



RANKING DE PARTIDOS DEL AMBA SEGÚN ÍNDICE DE HÁBITAT URBANO



Tejido
Urbano

RANKING DE PARTIDOS DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES SEGÚN ÍNDICE DE HÁBITAT URBANO

Síntesis ejecutiva

El presente informe analiza la situación del hábitat en los partidos que componen la Región Metropolitana a partir de la construcción de un índice sintético, que integra múltiples dimensiones de la problemática habitacional urbana y permite comparar realidades territoriales diversas.

El valor promedio del IHU para el conjunto de la RMBA alcanza 5,9 puntos sobre un ideal de 10. De las 41 localidades de la RMBA 26 se encuentran por debajo de este valor y 15 por encima. Se destaca que la mayor parte de los Partidos se encuentran por debajo de la [media nacional \(6,2 puntos\)](#).

Los partidos con mayor vulnerabilidad habitacional relevadas en la RMBA son Presidente Perón, San Vicente, Florencio Varela, y José C. Paz, cuyo IHU resulta inferior a 4 puntos. Le siguen Gral. Rodríguez, Moreno, Merlo, Ezeiza todas con menos de 4,5 puntos.

En el otro extremo, los partidos con mejor situación son aquellos con índice más alto como Vicente López, San Isidro, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Tres de Febrero, y Morón, con más de 7,5 puntos. Le siguen Avellaneda, San Fernando, San Martín y Las Heras, con más de 6,5 puntos.

Los partidos del sureste como Presidente Perón, Florencio Varela y San Vicente, así como José C. Paz, presentan índices bajos en dimensiones vinculadas al hacinamiento, vivienda compartida por más de una familia, viviendas irrecuperables y viviendas deficitarias recuperables, así como valores extremadamente bajos en falta de servicios básicos y en la seguridad en la tenencia de la vivienda.

La falta de acceso a servicios básicos es la problemática más extendida y con mayor incidencia en la mayor parte de los partidos, con solo 5 casos en los que se dan puntajes superiores a 6. El componente vinculado a la falta de acceso a la propiedad, medido a partir de la presencia de hogares inquilinos, adquiere su mayor peso en la CABA, La Plata, y partidos de la primera corona.

Presentación

Este informe presenta el Índice de Hábitat Urbano (IHU) para los municipios de la Región Metropolitana de Buenos Aires, incluyendo a la Ciudad Autónoma, como continuidad del [informe anterior a nivel nacional](#).

Este índice sintetiza los diferentes aspectos que hacen a estas condiciones:

- **Hogares que comparten una misma vivienda.** La necesidad de compartir una misma vivienda con otro hogar representa una precariedad con alto impacto en la calidad de vida de las familias. Estas situaciones inciden en el rendimiento escolar y la salud, así como en factores como la convivencia armónica, la privacidad, y la seguridad patrimonial.
- **Hacinamiento.** Se consideran los hogares que tienen una cantidad de personas por cuarto crítica para la habitabilidad. A partir de la relación entre la cantidad de personas que habitan una vivienda y la cantidad de cuartos, la situación se considera crítica cuando en un hogar viven más de 3 personas por cuarto.
- **Viviendas irrecuperables.** Aquí se consideran las viviendas que no cuentan con las condiciones para habitarse de manera conveniente, y que no pueden mejorarse con refacciones aisladas, como ranchos y casillas, así como piezas en inquilinatos o pensiones.
- **Viviendas deficientes pero recuperables.** A diferencia de los casos anteriores, se encuentra una cantidad de viviendas que tienen alguna deficiencia material pero que son recuperables. Se trata de viviendas que tienen piso de materiales deficientes (tierra u otros), carecen de provisión de agua dentro de la vivienda, o no cuentan con baño con descarga de agua ("casas B" según el INDEC). Si bien se trata de condiciones deficitarias, no comprometen estructuralmente su habitabilidad, y en términos de superación del problema, son situaciones comparativamente mejorables.
- **Falta de servicios básicos.** El acceso a los servicios de agua potable de red y de cloacas tienen un alto impacto en la salud y calidad de vida, y se considera la infraestructura fundamental para el hábitat digno de las familias.
- **Falta de seguridad en la tenencia de la vivienda.** Las condiciones de regularidad en el dominio de las viviendas determinan el nivel de seguridad ante desalojos y abusos. La falta de documentación adecuada también obstaculiza la posibilidad de vender y por lo tanto, de elegir el lugar donde vivir.

- **Imposibilidad de acceder a la propiedad.** Incluye a los hogares que acceden a la propiedad a partir del alquiler¹. Si bien no representa una problemática material, y alquilar puede ser una opción elegida, la propiedad de la vivienda tiene ventajas en términos de seguridad, resguardo del patrimonio familiar, además de ser muy importante para la idiosincrasia de nuestro país.

El **Índice de Hábitat Urbano (IHU)** sintetiza estas siete dimensiones en un único indicador que permite comparar municipios con diferentes problemáticas. Para confluir en un valor único, se ponderaron las situaciones más críticas (Hacinamiento, vivienda irrecuperable, vivienda con más de 1 familia) con mayor peso, mientras que los aspectos de otra prioridad tienen un peso menor. En el anexo se detalla su metodología de construcción.

El IHU se cuantifica en valores entre 0 y 10, donde 0 representa las peores condiciones del hábitat y 10, las mejores.

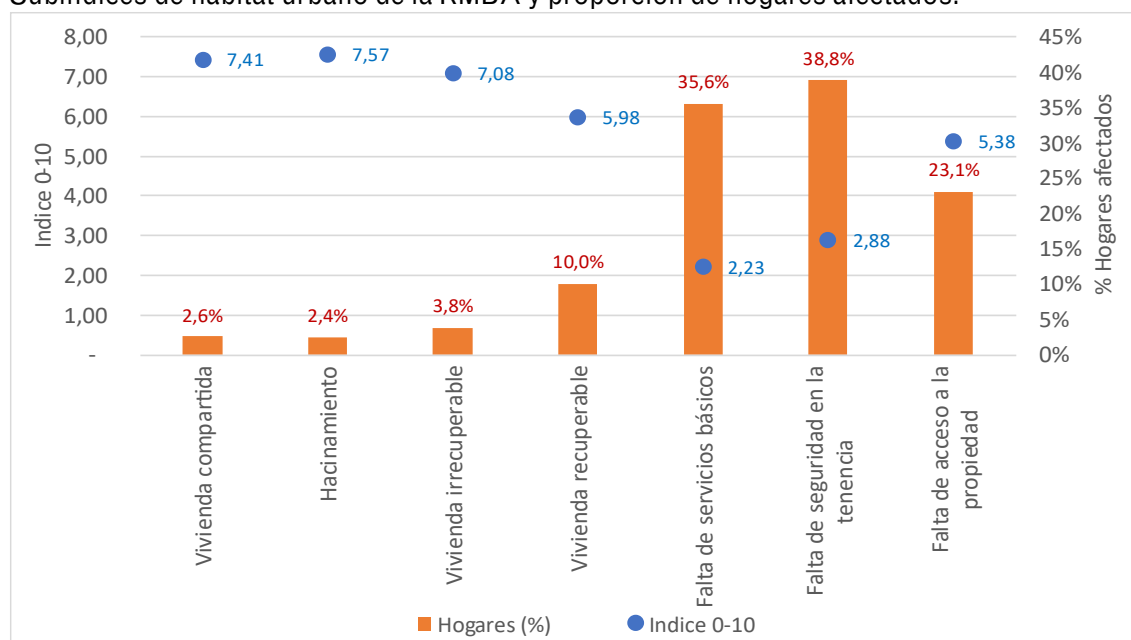
Resultados del hábitat urbano de la RMBA

