

ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL

En la actualidad el acceso a la vivienda es un problema creciente para las clases trabajadoras y los jóvenes del país.

La concentración de las actividades económicas; los puestos de trabajo; los servicios y la actividad comercial en torno a los centros urbanos han provocado una escases de terrenos habitables cercanos a las urbes, además estos factores han llevado a crear una burbuja inmobiliaria que sube los costos de la tierra a niveles inaccesibles para las clases medias bajas y para los jóvenes recién insertos en el mercado laboral.

Pero para poder generar una ciudad sustentable y eficiente, la vivienda social no debe quedar reducida solo a un puñado numeroso, a veces demasiado numeroso, de unidades habitacionales iguales colocadas en masa en algún terreno vacante en los bordes de la ciudad.

Se debe dejar de lado el concepto masificador de vivienda social y comenzar a hablar de esta como una unidad habitacional la cual no sólo tiene que brindar un techo físico accesible a sus usuarios, sino que también debe brindar una verdadera inserción a la trama social-ambiental de la ciudad, sin convertirse en un obstáculo tanto para las personas, como para la trama urbana.

Las políticas públicas sobre la vivienda social pueden haber mejorado de forma sustancial en cuanto a la calidad física y la cantidad de unidades, pero siguen teniendo trunca la visión de inserción a la trama urbana ya existente. Seguimos planteando a la vivienda social como un conjunto infinito de casas iguales (la cantidad de unidades a construir sólo se ve reducida a las dimensiones del terreno donde se vayan a edificar) en terrenos marginales de la ciudad, rurales en su gran mayoría, lo que provoca que tras la solución de un problema urgente; la necesidad de techo para una parte de la sociedad; se provoquen una serie de problemas a largo plazo que terminan afectando el funcionamiento de la ciudad.

Para poder generar herramientas que ayuden a mejorar las políticas públicas respecto a la vivienda, es que se analizaron una serie de barrios construidos mediante operatorias de IPV, gremios o Banco Hipotecario en el gran San Juan, más específicamente adentro del anillo de circunvalación y 1km hacia afuera del mismo (ver figura 1), para poder obtener, en una primera instancia, datos que ayuden a determinar un patrón ideal de vivienda respecto a los aspectos edilicios y económicos.



Figura 1: Mapa de barrios analizados en la primera etapa.

De esta manera se llegó a una fórmula final (ver figura 2) aplicable a cualquier vivienda para determinar de esta manera cuan accesible resulta para que una familia tipo pueda comprar o construir.

Actualmente se está trabajando a nivel urbano la inserción de la vivienda social en la ciudad, de esta manera se busca generar una herramienta final que englobe los aspectos edilicio, económico y urbano para la aplicación de una vivienda social sustentable dentro del tejido urbano de la provincia.

Fórmula, variables intervinientes y unidades de cálculo.

Desarrollo: Acceso a vivienda social - Fórmula (Avs):

$$[\text{Habitantes} \times (\text{Sup. vivienda} + \text{Sup. Expan})] + \frac{[\text{Ingresos familiares}]}{[\text{Préstamo} \times \text{Cuota}]} = 3$$

TABLA DE DATOS IDEALES		
Cantidad de personas	4	1
M2 de vivienda	65	1
M2 de expansión	80	1
Ingreso familiar	25302,44	1
Cuota Monto préstamo	5060,5	1
	768000	1

Este indicador expresa cuán accesible es para un grupo familiar la llamada vivienda social, o la adquisición de una mediante los nuevos sistemas de créditos hipotecarios.

Los datos ideales son todos igual a 1, para llegar al resultado ideal de 3.

Para determinar los valores de fórmula se realiza una regla de tres simple de los datos obtenidos con los datos ideales como base.

De esta manera se determina la tendencia:

Mayor a 3 = vivienda de difícil acceso.
Igual a 3 = Ideal
Menor a 3 = supera al ideal, vivienda muy accesible.

Rangos aceptables = 2.8 < 3 < 3.2

Observaciones

Expresión de la fórmula ideal: $[1 \times (1+1)] + \frac{1}{1 \times 1} = 3$

Indicadores relacionados

Figura 2: Fórmula aplicable para determinar accesibilidad de una vivienda.