

Urbanismo inmobiliario – una década de carencia habitacional en Buenos Aires (2001-2011)

EVA GARCÍA PÉREZ

Eva García Pérez (urb.evagarciapez[at]gmail.com)

Arquitecta urbanista. Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

Becaria Maec-AECID FLACSO-Buenos Aires 2011-2012

Resumen

Tras la devaluación cambiaria en la Argentina de 2001 el mercado de suelo experimentó grandes caída de precios, pero entre 2002 y 2006 la construcción en la ciudad de Buenos Aires experimentó un notable aumento y recuperación, materializando las oportunidades de rentabilidad que habían dejado años anteriores. A día de hoy, con niveles de prosperidad económica nacional en aumento, el ladrillo sigue constituyendo la mejor reserva de valor, no sólo para los ahorros de las clases medias, sino también como refugio de la riqueza de las *commodities*. A la par, sin embargo, se ha producido un aumentado considerable de la restricción de la capacidad de compra para las capas medias y bajas, con fuertes subidas también en el mercado de alquiler, lo que conlleva una dificultad al acceso habitacional que se va desplazando así de una esfera a otra hasta llegar al mercado informal.

Este artículo propone una reflexión sobre las dinámicas del mercado inmobiliario en Buenos Aires a lo largo de estos diez años, contraponiendo el éxito de la construcción residencial en ciertas áreas urbanas con una crisis habitacional generalizada en la ciudad, expuesta en un reciente crecimiento de la población de las villas miseria y en sucesivas tomas de tierras en 2010. En ella nos preguntaremos por el *urbanismo inmobiliario* como fuerza motriz de la segregación espacial y residencial que opera también en el mercado informal, así como por las principales iniciativas impulsadas por regular legislativamente el mercado de suelo y su tributación para garantizar un efectivo derecho a la ciudad.

Palabras clave: Mercado inmobiliario – vivienda – Buenos Aires – carencia habitacional – urbanismo inmobiliario

1. Introducción

A una década de la crisis de 2001 la situación económica de Argentina mejoró notablemente. El país experimentó un aumento del Producto Interior Bruto, traducido en un aumento de las tasas de empleo y de disminución de la pobreza, que ha sido acompañado a su vez de políticas sociales de amplio espectro (como la Asignación Universal por Hijo). Se pueden apreciar hoy, como efectos de un cierto derrame de prosperidad, mejorías constatables en el conjunto de la población, sobre todo en los sectores bajos y medios-bajos donde la crisis tuvo mayor impacto. En un primer momento de esta década el progreso económico fue bastante espectacular: a partir del crecimiento de las exportaciones, la recuperación del mercado interno y el aumento del empleo, se establece un tipo de cambio competitivo, la actividad económica se vuelca hacia la producción y el consumo interno, y el balance comercial muestra signos de superávit. Este crecimiento se mantiene sostenido hasta 2007, cuando el modelo neodesarrollista basado en las *commodities* (soja y minería principalmente) no arroja tan buenos resultados y el proceso inflacionario comienza a hacer mella en el conjunto de la economía. A partir de 2009 se suma además cierto efecto recesivo de la crisis financiera internacional que empieza a resentir las economías emergentes del continente latinoamericano.

En estos diez años también la ciudad Buenos Aires experimentó grandes cambios, siendo actualmente la principal región metropolitana del país que con cerca de trece millones de habitantes aglutina a casi el 40% de la población argentina. En esta década se pronunciaron algunos efectos de la reestructuración socioterritorial de los años noventa, aumentaron las inversiones extranjeras directas y la metrópolis se incorporó más fuertemente al proceso de globalización con grandes proyectos urbanos y nuevas formas de centralidad. En este contexto de recuperación, el mercado inmobiliario y de la construcción tuvieron un peso específico como motor de la economía tras la recesión: se inició la recuperación costera y la conversión de antiguos espacios productivos (operación Puerto Madero, Retiro, y Costanera Norte); recobró su importancia el valor del patrimonio histórico y la recuperación de espacios centrales degradados (San Telmo, La Boca), ahora altamente valorizados por el peso del turismo; se produjo un reacomodo de los espacios terciarios y continuó agravándose el fenómeno de las urbanizaciones cerradas en diferentes áreas suburbanas. No exenta de los procesos y fenómenos que afectan a otras ciudades del mundo (ciudad dispersa, ciudad red, metápolis...etc) se puede afirmar que como producto de este tiempo se acentuó la periferización y fragmentación de la ciudad, ocasionando una segregación y exclusión social más profunda (Ciccolella, Vecslir, 2012).

A pesar de la mejora de las condiciones materiales de vida y del aumento del consumo de las economías domésticas queda por determinar si en esta década de crecimiento se logró una distribución más justa y equitativa capaz de compensar las asimetrías sociales previas, ya sean estructurales o las heredadas de la crisis de la convertibilidad. A día de hoy, varios son los signos que muestran que, en materia de vivienda y suelo, el acceso a un hábitat digno y por ende el derecho a la ciudad para los sectores medios y bajos constituye un grave problema. En este escenario tanto las reacciones de la sociedad civil como las propuestas institucionales recientes refuerzan el nuevo protagonismo de esta cuestión.

Es por ello que este artículo nos proponemos una reflexión sobre las dinámicas del mercado inmobiliario en Buenos Aires a lo largo de estos diez años, contraponiendo el éxito de la construcción residencial en ciertas áreas urbanas con una crisis habitacional generalizada en la ciudad, expuesta en un reciente crecimiento de la población de las villas miseria y en

sucesivas tomas de tierras en 2010. En las siguientes páginas nos preguntaremos por el *urbanismo inmobiliario* como fuerza motriz de la segregación espacial y residencial que opera también en el mercado informal, así como por las principales iniciativas impulsadas por regular legislativamente el mercado de suelo y su tributación para garantizar un efectivo derecho a la ciudad.

2. Boom inmobiliario y expansión residencial: caracterización de las dinámicas del mercado inmobiliario en la década 2001-2011.

A lo largo de esta década Buenos Aires experimentó un auge inmobiliario con una notable expansión residencial en ciertas áreas de la urbe, los bloques de apartamentos en altura y las torres con formato country hicieron presencia en la ciudad consolidada. El inicio de este boom comienza a partir de 2002 pero se concentra entre los años 2004 y 2008, años en que se llegaron a superar la media de los metros permitidos en la ciudad desde 1935 y la media de todo el periodo 2001-2010 (fig.1).

Este fenómeno no puede entenderse si no es asociado a la depresión económica que siguió al 2001, que tras la devaluación del peso y el fin de la convertibilidad, provocó una fuerte contracción de la demanda de suelo (cuyos precios descendieron bruscamente) y efectos recesivos sobre el sector de la construcción. Asociado a la falta de liquidez de este contexto (corralito) el suelo se convirtió en una reserva de valor para el ahorro si cabe más importante que en etapas anteriores, tanto para aquellos propietarios que pudieron retenerlo, como para otros que pudieron extraer su liquidez y materializarla a precios devaluados.

Con los primeros signos de la recuperación, el sector de la construcción y el negocio inmobiliario funcionaron como motor de la economía de la ciudad y el dicho de que “todas las crisis presentan oportunidades” funcionó también en esta ocasión. En este marco también se propiciaron escenarios especulativos y oportunidades de inversión para grandes negocios en zonas de alta (y previsible) rentabilidad debido a la conjugación varios factores: suelo barato, bajos costes de la construcción y bajas tasa de interés (Baer, 2008). En conjunto, la crisis financiera fraguó la ocasión de imponer un mercado más voraz. La devaluación y la caída de precios en torno a 2001-2002 generaron un vacío que reagrupó el mercado en torno a un escaso puñado de agentes a partir de uso más intensivo del dólar como moneda de transacción inmobiliaria y del uso patrimonialista de la propiedad. La contracción de la demanda a causa de la falta de liquidez desvaneció cualquier expectativa sobre el suelo. Sin embargo, entre 2002 y 2006 la construcción experimentó un notable aumento, comenzando a materializarse las oportunidades de rentabilidad que habían dejado los años anteriores. En este punto tres factores se consideran determinantes en la reactivación del mercado de la Región Metropolitana (Baer, 2008): el bajo costo tanto del suelo (en 2002 éste había caído más de un 60% con respecto al año anterior) como de la producción (suelo, mano de obra y materiales de construcción); y la oportunidad de inversión, que debido a la falta de alternativas y las bajas tasas de interés condujeron a la capitalización de los recursos financieros en el desarrollo inmobiliario y la compra de viviendas.

