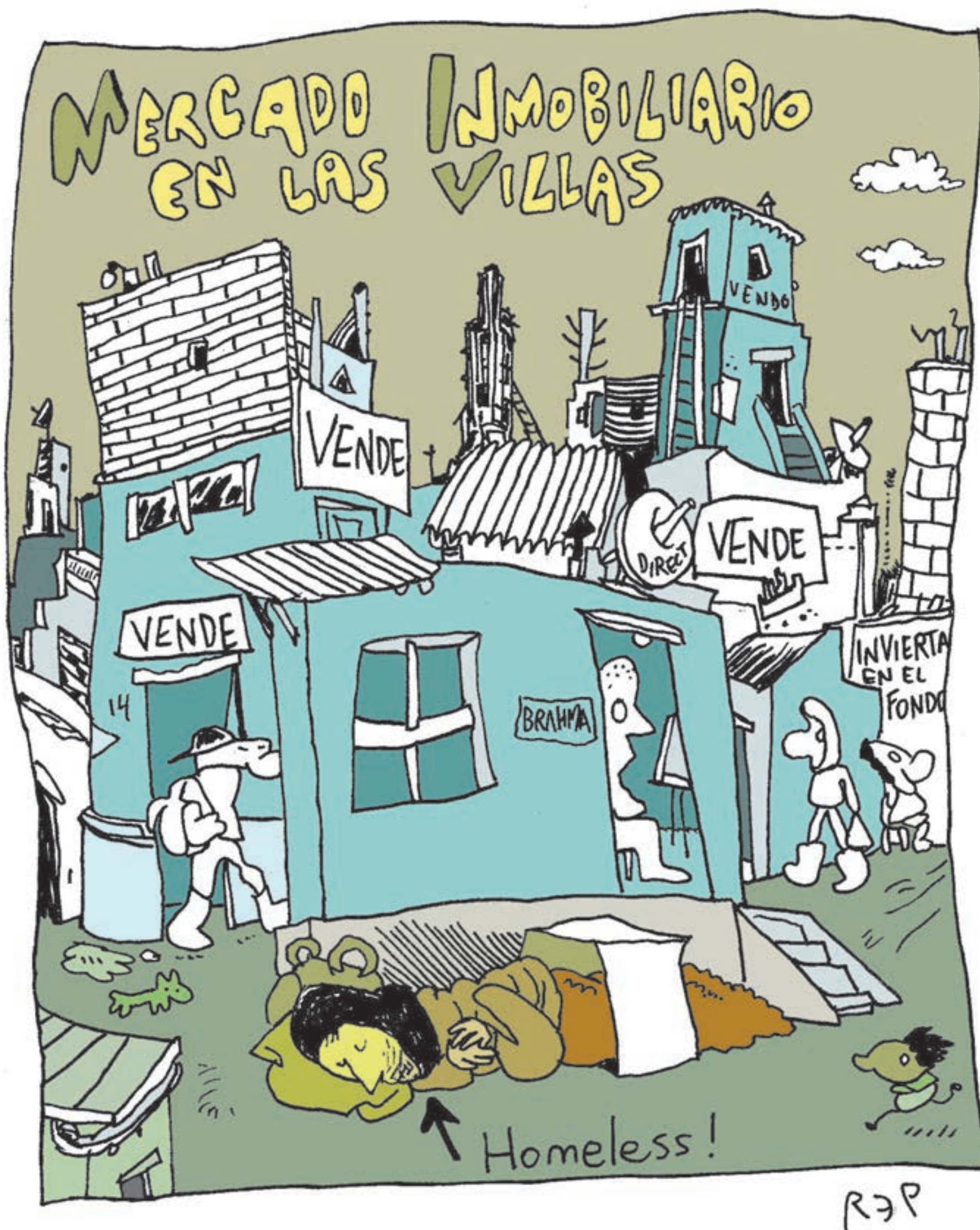




En las villas, los inquilinos no pueden convertirse en propietarios y muchos se convierten en parias urbanos. La Ciudad de Buenos Aires se convirtió en un lugar inaccesible para los trabajadores de menores ingresos. Esto se puede revertir regulando el mercado de viviendas y de suelos.

