

# **GEOGRAFÍA INQUILINA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA**

# **GEOGRAFÍA INQUILINA DE LA CIUDAD DE CÓRODBA.**

## **Lo que el Censo nos dejó**

Por Matías Araujo

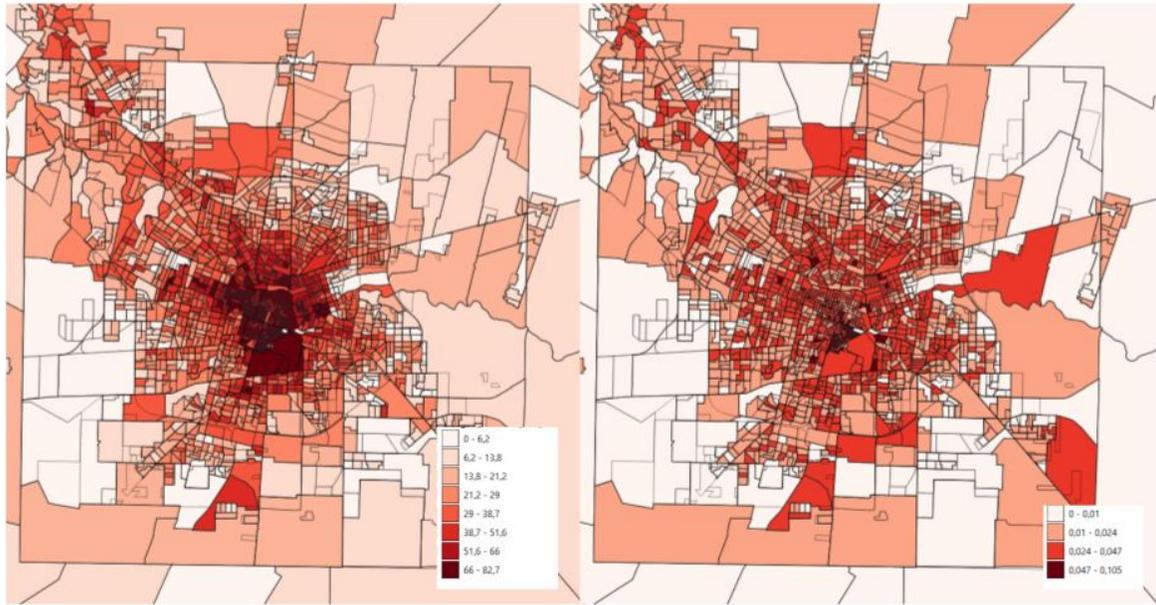
A partir que el INDEC puso a disposición, a través de REDATAM, el procesamiento de la base ampliada del Censo Nacional 2022 se abre una nueva ventana para entender en detalle cómo se configura el país y nos permite, finalmente, mapear y analizar con profundidad la distribución de los hogares inquilinos en cada ciudad argentina.

Siguiendo el propósito de quienes, en el pasado, buscaban documentar la diversidad y complejidad del territorio, iniciamos esta exploración con mapas que no solo muestran el porcentaje de hogares en alquiler, sino también otras características relevantes, como el tamaño de los hogares y las condiciones de vida de sus habitantes. A través de esta aproximación de cartografía social,

aspiramos a comprender cómo los procesos de inquilinización se integran en los paisajes urbanos de la Ciudad de Córdoba, permitiéndonos observar cómo cada ciudad configura su propio perfil habitacional dentro del conjunto de realidades que conforman Argentina.

### **Ciudad de Córdoba**

En la Ciudad de Córdoba, 189.897 hogares son inquilinos, representando el 34,5% de los hogares y albergando a 416.127 personas, es decir, el 27,7% de la población. A nivel provincial, el total de hogares inquilinos asciende a 390.211, lo que indica que la capital concentra casi la mitad (48%) de los hogares alquilados de la provincia.

