

**EL CENSO DEL 2022
REFLEJA CASI
CUATRO MILLONES
MÁS DE VIVIENDAS**



EL CENSO DEL 2022 REFLEJA CASI CUATRO MILLONES MÁS DE VIVIENDAS: ¿QUIÉN LAS HIZO?

Por Fernando Álvarez de Celis
Director Ejecutivo de la Fundación
Tejido Urbano

Los datos preliminares del Censo de Población y Viviendas 2022 muestran que se registraron 17.780.210 viviendas en todo el país. Esta cifra indica un aumento del 28,5% con respecto a lo que indicó el censo de 2010 (año en el que se contabilizaron 13.835.751 viviendas). En el mismo período, también con base en los datos obtenidos en ambos censos, la población argentina creció un 14,8%.

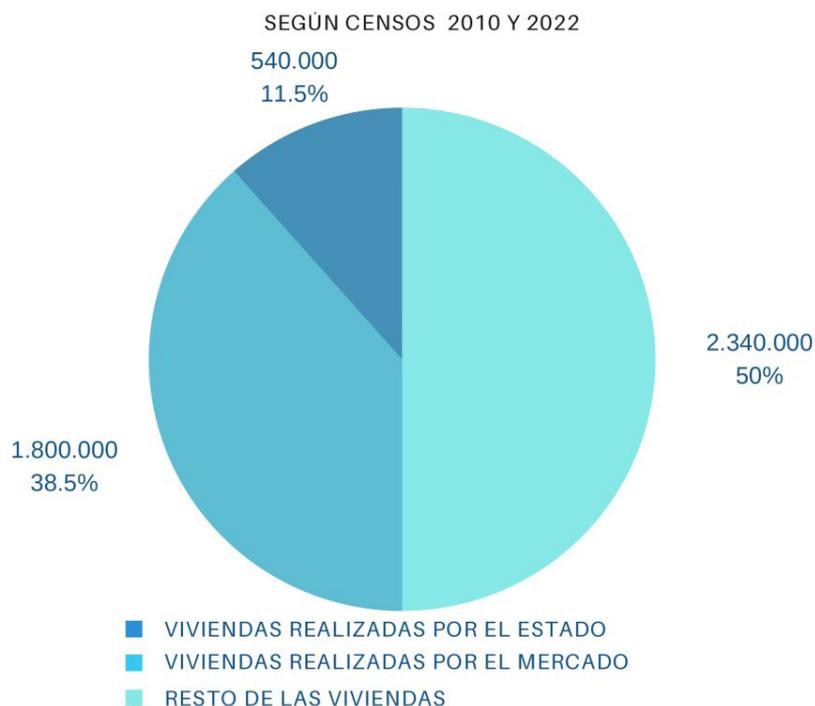
La información recopilada muestra que, entre 2010 y 2022, se construyeron en la Argentina más de 3,9 millones de viviendas. Parece un milagro, por fuera de toda lógica. La gente necesita un lugar donde vivir y lo consigue, más allá de cómo lo logre o de cuál sea la ubicación de la vivienda. La pregunta ahora es quién construyó estas viviendas: ¿cuántas hizo el Estado?, ¿cuántas fueron construidas por el sector privado formal?, ¿de qué otras formas se construyeron viviendas en estos años?

Empecemos por las viviendas construidas por el Estado. Si bien es muy difícil saber cuántas viviendas se erigieron entre 2010-2022, existen algunos datos que nos pueden orientar. Hace pocos meses, el presidente de la Nación, Alberto Fernández, informó que en tres años de gestión se habían inaugurado 85 000 viviendas (aproximadamente 28 000 viviendas por año) y afirmó, además, que se trataba del récord histórico de la producción estatal de

años de gestión se habían inaugurado 85 000 viviendas (aproximadamente 28 000 viviendas por año) y afirmó, además, que se trataba del récord histórico de la producción estatal de viviendas. Sin embargo, es un número poco alentador: si calculamos menos de 340 000 viviendas en 12 años, la acción estatal aportó sólo el 8,6 % del total de las nuevas viviendas.

Si se agregan los datos del informe de gestión tanto del gobierno de la presidenta Cristina Fernández de Kirchner como el del gobierno del presidente Mauricio Macri, las cifras son algo más elevadas, pero no mucho más alentadoras. Según datos de la gestión de Mauricio Macri (2015-2019) se terminaron más de 230 .00 viviendas, a razón de 55.000 por año. Los datos publicados por Chequeado 1 reflejan que, durante el gobierno de Fernández de Kirchner, se construyó un promedio de casi 40 000 viviendas por año 2 . Los datos del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) señalan que se financia un promedio de 24.000 viviendas por año. En todo caso, las cifras muestran que, en el análisis más optimista, el Estado construyó 540.000 viviendas entre 2010 y 2022, número que representa el 13,7 % del total de las viviendas realizadas.

Nuevas viviendas, total y según origen aparente. Total país



Entonces, ¿cómo se hicieron 3,9 millones de viviendas en estos 12 años? Para responder esta pregunta deberemos esperar los datos finales del Censo del 2022. Sin embargo, la consulta de datos de otras fuentes de información permite una primera aproximación. Los datos de crecimiento de la mancha urbana elaborados por la Secretaría de Planificación Territorial Nacional muestran que, entre 2010 y 2019, la superficie de las ciudades más grandes del país creció 24%, mientras que la población lo hizo a la mitad del ritmo (11%). El análisis de crecimiento de décadas anteriores ya demostraba que la tendencia de expansión urbana se producía, sobre todo, a expensas de modalidades de loteo formal; en segundo lugar, por la construcción de barrios cerrados; y, en menor medida, por el crecimiento de villas y asentamientos.

