



## » DÉFICIT HABITACIONAL

### RESUMEN

En este documento se presentan datos sobre el acceso a la vivienda de la población de la Provincia de Buenos Aires, con el objetivo de avanzar en un diagnóstico sobre la situación habitacional y las principales problemáticas a atender desde el Estado Provincial.

Se caracterizan los indicadores de déficit habitacional simple y compuesto a partir de los datos que arroja el Censo Nacional sobre población, cantidad de hogares, cantidad de viviendas particulares habitadas, viviendas adecuadas y precarias, recuperables e irrecuperables. La información se presenta en forma agrupada para la Provincia, por regiones y partidos.

Los datos principales a nivel provincial son:



### INTRODUCCIÓN

La dimensión de análisis y medición del déficit habitacional está encuadrada dentro del eje del plan denominado “Vivienda y Hábitat digno”, para el cual es crucial contar con la información de diagnóstico sobre la magnitud del problema habitacional de la provincia.

En primer lugar, la construcción de una ciudad es una de las dinámicas humanas de mayor complejidad, en tanto resulta de la articulación de muy diversas prácticas; y que podemos pensar desde distintas dimensiones: económicas, productivas, de socialización, u otras.

En el cruce de esas dimensiones, aparece el acceso a la vivienda digna como un derecho humano esencial. La vivienda brinda seguridad y protección ante los factores climáticos y, además, garantiza el espacio para descansar, alimentarse, higienizarse, realizar actividades de esparcimiento e interactuar con otras personas.<sup>1</sup> Es el punto de partida para el desarrollo de la vida de las personas. Es importante considerar,



desde las políticas públicas, las especificidades de cada una de las etapas de la vida de los individuos, mientras se procura mantener la continuidad a lo largo del tiempo.

En la coyuntura actual, el acceso a un hábitat digno representa una deuda social con una gran parte de la sociedad; es un aspecto central para las economías de muchas familias; es una necesidad biológica; y es un requerimiento que se cubre siempre de forma imperfecta, en tanto el hábitat se constituye por la vivienda en articulación con la ciudad que la rodea.

Para poder abordar la medición del déficit habitacional de forma correcta, se requiere adoptar algunas consideraciones para lograr un indicador representativo. En este sentido, el déficit habitacional podría pensarse en múltiples situaciones que se consideran *deficitarias*:

- » la total falta de un refugio o lugar para vivir;
- » la falta de una vivienda con dimensiones suficientes;
- » la falta de garantías de poder mantener la propia vivienda;
- » una vivienda en condiciones disfuncionales;
- » viviendas en localizaciones incompatibles con la vida económica o con las tradiciones sociales;
- » viviendas en localizaciones sin acceso a infraestructura de servicios, equipamientos de salud, educación o recreativos, o mismo sin acceso a transporte público;
- » viviendas localizadas en sectores con condiciones de riesgo ambiental.

Todas estas son características recurrentes en la provincia de Buenos Aires, que responden a la noción de déficit habitacional, y que merecen ser atendidas por el estado provincial para el desarrollo equitativo de su población.

La fuente principal de análisis y estudio de la situación habitacional es el Censo Nacional de Población, Viviendas y Hogares; siendo una de las más valiosas por su extensión y sistematicidad. Dicho instrumento estadístico genera cada 10 años datos sobre las características habitacionales de las viviendas particulares ocupadas relativos tanto a la disponibilidad de vivienda, al tamaño relativo de la población que aloja o a sus características constructivas.

Se considera, entonces, que el indicador denominado **“déficit habitacional”** hace referencia a una carencia en términos de condición de vida donde se habita. Estimarlos resulta útil para orientar posibles líneas de acción y de política habitacional, pero refiere estrictamente a un indicador de insuficiencia de stock de viviendas, ya sea por la escasez de la oferta, como por las condiciones materiales de las viviendas ocupadas.



Este indicador está asociado a valores cuantitativos y cualitativos, y se construye en base a datos extraídos del Censo Nacional de Personas, Hogares y Viviendas exclusivamente.

## » VIVIENDAS IRRECUPERABLES OCUPADAS

De los datos censales que resultan útiles para comprender cómo habitan las personas que residen en la provincia de Buenos Aires, la cantidad de **viviendas particulares ocupadas** es el que nos dará el marco para analizar posteriormente el déficit habitacional simple y compuesto.

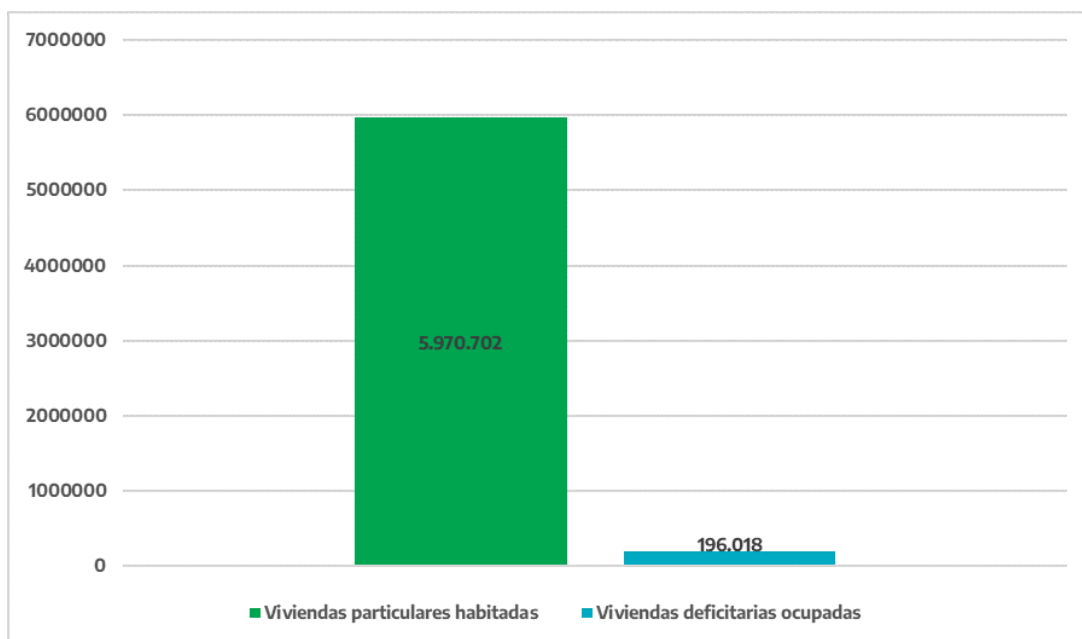
Dentro de la categoría de viviendas particulares ocupadas encontramos la distinción entre **viviendas adecuadas**<sup>2</sup> y **viviendas precarias** (ranchos, casillas, piezas, viviendas móviles, locales no construidos para fines habitacionales).