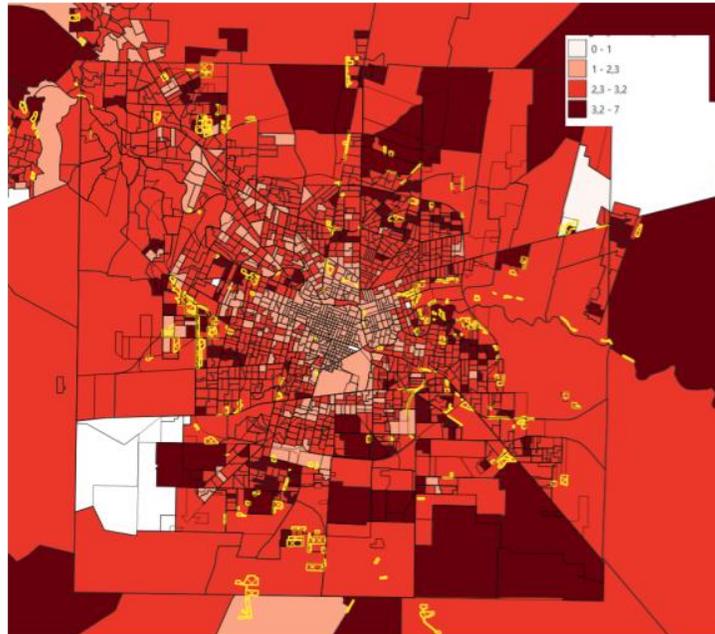


**Mapa 1.** A la izq. % de hogares inquilinos por radio Censal en la CABA. A la der. participación por radio censal en la población inquilina total.

*Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2022*

En términos generales, los hogares inquilinos se concentran en el área conocida como “Mercado de la Ciudad,” que abarca el centro histórico, Nueva Córdoba y otros barrios circundantes. El proceso de inquilinización se ha intensificado en esta zona (alcanzando en algunos radios valores porcentuales superiores a 60%), extendiéndose hacia su periferia a través de un fenómeno de densificación con edificaciones en altura en barrios aledaños como General Paz, General Pueyrredón, San Vicente, Alberdi y San Martín.

Sin embargo, aunque barrios como San Vicente y General Paz presentan un alto porcentaje de hogares en alquiler, no poseen una gran cantidad en términos absolutos. Esto sugiere una elevada densidad relativa de inquilinos, pero sin una concentración significativa, posiblemente debido a factores como el tamaño promedio de los hogares y la densificación moderada y reciente de estas áreas urbanas. Un caso particular es Villa El Libertador, donde la producción de hábitat popular configura una dinámica distinta en términos de tenencia y urbanización.



**Mapa 2.** Tamaño de hogar inquilino promedio por radio censal  
Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2022

El Mapa 6 muestra cómo varía el tamaño promedio de los hogares inquilinos a medida que nos alejamos del centro de la Ciudad de Córdoba. Mientras el promedio de ocupantes por hogar en la ciudad es de aproximadamente 2.5 personas, se observa una concentración de hogares unipersonales en barrios como Nueva Córdoba, General Paz y Güemes, en contraste con el Centro Histórico, Alta Córdoba y Alberdi, donde el tamaño promedio aumenta a 2 personas, principalmente parejas. A medida que nos acercamos a las periferias, se incrementa la presencia de núcleos familiares con hijos, reflejando una mayor proporción de hogares de mayor tamaño en estas zonas. Acá aparece el caso de Villa El Libertador donde aumenta

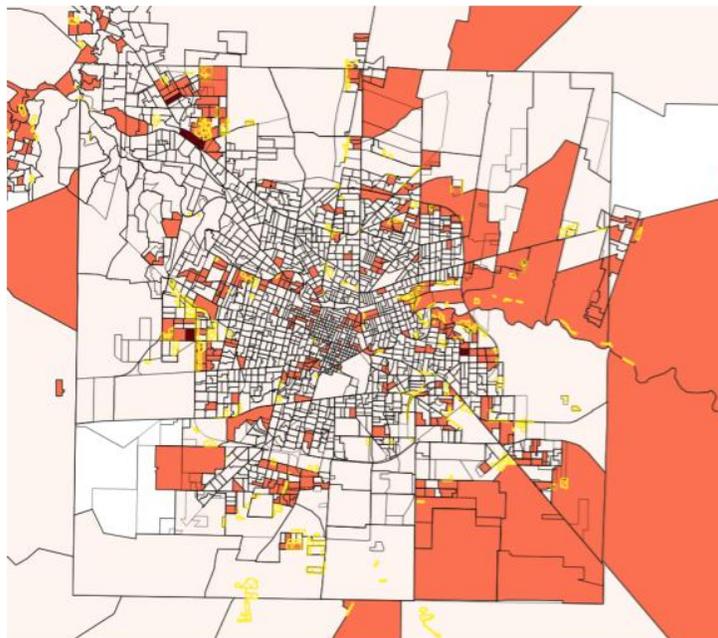
significativamente el promedio del tamaño de hogar inquilino.