El puntaje global del índice para la Región Metropolitana de Buenos Aires resulta 5,94, con importantes diferencias entre los subíndices que lo componen. Mientras que los subíndices de vivienda compartida, hacinamiento y vivienda irrecuperable se encuentran por encima de 7 puntos (7,41; 7,57; y 7,08 respectivamente), los subíndices referidos a la falta de seguridad en la tenencia de la vivienda y de servicios básicos se encuentran por debajo de los 3 puntos (2,23 y 2,88 respectivamente). En cambio, los subíndices de vivienda recuperable y falta de acceso a la propiedad se encuentran en un nivel intermedio, con 5,98 y 5,38 respectivamente.

El gráfico siguiente refleja que los aspectos con peor situación son la falta de servicios básicos y la seguridad en la tenencia de la vivienda, que afectan al 38,8% y 35,6% de los hogares respectivamente. La falta de acceso a la propiedad, tal como se viene observando estructuralmente, afecta a casi un cuarto de los hogares. A su vez, los problemas de hacinamiento, vivienda compartida y materialidad, si bien tienen un nivel de criticidad elevado, afectan a una proporción mucho menor de los hogares.

¹ Conceptualmente aquí se pueden considerar también las personas que viven en hogares familiares que pueden tener la intención de tener su vivienda, siendo los casos típicos los jóvenes que aún no se emancipan del hogar familiar. Si bien esta situación es importante y creciente (37% de los jóvenes), no se considera en este análisis al no representar un déficit al momento, excepto que se manifieste a través del hacinamiento. Informe de Tejido Urbano sobre el tema: <https://tejidourbano.org.ar/informes/leve-mejora-del-indice-de-jovenes-que-viven-solos-en-2024/>

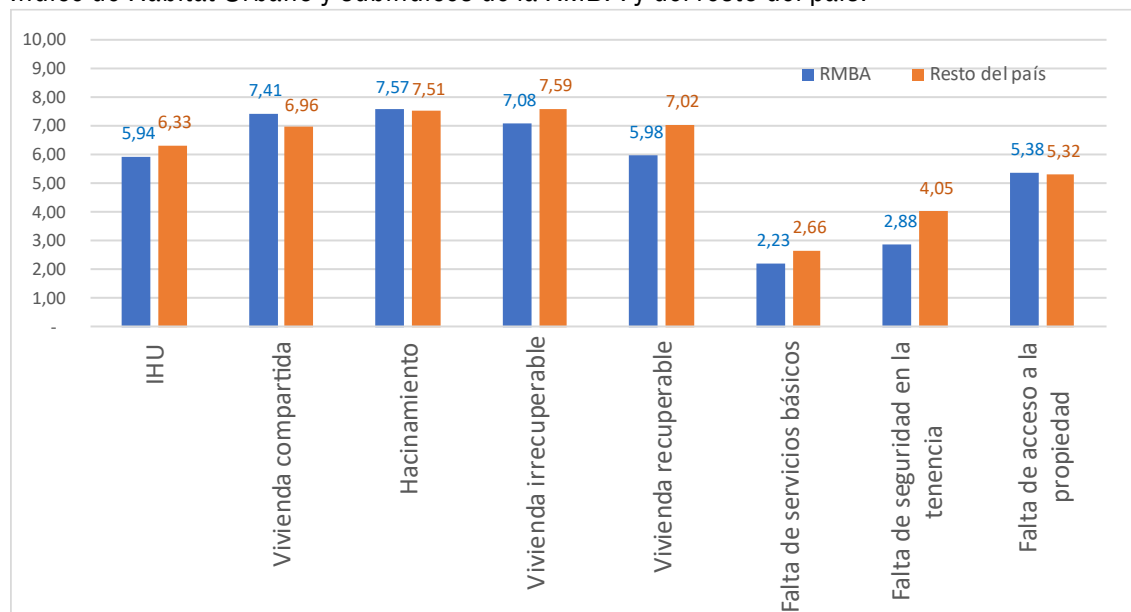
Gráfico
Subíndices de hábitat urbano de la RMBA y proporción de hogares afectados.



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

Comparando los puntajes de la RMBA con el resto de las ciudades del país, resalta en primer lugar que el índice general resulta levemente más bajo. En los aspectos de vivienda compartida y hacinamiento, la RMBA tiene una situación mínimamente mejor al resto de las ciudades del país, mientras que, en todo el resto, tiene una peor situación, especialmente en la seguridad de tenencia de la vivienda y en la falta de servicios básicos.

Gráfico
Índice de Hábitat Urbano y subíndices de la RMBA y del resto del país.

