



RADIOGRAFÍA DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL FORMOSEÑA

RADIOGRAFÍA DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL FORMOSEÑA

85% de los hogares formoseños tienen problemas habitacionales

En este informe se analiza la información sobre las condiciones habitacionales de los hogares urbanos en Formosa, respecto al déficit habitacional, condiciones materiales y tenencia de las viviendas, la conformación de los hogares, migraciones, acceso a servicios públicos, la situación del crédito hipotecario, inquilinos y barrios populares, así como la expansión urbana de la capital provincial.

Síntesis ejecutiva

La proporción de población urbana en la provincia alcanza el 83% en 2022, un valor significativamente inferior al promedio nacional, que se ubica en el 93%.

Entre 2001 y 2022, la población urbana provincial creció un 33,4%. Sin embargo, la cantidad de hogares y de viviendas habitadas aumentó a un ritmo considerablemente mayor (86,6% y 89,5%, respectivamente). Como resultado, el tamaño promedio de los hogares se redujo de 4,3 a 3,0 personas por hogar, una disminución más pronunciada que la observada a nivel nacional. El saldo migratorio no representa un aporte relevante, por lo que el incremento demográfico es fundamentalmente por crecimiento vegetativo.

En cuanto a la conformación de los hogares, se registran 33.921 personas que viven solas en la provincia, lo que representa el 6,5% de la población y el 20,5% del total de hogares. En el extremo opuesto, los hogares con más de cinco integrantes alcanzan el 21,4% y concentran cerca del 40% de la población urbana. Estas proporciones superan ampliamente las del promedio nacional, donde predominan hogares de menor tamaño y los hogares numerosos tienen un peso relativo menor.

Respecto del tipo de vivienda, en la provincia de Formosa predomina la vivienda en casas (64%) y se observa una elevada presencia de viviendas precarias (28%), mientras que la participación de departamentos es reducida (7%), muy por debajo del

promedio nacional. Los principales indicadores de déficit urbano evidencian una situación crítica dentro del contexto nacional: El 10,6% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, el 4,4% sufre hacinamiento crítico y aproximadamente un tercio habita viviendas con pisos de materiales deficientes. En materia de servicios públicos, Formosa exhibe algunos de los niveles más bajos del país: el 14% de los hogares no cuenta con agua potable de red, más de la mitad carece de conexión a cloacas y la red de gas no tiene presencia, siendo el uso de garrafas la alternativa para el 86% de los hogares. Asimismo, el 50% de los hogares presenta algún tipo de privación material —ya sea patrimonial o de ingresos corrientes—, el 54% reside en viviendas con dominio irregular y el 49% registra un clima educativo bajo o muy bajo.

El déficit habitacional urbano total alcanza a 138.069 hogares, lo que representa el 83% del total provincial. Este déficit se compone, en primer lugar, por un 11% de hogares que habitan viviendas materialmente irrecuperables, presentan hacinamiento crítico y/o comparten la vivienda con otra familia. En segundo lugar, un 19% reside en viviendas deficitarias pero recuperables. En tercer lugar, un 48% habita viviendas materialmente adecuadas, pero carece de servicios básicos —principalmente agua y cloacas— y/o de dominio regular del inmueble. Finalmente, un 15% corresponde a hogares que alquilan su vivienda. El 17% restante está conformado por hogares propietarios que no presentan ninguno de los déficits mencionados. En conjunto, Formosa se posiciona como la provincia con los niveles más elevados de déficit habitacional urbano.

La proporción de hogares urbanos que alquilan vivienda en Formosa es una de las más bajas del país (15%), aunque en las últimas dos décadas este indicador creció a un ritmo mayor a otras provincias.

Los créditos hipotecarios tienen una incidencia prácticamente inexistente, con apenas 40 préstamos otorgados en el último año y sin una participación significativa del banco provincial. No obstante, la proporción de población con potencial capacidad de acceso a la vivienda a través del sistema financiero no resulta particularmente baja en comparación con otras jurisdicciones.

Por su parte, el Registro Nacional de Barrios Populares identifica 126 barrios en la provincia, donde residen 27.842 familias, con una población estimada de 100.000 personas, equivalente al 20% de la población provincial. En la ciudad de Formosa, los barrios populares experimentaron una expansión territorial del 26% entre 2016 y 2025.

Finalmente, la mancha urbana de la ciudad de Formosa creció un 11% entre 2018 y 2025, a un ritmo que duplicó el promedio de las ciudades argentinas y superó al crecimiento demográfico local. Este proceso posiciona a la ciudad entre las que más densidad poblacional han perdido en el país.

Condiciones habitacionales en Formosa

Tomando el universo de la población urbana de la provincia, en el cuadro siguiente se cuantifican los totales de viviendas, hogares y población entre 2001 y 2022. En esos 21 años, la población urbana creció 33,4%, mientras que la cantidad de viviendas ocupadas aumentó 89,5% y los hogares lo hicieron en 86,6%. La mayor parte del crecimiento registrado se dio en los últimos diez años.

Estas variaciones fueron considerablemente mayores a las registradas a nivel nacional, en la cual la cantidad de viviendas ocupadas aumentó 66,9%, la cantidad de hogares en 34%, y la población en 30,9%.

El tamaño de los hogares formoseños y la proporción de personas por viviendas se fue achicando. En efecto, el tamaño medio de los hogares formoseños pasó de 4,3 a 3 personas por hogar. En el conjunto del país el tamaño descendió de 2,9 a 2,8 personas por hogar.

Cuadro

Viviendas, hogares y población urbana. Formosa. 2001-2022

	Total urbano			Variación (%)		
	2001	2010	2022	2001-2010	2010-2022	2001-2022
Viviendas particulares	101.412	108.307	181.271	6,8%	67,4%	78,7%
Viviendas particulares ocupadas	85.836	108.298	162.678	26,2%	50,2%	89,5%
Hogares	88.768	115.556	165.616	30,2%	43,3%	86,6%
Población	378.182	435.140	504.407	15,1%	15,9%	33,4%

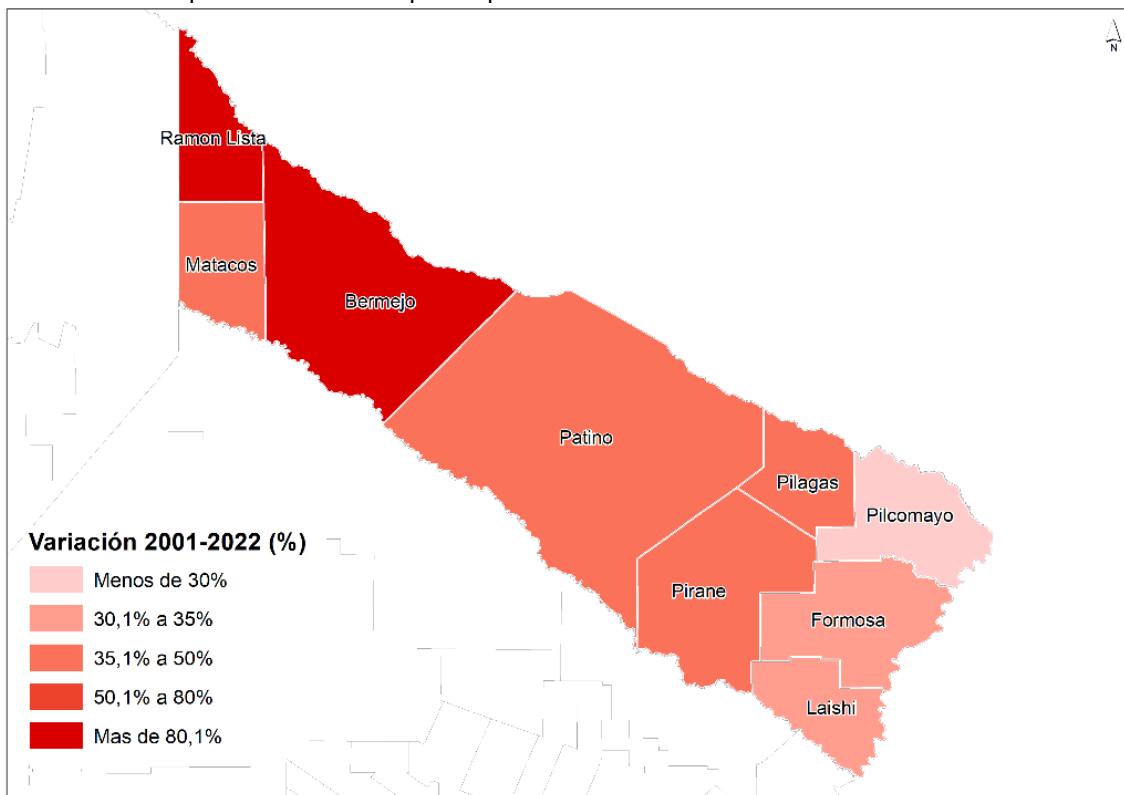
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

Entre 2001 y 2022 los departamentos que tuvieron mayor crecimiento fueron Ramon Lista y Bermejo (Más de 50%), seguidos de Matacos (49,5%), Patiño (13,1%) y Pilagás (41,0%), mientras que los departamentos con menor incremento relativo fueron Pilcomayo (27,1%), y Formosa (29,7%).

Actualmente el 52% de la población urbana se concentra en el departamento de la capital y en segundo lugar en Pilcomayo (15%), con la ciudad de Clorinda como principal núcleo urbano. Los departamentos de Bermejo, Ramon Lista y Pilagás, en conjunto tienen apenas 4% de la población urbana de la provincia.

Mapa

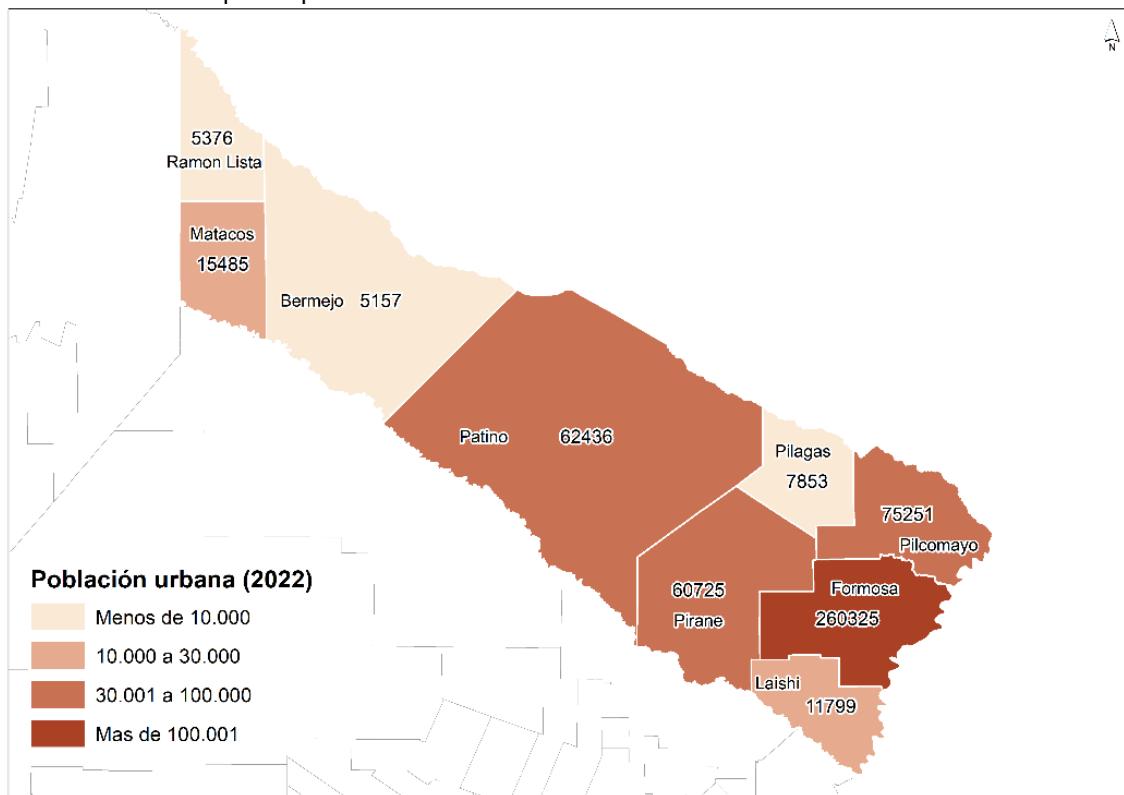
Variación de la población urbana por departamento. Formosa. 2001-2022



