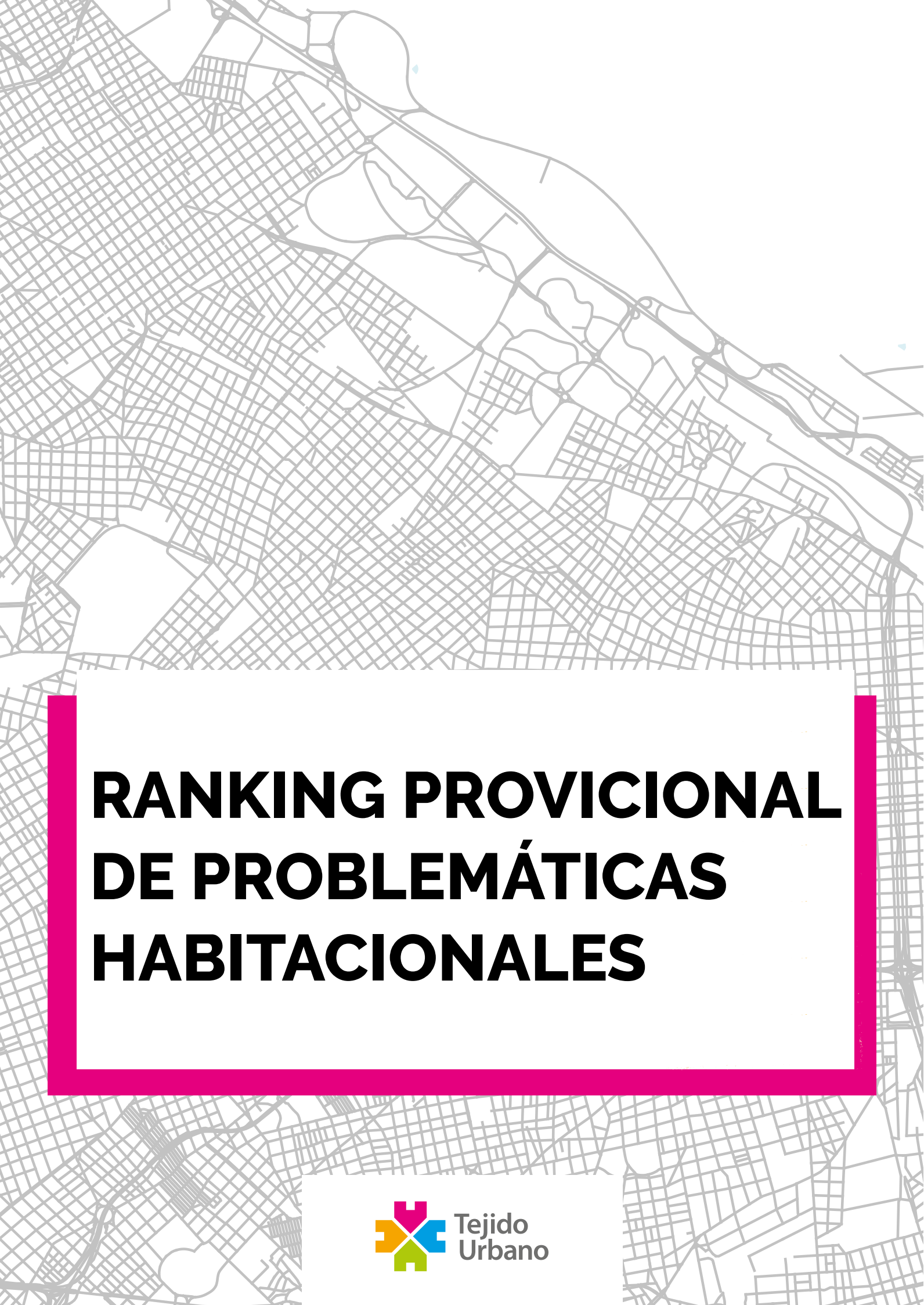




RANKING PROVINCIONAL DE PROBLEMÁTICAS HABITACIONALES

RANKING PROVINCIONAL DE PROBLEMÁTICAS HABITACIONALES

La distribución de las necesidades en Argentina

En el informe reciente de Tejido Urbano¹ se presentó la metodología para la identificación de las problemáticas habitacionales realizado a partir de información censal, con los resultados generales para todo el país. Dentro del total de los 14,6 millones de hogares urbanos censados en el país (2022), se identificó que 10,7 millones tienen algún tipo de problema habitacional (73%), mientras que 3,9 millones no tienen ninguna de las restricciones.

En este informe se presenta la situación por provincia a los fines comparativos, y se realiza una comparación con la gestión habitacional de las provincias del año 2025. Ya se encuentran disponibles los informes que dan cuenta de la situación habitacional en Entre Ríos² y en Formosa³ realizados con esta metodología de análisis, y el análisis en el contexto de la gestión habitacional realizada por los gobiernos provinciales en el último año⁴. Posteriormente se presentarán nuevos informes provinciales y los resultados para la comparación entre ciudades argentinas.

Los hogares con problemáticas habitacionales son aquellos que tienen alguna de las situaciones siguientes, que pueden darse de manera individual o acumulada:

- Hogares que comparten una misma vivienda.
- Hacinamiento.
- Viviendas irrecuperables.
- Viviendas deficientes pero recuperables.
- Falta de servicios básicos.
- Falta de seguridad en la tenencia de la vivienda.
- Imposibilidad de acceder a la propiedad.

¹ <https://tejidourbano.org.ar/informes/10-millones-de-hogares-con-problemas-habitacionales/>

² <https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-de-la-situacion-habitacional-entrerriana/>

³ <https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-de-la-situacion-habitacional-formosena/>

⁴ <https://tejidourbano.org.ar/informes/ranking-de-desempeno-de-la-gestion-habitacional-provincial-2025/>

