

**LEVE MEJORA
ESTRUCTURAL DE LAS
CONDICIONES DE VIDA
EN LOS AGLOMERADOS
URBANOS DEL PAÍS**

LEVE MEJORA ESTRUCTURAL DE LAS CONDICIONES DE VIDA EN LOS AGLOMERADOS URBANOS DEL PAÍS

Cambios en las condiciones de vida en los hogares según la Encuesta Permanente de Hogares 2016-2025

Resumen ejecutivo

La mayor parte de las características relevadas por la Encuesta P(2016-2025) revela una leve mejora, con excepción del acceso a la propiedad de la vivienda.

La calidad de los materiales de la vivienda mejoró levemente: Aumentó la proporción de hogares que tienen viviendas con materiales considerados suficientes (80,6% a 81%), y disminuyó la proporción de hogares con materiales insuficientes (7,1% a 6,4%).

Disminuyó la proporción de hogares con hacinamiento. La proporción de hogares con hacinamiento bajó de 14,2% a 12,2%, y de los hogares con hacinamiento crítico, de 2,7% a 1,9%. La proporción de hogares sin hacinamiento aumentó de 83,1% a 85,9%

Mejó levemente el acceso a los servicios básicos, excepto el caso del gas de red. La proporción de hogares con acceso a agua potable de red aumentó de 89,4% a 91%, y el acceso a desagües cloacales de red pasó de 70,1% a 72,9%. En el caso del acceso a gas de red se observó una disminución, donde los hogares con este servicio pasaron de 71,4% a 65%.

En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda, se advierte una disminución de los propietarios en favor del aumento de la proporción de inquilinos. La proporción de hogares propietarios de la vivienda y el terreno disminuyó de 67,3% a 61,9%, y la de hogares inquilinos aumentó de 17,7% a 20,5%.

Se registra una disminución en la proporción de hogares que viven cerca de basurales (7,1% a 5,3%) y de los que habitan en zonas consideradas inundables (11,2% a 8,2%).

También se advierte una mejora destacable en indicadores estructurales de acceso a la educación (asistencia escolar, nivel de instrucción alcanzado y clima educativo del hogar), mientras que el indicador de cobertura médica refleja una leve disminución de la cobertura privada de salud y un aumento de la cobertura a través del sistema público.

Presentación

Este informe presenta la evolución de los principales indicadores de las condiciones de vida de los hogares urbanos en nuestro país, a partir de los datos publicados de la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC. Esta encuesta releva semestralmente la situación habitacional de los hogares en 31 aglomerados urbanos¹ a partir de la identificación de las características habitacionales, la provisión de los servicios públicos, las características del hábitat, régimen de tenencia de la vivienda, cobertura médica y educación².

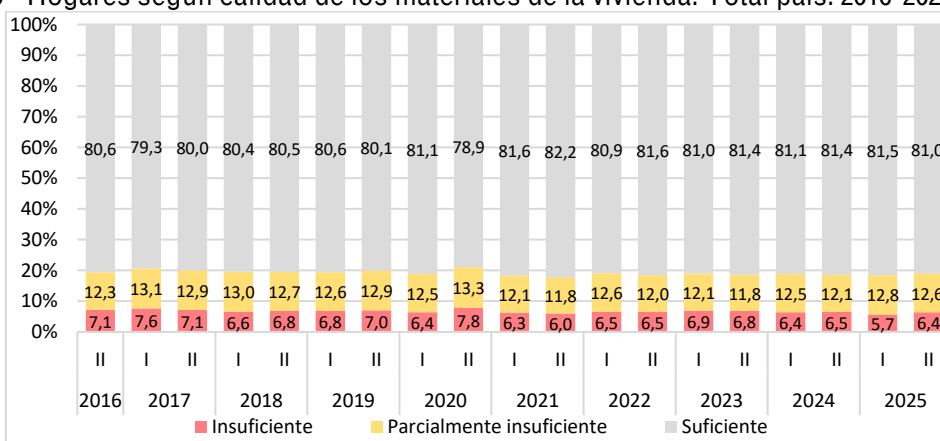
Evolución de los indicadores entre 2016 y 2025

El indicador de calidad de los materiales de la vivienda, está basado en los materiales constructivos de los pisos y techos y la presencia de cielorraso, dado su la protección o el abrigo del medio natural y de factores ambientales adversos que dichos materiales proporcionan y, en función de ello, se establece la suficiencia o insuficiencia de su calidad³.

