

Problemática Local: La Vivienda en Argentina

El derecho de la vivienda en Argentina

El derecho a una vivienda adecuada está consagrado tanto en el marco jurídico nacional como en los tratados internacionales suscritos por Argentina, como la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). La incorporación de estos compromisos en la Constitución Nacional, a través del artículo 14 bis y el inciso 22 del artículo 75, establece una base normativa sólida para garantizar una vivienda digna. No obstante, el acceso a una vivienda adecuada sigue siendo un desafío significativo en el país, reflejado en una crisis habitacional que afecta a millones de familias.

Situación actual de la vivienda en el país

Un tercio de los hogares en Argentina enfrenta problemas relacionados con la vivienda. De los cuatro millones de hogares afectados, 1,5 millones requieren nuevas construcciones, mientras que el resto necesita mejoras estructurales, acceso a servicios básicos o reducción del hacinamiento. La crisis habitacional se manifiesta en el incremento de las personas en situación de calle en las grandes ciudades, la expansión de asentamientos precarios y barrios populares, la insulinización de las ciudades y la dificultad para acceder a la propiedad. La ausencia de políticas públicas de acceso a la vivienda, la inadecuada regulación del mercado inmobiliario y la planificación urbana excluyente, acrecientan año a año los problemas habitacionales.

La inflación, el desempleo y la devaluación limitan la capacidad de las familias para acceder a una vivienda. Actualmente, el 18% de las familias alquilan propiedades, pero los aumentos sostenidos en los precios de alquiler profundizan las dificultades. Además, los créditos hipotecarios UVA, principal herramienta impulsada en los últimos años para facilitar el acceso a la primera vivienda, han generado efectos muy dispares en los tomadores de deuda a merced de los vaivenes de la macroeconomía, como devaluaciones o aumentos bruscos de la inflación.

Tendencias de la demanda de vivienda en Argentina

La evolución demográfica y social en Argentina plantea nuevas demandas habitacionales que deben ser atendidas para garantizar una vivienda adecuada. Según el Censo 2022, el tamaño promedio de los hogares es de 3.1 miembros, reflejando una disminución sostenida debido a una tasa de natalidad baja —actualmente de 1.4 hijos por mujer en edad fértil— y un envejecimiento poblacional progresivo. Este fenómeno se acentúa en ciertas regiones, como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde las mujeres tienen casi un hijo menos en promedio que en provincias como Santiago del Estero o Misiones. La mediana de edad también ha aumentado a 32 años, un indicador del envejecimiento de la población.

Estos cambios demográficos aumentan la necesidad de viviendas más pequeñas y accesibles, especialmente adaptadas para personas mayores. Asimismo, los hogares monoparentales y unipersonales han incrementado su participación, representando el 14% y 18.8%, respectivamente, lo que exige diseños más flexibles que respondan a configuraciones familiares diversas. Además, solo 1 de cada 10 viviendas sigue el modelo “tradicional” de familia compuesta por madre, padre y dos hijos, mientras que los hogares biparen-

tales nucleares, es decir, formados por una pareja con o sin hijos, abarcan el 50%. De igual manera, el 16.5% de los hogares está compuesto por familias nucleares que conviven con otros miembros, en su mayoría hogares extendidos, donde residen familiares del jefe o jefa de hogar.

En este contexto, la proporción de hogares con vivienda propia ha disminuido del 73% en 2010 al 68.9% en 2020, lo que refleja las crecientes dificultades para acceder a la propiedad. Por otro lado, persisten desigualdades de género que afectan el acceso equitativo a recursos habitacionales. Por ejemplo, las familias encabezadas por mujeres y las personas trans enfrentan mayores barreras económicas y sociales.

Por lo tanto, las demandas habitacionales no solo se centran en cantidad, sino también en calidad y sostenibilidad. Es necesario priorizar viviendas que, por un lado poseen diseños más flexibles para responder a las diferentes configuraciones familiares y estilos de vida (estudio, trabajo remoto, etc.), y por otro, incorporen estrategias de sustentabilidad para enfrentar los desafíos del cambio climático y promover un desarrollo urbano inclusivo y resiliente.

La producción de vivienda en Argentina

Entre 2010 y 2022 se construyeron cerca de cuatro millones de viviendas nuevas, representando un incremento significativo en comparación con períodos previos. Sin embargo, surgen dudas sobre la precisión de estos datos y la participación de los distintos actores en esta producción. A pesar de la falta de datos públicos detallados sobre la construcción de viviendas en Argentina, un informe de 2020 elaborado por CAMARCO, CEDU, AEV y UOCRA brinda una perspectiva a considerar.

Este informe estima que, entre 2010 y 2019, el sector privado construyó un promedio anual de 180.000 viviendas, mientras que el sector público aportó alrededor de 26.300 unidades por año. Si se asume que estas tendencias se mantuvieron estables hasta 2022, y considerando que el INDEC reportó un promedio anual de 330.674 viviendas nuevas durante ese periodo, puede inferirse que el sector privado contribuyó con aproximadamente el 54% de la construcción total, mientras que el sector público participó con un 8%.

En este sentido, una proporción significativa, el 38% de las viviendas construidas, no se encuentra claramente atribuida a un sector específico. Este dato subraya la relevancia de la autoconstrucción y la informalidad en el panorama habitacional argentino, además de señalar posibles inconsistencias metodológicas en los datos censales.

Los fenómenos de autoconstrucción e informalidad son particularmente evidentes en regiones rurales y periféricas, donde la falta de acceso al sistema formal de vivienda ha impulsado la proliferación de soluciones habitacionales informales. Esto refleja tanto la ausencia de políticas habitacionales inclusivas como las limitaciones económicas de las familias para acceder al mercado formal.

La oferta habitacional formal, por su parte, se concentra en áreas urbanas como el Gran Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe, que albergan alrededor del 63% de la población del país. Esta centralización genera una brecha habitacional significativa con las regiones más alejadas, perpetuando desigualdades sociales y económicas. Además, las viviendas autoconstruidas en estos entornos suelen presentar deficiencias en calidad constructiva, acceso a servicios básicos y sostenibilidad ambiental, lo que agrava las vulnerabilidades de sus habitantes.

Necesidades bajo la visión de dignidad y sustentabilidad

Es imprescindible implementar políticas públicas integrales que articulen el acceso al suelo urbano con financiamiento accesible y regulación del mercado inmobiliario. Además, el fortalecimiento del sector público debe incluir mayor inversión en vivienda para reducir el déficit habitacional y equilibrar las desigualdades regionales. Promover construcciones sostenibles es clave, incentivando el uso de energías renovables, materiales reciclados y prácticas eficientes.

Reconocer y regularizar la informalidad permitiría mejorar las condiciones de vida y brindar seguridad jurídica a quienes habitan en sectores informales. También es crucial priorizar a grupos vulnerables como infancias, personas mayores, población trans y familias monoparentales, quienes enfrentan mayores barreras en el acceso a una vivienda digna.

La vivienda digna debe entenderse como un eje central para fomentar la equidad y el bienestar. No se trata solo de construir más viviendas, sino de garantizar calidad, accesibilidad y sustentabilidad. Diseñar ciudades inclusivas, con acceso equitativo a servicios, transporte y espacios verdes, es esencial para garantizar el derecho a la vivienda y construir una sociedad más justa.

El Estado tiene la responsabilidad de asumir un rol proactivo, promoviendo la participación ciudadana y articulando esfuerzos entre los sectores público, privado y comunitario. Solo a través de un enfoque integral y coordinado se podrá superar la crisis habitacional y garantizar un futuro sustentable para todas las personas en Argentina.

- **El universo de la vivienda**
- **Deficit Habitacional**
- **Acceso a Servicios Básicos**
- **Habitabilidad**
- **Seguridad de tenencia**
- **Asequibilidad**
- **Ubicación**
- **Accesibilidad**
- **Adecuación cultural**

El universo de la vivienda

El estudio de la vivienda y su relación con la dignidad y sostenibilidad, y en consecuencia con la calidad de vida, requiere una delimitación clara de su universo de análisis, compuesto por la población, los hogares y las viviendas. Cada una de estas unidades presenta particularidades conceptuales y metodológicas que influyen en la interpretación de los resultados.

Desde una perspectiva censal y estadística, la población se define como el conjunto de personas que residen en un territorio determinado. Sin embargo, para el análisis de la vivienda, es fundamental su organización en los hogares, entendidos como unidades de convivencia que comparten un mismo espacio habitacional y recursos económicos (INDEC, 2022). A su vez, estos hogares habitan en viviendas, las cuales constituyen la unidad física que proporciona refugio y condiciones para el desarrollo de la vida cotidiana.

La diferenciación entre hogares y viviendas es clave, ya que no existe una correspondencia uno a uno entre ambos: una misma vivienda puede albergar múltiples hogares. Esta distinción permite abordar problemáticas como el hacinamiento o la cohabitación forzada, que impactan en la calidad de vida y en la asequibilidad de la vivienda.

Las viviendas particulares se definen como aquellas destinadas a alojar a uno o más hogares que comparten un espacio habitacional de uso exclusivo. A diferencia de las viviendas colectivas, que albergan grupos de personas sin lazos familiares directos (como residencias estudiantiles, hogares de ancianos o cuarteles), las viviendas particulares están diseñadas para la convivencia privada de un hogar o grupo de hogares. A los efectos de este trabajo, se ha optado por enfocarse en las viviendas particulares, debido a que las viviendas colectivas requieren de consideraciones metodológicas específicas.

En los censos de población, las viviendas particulares pueden clasificarse según su materialidad, acceso a servicios básicos y condiciones de habitabilidad. En Argentina, el INDEC define las viviendas particulares como aquellas estructuras habitacionales donde residen personas de manera permanente o semipermanente, incluyendo casas, departamentos, ranchos, casillas y viviendas improvisadas.

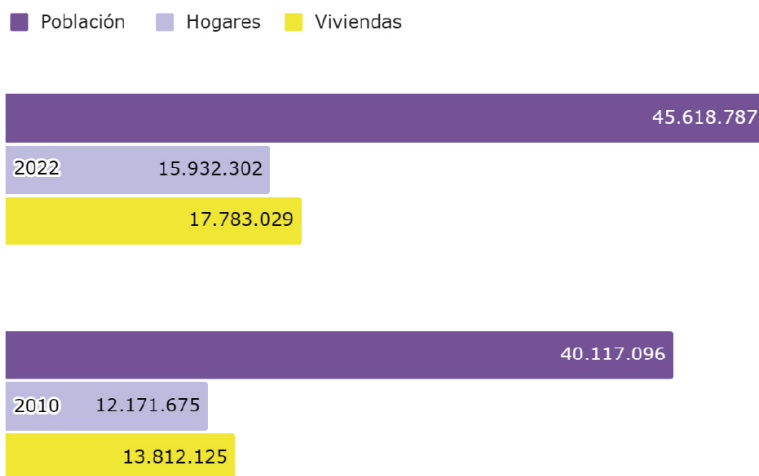
Desde el punto de vista metodológico, este estudio integra diversas fuentes de información, como el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, la Encuesta Permanente de Hogares, la Encuesta de Gastos de los Hogares y otras bases de datos que permiten analizar los atributos de la vivienda y su accesibilidad. La combinación de estas fuentes posibilita construir indicadores que reflejen tanto las condiciones materiales de la vivienda como su relación con factores económicos y sociodemográficos.

Además, se adoptan enfoques cuantitativos para la medición del déficit habitacional, diferenciando entre déficit cuantitativo, asociado a la insuficiencia de unidades habitacionales, y déficit cualitativo, vinculado a la precariedad de los materiales, la falta de acceso a servicios básicos y otras condiciones de habitabilidad. La comparación a lo largo del tiempo y entre distintas regiones permite identificar patrones y tendencias que orienten la formulación de políticas públicas y estrategias de intervención.

Este marco conceptual y metodológico proporciona una base sólida para evaluar la situación habitacional en Argentina, reconociendo las interacciones entre población, hogares y viviendas, y permitiendo un análisis integral de la vivienda como derecho, espacio de desarrollo y factor clave en la sostenibilidad urbana.

En Argentina, según el Censo de Población, Hogares y Viviendas en el año 2022 se relevaron 45.618.787 habitantes. El censo arrojó también valores muy similares de cantidad de hogares y viviendas, en el orden de los 17,8 millones, aunque no todas las viviendas relevadas se encuentran habitadas. Si se comparan estos valores con los arrojados por el relevamiento censal del año 2010, hubo un crecimiento poblacional del 13,71%. Sin embargo, el incremento en la cantidad de hogares relevados fue de 3.760.627 hogares, lo que representa una variación intercensal de los hogares del 30,9%, mientras que el aumento en la cantidad de viviendas censadas fue de 3.970.904 viviendas, alcanzando una variación intercensal de 28,75%.

Gráfico 1. Población, hogares y viviendas totales en Argentina, en 2010 y 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas, 2010 y 2022, INDEC.

Lo destacable de estos cambios demográficos es que por cada nuevo habitante en Argentina, se registró la fracción de 0,72 de una nueva vivienda. El aumento en las viviendas, es significativamente mayor que el poblacional. Esto se ve en parte explicado por una variación en el tamaño medio del hogar, que mientras que en 2010 el tamaño medio del hogar era de 3,30 miembros, en 2022 este valor cayó a 2,86 personas por hogar. Esto representa un achicamiento medio del hogar del 13,1%.

Déficit habitacional

El déficit habitacional se define como el conjunto de necesidades habitacionales insatisfechas dentro de una población. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) distingue entre déficit cuantitativo y cualitativo. El déficit cuantitativo refiere a hogares en sin vivienda, aquellos que comparten una en condiciones inadecuadas o cuyas viviendas no pueden ser mejoradas debido a la precariedad de sus materiales. Por otro lado, el déficit cualitativo alude a viviendas que presentan carencias en materiales, espacio habitable o acceso a servicios básicos, y que pueden ser mejoradas mediante refacciones y remodelaciones (BID, 2016). El Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2011) agrega que el déficit cualitativo también considera la falta de privacidad y la inseguridad en la tenencia. Asimismo, ONU-Habitat (2015) enfatiza que este indicador refleja las restricciones de acceso a una vivienda adecuada y distingue entre la demanda habitacional general y aquella que no puede ser satisfecha por el mercado. A medida que la población crece y la urbanización se expande, la oferta de vivienda adecuada resulta insuficiente. Se estima que en América Latina existen más de 23 millones de hogares en situación de déficit habitacional (Figal y Mendoza, 2023).

El déficit habitacional es un indicador clave para evaluar la situación de la vivienda y orientar políticas públicas. Su medición responde a la necesidad de garantizar el derecho a la vivienda adecuada, reconocido en múltiples marcos normativos nacionales e internacionales (Marco, Di Virgilio, Mera, 2018).

La metodología de medición del déficit habitacional ha evolucionado con el tiempo. Inicialmente, la cuantificación se enfoca en la falta de viviendas nuevas. Sin embargo, con el reconocimiento de que muchas viviendas existentes requieren mejoras, se incorporó el enfoque cualitativo, permitiendo una visión más integral del problema (Arriagada, 2005; MINURVI, 2007).

Es importante destacar que el déficit cuantitativo y cualitativo no deben sumarse, ya que pueden coexistir en un mismo hogar. La comprensión de esta problemática permite diseñar políticas diferenciadas, como programas de construcción de viviendas y estrategias de mejoramiento habitacional (Marco, Di Virgilio, Mera, 2018).

La medición del déficit habitacional se basa en la recopilación y análisis de datos provenientes de censos, encuestas de hogares y registros administrativos. Mientras que para el déficit cuantitativo, los principales indicadores utilizados incluyen hogares sin vivienda propia o que comparten una (co-hogar), y/o la necesidad de reposición de viviendas deterioradas o en riesgo estructural, para el déficit cualitativo, se considera viviendas con materiales precarios en techos, pisos o paredes, falta de acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía para cocinar y electricidad, y viviendas ubicadas en zonas de riesgo ambiental.

Es importante destacar que existen limitaciones metodológicas, como la periodicidad de los censos (generalmente cada 10 años) o la ausencia de datos sistemáticos sobre ciertas condiciones habitacionales. La construcción de un índice de déficit habitacional está sujeta a la definición técnica del fenómeno y a la disponibilidad de datos. Dada la complejidad del problema, su medición requiere metodologías flexibles y adaptadas a los contextos nacionales para garantizar la efectividad de las políticas de vivienda (Marco, Di Virgilio, Mera, 2018).

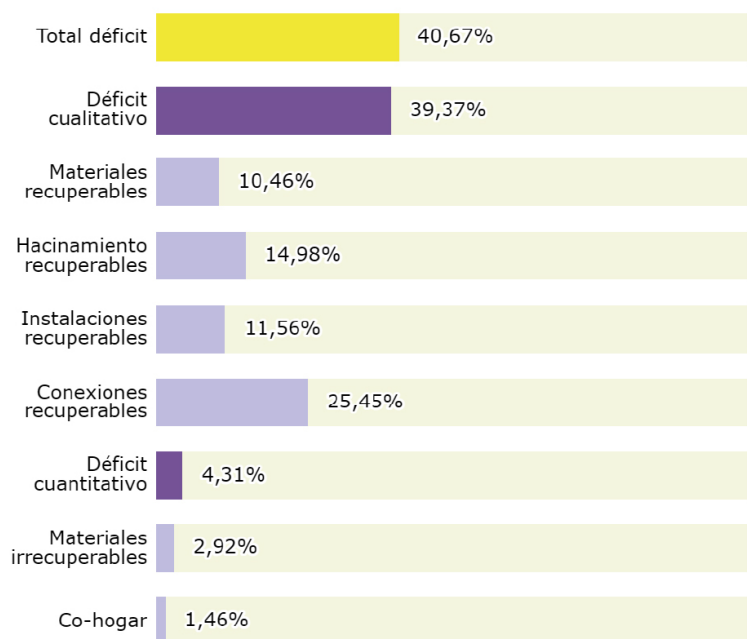
A nivel nacional

El déficit habitacional en Argentina alcanza 6.479.825 hogares particulares, lo que representa el 40,67% del total de hogares en el país. De este total, 686.925 hogares (4,31%) presentan un déficit cuantitativo, es decir, requieren una vivienda nueva. Dentro de este grupo, 233.286 hogares (1,46%) se encuentran en situación de co-hogar, mientras que 464.508 hogares (2,92%) habitan en viviendas cuya calidad material las hace irrecuperables.

Por otro lado, 6.272.765 hogares presentan algún tipo de déficit cualitativo. Según el Censo 2022, este déficit se expresa en hogares con hacinamiento (2.387.157 hogares, 14,98% del total), conexiones deficitarias a servicios básicos (4.054.250 hogares, 25,45%), instalaciones inadecuadas (1.842.292 hogares, 11,56%)

y/o viviendas con materiales poco resistentes y sólidos que requieren ser mejorados. Estas viviendas son susceptibles de mejoras para alcanzar condiciones adecuadas de habitabilidad.