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

Mapa

Población urbana por departamento. Formosa. 2022



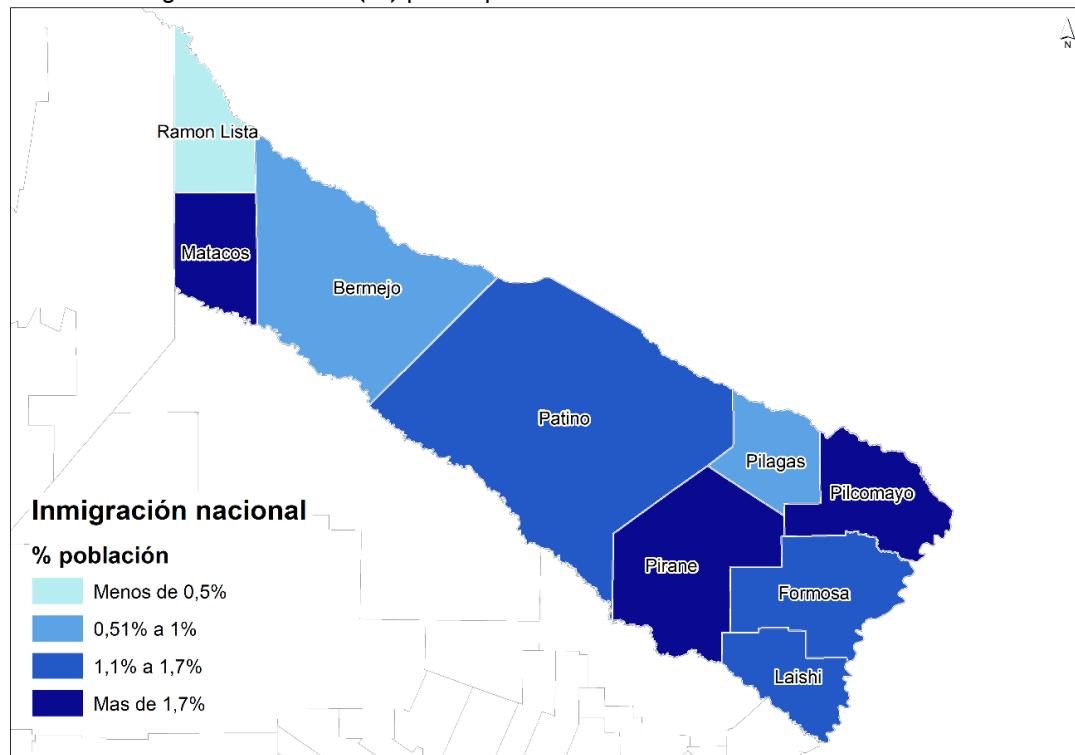
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

Migración

El aporte migratorio es muy bajo por parte de la inmigración de otras provincias, que representa solo 1,6% de la población urbana, mientras que la inmigración extranjera es inferior al de 0,2%. La emigración no adquiere niveles significativos.

Como se puede advertir en el mapa siguiente, los departamentos con mayor proporción de inmigrantes de otras provincias en términos comparativos, son Pirané (2,1%), Matacos (2%), y Pilcomayo (2%). El aporte migratorio al crecimiento demográfico es prácticamente imperceptible.

Mapa
Población inmigrante nacional (%) por departamento. Formosa. 2022



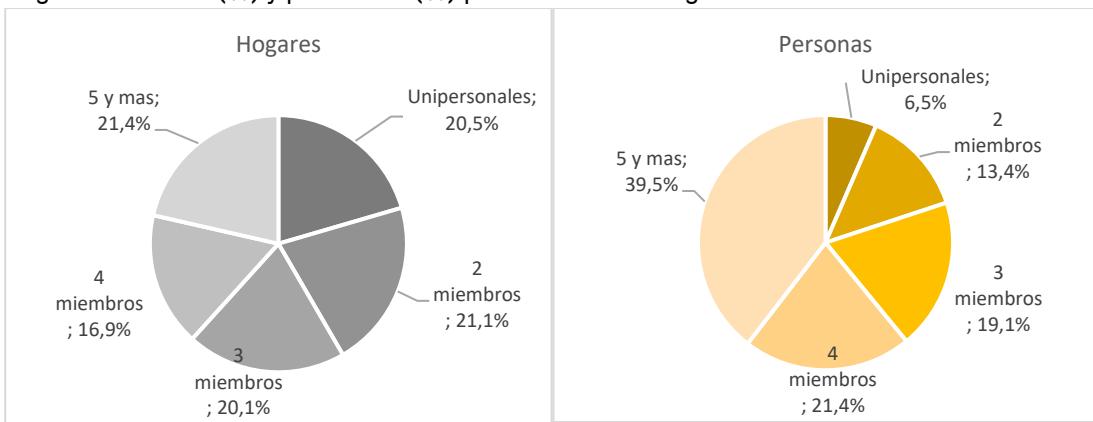
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

Composición de los hogares

En cuanto a la conformación de los hogares, hay 33.921 personas que viven solas en la provincia, que representa 6,5% de la población y 20,5% de los hogares. Por otro lado, los hogares con más de 5 miembros alcanzan al 21,4%, y representa la situación habitacional de 39,5% de la población urbana de la provincia. Estas proporciones son muy superiores a las que se dan en el total nacional, donde los hogares son más chicos y los hogares numerosos son menos representativos.

Gráfico

Hogares urbanos (%) y población (%) por tamaño del hogar. Formosa. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2022 (INDEC)

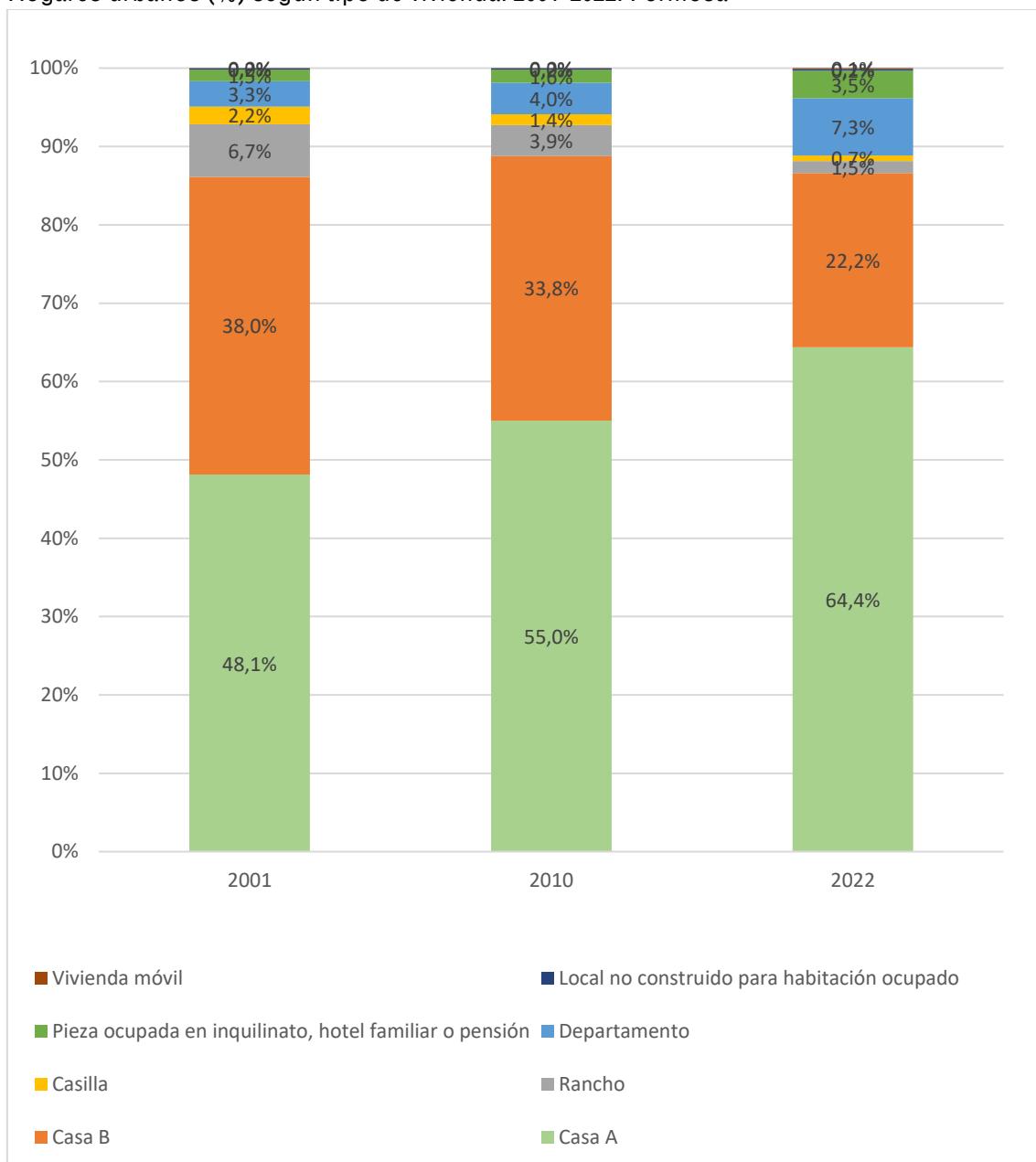
En Formosa predomina el hogar nuclear, especialmente el conformado por parejas con hijos, que representa un tercio del total (28,3%) y constituye la forma más extendida de organización doméstica. Le siguen los hogares unipersonales (20,5%) y el hogar nuclear incompleto (17,3%), que incluyen principalmente jefaturas monoparentales. Las parejas sin hijos representan solo 9,2%, uno de los registros más bajos del país. Las configuraciones que incorporan otros familiares o no familiares tienen un peso minoritario pero relevante, representando uno de cada cuatro hogares formoseños, mostrando la persistencia de redes ampliadas de convivencia, ya sea como apoyo económico, cuidado o estrategia habitacional.

El tipo de vivienda en el que se emplazan los hogares urbanos es mayormente en casas tipo A (sin condiciones deficitarias), que en 2001 representaba 48,1% de los hogares urbanos y en 2022 ascendía a 64,4%. La proporción de hogares en departamentos aumentó en estos años, pasando de representar 3,3% a 7,3%. Este incremento fue a expensas de la participación de modalidades de vivienda deficitaria, principalmente Casas tipo B (bajaron de 38% a 22,2%), ranchos, casillas, piezas, y locales (de 10,6% a 6,1%). Las viviendas deficitarias representan actualmente 28,3% de los hogares.

En comparación con el resto del país, en la composición formoseña adquiere mayor incidencia la vivienda en casas y precarias, y mucho menor en departamentos. La composición nacional de los hogares urbanos tiene 67% en casas, 21% en departamentos y 12% en precarias.

