

**Serie Informes de Condiciones de Vida**

**Documento Nro.**

**Vivienda en la Ciudad de Buenos Aires**

**La situación en el 2007<sup>1</sup>**

Coordinación General

**Lic. Irene Novacovsky**

Coordinación del Equipo de Trabajo

**Lic. María Eva Hadida**

Equipo de trabajo:

**Lic. Victoria Arinci; Lic. Mabel Ariño; Lic. Luciana Castronuovo; Lic. Elisa Epstein; Lic. Andrea Federico; Lic. Laura Guardia; Lic. Claudia Sobrón; Lic. Naomi Wermus; Lic. Marcelo Yangosian.**



**Buenos Aires**  
Gobierno de la Ciudad

Unidad de Información, Monitoreo y Evaluación • **Ministerio de Desarrollo Social**

---

<sup>1</sup> El presente informe fue elaborado durante el año 2009 utilizando como principal fuente de información la Encuesta Anual de Hogares (EAH) 2007, de la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC).

## Índice

|  |    |
|--|----|
| 1. Introducción .....  | 2  |
| 2. Población, hogares y viviendas.....                               | 2  |
| 3. Ingresos y pobreza .....  | 3  |
| 4. Tipo de vivienda.....   | 4  |
| 5. Características de la vivienda .....                              | 7  |
| 6. Régimen de tenencia.....  | 10 |
| 7. Hacinamiento.....   | 11 |
| 8. Conclusiones .....  | 13 |
| 9. Referencias.....  | 14 |
| Anexo 1: Zonas, Comunas y Barrios de la Ciudad de Buenos Aires ..... | 15 |

## 1. Introducción

Este documento presenta información relativa a las condiciones habitacionales de la población de la Ciudad de Buenos Aires. Se utilizarán datos provenientes de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) del año 2007<sup>2</sup>, realizada por la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC), sobre una muestra de 4.101 viviendas y 4.484 hogares.

En primer lugar, se presenta la distribución geográfica de la población, los hogares<sup>3</sup> y las viviendas en la Ciudad de Buenos Aires. A continuación se presenta una descripción de la distribución de los hogares por ingresos y de la distribución de la población y los hogares por tipo de vivienda y por régimen de tenencia, para luego abordar una de las secuelas de la falta de vivienda: el hacinamiento.

## 2. Población, hogares y viviendas

El Cuadro 1 presenta la distribución de la población, los hogares y las viviendas por zona<sup>4</sup>. La zona A es la que concentran mayor proporción de viviendas y población: se concentra el 30% de la población y el 32% de las viviendas ocupadas. Si se toman en cuenta los barrios que la integran se puede inferir que es una de las zonas de mejores condiciones de vida de la población en líneas generales. La zona E (integrada por barrios que podrían considerarse de sectores medios en su mayoría), se ubica en segundo lugar en términos de concentración de población y viviendas de la Ciudad. Entre estas dos zonas se encuentra más de la mitad de la población de la Ciudad de Buenos Aires.

Las zonas B y C concentran menor proporción de población (13%), aunque la zona B tiene más proporción de hogares y viviendas, lo que sugiere que la población viven en hogares de menor tamaño, como se verá más adelante.

La relación entre porcentaje de viviendas y porcentaje de hogares permite estimar, de manera indirecta, el número medio de hogares por vivienda. En general la relación es 1 a 1, es decir que hay prácticamente un hogar por vivienda.

**Cuadro 1. Viviendas, hogares y población. Distribución (N y %) por zona. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Zona                    | Viviendas    | Hogares      | Población    |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Total (en miles)</b> | <b>1.194</b> | <b>1.195</b> | <b>3.034</b> |
| <b>%</b>                | <b>100</b>   | <b>100</b>   | <b>100</b>   |
| A (Norte)               | 32,4         | 32,1         | 30           |
| B (Centro Este)         | 15,3         | 15,3         | 12,9         |
| C (Sur)                 | 10,5         | 10,6         | 13,2         |
| D (Oeste)               | 16,1         | 16,1         | 17,8         |
| E (Centro)              | 25,7         | 25,8         | 26,1         |

<sup>2</sup> En aquellos aspectos en los que fue posible, se comparó la situación con la de 2006, en base a datos de la EAH 2006.

<sup>3</sup> Se entiende por hogar a la persona o grupo de personas, parientes o no, que habitan bajo un mismo techo en un régimen de tipo familiar, es decir, comparten sus gastos de alimentación (y eventualmente otros gastos esenciales para vivir, como por ejemplo alquiler, expensas comunes, impuestos, servicios de luz, gas, agua, teléfono, etc.).

<sup>4</sup> A fin de contar con información desagregada geográficamente se han considerado cinco zonas, de acuerdo con la propuesta metodológica utilizada por la DGEyC. En el Anexo 1 se identifican los barrios y comunas que corresponden a cada una de las zonas definidas.

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2007, DGEyC.