Gráfico 2. Porcentaje de hogares argentinos que presentan déficit habitacional, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

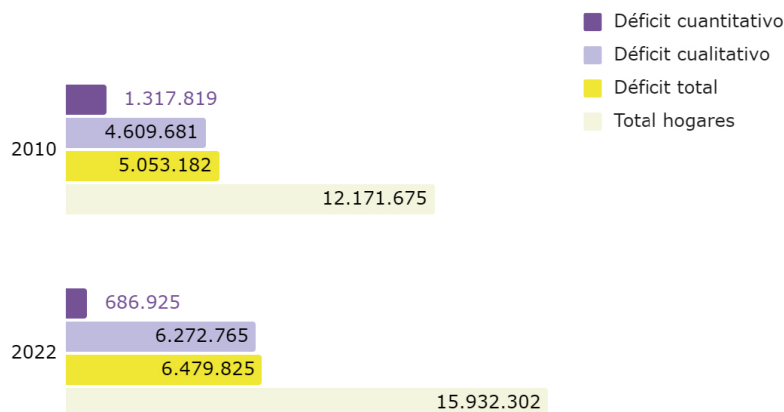
Como se ha mencionado anteriormente, la cantidad total de hogares en Argentina aumentó un 30,9% entre los últimos dos relevamientos censales, reflejando tanto el crecimiento poblacional como la demanda habitacional en el país. En este contexto, se observa una reducción significativa del déficit habitacional cuantitativo, con una disminución del 47,9% en la cantidad de hogares en esta condición. En términos absolutos, los hogares con déficit cuantitativo pasaron de 1.317.819 a 686.925, lo que implica una reducción de su peso relativo dentro del total de hogares, del 10,8% al 4,3%. Este descenso sugiere un avance en la provisión de nuevas viviendas, lo que habría permitido que más familias accedan a una solución habitacional.

Por otro lado, la cantidad de hogares con déficit habitacional cualitativo ha aumentado un 36,1%, lo que indica que, si bien más familias acceden a una vivienda, muchas aún enfrentan problemas relacionados con la calidad de los materiales, el acceso a servicios básicos o el hacinamiento.

Como resultado, la cantidad de hogares que presentan déficit habitacional total—es decir, la combinación de hogares con déficit cuantitativo y cualitativo—ha aumentado un 28,2%, apenas 2,6 puntos porcentuales menos que el aumento de hogares totales. Estos datos sugieren que los nuevos hogares argentinos presentan niveles de déficit habitacional similares en comparación con el stock de viviendas existente.

No obstante, es importante señalar que la metodología utilizada por el INDEC para contabilizar las condiciones deficitarias de la vivienda en 2010 y 2022 presenta diferencias, por lo que parte de la variación observada podría responder a cambios metodológicos en la forma de determinar el déficit habitacional.

Gráfico 3. Porcentaje de hogares argentinos que presentan déficit habitacional, en 2022.



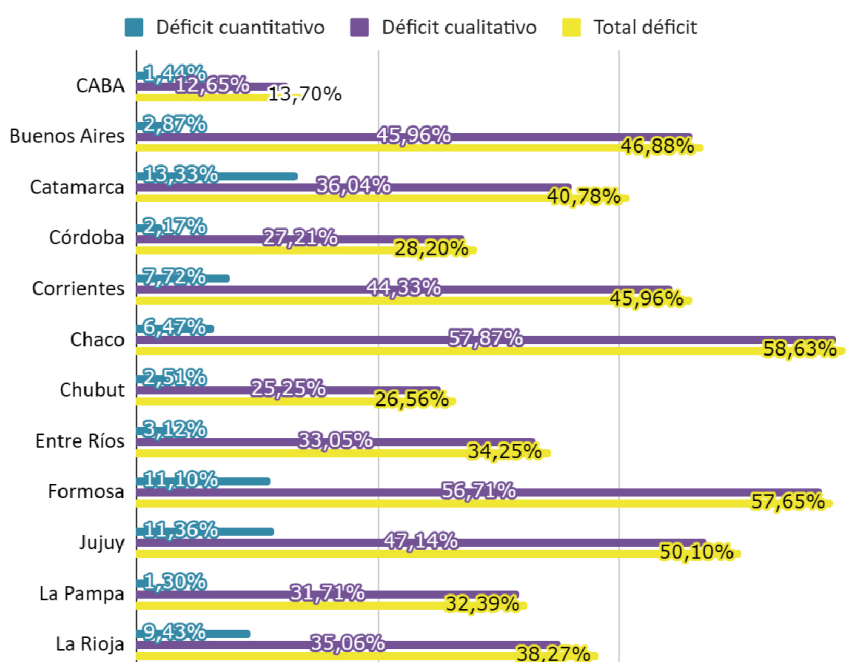
Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

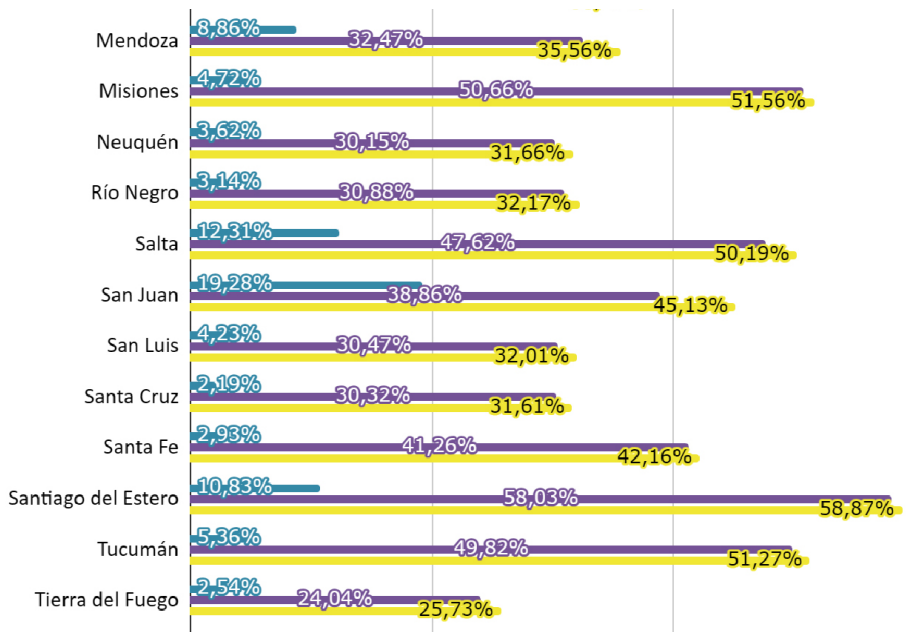
En las provincias argentinas

La jurisdicción subnacional con menor déficit habitacional en Argentina es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), donde solo el 13,70% de los hogares presenta algún tipo de déficit en la vivienda. Le siguen Tierra del Fuego, Córdoba y Chubut, aunque con valores que prácticamente duplican los de CABA, situándose entre 25,73% y 28,20%. Estas tres provincias también registran los menores niveles de déficit cualitativo (después de CABA), mientras que en términos de déficit cuantitativo, La Pampa presenta la cifra más baja, con apenas 1,30% de los hogares en necesidad de una vivienda nueva.

En el otro extremo, las provincias con mayor déficit habitacional son Santiago del Estero, Chaco y Formosa, donde más del 55% de los hogares enfrenta algún tipo de déficit. Estas mismas provincias presentan los valores más altos de déficit cualitativo, lo que explica la mayor parte de su situación habitacional. Sin embargo, en términos de déficit cuantitativo, lideran Santiago del Estero, Formosa, Jujuy, Salta, Catamarca y San Juan, con más del 10% y hasta casi un 20% de los hogares en necesidad de una vivienda nueva.

Gráfico 4. Porcentaje de hogares que presentan déficit habitacional según tipo, en las provincias argentinas y CABA, en 2022.

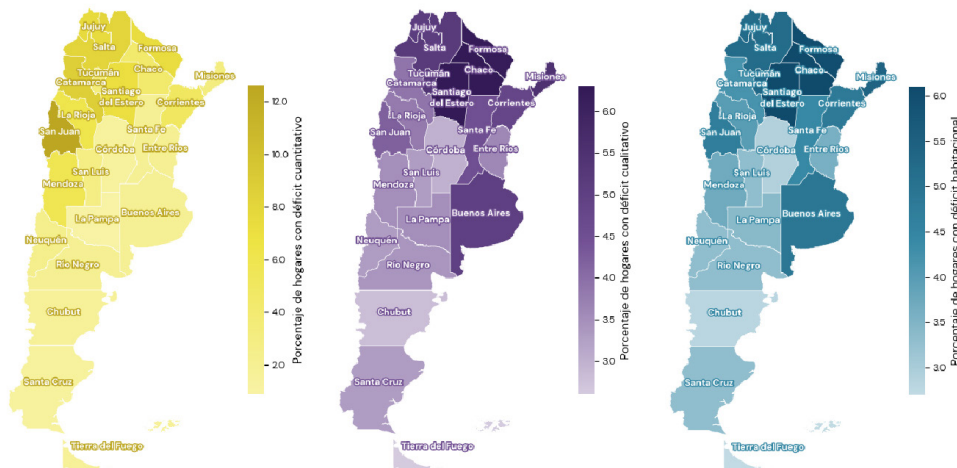




Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Es importante destacar que, en todas las provincias, incluida la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), el déficit habitacional cualitativo es significativamente más elevado que el déficit cuantitativo. Esto sugiere que las principales problemáticas de calidad en la vivienda podrían abordarse mediante políticas y programas que fomenten condiciones favorables, o brinden apoyo directo, para que los hogares puedan realizar mejoras y mantener sus viviendas adecuadamente.

Mapa 1. Proporción de hogares que presentan déficit habitacional total (A), déficit cualitativo (B), y déficit cuantitativo (C), por provincia en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Al analizar en detalle cada componente del déficit habitacional según la metodología del INDEC, se observan algunas particularidades relevantes:

- Déficit por co-hogar: Los valores más elevados se encuentran en Salta (3,33%) y Jujuy (3,08%), mientras que el promedio nacional es 1,60%.
- Déficit por materiales irre recuperables: Las provincias con los índices más altos son San Juan (17,39%) y Catamarca (11,32%), muy por encima del promedio nacional de 4,89%.

En cuanto al déficit cualitativo, las provincias con los mayores valores por cada variable son:

- Hacinamiento: Formosa (22,41%), Santiago del Estero (21,59%), Corrientes (20,55%) y Salta (20,16%), mientras que el promedio nacional es 16,22%.
- Instalaciones deficitarias: Santiago del Estero (33,40%) y Formosa (32,04%), frente a un promedio nacional de 12,38%.
- Conexiones deficitarias a servicios básicos: Santiago del Estero (42,95%) y Chaco (42,01%), con un promedio nacional de 21,93%.
- Materiales deficitarios recuperables: Jujuy (28,40%), Tucuman (27,56%) y Salta (27,40%) , frente a un promedio nacional de 11,20%.

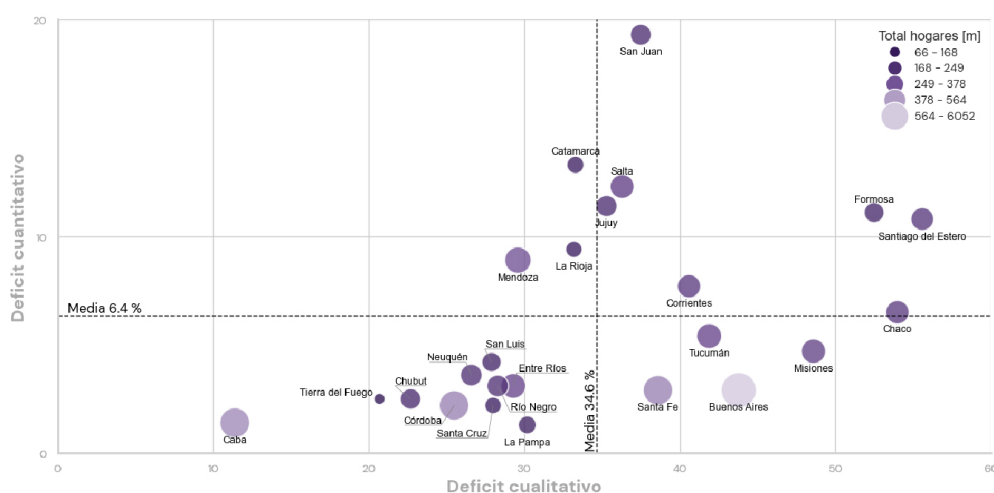
En la mayoría de las provincias, el déficit habitacional se explica principalmente por la falta o inadecuadas conexiones a los servicios básicos. Un caso particular es CABA, que, si bien registra el menor nivel de déficit habitacional, su problema principal radica en el hacinamiento recuperable o mejorable.

Al analizar la relación entre los valores de déficit cualitativo y cuantitativo, se identifican distintos grupos de provincias según su desempeño en ambas categorías. En primer lugar, hay un grupo de provincias cuyos valores de déficit habitacional están por debajo del promedio en ambas dimensiones, destacándose CABA como la jurisdicción con los menores niveles observados.

Por otro lado, algunas provincias presentan un déficit cuantitativo superior al promedio, pero mantienen valores cualitativos por debajo de la media. En este grupo se encuentran Mendoza, La Rioja y Catamarca. En contraste, Santa Fe, Tucumán, Buenos Aires y Misiones exhiben un déficit cualitativo superior al promedio, pero registran déficit cuantitativo por debajo del promedio.

Finalmente, el grupo de provincias con los peores indicadores de déficit habitacional, superando las medias en ambas categorías, incluye a Jujuy, Salta, San Juan, Corrientes, Chaco, Formosa y Santiago del Estero.

Gráfico 5. Relación entre el porcentaje de hogares con déficit cualitativo y el porcentaje de hogares con déficit cuantitativo, para las provincias argentinas y CABA, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En los principales Aglomerados

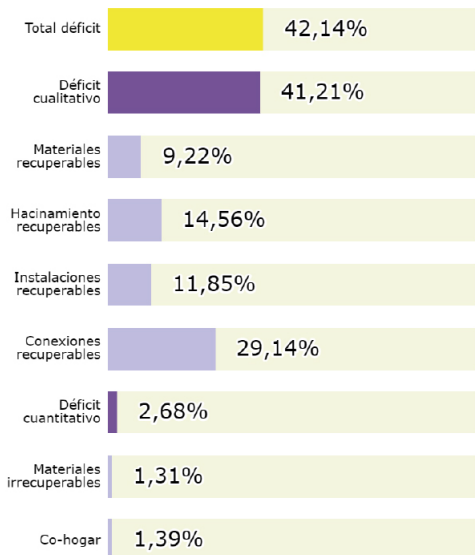
Entre los principales aglomerados urbanos del país, el déficit habitacional total es significativo, con valores que oscilan entre el 23,27% en el Gran Córdoba y el 42,14% en el Gran Buenos Aires.

En todos los casos, el déficit habitacional está mayoritariamente explicado por el déficit cualitativo (entre el

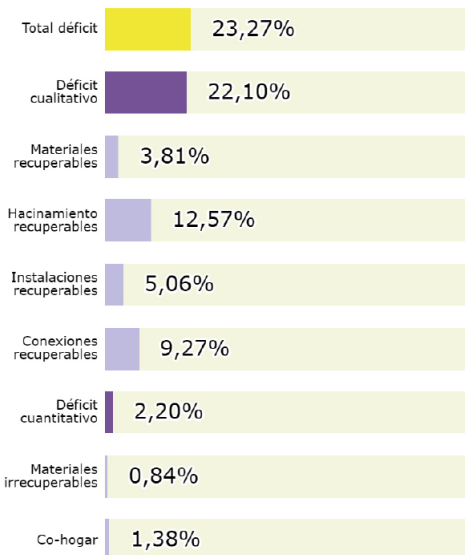
22,10% en Gran Córdoba, y el 41,21% en Gran Buenos Aires). Dentro de éste, la principal causa suele ser las deficiencias en las conexiones domiciliarias a los servicios básicos, con excepción del Gran Córdoba, donde el principal problema es el hacinamiento (12,57%).

Gráfico 6. Porcentaje de hogares con déficit habitacional total, cualitativo, cuantitativo, y las variables que lo explican según metodología del INDEC, en los principales aglomerados urbanos, en 2022.

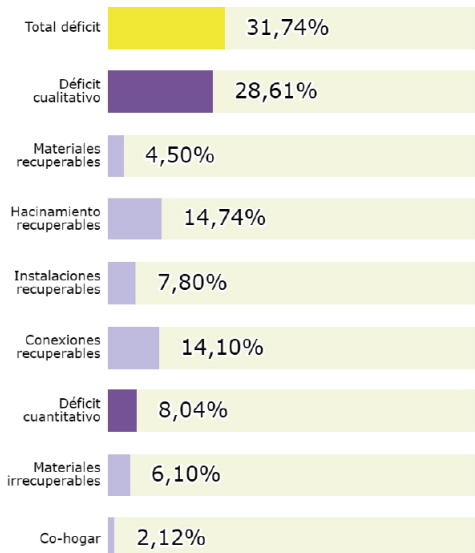
Gran Buenos Aires



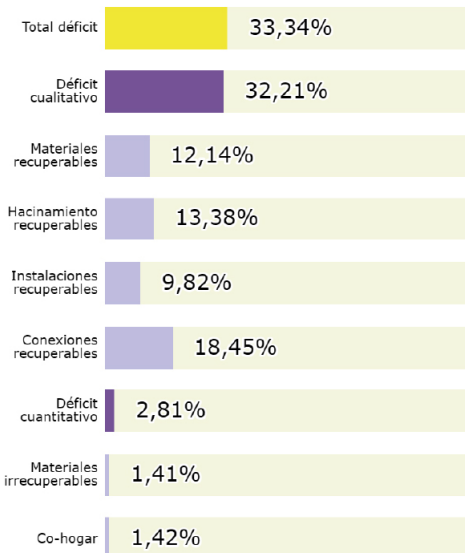
Gran Córdoba



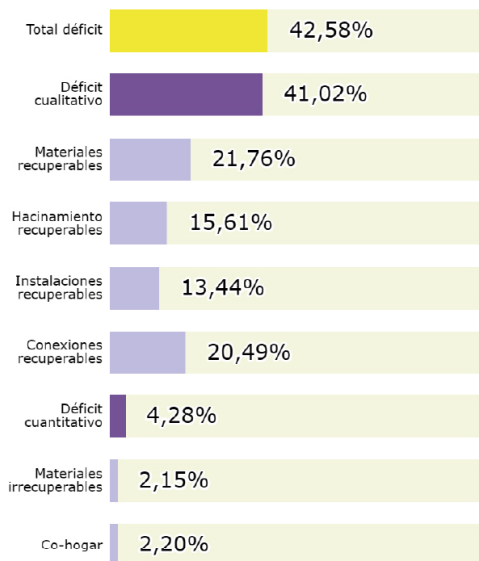
Gran Mendoza



Gran Rosario



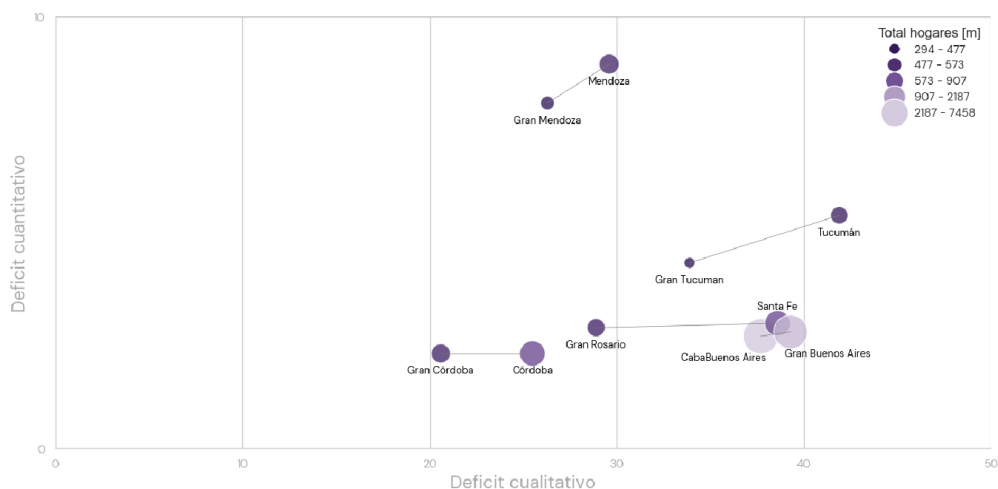
Gran Tucumán



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En cuanto al déficit cuantitativo, los aglomerados de Gran Córdoba, Gran Buenos Aires y Gran Rosario presentan niveles en torno al 2% y 3%. Sin embargo, en Tucumán, este valor asciende al 4,28%, mientras que en Mendoza alcanza el 8,04%, el nivel más alto entre los principales aglomerados urbanos.

