

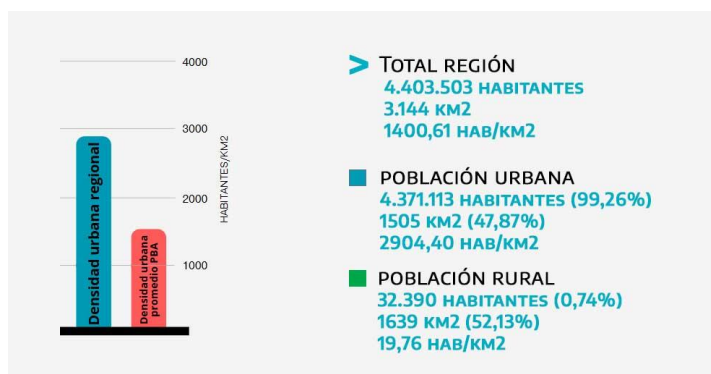
RMBA SUR

Esta región, localizada en el noreste de la provincia de Buenos Aires, está compuesta por los partidos de **Quilmes, Lomas de Zamora, Almirante Brown, Florencio Varela, Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría, Lanús, Ezeiza, Cañuelas, San Vicente y Presidente Perón.**

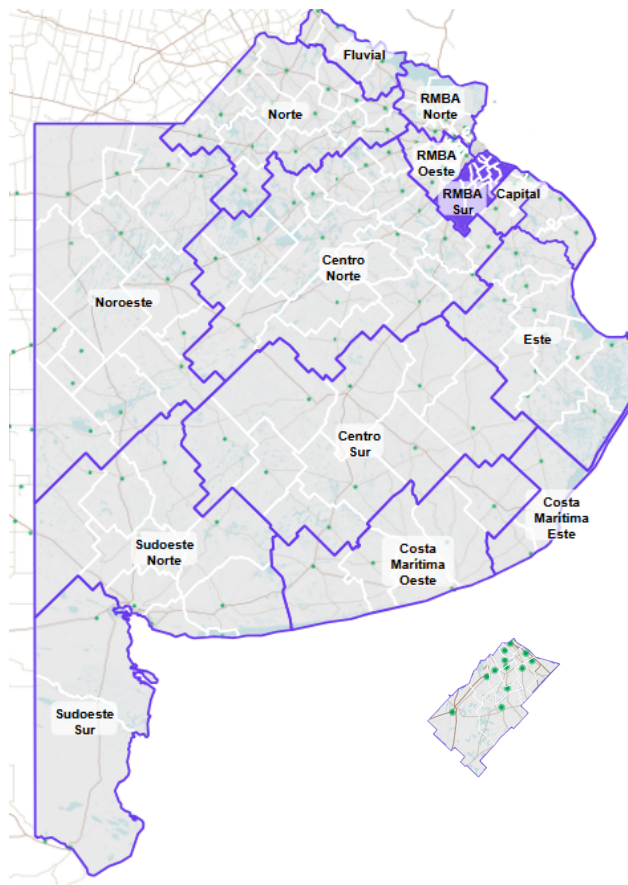
En esta ficha se ofrece una caracterización sobre la región en términos territoriales, socio-urbanos y económico-productivos, para dar cuenta de la estructura que la compone y las dinámicas que la atraviesan.

