



**4,8 MILLONES DE M²
EN VILLAS/BARRIOS
POPULARES EN CABA**

4,8 MILLONES DE M² EN VILLAS/BARRIOS POPULARES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

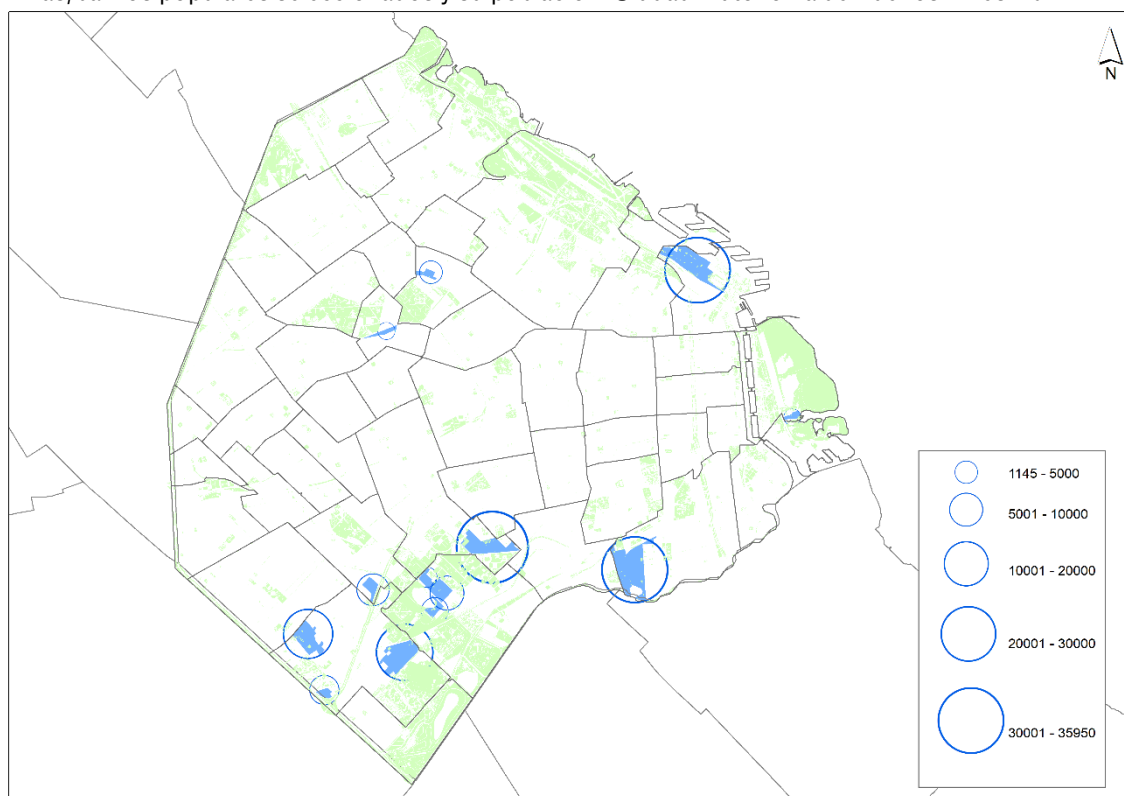
La edificación en villas y barrios populares de la Ciudad de Buenos Aires

Este informe presenta las características de la edificación en villas/barrios populares de la Ciudad de Buenos Aires, atendiendo a su volumen y a la calidad de sus materiales. Para obtener la cuantificación de la superficie edificada se procesó información satelital, que permite calcular la superficie existente al año 2022, mientras que para la segunda parte se utilizaron estadísticas censales.

Para este estudio se tomaron los 12 conjuntos de mayor tamaño y población¹, que representan más de 97% de la población en villas/barrios populares de la Ciudad de Buenos Aires.

