

EVOLUCIÓN DE LA PO- BLACIÓN Y LA VIVIEN- DA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES



EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES:

EN 8 COMUNAS AUMENTÓ MÁS LA CANTIDAD DE VIVIENDAS QUE DE HABITANTES

Por Fernando Álvarez de Celis
Director Ejecutivo de la Fundación
Tejido Urbano

Según los últimos datos censales, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) tenía más 3 millones de habitantes (3.120.612) en 2022, con un aumento intercensal del 8% (230.461 habitantes más). En lo referido a viviendas, el crecimiento se aproximó al doble (15%) en el mismo período (214.193 viviendas nuevas). La relación es de 0,92 viviendas construidas por cada nuevo habitante que suma CABA.

Estos datos propician la disminución de la cantidad promedio de personas por vivienda, que en CABA ya era baja, de 2 personas por vivienda en 2010 a 1,9 en 2022.

El Instituto de Estadística y Censos proporciona la información territorial discriminada por comunas (que incluyen uno o más barrios de la ciudad). Así, se puede apreciar que el mayor incremento intercensal se produce en la Comuna 12 (barrios de Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón), con un aumento de 36.178 habitantes. En ese período se construyeron 27.850 viviendas, con un incremento intercensal del 30 %. En lo que respecta a la cantidad de personas por vivienda, el promedio para esta comuna es de 1,95/vivienda, mientras que en 2010 era de 2,14.

Le sigue en crecimiento poblacional la Comuna 6 (formada íntegramente por el barrio de Caballito), donde la población aumentó un 16% (27.708 habitantes más). En ese mismo lapso se agregaron 14.612 unidades de vivienda, con un incremento del 16% en la comuna; así, la relación de personas por vivienda se mantiene en 1,89 (igual que en el censo de 2010).

Las comunas del norte de la ciudad completan las áreas de mayor crecimiento poblacional. De esta manera, en la Comuna 13 (formada por los barrios de Belgrano, Colegiales y Nuñez) la población aumentó un 14,6%, mientras que en la Comuna 9, que abarca al barrio de Palermo, se incrementó en un 10,2%.

Entre ambas comunas, hay 56.914 habitantes más en comparación con el Censo de 2010.

En ese mismo lapso se sumaron 29.339 viviendas, una por cada dos habitantes nuevos.

Entre los barrios del sur, destaca por su crecimiento los de la Comuna 8 (Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano) que aumentó su población un 9,4% (17.605 habitantes) entre censos. En lo que respecta a las viviendas, se agregaron 15.878 (28,7% más).

Distribución poblacional de habitantes por comuna

COMUNA	BARRIOS QUE CONFORMAN LA COMUNA	CENSO 2010	CENSO 2022	VARIACIÓN INTERCENSAL DE LA POBLACIÓN	
		POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN TOTAL	HABITANTES	%
TOTAL CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES		2.890.151	3.120.612	230.461	+8,0%
1	Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo	205.886	223.282	17.396	+8,45%
2	Recoleta	157.932	158.368	436	+0,28%
3	Balvanera y San Cristobal	187.537	195.462	7.925	+4,23%
4	Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios	218.245	230.945	12.700	+5,82%
5	Almagro y Boedo	179.005	193.859	14.854	+8,30%
6	Caballito	176.076	203.784	27.708	+15,74%
7	Flores y Parque Chacabuco	220.591	216.832	- 3.759	-1,7%
8	Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati	187.237	204.842	17.605	+9,40%
9	Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda	161.797	169.538	7.741	+4,78%
10	Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real	166.022	171.797	5.775	+3,48%
11	Villa Devoto, Villa General Mitre, Villa del Parque y Villa Santa Rita	189.832	203.491	13.659	+7,20%
12	Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza	200.116	236.294	36.178	+18,08%
13	Belgrano, Colegiales, Nuñez	231.331	265.199	33.868	+14,64%
14	Palermo	225.970	249.016	23.046	+10,20%
15	Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar	182.574	197.903	15.329	+8,40%

Así, casi aumentó la misma cantidad de población que de viviendas, por lo que la cantidad promedio de personas/vivienda disminuyera de 3,38 a 2,87 desde el año 2010 al año 2022.