El Cuadro 2 muestra la cantidad media de personas por vivienda y por hogar y de hogares por vivienda. Para el total de la Ciudad de Buenos Aires hay prácticamente un solo hogar (1,01) y 2,6 personas por vivienda. Este valor resulta levemente inferior en las zonas A y B y similar en la zona E. En cambio, en las zonas C y D (sur y oeste de la ciudad) el número medio de personas por vivienda se eleva, particularmente en la zona C, donde hay 3,2 personas en promedio. Como puede apreciarse en el cuadro, no existen diferencias entre el número de personas por hogar y el número de personas por vivienda, lo que indica que la mayor concentración de población en las viviendas no se debe a que existan más hogares bajo un mismo techo, sino a que los hogares son de mayor tamaño.

**Cuadro 2. Número promedio de personas por vivienda, según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Zona            | N° medio personas por vivienda | Personas por hogar | Hogares por vivienda |
|-----------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Total</b>    | <b>2,6</b>                     | <b>2,5</b>         | <b>1,01</b>          |
| A (Norte)       | 2,4                            | 2,4                | 1,00                 |
| B (Centro Este) | 2,2                            | 2,2                | 1,01                 |
| C (Sur)         | 3,2                            | 3,2                | 1,02                 |
| D (Oeste)       | 2,8                            | 2,8                | 1,01                 |
| E (Centro)      | 2,6                            | 2,6                | 1,02                 |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a la EAH 2007, DGEyC.

### 3. Ingresos y pobreza

El Cuadro 3 muestra la distribución de los hogares y la población por ingresos<sup>5</sup>. Se puede apreciar de qué manera la proporción de población decrece a medida que aumenta el ingreso familiar. Esto implica que en los hogares de menores ingresos se concentra mayor cantidad de población, es decir que se trata de hogares de mayor tamaño.

La última columna del cuadro muestran los ingresos medios en cada quintil, que se ha incluido a fin de ilustrar los valores monetarios que manejan los hogares por cada integrante. Se destaca la importante diferencia entre el primer y segundo quintil (el ingreso medio en el primer quintil es la mitad del ingreso medio en el segundo quintil); asimismo, destaca la diferencia entre el cuarto y el quinto quintil (el quinto quintil duplica el ingreso medio del cuarto quintil)<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Se trabaja en base al ingreso per cápita familiar, agrupado en quintiles. El quintil 1 concentra al 20% de los hogares de menores ingresos. Se debe tener en cuenta que toda la información referida a ingresos está restringida a los hogares que declararon correctamente esta variable (21,2% de no declaración de ingresos se ha excluido).

<sup>6</sup> En el primer quintil de ingresos los hogares perciben entre \$11 y \$550 per cápita; en el segundo quintil entre \$552 y \$867; en el tercero entre \$868 y \$1.250; en el cuarto quintil entre \$1.263 y \$1.999; en el quinto quintil entre \$2.000 y \$25.000.

**Cuadro 3. Hogares y población. Distribución (%) por quintil de ingreso per cápita familiar e ingreso medio per cápita (en pesos). Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Ingreso per cápita familiar | Hogares    | Población  | Ingreso medio |
|-----------------------------|------------|------------|---------------|
| Quintil 1                   | 20,6       | 28,8       | 359           |
| Quintil 2                   | 19,5       | 20,7       | 697           |
| Quintil 3                   | 20,0       | 18,7       | 1.047         |
| Quintil 4                   | 18,7       | 16,5       | 1.558         |
| Quintil 5                   | 21,2       | 15,3       | 3.329         |
| <b>Total (%)</b>            | <b>100</b> | <b>100</b> | -             |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a la EAH 2007, DGEyC.

En la Ciudad de Buenos Aires existen importantes desigualdades sociales entre zonas geográficas, que se manifiestan –entre otras- en la distribución de los hogares por niveles de ingresos. Como se puede apreciar en el Cuadro 4, la zona A, que corresponde al norte geográfico de la ciudad, es donde se concentra el mayor porcentaje de hogares de los quintiles 4 y 5. Más de la mitad de los hogares de esta zona tienen ingresos per cápita superiores a \$1.200. En el otro extremo, los hogares de más bajos ingresos (quintil 1) representan menos del 10% del total de esta zona.

Las zonas B (centro este) y E (centro) son las que muestran la distribución más armónica de ingresos, con diferencias de poca magnitud respecto del total.

En cambio, en las zonas C (sur) y D (oeste) hay mayor concentración de hogares de menores ingresos. En particular esto se observa de manera más intensa en el caso de la zona C, donde el 44% de los hogares pertenecen al quintil 1 y el promedio de ingresos por persona se de \$359; a la vez que sólo el 16% de los hogares pertenecen a los quintiles 4 y 5.

