

# Encuesta Anual de Hogares 2012. Condiciones de vida: vivienda y hábitat

Noviembre de 2013



Informe  
de resultados **596**

*“2013 - Año Internacional de la Estadística”*



## Encuesta Anual de Hogares 2012. Condiciones de vida: vivienda y hábitat

La Encuesta Anual de Hogares releva información que permite describir, entre otros aspectos, las condiciones de hábitat de los hogares de la Ciudad de Buenos Aires. En este informe se analiza el tipo de vivienda que habitan, la calidad de los materiales constructivos, el acceso a servicios básicos de saneamiento, la situación de hacinamiento y el régimen de tenencia de la vivienda. Para estos indicadores se presenta, asimismo, su distribución por zona y dominio<sup>1</sup>.

### Características de la vivienda

Según los resultados de la EAH para 2012, alrededor del 73% de las viviendas de la Ciudad son departamentos y el 22,1% casas<sup>2</sup>. El 3,4% son habitaciones en hotel o pensión y el 1,3% en una pieza en inquilinato o conventillo. El resto (0,1%) son identificados como construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla.

**Cuadro 1** Distribución porcentual de población, hogares y viviendas según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Tipo de vivienda	Población	Hogares	Viviendas
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Casa	29,1	22,5	22,1
Departamento	66,8	72,7	73,1
Inquilinato o conventillo	1,6	1,3 <sup>a</sup>	1,3 <sup>a</sup>
Hotel o pensión	2,4	3,4	3,4
Rancho o casilla	0,1 <sup>b</sup>	0,1 <sup>b</sup>	0,1 <sup>b</sup>

<sup>a</sup> Valor de la celda con carácter indicativo (el coeficiente de variación está entre 10% y 20%).

<sup>b</sup> Valor de la celda con carácter indicativo (el coeficiente de variación supera 20%).

**Nota:** se excluyen los casos en que no se dispone de información sobre tipo de vivienda.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

Del total de hogares que residen en la Ciudad el 72,7% habita en departamentos y el 22,5% en casas. El 4,8% restante vive en viviendas consideradas precarias<sup>3</sup>. Al observar los resultados para la población se aprecia que crece el porcentaje que reside en casa y baja el que lo hace en departamentos, esto resulta de la diferencia en el tamaño de los hogares (cantidad de personas por hogar) que es significativamente mayor en las casas que en los departamentos.

El Cuadro 2 permite analizar cómo se distribuyen los hogares según el tipo de vivienda que ocupan en las distintas zonas de la Ciudad. En la Zona Norte (comunas 2, 13 y 14) el porcentaje de hogares que reside en departamentos es ampliamente mayoritario (92,5%) y los que habitan en casas solo representan el 5,9%. Por el contrario, una distribución marcadamente diferente se observa en la Zona Sur (comunas 4, 8, 9 y 10), donde el porcentaje de hogares en casas y departamentos es muy similar (alrededor del 47%). Las Comunas 8 y 9, además, son las únicas que concentran más hogares residiendo en casas que en departamentos (55,0% y 50,0%, respectivamente).

**Cuadro 2** Distribución porcentual de hogares por tipo de vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zona	Tipo de vivienda				
	Total	Casa	Depto.	Hotel o Pensión	Otro <sup>4</sup>
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>22,5</b>	<b>72,7</b>	<b>3,4</b>	<b>1,4</b>
Norte	100,0	5,9	92,5	1,6	0,0
Centro	100,0	23,3	71,0	4,5	1,2
Sur	100,0	46,9	47,7	2,3	3,1

<sup>4</sup> Incluye Pieza en inquilinato o conventillo, construcción no destinadas a vivienda, Rancho o casilla y sin dato.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

<sup>1</sup> 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 Resto de las viviendas de la Ciudad.

<sup>2</sup> Esta categoría incluye las casas tipo A y las casas tipo B. Estas últimas son aquellas que cumplen por lo menos con 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, según el Censo 2010, alrededor del 1,5% de las unidades habitacionales de la Ciudad

<sup>3</sup> Para este informe se considera vivienda precaria a los hoteles o pensiones, inquilinatos o conventillos, construcciones no destinadas a vivienda, ranchos o casillas y otras.