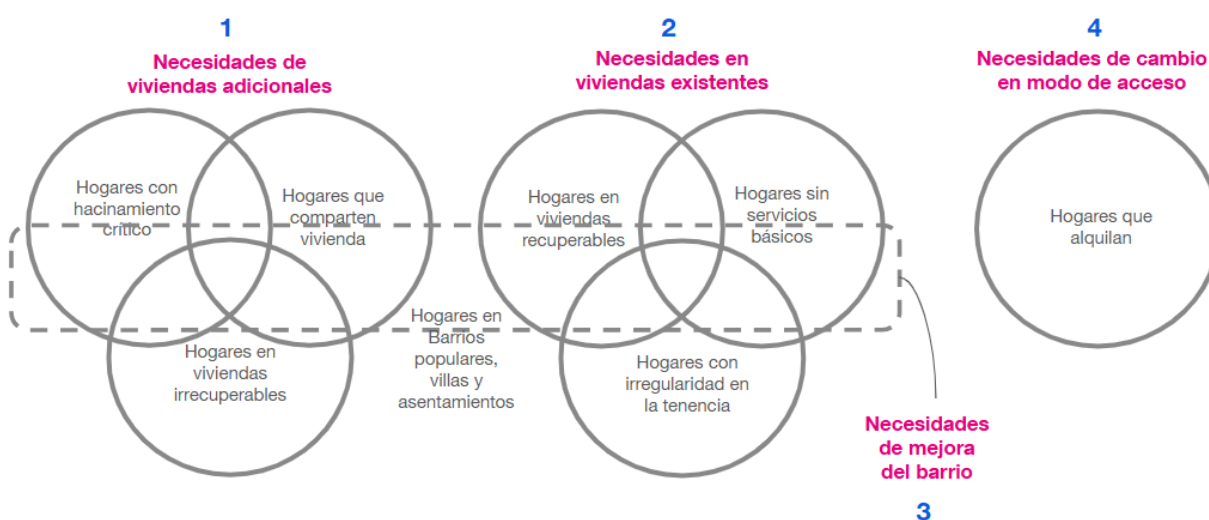
Una problemática habitacional transversal es la localización del hogar **dentro de un entorno o barrio** deficitario en términos de su calidad urbana.

Los casos en los que la necesidad es de **una vivienda adicional** son aquellas que actualmente residen en una vivienda que tiene condiciones materiales irrecuperables, que la comparten con otra familia, o que el tamaño es bajo respecto a la cantidad de miembros (Hacinamiento).

En segundo lugar, se encuentran problemáticas referidas a **viviendas existentes**, como las **viviendas deficientes pero recuperables**, la inexistencia o falta de conexión a redes de **servicios públicos básicos**, y la **irregularidad en 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.

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.

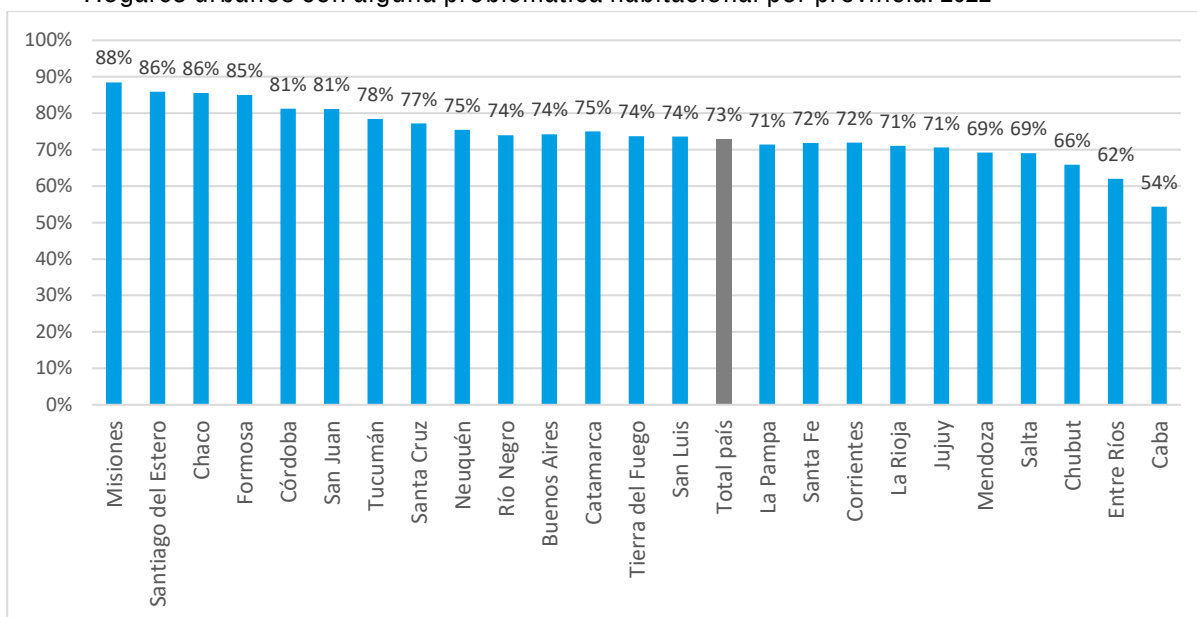


RESULTADOS PROVINCIALES

Las provincias donde estos problemas alcanzan a la mayor proporción de hogares urbanos son Misiones, Santiago del Estero, Chaco y Formosa, donde superan al 85%. En segundo lugar, en Córdoba, San Juan, Tucumán, Santa Cruz y Neuquén los hogares con problemas habitacionales representan entre 75% y 81%. Los casos con menor incidencia son la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (54%), Entre Ríos (62%) y Chubut (66%).

Grafico

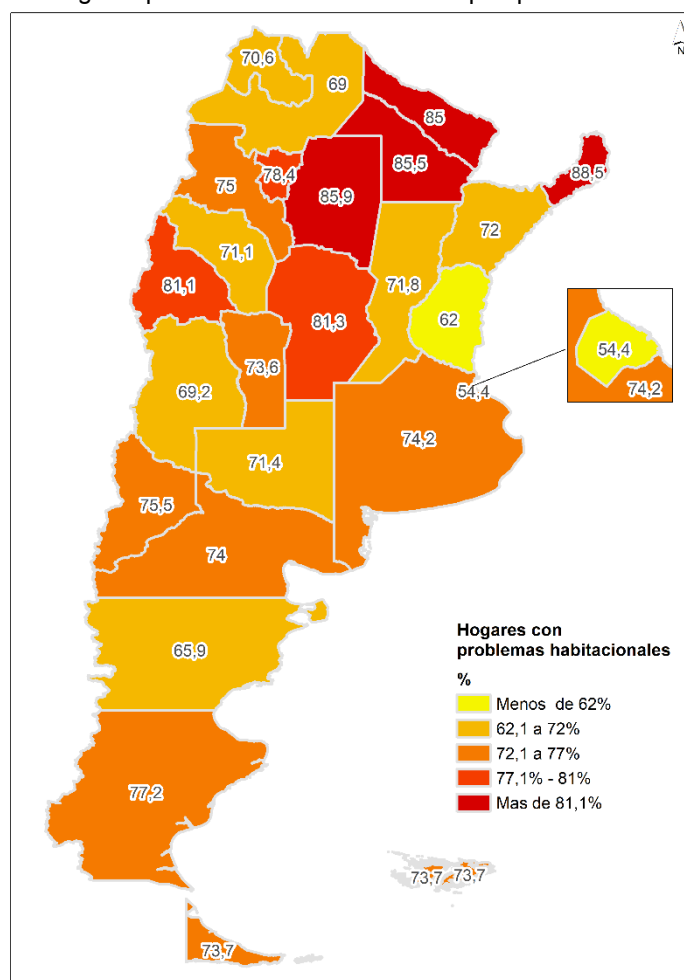
Hogares urbanos con alguna problemática habitacional por provincia. 2022



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

Mapa

Hogares urbanos con alguna problemática habitacional por provincia. 2022



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

En cuanto a la composición de las problemáticas, en el gráfico siguiente se agrupan para dar cuenta de la incidencia de cada caso en el total de hogares con problemáticas en cada provincia. Aquí se puede reconocer qué aspectos son explicativos de la problemática en cada provincia.

