

**UNIVERSIDAD TORCUATO DI TELLA**  
**TESIS DE MAESTRÍA**  
**EN ECONOMÍA URBANA**

Estudio de la accesibilidad a la vivienda en la Ciudad  
de Buenos Aires y Partidos del Gran Buenos Aires

Alumno : Ing. Lila Mónica Guerrero

Directora de Tesis: Prof. Cynthia Goytia (PhD)

Agosto de 2020

## **ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN
2. VIVIENDA ACCESIBLE
3. EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES
4. EL NSE, SU EVOLUCIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS EN LA CABA Y PARTIDOS DE GBA
5. LOS INGRESOS FAMILIARES EN CABA Y PARTIDOS DE GBA
6. EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS EN CABA Y PARTIDOS DE GBA
7. LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA
8. ANEXO METODOLÓGICO Y ESTADÍSTICO
9. BIBLIOGRAFÍA

## AGRADECIMIENTOS

A la Prof. Cynthia Goytia (PHD), Directora de la Maestría de Economía Urbana, cuyas clases y enseñanzas han sido para mí no sólo una fuente de conocimientos sino también de reflexión y deseo de seguir estudiando. Sin su impulso y dirección no hubiese jamás escrito esta tesis.

Al Dr. Carlos Guerrero, mi socio y hermano, por su importante ayuda en la utilización de los SIG, la realización de los mapas, sugerencias y críticas para la redacción de este trabajo.

A mis hijas Guadalupe y Luciana, de quienes aprendo día a día a desaprender lo aprendido, a tener nuevas miradas sobre el mundo.

A Violeta y Pedro quienes me hacen querer intensamente una sociedad más justa.

## 1. INTRODUCCIÓN

*“La cuestión de qué tipo de ciudad queremos no puede separarse de la de qué tipo de lazos sociales, relación con la naturaleza, estilos de vida, tecnologías y valores estéticos deseamos. El derecho a la ciudad es mucho más que la libertad individual para acceder a los recursos urbanos: es un derecho a cambiarnos cambiando la ciudad” David Harvey - (1)*

En Argentina son permanentes y crecientes las dificultades o directamente la imposibilidad de muchísimas familias de acceder a una vivienda digna. Y es ésta una situación que se manifiesta como una constante desde hace muchos años y alcanza a casi todos los segmentos socioeconómicos.

Esto sucede y ha sucedido aún en los períodos de crecimiento de la economía, en los que eventualmente algunos indicadores socioeconómicos, tales como el empleo, la pobreza y la distribución del ingreso, pueden haber mejorado.

La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) contaba, según el Censo de 2010, con 14.819.137 habitantes y abarca 13.947 km<sup>2</sup>, incluyendo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y 24 partidos de la provincia de Buenos Aires, en su zona de influencia. La Ciudad de Buenos Aires tiene un territorio 10 veces menor en superficie y una población tres veces menor que el resto de la Metrópoli. (2)

En este aglomerado que concentra cerca de un tercio de la población del país y aproximadamente el 40% del PBI. Es una de las zonas en la que esas dificultades o imposibilidades se manifiestan de manera muy evidente: alrededor de 2.000 barrios populares, muy alta informalidad, alto costo de la tierra y un alto déficit habitacional, tanto cualitativo como cuantitativo.

En este estudio abarcaremos la ciudad de Buenos Aires y Partidos del  rea Metropolitana: todos los partidos del primer cordón, todos los del segundo cordón excepto Presidente Perón y del tercer cordón sólo incluiremos Pilar. El motivo de esta restricción es por la disponibilidad de datos de precios de propiedades.

En el área bajo estudio, utilizando las proyecciones de población que utiliza la EPH 3er trimestre de 2019, había 1.262.549 hogares y 2.997.776 habitantes, con un promedio de 2.37 personas por hogar en CABA y en los partidos incluidos de GBA había 3.874.728 hogares y 12.284.332 habitantes, con un promedio de 3.17 personas por hogar.

En este trabajo se estudian las posibilidades de acceder a la vivienda de los hogares del  rea Metropolitana de Buenos Aires definida anteriormente, vinculando el precio de las viviendas y los ingresos de las familias por quintil de ingresos y realizando el análisis final a nivel territorial de localidad.

Para evaluar la accesibilidad de las familias a la vivienda actualizada en función de la localización de sus hogares, en un cierto nivel territorial, se requiere conocer el valor del



metro cuadrado de vivienda para la unidad territorial de análisis elegida, así como la distribución de los ingresos de las familias para esa misma unidad territorial de análisis.

Muchos trabajos han demostrado que el valor del suelo y por consiguiente de la vivienda es altamente dependiente de la localización. Por lo tanto, resulta de interés hacer ese análisis para la menor unidad territorial. Pero el impedimento para hacerlo a nivel de áreas menores que las de “aglomerado” es que no se cuenta con información sobre los ingresos de las familias a una desagregación menor que la que provee la Encuesta Permanente de Hogares (EPH).

La segmentación de población y hogares según estratos de Nivel Socioeconómico (NSE) según el algoritmo de la Sociedad Argentina de Investigadores de Mercado y Opinión (SAIMO) se puede actualizar trimestralmente con los datos de la EPH a nivel de Aglomerado. Y por medio de una variable proxy se calculó la composición por NSE sobre la base del Censo Nacional de Población, Vivienda y Hogares del 2010, a nivel de Radio Censal.

La distribución del NSE nos sirvió como mediador para calcular los ingresos totales familiares actualizados por radio censal según la última EPH disponible al momento de escribir este trabajo (3er Trimestre de 2019).

El valor del precio promedio del metro cuadrado de vivienda en el período entre enero y diciembre de 2019 se obtuvo a partir del procesamiento de la base de datos de propiedades publicadas en el sitio Properati. (3)

En términos de distribución de las familias según sus ingresos, los cálculos realizados permiten visualizar la desigualdad que afecta a la Ciudad y los Partidos del GBA. Se puede ver cómo los niveles de ingresos alto y medio alto predominan en la zona norte de CABA y se extienden por el corredor norte de GBA siguiendo la ribera del Río de la Plata y la traza de la autopista Panamericana. Predominan en los partidos de Vicente López y San Isidro, pero también se extienden hasta parte de Beccar y San Fernando.

CABA y GBA se podría describir como un cordón de riqueza a la vera del Río de la Plata, desplazado hacia el norte respecto del centro histórico de la ciudad y una zona de ingresos intermedios en los partidos que bordean la Ciudad y luego pequeños bolsones de riqueza rodeados de extensas zonas medias o pobres.

El análisis realizado revela que contando únicamente con los ingresos regulares de las familias, en el plazo de 15 años la accesibilidad a una vivienda standard de 60 metros cuadrados al precio promedio del barrio o localidad en que se encuentra y asignando el 30% del Ingreso Total Familiar (ITF), es muy restringida para más de la mitad de los hogares y directamente nula para los dos quintiles más bajos.

En Gran Buenos Aires, en el período de 20 años la accesibilidad mejora. Esta mejora es muy limitada para el segundo quintil: sólo en 4 localidades el acceso alcanza a más de la mitad de los hogares en Ingeniero Budge, Claypole, Trujui y Remedios de Escalada (Tres

de Febrero). Para el tercer quintil el acceso es posible para una parte de los hogares en 47 localidades de GBA. Pero sólo en la mitad de ellas el acceso alcanza al 50% de los hogares.

Como resumen a 15 y 20 años la accesibilidad para los tres primeros quintiles – o sea el 60% de los hogares es casi nula en la Ciudad de Buenos Aires y muy limitada en GBA y totalmente imposible en las zonas más ricas de los corredores norte de GBA hasta casi Tigre y en los subcentros con mejor calidad urbana y servicios de los corredores Sur y Oeste.

Sólo si el período de compra es de 30 años como mínimo para el tercer quintil y cuarto son accesibles en alguna medida alrededor de la mitad de las localidades en GBA. En CABA sólo cuatro barrios de la zona Sur para el tercer quintil y 28 en zona Centro y Sur para el cuarto.

Concluyendo: el problema del acceso sin financiamiento no es exclusivo de los sectores bajos, para los cuales el acceso es dramáticamente casi nulo, sino que se extiende a importante porción de los sectores medios para toda la Ciudad de Buenos Aires, el corredor Norte de GBA y los bolsones ricos de los corredores Oeste y Sur.

Proveer soluciones de acceso a la vivienda es un asunto que debe preocupar a la sociedad en su conjunto y debería ser una prioridad para los especialistas y hacedores de políticas públicas en general.

## **2 . VIVIENDA ACCESIBLE**

En forma amplia la accesibilidad a la vivienda se relaciona con la accesibilidad en su sentido más general, que comprende no sólo al acceso a la vivienda sino también a otras cuestiones vinculadas con derechos humanos, como el acceso a la igualdad de oportunidades, a la salud, a la educación, al trabajo entre otros.

Tener información precisa y confiable es una de las premisas básicas para un correcto diseño de las políticas públicas. Idealmente los hacedores de políticas públicas para implementar planes que sean efectivos y eficientes deberían contar con información completa y seria sobre la magnitud del problema y sus características cualitativas y cuantitativas tales como cantidad de hogares afectados y características específicas de las necesidades y posibilidades de cada segmento. Sin embargo no siempre hay disponibilidad de información de ese tipo.

La accesibilidad a la vivienda es un concepto que se refiere en general a la posibilidad de los hogares para disponer de una vivienda adecuada acorde con las características y necesidades de la familia. Pero el concepto y la forma de medirlo no tienen una definición única.

La accesibilidad a la vivienda en general se mide como la capacidad que tiene un hogar de pagar una vivienda digna. En forma más estricta algunos enfoques consideran también que la cobertura de los gastos derivados de la necesidad de vivienda no debe afectar la totalidad de los ingresos de las familias ni afectar la capacidad para cubrir el resto de los gastos familiares para tener sus demás necesidades básicas y acceder a una vida digna.

Medir la accesibilidad a la vivienda de modo que esa medición refleje en forma pormenorizada las necesidades de los diferentes segmentos de la población es un problema complejo que no tiene un enfoque ni resolución fácil ni única.

Aún cuando hay diferencias entre las distintas definiciones de qué es una vivienda asequible, todas tienen en cuenta la capacidad de los hogares para hacer frente a los gastos de alquiler o compra de una vivienda digna. Los ingresos y el costo de la vivienda o el valor del alquiler son los dos factores que en todos los enfoques se identifican como los que siempre influyen sobre la asequibilidad.

Según Goytía y Cristini (4) - aunque varíen de un país a otro - las definiciones coinciden en que el ingreso disponible de los hogares es el principal factor para determinar la asequibilidad. Por eso en los países desarrollados la mediana de los ingresos de los hogares se utiliza a menudo como referencia para estimar los indicadores de accesibilidad. También señalan las autoras que las consideraciones sobre viviendas asequibles deben atender siempre las necesidades de vivienda de los hogares de ingresos bajos o medios.

Taltavull, P y Juárez Tárraga F. (5) hacen un recorrido de la literatura respecto de las formas de medir la asequibilidad y concluyen que las medidas de asequibilidad citadas con más frecuencia se refieren a los precios de las viviendas y los ingresos de las familias, normalmente a nivel de zona metropolitana. Una de las formas de medir divide los ingresos de un hogar mediano hipotético por el precio mediano hipotético de una vivienda. Otros trabajos complementan el análisis comparando la distribución de los precios reales de la vivienda y los ingresos a lo largo del tiempo, como una forma de medir la discrepancia entre los cambios de los precios de la vivienda y los cambios de los ingresos en el tiempo. En ambos no se tiene en cuenta el enfoque espacial.

Cuando la vivienda se adquiere con un crédito hipotecario el gasto debería además incluir los intereses y gastos de la hipoteca, los que deberían considerarse como parte del precio cuando se calcula el gasto que las familias deberán afrontar ya sea que se calcule anual o mensualmente.

También en algunos casos según citan Taltavull, P.; Juárez, F. (5) algunos autores calculan más de un índice considerando por ejemplo dos tipos de familias diferentes y sus presuntas necesidades: viviendas para dos y para cuatro personas (dos adultos, dos niños).

Taltavull, P.; Juárez, F. (5) ofrecen este interesante cuadro resumen de los diferentes enfoques y alcances del concepto de accesibilidad

#### Definiciones de accesibilidad a la vivienda

DEFINICIÓN	REFERENCIAS
La accesibilidad debe ser definida en términos de un adecuado nivel de ingresos para cubrir las otras necesidades de los hogares después de haber deducido los costes de la vivienda	Grisby y Rosenburg (1975, citado en Bourassa, 1996, p. 1869)
Un alquiler será accesible si permite consumir con un estándar socialmente aceptado tanto los servicios de la vivienda como otros consumos después de que el alquiler sea pagado	Hancock (1993, p.144)
Se dice que un hogar tiene un problema de accesibilidad, en la mayoría de las acepciones del término, cuando paga más de un cierto porcentaje de sus ingresos para obtener una vivienda apropiada y adecuada	Hulchanski (1995, p.471)
Una vivienda accesible puede ser entendida como una unidad físicamente adecuada que se pone a disposición de aquellos que, sin alguna intervención especial por parte del gobierno o de un régimen especial por parte de los proveedores, no podrían pagar su alquiler o su hipoteca	Field (1997, p. 802)
La accesibilidad hace referencia a un razonable gasto en vivienda en relación con los ingresos, es decir, gastos en vivienda que permiten a los hogares disponer de los ingresos suficientes para satisfacer otras necesidades básicas como comida, ropa, transporte, atención médica o educación	Australian National Housing Strategy (1991, p. 3)
La accesibilidad se refiere a la capacidad de los hogares para hacer frente a los gastos de la vivienda, mientras que exista la posibilidad de mantener otros gastos básicos	Burke (2004)

La accesibilidad no solo es una cuestión de gasto en vivienda y de niveles de ingreso, sino que hace referencia a la habilidad de los individuos para obtener una vivienda y permanecer en ella	Housing New Zealand Corporation (2005)
Una vivienda no es accesible para un hogar si el gasto en ella desplaza excesivamente otros gastos	Thalmann (2003, p.294)
Las definiciones se centran normalmente en las relaciones entre los gastos en vivienda y los ingresos de los hogares, y estas buscan diseñar una medida que pueda establecer qué cantidad de renta gastada en la vivienda es considerada inalcanzable	Whitehead (1991)
Fundamentalmente, es una expresión de las experiencias sociales y materiales de los individuos (hogares) en relación con su situación personal por lo que respecta a la vivienda. Expresa el reto al que cada hogar se enfrenta al sopesar el gasto en vivienda actual o potencial, por un lado, y sus otros gastos, por otro, teniendo en cuenta las limitaciones de sus ingresos	Stone (2006, p.151)
El punto de partida para el análisis de la accesibilidad requiere de un juicio normativo acerca de los costes de la provisión de un "aceptable" nivel de vivienda y de los ingresos que deben quedar para otras necesidades básicas distintas a la vivienda	Jones et al. (2010)

La literatura según los autores citados considera algunas ideas principales, que nos parece muy importante destacar:

- La accesibilidad no es una característica de la vivienda sino que depende de la relación entre la vivienda y los hogares.
- La vivienda que se está evaluando para considerar la accesibilidad debe cumplir con requisitos mínimos de calidad y de tamaño.
- Algunos consideran que lo correcto es tener en cuenta los ingresos residuales de los hogares, una vez que se han pagado los gastos que ocasiona la vivienda y si éstos cumplen con un estándar aceptable
- En general hay que establecer un límite a la cantidad de gastos en vivienda considerados como aceptables
- También se menciona que en el problema de la accesibilidad son claves la financiación, el ahorro previo y la riqueza.
- Los ingresos, el nivel de precios de la vivienda y del alquiler, tasas de interés la situación del mercado de trabajo, los pagos por la hipoteca o por los alquileres y las posibles limitaciones de la oferta de vivienda y de crédito son algunos de los factores que la literatura identifica como influenciando la accesibilidad.
- La accesibilidad tiene un carácter temporal, ya que puede variar a lo largo del tiempo si cambia la situación de los hogares o las circunstancias del mercado.

También señalan los autores que casi todas las definiciones incluyen el concepto de vivienda adecuada y de ingreso residual apropiado. Y que la imposibilidad de acceso a una vivienda no solo representa una amenaza para cada uno de los hogares que no accede, sino para el bienestar de la sociedad en general. Impone también limitaciones importantes en la economía porque una accesibilidad

deficiente puede afectar el acceso al trabajo, puede ejercer presión sobre los salarios y los sueldos y puede desplazar otras formas de consumo.

Cuando la accesibilidad se mide por lo que se llama “ratio de accesibilidad” (DTI – debt to income ratio) lo que se mide es el esfuerzo de pago que los hogares propietarios e inquilinos están haciendo sobre su ingreso para mantener la vivienda que habitan. Este ratio promedia el importe del pago por la hipoteca o el de alquiler que afrontan los hogares y sus ingresos.

Este ratio ha sido normalmente utilizado como un indicador apropiado de la accesibilidad y el valor arbitrario que se suele tomar es del 30-35%. Este indicador permite identificar la proporción de ingresos que el gasto de las familias en vivienda no debe exceder. Establece una relación explícita entre los gastos de la vivienda y los ingresos, como una norma necesaria cuando se quiere considerar la capacidad de los hogares sin afectar la totalidad de sus consumos y por ende su calidad de vida en otros aspectos.

Nos parece que tomar una parte - aún cuando sea arbitraria – del Ingreso Total Familiar (ITF) para calcular la accesibilidad es más ilustrativo que hacer el ratio de precio versus ingreso tomando todo el ITF.

En nuestra opinión, al menos en nuestro país, en el que muchos hogares tienen ingresos cuyo monto total no supera la canasta básica, sería interesante comparar la accesibilidad relacionando el costo de la vivienda con la canasta básica. Estos hogares de menores ingresos no están en condiciones de destinar a la vivienda el 30% de sus ingresos, porque no llegan siquiera con el ITF a cubrir la canasta básica.

Y se considera que existe “housing stress” cuando, estando clasificado dentro de los estratos menores del 40% en la distribución de ingresos, se gasta más del 30% en vivienda (esta es la conocida como regla del 30/40). El ingreso residual es el ingreso resultante después de pagar por la vivienda. Este ingreso residual debe poder cubrir el conjunto de gastos básicos que tiene el hogar (5).

En la literatura local (2) Baer, L y Ciccolella, P. han utilizado la relación entre los precios de las unidades de vivienda observadas en el mercado y los ingresos de los hogares de acuerdo con el número de meses de ingresos laborales promedio necesarios para pagar el valor de un metro cuadrado. Así el modo de estimar la posibilidad de acceso es analizar el precio promedio de una vivienda tipo, que se divide por la cantidad de salarios medios anuales. Esto da como resultado la cantidad de Años De Ingresos Medios (AIM) necesarios para adquirir la vivienda tipo considerando el total del salario medio.

Según la bibliografía se utiliza muy habitualmente para el cálculo del precio del metro cuadrado una vivienda de calidad standard de 60 metros cuadrados. (7)

El problema de medir la accesibilidad se complejiza para las grandes urbes, con marcadas diferencias intraurbanas de ingresos de los hogares y diferencias del precio del suelo y de la vivienda muy amplias según la localización y con claros y persistentes problemas de desigualdad. Cuando se trata de una metrópoli resulta insuficiente La relación entre los ingresos medios de una zona y el precio medio de la vivienda en la misma, para juzgar si esa zona es asequible. Porque a nivel intrametropolitano, esta relación no tiene en cuenta ni la distribución territorial de los precios del suelo y de las viviendas ni la distribución territorial socioeconómica y por consiguiente la capacidad de pago de los hogares según su nivel socioeconómico y su nivel de ingresos.

Obviamente son los sectores de menores recursos los que tienen las mayores dificultades para acceder a una vivienda digna. En los países de Latinoamérica es un problema que no sólo persiste sino que se agrava con el correr de los años y no han sido encontradas las soluciones ni parece vislumbrarse la posibilidad de hacerlo. Por ello, gran parte de la bibliografía se refiere a la falta de acceso de esos sectores. Lamentablemente, si bien el problema más dramático es el de estos sectores, éste es un tema que estaría afectando a sectores mucho más amplios de la población, que involucra a cada vez más familias, de sectores más amplios y la imposibilidad del acceso parece ser cada vez más alta.

Si bien el porcentaje de familias con vivienda en propiedad es muy alto en Latinoamérica, también los son el déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo (8). Como en América Latina, en Argentina el déficit cualitativo es un problema serio.

En la Argentina aproximadamente 70% de los hogares son propietarios y en los radios censales (RRCC) abarcados por este estudio el porcentaje de propietarios es de 73%. El problema es que el déficit cualitativo es muy alto también entre las viviendas en propiedad. Y el problema de acceso es sobre todo para los nuevos hogares y los hogares pobres que alquilan.

La posibilidad del acceso a la vivienda es una de las cuestiones más importantes a considerar cuando se aborda el problema del acceso en su sentido más amplio, el acceso a las oportunidades. Y las oportunidades, por ejemplo laborales, en general tienen una distribución geográfica heterogénea, concentrándose generalmente en los centros y subcentros urbanos y disminuyendo en la periferia.

Así el acceso en su sentido más general se vincula de modo muy importante con la localización de los hogares y su influencia sobre los costos del suelo y la vivienda y otros costos de oportunidad, entre ellos, con una alta influencia en el bienestar familiar, las oportunidades laborales. Por ello el análisis de los problemas y las soluciones pertinentes deberían considerar que la variable a tener en cuenta no es únicamente la renta promedio de los hogares sino que también la localización territorial de las familias según su nivel de ingresos y el costo diferencial del suelo y la vivienda según la localización.

Por las consideraciones anteriores en este trabajo haremos el análisis de accesibilidad a la vivienda con las siguientes consideraciones:

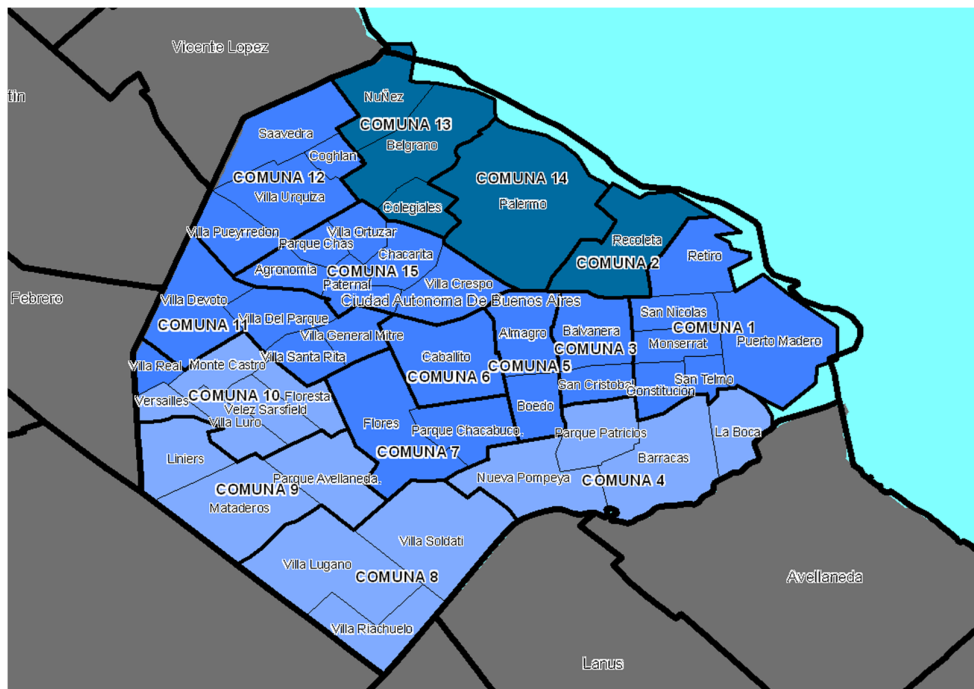
- Los ingresos disponibles a utilizados son el 30% del ITF.
- Analizamos la población por Quintiles de ITF.
- La apertura geográfica máxima – condicionada por la disponibilidad de datos – es por Localidad en el caso de Partidos del Gran Buenos Aires y por Barrios para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- La cobertura geográfica es Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Partidos del Gran Buenos Aires, con la excepción de algunas localidades según detallaremos más adelante.



### 3. EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

Según el documento del CIPPEC, “Revisión de los lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana 2007- 2017” y de acuerdo a los datos provenientes del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010 del INDEC el Aglomerado Gran Buenos Aires concentra el 34% de la población nacional en 32 municipios (algunos de forma total y otros parcial) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Junto con otros nueve municipios que conforman la Región Metropolitana de Buenos Aires es el aglomerado más poblado del país y representa el 39,8% del PBI nacional (INDEC, 2010).

La Ciudad de Buenos Aires está dividida en Comunas, las cuales pueden abarcar varios barrios.



## Comunas y Barrios de CABA

Comuna o Partido	Barrios de CABA
COM UNA 01	Retiro y parte de Recoleta
COM UNA 02	Recoleta
COM UNA 03	Balvanera / San Cristóbal
COM UNA 04	Nueva Pompeya/Barracas / Pifeyro
COM UNA 05	Almagro /boedo
COM UNA 06	Caballito
COM UNA 07	Flores /Nueva Pompeya/Parque Chacabuco
COM UNA 08	Villa Lugano/Villa Riachuelo/Villa Soldati/Parque Avellaneda
COM UNA 09	Liniers/Mataderos/Parque Avellaneda
COM UNA 10	Villa Real/Floresta/Versailles/Monte Castro/Villa Luro/Vélez Sarsfield
COM UNA 11	Villa del Parque/Devoto/Villa Santa Rita/Villa Gral. Mitre
COM UNA 12	Saavedra/Coghlan/Villa Urquiza/Villa Pueyrredón
COM UNA 13	Belgrano/Núñez/Colegiales
COM UNA 14	Palermo
COM UNA 15	Agroνομία/Parque Chas/Villa Ortúzar/Paternal/Chacarita/Villa Crespo

Habitualmente se describe a la Región Metropolitana como formada por tres anillos o cordones en torno al centro de la Ciudad de Buenos Aires y también por tres corredores.

