos delimitados. Este proceso supuso dos desafíos fundamentales. Por un lado, reunir y sistematizar en clave de la presente perspectiva analítica un conjunto de antecedentes producidos desde diferentes disci-

Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones  
sobre la base de una tipología de entornos urbanos

plinas y con objetivos diversos. Y, en segundo lugar, trascender las fronteras —cada vez más permeables— entre la sociología urbana, la socio-demografía y la geografía social cuantitativa, y recurrir a herramientas metodológicas de distinta procedencia, así como a las tradicionales fuentes alfanuméricas de datos y a fuentes gráficas de datos (cartografía).

La clasificación de las unidades espaciales que componen la CABA según los diversos tipos de hábitat resultó una tarea compleja que se realizó sobre la base de lineamientos conceptuales y metodológicos tomados de la geo-demografía mexicana —los mencionados estudios del COPEVI (1978); SAÍN (2004); CONNOLLY (2005); DUHAU Y GIGLIA (2008)—. Los tipos de hábitat —o entornos urbanos o tipos de poblamiento— propuestos en estos trabajos remiten, fundamentalmente, al modo en que se originó la urbanización de determinadas áreas de la ciudad, considerando para ello dos criterios básicos: *a)* el período de urbanización y *b)* la forma de producción del espacio habitacional, en la que se conjuga “*la condición legal original del asentamiento, los principales agentes involucrados en la urbanización y en la producción de la vivienda, la duración del proceso de construcción y los rangos de precios de acceso consiguientes*” (CONNOLLY, 2004: 1). En este sentido, se diferenciaron los espacios urbanos sobre la base de un modelo tipológico compuesto por nueve categorías que dan cuenta de los patrones de poblamiento urbano en cuestión (en ese caso, el poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México), a saber: Ciudad Colonial, Ciudad Central, Cabeceras Conurbadas, Pueblos Conurbados, Colonias Populares, Conjuntos Habitacionales, Fraccionamientos Residenciales Medio y Alto y Pueblos No Conurbados.

Para la aplicación de esta tipología al caso concreto de la CABA se tomaron como fuentes de datos estudios y relevamientos previos realizados en la ciudad y el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (INDEC, 2010) —tanto la información alfanumérica como la cobertura cartográfica a nivel de radios censales, las unidades espaciales más pequeñas para las que se publica la información censal argentina—, lo cual implicó el desafío de reunir, poner en diálogo e integrar en un mismo sistema clasificatorio tanto información especialmente construida para tal fin como antecedentes que hasta ahora se encontraban dispersos y respondían a otras perspectivas analíticas. Los lineamientos teórico-metodológicos de los trabajos mexicanos debieron ser adaptados teniendo en cuenta las modificaciones que exigen las características propias del entorno urbano bonaerense, la disponibilidad de información y las fuentes de datos existentes. Entre las decisiones metodológico-conceptuales más trascendentes, deben mencionarse:

## Artículo de fondo

María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos  
y Gabriela Mera

7. Esta Zona Histórica de la Ciudad (denominada “U-24”) fue establecida en el BM N.º 16.072 del 25/7/79. En el año 1982, la Ordenanza 37.617 modificó el Distrito U-24 reduciendo su extensión. Esta modificación del área de protección histórica se vinculó, según señala MAGADÁN (2003) con el objeto de mitigar las críticas al gobierno local por la destrucción de buena parte de esta zona de la ciudad para permitir la construcción de la denominada autopista Sur (actual 25 de Mayo).

8. Se identificó un mosaico de catorce unidades espaciales que podía clasificarse a la vez como parte de la Ciudad Colonial y de la Ciudad Central. Tras explorar la distribución de las viviendas según su tipo en los tres entornos (la Ciudad Colonial, la Ciudad Central y en la zona en que ambas tipologías se superponen), se pudo constatar que el área mixta presenta características habitacionales más similares a la Ciudad Colonial —con un menor porcentaje de departamentos y un mayor

- el ajuste de la base cartográfica de radios censales original de la ciudad al área aproximada de uso residencial;
- la exclusión de tres categorías de la tipología original —cabeceras conurbadas, pueblos conurbados y pueblos no conurbados—, que remiten a las formas que adquiere la expansión de la mancha urbana en su dinámica de desarrollo histórico, y que la actual propuesta deja a un lado en la medida en que se centra en el caso de la CABA sin abarcar su conurbación;
- la distinción dentro de las colonias populares —denominadas en este trabajo “Urbanizaciones populares de origen informal”— de contextos específicos de la estructura urbana de Buenos Aires (las villas, los asentamientos y los núcleos habitacionales transitorios);
- la incorporación de una categoría que identifica a las áreas residenciales de nivel socioeconómico bajo, dado que en Buenos Aires —y a diferencia de lo que ocurre en el contexto mexicano— hay una significativa porción de población que, si bien no reside en urbanizaciones informales o en conjuntos habitacionales, en términos socioeconómicos se ubica en un nivel bajo de la escala social;
- la complementación del análisis de la traza urbana de cada unidad espacial de la ciudad con exploraciones del parque habitacional sobre la base de la distribución de las viviendas según su tipo que arroja el censo para esas mismas unidades espaciales;
- la adaptación de las variables y categorías propuestas por DUHAU Y CONNOLLY para la identificación de áreas residenciales de nivel socioeconómico medio y alto, según las posibilidades de la fuente de datos aquí utilizada (CENSO 2010) y las particularidades de la población de Buenos Aires, cuyas diferencias más importantes son la exclusión de indicadores de ingresos —dado que el censo argentino no releva esa información— y el ajuste de la edad de la población sobre la que se calculan los indicadores educativos, que se justifica en las conocidas diferencias espaciales que se pueden encontrar en la estructura etaria de la población de la CABA y en los mayores niveles de escolaridad de la población más joven.

Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos

La tipología resultante está compuesta por siete categorías: Ciudad Colonial, Ciudad Central, Urbanizaciones Populares de Origen Informal (subdivididas en villas, Núcleos Habitacionales Transitorios y asentamientos), Conjuntos Habitacionales y Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Alto, Medio y Bajo. El cuadro 1 resume las definiciones, las fuentes y la metodología implementada en cada uno de estos tipos de hábitat.

*peso relativo de piezas de inquilinato y hoteles familiares o pensiones—, y se clasificó a las catorce unidades conflictivas como parte de ella.*

**Cuadro 1**  
Definiciones y metodología utilizada en la clasificación de las unidades espaciales según tipos de hábitat. Ciudad de Buenos Aires

Tipo de hábitat	Definición conceptual	Definición operacional y fuente	Metodología
Ciudad Colonial	Corresponde al Centro Histórico de la ciudad, que a lo largo de su desarrollo fue concentrando diversos usos del suelo (residencial, comercial, administrativo, turístico, de servicios) y perfiles socioeconómicos heterogéneos.	Remite a la delimitación del Área de Protección Histórica (APH) original de la Ciudad de Buenos Aires, definida en el año 1979 <sup>7</sup> , tal como se registra en MAGADÁN (2003).	Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radios) con el polígono definido por el mapa del APH, y se clasificaron los radios que contienen más del 50 % de su superficie dentro de esta área. <sup>8</sup>
Ciudad Central (CBD)	Corresponde al Centro Administrativo y de Negocios —referido usualmente en la literatura por la sigla CBD, del inglés Central Business District— de la ciudad, que también abarca un tejido urbano heterogéneo en cuanto a tipo de edificaciones, usos del suelo y perfil socioeconómico de sus ocupantes.	Remite al distrito central de la CABA, tal como se registra en CICCOLELLA (2009), considerando su expansión tras la década de 1990 hacia el norte, este y sur, que fue abarcando el área de Puerto Madero, parte de San Telmo y comenzando a avanzar hacia la zona de Retiro.	Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radios) con el polígono definido por el mapa del área central de la Ciudad de Buenos Aires y se clasificaron los radios que contienen más del 50 % de su superficie dentro de esta área. A la delimitación de CICCOLELLA se le incorporaron, además, algunas manzanas de Puerto Madero, que en el año 2010 ya estaban pobladas. <sup>2</sup>
Urbanizaciones populares de origen informal (Colonias Populares)	Son asentamientos producidos por las diversas modalidades del poblamiento popular, que se caracterizan por una irregularidad inicial en la ocupación del suelo, con escasa o nula infraestructura urbana y servicios y el predominio de viviendas resultado de autoconstrucción. Se consideró necesario desagregarlos en tres tipos de hábitat que exhiben diferencias significativas en su origen y desarrollo: Villas, Asentamientos y Núcleos Habitacionales Transitorios (NHT).	Villas: asentamientos no planificados, de trazado irregular, surgidos de la ocupación ilegal de terrenos fiscales, cuyas viviendas originalmente de materiales de desecho son mejoradas con el tiempo por sus habitantes y van incorporando servicios públicos y equipamiento por la acción del Estado o de instituciones de la sociedad civil. Se trabajó con las villas registradas por la DGEyC (2011).	Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radios) con el polígono de villas, asentamientos y NHT y se clasificaron las unidades espaciales que tienen más del 50 % de su superficie cubierta por el tipo de hábitat en cuestión. En los casos en que no había primacía de un tipo de hábitat sobre el otro, se complementó la exploración visual con la consulta de datos censales sobre el tipo de vivienda predominante.

