



Encuesta Anual de Hogares 2011 Condiciones de Vida: vivienda y hábitat

Septiembre de 2012

Informe
de resultados **525**

Fe de erratas
Ver página 6

Encuesta Anual de Hogares 2011

Condiciones de Vida: vivienda y hábitat

La Encuesta Anual de Hogares releva información que permite la caracterización de las condiciones de hábitat de los hogares de la Ciudad de Buenos Aires. En este informe se analiza el tipo de vivienda que habitan, las condiciones de saneamiento, la situación de hacinamiento y el régimen de tenencia de la vivienda. Para cada uno de los indicadores se presenta, asimismo, su distribución por zona y dominio¹. También se describe, someramente la evolución de los principales indicadores entre 2006 y 2011.

Características de la vivienda y acceso a saneamiento básico

Según los resultados de la EAH para el año 2011, el 71,6% de los hogares vive en departamentos y el 23,0% en casas². El 3,4% reside en una habitación de hotel o pensión y el 2,1% en una vivienda

Cuadro 1 Distribución porcentual de población, hogares y viviendas por tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Tipo de vivienda	Población	Hogares	Viviendas
Total	100,0	100,0	100,0
Casa	29,4	23,0	22,5
Departamento	65,3	71,6	72,0
Inquilinato o conventillo	2,3	1,9	1,8
Hotel o pensión	2,7	3,4	3,5
Construcción no destinada a vivienda	0,2	0,2	0,2
Rancho o casilla	0,1	0,0	0,0

Nota: excluye población, hogares y viviendas categorizados como "otro" tipo de vivienda ya que representan menos del 0,05% de sus respectivos totales. La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo. Las celdas en las que se observan porcentajes bajos pueden presentar coeficientes de variación elevados, por lo cual deben considerarse de carácter indicativo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2011.

considerada precaria³ (es decir, identificada como inquilinato o conventillo, construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla). Estas dos categorías sumadas alcanzan el 5,5% de los hogares.

En las comunas de la Zona Norte (Comunas 2, 13 y 14) el porcentaje de hogares viviendo en departamentos llega a 92,2 y los hogares que habitan en casas solo representan el 6,2% (en la Comuna 2 este último grupo no supera el 1,0%). Por el contrario, en la Zona Sur (Comunas 4, 8, 9 y 10) el 44,3% de los hogares vive en casas. Las Comunas 8 y 9, además, son las únicas que concentran más hogares residiendo en casas que en departamentos.

Las situaciones de precariedad también se presentan de manera diferente en cada una de las zonas de la Ciudad. El porcentaje de hogares que residen en viviendas precarias en la Zona Sur asciende a 7,4, y, en el otro extremo, en la Zona Norte (Comunas 2, 13 y 14) apenas alcanza 1,6%.

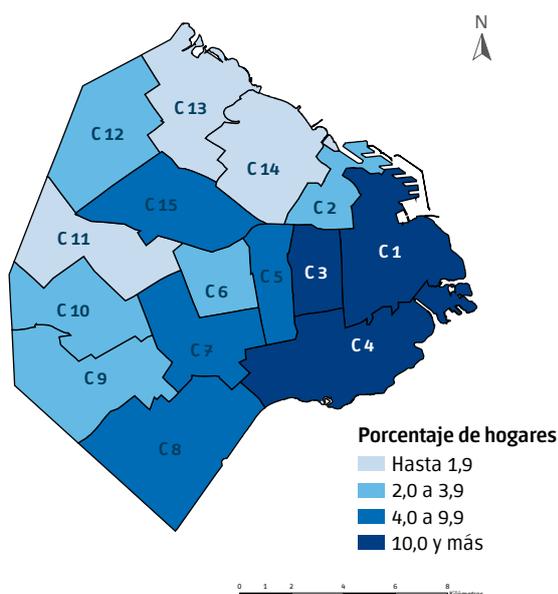
En la Zona Centro, por su parte, el 6,5% de los hogares reside en viviendas precarias y dentro de este grupo el mayor peso es del que lo hace en hoteles o pensiones (4,8%). En las comunas del sur, en cambio, la representación de los que viven en inquilinatos o conventillos, construcciones no destinadas a vivienda o rancho o casillas llega al 5,1%.