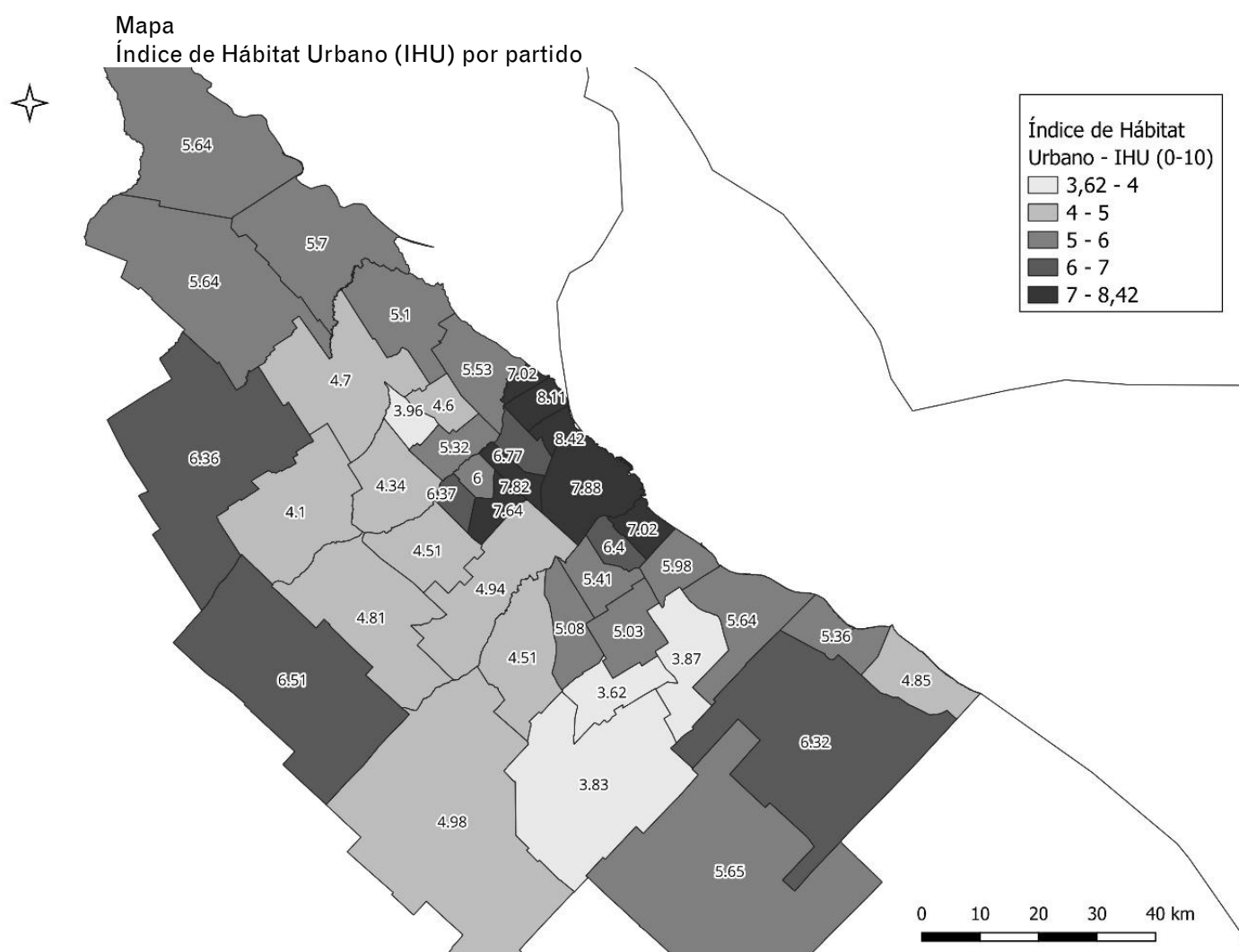


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

Resultados por Partido

En el análisis del índice de hábitat urbano por partido, resalta que respecto al promedio general de 5,94 puntos, la mayor parte de los partidos se encuentran por debajo (26 casos), mientras que 15 casos se ubican por encima.

En el mapa siguiente se puede observar la distribución territorial de este indicador. Se observa un patrón territorial claro, con un puntaje que disminuye desde la CABA hacia los partidos más alejados, especialmente hacia el Sur. Algunos partidos del borde de la región tienen un puntaje intermedio.



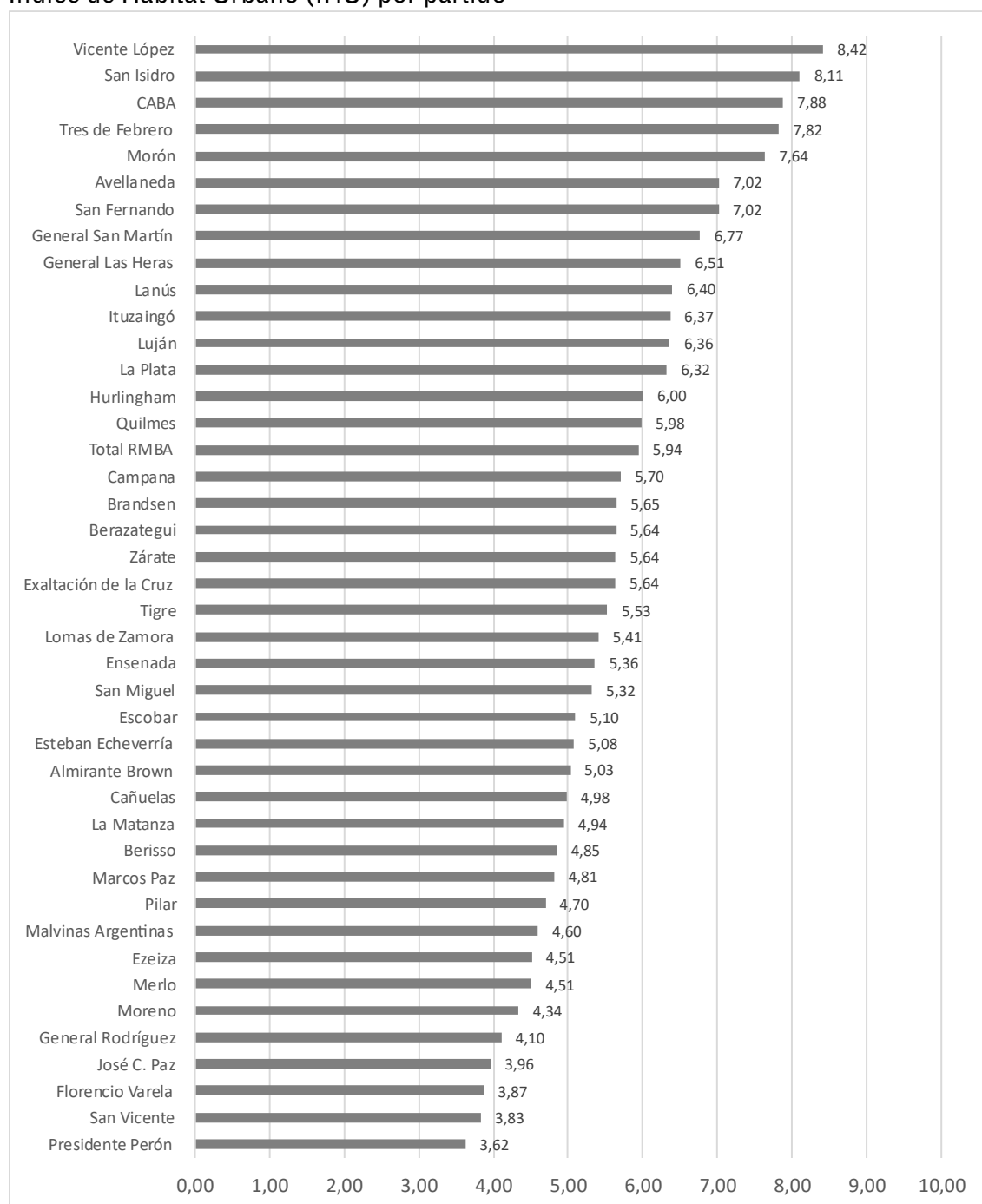
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC-Censo 2022.