Entre 2016 y 2025 se observa un leve incremento de la proporción de hogares en viviendas con materiales considerados suficientes, que pasaron de representar 80,6% en 2016 a 81% en 2025, aumentando mínimamente su participación.

Los hogares que residen en viviendas con calidades consideradas insuficientes disminuyeron de 7,1% a 6,4% en estos años, disminuyendo su participación en un 10%. Por su parte, los hogares que residen en viviendas con materiales considerados parcialmente insuficientes, pasando de 12,3% a 12,6%.

Gráfico - Hogares según calidad de los materiales de la vivienda. Total país. 2016-2025



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

¹ De acuerdo al [último informe de la EPH](#), la población total de los 31 aglomerados es de 30.023.952 personas y está constituida por 10.203.232 hogares.

² En la sección [Hábitat Data de la web de Tejido Urbano](#) se pueden visualizar estos datos con la última actualización disponible, así como aquellos de otras fuentes que son relevantes para la comprensión de la situación del hábitat y la vivienda en el país y la Ciudad

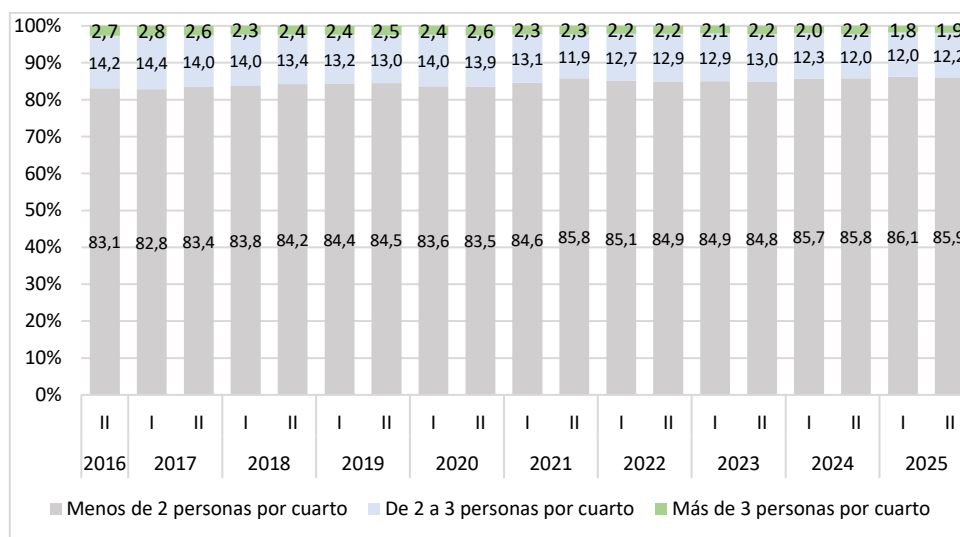
³ INDEC - Informe Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos. Segundo semestre 2025. Vol. 10 núm. 102, INDEC: https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdepremsa/eph_indicadores_hogares_04_266C2447C938.pdf

La cantidad de personas por cuarto que conviven dentro de una vivienda representa un indicador del hacinamiento del hogar, lo cual tiene el valor de cuantificar las limitaciones en materia de privacidad, salud y entorno favorable para el estudio y la socialización (INDEC, 2025).

La evolución de estos indicadores refleja una mejora en las condiciones en este período. Los hogares sin hacinamiento pasaron de 83,1% a 85,9%, los que tienen hacinamiento bajaron de 14,2% a 12,2%, y aquellos con hacinamiento crítico disminuyeron de 2,7% a 1,9%.