Las viviendas precarias se consideran irrecuperables por la falta, baja calidad o insuficiencia de los materiales con que han sido construidas.

El dato de viviendas irrecuperables ocupadas es relevante para conocer la cantidad de viviendas que no están en condiciones de habitabilidad en la actualidad. Sirve para darle escala a la problemática y poder determinar la cantidad de unidades de vivienda que deberían construirse. Sin embargo, dada la escala de población tan disímil en la extensión de la provincia, no es un dato que resulte útil para realizar comparativas entre municipios.

A nivel provincial se obtienen los siguientes datos:

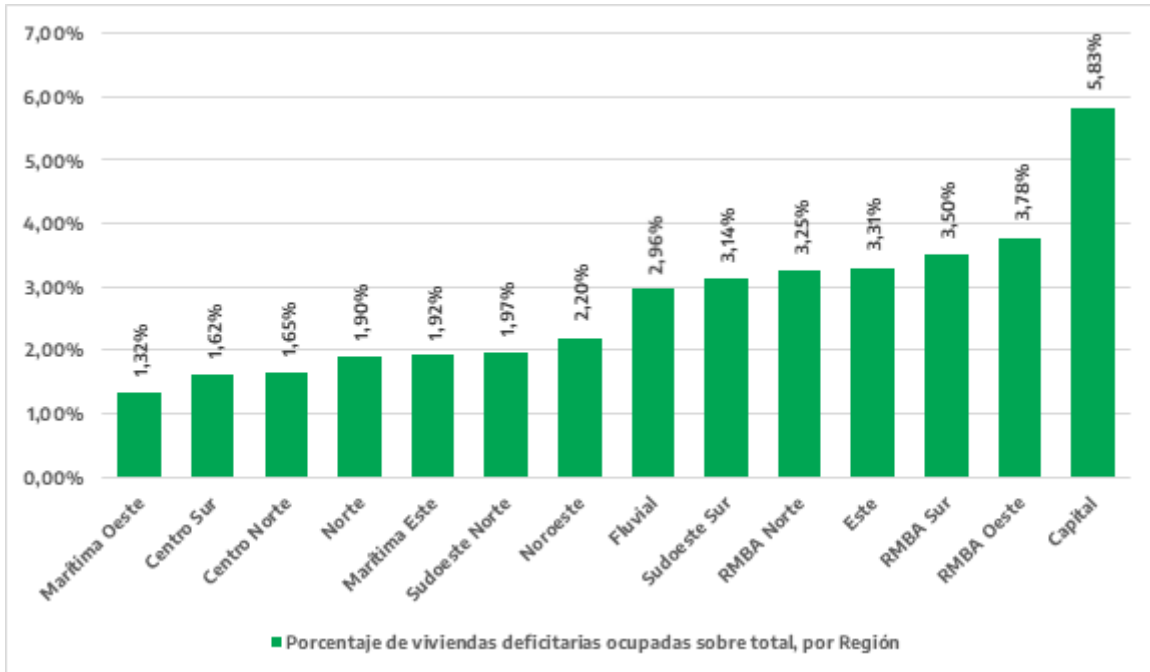
Gráfico I. Total de viviendas particulares ocupadas y viviendas irrecuperables ocupadas. PBA. 2022.





Si se toma en cuenta la regionalización de la provincia<sup>3</sup>, normalizando el porcentaje por región de análisis obtenemos el siguiente gráfico:

Gráfico II. Porcentaje de viviendas deficitarias sobre viviendas irrecuperables ocupadas. PBA. 2022.



En la siguiente tabla y mapa podemos ver la territorialización de los datos en cantidad de viviendas irrecuperables por partido, donde se ve que, a excepción del partido de General Pueyrredón (donde se localiza la Ciudad de Mar del Plata), el resto de los partidos que presentan la mayor cantidad de viviendas irrecuperables habitadas pertenecen a la RMBA.

Tabla I. Viviendas irrecuperables ocupadas por partido. PBA. 2022.