En el gráfico siguiente se ordenan los municipios según el valor del IHU y los 7 componentes que permiten comprender el ranking general y la situación de cada uno de los aspectos que lo componen.

Los partidos con menor índice total son Presidente Perón, San Vicente, Florencio Varela, y José C. Paz, cuyo IHU resulta inferior a 4 puntos. Le siguen Gral. Rodríguez, Moreno, Merlo, Ezeiza, todas con menos de 4,5 puntos.

En el otro extremo, los partidos con mejor situación son aquellos con índice más alto como Vicente López, San Isidro, CABA, Tres de Febrero, y Morón, con más de 7,5 puntos. Le siguen Avellaneda, San Fernando, San Martín y Las Heras, con más de 6,5 puntos.

Gráfico
Índice de Hábitat Urbano (IHU) por partido



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC-Censo 2022.

Existe una gran heterogeneidad de situaciones dentro de la región que explican situaciones diferentes en cada partido. En el gráfico siguiente se puede observar que pueden encontrarse aspectos de alta vulnerabilidad en partidos donde el resto de los componentes son bajos. En términos generales existe cierta tendencia similar en los casos de vivienda irrecuperable, vivienda compartida, hacinamiento y vivienda irrecuperable.

En cambio, la falta de servicios básicos, se destaca por tener valores muy bajos, aún en partidos en los que el resto de los componentes tienen valores altos. La falta de seguridad en la tenencia se da de manera relativamente independiente al resto de los aspectos, y la falta de acceso a la propiedad tiene una tendencia contraria a los subíndices de vulnerabilidad más crítica.

Gráfico
Índice de Hábitat Urbano (IHU) y subíndices por partido.

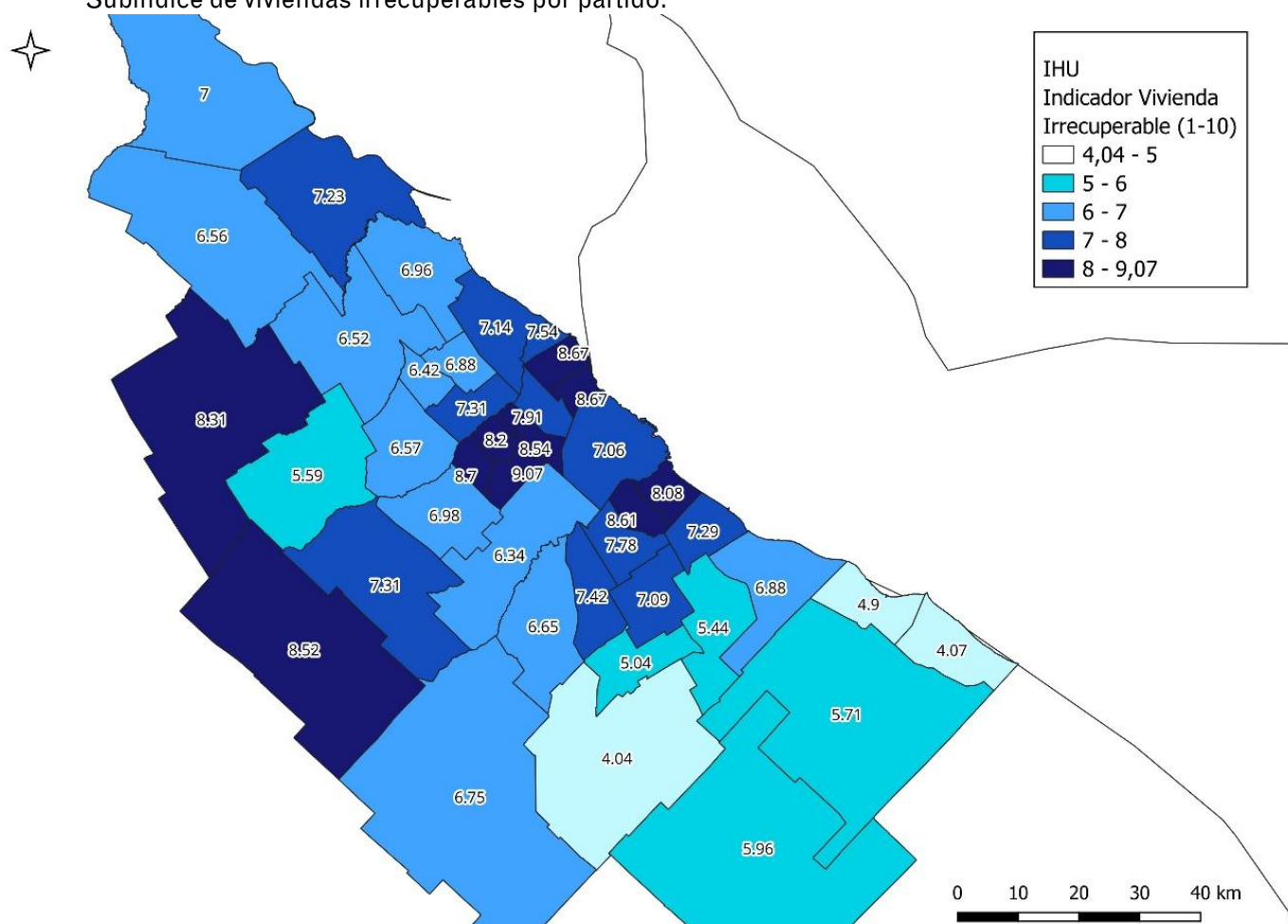
	IVH	Vivienda compartida	Hacinamiento	Vivienda irrecuperable	Vivienda recuperable	Falta de servicios básicos	Falta de seguridad en la tenencia	Falta de acceso a la propiedad
Vicente López								
San Isidro								
CABA								
Tres de Febrero								
Morón								
Avellaneda								
San Fernando								
General San Martín								
General Las Heras								
Lanús								
Ituzaingó								
Luján								
La Plata								
Hurlingham								
Quilmes								
Total RMBA								
Campana								
Brandsen								
Berazategui								
Zárate								
Exaltación de la Cruz								
Tigre								
Lomas de Zamora								
Ensenada								
San Miguel								
Escobar								
Esteban Echeverría								
Almirante Brown								
Cañuelas								
La Matanza								
Berisso								
Marcos Paz								
Pilar								
Malvinas Argentinas								
Ezeiza								
Merlo								
Moreno								
General Rodríguez								
José C. Paz								
Florencio Varela								
San Vicente								
Presidente Perón								

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

En el subíndice de **viviendas irrecuperables** se destacan con mayor vulnerabilidad gran parte de los partidos del Sur de la región, como San Vicente, Berisso, Ensenada, Presidente Perón y Florencio Varela. En estos partidos, la proporción de hogares con esta condición, supera al 6%. Otros partidos con bajo índice en este tema son Gral. Rodríguez, La Plata, y Brandsen. Estas ciudades tienen un subíndice de viviendas irrecuperables inferior a 6, y la proporción de hogares con esta condición, supera al 5% de los hogares.