Para facilitar la comparación, se agrupan las problemáticas en 6 casos: necesidades de vivienda adicional (hogares en viviendas irrecuperables, hogares con hacinamiento crítico, hogares que comparten vivienda con otro hogar), necesidades de mejora de la vivienda existente (déficit material pero recuperable), falta de servicios básicos (agua y cloacas), falta de seguridad en la tenencia, la combinación de éstas dos últimas, y falta de acceso a la propiedad (inquilinos).

Las necesidades de viviendas adicionales representan en el total del país al 7% de los hogares, sin embargo, esta proporción es el doble en Salta, superando el 10% también en Tierra del Fuego, Formosa, Jujuy y Chaco.

Las necesidades de mejoramiento de las viviendas existentes que en el total del país representan 7,5%, son particularmente altas en Chaco, Formosa

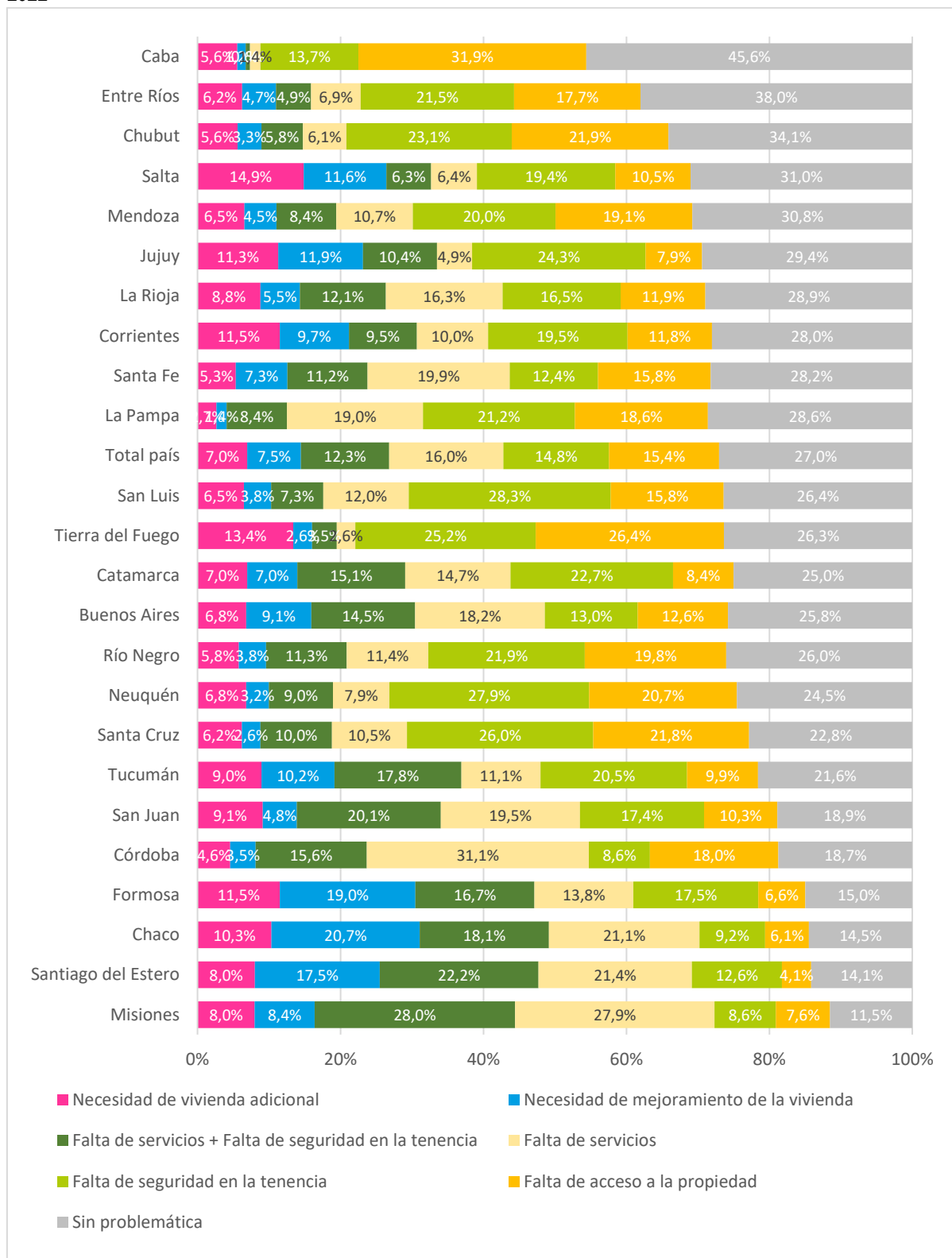
Se pueden distinguir distintos perfiles provinciales de la problemática, revelando la heterogeneidad del país.

En Misiones, la provincia con mayor proporción de hogares con problemáticas habitacionales, resalta la gran incidencia que tiene la falta de servicios públicos, que explica 63% de su déficit y afecta a mas de la mitad de los hogares urbanos de la provincia. En términos proporcionales, aquí la falta de acceso a la propiedad y de regularización dominial son mucho menos graves que en otras provincias. Los componentes asociados puramente a las viviendas (necesidad de viviendas adicionales y de mejoramientos) son levemente mayores a la media nacional.

La CABA tiene un perfil de problemáticas asociadas a la falta de acceso a la propiedad (inquilinos), que explica la mayor parte de su déficit. La incidencia de la falta de seguridad en la tenencia si bien es similar a la media nacional, resulta llamativo dado que por las características particulares del distrito, se esperaría una participación menor (13,7%). En cambio, la baja incidencia de la falta de servicios básicos y de mejoramiento material de las viviendas son aspectos claramente minoritarios, correspondientes con la consolidación urbana de la jurisdicción. También resalta que el 10% corresponde a necesidad de viviendas adicionales. Esto se explica mayormente por la proporción de hogares residiendo en piezas de inquilinato, hotel familiar o pensión (los hogares en ranchos, casillas, con hacinamiento crítico o vivienda compartida no representan una gran proporción).