Principales datos sociodemográficos

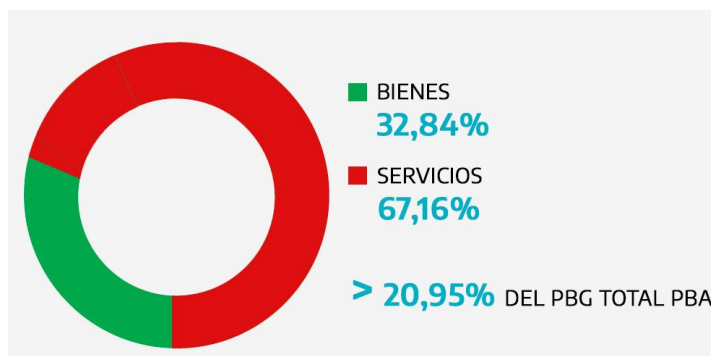
Distribución de la población



Ubicación de la región en la provincia

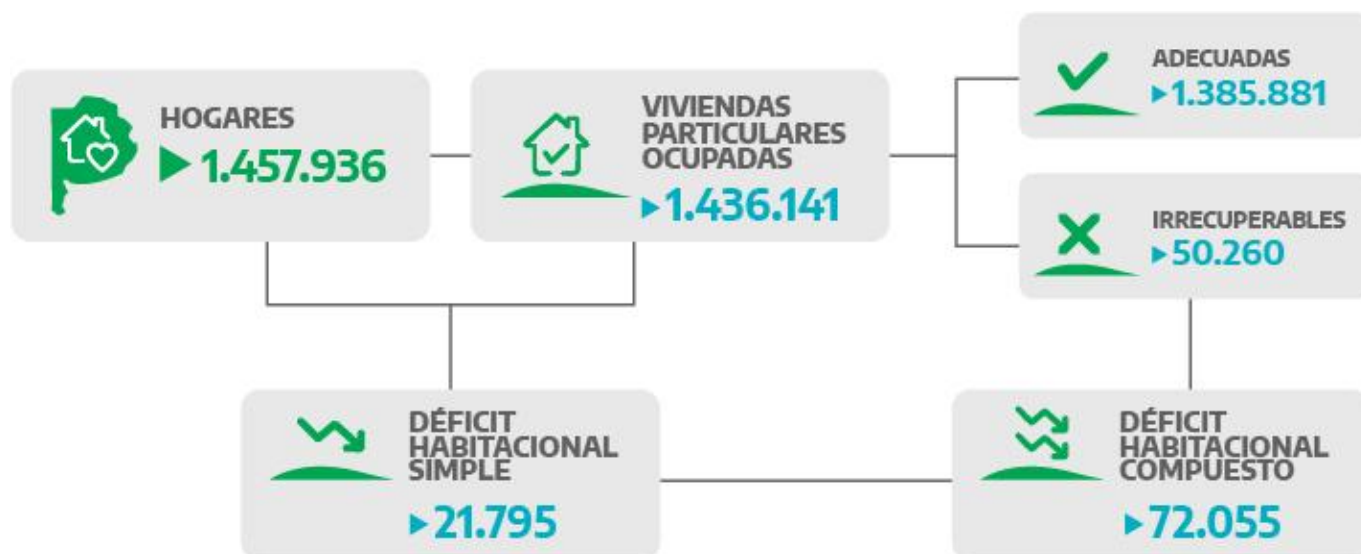


Composición del PBG regional

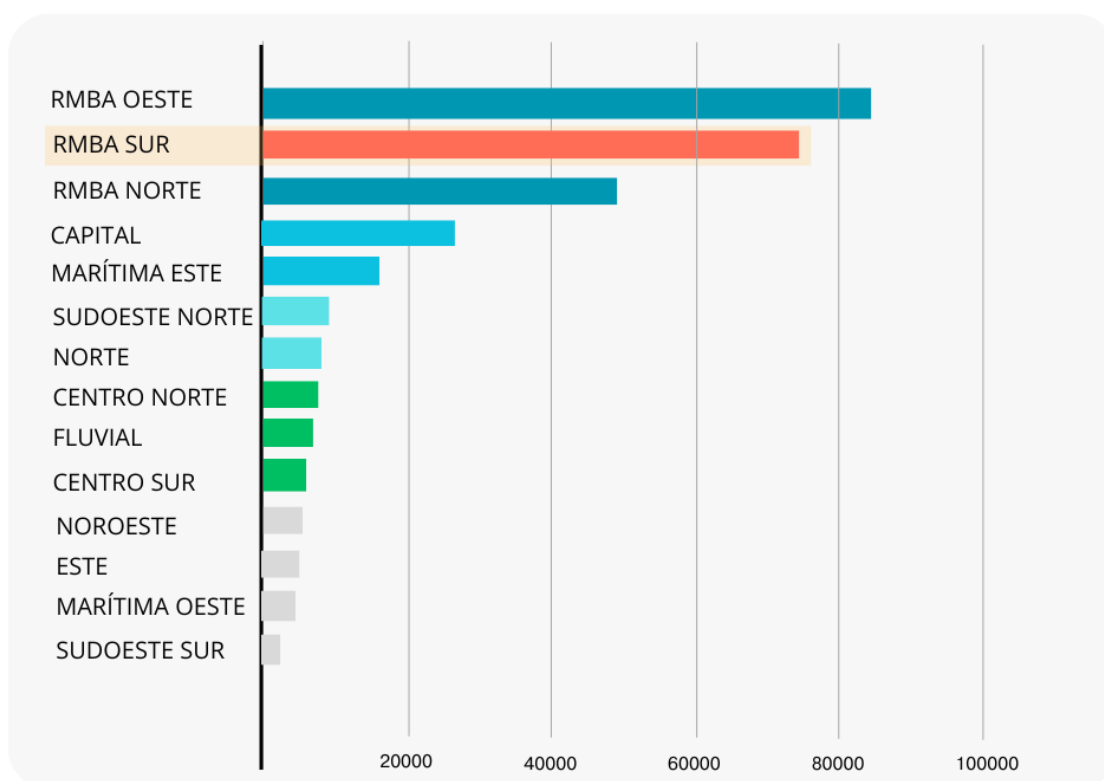


Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 (INDEC).

Principales datos e indicadores de vivienda



Déficit habitacional compuesto por región



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 (INDEC)

A continuación, se presentan los principales aspectos territoriales, socio-urbanos y económicos de la región, a fin de comprender su contexto y configuración actual.

ESTRUCTURA TERRITORIAL

La zona sur de la RMBA tiene 4.403.503,00 habitantes, lo que corresponde al 25% del total provincial residente en el 1% de la superficie total de la provincia. De la población total, el 96% reside en áreas urbanas (4.371.113 habitantes en 688 km²).

Los partidos con mayor población –entre 690.000 y 450.000 habitantes–, son Lomas de Zamora, Quilmes, Almirante Brown, Florencio Varela y Lanús. En segundo lugar, se ubican Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría y Ezeiza, en un orden de 400.000 a 200.000 habitantes. Por último, con menos de 110.000 los partidos de Presidente Perón, Cañuelas y San Vicente, en los que permanece una importante proporción del territorio con usos rurales. La zona comporta una densidad promedio cercana a 10 habitantes por Ha, pero con valores muy diferenciados a su interior, entre los que se destacan los partidos de Avellaneda con 63 hab/Ha, Lanús con 90 hab/Ha, Lomas de Zamora con 74 hab/Ha –todos pertenecientes a la primera corona metropolitana–, y Quilmes con 73 hab/Ha, perteneciente a la segunda corona.