Mapa

Villas/barrios populares seleccionados y su población. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 2022

¹ Ver [Radiografía del crecimiento de Villas y Barrios Populares de la CABA 2010-2022](#)

Superficie edificada

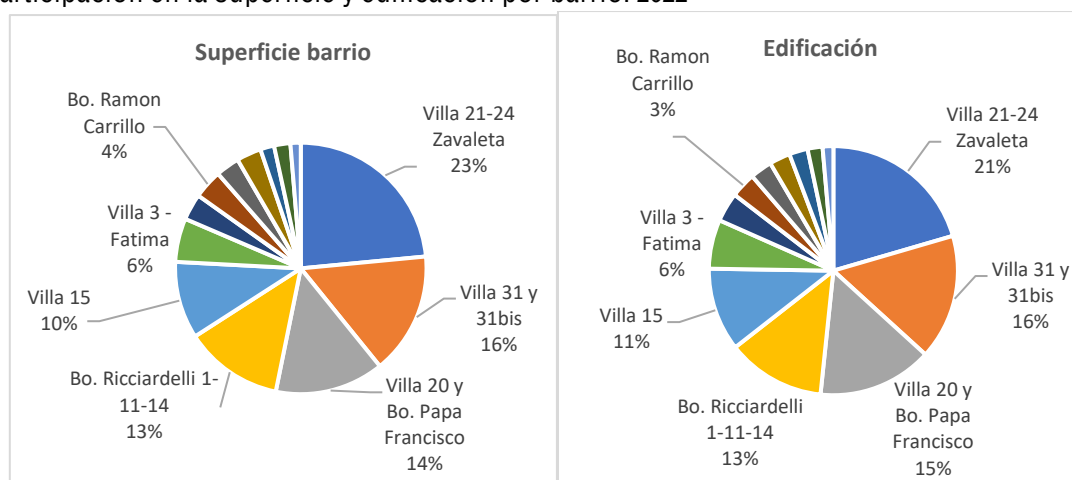
Las principales villas/barrios populares ocupan un área de 3,8 km², lo que representa 1,9% del total de la Ciudad. Según el informe de Tejido Urbano referido al crecimiento demográfico de estos barrios², la población en estos barrios representaba el 5,3% del total de la Ciudad, luego de un crecimiento de 12,9% entre 2010 y 2022.

La superficie horizontal ocupada por edificios (pisada) en estos barrios alcanza 1.602.914 m², y la superficie efectivamente edificada es de 4.873.418 m². En base a una metodología similar, se obtuvo la superficie para el resto de la Ciudad, lo que permitió estimar que lo edificado en las villas/barrios populares representa el 2%.

En 3 barrios se concentra la mitad de los m² construidos: Villa 21-24/Zavaleta con casi un millón de m² edificados, Villa 31 con 793.134 m², y Villa 20 con 725.979 m². Luego sigue el Bo. Ricciardelli/1-11-14 con 623.552 m² y Villa 15 con 526.736 m².

Grafico

Participación en la superficie y edificación por barrio. 2022



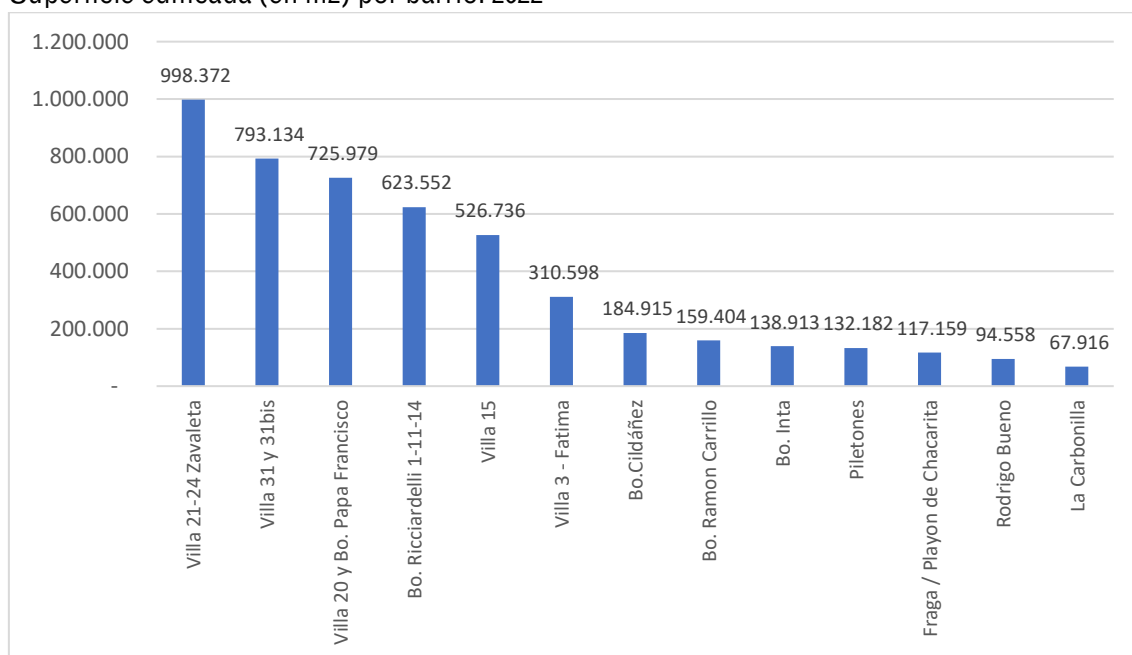
Fuente: Elaboración propia en base a GBA/Google Engine 2022