Gráfico

Composición de las problemáticas habitacionales por tipo de necesidad (%) según provincia. 2022



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

Salta por su parte, se caracteriza por tener repartida su problemática de manera mas equitativa entre las 6 situaciones, teniendo una alta proporción de necesidades de viviendas adicionales, de mejora material, así como de regularización dominial y de acceso a la propiedad. Se destaca aquí que la proporción de hogares que comparten vivienda con otra familia y el hacinamiento crítico es muy superior a la media nacional. Por el contrario, al igual que varias provincias del norte del país, la problemática del acceso a la propiedad, tiene una incidencia menor.

Tierra del Fuego combina problemáticas de acceso a la propiedad (26,4%) y de irregularidad dominial (25,2%), con necesidades específicas de viviendas adicionales (13,4%) (mayormente casillas). En cambio, la falta de servicios básicos es mínima (2,6%).

La composición de la problemática en Córdoba también tiene la singularidad de tener una fuerte presencia de hogares con problemas derivados de la falta de servicios básicos, que explican una proporción mayoritaria de sus problemas habitacionales. Por su parte, la falta de seguridad en la tenencia tiene una incidencia menor que en el resto del país.

En los mapas siguientes se representa la participación de cada problemática en el total de los hogares de cada provincia. Puede observarse que los problemas asociados a la necesidad de vivienda adicional o de mejoramiento de las viviendas adquieren mayor incidencia en las provincias del norte del país.

La falta de servicios públicos aparece como una problemática de alto peso en Córdoba y Misiones, y en segundo lugar en otras provincias en el norte del país, San Juan y La Pampa. Dado que esta problemática suele darse junto con problemas de seguridad en la tenencia, esta combinación es especialmente notoria en Misiones, Santiago del Estero y San Juan.

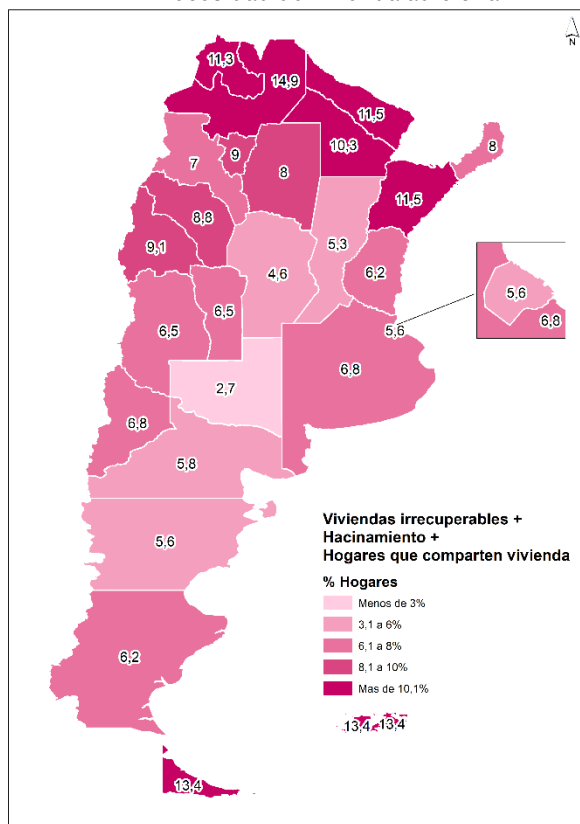
La falta de seguridad en la tenencia, que refleja necesidades de regularización dominial representa un alto porcentaje de las problemáticas habitacionales en San Luis, Neuquén y Santa Cruz.

La falta de acceso a la propiedad explica gran parte de las problemáticas en la CABA, Tierra del Fuego, Chubut, Santa Cruz, Neuquén, Rio Negro y Mendoza. Puede advertirse que esta problemática tiene baja incidencia en las provincias del norte del país.

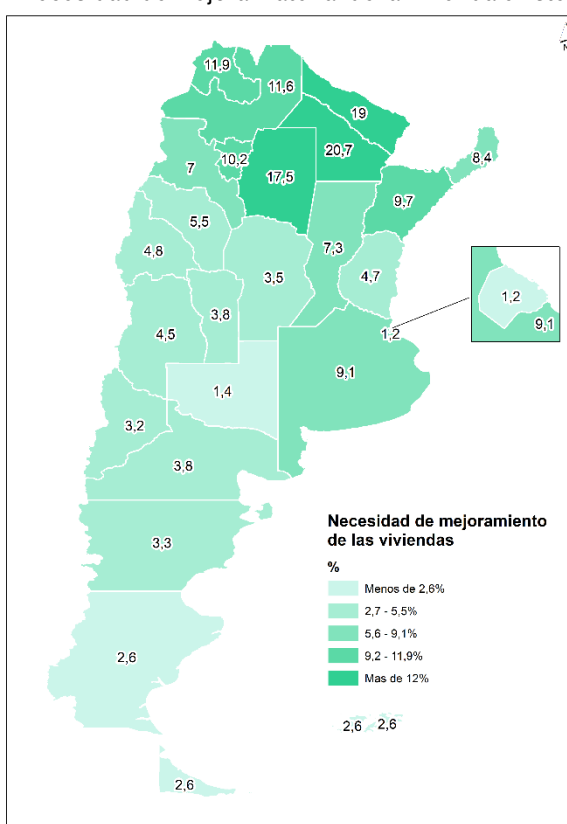
Mapas

Problemáticas habitacionales en relación al total de hogares urbanos (%) por provincia. 2022

