

Vivienda para todxs sí, especulación inmobiliaria no

El acceso a una vivienda digna para los sectores de menores recursos representa una deuda de carácter histórico en nuestro país. Pensar el proceso de organización popular en torno al hábitat permite entender los conflictos que impiden el goce de este derecho. Esta es una problemática que involucra al Estado, el poder económico-político reflejado en el sector inmobiliario y los actores sociales que luchan por la conquista de la vivienda.

Por Leandro Rauschmayr

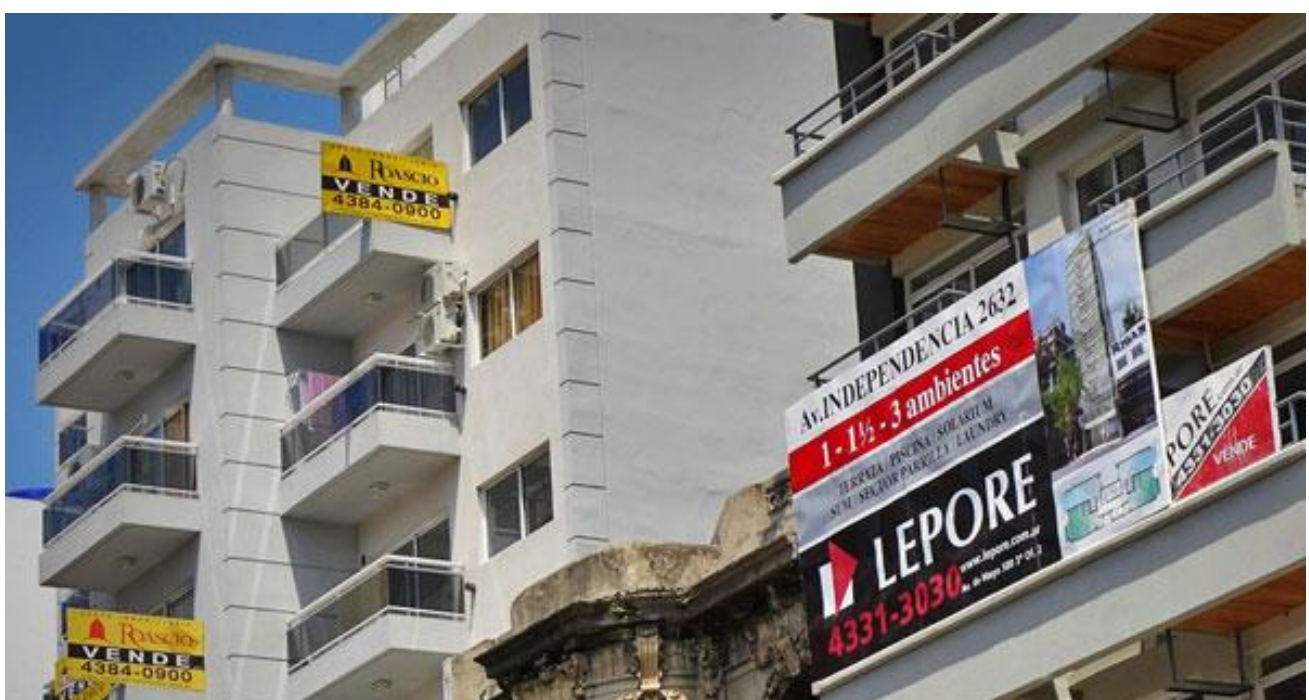
Los derechos humanos son universales, interdependientes e indivisibles: el goce de los derechos civiles y políticos es imposible sin la plena realización de los derechos económicos, sociales y culturales. En este sentido, es relevante entender que el acceso a la vivienda es fundamental para garantizar otros derechos. La vivienda urbana no es un objeto aislado, sino que debe estar conectada a una multiplicidad de redes: agua, cloacas, electricidad, calles, teléfonos. También debe estar localizada en barrios integrados a la ciudad, cuya accesibilidad a centros de salud, instituciones educativas, espacios de recreación y centros comerciales, sea la adecuada. La casa ubicada en barrios aislados de la ciudad – muchas veces construidos a partir de políticas estatales– no garantiza el disfrute de otros derechos y, por lo tanto, no es una vivienda adecuada. Luchar por un hábitat digno requiere entender de esta manera a la vivienda; este es el reclamo de los actores sociales organizados para conquistar este derecho sistemáticamente vulnerado, una vivienda digna, tal como está establecido en la Constitución Nacional.