² <https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-del-crecimiento-de-villas-y-barrios-populares-de-la-ciudad-autonoma-de-buenos-aires-2010-2022/>



Edificación en Villa 15 – Vista desde el oeste

Grafico
Superficie edificada (en m2) por barrio. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a GBA/Google Engine 2022

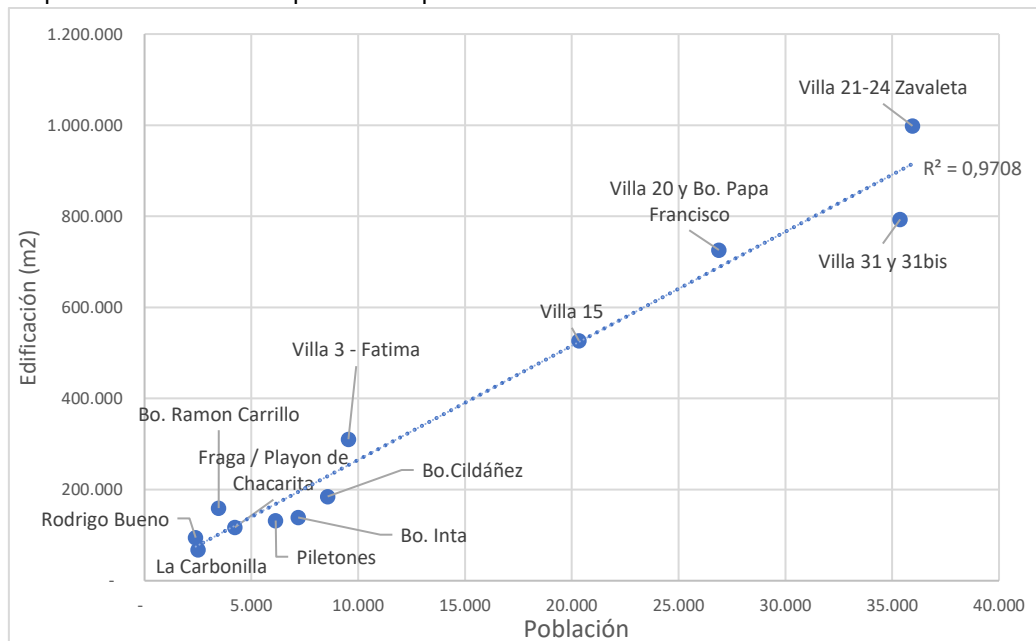


Edificación en Villa 31 y 31 bis – Vista desde el Sur

Al tratarse de barrios donde la mayor parte de la edificación es utilizada como vivienda, y tener un alto grado de ocupación, a medida que aumenta la población, también lo hace la superficie construida. Esto se refleja en el gráfico siguiente donde se presenta la relación entre ambos aspectos por barrio.

Grafico

Superficie edificada vs población por barrio. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y GBA/Google Engine 2022