¹ Los dominios son subpoblaciones de análisis, y de acuerdo con el diseño metodológico de la EAH, se distinguen tres dominios muestrales: a) viviendas en villas de emergencia; b) viviendas de los tipos inquilinato, hotel-pensión y casa tomada y c) viviendas que no son inquilinato, hotel-pensión y casa tomada, ni están ubicadas en villa; llamadas Viviendas generales.

² Esta categoría incluye las casas tipo A y las casas tipo B. Estas últimas son aquellas que cumplen por lo menos alguna de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua. Estas viviendas representan alrededor del 0,3% de las viviendas de la Ciudad.

³ Para este informe se considera vivienda precaria a las viviendas en hotel o pensión, inquilinato o conventillo, construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla y otra.

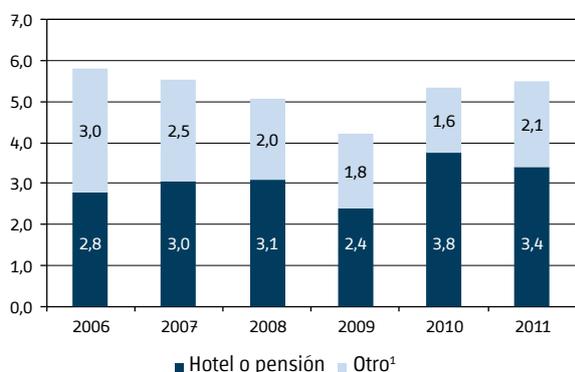
Mapa 1 Porcentaje de hogares en viviendas precarias por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



¹Vivienda precaria incluye Inquilinato, hotel o pensión, construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla y otro.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2011.

La evolución del porcentaje de hogares en vivienda precaria, en el período 2006/2011, se ha mantenido relativamente estable, con una leve disminución de 0,3 puntos porcentuales. Dentro de la categoría, sin embargo, se distinguen los que residen en hoteles y pensiones, cuyo peso pasó de 2,8% en 2006 a 3,4% en 2011. En cambio, los hogares que residen en pieza de inquilinato, rancho o casilla o construcción no destinada a vivienda disminuyeron de 3,0% a 2,1%.

Gráfico 1 Porcentaje de hogares que residen en viviendas precarias por tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Años 2006/2011



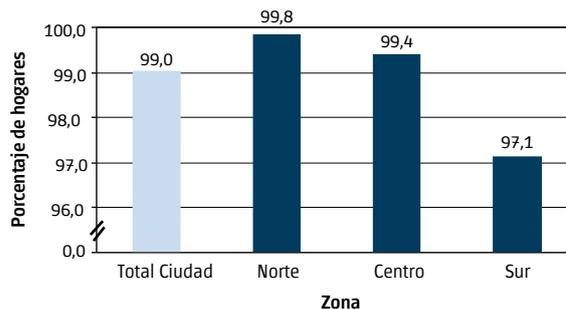
¹Incluye Inquilinato o conventillo, Construcción no destinada a vivienda, Rancho o Casilla y Otro.
Nota: excluye a los hogares sin información en tipo de vivienda. Las celdas en las que se observan valores bajos pueden presentar coeficientes de variación elevados, por lo cual deben considerarse de carácter indicativo.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2006/2011.

Las viviendas deben proveer saneamiento y bienestar a los hogares y esto depende del acceso a servicios básicos (agua potable y eliminación de excretas). Con los datos que releva la EAH es posible dar cuenta de la cobertura del sistema de eliminación de excretas⁴.

La disponibilidad de inodoro con descarga de agua a red cloacal es casi universal en el total de la Ciudad, llegando al 99,0%. Los hogares con deficiencia en este tipo de servicio; es decir, los que poseen inodoro o retrete con descarga a pozo o cámara séptica, sin descarga de agua (letrina) o no disponen de inodoro o retrete suman alrededor de 12.000.

Al mirar la distribución geográfica, se aprecian diferencias importantes entre las zonas. Mientras en la Zona Norte la cobertura es casi total (99,8%), en la Zona Sur, el porcentaje desciende a 97,1%. En esta zona, es especialmente desventajosa la situación en la Comuna 8 donde el porcentaje de hogares sin esta instalación alcanza el 7,7%; muy por encima del 0,1% del total de la Ciudad.