**Cuadro 4. Hogares. Distribución (%) por quintil de ingreso per cápita familiar según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Ingreso per cápita familiar | Zona       |            |            |            |            | Total      |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                             | A          | B          | C          | D          | E          |            |
|                             | (Norte)    | (Centro E) | (Sur)      | (Oeste)    | (Centro)   |            |
| Quintil 1                   | 9,6        | 18,7       | 44         | 26,1       | 20,7       | 20,6       |
| Quintil 2                   | 14,2       | 17,6       | 24,8       | 23,3       | 22,3       | 19,5       |
| Quintil 3                   | 21,3       | 22,1       | 14,9       | 18,9       | 20,3       | 20         |
| Quintil 4                   | 20,5       | 22         | 9          | 18,8       | 18,6       | 18,6       |
| Quintil 5                   | 34,4       | 19,6       | 7,2        | 12,9       | 18,2       | 21,2       |
| <b>Total (%)</b>            | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

#### 4. Tipo de vivienda

El Cuadro 5 presenta la distribución de la población, los hogares y las viviendas de la Ciudad por dominio de vivienda en 2006<sup>7</sup>. La EAH distingue tres dominios o subpoblaciones de análisis de

<sup>7</sup> Debido a que no se dispone de datos de la EAH 2007 respecto del dominio, se ha trabajado en base a datos de la EAH 2006.

viviendas particulares, referidos a las características del hábitat: a) villa; b) inquilinato/hotel/pensión/casa tomada; y c) resto de las viviendas particulares<sup>8</sup>.

El 7,9% de las viviendas de la Ciudad de Buenos Aires se localizan en villas de emergencia, inquilinatos, pensiones, hoteles y casas tomadas, y en ellas habita el 8,1% de los hogares y el 10% de la población.

**Cuadro 5. Viviendas, hogares y población. Distribución (%) por dominios. Ciudad de Buenos Aires, 2006**

| Dominios                                     | Viviendas  | Hogares    | Población  |
|--|------------|------------|------------|
| Villa, inquilinato/hotel/pensión/casa tomada | 7,9        | 8,1        | 10         |
| Resto  | 92,1       | 91,9       | 90         |
| <b>Total (%)</b>                             | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

**Nota:** Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

**Fuente:** Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008). Se utiliza esta fuente por ser los últimos datos disponibles.

Como puede observarse en el Cuadro 6, en las villas se encuentran las viviendas con mayor nivel de ocupación (4,9 habitantes promedio) y en ellas residen hogares de mayor tamaño (4,6 integrantes promedio por hogar).

**Cuadro 6. Número promedio de personas por vivienda y hogar según dominio. Ciudad de Buenos Aires, 2006**

| Dominios                              | Nº medio personas por vivienda | Nº medio personas por hogar |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Villa de emergencia                   | 4,9                            | 4,6                         |
| Inquilinato/hotel/pensión/casa tomada | 2,7                            | 2,7                         |
| Resto                                 | 2,6                            | 2,5                         |

**Fuente:** Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008). Se utiliza esta fuente por ser los últimos datos disponibles.

En el Cuadro 7 se observa la distribución de la población por grupos de edad y dominio. Su análisis muestra el proceso de envejecimiento que caracteriza a la población de la Ciudad de Buenos Aires, evidenciado por la alta proporción de población de 65 años y más.

<sup>8</sup> Viviendas particulares generales, cuyas unidades primarias son conglomerados de una manzana o parte de manzana.

**Cuadro 7. Población total. Distribución (%) por grandes grupos de edad según dominio. Ciudad de Buenos Aires, 2006**

| Dominio      | Inquilinato/hotel/<br>pensión/casa tomada | Villa      | Resto      | Total      |
|--------------|---|------------|------------|------------|
| 0-14         | 27,2                                      | 37,3       | 16         | 17,5       |
| 15-64        | 68,1                                      | 60,5       | 67         | 66,8       |
| 65 y más     | 4,7                                       | 2,2        | 17         | 15,7       |
| <b>Total</b> | <b>100</b>                                | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

**Fuente:** Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008). Se utiliza esta fuente por ser los últimos datos disponibles.

Sin embargo, cabe señalar que este proceso no se observa en las capas de menores recursos. La población en villa tiene una estructura de edad mucho más joven: más de un tercio de sus habitantes son niños. La estructura de población de los residentes en cuartos de inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas también da cuenta de la importante presencia de niños y la menor presencia de adultos mayores. Esencialmente, es la estructura poblacional que se ubica entre los dos extremos. El resto de la población es la más envejecida, con menor presencia de niños y mayor presencia de adultos mayores. Debido a su mayor peso cuantitativo, es la que imprime su característica a la estructura total.

En base a los datos de la EAH de 2007 se ha analizado la distribución de los hogares por tipo de vivienda que habitan. En el Cuadro 8 se puede observar que, en su mayoría, los hogares de la Ciudad de Buenos Aires habitan departamentos y casas, en tanto que una pequeña parte vive en viviendas precarias<sup>9</sup>.