Gráfico 7. Relación entre el porcentaje de hogares con déficit cualitativo y el porcentaje de hogares con déficit cuantitativo, para los cinco aglomerados urbanos y las provincias en las que se localizan, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Al observar la relación entre los valores de déficit cualitativo y cuantitativo de los hogares en los aglomerados analizados, y esta misma relación para el caso de las provincias en las que se ubican, observamos que todos los aglomerados presentan una mejor relación del déficit que sus provincias, con excepción de CABA y provincia de Buenos Aires, respecto al Gran Buenos Aires. Destacan otras dos situaciones adicionales. La relación Córdoba y Gran Córdoba, y Santa Fe y Gran Rosario, porque el nivel de déficit cuantitativo es prácticamente idéntico, pero en los aglomerados el déficit cualitativo es menor.

Acceso a servicios básicos

La disponibilidad y el acceso efectivo a los servicios básicos son elementos fundamentales para determinar la calidad y adecuación de una vivienda. Estos servicios incluyen el acceso a agua potable, saneamiento adecuado, energía para cocinar y calefaccionar, eliminación segura de residuos y medios para almacenar alimentos. Garantizar estos aspectos es esencial para el desarrollo humano, ya que impactan directamente en la alimentación, la higiene personal y del hogar, el cuidado de la salud y el confort (ONU-Hábitat, 2009).

En particular, un saneamiento adecuado y una correcta gestión de los residuos no solo implica retirar de manera segura las aguas residuales y los desechos sólidos de la vivienda, sino también prevenir la contaminación del ambiente, especialmente en su entorno inmediato. Esto es clave para la conservación de un hábitat saludable y seguro para toda la comunidad (Banco Mundial, 2010).

El acceso a los servicios básicos no solo depende de la planificación y gestión de infraestructura por parte del Estado y otros actores responsables de su provisión, sino también del uso racional y responsable de estos recursos por parte de los habitantes. La eficiencia tanto en la provisión como en el consumo de los servicios tiene implicaciones ambientales y socioeconómicas significativas (CEPAL, 2016).

Desde una perspectiva ambiental, la gestión eficiente de los servicios contribuye a la conservación de los recursos naturales, la protección de la biodiversidad y la mitigación del cambio climático, aspectos clave para la sostenibilidad de nuestras sociedades. (Banco Mundial, 2010).

Desde una perspectiva socioeconómica, una provisión eficiente optimiza el uso de los recursos públicos, reduciendo costos de infraestructura y mantenimiento. A nivel familiar, una mayor eficiencia en el consumo de agua y energía permite disminuir los costos del hogar, mejorando la economía doméstica y contribuyendo a la reducción de la pobreza. (CEPAL, 2016)

El acceso a los servicios básicos puede medirse a través de datos provenientes de estadísticas nacionales y subnacionales, así como de información sobre provisión y consumo generada por las entidades responsables de cada servicio.

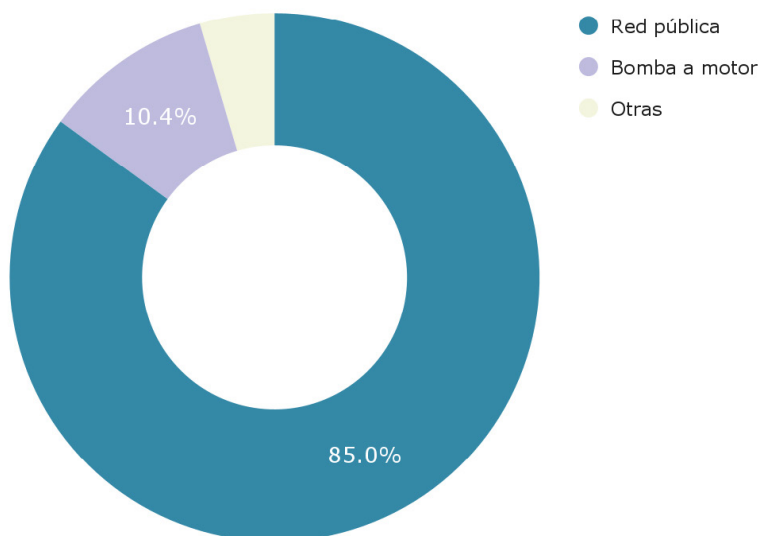
A nivel nacional, la principal fuente de información es el Censo de Población y Hogares, que releva datos sobre el acceso al agua potable, saneamiento y fuentes de energía para cocinar, entre otros aspectos (INDEC, 2024). Sin embargo, existen vacíos en la recolección de datos, como la falta de información sobre el acceso a la red de energía eléctrica o sobre como la eliminación de residuos y los medios de almacenamiento de alimentos.

Estos vacíos en los datos limitan la capacidad de diagnóstico y planificación de políticas públicas orientadas a garantizar un acceso universal y sostenible a los servicios básicos en las viviendas. Por ello, es fundamental complementar la información censal con registros administrativos de empresas proveedoras de servicios, encuestas especializadas y estudios sectoriales que permitan evaluar no solo la cobertura, sino también la calidad y sostenibilidad del acceso a estos servicios esenciales.

A nivel nacional

Los niveles de acceso a agua potable en Argentina son bastante elevados cuando se los compara con otros países. El 85,0% de los hogares accede al agua potable mediante la red pública, seguido por el 10,4% que accede mediante el uso de una bomba a motor. Tal es así, que ambas formas de acceso se consideran seguras, y solo el 4,6% accede de otras formas más precarias. Cabe mencionar que la salubridad del agua al que accede la población está determinada por su calidad físico química, y por ende, requiere de un análisis de las fuentes de agua y el estado de conservación de las infraestructuras para su potabilización y distribución.

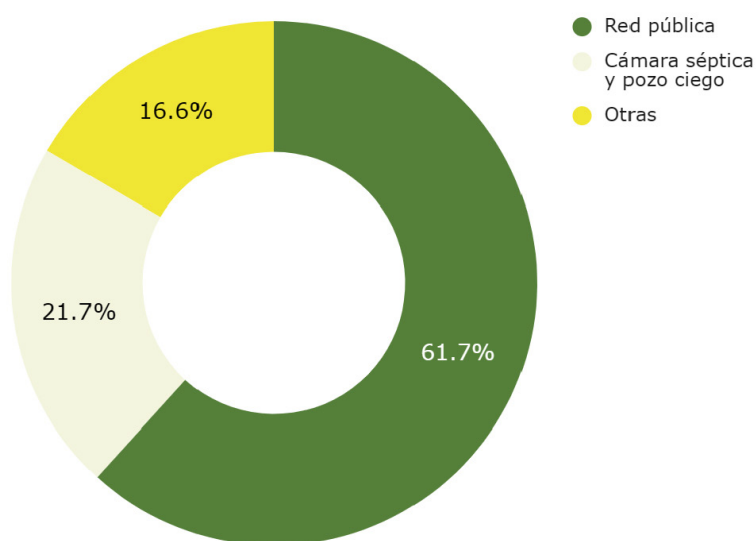
Gráfico 8. Distribución de los hogares argentinos según forma de acceso al agua potable, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

La contracara del consumo de agua a nivel domiciliario es el modo de saneamiento que permite asegurar la eliminación de las aguas negras y grises de una vivienda. En Argentina, aunque la red pública de agua es extendida en las ciudades y permite el acceso a agua segura, la red pública de saneamiento no lo es tanto. Sólo el 61,7% de los hogares argentinos acceden a una red pública de desagüe cloacal. El 21.7% de los hogares cuenta con una cámara séptica y pozo ciego, considerándose una forma de saneamiento segura, aunque esto implica evaluar las condiciones del suelo del entorno en el que la vivienda está emplazada. Una alta concentración de pozos ciegos en zonas urbanas puede causar problemas de contaminación del suelo y de las aguas subterráneas, que en muchos casos son fuente de agua para consumo, ya sea humano u otros usos. El 16,6% restante elimina las aguas residuales de maneras no seguras, como vuelcos a cuerpos de agua, canales u otros sitios, poniendo en riesgo la salud de las personas que entren en contacto con estos, o bien, contaminando las aguas superficiales de arroyos y ríos.

Gráfico 9. Distribución de los hogares argentinos según forma de desagüe, en 2022.



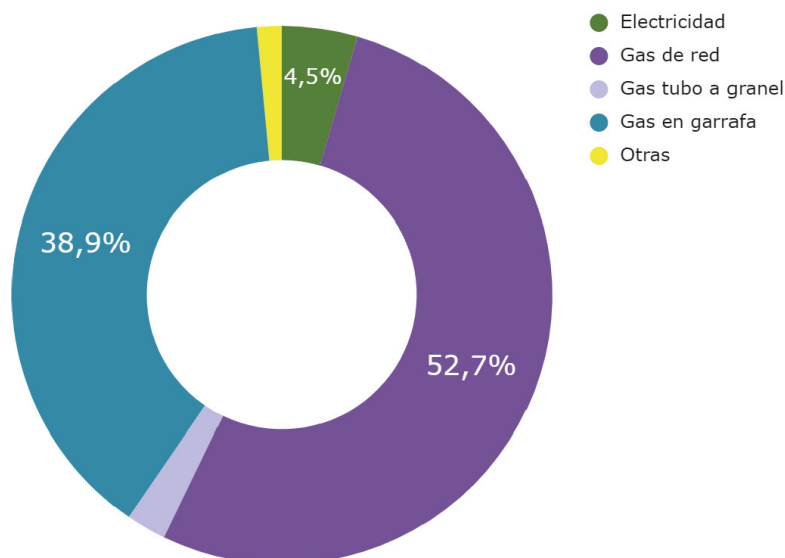
Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En relación al acceso y uso de combustible para cocinar, solo el 52,7% accede a gas de red, mientras que el 4,5% utiliza electricidad para cocinar. Cocinar con electricidad tiene ciertas ventajas como la reducción del riesgo de fugas y explosiones, sin emisión de gases ni partículas, y la eficiencia o facilidad de uso de instalaciones de cocción a inducción. Sin embargo, en países como Argentina donde hay disponibilidad de gas natural, el uso de electricidad para cocinar y calefaccionar conlleva más gastos energéticos y de suministro. En particular, el esquema tarifario para el uso de electricidad hace que hogares que no utilizan gas para cocinar eleven su consumo mensual por encima de los valores que permiten acceder a tarifas diferenciadas o subsidiadas que tienen como objetivo promover un menor consumo domiciliario y apoyar a los hogares de los deciles más bajos de ingresos.

En términos de sustentabilidad, la electricidad es la mejor opción sólo si proviene de fuentes renovables, mientras que su impacto puede ser similar o peor si la electricidad se genera a partir de combustibles fósiles.

Asimismo, ante la falta de acceso al gas de red, la alternativa más frecuente es el gas de garrafa, que conlleva un mayor costo por cantidad de gas consumido. Esta opción es la más accesible en términos logísticos y comerciales, pero afecta a los sectores de menos recursos que no cuentan con cobertura de gas natural de red ni la posibilidad de invertir en instalaciones eléctricas para cocinar.

Gráfico 10. Distribución de los hogares argentinos según fuente de energía para cocinar, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En la provincias argentinas

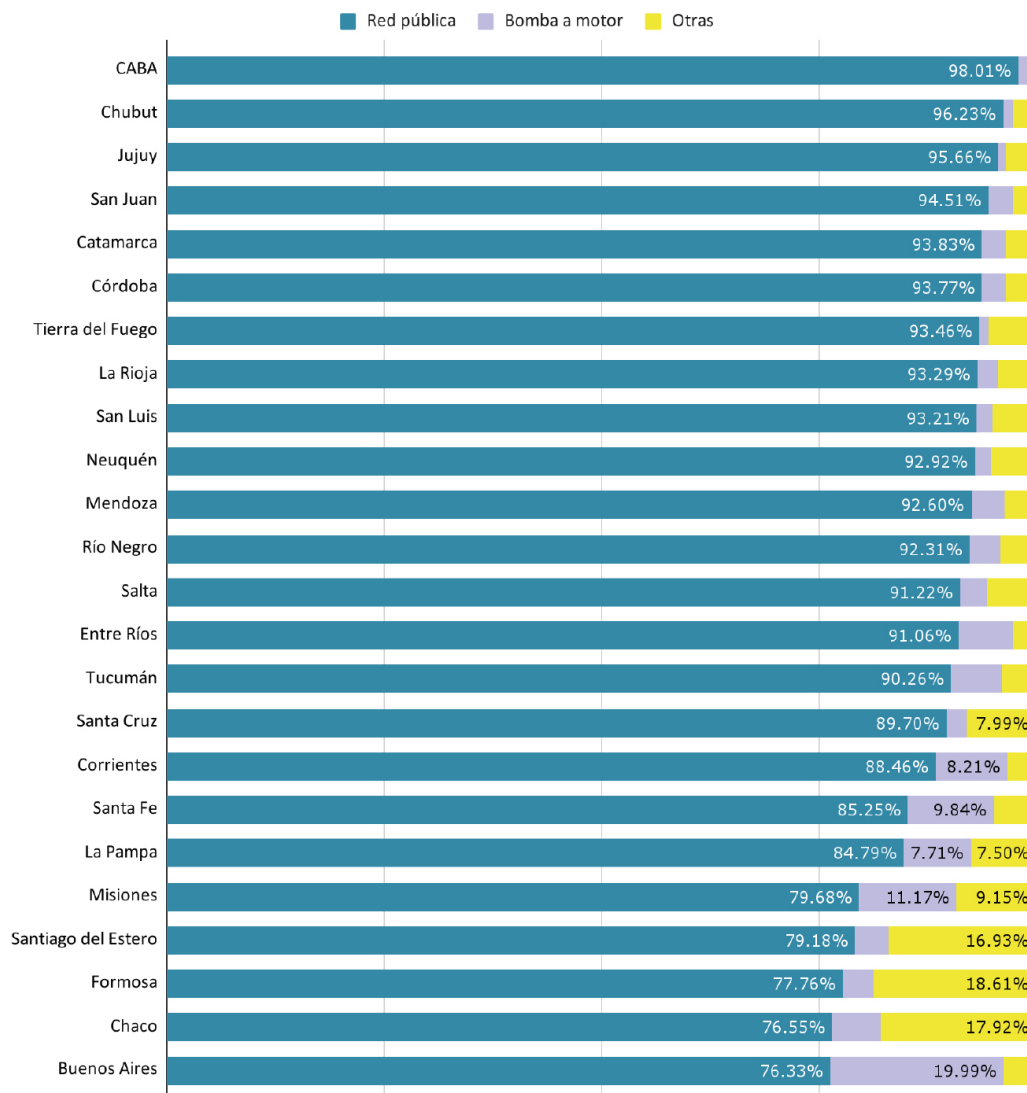
En Argentina, los niveles de acceso a agua potable por red son bastante elevados. Todas las provincias tienen acceso al agua de red pública en más de un 76%.

Los peores niveles de acceso a agua de forma segura lo muestran Chaco Formosa, Santiago del Estero con valores que van entre el 16,93% y el 18,61% para formas de acceso otras a bomba a motor y red pública, seguidas por Misiones, Santa Cruz y La Pampa, con valores entre 7,50% y 9,15%. El resto de las provincias exhiben valores de acceso al agua mediante otras formas entre 5,66% y 0,95% siendo CABA la jurisdicción con mejor nivel de acceso al agua de forma segura.

Destaca la provincia de Buenos Aires, con su alto nivel de acceso al agua por bomba a motor, en un casi 20% muy por encima de Misiones, que la sigue con un valor de 11,17%.

En relación a la distribución del acceso a saneamiento adecuado, el Censo de Personas y Viviendas de 2022 recoge el acceso a desagüe cloacal. Al igual que en el acceso a agua de red pública, el acceso al desagüe de red pública en CABA es el más alto del país (98,97%). Los niveles más bajos de acceso a red pública cloacal se encuentran en Entre Ríos (25,7%), Formosa (27,54%), y Córdoba (33,09%), seguidas de las provincias de San Luis, San Juan y Santa Fe, con valores que rondan entre el 42,12% y el 48,52%. El resto de las provincias al menos alcanzan un 50% de acceso a la red pública de saneamiento. Estos valores son igualmente bajos en relación a los valores que se observan para agua de red pública. Paradójicamente, la provincia de Buenos Aires, si bien accede en un porcentaje notorio a agua con bomba a motor, los valores de acceso a la red cloacal son elevados, alcanzando un 90,75% lo que hace pensar que existe la necesidad de explorar en mayor profundidad este desfase.

Gráfico 11. Distribución de los hogares según modo de acceso al agua potable, por provincias y CABA, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Gráfico 12. Distribución de los hogares según forma de desagüe en 2022.