PUESTO 1 A 135	PARTIDO	REGIÓN DE ANÁLISIS	VIVIENDAS IRRECUPERABLES OCUPADAS
1	La Matanza	RMBA Oeste	27339
2	La Plata	Capital	16453
3	Florencio Varela	RMBA Sur	8726
4	Moreno	RMBA Oeste	8272
5	Quilmes	RMBA Sur	7401
6	Merlo	RMBA Oeste	6990
7	Almirante Brown	RMBA Sur	6674



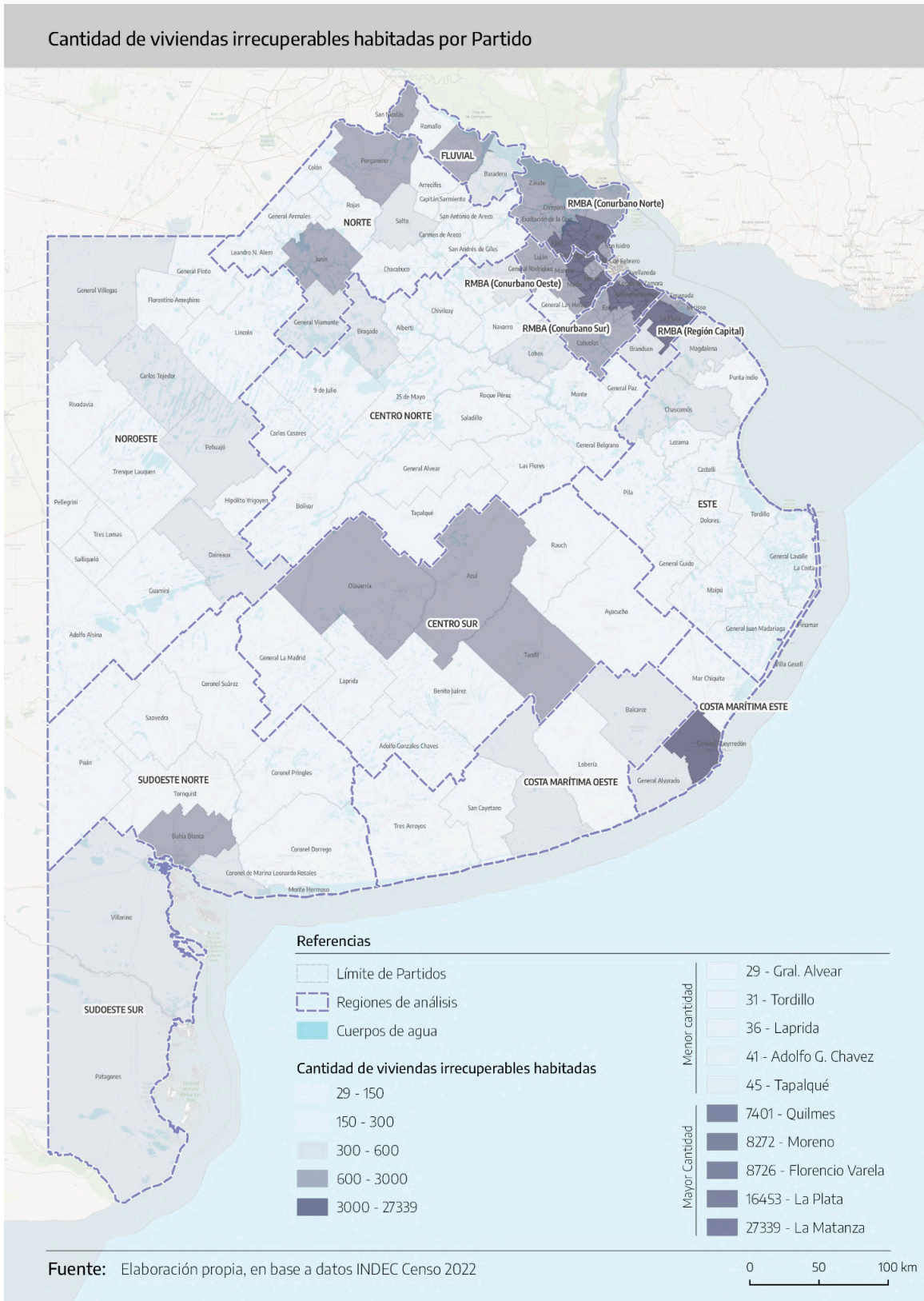
PUESTO 1 A 135	PARTIDO	REGIÓN DE ANÁLISIS	VIVIENDAS IRRECUPERABLES OCUPADAS
8	Lomas de Zamora	RMBA Sur	6527
9	Tigre	RMBA Norte	5688
10	del Pilar	RMBA Norte	5449
11	Gral. Pueyrredón	Marítima Este	4333
12	Malvinas Argentinas	RMBA Norte	4207
13	Gral. San Martín	RMBA Norte	4122
14	José C. Paz	RMBA Oeste	4092
15	Berazategui	RMBA Sur	4069

En el siguiente mapa podemos ver la territorialización de estos datos por partido:





Mapa I. Cantidad de viviendas irrecuperables por partido. PBA, 2022.





## »» DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO: SIMPLE Y COMPUESTO

A raíz de los datos relevados por el Censo, se utilizan dos indicadores de déficit cuantitativo -simple y compuesto-, para estimar la cantidad de viviendas en condiciones deficitarias existentes y cuantificar una de las carencias relevantes de la dinámica socio territorial.