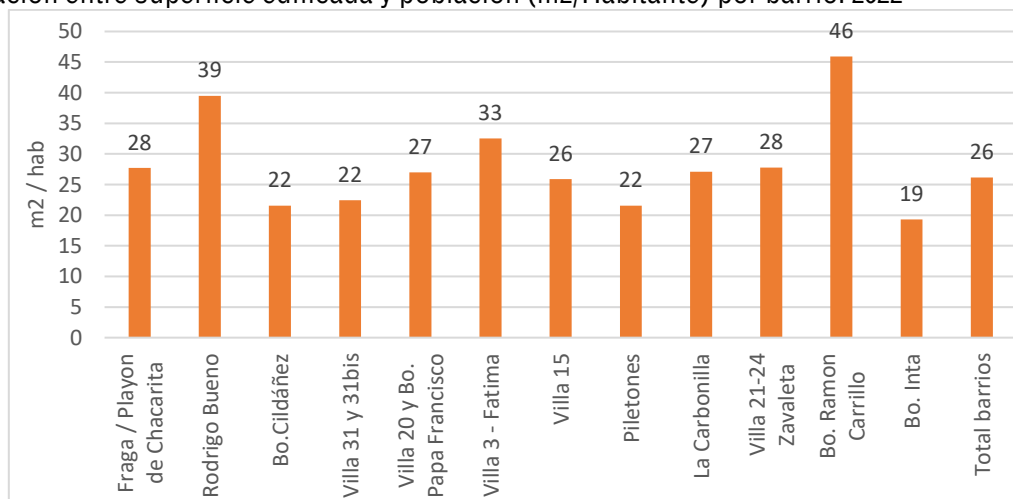
En esta comparación para el total de los barrios, se da una relación de un habitante cada 26 m² construidos. Los barrios donde esta relación es más alta son Ramon Carrillo (46 m²/Hab), Rodrigo Bueno (39 m²/Hab), y Villa 3/Fátima (33 m²/Hab), mientras que en Barrio Inta (19 m²/Hab), Bo. Cildáñez, Villa 31 y 31 bis, y Piletones (todos con 22 m²/Hab) se da la menor relación.



Edificación en La Carbonilla – Vista desde el Este

Grafico

Relación entre superficie edificada y población (m²/Habitante) por barrio. 2022³



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y GBA/Google Engine 2022

³ Se excluye el barrio Ricciardelli 1-11-14 por no contar con estadística fiable de población para el año 2022. Para más detalles, ver explicación metodológica en [informe de crecimiento demográfico](#).

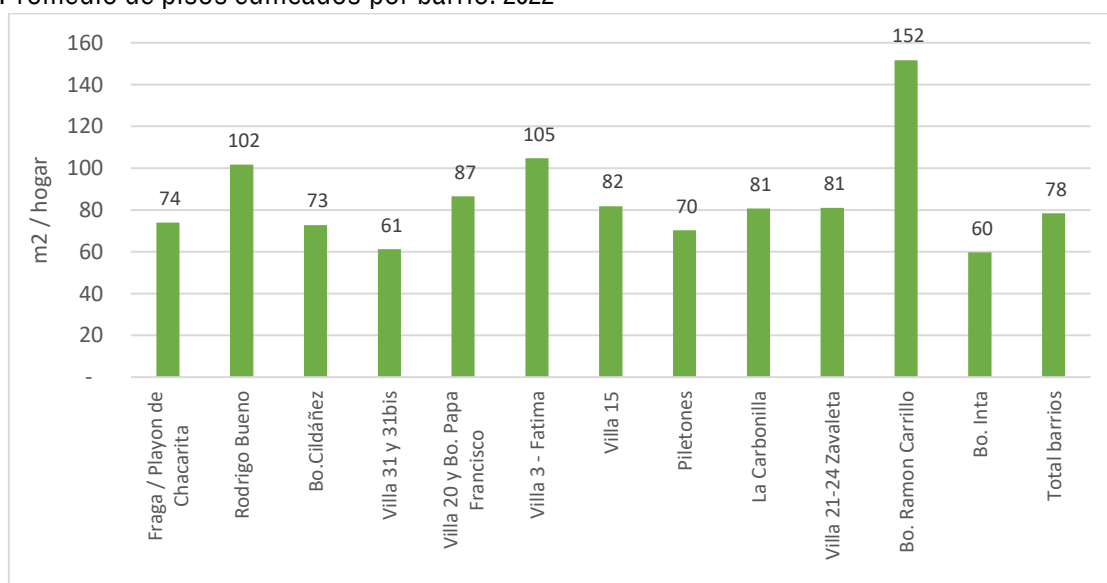


Edificación en el barrio Ricciardelli/1-11-14 – Vista desde el Sur

Comparando la superficie edificada con la cantidad de hogares residentes en estos barrios, resulta un promedio de 78 m² por hogar. Nuevamente el mayor valor se da en el Barrio Ramón Carrillo (152 m²/hogar), seguido de Villa 3/Fátima (105 m²/Hogar) y Rodrigo Bueno (102 m²/Hogar). La menor proporción se advierte en Barrio Inta (60 m²/Hogar) y Villa 31 y 31 bis (61 m²/hogar).