**Cuadro 8. Hogares. Distribución (%) por tipo de vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Tipo de vivienda  | Zona         |                 |            |              |               | Total      |
|-------------------|--------------|-----------------|------------|--------------|---------------|------------|
|                   | A<br>(Norte) | B<br>(Centro E) | C<br>(Sur) | D<br>(Oeste) | E<br>(Centro) |            |
| Casa              | 14,8         | 4,3             | 36,7       | 47,9         | 18,9          | 21,9       |
| Departamento      | 83           | 83,6            | 50,1       | 50,8         | 75,7          | 72,5       |
| Vivienda precaria | 2,1          | 12,1            | 13,1       | 1,3          | 5,4           | 5,5        |
| <b>Total</b>      | <b>100</b>   | <b>100</b>      | <b>100</b> | <b>100</b>   | <b>100</b>    | <b>100</b> |

**Fuente:** Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

El 73% de los hogares de la Ciudad habita en departamentos y poco más de la quinta parte de los hogares viven en casas. El porcentaje de departamentos se incrementa en más de 10 puntos en las zonas A (Norte) y B (Centro este) y se incrementa levemente en la zona E (Centro). La mayor proporción de departamentos en la zona A se acompaña de menor proporción de hogares que viven en casas y escaso porcentaje de hogares en viviendas precarias. En cambio, en la zona B ocurre la situación inversa: la más alta proporción de casas se acompaña de menor participación de departamentos y un porcentaje significativamente más alto de viviendas precarias. La zona E sigue una distribución similar al del total de la ciudad.

En las zonas C (Sur) y D (Oeste) sólo la mitad de los hogares habita en departamentos. Esta menor frecuencia de vivienda de tipo departamento se acompaña en ambos casos de mayor

<sup>9</sup> Son viviendas precarias: inquilinato o conventillo, pensión, rancho o casilla, construcción no destinada a vivienda y hotel familiar.

incidencia de la vivienda de tipo casa. Aunque en el caso de la zona C también se acompaña de un alto porcentaje de viviendas precarias, lo que no sucede en la zona D, donde la incidencia de la vivienda precaria es mínima.

Las viviendas precarias representan el 6% del total. Este tipo de vivienda es de muy escasa frecuencia en las zonas A y D, y algo mayor pero igualmente baja en la zona E. Sin embargo, se incrementa de manera considerable (duplica el porcentaje total) en las zonas Centro este y Sur de la ciudad, donde alcanza el 12% y 13% respectivamente.

Si se analiza el tipo de vivienda por ingreso per cápita familiar (Cuadro 9) se observa que en todos los niveles de ingresos se reproduce la misma tendencia general: mayor frecuencia de departamentos, seguido por casas y un porcentaje más bajo de viviendas precarias. Sin embargo, esta tendencia presenta diferencias por nivel de ingresos. En efecto, el porcentaje de hogares que viven en casas -20% en el total de la Ciudad- se incrementa en los quintiles 1 y 2 y tiende a reducirse a mayor nivel de ingresos. Situación inversa se observa en relación a los departamentos, de manera que la frecuencia de este tipo de vivienda es menor en quintil 1 (poco más de la mitad de los hogares de este quintil viven en departamentos) y se incrementa a mayor nivel de ingreso (el 86% de los hogares el quinto quintil viven en departamentos).

Con respecto a la vivienda precaria, su participación es incrementa de manera significativa en el quintil 1, donde el porcentaje de hogares más que duplica al porcentaje del total de hogares en viviendas precarias; a la vez que es mucho menos frecuente en los quintiles 4 y 5 (4% y 2% respectivamente).

**Cuadro 9. Hogares. Distribución (%) por ingreso per cápita familiar según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Ingreso per cápita familiar | Casa | Departamento | Vivienda precaria | Total |
|-----------------------------|------|--------------|-------------------|-------|
| Quintil 1                   | 31,9 | 54,2         | 14                | 100   |
| Quintil 2                   | 25   | 68,8         | 6,2               | 100   |
| Quintil 3                   | 17,7 | 75,2         | 7                 | 100   |
| Quintil 4                   | 14,4 | 81,9         | 3,7               | 100   |
| Quintil 5                   | 12,7 | 85,5         | 1,8               | 100   |
| <b>Total</b>                | 20,4 | 73,1         | 6,6               | 100   |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

## 5. Características de la vivienda

Un indicador sensible para dar cuenta de las condiciones habitacionales es la disponibilidad en el uso de baño. Como puede observarse en el Cuadro 10, casi no hay hogares que no dispongan de baño. En su amplia mayoría los hogares disponen de baño de uso exclusivo, lo cual es consistente con el hecho de que en su mayoría los hogares no comparten la vivienda.

El 6% de los hogares comparten el uso del baño con otro hogar, de la misma vivienda o de otra vivienda. Este porcentaje se reduce sensiblemente en las zonas A y D, y se incrementa en el resto. En particular, en las zonas B y C, donde el 12% y 11% respectivamente usa el baño de manera compartida con otro hogar.

