



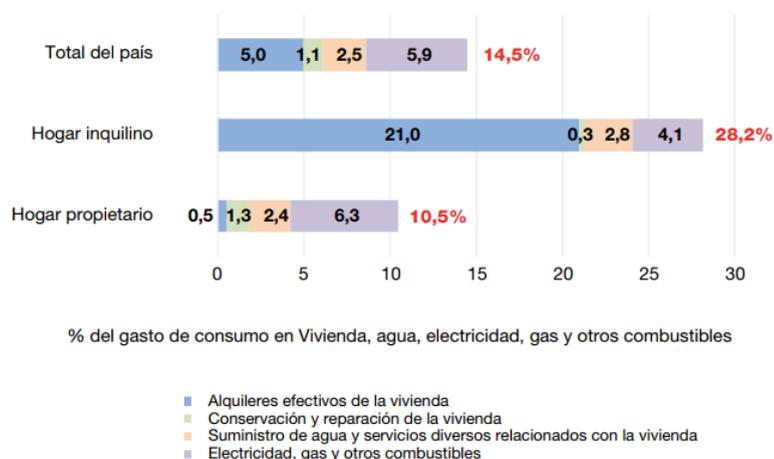
## » RÉGIMEN Y SEGURIDAD EN LA TENENCIA

Dentro de las dimensiones que debemos tener en cuenta para el análisis de la situación habitacional de la población, se encuentra la que remite al aspecto jurídico: bajo qué condiciones legales habitan las personas sus terrenos y viviendas. En función de estas condiciones que hacen al régimen de tenencia, las personas tienen mayor o menor seguridad en lo que respecta a su relación con su vivienda.

En este sentido resulta de interés abordar dos aspectos al interior de esta dimensión: 1) relación del hogar con la vivienda (propiedad, alquiler, préstamos, etc.) y 2) formalidad de dicha relación. Estos aspectos resultan relevantes en la medida que dan cuenta de una distribución inequitativa del bien primario necesario para cubrir el derecho al hábitat, que deriva en condiciones de vulnerabilidad para una porción importante de la población.

La **relación del hogar con la vivienda** tiene impactos económicos significativos en relación al gasto que el hogar debe invertir para habitar su vivienda. A nivel nacional, el costo de alquiler resultaba en los años 2017 y 2018 una porción elevada de la estructura de gastos en vivienda de los hogares.

**Gráfico I: Gasto de consumo en Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles por grupo de gasto, según régimen de tenencia de la propiedad. Total del país. Localidades de 2.000 y más habitantes.**



Fuente: INDEC, Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 2017-2018.

Fuente: Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares 2017-2018. INDEC

El porcentaje de monto invertido en alquiler era en ese entonces muy superior al resto de los costos de la vivienda, y podemos prever que ese escenario se mantiene aún cuando en 2024 el costo de los servicios de agua, electricidad, gas y datos se elevó considerablemente en el marco de la política nacional de desregulación y eliminación de subsidios.



Otro aspecto relevante es la **irregularidad en la tenencia**, que incide de diferentes formas en la calidad del hábitat. En primer lugar, la irregularidad implica menor seguridad en la tenencia y mayor vulnerabilidad en el acceso al derecho. En segundo lugar, condiciones de dominio imperfectas implican mayores dificultades para el acceso al crédito destinado al mejoramiento de vivienda y otras políticas públicas. En tercer lugar, las familias encuentran dificultades a la hora de transmitir la vivienda a sus hijos o bien venderla en el marco de una mudanza.

El Censo 2022 releva un total de **6.051.550** hogares en la Provincia de Buenos Aires, y registra para cada uno de estos su régimen de tenencia y regularidad sobre la vivienda.

En este caso, vemos que entre las viviendas propias (que ascienden al **67% del total de casos**), la mayoría de ellas poseen escritura (**63% de las viviendas propias**), y un 10% de las mismas no tiene documentación.

El porcentaje de viviendas alquiladas es de **19%**, mientras que un **12%** corresponde a viviendas prestadas u otra situación.