Por otra parte, los barrios de la Comuna 1 (Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Montserrat y Constitución), la Comuna 5 (Almagro y Boedo) y la Comuna 15 (Chacarita, Villa Crespo, La Paternal, Villa Ortúzar, Agronomía y Parque Chas) aumentaron su población en torno al 8%. La Comuna 1 sumó 17.396 habitantes; la Comuna 5, 14.854; y la Comuna 15 agregó 15.329 habitantes. La gran diferencia entre estas tres comunas se da en la incorporación de viviendas nuevas. En la Comuna 1, la cantidad de viviendas aumentó un 4%, en la Comuna 5 aumentó un 15,6%, y en la Comuna 15 el incremento llegó al 21,4%. En esta última, en términos absolutos, es mayor la cantidad de viviendas construidas (18.446) que la cantidad de personas incorporadas a la comuna.

En la Comuna 4 (barrios de La Boca y Barracas), con 12.700 habitantes nuevos, la población aumentó un 5,8%. En este caso, en términos nominales, aumentó más el número de viviendas que el número de personas, ya que se construyeron 18.538 unidades, y la relación de personas/vivienda pasó de 2,6 a 2,3 entre ambos censos (2010 y 2022). En esta comuna, la presencia de barrios populares podría tener incidencia en estas variaciones; sin embargo, por el agregado de la información no es posible realizar dicho análisis. Algo similar se puede apreciar en la Comuna 7, que comprende a los barrios de Flores y Parque Chacabuco. Aquí la población disminuyó en términos absolutos, con 3.759 habitantes menos que en 2010. No obstante, el número de viviendas aumentó un 13,9%; es decir, que se sumaron 12.428 unidades residenciales. También hay que destacar que la presencia de barrios populares podría incidir en estos resultados.

Total de viviendas particulares por comuna

COMUNA	BARRIOS QUE CONFORMAN LA COMUNA	CENSO 2010	CENSO 2022	VARIACIÓN INTERCENSAL DE LA POBLACIÓN	
		POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN TOTAL	HABITANTES	%
TOTAL CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES		1.424.571	1.638.764	214.193	+15,0%
1	Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo	130.940	136.185	5.245	+4,0%
2	Recoleta	107.998	109.754	1.756	+1,6%
3	Balvanera y San Cristobal	101.216	111.907	10.691	+10,6%
4	Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios	82.986	101.524	18.538	+22,3%
5	Almagro y Boedo	92.767	107.271	14.504	+15,6%
6	Caballito	93.394	108.006	14.612	+15,6%
7	Flores y Parque Chacabuco	89.571	101.999	12.428	+13,9%
8	Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati	55.404	71.280	15.876	+28,7%
9	Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda	63.343	76.171	12.828	+20,3%
10	Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real	71.579	84.382	12.803	+17,9%
11	Villa Devoto, Villa General Mitre, Villa del Parque y Villa Santa Rita	84.656	103.933	19.277	+22,8%
12	Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza	93.422	121.272	27.850	+29,8%
13	Belgrano, Colegiales, Nuñez	129.672	146.543	16.871	+13,0%
14	Palermo	141.253	153.721	12.468	+8,8%
15	Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar	86.370	104.816	18.446	+21,4%

En lo que concierne a las comunas del oeste de CABA, se observa un crecimiento de la población en torno al 5% intercensal. La Comuna 9, que comprende a los barrios de Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda, creció un 4,8%. La Comuna 10 (integrada por Villa Real, Monte Castro, Versalles, Floresta, Vélez Sarsfield y Villa Luro), creció 3,5%; mientras que la Comuna 11 (Villa General Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Santa Rita), aumentó su población en torno al 7,2%. Estas tres comunas suman un total de 27.175 habitantes a la población de CABA. En lo que respecta a las viviendas, estos barrios crecieron aproximadamente un 20%; la Comuna 9, 20,3%; la Comuna 10 un 17,9%, y la Comuna 11 un 22,8%. De esta manera, las tres comunas del oeste de la ciudad suman 44.908 unidades residenciales; en números absolutos mayor el incremento de viviendas que de personas.

En la Comuna 3, conformada por los barrios de Balvanera y San Cristóbal, se da un proceso similar a lo acontecido en las comunas del oeste, aunque con un porcentaje menor de viviendas, si bien aquí también la cantidad absoluta de viviendas nuevas supera a la de los habitantes también nuevos. Entre 2010 y 2022, la población en esta comuna creció un 4,2% (7.925 habitantes nuevos), mientras que las viviendas aumentaron un 10,6% (10.961 viviendas nuevas). Esto hizo que se produjera un descenso leve del promedio de personas/vivienda, que se mantiene en 1,8.

Análisis comparativo con otras fuentes de información

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires registra cada permiso de vivienda que se otorga a un particular para su construcción. La Dirección General de Estadística y Censos porteña efectúa este recuento desde hace casi 100 años. Con estos datos, se pudo recabar información sobre cuántos permisos se otorgaron para construcción de viviendas entre 2009 y 2020, y así compararla con las cifras que divulga el Censo Nacional. Se observa que, en ese período, se otorgaron 146.236 permisos. Estos datos muestran una gran amplitud, que va desde 5.000 viviendas por año a un máximo de 23.000 viviendas anuales.