El ciclo de las villas y el mercado inmobiliario informal

Por María Cristina Cravino

Antropóloga. Universidad Nacional de General Sarmiento - UNGS

Los hechos ocurridos en diciembre del 2010 en el Parque Indoamericano y en el Club Albariño desnudan la realidad de muchos vecinos de la ciudad de Buenos Aires, que se ven expulsados de las villas sin más opciones que ocupar algún sitio, más bien cualquier sitio en la ciudad. Muestran, por lo tanto, la complejidad que ha ido adquiriendo habitar una villa y postulamos que evidencia, en particular, el agotamiento de un ciclo de crecimiento de las villas.

Todo esto sucede en el marco en que muchos otros habitantes de la ciudad se ven desplazados a estos barrios por no acceder a una vivienda en el mercado y por la falta de programas de vivienda o el desfinanciamiento de los existentes, y por la nula inversión estatal en el mejoramiento de estos barrios.

Las villas de la Ciudad de Buenos Aires albergan a alrededor de 200 mil personas, el doble que en 2001 y cuatro veces más que en 1991. Esto es una señal de la importancia que adquieren estos barrios como forma de habitar la ciudad. Hay distintas formas de clasificarlas e incluso algunas ni siquiera son reconocidas como tales por los registros oficiales. Son alrededor de una veintena, mientras llegan casi a un millar en el área Metropolitana de Buenos Aires. En la Capital Federal comenzaron a repoblarse una vez recuperada la democracia, post desalojos violentos y masivos de la última dictadura militar.

Las villas se concentran en la zona sur y ya llevan más de 30 años de dinámica urbana y social de crecimiento. Además, el sur concentra otros déficit, como educación y salud, que en los últimos años han sido desatendidas particularmente.

Nuevas generaciones nacidas en las villas necesitan más viviendas y más ciudad. Estas familias sólo encuentran lugar en las mismas villas en que nacieron (donde viven sus padres) o en otras similares. Paralelamente, la última década fue escenario de un proceso de crecimiento de los desalojos en la ciudad de viviendas ocupadas (vía judicial o administrativa), mientras que algunas políticas de contención (como la de alojamiento en hoteles pensión para los "sin techo") fueron desarticuladas (en principio porque no reunían las condiciones míni-

mas y luego por desinterés) y no se generaron mejores opciones, sino que, por el contrario, empujaron más gente a las villas. Los desalojos de algunas villas generaron el mismo proceso, al igual que el cierre de muchos hoteles pensión. Los escasos subsidios del Gobierno de la Ciudad sólo alcanzan para el alquiler en una villa, mientras existen centenares de viviendas ociosas de propiedad.

Desde hace 15 años las posibilidades de vivir en una villa se vinculaban cada vez más a la posibi-

dad, falta de iluminación y de servicios de recolección de residuos y menos aún servicios de seguridad suficientes.

El miedo a quedarse sin casa. Debemos distinguir dos tipos de alquiler: algunos vecinos alquilan uno o dos cuartos de su vivienda como forma de obtener un ingreso. Se mueven por la lógica de la sobrevivencia, ya que no tienen trabajo o posibilidades. Los locadores son por lo general muje-

res solas con chicos, ancianos, discapacitados, personas con enfermedades crónicas o desocupados de larga data.

Por otro lado, se encuentran edificaciones donde pueden existir 20 o 30 cuartos con baños que se comparten. Estos edificios se suelen llamar inquilinatos. Sus dueños, por lo general, viven en la planta baja. Esta práctica no es bien ponderada por los vecinos; más bien, por el contrario, son vistos como personas que obtienen ingresos muy por arriba de la inmensa mayoría de los habitantes de las villas a costa de sus vecinos. Estos "propietarios" no permiten que un inquilino permanezca en el lugar por varios años, debido al miedo de que los inquilinos se sientan "dueños".

A su vez, cuando un locatario no puede pagar, inmediatamente debe dejar la pieza, sin ningún tipo de contemplación de la necesidad de un alojamiento. Esto hace que los inquilinos vivan con el miedo de quedarse en cualquier momento sin casa: o porque el "dueño" decide no tenerlo más o porque no se tiene dinero para pagar el cuarto y quedar en la calle.