**Artículo de fondo**

**María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos  
y Gabriela Mera**

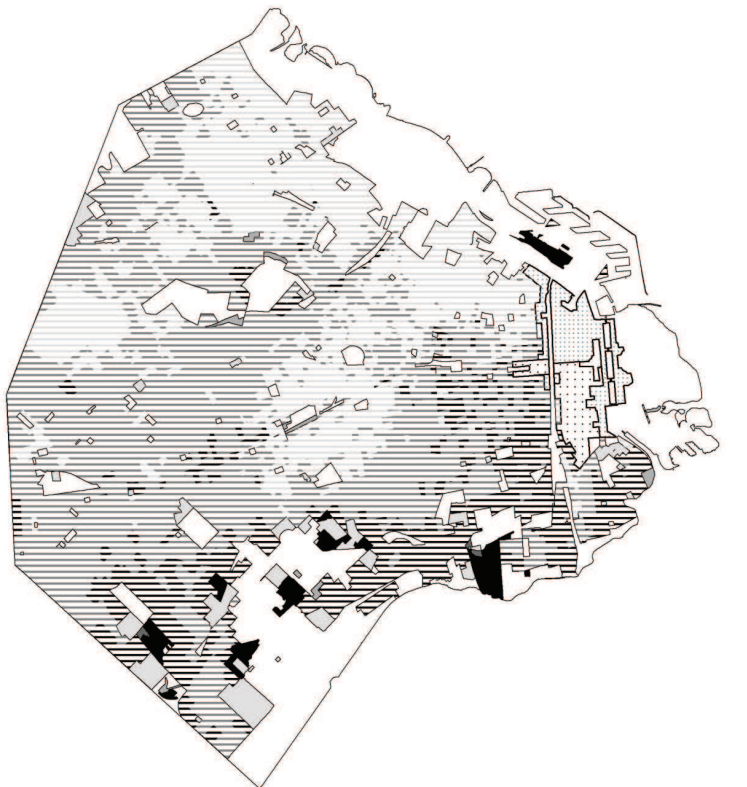
		<p>Asentamientos: asentamientos irregulares sobre predios estatales o privados que no pueden ser urbanizados ni destinados a un uso residencial. Se encuentran en contextos muy precarios y sin servicios urbanos, en condiciones habitacionales de absoluta transitoriedad. Se trabajó con los asentamientos registrados por la DGEyC (2011).</p> <p>Núcleos Habitacionales Transitorios (NHT): conjuntos de viviendas multifamiliares que surgen para dar una solución habitacional transitoria a los habitantes de las villas, mientras se edifican las viviendas definitivas que se adjudicarán en propiedad. A pesar de ello, algunos terminaron siendo emplazamientos definitivos, de condiciones muy precarias. Se trabajó con los NHT registrados por la DGEyC (2011).</p>	
Conjuntos habitacionales	Refiere a la construcción en serie de viviendas –de carácter multifamiliar o unifamiliar– financiadas total o parcialmente por programas de financiamiento habitacional subsidiados por el sector público.	Barrios de viviendas, en su gran mayoría de varios pisos, edificados por el Estado con el sistema de construcción tradicional y teniendo el objetivo de brindar una solución habitacional definitiva a los hogares adjudicatarios. Se trabajó con los Conjuntos Habitacionales registrados por la DGEyC (2011).	Se superpuso la cartografía censal (polígonos de radios) con el polígono de conjuntos habitacionales y se clasificaron las unidades espaciales que tienen más del 50 % de su superficie cubierta por el tipo de hábitat en cuestión.
Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Alto	Áreas residenciales que se originaron a partir del proceso de suburbanización de la ciudad colonial con base en loteos residenciales y que no fueron catalogadas en las tipologías previas, pero que se diferencian por el nivel socioeconómico de la población que contienen.	Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 (INDEC, 2010. Base de datos Redatam+SP a nivel de radios censales).	Se clasificaron las unidades espaciales no catalogadas en los tipos de hábitat anteriores mediante análisis factorial de componentes principales y análisis de cluster jerárquico, introduciendo en el modelo cuatro indicadores: hogares con agua de red pública dentro de la vivienda; hogares que utilizan como combustible para cocinar principalmente gas de red, gas a granel o gas en tubo; hogares con computadora; población de 25 a 64 años con educación universitaria completa.
Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Medio			
Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Bajo			

## RESULTADOS

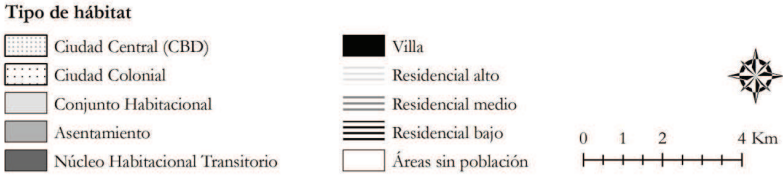
Como resultado de la clasificación de las unidades espaciales que componen a la CABA en tipos de hábitat, se obtuvo la distribución presentada en la figura 3. Allí se observa que la **Ciudad Colonial**, el antiguo casco histórico de Buenos Aires, se ubica en la zona este, y colindante con esta, extendiéndose en particular hacia el norte, se encuentra la *Ciudad Central*, el Centro Administrativo y de Negocios. Por su parte, las *Urbanizaciones populares de origen informal* (villas, asentamientos y NHT) mayoritariamente se localizan, con algunas pocas excepciones, en la zona sur de la ciudad. También en esta zona se encuentra gran parte de los *Conjuntos Habitacionales*, muchas veces cercanos a las villas de mayor tamaño, pero con importantes diferencias en las condiciones sociales y habitacionales de sus residentes.

El resto de las unidades espaciales que conforman la CABA constituyen zonas residenciales que se originaron a partir del proceso de suburbanización de la ciudad colonial con base en el desarrollo de loteos residenciales, que no se corresponden con los tipos de hábitat anteriores y que se diferencian por el nivel socioeconómico (NSE) de la población que allí reside. Fueron clasificadas en *Áreas Residenciales de NSE Alto, Medio y Bajo*. Estos entornos urbanos describen un patrón espacial que, siguiendo la tendencia histórica, presenta una marcada diferenciación en sentido norte-sur. Las unidades en las que predomina población con NSE Alto se localizan en su gran mayoría en el norte y se extienden en torno de dos ejes que avanzan hacia el centro y oeste de la ciudad. En contraste, las unidades espaciales de NSE Bajo se concentran en gran medida en la zona sur (donde, como se señaló, se localiza la amplia mayoría de las urbanizaciones de origen informal). Finalmente, las áreas residenciales de NSE Medio se extienden en el centro y oeste conformando una suerte de transición entre el norte de NSE Alto y el sur de NSE Bajo. Asimismo, en la zona este, en las inmediaciones de la Ciudad Colonial, se observa una situación más heterogénea, donde colindan unidades espaciales de NSE Medio y Bajo.

El cuadro 2 constituye una primera aproximación al parque habitacional de los distintos tipos de hábitat, y permite conocer cuántas viviendas particulares hay en cada uno de ellos y cuál es su condición de ocupación. El Censo de 2010 empadronó 1.423.967 viviendas particulares en la ciudad, que abarcan casas, departamentos, piezas en hoteles familiares y pensiones, ranchos, casillas y otros tipos deficitarios. Casi nueve de cada diez de esas viviendas se encuentran en las amplias áreas residenciales que se originaron a partir del proceso de suburbanización de la ciudad colonial con base en loteos



**Figura 3**  
Fuente: elaboración sobre la base de MAGADÁN (2003); CICCOLELLA (2009); DGEyC (2011) e INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM





Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones  
sobre la base de una tipología de entornos urbanos

residenciales, en procesos que no involucraron irregularidades ni la participación del sector público en el financiamiento.