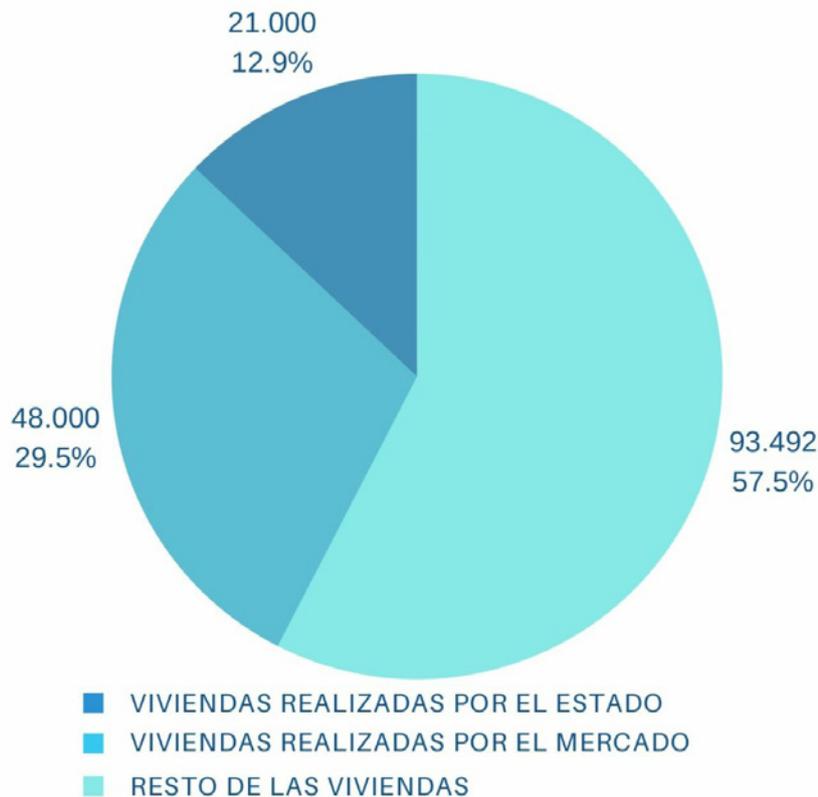
Aquí, el agravante se produce por la baja proporción de servicios públicos e infraestructura urbana con los que cuentan estas viviendas. De acuerdo al censo 2010, el 47% de los hogares del país carecían de infraestructura de cloacas y, el 14%, de red de agua potable segura. A pesar de los esfuerzos públicos en disminuir este déficit, la modalidad de crecimiento expansivo se

hace a costa de la provisión de servicios, por lo que aleja las posibilidades de cubrir estas necesidades conforme crece la ciudad.

Como ejemplo, tomaremos el caso de la provincia de Salta, ya que existen datos bastante consistentes sobre los cuales basar el análisis. En esta provincia, según los datos del INDEC, la cantidad de viviendas aumentó en 162.492 entre 2010 y 2022. En ese período, según los registros del Instituto Provincial de Vivienda (IPV), se terminaron 21.000 viviendas, a razón de un promedio de 1750 por año, realizadas tanto con aportes nacionales como con contrapartida municipal. Si a estos números le agregamos las viviendas con permiso formal de construcción, podemos contabilizar un promedio de 2000 anuales, 1800 realizadas por año en el municipio Capital y las otras 200 en el resto de la provincia. Otro dato interesante es que el 90 % de estas 200 viviendas son unifamiliares (casas). Así, el crecimiento y la falta de viviendas formales se dan en toda la provincia de Salta. En la capital provincial, el crecimiento intercensal de viviendas suma 71.048 registradas por el sector privado y por el Estado para toda la provincia.

Nuevas viviendas, total y según origen aparente. Provincia de Salta

SEGÚN CENSOS 2010 Y 2022



En resumen, en la provincia de Salta habría 21.000 viviendas construidas por el Estado y 48.000 por el sector formal de la construcción, con toda la normativa y la documentación completa. Faltan más de 93.000 viviendas registradas en el Censo del 2022 no detectadas por los entes correspondientes.

Estos ejemplos sirven para ilustrar un fenómeno que quizás no esté tan visibilizado, pero que permite elaborar la hipótesis de que el 40 % del total de viviendas construidas no fue ni a través de la política pública de vivienda, ni a través del mercado formal privado. Un millón seiscientas mil viviendas se habrían realizado en condiciones de informalidad, ya sea en los barrios populares o como fruto de la expansión urbana y la creación de un suelo en el que construir el hogar.

Sin embargo, el crecimiento no planificado (que supone conciliar expectativas de desarrollistas, beneficiarios, gobiernos, organizaciones ambientalistas) más temprano que tarde provocará mayores inversiones en infraestructura de servicios o pérdida de calidad de vida y daño ambiental hasta su ejecución, costos que la sociedad, a través de sus gobiernos,

deberá afrontar como algo inexorable, revelando un modo de proceder regresivo.

Por otra parte, estas estimaciones revelarían un alto porcentaje de informalidad, dado que el mercado formal no dio las respuestas a las demandas que existen. El conjunto de actores que forman parte del mercado formal de construcción, así como los gobiernos, perdieron la posibilidad de incrementar ingresos y escala. El fenómeno de viviendas, supera así la propia unidad del hogar y conforma núcleos urbanos.

Para más información, véase: <https://chequeado.com/ultimas-noticias/cristina-fernandez-somos-el-gobierno-que-mas-viviendas-construyo-en-la-historia-de-la-argentina/>.