

The background of the entire page is a light gray map of a city grid. Overlaid on the map is a large, faint outline of a hand holding a pen, as if drawing the map. The hand is positioned in the upper right quadrant, with the pen tip pointing towards the center of the grid.

RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA RURAL EN LA ARGENTINA.



Tejido
Urbano

RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA RURAL EN LA ARGENTINA.

Una de cada cuatro viviendas en el campo argentino está vacía.

Arq. Facundo Lopez Binaghi

Introducción

El acceso a una vivienda adecuada es reconocido en la normativa internacional como elemento integrante del derecho a un nivel de vida apropiado. En este sentido, la información del Censo 2022 contribuye tanto a describir y evaluar la realidad como a detectar las principales necesidades sobre las que implementar soluciones a futuro.

En la Argentina, según los datos del Censo 2022 existen 17.783.029 viviendas particulares, que representan el 99,9% de las viviendas totales del país. Solo el 0,1% restante (11.920) son viviendas colectivas. A lo largo de este informe nos enfocaremos en exponer lo que el Censo muestra sobre las viviendas particulares en el medio rural, focalizando en aquellas que se encuentran vacías.

En línea con lo que plantean Bárbara Teresa Romano, en su artículo “Urbanismo proempresarial y viviendas desocupadas en el área metropolitana de Buenos Aires”¹, los datos sobre la cantidad de viviendas vacías pueden extraerse de los censos nacionales de hogares, población y vivienda que realiza el INDEC cada 10 años. Sin embargo, estos relevamientos proporcionan una imagen

1 Se puede consultar el artículo, en el siguiente link:
<https://revistas.uncu.edu.ar/ojs3/index.php/beg/article/download/5057/3713/18010>

estática sobre la ocupación/desocupación de la vivienda, sin reflejar los procesos y cambios que esta transita².

En nuestro caso, optamos por realizar un primer abordaje exploratorio de los datos censales con el fin de poner en evidencia la existencia de un importante parque habitacional vacante en el medio rural. Este trabajo revela tensiones estructurales invisibilizadas en el marco del estudio del déficit habitacional, ya que las viviendas rurales vacías representan un stock de viviendas, que no están siendo habitadas y que podría presumirse como disponibles para su uso. Pero, sobre todo, estos datos buscan poner en evidencia la discrepancia entre la aglomeración de la población y la falta de vivienda en las ciudades y el vaciamiento de la ruralidad y el vaciamiento de su parque habitacional.

Para la elaboración de este informe, por lo tanto se usaron los datos provistos por el Censo Nacional de Población Hogares y Viviendas de 2022³, realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Se consideraron las viviendas particulares, en zonas urbanas, rurales agrupadas y rurales dispersas. Son urbanas aquellas localidades donde se agrupan viviendas con población de 2.000 habitantes o más. En cambio, las viviendas rurales agrupadas se ubican en localidades de menos de 2.000 habitantes. Por último, las viviendas ubicadas en zonas rurales dispersas son aquellas ubicadas en campo abierto, sin constituir centros poblados⁴.

La “Condición de ocupación” de la vivienda, propuesta dentro del censo, se plantea a partir de tres posibilidades: Habitada con personas presentes: son aquellas viviendas construidas o adaptadas para ser habitadas por personas, y que, al momento del relevamiento, al menos uno de sus habitantes permanentes se encuentra presente en la vivienda. Habitada con todas las personas ausentes: similar a la anterior, pero en que cuyos habitantes, en su totalidad, no se encuentran presentes al momento de la visita del censista. Deshabitada: se trata de aquella vivienda que en al momento del censo no está habitada por personas, a la vez que su condición - en construcción, en alquiler o venta, usada como comercio, uso vacacional/temporal, u otro- es evidenciable mediante carteles, estado de la edificación o información de vecinos u otras personas.

2 En el ámbito urbano, se ha avanzado en la medición de viviendas vacías más allá de esta herramienta, por ejemplo, determinando el grado de vacancia que presenta la vivienda relevada en el censo, diferenciando entre vacantes y subutilizadas; como también utilizando otros datos cuya generación es constante, como el consumo de energía eléctrica.

3 Esta decisión metodológica, aunque arroje un dato no tan certero, se justifica por enfocarnos en el medio rural, sobre el cual, históricamente, se han producido menos datos sobre vivienda. Esto se debe a factores como la dispersión poblacional, la menor prioridad en políticas públicas, dificultades en la recolección censal y la vinculación casi exclusiva de la ruralidad con la producción agropecuaria.