En relación con el nivel de ocupación de las viviendas empadronadas, se observan importantes diferencias entre los entornos urbanos delimitados. En la *Ciudad Central*, se encontraron personas en apenas el 43,6 % de las viviendas. Según registraron los censistas, la gran cantidad de viviendas desocupadas se debía, en primer lugar, a la utilización de las viviendas para usos comerciales (21,4 % usadas como oficinas o consultorios), aunque también dejaron constancia de una importante cantidad de viviendas en las que las personas estaban temporalmente ausentes (14,7 %) o que se encontraban en alquiler o en venta (8 %). En otro 12,2 % de los casos, no se especifica el motivo por el cual las viviendas estaban desocupadas.<sup>9</sup> En conjunto, los datos dan cuenta del hecho de que gran parte del parque habitacional del centro administrativo y de negocios no se destina a uso residencial y del mayor dinamismo del mercado inmobiliario en este entorno.

La *Ciudad Colonial*, el antiguo casco histórico de Buenos Aires, también se encuentra atravesado por un elevado nivel de desocupación de las viviendas (31,5 %) y comparte así algunos de los rasgos de la Ciudad Central, si bien atenuados. Hay que recordar que toda esta zona de la ciudad fue perdiendo parte de su carácter residencial, para comenzar a definirse por sus actividades comerciales y de servicios, por lo que al día de hoy coexisten diversos usos del suelo. Los procesos de *gentrificación* que actualmente se desarrollan en la Ciudad Central y en la Ciudad Colonial guardan una relación dialéctica con los cambios de usos de suelo que se evidencian en estas áreas y con el desarrollo de actividades comerciales y de servicios (véase HERZER, DI VIRGILIO Y RODRÍGUEZ, 2015).

En el resto de los tipos de hábitat, el nivel de ocupación de las viviendas se relaciona de manera inversa con el nivel socioeconómico del contexto: mientras que en las *Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Alto* más de una cuarta parte del parque habitacional se encuentra desocupada y en las *Áreas residenciales de Nivel Socioeconómico Medio* el porcentaje de viviendas en esta situación apenas supera los 20 puntos, en las *Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Bajo*, en los *Conjuntos Habitacionales* y muy especialmente en las *Urbanizaciones Populares de Origen Informal* los niveles de ocupación de las viviendas son mayores; incluso llegan al 95 % en el caso de las villas. Esta situación es particularmente preocupante en una ciudad en la que el déficit habitacional para los sectores de menores ingresos no ha dejado de crecer en las últimas tres décadas (DI VIRGILIO Y RODRÍGUEZ, 2013).

---

<sup>9</sup>. En rigor, se especifica que el 0,6 % de las viviendas se encuentra “En construcción”, el 2,6 % es “Usada para vacaciones, fin de semana u otro” y son viviendas desocupadas sin motivo identificado el 9,3 %.

Cuadro 2  
Viviendas particulares: distribución por tipo de hábitat según condición de ocupación.  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2010

Tipo de hábitat	Total viviendas particulares	Ocupadas (con personas presentes)	Desocupadas				
			Total	Personas temporalmente ausentes	En alquiler o venta	Usada p/ comercio, oficina o consult.	Por otra razón
Ciudad Colonial	30.581	68,5	31,5	12,6	4,6	8,1	6,1
Ciudad Central (CBD)	44.375	43,6	56,4	14,7	8,0	21,4	12,2
Urb. Populares de Origen Informal	37.835	93,7	6,3	2,6	0,4	0,9	2,4
Villa	32.908	95,0	5,0	2,4	0,2	0,2	2,2
Asentamiento	4175	83,7	16,3	4,1	1,5	7,3	3,4
NHT	752	91,1	8,9	5,6	0,0	0,0	3,3
Conjunto Habitacional	44.703	85,9	14,1	7,4	2,2	0,3	4,1
Áreas Residenciales de NSE Alto	622.448	73,5	26,5	12,8	4,1	3,6	6,0
Áreas Residenciales de NSE Medio	533.933	78,8	21,2	9,8	3,4	2,6	5,5
Áreas Residenciales de NSE Bajo	110.092	82,2	17,8	8,2	2,5	2,0	4,9
TOTAL	1.423.967	76,1	23,9	10,9	3,7	3,6	5,7

Fuente: elaboración sobre la base de MAGADÁN (2003); CICCOLELLA (2009); DGEyC (2011) e INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM

Si se focaliza la atención en las viviendas ocupadas, la exploración de su composición por tipo de vivienda (cuadro 3) permite profundizar en las especificidades de cada uno de estos entornos. En primer lugar, puede observarse que el departamento es la tipología dominante en la ciudad (73 %). Sin embargo, su primacía es inversamente proporcional

Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos

al nivel socioeconómico del entorno, de modo tal que en las *Áreas Residenciales de Nivel Medio y Bajo*, y especialmente en las *Urbanizaciones Populares de Origen Informal*, la casa gana protagonismo en detrimento del departamento. Por otro lado, cabe destacar también la presencia significativa de algunas tipologías habitacionales típicas en ciertos contextos urbanos. Por ejemplo, las piezas de inquilinato y los hoteles-pensión se concentran, siguiendo un patrón histórico, en la *Ciudad Colonial* y en las *Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Bajo*<sup>10</sup>. Y, como fenómeno contemporáneo, se destaca el porcentaje de piezas de inquilinatos en las villas de la ciudad, lo que pone en evidencia el desarrollo de un mercado de alquiler informal de cuartos en las villas que funcionan como viviendas unifamiliares en condiciones de habitabilidad sumamente degradadas. Por otro lado, la distinción ya clásica de viviendas “adecuadas” (casas y departamentos tipo A), “inadecuadas recuperables” (casas y departamentos tipo B y piezas en inquilinatos, hoteles familiares y pensiones) e “inadecuadas irrecuperables” (ranchos, casillas y otras)<sup>11</sup> permite aproximarse a la calidad del parque habitacional de cada entorno urbano. En general, hay mayor preponderancia de viviendas de mejor calidad cuanto mayor es el nivel socioeconómico del contexto. Asimismo, es mayor la proporción de viviendas deficitarias consideradas recuperables. Es así como en las *Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Alto* casi la totalidad de las viviendas son adecuadas. Los mayores problemas en la calidad de las viviendas se observan en las *Urbanizaciones Populares de Origen Informal*, más específicamente en las villas, donde el 45 % de las viviendas son de tipo inadecuado. Así y todo, el porcentaje de viviendas inadecuadas en las villas es llamativamente bajo, lo que evidencia el proceso de consolidación de este entorno informal (la casi desaparición de las casillas que preponderaron en los comienzos, la incorporación de materiales más sólidos en las viviendas y la conexión —muchas veces precaria y deficiente— a servicios básicos).

Estos hallazgos desafían las herramientas que ofrece el Censo de Población para abordar la problemática de las condiciones habitacionales de la población que reside en las villas de la Ciudad de Buenos Aires. Por último, cabe destacar el alto porcentaje de viviendas adecuadas de la *Ciudad Central* y el relativo deterioro de las viviendas de la *Ciudad Colonial*, con un 14 % de viviendas inadecuadas constituido en su mayor parte por piezas en inquilinatos, hoteles familiares y pensiones, lo que da cuenta de la persistencia en este entorno de formas de precariedad habitacional con más de un siglo de antigüedad en la ciudad.

---

10. Como se decía en el apartado previo, estas alternativas habitacionales históricamente se localizaron en torno del puerto y sus alrededores —en la zona aquí clasificada como *Ciudad Colonial* y algunas áreas de nivel socioeconómico bajo—, donde la accesibilidad al centro y a las fuentes laborales estaba garantizada.

11 La tipología de viviendas del INDEC distingue solo viviendas de diferente calidad en el caso de las casas (siendo las casas de tipo A de mejor calidad que las de tipo B) y asume que, en general, los departamentos son viviendas adecuadas. Aquí se clasifica también a los departamentos con el objetivo de ganar precisión a la hora de estudiar la calidad del parque habitacional de cada hábitat.

Cuadro 3  
Viviendas particulares: distribución por tipo de hábitat según tipo de vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2010

Tipo de hábitat	Total viviendas particulares	Viviendas de tipo adecuado			Viviendas de tipo inadecuado							
		Total	Casas tipo A (1)	Dpto. tipo A (1)	Total	Recuperables			No recuperables			
						Total	Casa tipo B (2)	Dpto. tipo B (2)	Pieza en inquil./ hotel fliar./ pensión	Total	Rancho/ Casilla	Otro (3)
Ciudad Colonial	20.963	85,9	3,9	82,1	14,1	13,6	0,2	1,2	12,2	0,5	0,1	0,4
Ciudad Central (CBD)	19.359	95,3	1,1	94,2	4,7	4,2	0,1	1,1	3,0	0,5	0,0	0,5
Urb. Populares de Origen Informal	35.441	56,0	49,1	6,9	44,0	40,1	27,6	2,2	10,3	3,9	3,8	0,2
Villa	31.262	55,0	49,8	5,2	45,0	41,6	28,4	2,3	10,9	3,4	3,2	0,2
Asentamiento	3494	61,5	39,2	22,3	38,5	29,8	21,5	1,5	6,8	8,7	8,4	0,3
NHT	685	71,8	65,1	6,7	28,2	22,2	21,6	0,4	0,1	6,0	5,8	0,1
Conjunto Habitacional	38.412	92,7	13,5	79,2	7,3	6,8	1,0	4,5	1,3	0,5	0,3	0,2
Áreas Residenciales de NSE Alto	457.749	98,4	11,7	86,7	1,6	1,5	0,1	0,7	0,6	0,1	0,0	0,1
Áreas Residenciales de NSE Medio	420.537	95,5	31,6	63,9	4,5	4,2	0,4	0,8	3,1	0,3	0,1	0,3
Áreas Residenciales de NSE Bajo	90.537	81,3	32,2	49,1	18,7	17,6	1,4	1,3	14,9	1,1	0,5	0,6
TOTAL	1.082.998	93,9	22,1	71,8	6,1	5,6	1,2	1,0	3,4	0,4	0,2	0,2

(1) Se refiere a todas las casas/ departamentos no considerados tipo B.

(2) Se refiere a las casas/ departamentos que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua.

(3) Incluye local no construido para habitación y vivienda móvil.

Fuente: elaboración sobre la base de MAGADÁN (2003); CICCOLELLA (2009); DGEyC (2011) e INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM

Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos

Finalmente, en los cuadros 4 y 5 se desplaza el foco desde las viviendas hacia los hogares que fueron censados en ellas presentándose información acerca del régimen de tenencia de las viviendas y las condiciones habitacionales.

La irregularidad en la tenencia de la vivienda es un problema que aqueja en mayor medida a los hogares en hábitats intraurbanos de nivel socioeconómico bajo, y que cobra su mayor envergadura en las Urbanizaciones Populares de Origen Informal, donde la irregularidad inicial en la tenencia de la vivienda es un elemento constitutivo.