Según registra la variación intercensal, la población de la región creció en un 11% entre 2010 y 2022, similar a la media nacional (13,17%). Se destaca el crecimiento de los partidos de San Vicente (67%), Cañuelas (36%) y Presidente Perón (26%).

ESTRUCTURA SOCIO-URBANA

La población total de la región (4.403.503 habitantes) se compone por **1.457.936 hogares** que residen en **1.436.141 viviendas**, de las cuales el 70% son propias y el 30% cedidas, prestadas o alquiladas. Se trata de la región con mayor porcentaje de viviendas propias de la provincia.

Con respecto a las condiciones de vida de sus habitantes, el Censo 2022 reveló que el 7,28% de los hogares de la región presentan al menos una Necesidad Básica Insatisfecha (NBI), con valores superiores al 10% en Florencio Varela, Presidente Perón y San Vicente. Este indicador, que refleja condiciones de privación estructural como el acceso a una vivienda digna, servicios básicos, educación y capacidad de subsistencia económica, permite identificar hogares en situación de pobreza estructural. Este porcentaje ubica a la región en el tercer lugar entre aquellas con mayor proporción de hogares con NBI en la provincia. A esto se suma que la región ocupa el primer lugar en predominancia de jefatura femenina en hogares con NBI, lo que refuerza el fenómeno de feminización de la pobreza.

