



:: [portada](#) :: [Argentina](#) ::

21-10-2008

La crisis habitacional en Neuquén

Una ciudad saturada

Jimena Pollet

APM

La falta de soluciones habitacionales en la ciudad argentina se convirtió en un serio problema social. Las causas están relacionadas con el crecimiento poblacional, el alto costo de la tierra y la casi nula acción de los gobiernos.

Los problemas habitacionales que sufre esta ciudad argentina son diversos. La dimensión del problema es tal que se ha perdido la cuenta de la cantidad de personas que necesitan una vivienda. Los datos oficiales son aproximados y desactualizados. Desde la subsecretaría municipal de Vivienda, a cargo del Arq. Carlos Di Camilo, se caracterizó la demanda a partir de una encuesta hogareña, realizada hace un año, que obtuvo cifras alarmantes: existen 15.000 familias sin hogar propio, de las cuales 7500 viven en condiciones de hacinamiento o la relación entre salario y alquiler no cierra.

Por su parte, el presidente del Colegio de Martilleros Públicos, Guillermo Reybet, declaró que el déficit actual es de 20.000 viviendas lo que genera una problemática importante en cuanto a los valores locativos; "al no haber disponibilidad suben los valores locativos y de la propiedad", explicó.

Esos datos toman mayor gravedad al considerar la existencia de más de 70 tomas o asentamientos ilegales, por un total de 4800 familias que viven en condiciones infrahumanas. A ello se le agrega el crecimiento imparable de la ciudad por la existencia de una población propia muy joven y la llegada de cinco familias (diarias) de otras provincias o países vecinos en busca de oportunidades.

Las soluciones llegan a cuentagotas. En el mes de agosto, el actual intendente Martín Farizano, se comprometió con los habitantes de tres tomas del Oeste de la ciudad a regularizar su situación antes del 30 de setiembre de este año, lo cual se ha concretado a medias. Además, anunció la entrega de 185 viviendas en los próximos meses y que el Estado nacional incluiría a Neuquén en un programa a cuatro años de regularización de villas, mejoramiento habitacionales y construcción de nuevas casas.

Los anuncios pierden importancia ante la magnitud del problema y su crecimiento diario. En los últimos dos meses el número de tomas en Neuquén creció un 10 por ciento. Muchos de quienes optan por esa alternativa se jactan de ser la tercera generación de "tomadores". Asimismo, de 48 barrios que tiene Neuquén en la actualidad, 14 nacieron como asentamientos ilegales. El proceso



de ocupación de tierras fiscales comenzó en la década del `70 y con el tiempo se consolidaron como barrios, y la "toma de terrenos" como parte de la cultura de un pueblo.

Según un análisis realizado, en función del crecimiento poblacional de Neuquén se precisaría la construcción de 3000 viviendas por año para que el déficit no crezca y evitar asentamientos masivos. Pese a ello, los planes que se desarrollan son de 300 o 400 viviendas y llevan más de un año en completarse, para entonces el déficit se duplicó.

Por su parte, la concejal Alejandra Barragán (UNE) acusó al gobierno provincial de inacción. Los archivos dicen que hace 15 años que Provincia no lanza la construcción de un plan de viviendas y, cuando lo hizo, las obras quedaron inconclusas. "No vemos en el presupuesto provincial una estrategia para abordar el tema, sabemos que el Estado se retiró de todas las obligaciones y no está presente siquiera en una futura planificación. Sólo habla de los recursos que Nación destinará a las provincias y no queremos estar a la espera de las migajas que se puedan conseguir a través de acuerdos", denunció Barragán.

Oportunamente, esta semana Neuquén se sumó al Plan Nacional "Casa Propia" que tiene como objetivo acercar al crédito hipotecario a aquellas personas que no califican para acceder a préstamos bancarios y a su vez exceden las condiciones para obtener una vivienda social. Chubut, La Rioja y Tucumán son las otras tres provincias beneficiarias. En una primera etapa, se construirán 100 viviendas de un total de 8.500 que contempla el programa federal para Neuquén. En contraposición, el municipio capitalino registra: 5000 inscriptos para obtener tierras; 6200 viviendas deficitarias críticas, de las que 2700 son ranchos.

Es dato sienta otra característica de la ciudad. La composición social ligada a los altos valores inmobiliarios, hace que se pueda contar a más del 80 por ciento de la sociedad neuquina como excluidos del acceso a la vivienda y a más del 50 por ciento de la población de las tomas como asalariados (empleados de comercio, de la construcción, docentes, policías). Cifra que crece cada día ya que los sectores medios encuentran cada vez más dificultades para soportar un alquiler.

En el primer semestre de 2008 los alquileres subieron un 20 por ciento. Actualmente, el valor de un departamento de un ambiente promedia los 1200 pesos por mes, mientras que una casa de dos o más habitaciones, entre 1800 y 2000.

La falta de viviendas en la ciudad de Neuquén colaboró inconscientemente con el desarrollo de localidades vecinas como Cipolletti (Río Negro), Plottier y Centenario (en menor medida). Sin embargo, éstas también sufren las consecuencias y comienzan a expandirse hacia otras ciudades rionegrinas como Fernández Oro y Allen.

Actividades como la petrolera y la de servicios influyen fuertemente en el valor de los inmuebles y de los alquileres, sobre todo en los sectores de altos ingresos. Las empresas buscan lugares



amplios y en barrios cerrados de buen nivel. La diferencia está dada en que quien trabaja en la actividad petrolera tiene un ingreso superior al de la media y puede pagar valores locativos altos y prioriza zonas residenciales de altos niveles provocando un reacomodamiento de la oferta.

Los 1100 dólares promedio que vale el metro cuadrado de construcción y la falta de terreno para edificar, hace casi titánica la tarea de tener el hogar propio. A pesar de ello, en Neuquén hay una inversión importante en construcción pero mayormente destinada a altos ingresos teniendo una gran incidencia el valor de la tierra en el área elegida. Es así que los malos augurios son para los emprendedores de ingresos medios, porque el valor de la vivienda va a seguir subiendo debido al aumento de costos de la construcción.

(*) La autora de esta nota es alumna del Seminario Virtual de Posgrado de "Periodismo en Escenarios Políticos Latinoamericanos" que dictó el PECYP en coordinación con la Facultad de Periodismo y Comunicación Social de la UNLP.