En nuestros estudios encontramos una fuerte relación entre la nacionalidad del "propietario" y del inquilino, es decir, los bolivianos acostumbran alquilar a sus connacionales, lo mismo que los paraguayos y los peruanos, y en menor medida los argentinos. Se accede al alquiler por la información que circula de boca en boca en los barrios. Las redes sociales previas son centrales para la circulación de la información.

La dificultad de convertirse en "propietario". Las trayectorias habitacionales han mutado profundamente en las últimas décadas. Antes de la mitad de la década de los '90, aquellos que llegaban a una villa lo hacían a casas de parientes o paisanos. Con el correr del tiempo, construían una

nueva vivienda en la villa, ocupaban un lote vacío y así el barrio iba creciendo en población. Luego, cuando se agotó el suelo para ocupar, comenzó el proceso de verticalización (y densificación), es decir, la construcción en altura (que hoy puede llegar hasta seis pisos), fundamentalmente para el alquiler. De todas maneras, las trayectorias continuaban con la posibilidad, luego de algunos años de ahorros o algún préstamo, de pasar a ser "propietario" de una casa en la villa. Eso podía suceder cuando los inquilinos eran un 10 o 15 por ciento de los habitantes, ya que existe una rotación, de los que se mudan para volver a sus lugares de origen o para ir a otro lugar de la ciudad (o por el ciclo de vida de las unidades domésticas).

Actualmente podemos estimar que un 40 por ciento de los que viven en las villas se encuentran en condición de inquilinos. Por lo tanto, es imposible que tengan chance de convertirse en "propietarios" (porque además, como la demanda aumenta, también lo hacen los precios) y jamás habría tanta cantidad de viviendas en venta como todos los inquilinos que quisieran comprar una.

Por otra parte, existe la venta de viviendas en estos barrios por parte de aquellos que lo hacen porque necesitan el dinero ante una urgencia (particularmente salud o desocupación) o porque deben mudarse (por muchas razones, desde familiares, cambio de trabajo, migración a otros lados o vuelta a sus lugares de origen). Encontramos que los precios varían mucho de acuerdo con los criterios con los que fijó el precio el "propietario". Este precio se vincula al dinero que necesita para un fin, al monto de materiales que invirtió o a lo que cree que vale la casa.

En estos casos encontramos que no existen intermediarios, ya que se trata de un mercado cara a cara y flexible en cuanto a las condiciones de venta. En algunos casos, se vende la vivienda en cuotas. Se suelen hacer documentos de la transacción, y muchas veces se solicitan testigos que acreditan la operación a fin de evitar reclamos. A la compra se accede por la información que circula en los barrios, y en algunos casos por los carteles, y la dinámica del mercado tiene que ver con las coyunturas y la movilidad residencial de los sectores populares.

En síntesis, el mercado inmobiliario informal (el adjetivo se vincula a que no se registra oficialmente) se da en el marco e incrustado en la sociabilidad barrial de las villas y sólo puede comprenderse por ello, ya que los que alquilan frecuentemente conocen a los "propietarios", y lo mismo sucede entre los compradores. Esta sociabilidad se expresa también en la importante presencia de parientes o amigos entre los residentes de las villas. Por su par-



EDITORIAL

Un techo que nos cubra a todos¹

En distintas oportunidades se ha señalado que la raíz estructural de las crisis argentinas está vinculada a la insuficiencia en la provisión de bienes públicos. Por un largo período de más de 30 años el Estado se ha ido retirando de esa función, hasta que la crisis desatada a fines de 2001 brindó la oportunidad de modificar las reglas de funcionamiento de la economía y la política de nuestro país.

Es así que a partir de esa fecha, y en particular desde 2003, la Argentina viene creciendo a un promedio del 8 % anual, con la única excepción del año 2009, como consecuencia de los embates de la crisis internacional.

En este último período no sólo se reestructuraron el monto, plazos y tasas de la deuda pública, sino que el Estado fue recuperando su participación en los procesos económicos y sociales, sobre todo en el desarrollo de una agresiva agenda en materia de políticas sociales, sostenimiento del empleo y defensa de los derechos humanos.