Gráfico

Hogares urbanos (%) según tipo de vivienda. 2001-2022. Formosa



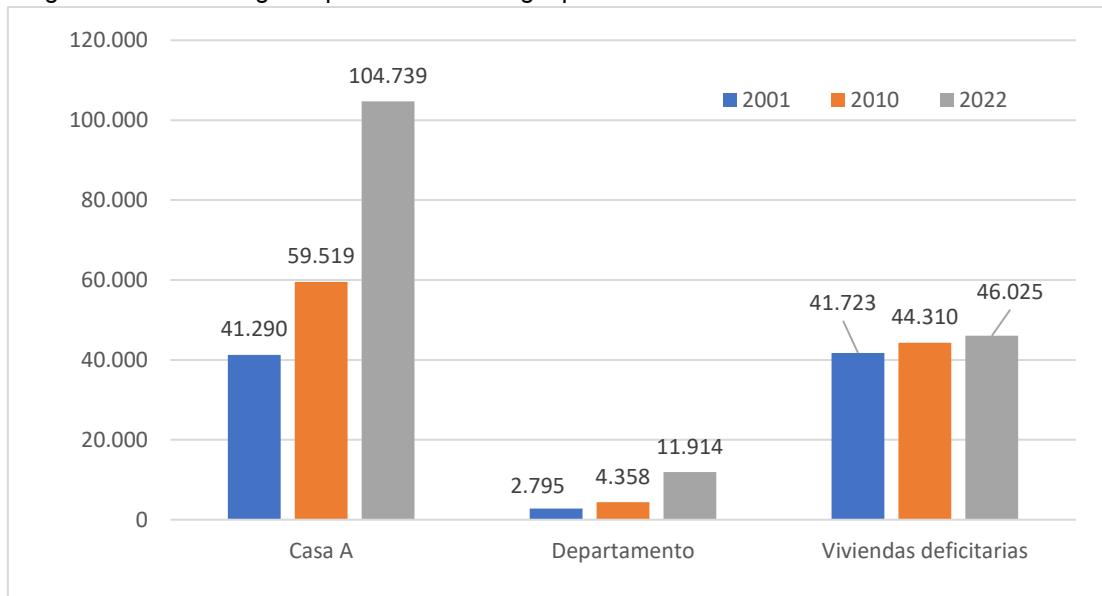
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

En cantidades absolutas, los hogares urbanos en casas tipo A pasaron de 41.290 en 2001 a 104.739 en 2022, teniendo un incremento de 153%. Los hogares en departamentos tuvieron un aumento aún mayor en términos relativos, siendo de 326%, aumentando de 2.795 a 11.914 en esos años.

El conjunto de hogares que habitan en viviendas deficitarias, que incluye Casas tipo B, ranchos, casillas, locales, piezas y otros, aumentó levemente en términos absolutos (de 41.723 a 46.025), disminuyendo su participación en el total de hogares pasó de representar 48,8% a 28,3%.

Gráfico

Hogares urbanos según tipo de vivienda agrupado. 2001-2022. Formosa



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

En el gráfico siguiente se sintetizan los principales indicadores de déficit para la totalidad de los hogares urbanos de la provincia. El indicador de **Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)** representa la pobreza estructural. En Formosa alcanza a 17.516 hogares, lo que representa 10,6% del total. Las condiciones de **hacinamiento** de los hogares, cuantificadas de acuerdo a la cantidad de personas por cuarto de la vivienda, indican que 27.121 hogares tienen entre 2 y 3 personas por cuarto (16%), mientras que 7.274 tienen más de 3 personas por cuarto (4,4%), lo que se considera **hacinamiento crítico**. El 79,2% restante no tiene condiciones de **hacinamiento**.

Respecto a las condiciones edilicias, 71.176 hogares habitan viviendas construidas con **materiales deficitarios** (43%). Por su parte, 55.119 hogares tienen pisos de materiales deficitarios (33,3%). En cuanto a los servicios públicos, tiene uno de los porcentajes más bajos del país en cuanto al acceso a **agua potable de red**, siendo 22.551 hogares (13,6%) los casos en los que se carece de dicha conexión. Respecto a los **desagües cloacales**, la cantidad de hogares sin descarga de red es de 84.720 (51,2%), entre los cuales predominan descargas a pozos ciegos y cámaras sépticas. En cuanto al combustible utilizado para cocinar, el **gas de red** es inexistente, siendo predominante el uso de gas en garrafa (86%), en tubo (6%) y en menor medida a través de leña (4%) o electricidad (2%).

De acuerdo a la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC), la cantidad de hogares de la provincia que residen en **zonas inundables o cerca de basurales** es muy baja. En efecto, el relevamiento de 2024 registró 1.640 hogares en zonas inundables (0,99%), y 6.128 hogares cerca de basurales (3,7%)¹. El **régimen de tenencia de la vivienda**

¹ La EPH considera zonas inundables, como aquellas que han tenido fenómenos en el último año, y la cercanía a basurales se considera a menos de 3 cuadras. Cabe resaltar que, por su ubicación, gran parte

de los hogares indica que 119.168 hogares son propietarios (72%), 24.104 alquilan su vivienda (14,6%), y 22.344 residen en viviendas con tenencias precarias (13,5%). En este aspecto se viene dando un aumento de la proporción de los inquilinos, triplicándose en 20 años.

Respecto a las condiciones de **privación material de los hogares**, el censo detectó que 82.459 hogares no tienen privaciones (49,8%), 27.502 tienen privación sólo de recursos corrientes (16,6%), 27.927 tienen privación sólo de recursos patrimoniales (16,9%), y 27.728 tienen privación convergente entre ambas modalidades de privación (16,7%). Este nivel de privación duplica el promedio nacional.

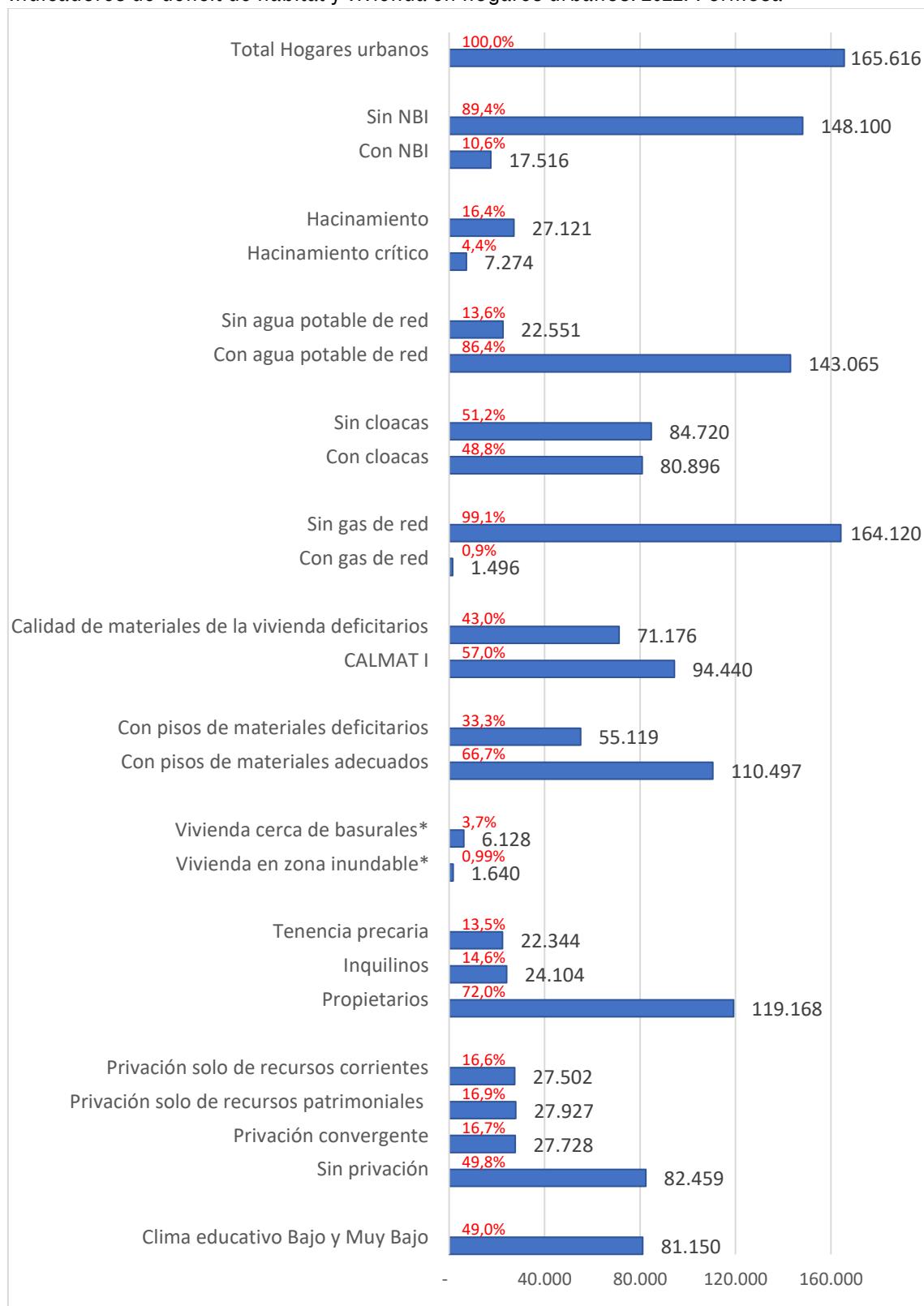
Por último, el **clima educativo del hogar** que refleja las condiciones para el desarrollo educativo de la población en base a la instrucción recibida por el grupo familiar, indica que 81.150 hogares (49%) tienen un clima educativo considerado bajo y muy bajo. Entre los hogares con clima educativo considerado medio 53.065 hogares (32%), mientras que los considerados Alto y Muy Alto alcanzan al 17%. Nuevamente, en estos indicadores, Formosa tiene valores peores que el promedio del país. Además, en cuanto a la cobertura médica, la mayoría de los habitantes urbanos de la provincia carecen de obra social o prepaga (52,6%), dependiendo del sistema público de salud.

En cuanto a condiciones no estructurales, los indicadores de Línea de Pobreza y la Línea de Indigencia en el último registro han tenido oscilaciones muy importantes, que, en un contexto generalizado a la baja, en Formosa resultaron en una caída mucho más acelerada. La proporción de hogares bajo la línea de pobreza en el último relevamiento se registró en 24% de los hogares (por debajo de la media nacional), mientras que en los últimos diez años estuvo alrededor del 30% (57% en 2024). La proporción de los que están debajo de la línea de indigencia, históricamente alrededor del 6%, en el último registro fue de 2,5% (la mitad del promedio nacional).

de las ciudades formoseñas estructuralmente tienen amplias zonas con amenaza recurrentes de inundaciones. A modo de parámetro, el 37% de la zona urbanizada de la capital se encuentra por debajo de la cota de 59 m., es decir, con una altura baja que mantiene la amenaza recurrente.