Régimen de tenencia y regularidad de la propiedad para la vivienda propia		
Propia	Escritura	42%
	Boleto de compra-venta	12%
	Otra documentación	6%
	No tiene documentación	7%
Alquilada		19%
Cedida por trabajo		1%
Prestada		6%
Otra situación		6%

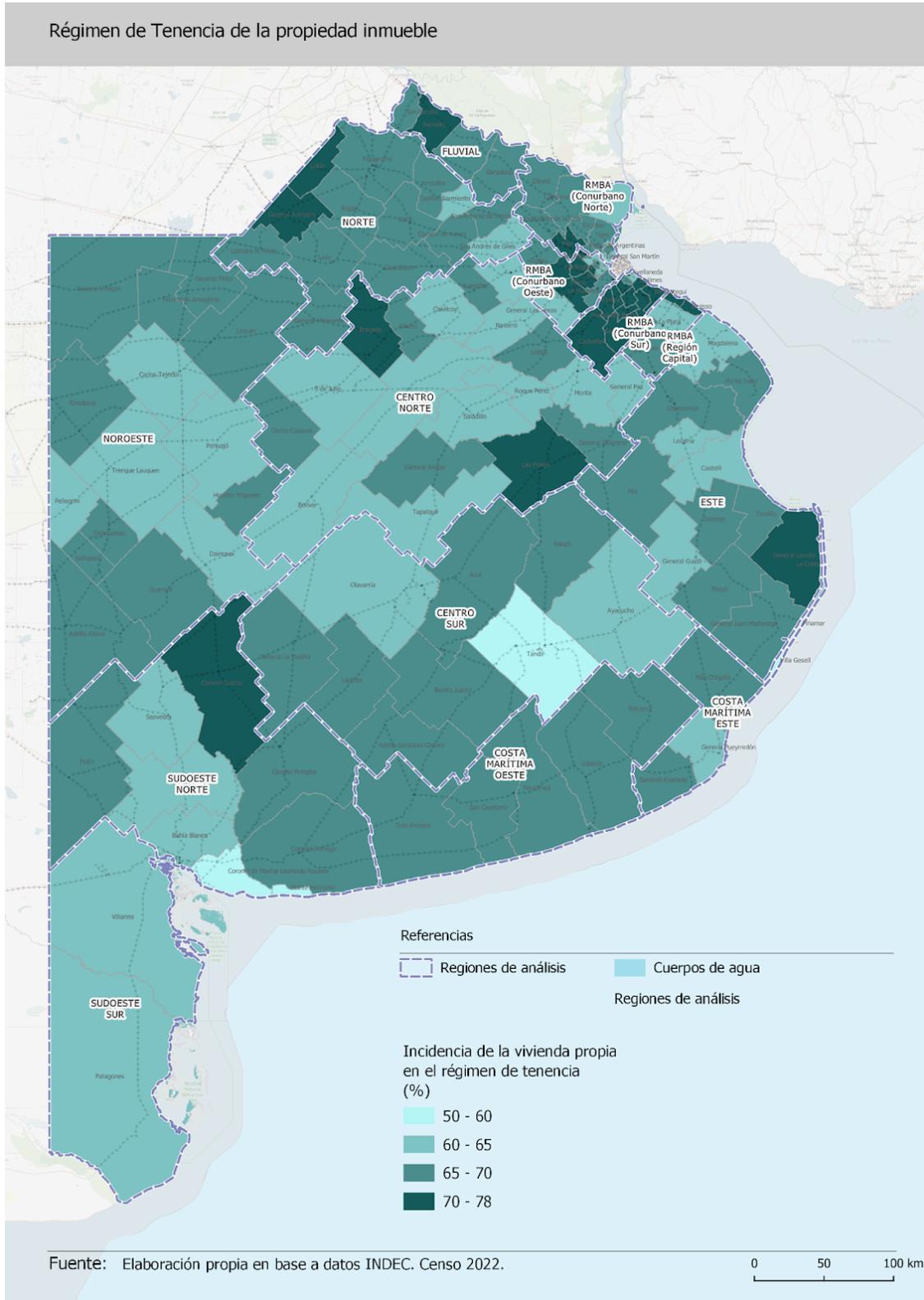
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Censo 2022.

De la tabla anterior se desprende que más de la mitad de los hogares habita en viviendas que no poseen o que se encuentran bajo figuras jurídicas imperfectas.

Esto no implica que toda su población sea vulnerable, pero sí que su acceso a la tierra y a la vivienda se encuentra condicionado por dinámicas que exceden su situación particular, como el precio de los alquileres, o los efectos de la inseguridad en la tenencia a la hora de comprar o vender su vivienda, transferirla a sus familiares como herencia, etc.



El siguiente mapa muestra cómo se distribuye la incidencia de la vivienda propia, presentando valores que van entre 53% y 78% al analizar el valor para cada partido de la provincia.