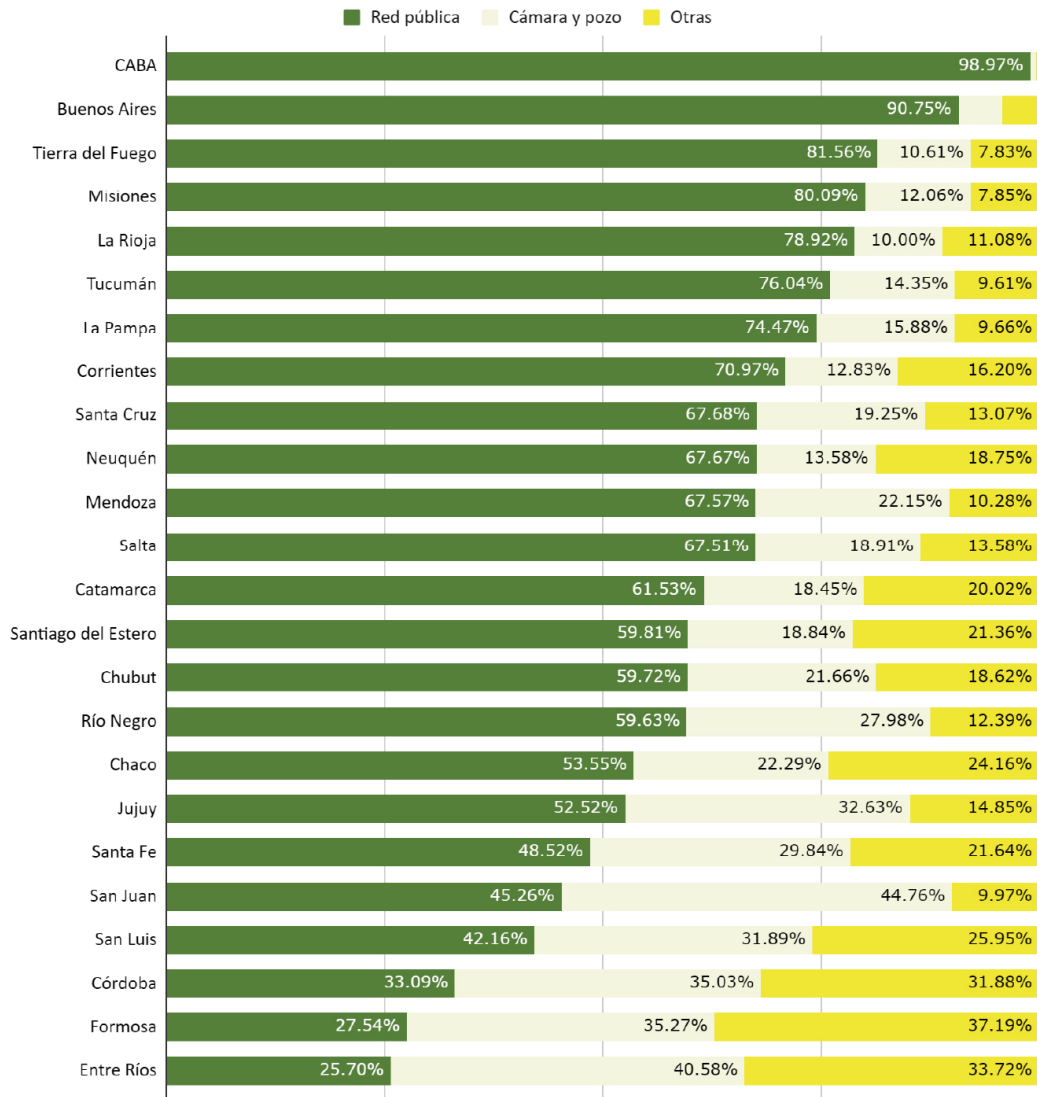
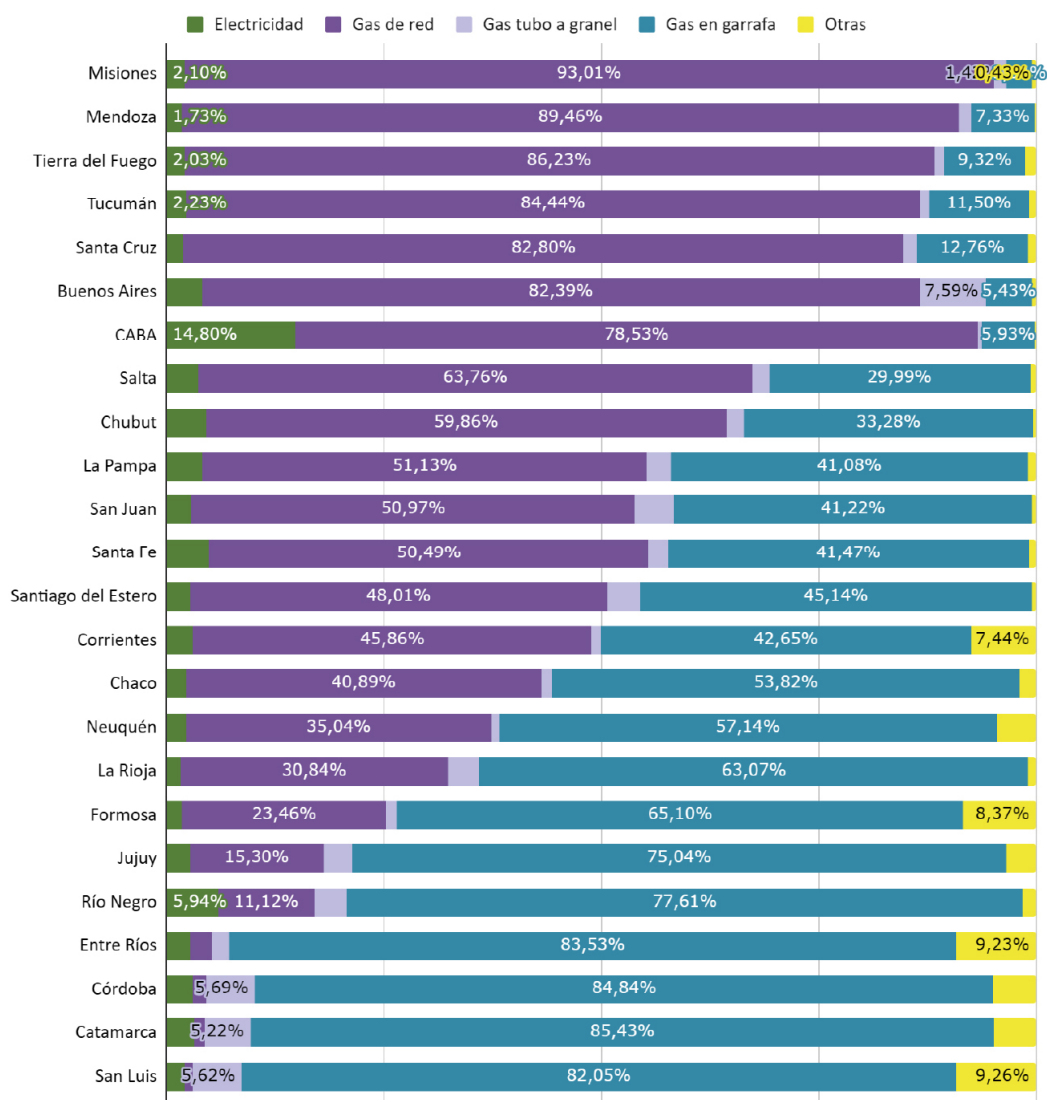


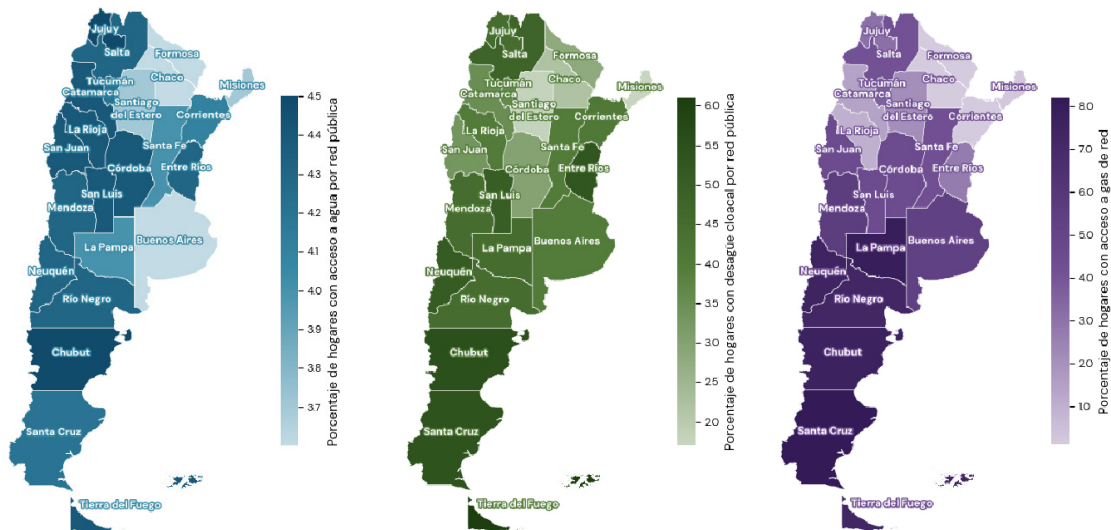
Gráfico 13. Distribución de los hogares según uso de energía para cocinar en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En los mapas siguientes se pueden observar las distribuciones antes descritas. En síntesis, las provincias Formosa, Chaco, Santiago del Estero, Misiones y Buenos Aires muestran peores niveles de acceso al agua de red pública. Asimismo, las provincias con menores niveles de acceso a la red pública cloacal coinciden en Formosa, Chaco, Santiago del Estero y Misiones, que sumados a Catamarca y La Rioja muestran los menores niveles de acceso al gas de red.

Mapa 2. Proporción de hogares que acceden a agua potable de red (A), hogares que acceden a desagüe cloacal de red (B), y hogares que acceden a gas de red (C) por provincia en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

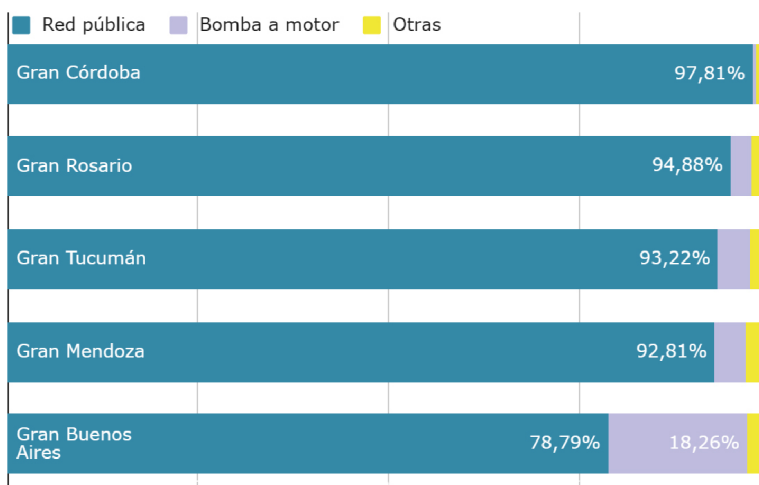
En los principales Aglomerados

Los cinco aglomerados analizados presentan altos niveles de acceso seguro al agua en los hogares, con valores que oscilan entre el 96,93% en el Gran Mendoza y el 98,29% en el Gran Córdoba. Excepto en el Gran Buenos Aires con un 78,79%, todos los aglomerados muestran un elevado acceso al agua a través de la red pública, con valores que superan el 90%.

En el Gran Buenos Aires, el 18,26% de los hogares obtiene agua mediante una perforación y bomba a motor, lo que podría indicar dificultades a nivel domiciliario para realizar las conexiones a la red o bien limitaciones por parte del Estado y las empresas operadoras para extender la infraestructura hasta el frente de las viviendas.

Respecto al acceso al desagüe de las aguas residuales domésticas, la conexión de los hogares a una red pública cloacal es significativamente menor en comparación con el acceso a la red de agua potable. El Gran Tucumán presenta el mayor nivel de cobertura, con un 77,33% de los hogares conectados a la red pública, mientras que el Gran Buenos Aires registra el menor porcentaje, con un 51,75%.

Gráfico 14. Distribución de los hogares según la forma de acceso al agua en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

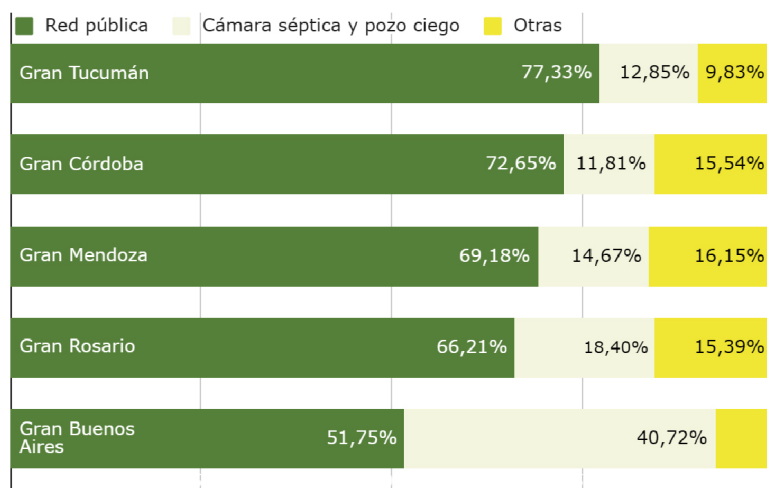
En este último, un 40,72% de los hogares recurren a cámaras sépticas y pozos ciegos para la eliminación de aguas negras y grises. Dado que el Gran Buenos Aires es el área metropolitana más extensa y densamente poblada, esta situación puede representar una inadecuación de las condiciones de vivienda, ya que una alta concentración de pozos ciegos puede afectar la calidad del suelo y del agua subterránea en el entorno. Cabe destacar que los aglomerados del Gran Córdoba, Gran Mendoza y Gran Rosario presentan entre un 15,39% y un 16,15% de hogares que utilizan otras formas inadecuadas para la eliminación de sus aguas residuales domésticas.

En cuanto al acceso a energía para cocinar, se observa que los hogares de los aglomerados presentan mayores niveles de uso de gas de red que de otras fuentes. El 55,54% de los hogares del Gran Buenos Aires accede a esta fuente, mientras que en el Gran Mendoza, el porcentaje asciende al 70,25%. Este fenómeno se acompaña de un uso elevado de gas en garrafa, con valores que oscilan entre el 23,58% (Gran Mendoza) y el 39,42% (Gran Buenos Aires). Además, se observa que, a mayor acceso a la red de gas, menor es el uso de gas en garrafa, y viceversa.

Por otro lado, otras fuentes de energía consideradas seguras para cocinar, como la electricidad y el gas envasado a granel, no tienen una incidencia tan significativa. Destaca el Gran Buenos Aires, con un 7,71% de los hogares utilizando electricidad. Las fuentes no seguras o inadecuadas para cocinar son prácticamente insignificantes en el panorama general, con valores inferiores al 1% en todos los casos. No obstante, no deben ser despreciadas, ya que representan entre 1.900 y 2.500 hogares en cada aglomerado, a excepción del Gran Buenos Aires, donde su prevalencia es mayor, alcanzando a 16.361 hogares.

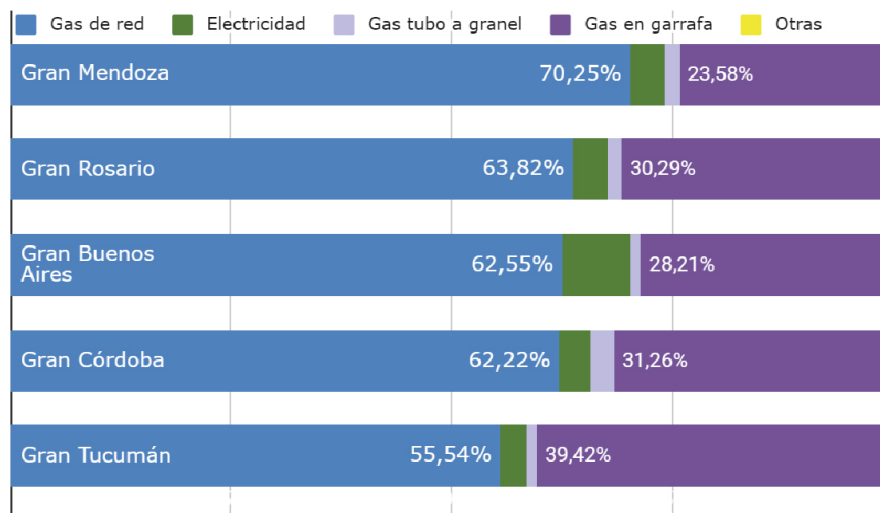
Es importante destacar que todos los aglomerados muestran mayores niveles de acceso al agua de red, con un promedio provincial nacional de 91,50%, que de los otros servicios básicos, siendo que el acceso a la red pública cloacal es en promedio de 67,42%, y que el acceso a la red de gas es en promedio de 62,88% de los hogares.

Gráfico 15. Distribución de los hogares según forma de acceso a desagüe en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Gráfico 16. Distribución de los hogares según energía para cocinar, en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Habitabilidad

La habitabilidad se entiende como las condiciones apropiadas para la vida y el bienestar de las personas. La definición técnica de habitabilidad se refiere a la capacidad de un espacio para proporcionar condiciones de vida saludables y seguras. En ingeniería y arquitectura, se refiere a la capacidad de un edificio o espacio para ofrecer condiciones confortables y seguras para sus habitantes.

Por ello, es un componente esencial de la vivienda adecuada, determinado por la capacidad de la vivienda para proporcionar un espacio seguro, saludable y digno para sus ocupantes. De acuerdo con ONU-Hábitat (2015), una vivienda habitable debe proteger contra riesgos ambientales, garantizar la seguridad física y ofrecer espacio suficiente para sus habitantes. Desde una perspectiva técnica y arquitectónica, la habitabilidad implica el acceso a infraestructura adecuada, ventilación, iluminación y protección contra el clima extremo (Germán Aguilar, 2018).

Desde una perspectiva conceptual, la habitabilidad es un factor multidimensional que involucra elementos objetivos y subjetivos (Germán Aguilar, 2018). Desde una perspectiva objetiva, la habitabilidad se evalúa a partir de las condiciones materiales de la vivienda, su diseño arquitectónico, la calidad de los materiales y su adaptabilidad a las necesidades de los ocupantes. En la esfera de lo subjetivo, la habitabilidad depende de la percepción de confort, seguridad y bienestar de los residentes, aspectos que pueden estar influidos por el entorno urbano y social.

La Nueva Agenda Urbana (ONU-Hábitat, 2016) resalta que la habitabilidad está estrechamente vinculada con la calidad de vida y el derecho a una vivienda digna, destacando la necesidad de garantizar espacios adecuados para el desarrollo de la vida cotidiana, evitando situaciones de hacinamiento y condiciones insalubres. Además, autores como Aravena (2020) subrayan que la habitabilidad no solo depende de la vivienda en sí, sino también de su contexto urbano y la disponibilidad de servicios públicos en el entorno.

El análisis de la habitabilidad se lleva a cabo mediante diversos enfoques metodológicos. Los estudios cualitativos, como los realizados por ONU-Hábitat (2015), recurren a encuestas y entrevistas para analizar la percepción de los residentes sobre su vivienda y entorno. Además, herramientas como el índice de calidad habitacional (ICH) permiten medir de manera integral la adecuación de la vivienda en diferentes contextos urbanos y rurales. Un enfoque mixto, combinando datos censales y metodologías participativas, permite un análisis más integral de la habitabilidad y sus implicancias para el diseño de políticas públicas (Germán Aguilar, 2018).

El INDEC, en el Censo 2022, define el déficit cualitativo de vivienda mediante indicadores como hacinamiento crítico, acceso a servicios básicos y calidad de materiales, lo que permite cuantificar las condiciones inadecuadas en los hogares argentinos. Para este Atlas, se aborda particularmente el hacinamiento y la calidad de los materiales.

El INDEC define el hacinamiento en el marco de las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) como la situación en la que en un hogar residen más de dos personas por cuarto. Se establecen dos categorías: (1) hacinamiento no crítico, cuando hay entre dos y tres personas por cuarto; y (2) hacinamiento crítico, cuando hay más de tres personas por cuarto.

Según el Censo 2022 del INDEC, la calidad de los materiales de construcción de las viviendas se clasifica en cuatro categorías:

- Calidad I: Viviendas con materiales resistentes y sólidos tanto en pisos como en techos, y que cuentan con cielorraso.
- Calidad II: Viviendas con materiales resistentes y sólidos en pisos y techos, pero sin cielorraso o con materiales de menor calidad en los pisos.
- Calidad III: Viviendas con materiales poco resistentes y sólidos en pisos y techos.
- Calidad IV: Viviendas con materiales de baja calidad en pisos y techos.

Medir el hacinamiento y calidad material permiten evaluar las condiciones de habitabilidad, y su impacto en las condiciones de vida de la población.

A nivel nacional

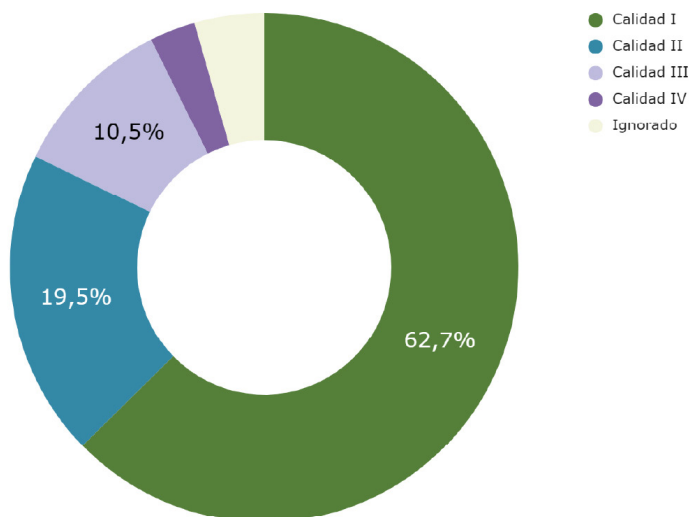
Solo el 62,7% de los hogares argentinos habita en viviendas con materiales resistentes y sólidos en pisos, techos y cielorrasos (calidad I). Le siguen un 19,5% de hogares en viviendas de calidad II, donde los materiales de pisos y techos son resistentes y sólidos, pero los cielorrasos son de menor calidad.