Esta definición de vivienda que retoman las organizaciones sociales para reclamar el derecho al hábitat se pone en jaque con la realidad. Pero ¿qué dicen los datos relevados en torno a esta problemática? En el Censo Nacional 2010 se contabilizaron 1.150.134 hogares en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Este último relevamiento facilitó la visibilización de la situación habitacional: cómo accede la población a la vivienda, qué tipo de viviendas habitan y cuáles sus condiciones. En CABA prevalecen dos tipos de tenencia: lxs propietarixs de la tierra y la vivienda con un 56,42%, y lxs inquilinxs con un 29,86%. Por otra parte, 51.479 hogares habitan viviendas no aptas (por ejemplo, habitaciones de pensiones) y 18.838 hogares habitan viviendas que requieren algún tipo de acondicionamiento. Es decir que existen 70.317 hogares con problemas en la calidad de su vivienda; no necesariamente requieren para su solución de una vivienda nueva, puede que necesiten tan sólo mejoras estructurales de su hogar. Siguiendo esta idea, considero fundamental indagar sobre la cantidad de personas que habitan cada vivienda, es decir, el nivel de hacinamiento. Existen dos tipos de hacinamiento: el hacinamiento de hogares, que hace referencia a aquella situación donde más de un hogar habita en una vivienda, y el

hacinamiento en el hogar que se refiere a aquellas situaciones donde es elevado el número de personas en la misma habitación. Podemos ver que existen 12.325 hogares que a pesar de no compartir su vivienda con otro hogar, deben habitar más de 3 personas por cuarto. El otro caso de hacinamiento es el de hogares compartiendo una misma vivienda, que llega a 109.917 de los cuales 5.314 padecen ambos tipos de hacinamiento. Este tipo de problemas nos habla de hogares que al conformarse no pudieron acceder a su vivienda (ya sea por compra o alquiler).

En resumen, la situación habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires revela la existencia de 173.721 hogares con necesidad de vivienda (edificaciones en malas condiciones o hacinamiento), lo que involucra aproximadamente a más de medio millón de porteños. Resulta esencial tener presente que en el déficit habitacional descrito no se cuenta con datos concretos sobre las personas en situación de calle. Existe una multiplicidad de estimaciones sobre la cantidad de personas en esa situación. Por ejemplo, el Gobierno de la Ciudad afirma que son 876 ciudadanxs, la Organización Médicos del Mundo expresa que son 16.753 y la ONG Proyecto 7 da cuenta de unas 18.500 personas. Más allá del número exacto de personas en esta situación, se trata de una necesidad de vivienda que intensifica el déficit habitacional.

La CABA cuenta con más de un millón de viviendas, un elevado número que se corresponde con la fuerte concentración de la población que se da en ella. El contraste entre ese elevado número de viviendas y la existencia de más de 170 mil hogares porteños con necesidad de acceder a ellas tiene, entre una de sus explicaciones, el alto porcentaje de viviendas vacías de la ciudad: un 24% del total de las viviendas. Los datos que presentamos anteriormente dan cuenta de la existencia de un mercado inmobiliario que no funciona en el proceso de distribución de las viviendas. En la Ciudad de Buenos Aires existe una fuerte demanda de vivienda que se condice con el precio en aumento de los alquileres y de venta del metro cuadrado, pero con la oferta ociosa, es decir, edificios abandonados y departamentos vacíos. Esta situación indica la existencia de un alto porcentaje de inmuebles que no son adquiridos por sus



propietarixs para habitarlos o ponerlos en alquiler, sino tan sólo para mantenerlos deshabitados como un instrumento que permite la conservación de sus ahorros.