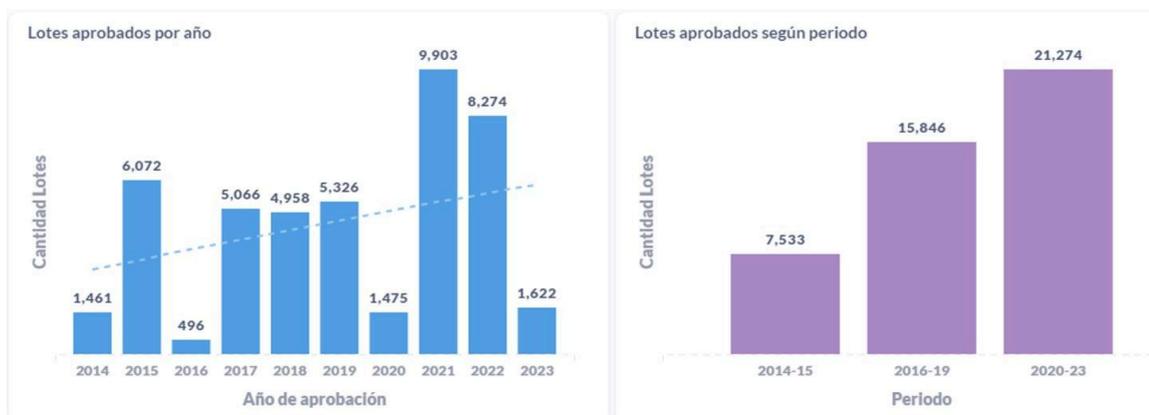




Este mapa muestra una distribución heterogénea de la variable de análisis, presentando valores mayores en la región Metropolitana de Buenos Aires y valores menores en el sur de la provincia. El Partido de Tandil presenta valores particularmente bajos.

Actualmente, la Provincia de Buenos Aires cuenta con un Observatorio del Valor del Suelo que ofrece datos sobre la variación en el tiempo de la formalización en la tenencia de la tierra.

**Gráfico II: Cantidad de lotes aprobados.**



Fuente: Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad en: Programa de Lotes con Servicios: balance, potencialidades y desafíos. Observatorio de valores e instrumentos de gestión de suelo urbano. <https://observatoriosuelo.gba.gob.ar/>

El gráfico precedente muestra una tendencia creciente en el ritmo de formalización de tenencia. Esta tendencia se presenta en concordancia con un incremento de políticas expresamente diseñadas para este fin.



## »» SEGURIDAD EN LA TENENCIA EN BARRIOS POPULARES

Si centramos el análisis en los barrios populares, el régimen de tenencia resulta en una situación precaria mucho más generalizada. El siguiente cuadro muestra que existe **sólo un 1% de los barrios populares cuyas viviendas tienen título de propiedad**. Un 20% tienen boleto de compra-venta o algún otro tipo de seguridad en la tenencia, y casi un 80% no tienen ninguna seguridad en la tenencia.

Ese porcentaje sería aún mayor si contabilizamos el 12% de barrios populares de los cuales no tenemos datos sobre situación dominial, dado que no forman parte del RENABAP sino del RPPVAP que no releva estos datos.

Situación dominial	Porcentaje de BP/ Total BP-PBA
Boleto de compra-venta	13,64%
Ninguna seguridad en la tenencia	79,15%
Otro tipo de seguridad en la tenencia	5,94%
Título de propiedad	1,27%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de RENABAP, OPISU 2024.

Este dato acerca de las viviendas situadas en los barrios se complementa con otro relacionado a las familias que habitan en ellos y el tipo de propiedad sobre su vivienda. La mayoría de las familias son dueñas de las viviendas donde habitan, mientras que un 3% alquila su vivienda y otro 3% habita una vivienda prestada. El porcentaje de viviendas alquiladas y prestadas también es inferior a los barrios de la ciudad formal.

Asimismo, podemos diferenciar los niveles de esta problemática entre diferentes partidos, en base a datos de RENABAP, OPISU 2024. Dentro de aquellos que tienen barrios populares, existe:

- 1) Un grupo en el que todos los barrios populares tienen como situación predominante la nula seguridad en la tenencia: Villa Gesell, Punta Indio, Monte Hermoso, Tordillo, Marcos Paz, Brandsen, Exaltación de la Cruz, Nueve de Julio, Chivilcoy, San Andrés de Giles, Magdalena, Las Flores, Castelli, Gral. Viamonte, Balcarce, Chacabuco, Saladillo, Tres