Además, se indagó cuántas viviendas construyó el Estado en CABA. Si bien no se encontraron las cifras oficiales, los datos periodísticos agrupados por Chequeado 1 señalan unas 1530 viviendas anuales, que corresponden a la

suma de las viviendas construidas por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad, más las desarrolladas por planes nacionales como el Programa Nacional PRO-CREAR. El total es de aproximadamente 18.360 viviendas construidas en 12 años; es decir, un 8,6 % del total registrado por el Censo de 2022.

Así, si se suman las viviendas construidas por el sector privado con sus permisos correspondientes y las realizadas por el sector público, aún faltarían aproximadamente 78.886 viviendas contabilizadas en el Censo 2022. Es decir, es posible señalar como hipótesis que por lo menos el 36,8 % de las viviendas nuevas se construyeron de forma privada o por fuera del mercado.

AÑO	VIVIENDAS	SUPERFICIE (M2)
TOTAL GENERAL	146.237	13.369.097
2009	13.315	1.143.953
2010	11.519	979.945
2011	21.610	1.904.017
2012	15.449	1.314.171
2013	5.849	538.797
2014	6.407	563.061
2015	5.084	437.133
2016	9.152	928.901
2017	12.988	1.342.817
2018	9.951	1.074.116
2019	23.514	2.116.281,15
2020	11.399	1.025.904,37

VIVIENDAS	CANTIDAD	%
PERMISADAS	116.947	54.6%
CONSTRUIDAS POR EL SECTOR PÚBLICO	18.360	8.6%
NI - NI*	78.886	36.8%
TOTAL CENSO 2010 - 2022	214.193	100%

*Se refiere a las viviendas que no fueron construidas por el sector público y tampoco responden al mercado formal.

Al analizar los datos, se observa que, por ejemplo, en la Comuna 8 (en el sur de la ciudad), se permitieron 1353 viviendas, pero en el Censo de 2022 se registraron 15.876. Lo mismo sucede en la Comuna 4, donde se permitieron 5220 viviendas y el Censo registró 18.538 (13.318 más que las permitidas). En estos barrios es esperable que se construya sin permisos en los barrios populares, lo que aumentaría la cantidad de viviendas no registradas por los entes públicos.

En barrios donde predomina la construcción formal, es de esperar que el número de viviendas sea menor las viviendas permitidas. En el barrio de Recoleta se permitieron 4156 unidades y el Censo registró 1756 nuevas unidades. En Palermo, se permitieron 15.691 viviendas y se materializaron 12.468.

En el resto de los barrios, se generan situaciones intermedias. Se esperan los datos definitivos del Censo 2022 para tener una noción más profunda sobre la situación de la vivienda en CABA y los déficits y necesidades que se generaron en estos últimos 12 años.

COMUNA	BARRIOS QUE CONFORMAN LA COMUNA	VARIACIÓN DE VIVIENDAS CENSOS 2010 - 2022	VIVIENDAS PERMISADAS CABA 2009 - 2020	VARIACIÓN DE VIVIENDAS	VARIACIÓN DE VIVIENDAS %
TOTAL CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES		214.193	146.237	67.956	-31.7%
1	Constitución, Montserrat, Puerto Madero, Retiro, San Nicolás y San Telmo	5.245	7.708	2.463	+47,0%
2	Recoleta	1.756	4.156	2.400	+136.7%
3	Balvanera y San Cristobal	10.691	5.968	4.723	-44.2%
4	Barracas, La Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios	18.538	5.220	13.318	-71.8%
5	Almagro y Boedo	14.504	9.191	5.313	-36,6%
6	Caballito	14.612	10.943	3.669	-25.1%
7	Flores y Parque Chacabuco	12.428	9.098	3.330	-26.8%
8	Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati	15.876	1.353	14.523	+28,7%
9	Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda	12.828	5.240	7.588	-91.5%
10	Floresta, Monte Castro, Vélez Sarsfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real	12.803	8.324	4.479	-59.2%
11	Villa Devoto, Villa General Mitre, Villa del Parque y Villa Santa Rita	19.277	11.505	7.772	-35.0%
12	Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza	27.850	19.552	8.298	-29.8%
13	Belgrano, Colegiales, Nuñez	16.871	19.867	2.996	+17.8%
14	Palermo	12.468	15.691	3.223	+25.9%
15	Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar	18.446	12.421	6.025	-32.7%