La composición de los cordones es:

### **1) Primer Cordón**

- Abarca los municipios de San Isidro, Vicente López, Tres de Febrero, San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes, Avellaneda y La Matanza. Parte de La Matanza se encuentra en el segundo cordón

### **2) Segundo Cordón:**

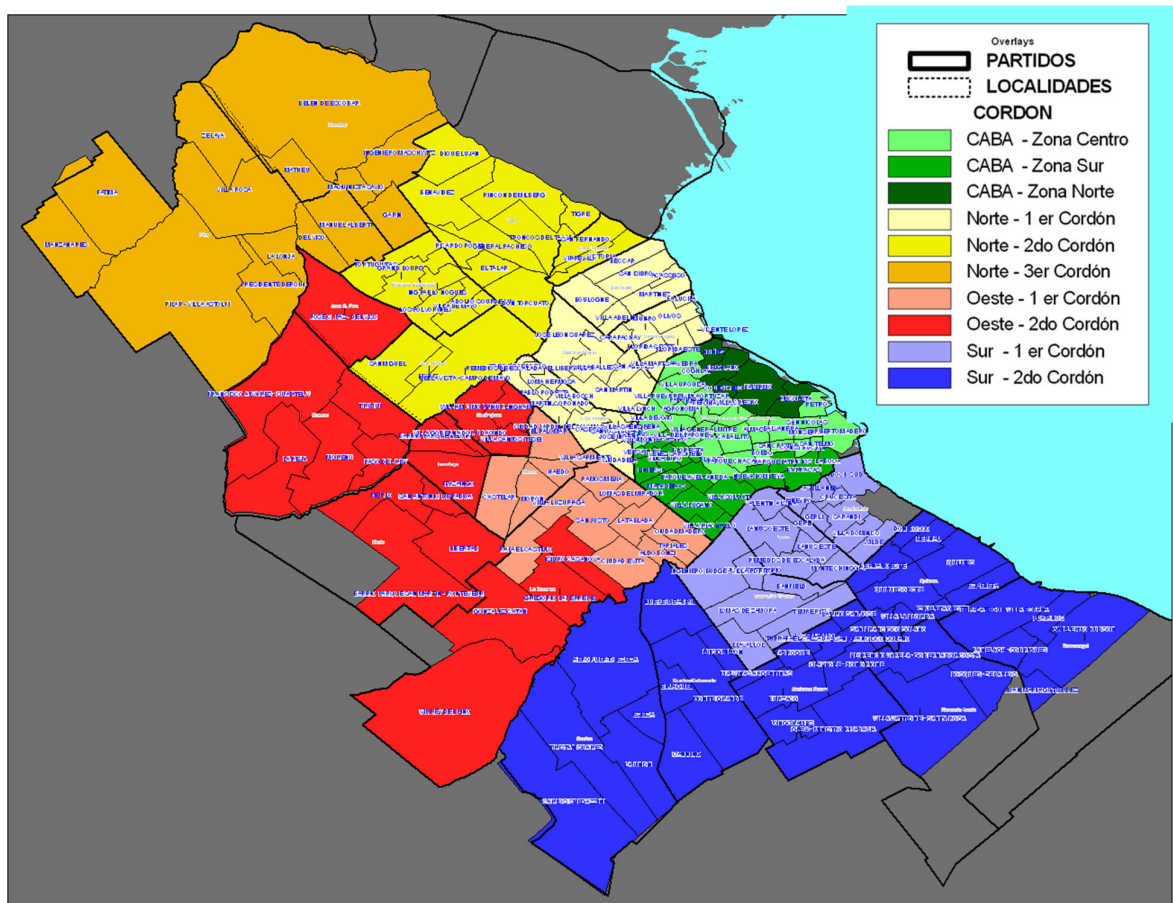
- Está formado por los municipios de San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Merlo, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui.

### **3) Tercer cordón:**

- Está formado por Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz, Pilar, Luján, General Rodríguez, Marcos Paz, General Las Heras, Cañuelas, San Vicente, Brandsen, La Plata, Ensenada y Berisso.

Y la composición de los corredores es:

1. **Corredor Oeste**
  - Formado por los municipios de Ituzaingó, Morón, La Matanza, Merlo, Moreno, Marcos Paz, General Rodríguez Lujan y General Las Heras.
2. **Corredor Norte**
  - Lo integran los municipios de San Isidro, Vicente López, Tres de Febrero, San Martín, Hurlingham, San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, San Miguel, José C. Paz, Campana, Escobar, Exaltación de la Cruz y Pilar.
3. **Corredor Sur**
  - Formado por los municipios de Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Lomas de Zamora, Lanús, Quilmes, Avellaneda, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui, Cañuelas, San Vicente, Brandsen, La Plata, Ensenada y Berisso.



### **Localidades incluidas en este trabajo**

En este trabajo abarcamos la ciudad de Buenos Aires y los partidos que conforman el Gran Buenos Aires incluyendo todos los del primer cordón, todos los del segundo cordón excepto Presidente Perón y del tercer cordón sólo Pilar, por un tema de disponibilidad de datos. El listado de localidades incluidas puede verse en el Anexo Metodológico y Estadístico - Tabla Localidades Definitivas.

#### 4. EL NSE, SU EVOLUCIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS EN LA CABA y Partidos de GBA

En este trabajo para la segmentación por ingresos de los hogares en cada localidad se utilizó la caracterización de los hogares según el Nivel Socioeconómico definido por la Sociedad Argentina de Investigadores de Mercado y Opinión en el año 2006.

Este indicador utiliza variables de la EPH para asignar un NSE al hogar y tiene una relativa estabilidad a lo largo del tiempo. El NSE se usa como una característica del hogar para segmentar y analizar comportamientos. Por lo tanto mediante la EPH se puede calcular cómo es la composición de cada aglomerado en términos de estratos de NSE.

En la obra de Gino Germani (9) se encuentran los primeros antecedentes locales para la construcción de un Índice de Nivel Socioeconómico. Germani estudió la estratificación social con influencias muy variadas y con el objetivo de hacer un uso pragmático. Aborda el problema de acceder al análisis de los grupos sociales para el estudio del volumen numérico y de la distribución espacial de los grupos que constituyen la estructura social argentina a partir entre otras de una dimensión geográfica y una dimensión temporal.

Manuel Mora y Araujo – entre otros investigadores que han participado de la elaboración de los sucesivos algoritmos para calcular la estratificación por niveles socioeconómicos (10) -, afirma que aunque hay variedad de vertientes teóricas en la conceptualización de la estructura social, la investigación se ha concentrado en la posición social o nivel económico social, visto como la distribución de la población en un continuo definido por el acceso a recursos importantes o críticos. Su robustez teórica es siempre algo abierto a la controversia dado que siempre deja algo que desear. Así en la literatura pública rara vez se encuentra conformidad con la distribución continua de las posiciones sociales. Pero lo cierto es que el enfoque del NSE ha mostrado una notable capacidad predictiva y resulta útil en el ámbito de las consultoras y los centros de investigación aplicada. Este autor también puntualiza que el NSE es una variable “construida” y no una variable “natural”. Y siendo índices ordinales resultan de gran utilidad para generar correlaciones, explorar y estudiar fenómenos complejos, generar predicciones de hechos sociales relevantes y, eventualmente, analizar pautas de cambio a través del tiempo, aún cuando no describen una estructura de posiciones absolutas.

En el 2006 se conformó la Comisión de Enlace Institucional (CEI) conformado por la Asociación Argentina de Marketing, la Cámara de Empresas de Investigación Social y de Mercado, la Sociedad Argentina de Investigadores de Marketing y Opinión con el propósito de desarrollar un algoritmo único para Argentina, para actualizar la determinación de la estratificación por Niveles Socioeconómicos para la Argentina, para que el algoritmo se basara en las estadísticas públicas y más específicamente en la EPH del INDEC. Se eligió la EPH dada la confiabilidad, magnitud y alcance de esta Encuesta. Esto representa una enorme ventaja para este algoritmo respecto de las versiones utilizadas anteriormente, basadas en variables que incluían posesión de bienes, las cuales no se encuentran relevadas en ningunas de los censos ni encuestas públicas (11).

Como resultado de ese trabajo se publicó en el 2006 el algoritmo que se conoce como NSE CEI 2006, que utiliza variables informadas por la EPH y que fuera validado por medio de su aplicación a la base total de la EPH (11).

En el documento elaborado por la CEI se definió el modo de determinar el NSE de los hogares. También se demostró que si bien el NSE 2006 no se estructuró sobre la base de los datos de ingresos de los hogares disponibles en la EPH, sino sobre otras variables del hogar, el algoritmo logra en los resultados finales un importante grado de correlación con los niveles de ingreso.

Como consecuencia de su prueba y uso en la práctica este algoritmo tuvo y tiene alto consenso, tanto de las empresas productoras de bienes y servicios como de las agencias de investigación de mercado y opinión. Ha sido probado en el trabajo de campo a lo largo de los años, desde el comienzo de su utilización en el año 2006, con alta conformidad de parte de sus usuarios.

Con el fin de coordinar y monitorear esas experiencias y brindar al Equipo Técnico de la CEI la información necesaria para introducir eventuales ajustes, en el 2006 también se conformó una Comisión de Seguimiento de las experiencias de prueba del NSE 2006,

En el año 2015 la Comisión de Enlace Institucional revisó el algoritmo del NSE 2006, verificando el alto grado de uso y consenso y además presentó su variante simplificada (11). En esta versión simplificada del 2015 no se utiliza la Calificación Ocupacional, la Cantidad de Personas a Cargo, ni la Ocupación Completa - Subocupación. En ella el Nivel Educativo (NE) resulta un buen “proxy” de la Calificación Ocupacional, por una fuerte asociación entre ambas variables. La estimación de la calificación ocupacional que se hace a partir del NSE –si bien no es el ideal-, resulta muy cercana.

Un estudio realizado por el Observatorio Social de SAIMO en 2018, teniendo como base el análisis estadístico de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC en los entre 2004 y 2017 a la luz del NSE de la CEI, concluye que el Algoritmo de NSE se encuentra totalmente vigente como indicador de la estructura social y económica de Argentina, además de ser el aplicado casi unánimemente en las investigaciones de mercado y opinión pública en nuestro medio (12). Por ello en este trabajo utilizamos el algoritmo del NSE CEI 2006 como mediador para calcular los ingresos de las familias desagregados a nivel territorial. Una observación importante es que este algoritmo considera como perteneciente al nivel más bajo (E) los hogares que reciben algún subsidio del Estado y que no incluye todos los hogares con alguna necesidad básica insatisfecha.

El Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2010 provee información desagregada de características de los hogares a nivel de radio censal, pero no tiene información sobre los ingresos familiares.

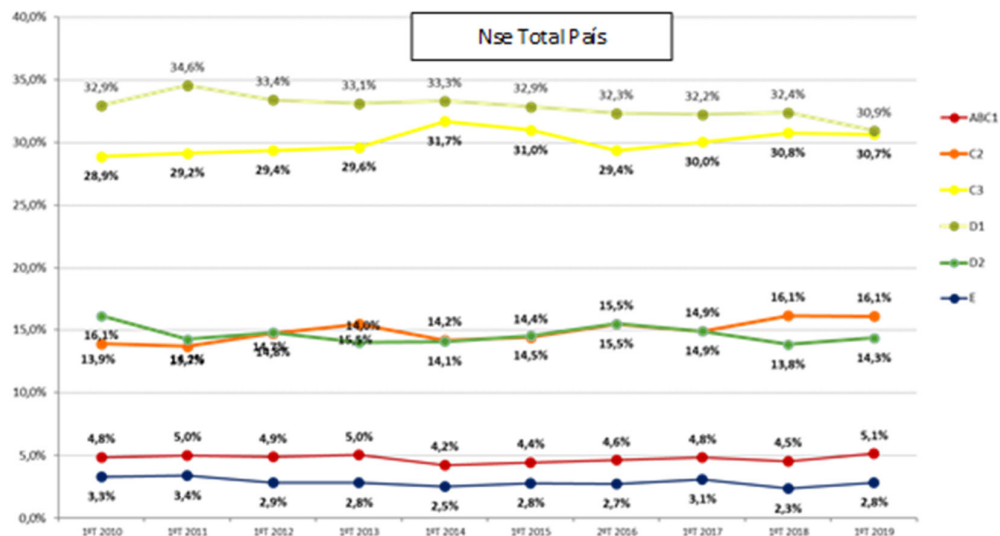
La EPH utilizando algunas de las variables del censo, sí provee la información sobre ingresos por aglomerado urbano, pero no tiene la apertura territorial a nivel de radio censal.

Con la información de Censo elaboramos una variable proxy para determinar la composición de los hogares en cuatro niveles: Alto, Medio, Bajo y Marginal a nivel de Radio Censal. Y utilizando la evolución del NSE según el algoritmo de SAIMO y con la distribución de ingresos por niveles actualizamos los ingresos por radio censal en base a la última EPH disponible. Así en este trabajo calculamos los ingresos actualizados para cada quintil de ingresos a nivel de radio censal.

Como antecedente de una metodología similar a la que aquí utilizamos, mencionamos a Goytía y Dorna (13), quienes analizan medidas de desigualdad y segregación en base a la elaboración de un Índice de Bienestar. Obtienen para ello una distribución territorial de ingresos, aproximando la información sobre los ingresos basada en el cotejo de la información sociodemográfica del censo con los datos de ingresos de las familias de la EPH. Lo que hacen las autoras es combinar los indicadores sociodemográficos de la base de datos del censo y del hogar para tener información sobre los ingresos que pueden localizarse espacialmente en función de la ubicación geográfica de las zonas censadas. Con algunos ajustes elaboran mapas de ingresos estimados para distintos aglomerados de Argentina (CIPUV Basado en Censo (2010) and EPH (INDEC).

Analizando la evolución a nivel Total País del NSE entre 2010 y el 2019, muestra que los segmentos extremos el Alto (ABC1) y el Emergente (E) han tenido variaciones pequeñas, manteniéndose en el rango del 5% y 3% respectivamente.

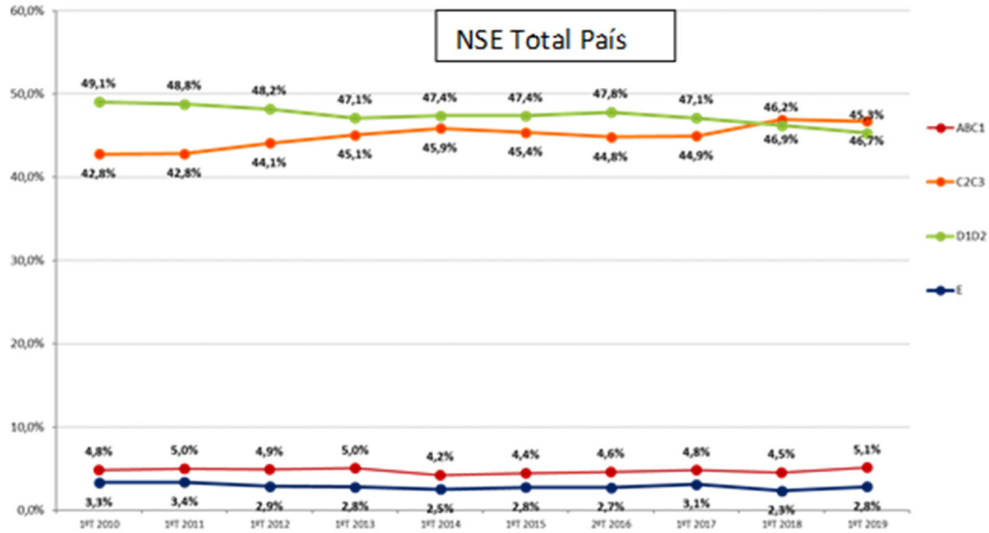
Los segmentos bajos (D1 y D2) han registrado algunas oscilaciones, pero al final del período bajo estudio decrecieron cada uno en alrededor de 2 puntos. En tanto que los segmentos C2 y C3 en cambio han crecido cada uno alrededor de también 2 puntos,



Fuente EPH INDEC – Elaboración propia según algoritmo NSE CEI 2006

Si se fusionan los dos segmentos medios (C2 medio medio y C3 medio bajo) y los dos bajos (D1 Bajo medio y D2 Bajo Bajo), se ve más claramente como la mayor movilidad se dio entre 2010 y 2019 con un crecimiento del segmento C amplio (C2 C3) de alrededor de

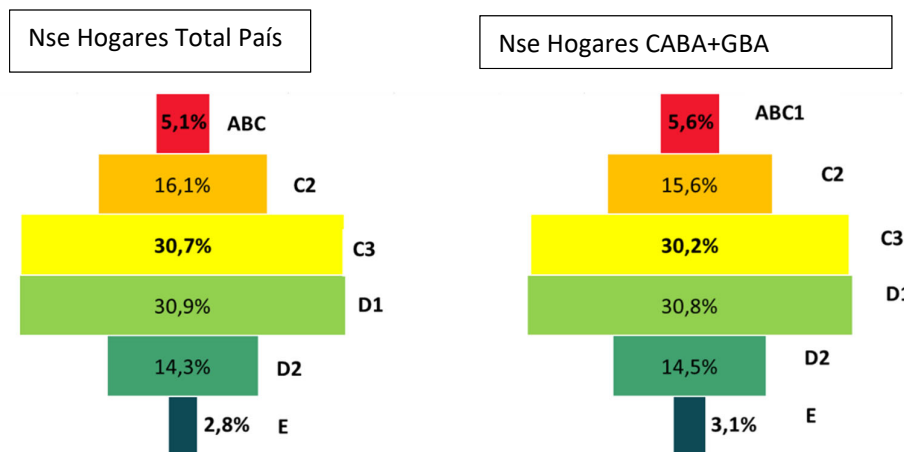
4 puntos y un decrecimiento del D (D1 D2) de valor muy semejante.



Fuente EPH INDEC – Elaboración propia según algoritmo NSE CEI 2006

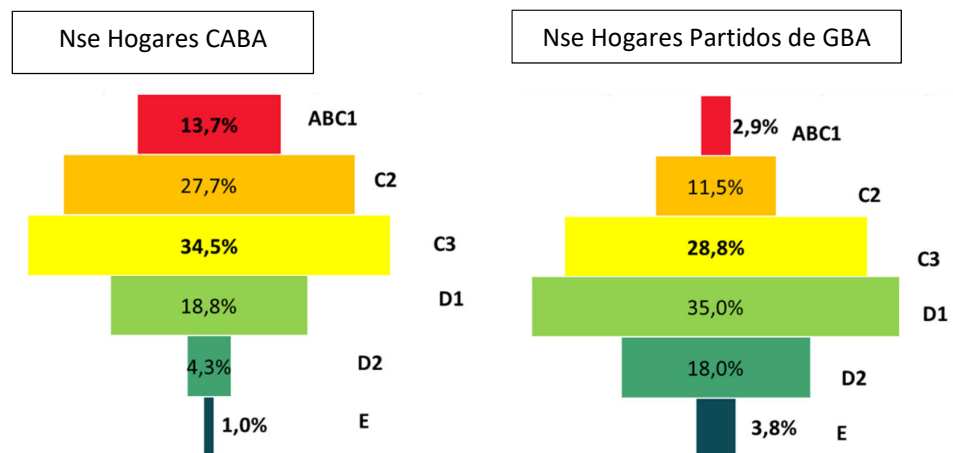
Lo que se observa a nivel País como generalidad es que el período que va desde 2010 a 2019 no se registran grandes variaciones en la distribución de la población según el NSE, que aún cuando obviamente registra fluctuaciones éstas resultan de menor rango que las que se registraron en la década 2001- 2010. En el año 2020 con la crisis provocada por el Covid 19 posiblemente ocurran cambios que afecten la evolución de un modo más brusco que los 9 años anteriores.

La distribución de hogares por estratos de NSE del Área Metropolitana en su conjunto y la distribución para el total del país son muy semejantes.



Fuente EPH 3<sup>er</sup>. trimestre del 2019, elaboración propia según algoritmo NSE CEI 2006.

Si bien la ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires constituyen un tejido urbano que se presenta como más o menos continuo, sin una frontera o límite real, más allá del que puede significar la Avenida Gral. Paz, límite administrativo de la Ciudad de Buenos Aires, cuando se analizan por separado la ciudad y el conurbano se observan patrones de distribución muy diferentes.



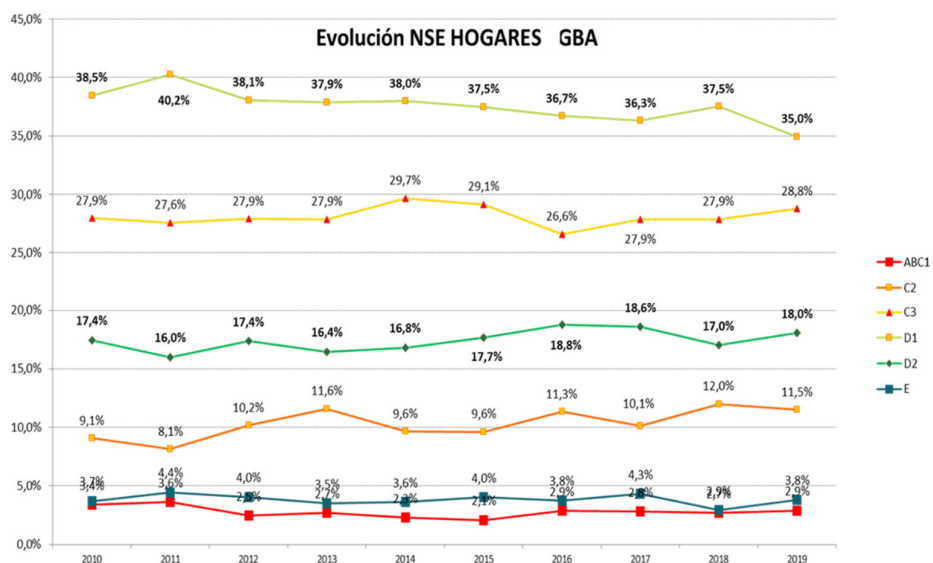
Fuente EPH 3<sup>er</sup>. trimestre del 2019, elaboración propia según algoritmo NSE CEI 2006.

La ciudad de Buenos Aires muestra una concentración de los estratos más altos ABC1 y C2 que prácticamente triplica los porcentajes de esos mismos estratos en el conurbano bonaerense.

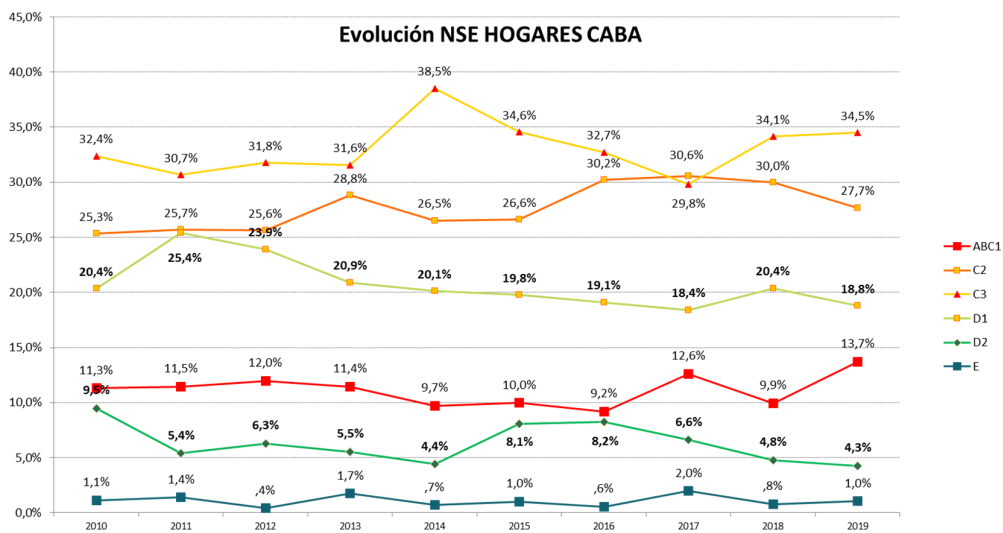
Por ello resulta claro que la heterogeneidad socioeconómica entre la ciudad y los partidos del Gran Buenos Aires y también entre estos últimos entre sí, hace necesario considerar una desagregación territorial mayor para abordar cualquier análisis que involucre las características sociales y económicas de los hogares, sus ingresos y por ende las capacidades para afrontar los gastos de vivienda y el acceso a la misma.

En la evolución entre los años 2010 y 2019 la ciudad de Buenos Aires presenta una dinámica más variada, con mayores oscilaciones de los estratos intermedios que el Gran Buenos Aires, cuya evolución se asemeja más a la del total país. Obviamente se trata de una distribución relativa que hay que analizar en el marco del descenso del ingreso per cápita del país en el periodo, que con fluctuaciones decrece sobre todo a partir del 2017.





Fuente EPH, elaboración propia según algoritmo NSE CEI 2006.



Fuente EPH, elaboración propia según algoritmo NSE CEI 2006.

## 5. LOS INGRESOS FAMILIARES EN CABA Y PARTIDOS DE GBA

Señalamos que por un tema de disponibilidad de datos, en este trabajo abarcamos la ciudad de Buenos Aires y los partidos del primer cordón de Gran Buenos Aires, los del segundo cordón excepto Presidente Perón y del tercer cordón sólo Pilar.

La ciudad de Buenos Aires cuenta con una encuesta y publica los datos de ingresos medios por Comuna, pero no hay disponibilidad de datos a nivel de Partido para GBA. Por eso hay que recurrir a los datos disponibles para el conjunto de CABA y Partidos de GBA. Eso nos llevó a realizar los cálculos con los datos públicos disponibles: el Censo 2010 y la última EPH actualizada.

Los Ingresos según la EPH para 3<sup>er</sup> trimestre del 2019 se presentan en el cuadro siguiente para CABA, los Partidos de GBA y el conjunto de ambos:

		Quintil de ITF de la REGION					
		Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5	Total
Ciudad de Bs As	Media	14.939	25.755	39.874	62.069	128.242	68.814
	Mediana	15.600	25.000	40.000	61.000	108.000	56.000
	Mínimo	3.000	20.000	32.000	50.000	78.000	3.000
	Máximo	20.000	32.000	50.000	75.400	406.000	406.000
Partidos de GBA	Media	12.750	25.915	39.708	61.161	124.469	48.049
	Mediana	13.000	26.000	39.250	60.000	97.000	35.200
	Mínimo	400	20.000	32.000	50.000	76.000	400
	Máximo	20.000	32.000	50.000	76.000	1.143.000	1.143.000
Total	Media	13.074	25.887	39.746	61.415	125.999	53.188
	Mediana	13.750	26.000	40.000	60.500	100.000	40.000
	Mínimo	400	20.000	32.000	50.000	76.000	400
	Máximo	20.000	32.000	50.000	76.000	1.143.000	1.143.000

Fuente: EPH -3<sup>er</sup> trim.2019 – Elaboración Propia

La estratificación según niveles del NSE a partir de los datos de la EPH actualizada al 3er trimestre de 2019 y la utilización de una variable proxy para aplicarla a los RRCC nos permitió elaborar el mapa de ingresos totales familiares con ese nivel de apertura territorial. La información a nivel de RRCC permite luego hacer análisis a distintos niveles más agregados.

Un tema no menor para calcular la accesibilidad es considerar cuáles son los otros gastos esenciales de las familias. El INDEC mide las canastas alimentarias y la canasta básica total. El monto de la primera marca el nivel de indigencia y el de la segunda el de pobreza. Se calculan para hogares con distintas características.

Hemos tomado en este trabajo el hogar compuesto por dos adultos mayores y dos hijos.

En CABA la medición se refiere como Hogar Tipo al compuesto por una pareja de una mujer y un varón de 35 años de edad, ambos económicamente activos y propietarios de la vivienda, con dos hijos varones de 9 y 6 años. No contiene gastos de vivienda (alquiler o cuota de compra).

En GBA el hogar con dos hijos es Hogar tipo 2: de cuatro integrantes, compuesto por un varón de 35 años, una mujer de 31 años, un hijo de 6 años y una hija de 8 años. Contiene un 10,6% promedio de gastos de Vivienda

La Canasta Básica para estos tipos de hogares al tercer trimestre del 2019 es de \$44.505,35 para CABA y \$ 35.647,66 para GBA.