Los pocos casos que no disponen de baño se encuentran exclusivamente en las zonas C y E de la Ciudad.

**Cuadro 10. Hogares. Distribución (%) por uso de baño según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Uso de baño               | Zona         |                 |            |              |               | Total |
|---------------------------|--------------|-----------------|------------|--------------|---------------|-------|
|                           | A<br>(Norte) | B<br>(Centro E) | C<br>(Sur) | D<br>(Oeste) | E<br>(Centro) |       |
| Uso exclusivo del hogar   | 97,8         | 88,1            | 89,3       | 98           | 92,5          | 94,1  |
| Compartido con otro hogar | 2,2          | 11,9            | 10,7       | 2            | 7,5           | 5,9   |
| Total (en absolutos)      | 100          | 100             | 100        | 100          | 100           | 100   |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

El Cuadro 11 presenta la distribución del uso de baño por nivel de ingreso de los hogares. Muestra que la mayor proporción de hogares que comparten el uso del baño con otro hogar se encuentra en el quintil 1, es decir en el grupo de menores ingresos. En efecto, el 16% de los hogares con menores ingresos están en esta situación. En los quintiles 2 y 3 el porcentaje es similar al del total de la Ciudad y se reduce en los quintiles 4 y 5.

**Cuadro 11. Hogares. Distribución (%) por uso de baño según quintil de ingreso per cápita familiar. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Uso del baño              | Quintil 1 | Quintil 2 | Quintil 3 | Quintil 4 | Quintil 5 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Uso exclusivo del hogar   | 84        | 93,3      | 93,6      | 96,4      | 98,4      |
| Compartido con otro hogar | 16        | 6,7       | 6,4       | 3,6       | 1,6       |
| Total                     | 100       | 100       | 100       | 100       | 100       |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

El Cuadro 12 presenta la distribución de hogares con carencias en los materiales de la vivienda. En general, es baja la incidencia de viviendas con este tipo de problemática, aunque destaca que un 10% de las viviendas (casas y viviendas precarias) tienen materiales no adecuados en los techos exteriores<sup>10</sup> y el 8% no cuentan con revestimiento interior de techos. Poco menos del 2% de las viviendas tiene pisos interiores realizados con materiales no adecuados<sup>11</sup>.

Estos valores muestran diferencias –en algunos casos relevantes- por zona de residencia. En la zona C se incrementa de manera considerable el porcentaje de hogares en viviendas con materiales no adecuados en techos exteriores y techos sin revestimiento interior.

La zona D es la que tiene menor porcentaje de hogares en viviendas con materiales no adecuados en techos exteriores.

<sup>10</sup> Se considera material no adecuado: chapa de fibrocemento o plástico, chapa de cartón, caña, tabla, paja con barro, paja sola. Los materiales adecuados son: membrana, cubierta asfáltica, baldosa, losa sin cubierta, pizarra o teja. Se excluyen edificios de departamento.

<sup>11</sup> Son materiales no adecuados en pisos interiores: ladrillo suelto, tierra u otro material. Son materiales adecuados: mosaico, baldosa, madera, cerámica, cemento o ladrillo fijo.

**Cuadro 12. Hogares. Distribución (%) por material no adecuado en la vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Material no adecuado             | Zona         |                 |            |              |               | Total |
|----------------------------------|--------------|-----------------|------------|--------------|---------------|-------|
|                                  | A<br>(Norte) | B<br>(Centro E) | C<br>(Sur) | D<br>(Oeste) | E<br>(Centro) |       |
| En techos exteriores             | 7,9          | 10,6            | 22         | 4,2          | 9,4           | 9,8   |
| Techo sin revestimiento interior | 5,2          | 5,9             | 23,5       | 7,5          | 4,9           | 7,5   |
| En pisos interiores              | 2,6          | 0,8             | 2,1        | 1,4          | 0,6           | 1,6   |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

El Cuadro 13 muestra la incidencia de materiales no adecuados en la vivienda por nivel de ingreso de los hogares. La incidencia de materiales no adecuados en pisos interiores es baja y no muestra importantes diferencias por nivel de ingreso, lo cual se debe a los bajos porcentajes. En cambio, las falencias en techos –tanto en relación a materiales no adecuados en techos exteriores y carencia de revestimiento interior- se incrementan en el quintil 1 y se van reduciendo a medida que aumenta el nivel de ingresos. Los hogares del quintil 1 son los que tienen mayor proporción de carencias en los techos de las viviendas.