El 13,88% restante de los hogares vive en viviendas con materiales deficitarios, es decir, no resistentes y/o sólidos. Dentro de este grupo, el 10,46% reside en viviendas cuyos materiales son en cierta medida mejorables, mientras que el 4,4% habita en viviendas con materiales no recuperables ni mejorables, lo que contribuye al déficit habitacional cuantitativo del país.

En Argentina, 2.387.157 hogares (14,98%) presentan hacinamiento, definido como la convivencia de dos o más personas por cuarto en la vivienda. De este total, el 12,39% corresponde a hogares con hacinamiento no crítico (2 o 3 personas por cuarto), mientras que el 2,59% enfrenta hacinamiento crítico (4 o más personas por cuarto). El hacinamiento es considerado una condición mejorable y, por lo tanto, forma parte del déficit habitacional cualitativo del país.

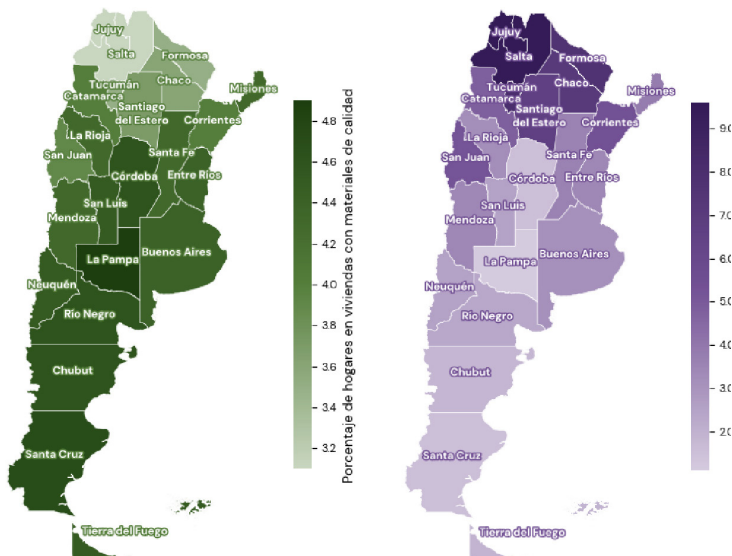
1 Las calidades I y II se consideran adecuadas, a los efectos del cálculo de los hogares con déficit habitacional. La calidad III es considerada como materiales de calidad recuperable, es decir, susceptibles de mejora. La calidad IV se considera como materiales de calidad no recuperable, y por lo tanto, se contabiliza en el cálculo del déficit habitacional cuantitativo.

Gráfico 17. Distribución de los hogares argentinos según la calidad de los materiales de la vivienda, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Gráfico 17. Distribución de los hogares argentinos según la calidad de los materiales de la vivienda, en 2022.



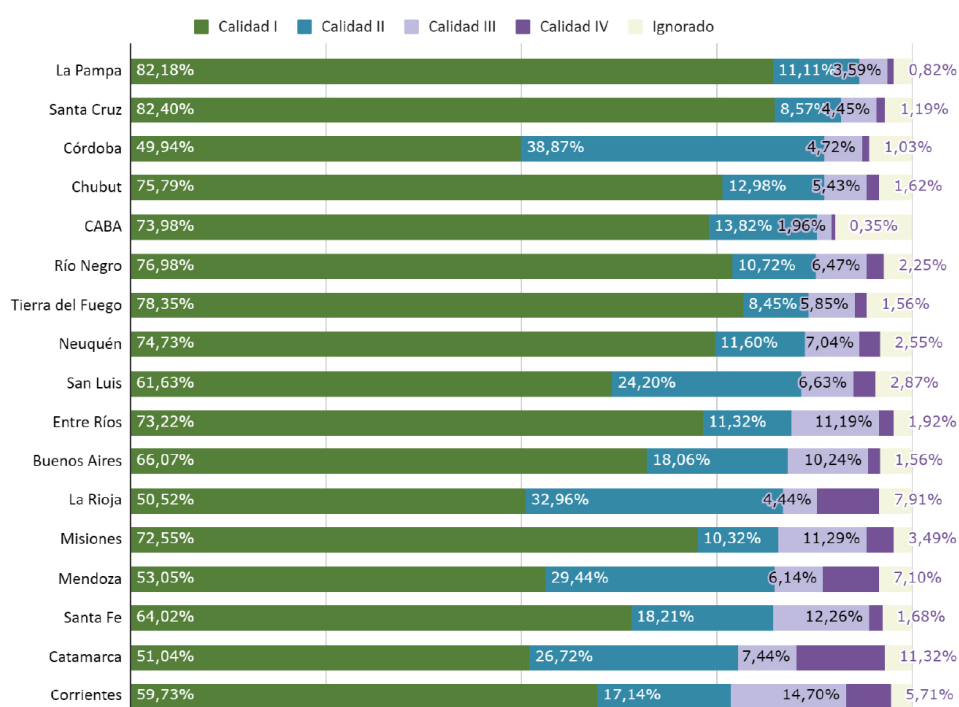
Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

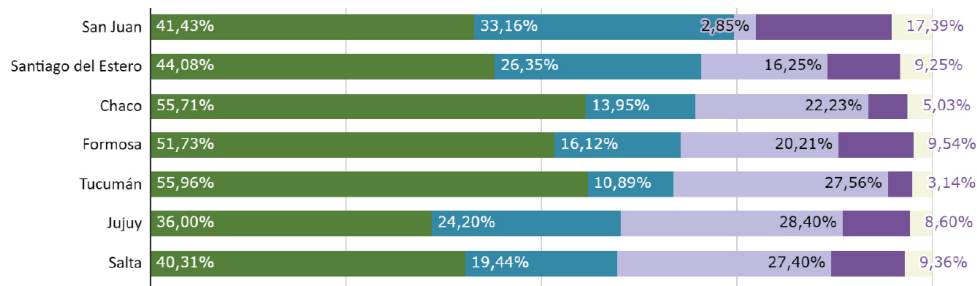
En la provincias argentinas

Según los datos del Censo 2022, las provincias con menor porcentaje de hogares en viviendas con materiales deficitarios son La Pampa (4,41%), Santa Cruz (5,63%) y Córdoba (5,75%). Sin embargo, Córdoba, a pesar de mostrar un bajo nivel de déficit de materiales, presenta el mayor porcentaje de hogares en viviendas de calidad II (38,87%), el más alto del país.

Por otro lado, las provincias con mayor proporción de hogares en viviendas con materiales deficitarios (superando el 30%) son Tucumán (30,69%), Jujuy (37,00%) y Salta (36,75%). No obstante, las provincias con el mayor porcentaje de hogares en viviendas de calidad IV (la peor condición en términos de calidad de materiales) son San Juan (17,39%) y Catamarca (11,32%).

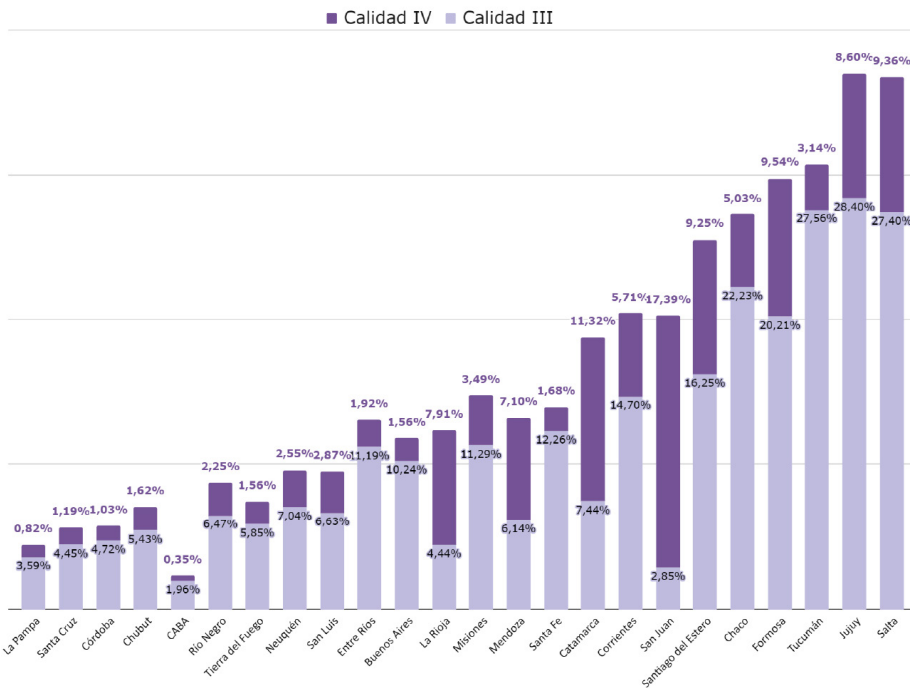
Gráfico 19. Distribución de los hogares según calidad de los materiales, por provincias y CABA, en 2022.





Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

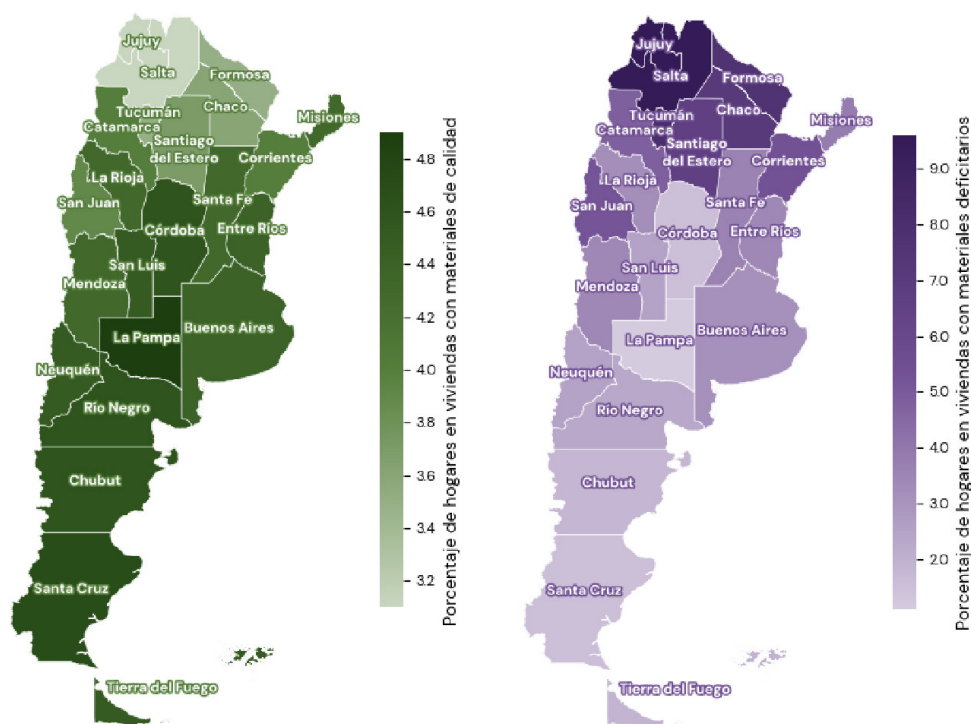
Gráfico 20. Porcentaje de hogares con calidad de materiales deficitaria (III y IV), por provincias y CABA, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Se puede observar como las provincias del Norte, ya sea Noroeste y Noreste del país, concentran aquellas provincias con menor proporción de hogares cuyas viviendas son de materiales de calidad material resistentes y duraderos, y por el contrario son de calidades deficitarias.

Mapa 3. Proporción de hogares que habitan viviendas de calidad material I y II, no deficitarias (A), y de hogares que habitan viviendas de calidad material III y IV, deficitarias (B), por provincia en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En cuanto al hacinamiento, las provincias con mayores niveles de hacinamiento en los hogares son Formosa (22,41%), Santiago del Estero (21,59%), Corrientes (20,55%) y Salta (20,16%). En los tres casos exhiben combinan los mayores niveles de hacinamiento no crítico (entre 16,27% y 17,29%) con valores de hacinamiento crítico que varían entre 3,95 % y 5,12%.

Las jurisdicciones con menores valores de hogares con hacinamiento son CABA (8,37%), La Pampa (10,29%), Córdoba (13,20%) y Santa Fe (13,40%). Esto no deja de ser significativo para las provincias más densamente pobladas ya que en números absolutos esto representa entre 117 mil y 184 mil hogares.

Gráfico 21. Distribución de los hogares según condición de hacinamiento, por provincias y CABA, en 2022.

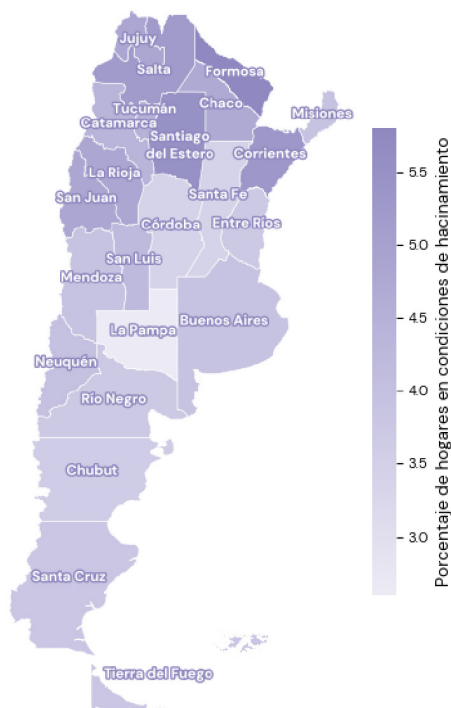


Buenos Aires	12,65%	2,56%	84,79%
Tierra del Fuego	12,56%	2,20%	85,23%
Santa Cruz	12,66%	2,09%	85,25%
Río Negro	11,97%	2,56%	85,46%
Entre Ríos	12,19%	2,29%	85,52%
Chubut	11,85%	2,29%	85,86%
Santa Fe	11,19%	2,20%	86,60%
Córdoba	11,07%	2,13%	86,80%
La Pampa	9,04%	1,25%	89,71%
CABA	7,37%	1,00%	91,63%

Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

La distribución del hacinamiento también puede verse en el mapa siguiente, donde las provincias con mayores niveles de hacinamiento se encuentran hacia el Norte y Oeste, mientras que las provincias con menores niveles de hacinamiento se encuentran en el Centro y Sur del país.

Mapa 4. Proporción de hogares en condiciones de hacinamiento, por provincia en 2022.

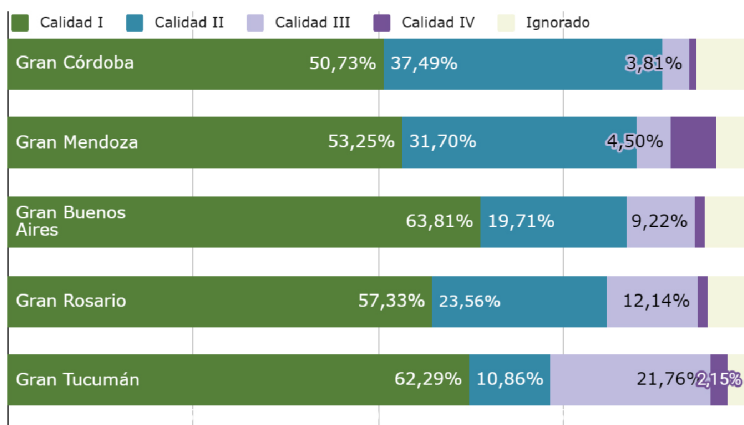


Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En los principales Aglomerados

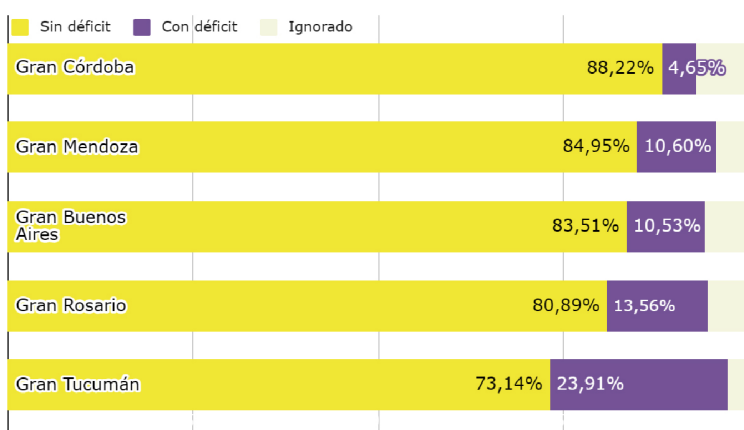
En los principales aglomerados encontramos que Gran Córdoba es aquel que presenta menor nivel de hogares (4,65%) con déficit habitacional por materiales, siendo el 3,81% y 0,84% sus porcentajes de hogares en viviendas de calidad material III y IV, respectivamente. El aglomerado con mayores niveles (23,91%) de déficit material de las viviendas es Gran Tucumán, combinando hogares en viviendas de calidad III en un 21,76%, y viviendas de calidad IV en un 2,15% de los hogares. Aunque Gran Mendoza es el segundo mejor aglomerado (10,60% de hogares con déficit) en términos de calidad de los materiales en la vivienda, presenta el mayor nivel de viviendas de calidad IV (las que serían no recuperables o mejorables) con un valor de 6,10%.

Gráfico 22. Distribución de los hogares según calidad de los materiales de la vivienda, en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

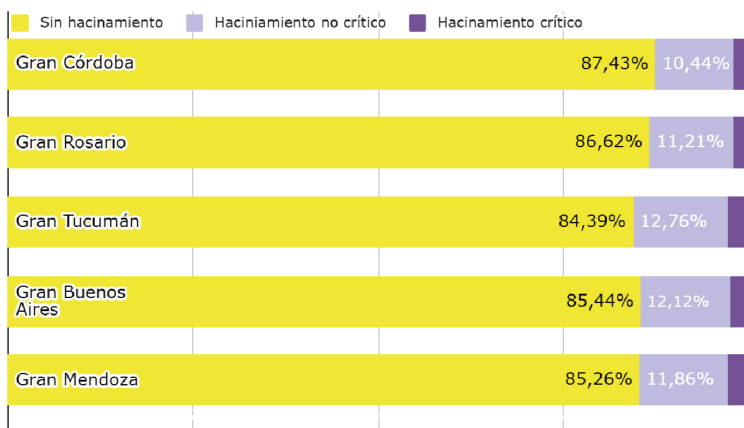
Gráfico 23. Distribución de los hogares según materiales deficitarios de la vivienda, en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

La proporción de hogares en condición de hacinamiento en los principales aglomerados urbanos varía entre el 12,57% y el 14,74%, cifras cercanas a los mejores niveles observados a nivel provincial. Esto sugiere que la calidad material de las viviendas en los grandes aglomerados tiende a ser superior a la del resto de las provincias en las que se encuentran. Además, esta característica de la vivienda sigue un patrón similar al del déficit habitacional en general.

Gráfico 23. Distribución de los hogares según materiales deficitarios de la vivienda, en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Seguridad de tenencia

La tenencia es un término que refiere a cómo las personas o grupos de personas acceden, ocupan y utilizan la tierra o la vivienda. La tenencia, que puede ser formal o informal, puede estar respaldada por un marco legal o bien basarse en acuerdos comunitarios o sociales. Los modos de tenencia incluyen la propiedad privada, el alquiler, el préstamo, la cesión por trabajo u otras actividades, la ocupación informal, el usufructo, entre otros.

La seguridad de tenencia es un derecho de los individuos y las familias a acceder, ocupar y hacer uso de una vivienda de manera estable, de forma tal que se garantiza la protección contra desalojos forzoso, el acoso y otras amenazas. En este sentido, la vivienda no solo debe brindar protección física resguardando a sus habitantes de la intemperie, sino también requiere proporcionar estabilidad legal y protección jurídica ante la violencia, la discriminación y la exclusión social, independientemente de la forma de tenencia.