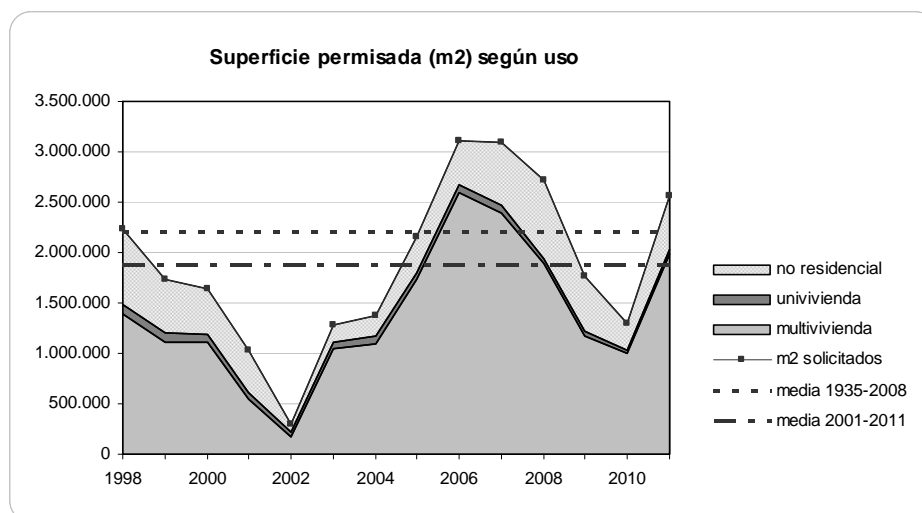


Fig.1.- Superficie total permitida por año según uso 1998-2011. Evolución.

Fuente: Elaboración propia. CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA)

Frente a otros posibles usos constructivos, fue el destino residencial (multivivienda) quien concentró la mayoría de la superficie permitida (fig.1). Sin embargo ¿qué demanda real existía para estos productos en un clima de incertidumbre económica y de restricción del crédito para la mayoría de las economías domésticas? Fue sin duda el coste de oportunidad de las grandes inversiones quien generó un aumento de la demanda derivada, orientando el mercado inmobiliario exclusivamente a satisfacer la demanda de los sectores medios y altos. Si bien hasta 2004 no se alcanza la cantidad equivalente de m2 permitidos que existió previo a la crisis, dos años más tarde esa cifra se había duplicado manteniéndose en torno a los dos millones hasta 2008, ¿a quién iba dirigida esta cuantiosa oferta? En el tramo de la recuperación y hasta 2006 la vivienda de mayor lujo acaparó el grueso de la oferta residencial: entre las diferentes categorías de vivienda, la vivienda lujosa y suntuosa acaparó el 50% de la producción en 2006 y 2007, más del 40% en todo el periodo. Esta tendencia se empieza a revertir a partir de 2008 y llegados a 2011 es casi la mitad del total de las unidades el que corresponde a vivienda sencilla (fig.2).

En conjunto podemos decir que a pesar de la multiplicación de la oferta residencial, ésta no se tradujo en mayores posibilidades de acceso a la vivienda. En primer lugar por el tipo de producto final y la concentración territorial del mismo en determinados barrios de la ciudad. En segundo lugar por la falta de crédito y el esfuerzo económico necesario para la compra, como veremos más adelante. Siendo la distribución del ingreso intensamente desigual, aquellos privilegiados cuyo poder de compra en dólares no disminuyó en este periodo fueron quienes aprovecharon de mejor manera la ocasión de invertir.

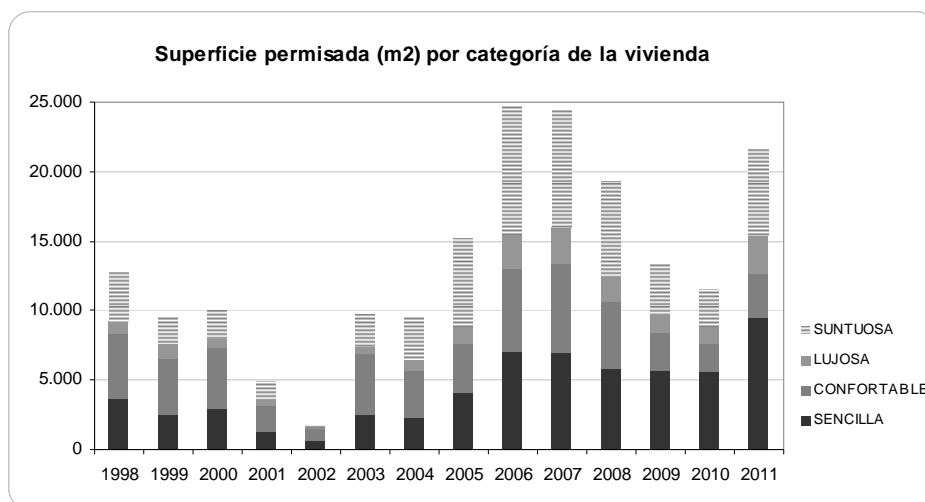


Fig.2.- Superficie residencial permitida por categoría de la vivienda 2001-2011.

Fuente: Elaboración propia. CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA)

El ritmo de crecimiento de la construcción y las tendencias de crecimiento demográfico no han ido tampoco acompañadas en este lapso: en una década la superficie edificada aumentó el doble que la población (8% frente a 4%, según el Ministerio de Desarrollo Urbano). Buenos Aires es una ciudad con una población de cerca de tres millones de habitantes (2.891.082), que apenas ha crecido en los últimos cuarenta años (fig.3). Frente a este relativo estancamiento, una parte del despegue económico experimentado a nivel nacional se aprecia mejor en el Gran Buenos Aires¹ que creció en el último decenio más del doble que en la década anterior (1,5 millón habitantes en lugar de 750 mil). Frente a etapas expansivas anteriores, el crecimiento poblacional del conurbano bonaerense ha tenido efectos de recomposición sobre los patrones de centralidad metropolitana, en concreto de la ciudad frente a la primera corona (OUL-BAM, 2012).

Siendo éstas las principales dinámicas demográficas, pasados diez años se puede comprobar que se ha alterado por primera vez la tendencia decreciente de la ciudad. Los resultados del Censo de 2010 y la Encuesta de Población, Hogar y Vivienda (EPH) revelan, un crecimiento del 4,5% frente al -6.3% de la década anterior. Un síntoma que cabe interpretarse como la recuperación para la ciudad de una energía postergada, y sin embargo, una alteración que nos habla de importantes cambios cualitativos: el crecimiento no se distribuye homogéneamente ni coincide con las zonas de mayor dinamismo inmobiliario de la ciudad, si no que se concentra en la zona Centro y Sur (Comunas 1-Centro, 7-Flores, 8-Soldati- Lugano y 9-Mataderos-Parque Avellaneda)(fig.11). En conjunto la situación habitacional de la ciudad retrocedió en esta década a pesar de las elevadas tasas del sector de la construcción. La población en villas de emergencia y asentamientos informales ascendió a 163.587 habitantes censados, y si bien sólo representa el 5,7% de la población de la ciudad, su

¹ Componen el Gran Buenos Aires veinticuatro partidos: diez completamente urbanizados (Avellaneda, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, Lanús, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Morón, Quilmas, San Isidro, San Miguel, Tres de Febrero, Vicente López) y diez parcialmente urbanizados, con continuidad urbana con Buenos Aires (Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela La Matanza, Merlo, Moreno, San Fernando, Tigre).

crecimiento en el último decenio ha sido del 52,3% en términos relativos. Esta cifra tiene un peso específico en ciertas zonas de la ciudad, tanto en la Comuna 8 (donde roza el 33%) como en la Comuna 4 (16%) y en el Centro (14%). En suma, la precariedad habitacional encuentra su correlato en la distribución del crecimiento poblacional, áreas que son coincidentes con los mayores índices de infravivienda y hacinamiento (fig.4).

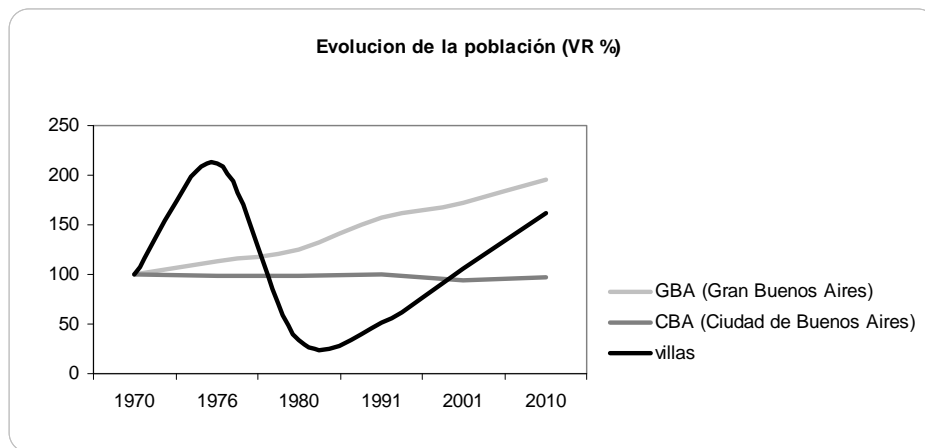


Fig.3.- Variación relativa de la población 1970-2010.