Considerando los ITF promedio del primero y segundo quintil queda claro que si sus ingresos no alcanzan a cubrir los gastos de la Canasta Básica, mal pueden destinar el 30% de sus ingresos a la compra de una vivienda, aún restando el 11% que en concepto de gastos de vivienda en GBA integra la Canasta Básica

		Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5
Ingreso Total Familiar Promedio	CABA	15.600	25.000	40.000	61.000	108.000
	GBA	12.750	25.915	39.708	61.161	124.469
Porcentaje de la Canasta Básica respecto del	CABA	298%	173%	112%	72%	35%
	GBA	280%	138%	90%	58%	29%

(14) Fuente [https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/sociedad/serie\\_cba\\_cbt.xls](https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/sociedad/serie_cba_cbt.xls) -

Elaboración propia

### **5.1 La distribución de ingresos totales familiares en CABA y Partidos de GBA por radio censal**

La Argentina se considera un país de ingresos medios altos comparado con otros países de Latinoamérica y con los países menos desarrollados. Pero los promedios no permiten ver las heterogeneidades y desigualdades al interior de los territorios y la consecuente segregación que en muchos lugares es consecuencia o acompaña estas desigualdades.

Este trabajo no pretende hacer un examen exhaustivo de la distribución de ingresos. Pero un somero análisis a un nivel de desagregación mayor se consideró necesario para comprender mejor las dificultades de las familias para acceder a una vivienda en el lugar donde actualmente residen. Ésta ha sido una referencia para el análisis aunque hay que tener en cuenta que en los nuevos hogares puede haber cambios de territorio de residencia que no necesariamente reflejen limitaciones sino que expresen preferencias aún en los niveles de bajos ingresos.

El mapeo de los ingresos utilizando un mayor nivel de apertura territorial permite un análisis más refinado y muestra las heterogeneidades que los promedios no permiten ver.

El mapa que realizamos a nivel de radio Censal permite analizar la distribución de ingresos familiares con mayor detalle a nivel de territorio.

Obtuvimos el mapa de Ingresos Totales Familiares Promedio por Radio Censal. Se pueden observar en el mapa las diferencias a nivel de áreas más pequeñas en ciudad de Buenos Aires y el conurbano bonaerense.

En la ciudad de Buenos Aires, la Avenida Rivadavia marca una línea hacia el sur a partir de la cual los ingresos descienden. Se puede ver cómo la concentración de los niveles alto y medio alto se asienta en los barrios del Corredor Norte que se extiende a partir de los barrios Puerto Madero, parte de Retiro y Recoleta hasta más allá del Partido de Vicente López y San Isidro y llegan hasta parte de Beccar y San Fernando, siguiendo la traza de la autopista Panamericana.

Lo que predomina en GBA, exceptuando el Primer Cordón del Corredor Norte, son zonas de altos ingresos de pequeña extensión comparada con el resto de la superficie y vastas extensiones en las que predominan los ingresos medios a bajos.

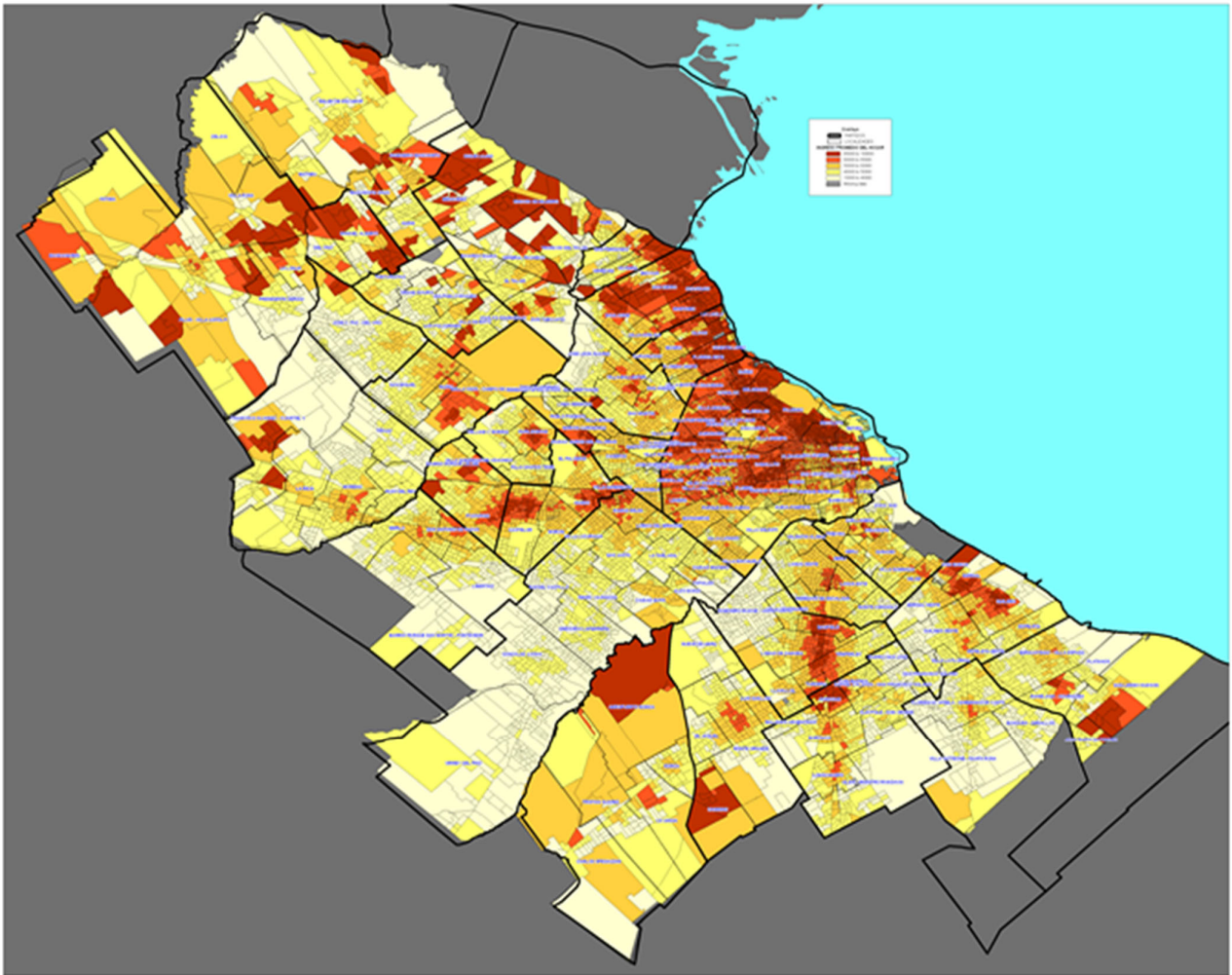
Las relativamente pequeñas áreas en las localidades que se fueron desarrollando siguiendo el crecimiento industrial y las vías del ferrocarril, tanto hacia el oeste (ramal Sarmiento) como hacia el sur (ramales Quilmes y Temperley) primero y luego alrededor de la traza de la autopista Panamericana al norte, muestran puntuales concentración de hogares de ingresos promedio altos y medios, rodeadas de amplias zonas de ingresos bajos y muy bajos.

Y eso ocurre en partidos de los tres corredores del Gran Buenos Aires, tanto en partidos que están al tope del ranking de ingresos Totales Familiares Promedio, como en partidos que se encuentran en la base del ranking. Se observa esta configuración tanto en Vicente López, San Isidro en el Corredor Norte, como en Morón e Ituzaingó en el Corredor Oeste y en Quilmes, Bernal, Lomas de Zamora, Adrogué y Banfield en el Corredor Sur

La distribución por estratos socioeconómicos en CABA y partidos de GBA realizada para este estudio, es una aproximación, ya que lo ideal sería contar con datos de los RRCC actualizados, pero para ello habrá que esperar hasta contar con el censo 2020. Mientras tanto la aproximación realizada es de utilidad para efectuar un análisis con mayor grado de apertura que el de Aglomerado.

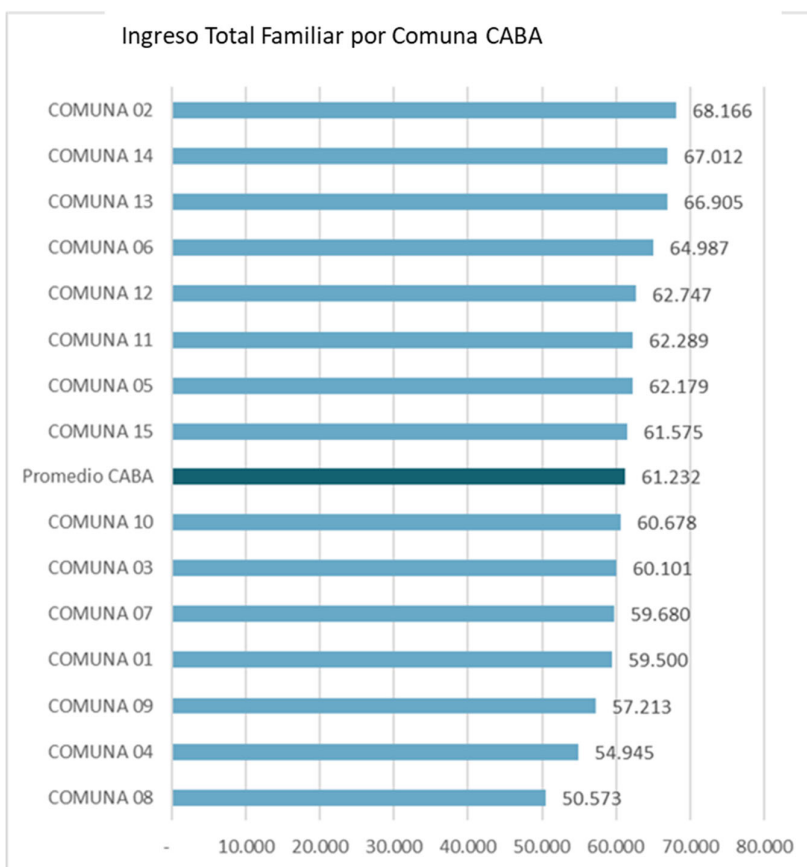
### Mapa de Ingresos Totales Familiares por Radio Censal

Fuente: EPH 3<sup>er</sup> trimestre 2019 y Censo 2010 – Elaboración propia – Tabla de valores en Anexo estadístico



## 5.2 La distribución de ingresos familiares por comuna y partido

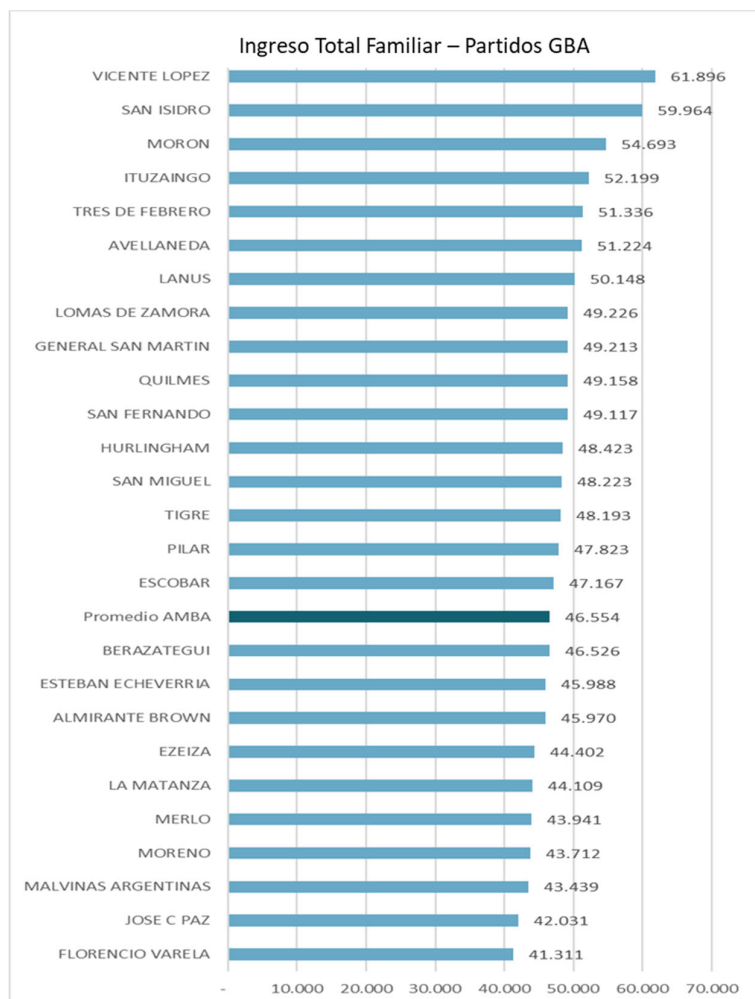
El Ingreso Total Familiar Promedio (3er trimestre 2019) calculado por comuna para la ciudad de Buenos Aires y para los partidos seleccionados de GBA se muestra en los gráficos siguientes



En la Ciudad de Buenos Aires:

- Los tres valores de ingresos más altos se presentan en las Comunas 2, 14 y 13, tomando toda la zona norte, comprendiendo los barrios Recoleta, Palermo, Belgrano, Núñez y Colegiales.
- En cuarto lugar aparece la comuna 6 de la Zona Centro, que es el barrio de Caballito.
- En quinto y sexto lugar en el norte de la Zona Centro siguen las comunas 12 que comprenden los barrios Saavedra, Coghlan, Villa Urquiza, Villa Pueyrredón y al sur de la zona Centro la comuna 11 con Villa del Parque, Devoto, Villa Santa Rita, Villa Gral. Mitre.
- Los tres valores más bajos son todas comunas de la Zona Sur: la comuna 8 comprendiendo Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Parque Avellaneda), la comuna 4 con Nueva Pompeya, Barracas, Piñeyro, y la comuna 9 Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda y la comuna 1

### Partidos de GBA



En GBA:

- los valores más altos corresponden a los partidos de Vicente López y San Isidro del Corredor Norte y al Partido de Morón e Ituzaingó en el corredor Oeste.
- En GBA únicamente el partido de Vicente López tiene un Ingreso Total Familiar Promedio superior o igual al de alguna de las comunas de la ciudad de Buenos Aires.

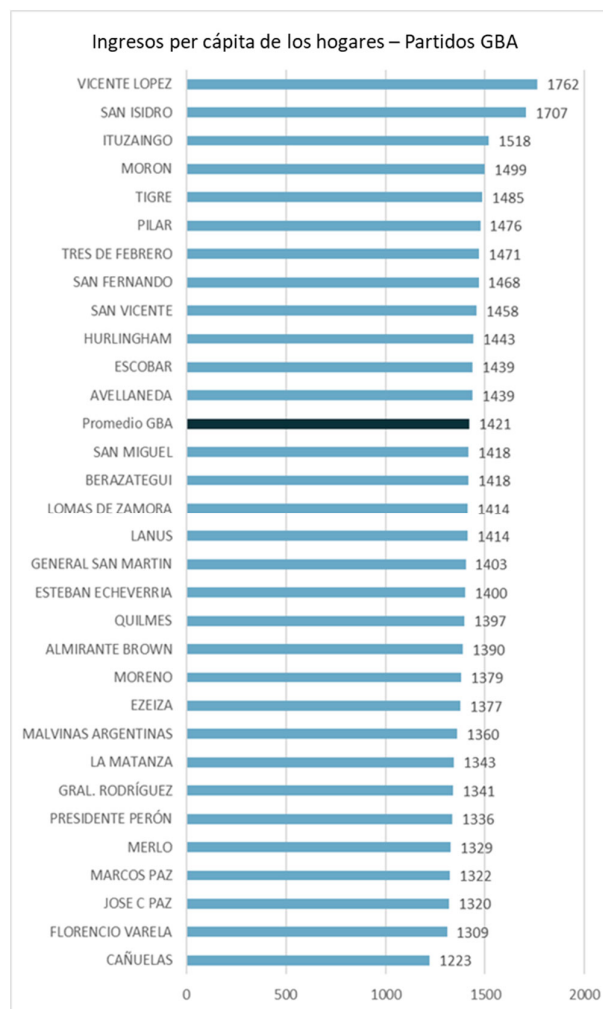
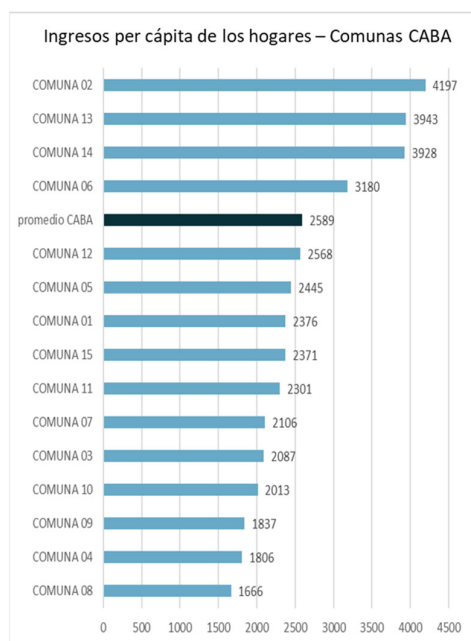
Los resultados obtenidos por Goytía y Cristini (15) del Ingreso Per Cápita Familiar para el 2010 presentan las mismas tendencias que el ITF estimado en este trabajo:

- En la ciudad de Buenos Aires las Comunas 2, 13, 14, 6 y 12 son las que presentan los valores más altos y las comunas 8,4 y 9 los más bajos. La comuna 1 es la que más difiere entre ambos cálculos en el lugar del ranking,

pasando del lugar 7 del ranking según el estudio citado al lugar 12 de 15 en nuestros cálculos.

### **Gráficos de Ingresos Per Cápita de los hogares**

Fuente: (15) Goytía y Cristini, CIPUV basado en los datos del Censo Nacional (2010) y la Encuesta Nacional de Hogares INDEC.



- Entre los partidos del Gran Buenos Aires los primeros cuatro más altos en el ranking siguen siendo Vicente López, San Isidro, Morón e Ituzaingó.
- Es notable el descenso de los partidos de Tigre, Pilar y Escobar que al 2010 se ubicaban entre los 6 más altos y en el 2019 están muy cerca del promedio de GBA, ubicándose según nuestros cálculos, respectivamente Tigre, Pilar y Escobar en el lugar 14, 15 y 16 de los 26 partidos considerados en el 2019. En cambio han mejorado su posición algunos partidos del Cordón Sur como Quilmes, Avellaneda y Lanús.

Resulta así que en términos generales, la configuración geográfica de ingresos resulta bastante similar entre ambos cálculos, el de Goytía y Dorna (15) para el 2010 y el nuestro



para el 3<sup>er</sup> trimestre de 2019. Esto en principio estaría indicando la permanencia de las desigualdades: las zonas más ricas siguen siendo las ya ricas y las más pobres las que eran más pobres.

Como dijimos, sin la pretensión hacer aquí un análisis de distribución territorial exhaustivo - que no es el principal propósito de este estudio – la información que surge de los cálculos efectuados reafirman conceptos desarrollados en numerosos estudios anteriores que han descripto la región Metropolitana como una región heterogénea donde se encuentran bolsones o islas de riqueza (zonas altas y medio-altas) rodeadas de amplias zonas de pobreza generalizada.

La distribución territorial de los niveles de ingresos actualizada a 2019 tal como la presentamos aquí muestra que habiendo pasado casi una década, persisten – si no han empeorado - las desigualdades.

En el Área Metropolitana, como en la mayoría de las grandes ciudades latinoamericanas, se confirma a nivel local la gran inequidad que hacen de Latinoamérica la región con mayores desigualdades del planeta.

La comparación con estudios anteriores nos permitiría afirmar con bastante certeza que siguen siendo absolutamente vigentes las tres principales características señaladas por las autoras citadas (15) en relación con la estructura socioeconómica de la población de CABA y Partidos de GBA:

- Que la ciudad de Buenos Aires concentra los hogares de más altos ingresos, en la Zona Norte de la ciudad extendiéndose por el Corredor Norte de GBA en la ribera del Río de la Plata y alrededor de la autopista Panamericana
- Los partidos que integran el Primero y Segundo Cordón presentan una situación muy heterogénea y de marcadas desigualdades, con ingresos promedios inferiores a los de la Ciudad de Buenos Aires
- El Ingreso Total Familiar promedio disminuye a medida que aumenta la distancia al centro de la ciudad, con excepción de pequeñas áreas que concentran bolsones de riqueza.

## **6) EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS EN CABA Y PARTIDOS DE GBA**

### **6.1 Precios de las viviendas y el suelo en CABA y Partidos de GBA – Antecedentes y Evolución**

Se encuentran en la bibliografía algunas publicaciones que contienen datos sobre el costo del suelo y la vivienda en la RMBA y su evolución en el tiempo, pero toda la información contiene valores promedios para niveles de agregación territorial mayor al de RRCC, ya sea comunas en CABA o algunos Partidos de GBA.

El análisis que vamos a hacer aquí es sólo la foto a un determinado momento y no queremos dejar de marcar que el problema de la accesibilidad se inscribe en el tiempo. Por dos principales razones: porque se precisa muchos años de ingresos de los hogares o muchos ahorros acumulados a veces a través del trabajo de más de una generación y porque los precios no son estáticos.

En nuestro país desde el año 2002, que tuvo un piso récord histórico luego de la crisis, los precios del suelo y las viviendas han tenido un constante ascenso.

En este momento que estamos viviendo la crisis debida a la pandemia por el COVID 19 es posible que se dé comienzo a un período de ciclo descendente, pero si la economía se recupera, lo más probable es que los precios entren nuevamente en un ciclo de ascenso. Las crisis recurrentes de Argentina han influido sobre los precios en forma cíclica, pero los períodos de bajos precios han sido siempre muy cortos comparados con los períodos de precios altos, por lo menos en los últimos 40 años.

En el documento del (6) - CIPPEC, Revisión de los Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires 2007-2017- se menciona que el aumento del precio de oferta de los departamentos se encuentra entre las principales cuestiones que marcaron transformaciones territoriales en ese período en la matriz de crecimiento urbano.

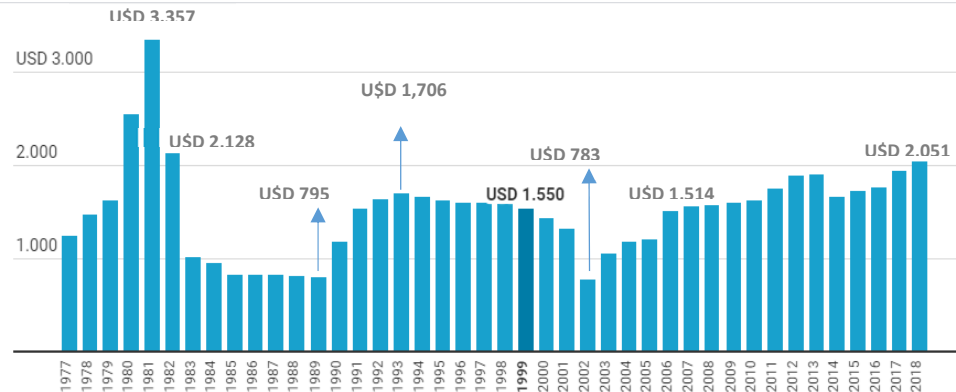
Vamos a mencionar algunos ejemplos como antecedentes para poner en contexto el cálculo del costo de la vivienda que haremos más adelante y también para mostrar como todas las fuentes indican el aumento constante de los precios de las viviendas y el suelo desde la salida de la crisis del 2001.

La misma fuente de la que obtuvimos la base para nuestro cálculo del precio del metro cuadrado ha publicado los valores promedios anuales entre 1977 y 2018 del precio del metro cuadrado de vivienda en CABA. En esta publicación se observa una evolución que presenta cuatro períodos atendiendo a las fluctuaciones del precio, que lógicamente tienen que ver con las sucesivas crisis económicas y políticas de Argentina y la variación del precio del dólar.

### **Precios en dólares de departamentos de 2y 3 ambientes usados CABA**

(16) \*Fuente: Properati- Properati y @santiagomagnin - La evolución de dpto. de 2 y 3 ambientes hasta 2018 de la propia base de Properati para CABA <https://blog.properati.com.ar/el-valor-del-metro-cuadrado-esta-realmente-en-su-pico-historico/>

Entre 1977 y 1981 se da un período de crecimiento de alta pendiente, que partiendo de los U\$D 1.239 por metro cuadrado en 1977, llega a un pico histórico de U\$D 3.357 en el año 1981. En solo dos años se da una reducción abrupta a U\$D 1.013, para caer por



debajo de los U\$D 1.000 en 1984 y mantenerse por debajo de los U\$D 1.000 con un mínimo de U\$D 795 en 1989.

Desde 1990 el valor promedio se ha mantenido siempre por arriba de los U\$D 1.000 excepto en el 2002, que llegó -en el período publicado - al mínimo histórico de U\$D 783, con la crisis y posterior devaluación del 2001.

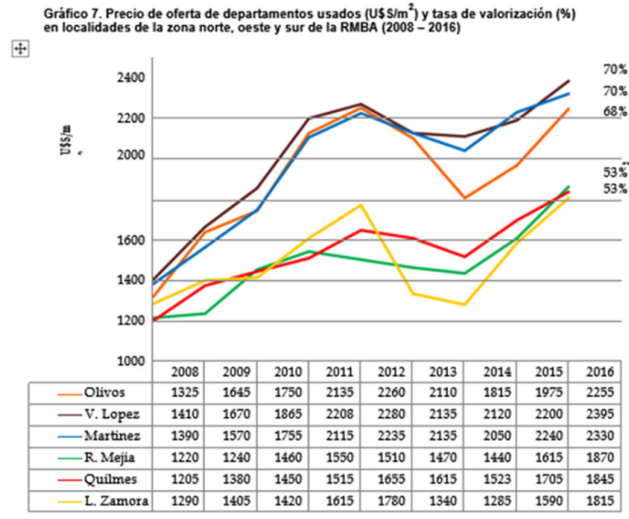
Entre 1990 y 2018 se dan dos ciclos separados con el descenso del 2001, en el que los precios se han mantenido casi siempre por arriba de los U\$D 1.500. En el primer ciclo el crecimiento hasta U\$D 1706 en 1993 y posterior descenso leve hasta 2001 y luego del 2003 se ve una recuperación y un ascenso continuo hasta llegar a los U\$D 2.501 en el 2018. En esta publicación los autores han considerado que comparar los precios en dólares de dos momentos históricos requiere que los valores sean ajustados a la inflación y muestran dos series, una del valor en dólares sin ajustar y la otra con el ajuste por inflación.

La Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) sobre la base de datos de Adinco (hasta junio de 2015) y Argenprop, publica la información para departamentos nuevos y usados de 2 y 3 ambientes. Según esta fuente el promedio, para las 15 Comunas, de un departamento de 3 ambientes a estrenar era al 3<sup>er</sup> Trimestre de 2019 de U\$D 3.377 y para un departamento usado de U\$D 2.673.

También acorde con esta fuente el precio de las propiedades tanto nuevas como a estrenar en CABA ha tenido una pendiente ascendente desde 2015 hasta la actualidad.

En cuanto a los precios de las propiedades en el Gran Buenos Aires, hay mucha menos información publicada.