Esto representaría una disminución en la cantidad de hogares con hacinamiento crítico, que pasaron de ser 240 mil en 2016 a 193 mil en 2025.

Gráfico - Hogares según hacinamiento (cantidad de personas por cuarto) . Total país. 2016-2025



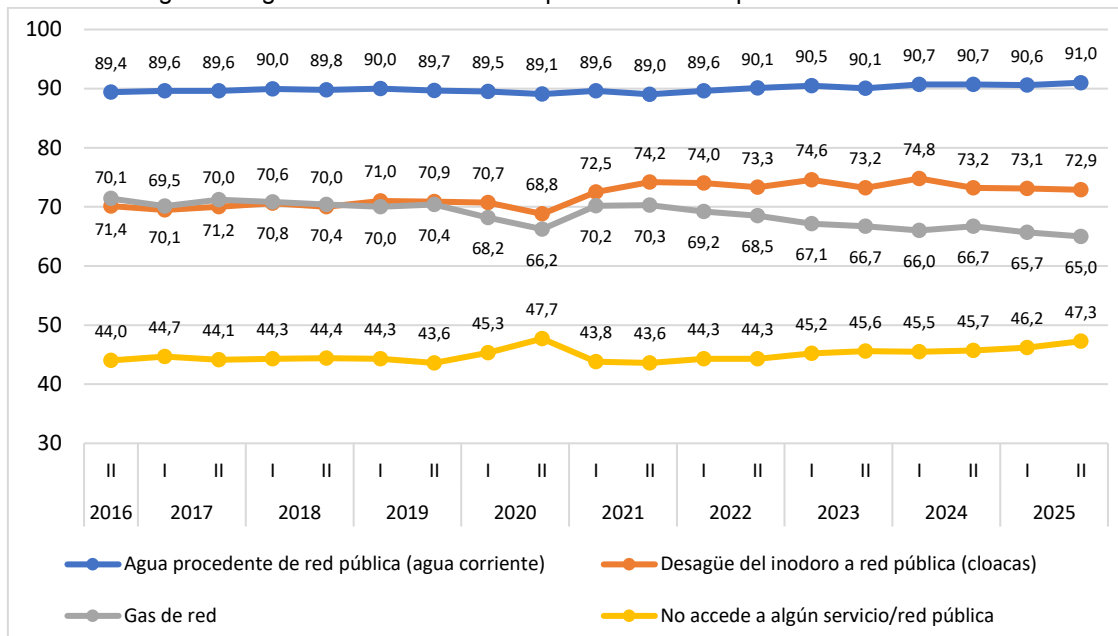
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

El acceso a los servicios de suministro de agua corriente y gas a través de las redes públicas, y a las redes de desagües cloacales representa un impacto considerable en la calidad de vida de las personas. Es importante resaltar que el acceso a estos servicios no solo depende de la existencia de las redes en las inmediaciones de la vivienda, sino también de que, en caso de que existan, los hogares puedan realizar las conexiones domiciliarias a estas (INDEC, 2025).

La proporción de hogares con acceso a agua potable de red aumentó levemente, de 89,4% a 91% entre 2016 y 2025, siendo un indicador que tiene una amplia cobertura. La proporción de hogares con desagües cloacales de red también demuestra un leve incremento, de 70,1% a 72,9%. En el caso del acceso al gas de red en cambio, se advierte una disminución relevante, pasando de 71,4% a 65,0%.

En contraposición, la proporción de hogares que no cuentan con alguno de estos tres servicios, pasó de 44% a 47,3%, en gran parte explicado por la variación negativa en el acceso a la red de gas.