Estas políticas han permitido reducir significativamente los índices de desempleo, subocupación, pobreza e indigencia y, simultáneamente, incrementar las inversiones en infraestructura y, en particular, en la educación.

Es sabido que se han llevado a cabo importantes inversiones en materia habitacional; sin embargo es evidente que la mayor parte de la inversión, sobre todo la privada, fue dirigida a la construcción de viviendas para el uso de los sectores de altos ingresos.

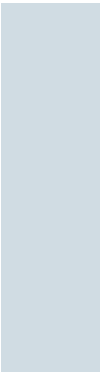
Si bien es cierto que a través de los planes vigentes se fue construyendo un número importante de viviendas dirigidas a los sectores populares, éstas resultan manifiestamente insuficientes para atender una demanda insatisfecha por décadas.

A esta circunstancia debemos agregar los flujos de poblaciones migrantes llegados a los márgenes de las ciudades como consecuencia, en parte, del proceso de tecnificación del sector agrario. Esto ha generado condiciones particularmente difíciles y onerosas a importantes sectores vulnerables de la sociedad, que viven privados de servicios elementales como gas, agua potable y cloacas, además de otros elementos que hacen a la urbanización de los territorios que habitan.

La ausencia de asunción de responsabilidades por parte de algunos gobiernos federales para emprender una acción coordinada, permanente y eficaz en materia de provisión de condiciones dignas de habitabilidad, se une a la ausencia de políticas claras para enfrentar la especulación inmobiliaria que cada vez aleja más a las poblaciones de menores recursos, en particular jóvenes, de la posibilidad de tener su propio techo.

Estos son los desafíos, tal vez más significativos, para un gobierno que hace de la inclusión social el fundamento de su pensamiento político.

¹ Este editorial fue escrito y publicado en abril de 2011, con anterioridad al lanzamiento del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR), que es respuesta parcial a las observaciones que aquí se formulan. Este plan, que atiende a una población de clase media, cubre un sector de ingresos que no encontraba, fuera de este proyecto crediticio, posibilidades de acceder a una vivienda propia.



te, estas redes sociales implican, tal como lo han estudiado investigaciones clásicas de la antropología, formas de contención social para préstamo de dinero o alimentos, cuidado de niños o ayuda en la construcción o arreglos en las viviendas.

Parias urbanos. Esta fuerte presión en el alquiler, en particular desde hace aproximadamente cinco años (cuando comienza a incrementarse el precio del arriendo en proporciones muy altas) y su imposibilidad de sostenerlo para miles de familias, hacen que se multipliquen las ocupaciones en los lugares intersti-

Sin duda, en esta situación de desesperación muchas familias inquilinas se embarcan en propuestas de compra de espacios a ocupar que organizan ciertos personajes que los medios han llamado la “mafia” o los actores de los “negocios inmobiliarios”, es decir, aquellos que se aprovechan de la situación y cobran la valentía de ocupar espacios libres (de cualquier calidad), porque la gente tiene miedo a los desalojos, a la violencia y no siempre se anima a ser pionera. Otros, seguramente, aprovechan la situación de desesperación para generar acciones de presión política, pero

sonas en una ciudad de menos de 3 millones?

Es decir, los más pobres hoy están obligados a tener dinero constante para conseguir un lugar donde habitar en la ciudad, inclusive para vivir en una villa como inquilinos, siempre en situación inestable. Esta es la razón de por qué también crece la cantidad de personas que viven en la calle. Estos datos evidencian la necesidad de regular el mercado de la vivienda, pero en particular el del suelo, generando cambios en la normativa urbana que faciliten el acceso a la ciudad para los trabajadores con menores ingresos, si es que queremos generar ciudades más justas y cumplir con los derechos constitucionales. En particular, los inmigrantes de países vecinos son objeto de discriminación en el mercado inmobiliario. Por ejemplo, si desean alquilar porque sus ingresos lo permiten y teniendo documentación argentina y empleo formal, no lo pueden hacer porque se les niega la posibilidad del alquiler de departamentos o casas sólo por su condición de nacionalidad, paradójicamente cuando está en alza el alquiler a europeos, norteamericanos o extranjeros de otro origen.