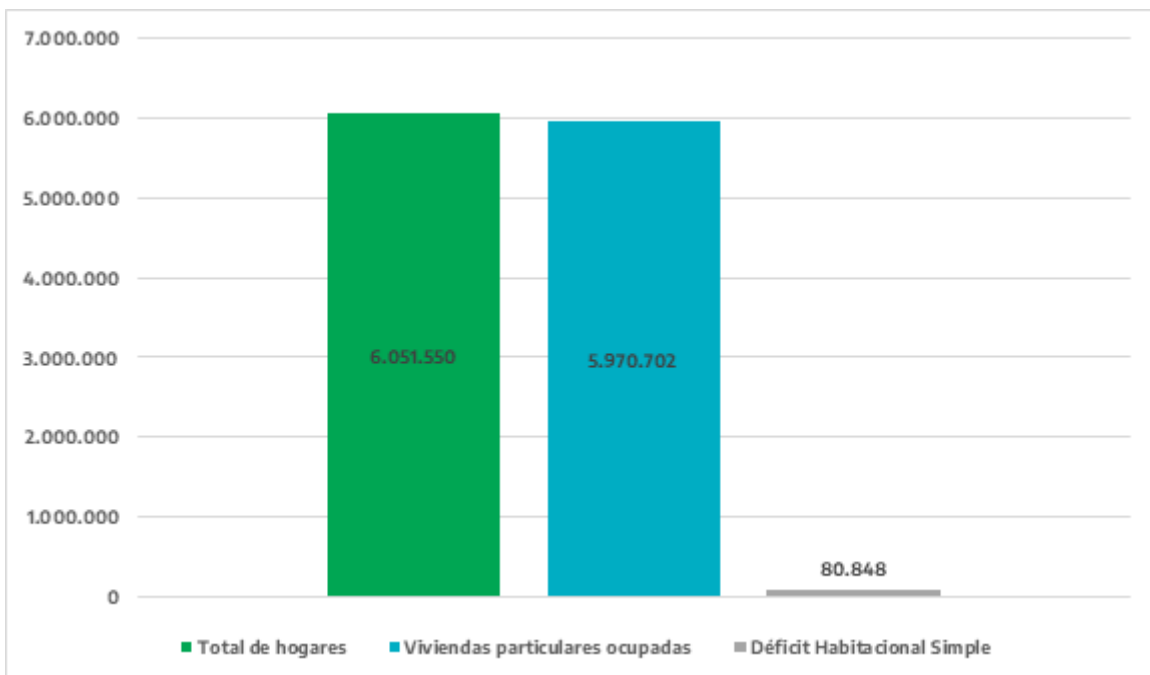
### »» DÉFICIT HABITACIONAL SIMPLE

El **déficit habitacional simple** supone diferenciar el parque de viviendas real del necesario, y conocer la demanda potencial de viviendas por medio de variables referidas al agrupamiento de las personas en hogares y núcleos familiares.<sup>4</sup>

Se calcula a partir de la resta entre la totalidad de los hogares y la totalidad de las viviendas particulares habitadas. Esta cuenta simple representa la relación 1 a 1 entre cantidad de hogares y cantidad de viviendas, asumiendo que la situación ideal es que haya una vivienda por cada hogar.

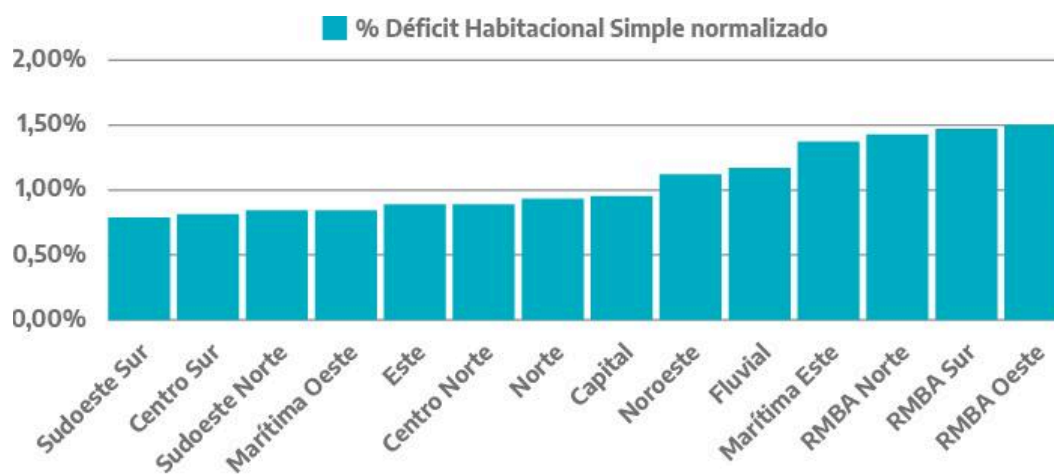
A nivel provincial obtenemos los siguientes números:

Gráfico III. Total de hogares, total de viviendas particulares habitadas, déficit habitacional simple. PBA. 2022.





A nivel regional:

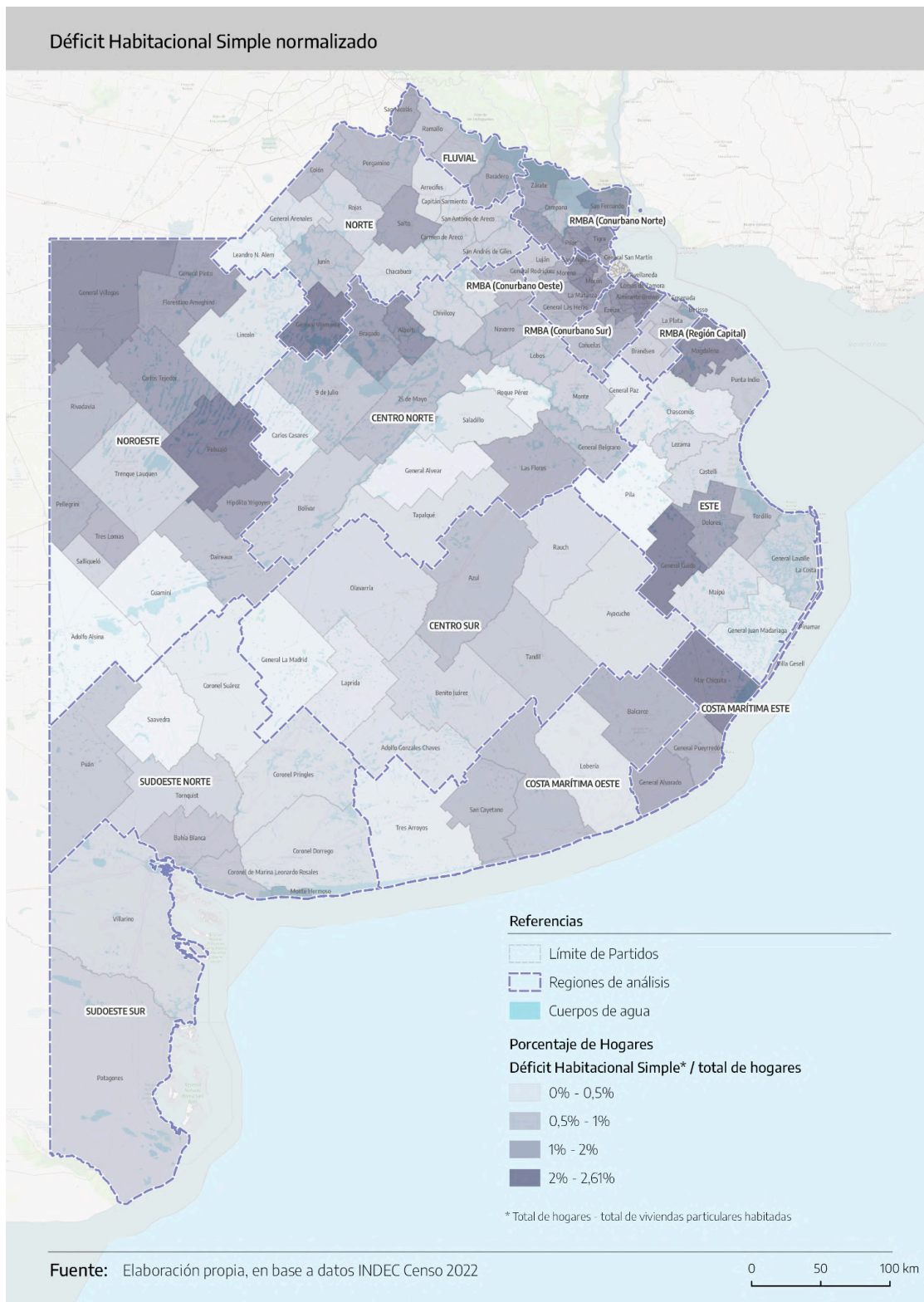


En el siguiente mapa podemos ver la territorialización de estos datos por partido:





Mapa II. Porcentaje de hogares con déficit habitacional simple. PBA, 2022.





Los valores que toman el porcentaje de las viviendas totales de un partido que son habitadas por más de un hogar oscilan entre el 0 y el 2,6%. Este valor máximo se encuentra en el Partido de la Costa.

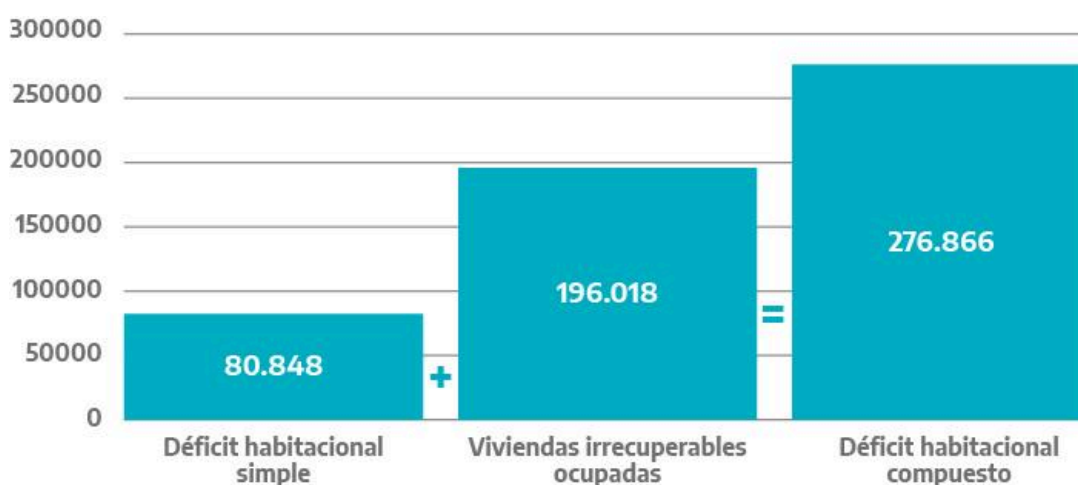
Esta problemática revela datos o patrones de comportamiento sobre la ocupación de las viviendas, y la tendencia marca que es un indicador que está decreciendo en los últimos períodos intercensales. Una de las hipótesis que se exponen en esta línea es que muchas familias deciden dejar de vivir en una situación de hacinamiento (compartiendo vivienda con otras) pero se trasladan a otras viviendas que son precarias (fenómeno de toma de tierras, autoconstrucción, etc).

## » DÉFICIT HABITACIONAL COMPUESTO

El **déficit habitacional compuesto** toma como base los datos del déficit habitacional simple y le suma la cantidad de viviendas irrecuperables que se encuentran habitadas, por considerar que deben ser reemplazadas por viviendas nuevas, sin posibilidad de mejora en sus condiciones.