Fuente: Elaboración propia. Censo 2010 - Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

Como señalan Herzer y Di Virgilio (2011) estas carencias responden a un proceso de empobrecimiento previo de la década anterior. Entre 1991 y 2001 el déficit habitacional ya afectaba al 8,4 % de los residentes de la ciudad y hasta 2010 la proporción de hogares afectados aumentó en un 34%. Datos críticos si se tiene en cuenta que habitualmente son subestimados al no contemplar toda la precariedad habitacional de las familias en inmuebles ocupados o en situación de calle.

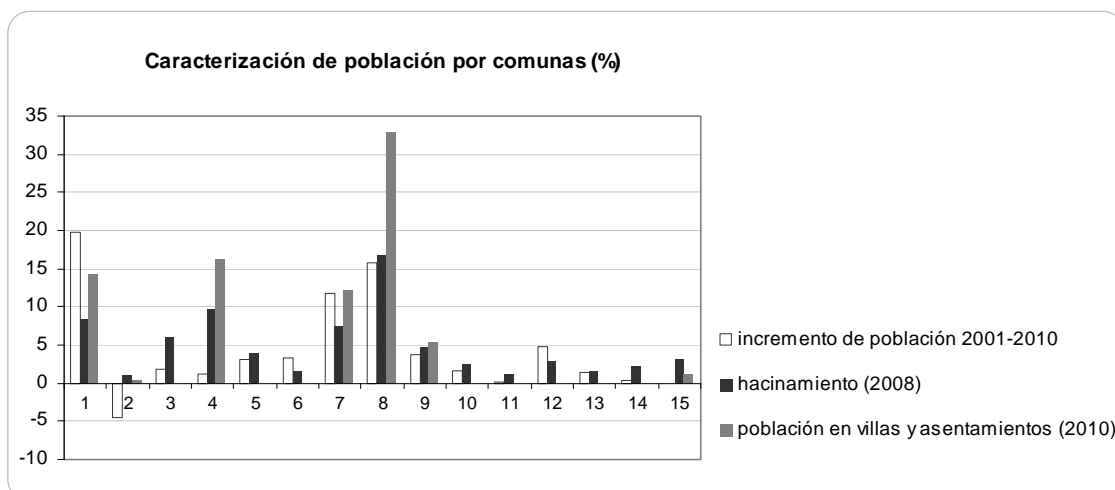


Fig.4.- Caracterización de la población por comunas.

Fuente: Elaboración propia. Censo 2010 (Indec) y CEDEM sobre la Encuesta Anual de Hogares 2008.

Simultáneamente al crecimiento de una precariedad habitacional autoconstruida en villas y asentamientos, el mercado inmobiliario, encargado de materializar el dinamismo constructivo, operó sobre el espacio urbano produciendo diferencia a través de la distribución de la oferta. La distribución territorial de la superficie permitida muestra una concentración de la misma en los sectores norte y el oeste de la ciudad, y que acaparan tradicionalmente la mayor parte de la superficie que sale al mercado, en este en este decenio resultó en torno al 85% del total producido (fig.5). En concreto el 60% de esta densidad se materializa en tres grandes áreas: Zona dinámica, Eje norte tradicional y Zona oeste y son apenas cinco barrios de la ciudad los que aglutinan casi la mitad de la oferta de productos inmobiliarios (Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Belgrano junto a la operación exclusiva de Puerto Madero) así como las mayores intensidades edificatorias. En los últimos cinco años se ha producido además una leve dispersión de la densidad, bien por el esparcimiento a barrios aledaños de las expectativas de crecimiento (como de Caballito a Flores) y por el relativo auge de nuevas zonas (fig.11). Esta segmentación territorial a través de la oferta muestra un patrón de distribución territorial de la población inverso al patrón de valorización del suelo: se construye más en las zonas de más apreciadas socioeconómicamente, y las diferencias refuerzan a su vez la segmentación preexistente en el mercado de suelo (Cosacov, 2012; Baer, 2012).

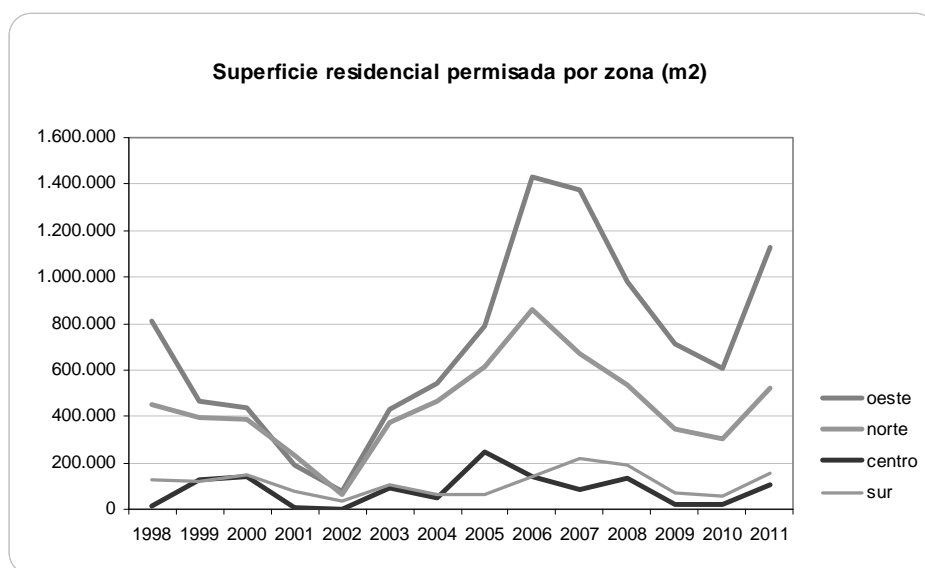


Fig.5.- Superficie residencial permitida por zona de la ciudad y año. Evolución.

Fuente: Elaboración propia. CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA)

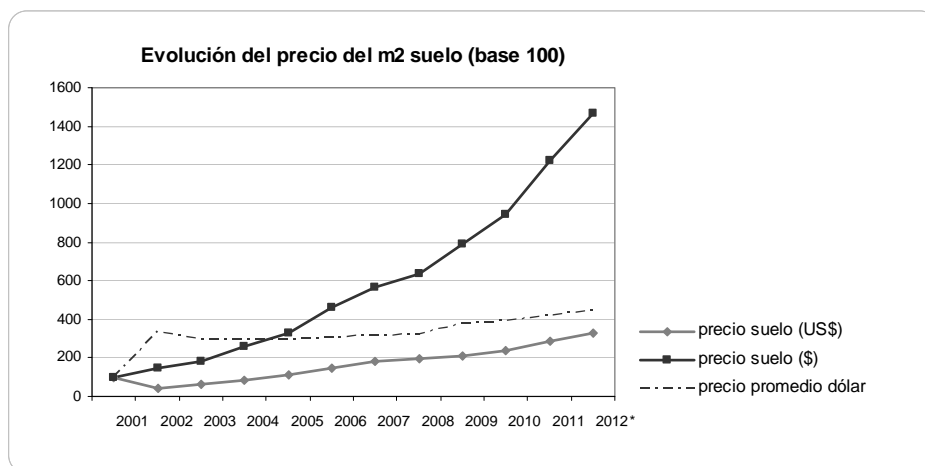


Fig.6.- Evolución del precio del m2 suelo (base 100)

Fuente: Elaboración propia. Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA

Respecto del mercado de suelo, a partir del 2002 comienza la recuperación sostenida de su valor en pesos. Tres años más tarde ya se habían recuperado los precios previos a la crisis por encima de los 600 US\$/m², y para todo el periodo hasta la actualidad su valor se ha triplicado (328%) (fig.6). También en diez años se duplicó de manera exacta el precio en dólares del m² de vivienda en la ciudad, con un fuerte incremento de la variación interanual justo al final del periodo, entre 2010 y 2011 (21,5%)(valores de venta según datos de la Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA).