Gráfico 2 Porcentaje de hogares con desagüe de inodoro o retrete con descarga de agua a red cloacal por zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



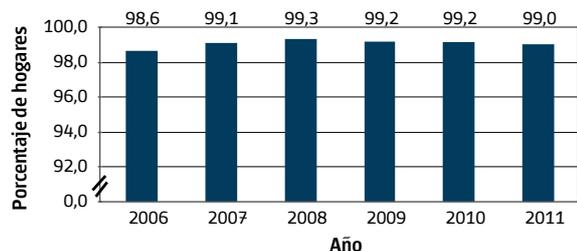
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2011.

El análisis según el dominio muestra, en este caso, diferencias más pronunciadas. Se observa que el 20,4% de los hogares pertenecientes al dominio Villa no posee inodoro con descarga a red cloacal o no posee inodoro. Entre los hogares del dominio Inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas, el porcentaje se reduce a 1,9 y entre los del dominio Viviendas generales solo el 0,2% carece de esta instalación.

En relación con los cambios ocurridos en el indicador de saneamiento a lo largo del período que se analiza se observa, para el total de la Ciudad, una tendencia a la estabilidad. Entre 2006 y 2011 el porcentaje de hogares con inodoro con descarga a red cloacal pública aumentó 0,1 puntos porcentuales, oscilando en el período entre 98,6% y 99,0%.

⁴Aunque no refiere a la materialidad de la vivienda, este indicador permite evaluar las condiciones de habitabilidad que la vivienda proporciona. Otro indicador que se utiliza para caracterizar las condiciones de saneamiento es el acceso del agua potable. La EAH relevó este indicador sólo en 2002.

Gráfico 3 Porcentaje de hogares con desagüe de inodoro o retrete con descarga de agua a red cloacal. Ciudad de Buenos Aires Años 2006/2011



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2006/2011.

Formas de ocupación de la vivienda: hacinamiento y régimen de tenencia

Otro indicador que releva la EAH, y complementa el análisis de la situación habitacional de la Ciudad de Buenos Aires, es la adecuación de los espacios a las necesidades y características de los hogares, esto es, la calidad ocupacional de las viviendas.

El indicador de hacinamiento⁵ muestra que, para el total de la Ciudad, alrededor del 90% de los hogares presenta situaciones óptimas de ocupación de la vivienda, es decir, menos de dos personas por cuarto. En el otro extremo, el 1,5% se encuentra en situación de extrema privación (hacinamiento crítico o más de 3 personas por cuarto).

En las comunas de la Zona Sur los hogares hacinados alcanzan el 15,6% (llegando al 21,9% en la Comuna 4, donde, además, los hogares en situación de hacinamiento crítico representan el 4,4%). En la Zona Centro el 10,8% de los hogares están en situación de hacinamiento y la peor situación se observa en la Comuna 1, donde el valor asciende a casi el 18%.

Las diferencias según el dominio de residencia de los hogares también son importantes; en especial entre los hogares de los dominios Villa e Inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas, por un lado, y los del dominio Viviendas generales, por el otro. En efecto, mientras en los dos primeros, el porcentaje de los hogares hacinados supera el 50%; entre los del dominio Viviendas generales apenas llega al 6,2%.

El porcentaje de hogares en situación de hacinamiento crítico alcanza al 10,1% entre los que residen en Inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas y al 13,8% en Villas de emergencia, muy por encima del promedio de la Ciudad y del 0,5% que representan en el dominio Viviendas generales, donde el 93,8% de los hogares no reside en situaciones de hacinamiento.

En una mirada longitudinal, se observa que el porcentaje de hogares con dos o más personas por cuarto ha descendido levemente, básicamente por una disminución de 0,7 puntos porcentuales en el hacinamiento no crítico. El porcentaje de hogares con hacinamiento crítico también disminuyó aunque en menor medida (0,5 puntos), manteniéndose estable desde 2009.