En cuanto al acceso a los servicios básicos, la región presenta valores por encima del promedio provincial en lo que respecta a la conexión de hogares a la red pública de agua (81%), relativamente bajos con respecto a la conexión a la red de gas natural (59%) y muy bajos en relación a la red cloacal (52%).

En términos de déficit habitacional, son 21.795 los hogares que no disponen de una vivienda propia y comparten el espacio con otro hogar (déficit simple). A esto se suman 50.260 viviendas clasificadas como irrecuperables, lo que eleva el déficit habitacional compuesto de la región a un total de 72.055.¹

Por otra parte, la región cuenta con 565 barrios populares, donde reside el 23% de la población regional, distribuida en el 16% del total de viviendas (porcentajes más altos de la provincia). La población que reside en estos barrios no cuenta, en su mayoría, con acceso adecuado a los servicios básicos ni con seguridad en la tenencia de su vivienda. En la región, se destacan los casos de Lomas de Zamora y Presidente Perón donde más de un tercio de la población reside en estos barrios (RENABAP, RPPVAP 2024).²

ESTRUCTURA PRODUCTIVA

► Especialización

La gravitación de la zona en el PBG provincial es del 20,9%, ocupando un lugar destacado los partidos que superan los dos dígitos de participación dentro del PBG de la región como Almirante Brown, Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes. A pesar de ello, la zona sur no es la más próspera y desarrollada de la RMBA como fue al principio de la industrialización del país. El despliegue de la industria nacional en la década de 1930 tuvo lugar principalmente en el primer cordón del conurbano bonaerense, cuando Avellaneda llegó a denominarse como la “primera ciudad industrial de la provincia”. Esta comportó un proceso de desconcentración durante el proceso de sustitución de importaciones, que se consolidó con la demanda de nuevas condiciones de localización regional de la industria y en el marco de la valorización financiera, trasladando hacia el norte los nuevos emplazamientos.

Desde una perspectiva territorial, la región presenta dos áreas diferenciadas en materia de usos del suelo. A mayor cercanía a las ciudades de Buenos Aires y La Plata, ganan peso las actividades industriales, mientras que hacia la periferia descende el tejido urbano, con urbanizaciones dispersas, el cual se articula con el cinturón verde proveedor de las frutas y verduras que se consumen en los centros urbanos de la región, incluyendo obviamente a la CABA. A pesar de ello, existe actividad industrial en todos los partidos de la región, donde sobresalen los sectores de refinación del petróleo, alimentos y bebidas, cuero, textiles, metalmecánica y maquinaria, en la zona más cercana a la Capital Federal.

El puerto de Dock Sud se encuentra entre los más importantes de la provincia, movilizándolo el 8,8% de la actividad provincial, con especialidad en containers.

► Actividad primaria

En las zonas rurales de los partidos de Cañuelas, San Vicente y Florencio Varela se desarrollan actividades primarias de distinta índole. Cañuelas y San Vicente contaban para el año 2012 con 120.000 y 60.000 cabezas de ganado bovino respectivamente, y la mudanza del mercado de hacienda a Cañuelas hace prever una dinámica de crecimiento de frigoríficos que se sumarían a los ya existentes. Florencio Varela se caracteriza por la actividad hortícola intensiva con producción fundamentalmente dirigida al mercado de la

¹ Para conocer más sobre los criterios de déficit habitacional, [ingrese aquí](#).

² Para conocer más sobre los criterios de barrios populares, [ingrese aquí](#).

aglomeración. Se trata de una actividad propia de pequeñas empresas, la mayoría de tipo familiar con serias dificultades sociales y déficit en materia de provisión de infraestructura energética y vial, si bien existen programas nacionales y provinciales dedicados al fomento y mejora.

► Industria y servicios

A nivel regional, en 2022 se localizaban 53.925 establecimientos productivos, el 18% del total de la provincia. De estos establecimientos, 2.660 correspondían a empresas exportadoras, el 18% del total provincial, mostrando el alto impacto relativo de la actividad exportadora de la región dentro de la provincia. Asimismo, estos establecimientos representan 425.220 de empleos asalariados registrados, el 20% del total provincial.