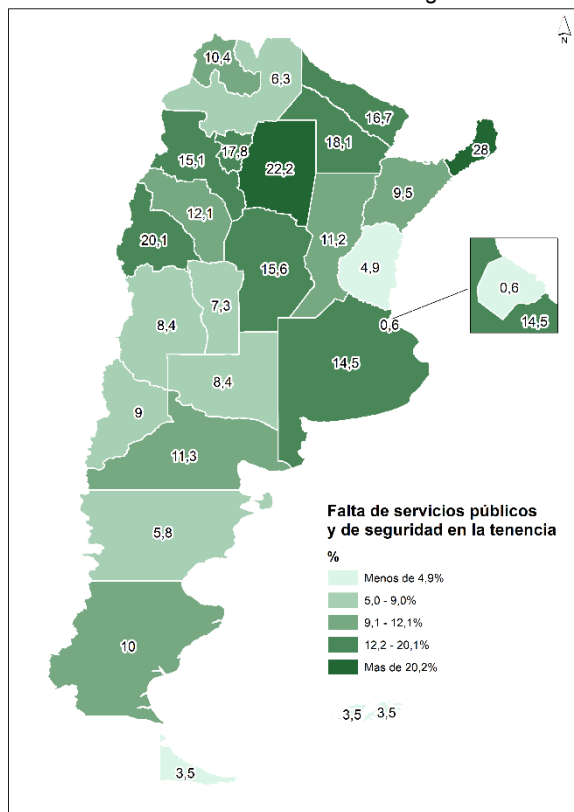
Necesidad de vivienda adicional



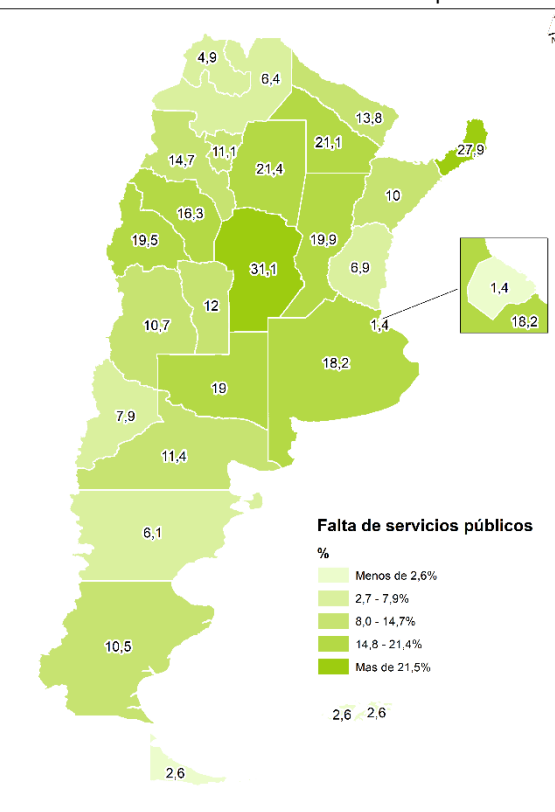
Necesidad de mejora material de la vivienda existente

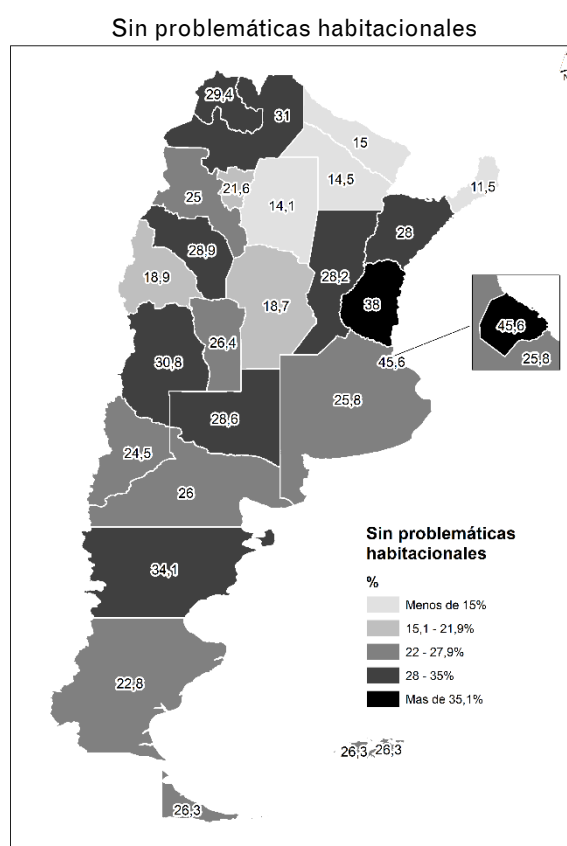
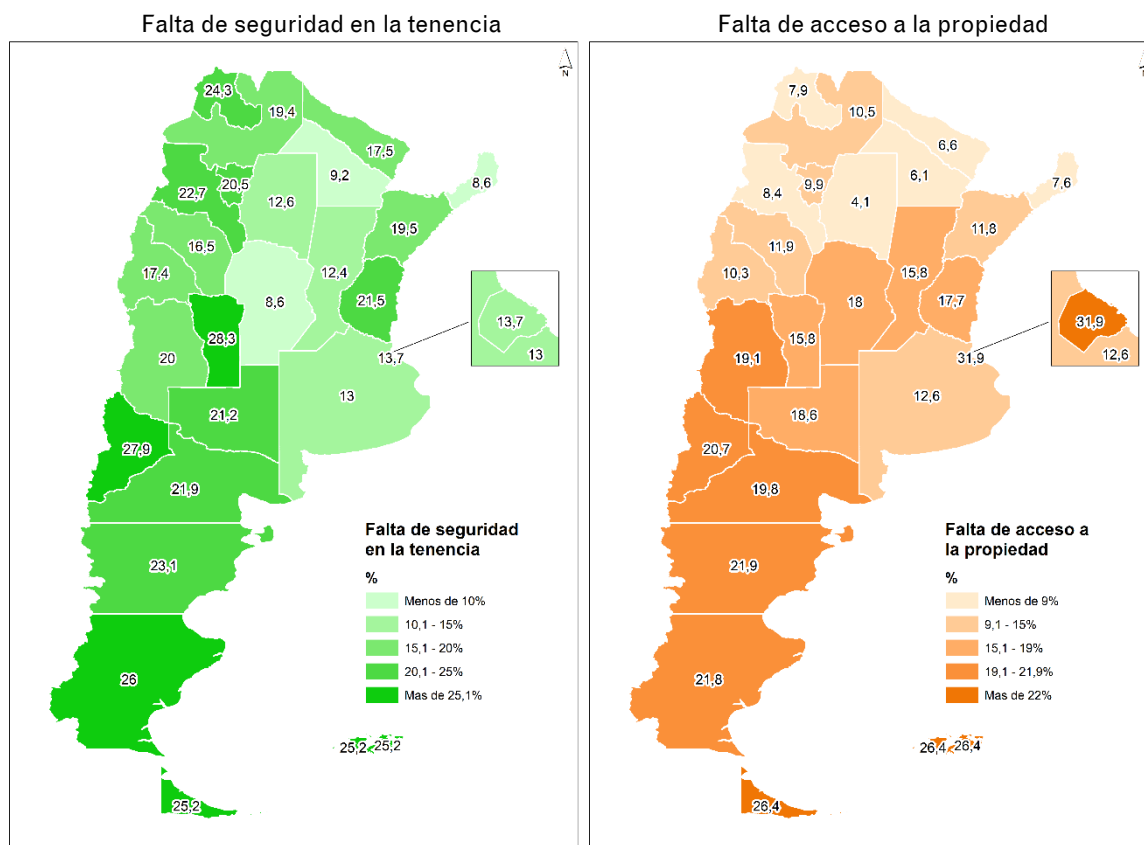


Falta de servicios básicos + falta de seguridad en la tenencia



Falta de servicios públicos





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

Considerando la totalidad de las problemáticas a nivel nacional, se distribuye 40,5% en la provincia de Buenos Aires, seguido de Córdoba (9,7%), Santa Fe (7,9%), y Ciudad Autónoma de Buenos Aires (7,1%). En estas 4 jurisdicciones se concentra 65% de los hogares con problemáticas, respondiendo en gran parte a su peso demográfico, donde reside 66% de los hogares urbanos del país.