**Cuadro 13. Hogares. Porcentaje de hogares con material no adecuado para la vivienda según quintil de ingreso per cápita familiar. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Ingreso per cápita familiar       | Material no adecuado |                      |                                  |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
|                                   | En pisos interiores  | En techos exteriores | Techo sin revestimiento interior |
| <b>Total Hogares (porcentaje)</b> | <b>1,7</b>           | <b>11</b>            | <b>8,6</b>                       |
| Quintil 1                         | 1,8                  | 23,7                 | 19,9                             |
| Quintil 2                         | 1,3                  | 8,9                  | 9,2                              |
| Quintil 3                         | 1,1                  | 3,4                  | 6,4                              |
| Quintil 4                         | 2,6                  | 4,7                  | 3,7                              |
| Quintil 5                         | 1,7                  | 4,5                  | 3,3                              |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

## 6. Régimen de tenencia<sup>12</sup>

El 61% del total de hogares de la Ciudad de Buenos Aires son propietarios de la vivienda y el terreno que habitan, el 27% son inquilinos y el 12% se encuentran en situación informal o irregular.

El porcentaje de hogares propietarios es más elevado en la zona D, donde alcanza el 71%. La mayor condición de propietarios de los hogares de esta zona se complementa con menor participación de inquilinos y de hogares en situaciones irregulares o informales.

Las zonas A y E muestran una distribución similar al del total de la ciudad.

En cambio, en las zonas B y C la propiedad de la vivienda y el terreno decrece al 52% y 56% respectivamente. En la zona B la menor frecuencia de propiedad se acompaña de mayor proporción de hogares que alquilan la vivienda que habitan, en tanto que el porcentaje de informalidad e irregularidad es similar al del total de la Ciudad. Por su parte, en la zona C, la menor frecuencia de propietarios se acompaña de un porcentaje significativamente más alto (casi duplica al total de la Ciudad) de hogares que residen en distintas situaciones de informalidad o de irregularidad; en tanto que el porcentaje de inquilinos es prácticamente similar al del total de la Ciudad.

Los hogares que se encuentran en situaciones de informalidad o de irregularidad (propietario de la vivienda solamente, ocupante en relación de dependencia, ocupante de hecho) son el 12% del total. Este porcentaje se incrementa en la zona C, donde casi una quinta parte de los hogares se encuentra en esta situación. Sólo en la zona D es algo menor: 9%, en tanto que en el resto de las zonas no muestra diferencias con el total Ciudad.

**Cuadro 14. Hogares. Distribución (%) por condición de propiedad de la vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Condición de propiedad de la vivienda   | Zona         |                 |            |              |               | Total |
|---|--------------|-----------------|------------|--------------|---------------|-------|
|   | A<br>(Norte) | B<br>(Centro E) | C<br>(Sur) | D<br>(Oeste) | E<br>(Centro) |       |
| Propietario de la vivienda y el terreno | 62,4         | 51,8            | 55,5       | 71,4         | 61,1          | 61,2  |
| Inquilino o arrendatario                | 26,4         | 36,3            | 25,5       | 19,9         | 28,2          | 27,2  |
| Tenencia informal/irregular             | 11,2         | 11,9            | 19         | 8,7          | 10,7          | 11,6  |
| Total                                   | 100          | 100             | 100        | 100          | 100           | 100   |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

Como es razonable, la condición de tenencia se encuentra asociada al nivel de ingresos de los hogares. Como se puede observar en el Cuadro 15, la propiedad de vivienda y terreno es significativamente más baja para hogares del primer quintil de ingresos, hogares para los que cobran mayor peso situaciones de tenencia informal o irregular. En el otro extremo, los hogares

<sup>12</sup> La tenencia de vivienda incluye dos situaciones: (a) aquella en la que los hogares tienen formalizada de manera legal la disponibilidad de la vivienda (propietarios de la vivienda y el terreno e inquilinos o arrendatarios) y (b) aquella en la que los hogares residen con una tenencia informal (residentes en vivienda prestada por su dueño en forma gratuita) y en algunos casos hasta irregular (propietarios de la vivienda pero no del terreno, ocupantes de hecho y otras modalidades irregulares).

del quinto quintil son los que tienen mayor frecuencia de propiedad de la vivienda y en sólo un 4% de los casos se encuentran en situaciones irregulares.

La situación de inquilino o arrendatario alcanza mayor frecuencia en los quintiles 4 y 5. Particularmente, en el cuarto quintil, donde más de un tercio de los hogares alquilan la vivienda que habitan.

La tenencia informal o irregular se incrementa a medida que descienden los ingresos. Destaca el alto porcentaje de hogares del primer quintil de ingresos que se encuentra en esta situación: casi la cuarta parte de ellos.

**Cuadro 15. Hogares. Distribución (%) por condición de propiedad de la vivienda según quintil de ingreso per cápita familiar. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Condición de propiedad de la vivienda   | Quintil 1  | Quintil 2  | Quintil 3  | Quintil 4  | Quintil 5  | Total      |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Propietario de la vivienda y el terreno | 46,3       | 63,6       | 57,6       | 56,5       | 65,4       | 61,2       |
| Inquilino o arrendatario                | 29,7       | 23,2       | 29,3       | 34,3       | 30,4       | 27,2       |
| Tenencia informal/irregular             | 24         | 13,2       | 13,1       | 9,2        | 4,2        | 11,6       |
| <b>Total</b>                            | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

## 7. Hacinamiento

Casi el 5% de los hogares de la Ciudad de Buenos Aires se encuentra en situación de hacinamiento<sup>13</sup>. Tal como muestra el Cuadro 16, este valor del total de la Ciudad encubre importantes diferencias por zona. Las zonas B y C son las que tienen un nivel más elevado de hacinamiento, con 7% y 11% de los hogares respectivamente en esa situación. Se trata de hogares del Centro Este y Sur de la Ciudad, que como ya se ha visto también son afectados en mayor medida por otras problemáticas.