Grafico

Promedio de pisos edificadas por barrio. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC y GBA/Google Engine 2022



Edificación en el Cildáñez – Vista desde el Sureste

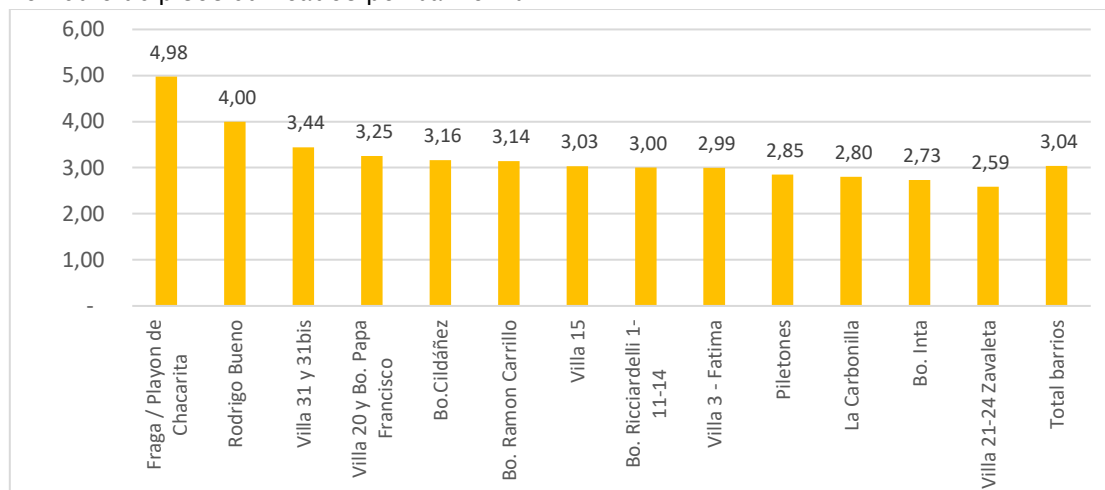
El promedio de pisos por construcción es de 3,04 para el total de los barrios, con escasa diferencia entre los casos.

Los barrios con promedios más altos son Fraga/Playón de Chacarita, Rodrigo Bueno, Villa 31 y 31 bis, en cuyo promedio influye la presencia de construcciones que fueron parte del proceso de urbanización y que tienen mayor altura⁴. En los casos de Villa 20/Bo. Papa Francisco y Piletones, las edificaciones que fueron parte de planes de vivienda, tuvieron alturas entre 2 y 4 pisos, por lo que no impulsan los promedios como en los casos anteriores.

⁴ Además, las construcciones de vivienda pública tienen una altura de pisos superior al de las edificaciones autoconstruidas típicas de los barrios.

Grafico

Promedio de pisos edificados por barrio. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a GBA/ Google Engine 2022



Edificación en Piletones, Ramon Carrillo y Villa 3/Fátima – Vista desde el Noroeste

Calidad material de las viviendas

La calidad constructiva de las edificaciones a partir de información censal revela que la mayor parte de las construcciones están realizadas con materiales convenientes, si bien en una proporción mucho menor al resto de la Ciudad.

Según el censo de 2022, el 86,4% de las viviendas en villas/barrios populares de la Ciudad están construidas con materiales considerados convenientes. El 13,6% restante se considera edificada con materiales precarios.

Considerando los aspectos por separado, se identifica que 80,7% tienen materiales convenientes en sus pisos, y 19,3% restante tiene materiales inconvenientes (tierra, ladrillo suelto y otros).