En el Mapa 7 se observa la distribución de hogares inquilinos con necesidades básicas insatisfechas (NBI) en Córdoba. Algunas zonas próximas al centro, como ciertos sectores de Alberdi y Alta Córdoba, presentan una densidad media de hogares inquilinos con NBI, lo cual indica que, si bien no se trata de áreas con la mayor concentración de carencias, existen barrios en transición o con una vulnerabilidad moderada. Al igual que en el análisis de Buenos Aires, es probable que en estas zonas se encuentren viviendas deterioradas a las que los hogares han accedido en condiciones desfavorables o que han

experimentado una degradación reciente.

La presencia de sectores con NBI intermedias distribuidos a lo largo del mapa evidencia cómo el crecimiento urbano y la densificación han generado una dispersión de necesidades insatisfechas en diversos barrios. No obstante, las áreas periféricas, como Villa El Libertador o casos más

segregados como Parque República y Altamira, concentran los casos más graves, reflejando un patrón de mayor precariedad en los bordes de la ciudad. Cabe aclarar que en valores absolutos, son 7.328 hogares con NBI que representan tan solo el 4,2% de los hogares inquilinos; un número relativamente bajo si lo comparamos con otras ciudades del país.

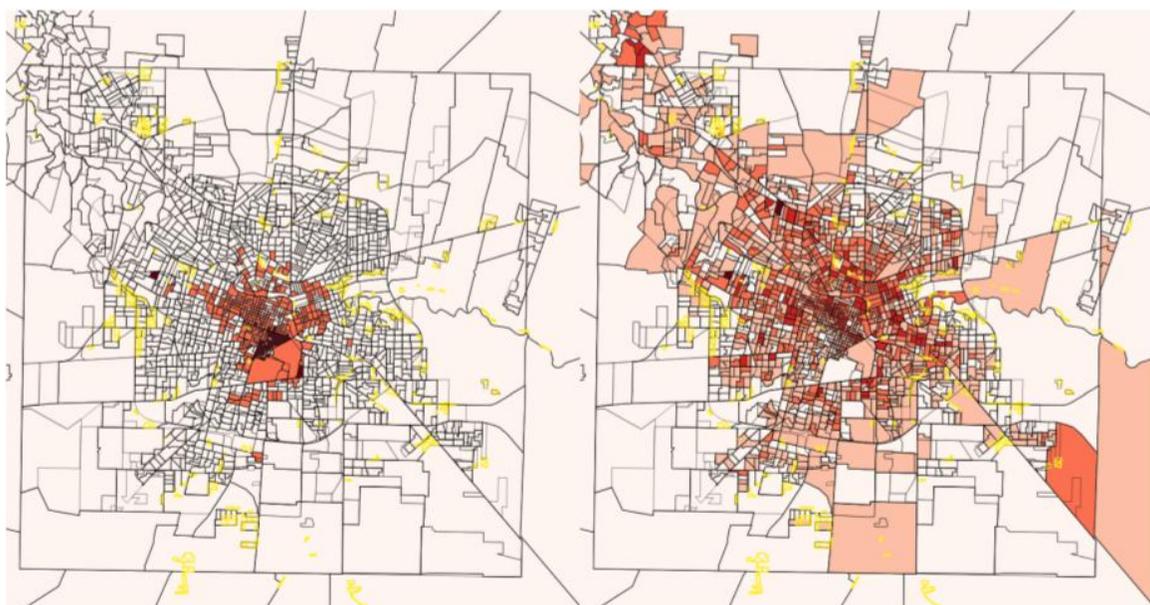


**Mapa 3.** Hogares inquilinos con NBI por radio censal

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2022

El Mapa 8 permite observar la ubicación de hogares unipersonales jóvenes (de 19 a 30 años) y de adultos mayores que viven solos o con su cónyuge. La concentración de jóvenes inquilinos es notablemente alta en las inmediaciones de la Ciudad Universitaria y el centro,

donde el 21,3% de los inquilinos corresponde a personas entre 20 y 35 años (88.724 individuos). Por otro lado, los 14.901 adultos mayores (+65 años) que alquilan presentan una distribución más dispersa, siguiendo el patrón general de ocupación de la ciudad



**Mapa 4.** Hogares inquilinos jóvenes (izq) y adultos mayores (der) por radio censal.  
Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2022

Estas observaciones permiten inferir que, en ambas ciudades, los hogares inquilinos responden a patrones de concentración territorial influenciados tanto por factores económicos y urbanos como por la demanda de sectores específicos (jóvenes, adultos mayores, familias). Buenos Aires y Córdoba presentan

un mosaico habitacional donde la accesibilidad y la calidad del entorno urbano determinan las características de la inquilinización, evidenciando los desafíos de una política habitacional integral y adaptable a las diferentes realidades locales.