En “Revisión de los Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, 2007-2017” (6) hallamos el siguiente gráfico que muestra la tendencia también alcista de los precios del metro cuadrado en diferentes localidades del norte, sur y oeste de Gran Buenos Aires



En la misma publicación con fuente en Subsecretaría de Planeamiento (MDU- GCBA) se informan los precios del suelo entre 2006 y 2015 y su variación porcentual en CABA, primer, segundo y tercer cordón de GBA. Remarcan que los mayores aumentos de han dado en forma centrípeta, siendo mayores en la periferia que más cerca de CABA. Lo cierto es que los aumentos en todas las zonas son muy importantes. Van desde el 75% en Urbanizaciones cerradas, hasta el 318% en el tercer Cordón. El promedio de aumentos en RMBA sin CABA resultó en ese período de 272% y con CABA (sin urbanizaciones cerradas) de 182%. Y los aumentos relativos superaron enormemente los aumentos del poder adquisitivo de la población en dicho período.

Tabla 6. Precios del suelo (U\$S/m<sup>2</sup>) en diferentes zonas de la RMBA (2006-2016)

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento (MDU- GCBA)

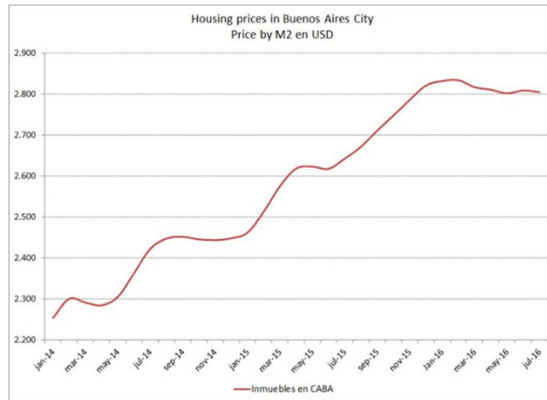
Nota: \* RMBA con CABA no incorpora en sus valores el precio promedio de las Urbanizaciones Cerradas

Zona	Precio (U\$S/m <sup>2</sup> )											Var. 2006-2016	
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Abs.	Rel.
CABA	809	982	1043	1155	1267	1705	1818	1774	1753	1753	1767	958	118%
Corona 1	206	333	332	365	433	459	404	620	643	643	730	524	254%
Corona 2	61	71	120	134	188	248	164	236	266	177	248	187	306%
Corona 3	36	42	64	65	90	87	s/d	106	101	103	151	115	318%
Urb. Cerradas	75	85	63	66	115	83	118	103	69	104	131	56	75%
RMBA sin CABA	101	149	172	188	237	265	284	321	337	308	376	275	272%
RMBA con CABA*	135	179	226	238,7	288	347	356	359	266	265	381	246	182%

Fuente: Subsecretaría de Planeamiento (MDU- GCBA)

Nota: \* RMBA con CABA no incorpora en sus valores el precio promedio de las Urbanizaciones Cerradas

También Goytía y Cristini (15) aportan información respecto de la evolución creciente del precio de las viviendas en el período 2016/2018 para CABA y GBA :



## **6.2 El cálculo del precio del metro cuadrado de vivienda en CABA y partidos de GBA**

Contando con la distribución de ingresos por RRCC lo ideal sería poder analizar la accesibilidad con un nivel de apertura territorial semejante. Pero se tropieza con la dificultad de obtener una base con datos de los precios de las viviendas con ese nivel de desagregación.

Para este trabajo hemos recurrido como fuente para calcular el precio de viviendas en la ciudad de Buenos Aires y en los partidos del Gran Buenos Aires a la base de datos del sitio Properati (<https://www.properati.com.ar/data>).

A todos los efectos de los análisis posteriores debemos señalar que los precios considerados son precios de oferta y que en la realidad es probable que las operaciones se efectivicen con precios algo menores de los publicados/ofertados. Esto podría afectar los cálculos realizados. En el mismo sentido si existiera algún componente de subdeclaración de ingresos, ambos fenómenos sumados impactarían en cálculos de ratios de precios vs ingresos como por ejemplo en años necesarios de ingresos medios necesarios (AIM) para adquirir una vivienda standard

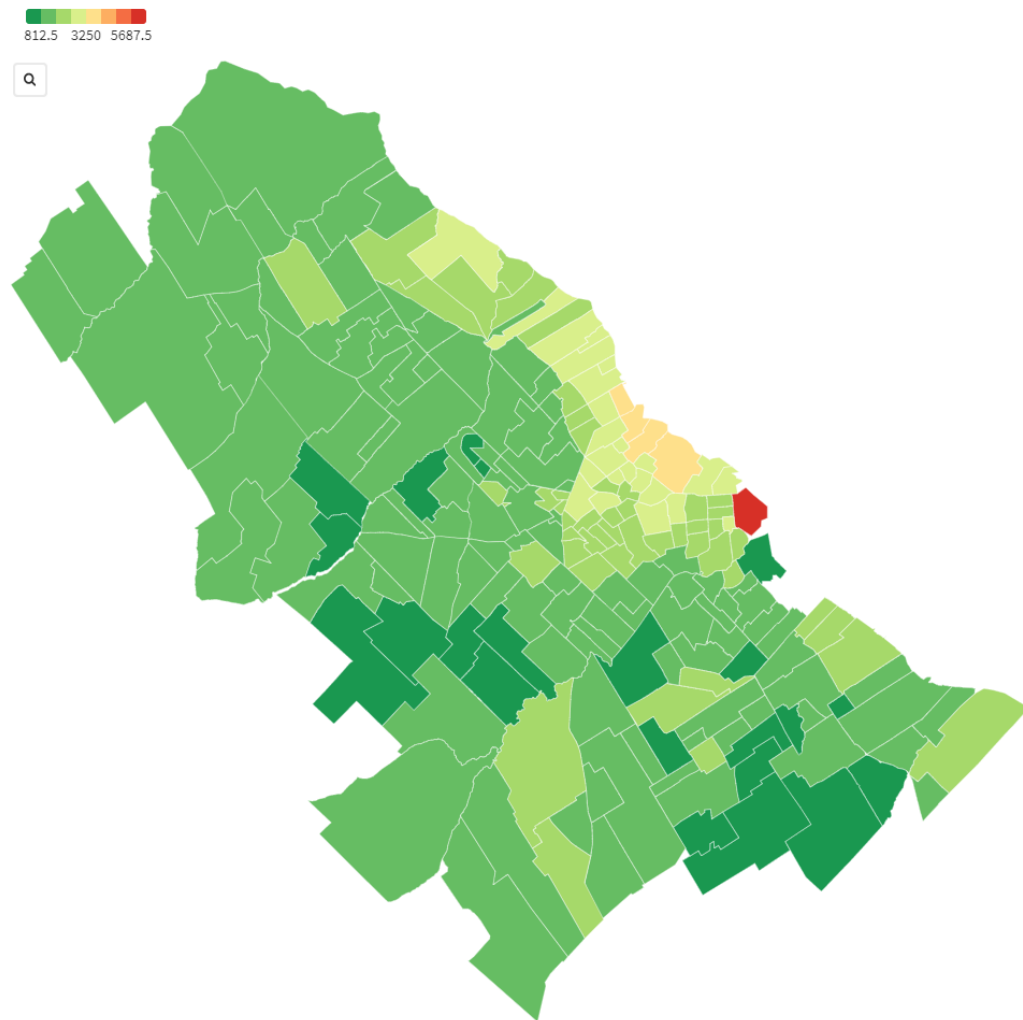
La base final - luego de efectuada una limpieza - utilizada para los cálculos tiene 104.898 registros de precios de propiedades georreferenciadas de la Ciudad de Buenos Aires y los Partidos antes referidos de GBA incluidos en el estudio. Cada dato se pudo adjudicar a un Radio Censal y a una localidad. (Ver Anexo Estadístico - Tabla Precio por metro cuadrado por localidad).

De los partidos del Tercer Cordón sólo se incluyeron Pilar y Escobar, por carecer de datos de precios de localidades para los restantes.

En este trabajo consideramos como vivienda standard para el cálculo AIM el costo de un departamento de 60 metros cuadrados al precio del metro cuadrado que hemos estimado previamente para cada localidad o barrio.

### **Mapa de precio por metro cuadrado por localidad**

Fuente : base de datos Properati – Elaboración Propia



Nota : Localidades con menos de 25 datos para el cálculo del precio por m2: José Ingenieros, Pablo Podesta, Remedios De Escalada - El Libertador, Tres De Febrero, Barrio San Jose, Claypole - Don Orione, Rafael Calzada - San Francisco Solano, Dock Sud, Plátanos, El Jaguel, Nueve De Abril, Aeropuerto Ezeiza, Bosques – Zeballos, Villa Vatteone - Santa Rosa, William C Morris, Aldo Bonzi, Gregorio Laferrere, Rafael Castillo, Tapiales, Virrey Del Pino, Turdera, Ingeniero Budge - Villa Fiorito, Adolfo Sourdeaux, Ezpeleta Oeste, San Francisco Solano, Villa La Florida, Villa Lynch

Del análisis de la distribución de precios promedio por metro cuadrado podemos señalar que los mayores valores se corresponden con el corredor que comienza en la zona Centro de CABA en Puerto Madero y Retiro, se continúa en la zona Norte de CABA y el Corredor Norte de GBA hasta Tigre.

Casi todos los barrios de CABA tienen valores por arriba del promedio y la concentración de precios por debajo del promedio están en el Corredor Sur de GBA y en menor proporción en el corredor Oeste.

- El valor promedio del precio para el total de barrios de CABA y localidades de GBA es de U\$D 1.579.
- El mayor valor promedio se registra en Puerto Madero con U\$D 6.277, siendo el único barrio que supera los U\$D 4.000 y que casi cuadruplica el valor promedio.
- Palermo tiene un precio promedio de U\$D 3.767 y es el único barrio con valores promedio superiores a los U\$D 3.500.
- Retiro, Núñez y Belgrano en CABA y Vicente López en GBA – todos en el corredor Norte - tienen precios entre U\$D3.500 y U\$D 3000
- En el rango de U\$D3.000 y U\$D 2.500 todas las zonas corresponden al norte/oeste de CABA y al corredor Norte de GBA.
- Los precios más bajos e inferiores al promedio se sitúan mayoritariamente en la en el Corredor Oeste y en el Corredor Sur de GBA

Región	Rangos de precio del metro cuadrado en dólares										Cantidad total de barrios /localidades la región
	<500	1000 a 501	1550 a 1001	2000 a 1551	2500 a 2001	3000 a 2501	3500 a 3001	3501 a 4000	>6000		
CABA	%		2%	4%	23%	75%	61%	83%	100%	100%	
CABA	N		1	3	8	18	11	5	1	1	48
GBA NORTE	%		9%	38%	23%	25%	39%	17%			
GBA NORTE	N		4	29	8	6	7	1			55
GBA OESTE	%	33%	37%	30%	20%						
GBA OESTE	N	1	16	23	7						47
GBA SUR	%	67%	51%	28%	34%						
GBA SUR	N	2	22	21	12						57
		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
N de Barrios /Localidades con propiedades en ese rango de precios		3	43	76	35	24	18	6	1	1	207
	(*)	(**)	(***)								
(*) <500	3	En 2 las localidades la cantidad de datos de propiedades es <25									
(**) 1000 a 501	43	18 localidades con cantidad de datos de propiedades < 25									
(***) 1550 a 1001	76	5 localidades con cantidad de datos de propiedades < 25									

## **LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA**

### **7.1 Tiempo en años para comprar una vivienda según la localización de la vivienda**

Baer y Cicoella (2) han calculado la cantidad de años de ingresos medios necesarios (AIM) para adquirir un departamento de 60 metros cuadrados en CABA. Calculan la variación en el período 2001 a 2006 de los AIM requeridos para comprar dicho tipo de vivienda. A Julio de 2006 el AIM más alto era 16.3 para comprar en Recoleta y el más bajo era 6.7 para comprar en Nueva Pompeya.

Utilizando nuestros datos surge los valores que se consignan en el cuadro a continuación de AIM (Años Ingresos Medios) calculado con **el Ingreso Total Familiar Promedio** de cada barrio o localidad y el precio por metro cuadrado promedio para esa misma localidad y también los años para comprar destinando el 30% del ITF.

	Años Promedio para Comprar - Precio e Ingreso total familiar (ITF) Promedio de cada localidad	Años para comprar con el 30% del ITF y precio de la localidad
CABA	11,4	38
GBA Norte	9,03	30,1
GBA Oeste	6,78	22,6
GBA Sur	6,93	23,1
Promedio General	8,49	28,3

Destinar el total del ingreso familiar a la vivienda no se corresponde con la realidad de los comportamientos que pueden asumir las familias ya que significaría asignar todo el ingreso a la vivienda y hacerlo supondría la privación absolutamente de todas sus otras necesidades y consumos, pero esta relación ingreso total/precio vivienda se utiliza para comparaciones. Para tener una mejor aproximación a la realidad nosotros adoptamos el criterio de considerar el acceso a la una vivienda con un tope de asignación del ingreso total familiar. Si el número de años resulta mayor que el plazo de un crédito hipotecario estándar los hogares no podrán acceder a ese crédito para comprar en el caso que los créditos estuviesen disponibles.

Para analizar la accesibilidad con mayor nivel de detalle hemos elaborado el mapa de Años para comprar una vivienda considerando las siguientes condiciones, que como hemos indicado anteriormente son estándares un tanto arbitrarios pero usados habitualmente para medirla.

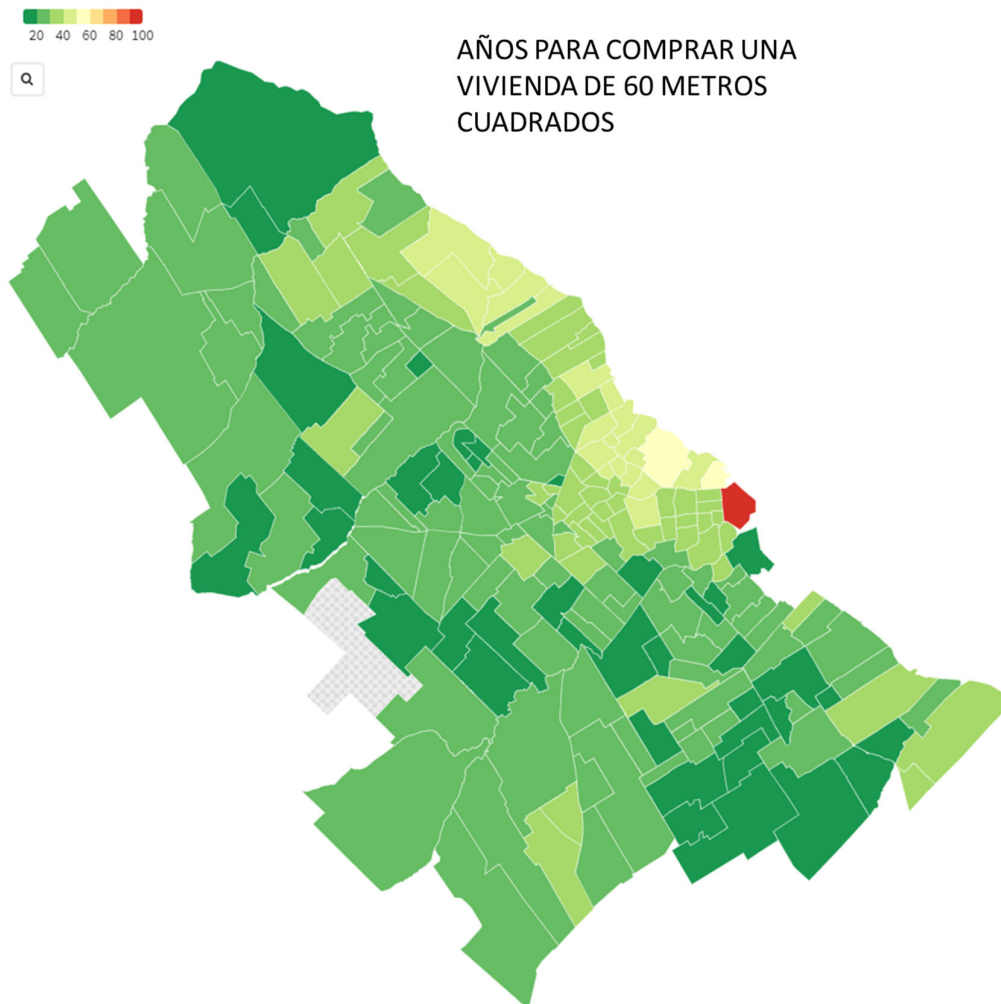
Adoptamos los siguientes criterios

- Tomar el precio de una vivienda standard de 60 metros cuadrados.
- El precio de la vivienda se calcula al precio promedio del metro cuadrado (en dólares) para ese barrio o localidad según nuestros cálculos anteriores.



- Considerando que una familia no puede asignar todos sus recursos a la vivienda usaremos el valor habitualmente tomado en la bibliografía de 30% de los ingresos totales familiares para destinar mensualmente a la compra de la vivienda.
- El precio resultante se consideró el precio total, sin sumarle ningún adicional como podrían ser intereses de un crédito hipotecario u otros gastos de ningún tipo, lo que sería algo así como una cuota de una hipoteca a tasa cero.

El mapa elaborado con estas premisas grafica la cantidad de años necesarios para comprar la vivienda standard con el ingreso promedio de cada localidad/barrio y al precio de las propiedades en esa localización. Considerando que el precio de venta se consideró sin recargos de tasas o u otros gastos, en la realidad la compra de una propiedad demandaría aún mayor cantidad de tiempo.



Nota : Localidades con menos de 30 datos para el cálculo del precio por m2: José Ingenieros, Pablo Podesta, Remedios De Escalada - El Libertador, Tres De Febrero, Barrio San Jose, Claypole - Don Orione, Rafael Calzada - San Francisco Solano, Dock Sud, Plátanos, El Jaguel, Nueve De Abril, Aeropuerto Ezeiza, Bosques – Zeballos, Villa Vatteone - Santa Rosa, William C Morris, Aldo Bonzi, Gregorio Laferrere, Rafael Castillo, Tapiales, Virrey Del Pino, Turdera, Ingeniero Budge - Villa Fiorito, Adolfo Sourdeaux, Ezpeleta Oeste, San Francisco Solano, Villa La Florida, Villa Lynch

En términos generales destinando el 30% del ITF la cantidad de años para comprar disminuye desde el Norte de la Ciudad hacia la periferia y con excepción de algunas pocas localidades siempre es superior a 15 años

En detalle:

#### **En CABA**

- Sólo sería posible comprar con el ingreso promedio en menos de 20 años en el Barrio de Villa Soldati.
- Entre 20 y 30 años sólo se podría comprar en la zona sur de la Ciudad en los barrios de Villa Lugano, Villa Riachuelo, Nueva Pompeya, Parque Avellaneda, Versailles y Villa Real.
- Puerto Madero demandaría 90 años y Palermo más de 50. Todos los barrios de la zona norte demandarían más de 40 años.
- La zona central y noroeste entre 20 y 30 años.

#### **En GBA Corredor Norte:**

- Las localidades entre la ribera del Río de la Plata y la Panamericana demandan más de 35 años.
- Los valores descienden al oeste de la autopista Panamericana
- Sólo en los partidos de Malvinas Argentinas, José C. Paz y Gral. San Martín es posible comprar en menos de 20 años.

#### **En el Corredor Oeste de GBA:**

- Sólo en 5 localidades del segundo cordón es posible comprar en menos de 15 años.
- En 11 localidades del segundo cordón el plazo está entre 15 y 20 años
- Para el resto del corredor los plazos están entre 20 y 30 años

#### **En el Corredor Sur:**

- 6 localidades del segundo cordón es posible comprar en menos de 15 años.
- 14 localidades tienen plazos de entre 15 y 20 años
- El resto, tienen todos plazos mayores de 20 a 30 años. Llegando a casi 40 años para el centro de Quilmes, Berazategui y Lomas de Zamora.

El análisis anterior, realizado con los promedios de ingresos y precios por localidad, no revela las dificultades mucho mayores que tendrán para el acceso las familias de los estratos socioeconómicos más bajos y por consiguiente con menores niveles de ingresos familiares.

Claramente el análisis realizado muestra que en los períodos analizados de 15, 20 y 30 años - aún suponiendo que tuvieran acceso a créditos en esa cantidad de años – para la generalidad en los niveles bajos, aquellas familias que en la actualidad no posean una vivienda y /o ahorros, las nuevas familias que no posean ahorros, herencia o ayuda de algún tipo, no podrán hacerlo en el barrio donde viven actualmente, y probablemente se verán forzadas a situaciones como adquirir en la informalidad, serán expulsadas hacia zonas más alejadas o deterioradas, con menor provisión de servicios y con menores oportunidades para acceder a la oferta laboral que se concentra en las zonas centrales o en los corredores ferro viales.

Los larguísimos plazos y la falta de crédito hipotecario y escasísima provisión de vivienda social, significa que a menos que tengan altos ingresos o alta capacidad de pago por cualquier otra circunstancia, la mayor parte de los hogares no podrán resolver el tema de la vivienda sin algún tipo de asistencia, sea familiar, del mercado privado o del Estado. Y que el problema no es solo para los sectores más bajos de la población, sino que alcanza también a amplísimos sectores medios.

El mapa de la distribución de ingresos muestra que las localidades no son homogéneas. En CABA según la pirámide de NSE el 24 % de los hogares se encuentran en los segmentos medios bajos y bajos y en GBA ese porcentaje asciende al 57% de los hogares. Los ingresos promedios no alcanzan para hacer un análisis de las necesidades de la población de CABA y GBA. Se requiere la apertura del análisis por niveles de ingresos para cada localidad. Es obvio que de acuerdo a los ingresos que las familias dispongan se podrá acceder en mayor o menor tiempo o directamente no alcanzaría la vida económicamente activa de los jefes del hogar para afrontar el costo requerido ya sea para comprar o alquilar sin comprometer el resto de los gastos necesarios para que la familia sobreviva.

## **7.2 La accesibilidad por niveles de ingresos de las familias**

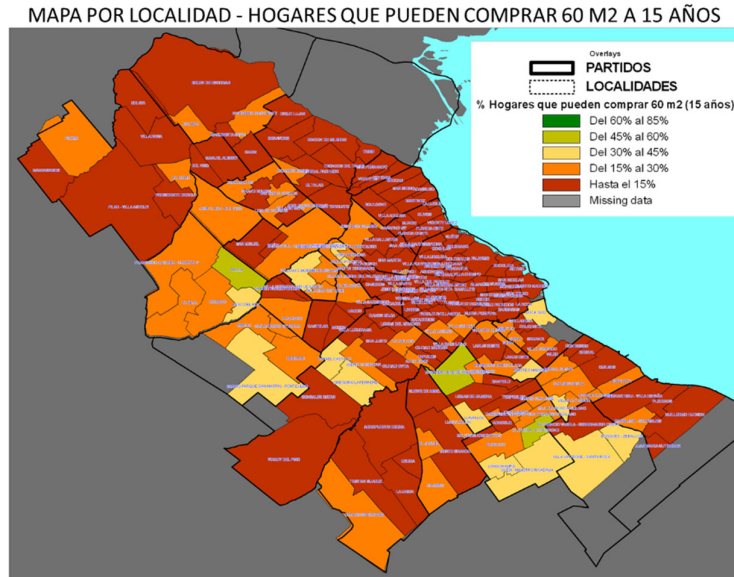
La otra pregunta que surge en relación con la posibilidad de acceso a la vivienda es cuántas y cuáles son las familias que van a requerir de algún tipo de política pública y en función de las características de las familias cuáles serán los diferentes tipos de mecanismos posibles y sustentables que faciliten el acceso a la vivienda digna.

Consideramos:

- Tres períodos de análisis para el pago del precio total: 15, 20 y 30 años.
- Y los criterios adoptados para los cálculos anteriores:
  - La vivienda standard de 60 metros cuadrados al precio promedio del metro cuadrado para ese barrio o localidad como en los cálculos anteriores
  - 30% de los ingresos totales familiares para destinar mensualmente a la compra de la vivienda.
  - No se incluye en este monto ningún tipo de interés ni otro gasto adicional. O sea es un cálculo a tasa total cero.

**7.3 Análisis Por Período De Compra Para La Totalidad De Los Hogares**

**7.3.a - PERÍODO DE COMPRA 15 AÑOS**



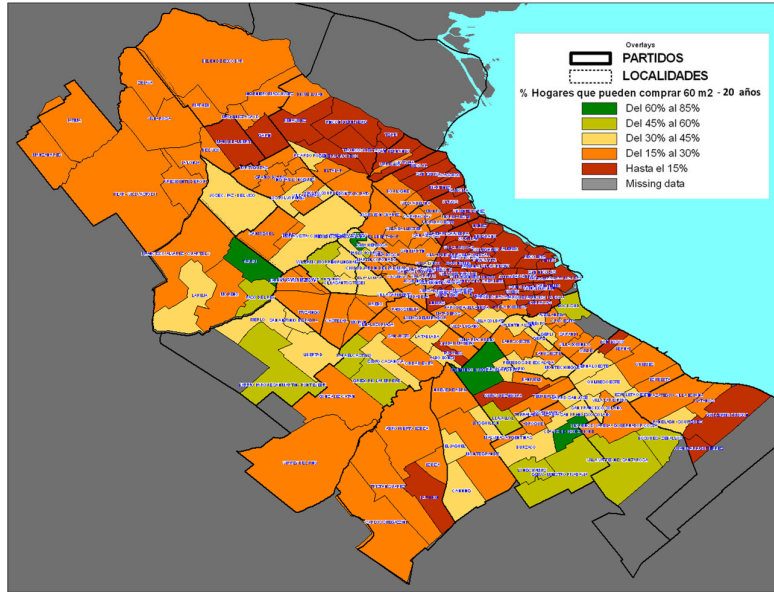
Del análisis del mapa para el período de compra de 15 años surge:

- En casi todo CABA: Menos del 15% de los hogares podrían comprar una vivienda en el barrio o localidad donde hoy residen contando únicamente con sus ingresos mensuales
- En ninguna localización el porcentaje de hogares que pueden comprar llega al 60%
- Sólo en 15 localizaciones pueden comprar entre el 30 y el 45% de los hogares.
- El siguiente cuadro resume por rangos de % de hogares que pueden comprar el número de localidades o barrios con ese nivel de acceso de acuerdo a su localización por Corredor de GBA o zona de CABA en el período de 15 años.