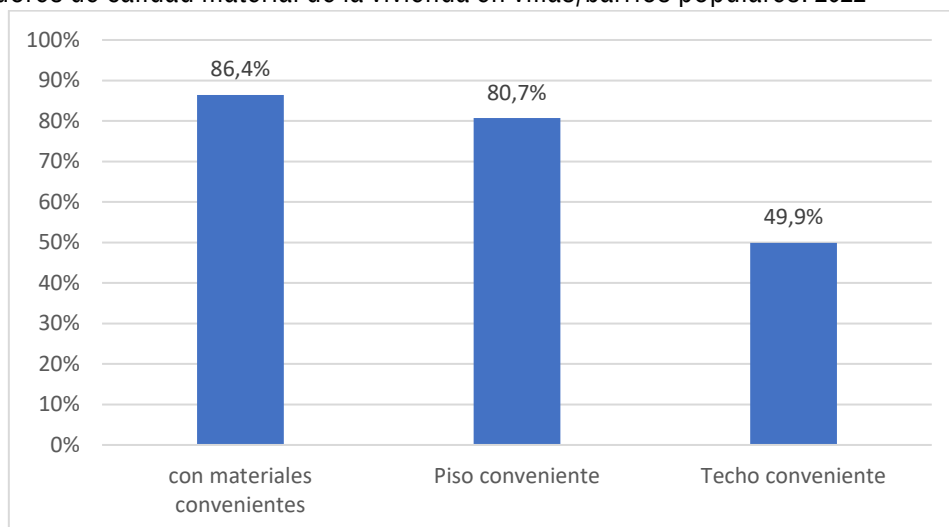


Edificación en Barrio 20 – Vista desde el sur

En cuanto a los techos en cambio, resalta que 49,9% se considera de materiales convenientes. La otra mitad tiene techos realizados con diferentes materiales que no incluyen cielorraso o aquellos que están completamente realizados en materiales inconvenientes. Este aspecto suele tener incidencia en la altura de los pisos de la edificación (permite construir mayor cantidad de pisos con menor altura), lo que permite comprender por qué resulta comparativamente alto. Por otro lado, esta modalidad constructiva tiene consecuencias riesgosas en la calidad y seguridad de las instalaciones eléctricas.

Grafico

Indicadores de calidad material de la vivienda en villas/barrios populares. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC 2022

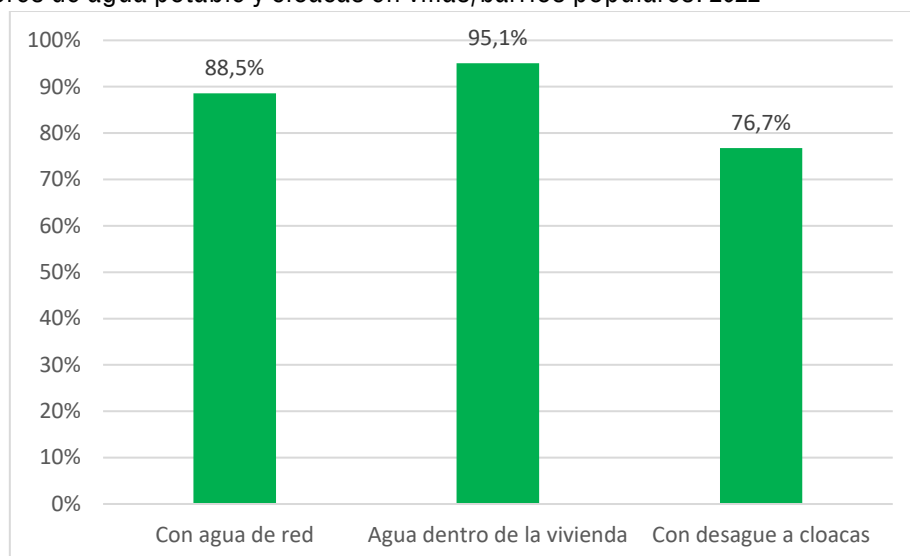


Edificación en Rodrigo Bueno - Vista desde el sur

En cuanto al acceso a agua y cloacas, resalta que 88,5% tienen acceso al agua potable de red (con un porcentaje mínimo de las que no tienen acceso dentro de la vivienda, “canilla comunitaria”, etc). En segundo lugar, 76,7% tiene acceso a cloacas. Estas proporciones si bien son menores al resto de los hogares de la Ciudad, son más altas que los promedios de varias ciudades del país.

Grafico

Indicadores de agua potable y cloacas en villas/barrios populares. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC 2022



