

UNA DE LAS CAUSAS DEL ÉXITO DE LOS EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS, DE UNIDADES DE VIVIENDA DE 1, 2 Y 3 AMBIENTES.

A) EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO.

EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO DE LA CIUDAD BUENOS AIRES PARECE Oponerse AL CRECIMIENTO EDILICIO.

No es sencillo aceptar que la población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, encerrada por el perímetro Río de la Plata, Riachuelo y Av. General Paz, NO HAYA CRECIDO DESDE 1947.

Solamente imaginar cuántos edificios, cuántas unidades de vivienda podía albergar la ciudad en 1950 y cuántas más, muchas más ahora, SIN ANÁLISIS, nos podría llevar a conclusiones equivocadas.

Sin embargo, ES ABSOLUTAMENTE CIERTO, en Buenos Aires de 1947 vivían 2.982.580 personas y en 2010 aún menos, 2.891.082.

La evolución de la población de la Capital Federal, de acuerdo con los Censos Nacionales llevados a cabo desde 1869 ha sido la siguiente.

Desde entonces hemos tenido los siguientes Censos Nacionales¹:

Censo Nacional de 1869: 187.346 habitantes.
Censo Nacional de 1895: 663.854 habitantes.
Censo Nacional de 1914: 1.576.597 habitantes.

Censo Nacional de 1947: 2.982.580 habitantes.
Censo Nacional de 1960: 2.966.634 habitantes.
Censo Nacional de 1970: 2.972.453 habitantes.
Censo Nacional de 1980: 2.322.829 habitantes.
Censo Nacional de 1991: 2.965.403 habitantes.
Censo Nacional de 2001: 2.776.638 habitantes.
Censo Nacional de 2010: 2.891.082 habitantes.

Los censos llevados a cabo antes del censo nacional de 1869, durante la presidencia de Domingo Faustino Sarmiento, no son del todo confiables en cuanto a sus cifras, dado que el criterio de cómputo dependió siempre de la finalidad de los mismos. Los hubo de carácter militar (algunos tuvieron en cuenta los hombres en edad de empuñar las armas, otros para establecer bases impositivas).

Muchos de ellos consideraron solamente a la población de origen hispano, excluyendo a los indios, a los negros y a los de origen mixto. Otros hablaban de jefes de familia, sin mencionar la extensión de esta, etc.

A partir del primer Censo Nacional tenemos criterios uniformes, planillas homogéneas y una rendición de resultados comparables.

El Gran Buenos Aires, el Área Metropolitana conforma el décimo conjunto urbano más poblado del mundo, con unos 12.2 millones de habitantes.

Pero nuestra Capital Federal no. El Censo de 2010 relevó 2.891.082 personas, un ligero aumento poblacional con respecto a 2001, cuando la suma daba 2,78 millones de habitantes, pero sin llegar a los 2,97 millones de 1991.

B) LA EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS.

En este campo, tampoco es difícil obtener datos porque los diferentes censos los consignan, sin embargo no contamos con los correspondientes al de 1980 y anteriores.

Sin perjuicio de ello, podemos asegurar que la evolución edilicia ha sido significativa, desde la década del 50 como consecuencia de la promulgación de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y luego por otras razones.

En 1991 cuando el Censo de población arrojó un resultado semejante al actual 2.965.403 habitantes, el número de hogares o viviendas ocupadas era de 1.023.464 unidades, es decir 2,9 habitantes por vivienda.

En 2001 la población había sido de 2.776.638 personas y la cantidad de hogares de 1.024.231. Es decir un promedio de 2,71 personas por unidad de vivienda.

En 2010 la población de Buenos Aires era de 2.891.082 personas y la cantidad de hogares o viviendas 1.479.015. Resulta un promedio menor a 2 personas por unidad de vivienda, precisamente 1,95.

Se distribuía como lo indica el siguiente cuadro.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Viviendas, población por sexo e índice de masculinidad, según comuna.
Año 2010

Comuna	Total de viviendas	Total de población	Varones	Mujeres	Índice de masculinidad
Total	1.479.015	2.891.082	1.335.163	1.555.919	85,8
1	133.731	197.226	94.543	102.684	92,1
2	112.564	158.403	68.547	89.855	76,3
3	108.515	191.572	87.956	103.616	84,9
4	87.524	217.640	103.594	114.046	90,8
5	96.005	177.537	80.524	97.013	83,0
6	97.139	178.116	79.954	98.162	81,5
7	91.478	218.953	102.081	116.873	87,3
8	58.156	184.703	86.544	98.159	88,2
9	69.397	172.528	82.987	89.541	92,7
10	73.302	164.815	76.712	88.102	87,1
11	89.127	192.828	90.100	102.728	87,7
12	96.818	199.711	92.779	106.933	86,8
13	131.543	230.062	103.664	126.397	82,0
14	144.887	223.772	99.901	123.871	80,6
15	88.829	183.216	85.277	97.939	87,1

Nota: la Ley N°2650/08 (publicada en B.O.2910, el 16/04/08) estableció la división de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en quince comunas. La adopción de esta división política administrativa se consideró adecuada para la ejecución del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Consecuentemente, la comparación de la información por Distrito Escolar (división utilizada en los censos de Población desde 1970 a 2001) será factible, una vez procesados y consistidos los datos censales a nivel manzana.

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Sin datos de la cantidad de viviendas relevadas durante los censos anteriores, podemos asegurar sin temor a equivocarnos que el número de unidades, casas y departamentos debió ser sustancialmente menor al actual.

C) LAS CONCLUSIONES.

Por supuesto, estos datos irrefutables y para muchos sorprendentes, llevan a conclusiones inmediatas, distintas de aquellas a las que nos tienen acostumbrados algunos analistas del sector inmobiliario.

Suele decirse, concluyendo de modo sencillo, que el desarrollo inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires se debe a la seguridad que ofrecen las inversiones inmobiliarias, al respaldo de los ladrillos, a la inseguridad jurídica que han experimentado en distintos momentos económicos otro tipo de inversiones. Todo cierto, pero muy simplista.

Tampoco es preciso el dato habitual de m2 u obras permisazas, en tanto no permite analizar la cantidad de unidades de vivienda, sino la envergadura del crecimiento de la industria de la construcción.

La principal razón del desarrollo edilicio, surge de la lectura inmediata de los datos aportados. Han cambiado LAS COSTUMBRES de los habitantes de nuestra gran ciudad. Sufrió modificaciones EL ESTILO DE VIDA.

Muchos hombres y mujeres del Buenos Aires de 1947 vivían en familia, grandes familias, enteras bajo un mismo techo. Abuelos, hijos, nietos. No importaba el segmento al que pertenecieran. Las familias más humildes en casas con patios y comedores compartidos, en aquellas conocidas casas tipo chorizo de habitaciones corridas. Las familias de mayor poder económico también, en casonas y palacetes cuyos ejemplos subsisten, como el Palacio San Martín (la casa Anchorena) o el Círculo Militar (la casa Gainza Paz). Tantos otros que aún hoy se mantienen con destinos diversos.

En Buenos Aires 2011, no sólo son numerosas las personas que hoy viven solas, sino que son contadas las familias que pueden compartir la misma casa. En ocasiones, sólo por razones de extrema necesidad.

Consecuentemente la GRAN DEMANDA de unidades de menor tamaño tiene sentido, como lo tienen los consejos de muchos asesores inmobiliarios expertos, que incentivaron la construcción de departamentos de menor tamaño.

Alfredo Ezequiel Bollón,
Arquitecto, rematador.

Bibliografía:
Datos del Indec
Página www.historiaparroquias.com.ar