Gráfico - Hogares según acceso a servicios públicos. Total país. 2016-2025



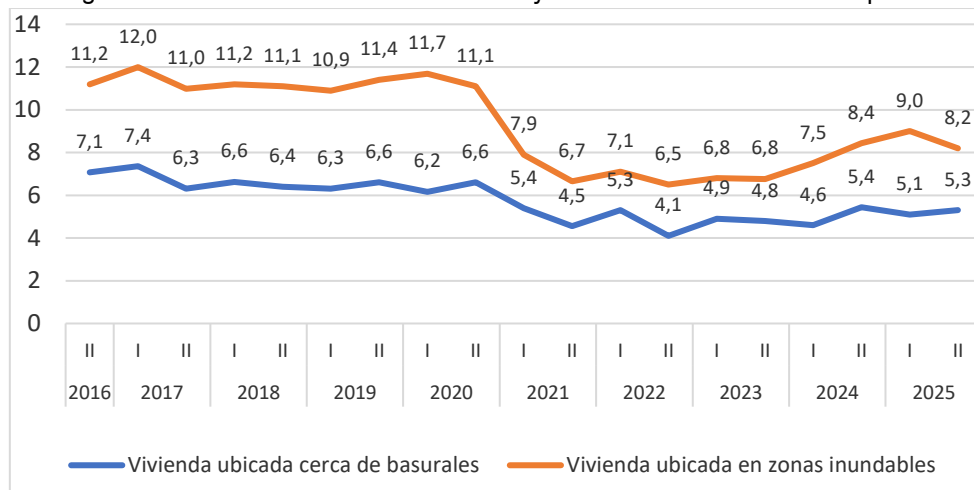
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

A continuación, se presentan los indicadores referidos a las características del hábitat, referidos a la zona en la cual se encuentran ubicadas las viviendas, de acuerdo a la cercanía a basurales (3 cuadras), y a la localización en zonas que hayan tenido inundaciones en el último año (INDEC, 2025).

Entre 2016 y 2025 en ambos indicadores se advierten mejoras. La proporción de hogares cerca de basurales pasó de 7,1% a 5,3%, mostrando un descenso paulatino. La proporción de hogares en zonas inundables bajó de 11,2% a 8,2%, con una importante disminución entre 2020 y 2021, para luego volver a aumentar levemente hasta el último relevamiento. La disminución a partir de 2020 coincide con un período de escasez de precipitaciones, especialmente en la región pampeana (sequía histórica), que puede haber incidido en la disminución de zonas inundables y por lo tanto, en la cantidad de hogares afectados.

En términos absolutos, esta evolución representaría que los hogares cerca de basurales pasaron de ser 627 mil a 540 mil, y los ubicados en zonas inundables, pasaron de 993 mil a 837.000 mil.

Grafico - Hogares ubicados en zonas inundables y cerca de basurales. Total país. 2016-2025



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

En cuanto al régimen de tenencia de las viviendas, desde 2016 se puede reconocer el incremento de la modalidad de alquiler, que pasó de representar 17,7% a 20,5% en 2025. La modalidad de propietarios solo de la vivienda, si bien tiene una participación menor, registró un incremento relevante entre 2016 y 2025, pasando de 4,7% a 6,4%. Estos incrementos se dieron a expensas de la modalidad de propietarios de la vivienda y el terreno, que disminuyeron en su participación, bajando de 67,3% a 61,9%.

Esta tendencia en el incremento de inquilinos viene siendo observada en estadísticas de largo plazo, como los censos nacionales⁴, teniendo una distribución particular dentro de las ciudades argentinas⁵. La incidencia del crédito hipotecario como instrumento para el acceso a la propiedad actualmente existe, pero con ciertas limitaciones y oscilaciones temporales⁶. Todas estas tendencias son analizadas en los estudios regulares de Tejido Urbano, así como en publicaciones especiales⁷.