Llegar a contar con “la vivienda propia” ha sido tradicionalmente muy añorado entre las familias porteñas. Es así como la tenencia regular de la vivienda es la que prepondera en el entorno propio de quienes tienen mayores recursos, las *Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Medio y Alto*. En cambio, casi la mitad de los hogares en situaciones de tenencia regular en áreas de nivel bajo alquila su vivienda y se logra mantener dentro de la legalidad, pero sin poder alcanzar la condición de “propietarios”. El alquiler también es muy frecuente en la *Ciudad Central* y aún más en la *Ciudad Colonial*, donde los inquilinos superan a los propietarios.

Entre las situaciones de irregularidad, la más frecuente en la ciudad (6,1 % del total de hogares) es la propiedad solo de la vivienda, que es el caso de hogares que construyeron una vivienda en un terreno, en la mayoría de los casos, de propiedad fiscal. Por último, los hogares de las *Urbanizaciones Populares de Origen Informal* nuevamente desafían a las posibilidades del censo. Aun en las villas, en donde la propiedad de la tierra es del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires o de la Agencia de Administración de Bienes del Estado, casi tres cuartas partes de los hogares declararon situaciones regulares de tenencia. Se conjugan aquí las percepciones declaradas por los hogares en el marco de largas luchas por la propiedad de la tierra, que pueden no coincidir con la condición legal reconocida por el Estado, las limitaciones del Censo de Población como fuente, que no indaga en el cuestionario básico —que es precisamente el que produce información para las unidades espaciales que aquí se utilizan— en cuestiones clave como la escrituración del terreno y la existencia de contrato de alquiler y las limitaciones de la cartografía censal como insumo para clasificar el territorio según la tipología de hábitat propuesta, dado que las unidades espaciales censales más pequeñas disponibles en algunos casos contienen más de un tipo de hábitat.

## Artículo de fondo

María Mercedes Di Virgilio, Mariana Marcos  
y Gabriela Mera

No obstante, las diferentes situaciones de tenencia de la vivienda que se han podido identificar dan cuenta de la concentración de los problemas en las *Urbanizaciones Populares de Origen Informal* y, en menor medida, en los *Conjuntos Habitacionales*, así como del mayor éxito de los hogares en contextos de nivel socioeconómico más elevado para alcanzar la propiedad de la vivienda. Las limitaciones, en todo caso, tienen que ver con la determinación de la magnitud exacta de las situaciones irregulares de tenencia de la vivienda.

Cuadro 4  
Hogares particulares: distribución por tipo de hábitat según régimen de tenencia de la vivienda. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2010

Tipo de hábitat	Total de hogares	Régimen de tenencia legal				Régimen de tenencia irregular			
		Total	Prop. de viv. y terreno	Inquilino	Ocupante por trabajo	Total	Prop. solo de la vivienda	Ocupante por préstamo	Otra situación
Ciudad Colonial	21.901	87,2	41,1	43,4	2,7	12,8	6,6	3,5	2,6
Ciudad Central (CBD)	20.445	89,5	46,0	38,4	5,2	10,5	5,0	3,7	1,8
Urb. Populares de Origen Informal	49.046	72,7	45,2	27,1	0,4	27,3	19,6	4,4	3,3
Villa	43.658	74,0	45,5	28,2	0,2	26,0	19,6	4,2	2,2
Asentamiento	4.338	65,0	40,8	21,6	2,5	35,0	17,8	5,6	11,6
NHT	1.050	53,3	51,0	2,3	0,1	46,7	28,1	5,3	13,2
Conjunto Habitacional	42.075	82,7	63,5	18,7	0,6	17,3	8,5	5,2	3,5
Áreas residenciales de NSE Alto	473.339	89,9	59,0	27,9	3,0	10,1	5,6	3,4	1,1
Áreas Residenciales de NSE Medio	443.036	89,1	58,0	29,7	1,4	10,9	5,3	4,0	1,6
Áreas Residenciales de NSE Bajo	100.292	87,7	45,1	41,2	1,4	12,3	4,3	4,6	3,4
TOTAL	1.150.134	88,4	56,4	29,9	2,1	11,6	6,1	3,9	1,7

Fuente: elaboración sobre la base de MAGADÁN (2003); CICCOLELLA (2009); DGEyC (2011) e INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM

Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos

**Cuadro 5**  
Hogares particulares: distribución por tipo de hábitat según situación habitacional. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2010

Tipo de hábitat	Total de hogares en viviendas particulares	Sin situación habitacional deficitaria	Con situación habitacional deficitaria			
			Total	En viv. de tipo deficit. recuperable (1)	En viv. de tipo deficit. no recuperable (2)	Hacinados en viviendas de tipo no deficitario (3)
Ciudad Colonial	21.901	82,6	17,4	14,4	0,5	2,5
Ciudad Central (CBD)	20.445	93,0	7,0	4,6	0,6	1,9
Urb. Populares de Origen Informal	49.046	41,7	58,3	42,2	3,6	12,4
Villa	43.658	40,5	59,5	43,6	3,1	12,8
Asentamiento	4338	49,8	50,2	33,1	8,6	8,5
NHT	1050	57,8	42,2	22,8	5,0	14,5
Conjunto Habitacional	42.075	86,7	13,3	7,9	0,5	4,9
Áreas Residenciales de NSE Alto	473.339	97,0	3,0	1,6	0,1	1,3
Áreas Residenciales de NSE Medio	443.036	92,5	7,5	4,9	0,3	2,2
Áreas Residenciales de NSE Bajo	100.292	75,4	24,6	19,1	1,1	4,3
TOTAL	1.150.134	90,3	9,7	6,7	0,5	2,6

(1) Viviendas de tipo deficitario recuperables: casas tipo B, departamentos tipo B, piezas en inquilinato y piezas en hotel familiar o pensión.