La situación de los hogares de la Ciudad en cuanto a la tenencia de las viviendas en las que residen (es decir, el régimen de propiedad, uso y disponibilidad que los hogares poseen sobre las mismas) permite identificar situaciones de informalidad e irregularidad⁶.

Cuadro 2 Distribución porcentual de hogares por condición y situación de hacinamiento según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Zona	Condición y situación de hacinamiento			
	Total	Situación de hacinamiento		
		Sin hacinamiento	Con hacinamiento no crítico	Con hacinamiento crítico
Total	100,0	89,6	8,9	1,5
Norte	100,0	95,0	4,5	0,5
Centro	100,0	89,2	9,4	1,4
Sur	100,0	84,4	12,7	2,9

Nota: excluye los hogares sin habitaciones de uso exclusivo y los hogares a los cuales no se puede determinar la cantidad exacta de habitaciones de uso exclusivo. Las celdas en las que se observan porcentajes bajos pueden presentar coeficientes de variación elevados, por lo cual deben considerarse de carácter indicativo.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2011.

⁵ El indicador de hacinamiento se calcula como cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de habitaciones o piezas que dispone el mismo. Un hogar hacinado es aquel que posee dos o más personas por cuarto de la vivienda. Un hogar con hacinamiento crítico es aquel que posee más de tres personas por cuarto de la vivienda.

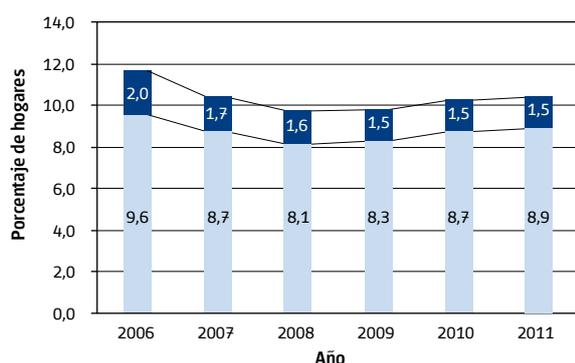
⁶ La modalidad de ocupación de la vivienda condiciona la estabilidad residencial y, por tanto, las posibilidades de permanencia en el lugar.

Gráfico 4 Distribución porcentual de hogares por condición y situación de hacinamiento según dominio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Nota: excluye los hogares sin habitaciones de uso exclusivo y los hogares en los cuales no se puede determinar la cantidad exacta de habitaciones de uso exclusivo. Los porcentajes bajos pueden presentar coeficientes de variación elevados, por lo cual deben considerarse de carácter indicativo.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2011.

Gráfico 5 Porcentaje de hogares en condición de hacinamiento por situación (crítica o no crítica). Ciudad de Buenos Aires. Años 2006/2011



Nota: excluye los hogares sin habitaciones de uso exclusivo.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2006/2011.

En la Ciudad, el 58,7% de los hogares son propietarios de la vivienda y el terreno y 29,5% inquilinos, lo que da cuenta de un grado importante de formalización. Sin embargo, el 11,8% reside de manera precaria⁷ en sus viviendas: son propietarios de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia o por trabajo, ocupante por préstamo, cesión o permiso, ocupante de hecho de la vivienda u otras situaciones⁸.

Como se observa en el Cuadro 3, este indicador también muestra variaciones en las distintas zonas. Una vez más, las comunas ubicadas en el sur de la Ciudad presentan los porcentajes de tenencia precaria más altos, con el 16,3% de los hogares en esa situación. En la Comuna 8 este valor llega al 25,9% y en la Comuna 4 solo el 48,0% es propietario de vivienda y terreno (forma de tenencia más estable y segura).

En contraste, en la Zona Norte se distinguen las mejores situaciones: alrededor de dos tercios de los hogares son propietarios

Cuadro 3 Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011

Zona	Régimen de tenencia de la vivienda			
	Total	Propietario de la vivienda y el terreno	Inquilino o arrendatario	Tenencia precaria ¹
Total	100,0	58,7	29,5	11,8
Norte	100,0	59,8	30,7	9,5
Centro	100,0	58,6	30,3	11,1
Sur	100,0	57,5	26,2	16,3

¹ Incluye Propietario de la vivienda solamente, Ocupante en relación de dependencia o por trabajo, Ocupante por préstamo, cesión o permiso, Ocupante de hecho de la vivienda, Otra situación y Ns/nc.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2011.