⁴ Ver [Radiografía de las condiciones de vida en las ciudades argentinas](#) y [Condiciones habitacionales](#)

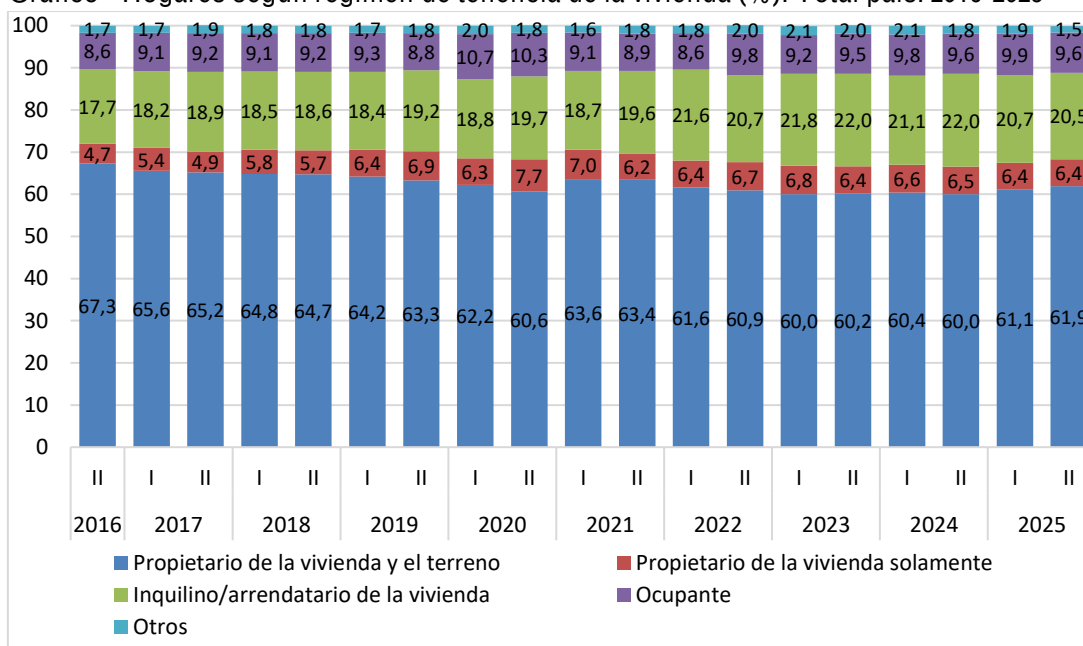
⁵ Ver [Geografía Inquilina de la Provincia de Santa Fe](#), de la [Ciudad de Corrientes](#), del [Gran Mendoza](#), de la [Ciudad de Córdoba](#) y de la [Ciudad de Buenos Aires](#).

⁶ Ver [Monitor de Crédito Hipotecario](#).

Ver [Informe de Precios de Alquiler](#).

⁷ Libros [Nación Inquilina](#) y [El Sueño de la casa propia](#).

Grafico - Hogares según régimen de tenencia de la vivienda (%). Total país. 2016-2025