(2) Viviendas de tipo deficitario no recuperables: ranchos, casillas, local no construido para habitación y vivienda móvil.

(3) Hogares hacinados en viviendas de tipo no deficitario: hogares en casas tipo A o departamentos tipo A con más de dos personas por cuarto.

Fuente: elaboración sobre la base de MAGADÁN (2003); CICOLELLA (2009); DGEyC (2011) e INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM

Finalmente, para el abordaje de la situación habitacional de los hogares, se tuvo en cuenta no solo la calidad de las viviendas en las que fueron censados, sino también la *adecuación entre el tamaño del hogar y el de la vivienda (medida a través del hacinamiento)*. En las *Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Medio y Alto* y en la *Ciudad Central*, donde ya se había identificado un parque habitacional compuesto casi en su totalidad por viviendas de tipo adecuado, las situaciones habitacionales deficitarias son muy escasas. En las

*Áreas Residenciales de Nivel Socioeconómico Bajo*, en cambio, la situación habitacional de los hogares es deficitaria en casi una cuarta parte de los casos, fundamentalmente debido a que habitan viviendas de tipo deficitario, aunque recuperables. Pero los problemas habitacionales más extendidos se encuentran en las *Urbanizaciones Populares de Origen Informal*, más específicamente en las villas, donde casi el 60 % de los hogares se encuentra en situación habitacional deficitaria debido fundamentalmente al tipo de vivienda (46,7 %), pero también al tamaño, que no se adecúa al del hogar el 12,4 % de las veces.

#### REFLEXIONES FINALES

En el marco de la pregunta por las diferencias y desigualdades que se manifiestan en el espacio urbano, el presente artículo se propuso brindar elementos para conocer las heterogeneidades socioespaciales que atraviesa la problemática de la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a partir de una tipología de contextos urbanos o tipos de hábitat, definidos en función del período de urbanización y la forma de producción del espacio habitacional.

La preocupación que guía este trabajo, la cuestión de la vivienda en la ciudad, constituye un tema central tanto como objeto de conocimiento científico como en materia de políticas públicas. La vivienda es un componente básico que hace a la calidad de vida de las personas, proveedora de abrigo y entorno vital fundamental para el desarrollo individual y familiar. Y, sin embargo, el acceso a una vivienda digna —y los déficit existentes que prevalecen en este sentido— constituye una problemática compleja, de difícil abordaje y (aún más difícil) solución.

El presente artículo se propuso aproximarse a esta cuestión desde las potencialidades que brindan las categorías censales —mediante una batería de indicadores que contemplen diversas aristas del tema—, a partir de una propuesta clasificatoria del territorio urbano que integra sus dimensiones sociológica y material, y que permitió obtener una cartografía integral del mosaico de micro-ciudades que constituyen la gran ciudad. Estos entornos, que conforman la estructura socio-espacial y socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires, son producto de un largo desarrollo histórico, en el cual los procesos de producción de las áreas construidas fueron teniendo su correlato en la fisonomía de cada zona, las condiciones de su parque habitacional y las características de sus residentes.

Por un lado, el antiguo casco histórico de la ciudad (la denominada Ciudad Colonial) y el entorno, colindante a ella, que concentra las principales actividades administrativas y de



Heterogeneidades socio-habitacionales en la ciudad de Buenos Aires: indagaciones sobre la base de una tipología de entornos urbanos

negocios (la Ciudad Central), constituyen ámbitos con algunas características particulares en términos socio-residenciales. Se trata de zonas de la ciudad que concentran una significativa porción de parque habitacional que no se destina a uso residencial —donde la coexistencia de usos del suelo diversos y el mayor dinamismo del mercado inmobiliario se traducen en un importante número de viviendas desocupadas a los ojos del censo— y en la porción que sí se utiliza como vivienda tienden a primar situaciones habitacionales favorables, en particular en el caso de la Ciudad Central. La Ciudad Colonial presenta, sin embargo, algunas particularidades en este sentido. En esta zona histórica persisten aún formas de precariedad residencial que cuentan con más de un siglo en la ciudad, como las piezas de inquilinato y los hoteles-pensión (la modalidad actual de los antiguos conventillos), y en algunas partes de su parque habitacional se observan ciertos signos de deterioro.

En los restantes entornos urbanos, la ocupación y las características de las viviendas, así como las condiciones habitacionales de los hogares que las habitan, se encuentran íntimamente vinculadas con el nivel socioeconómico del contexto. En el extremo de la escala, los mayores problemas se concentran en las Urbanizaciones Populares de Origen Informal, en particular en el tipo de hábitat informal más antiguo y extendido: las villas. En estos entornos, signados por una altísima ocupación de las viviendas y un significativo grado de hacinamiento entre sus residentes, se observa la persistencia de importantes dificultades en términos de acceso a una vivienda digna. Si bien el avanzado grado de consolidación de algunas de estas urbanizaciones (y las dificultades de captación de las problemáticas habitacionales más complejas) matiza los valores que alcanzan algunos indicadores —donde se esperaría encontrar un mayor porcentaje de casillas, de viviendas inadecuadas y de situaciones irregulares de tenencia—, su contraste con el resto de la ciudad formal resulta muy evidente, dando cuenta de una marcada concentración espacial de alternativas habitacionales deficitarias en ámbitos específicos del territorio urbano.