La seguridad de tenencia es un concepto clave en el derecho a la vivienda adecuada, según lo establece ONU-Hábitat (2003), ya que la estabilidad en el acceso y ocupación de una vivienda es fundamental para el ejercicio pleno de las capacidades de una persona y puede afectar su desarrollo social y económico. La tenencia segura contribuye a mejorar la calidad de vida de poblaciones vulnerables y de bajos ingresos (Payne, 2002), teniendo un impacto en la reducción de la pobreza (Banco Mundial, 2012).

Contar con una medida de la seguridad de la tenencia no es fácil, ya que implica consideraciones legales, así como percepciones de estabilidad y riesgo. Para ello se pueden considerar varios indicadores para aproximar diferentes aspectos.

El primero es la existencia de un título de propiedad, contrato de alquiler u otro documento de reconocimiento legal. Algunas fuentes estadísticas oficiales recogen datos sobre el modo de tenencia, en relación a ello, sobre la existencia de respaldo documental o legal, pero no para todas las categorías.

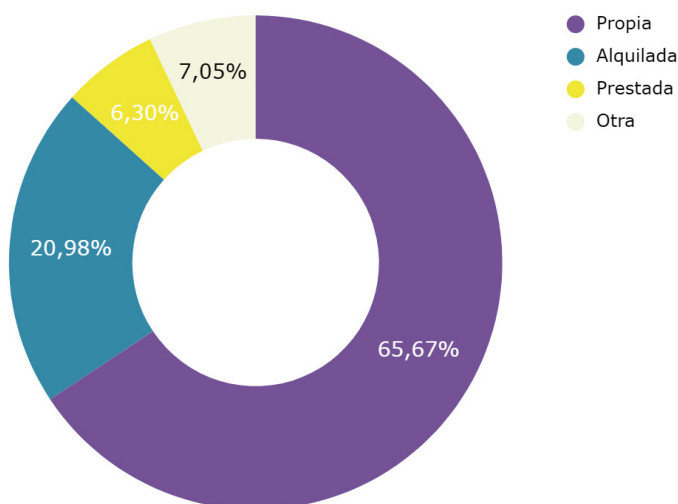
El Censo de Población y Hogares de 2002 recoge datos sobre los modos de tenencia, y en el caso de propietarios, releva si cuentan con un respaldo documental o legal. Para otras formas de tenencia, no existen fuentes de información que releven sistemáticamente y regularmente estos datos.

Otros aspectos de la tenencia como la percepción de estabilidad, como la existencia de riesgos de desalojo o amenazas en el pasado, no son relevadas mediante fuentes estadísticas. La existencia de mecanismos de resolución de disputas sobre la propiedad o el alquiler, así como leyes o políticas que protejan a los habitantes frente a desalojos arbitrarios debe analizarse para la jurisdicción que se analice.

A nivel nacional

De los 15.932.302 hogares argentinos que habitan viviendas particulares, más del 34% no son dueños de su vivienda, siendo la vivienda propia la forma de tenencia más estable en términos jurídicos. Entre los hogares no propietarios, 3.341.956 (20,98%) son inquilinos. El resto ocupa su vivienda bajo otras formas de tenencia: un 6,30% habita una vivienda prestada, un 1,30% la ocupa por una relación de trabajo, y un 5,76% bajo otras modalidades, muchas de ellas caracterizadas por su informalidad o precariedad.

Gráfico 25. Distribución de los hogares argentinos según tipo de tenencia de la vivienda, en 2022.

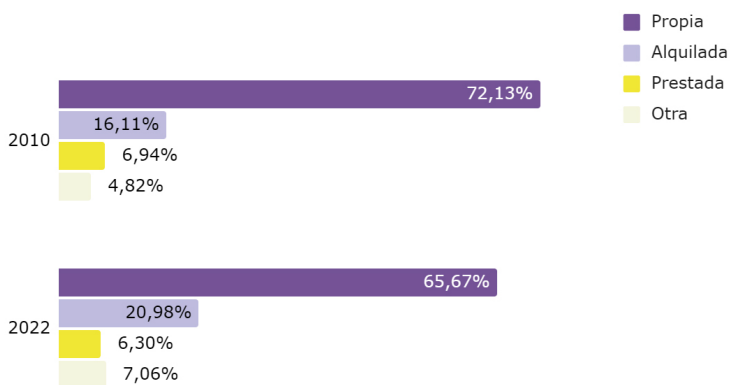


Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Este porcentaje ha aumentado en comparación con el Censo 2010, cuando los hogares no propietarios representaban menos del 28%. Este crecimiento se debe principalmente al incremento de los hogares que alquilan, así como al aumento de otras formas de tenencia. En otras palabras, los nuevos hogares argentinos censados son mayoritariamente no dueños: apenas un 44,7% de los nuevos hogares son dueños de su vivienda.

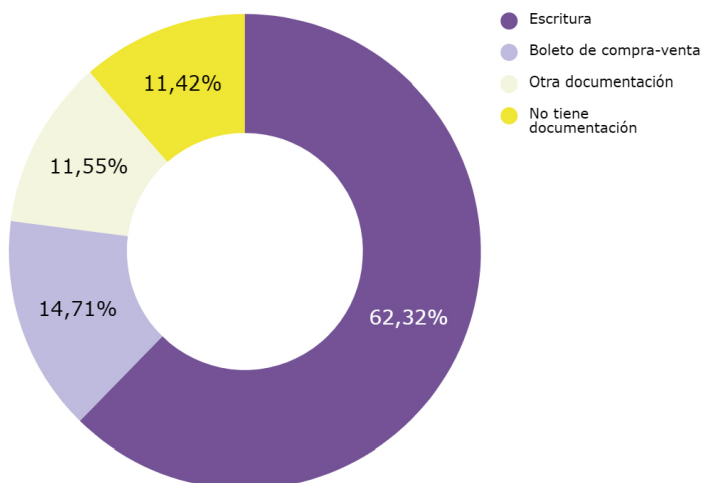
Del 65,67% de los hogares que habitaban en una vivienda propia en 2022, solo el 62,32% cuenta con un título de propiedad o escritura. Del resto, el 26,26% posee un boleto de compra-venta u otra documentación, y más de un 11% no cuenta con documentación alguna.

Gráfico 26. Distribución de los hogares argentinos según tipo de tenencia de la vivienda, en 2010 y 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas, 2010 y 2022, INDEC.

Gráfico 26. Distribución de los hogares argentinos según tipo de tenencia de la vivienda, en 2010 y 2022.



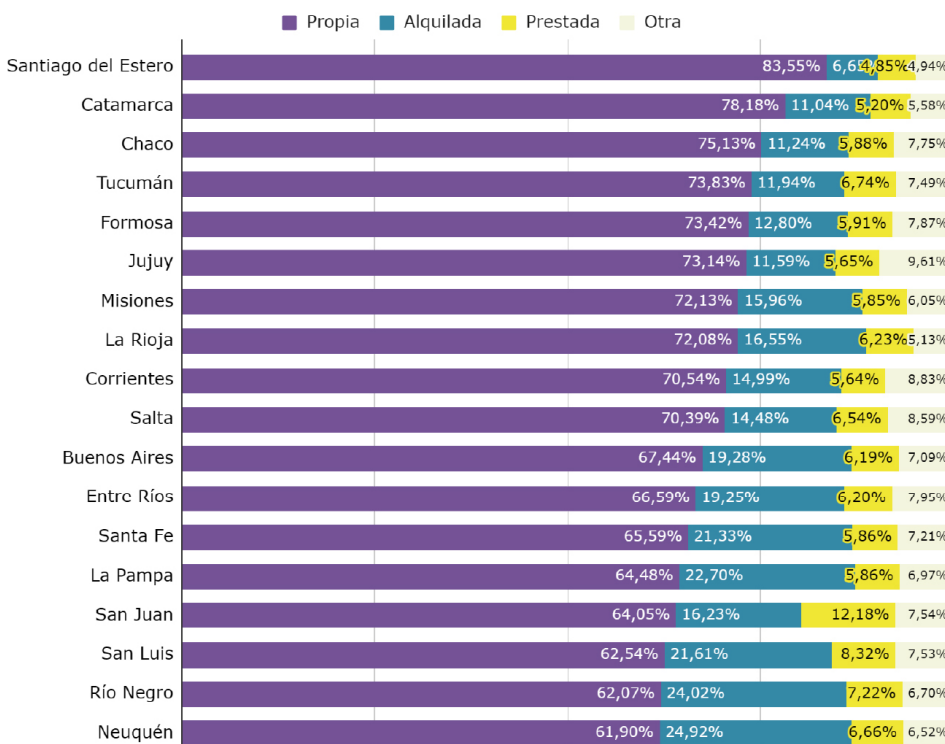
Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

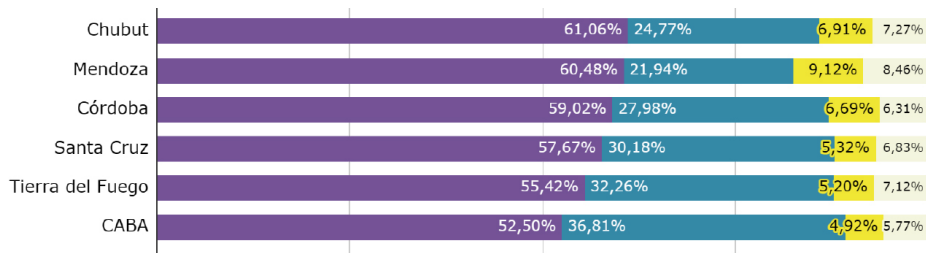
En la provincias argentinas

Cuando se observa cómo se distribuye la tenencia en cada provincia, destaca la provincia de Santiago del Estero que muestra la mayor proporción (83,55%) de hogares propietarios de su vivienda, con un nivel muy bajo de vivienda alquilada (6,65%). En segundo lugar destaca la provincia de Catamarca (78,18%), donde los hogares que habitan viviendas alquiladas ya sube a más del 11%.

Los niveles más bajos de vivienda propia los muestran CABA (52,50%) y las provincias de Tierra del Fuego, Santa Cruz, y Córdoba con niveles por debajo del 60%. Estas mismas jurisdicciones se observan las mayores proporciones de vivienda alquilada, tomando valores entre 27,98 y 36,81%.

Gráfico 28. Distribución de los hogares argentinos según tipo de tenencia de la vivienda, por provincias y CABA, en 2022.

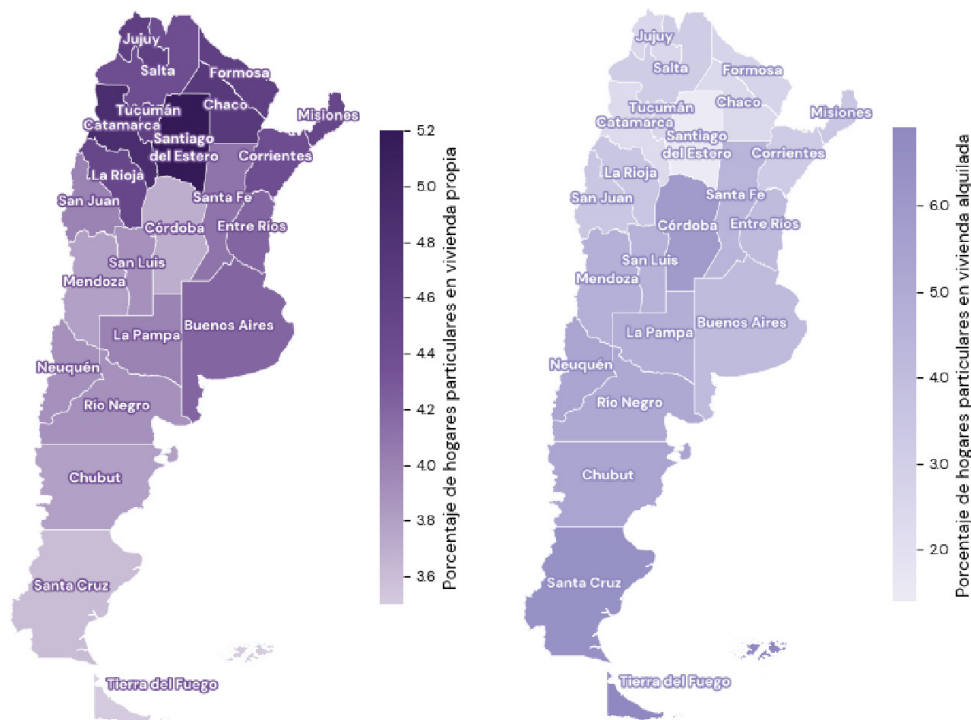




Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En el mapa se puede observar cómo destacan Santiago del Estero y Catamarca como las provincias mayor nivel de vivienda propia, mientras que Tierra del Fuego y Santa Cruz destacan por los niveles más elevados de vivienda alquilada.

Mapa 5. Proporción de hogares en vivienda propia (A) y hogares en vivienda alquilada (B) por provincia en 2022.



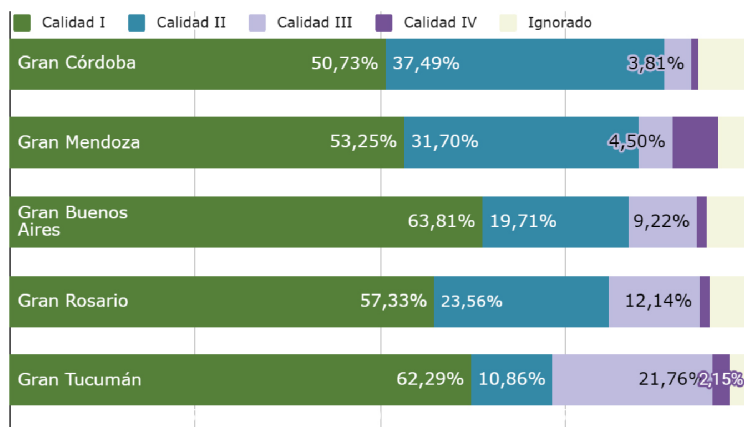
Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En los principales Aglomerados

Si se analizan los valores de tenencia en los principales aglomerados urbanos, se observa que la proporción de hogares que habitan viviendas propias se encuentra en valores cercanos al valor nacional, variando entre 61,09% (Gran Mendoza) y 67,54% (Gran Tucumán), a excepción del Gran Córdoba que se encuentra 10 puntos porcentuales por debajo del valor nacional.

Gran Córdoba destaca también por presentar la mayor proporción de hogares inquilinos (32,96%), mientras que muestra el menor valor en otras formas de tenencia. El menor porcentaje de hogares en viviendas alquiladas lo muestra Gran Tucumán (16,92%), seguida por Gran Mendoza (21,87%), siendo ambos aglomerados los muestran mayores niveles de vivienda prestada (7,34%, y 8,87%, respectivamente).

Gráfico 29. Distribución de los hogares según tipo de tenencia de la vivienda, en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Asequibilidad

La asequibilidad de la vivienda se define como la capacidad de los hogares para acceder a una vivienda sin que su costo comprometa la satisfacción de otras necesidades esenciales, como alimentación, salud, educación y transporte (ONU-Hábitat, 2020). Tradicionalmente, se ha medido a través de la relación entre el ingreso del hogar y el gasto en vivienda, estableciendo que este último no debería superar el 30% de los ingresos mensuales (OECD, 2021). Sin embargo, enfoques más integrales, como el de Michael Stone (2006) y su concepto de *shelter poverty*, destacan que esta métrica puede ser insuficiente, ya que la asequibilidad no solo depende del costo de la vivienda, sino también del ingreso disponible restante para cubrir otros gastos esenciales.

El debate en torno a la asequibilidad de la vivienda ha evolucionado desde una perspectiva meramente económica hacia un enfoque multidimensional que incorpora factores como la ubicación, el acceso a servicios y la calidad del entorno urbano (Whitehead, 1991). En este sentido, la asequibilidad no solo debe medirse en términos de gasto mensual, sino también considerando el acceso al financiamiento, la estabilidad del mercado inmobiliario y la disponibilidad de oferta habitacional en relación con la demanda (Banco Mundial, 2022).

Además, existen diferencias sustanciales en la asequibilidad de la vivienda entre áreas urbanas y rurales, así como entre distintos segmentos socioeconómicos. En mercados con altos costos o financiamiento insuficiente, incluso los hogares de ingresos medios pueden experimentar dificultades para acceder a una vivienda adecuada (Lincoln Institute of Land Policy, 2023). La especulación inmobiliaria y la concentración de propiedad agravan este problema, elevando los precios más allá de la capacidad de pago de la población y generando patrones de segregación socioespacial.

Uno de los principales desafíos para medir la asequibilidad de la vivienda en Argentina es la falta de datos sistemáticos a nivel nacional que permitan construir una métrica uniforme y aplicable en todas las provincias. Si bien existen indicadores disponibles en encuestas como la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del INDEC, estos datos suelen concentrarse en los principales aglomerados urbanos, dejando vacíos de información en zonas rurales o provincias con menor densidad poblacional.

La ausencia de información detallada sobre costos de alquiler, acceso al crédito y niveles de ingreso por hogar en distintas regiones dificulta la elaboración de indicadores precisos a escala nacional y provincial. En consecuencia, los análisis sobre asequibilidad deben basarse en las fuentes disponibles para los aglomerados urbanos más grandes, lo que limita la posibilidad de evaluar disparidades territoriales con mayor profundidad. Esta limitación resalta la necesidad de desarrollar nuevas estrategias de recolección y análisis de datos que permitan abordar la asequibilidad desde una perspectiva más integral y territorialmente representativa.

En los principales Aglomerados

Para evaluar el nivel de asequibilidad de la vivienda en Argentina, se analizaron datos de los principales centros urbanos: CABA, Gran Buenos Aires, Rosario y Córdoba. La estimación se basa en el valor promedio del metro cuadrado según el indicador ZP INDEX (considerando inmuebles usados, a estrenar y desde el pozo), el precio del "Dólar Blue" según la API de BlueLytics, y el promedio del Ingreso Total Familiar de cada aglomerado según la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC).

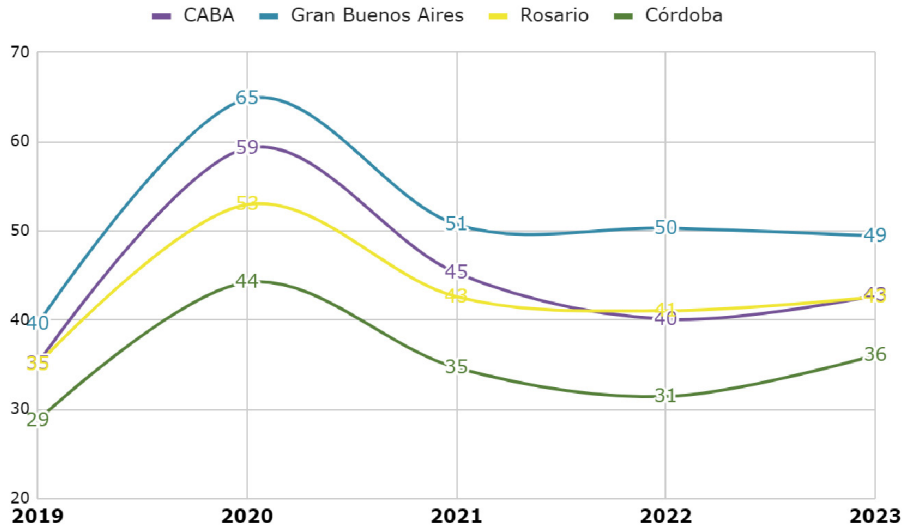
A partir de estos datos, se calcula la cantidad de años de ahorro necesarios para la compra de una vivienda tipo de 50 m² sin financiamiento. En 2023, este período se ubicó entre 36 y 49 años, reflejando una baja asequibilidad en el acceso a la vivienda. Si bien las condiciones cambiarías afectan significativamente estos valores, la serie histórica de los últimos cinco años muestra que el acceso a la vivienda ha sido persistentemente limitado.