A nivel provincial obtenemos los siguientes datos:

Gráfico IV. Conformación del déficit habitacional compuesto. PBA. 2022.



En la siguiente página podemos ver la tabla y mapa con la territorialización de los datos de déficit compuesto normalizado por partido:



Tabla II. Déficit compuesto normalizado por partido. PBA. 2022.

PUESTO 1 A 135	MUNICIPIO	REGIÓN DE ANÁLISIS	DÉFICIT COMPUESTO NORMALIZADO
1	Magdalena	Este	27339
2	Berisso	Capital	16453
3	San Vicente	RMBA Sur	8726
4	Carlos Tejedor	Noroeste	8272
5	Florencio Varela	<b>RMBA Sur</b>	7401
6	Ensenada	Capital	6990
7	Presidente Perón	RMBA Sur	6674
8	Gral. Viamonte	Norte	6990
9	Gral. Rodríguez	RMBA Oeste	6674
10	Punta Indio	Este	6990
11	La Plata	<b>Capital</b>	6674
12	Gral. Guido	Este	6990
13	La Matanza	<b>RMBA Oeste</b>	6674
14	Florentino Ameghino	Noroeste	6990
15	Malvinas Argentinas	<b>RMBA Norte</b>	6674

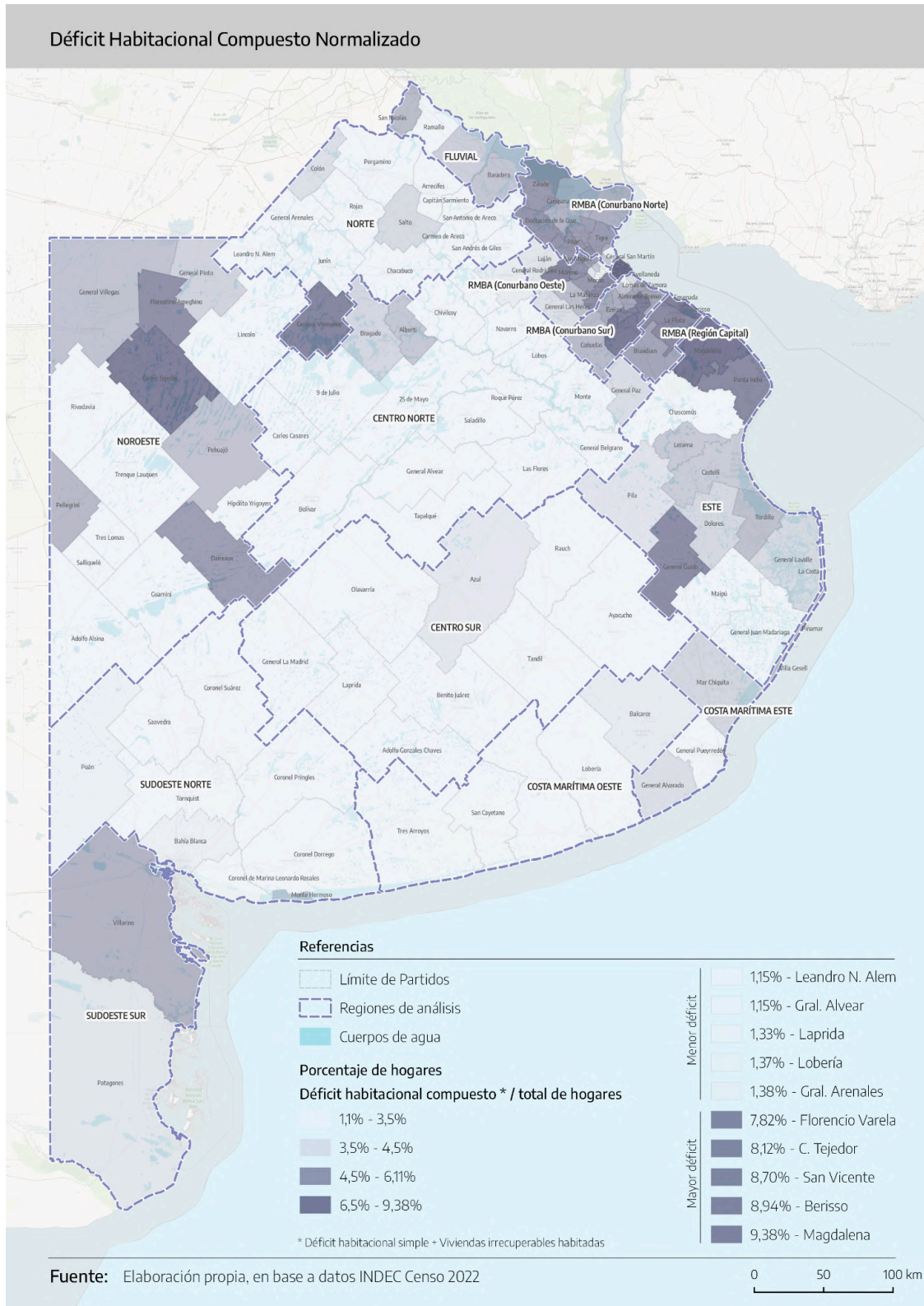
Los municipios de la RMBA son los predominantes en esta clasificación, si bien aparecen algunos partidos aislados con alto porcentaje de déficit habitacional compuesto como Magdalena en la región Este y Carlos Tejedor en la región Noroeste. Las regiones más afectadas por el fenómeno son la RMBA Sur y la Región Capital.

En el siguiente mapa podemos ver la territorialización de los datos del déficit compuesto por partido:





Mapa III. Déficit habitacional compuesto normalizado, PBA. 2022.