En términos de su distribución sectorial, la mayor cantidad de empleo en la región se generaba en la Industria Manufacturera con 113.599 puestos de trabajo (27,4% del total regional), seguido por el Comercio al por mayor y menor con 71.458 empleos (17,2% del total), los servicios de transporte y almacenamiento con 50.421 (12,1%) y Enseñanza con 47.311 (11,4%). Se destacan también la Construcción con 26.808 (6,5%), las Actividades administrativas y servicios de comida con 20.477 (4,9%), la Salud humana y los servicios personales con 20.307 (4,9%).

En términos de establecimientos, la mayor proporción corresponde al Comercio al por mayor y por menor, con 18.097 (33,6% del total regional), seguido de la Industria manufacturera (con el 17,5% del total regional) y los Servicios de asociaciones y servicios personales (6,9%). La región presenta 2.660 empresas exportadoras, con la mayor cantidad de establecimientos que corresponden a la Industria manufacturera con 1.662 establecimientos (62,5% del total regional), seguido muy por debajo por el Comercio al por mayor y menor con 468 (17,6% del total regional).

Existe cierto grado de especialización por distrito, con prevalencia de pequeñas y medianas empresas: calzado y cuero en Lanús, maquinaria, metalmecánica y equipos en Avellaneda, productos alimenticios, elaboración de productos metálicos y sustancias químicas en Florencio Varela, Berazategui y Esteban Echeverría, productos alimenticios y elaboración de productos metálicos en Lomas de Zamora y Quilmes y Berazategui, fabricación de equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones en Almirante Brown y molienda en Cañuelas, donde se localiza el segundo molino en capacidad productiva a nivel nacional (producción de harinas, aceites, galletitas, pastas secas).

Según el Observatorio de Pymes (2008) los rubros mencionados ocupaban el 70% de los trabajadores en este tipo de firmas.

Merece aquí también, una mención particular la industria de refinación de petróleo, fuertemente concentrada en la RMBA, de donde provino el 66,9% de la producción en el año 2018. Se trata de industrias de larga tradición en la RMBA –Campana, Ensenada y Dock Sud (partido de Avellaneda) fueron inauguradas en el período 1910-1930–, pero poco dinámicas en materia de inversiones recientes. La capacidad productiva de la refinación tuvo un crecimiento nulo a partir de la privatización de YPF en la década de 1990 y la industria funciona desde hace varias décadas con un cuello de botella en términos de la capacidad instalada.

➤ Parques industriales y distritos productivos

La zona registra asimismo una tendencia generalizada en toda la provincia y muy dinámica en este caso. Se trata de la instalación de Parques Industriales que están redefiniendo el mapa industrial y concentran en la actualidad la mayor parte de los emprendimientos industriales. Existen 14 emprendimientos de este tipo, particularmente activos en la zona comprendida entre los partidos de Esteban Echeverría y Ezeiza, pero también dispersos en zonas más alejadas y próximas a la RP 6, como San Vicente y Cañuelas. Si bien no presenta gran cantidad, se destaca por su envergadura el parque industrial de Almirante Brown, con 240 empresas y 20.000 empleados aproximados, superando por ejemplo, en cantidad de empresas y empleados a los dos de Ezeiza (52 y 2.400) y los cuatro de Berazategui (103 y 4.000).

Principales indicadores socio-ocupacionales y habitacionales por partido.