Instrumentos como el alquiler social o lotes con servicios (este último se ha comenzado a debatir en diferentes ámbitos gubernamentales) son posibilidades que deben ser tenidas en cuenta a la hora de buscar soluciones a las pésimas condiciones urbanas en las que habitan los vecinos de la ciudad, mientras se requiere facilitar el acceso al crédito a los sectores medios, ya que inclusive ellos se ven desplazados de las formas en que habitualmente se insertaban en la ciudad.

ciales de las ciudades y de las villas inclusive. En todos los casos, los que ocupan son inquilinos que no pueden acceder a la compra de una vivienda en la villa (como máxima aspiración) o no pueden pagar el creciente aumento del costo del alquiler (que se ha multiplicado en aproximadamente 8 veces en 4 años). Así hubo sucesivas ocupaciones en espacios contiguos a las villas 31 bis, 31 (Retiro), 1-11-14 (Bajo Flores), 21-24 (Barracas) y 20 (Lugano), 15 (Mataderos) y en otros espacios libres, particularmente en tierras ferroviarias, tal como sucedió en los barrios de Barracas, Palermo, Paternal, Chacarita, Caballito y otros. Utilizando el término de Wacquant, son los “parias urbanos”, los que ya no encuentran ni en la villa un lugar donde vivir. Por eso podemos decir que se trata de la rebelión silenciosa de los inquilinos de estos barrios, los nuevos habitantes de la ciudad.

como sostuvimos en una columna de opinión con Gabriel Kessler, el trasfondo no es un problema de seguridad-inseguridad, sino la absoluta falta de opciones habitacionales para las nuevas familias villeras y otros habitantes de la ciudad con bajos ingresos. Estos hechos además colocan sobre la superficie de nuestra sociedad la profunda xenofobia de los porteños, que en su discurso convierte en victimarios a las víctimas y criminaliza la condición de pobreza y obtura la pregunta: ¿qué políticas de acceso a la ciudad existen para los vecinos (transitoriamente también “okupas”) que no acceden por la vía del mercado a un lugar donde vivir, mientras el Estado local se preocupa por la estética urbana (de la zona norte, tal como lo evidencian las costosas esquinas remodeladas) y no encara la solución del déficit habitacional que en el censo anterior ya arrojaba la escalofriante cifra de 500 mil per-

<http://www.vocesenelfenix.com>
<https://www.facebook.com/vocesenelfenix>
<https://twitter.com/vocesenelfenix>

Los artículos firmados expresan las opiniones de los autores y no reflejan necesariamente la opinión del Plan Fénix, la Universidad de Buenos Aires, ni **Página12**

Número 5 de Voces en el Fénix - abril 2011

Editorial: Un techo que nos cubra a todos Abraham Leonardo Gak	3.- Cuatro claves en políticas de hábitat desde la perspectiva de los Derechos Humanos Sebastián Tedeschi	7.- Posibilidades y límites del proyecto urbano como herramienta de inclusión socioespacial Javier Fernández Castro	10.- La lucha por la tierra en el proyecto popular Andrea Castaño y José Rocha	Diálogos políticos: buscando consensos “No queremos resignarnos” Eduardo Macaluse “La sociedad acompaña las políticas públicas” Gustavo López “El gobierno no resolvió el problema de la pobreza” Roy Cortina
1.- La planificación urbana en cuestión Andrea Catenazzi	4.- Hacia una política de inclusión María Laura Rey	8.- La vulnerabilidad ambiental y la normativa urbana Florencia Almansi	11.- Producción autogestionaria del hábitat. El movimiento de ocupantes e inquilinos Néstor Jeifetz y María Carla Rodríguez	
2.- Rol del Estado, inversión pública e inclusión social Tomás Bontempo y Silvia Bossini Pitho	5.- El ciclo de las villas y el mercado inmobiliario informal María Cristina Cravino	9.- Las políticas de hábitat informal y capacidades de generación de nuevas reglas de juego Daniel Galizzi	Voces de los movimientos sociales “Pareciera que los pobres no tenemos derecho a vivir en la ciudad” Viviana García y Griselda Salgueiro, de la Villa 20	
	6.- Un enfoque desde el Estado para el desarrollo sustentable Nora Prudkin, Cristina Cataldo y María Teresa Heras			