		Porcentajes de hogares que pueden comprar en 15 años					
	Corredor GBA / Zona CABA	>60%	45% a 60%	30% a 45%	15% a 30%	Hasta 15%	Total general
GBA	Norte	0%	0%	13%	30%	37%	32%
GBA	Oeste	0%	33%	33%	25%	11%	17%
GBA	Sur	0%	67%	53%	42%	18%	28%
CABA	Zona Centro	0%	0%	0%	0%	21%	14%
CABA	Zona Norte	0%	0%	0%	0%	4%	2%
CABA	Zona Sur	0%	0%	0%	4%	10%	7%
	% Total de la columna	0%	100%	100%	100%	100%	100%
	% de la columna sobre total de localidades general	0%	1%	7%	26%	66%	100%
GBA	Norte			2	16	50	67
GBA	Oeste		1	5	13	15	35
GBA	Sur		2	8	22	25	57
CABA	Zona Centro					28	28
CABA	Zona Norte					5	5
CABA	Zona Sur				2	13	15
	Total general	0	3	15	53	136	207

**7.3.b --PERÍODO DE COMPRA 20 AÑOS**

MAPA POR LOCALIDAD - HOGARES QUE PUEDEN COMPRAR 60 M2 A 20 AÑOS

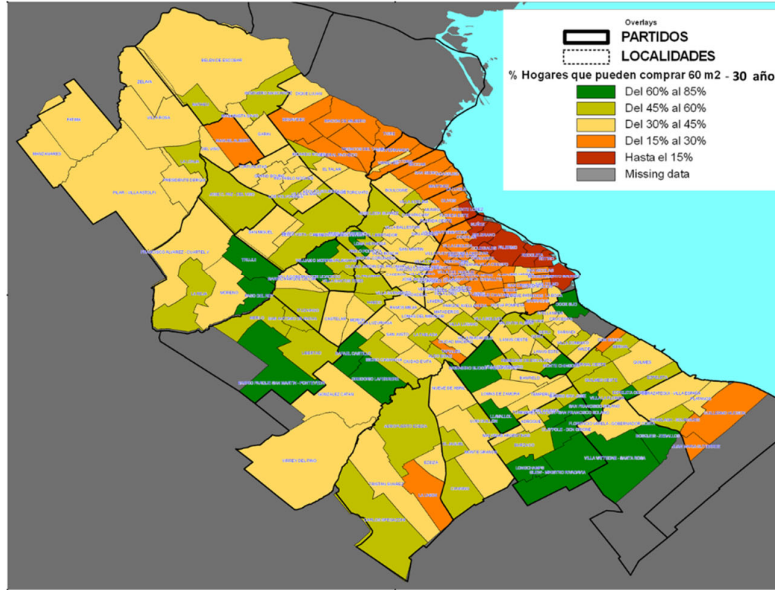


Los resultados se resumen en el siguiente cuadro, donde los colores de las columnas se corresponden con los del mapa según la escala utilizada en el mismo.

		Porcentajes de hogares que pueden comprar en 20 años					
Corredor GBA /Zona CABA		>60%	45% a 60%	30% a 45%	15% a 30%	Hasta 15%	Total general
GBA	Norte	25%	8%	23%	43%	30%	32%
GBA	Oeste	25%	42%	26%	19%	2%	17%
GBA	Sur	50%	50%	49%	28%	8%	28%
CABA	Zona Centro	0%	0%	0%	1%	42%	14%
CABA	Zona Norte	0%	0%	0%	0%	8%	2%
CABA	Zona Sur	0%	0%	3%	8%	11%	7%
% Total de la columna		100%	100%	100%	100%	100%	100%
% de la columna sobre total de localidades general		2%	6%	19%	43%	31%	100%
GBA	Norte	1	1	9	38	19	67
GBA	Oeste	1	5	10	17	1	35
GBA	Sur	2	6	19	25	5	57
CABA	Zona Centro				1	27	28
CABA	Zona Norte					5	5
CABA	Zona Sur			1	7	7	15
Total general		4	12	39	88	64	207

**7.3.c - PERÍODO DE COMPRA 30 AÑOS**

MAPA POR LOCALIDAD - HOGARES QUE PUEDEN COMPRAR 60 M2 A 30 AÑOS



Los resultados se resumen en el siguiente cuadro, donde los colores de las columnas se corresponden con los del mapa según la escala utilizada en el mismo.

		Porcentajes de hogares que pueden comprar en 20 años					
Corredor GBA /Zona CABA		>60%	45% a 60%	30% a 45%	15% a 30%	Hasta 15%	Total general
GBA	Norte	25%	8%	23%	43%	30%	32%
GBA	Oeste	25%	42%	26%	19%	2%	17%
GBA	Sur	50%	50%	49%	28%	8%	28%
CABA	Zona Centro	0%	0%	0%	1%	42%	14%
CABA	Zona Norte	0%	0%	0%	0%	8%	2%
CABA	Zona Sur	0%	0%	3%	8%	11%	7%
% Total de la columna		100%	100%	100%	100%	100%	100%
% de la columna sobre total de localidades general		2%	6%	19%	43%	31%	100%
GBA	Norte	1	1	9	38	19	67
GBA	Oeste	1	5	10	17	1	35
GBA	Sur	2	6	19	25	5	57
CABA	Zona Centro				1	27	28
CABA	Zona Norte					5	5
CABA	Zona Sur			1	7	7	15
Total general		4	12	39	88	64	207

#### **7.4 - Análisis Según Niveles De Ingresos**

El análisis para los dos quintiles más bajos - el Quintil 1 y el 2 - muestra que las posibilidades de acceso de estas familias se encuentra limitada a unas pocas localidades y en períodos muy largos.

Ya hemos hecho la salvedad que los precios por metro cuadrado fueron calculados en algunas localidades con menos de 25 datos. En el caso especial del análisis de los dos primeros quintiles esto es muy importante porque muchas localidades de las que resultan accesibles se encuentran en este grupo. Esto hace que los resultados para estas localidades deban tomarse a título indicativo.

La escasa cantidad de datos en esas localizaciones podría estar indicando que la oferta formal en ellas es muy baja, al menos en comparación con las demás localizaciones analizadas. Esto lleva a pensar que las posibilidades de elección para las familias de propiedades formales es aún mucho menor y hace suponer que la informalidad debe ser muy alta.

La pequeña cantidad de localidades para las cuales resulta el acceso posible hace superfluo la confección de un mapa para el primer quintil. En las tablas que siguen se consignan los resultados obtenidos.

##### **7.4.a - Para el 1º QUINTIL:**

###### **En 15 años**

- Ningún hogar del Quintil 1 puede comprar en algún barrio o localidad en 15 años

###### **En 20 años**

- Sólo puede comprar en Ingeniero Budge - Villa Fiorito el 7 % de los hogares de este quintil

###### **En 30 años**

- Sólo puede comprar en 11 localidades

LOCALIDAD	PARTIDO	CORREDOR GBA /ZONA CABA	Cordón	% HOGARES PUEDEN	Q_AÑOS	N Prop. En base
INGENIERO BUDGE - VILLA FIORITO	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1 er Cordón	52%	En 30 años	12
		Sur	2 er Cordón	7%	En 20 años	
CLAYPOLE - DON ORIONE	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	47%	En 30 años	13
TRUJUI	MORENO	Oeste	2do Cordón	45%	En 30 años	28
REMEDIOS DE ESCALADA - EL LIBERTADOR	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	30%	En 30 años	12
GLEW - MINISTRO RIVADAVIA	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	25%	En 30 años	44
BOSQUES - ZEBALLOS	FLORENCIO VARELA	Sur	2do Cordón	18%	En 30 años	11
VILLA Vatteone - SANTA ROSA	FLORENCIO VARELA	Sur	2do Cordón	18%	En 30 años	10
BARRIO PARQUE SAN MARTIN - PONTEVEDRA	MERLO	Oeste	2do Cordón	15%	En 30 años	41
PABLO PODESTA	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	15%	En 30 años	10
RAFAEL CASTILLO	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	8%	En 30 años	20
DOCK SUD	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	7%	En 30 años	24

Nota :

Localidades con N propiedades en la base de datos <25

#### **7.4.b - PARA EL 2º QUINTIL**

La accesibilidad para el segundo quintil es también muy limitada: sólo en 46 localidades algunos hogares de este quintil pueden comprar

##### **En 15 años:**

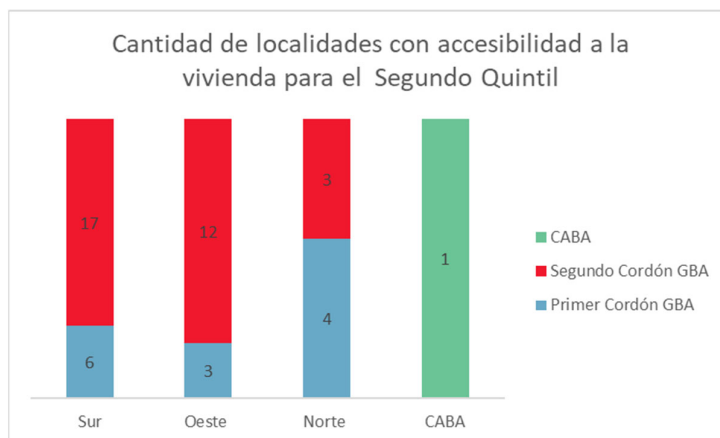
- Sólo en 3 localidades: una en el Primer Cordón: Ingeniero Budge (Villa Fiorito) en el Corredor Sur y dos en el Segundo Cordón: Claypole en el corredor Sur y Trujui en el Corredor Oeste.

##### **En 20 años:**

- Sólo en 12 localidades.
- Si se considera que pueda acceder el 50% de los hogares del quintil o más esa lista se reduce a 4 localidades: Claypole, Trujui, Remedios de Escalada en 3 de Febrero y Ministro Rivadavia en Glew.

##### **En 30 años:**

- Sólo si se toma un período de 30 años este quintil tiene acceso a 46 de las 207 localidades de GBA y Barrios de CABA comprendidas en el estudio.
- 32 de las 46 localidades se encuentran en el Segundo Cordón
- En el corredor 23, en el Oeste 15, en el Norte 7 y en zona sur de CABA sólo una: Villa Soldati



- Pero si se considera que puedan acceder el 50 % o más de los hogares del quintil esa lista de 46 localidades se reduce a 20.
  - De esas 20, sólo 2 se encuentran en el corredor Norte ambas en el Partido de 3 de Febrero: Remedios de Escalada y Pablo Podestá.
  - 7 en el corredor Oeste, sólo una en el Primer Cordón: Rafael Castillo
  - 11 en el Sur, de las cuales 8 son en el Segundo Cordón.



**Porcentaje de hogares del segundo quintil de ingresos con accesibilidad a la vivienda  
por localidades y períodos de adquisición (15, 20 y 30 años)**

LOCALIDAD	PARTIDO	CORREDOR GBA /ZONA CABA	CORDÓN	% HOGARES QUE PUEDEN A .....			N Prop. En base	N menor a 25
				15 AÑOS -	20 AÑOS	30 AÑOS%		
INGENIERO BUDGE - VILLA FIORITO	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1º	100%	100%	43%	12	N<25
CLAYPOLE - DON ORIONE	ALMIRANTE BROWN	Sur	2º	100%	91%	29%	13	N<25
TRUJUI	MORENO	Oeste	2º	100%	80%	23%	28	
REMEDIOS DE ESCALADA - EL LIBERTADOR	3 DE FEBRERO	Norte	1º	0%	58%	100%	12	N<25
GLEW - MINISTRO RIVADAVIA	ALMIRANTE BROWN	Sur	2º	0%	43%	100%	44	
BOSQUES - ZEBALLOS	FLORENCIO VARELA	Sur	2º	0%	35%	100%	11	N<25
VILLA VATTEONE - SANTA ROSA	FLORENCIO VARELA	Sur	2º	0%	35%	100%	10	N<25
BARRIO PARQUE SAN MARTIN - PONTEVEDRA	MERLO	Oeste	2º	0%	30%	100%	41	
PABLO PODESTA	3 DE FEBRERO	Norte	1º	0%	30%	100%	10	N<25
RAFAEL CASTILLO	LA MATANZA	Oeste	1º	0%	24%	100%	20	N<25
DOCK SUD	AVELLANEDA	Sur	1º	0%	23%	100%	24	N<25
GREGORIO LAFERRERE	LA MATANZA	Oeste	2º	0%	2%	92%	23	N<25
PASO DEL REY	MORENO	Oeste	2º	0%	0%	91%	91	
WILLIAM C MORRIS	HURLINGHAM	Oeste	2º	0%	0%	80%	22	N<25
SAN FRANCISCO SOLANO	QUILMES	Sur	2º	0%	0%	79%	10	N<25
LONGCHAMPS	ALMIRANTE BROWN	Sur	2º	0%	0%	78%	40	
MONTE CHINGOLO	LANUS	Sur	1º	0%	0%	77%	46	
BARRIO SAN JOSE	ALMIRANTE BROWN	Sur	2º	0%	0%	58%	9	N<25
RAFAEL CALZADA - SAN FRANCISCO SOLANO	ALMIRANTE BROWN	Sur	2º	0%	0%	58%	14	N<25
ISIDRO CASANOVA	LA MATANZA	Oeste	2º	0%	0%	52%	66	
EZPELETA OESTE	QUILMES	Sur	2º	0%	0%	52%	11	N<25
LLAVALLOL	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1º	0%	0%	52%	50	
LIBERTAD	MERLO	Oeste	2º	0%	0%	52%	56	
ADOLFO SOURDEAUX	MALVINAS ARGENTINAS	Norte	2º	0%	0%	44%	18	N<25
JOSE INGENIEROS	3 DE FEBRERO	Norte	1º	0%	0%	37%	13	N<25
LA REJA	MORENO	Oeste	2º	0%	0%	37%	75	
QUILMES OESTE	QUILMES	Sur	2º	0%	0%	37%	145	
JOSE C. PAZ - DEL VISO	JOSE C. PAZ	Norte	2º	0%	0%	35%	182	
VILLA SOLDATI	CABA	Zona Sur	CABA	0%	0%	27%	49	
VILLA CENTENARIO	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1º	0%	0%	27%	29	
LUIS GUILLON	ESTEBAN ECHEVERRIA	Sur	2º	0%	0%	25%	48	
ALDO BONZI	LA MATANZA	Oeste	1º	0%	0%	24%	16	N<25
LA TABLADA	LA MATANZA	Oeste	1º	0%	0%	24%	137	
RANELAGH - SOURIGUES	BERAZATEGUI	Sur	2º	0%	0%	23%	28	
EL JAGUEL	ESTEBAN ECHEVERRIA	Sur	2º	0%	0%	23%	25	
BERNAL OESTE	QUILMES	Sur	2º	0%	0%	23%	102	
LOMA HERMOSA	3 DE FEBRERO	Norte	1º	0%	0%	23%	44	
RICARDO ROJAS	TIGRE	Norte	2º	0%	0%	23%	35	
CARLOS SPEGAZZINI	EZEIZA	Sur	2º	0%	0%	10%	32	
BURZACO	ALMIRANTE BROWN	Sur	2º	0%	0%	8%	97	
VILLA LA FLORIDA	QUILMES	Sur	2º	0%	0%	5%	12	N<25
MERLO	MERLO	Oeste	2º	0%	0%	4%	175	
GERLI	AVELLANEDA	Sur	1º	0%	0%	2%	39	
LOS POLVORINES	MALVINAS ARGENTINAS	Norte	2º	0%	0%	2%	89	
VIRREY DEL PINO	LA MATANZA	Oeste	2º	0%	0%	2%	7	N<25
GONZALEZ CATAN	LA MATANZA	Oeste	2º	0%	0%	1%	32	

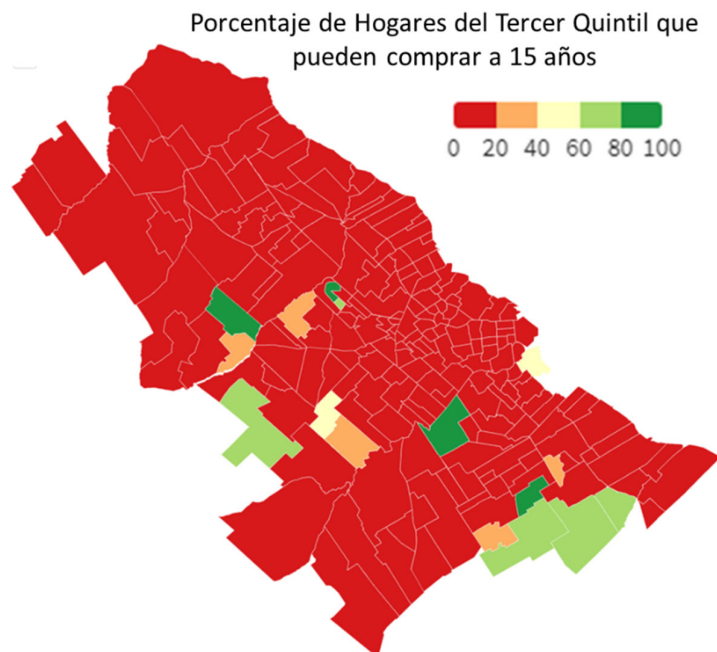
Nota :

Localidades con N propiedades en la base de datos &lt;25

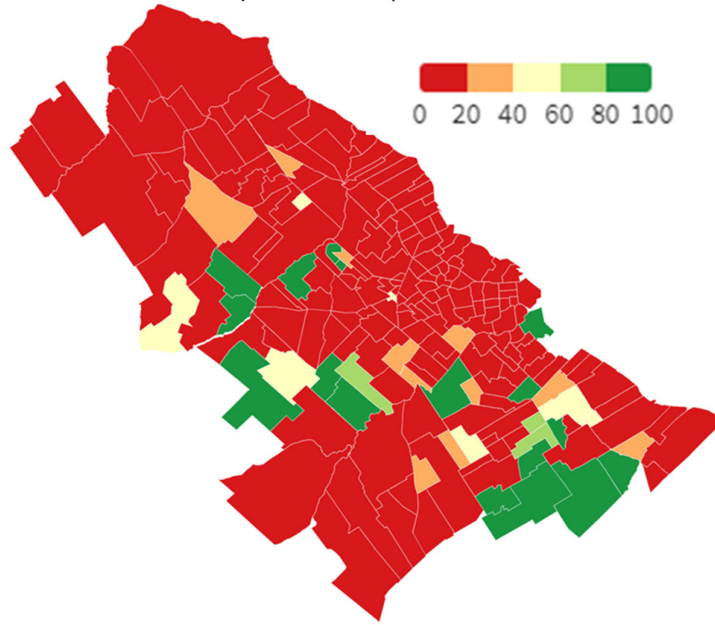
**7.4.c - PARA EL 3º QUINTIL**

- La accesibilidad en CABA es muy reducida y solamente es posible a 30 años en barrios del sur de la Ciudad: Nueva Pompeya, Villa Lugano, Villa Riachuelo Y Villa Soldati
- En 20 años las localidades con algún porcentaje de acceso son 48, pero si se espera que el acceso sea para el 50% de los hogares o más las localidades se reducen a la mitad
- En 30 años las localidades con algún porcentaje de hogares con acceso son 120, pero si se espera que el acceso sea para el 50% de los hogares o más las localidades se reducen a 77.

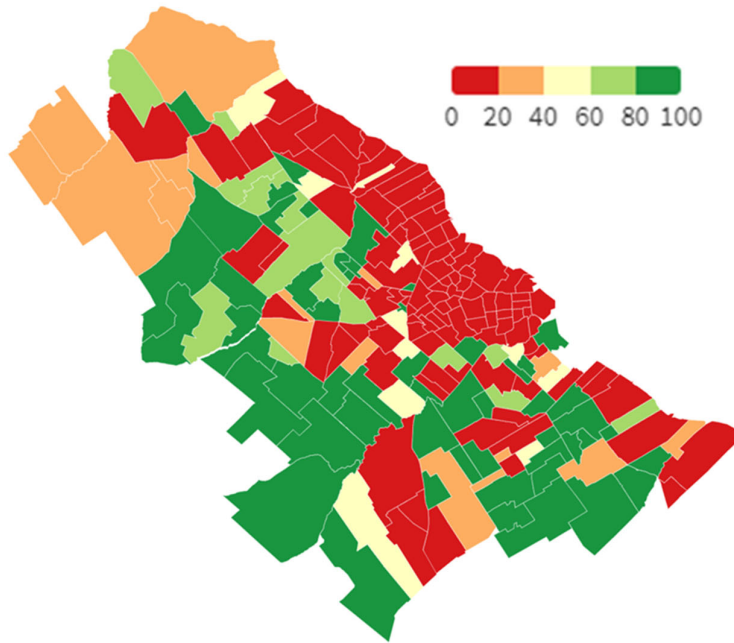
Años en que pueden comprar	QUINTIL 3 - CANTIDAD DE BARRIOS DE CABA/LOCALIDADES DE GBA EN QUE PUEDE COMPRAR					Total por Corredor/Zona CABA
	Corredor / Zona CABA	Cordones GBA			CABA	
		1 er Cordón	2do Cordón	3er Cordón		
15 años	Norte	2				2
	Oeste	1	5			6
	Sur	3	6			9
	CABA Zona Sur					0
	CABA Zona Centro					0
	CABA Zona Norte					0
	<b>Total por CABA / Cordón</b>	<b>6</b>	<b>11</b>			<b>17</b>
20 años	Norte	5	4	1		10
	Oeste	3	11			14
	Sur	6	17			23
	Zona Sur				1	1
	CABA Zona Centro					0
	CABA Zona Norte					0
	<b>Total por CABA / Cordón</b>	<b>14</b>	<b>32</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>48</b>
30 años	Norte	16	13	13		42
	Oeste	9	21			30
	Sur	16	28			44
	Zona Sur				4	4
	Zona Centro					
	CABA Zona Norte					
	<b>Total por CABA / Cordón</b>	<b>41</b>	<b>62</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>120</b>



Porcentaje de Hogares del Tercer Quintil que pueden comprar a 20 años



Porcentaje de Hogares del Tercer Quintil que pueden comprar a 30 años



#### **7.4.d - 4º QUINTIL**

La accesibilidad de este quintil es bastante amplia en el período de compra de 30 años, y se reduce muchísimo cuando el período baja a 20 o 15 años.

Pero la Ciudad de Buenos Aires es prácticamente inaccesible en casi toda su extensión, con excepción de un barrio de la zona Sur.

El cuadro siguiente resume la cantidad de localidades por Cordón y Corredor en las que al menos un porcentaje del Quintil 4 puede comprar según la cantidad de años

Años en que pueden comprar	QUINTIL 4 - CANTIDAD DE BARRIOS DE CABA/LOCALIDADES DE GBA EN QUE PUEDE COMPRAR					
	Corredor / Zona CABA	Cordones GBA			CABA	Total por Corredor/Zona CABA
		1 er Cordón	2do Cordón	3er Cordón		
15 años	Norte	7	8	3		18
	Oeste	4	17			21
	Sur	9	19			28
	CABA Zona Sur				1	1
	CABA Zona Centro					0
	CABA Zona Norte					0
	<b>Total por CABA / Cordón</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>68</b>
20 años	Norte	16	12	13		41
	Oeste	9	22			31
	Sur	17	28			45
	Zona Sur				4	4
	CABA Zona Centro					0
	CABA Zona Norte					0
	<b>Total por CABA / Cordón</b>	<b>42</b>	<b>62</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>121</b>
30 años	Norte	19	14	13		46
	Oeste	10	22			32
	Sur	19	29			48
	Zona Sur				15	15
	Zona Centro				13	13
	CABA Zona Norte					0
	<b>Total por CABA / Cordón</b>	<b>48</b>	<b>65</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>154</b>

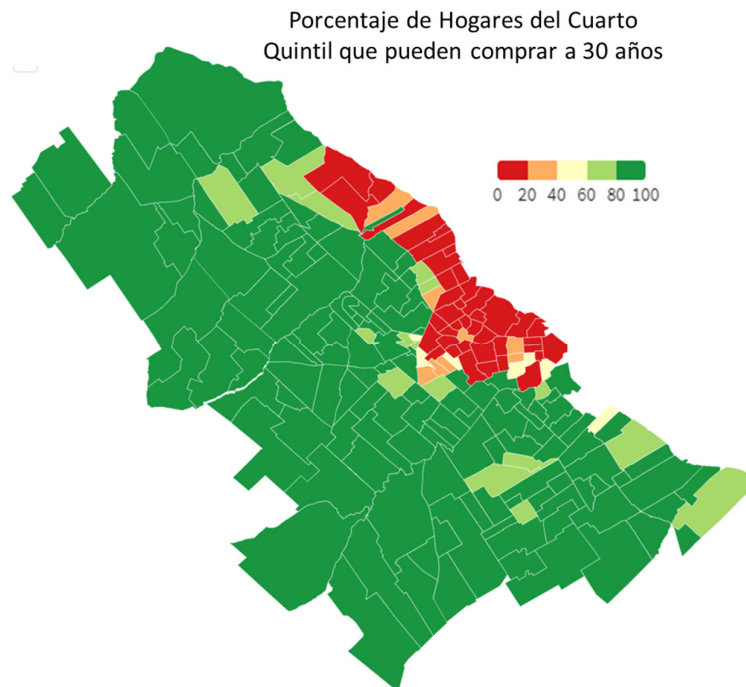
#### **En 30 años:**

- Este Quintil puede comprar en muchas localidades en un plazo de 30 años, pero la mayoría se encuentra en la zona Sur y Centro de la Ciudad y en los partidos de GBA principalmente en los del Corredor Oeste y Sur.
- La zona Norte de CABA y el Corredor Norte de GBA, desde Vicente López hasta Tigre resulta inaccesible para este Quintil.
  - **En CABA** : Sólo en 9 barrios de CABA con accesibilidad para el 50% o más de los hogares del Quintil 4

Barrios de CABA a los que puede acceder más del 50% de los hogares del Quintil 4o	% de Hogares	Zona
NUEVA POMPEYA	100%	Zona Sur
VILLA LUGANO	100%	Zona Sur
VILLA RIACHUELO	100%	Zona Sur
VILLA SOLDATI	100%	Zona Sur
PARQUE AVELLANEDA.	80%	Zona Sur
MATADEROS	61%	Zona Sur
LA BOCA	59%	Zona Sur
CONSTITUCION	50%	Zona Centro
VILLA REAL	50%	Zona Centro

○ **EN GBA**

- Puede comprar algún porcentaje de los hogares del quintil en 150 de las 159 localidades de GBA.
- En 9 localidades de GBA no puede comprar ningún hogar del Quintil 4. Esas son todas del Corredor Norte: Victoria, Acassuso, Martínez, San Isidro, Rincón de Milberg, Florida Este, La Lucila, Olivos y Vicente López. A estas 9 localidades habría que agregar Tigre, en la que puede comprar sólo el 1% de los hogares del quintil 4.

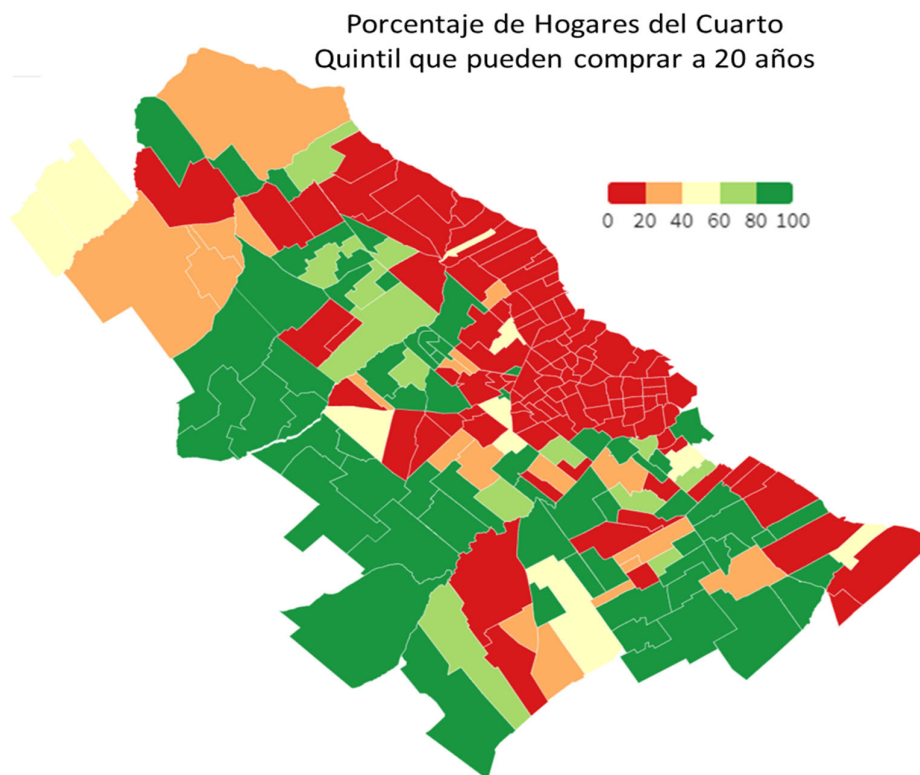


### **En 20 años**

La accesibilidad se reduce en total a 121 localizaciones de las 207 bajo estudio de Barrios de CABA y Localidades de GBA.