El mapa detallado de precios de Buenos Aires es también una cartografía que muestra cómo opera la diferencia social. La evolución del precio por unidad de superficie construida ha experimentado significativos aumentos para la zona Centro (en relación a la operación exclusiva de Puerto Madero, que aupó el crecimiento de precios un 130% en todo el periodo) y la zona Norte, siendo la zona Oeste quien refleja más acoplamiento a la media de precios de la ciudad (fig.7). Si bien cabría entender el dinamismo del mercado inmobiliario como un buen síntoma del desarrollo urbano, no se ha producido sino un aumento de las diferencias entre zonas tradicionalmente ricas y pobres durante este periodo. Tienden a mantenerse los valores altos en las comunas del norte de la ciudad cuyo exponente principal es la Comuna 2 (Recoleta), acompañada de las Comunas 14 (Palermo), 13 (Belgrano, Colegiales y Núñez) y 6 (Caballito), que con valores altos en 2001 han trepado en 2011 a un rango superior de precios. El centro urbano, epicentro de la recuperación urbana, puede resultar un buen paradigma: si bien representaba el precio medio de la ciudad en 2001, luego de una grave caída, está hoy quince puntos por encima del precio medio (fig.8). En el lado opuesto es la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati) quien permanece en la menor escala de precios desde 2001. La distancia de precios entre Palermo y La Boca que en 2001 era de 40 puntos, hoy es de 67 (fig. 8) a pesar de que es significativo que se aprecia una cierta revalorización de algunos barrios de la Zona Sur, con un crecimiento de los valores promedio de las Comunas 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios) y 9 (Mataderos, Liniers y Parque Avellaneda). Estos datos permiten entrever que sobre una zona de histórica desinversión, el sur de la ciudad, se estaría produciendo una brecha de renta (Smith, 2013) capaz de alimentar o propiciar procesos de revalorización inmobiliaria acompañados de dinámicas de gentrificación, es decir, el desarrollo de un paulatino desplazamiento de la población con menores recursos (véase Herzer, 2008).

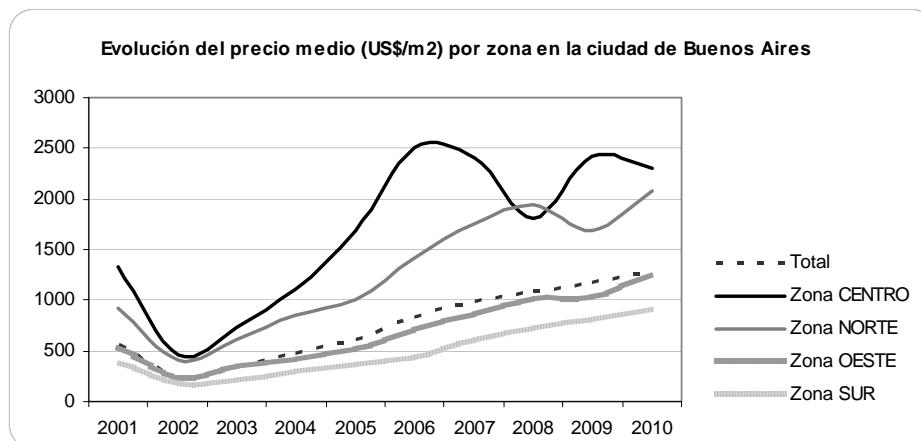


Fig.7.- Precio medio del suelo (US\$/m2s) por zona en la ciudad de Buenos Aires

Fuente: Elaboración propia. Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA

En resumen, los espacios de más alto rango socioeconómico disponen actualmente de viviendas y suelo más exclusivos, excluyentes por cuanto inaccesibles para la media de la población, mientras que los espacios tradicionalmente relegados están aún más lejos de la media que representa al conjunto de la ciudad. Son las zonas más privilegiadas quienes producen el efecto de tirón de los precios, marcando las tendencias del mercado. Esta ampliación de la brecha entre los espacios más y menos valorizados evidencia que los efectos de segregación en Buenos Aires se intensifican durante este último periodo. El carácter inversionista de la propiedad del suelo se convierte en un factor decisivo para el mantenimiento de su valor, o para procurar que no incurran los motivos para su devaluación. Estas dinámicas están íntimamente ligadas a la apreciación social del espacio local.

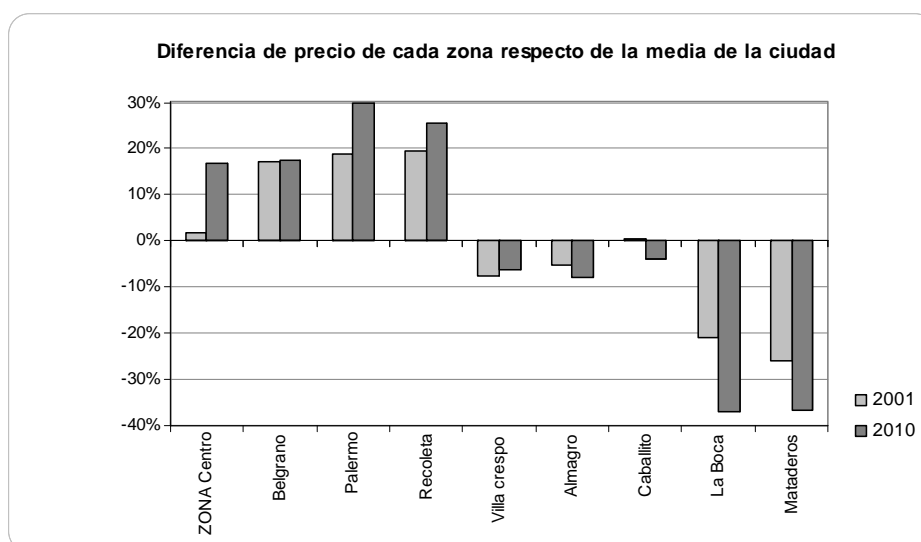


Fig.8.- Diferencia de precio de la superficie construida residencial en cada zona respecto de la media de la ciudad

Fuente: Elaboración propia. Ministerio de Desarrollo Urbano GCBA

Para entender los factores que inciden en la formación del precio del suelo hay que considerar diversas cuestiones. La localización como una variable de centralidad (según el modelo clásico de Von Thunen) es una de los más importantes, que junto con el producto final inmobiliario, lo construido, determinan una desigual distribución de los precios en el territorio. Las peculiaridades de la naturaleza del suelo como bien no reproducible, sobre el que el promotor introduce capital y trabajo, introducen características particulares en este mercado en relación al de los bienes de consumo. Por un lado la oferta de suelo es inelástica, por otro lado la demanda es derivada, derivada del uso posible en la mayor y mejor cantidad del destino final. En conjunto, el valor residual del suelo, aún sin edificar, resulta de las expectativas de rentabilidad que éste pueda soportar en función del uso y el aprovechamiento asignado una vez deducidos los costos de construcción. Estas variables no son las mismas ni se cotizan por igual en diferentes localizaciones, de tal manera que el precio final se fija en función del mayor valor que la demanda pueda soportar en cada momento y lugar (Camagni, 2005). Esta condición privilegiada de los propietarios les permite obtener las utilidades de un producto cuya valorización depende del conjunto de la sociedad, y en buena medida de las políticas públicas de planeamiento.

3. Casas sin gente, gentes sin casa: necesidades habitacionales frente a las medidas de acceso al crédito

Tras las diversas tomas recientes en varios puntos del país y del enorme crecimiento dentro los asentamientos informales en la ciudad de Buenos Aires, la cuestión habitacional se ha convertido en un problema ineludible también para la política formal. En el último periodo la deuda habitacional de la ciudad se ha revelado como un problema acuciante que ha protagonizado episodios dramáticos en las ocupaciones y desalojos que de manera reiterada se han producido en los últimos tres años. La más paradigmática de ellas fue la ocupación del Parque Indoamericano por parte de tres mil familias migrantes a finales del año 2010, y la toma del predio del frigorífico Finexcor en el municipio de Quilmes, pero se pueden citar más recientemente los desalojos en algunas ocupaciones consolidadas en los barrios de Chacarita y Constitución y el conflicto sobre la reocupación del ExPatronato de la Infancia en San Telmo (ExPadelai)². La cuestión de la tierra, su acceso y tenencia, sobrepasa incluso la cuestión de las necesidades habitacionales más imperiosas concentradas en las grandes ciudades. En 2012 las tomas de tierra también tuvieron un protagonismo relevante en el interior del país (por ejemplo en la provincia de Jujuy). En el suelo rural, la liquidez producida por las rentabilidades de las commodities en el mercado mundial está produciendo una concentración de la propiedad de las grandes extensiones de tierra y una fuerte inyección de capital financiero en el mercado inmobiliario, cuya consecuencia más palpable es el aumento de casas vacías.

Regresando a Buenos Aires con los datos del Censo 2010, las cifras hablan por sí solas: de los casi tres millones de viviendas que componen el Gran Buenos Aires, 344 mil están deshabitadas, lo que representa un 11%. En la ciudad, donde se estima que hay un déficit habitacional de 130.000 hogares, esa cifra aumenta al 24%, con casi 341 mil viviendas desocupadas. Podemos decir que la vivienda como forma de inversión especulativa es dos veces y media mayor que la necesidad existente. Estos índices de desocupación trepan por

² Un diagnóstico más detallado sobre la incidencia de esta cuestión puede verse en Di Filippo et al, 2012.

encima del treinta por ciento en zonas de alta expectativa económica: centro urbano (40%), Recoleta (34%) y Palermo (29%).