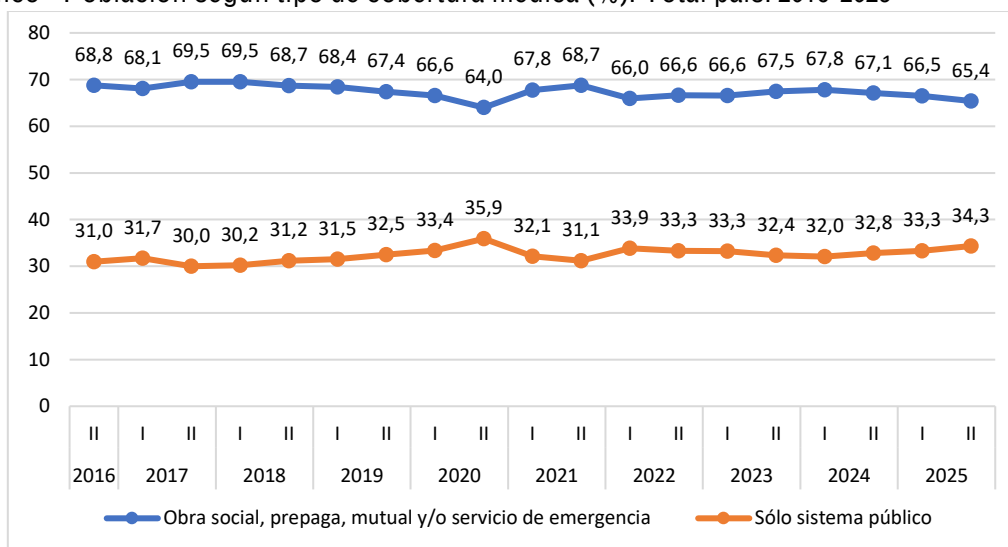


Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

En cuanto a las condiciones de salud de la población, la Encuesta Permanente de Hogares registra el tipo de cobertura médica, distinguiendo quienes dependen sólo del sistema público, de aquellos que cuentan con obra social, medicina prepaga, mutual o servicio de emergencia contratado.

Desde 2016, tal como se ilustra en el gráfico siguiente, se dio una paulatina disminución de las coberturas pagas, que pasaron de 68,8% a 65,4%, con el correlato de un incremento de la dependencia del sistema público, que pasó de 31% a 34,3%. En términos absolutos, en el primer caso implica que en 2016 había 18,8 millones de personas y pasó a 19,6 millones (incremento menor al aumento general), y en el segundo caso, pasó de 8,5 a 10,3 millones de personas.

Gráfico - Población según tipo de cobertura médica (%). Total país. 2016-2025



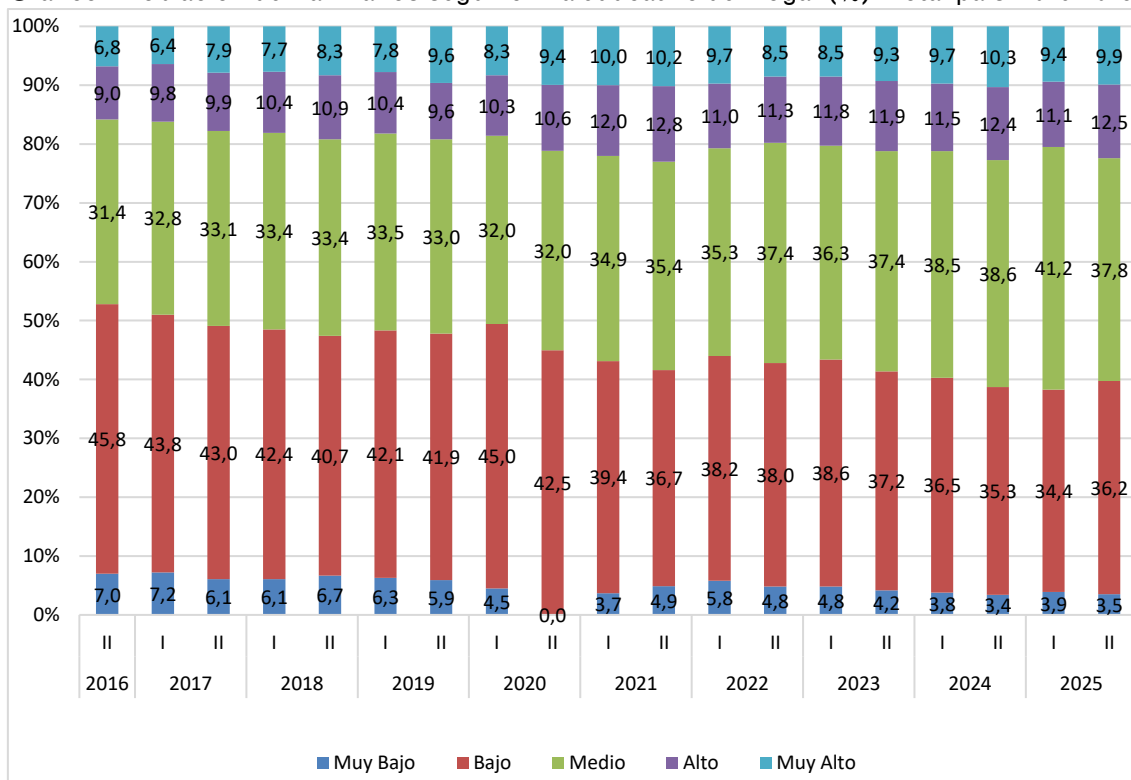
Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