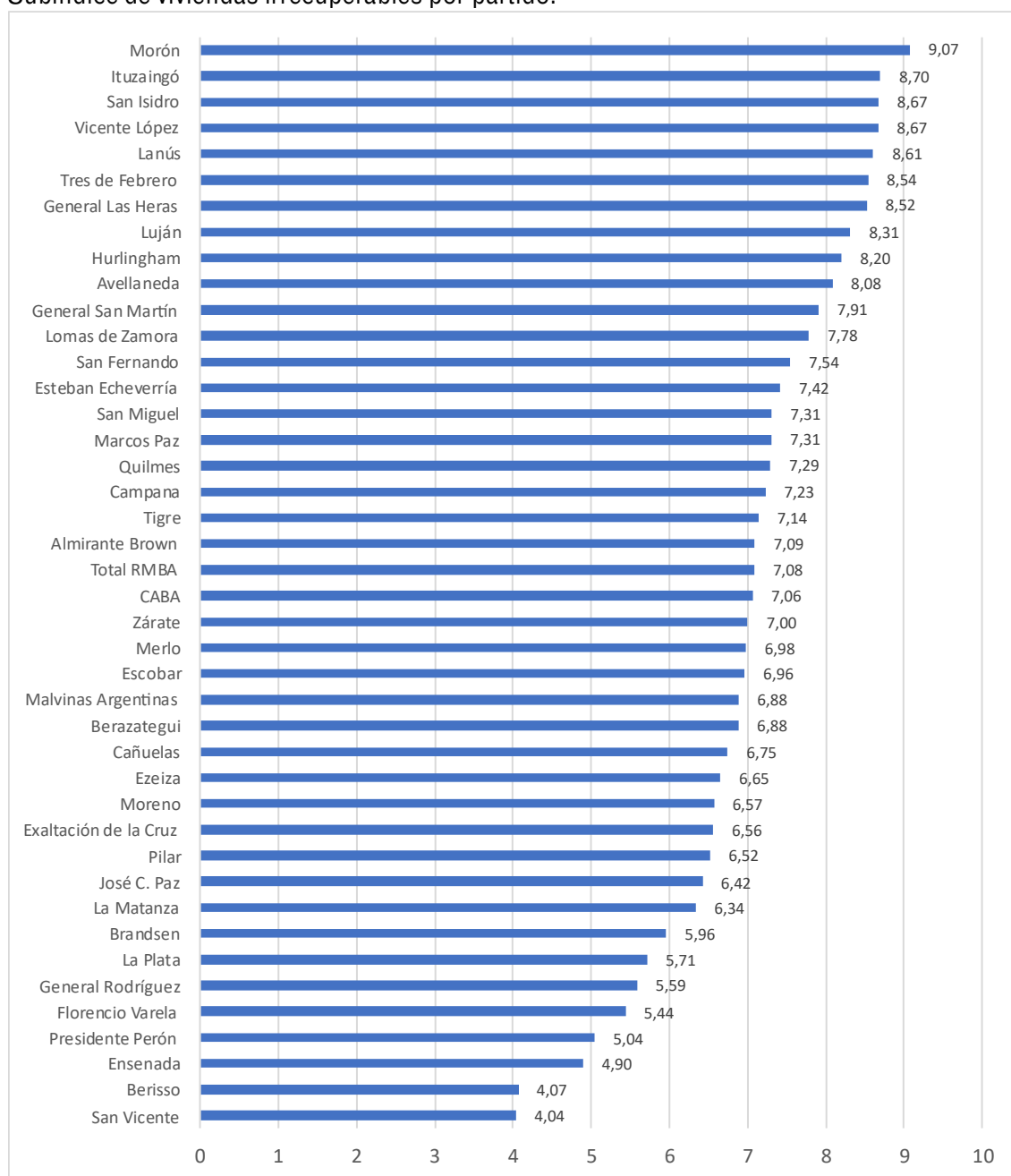
Los casos con menor vulnerabilidad en este aspecto son Morón, Ituzaingó, San Isidro, Vicente López, Lanús, Tres de Febrero y Gral. Las Heras. Estos partidos tienen un subíndice superior a 8,5 en este aspecto, y en la proporción de hogares alcanzados es menor a 2%.

Mapa
Subíndice de viviendas irrecuperables por partido.



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

Gráfico
Subíndice de viviendas irrecuperables por partido.