RMBA sur

Nombre	Superficie (km2)	Población 2022	Crecimiento poblacional 2010-2022	Índice de dependencia (inact/act)	Población urbana	Hogares	Hogares con NBI	Preponderancia de jefatura femenina en hogares NBI	Viviendas particulares habitadas	Viviendas propias	Déficit habitacional compuesto	Barrios Populares	Población en barrios populares	Producto Bruto Geográfico (PBG) corriente 2022	Puesto Provincial PBG	PBG Bienes/ Servicios	PBG per cápita	Tasa de desocupación
Alte. Brown	129,33	584.827	5,80%	0,57	99,72%	187.107	7,26%	1,10 %	184.037	73%	9.744	89	18,00%	743.966.056.099	9	-0,37	1.272.113	10,56%
Avellaneda	52,48	367.554	7,30%	0,54	99,61%	134.851	4,58%	0,37 %	133.402	64%	4.680	56	16,75%	727.421.967.060	10	-0,26	1.979.089	10,35%
Berazategui	221,01	358.712	10,60%	0,57	99,89%	116.419	7,20%	1,10 %	114.468	71%	6.020	21	3,90%	470.420.783.225	23	-0,28	1.311.416	10,66%
Cañuelas	1.190,11	70.684	36,20%	0,50	91,29%	23.469	7,27%	1,48 %	23.232	72%	1.061	10	15,92%	112.806.009.462	52	-0,10	1.595.920	7,81%
Esteban Echeverría	120,22	338.480	12,50%	0,53	99,82%	108.363	7,55%	1,00 %	106.700	71%	5.187	51	29,33%	422.452.065.588	26	-0,30	1.248.086	10,36%
Ezeiza	236,81	201.511	23,10%	0,49	98,57%	62.802	8,01%	1,27 %	61.956	73%	3.099	16	17,75%	334.273.089.233	30	-0,36	1.658.833	9,85%
Florencio Varela	189,90	496.433	16,50%	0,57	98,32%	146.253	11,93%	1,56 %	143.541	74%	11.438	82	18,71%	503.748.661.712	22	-0,42	1.014.736	11,06%
Lanús	48,35	461.267	0,40%	0,56	99,74%	167.953	4,09%	0,66 %	165.636	66%	5.237	37	23,01%	717.592.997.612	11	-0,39	1.555.700	9,98%
Lomas de Zamora	87,30	690.323	12,00%	0,56	99,32%	234.615	6,63%	1,27 %	231.233	70%	9.909	77	35,25%	952.118.788.085	4	-0,39	1.379.237	9,31%
Presidente Perón	120,73	102.106	25,80%	0,54	99,89%	30.598	12,25%	1,95 %	30.127	77%	2.259	16	38,66%	106.286.574.542	58	-0,29	1.040.943	9,95%
Quilmes	91,49	633.391	8,70%	0,58	99,74%	214.681	7,27%	1,57 %	211.343	70%	10.739	82	27,74%	877.320.780.265	6	-0,40	1.385.117	10,42%
San Vicente	656,27	98.215	65,10%	0,52	96,56%	30.825	12,67%	2,77 %	30.466	78%	2.682	28	23,33%	134.216.822.113	45	0,03	1.366.561	9,13%
TOTAL REGION	3.144,00	4.403.503	11,16%	0,56	99,26%	1.457.936	7,28%	1,17%	1.436.141	70%	72.055	565	22,88%	6.102.624.594.996	2	-0,34	1.385.857	9,95%

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, Censo económico 2022, RENABAP 2024, RPPVAP 2024.

➤ Fuentes citadas:

Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante (2024), Informe Anual / Estadísticas de carga. .

Gorenstein, Silvia Mirta (2003), Territorio y sistemas agroalimentarios, enfoques conceptuales, dinámicas recientes en Argentina, Buenos Aires, Revista Desarrollo Económico (pp. 563-587) Instituto de Desarrollo Económico y Social.

Ministerio de Economía, Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (2022) Mapa Productivo-Laboral Argentino.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (2022). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

Ministerio de Economía, Secretaría de Integración Socio-Urbana (2024) Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)

Provincia de Buenos Aires. Ministerio de Asuntos Agrarios, Ministerio de Economía (2005) Censo Provincial Hortiflorícola

Provincia de Buenos Aires. Ministerio de Desarrollo de la Comunidad. Secretaría de Hábitat. (2021) Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP).

Provincia de Buenos Aires. Organismo Provincial para la Integración Social y Urbana (OPISU). Visualizador de datos espaciales. Consultado en marzo de 2025.

Ministerio de Economía. Subsecretaría de Coordinación Económica y Estadística. Dirección Provincial de Estadística. Serie anual del PBG (actualización 2022)

Ministerio de Capital Humano. Secretaría de Trabajo. Sistema Integrado Previsional Argentino. Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial. Serie 2024.