Las condiciones educativas de las personas son representadas a partir del indicador del clima educativo del hogar (Calculado con base en promedio de la cantidad de años de escolaridad formal de las personas de 18 años y más de cada hogar); de la asistencia a establecimientos educativos para la población en edad escolar (de 4 a 17 años), y del máximo nivel de instrucción alcanzado.

La población en hogares con clima educativo considerado Muy Alto fue aumentando lentamente, pasando de representar 6,8 en 2016 a 9,9% en 2025. En segundo lugar, la población en hogares con clima educativo considerado Alto también tuvo un incremento, pasando de representar 9,0% a 12,5%. La categoría de clima Medio, en tercer lugar, también tuvo un aumento de su participación, del 31,4% a 37,8% en esos años. En conjunto, la población en hogares con clima educativo medio y alto aumentó de 47,2% a 65,7%.

La población en hogares con clima educativo considerado Bajo y Muy Bajo disminuyó en estos años, pasando de 45,8% y 7,0% a 36,2% y 3,5%, respectivamente. En conjunto estas dos categorías descendieron de representar 52,8% en 2016 a 39,7% en 2025, demostrando una mejora sustancial en este aspecto educativo de la población.

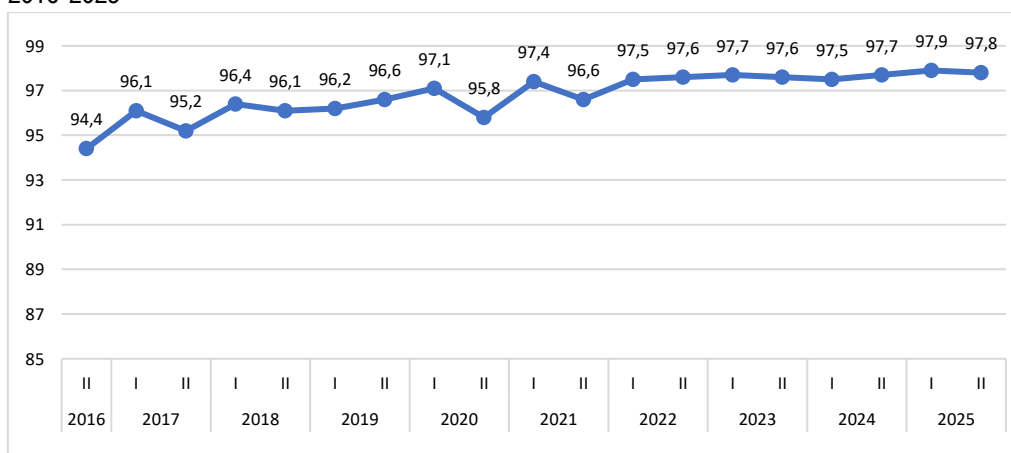
Gráfico - Población de 4 a 17 años según clima educativo del hogar (%). Total país. 2016-2025



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

Por su parte, el indicador de asistencia a establecimiento educativo por parte de la población en edad escolar también tuvo una mejora, que se da dentro de un parámetro relativamente alto. En efecto, en 2016 la asistencia escolar era de 94,4% de la población de 4 a 17 años, ascendiendo a 97,8% en 2025.