En 2020, durante el impacto más severo de la pandemia y la consecuente pérdida de poder adquisitivo de los hogares, el tiempo estimado de ahorro alcanzó su pico, oscilando entre 44 y 65 años. En contraste, el

mejor registro en términos de asequibilidad se observó en 2019, cuando el período de ahorro estimado fluctuó entre 29 y 40 años.

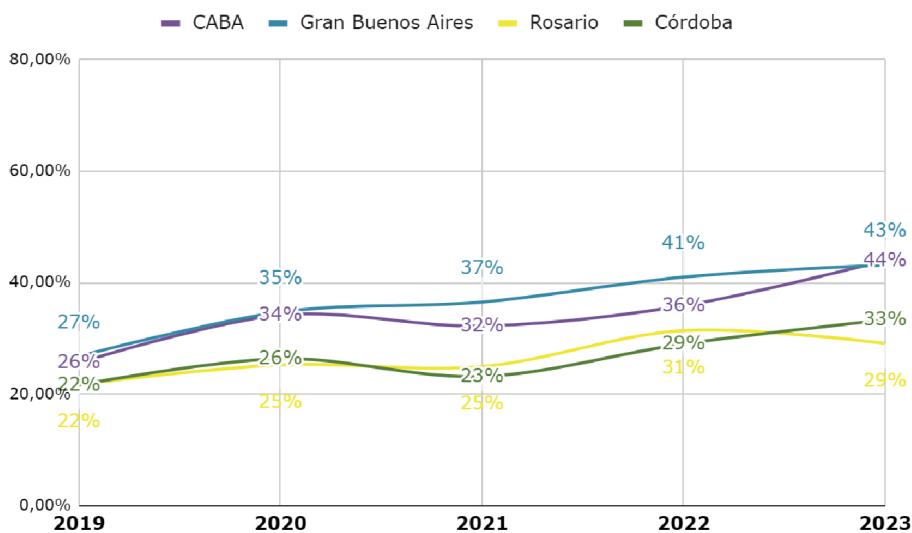
Cabe destacar que los aglomerados del interior del país, como Rosario y Córdoba, han presentado en general mejores indicadores de asequibilidad en comparación con CABA y Gran Buenos Aires, lo que sugiere diferencias en los mercados inmobiliarios y los niveles de ingreso entre regiones.

Gráfico 30. Años de ahorro estimados para la compra de una vivienda tipo (50 m²) sin financiamiento en CABA, Gran Buenos Aires, Rosario y Córdoba (2019-2023).



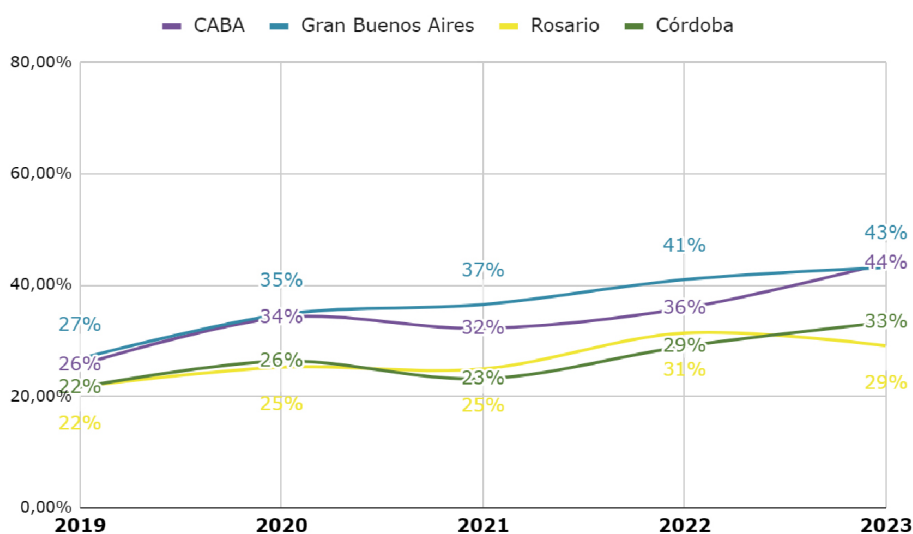
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC) y ZonaProp.

Gráfico 31. Porcentaje del ingreso total familiar destinado al pago de un alquiler promedio en CABA, Gran Buenos Aires, Rosario y Córdoba (2019-2023).



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC) y ZonaProp.

Gráfico 32. Porcentaje de la Canasta Básica Familiar destinado al pago de un alquiler promedio en CABA, Gran Buenos Aires, Rosario y Córdoba (2019-2023).



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC) y ZonaProp.

La asequibilidad de la vivienda en alquiler puede analizarse a partir del valor promedio de los alquileres, en este caso relevado por el indicador ZP INDEX, y su relación con el Ingreso Total Familiar promedio de cada aglomerado según la Encuesta Permanente de Hogares (EPH-INDEC). Adicionalmente, puede evaluarse en función del valor de la Canasta Básica de un hogar tipo 2, tomando como referencia las regiones Pampeana y Gran Buenos Aires, donde se ubican los aglomerados estudiados.

En 2023, el alquiler promedio representó entre el 29% (Rosario) y el 44% (CABA) del ingreso familiar promedio. En términos de la Canasta Básica, los alquileres alcanzaron entre el 32% (Rosario) y el 71% (CABA) de su valor. La evolución de estos indicadores en los últimos cinco años muestra un aumento sostenido desde 2019, cuando los alquileres representaban entre el 22% y 27% del ingreso familiar, y entre el 29% y 51% del valor de la Canasta Básica.

Es importante señalar que la vivienda implica múltiples costos adicionales, y la falta de datos sistematizados a nivel nacional dificulta la elaboración de un indicador integral de asequibilidad. Entre estos costos se incluyen el pago de servicios básicos como agua y saneamiento, alumbrado público, recolección de residuos, consumo de energía eléctrica y gas (de red o envasado), así como servicios de telecomunicaciones como telefonía e internet, cada vez más necesarios para el estudio y el trabajo. También deben considerarse los gastos de mantenimiento y reparación, tanto estructurales como de instalaciones, impuestos a la propiedad y tasas municipales asociadas a la vivienda.

Las mejoras en la vivienda, junto con estrategias de mantenimiento y eficiencia, pueden incidir significativamente en estos costos y, en consecuencia, en la asequibilidad de la vivienda. Un estudio sobre eficiencia energética e hídrica en viviendas sociales de programas de integración sociourbana en CABA muestra que la incorporación de mejoras en aislación térmica reduce las pérdidas por transmisión e infiltraciones, disminuyendo así la demanda de energía para calefacción (Goytia et al., 2024).

De acuerdo con el análisis, la demanda anual de energía convencional para calefacción se reduce entre un 47 y 56% según las cualidades espaciales y en función de las características de la envolvente. De incorporar medidas de eficiencia energética en las viviendas de los barrios estudiados, los consumos podrían ser inferiores a los 150 kWh/mes (o 1800 kWh/año). Este valor de 150 kWh/mes es el umbral vigente de acceso a la tarifa social de electricidad. Por lo tanto, esta reducción en el consumo energético permitiría que una mayor parte del consumo eléctrico califique para ser incluido en las tarifas sociales. En el caso de hogares con vulnerabilidad socioeconómica, la disminución del consumo permitiría a los usuarios calificar a la tarifa social, disminuyendo aún más el gasto en servicios.

Ubicación

La ubicación de la vivienda es un aspecto central en la calidad habitacional, ya que determina el acceso de los hogares a oportunidades de empleo, servicios esenciales como salud, educación y alimentación, y redes de infraestructura y transporte. Una ubicación adecuada implica que la vivienda se encuentre en entornos seguros, libres de riesgos ambientales o sanitarios, y conectada a equipamientos urbanos que faciliten la integración social y económica de sus habitantes (ONU-Hábitat, 2020).

Además, la ubicación de las viviendas incide directamente en la sostenibilidad urbana, al influir en los patrones de movilidad y la dependencia del automóvil. Las viviendas bien ubicadas, con acceso eficiente al transporte público y movilidad activa (como bicicleta y caminata), permiten reducir la emisión de gases de efecto invernadero (GEI) y promover ciudades más resilientes y equitativas (Banco Mundial, 2022).

El análisis de la ubicación de la vivienda ha evolucionado desde un enfoque centrado en la accesibilidad a los servicios urbanos hasta una perspectiva más integral que considera factores ambientales, de equidad y sostenibilidad. La proximidad a oportunidades de empleo y equipamientos urbanos es clave para garantizar condiciones de vida dignas, evitando que los hogares de menores ingresos queden relegados a zonas periféricas con menor acceso a infraestructura y transporte (Cervero & Kockelman, 1997).

Desde una visión de desarrollo sostenible, la ubicación de la vivienda también se vincula con la reducción de la huella ecológica urbana. Diferentes modelos han surgido para abordar estos desafíos. La Ciudad de 15 Minutos (Moreno, 2020) propone barrios en los que los residentes puedan acceder a servicios esenciales en un radio cercano, reduciendo la necesidad de desplazamientos largos y fomentando modos de movilidad sostenibles. El Desarrollo Orientado al Transporte (Transit-Oriented Development - TOD) se basa en la creación de comunidades compactas y de alta densidad alrededor de estaciones de transporte público, promoviendo el uso eficiente de la infraestructura y reduciendo la dependencia del automóvil (Cervero & Kockelman, 1997). Por su parte, un Desarrollo Territorial Balanceado busca distribuir equitativamente la infraestructura, los servicios y las oportunidades económicas en todo el territorio, evitando la concentración excesiva en grandes ciudades y fomentando el crecimiento equilibrado entre zonas urbanas, periurbanas y rurales (Banco Mundial, 2022).

Estos enfoques permiten comprender la ubicación de la vivienda no solo desde su relación con los servicios urbanos, sino también como un factor clave en la equidad territorial y la sostenibilidad ambiental.

El análisis de la ubicación de la vivienda en Argentina está limitado por las fuentes oficiales disponibles, como el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, y la Encuesta Permanente de Hogares (EPH). Estas permiten evaluar diferencias entre zonas urbanas y rurales, y considerar la zona climática, pero no proporcionan información detallada sobre accesibilidad a empleo, transporte o riesgos ambientales específicos.

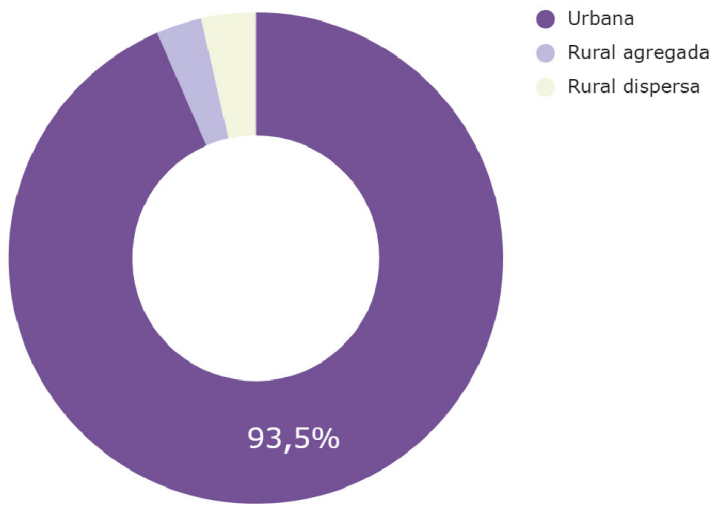
Si bien los censos identifican viviendas en zonas inundables o cercanas a basurales, la falta de datos sistemáticos a nivel provincial o local dificulta el análisis de otras condiciones ambientales que afectan la calidad de la localización. Además, no se dispone de métricas nacionales sobre proximidad a redes de transporte público o infraestructura urbana, lo que impide evaluar el impacto de la ubicación en la movilidad y sostenibilidad.

Ante estas limitaciones, los estudios suelen enfocarse en aglomerados urbanos, donde existen fuentes más detalladas sobre accesibilidad y movilidad. Sin embargo, la ausencia de un sistema de indicadores nacionales integrados sigue siendo un desafío para la planificación habitacional y territorial.

A nivel nacional

En primer lugar vale mencionar que el 93,5% de los hogares argentinos vive en áreas urbanas. Esto supone que la mayoría de las viviendas brindan, por su ubicación, mayor accesibilidad a educación, salud, empleo, transporte u otros servicios urbanos. El resto de los hogares corresponde a población rural, de los cuales el 3,56% habita en viviendas dispersas en el territorio, alejadas de asentamientos humanos.

Gráfico 33. Distribución de los hogares argentinos según la tipología de su ubicación en zonas urbanas, rurales agregadas, y rurales dispersas, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

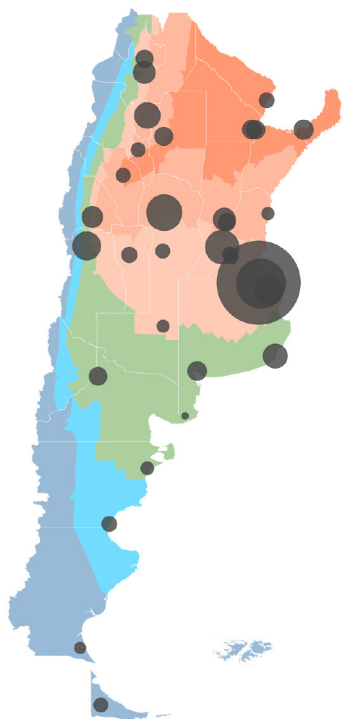
Tomando en cuenta los hogares de los 31 aglomerados urbanos más poblados del país, se puede estimar que el 75,3% de los hogares habitan en zonas de clima templado cálido. Si se suman los hogares que habitan en zonas de clima cálido y muy cálido, esto asciende a casi el 89%. Esto es relevante en la medida que las viviendas de dichos hogares deben adecuarse a las condiciones climáticas cálidas, que afectadas por los efectos del cambio climático, pueden aún agravarse durante eventos extremos especialmente de altas temperaturas.

Gráfico 34. Distribución de los hogares de los 31 aglomerados más poblados del país, según el clima de la ubicación de la vivienda, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base a datos de INDEC y ENARGAS.

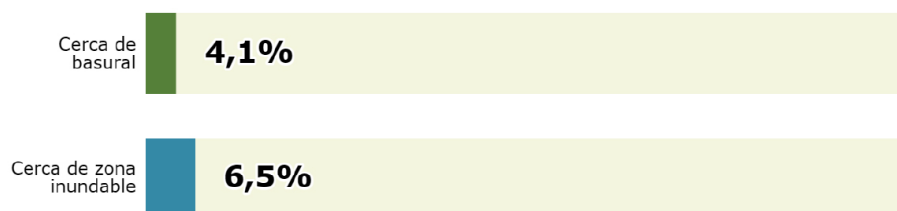
Mapa 6. Ubicación de los 31 aglomerados más poblados, según las regiones.



Fuente: elaboración propia en base a datos de INDEC y ENARGAS.

Si se analiza la ubicación de las viviendas en Argentina en relación con su exposición a riesgos ambientales, en particular de contaminación por su proximidad a basurales y de inundación, el Censo 2022 reporta que el 4,1% de los hogares se encuentran cerca de un basural, mientras que el 6,5% habita en zonas próximas a áreas inundables.

Gráfico 35. Distribución de los hogares argentinos según proximidad a un basural y a zonas inundables, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En los principales Aglomerados

Al analizar la distribución de los hogares según su ubicación en zonas urbanas, rurales agregadas o rurales dispersas, se observa un alto grado de urbanización en todas las provincias. Santiago del Estero presenta la mayor proporción de hogares en zonas rurales (24,57%), seguida por Misiones, donde el 18,99% de los hogares se encuentran en áreas rurales.

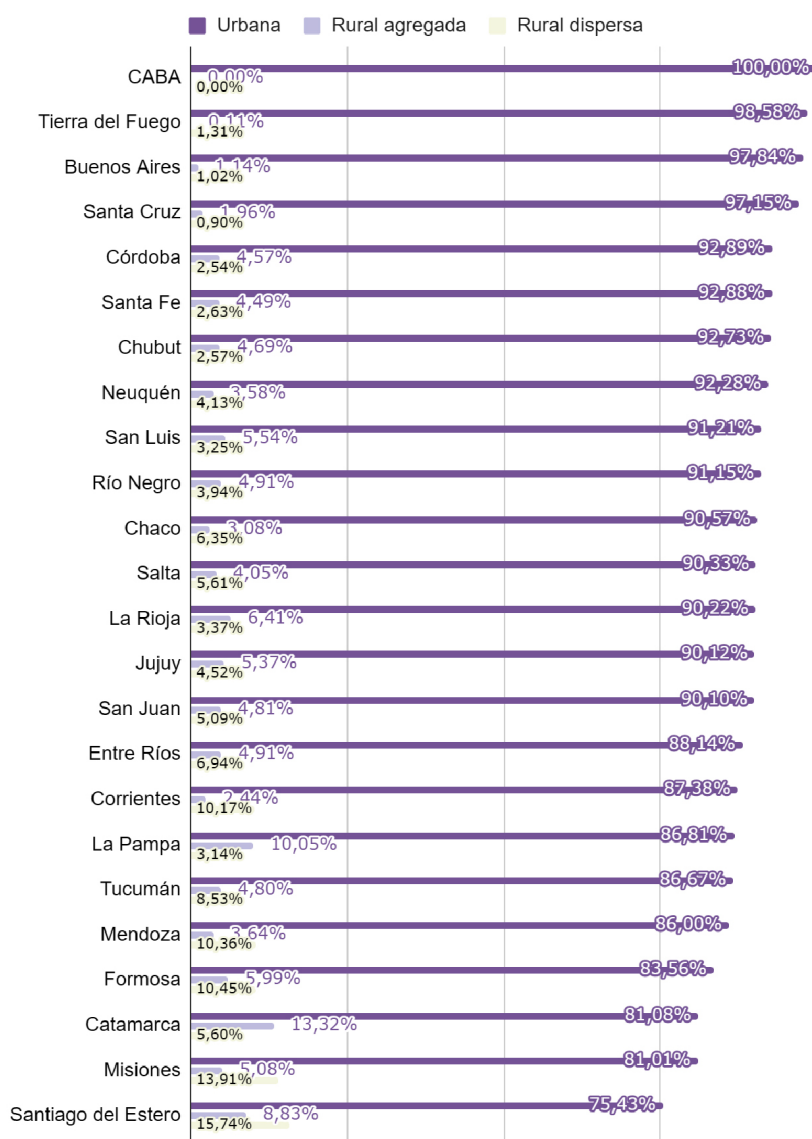
Por su parte, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) es la única jurisdicción en la que el 100% de los hogares están en zonas urbanas, lo que responde a su alto grado de urbanización y su continuidad física con los municipios que conforman el aglomerado del Gran Buenos Aires. Además, debido a su rol como sede administrativa del gobierno nacional, CABA es considerada la jurisdicción con mayor nivel de accesibilidad a los servicios urbanos.

Los datos censales de 2022 muestran que la proximidad de los hogares a basurales o zonas inundables varía significativamente entre provincias. Sin embargo, el censo no registra hogares en estas condiciones para Misiones y Tierra del Fuego, lo que sugiere una posible limitación metodológica, ya que se tiene conocimiento de la existencia de basurales en ambas provincias.

Las provincias con mayor proporción de hogares cercanos a basurales, según el Censo 2022, son Jujuy (22,1%) y Tucumán (21,5%). Además, estas dos provincias también presentan la mayor proporción de hogares en cercanía de zonas inundables (17,0% y 16,2%, respectivamente), junto con Chaco (16,2%). Esto denota la exposición a riesgos ambientales que afectan la adecuación de la vivienda y, por ende, la calidad de vida de sus habitantes.