Gráfico

Indicadores de déficit de hábitat y vivienda en hogares urbanos. 2022. Formosa



*Datos del III trimestre 2024 – Encuesta Permanente de Hogares (INDEC)

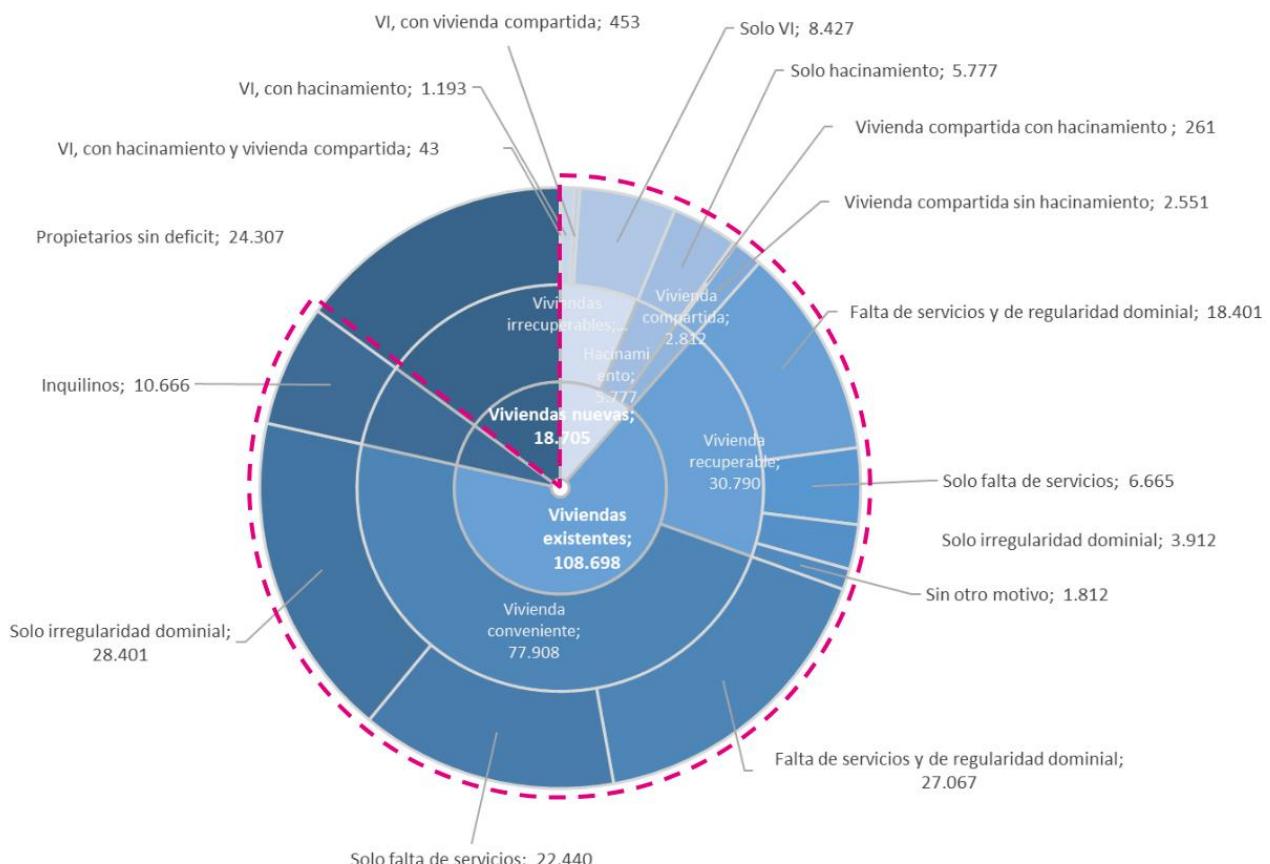
Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y vivienda 2022, y Encuesta Permanente de Hogares 2024 (INDEC)

El **déficit habitacional** se compone de varios problemas diferentes, que en algunos se superponen generando condiciones críticas. Es importante diferenciarlos para evitar buscar soluciones únicas para situaciones diferentes.

Dentro del total de los 165.000 hogares urbanos de la provincia (2022), tal como se muestra en el gráfico siguiente, un total de 138.069 cuentan con algún tipo de problemática habitacional, y sólo 27.547 no tienen ninguna de las restricciones (16,6%). Estos últimos son propietarios de su vivienda, que indican su tenencia dominial con escritura, cuentan con acceso a los servicios básicos (Agua y cloacas), sus viviendas tienen materiales convenientes y no tienen situaciones de hacinamiento crítico, ni comparten con otra familia.

Los 138.069 casos incluyen hogares con hacinamiento crítico, aquellos que comparten vivienda con otras familias, viviendas materialmente deficientes, sin servicios básicos, sin tenencia regular, y aquellos que alquilan su vivienda. Todos estos componentes o motivos del déficit se dan de manera individual o acumulada, que representan la variedad de posibilidades de acción.

Grafico
Hogares urbanos según situación. Formosa. 2022



*Hogares con datos comparables Solo se cuenta la vivienda necesaria del resto de los hogares que comparten

Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

Cuadro
Hogares urbanos según problemática habitacional. Formosa. 2022

Tipo	Situación del hogar	Componentes							Cantidad de hogares	Cantidad de hogares (%)	Cantidad de hogares (% acum)
		Familias que comparten vivienda	Personas por cuarto	Condiciones estructurales de la vivienda	Condiciones materiales de la vivienda - Recuperables	Servicios básicos	Regularidad dominial	Propiedad			
1	Vivienda irrecuperable, con hacinamiento y vivienda compartida	D	D	D	N/A	N/A	N/A	N/A	43	0,0%	0,0%
2	Vivienda irrecuperable, con hacinamiento	SD	D	D	N/A	N/A	N/A	N/A	1.193	0,9%	0,9%
3	Vivienda irrecuperable, con vivienda compartida	D	SD	D	N/A	N/A	N/A	N/A	453	0,3%	1,2%
4	Vivienda irrecuperable, Sin otro déficit	SD	SD	D	N/A	N/A	N/A	N/A	8.427	6,1%	7,3%
5	Solo hacinamiento	SD	D	SD	SD	N/A	N/A	N/A	5.777	4,2%	11,5%
6	Vivienda compartida, con hacinamiento	D	D	SD	SD	N/A	N/A	N/A	261	0,2%	11,7%
7	Vivienda compartida, sin hacinamiento	D	SD	SD	SD	N/A	N/A	N/A	2.551	1,8%	13,5%
8	Vivienda recuperable, Falta de servicios y de regularidad dominial	SD	SD	SD	D	D	D	N/A	18.401	13,3%	26,9%
9	Vivienda recuperable, Solo falta de servicios	SD	SD	SD	D	D	SD	N/A	6.665	4,8%	31,7%
10	Vivienda recuperable, Solo irregularidad dominial	SD	SD	SD	D	SD	D	N/A	3.912	2,8%	34,5%
11	Vivienda recuperable, Sin otro déficit	SD	SD	SD	D	SD	SD	N/A	1.812	1,3%	35,8%
12	Vivienda conveniente, Falta de servicios y de regularidad dominial	SD	SD	SD	SD	D	D	N/A	27.067	19,6%	55,5%
13	Vivienda conveniente, Solo falta de servicios	SD	SD	SD	SD	D	SD	N/A	22.440	16,3%	71,7%
14	Vivienda conveniente, Solo irregularidad dominial	SD	SD	SD	SD	SD	D	N/A	28.401	20,6%	92,3%
15	Inquilinos sin otro déficit	SD	SD	SD	SD	SD	SD	D	10.666	7,7%	100,0%
									138.069	100,0%	

 = Déficit  = Sin déficit  = No Aplica

Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

Los casos que tienen problemáticas habitacionales se dividen en 4 grandes situaciones: La falta de vivienda para familias que las necesitan, la mala condición de viviendas existentes, problemas en el entorno, y problemas para acceder a la propiedad.

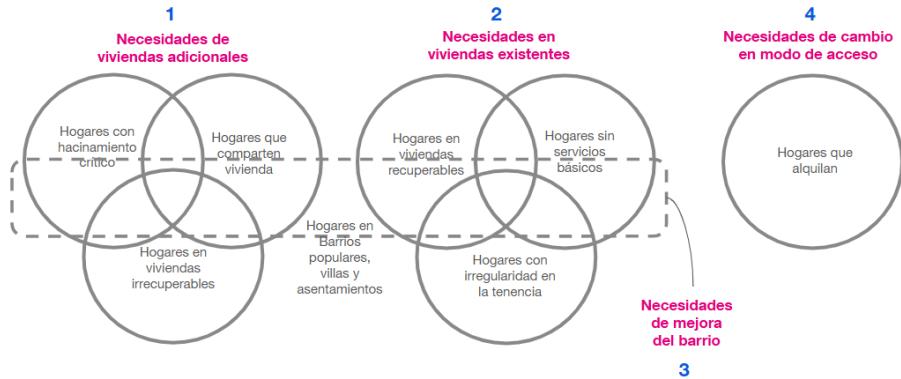
Los casos en los que la necesidad es de **una vivienda adicional** son aquellas que actualmente residen en una vivienda que comparten con otra familia, o que el tamaño es bajo respecto a la cantidad de miembros (Hacinamiento). Esta necesidad se da por obstáculos para adquirir, alquilar o construir su vivienda.

En segundo lugar, se encuentran problemáticas referidas a **viviendas existentes**, como la mala calidad de su construcción, la inexistencia o falta de conexión a redes de servicios públicos básicos, y la irregularidad en la tenencia. Los dos primeros aspectos impactan de manera directa en la calidad de vida, especialmente en condiciones de salud y educación, mientras que la tercera impacta en la seguridad de la tenencia.

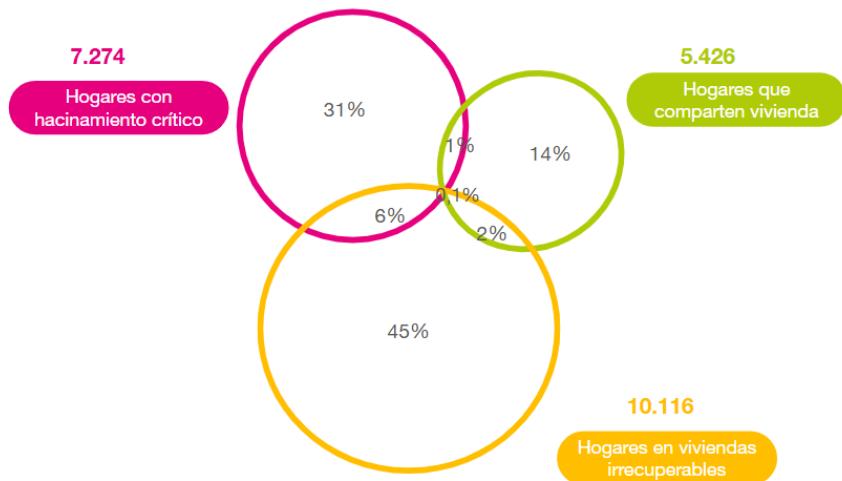
En tercer lugar, se encuentran las problemáticas referidas a las características del **entorno o barrio** en el cual se encuentra localizada la vivienda, más allá de los dos problemas anteriores que puede tener cada caso de manera individual. El relevamiento nacional de barrios populares (ReNaBaP) ha identificado estos barrios (asentamientos, villas o conjuntos habitacionales degradados) en base a las características deficitarias del conjunto, por lo que las problemáticas a escala de las viviendas están incluidas en las situaciones anteriores, mientras que en este tercer grupo se encuentran las necesidades de integración a escala del barrio (espacio público, elementos de degradación urbana, vialidades, equipamiento comunitario, regularizaciones, actividades económicas, normativas)

Por último, se encuentran los hogares que requieren **un cambio en la modalidad de acceso a la vivienda**, y que no están contemplados en ninguna de las

condiciones deficitarias anteriores. Este grupo está conformado por los hogares que alquilan su vivienda.



Para el primer grupo, la superposición de problemáticas es mínima, por lo que la mayor parte de los casos tienen situaciones específicas y no acumuladas, lo que representa un aspecto positivo al restarle complejidad a la gestión.

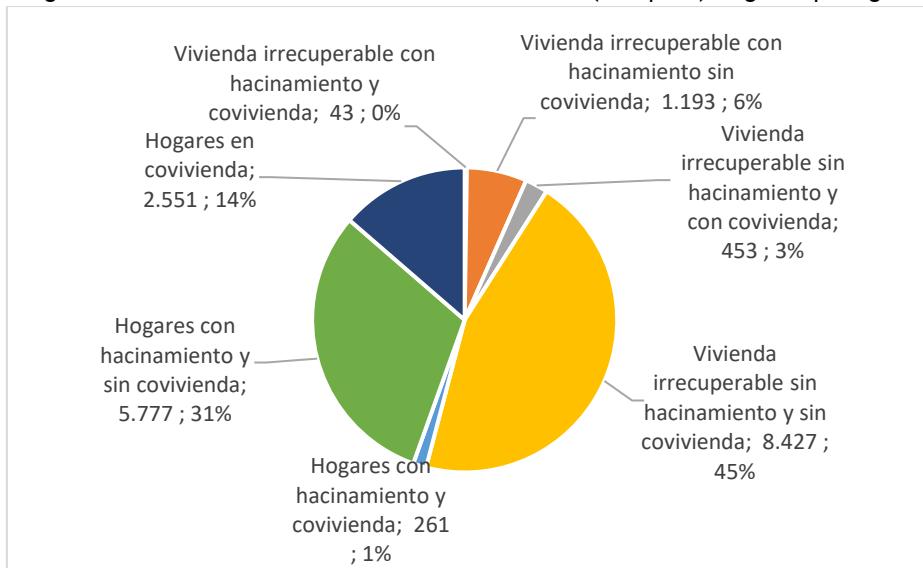


La mayor proporción le corresponde a las viviendas irrecuperables que no tienen problemas de hacinamiento ni comparten la vivienda entre más de 1 hogar, alcanzando a 8.427 casos (45%). El segundo en importancia son los hogares que tienen hacinamiento, y que en su mayor parte, no se encuentran en viviendas irrecuperables, ni comparten vivienda con otra familia (31%). En tercer lugar, se encuentran los casos en los que solo comparten vivienda sin tener otra problemática (14%), que alcanza a 2.551 hogares.