4 Glosario INDEC. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-Glosario>

Situación Nacional

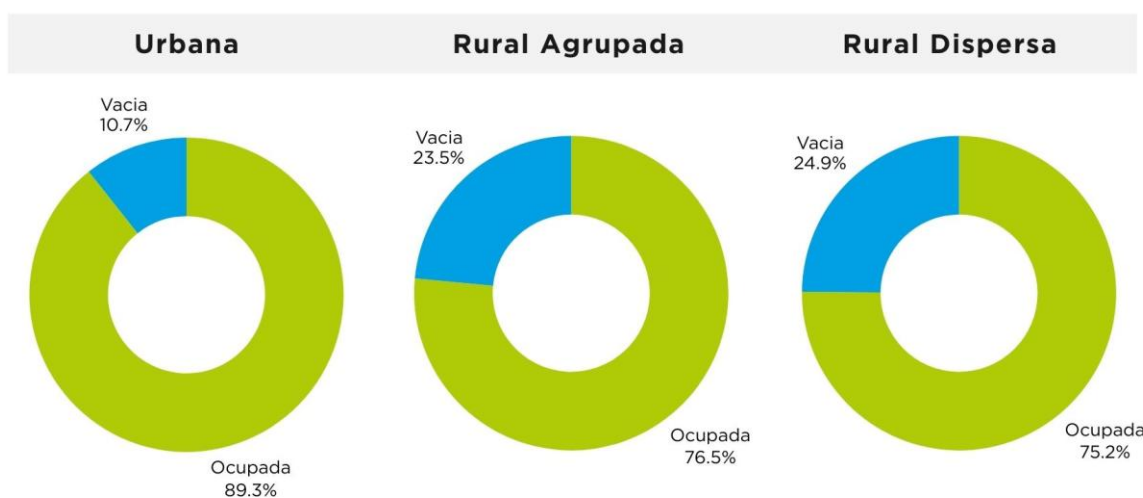
Como se planteó en la introducción, el parque habitacional de viviendas particulares, según el Censo 2022, consta de 17.783.019 unidades repartidas entre todas las provincias. Al igual que la población, las viviendas se encuentran principalmente en las ciudades, representando un 92,4%, mientras que el 7,6% restante se ubica en zonas rurales, concentradas o dispersas. Si distinguimos entre viviendas ocupadas y vacías, a nivel nacional, 15.699.016 viviendas, equivalentes al 88,28%, se encuentran ocupadas, mientras que 2.084.013, equivalentes al 11,72%, se encuentran vacías.

Su distribución entre el ámbito urbano y rural es fuertemente desigual. Mientras que las viviendas vacías dentro del ámbito urbano, a nivel nacional, representa un 10,69%, en el ámbito rural ese porcentaje sube al 24,24%. Esto quiere decir que, mientras que, en las ciudades, cada 100 viviendas, hay en promedio, casi 11 vacías; en las zonas rurales, el número aumenta a 25.

Viviendas particulares por condición de ocupación a nivel nacional



¿Cómo se distribuyen las viviendas vacías en los diversos ámbitos?



Fuente: Censo 2022 INDEC

Si nos enfocamos en provincias que poseen un porcentaje importante de población rural, como Corrientes, Chaco, Formosa, Misiones y Santiago del Estero, presentan menores brechas entre los porcentajes de viviendas vacías en el medio urbano y el rural. En promedio, cada 100 viviendas, en las ciudades hay entre 8 y 10 vacías, mientras que en la ruralidad, el número se ubica entre 12 y 14.

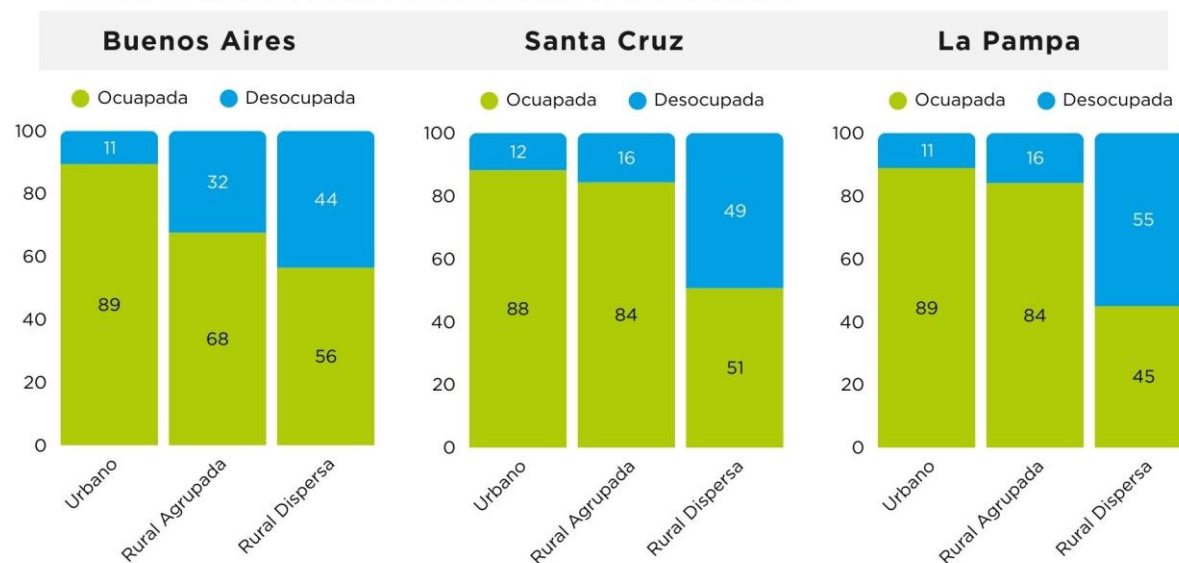
Por otro lado, tenemos a la ruralidad Bonaerense, que es en proporción, la más dispar. Mientras que los números en las áreas urbanas, son similares a los promedios nacionales, con 11 viviendas vacías por cada 100, de cada centenar viviendas que se ubican en la ruralidad agrupada, 38 se encuentran vacías. Si nos alejamos de las localidades y pueblos, en la zona rural dispersa, el número sube a 44.