Las situaciones de precariedad en la residencia se presentan de manera diferente en cada una de las zonas de la Ciudad. El porcentaje de hogares en viviendas precarias en la Zona Sur asciende a 5,4% (de los cuales más de la mitad se encuentra en inquilinatos conventillos, ranchos o casillas), mientras que, en la Zona Norte apenas alcanza 1,6%. En la Zona Centro (comunas 1, 3, 5, 6, 7, 11, 12, 15), el 5,7% de los hogares reside en viviendas precarias; dentro de este grupo se destaca el mayor peso de los hogares que habitan en hoteles o pensiones (4,5% del total de hogares de la zona).

La calidad de los materiales con que están construidas las viviendas es otro indicador que da cuenta del estado del parque habitacional de la Ciudad. Con la información relevada por la EAH, es posible construir el indicador CALTEPI (calidad de techos y pisos)<sup>4</sup>. Según los datos de 2012, el 93,2% de las viviendas presenta materiales resistentes en techos y pisos e incorpora todos los elementos de aislación y terminación (CALTEPI I). Y en el 4,3% presenta materiales resistentes en techos y pisos pero le faltan elementos de aislación o terminación en un componente. Esto deja un 2,4% de viviendas con condiciones aún más precarias respecto a la aislación, terminación o resistencia de los materiales constructivos.

**Cuadro 3** Distribución porcentual de las viviendas por calidad de techos y pisos según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zona	Calidad de los materiales de los techos y pisos de la vivienda <sup>1</sup>				
	Total	CALTEPI I	CALTEPI II	CALTEPI III	CALTEPI IV
Total	100,0	93,2	4,3	2,3	0,1
Norte	100,0	97,5	2,3	0,2	0,0
Centro	100,0	93,8	4,3	1,8	0,1
Sur	100,0	86,2	7,1	6,5	0,2

<sup>1</sup> CALTEPI I: la vivienda presenta materiales resistentes en techos y pisos e incorpora todos los elementos de aislación y terminación.

CALTEPI II: la vivienda presenta materiales resistentes en techos y pisos pero le faltan elementos de aislación o terminación en un componente (no en todos).

CALTEPI III: la vivienda presenta materiales resistentes en techos y pisos pero le faltan elementos de aislación o terminación en todos los componentes, o bien presenta techos de chapa de metal o fibrocemento sin cielorraso.

CALTEPI IV: la vivienda presenta materiales no resistentes al menos en uno de los componentes (techos o pisos).

**Nota:** se excluyen las viviendas para las que no hay información para determinar CALTEPI. La suma de las cifras parciales difiere del total por procedimiento de redondeo.

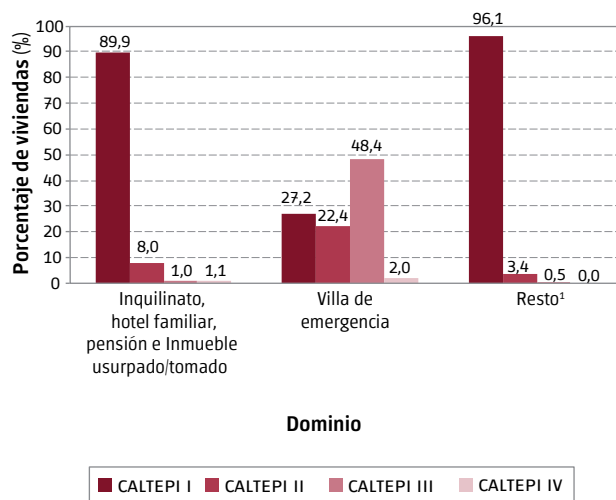
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

<sup>4</sup> Se considera que la categoría CALTEPI I incluye a las viviendas de calidad satisfactoria en todos sus aspectos; las categorías CALTEPI II y III contiene a las viviendas que aseguran condiciones básicas de habitabilidad en cuanto a seguridad y durabilidad pero presentan carencias en cuanto a revocos y revestimientos; y la categoría CALTEPI IV incluye al menos un material inadecuado en uno de los componentes (piso de tierra, techo de paja, etc).