Por su parte, los casos en los que se acumula mas de una problemática, se encuentran 1.193 hogares que tienen hacinamiento en viviendas de calidad irrecuperable, 453 que habitan viviendas deficientes y además comparten con otra familia, y 261 casos que conjugan hacinamiento con la vivienda compartida entre 2 o más hogares. Los tres déficits se dan de manera conjunta en 43 casos. Todo este conjunto de mayor complejidad, representa 1.950 hogares.

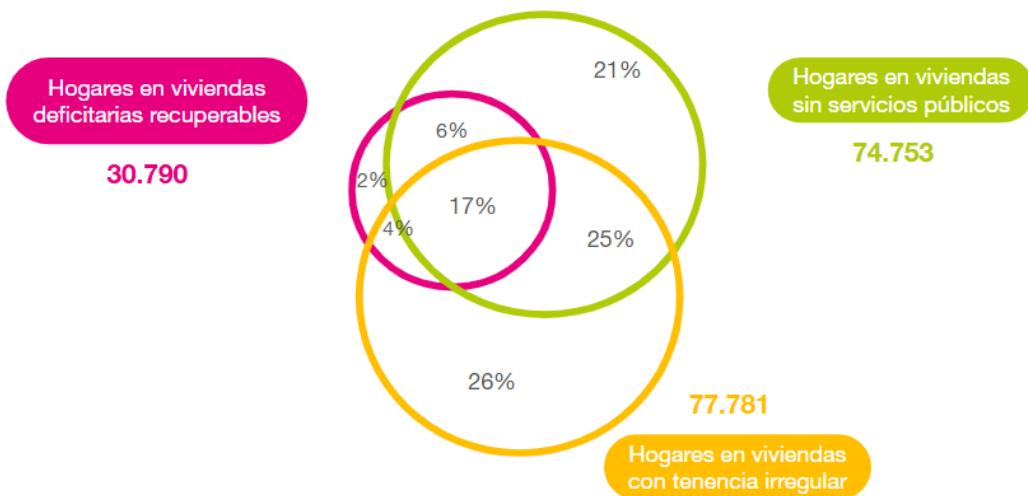
Gráfico

Hogares con necesidades de vivienda adicional (Grupo 1) según tipología. Formosa. 2022



Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

Para el segundo grupo, se da una superposición importante de problemáticas, donde casi todos los hogares que habitan viviendas materialmente defectuosas pero recuperables, tienen además falta de acceso a servicios básicos y situación irregular del dominio. También se da que una proporción importante de hogares que no tienen acceso a servicios públicos y además tienen situación irregular de su tenencia. Esto da cuenta de una problemática habitacional que reviste mayor gravedad que en el resto del país, y que revela una larga historia de existencia.



A diferencia de otras jurisdicciones, en Formosa se da que la falta de acceso a los servicios públicos y la situación de irregularidad dominial, se da en viviendas materialmente deficitarias.

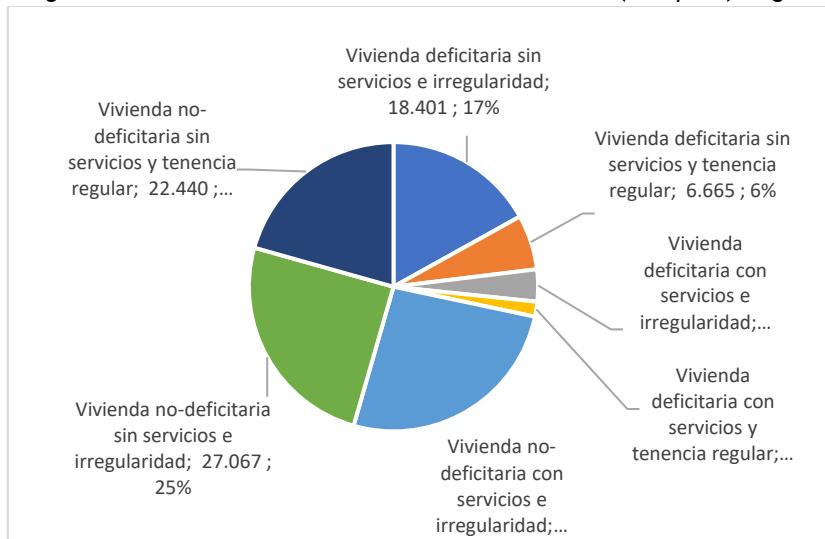
Una proporción relativamente alta de los hogares vive en viviendas recuperables, sin documentación regular y con carencia de servicios básicos, afectando a 18.401 hogares (17% de este conjunto). Un segundo grupo, también tiene déficit dominial y

de servicios, aunque en viviendas sin déficit (25%). Los casos en los que sólo se encuentran problemas de regularización dominial alcanzan a 28.401 hogares (26%), y 22.440 los que no cuentan con servicios básicos, sin acumularse otra problemática (21%).

Como se puede advertir, de los 18.401 hogares con necesidades de mejoramiento material de las viviendas, un alto porcentaje requiere además su regularización dominial y el acceso a servicios públicos.

Gráfico

Hogares con necesidades en viviendas existentes (Grupo 2) según tipología. Formosa. 2022



Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

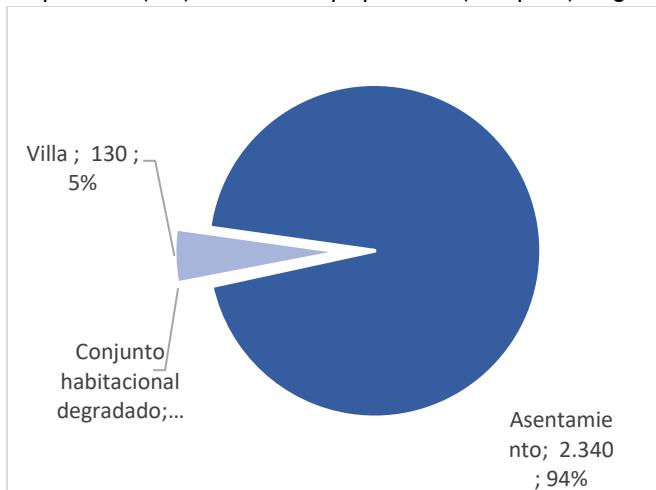
En cuanto al tercer grupo, el 91% de la superficie de los barrios populares de la provincia pertenece al tipo Asentamiento, los cuales, si bien requieren acciones para mejorar la integración urbana, ésta se limita a infraestructura de servicios, vialidades, espacio público, regularización dominial y normativa, y en algunos casos, además de equipamientos comunitarios y desarrollo económico. Este conjunto implica el trabajo de integración en 2.340 hectáreas de superficie.

Aquello en modalidad Villa, ocupan 130 hectáreas, con una mayor densidad edilicia y de población, que implica mayor complejidad en términos de gestión, dado que además de lo anterior, en muchos casos, requiere relocalizar viviendas para hacer aperturas de calles y generar espacio público.

Los conjuntos habitacionales degradados son mínimos (2 conjuntos) en la provincia, y ocupan 95 hectáreas. En estos casos, las acciones se reducen a mejoras edilicias, de regularización (y consorciales), y pueden requerir algunas mejoras en el espacio público.

Gráfico

Superficie (Ha) de barrios populares (Grupo 3) según tipología. Formosa. 2023



Fuente: Tejido Urbano en base a ReNaBaP 2023

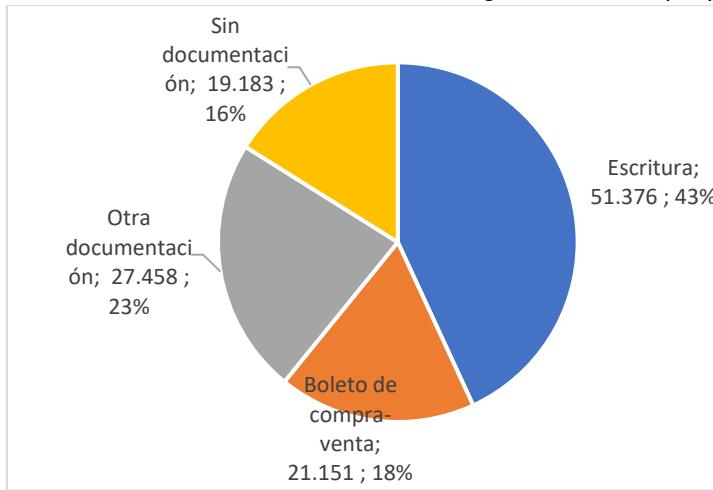
Propietarios

En la provincia se contabilizan 119.168 hogares propietarios, de los cuales 43,3% declaró al momento del censo contar con escritura de su vivienda. Es uno de los registros más bajos del país.

El conjunto mayoritario de 56,7% restante incluye un 18% que tiene boleto de compra-venta (21.151 casos), 23% con otra documentación (27.458 casos), y 16% que carece de documentación (19.183 casos).

Gráfico

Situación dominial de la vivienda en hogares urbanos propietarios. 2022. Formosa



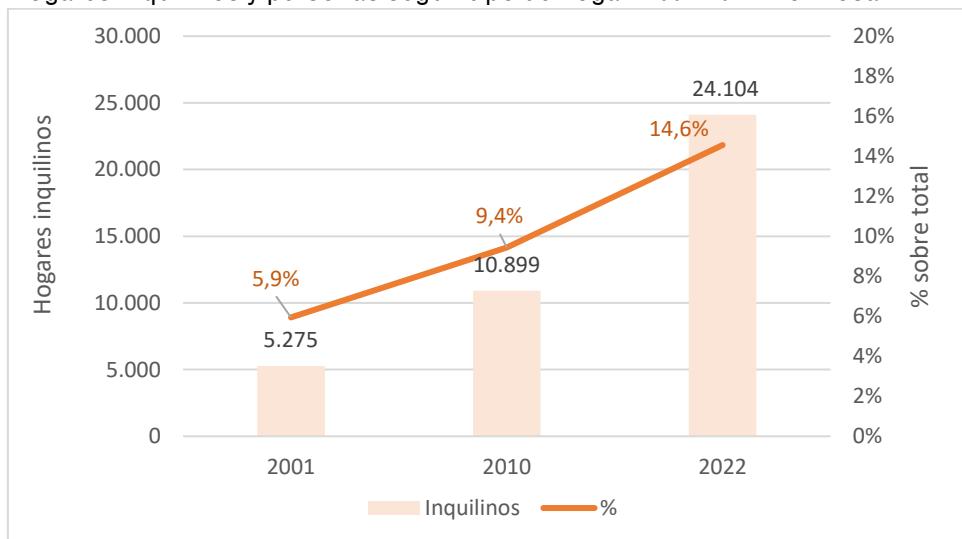
Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y vivienda 2022 (INDEC)

Inquilinos

La cantidad y proporción de hogares que alquilan en la provincia de Formosa históricamente fue muy baja, sin embargo, en los últimos veinte años aumentó con mayor ritmo que en el resto del país. En el año 2001 se registraron 5.275 hogares inquilinos que representaban el 5,9% del total de los hogares urbanos de la provincia, y en 2022 habían ascendido a 24.104 hogares, pasando a representar 14,6%. Si bien aún es casi la mitad de lo que representan los inquilinos en otras provincias, el fuerte incremento refleja obstáculos persistentes al acceso en propiedad.