También, cabe destacar la situación de La Pampa y Santa Cruz. En ambas, el porcentaje de viviendas desocupadas en zonas urbanas es del 11%, incluso, en las zonas rurales agrupadas, el porcentaje solo sube al 15%. Sin embargo, si tomamos los datos de las zonas rurales dispersas, el número impacta: en Santa Cruz, el 49,35% de las viviendas se encuentran vacías, mientras que en La Pampa el número llega al 55,05%. Esto se traduce en que, en estas provincias, 1 de cada 2 viviendas ubicadas en zonas rurales dispersas, se encuentra vacía.

Viviendas particulares por condición de ocupación a nivel provincial



¿Cómo se distribuyen las viviendas vacías en las provincias?



Fuente: Censo 2022 INDEC

¿Por qué están vacías?

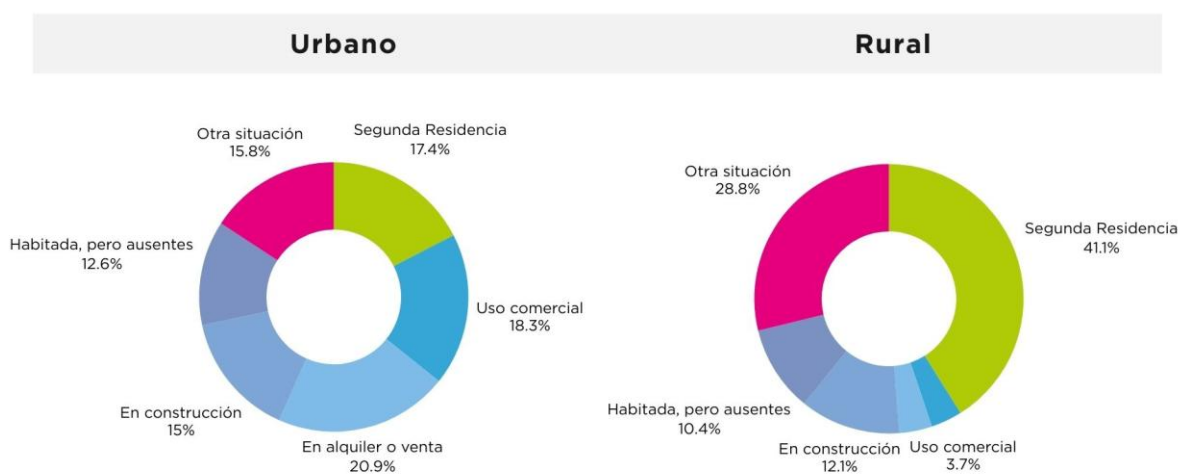
La situación de las viviendas deshabitadas no es la misma en todos los casos. A nivel nacional y en las ciudades, las viviendas que se encuentran deshabitadas al momento del censo, en su mayoría lo están por encontrarse en venta o alquiler, porque se las utiliza como consultorio, comercio u oficina o porque son usadas como segunda vivienda o de fin de semana. Sin embargo, en el ámbito rural, la situación es diferente: las segundas viviendas representan el 41.1% del parque habitacional deshabitado, mientras que en segundo lugar, con el 28.8%, se ubican las

“otras situaciones”, categoría que utiliza el censo para ubicar a todas aquellas viviendas que no cumplen con las categorías listadas (segunda vivienda, en alquiler o venta, en construcción, uso comercial, con habitantes ausentes). Allí se incluyen, por ejemplo, las viviendas que simplemente se encuentran cerradas, sin uso, o directamente abandonadas. Esta lógica se repite en la mayoría de las provincias, donde las segundas residencias y viviendas turísticas representan el 30% o más de las viviendas vacías en el medio rural; y las “otras situaciones” ocupan el segundo lugar, con el 20% o más de los casos.