De tal forma, observamos (Cuadro 3) que el peso de viviendas de calidad satisfactorias desciende a 86,2% en la Zona Sur pero asciende a 97,5% en la Zona Norte. Por contraposición, el peso de las viviendas de calidad básica (CALTEPI II y CALTEPI III) llega al 13,6% en la Zona Sur, duplicando el promedio de la Ciudad. Aunque en proporciones muy bajas, el peso de las viviendas de calidad inadecuada es mayor también en esta zona.

Las diferencias se hacen aún más notorias cuando se compara la situación de las viviendas en cada dominio de residencia (Gráfico 1). En efecto, las viviendas de calidad satisfactoria apenas llegan al 27,2% en el Dominio Villas de emergencia, mientras que entre las viviendas del Dominio Inquilinatos, hoteles y pensiones roza el 90% y en el resto el 96%. Al mismo tiempo, en las villas, las viviendas de calidad básica suman el 70,8%, pero casi la mitad de las viviendas del dominio carece de elementos de aislación o terminación en todos los componentes o presenta techos de chapa de metal o fibrocemento sin cielorraso (CALTEPI III). A este valor hay que agregar un 2% de viviendas de calidad insatisfactoria.

**Gráfico 1** Distribución porcentual de las viviendas por calidad de techos y pisos según dominio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



CALTEPI I: la vivienda presenta materiales resistentes en techos y pisos e incorpora todos los elementos de aislación y terminación.

CALTEPI II: la vivienda presenta materiales resistentes en techos y pisos pero le faltan elementos de aislación o terminación en un componente (no en todos).

CALTEPI III: la vivienda presenta materiales resistentes en techos y pisos pero le faltan elementos de aislación o terminación en todos los componentes, o bien presenta techos de chapa de metal o fibrocemento sin cielorraso.

CALTEPI IV: la vivienda presenta materiales no resistentes al menos en uno de los componentes (techos o pisos).

<sup>1</sup> Viviendas ubicadas en el resto de la Ciudad (excluye viviendas ubicadas en Inquilinato, hotel y pensión y en villas de emergencia).

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

## Saneamiento

La disponibilidad de inodoro con descarga de agua a red cloacal<sup>5</sup> es casi universal en la Ciudad de Buenos Aires, llegando al 98,9%. 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 son alrededor de 13.500.

Este indicador presenta diferencias entre las zonas. Mientras en el norte la cobertura es total (100,0%), en la Zona Sur, el porcentaje desciende a 97,5. Especialmente desventajosa es la situación en la Comuna 4 donde el porcentaje de hogares sin esta instalación alcanza el 4,9%; muy por encima del 1,1% del total de la Ciudad.

El análisis según el dominio muestra (Gráfico 2), en este caso, diferencias aún más pronunciadas. Se observa que el 13,8% de los hogares pertenecientes al Dominio Villa de emergencia no posee inodoro con descarga a red cloacal o no posee inodoro. Entre los hogares del dominio Inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas, el valor se reduce a 6,7% y entre los del Resto de viviendas particulares solo el 0,3% carece de esta instalación.

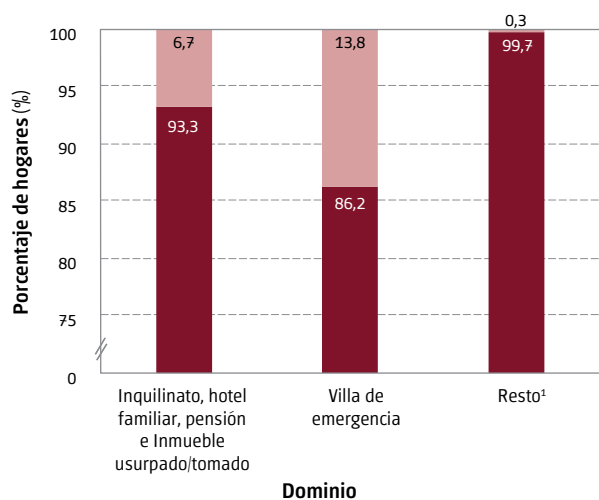
En el Dominio Villa de emergencia, la peor situación la presentan los hogares que residen en viviendas tipo rancho o casilla, en donde casi el 55% no posee inodoro-retrete con descarga de agua a red cloacal pública o no posee baño; y los que lo hacen en piezas en inquilinato o conventillo, con el 17,4% en esa condición.