Gráfico

Hogares inquilinos y personas según tipo de hogar. 2001-2022. Formosa



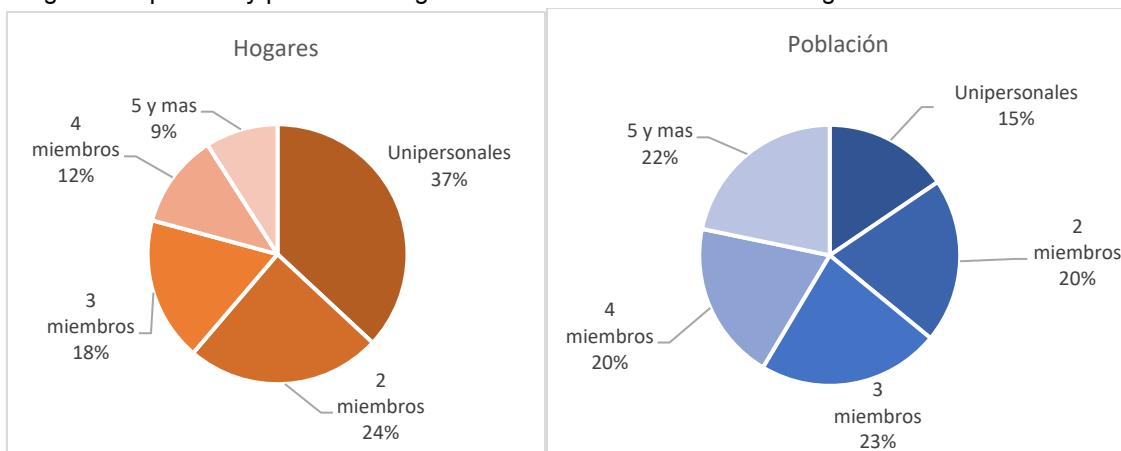
Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y vivienda 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

Una característica de la provincia es que los inquilinos están más concentrados en hogares pequeños o unipersonales. Los hogares inquilinos unipersonales, constituyen más de un tercio del total (37%) y conforman el principal tipo de organización residencial dentro del mercado de alquiler. Los casos de 3 miembros (conformaciones tipo familiares), representan 18%, y los de mayor cantidad de miembros disminuyen rápidamente.

En otros términos, más de un tercio de las personas que residen en hogares inquilinos lo hacen en hogares chicos (Menos de 2 miembros), mientras que, en otras formas de acceso a la vivienda, no llegan a representar el 20%. Los hogares con más de 5 miembros que en el total provincial son 39,5%, en el caso de los inquilinos, son el 22%.

Gráfico

Hogares inquilinos y personas según cantidad de miembros del hogar. 2022. Formosa



Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y vivienda 2022 (INDEC)

Crédito hipotecario

En el último período de créditos hipotecarios que se inició en marzo de 2024, la cantidad de préstamos en la provincia han sido ínfimos. Mientras a nivel nacional se otorgaron más de 40.000 créditos, en Formosa se registraron solo 40 casos. De esos créditos, solo 1 fue otorgados por el Banco de Formosa.

Si bien no se cuenta con estadísticas del colegio de escribanos de la provincia², para poder estimar el peso de este tipo de adquisiciones dentro del total de las operaciones, sin embargo, su bajo registro da la pauta del bajo alcance que tiene esta modalidad de acceso.

Tomando la simulación de préstamos del Banco Nación, para una vivienda de USD 50.000, el préstamo sería de USD 37.500 y el hogar demandante debería contar con un ahorro de USD 12.500. Para este crédito, el BNA define una cuota es de \$397.619, con un ingreso familiar requerido de \$ 1.590.477. Según los niveles de ingresos calculados por la Encuesta Permanente de Hogares para Formosa, hay 65.071 hogares que alcanzarían este mínimo de ingresos. Una proporción menor puede contar con el ahorro necesario para acceder, sin embargo, esta estimación permite advertir que existe una proporción no menor de hogares formoseños que podrían acceder con las condiciones actuales. La escasa adopción evidentemente no está asociada con grandes restricciones por el lado de la demanda.

² www.notarfor.ar

Cuadro

Hogares con ingresos suficientes para acceder a créditos hipotecarios según BNA. Enero 2026

			Condiciones crediticias BNA
Condiciones del préstamo	Vivienda	USD	50.000
	Préstamo	USD	37.500
	Cuota	\$	397.619
	Ingreso requerido	\$	1.590.477
Hogares con ingresos suficientes en la provincia			65.071

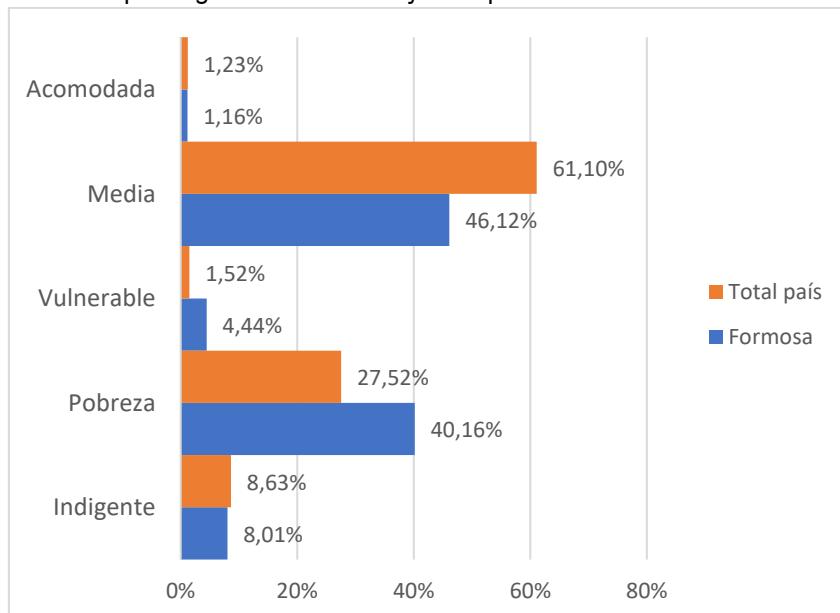
Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y vivienda 2022 y Encuesta Permanente de Hogares II trim 2025 (INDEC) y requisitos bancarios

En el gráfico siguiente se representa la estratificación social en base a los ingresos de los hogares en Formosa en comparación con el promedio nacional. En esta provincia se puede advertir que el estrato mas bajo (indigente) es levemente mas chico que en el total nacional, así como también el estrato acomodado. La mayor diferencia se encuentra en el estrato medio donde es mucho menor que el total del país y en contraposición, los estratos pobres y vulnerables, son significativamente superiores.

En este sentido, mientras que los sectores acomodados y medios, que podrían acceder a soluciones habitacionales a través del sistema financiero en el país alcanzan al 62% de los hogares, en Formosa representan menos de 48%.

Gráfico

Estratificación social por ingresos. Formosa y total país. 2025



Fuente: Elaboración propia en base a EPH I semestre 2025 (INDEC)

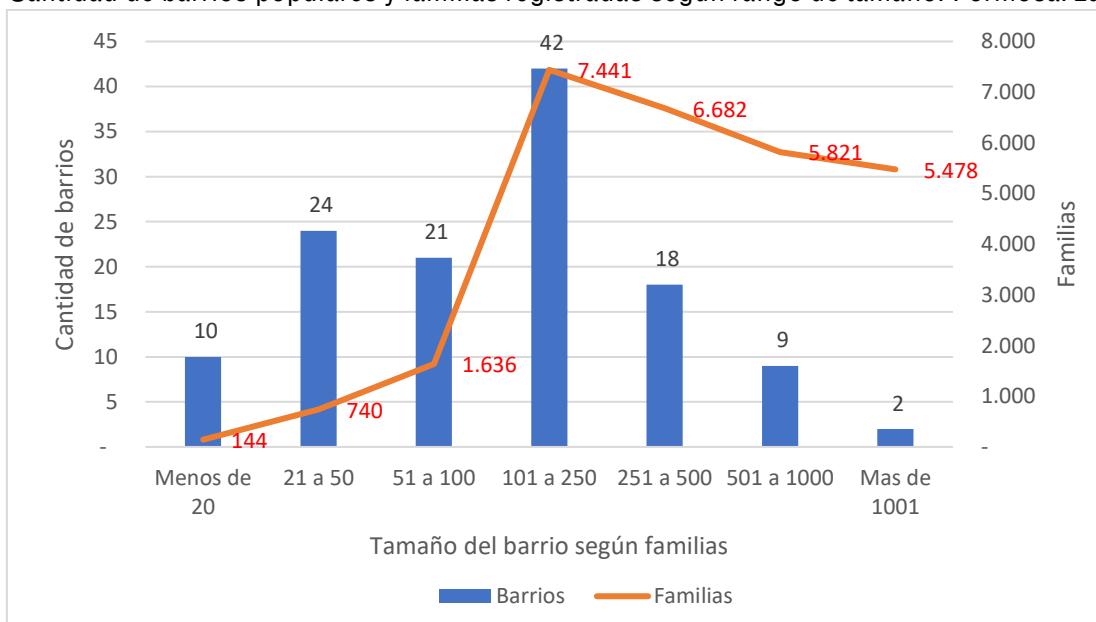
Barrios populares

De acuerdo al Registro Nacional de Barrios Populares, en la provincia de Formosa se encuentran 126 barrios, de los cuales 111 son tipo asentamiento, 13 tipo villa y 2 tipo conjunto habitacional degradado. En su conjunto, residen 27.983 familias.

El tamaño de los barrios de acuerdo a la cantidad de familias residentes que identifica el Registro, varía entre pequeños casos con 11 familias, hasta dos casos con más de 2000 familias residentes. Exceptuando estos últimos, los barrios populares tienen menos de mil familias. El rango más habitual son los barrios que tienen entre 100 y 250 familias, que representa la situación de uno cada cuatro casos.

Gráfico

Cantidad de barrios populares y familias registradas según rango de tamaño. Formosa. 2023



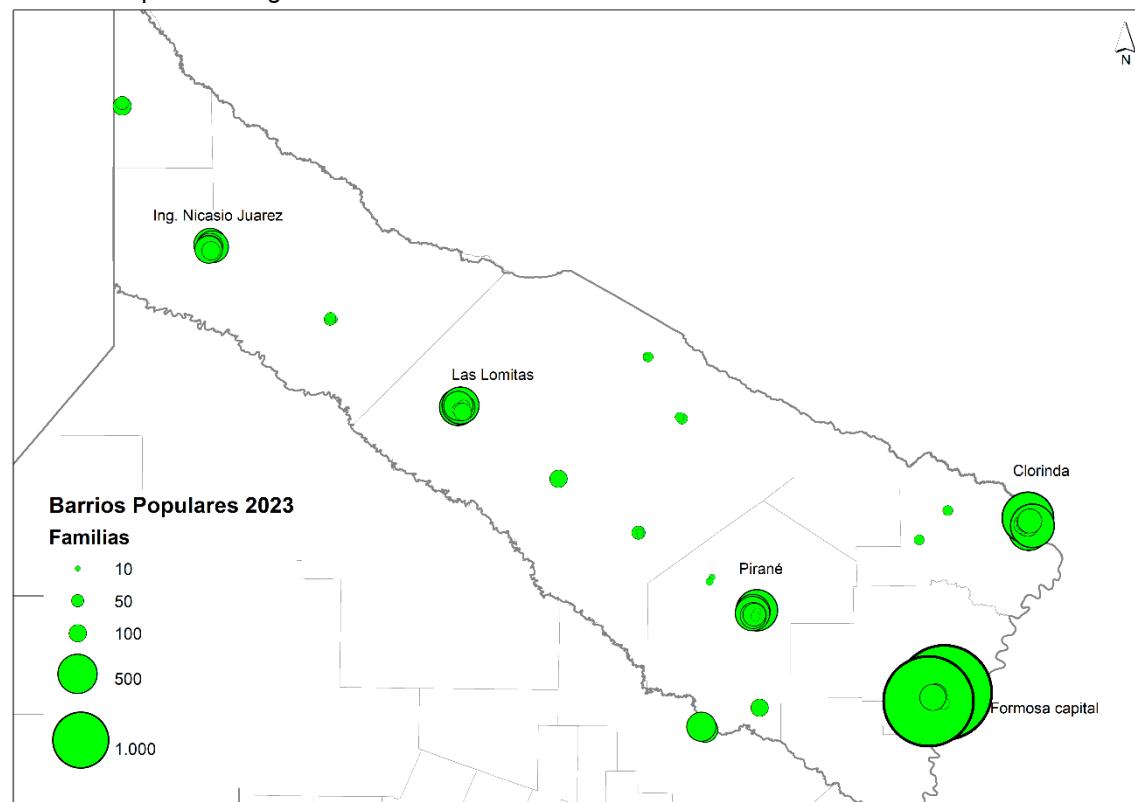
Fuente: Elaboración propia en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

De estos 126 barrios, de acuerdo al ReNaBaP. solo 2 tienen conexión formal a la red cloacal y 1 tiene conexión irregular, el resto (98%) tiene descargas a pozo, cámaras o a la red pluvial. El acceso a agua de red en 8 casos es a través de conexión formal con factura (6%), y otros 9 sin factura (7%), mientras que 73 tienen conexión irregular a la red de agua (58%), y el resto accede al agua a través de otras fuentes (29%). El acceso a electricidad en 63 casos es a través de conexiones formales con medidor (50%), en 7 casos tienen conexiones formales diferentes (comunitarias, limitadas, sin factura, 6%), en 55 casos tienen conexión irregular (44%), y 1 caso carece de conexión eléctrica.