Como se puede observar en el gráfico siguiente, comparando el peso de estos hogares con el peso del total de los hogares, las provincias en las que proporcionalmente su peso es más importante, se destacan Buenos Aires, Córdoba, Tucumán, Misiones, Chaco y Neuquén. Mientras que, en los casos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Santa Fe, Mendoza y Entre Ríos la participación de hogares con problemáticas es inferior a la del total de hogares.

Cuadro

Distribución del total de hogares urbanos y de hogares con problemáticas habitacionales por provincia en el total nacional. 2022

	Hogares urbanos		Hogares con problemáticas habitacionales	
	Cantidad	Participación (%)	Cantidad	Participación (%)
CABA	1.392.646	9,5%	757.667	7,1%
Buenos Aires	5.838.017	39,8%	4.333.029	40,5%
Catamarca	106.756	0,7%	80.052	0,7%
Córdoba	1.277.895	8,7%	1.038.630	9,7%
Corrientes	323.663	2,2%	232.920	2,2%
Chaco	331.392	2,3%	283.413	2,6%
Chubut	197.501	1,3%	130.102	1,2%
Entre Ríos	435.203	3,0%	269.739	2,5%
Formosa	162.376	1,1%	138.069	1,3%
Jujuy	214.352	1,5%	151.305	1,4%
La Pampa	122.204	0,8%	87.269	0,8%
La Rioja	111.895	0,8%	79.515	0,7%
Mendoza	550.109	3,8%	380.869	3,6%
Misiones	339.162	2,3%	300.118	2,8%
Neuquén	234.870	1,6%	177.259	1,7%
Río Negro	251.598	1,7%	186.074	1,7%
Salta	364.943	2,5%	251.819	2,4%
San Juan	217.464	1,5%	176.417	1,6%
San Luis	166.452	1,1%	122.528	1,1%
Santa Cruz	114.639	0,8%	88.488	0,8%
Santa Fe	1.181.654	8,1%	848.574	7,9%
Santiago del Estero	233.728	1,6%	200.678	1,9%
Tucumán	426.817	2,9%	334.756	3,1%
Tierra del Fuego	64.627	0,4%	47.606	0,4%
Total país	14.659.962	100,0%	10.696.895	100,0%

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

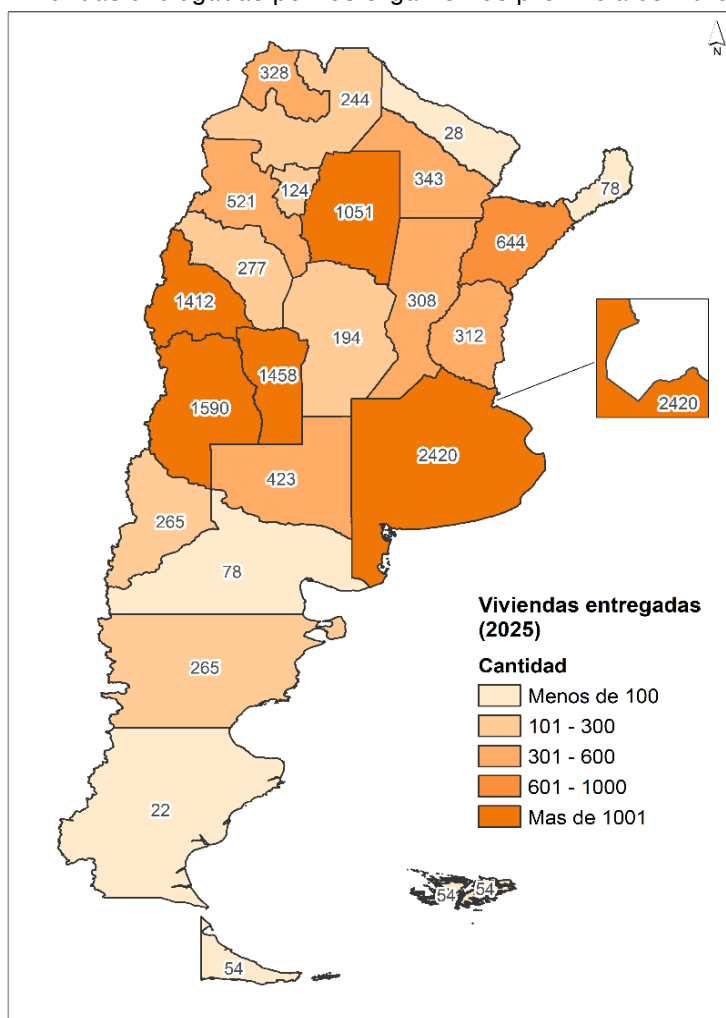
Comparación de la gestión habitacional y necesidades habitacionales por provincia

En este apartado se sintetiza el resultado del ranking de desempeño de la gestión habitacional provincial⁵ y su comparación con la necesidad de nuevas viviendas identificado anteriormente.

El estudio sobre la gestión habitacional contempla la cantidad de viviendas entregadas, las soluciones habitacionales ejecutadas y las escrituras gestionadas por los Institutos provinciales de vivienda durante el año 2025. Para la comparación con las necesidades se considera la cantidad de viviendas entregadas. En este año se entregaron 12.768 viviendas con una fuerte heterogeneidad, tal como se puede advertir en el gráfico siguiente.