Si buceamos en las características que conforman el problema de la vivienda nos sorprendemos con el más de medio millón de familias que componen cerca del millar de asentamientos del total del área metropolitana, y sobre todo con que, a pesar de dicha magnitud, ésta está por debajo de la suma total de la vivienda vacía. El problema habitacional no deja de regenerarse: casi un diez por ciento de las villas y asentamientos tienen una antigüedad menor a cinco años, siendo territorios vivos donde en más de la mitad de ellos se sigue construyendo vivienda y cuyo crecimiento conjunto de esta década es superior al 50%. La llegada de población trabajadora extranjera, o la migración descontrolada³, no parece ser el único factor responsable de este dinámico crecimiento. Si bien en la gran mayoría de los asentamientos (82%) hay presencia de nacionalidades extranjeras, como la boliviana y la paraguaya, en más de dos tercios de los asentamientos (68%) conviven también grupos migratorios del interior del país (según el informe de Un Techo para mi País, 2011).

Si bien es cierto que a lo largo de la década se constató un progreso económico y social, el Barómetro de la Deuda Social Argentina (UCA, 2010) reflejó una mejora general en el Índice condiciones materiales de vida (ICmV), en lo que respecta a la dimensión del hábitat se demuestra que los peores índices están íntimamente ligadas al estrato social y su procedencia en villas y asentamientos. Las condiciones de precariedad son inversamente proporcionales al acceso a servicios e infraestructura. Desde 2001 apenas se experimentó una mejora sustancial en estas cuestiones (red de alumbrado, alcantarillado, y abastecimiento de agua) pero se cuadruplicaron los hogares que no cuentan con agua de la red pública.

Datos más recientes de la Encuesta Anual de Hogares (EAH, 2011) especifican que un 5,5% de los hogares vive en condiciones precarias en la ciudad, y que esa cifra ha ido en aumento en los últimos años (frente al 4,3% en 2009). Ese incremento se concentra en las comunas 1, 3 y 8 (que entre otros barrios comprenden Constitución, San Telmo, Balvanera, Villa Lugano y Villa Soldati) donde los índices se elevan entre el 12,7 y el 16%. Por otro lado, a pesar de que en diez años descendió ligeramente el tamaño medio del hogar (de 2,7 a 2,5 personas) casi una décima parte de las viviendas presenta hacinamiento (97.841), situación que es muy exacerbada en viviendas deficitarias y viviendas precarias (entre el 40% y el 55% en ranchos, casillas, inquilinato o pensión) (Censo, 2010).

Para intentar entender la gravedad de estas cifras en un contexto de auge económico buceamos a continuación en las condiciones de posibilidad real de acceso a una vivienda según los diferentes sectores de población. Aquí se evidencia que la restricción de la capacidad de compra fue en aumento también para las capas medias. En esta etapa los ingresos corrientes crecieron para el conjunto de la población del orden de dos veces y media desde 2006. Sin embargo, su distribución por quintiles muestra como el quinto quintil permanece en una amplia distancia creciente con el resto de los sectores sociales. Si echamos un vistazo a los ingresos, según el INDEC, en 2011 el promedio de la ocupación principal de los residentes porteños ocupados superaba los \$3.500 (\$3.867, 2º trimestre 2011 de la EPH continua), con un aumento interanual superior al 25%. Sin embargo, si observamos la

³ Expresión utilizada por el actual jefe de gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para referirse a las causas del acontecimiento de la toma del Parque Indoamericano en diciembre de 2010. Véase *Vecinocracia. (Re)tomando la ciudad*. Cuaderno de investigación y acción colectiva. Tinta Limón Ediciones, Buenos Aires, 2011 [en línea: <http://tintalimon.com.ar/libro/VECINOCRACIA>]

prosperidad desde otro ángulo, y consideramos el ingreso per cápita familiar, se advierte que el 10% más rico de la población concentra al menos el 30% de la suma total de ingresos y obtiene un rédito por su trabajo más de veinte veces mayor de lo que recibe el 10% más pobre, cuyo ingreso apenas supera el uno por ciento del ingreso total (fig.9).

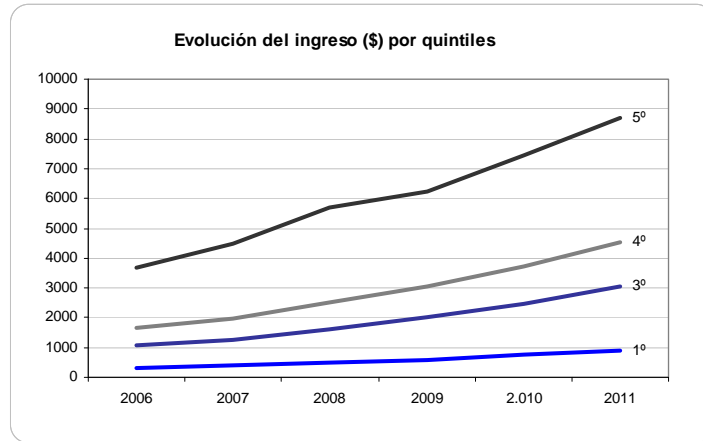


Fig.9.- Ingreso medio total individual promedio mensual por quintil de población (en pesos)-valores corrientes (\$)

Fuente: Elaboración propia. EPH continua

Traducidas estas diferencias a la capacidad de ingreso al mercado inmobiliario, comprar un departamento medio (60m²) durante este último año requería para el primer quintil un esfuerzo diez veces superior al la quinta parte de la población con más ingresos, o lo que es lo mismo, cincuenta años frente a cinco (fig.10). Una tendencia que se vuelca en la construcción de un espacio social aún más diferenciado entre los barrios de la ciudad. En la misma sintonía, los precios de la superficie construida en la ciudad evolucionan acompasadamente a los ingresos del 20% más rico, hecho que traducido al esfuerzo de compra implica que a los habitantes de la Comuna 8 les cuesta más del doble comprar el mismo departamento que a los vecinos de Recoleta y Palermo (16,2 frente a 6,8 años) (datos de Cosacov, 2012).

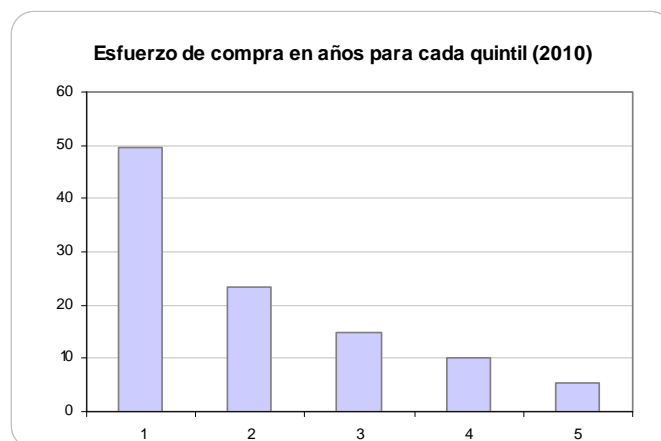


Fig.10.- Esfuerzo de compra en años para cada quintil según precio medio de un apartamento 60m²

Fuente: Elaboración propia. EPH continua, CEDEM (estimación sobre el valor promedio del m²c)

Esta dificultad de acceso a la vivienda se evidencia en un retroceso en la tenencia respecto de 2001 (un 36% de las viviendas no son en propiedad según el Censo 2010), probable síntoma de que el esfuerzo de los sectores medios y bajos por incorporarse al mercado formal es muy costoso. El mercado en alquiler experimenta en consecuencia una demanda en aumento y en los últimos cinco años sufrió un incremento de precio de al menos el 70%, presionando cada vez más fuerte sobre el salario medio (CEDEM, 2012 y EPH). Así, la condición excluyente del mercado es constante, puesto que la distancia que separa a los sectores populares de la capacidad media tanto para la compra del m² construido como para el pago de un alquiler medio en la ciudad sigue siendo irremontable. El crédito, como mecanismo habitual de financiación de la vivienda para la población trabajadora, es actualmente muy poco representativo en la ciudad de Buenos Aires (6%) y ha disminuido respecto a los años precedentes a la crisis cuando representaba en torno a una quinta parte de las transacciones.

Según un estudio del CEDEM (2012) las cantidades a destinar a cuotas de crédito o alquiler son inversamente proporcionales a tanto al plazo de financiación, como al tamaño de la unidad y al porcentaje de ahorro. En conclusión, la situación menos rentable o por así más gravosa resulta de comprar una unidad pequeña con poco ahorro y quedando hipotecado por un periodo de tiempo más corto (lo que supondría una incorporación mínima). Aún así, el cálculo los valores de las cuotas más bajas se sitúan en torno a los \$1.700 para un departamento de un ambiente a pagar en quince años, según el precio de 2010. Si dicha cuota no debería representar más del 30% del ingreso familiar, para este mismo ejemplo serían necesarios \$5.660, siendo únicamente el 20% de la población más rica la que disponen de salarios equivalentes o superiores. Como conclusión a la accesibilidad de los hogares al crédito, el informe refleja que teniendo en cuenta diferentes variables socioeconómicas para el 2008 ¡sólo el 2% de los hogares no propietarios (donde reside la necesidad habitacional) podía permitírselo!