**Cuadro 4** Distribución porcentual de los hogares por características del baño según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zona	Características del baño		
	Total	Inodoro-retrete con descarga de agua a red cloacal pública	Inodoro o retrete c/ descarga a pozo o cámara séptica, s/ descarga de agua (letrina) o no dispone de inodoro o retrete
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>98,9</b>	<b>1,1</b>
Norte	100,0	100,0	0,0
Centro	100,0	98,9	1,1
Sur	100,0	97,5	2,5

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

**Gráfico 2** Distribución porcentual de los hogares por características del baño según dominio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



Dominio	
<span style="color: #800000;">■</span>	Inodoro-retrete con descarga de agua a red cloacal pública
<span style="color: #C00000;">■</span>	Inodoro o retrete c/ descarga a pozo o cámara séptica, s/ descarga de agua (letrina) o no dispone de inodoro o retrete

<sup>1</sup> Viviendas ubicadas en el resto de la Ciudad (excluye viviendas ubicadas en Inquilinato, hotel y pensión y en villas de emergencia).

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

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

La EAH releva datos que permiten analizar la adecuación de los espacios de las viviendas al tamaño de los hogares que las habitan. El indicador de hacinamiento (que relaciona la cantidad de miembros del hogar con la cantidad de habitaciones de la vivienda<sup>6</sup>) muestra que, para el total de la Ciudad,

**Cuadro 5** Distribución porcentual de los hogares por condición y situación de hacinamiento según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zona	Condición y situación de hacinamiento			
	Total	Situación de hacinamiento		
		Sin hacinamiento	Con hacinamiento no crítico	Con hacinamiento crítico
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>89,9</b>	<b>8,5</b>	<b>1,6</b>
Norte	100,0	94,3	5,0	0,7
Centro	100,0	90,0	8,4	1,6
Sur	100,0	84,4	12,9	2,7

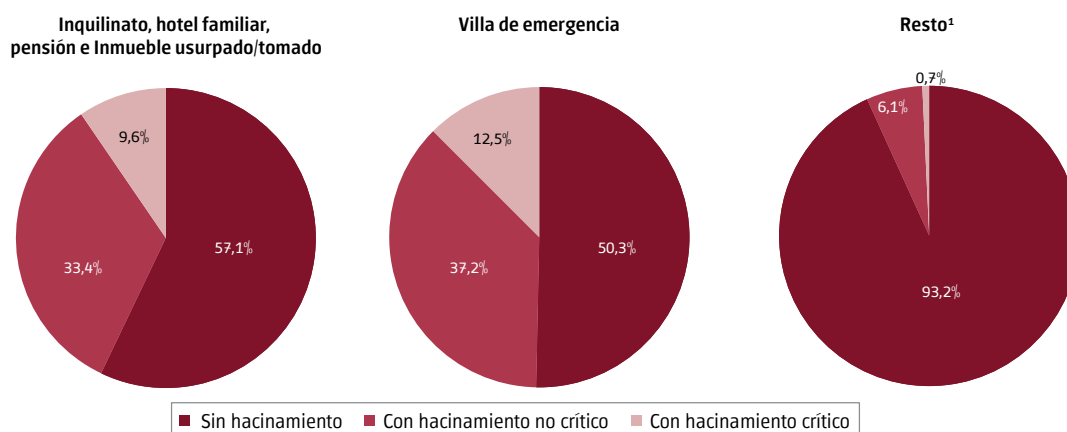
**Nota:** excluye los hogares sin habitaciones de uso exclusivo y los hogares a los cuales no se puede determinar la cantidad exacta de habitaciones de uso exclusivo. Las celdas en las que se observan porcentajes bajos pueden presentar coeficientes de variación elevados, por lo cual deben considerarse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

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

5 Aunque 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.

6 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.