En la zona E el porcentaje de hacinamiento es levemente superior al del total de la Ciudad, en tanto que decrece en las zonas D y A de manera considerable.

**Cuadro 16. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento por zona. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Zona                   | % Hogares hacinados |
|------------------------|---------------------|
| <b>Total</b>           | <b>4,6</b>          |
| <b>A (Norte)</b>       | 1,8                 |
| <b>B (Centro Este)</b> | 7,2                 |
| <b>C (Sur)</b>         | 10,5                |

<sup>13</sup> Hacinamiento: hogares con más de dos personas por cuarto. No se realiza comparación con el 2006 porque la operacionalización de hacinamiento es diferente en ambas encuestas.

|                   |     |
|-------------------|-----|
| <b>D (Oeste)</b>  | 2,9 |
| <b>E (Centro)</b> | 5,2 |

**Fuente:** Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2007, DGEyC.

El hacinamiento se incrementa de manera muy considerable en los hogares del primer quintil de ingresos, donde más de la quinta parte de los hogares se encuentra en esta situación, superando ampliamente el nivel de hacinamiento que se registra en el total de la Ciudad (Cuadro 19).

El porcentaje de hogares en situación de hacinamiento se reduce de manera relevante a partir del segundo quintil de ingresos, para ser nulo en los quintiles 4 y 5.

**Cuadro 17. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento según condición de pobreza. Ciudad de Buenos Aires, 2007**

| Ingreso per cápita familiar | % Hogares hacinados |
|-----------------------------|---------------------|
| Quinti 1                    | 20,5                |
| Quinti 2                    | 4                   |
| Quinti 3                    | 1                   |
| Quinti 4                    | 0,1                 |
| Quinti 5                    | 0                   |
| <b>Total</b>                | <b>4,6</b>          |

**Fuente:** Elaboración propia-UIMyE- en base a EAH 2007. DGEyC

Se observa un incremento en el nivel de hacinamiento en hogares que se encuentran en distintas situaciones de carencia. Así, por ejemplo, se encuentran importantes niveles de hacinamiento en los hogares que residen en viviendas precarias, donde tal como muestra el Cuadro 20, el 29% viven en esa situación. El cuadro muestra que el porcentaje de hacinamiento se eleva entre hogares inquilinos y más aun en el caso de hogares con tenencia informal o irregular de la vivienda (15%).

En estos casos es importante destacar que el hacinamiento es una situación que coexiste con otras situaciones de carencia habitaciones y de bajos ingresos, lo cual profundiza las necesidades y la vulnerabilidad de estas poblaciones.

**Cuadro 18. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento crítico según tipo de vivienda y condición de propiedad de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2007**

| Tipo de vivienda  | % Hogares hacinados |
|-------------------|---------------------|
| <b>Total</b>      | <b>4,6</b>          |
| Casa              | 6                   |
| Departamento      | 2,3                 |
| Vivienda precaria | 28,5                |
| <b>Tenencia</b>   |                     |
| <b>Total</b>      | <b>4,6</b>          |

|   |      |
|---|------|
| Propietario de la vivienda y el terreno | 0,9  |
| Inquilino o arrendatario                | 8,4  |
| Tenencia informal/irregular             | 14,9 |

Fuente: Elaboración propia-UIMyE- en base a EAH 2007 DGEyC

## 8. Conclusiones

En este documento se ha sintetizado información relativa a aspectos habitacionales de la población de la Ciudad de Buenos Aires. En general, la población residente mayoritariamente en hogares que no comparten la vivienda, independientemente de las características habitacionales y de la zona geográfica en que se encuentren, con un número medio de 2,6 personas por vivienda.

La Ciudad de Buenos Aires se caracteriza por profundas desigualdades en las condiciones de vida de su población, que se manifiestan claramente en los análisis por zona de residencia y por ingresos. Estos dos factores (zona de residencia y nivel de ingresos) constituye determinantes de las diferencias en las condiciones habitacionales de la población de la Ciudad de Buenos Aires.

La zona A, que se corresponde con el norte geográfico de la Ciudad y es la más favorecida en términos económicos, concentra la mayor proporción de población, hogares y viviendas. En esta zona existe una alta proporción de hogares de altos niveles de ingresos (quintiles 4 y 5). En términos habitacionales, es muy frecuente que los hogares habiten en departamentos, con un promedio de personas por vivienda que es menor al del total de la Ciudad. Es muy escasa la presencia de viviendas precarias y es mínimo el nivel de hacinamiento.