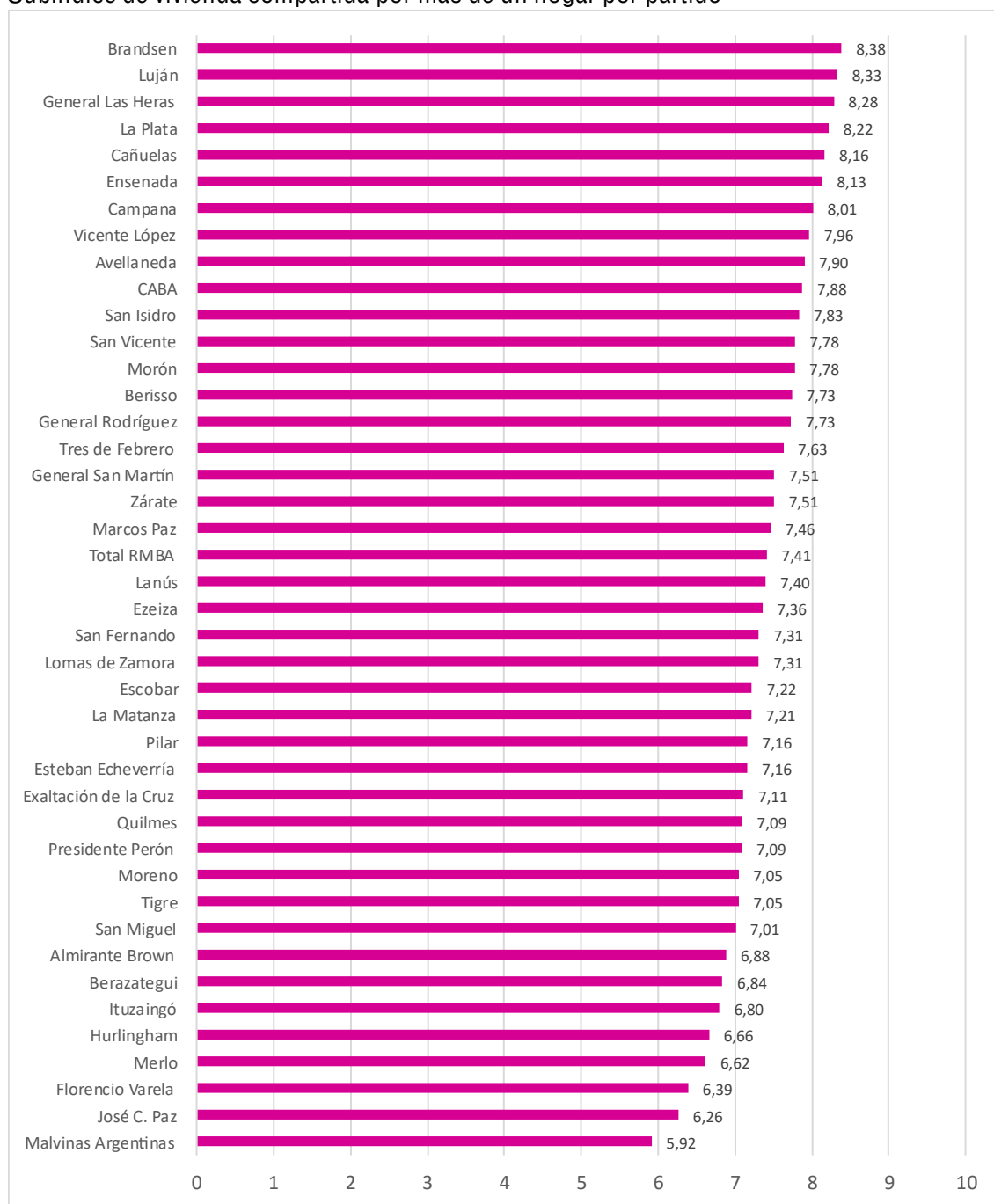
Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

El **subíndice de vivienda compartida por más de una familia** por su parte, no adquiere valores muy bajos en la región metropolitana. Sólo son destacables los bajos índices en Malvinas Argentinas, José C. Paz, y Florencio Varela, con menos de 6,5 puntos. En estos casos, este tipo de situaciones supera al 3,5% de los hogares.

Los partidos con mejor situación en este aspecto son municipios mayormente ubicados en el tercer cordón, como Brandsen, Luján, Gral. Las Heras, La Plata, Cañuelas, Ensenada y Campana, con un índice superior a 8, y una proporción de hogares inferior al 2%.