⁷ Incluye y Ns/nc.

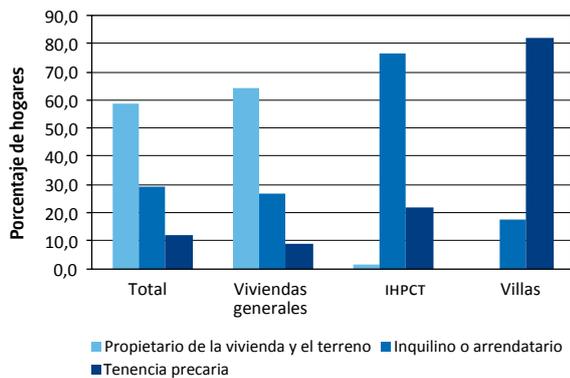
⁸ Cabe aquí mencionar que se optó por sumar a quienes detentan tenencia irregular con los ocupantes por relación de dependencia (que ocupan las viviendas en las que residen en tanto mantengan la relación laboral) en la medida en que se entiende que la disponibilidad y uso que estos hogares pueden hacer sobre sus viviendas se encuentra altamente limitados).

y solo 9,5% ocupa de manera precaria sus viviendas (la mitad de los cuales son ocupantes por trabajo). También resulta interesante destacar que la Comuna 1 es la que presenta el valor más alto (40,2%) de hogares que residen como inquilinos.

Según dominio se constata que los contrastes son más agudos que para los otros indicadores analizados: cada dominio presenta un perfil específico. En el dominio Villa ocho de cada diez hogares ocupa de manera precaria sus viviendas (se trata, básicamente, de propietarios de la vivienda solamente). En el dominio Inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas dos de cada 10 poseen tenencia precaria, y casi 8 de cada 10 es inquilino.

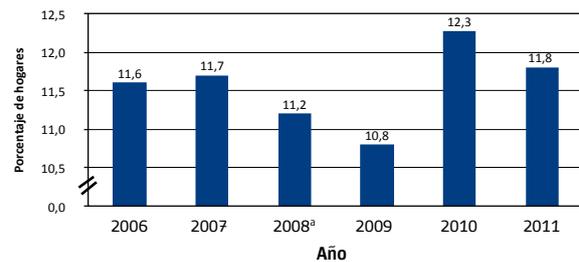
En el dominio Viviendas generales, la precariedad en la tenencia llega apenas al 8,7% y los propietarios de la vivienda y el terreno suman el 64,2%, superando al promedio de la Ciudad en 5,6 puntos porcentuales.

Gráfico 6 Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda según dominio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2011



Nota: tenencia precaria incluye Propietario de la vivienda solamente, Ocupante en relación de dependencia o por trabajo, Ocupante por préstamo, Cesión o permiso, Ocupante de hecho de la vivienda, Otro y Ns/nc.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2011.

Gráfico 7 Porcentaje de hogares con tenencia precaria de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Años 2006/2011



^a En la onda 2008 se aplicó un módulo especial a los hogares en Inquilinatos, Hoteles y Pensiones que no diferenció taxativamente a los ocupantes por cesión gratuita de los ocupantes en relación de dependencia o por trabajo. Esta situación no afecta a los hogares que incluyen a los encargados de dichos establecimientos que tuvieron un tratamiento aparte y las respuestas se incluyen en la categoría Ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito ya que es la situación más probable.