Mapa

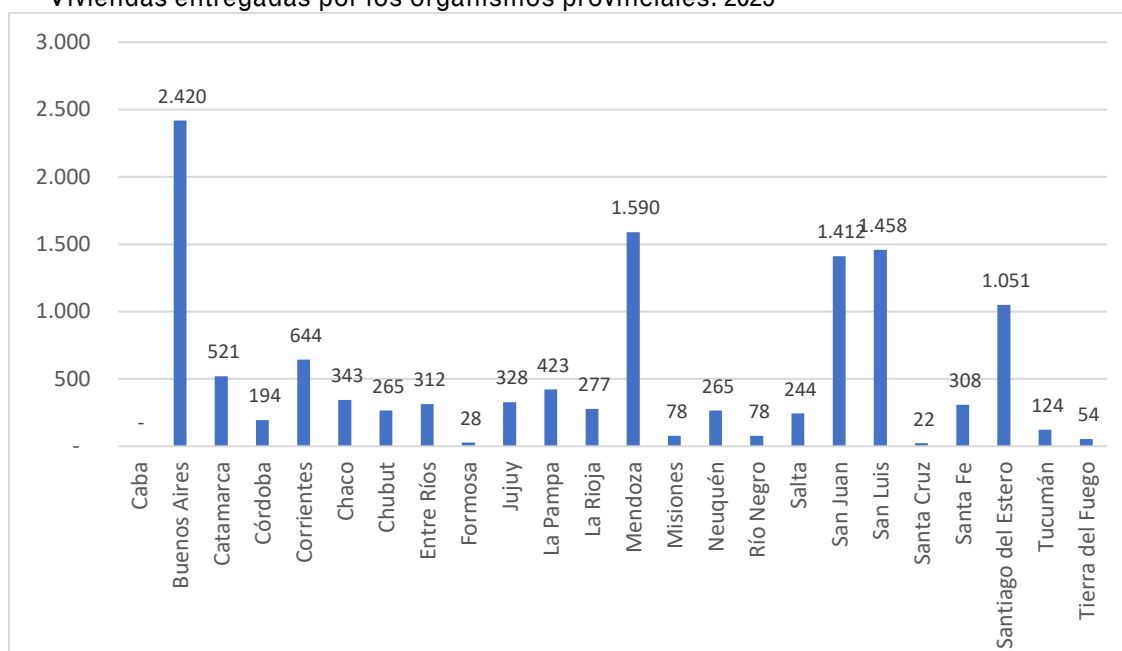
Viviendas entregadas por los organismos provinciales. 2025



Fuente: Tejido Urbano en base a relevamiento anual de información pública de Hábitat y Vivienda

⁵ <https://tejidourbano.org.ar/informes/ranking-de-desempeno-de-la-gestion-habitacional-provincial-2025/>

Gráfico
Viviendas entregadas por los organismos provinciales. 2025



Fuente: Tejido Urbano en base a relevamiento anual de información pública de Hábitat y Vivienda

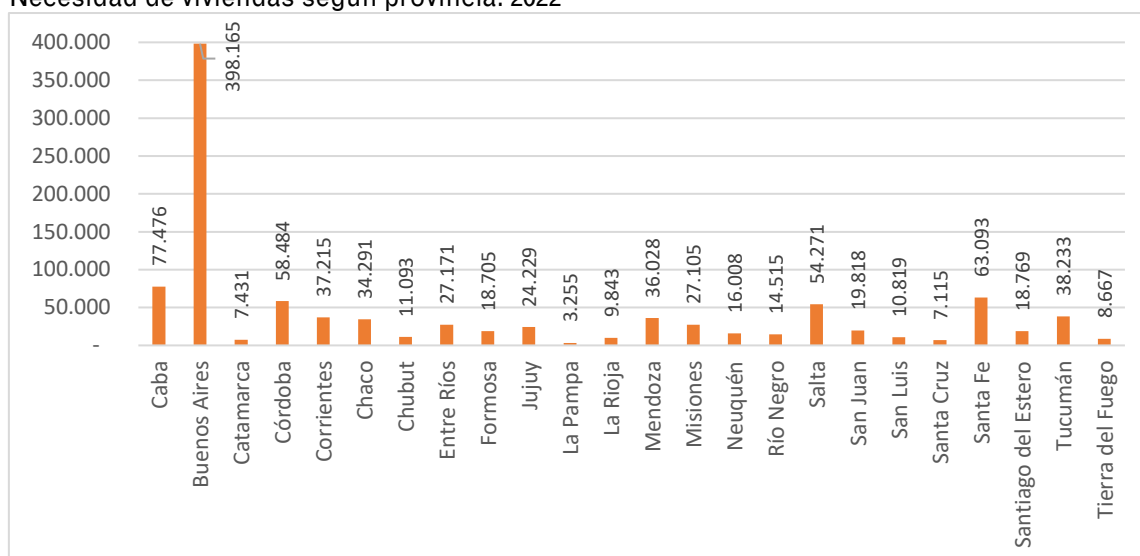
Respecto a la necesidad de viviendas, de acuerdo al análisis anterior, se contabilizan 1.021.798 hogares que requieren de una nueva vivienda para mitigar su situación. Estos hogares son aquellos que reúnen alguna de estas tres condiciones: comparten vivienda con otra familia, tienen hacinamiento crítico, o que residen en viviendas consideradas irrecuperables⁶.

La distribución provincial de este millón de hogares con necesidades de vivienda, demuestra el peso de la provincia de Buenos Aires que, con casi 400.000 hogares en dicha situación, seguida de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe, y Salta⁷.

⁶ La problemática habitacional analizada en su totalidad es mucho mas amplia, y supera la necesidad de nuevas viviendas. Hay 10.7 millones de hogares que tienen problemas habitacionales, dentro de los cuales está el millón de hogares aquí considerado, mas los hogares que habitan viviendas deficientes, pero materialmente recuperables, los que carecen de servicios básicos (agua y cloacas), los que no tienen seguridad en su tenencia, y los que no tienen acceso a la propiedad (inquilinos). Los que requieren vivienda como solución principal representan 9,6% de la problemática general.

⁷ La incidencia de esta necesidad dentro de cada provincia, indica que, en Salta, Formosa, Jujuy, Tierra del Fuego, Corrientes y Chaco, supera al 10% del total de los hogares urbanos, mientras que, en La Pampa, Córdoba, Santa Fe, CABA, Entre Ríos y Chubut, representan menos de 6%.

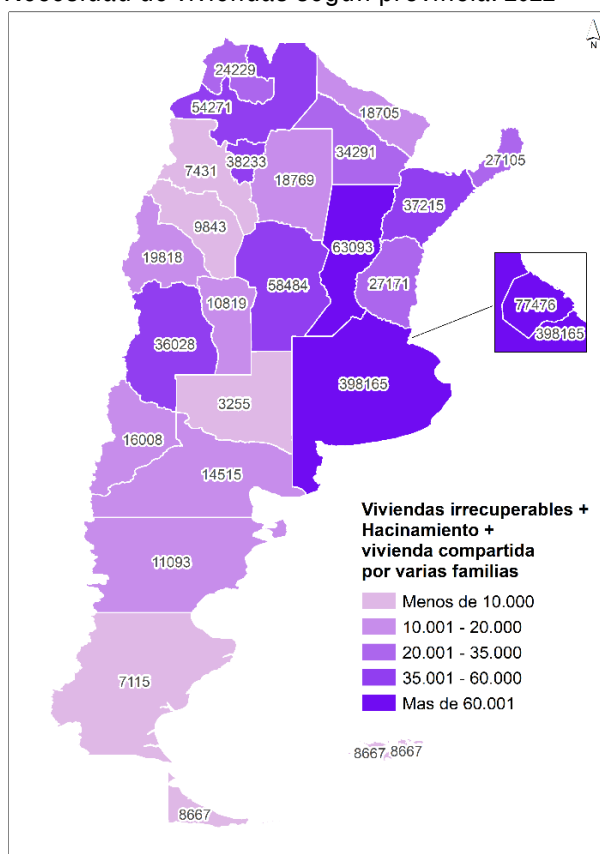
Gráfico
Necesidad de viviendas según provincia. 2022



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

Los hogares que tienen estas problemáticas son los que tienen los niveles más bajos de ingreso, con más de 75% pertenecientes a los estratos bajo y medio-bajos de la estructura de ingresos. Esto da cuenta de la relevancia de la entrega de vivienda por parte de organismos públicos como modalidad de mitigación de la problemática.