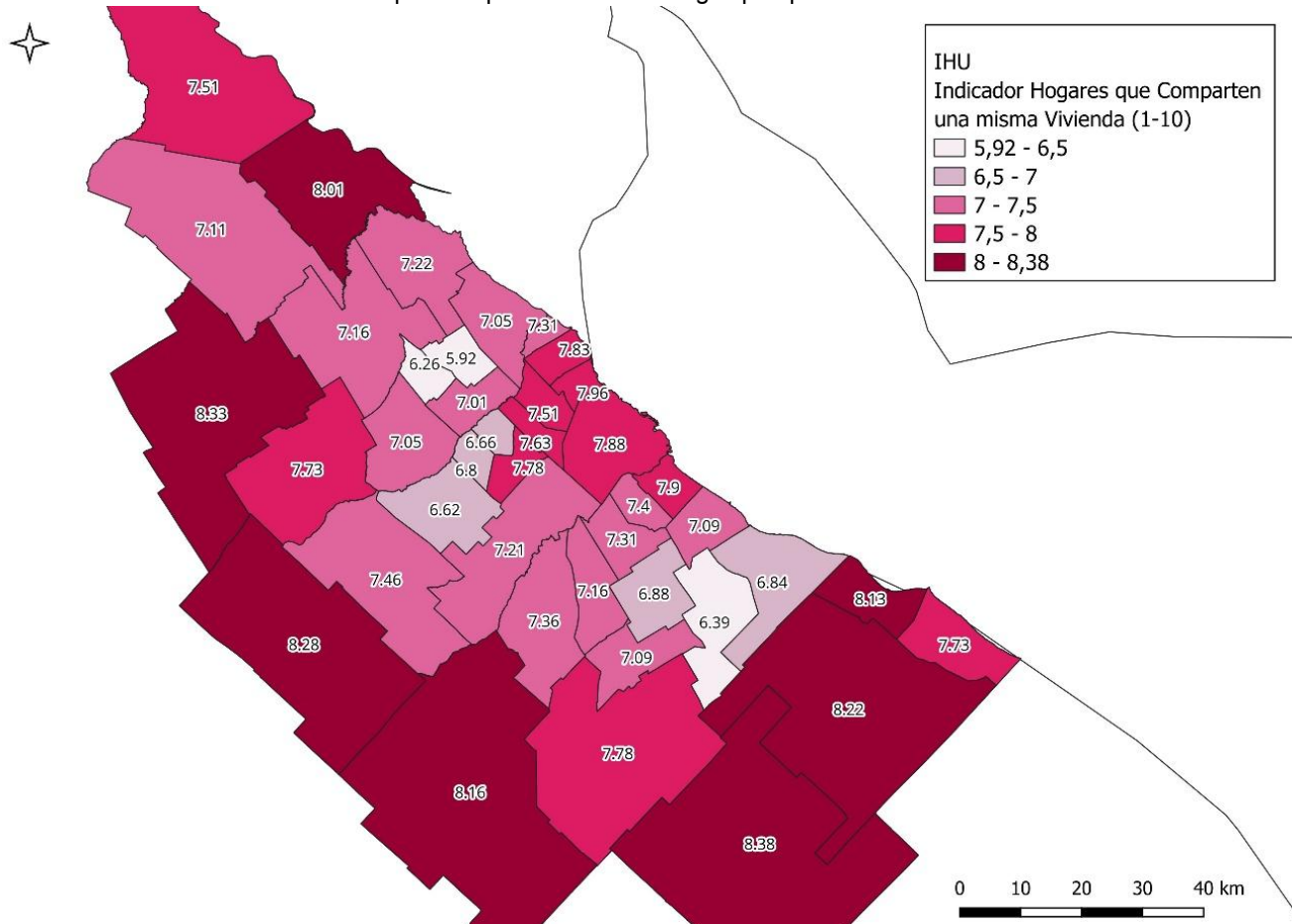
Gráfico

Subíndice de vivienda compartida por más de un hogar por partido



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

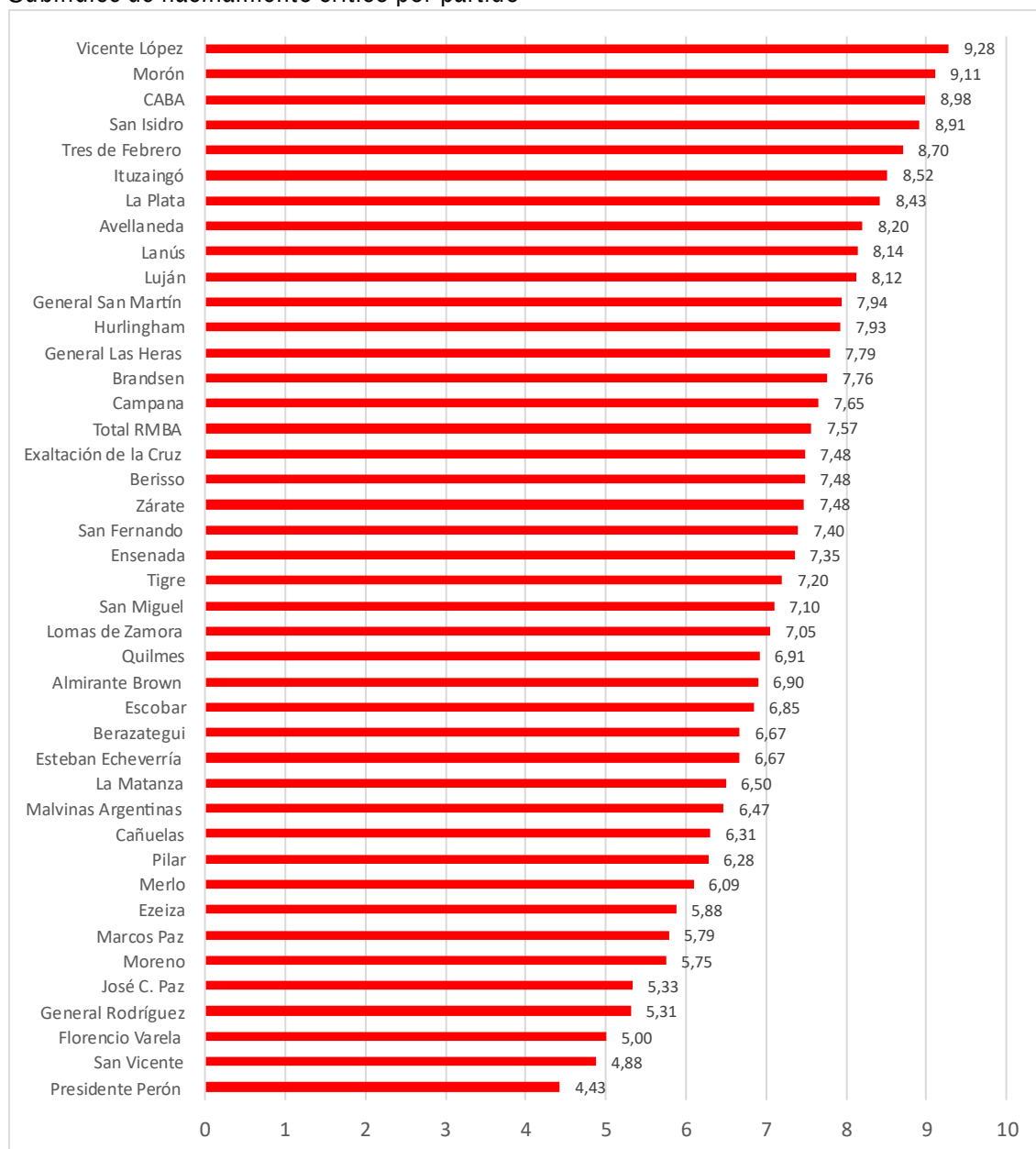
Mapa
Subíndice de vivienda compartida por más de un hogar por partido



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

El siguiente mapa representa la distribución territorial del **subíndice de vulnerabilidad habitacional asociado al hacinamiento crítico**. Los subíndices de hacinamiento más bajo se registran en Presidente Perón, San Vicente, y Florencio Varela (menos de 5 puntos). En términos de incidencia, esto implica que más del 5% de los hogares presentan hacinamiento crítico. Otros casos con valores elevados son Gral. Rodríguez, José C. Paz, Moreno, Marcos Paz y Ezeiza. En contraste, los partidos con mejor situación en este aspecto son Vicente López, Morón, CABA, San Isidro, Tres de Febrero e Ituzaingó (más de 8,5 puntos), donde el hacinamiento crítico afecta a menos del 1,5% de los hogares.