En el mapa se observa como a la zona inaccesible a 30 años que abarca los barrios del Norte de la Ciudad, se suman los barrios de prácticamente toda la zona Centro y parte del Sur .

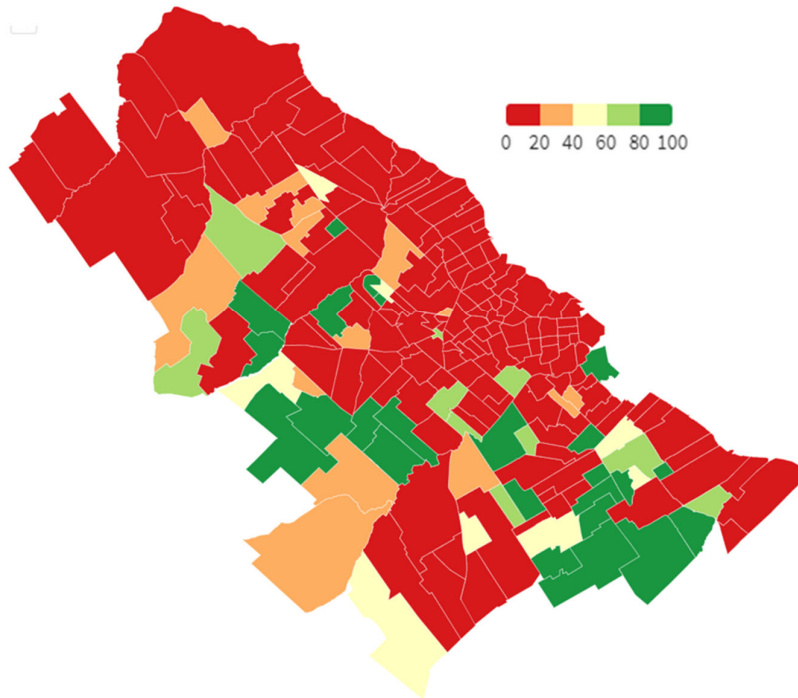
- Lo mismo ocurre con casi todas las localidades del corredor Norte y las más ricas del corredor Sur siguiendo las trazas del ferrocarril líneas Lomas y Témperey, entre otras Avellaneda, Lomas de Zamora , Quilmes, Banfield, Bernal y Adrogué y el en corredor Oeste Ramos Mejía, Morón y Haedo.



**En 15 años de período de pago:**

- La limitación de acceso se expande muchísimo.
- Sólo en 62 localidades algunos hogares de este quintil podrían comprar.
- El único barrio de CABA incluido es Villa Soldati.
- Si se pone como condición que la localidad sea accesible por lo menos para el 60% de los hogares la cantidad de localizaciones queda reducida a 33 todas en GBA, mayoritariamente del corredor Sur y Oeste, y sólo en 4 del corredor Norte (José Ingenieros, Pablo Podestá, Remedios de Escalada – Libertador en Tres de Febrero; Adolfo Sourdeax en Malvinas Argentinas.
- Las localidades en las que pueden comprar al menos el 40% del quintil son 42. También sólo Villa Soldati en CABA y en GBA mayoritariamente en corredor Sur y Oeste. En el corredor Norte a las anteriores se le agregan 2: Adolfo Sourdeaux en Malvinas Argentinas y Loma Hermosa en 3 de Febrero

Porcentaje de Hogares del Cuarto Quintil que pueden comprar a 15 años





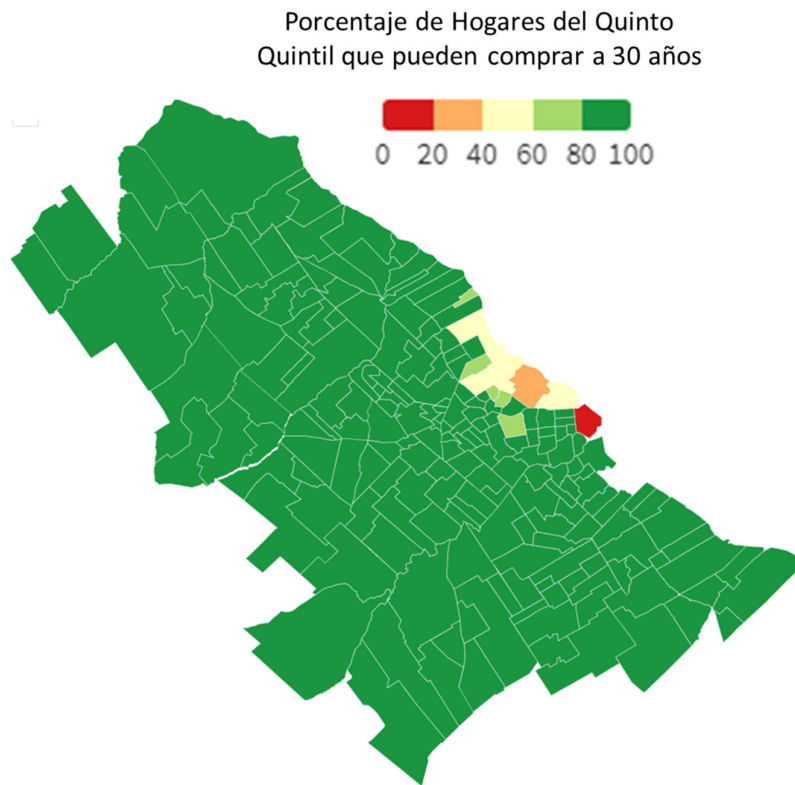
### 7.4.e - QUINTIL 5º

La accesibilidad del este quintil es muy alta.

En 30 años:

- Puede comprar algún porcentaje de la totalidad de este quintil en las 207 localidades
- En 189 barrios o localidades de las 207 consideradas pueden comprar más del 80 % de los hogares del quintil.

Porcentaje de Hogares del quintil 5 que pueden comprar a 30 años	Cantidad de Barrios /Localidades	Detalle
0 a 20%	1	Puerto Madero
20% a 40%	1	Palermo
40% a 60%	10	Belgrano, Coghlan, Colegiales, Nuñez, Recoleta, Retiro, Villa Urquiza en CABA y La Lucila, Olivos y Vicente Lopez en el Partido de Vicente López
60% a 80%	6	Almagro, Caballito, Chacarita, Saavedra , Villa Ortuzar en CABA y Acassuso en el Partido de San Isidro
80% a 100%	189	Resto de Barrios y Localidades
Total de barrios/localidades	207	

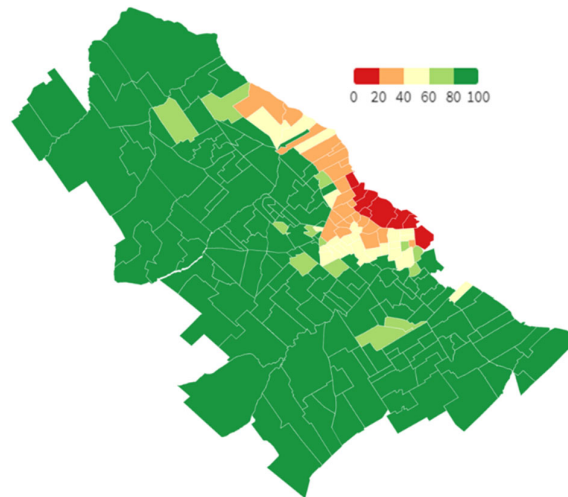




### En 20 años

- Pueden comprar el 60% de los hogares o más en 152 de los 207 barrios /localidades.
- Sólo en 31 localidades/barrios pueden comprar un porcentaje de hogares menor al 40% : todas corresponden a zona Centro y Norte de CABA y a Corredor Norte

Porcentaje de Hogares del Quinto  
Quintil que pueden comprar a 20 años

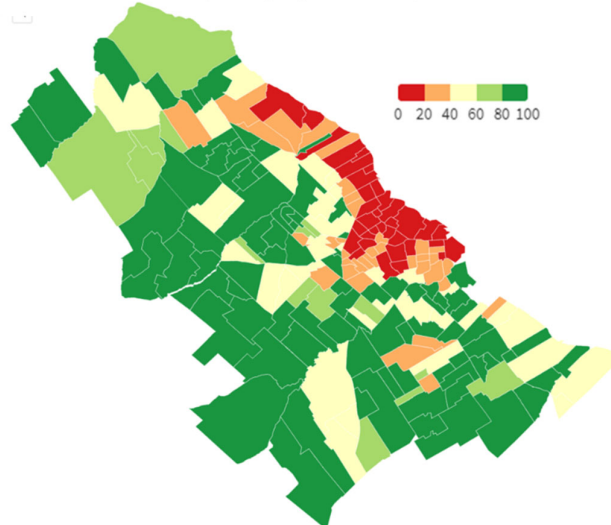


de GBA.

### En 15 años

- Puede comprar algún porcentaje del quintil
- En más de la mitad de las localidades/barrios – en 121 – puede comprar más del 50% de los hogares de este quintil.
- El acceso es menor al 20 % de los hogares únicamente para los barrios de zona norte de CABA y el corredor norte de GBA y algunos barrios de la zona Centro y sur de CABA.

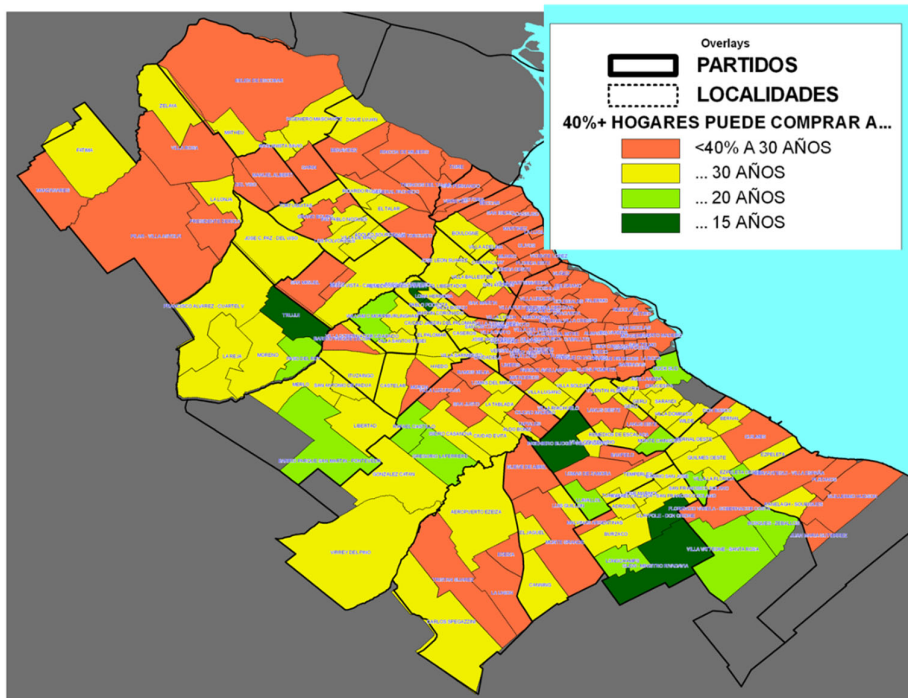
Porcentaje de Hogares del Quinto  
Quintil que pueden comprar a 15 años



### **7.5 TIEMPO COMPARADO EN EL QUE PUEDE COMPRAR EL 40% O MÁS DE LOS HOGARES**

Como un resumen que sintetiza las características de acceso de las localidades y permite visualizar como se zonifica el acceso según el período al que puede acceder como menos el 40% de los hogares de cada localización.

TIEMPO COMPARADO - MAPA POR LOCALIDAD - 40% O MAS DE LOS HOGARES PUEDEN COMPRAR 60 M2 A...



## 9 CONCLUSIONES

Las ciudades son importantes motores del desarrollo de los países. En Argentina el Aglomerado del Gran Buenos Aires concentra casi un tercio de la población y aproximadamente el 40% del PBI. Siendo el aglomerado económicamente más importante del país presenta una muy desigual distribución de ingresos de su población.

El aumento constante del precio del suelo y los inmuebles, junto con permanentes déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda dificultan enormemente el acceso a una vivienda digna propia para amplios sectores de la población. Y esto no ocurre solamente para los sectores de bajos niveles de ingresos sino también para sectores medios y medios bajos.

La imposibilidad de acceder a una vivienda digna es un grave problema para la vida de muchísimas familias que buscan en la Metrópoli oportunidades de mejorar su calidad de vida y sobre todo el porvenir de sus hijos, accediendo a más oportunidades laborales, culturales, educativas, que puede brindar la ciudad de Buenos Aires y su entorno metropolitano.

El aumento del valor en las propiedades y la escasa oferta formal a precios accesibles dificulta muchísimo el acceso a la vivienda propia de los sectores medios y medios-bajos. Por ello, se verán forzados a acudir al mercado de alquiler, a menos que ya cuenten con alguna propiedad o ayuda familiar para comprar.

Y los sectores bajos si no reciben algún tipo de ayuda deberán recurrir a compartir vivienda con la familia ampliada, la auto construcción en terrenos propios o no, a la compra o alquiler de viviendas de muy baja calidad en el mercado formal o directamente en el mercado informal. Las dificultades para el acceso a la vivienda en AMBA incentiva así el desarrollo y crecimiento de los asentamientos informales, aumentando el número de familias que deben alquilar en el mercado formal o informal, hogares que comparten vivienda y familias que deben buscar localizaciones más alejadas de los centros con mayores oportunidades de empleo y menos provistas de servicios básicos como agua o cloacas. Todas estas estrategias para acceder a la vivienda no son buenas opciones para solucionar el déficit cualitativo y cuantitativo en forma sustentable y que tienda a paliar las inequidades económicas y la segregación territorial que muestran los resultados aquí expuestos.

Contar con información precisa y confiable que refleje las situaciones diferentes de los distintos segmentos de población es un problema complejo. En este trabajo hemos realizado algunos análisis teniendo como premisa fundamental que las políticas para reducir el déficit habitacional deben brindar soluciones habitacionales para cada necesidad. Y por lo tanto hemos intentado evaluar la accesibilidad considerando la mayor apertura de los datos a nivel territorial posible en lugar de utilizar valores promedios.

En un aglomerado de las dimensiones poblacionales y físicas como tiene AMBA, los promedios no revelan las desigualdades ni permiten comprender cuáles son las diferentes situaciones que enfrentan las familias considerando sus ingresos y su localización.

En términos de distribución de las familias según sus ingresos, los cálculos realizados permiten visualizar la desigualdad que afecta a la Ciudad y los Partidos del GBA. Se puede

ver cómo los niveles de ingresos alto y medio alto predominan en la zona norte de CABA y se extienden por el Corredor Norte de GBA siguiendo la ribera del Río de la Plata y la traza de la autopista Panamericana, predominan en los partidos de Vicente López y San Isidro, pero también se extienden hasta parte de Beccar y San Fernando.

Una especial mención merece Puerto Madero, el barrio más nuevo y más inaccesible de la Ciudad. Su desarrollo respondió a un plan de urbanización que podrá haber aportado el beneficio de continuar con la modernización del centro bancario y administrativo que comenzó en la zona de Catalinas, pero hoy es la zona más cara de la Ciudad, además de albergar según los últimos datos poco más de 7000 habitantes. El valor de metro cuadrado en Puerto Madero casi cuadruplica el promedio de la Ciudad.

CABA y GBA se podría describir como un cordón de riqueza a la vera del Río de la Plata desplazado hacia el norte respecto del centro histórico de la ciudad y una zona intermedia en la que los precios descienden al sur de la Avenida Rivadavia y se extiende por la zona Centro y parte de la zona sur de CABA y en las localidades que bordean la Ciudad y el resto son pequeños bolsones de riqueza rodeados de extensas zonas medias o pobres.

El mapa de precios por metro cuadrado por localidad elaborado muestra una muy semejante configuración territorial de distribución de ingresos, que hace presumir que en un continuo bucle recursivo, los hogares más ricos se asientan mayoritariamente en zonas en cada vez más homogéneas hacia su interior, de precios en continuo ascenso y cada vez más inaccesibles para los sectores populares y segregadas respecto de las áreas más pobres y deterioradas que las rodean.

La accesibilidad depende de los ingresos de los hogares, el nivel de precios de la vivienda, la disponibilidad de financiamiento y su costo y las posibles limitaciones de la oferta. En el caso de la vivienda en alquiler el costo del alquiler está relacionado con los precios de la vivienda y en mayor o menor medida acompañan sus variaciones. Cuando el acceso a la compra se ve limitado, aumentan los hogares que alquilan y se ejercerá una presión también sobre este mercado y sobre la informalidad. En la ciudad de Buenos Aires ha aumentado la vivienda en alquiler tanto formal como informal.

Si uno de los dilemas que debería resolver la Región Metropolitana es promover los cambios en los actuales patrones de urbanización y una de las debilidades para afrontar esos cambios es la falta de financiación, la accesibilidad según la hemos calculado en este trabajo plantea el gravísimo problema de los extensos tiempos necesarios para comprar con recursos provenientes solo de los ingresos familiares.

En la Argentina el crédito hipotecario es prácticamente inexistente por ello muchas familias pagan alquiler y lo pueden hacer en una localización pero no pueden comprar en esa misma localización. El problema del acceso a la propiedad está muy vinculado al acceso al crédito. En los sectores medios si hubiera acceso al crédito hipotecario, se podría reemplazar el pago del alquiler por una cuota de un crédito. Pero la relación de precios vs ingresos totales familiares en los sectores bajos muestra el plazo resultante es tan extenso que no sería una solución para estos sectores.

En relación con el acceso a la vivienda en alquiler, este trabajo analiza el acceso a la vivienda en propiedad, pero sería interesante, de contar con los datos realizar en forma

similar un análisis con datos georreferenciados de precios de alquileres para comparar resultados.

Un tema que nos parece interesante señalar es que en la bibliografía local el abordaje más frecuente del problema del acceso a la vivienda es el que considera soluciones para proveer vivienda en propiedad y no es tan frecuente encontrar soluciones de otro tipo como puede ser el alquiler. Tal vez se deba a que en Latinoamérica y países mediterráneos hay una fuerte tradición de las familias de dedicar importantes esfuerzos y destinar gran parte de sus ingresos a la posesión de la propiedad de su vivienda y de conservarla para los herederos.

Sin embargo frente a la imposibilidad de compra, ha aumentado según los datos censales en el último período intercensal la incidencia del alquiler como modalidad de tenencia. Muchas familias en sectores medios alquilan tanto en las zonas de mejor calidad urbana como en áreas menos atractivas, de menor desarrollo y calidad urbana que la que probablemente tenía la generación de sus padres.

Los cálculos realizados nos llevan a pensar que se mantiene y/o acentúa la tendencia de la década anterior, en que como señala Baer (18) el alza generalizada de precios de suelos se ha hecho notar fuertemente en los valores de venta de la vivienda y por lo tanto en el esfuerzo monetario requerido para su compra. Y el aumento de la demanda de alquiler se vincula precisamente con las crecientes restricciones de comprar vivienda asociadas a la falta de crédito hipotecario y al encarecimiento del suelo urbano.

En los países desarrollados los créditos para la vivienda suelen ser hasta a 30 años. En nuestro país el crédito hipotecario es escaso, con altas tasas, muy restrictivo en cuanto a condiciones de otorgamiento y lo habitual es que el plazo sea a 10 años, como muy extenso a 15 años. Los recientes créditos UVA han sido a plazos de 15 años. Una financiación de plazo extraordinario podría ser 20 años.

La accesibilidad tiene un carácter temporal. Puede variar a lo largo del tiempo, si varía la relación costo/ingresos. Pero la tendencia parece apuntar a que esa relación tiende a empeorar, por lo menos en las áreas con buena calidad urbana y buen acceso a los servicios y oportunidades laborales.

La pandemia del COVID 19 ha afectado la economía global y probablemente en Argentina la crisis económica supere a la del 2001. Es posible que en los años que siguen las propiedades bajen de precio. Pero también es probable que ese descenso sea sólo por un breve período como lo fue después del 2001. El deterioro del empleo y los ingresos y la falta de financiamiento que la crisis acarrea, no va a permitir probablemente que la gran mayoría de los sectores bajos y medios puedan aprovechar ese descenso de los precios para resolver sus problemas de vivienda. A menos que existan políticas públicas importantes y acertadas para paliar el problema.

El análisis realizado revela que contando únicamente con los ingresos regulares de las familias, en el plazo de 15 años la accesibilidad - tal como la hemos calculado (una vivienda standard de 60 metros cuadrados al precio promedio del barrio o localidad en que se encuentra y alocando el 30% del ITF) - es muy restringida para más de la mitad de los hogares y directamente nula para los dos quintiles más bajos.

Para el primer quintil la accesibilidad se limita a una sola localidad en 20 años y a 11 de GBA en 30 años. En resumen este quintil tiene una prácticamente absoluta imposibilidad de llegar a adquirir una vivienda si cuenta sólo con sus ingresos regulares. Si la situación de vivienda no es peor para este grupo es porque existe un stock previo de viviendas, los hijos comparten o heredan la propiedad de los padres, alquilan o recurren a radicarse en asentamientos informales.

La Ciudad de Buenos Aires, a 15 y 20 años, con algunas excepciones de unos pocos barrios del sur de la Ciudad también es de casi nulo acceso hasta el cuarto Quintil. El cuarto quintil podría acceder a 20 años en sólo cuatro barrios de la zona sur. O sea el 80% de los hogares que viven en la ciudad no podrían comprar una vivienda standard en el barrio en que viven si tuviesen que hacerlo sólo con sus ingresos regulares. El problema de la accesibilidad en la Ciudad es no sólo para los sectores de menores ingresos sino que también afecta a los sectores medios.

La Ciudad de Buenos Aires, resulta - en las condiciones consideradas - accesible a 15 o 20 años únicamente para quintil más alto. En la zona norte de la ciudad y algunos barrios de la zona Centro y Sur el acceso en 15 años está limitado a sólo el 20% de este quintil. Pero en 20 años sólo Puerto Madero es accesible para menos del 5% y Recoleta, Retiro, Palermo, Colegiales, Núñez y Belgrano para menos del 20%.

Y en los partidos del Gran Buenos Aires, en 15 años el porcentaje de hogares que puede comprar en ninguna localidad alcanza al 60%. Es nula la accesibilidad para el quintil más bajo y muy limitada para los siguientes dos quintiles: Para el segundo queda restringida a tres localidades (Ingeniero Budge (Villa Fiorito) en el corredor Sur y dos en el segundo cordón: Claypole en el corredor Sur y Trujui en el Corredor Oeste). Para el tercero a 17 localidades del, 6 del primer cordón y 11 en el segundo.

En Gran Buenos Aires, en el período de 20 años la accesibilidad mejora. La mejora es muy limitada para el segundo quintil: sólo en 4 localidades el acceso alcanza a más de la mitad de los hogares en Ingeniero Budge, Claypole, Trujui y Remedios de Escalada (Tres de Febrero). Para el tercer quintil el acceso es posible para una parte de los hogares en 47 localidades de GBA. Pero sólo en la mitad de ellas el acceso alcanza al 50% de los hogares.

Como resumen a 15 y 20 años la accesibilidad para los tres primeros quintiles – o sea el 60% de los hogares es casi nula en la Ciudad de Buenos Aires y muy limitada en GBA y totalmente imposible en las zonas más ricas de los corredores norte de GBA hasta casi Tigre y en los corredores Sur y Oeste en los subcentros con mejor calidad urbana y servicios.

Sólo si el período de compra es de 30 años como mínimo para el tercer quintil y cuarto son accesibles en alguna medida alrededor de la mitad de las localidades en GBA. En CABA sólo cuatro barrios de la zona Sur para el tercer quintil y 28 en zona Centro y Sur para el cuarto.

Concluyendo: el problema del acceso sin financiamiento no es exclusivo de los sectores bajos, para los cuales el acceso es casi nulo, sino que se extiende a importante porción de los sectores medios para toda la Ciudad de Buenos Aires, el corredor Norte de GBA y los bolsones ricos de los corredores Oeste y Sur.

Varias políticas públicas pueden atender el problema de la desigualdad en el acceso y la inaccesibilidad a la vivienda y esas políticas deberían estar segmentadas por el nivel de ingreso o necesidades de las familias.

Se debe fomentar el crecimiento de la oferta de vivienda asequible en propiedad o alquiler y de suelo accesible debidamente provisto de servicios.

Ampliación de la oferta de vivienda asequible y de la demanda y financiamiento a plazos accesible son los problemas de urgente e importante atención por parte de los gobiernos para asegurar el bienestar no sólo de quienes necesitan acceder a una vivienda, y siendo la vivienda social un bien de mérito, para toda la sociedad por las externalidades positivas que provoca el mejoramiento del acceso y del déficit cualitativo de vivienda.

El gobierno de la Ciudad y de los Municipios tienen que tener un papel central y tienen a su alcance instrumentos para mejorar la capacidad la accesibilidad a través de mejorar el acceso a la tierra y la vivienda, para los hogares en el barrio o localidad al que pertenecen o desean pertenecer, asegurando la apropiada urbanización y calidad de servicios.

Desde el punto de vista de la ampliación de la oferta políticas a nivel municipal como rezonificación del suelo, transformación de terrenos urbanos a rurales y aumento de las densidades permitidas, siempre con captación municipal de las plusvalías generadas para aplicar a los programas de vivienda

También deben considerarse instrumentos como la provisión de vivienda social – tanto en alquiler como en propiedad – aunque la capacidad de los Municipios en este aspecto es más limitada y requiere acuerdos con gobierno federal/ provincial para la provisión de los fondos y la correcta elegibilidad de los destinatarios y en los Municipios de menores ingresos promedios será un impedimento la escasa capacidad de pago de los sectores de menores ingresos.

Desde el punto de vista de la demanda deben formularse programas en todos los niveles y con la participación también de los sectores privados a través de programas de crédito directo para compra de terrenos o viviendas con plazos y tasas adecuadas a cada segmento destinatario.

Como los hogares de menores ingresos se localizan en las áreas periféricas con menor acceso a la infraestructura, transporte deficiente, menor acceso a las oportunidades de trabajo, es necesario desde las políticas públicas generar programas para el acceso a vivienda asequible y mejoras en la calidad de la vivienda.

Para ellos deben generarse políticas públicas tendientes a lograr disminuir la brecha de desigualdad como pueden ser Proyectos de vivienda social, ya que como hemos visto los hogares de menores ingresos no pueden afrontar el costo de la vivienda ni siquiera en tres décadas y tampoco pueden afectar el 30% de sus ingresos a la adquisición de la vivienda, ya que éstos no alcanzan a cubrir ni siquiera la Canasta Básica.