Viviendas particulares por condición de ocupación a nivel nacional



¿Por qué esta vacía la vivienda?



Fuente: Censo 2022 INDEC

Sin embargo, en otros casos, las “otras situaciones” son la principal razón que justificarían la vacancia de estas viviendas. Es así que, las viviendas rurales vacías enmarcadas en esta categoría llegan, en Chaco al 32%, en Misiones, al 34%, en Santiago del Estero y Formosa, al 35% y el 39% en La Pampa. Santa Cruz destaca dentro de este listado, al presentar 65% de sus viviendas vacías dentro de esta categoría.

El peso que adquiere la categoría “otras situaciones” en el ámbito rural, especialmente en las provincias recién nombradas, resulta particularmente problemático. A diferencia de las segundas residencias o de las viviendas destinadas a usos temporales y/o turísticos, esta categoría residual agrupa situaciones heterogéneas, que el propio instrumento censal no logra caracterizar con precisión, incluyendo viviendas cerradas, sin uso definido en estado de abandono y que se convierte en un problema para la comprensión de esta cuestión.

¿Qué tipologías de viviendas?

Si observamos el tipo de vivienda que se encuentra vacía, vamos a encontrar cuatro categorías: Casa, Departamento, Rancho y Casilla. El glosario del INDEC plantea como diferencia a la casa del departamento, por la existencia de entrada independiente y directa al exterior. Respecto al rancho, se entiende por una construcción de adobe y techo de chapa o paja, y es propio de áreas rurales. Por último, las casillas son propias de las áreas urbanas, y están habitualmente construidas con materiales de baja calidad o desecho. Lo que tienen en común los ranchos y las casillas, es la precariedad habitacional que ambas tipologías representan.

A nivel nacional, el 90% de las viviendas vacantes son casas y solo 1% son departamentos. Los ranchos y casillas, representan la porción restante del total, siendo cerca del 7,5% y 2,5% respectivamente. Esta distribución se mantiene de forma similar en casi todas las provincias. La presencia de ranchos abandonados aumenta principalmente en provincias donde esta tipología representa la arquitectura tradicional local. Así, los ranchos representan el 13% de las viviendas rurales vacías en Jujuy, 16% en Santiago del Estero, Salta y Formosa, y 17% en San Juan.

En esta misma línea, la provincia de Tierra del Fuego se presenta como una excepción. Las casas representan el 71,5% de las viviendas vacías en el medio rural, mientras que las casillas, el 26,5% de las viviendas rurales vacías. Esto se justifica, al igual que los ranchos en otras provincias, en las propias características geográficas e históricas de la provincia, donde las construcciones de chapa y madera representan las formas tradicionales de construcción del hábitat rural fueguino.

La relevancia de estas tipologías radica en la mayor dificultad que ranchos y casillas presentan para su posible reutilización, tratándose de un parque habitacional más endeble frente al paso del tiempo, pero a la vez, con mayor arraigo local.

Reflexiones finales.

La existencia de un parque habitacional vacío en el medio rural, pone en tensión la problemática del acceso a la vivienda en las ciudades, principalmente si esto es pensando desde el decrecimiento poblacional de la ruralidad y la consecuente existencia de un parque habitacional vacante, y del crecimiento de las grandes ciudades, de la mano de un fuerte déficit habitacional cuantitativo.

La limitación que presentan los datos es la principal barrera con la que nos encontramos al querer dimensionar esta cuestión. Un claro ejemplo de esto es el peso que adquiere la categoría “otras

situaciones” respecto a la causa por la que se entiende que la vivienda está vacía. El predominio de esta categoría residual, sobre todo en provincias que presentan los mayores porcentajes de población rural, indica una limitación del instrumento censal para captar la complejidad de la vacancia rural.

Esta indefinición no es solo un problema estadístico, sino también analítico y político: la ausencia de información precisa sobre los motivos de la vacancia, limita la posibilidad de diseñar políticas públicas orientadas a la recuperación de estas viviendas, a la planificación territorial y al fortalecimiento de las comunidades rurales. En este sentido, la centralidad de la categoría “otras situaciones” pone en evidencia que las transformaciones del parque habitacional rural, no responde necesariamente a estrategias residenciales, sino a procesos estructurales más profundos, como la transformación productiva con el consecuente despoblamiento rural, la pérdida de actividades económicas locales y/o tradicionales, y el deterioro en la calidad de vida.