**Gráfico 3** Distribución porcentual de hogares por condición y situación de hacinamiento según dominio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



<sup>1</sup> Viviendas ubicadas en el resto de la Ciudad (excluye viviendas ubicadas en Inquilinato, hotel y pensión y en villas de emergencia).

**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 2012.

casi 9 de cada 10 hogares presenta situaciones óptimas de ocupación de la vivienda, es decir, menos de dos personas por cuarto. En el otro extremo, el 1,6% se encuentra en situación de extrema privación (más de 3 personas por cuarto).

En las comunas de la Zona Sur los hogares hacinados alcanzan el 15,6% (llegando al 21,3% en las comunas 8 y 4, donde, además, los hogares en situación de hacinamiento crítico representan el 4,3% y 2,6%, respectivamente). En la Zona Centro el 10,0% de los hogares están en situación de hacinamiento y el peor escenario se presenta en la Comuna 1, donde el valor asciende a casi el 16%, con 3,4% de hogares con hacinamiento crítico.

Para este indicador, 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 “Resto”, por el otro. Mientras en los dos primeros, el porcentaje de los hogares hacinados supera el 40% (49,7% y 42,9%, respectivamente); entre los del Dominio “Resto” apenas llega al 6,8% (Gráfico 3).

Un último aspecto para describir en relación con la formas de ocupación de las viviendas es el acceso a las mismas desde el punto de vista de la tenencia (es decir, el régimen de propiedad, uso y disponibilidad que los hogares poseen sobre las mismas). En la Ciudad, el 57,6% de los hogares son propietarios de la vivienda y el terreno y 31,0% inquilinos, lo que da cuenta de un grado importante de formalización (88,6%) de la tenencia.

Sin embargo, el 9,1% de los hogares reside de manera precaria en sus viviendas, es decir: son propietarios de la vivienda solamente, ocupante por préstamo, cesión o permiso, ocupante de hecho de la vivienda u otras situaciones. El resto (2,3%) ocupa sus viviendas en el marco de una relación laboral.<sup>8</sup>

Como se observa en el Cuadro 6, este indicador también muestra variaciones en las distintas zonas y, una vez más, las comunas ubicadas en el sur de la Ciudad presentan el nivel de vulnerabilidad más alto, con el 14,0% de los hogares en situación de tenencia precaria de sus viviendas. Se destaca, además, que en la Zona Norte el porcentaje de hogares que residen como ocupantes por trabajo alcanza al 4,4, muy por encima del promedio de la Ciudad.

La mirada según dominio (Gráfico 4) permite observar que los contrastes son más agudos que para los otros indicadores descriptos en este informe, presentando cada dominio un perfil específico. Más de la mitad de los hogares del Dominio Villa ocupa de manera precaria sus viviendas (se trata, en su mayoría, de propietarios de la vivienda solamente). En el dominio Inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas, donde 8 de cada 10 hogares son inquilinos, mientras que los hogares con tenencia precaria alcanzan el 10,3%. Para el resto de los hogares el porcentaje de precariedad en la tenencia (7,1%) es 3 puntos porcentuales inferior al del total de la Ciudad. En este dominio, además, los hogares propietarios suman el 61,5%, superando al promedio de la Ciudad en 3,9 puntos porcentuales.

<sup>7</sup> La modalidad de ocupación de la vivienda condiciona la estabilidad residencial y, por tanto, las posibilidades de permanencia en el lugar.

<sup>8</sup> Cabe aquí mencionar que se optó por distinguir a quienes detentan una tenencia irregular con los ocupantes por relación de dependencia (que ocupan las viviendas en las que residen en tanto mantengan la relación laboral) aún cuando la disponibilidad y el uso que estos últimos pueden hacer sobre sus viviendas se encuentra limitados por la misma relación.

**Cuadro 6** Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012

Zona	Régimen de tenencia				
	Total	Propietario de la vivienda y el terreno	Inquilino o arrendatario	Ocupante en relación de dependencia/por trabajo	Tenencia precaria <sup>1</sup>
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>57,6</b>	<b>31,0</b>	<b>2,3</b>	<b>9,1</b>
Norte	100,0	56,8	33,7	4,4	5,1
Centro	100,0	56,6	32,3	2,0	9,0
Sur	100,0	61,1	24,3	0,6	14,0

<sup>1</sup> Incluye propietario de la vivienda solamente, ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito, ocupante de hecho de la vivienda, otra situación.