Territorialmente tienen una distribución en todos los departamentos, exceptuando Laishi y Pilcomayo, con mayor concentración en las grandes ciudades como Formosa capital, Clorinda, Pirané y Las Lomitas.

Mapa

Barrios Populares según cantidad de familias. Formosa. 2022.



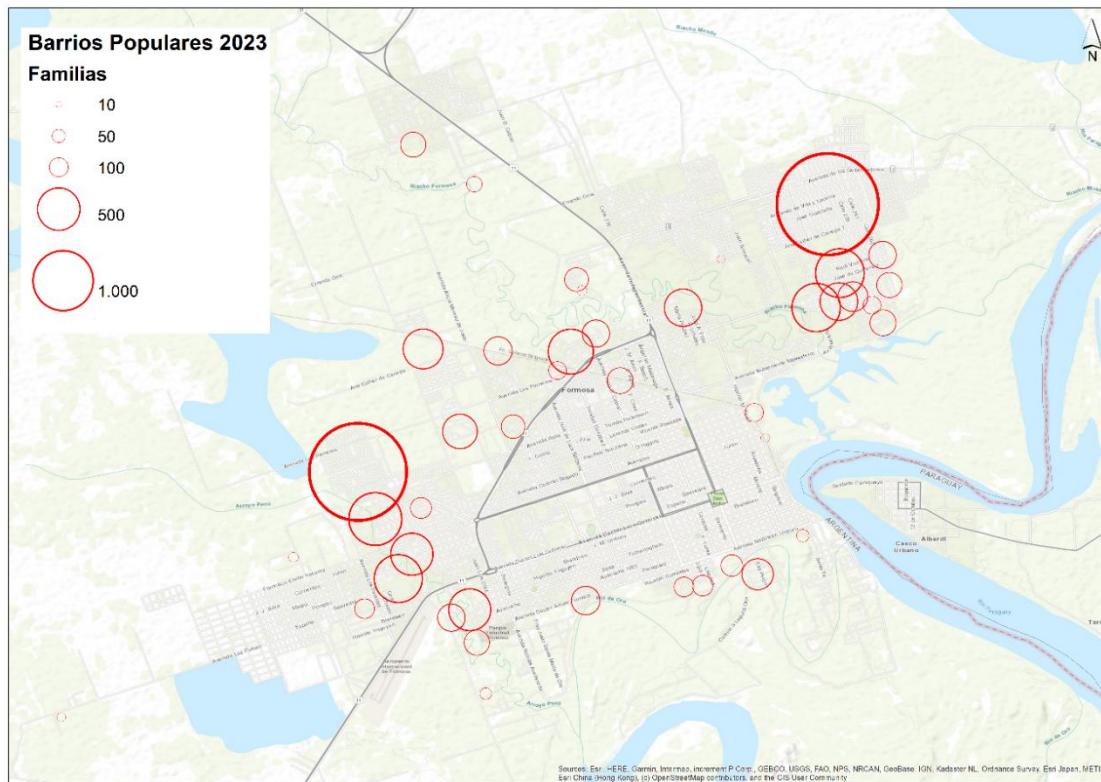
Fuente: Elaboración propia en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

Un tercio de los Barrios Populares de la provincia se encuentra en la capital, y en ellos habita mas de la mitad de su población. En el mapa siguiente se puede observar la distribución y el tamaño de los barrios populares de la ciudad. Estos barrios se encuentran localizados fuera del centro y núcleo fundacional de la ciudad, especialmente hacia en nordeste cruzando el riacho Formosa, hacia el norte y oeste, cruzando la circunvalación de la ciudad (RN11). Los pocos barrios que se encuentran al sur y este del centro se encuentran en zonas bajas, y tienen pocas familias.

En cuanto a la cantidad de habitantes, se destacan claramente los barrios Simón Bolívar y Lote 111, que cuentan con más de 2.600 familias cada uno según el ReNaBaP (2023).

Mapa

Barrios Populares según cantidad de familias. Formosa. 2022.

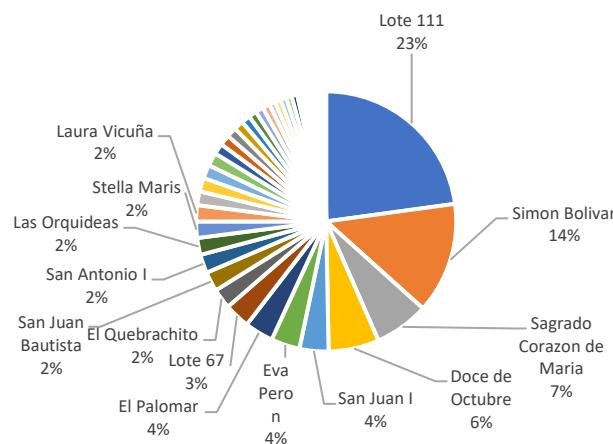


Fuente: Elaboración propia en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

El barrio más extenso de la capital formoseña es Lote 111, que ocupa casi 170 hectáreas, representando 23% de la superficie de barrios populares en 2025. Le sigue el barrio Simón Bolívar con 100 hectáreas (14%), y luego Sagrado Corazón de María (7%) y Doce de octubre (6%). La otra mitad de la superficie se compone de los 38 barrios restantes.

Gráfico

Participación de los barrios populares (%) según superficie. Formosa capital. 2025



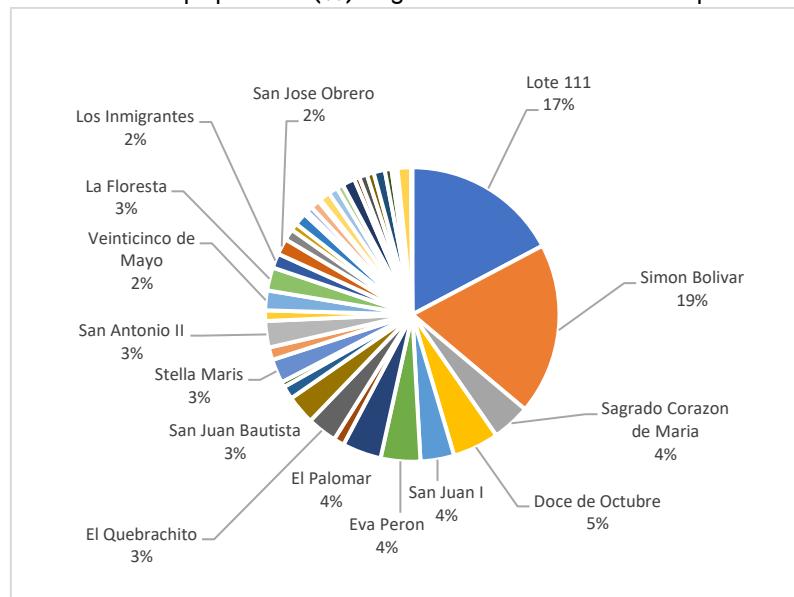
Fuente: Relevamiento propio, en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

De acuerdo a la cantidad de familias que los habitan, los dos grandes barrios concentran 36% de la población, seguidos por Sagrado Corazón de María y Doce de octubre.

Una singularidad de los barrios populares de la capital es que en términos generales tienen una densidad de población muy baja, que en su conjunto es de solo 20 habitantes por hectárea. En muchos casos, corresponden a planes de vivienda pública o loteos, por lo que tienen una estructura urbana regular, y construcciones de viviendas unifamiliares de baja densidad.

Gráfico

Participación de los barrios populares (%) según familias. Formosa capital. 2025



Fuente: Relevamiento propio, en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación.



Barrio Simón Bolívar



Barrio Lote 111



Barrio Villa Hermosa

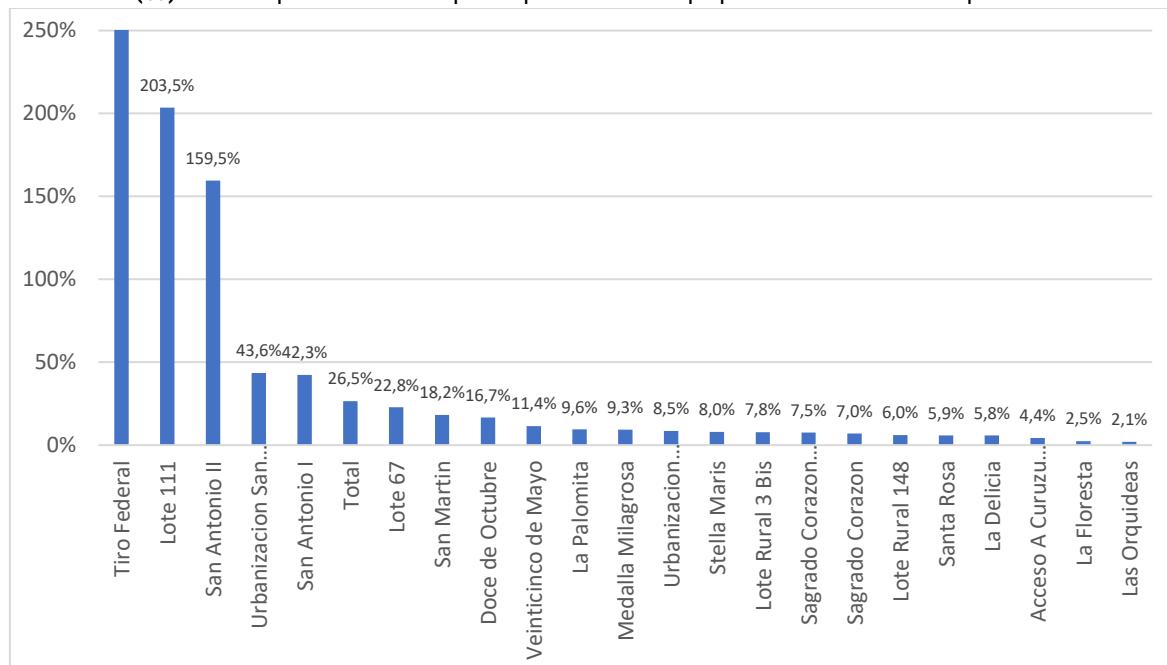
Los barrios populares tener cierto dinamismo en términos de ocupación de superficie que pueden comprometer seriamente las condiciones de hábitat, tales como el asentamiento en zonas inundables o cercanas a basurales, carencia de servicios, distancia a transporte público y equipamientos comunitarios, entre otras³. Tejido Urbano mide la expansión horizontal de los barrios populares a partir de análisis satelital a fin de realizar el seguimiento de esta dinámica.