Edificación en Fraga/Playón de Chacarita - Vista desde el sur

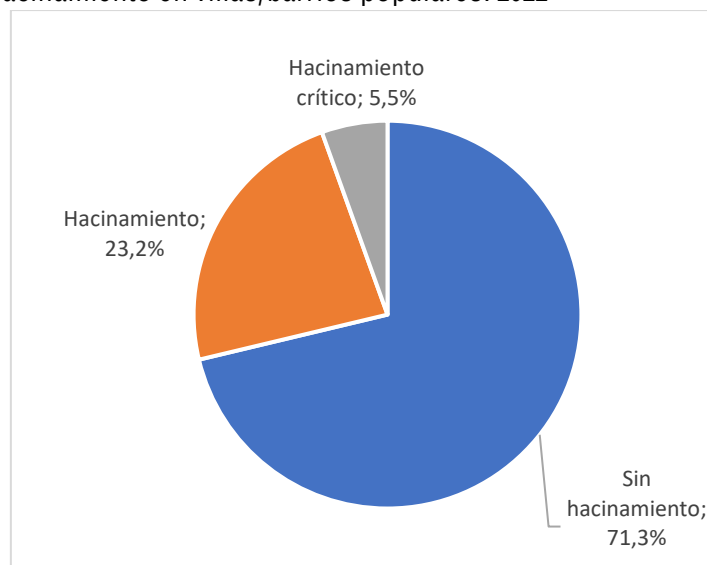
Por fuera de las condiciones materiales de la vivienda, y haciendo referencia a las condiciones sociales que puede generar su ocupación, se utiliza el indicador de hacinamiento que registra la cantidad de personas por cuarto. El 5,5% de los hogares registra un nivel de hacinamiento crítico (mas de 3 personas por cuarto), mientras que 23,2% registra un nivel de hacinamiento no-crítico (2 a 3 personas por cuarto), mientras que 71,3% no registra nivel de hacinamiento alguno. Los niveles de hacinamiento son notoriamente mayores al promedio de la Ciudad (1% crítico, 8% no critico).



Edificación en Villa 21-24/Zavaleta – Vista desde el Sur

Grafico

Indicadores de hacinamiento en villas/barrios populares. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC 2022

Por último, el promedio de tamaño de los hogares también resulta en un valor relativamente bajo, con 2,99 personas por hogar en villas/barrios populares. Si bien este tamaño es mayor al que tiene el resto de la Ciudad (2,2 personas por hogar), es un tamaño bajo, con una importante disminución respecto a años anteriores, tal como se dio en el conjunto de la Ciudad. Esto significa que la disminución del tamaño de los hogares se dio de manera generalizada, aunque aún se manifiesta esa diferencia. Esto también incide en que los valores de hacinamiento no resulten tan elevados.



Edificación en Barrio Inta – Vista desde el Oeste

Anexo metodológico

Para el análisis de este informe se utilizó la información del Global Building Atlas (GBA) disponible por Google Engine, que provee la huella edificada y la altura basada en imágenes satelitales.



A partir de ello, se seleccionaron las zonas de las villas/barrios populares mas importantes en base a la identificación considerada en la [Radiografía del crecimiento de Villas y Barrios Populares 2010-2022](#) realizado por Tejido Urbano en abril de 2025 en el cual se analizó el crecimiento de su población.

Posteriormente se estimó la cantidad de pisos construidos por edificación en base a la altura identificada en el análisis satelital, y con ello se calculó la superficie edificada multiplicando la superficie de cada edificación por su cantidad de pisos. Se realizaron ajustes mínimos a los fines de adaptar este cálculo a las diferentes modalidades edilicias. Particularmente, se consideró una altura de piso para las edificaciones estandarizadas (conjuntos de vivienda) que es superior a la de las edificaciones autoconstruidas en el resto del tejido.

Denominación	Barrios incluidos
Fraga / Playón de Chacarita	Villa y Conjunto Playon de Chacarita
Rodrigo Bueno	Rodrigo Bueno
Bo.Cildáñez	Cildáñez y torres Homero
Villa 31 y 31bis	Villa 31, villa 31bis, Conjunto YPF y La Containera, y Saldías
Villa 20 y Bo. Papa Francisco	Villa 20, Barrio Papa Francisco, Techos azules
Villa 3 - Fátima	Villa 3 y Conjunto Fatima, villa Calaza y Calacita
Villa 15	Villa 15, ex NHT del Trabajo, Santander
Piletones	Villa y conjunto Los Piletones
La Carbonilla	La Carbonilla
Villa 21-24 Zavaleta	Villa 21-24, y Conjunto y NHT Zavaleta
Bo. Ramon Carrillo	Ramon Carrillo
Bo. Inta	Inta, Bermejo, Obrero y Ma. Auxiliadora
Bo. Ricciardelli 1-11-14	Barrio 1, barrio 11, barrio 14, barrio Bonorino, Illia II y Riestra

En base a GCBA (2023) Barrios Populares Informales (BaPIs) tipo villa de la Ciudad de Buenos Aires. Metodología para su identificación y clasificación.