Hasta acá el relevamiento de la situación actual y la caracterización de las dinámicas para esta última década nos vienen mostrando que el boom inmobiliario sumado a una deuda habitacional histórica son factores que se retroalimentan con la incapacidad de acceso al mercado formal para los sectores más bajos. ¿Qué pasó entonces con todo lo nuevamente construido? ¿fue capaz el mercado de absorber toda la expansión residencial dirigido exclusivamente a un porcentaje menor de la población? Según el CEDEM (2012) el auge de la construcción no tuvo su correlato en el mercado de la compra-venta, puesto que se incrementa la distancia entre lo que se construye y lo que realmente obtiene realización en el mercado, es decir que parte de las nuevas propiedades no fue absorbida por la demanda. Esta tendencia explicaría por qué a partir de 2007 tanto el mercado inmobiliario como la construcción empiecen a declinar.

4. Políticas de vivienda: desarticulación y fragmentación

¿Cómo es posible que ante una prosperidad aparentemente generalizada el acceso a una solución habitacional digna siga manejando cifras tan escandalosas? Retrocediendo la mirada, la vivienda social para la clase trabajadora vivió sus mejores momentos bajo el mandato del General Perón. A partir de mediados de los cincuenta hasta principios de los setenta se crearían diferentes organismos y planes que se harían cargo de administrar la cuestión habitacional desde la institucionalización del problema. En la década del noventa la descentralización, terciarización y privatización de organismos provocó el comienzo del

colapso de la cuestión habitacional. A partir de la crisis de 2001 los problemas genéricos que afectaban a la cuestión, como las limitaciones para incluir sectores de menores ingresos, la ausencia de alternativas de carácter empresarial y dificultades para su implementación y la orientación desde el lado financiero del acceso a la vivienda, se agravaron. El abordaje del problema se ha mantenido hasta ahora deslindado de políticas habitacionales amplias de la mano de la planificación del desarrollo urbano. En Buenos Aires, la ciudad se ha caracterizado por un desarrollo muy limitado en materia de política habitacional. En un primer momento, hasta el año 1996, por su falta de autonomía y competencias en la materia. Si bien a partir de entonces la Constitución de la Ciudad se dotó de un capítulo específico en torno al hábitat (Capítulo Quinto) y se reactivaron las funciones de algunas instituciones en desuso, como la Comisión Municipal del Vivienda (CMV) y la Secretaría de Promoción Social (SPS), sin embargo, sus acciones fueron lentas y de poco alcance (Rodríguez, 2009).

Se llega pues a la década del 2000 arrastrando graves déficits en materia de vivienda y acceso habitacional. Si bien desde 2004 se han implementado algunos planes específicos de escala federal (Programa Federal de Construcción de Viviendas, Programa de Mejoramiento de Barrios, Programa de Emergencia Habitacional) en lo que respecta al gasto público total (incluyendo Nación, provincia y municipios) destinado a vivienda y urbanismo la cifra no ha conseguido superar ni la desinversión de los años noventa (aumentando tan sólo seis décimas sobre el 0.50% del PBI por año- según datos de la Legislatura porteña) ni proporcionar soluciones habitacionales por encima de las cuarenta mil viviendas al año. Esta proliferación de planes paliativos cuya eficacia es tan relativa constituye la mejor excusa para perpetuar el problema.

Como señala Cosacov (2012) las políticas habitacionales actuales adolecen de fragmentación y desarticulación (institucional y territorial) principalmente por la dispersión de los programas públicos en diferentes organismos. De las entidades destinadas a enfrentar la crisis habitacional en la ciudad (El Instituto de la Vivienda de la Ciudad-IVC, la UGIS, la Corporación Buenos Aires Sur- Programa PROSUR HABITAT, el Ministerio de Desarrollo Social, el Ministerio de Ambiente y Espacio Público- Programa Mejoramiento de Villas, y la Unidad Ejecutora Ex Au3), el principal organismo responsable (el IVC) ha visto reducir progresivamente su presupuesto, que en 2011 sólo alcanzó el 57% de su ejecución en contraste con el aumento de dotaciones del Ministerio de Desarrollo Social. A pesar de que el gasto total de la corporación municipal creció en más de 50% en los últimos años, el abordaje de la cuestión habitacional es de tipo asistencialista. Sobre el conjunto de las intervenciones prevalecen las de carácter paliativo y transitorio y los programas orientados al mejoramiento de villas y asentamientos, frente a los escasos programas orientados a dar soluciones habitacionales definitivas. A nuestro juicio, en lugar de establecer los mecanismos adecuados para la satisfacción de una demanda básica a partir de políticas públicas, el problema de la vivienda ha sido desplazado de manera consciente a la problemática social, desde donde se tratan y monitorean las carencias como un problema de “pobreza” urbana y del gobierno de la misma.

La ausencia tradicional del Estado en política habitacional convierte así al mercado en el único facilitador e intermediario para el acceso a techo. En el contexto de globalización, las políticas públicas orientadas a formas precarias de hábitat han ido encaminadas a la contención social de la pobreza en pro de una gobernabilidad urbana dócil y se aborda el derecho habitacional únicamente desde el derecho a la tenencia, aunque las políticas de regularización no hayan dado grandes éxitos hasta ahora. En reacción a la urgencia del problema se han constituido demandas concretas en la sociedad civil entre las que podemos

citar el trabajo sostenido del grupo Habitar Argentina⁴, que impulsa varios proyectos de ley encaminados a recuperar la función social del urbanismo y respaldarlo jurídicamente (Proyecto de Ordenamiento Territorial, Programa Nacional de Regularización Dominial y de Regulación del procedimiento de Desalojos). La problemática no es exclusiva a los sectores populares, si no que atraviesa a un amplio conjunto de población, especialmente a la juventud, y se encara desde diferentes perspectivas en movimientos sociales y políticos (por un Plan Integral de Vivienda⁵) o desde campañas virales en redes sociales (por una Nueva ley de alquileres menos abusiva).

La política institucional también ha comenzado recientemente a dar respuesta a este panorama de dificultades habitacionales a través de dos programas oficiales: “Primera Casa BA” del Gobierno de la Ciudad y el plan “Pro.Cre.Ar” del Estado Nacional. Ambos basados en el crédito comparten el enfoque de facilitar el acceso a la vivienda a través de la financiación de la demanda. En el primero de ellos la Ciudad otorga créditos hipotecarios de larga duración basados en el ahorro previo y un subsidio aportado por el IVC. Se dirige a población no propietaria de entre 18 y 50 años con ingresos mínimos de \$2.300 para la compra de vivienda de residencia permanente entre los US\$70.000 (aplicantes sin hijos) y los US\$95.000 (con hijos) que no supere los US\$ 1.700/m² (vivienda modesta). El sistema por asignación es por sorteo periódico con preferencia a jóvenes y familias con hijos y se desbordó desde su inicio. En este caso el Banco Ciudad opera dentro del mercado de créditos subsidiando la tasa de interés (progresiva entre el 7 y 14%) pero por la escasa asignación de recursos en relación al número de solicitantes se trata más bien de un incentivo a la compra que de una medida regulatoria del mercado inmobiliario. Finalmente la ayuda, por sus características, se desplaza hacia sectores medios y no modifica las condiciones de acceso al financiamiento de los sectores de ingresos medios y bajos, según concluye Cosacov (2012).

El segundo programa es el plan Pro.Cre.Ar (Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar) gestionado a través de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES). Plantea la creación de un fondo fiduciario para la construcción únicamente de nuevas viviendas sobre terrenos fiscales o terrenos propios mediante un crédito de hasta \$350.000 (US\$74.500 aprox.) orientado a grupos familiares con ingresos de 0 a 30 mil pesos con diferentes tasas de interés (del 2 al 14%). Si bien esta medida afronta la cuestión del acceso al suelo para sectores populares tendrá poca incidencia en la ciudad de Buenos Aires (debido a la escasez de suelo vacante y su carestía) y no se acompaña de otras disposiciones sobre la complejidad que atañe a la cuestión habitacional. En otro plano, la pesificación del mercado inmobiliario, una medida introducida por el Gobierno de la Nación en 2012 para controlar los mercados financieros, podría ser un tercer elemento que jugase a favor de la democratización del acceso habitacional al dejar de realizarse las transacciones en dólares.