Este accionar genera un comportamiento disfuncional del mercado de viviendas en cuanto a solución del problema habitacional de lxs porteñxs. Incorpora una demanda adicional de viviendas por parte de sectores de elevados ingresos que la adquieren como un instrumento de ahorro, pero que las retira del mercado en cuanto oferta de vivienda para habitar. De esa manera, el precio de la vivienda se eleva por encima del que pueden pagar quienes las precisan como espacio para habitar. Es decir: la elevación del precio de las propiedades por su utilización como bien de ahorro, genera una relación entre el precio de los inmuebles y el salario medio de unx trabajadorx registradx, que hace imposible su adquisición para la mayor parte de la población trabajadora.

Ante este panorama que se presenta como desolador, aparece la demanda de diferentes organizaciones sociales nucleadas con el objetivo de acceder a la vivienda con un fin social y de propiedad colectiva. A lo largo de los años, surgieron paralelamente procesos de producción social del hábitat que se configuraron como una alternativa de las poblaciones afectadas para solucionar el problema del acceso a la vivienda.

En el marco del proceso de organización de los sectores sociales que ven el derecho al acceso a la vivienda vulnerado, surge el proyecto de Ley Nacional de Producción Social Autogestionaria de Hábitat Popular con el objetivo de dar una solución definitiva al problema que aqueja a gran parte de la población argentina. Este proyecto presenta antecedentes que sirvieron como piedra fundacional, como en los '70 el Plan Piloto de Realojamiento de la Villa 7 (Barrio Justo Suarez), en los '90 el Programa 17 de Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Social Básica, el Programa "Municipios y Desarrollo Comunitario" en Mendoza y Rosario Hábitat en Rosario, entre otros. Pero sin dudas el antecedente más relevante fue el desarrollado en el marco del Programa de Autogestión de la Vivienda impulsado por la Ley 341 del año 2000 en la Ciudad de Buenos Aires. Esta normativa consiste en la transferencia directa de recursos estatales a organizaciones sociales de base (agrupadas bajo la forma de cooperativa, mutual u organización civil) para la resolución de manera autogestionaria de su problemática habitacional. En esta línea, la legislación tiene por objetivo facilitar el acceso a la vivienda a hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional a partir del desarrollo de procesos autogestionarios de producción de vivienda social, colocando la administración de los recursos públicos financieros y las decisiones constructivas de las viviendas en manos de las organizaciones sociales. A tal fin, el programa financia tres variables básicas para la materialización colectiva del hábitat: la compra de suelo urbano, la ejecución de las obras de vivienda y el apoyo de diferentes profesionales.



En este marco y con estos antecedentes, este proyecto de Ley pretende generar un instrumento de gestión urbana que permita abordar y contribuir a la solución de la problemática habitacional existente desde la recuperación y optimización de las capacidades productivas de las organizaciones sociales de base en cooperación con el Estado.

Muchas preguntas surgen ante un futuro incierto de cambios y retrocesos en la conquista de derechos sociales, políticos y económicos: ¿Cómo articular con un Estado que silencia las voces y cierra las puertas de la participación en el diseño, la gestión y la administración de políticas públicas? ¿Qué rol debemos tomar las organizaciones sociales ante el repliegue de una incipiente redistribución de capitales económicos y culturales? ¿Con qué saberes teóricos-prácticos contamos para denunciar el posicionamiento del Estado que favorece a los grupos que históricamente han detentado el poder económico? ¿Qué alianzas permitirán la conquista de la justicia social, económica y cultural? Cuestionamientos que buscan abrir un espacio de reflexión, una trinchera desde donde batallar, para poder acceder a una vivienda digna que permita hacer factibles proyectos de vidas individuales y colectivos.