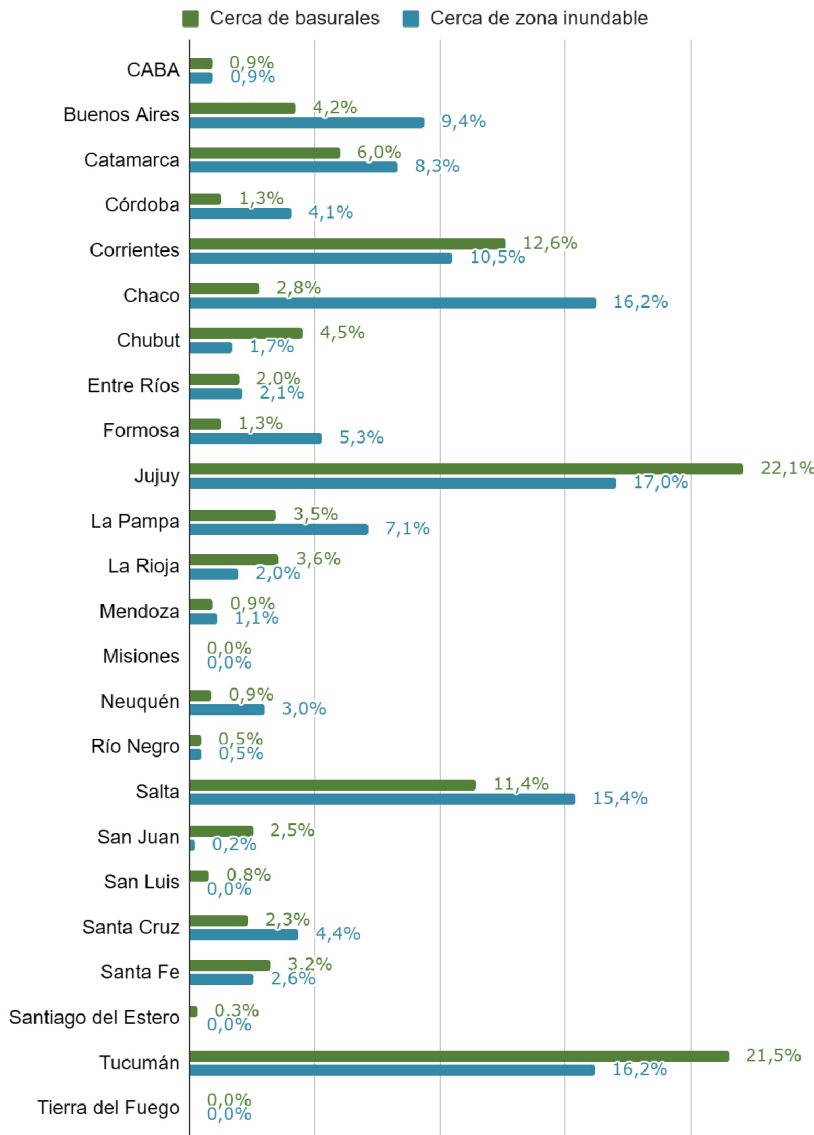
Es también el aglomerado de Gran Tucumán el que muestra una mayor proporción de hogares habitando viviendas en la cercanía de una zona inundable (17,6%). En segundo lugar se encuentra el Gran Buenos Aires con un 9,5% de los hogares cercanos a zonas inundables. El resto de los aglomerados muestran niveles tan bajos como 1,6%.

Gráfico 36. Distribución de los hogares argentinos según ubicación de las viviendas en zonas urbanas, rurales agregadas y rurales dispersas, por provincias y CABA, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Gráfico 37. Distribución de los hogares argentinos según ubicación de las viviendas en proximidad a basurales y zonas inundables, por provincias y CABA, en 2022.

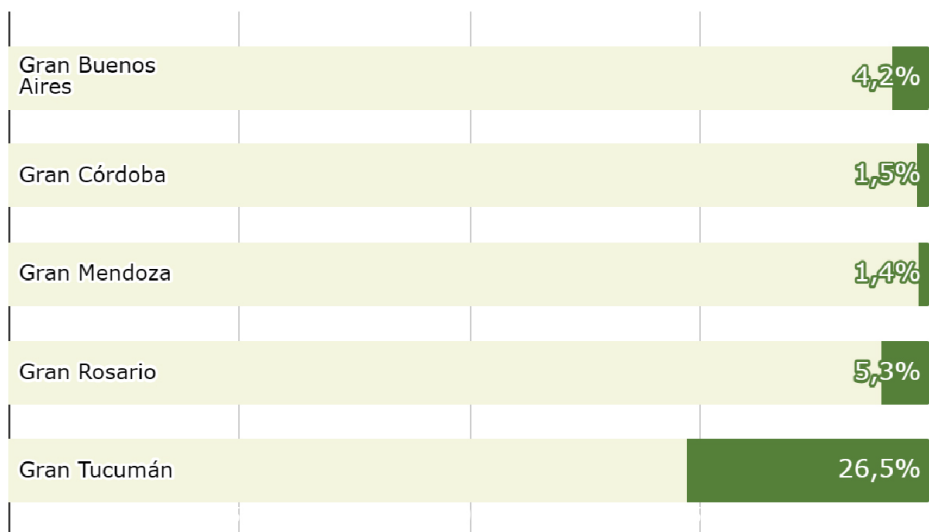


Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

En los principales Aglomerados

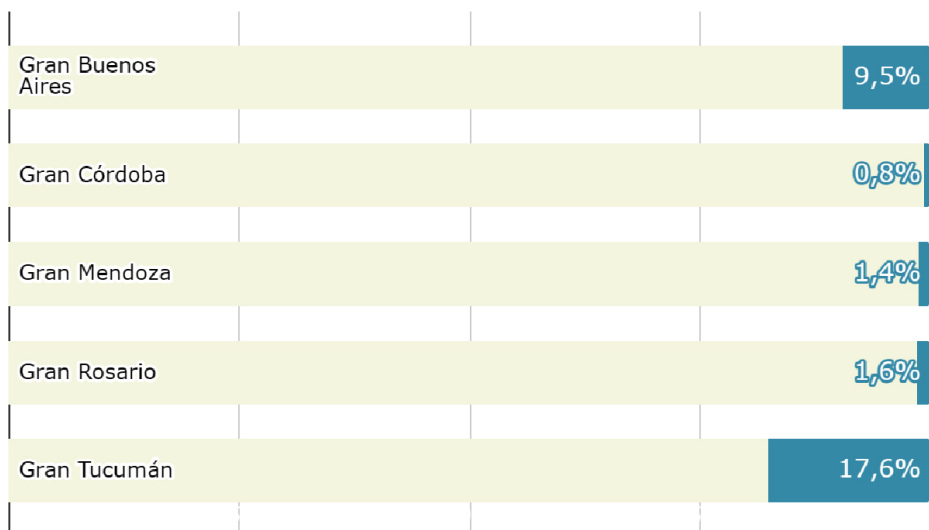
En el caso de los principales aglomerados urbanos de Argentina, se puede analizar la exposición a riesgos ambientales de la misma forma que para el resto de las escalas y jurisdicciones. Se observa que Gran Tucumán, presenta un alto porcentaje de hogares ubicados en la cercanía de un basural (26,5%). El resto de los aglomerados se ubican muy por debajo con valores que oscilan entre 1,4% (Gran Mendoza), y 5,3% (Gran Rosario).

Gráfico 38. Distribución de los hogares según ubicación de la vivienda en la proximidad de un basural, en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Gráfico 39. Distribución de los hogares según ubicación de la vivienda en la proximidad a una zona inundable, en los principales aglomerados, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Accesibilidad

La accesibilidad de la vivienda hace referencia a la capacidad de los hogares, especialmente los más vulnerables, de acceder a viviendas adecuadas, que cumplan con estándares de seguridad, sostenibilidad y adaptabilidad. Esto incluye la posibilidad de que las viviendas y los entornos urbanos sean accesibles para personas con discapacidad, mujeres, y migrantes, asegurando la inclusión y la igualdad de oportunidades.

Para que una vivienda sea verdaderamente accesible, no solo debe estar adecuadamente adaptada a las condiciones de sus ocupantes, sino también ofrecer acceso a servicios básicos, transporte público eficiente, y espacios urbanos que promuevan la integración social y la calidad de vida (UN-Habitat, 2020). Esto muestra la interrelación entre los elementos que hacen a una vivienda digna y sostenible.

La accesibilidad en la vivienda debe ser entendida de manera integral, considerando no solo las características físicas de las viviendas, sino también su ubicación dentro del entorno urbano. En este sentido, la accesibilidad implica que las viviendas están localizadas en zonas bien conectadas a redes de transporte público, servicios de salud, educación, y espacios recreativos, lo que favorece la integración social y reduce las desigualdades territoriales (Organización Mundial de la Salud [OMS], 2011).

Además, la accesibilidad abarca la adaptabilidad de los espacios habitacionales para que se ajusten a las necesidades de los diferentes grupos sociales, tales como personas con discapacidad, mujeres (especialmente en términos de seguridad y servicios) y migrantes, quienes pueden enfrentar barreras adicionales para acceder a viviendas adecuadas (Tunstall et al., 2014). Las ciudades deben ser inclusivas, proporcionando a todos los habitantes la capacidad de acceder a los servicios esenciales y participar plenamente en la vida social y económica (Social Inclusion, 2015).

En este contexto, conceptos como el desarrollo urbano sostenible y el acceso equitativo se interrelacionan con la accesibilidad, al considerar la necesidad de reducir la dependencia del automóvil y promover modos de transporte saludables y accesibles. Las políticas de planificación urbana y movilidad juegan un papel crucial en mejorar la accesibilidad al facilitar el acceso de los hogares a áreas clave, sin generar una expansión urbana desmedida que afecte la calidad de vida de los residentes (Gehl, 2010).

El análisis de la accesibilidad de la vivienda a nivel nacional en Argentina se enfrenta a ciertas limitaciones debido a la falta de datos específicos sobre la adaptabilidad de las viviendas a las necesidades de grupos vulnerables. El Censo Nacional y las Encuestas de Hogares proporcionan información básica sobre la distribución de las viviendas y su acceso a servicios, pero no incluyen indicadores detallados sobre la accesibilidad en términos de adaptaciones para personas con discapacidad o sobre la presencia de servicios específicos para mujeres y migrantes (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INDEC], 2021).

Los estudios sobre movilidad urbana y acceso a servicios en áreas urbanas son cruciales para evaluar la accesibilidad en términos más amplios. Sin embargo, los datos disponibles no siempre se desagregan lo suficiente como para poder identificar las desigualdades específicas de acceso en función de factores como la discapacidad o el género (Graham et al., 2012). Las investigaciones sobre transporte público y su proximidad a áreas residenciales son útiles, pero también enfrentan limitaciones en cuanto a su alcance a nivel nacional.

En conclusión, a pesar de que los datos censales y las encuestas disponibles permiten ciertos análisis sobre la distribución de la vivienda y su acceso a servicios básicos, aún hacen falta métricas más específicas y desagregadas para evaluar la accesibilidad en su totalidad, especialmente en lo que respecta a la inclusión social de los grupos más vulnerables (Tunstall et al., 2014).

A nivel nacional

Dado que el criterio de accesibilidad implica adecuar la vivienda a las necesidades específicas de distintos grupos poblacionales, las diferencias en el uso de la vivienda entre géneros adquieren especial relevancia. Aunque la población argentina está distribuida de manera relativamente equitativa entre mujeres y varones

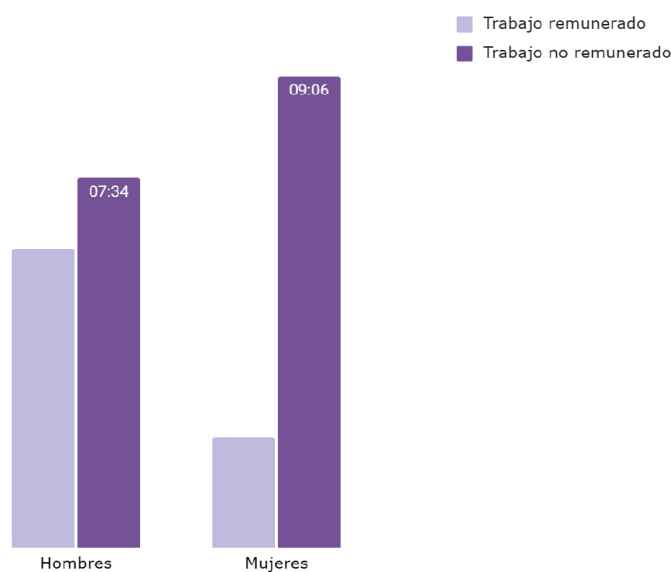
(51,75% de personas registradas al nacer como mujer/femenino y 48,25% como varón/masculino, según Censo 2022), el tiempo que cada grupo pasa en la vivienda varía significativamente.

En promedio, los varones dedican poco más de 7,5 horas diarias al trabajo no remunerado, mientras que las mujeres superan las 9 horas. Además, las mujeres destinan casi 3 horas menos que los varones al trabajo remunerado. Dado que la mayor parte del trabajo no remunerado se realiza dentro del hogar y que el menor tiempo dedicado al trabajo remunerado también implica una mayor permanencia en la vivienda, es evidente que las mujeres pasan más tiempo en este espacio y realizan en él una mayor carga de tareas.

Otro grupo poblacional al que la vivienda debe adecuarse y reconocer sus necesidades específicas, son las infancias que son particularmente vulnerables por depender del cuidado de sus adultos responsables, y por revestir suma importancia para el futuro de la sociedad. En Argentina, según el relevamiento censal de 2022, la población de edad hasta los 14 años es de 10.069.073, representando un 22,07% del total de la población. Considerando que el 40,7% de los hogares argentinos presentan déficit habitacional, es posible calcular que 59,7% de la población hasta 14 años de edad habita un hogar con déficit habitacional, es decir, en una vivienda deficitaria. Esto es 12 puntos porcentuales mayor al promedio de la población argentina total.

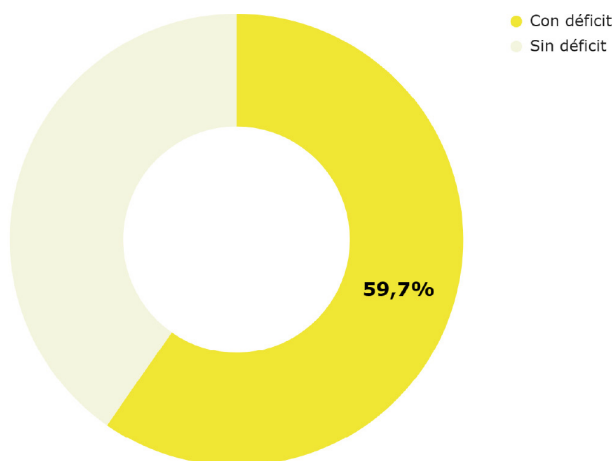
Si bien esto no necesariamente permite evaluar la adecuación en términos de necesidades específicas de las infancias, que por su ocupación en educación y/o ocio pasan significativamente más tiempo en la vivienda que otros grupos etarios, es posible visibilizar que las infancias se ven proporcionalmente más expuestas a los efectos de una vivienda no adecuada, afectando su calidad de vida y desarrollo integral.

Gráfico 40. Tiempo promedio dedicado al trabajo remunerado y no remunerado, por género, en 2021.



Fuente: elaboración propia en base a Encuesta Nacional de Uso del Tiempo 2021, INDEC.

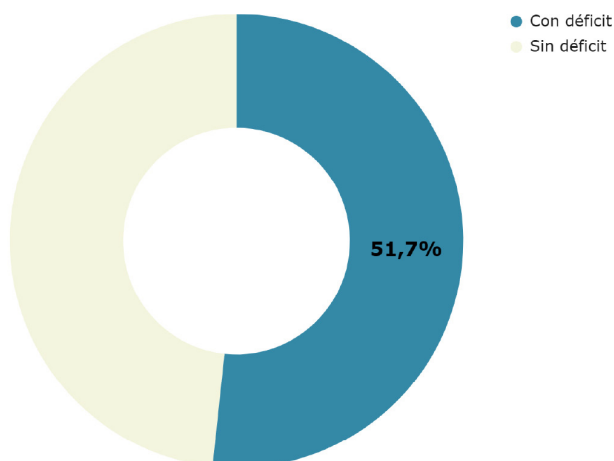
Gráfico 41. Población de hasta 14 años de edad en hogares con déficit habitacional total, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Otro grupo poblacional que puede requerir de una adecuación a necesidades específicas son la población migrante, que en Argentina y según el Censo del año 2022 asciende a 1.933.463 habitantes, representando el 4,24% de la población total. Considerando los hogares que presentan déficit habitacional, se puede determinar que más de la mitad, el 51,7%, de la población migrante pertenece a hogares con déficit habitacional. Esto es 4 puntos porcentuales mayor al promedio del total de la población y los hogares argentinos.

Gráfico 42. Población migrante en hogares con déficit habitacional total, en 2022.



Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, INDEC.

Desafortunadamente, no existen otros valores sistematizados a nivel nacional que permitan evaluar diferencias en necesidades habitacionales para otros grupos poblacionales. Asimismo, en el marco de este trabajo, no se han procesado y analizado datos desagregados a nivel provincial o aglomerados urbanos.

Adecuación cultural

La adecuación cultural de la vivienda hace referencia a la capacidad de los hogares de habitar un espacio que respete sus valores, prácticas y modos de vida. Esto implica que la vivienda debe responder a las necesidades y tradiciones de cada comunidad, considerando aspectos como el diseño, los materiales de construcción y la organización del espacio. Además, debe reconocer y respetar la identidad de los grupos étnicos, religiosos y culturales, garantizando que las políticas de vivienda no impongan modelos estandarizados que resulten incompatibles con sus formas de habitar (UN-Habitat, 2009).

La adecuación cultural en la vivienda es fundamental para garantizar el derecho a una vivienda digna. Diferentes grupos sociales, como pueblos indígenas, comunidades rurales y migrantes, tienen formas particulares de uso del espacio y construcción, muchas veces vinculadas a conocimientos tradicionales y prácticas locales (Turner, 1976). La falta de reconocimiento de estas diferencias puede llevar a la exclusión social y a la imposición de soluciones habitacionales inadecuadas, que no responden a las necesidades reales de las comunidades (King, 2004).

El concepto de adecuación cultural también se vincula con la sustentabilidad, ya que muchas prácticas tradicionales de construcción utilizan materiales locales y técnicas bioclimáticas que reducen el impacto ambiental y mejoran la eficiencia energética de las viviendas (Oliver, 1997). Además, la planificación urbana debe considerar la diversidad cultural y evitar la homogeneización de los entornos habitacionales, promoviendo modelos de vivienda flexibles y participativos (Dovey, 1999).

El análisis de la adecuación cultural en la vivienda enfrenta dificultades metodológicas debido a la falta de indicadores específicos en fuentes nacionales. En Argentina, los censos nacionales y las encuestas de hogares recogen información sobre materiales de construcción y acceso a servicios, pero no permiten identificar si las viviendas responden a las necesidades culturales de sus habitantes.

Algunos estudios han abordado la relación entre vivienda y cultura a nivel cualitativo, a través de investigaciones sobre vivienda indígena y hábitats rurales (INDEC, 2010). Sin embargo, a nivel estadístico, los únicos datos disponibles a nivel nacional permiten aproximaciones indirectas, como la localización de viviendas en comunidades indígenas o rurales y el uso de materiales de construcción tradicionales.

Dado este panorama, es necesario desarrollar metodologías complementarias, como estudios cualitativos y análisis participativos, que permitan evaluar cómo las políticas habitacionales incorporan o limitan la diversidad cultural en la vivienda (Lefebvre, 1991).

A los efectos de este trabajo, no se han procesado y analizado datos por no contar con una fuente con alcance nacional, provincial o de aglomerados urbanos que permita generar un indicador cuantitativo.