La zona B, que corresponde al Centro Este geográfico de la Ciudad, cuenta con menor porcentaje de población, debido a la alta presencia de hogares de menor tamaño, con menos de 2,6 personas por vivienda. En relación a las condiciones habitacionales se observan situaciones de mayor precariedad, que se manifiestan en mayor porcentaje de viviendas precarias, mayor proporción de hogares que alquilan la vivienda, que comparten el uso del baño y es más elevado el nivel de hacinamiento.

La zona C –el sur de la Ciudad- se observa mayor presencia de hogares de bajos ingresos; y también es una zona donde la población sufre mayores carencias en términos habitacionales. Esto se manifiesta en una mayor cantidad de personas por vivienda debido a que los hogares son de mayor tamaño, mayor porcentaje de viviendas precarias, que comparten el uso del baño con otro hogar. Es elevado el porcentaje de hogares en distintas situaciones de informalidad o de irregularidad en relación a la tenencia de la vivienda, de hogares en situación de hacinamiento y se incrementa de manera considerable el porcentaje de hogares en viviendas con materiales no adecuados.

La zona D (Oeste) se caracteriza por tener una mayor concentración de hogares de menores ingresos, pero que sin embargo no afecta fuertemente las condiciones habitacionales de la población. Esto se manifiesta en la mínima incidencia de viviendas precarias, el elevado porcentaje de hogares propietarios de la vivienda, los bajos niveles de hacinamiento y la baja proporción de viviendas con materiales no adecuados.

La zona E (Centro) se encuentra integrada por barrios que podrían considerarse de sectores medios. En líneas generales, presenta una distribución de los indicadores analizados similar al total de la Ciudad.

Los ingresos de los hogares inciden en la situación habitacional, aunque esta relación también se encuentra mediada por la zona de residencia, ya que la distribución de los ingresos no es similar en todas las zonas de la Ciudad.

En relación a las condiciones habitacionales, y como es esperable, los hogares de menores ingresos se encuentran en situaciones más desventajosas. Esto se manifiesta en el mayor porcentaje de hogares en viviendas precarias, de hogares que comparten el uso del baño y la presencia –aunque escasa- de hogares que no disponen de baño en el primer quintil de ingresos. En este grupo de bajos ingresos la propiedad de vivienda y terreno es significativamente menos frecuente, tienen mayor presencia las situaciones de tenencia informal o irregular, hay mayor porcentaje de viviendas con materiales no adecuados y el hacinamiento afecta a 1 de cada 5 hogares.

Por su parte, el hacinamiento afecta más intensamente a hogares que se encuentran en distintas situaciones de carencia: es más frecuente en viviendas precarias y en situaciones de tenencia informal o irregular de la vivienda.

## **9. Referencias**

BASE USUARIOS 2007. ENCUESTA ANUAL DE HOGARES. Ciudad de Buenos Aires. Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. 2009

## Anexo 1: Zonas, Comunas<sup>14</sup> y Barrios<sup>15</sup> de la Ciudad de Buenos Aires

| Zona                       | Comuna         | Barrios que incluye   |
|----------------------------|----------------|---|
| <b>A<br/>(Norte)</b>       | 2, 12, 13 y 14 | Recoleta, Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza; Villa Pueyrredón; Palermo; Belgrano; Colegiales; Núñez.   |
| <b>B<br/>(Centro Este)</b> | 1 y 3          | Retiro, San Nicolás; Puerto Madero; San Telmo; Montserrat; Constitución; San Cristóbal; Balvanera.  |
| <b>C<br/>(Sur)</b>         | 4 y 8          | Boca; Barracas; Parque Patricios; Nueva Pompeya; Villa Soldati; Villa Riachuelo; Villa Lugano.  |
| <b>D<br/>(Oeste)</b>       | 9, 10 y 11     | Mataderos; Liniers; Parque Avellaneda; Floresta; Monte Castro; Vélez Sarsfield; Versalles; Villa Luro; Villa Real; Villa Gral. Mitre; Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita. |
| <b>E<br/>(Centro)</b>      | 5, 6, 7 y 15   | Almagro; Boedo; Caballito; Flores; Parque Chacabuco; Chacarita; Villa Crespo; Paternal; Villa Ortúzar; Agronomía; Parque Chas.  |

Elaborado en base a Ley N° 2.329, sancionada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con fecha 10 de mayo de 2007 y modificación del Anexo de la Ley N° 1.777, que fija límites de Comunas y Barrios. Las zonas han sido definidas por la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad por el método de cluster.

<sup>14</sup> Las Comunas son unidades de gestión política y administrativa descentralizada con competencia territorial, patrimonio y personería jurídica propia, según el texto de la Ley 1777 promulgada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 1° de septiembre de 2005.

<sup>15</sup> Los barrios son las 48 unidades territoriales en las que está dividida legalmente la Ciudad de Buenos Aires.