En la ciudad formal, en las zonas que se originaron a partir del proceso de suburbanización del casco histórico con base en loteos residenciales, las áreas de nivel socioeconómico bajo son las que presentan los valores más altos en materia de problemas habitacionales. Allí también persisten tipos de vivienda históricamente deficitarias como las piezas de inquilinato y los hoteles-pensión, situaciones de tenencia irregular y viviendas de tipo inadecuado, si bien se trata de unidades en general recuperables. En cambio, en las áreas donde predomina población de nivel socioeconómico medio y alto, el parque habitacional está compuesto casi en su totalidad por viviendas adecuadas y las situaciones de precariedad son muy escasas.

Este panorama sobre las características y condiciones habitacionales imperantes en la Ciudad de Buenos Aires —que es a la vez macrosocial, en tanto abarca a la CABA en su totalidad, y microespacial, en la medida en que posibilitó visualizar las diferencias que se producen a nivel intraurbano— permitió así aproximarse a algunas de las especificidades y heterogeneidades que atraviesan esta problemática, por demás compleja y multidimensional. De este modo, la pregunta por las desigualdades socioespaciales y el problema habitacional en Buenos Aires encuentra en esta tipología de entornos urbanos un interesante abordaje, que abre numerosas líneas de análisis de cara a trabajos futuros.

#### BIBLIOGRAFÍA

- BERTONCELLO, Rodolfo** (2010). “Configuración espacial de una metrópoli”. En: A. Lattes (coord.) *Dinámica de una ciudad: Buenos Aires 1810-2010*. Dirección General de Estadística y Censos, Buenos Aires.
- CICCOLELLA, Pablo** (2009). “Buenos Aires: una metrópolis postsocial en el contexto de la economía global”. En: P. E. Pérez (ed.) *Buenos Aires, la formación del presente*. OLACCHI, Quito.
- CONNOLLY, Priscilla** (2004) *El tipo de poblamiento como manera de clasificar el territorio. Reporte de investigación*. UAM-Azcapotzalco/OCIM/CENVI, México.
- (2005) *Tipos de poblamiento en la Ciudad de México*. Observatorio Urbano de la Ciudad de México, México.
- COPEVI** (1978) *Estudio de Densidades Habitacionales y Revisión de la Zonificación Secundaria*. Unidad de Coordinación del Plan Director, Dirección General de Planeación, Departamento del Distrito Federal/Centro Operacional de Poblamiento y Vivienda, México DF.
- DI VIRGILIO, María Mercedes; MARCOS, Mariana y MERA, Gabriela** (2015). “Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat”. En: *Población de Buenos Aires*, N.º 22. Dirección General de Estadística y Censos Buenos Aires, Buenos Aires.
- DI VIRGILIO, María Mercedes y RODRÍGUEZ, María Carla** (2013). “Buenos Aires, una ciudad sin techo”. En: Revista *Voces en el Fénix*, N.º 22. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- DGEyC** (2011) *Cartografía*. Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires. Disponible en: [http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis\\_estadistico/cartografia.php](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar/areas/hacienda/sis_estadistico/cartografia.php) [consulta: 10-01-16].

- DUHAU, Emilio & GIGLIA, Ángela** (2008) *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Siglo XXI Editores-Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, México DF.
- GERMANI, Gino** (1966) "Asimilación de inmigrantes en el medio urbano". En: *Notas metodológicas*. Documento de trabajo, N.º 1. Centro de Sociología Comparada, Instituto Di Tella, Buenos Aires.
- GUTMAN, Margarita & HARDOY, Jorge Enrique** (2007) *Buenos Aires 1536-2006. Historia urbana del área metropolitana*. Infinito, Buenos Aires.
- INDEC** (2003) *¿Qué es el Gran Buenos Aires?* Instituto Nacional de Estadística y Censos, Buenos Aires.
- (2010) *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM*. Instituto Nacional de Estadística y Censos, Buenos Aires.
- (2013) *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Base de datos REDATAM: Aspectos metodológicos*. Instituto Nacional de Estadística y Censos, Buenos Aires.
- MAGADÁN, Marcelo** (2003) *Buenos Aires, planeamiento urbano y patrimonio cultural. Una mirada retrospectiva sobre la gestión del centro histórico*. Programa ITUC/AL, Especialización en Gestión del Patrimonio Cultural Integrado al Planeamiento Urbano de América Latina, Recife.
- MARCOS, Mariana; MERA, Gabriela; DI VIRGILIO, María Mercedes** (2015). "Contextos urbanos de la Ciudad de Buenos Aires: una propuesta de clasificación de la ciudad según tipos de hábitat". En: *Papeles de Población*, Vol. 21, N.º 84. Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, Estado de México.
- MERKLEN, Denis** (2009). "Un pobre es un pobre. La sociabilidad en el barrio: entre las condiciones y las prácticas". En: P. E. Pérez (Ed.) *Buenos Aires, la formación del presente*. OLACCHI, Quito.
- RODRÍGUEZ, María Florencia** (2009) "Notas sobre los conceptos de los 'Nuevos Asentamientos Urbanos' (NAUs) en la Ciudad de Buenos Aires". En: *Pampa: Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, N.º 5, Buenos Aires.
- RODRÍGUEZ, María Florencia** (2011). "Las formas 'pobres' de hacer ciudad: un recorrido histórico sobre las modalidades de hábitat popular y su incidencia en la agenda estatal". En: *La revista del CCC*, N.º 13, Buenos Aires.
- SAÍN, María Amalia** (2004). "El poblamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: análisis y empleo de una tipología explicativa". En: *Perfiles latinoamericanos: revista de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales*, N.º 24, Quito.
- TORRES, Horacio** (1975). "Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires". En: *Desarrollo Económico*, N.º 15, Buenos Aires.