De más está decir que la localización inadecuada generaría mayor desigualdad y probablemente mayor segregación, por ello es vital la producción de suelo asequible en las proximidades de las áreas más favorecidas y no alejadas. La localización alejada tiene alto costo de provisión de infraestructura y empeora las condiciones de acceso a bienes y servicios públicos y empleo y consolida la segregación.

La provisión de infraestructura – problema que afecta en altísima proporción a los municipios del GBA, la mejora del transporte público y permitir lotes de menor tamaño en GBA que puedan albergar dos viviendas son otras medidas para mejorar la accesibilidad.

Nos parece que frente a las características del problema tal como lo hemos descripto, no alcanza con que las políticas públicas consideren la accesibilidad considerando sólo la vivienda en propiedad sino también considerar políticas que tengan en cuenta vivienda asequible en alquiler. Estas podrían ser subsidios directos segmentados según el nivel de ingreso y otras características de las familias, como cantidad de miembros, edad del principal sostén. También podría pensarse sobre todo para la Ciudad de Buenos Aires medidas la concesión de suelos para vivienda social de alquiler o permisos que aumenten la capacidad constructiva en proyectos que luego sean alquilados a residentes con menores ingresos que la media del área, seguros de alquiler y programas de alquiler con opción a compra.

La accesibilidad es una cuestión central para bienestar en las ciudades y sus habitantes y el derecho que tienen a habitar una vivienda de calidad, obtener más y mejores oportunidades de empleo y gozar de los servicios y externalidades positivas que la urbe brinda. Diseñar y aplicar políticas para mejorar la accesibilidad es una obligación de quienes son responsables de las políticas públicas y contar con información para planificar es imperativo para los hacedores de políticas públicas.

Evaluar la accesibilidad a la vivienda forma parte de la información que se precisa. Con este trabajo no pretendemos aportar esa información imprescindible sino al menos al menos acercar un aporte que muestre caminos para medir la accesibilidad de modo que refleje las diferentes necesidades de los distintos estratos de la sociedad.



## **10 ANEXO METODOLÓGICO Y ESTADÍSTICO**

### **1. CÁLCULO DEL INGRESO TOTAL FAMILIAR POR RADIO CENSAL**

En este trabajo se utilizó la definición de NSE CEI 2006, según lo determinado por Comisión de Enlace Institucional conformado por la Asociación Argentina de Marketing, la Cámara de Empresas de Investigación Social y de Mercado, la Sociedad Argentina de Investigadores de Marketing y Opinión.

El algoritmo del NSE CEI 2006, utiliza variables informadas por la EPH. Esas variables en la versión completa del NSE son: Cantidad de miembros del hogar, Cantidad de aportantes, Ocupación del principal Sostén del Hogar, Nivel Educativo del principal Sostén del hogar y Cobertura de Salud e Indicadores de Indigencia.

Los estratos del NSE son siete y se denominan AB, C1, C2, C3, D1, D2, E o Nivel 7 (más alto) hasta el 1 (más bajo).

Debido al escaso peso porcentual del nivel AB, el mismo se utiliza en conjunto con el C1, indicándolo como ABC1.

Como el NSE CEI 2006 utiliza variables que se encuentran en la EPH Y QUE ALGUNAS TAMBIEN APARECEN en el Censo de Población, Hogares y Vivienda 2010 del INDEC. Desarrollamos un algoritmo para estimar la composición por estratos socioeconómicos, como proxy del NSE CEI 2006 para cada radio censal del país, utilizando dichas variables y se compararon los resultados de distribución por niveles con los obtenidos a partir de la base de datos de la EPH para el 3er trimestre del 2010, contemporánea al Censo.

#### **a. Armado de Niveles Socioeconómicos sobre Censo 2010**

El procedimiento siguió los siguientes pasos

- Se requería el cálculo de la cantidad de hogares de cada estrato de NSE por radio censal.
- Se consideraron cuatro niveles : Alto, Medio, Bajo y Marginal, como variable proxy del NSE CEI 2006
- El nivel Alto de la variable proxy aplicada a los RRCC del algoritmo NSE se asimila los estratos ABC y C1
- El nivel Medio de igual forma se asimila con los estratos C2C3
- El Nivel Marginal quedó formado por los Hogares que según la EPH tienen alguna necesidad básica insatisfecha (NBI) y se asimila con el estrato E
- Para separar los niveles Alto (serían ABC1 según el NSE), Medio (serían C2C3 del NSE) y Bajo (D2E del NSE) se usó una variable proxy las variables Nivel Educativo del Principal Sostén del Hogar (PSH), Nivel de Hacinamiento, y Cantidad de personas empleadas/con ingresos en el hogar.

- Se comparó la distribución a nivel País, en AMBA, Capital y GBA de los resultados de aplicar el algoritmo en el Censo y los resultados de la EPH 3er Trim de 2010 (contemporánea del Censo) para verificar que este el algoritmo proxy utilizado fuese el que mejor ajustaba en todos los niveles y en todas las aperturas geográficas.

#### **b. Actualización de Población y estratos a nivel de Radios Censales (RRCC) al tercer Trimestre de 2019**

- Se actualizó la población de cada RRCC usando el índice de crecimiento poblacional del Departamento, según las Proyecciones del INDEC.
- Se tomó la evolución porcentual de cada Nivel considerado entre 3er Trim. 2010 y 3er Trim. 2019 (en cantidad de hogares), según la EPH, por localidad. Para las localidades que no están en la EPH se usaron los datos de la Región.
- Se reajustó la cantidad de hogares para cada RRCC, según las proyecciones de población.
- Se calculó la cantidad de personas con la proporción de personas/hogar que surge de la EPH 3er Trim. 2019, para cada nivel.

#### **c. Cálculo de la distribución de ingresos por quintiles para cada Radio Censal.**

- Para cada nivel se tomó la distribución del ingreso por Quintiles según la EPH 3er Trimestre de 2019. Se aplicó esa distribución a cada radio censal (RRCC).

## **2. CÁLCULO DEL PRECIO POR METRO CUADRADO POR LOCALIDAD**

### **2. a Cálculo de precio promedio de propiedades**

Se utilizaron los datos del sitio de publicaciones de Venta de Propiedades Properati con cobertura en CABA + Partidos de GBA. Dirección web del sitio : <https://www.properati.com.ar/data/> para calcular el precio de las propiedades por radio censal.

La base cuenta con la información de dirección, superficie total, superficie cubierta, ambientes, precio con aclaración de moneda y fecha de publicación. Esta es la información que se utilizó para realizar los cálculos.

El 87% de los registros de la base recibida contaba con las coordenadas geográficas. La localización geográfica de los registros que no contaban con coordenadas se hizo a nivel de localidad.

Para el mapeo de los datos y la adjudicación a un radio censal se utilizó el software Tactician con cartografía del Censo 2010. Se utilizaron las coordenadas para adjudicar localidad según geocodificador de Tactician

Se efectuó la limpieza de la base.

Se eliminaron de la base aquellos registros que no pudieron ser ubicados por localidad o cuyas coordenadas no resultaban lógicas. Se pegó la LOCALIDAD, según la denominación en la cartografía propia de acuerdo al barrio/localidad que figura en la base. Se borraron los registros que quedaron sin LOCALIDAD.

Se incluyeron en la base todas las comunas de CABA. En el Gran Buenos Aires, fueron excluidos los Partidos de San Vicente, Cañuelas, Presidente Perón, Marcos Paz, Gral. Rodríguez y Gran La Plata, por no tener suficiente cantidad de datos. Las localidades de esos partidos se dejan fuera del análisis.

Se usó la coordenada del Barrio/Localidad correspondiente LOCALIDAD en la cartografía TACTICIAN, para poder agrupar barrios sin casos o con baja cantidad de casos.

Se adjudicó a cada registro una LOCALIDAD DEFINITIVA en cartografía TACTICIAN. Se eliminaron las localidades del 3er cordón con pocos casos y se fusionaron las localidades con pocos casos con sus vecinas (siempre dentro del mismo partido).

A cada propiedad se le pegó la LOCALIDAD DEFINITIVA y REGION.

Registros eliminados:

- Se eliminaron en la base final las propiedades sin localidad
- En CABA se sacaron los lotes vacíos, las cocheras, hoteles y hostels
- Se sacaron de la base los valores de moneda dudosa o cuando se detectó que el precio publicado es de una cuota o adelanto
  - Se sacaron de la base las propiedades con superficie cubierta superior a 400 metros cuadrados

### **2.b Cálculo del valor del dólar:**

Se tomó el promedio de compra y venta.

Para cada mes se tomó el promedio entre la cotización del día 1 del mes y la del día 15 del mes de publicación del aviso

### **2. c Cálculo del precio por metro cuadrado:**

- **CABA:** El metro cuadrado descubierto se calcula al valor de 0,5 del valor del metro cuadrado cubierto
- **GBA:** El metro cuadrado descubierto se calcula al 50% del metro cubierto para la propiedades en las que la superficie total es hasta el doble de la superficie cubierta. Cuando la superficie total es más del doble de la superficie cubierta, los metros descubiertos se calcula al 25% del valor de metro cuadrado construido.

## **2.d Base considerada final**

Se efectuó una limpieza de la base de datos.

### **Registros eliminados:**

- Se eliminaron de la base las propiedades donde el valor estaba fuera de la Media del barrio en +/- 2 desvíos std
- Se revisaron los valores máximos y mínimos por localidad para detectar errores de carga. Los registros que presentaban errores evidentes fueron calificados como no válidos y eliminados de la base
- Se eliminaron los registros repetidos (columnas room+ bedrooms+ bathrooms+ surf total+ surf cov + Price) iguales al registro siguiente) .
- La base final de trabajo tiene 104.898 registros de precios de propiedades de la Ciudad de Buenos Aires y los Partidos antes referidos de GBA, distribuidos en 13.027 Radios censales.

## 3. CÁLCULO DE LOS INGRESOS NECESARIOS PARA COMPRAR UNA VIVIENDA STANDARD

### **3.a Cálculo del Porcentaje de hogares por quintil que tiene ingresos para comprar en el período determinado (15, 20 y 30 años)**

Se consideró para cada uno de los montos de ITF informados por la EPH cuál es el porcentaje de hogares de cada quintil que tiene los ingresos mensuales igual o superior a ese monto.

Y luego consideramos en cada barrio o Localidad, respecto del total de hogares del quintil, el porcentaje de hogares que tiene ingresos iguales o superiores al necesario en cada una de las 207 localidades/barrios para con el 30% de sus ingresos afrontar la mensualidad.

#### **Tabla de Porcentajes de Hogares que pueden comprar por localidad:**

PCT\_HOG\_QX\_N es el porcentaje de hogares del Quintil X de ese barrio/localidad que podrían comprar en N años con el 30 % del IFT una vivienda standard (60 m2)

**TABLAS****1. LOCALIDADES DEFINITIVAS**

LOCALIDAD	PARTIDO	ZONA CABA/CORREDOR GBA	CORDÓN	REGION
PUERTO MADERO	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
RETIRO	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA URQUIZA	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
SAAVEDRA	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
CHACARITA	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
COGHLAN	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA ORTUZAR	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
PARQUE CHAS	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA CRESPO	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
ALMAGRO	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
CABALLITO	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
SAN TELMO	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA PUEYRREDON	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA DEVOTO	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA DEL PARQUE	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
FLORES	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
AGRONOMIA	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
BOEDO	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
PARQUE CHACABUCO.	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA SANTA RITA	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA GENERAL MITRE	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
MONSERRAT	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
SAN NICOLAS	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
SAN CRISTOBAL	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
BALVANERA	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
PATERNAL	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
CONSTITUCION	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
VILLA REAL	CABA	Zona Centro	CABA	CABA
PALERMO	CABA	Zona Norte	CABA	CABA
BELGRANO	CABA	Zona Norte	CABA	CABA
NUÑEZ	CABA	Zona Norte	CABA	CABA
RECOLETA	CABA	Zona Norte	CABA	CABA
COLEGIALES	CABA	Zona Norte	CABA	CABA
BARRACAS	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
MONTE CASTRO	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
LINIERS	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
VILLA LURO	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
VELEZ SARSFIELD	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
LA BOCA	CABA	Zona Sur	CABA	CABA

LOCALIDAD	PARTIDO	ZONA CABA/CORREDOR GBA	CORDÓN	REGION
PARQUE PATRICIOS	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
FLORESTA	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
VERSAILLES	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
MATADEROS	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
PARQUE AVELLANEDA.	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
NUEVA POMPEYA	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
VILLA RIACHUELO	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
VILLA LUGANO	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
VILLA SOLDATI	CABA	Zona Sur	CABA	CABA
VILLA SAENZ PEÑA	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
SANTOS LUGARES	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
VILLA RAFFO	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
CIUDAD JARDIN DEL PALOMAR	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
CASEROS	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
MARTIN CORONADO	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
VILLA BOSCH	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
CIUDADELA	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
TRES DE FEBRERO	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
JOSE INGENIEROS	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
LOMA HERMOSA	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
PABLO PODESTA	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
REMEDIOS DE ESCALADA - EL LIBERTADOR	3 DE FEBRERO	Norte	1 er Cordón	GBA
SAN MARTIN	GRAL SAN MARTIN	Norte	1 er Cordón	GBA
VILLA BALLESTER	GRAL SAN MARTIN	Norte	1 er Cordón	GBA
SAN ANDRES	GRAL SAN MARTIN	Norte	1 er Cordón	GBA
JOSE LEON SUAREZ	GRAL SAN MARTIN	Norte	1 er Cordón	GBA
VILLA LYNCH	GRAL SAN MARTIN	Norte	1 er Cordón	GBA
ACASSUSO	SAN ISIDRO	Norte	1 er Cordón	GBA
SAN ISIDRO	SAN ISIDRO	Norte	1 er Cordón	GBA
BECCAR	SAN ISIDRO	Norte	1 er Cordón	GBA
MARTINEZ	SAN ISIDRO	Norte	1 er Cordón	GBA
BOULOGNE	SAN ISIDRO	Norte	1 er Cordón	GBA
VILLA ADELINA	SAN ISIDRO	Norte	1 er Cordón	GBA
TRONCOS DEL TALAR	TIGRE	Norte	1 er Cordón	GBA
VICENTE LOPEZ	VICENTE LOPEZ	Norte	1 er Cordón	GBA
OLIVOS	VICENTE LOPEZ	Norte	1 er Cordón	GBA
LA LUCILA	VICENTE LOPEZ	Norte	1 er Cordón	GBA
FLORIDA ESTE	VICENTE LOPEZ	Norte	1 er Cordón	GBA
VILLA MARTELLI	VICENTE LOPEZ	Norte	1 er Cordón	GBA
FLORIDA OESTE	VICENTE LOPEZ	Norte	1 er Cordón	GBA
MUNRO	VICENTE LOPEZ	Norte	1 er Cordón	GBA
CARAPACHAY	VICENTE LOPEZ	Norte	1 er Cordón	GBA
GRAND BOURG	MALVINAS ARGENTINAS	Norte	2do Cordón	GBA

LOCALIDAD	PARTIDO	ZONA CABA/CORREDOR GBA	CORDÓN	REGION
VILLA DE MAYO	MALVINAS ARGENTINAS	Norte	2do Cordón	GBA
ING PABLO NOGUES	MALVINAS ARGENTINAS	Norte	2do Cordón	GBA
TORTUGUITAS	MALVINAS ARGENTINAS	Norte	2do Cordón	GBA
LOS POLVORINES	MALVINAS ARGENTINAS	Norte	2do Cordón	GBA
ADOLFO SOURDEAUX	MALVINAS ARGENTINAS	Norte	2do Cordón	GBA
VICTORIA	SAN FERNANDO	Norte	2do Cordón	GBA
SAN FERNANDO	SAN FERNANDO	Norte	2do Cordón	GBA
VIRREYES	SAN FERNANDO	Norte	2do Cordón	GBA
SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	Norte	2do Cordón	GBA
MUÑIZ	SAN MIGUEL	Norte	2do Cordón	GBA
BELLA VISTA - CAMPO DE MAYO	SAN MIGUEL	Norte	2do Cordón	GBA
RINCON DE MILBERG	TIGRE	Norte	2do Cordón	GBA
TIGRE	TIGRE	Norte	2do Cordón	GBA
BENAVIDEZ	TIGRE	Norte	2do Cordón	GBA
GENERAL PACHECO	TIGRE	Norte	2do Cordón	GBA
DON TORCUATO	TIGRE	Norte	2do Cordón	GBA
DIQUE LUJAN	TIGRE	Norte	2do Cordón	GBA
EL TALAR	TIGRE	Norte	2do Cordón	GBA
RICARDO ROJAS	TIGRE	Norte	2do Cordón	GBA
GARIN	ESCOBAR	Norte	3er Cordón	GBA
BELEN DE ESCOBAR	ESCOBAR	Norte	3er Cordón	GBA
MAQUINISTA SAVIO	ESCOBAR	Norte	3er Cordón	GBA
INGENIERO MASCHWITZ	ESCOBAR	Norte	3er Cordón	GBA
MATHEU	ESCOBAR	Norte	3er Cordón	GBA
MANUEL ALBERTI	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
PRESIDENTE DERQUI	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
VILLA ROSA	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
DEL VISO	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
PILAR - VILLA ASTOLFI	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
MANZANARES	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
ZELAYA	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
FATIMA	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
LA LONJA	PILAR	Norte	3er Cordón	GBA
TAPIALES	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	GBA
RAMOS MEJIA	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	GBA
SAN JUSTO	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	GBA
VILLA LUZURIAGA	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	GBA
CIUDAD EVITA	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	GBA
LA TABLADA	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	GBA
ALDO BONZI	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	GBA

LOCALIDAD	PARTIDO	ZONA CABA/CORREDOR GBA	CORDÓN	REGION
RAFAEL CASTILLO	LA MATANZA	Oeste	1 er Cordón	GBA
MORON	MORON	Oeste	1 er Cordón	GBA
CASTELAR	MORON	Oeste	1 er Cordón	GBA
HAEDO	MORON	Oeste	1 er Cordón	GBA
VILLA SARMIENTO	MORON	Oeste	1 er Cordón	GBA
EL PALOMAR	MORON	Oeste	1 er Cordón	GBA
VILLA SANTOS TESEI	HURLINGHAM	Oeste	2do Cordón	GBA
HURLINGHAM	HURLINGHAM	Oeste	2do Cordón	GBA
WILLIAM C MORRIS	HURLINGHAM	Oeste	2do Cordón	GBA
BARRIO PARQUE LELOIR	ITUZAINGO	Oeste	2do Cordón	GBA
VILLA GOBERNADOR UDAONDO	ITUZAINGO	Oeste	2do Cordón	GBA
ITUZAINGO	ITUZAINGO	Oeste	2do Cordón	GBA
JOSE C. PAZ - DEL VISO	JOSE C. PAZ	Norte	2do Cordón	GBA
CIUDAD MADERO	LA MATANZA	Oeste	2do Cordón	GBA
VIRREY DEL PINO	LA MATANZA	Oeste	2do Cordón	GBA
LOMAS DEL MIRADOR	LA MATANZA	Oeste	2do Cordón	GBA
GONZALEZ CATAN	LA MATANZA	Oeste	2do Cordón	GBA
ISIDRO CASANOVA	LA MATANZA	Oeste	2do Cordón	GBA
GREGORIO LAFERRERE	LA MATANZA	Oeste	2do Cordón	GBA
MERLO	MERLO	Oeste	2do Cordón	GBA
LIBERTAD	MERLO	Oeste	2do Cordón	GBA
SAN ANTONIO DE PADUA	MERLO	Oeste	2do Cordón	GBA
BARRIO PARQUE SAN MARTIN - PONTEVEDRA	MERLO	Oeste	2do Cordón	GBA
MORENO	MORENO	Oeste	2do Cordón	GBA
FRANCISCO ALVAREZ - CUARTEL V	MORENO	Oeste	2do Cordón	GBA
LA REJA	MORENO	Oeste	2do Cordón	GBA
PASO DEL REY	MORENO	Oeste	2do Cordón	GBA
TRUJUI	MORENO	Oeste	2do Cordón	GBA
AVELLANEDA	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	GBA
WILDE	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	GBA
CRUCESITA	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	GBA
SARANDI	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	GBA
VILLA DOMINICO	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	GBA
PIÑEYRO	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	GBA
GERLI	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	GBA
DOCK SUD	AVELLANEDA	Sur	1 er Cordón	GBA
LANUS ESTE	LANUS	Sur	1 er Cordón	GBA
LANUS OESTE	LANUS	Sur	1 er Cordón	GBA
VALENTIN ALSINA	LANUS	Sur	1 er Cordón	GBA
REMEDIOS DE ESCALADA	LANUS	Sur	1 er Cordón	GBA
GERLI	LANUS	Sur	1 er Cordón	GBA
MONTE CHINGOLO	LANUS	Sur	1 er Cordón	GBA



LOCALIDAD	PARTIDO	ZONA CABA/CORREDOR GBA	CORDÓN	REGION
LOMAS DE ZAMORA	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1 er Cordón	GBA
BANFIELD	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1 er Cordón	GBA
TEMPERLEY	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1 er Cordón	GBA
TURDERA	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1 er Cordón	GBA
VILLA CENTENARIO	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1 er Cordón	GBA
LLAVALLOL	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1 er Cordón	GBA
INGENIERO BUDGE - VILLA FIORITO	LOMAS DE ZAMORA	Sur	1 er Cordón	GBA
MALVINAS ARGENTINAS	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
ADROGUE	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
JOSE MARMOL	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
BURZACO	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
BARRIO SAN JOSE	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
RAFAEL CALZADA - SAN FRANCISCO SOLANO	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
LONGCHAMPS	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
GLEW - MINISTRO RIVADAVIA	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
CLAYPOLE - DON ORIONE	ALMIRANTE BROWN	Sur	2do Cordón	GBA
JUAN MARIA GUTIERREZ	BERAZATEGUI	Sur	2do Cordón	GBA
GUILLERMO HUDSON	BERAZATEGUI	Sur	2do Cordón	GBA
BERAZATEGUI - VILLA ESPAÑA	BERAZATEGUI	Sur	2do Cordón	GBA
PLATANOS	BERAZATEGUI	Sur	2do Cordón	GBA
RANELAGH - SOURIGUES	BERAZATEGUI	Sur	2do Cordón	GBA
MONTE GRANDE	ESTEBAN ECHEVERRIA	Sur	2do Cordón	GBA
NUEVE DE ABRIL	ESTEBAN ECHEVERRIA	Sur	2do Cordón	GBA
CANNING	ESTEBAN ECHEVERRIA	Sur	2do Cordón	GBA
EL JAGUEL	ESTEBAN ECHEVERRIA	Sur	2do Cordón	GBA
LUIS GUILLON	ESTEBAN ECHEVERRIA	Sur	2do Cordón	GBA
LA UNION	EZEIZA	Sur	2do Cordón	GBA
EZEIZA	EZEIZA	Sur	2do Cordón	GBA
TRISTAN SUAREZ	EZEIZA	Sur	2do Cordón	GBA
AEROPUERTO EZEIZA	EZEIZA	Sur	2do Cordón	GBA

LOCALIDAD	PARTIDO	ZONA CABA/CORREDOR GBA	CORDÓN	REGION
CARLOS SPEGAZZINI	EZEIZA	Sur	2do Cordón	GBA
	FLORENCIO			
FLORENCIO VARELA - GOBERNADOR COSTA	VARELA	Sur	2do Cordón	GBA
	FLORENCIO			
BOSQUES - ZEBALLOS	VARELA	Sur	2do Cordón	GBA
	FLORENCIO			
VILLA VATTONE - SANTA ROSA	VARELA	Sur	2do Cordón	GBA
DON BOSCO	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA
QUILMES	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA
BERNAL	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA
EZPELETA	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA
VILLA LA FLORIDA	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA
BERNAL OESTE	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA
QUILMES OESTE	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA
EZPELETA OESTE	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA
SAN FRANCISCO SOLANO	QUILMES	Sur	2do Cordón	GBA

2. Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre 2015/1er. trimestre 2020.  
Fuente Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda y Finanzas de GCBA

Precio promedio del m <sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre 2015/1er. trimestre 2020																					
Comuna	2015				2016				2017*				2018*				2019*	2020*			
	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.
<b>Total</b>	<b>2.135</b>	<b>2.133</b>	<b>2.149</b>	<b>2.158</b>	<b>2.255</b>	<b>2.265</b>	<b>2.292</b>	<b>2.311</b>	<b>2.402</b>	<b>2.432</b>	<b>2.508</b>	<b>2.606</b>	<b>2.710</b>	<b>2.698</b>	<b>2.718</b>	<b>2.728</b>	<b>2.756</b>	<b>2.718</b>	<b>2.673</b>	<b>2.643</b>	<b>2.618</b>
1	2.309	2.229	2.321	2.301	///	2.469	2.534	2.452	2.602	2.672	2.672	2.893	3.045	3.114	3.012	2.989	3.008	2.985	2.739	2.743	2.719
2	2.573	2.579	2.626	2.660	2.701	2.709	2.773	2.813	2.880	2.917	3.053	3.203	3.325	3.315	3.312	3.305	3.268	3.215	3.188	3.198	3.114
3	1.702	1.691	1.695	1.699	1.778	1.773	1.811	1.816	1.866	1.883	1.933	1.967	2.053	2.153	2.156	2.141	2.157	2.162	2.102	2.095	2.080
4	1.713	1.775	1.777	1.704	1.811	1.789	1.791	1.812	1.870	1.862	1.907	2.043	2.024	2.041	2.128	2.099	2.189	2.147	2.153	2.123	2.105
5	1.988	2.002	1.998	2.041	2.053	2.071	2.107	2.112	2.121	2.161	2.214	2.306	2.387	2.473	2.477	2.472	2.502	2.507	2.448	2.444	2.487
6	2.110	2.107	2.149	2.160	2.229	2.182	2.275	2.307	2.336	2.388	2.410	2.540	2.681	2.750	2.780	2.774	2.680	2.639	2.596	2.606	
7	1.774	1.770	1.778	1.815	1.879	1.912	1.941	1.963	1.963	2.024	2.063	2.137	2.224	2.268	2.261	2.240	2.348	2.308	2.267	2.228	2.206
8	1.071	1.093	1.043	1.133	1.143	1.128	1.245	1.162	1.273	1.267	1.283	1.339	1.298	1.303	1.320	1.276	1.480	1.369	1.410	1.312	1.150
9	1.621	1.621	1.670	1.671	1.687	1.686	1.725	1.783	1.769	1.774	1.832	1.850	1.905	1.926	2.043	2.059	2.077	1.974	1.996	2.024	2.086
10	1.758	1.772	1.776	1.813	1.866	1.853	1.882	1.865	1.933	1.957	1.969	2.010	2.083	2.197	2.159	2.225	2.209	2.190	2.180	2.152	2.138
11	1.897	1.924	1.977	1.965	2.034	1.999	2.045	2.065	2.135	2.149	2.217	2.326	2.428	2.575	2.618	2.638	2.616	2.592	2.458	2.549	2.551
12	2.237	2.258	2.278	2.278	2.372	2.392	2.440	2.446	2.512	2.608	2.721	2.825	2.943	3.063	3.115	3.135	3.115	3.254	3.185	3.073	3.048
13	2.450	2.426	2.466	2.554	2.612	2.623	2.716	2.753	2.848	2.914	3.088	3.240	3.340	3.435	3.411	3.388	3.387	3.270	3.165	3.127	3.162
14	2.609	2.692	2.687	2.689	2.802	2.847	2.942	2.985	3.145	3.065	3.188	3.333	3.601	3.495	3.477	3.472	3.413	3.426	3.317	3.323	3.193
15	2.006	2.023	2.017	2.012	2.101	2.103	2.116	2.177	2.228	2.260	2.382	2.492	2.550	2.601	2.683	2.683	2.670	2.590	2.618	2.556	2.512

\* Dato provisorio.  
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.  
Nota: solo se muestran valores para las comunas que cumplen con la cantidad mínima de unidades ofertadas requerida en cada caso.  
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) sobre la base de datos de Adinco (hasta junio de 2015) y Argenprop.