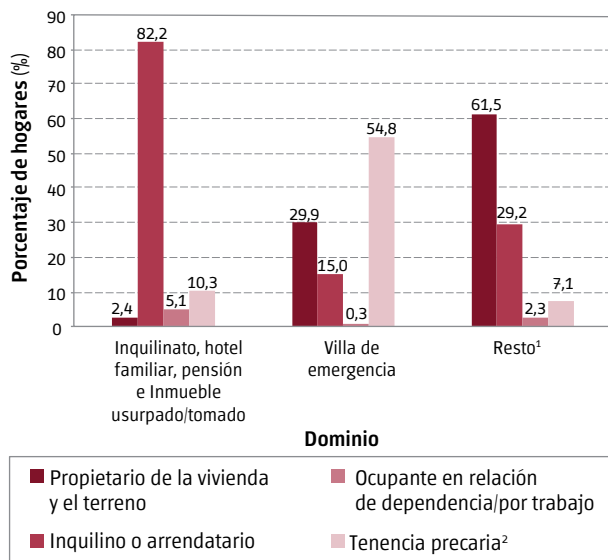
**Nota:** excluye Ns/nc y Sin dato.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

Finalmente, los hogares que son propietarios tienen un peso importante entre quienes habitan en casas (68,9%) y en departamentos (57,7%). Los hogares inquilinos se destacan entre los que residen en piezas en inquilinatos o conventillos

(71,6%) y piezas en hoteles o pensiones (86,3%), presentando el valor más bajo (14,8%) entre los que habitan casas. La tenencia precaria, por su parte, es mayoritaria para el grupo de hogares que viven en viviendas tipo rancho o casilla (75,9%) pero también en piezas de inquilinatos (24,8%).

**Gráfico 4** Distribución porcentual de los hogares por régimen de tenencia de la vivienda según dominio. Ciudad de Buenos Aires. Año 2012



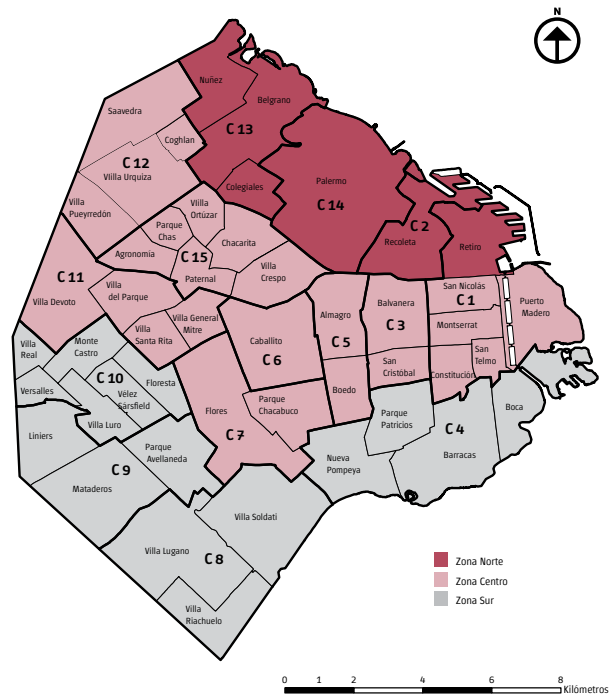
<sup>1</sup> Viviendas ubicadas en el resto de la Ciudad (excluye viviendas ubicadas en Inquilinato, hotel y pensión y en villas de emergencia).

<sup>2</sup> Incluye propietario de la vivienda solamente, ocupante por préstamo, cesión o permiso gratuito, ocupante de hecho de la vivienda, otra situación.

**Nota:** excluye Ns/nc y Sin dato.

**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH 2012.

**Mapa 1** Ciudad de Buenos Aires. Zonas y comunas



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

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en **[www.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar)**

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a **[cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)**



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)