⁴ El día 30 de noviembre de 2012 el Senado de la Provincia de Buenos Aires dio sanción a la Ley de Acceso Justo al Hábitat (habitarargentina.blogspot.com.es)

⁵ Propuesta que impulsa un Plan integral, planificado y centralizado basados en cuatro puntos: 1) Impuesto a las viviendas ociosas 2) Urbanización de villas y regulación de hoteles familiares 3) Regulación de alquileres y Construcción de viviendas 4) Creación del Ministerio de Vivienda y Hábitat. (viviendaenlaciudad.com.ar)

5. El mercado informal de vivienda y suelo: paradojas de una carencia

El mercado informal de tierras no es una característica ajena al crecimiento de las ciudades latinoamericanas. En Buenos Aires la orientación excluyente del mercado inmobiliario deja fuera una creciente demanda insatisfecha que encuentra itinerarios alternativos de acceso a la vivienda o al suelo. A pesar de que pobreza e informalidad no son sinónimos, la falta de programas de vivienda social, la inversión pública inadecuada en infraestructura urbana y una mayor rentabilidad de lo informal para quien lo promueve, son razones coadyuvantes para su crecimiento (Smolka, 2003)

En origen, las ocupaciones se realizan casualmente sobre tierras en su gran mayoría de propiedad estatal o fiscal (52,4%) o de jurisdicción municipal (60%), que generalmente pasan a venderse en forma de lotes o viviendas en el mercado inmobiliario informal. En la mayor parte de los casos las transacciones son dentro del propio asentamiento, pero un no despreciable 22% se debe a grupos que operan en beneficio propio de manera especulativa (Un Techo para mi país, 2011). Al efectuar el mercado informal operaciones dentro de un mismo grupo de pertenencia, también queda altamente influenciado por la distribución de los recursos sociales de manera no universal ni equitativa, lo que implica una politización y clientelismo creciente de las relaciones sociales.

Al interior de la toma, la naturaleza del asentamiento informal no es explícitamente organizada. Sea por la urgencia o por la oportunidad, tres cuartas partes de las tomas de terrenos nacen de forma espontánea, sobre terrenos en su mayoría no aptos para la urbanización porque comportan un alto riesgo ambiental o de otro tipo pero que gozan de una buena ubicación relativa para el acceso a la educación, sanidad y transporte públicos. Sin embargo, las infraestructuras de abastecimiento se convierten en una carencia muy prolongada en el tiempo: en más de un 80% de los casos se carece de desagües cloacales, pluviales y de acceso al suministro de gas. La batalla por dotarse de acceso a los servicios básicos constituye el primer motivo de movilización social.

También el mercado informal puede signar, según Cravino (2008), la principal fractura de la sociabilidad barrial, operando en la distinción entre inquilinos y propietarios, en función de su posición relativa frente a los procesos de regularización y los programas de mejoramiento barrial. El mercado informal no es abierto, y a pesar de no estar en competencia directa con el mercado formal, le sirve de complementario. En efecto, las particularidades del mercado informal son comunes a las del mercado legal respecto de su irreproductibilidad, la elasticidad, la indestructibilidad, la naturaleza residual de la renta del suelo, su capitalización en un precio y la lógica del máximo y mejor uso entre otras características. Ambos mercados están vinculados así por un conjunto de reglas que los hacen interdependientes. Por otro lado, el mercado informal no es un mercado legal, pero es tolerado en una gran mayoría de las ocasiones. Para llegar a un sujeto con escasa capacidad de pago se produce suelo en terrenos con mala ubicación, sin servicios ni infraestructuras, riesgosos e inoportunos en la mayoría de los casos. Esta reducción de costes supone una maximización de la ganancia para intermediarios e inversionistas (Morales, 2007).

En la ausencia de reglamentaciones formales surgen pues otros caminos. Aunque en el asentamiento informal haya que violar la propiedad privada para acceder a ella, este gesto también funciona como una forma de capitalización, una suerte de cálculo en las expectativas de mejora social (Gago, García, 2013). Este sistema paralelo opera mercantilizando las lógicas de reciprocidad y necesidad, aunque no tanto en función de una lógica de ganancia netamente capitalista, sino regido por una racionalidad diferente, debido a las peculiaridades

de sus actores y condiciones contextuales. En el caso de las tomas, el gradiente de legitimidad social construye el rol del propietario, y los diferentes espacios sociales superpuestos dentro de la villa funcionan con lógicas de solidaridad o exclusión en función de las situaciones y del tiempo (Cravino, 2008).

6. Conclusiones: urbanismo inmobiliario como promotor de la ciudad.

Hasta aquí hemos intentado demostrar que la falta de acceso a la vivienda es efecto de una producción de escasez creada por la aparente abundancia, sea de recursos, planes o subsidios, como del desarrollo de un mercado inmobiliario inaccesible. Tras la devaluación cambiaria en la Argentina de 2001 el mercado de suelo experimentó grandes caída de precios, pero entre 2002 y 2006 la construcción en la ciudad de Buenos Aires experimentó un notable aumento y recuperación, materializando las oportunidades de rentabilidad que habían dejado años anteriores. A día de hoy, con niveles de prosperidad económica nacional en aumento, el ladrillo sigue constituyendo la mejor reserva de valor, no sólo para los ahorros de las clases medias, sino también como refugio de la riqueza de las *commodities*. A la par, sin embargo, se ha producido un aumentado considerable de la restricción de la capacidad de compra para las capas medias y bajas, con fuertes subidas también en el mercado de alquiler, lo que conlleva una dificultad al acceso habitacional que se va desplazando así de una esfera a otra hasta llegar al mercado informal.

Hemos abordado las principales dinámicas del mercado inmobiliario en Buenos Aires a lo largo de estos diez años, contraponiendo el éxito de la construcción residencial en ciertas áreas urbanas con una crisis habitacional generalizada en la ciudad que se manifiesta en el reciente crecimiento y densificación de la población de las villas miseria y en las sucesivas tomas de tierras en 2010 y 2011. Si bien el ciclo alcista del mercado inmobiliario fue asociado a un momento de mayor dinamismo económico, la sobreoferta residencial no se tradujo en un incremento real de las posibilidades de acceso a la vivienda. En diez años se construyeron tantas viviendas suntuosas como viviendas sencillas, de manera dispar a la demanda proveniente de las necesidades. Tampoco el mercado fue capaz de materializar la cantidad de productos que había generado, aumentando el porcentaje de viviendas vacías y su componente especulativo.

Durante la última década se produjo una mejora salarial, desigual pero generalizada, que se mantuvo sin embargo incapaz de transformar los excedentes de ahorro de las economías domésticas de los sectores medios y bajos en una vía de acceso a la vivienda. Esto se debió tanto a la falta de crédito, como a la producción de un mercado inmobiliario orientado a satisfacer una demanda no tanto habitacional como de inversión. La ausencia de políticas públicas de vivienda no hizo sino cronificar una deuda histórica en materia habitacional. La prosperidad económica se ha visible nada más que en la superficie, con un aumento del consumo de bienes no durables y semidurables como automóviles, electrodomésticos, viajes, prestamos personales y otros (CEDEM, 2012), pero no en el fondo, debido al incremento de la brecha entre salarios y precios de las viviendas. El drenaje constante de los esfuerzos económicos de amplias capas de la población para garantizarse una solución habitacional les resta recursos clave y convierte en permanente la precariedad temporal.

Los instrumentos de planificación y planeamiento con los que ha contado la ciudad no se han demostrado suficientemente eficaces en la aplicación de sus enunciados, o lo han hecho de manera funcional a un desarrollo urbano signado por el ritmo del mercado. Los nuevos programas públicos optan por incentivar la compra subsidiando la demanda, medidas

contracíclicas que sin un adecuado recorrido temporal se pueden traducir en un incremento de los precios finales en una transferencia directa de la ayuda pública al mercado de suelo. Sin una adecuada intervención en el mercado del suelo que rescate las plusvalías para su redistribución urbana es difícil que las políticas públicas puedan garantizar un efectivo derecho a la vivienda. Para ello estas medidas debieran estar contenidas en un marco jurídico donde prevalezca la función social de la propiedad y en un contexto más amplio de garantías del Derecho a la Ciudad para todos los habitantes.

Durante este arco de tiempo los procesos de valorización inmobiliaria han pronunciado las distancias y desigualdades entre los diferentes espacios sociales. La política urbana desarrollada en la ciudad de Buenos Aires ha propiciado un modelo de desarrollo urbano como parte de un paradigma que fomenta la segregación y la exclusión urbana, dentro del cual es el mercado el principal agente de desarrollo urbano en la ciudad, produciendo y orientando la demanda de manera independiente a las necesidades reales. Este modelo, donde el mercado inmobiliario es el único promotor en la satisfacción de la necesidad de vivienda, ha tenido consecuencias directas en la producción de carencias para los residentes con menores recursos. Una suerte de urbanismo inmobiliario como fuerza motriz de la segregación espacial y residencial que opera también en el mercado informal.