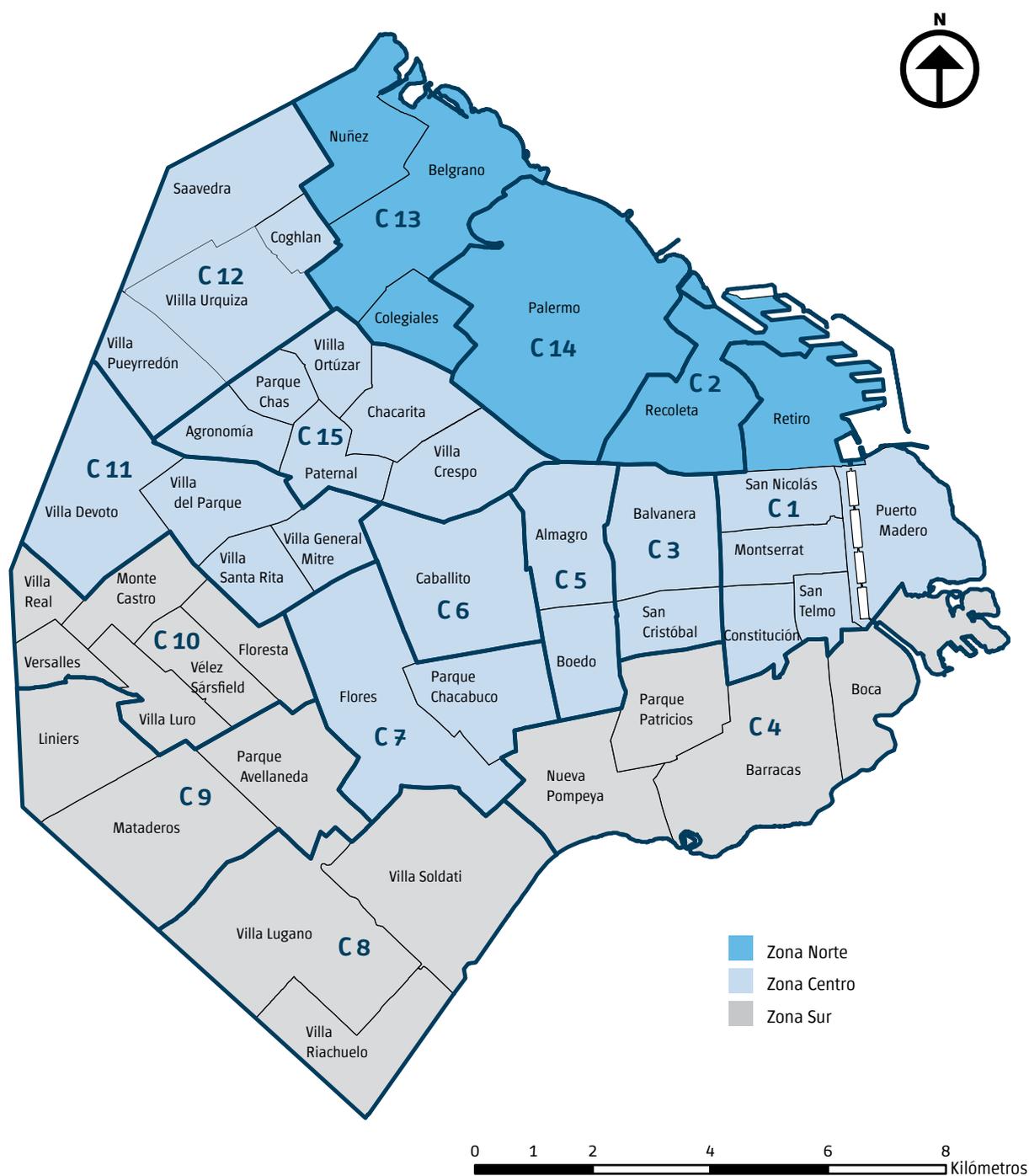
Nota: tenencia precaria incluye Propietario de la vivienda solamente, Ocupante en relación de dependencia o por trabajo, Ocupante por préstamo, cesión o permiso, Ocupante de hecho de la vivienda, Otra situación y Ns/nc. Excluye los hogares sin información en régimen de tenencia.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2006/2011.

Los valores del indicador de tenencia precaria se han mantenido alrededor del 11% en el periodo en análisis, con un leve pico en 2010, cuando llegó al 12,3%.

Para finalizar, cabe mencionar que entre 2006 y 2011 el porcentaje de hogares propietarios descendió dos puntos porcentuales; casi en la misma proporción en que crecieron los hogares inquilinos (1,8 puntos).

Mapa 1 Ciudad de Buenos Aires. Zonas, comunas y barrios. Año 2011¹



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

¹ Mapa corregido respecto a la versión anterior (21 de septiembre 2012).