Los barrios populares de la capital ocupaban en 2016 unas 588 hectáreas, y 744 en 2025, teniendo un incremento de 26,5% (3% por año). El barrio Lote 111 se expandió 203% en estos años, sumando 114 hectáreas, que en su mayor parte se despliega como parte de la expansión urbana en el oeste de la ciudad. Otros barrios con una expansión importante en términos a su tamaño son Tiro Federal (2058%), San Antonio II (159%), Urbanización San (43%) y san Antonio I (42%). Estos 5 barrios concentran el 83% de la expansión de barrios populares de la capital.

³ Otras formas de crecimiento sin expansión horizontal como la densificación, dada por el aumento de la construcción en altura o mayor intensidad en la ocupación del suelo, también pueden comprometer las condiciones de hábitat en estos barrios.

Gráfico

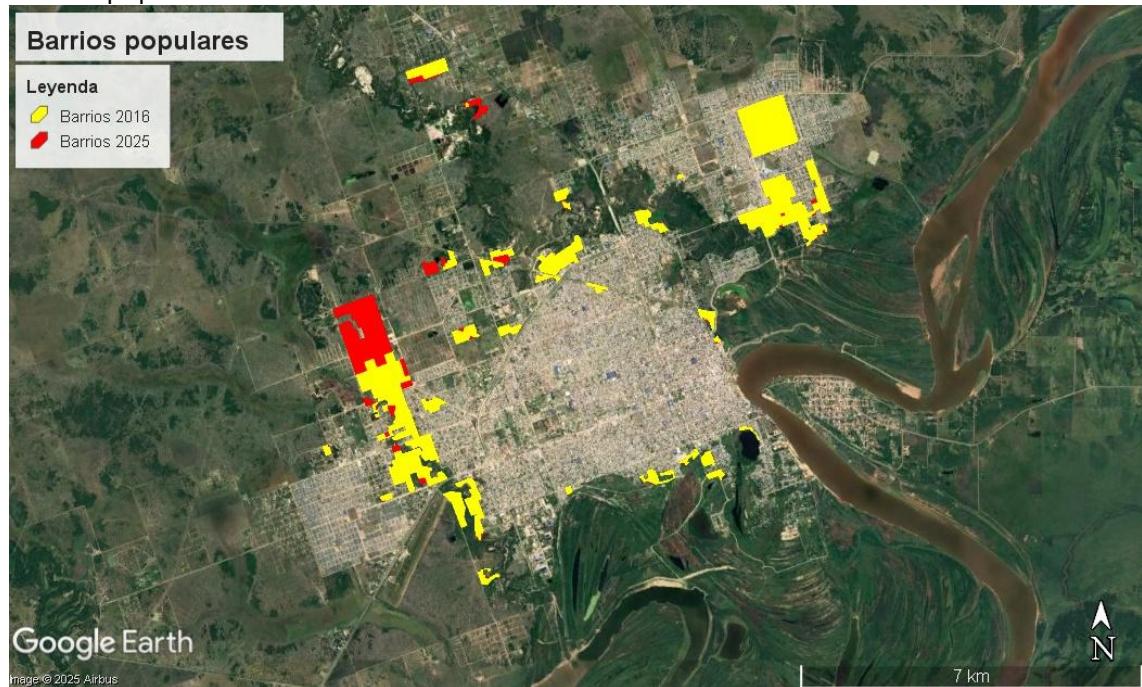
Variación (%) de la superficie de los principales barrios populares. Formosa capital. 2016-2025



Fuente: Relevamiento propio, en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

Mapa

Barrios populares. Ciudad de Formosa. 2016-2025



Fuente: Relevamiento propio, en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

Mapa

Barrio Lote 111. Ciudad de Formosa. 2016-2025



Fuente: Relevamiento propio, en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

Mapa

Barrio Sagrado Corazón. Ciudad de Formosa. 2016-2025



Fuente: Relevamiento propio, en base a Registro Nacional de Barrios Populares, Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía de la Nación

Expansión urbana de la capital

Este apartado presenta los resultados del relevamiento de expansión urbana de Formosa capital realizado por Tejido Urbano para cuantificar la expansión de las principales ciudades argentinas en los últimos 6 años⁴.

⁴ El crecimiento urbano puede adoptar diversas modalidades que van desde el aumento de la edificación en altura, la intensificación de la edificación en suelos vacantes urbanos, o la expansión horizontal. Habitualmente en ciudades de tamaño mediano o grandes, se conjugan varias modalidades de crecimiento a la vez. La expansión horizontal implica una serie de consecuencias negativas para la sustentabilidad de la ciudad en su conjunto, que se derivan de un uso menos eficiente del suelo urbanizado, costos incrementales para las infraestructuras y servicios urbanos, así como impactos ambientales diferencialmente mayores. La expansión suele darse mayormente a expensas de suelo en producción o potencialmente productivo agrícola o zonas boscosas. En términos de la economía urbana, esta modalidad de crecimiento implica importantes procesos de cambio de renta rural a renta urbana, lo que implica la generación de un plusvalor que suele tener magnitudes importantes.

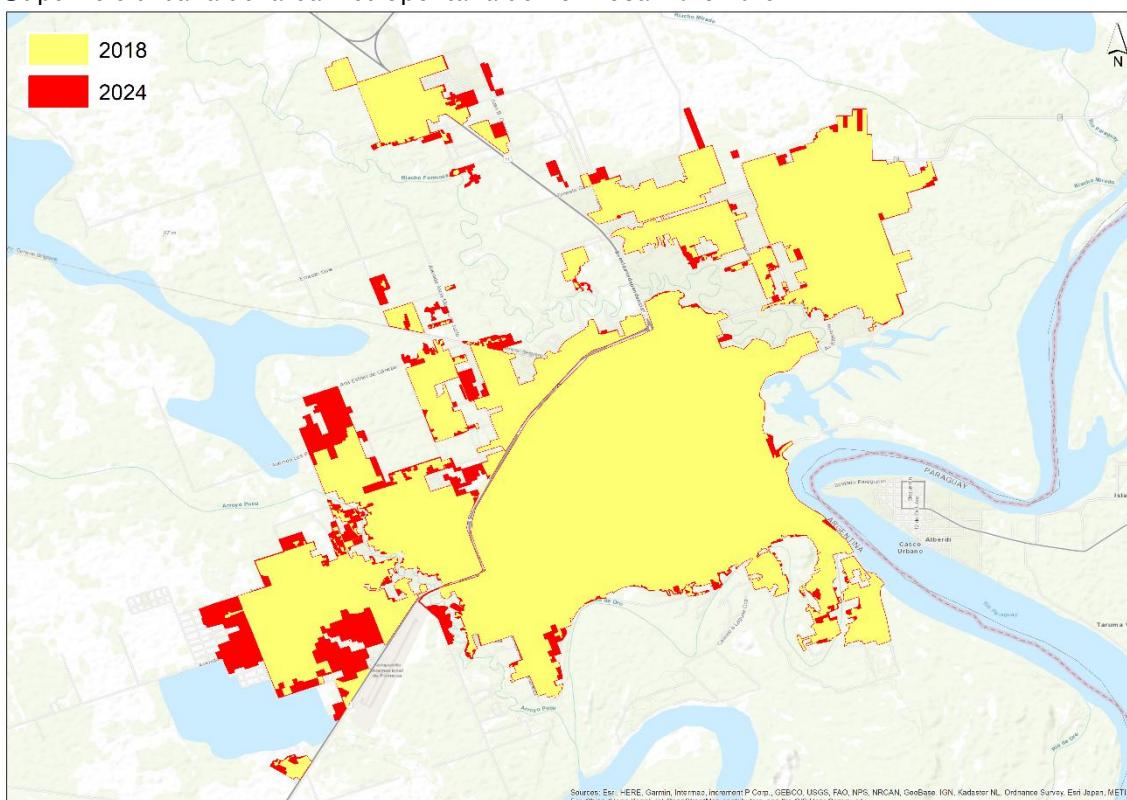
El relevamiento realizado permitió identificar que la ciudad de Formosa ocupa una superficie urbanizada de 53,5 km² (5.349 hectáreas) en 2025.

En la comparación de los últimos 7 años (2018-2025) el aglomerado de Formosa aumentó de 47,9 a 53,5 km² (11,6%). El resto de las ciudades del país en ese mismo período aumentaron 5,2%, demostrando que la expansión en este caso es significativamente superior.

Las zonas de expansión son zonas de muy baja densidad, en barrios alejados del centro, y probablemente con posibilidades de ser inundables. En términos globales, entre 2018 y 2025 la estimación de crecimiento de la superficie (1,65% anual) y de la población (1,31% anual) arroja como resultado una pérdida de densidad, lo que refleja que el aglomerado continúa expandiéndose con una densidad baja. Actualmente tiene una densidad de 53 habitantes por hectárea.

Mapa

Superficie urbana del área metropolitana de Formosa. 2018-2025.



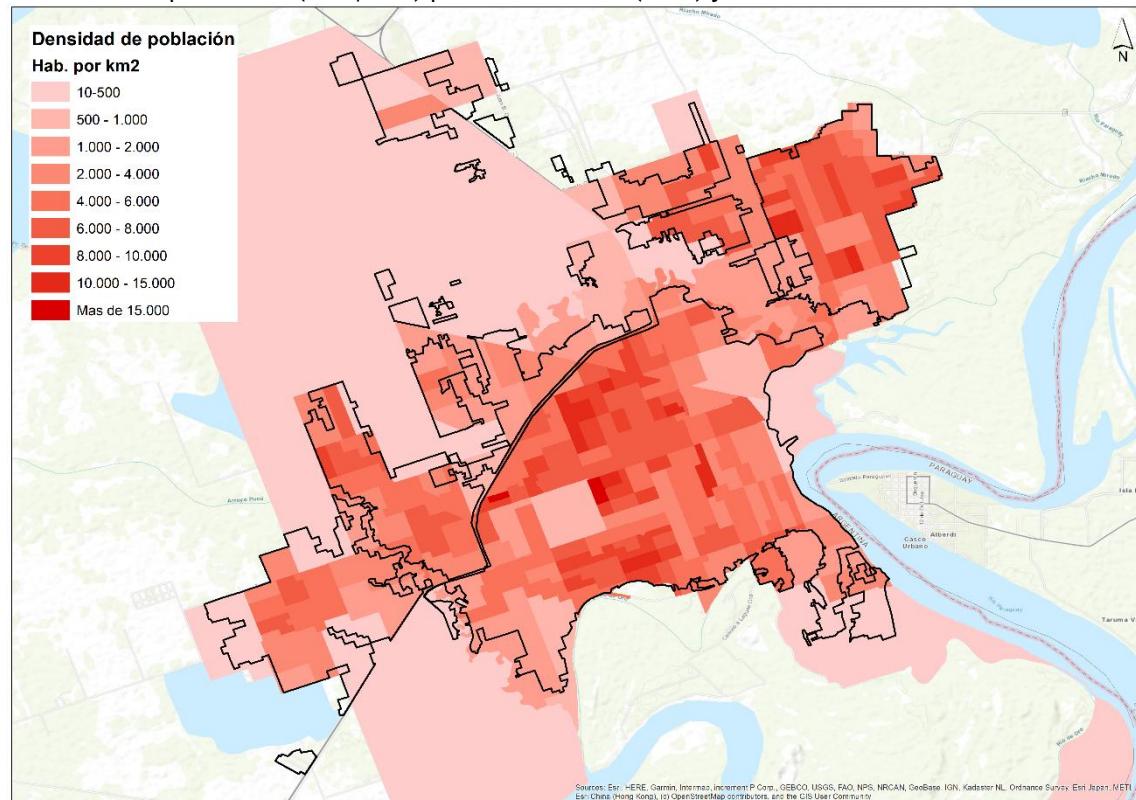
Fuente: Relevamiento propio (2018 y 2025)



Vivienda pública en Nueva Formosa

Mapa

Densidad de población (Hab/km²) por radio censal (2022) y límite de mancha urbana



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2022 (INDEC).