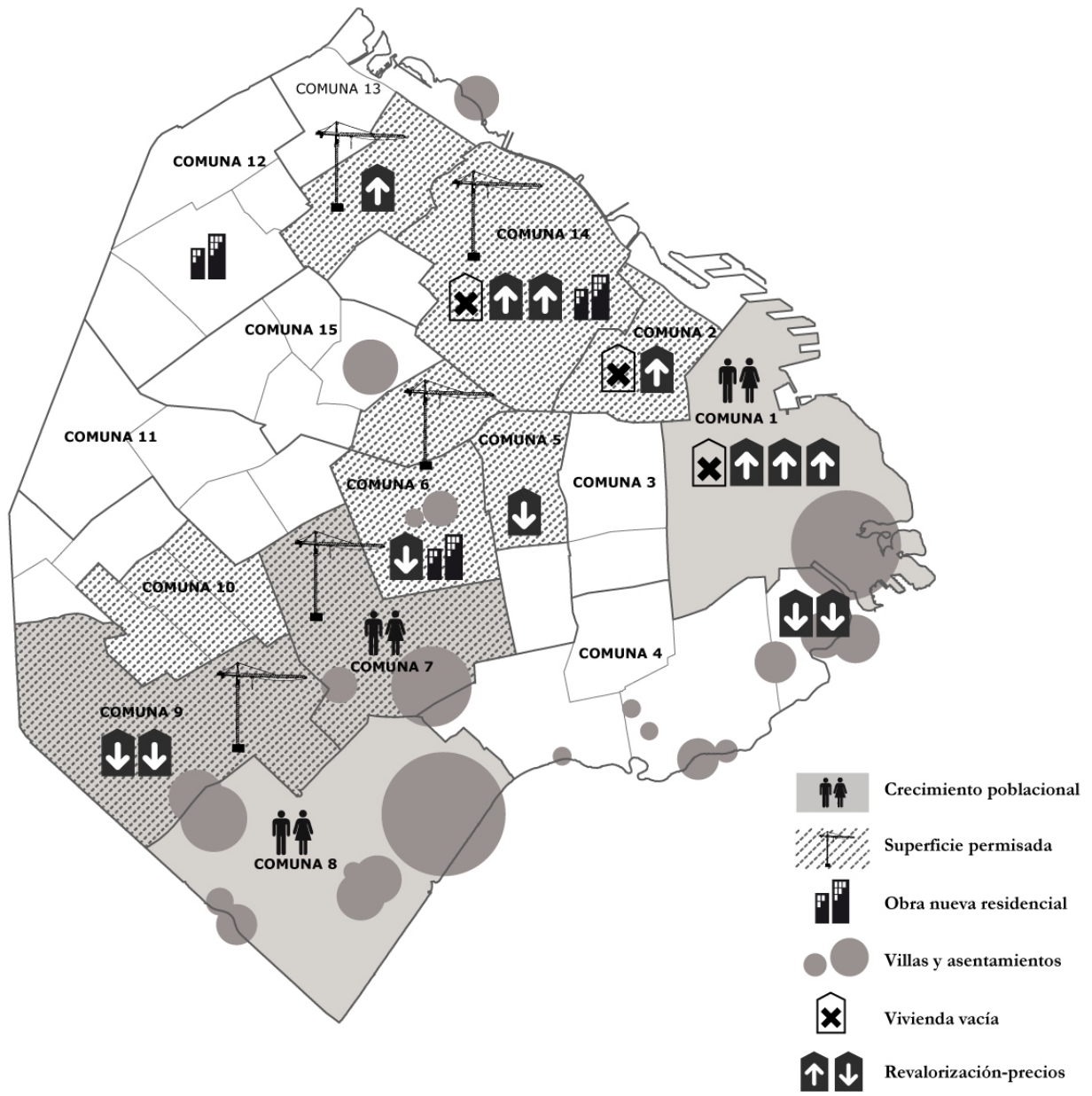


Fig.11.- Resumen de las principales tendencias. Elaboración propia.

BIBLIOGRAFIA

- Baer, L. (2008) “Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000”, en *Revista Proyección*, Año 4 - Vol 2 - Número 5. Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza. [En línea: bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/3256/baerproyeccion5.pdf]
- Baer, L. (2012) “Mercado de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana”, en *riURB, Revista Iberoamericana de Urbanismo* n°8, pp.43-58. [en línea: www.riurb.com/n8/08_03_Baer.pdf]
- Camagni, R. (2005) *Economía Urbana*. Antoni Bosch Editor. Barcelona
- Ciccolella, P., Vecslir, L. (2012) “Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires” en *riURB, Revista Iberoamericana de Urbanismo* n°8, pp.23-41.[en línea: www.riurb.com/n8/08_02_Ciccolella%20Vecslir.pdf]
- Cosacov, N. (2012) “Políticas públicas, rentas privadas. Política habitacional y mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires” Documento de trabajo. *Laboratorio de Políticas Públicas* (LPP). FLACSO-Argentina [en línea: www.lpp-buenosaires.net/web/?s=single&id=43]
- Cravino, María Cristina. (2008). “Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires.” *Territorios*, Enero-Diciembre, 129-145.
- Di Filippo y equipo (2010). “Buenos Aires sin techo. Informe sobre la emergencia habitacional en la Ciudad de Buenos Aires.” [en línea: <http://es.scribd.com/doc/65498835/BUENOS-AIRES-SIN-TECHO-La-Ausencia-de-politicas-de-acceso>]
- Gago, MV.; García, E. (2013) “Hipótesis sobre *hacer ciudad*, una mirada a través del Indoamericano” *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona. Pendiente de revisión.
- Herzer, H (2008) (org.) *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial, 367 pp
- Herzer, H. y Di Virgilio, M. (2011). Las necesidades habitacional en la Ciudad de Buenos Aires: cuántos, quiénes, cómo y por qué, en *Revista Realidad Económica* N.262.
- Morales, C. (2007) “Reflexiones sobre el mercado de suelo urbano”. Mimeo. Mercados de Suelo Urbano en América Latina. Lincoln Institute of Land Policy
- Rodríguez, MC (2009). *Autogestión, políticas del hábitat y transformación social*. Ed. Espacio, Buenos Aires.
- Smith, N. (2013) *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Editorial Traficantes de Sueños, Madrid.
- Smolka, M (2003) “Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra.” *Land Lines*, Enero 2003, Volumen 15. [en línea: http://www.lincolninst.edu/pubs/825_Informalidad--pobreza-urbana-y-precios-de-la-tierra]

DOCUMENTOS E INSTITUCIONES

CEDEM - Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano. Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA): www.buenosaires.gov.ar/areas/cedem/

CEDEM (2001 a 2012) Coyuntura económica de la ciudad de Buenos Aires

CEDEM (2010 y 2012) Informes económicos de la Ciudad de Buenos Aires

CEDEM (2012) “La otra cara del *boom* de la construcción y el consumo. Dificultades para el acceso al crédito hipotecario para la compra de viviendas en la ciudad de Buenos Aires”. Cuaderno de Trabajo N.13

CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. Buenos Aires Gobierno de la Ciudad.[en línea: http://www.buenosaires.gob.ar/areas/com_social/constitucion/completa.php]

INDEC- Instituto Nacional de Estadística y Censos: <http://indec.mecon.ar/>

CENSO 2010: www.censo2010.indec.gov.ar

EPH- Encuesta Permanente de Hogares:

http://www.indec.gov.ar/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=EPH_BASE_FINAL&MAIN=WebServerMain.inl

EAHU-Encuesta Anual de Hogares Urbanos:

<http://www.indec.gov.ar/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=EAUARG&MAIN=WebServerMain.inl>

Secretaría de Planeamiento Ministerio de Desarrollo Urbano. Buenos Aires Gobierno de la Ciudad.

SSPLAN (2001 a 2012) Mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires.

SSPLAN (2012) Relevamiento de mercado inmobiliario en la ciudad de Buenos Aires 2001-2012. Secretaría de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano. Buenos Aires Gobierno de la Ciudad.

ONG Un Techo para mi País (2011): “Relevamiento de villas y asentamientos en el Gran Buenos Aires”. [en línea: Informe: <http://www.untechoparamipais.org/argentina/informe-catastro-buenos-aires-2011>]

OUL-BAM (2012) Observatorio Urbano Local. Buenos Aires Metropolitana. CIHaM / FADU / UBA

UCA (2010) “La deuda social argentina frente al bicentenario. Progresos destacados y desigualdades estructurales del desarrollo humano y social en la argentina urbana 2004-2009”. *Barómetro de la deuda social argentina*. Observatorio de la Deuda Social Argentina. Número 6. Año 2010 Pontificia Universidad Católica Argentina