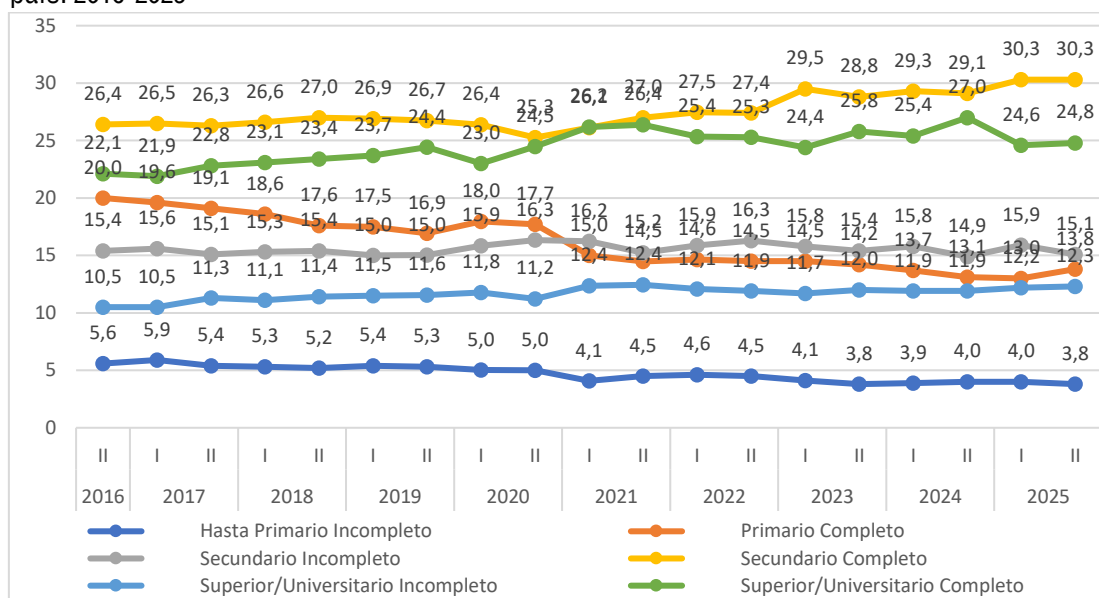
Gráfico - Población de 4 a 17 años que asiste a establecimientos educativos (%). Total país. 2016-2025



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

El máximo nivel de instrucción alcanzado en la población de 30 a 64 años fue aumentando sustancialmente en estos años. La población con nivel superior/universitario completo pasó de 22,1% a 24,8%, y la que no finalizó este nivel pasó de 10,5% a 12,3%. La proporción de quienes completaron el nivel secundario aumentó de 26,4% a 30,3%, mientras que en el caso de quienes no lo completaron, disminuyó levemente (15,4% a 15,1%). La disminución se dio en la proporción de la población con nivel primario, que en su conjunto (completo e incompleto) pasó de 25,6% a 17,6%.

Gráfico - Población de 30 a 64 años según máximo nivel de instrucción alcanzado (%). Total país. 2016-2025



Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Permanente de Hogares – II semestre 2025 (INDEC).

En síntesis, la situación actual de los hogares urbanos con déficit⁸ es la siguiente:

- 630.089 hogares residen en viviendas con materiales insuficientes
- 239.715 hogares tienen hacinamiento crítico
- 1.224.794 hogares carecen de condiciones de saneamiento adecuadas (baño)
- 204.605 hogares acceden a agua potable fuera de la vivienda
- 918.291 hogares no acceden al servicio de agua corriente de red
- 2.765.076 hogares no cuentan con desagüe cloacal de red
- 3.571.131 hogares no acceden al gas de red
- 4.826.129 hogares carecen de acceso alguno de estos 3 servicios
- 540.771 hogares viven cerca de basurales
- 836.665 hogares viven en zonas inundables
- 979.510 hogares tienen régimen de ocupantes de la vivienda

⁸ Para conocer más detalle sobre las diferentes problemáticas habitacionales urbanas del país, se recomienda consultar los siguientes informes:

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

<https://tejidourbano.org.ar/informes/ranking-provincial-de-problematicas-habitacionales/>