Gráfico
Necesidad de viviendas según provincia. 2022



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

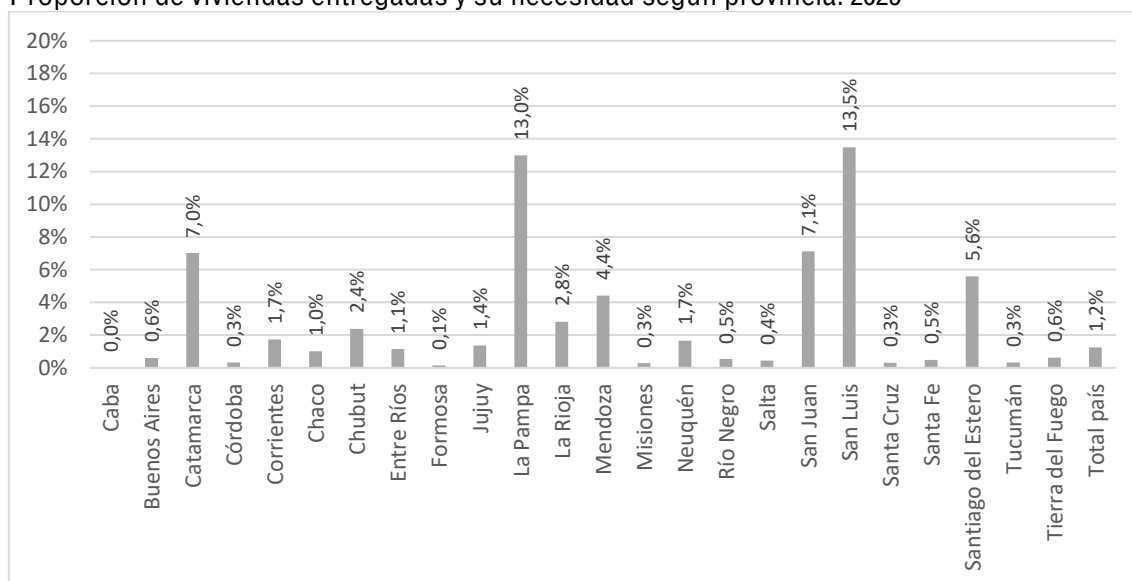
La comparación entre las viviendas entregadas en 2025 y la cantidad de viviendas necesarias para el total del país, indica que representa 1,2%, con grandes diferencias provinciales, tal como se ilustra en el gráfico siguiente. En las provincias de San Luis y La Pampa esta proporción alcanza a 13,5% y 13,0% respectivamente, y luego se destacan San Juan (7,1%), Catamarca (7,0%), Santiago del Estero (5,6%) y Mendoza (4,4%). Las provincias de La Rioja, Chubut, Corrientes, Neuquén, Jujuy se encuentran por encima del promedio del país.

Por su parte, la mas baja proporción se encontró en CABA (sin viviendas entregadas en 2025), y por debajo de 1% se encuentra la mayor cantidad de provincias, como Formosa, Córdoba, Tucumán, Santa Cruz, Misiones, Río Negro, Salta, Santa Fe, Buenos Aires, Tierra del Fuego y Chaco.

Cabe aclarar que, esto representa una foto de un año en específico y es necesario advertir que esto no refleja si la política de vivienda es una política de Estado, sostenible y durable en el tiempo. San Luis volvió al mapa de la política habitacional luego de un 2024⁸ con muy poca actividad, mientras que Mendoza, San Juan y Santiago del Estero han sostenido un nivel de entregas alto de manera consecutiva los últimos años.

Gráfico

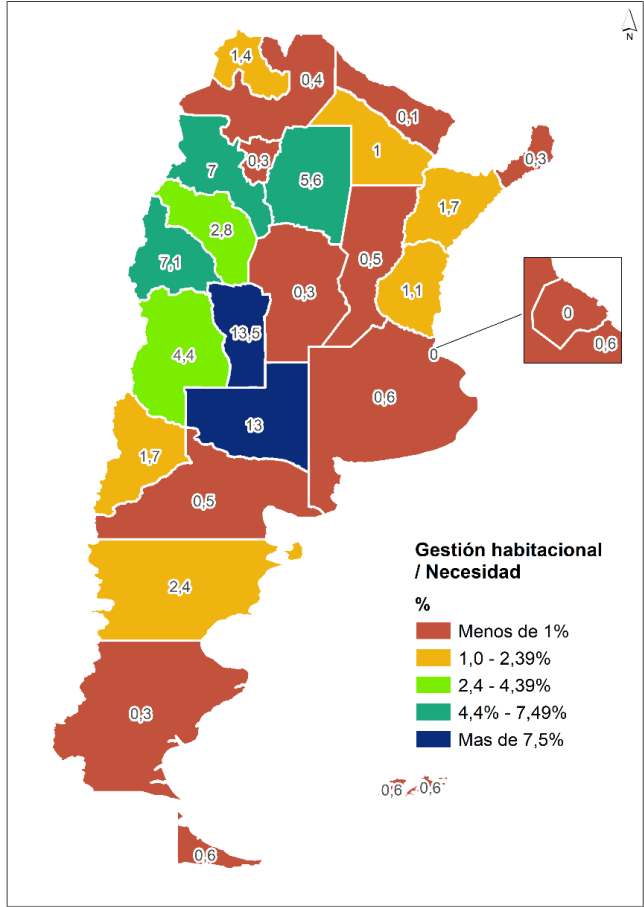
Proporción de viviendas entregadas y su necesidad según provincia. 2025



Fuente: Tejido Urbano en base a relevamiento anual de información pública de Hábitat y Vivienda, y censo 2022 (INDEC).

⁸ <https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-de-las-viviendas-realizadas-por-las-provincias-en-2024/>

Mapa
Proporción de viviendas entregadas (2025) y su necesidad según provincia



Fuente: Tejido Urbano en base a relevamiento anual de información pública de Hábitat y Vivienda, y censo 2022 (INDEC).