3. Precio promedio del m<sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes nuevos por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre 2015/1er. trimestre 2020.  
Fuente Dirección General de Estadística y Censos. Ministerio de Hacienda y Finanzas de GCBA

Precio promedio del m <sup>2</sup> (dólares) de departamentos en venta de 3 ambientes a estrenar por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre 2015/1er. trimestre 2020																				
Comuna	2015				2016				2017*				2018*				2019*			
	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.	1er. trim.	2do. trim.	3er. trim.	4to. trim.
<b>Total</b>	<b>2.459</b>	<b>2.488</b>	<b>2.463</b>	<b>2.631</b>	<b>2.726</b>	<b>2.773</b>	<b>2.859</b>	<b>2.932</b>	<b>2.856</b>	<b>2.926</b>	<b>3.254</b>	<b>3.388</b>	<b>3.414</b>	<b>3.384</b>	<b>3.373</b>	<b>3.356</b>	<b>3.288</b>	<b>3.365</b>	<b>3.377</b>	<b>3.279</b>
1	///	///	///	///	3.663	3.668	///	3.469	3.402	///	3.521	4.058	4.062	3.910	4.099	3.729	///	3.767	3.802	3.520
2	///	///	///	///	///	///	///	///	///	4.035	4.751	4.612	4.566	4.710	4.785	4.505	4.079	3.975	3.928	///
3	///	2.068	2.078	2.283	2.113	2.122	///	2.160	2.235	2.200	2.280	2.361	2.405	2.506	2.622	2.541	2.514	2.581	2.514	2.473
4	///	///	///	///	2.245	2.355	///	2.318	2.211	2.310	2.459	2.488	///	2.796	2.891	2.721	2.713	2.865	///	2.858
5	2.279	2.271	2.321	2.418	2.509	2.391	2.399	2.409	2.373	2.461	2.841	2.803	2.958	3.097	3.083	3.082	2.981	3.090	3.035	2.929
6	2.424	2.478	2.510	2.647	2.705	2.738	2.896	2.831	2.813	2.863	3.016	3.134	3.339	3.321	3.378	3.402	3.404	3.352	3.300	3.385
7	2.136	2.162	2.162	2.276	2.360	2.279	2.597	2.413	2.516	2.606	2.713	2.866	2.845	2.944	2.915	2.813	2.863	2.833	2.929	2.934
8	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
9	2.007	2.072	2.127	2.136	2.138	2.227	2.349	2.362	2.461	2.373	2.541	2.624	2.638	2.616	2.720	2.750	2.771	2.745	2.823	2.791
10	1.922	2.005	2.001	2.139	2.108	2.129	2.370	2.281	2.157	2.150	2.299	2.437	2.550	2.561	2.541	2.656	2.575	2.684	2.777	2.739
11	2.294	2.363	2.338	2.353	2.398	2.387	2.448	2.385	2.376	2.472	2.613	2.788	2.854	2.977	3.004	2.925	2.767	2.801	3.102	2.932
12	2.447	2.483	2.449	2.444	2.665	2.591	2.641	2.715	2.763	2.748	2.992	3.260	3.262	3.270	3.268	3.275	3.322	3.473	3.391	3.329
13	2.774	2.838	2.842	2.970	3.061	3.095	3.426	3.380	3.522	3.446	3.828	4.040	4.200	4.387	4.219	4.396	4.099	3.980	4.073	4.079
14	3.551	3.608	3.663	3.800	3.835	3.924	3.939	3.790	3.607	3.700	4.106	4.354	4.235	4.267	4.294	4.249	4.324	4.408	4.242	4.142
15	2.364	2.345	2.420	2.438	2.539	2.489	2.609	2.828	2.727	2.847	2.991	3.078	3.182	3.310	3.309	3.243	3.115	3.292	3.194	3.109

\* Dato provisionario.

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

Nota: sólo se muestran valores para las comunas que cumplen con la cantidad mínima de unidades ofertadas requerida en cada caso.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) sobre la base de datos de Adinco (hasta junio de 2015) y Argenprop.

4. Tabla de precios por metro cuadrado por localidad – Fuente Base Properati.  
Elaboración Propia

LOCALIDAD	PARTIDO	PRECIO M2	N DE PROPIEDADES EN BASE
CASEROS	3 DE FEBRERO	1.469	665
CIUDADELA	3 DE FEBRERO	1.274	319
CIUDAD JARDIN DEL PALOMAR	3 DE FEBRERO	1.794	89
JOSE INGENIEROS	3 DE FEBRERO	845	13
MARTIN CORONADO	3 DE FEBRERO	1.423	139
PABLO PODESTA	3 DE FEBRERO	588	10
VILLA SAENZ PEÑA	3 DE FEBRERO	1.919	176
SANTOS LUGARES	3 DE FEBRERO	1.778	243
VILLA BOSCH	3 DE FEBRERO	1.399	140
LOMA HERMOSA	3 DE FEBRERO	929	44
REMEDIOS DE ESCALADA - EL LIBERTADOR	3 DE FEBRERO	517	12
VILLA RAFFO	3 DE FEBRERO	1.722	36
TRES DE FEBRERO	3 DE FEBRERO	1.096	16
ADROGUE	ALMIRANTE BROWN	1.742	213
BARRIO SAN JOSE	ALMIRANTE BROWN	779	9
BURZACO	ALMIRANTE BROWN	950	97
CLAYPOLE - DON ORIONE	ALMIRANTE BROWN	442	13
GLEW - MINISTRO RIVADAVIA	ALMIRANTE BROWN	554	44
JOSE MARMOL	ALMIRANTE BROWN	1.198	64
LONGCHAMPS	ALMIRANTE BROWN	701	40
MALVINAS ARGENTINAS	ALMIRANTE BROWN	1.367	26
RAFAEL CALZADA - SAN FRANCISCO SOLANO	ALMIRANTE BROWN	773	14
AVELLANEDA	AVELLANEDA	1.823	301
CRUCESITA	AVELLANEDA	1.550	114
DOCK SUD	AVELLANEDA	621	24
GERLI	AVELLANEDA	982	39
PIÑEYRO	AVELLANEDA	1.226	77
SARANDI	AVELLANEDA	1.296	177
VILLA DOMINICO	AVELLANEDA	1.203	127
WILDE	AVELLANEDA	1.513	406
BERAZATEGUI - VILLA ESPAÑA	BERAZATEGUI	1.488	169
GUILLERMO HUDSON	BERAZATEGUI	1.714	186
JUAN MARIA GUTIERREZ	BERAZATEGUI	1.581	59
PLATANOS	BERAZATEGUI	1.297	12
RANELAGH - SOURIGUES	BERAZATEGUI	921	28
AGRONOMIA	CABA	2.358	185
ALMAGRO	CABA	2.602	3.544
BALVANERA	CABA	2.146	2.703
BARRACAS	CABA	2.228	581
BELGRANO	CABA	3.418	4.199
BOEDO	CABA	2.219	658

LOCALIDAD	PARTIDO	PRECIO M2	N DE PROPIEDADES EN BASE
CABALLITO	CABA	2.678	3.739
CHACARITA	CABA	2.705	641
COGHLAN	CABA	2.877	523
COLEGIALES	CABA	3.173	1.269
CONSTITUCION	CABA	1.880	587
FLORES	CABA	2.262	2.157
FLORESTA	CABA	1.930	432
LA BOCA	CABA	1.858	300
LINIERS	CABA	2.160	627
MATADEROS	CABA	1.830	554
MONSERRAT	CABA	2.228	849
MONTE CASTRO	CABA	2.278	522
NUEVA POMPEYA	CABA	1.483	263
NUÑEZ	CABA	3.303	1.645
PALERMO	CABA	3.717	9.242
PARQUE AVELLANEDA.	CABA	1.670	304
PARQUE CHACABUCO.	CABA	2.254	830
PARQUE CHAS	CABA	2.595	339
PARQUE PATRICIOS	CABA	1.943	276
PATERNAL	CABA	2.003	298
PUERTO MADERO	CABA	6.147	959
RECOLETA	CABA	3.217	4.861
RETIRO	CABA	3.259	1.190
SAAVEDRA	CABA	2.764	1.062
SAN CRISTOBAL	CABA	2.179	811
SAN NICOLAS	CABA	2.289	1.095
SAN TELMO	CABA	2.521	553
VELEZ SANSFIELD	CABA	2.049	390
VERSAILLES	CABA	1.934	158
VILLA CRESPO	CABA	2.592	3.006
VILLA DEL PARQUE	CABA	2.482	772
VILLA DEVOTO	CABA	2.506	1.033
VILLA GENERAL MITRE	CABA	2.184	465
VILLA LUGANO	CABA	1.180	272
VILLA LURO	CABA	2.176	448
VILLA ORTUZAR	CABA	2.703	465
VILLA PUEYRREDON	CABA	2.496	569
VILLA REAL	CABA	1.888	121
VILLA RIACHUELO	CABA	1.541	92
VILLA SANTA RITA	CABA	2.223	491
VILLA SOLDATI	CABA	897	49
VILLA URQUIZA	CABA	2.962	2.240
CANNING	ESTEBAN ECHEVERRIA	1.406	378

LOCALIDAD	PARTIDO	PRECIO M2	N DE PROPIEDADES EN BASE
EL JAGUEL	ESTEBAN ECHEVERRIA	926	25
LUIS GUILLON	ESTEBAN ECHEVERRIA	912	48
MONTE GRANDE	ESTEBAN ECHEVERRIA	1.286	254
NUEVE DE ABRIL	ESTEBAN ECHEVERRIA	1.079	9
BELEN DE ESCOBAR	ESCOBAR	1.325	1.652
GARIN	ESCOBAR	1.485	230
INGENIERO MASCHWITZ	ESCOBAR	1.212	415
MAQUINISTA SAVIO	ESCOBAR	1.098	70
MATHEU	ESCOBAR	999	64
AEROPUERTO EZEIZA	EZEIZA	1.630	12
EZEIZA	EZEIZA	1.449	155
LA UNION	EZEIZA	1.642	151
CARLOS SPEGAZZINI	EZEIZA	942	32
TRISTAN SUAREZ	EZEIZA	1.187	41
BOSQUES - ZEBALLOS	FLORENCIO VARELA	575	11
FLORENCIO VARELA - GOBERNADOR COSTA	FLORENCIO VARELA	1.325	45
VILLA VATTEONE - SANTA ROSA	FLORENCIO VARELA	576	10
VILLA SANTOS TESEI	HURLINGHAM	1.084	84
WILLIAM C MORRIS	HURLINGHAM	687	22
HURLINGHAM	HURLINGHAM	1.145	145
BARRIO PARQUE LELOIR	ITUZAINGO	1.466	256
ITUZAINGO	ITUZAINGO	1.295	1.092
VILLA GOBERNADOR UDAONDO	ITUZAINGO	1.368	128
JOSE C. PAZ - DEL VISO	JOSE C. PAZ	870	182
GERLI	LANUS	1.124	93
LANUS ESTE	LANUS	1.576	251
LANUS OESTE	LANUS	1.454	460
MONTE CHINGOLO	LANUS	710	46
REMEDIOS DE ESCALADA	LANUS	1.158	232
VALENTIN ALSINA	LANUS	1.096	96
ALDO BONZI	LA MATANZA	918	16
CIUDAD EVITA	LA MATANZA	1.206	80
CIUDAD MADERO	LA MATANZA	1.417	137
GONZALEZ CATAN	LA MATANZA	996	32
GREGORIO LAFERRERE	LA MATANZA	656	23
ISIDRO CASANOVA	LA MATANZA	786	66
LA TABLADA	LA MATANZA	914	137
LOMAS DEL MIRADOR	LA MATANZA	1.249	251
RAFAEL CASTILLO	LA MATANZA	609	20
RAMOS MEJIA	LA MATANZA	1.836	1.354
SAN JUSTO	LA MATANZA	1.430	410
TAPIALES	LA MATANZA	1.608	21
VILLA LUZURIAGA	LA MATANZA	1.381	430

LOCALIDAD	PARTIDO	PRECIO M2	N DE PROPIEDADES EN BASE
VIRREY DEL PINO	LA MATANZA	992	7
LLAVALLOL	LOMAS DE ZAMORA	797	50
LOMAS DE ZAMORA	LOMAS DE ZAMORA	1.836	712
TEMPERLEY	LOMAS DE ZAMORA	1.450	345
TURDERA	LOMAS DE ZAMORA	1.311	23
VILLA CENTENARIO	LOMAS DE ZAMORA	902	29
INGENIERO BUDGE - VILLA FIORITO	LOMAS DE ZAMORA	415	12
BANFIELD	LOMAS DE ZAMORA	1.779	422
ADOLFO SOURDEAUX	MALVINAS ARGENTINAS	817	18
GRAND BOURG	MALVINAS ARGENTINAS	1.154	114
ING PABLO NOGUES	MALVINAS ARGENTINAS	1.068	71
LOS POLVORINES	MALVINAS ARGENTINAS	988	89
TORTUGUITAS	MALVINAS ARGENTINAS	1.088	57
VILLA DE MAYO	MALVINAS ARGENTINAS	1.151	55
BARRIO PARQUE SAN MARTIN - PONTEVEDRA	MERLO	584	41
LIBERTAD	MERLO	798	56
MERLO	MERLO	973	175
SAN ANTONIO DE PADUA	MERLO	1.091	160
FRANCISCO ALVAREZ - CUARTEL V	MORENO	1.048	174
LA REJA	MORENO	850	75
MORENO	MORENO	1.092	418
PASO DEL REY	MORENO	670	91
TRUJUI	MORENO	460	28
CASTELAR	MORON	1.470	771
EL PALOMAR	MORON	1.116	228
HAEDO	MORON	1.603	591
MORON	MORON	1.579	985
VILLA SARMIENTO	MORON	1.504	182
DEL VISO	PILAR	1.368	98
FATIMA	PILAR	1.285	178
LA LONJA	PILAR	1.325	179
MANUEL ALBERTI	PILAR	1.755	565
MANZANARES	PILAR	1.282	41
PRESIDENTE DERQUI	PILAR	1.316	85
VILLA ROSA	PILAR	1.489	1.239
ZELAYA	PILAR	1.104	182
PILAR - VILLA ASTOLFI	PILAR	1.362	1.296
BERNAL	QUILMES	1.642	261
BERNAL OESTE	QUILMES	928	102
DON BOSCO	QUILMES	1.940	114
EZPELETA	QUILMES	1.120	51
EZPELETA OESTE	QUILMES	791	11
QUILMES	QUILMES	1.696	707

LOCALIDAD	PARTIDO	PRECIO M2	N DE PROPIEDADES EN BASE
QUILMES OESTE	QUILMES	846	145
SAN FRANCISCO SOLANO	QUILMES	697	10
VILLA LA FLORIDA	QUILMES	969	12
SAN FERNANDO	SAN FERNANDO	2.050	626
VICTORIA	SAN FERNANDO	2.534	588
VIRREYES	SAN FERNANDO	1.233	32
ACASSUSO	SAN ISIDRO	2.687	338
BECCAR	SAN ISIDRO	2.164	588
BOULOGNE	SAN ISIDRO	1.482	358
MARTINEZ	SAN ISIDRO	2.454	1.119
SAN ISIDRO	SAN ISIDRO	2.533	1.305
VILLA ADELINA	SAN ISIDRO	1.447	147
JOSE LEON SUAREZ	GRAL SAN MARTIN	1.000	142
SAN ANDRES	GRAL SAN MARTIN	1.270	204
SAN MARTIN	GRAL SAN MARTIN	1.461	881
VILLA BALLESTER	GRAL SAN MARTIN	1.486	804
VILLA LYNCH	GRAL SAN MARTIN	1.040	19
BELLA VISTA - CAMPO DE MAYO	SAN MIGUEL	1.166	250
MUÑIZ	SAN MIGUEL	1.589	306
SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	1.481	646
BENAVIDEZ	TIGRE	1.793	853
DIQUE LUJAN	TIGRE	1.618	1.280
DON TORCUATO	TIGRE	1.499	244
EL TALAR	TIGRE	1.204	59
GENERAL PACHECO	TIGRE	1.739	374
TRONCOS DEL TALAR	TIGRE	2.228	550
RICARDO ROJAS	TIGRE	929	35
RINCON DE MILBERG	TIGRE	2.543	4.295
TIGRE	TIGRE	2.353	1.728
CARAPACHAY	VICENTE LOPEZ	1.588	162
FLORIDA ESTE	VICENTE LOPEZ	2.536	640
FLORIDA OESTE	VICENTE LOPEZ	1.743	130
LA LUCILA	VICENTE LOPEZ	2.890	287
MUNRO	VICENTE LOPEZ	1.777	231
OLIVOS	VICENTE LOPEZ	2.946	1.439
VICENTE LOPEZ	VICENTE LOPEZ	3.402	644
VILLA MARTELLI	VICENTE LOPEZ	1.994	163



Tabla de % de hogares con acceso en 15, 20 y 30 años																			
LOCALIDAD	PARTIDO	CT_Q1	CT_Q1	CT_Q1	CT_Q2	CT_Q2	CT_Q2	CT_Q3	CT_Q3	CT_Q3	CT_Q4	CT_Q4	CT_Q4	CT_Q5	CT_Q5	CT_Q5			
		_15	_20	_30	_15	_20	_30	_15	_20	_30	_15	_20	_30	_15	_20	_30	P	P	P
CASEROS	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	5	1	1			
CIUDADELA	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	1	8	1	1			
CIUDAD JARDIN DEL PALOMAR	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	7	1			
JOSE INGENIEROS	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	3	0	4	1	7	1	1	1	1	1			
MARTIN CORONADO	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	1	6	1	1			
PABLO PODESTA	3 DE FEBRERO	0	0	1	0	3	1	6	1	1	1	1	1	1	1	1			
VILLA SAENZ PEÑA	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2	5	1			
SANTOS LUGARES	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	7	1			
VILLA BOSCH	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	1	6	1	1			
LOMA HERMOSA	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	2	0	2	1	5	1	1	1	1	1			
REMEDIOS DE ESCALADA - EL LIBERTADOR	3 DE FEBRERO	0	0	3	0	5	1	8	1	1	1	1	1	1	1	1			
VILLA RAFFO	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	4	8	1			
TRES DE FEBRERO	3 DE FEBRERO	0	0	0	0	0	0	0	0	7	1	8	1	1	1	1			
ADROGUE	ALMIRANTE BROWN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	8	1			
BARRIO SAN JOSE	ALMIRANTE BROWN	0	0	0	0	0	5	0	6	1	1	1	1	1	1	1			
BURZACO	ALMIRANTE BROWN	0	0	0	0	0	8	0	1	1	4	1	1	1	1	1			
CLAYPOLE - DON ORIONE	ALMIRANTE BROWN	0	0	4	2	9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
GLEW - MINISTRO RIVADAVIA	ALMIRANTE BROWN	0	0	2	0	4	1	7	1	1	1	1	1	1	1	1			
JOSE MARMOL	ALMIRANTE BROWN	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	6	1	9	1	1			
LONGCHAMPS	ALMIRANTE BROWN	0	0	0	0	0	7	2	8	1	1	1	1	1	1	1			
MALVINAS ARGENTINAS	ALMIRANTE BROWN	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	3	1	7	1	1			
RAFAEL CALZADA - SAN FRANCISCO SOLANO	ALMIRANTE BROWN	0	0	0	0	0	5	0	6	1	1	1	1	1	1	1			
AVELLANEDA	AVELLANEDA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	7	1			
CRUCESITA	AVELLANEDA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1	5	1	1			
DOCK SUD	AVELLANEDA	0	0	7	0	2	1	5	1	1	1	1	1	1	1	1			
GERLI	AVELLANEDA	0	0	0	0	0	2	0	1	1	3	1	1	1	1	1			
PIÑEYRO	AVELLANEDA	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	6	1	9	1	1			
SARANDI	AVELLANEDA	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	4	1	8	1	1			
VILLA DOMINICO	AVELLANEDA	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	6	1	9	1	1			
WILDE	AVELLANEDA	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	8	1	5	1	1			
BERAZATEGUI - VILLA ESPAÑA	BERAZATEGUI	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	1	1	5	1	1			
GUILLERMO HUDSON	BERAZATEGUI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	4	8	1			
JUAN MARIA GUTIERREZ	BERAZATEGUI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	4	9	1			
PLATANOS	BERAZATEGUI	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	4	1	8	1	1			
RANELAGH - SOURIGUES	BERAZATEGUI	0	0	0	0	0	2	0	2	1	6	1	1	1	1	1			
AGRONOMIA	CABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	1			
ALMAGRO	CABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	8			
BALVANERA	CABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	4	1			
BARRACAS	CABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	4	1			
BELGRANO	CABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	1	4			
BOEDO	CABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	4	1			
CABALLITO	CABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	7			
CHACARITA	CABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	7			







VILLA ADELINA	SAN ISIDRO	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	1	5	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	4%	%	2%	00%	9%	00%	00%
JOSE LEON SUAREZ	GRAL SAN MARTIN	0	0	0	0	0	0	0	0	5	9	3	1	1	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	3%	6%	00%	00%	00%	00%	00%
SAN ANDRES	GRAL SAN MARTIN	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	1	8	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	0%	%	6%	00%	5%	00%	00%
SAN MARTIN	GRAL SAN MARTIN	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	5	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	3%	%	5%	00%	8%	00%	00%
VILLA BALLESTER	GRAL SAN MARTIN	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	1	1	5	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	1%	00%	6%	00%	00%
VILLA LYNCH	GRAL SAN MARTIN	0	0	0	0	0	0	0	0	8	3	9	1	1	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	7%	1%	3%	00%	00%	00%	00%
BELLA VISTA - CAMPO DE MAYO	SAN MIGUEL	0	0	0	0	0	0	0	0	6	5	6	1	1	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	2%	%	7%	00%	00%	00%	00%
MUÑIZ	SAN MIGUEL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	4	9	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	1%	8%	9%	00%
SAN MIGUEL	SAN MIGUEL	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	1	1	5	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	1%	00%	6%	00%	00%
BENAVIDEZ	TIGRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	7	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	4%	6%	4%	00%
DIQUE LUJAN	TIGRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	4	9	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	9%	7%	7%	00%
DON TORCUATO	TIGRE	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	9	1	5	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	00%	5%	00%	00%
EL TALAR	TIGRE	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	6	1	9	1	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	5%	%	3%	00%	7%	00%	00%
GENERAL PACHECO	TIGRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	8	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	9%	9%	0%	00%
TRONCOS DEL TALAR	TIGRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	4	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	1%	0%	3%	00%
RICARDO ROJAS	TIGRE	0	0	0	0	0	0	2	0	2	1	5	1	1	1	1
		%	%	%	%	%	%	3%	%	5%	00%	9%	00%	00%	00%	00%
RINCON DE MILBERG	TIGRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	8
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	5%	0%	4%
TIGRE	TIGRE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	8%	8%	00%
CARAPACHAY	VICENTE LOPEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	4	9	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	1%	8%	9%	00%
FLORIDA ESTE	VICENTE LOPEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	8
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	5%	0%	5%
FLORIDA OESTE	VICENTE LOPEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	8	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	9%	9%	0%	00%
LA LUCILA	VICENTE LOPEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	5
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	1%	1%	9%
MUNRO	VICENTE LOPEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	7	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	4%	8%	3%	00%
OLIVOS	VICENTE LOPEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	5
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	1%	0%	7%
VICENTE LOPEZ	VICENTE LOPEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	1	4
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	5%	2%
VILLA MARTELLI	VICENTE LOPEZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	9	1
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	7%	7%	6%	00%

## 9 BIBLIOGRAFÍA

1. Harvey D. <https://newleftreview.org/issues/II53/articles/david-harvey-the-right-to-the-city-> El derecho a la ciudad – 2008
2. Crecimiento económico y estructuración metropolitana. Continuidades y discontinuidades en el desarrollo territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires entre 1990 y 2007 – Ciccolella, P. ; Baer L.; 2007 -
3. [https://storage.googleapis.com/properati-data-public/ar\\_properties.csv.gz.](https://storage.googleapis.com/properati-data-public/ar_properties.csv.gz),
4. Goytía C. , Cristini M. – Subsidized Affordable housing – The Willey Blackwell Encyclopedia.
5. Taltavull, P.; Juárez, F – La accesibilidad residencial. Una revisión de la Literatura – Pág. 5 – Revista Galega de Economía – Vol 21 - no 2 - 2001

6. Gabriel Lanfranchi , Alfredo Garay ,Luis Baer , Mercedes Bidart – CIPPEC – Revisión de los Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires 2007-2017 – 2007
7. Crecimiento urbano y acceso a oportunidades – CAF – Pablo Brassiolo y Gustavo Fajardo; Capítulo 4, pag 183 - 2017
8. Alquiler en números. La tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe. Blanco A. , Volpe F. – 2015 -<https://publications.iadb.org/es/alquiler-en-numeros-la-tenencia-de-vivienda-en-america-latina-y-el-caribe>
9. Cita en IX jornadas de Sociología UNLP – Clases sociales, movilidad social y sistemas de estratificación en los estudios de Gino Germani – Trovero, J. ; 2016, Pag. 6 y 13
10. CEPAL , La estructura social de la Argentina: Evidencias y conjeturas acerca de la estratificación actual – Mora y Araujo, M., Pag. 8, 2002
11. SAIMO –Comisión de Enlace Institucional – NSE 2006 – 2006. - Observatorio Social. El nivel Socioeconómico en Argentina , estratificación y variables - 2015
12. EVOLUCIÓN DEL NSE DE LA SOCIEDAD ARGENTINA 2004 – 2017 – Muraro, o., 2018, pag 37
13. Goytía C., Dorna G. , What is the role of urban growth on equality – CAF – Working Papers . 2016
14. [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/sociedad/serie\\_cba\\_cbt.xls](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/sociedad/serie_cba_cbt.xls)
15. Goytía C.; Cristini M.; Infrastructure Investment in a Messy Urban Growth Scenario: the Role of Land Value Capture Instruments in Argentina – 2016 – Pag. 15, Pag. 18
16. Properati y @santiagomagnin - La evolución de dpto. de 2 y 3 ambientes hasta 2018 de la propia base de Properati para CABA <https://blog.properati.com.ar/el-valor-del-metro-cuadrado-esta-realmente-en-su-pico-historico>
17. Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F. y Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 8(15), 68-85. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpf>
18. Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013- Baer L. , Kauw M. - Eure. Vol 42. Nº. 126. 2016