El déficit habitacional compuesto representa el número que más se acerca a la definición de cantidad de viviendas que se deberían construir para satisfacer la demanda de vivienda nueva, ya que contempla ambas variables (viviendas irrecuperables ocupadas, y viviendas con más de un hogar habitando en ellas).

En la provincia, el número asciende a **276.866** viviendas que presentan alguna de estas condiciones de déficit habitacional.

## »» DÉFICIT CUALITATIVO

El déficit cualitativo, por su parte, se refiere a las viviendas que presentan rasgos de precariedad relacionados con carencia de terminaciones, privación de instalaciones, o son inadecuadas para la cantidad de hogares o personas que allí habitan (condición de **hacinamiento**<sup>5</sup>).

Los indicadores de déficit habitacional simple y compuesto, dejan fuera de su cálculo a las viviendas que se consideran “recuperables” o **tipo B**, aquellas que cumplen **al menos una** de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra, no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, o no disponen de baño con descarga de agua.

Esta medición no representa el stock requerido para vivienda nueva pero sí representa la cantidad de viviendas que requieren obras más pequeñas en su interior, otras terminaciones, necesidad de completamiento de infraestructuras, etc., que derivarán en otras políticas habitacionales.

En este sentido, en el Censo 2022, para la provincia se contabilizan 631.120 viviendas recuperables o “tipo B”.

Otros números representativos para dimensionar la problemática:

»» **255.425** personas habitan en viviendas con piso de tierra, ladrillo suelto u otros materiales inadecuados.

»» **1.015.920** personas habitan en viviendas que no tienen cañería de agua por dentro de la vivienda.

»» **2.560.185** personas habitan en viviendas que no tienen inodoro con descarga a red cloacal, cámara séptica + pozo, o pozo.

Siguiendo este razonamiento, **la cantidad total de viviendas deficitarias asciende a 907.986 aproximadamente.**

Los datos de déficit habitacional cuantitativo y cualitativo son necesarios para formular políticas habitacionales, apuntadas a la construcción de viviendas por un lado, y al mejoramiento o completamiento de infraestructura por otro.



## » CONCLUSIONES PRELIMINARES

### ESTIMACIÓN DE DÉFICIT HABITACIONAL

La primera conclusión es que el principal déficit habitacional que existe en la provincia de Buenos Aires no es la cantidad de vivienda que falta construir, si bien es necesario continuar con esa línea de producción, sino su calidad. Según los datos expuestos en este documento, la demanda de vivienda nueva representa el 30% del total en áreas urbanas, mientras que el mayor porcentaje de déficit se relaciona con la cobertura y calidad de los servicios, la seguridad en la tenencia de la vivienda, y la calidad o carencia de materiales constructivos adecuados.

Por otro lado, es importante plantear qué porcentaje de la producción de vivienda nueva debe solucionar el Estado, con qué recursos económicos y capacidades técnicas cuenta para hacerlo, y cuáles son las herramientas que puede utilizar para promover el desarrollo de mejores políticas habitacionales y de hábitat.

Durante la historia de las políticas de vivienda en la Argentina, las políticas habitacionales se basaron casi exclusivamente en la obtención del producto de **unidad de vivienda nueva**, con lo cual, teniendo en cuenta los recursos con los que cuenta la provincia, los costos y plazos de la construcción tradicional, y los riesgos y dinamismo de la economía actual, es sumamente difícil cumplir con la demanda existente si no se diversifican las herramientas a utilizar.

### ANÁLISIS COMPARATIVO INTERCENSAL

Se presenta a continuación el análisis de la evolución del crecimiento de la población, de las viviendas y del déficit habitacional a través de los últimos tres censos nacionales (2001, 2010, y 2022).

Tabla III. Condición de habitación de la población según año censal. PBA 2001-2010-2022

Población	2001	2010	2022
Total Provincia	13.827.203	15.625.150	17.523.996
Población en viviendas particulares	13.708.190	15.481.752	17.408.906
Población en viviendas colectivas	118.301	142.488	113.664
Población en situación de calle	712	844	1426





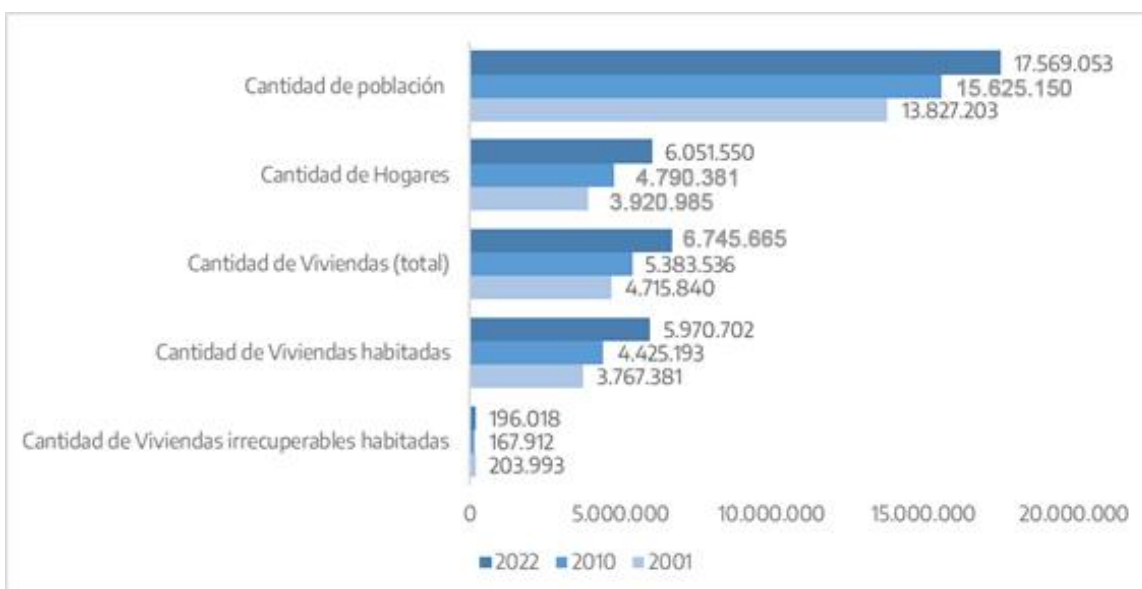
Tabla IV. Tipo de viviendas según año censal. PBA 2001-2010-2022