- Arroyos, Capitán Sarmiento, Cnel. Dorrego, Maipú, Pinamar, Monte, Carlos Casares y Arrecifes.
- 2) El caso opuesto es el partido de Ezeiza donde sólo un **19% de los barrios populares** se encuentra en dicha situación.
  - 3) Todo el resto de los partidos oscila entre el 40 y el 95% en cuanto al porcentaje de hogares de barrios populares con nula seguridad en la tenencia. En orden creciente:
    - » Entre 40 y 50%: Baradero, Vicente López, Morón, Lanús,
    - » Entre 50 y 80%: Gral. Alvarado, Gral. Pueyrredón, Berazategui, Junín, Necochea, San Miguel, Gral. San Martín, Lincoln, Gral. Villegas, Luján, San Vicente, Berisso, Mercedes, la Costa, San Fernando, del Pilar, Bahía Blanca, Almirante Brown, Pehuajó, Avellaneda, Lomas de Zamora, Tres de Febrero, Zárate, Escobar, Lobos, Olavarría, Azul, Patagones, Dolores Salto Chascomús, Presidente Perón, Gral. Rodríguez, José C. Paz, Quilmes, Moreno, Campana, San Nicolás
    - » Entre 80 y 100%: La Matanza, Malvinas Argentinas, San Isidro, Veinticinco de Mayo, Cañuelas, Tigre, Esteban Echeverría, Merlo, Bragado, Hurlingham, La Plata, Tandil, Ramallo, Florencio Varela, Ituzaingó, San Pedro, Villarino, Ensenada, Pergamino.





Nº	Nombre	Seguridad nula en la tenencia	Nº	Nombre	Seguridad nula en la tenencia	Nº	Nombre	Seguridad nula en la tenencia
1	Villa Gesell	100%	30	Lobos	88%	59	Escobar	74%
1	Punta Indio	100%	31	Ituzaingó	87%	60	Zárate	73%
1	Monte Hermoso	100%	31	Florencio Varela	87%	61	Tres de Febrero	72%
1	Tordillo	100%	33	Ramallo	86%	62	Lomas de Zamora	71%
1	Marcos Paz	100%	34	Tandil	85%	63	Avellaneda	71%
1	Brandsen	100%	35	La Plata	84%	63	Pehuajó	71%
1	Exaltación de la Cruz	100%	36	Hurlingham	83%	63	Almirante Brown	71%
1	Nueve de Julio	100%	36	Bragado	83%	66	Bahía Blanca	70%
1	Chivilcoy	100%	36	Merlo	83%	67	del Pilar	69%
1	San Andrés de Giles	100%	39	Esteban Echeverría	82%	67	San Fernando	69%
1	Magdalena	100%	40	Tigre	81%	67	la Costa	69%
1	Las Flores	100%	41	Cañuelas	80%	70	Mercedes	68%
1	Castelli	100%	41	Veinticinco de Mayo	80%	70	Berisso	68%
1	Gral. Viamonte	100%	41	San Isidro	80%	70	San Vicente	68%
1	Balcarce	100%	41	Malvinas Argentinas	80%	73	Luján	67%
1	Chacabuco	100%	41	La Matanza	80%	73	Gral. Villegas	67%
1	Saladillo	100%	46	San Nicolás	79%	73	Lincoln	67%
1	Tres Arroyos	100%	46	Campana	79%	76	Gral. San Martín	66%
1	Capitán Sarmiento	100%	48	Moreno	78%	77	San Miguel	63%
1	Cnel. Dorrego	100%	48	Quilmes	78%	78	Necochea	62%
1	Maipú	100%	50	José C. Paz	77%	79	Junín	55%
1	Pinamar	100%	50	Gral. Rodríguez	77%	80	Berazategui	52%
1	Monte Carlos Casares	100%	52	Presidente Perón	75%	81	Gral. Pueyrredón	50%
1			52	Chascomús	75%	81	Gral. Alvarado	50%





1	Arrecifes	100%	52	Salto	75%	83	Lanús	49%
26	Pergamino	95%	52	Dolores	75%	84	Morón	47%
27	Ensenada	94%	52	Patagones	75%	84	Vicente López	47%
28	Villarino	92%	52	Azul	75%	86	Baradero	40%
29	San Pedro	91%	52	Olavarría	75%	87	Ezeiza	19%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de OPISU, RENABAP 2024.

## » CONCLUSIONES PRELIMINARES

De lo analizado se desprende que el régimen de tenencia es una variable relevante al pensar las condiciones de hábitat, que se articulan con otras variables como: los costos de alquiler, construcción y compra de viviendas, tanto en los circuitos formales como informales.

Contar con información sobre estos costos requiere disponer de herramientas organizacionales acordes. En este sentido, los instrumentos de observatorio de valor de la tierra, vivienda, construcción y alquiler, parecen altamente relevantes.

Complementariamente, contar con políticas efectivas de banco de suelos municipales resulta altamente relevante para generar viviendas con mayores niveles de seguridad en la tenencia.