Viviendas	2001	2010	2022
Cant. de Viviendas particulares (total)	4.715.840	5.383.536	6.745.665
Cant. de Viviendas (habitadas)	3.767.381	4.425.193	5.970.702
Cant. de Viviendas irrecuperables habitadas	203.993	167.912	196.018

Tabla V. Cantidad de hogares según año censal. PBA 2001-2010-2022

Hogares	2001	2010	2022
Cantidad de Hogares	3.920.985	4.790.381	6.051.550

Gráfico V. Cantidad de población, hogares y viviendas según año censal. PBA 2001-2010-2022.

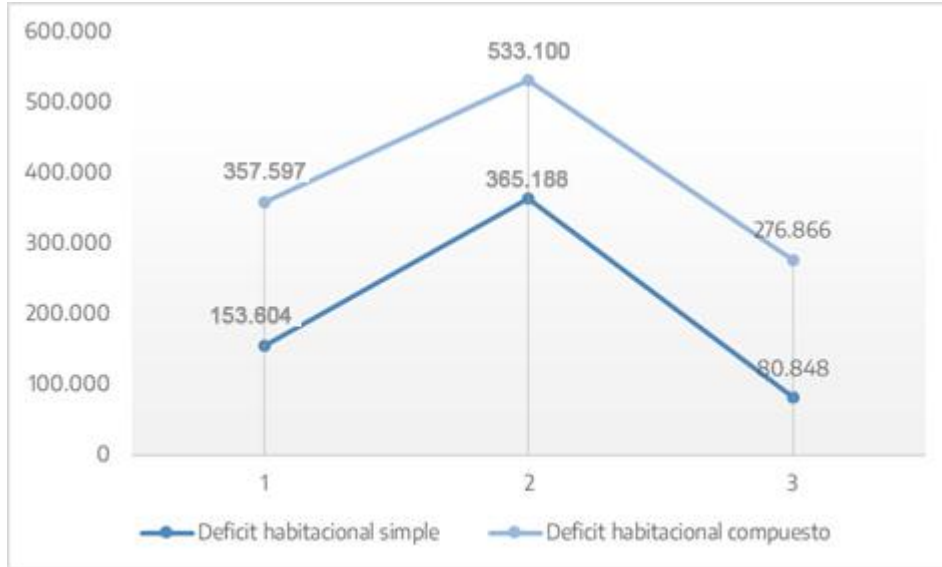


En este sentido, según datos censales, la cantidad de población, cantidad de hogares y cantidad de viviendas censadas muestran una tendencia incremental en los períodos intercensales.



A continuación se presentan los cálculos de déficit habitacional simple y compuesto:

Gráfico VI. Cantidad de población, hogares y viviendas según año censal. PBA 2001-2010-2022.



Los datos de déficit habitacional obtenidos, contruidos según la metodología explicada previamente en este documento, presentan valores dinámicos al analizar los últimos tres censos nacionales, con un valor pico de 533.100 en el Censo 2010, y el valor más bajo de los tres en el Censo 2022.

El decrecimiento del déficit habitacional compuesto se debe a que el indicador de déficit habitacional simple redujo significativamente sus valores, no así la cantidad de viviendas irrecuperables.

No sería correcto afirmar que estamos en un camino de solución habitacional por mostrarse decreciente el indicador, sino que se debería profundizar una investigación sobre el descenso del déficit simple.

Una conclusión determinante en esta etapa del trabajo es que no alcanza con el método de análisis de datos censales para poder determinar un valor de déficit habitacional en la provincia, sino que hay múltiples situaciones habitacionales deficitarias que se deberán atender con enfoques y metodologías de estimación diferentes.



## »» REFERENCIAS

- 1 INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 : resultados provisionales: indicadores de las condiciones habitacionales de las viviendas particulares ocupadas / 1a ed. - CABA: Instituto Nacional de Estadística y Censos - INDEC, 2023.

---

- 2 Las viviendas adecuadas deben cumplir con una serie de requisitos relacionados con la calidad de los materiales constructivos, las instalaciones sanitarias y la disponibilidad de servicios públicos, la infraestructura y el equipamiento que posee. A su vez, en el Censo 2022, se incluyeron estadísticas relacionadas con datos relativos al acceso a las tecnologías de la información y la comunicación, fundamentales para el desarrollo de las personas y su inserción social.

---

- 3 ver Anexo I - Regionalización de la Provincia de Buenos Aires.

---

- 4 Marcos, M.; Di Virgilio, M.; Mera, G. (2018). El déficit habitacional en Argentina: Una propuesta de edición para establecer magnitudes, tipos y áreas prioritarias de intervención intra-urbana. Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales, 8 (1), e037. En Memoria Académica. Disponible en: [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art\\_revistas/pr.9427/pr.9427.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.9427/pr.9427.pdf).

---

- 5 Representa el cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de habitaciones o piezas de las que dispone el mismo. (Glosario SESD, INDEC, 2022).