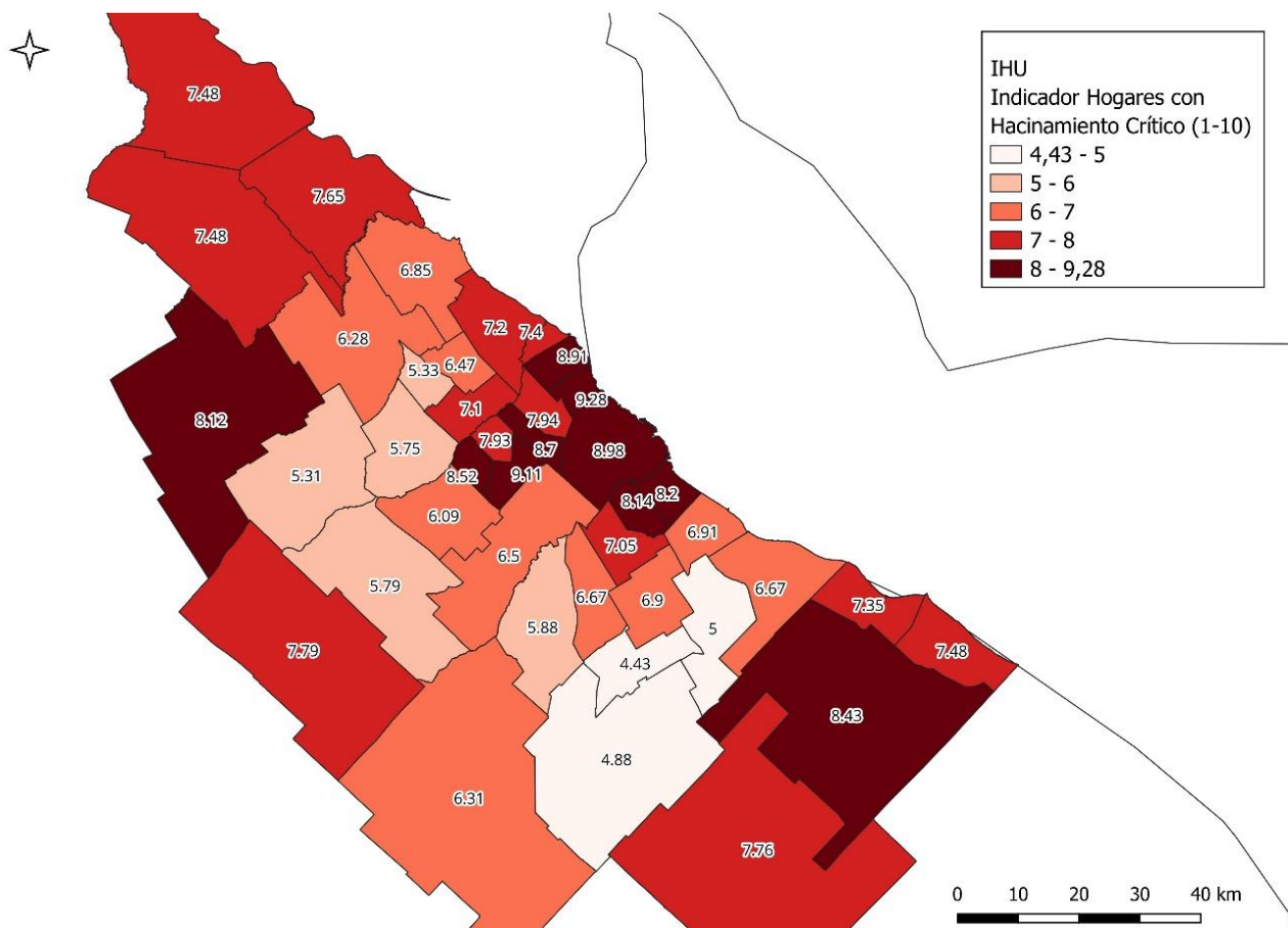
Gráfico
Subíndice de hacinamiento crítico por partido



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

La distribución permite advertir el peso del hacinamiento crítico en partidos de la segunda corona, especialmente en los del Sur. La CABA, los partidos de la primera Corona y La Plata tienen una mejor situación en este aspecto.

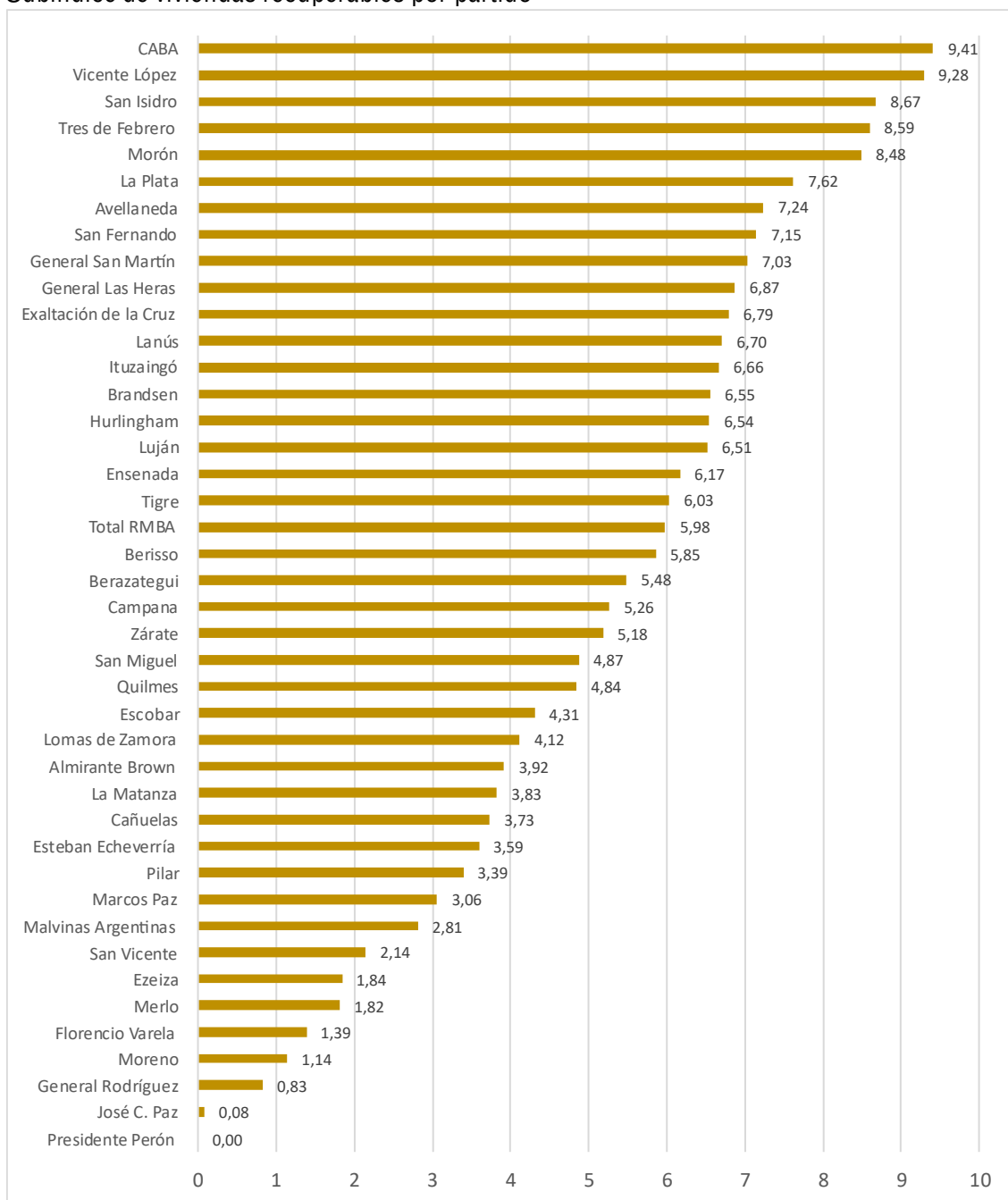
Mapa
Subíndice de hacinamiento crítico por partido



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

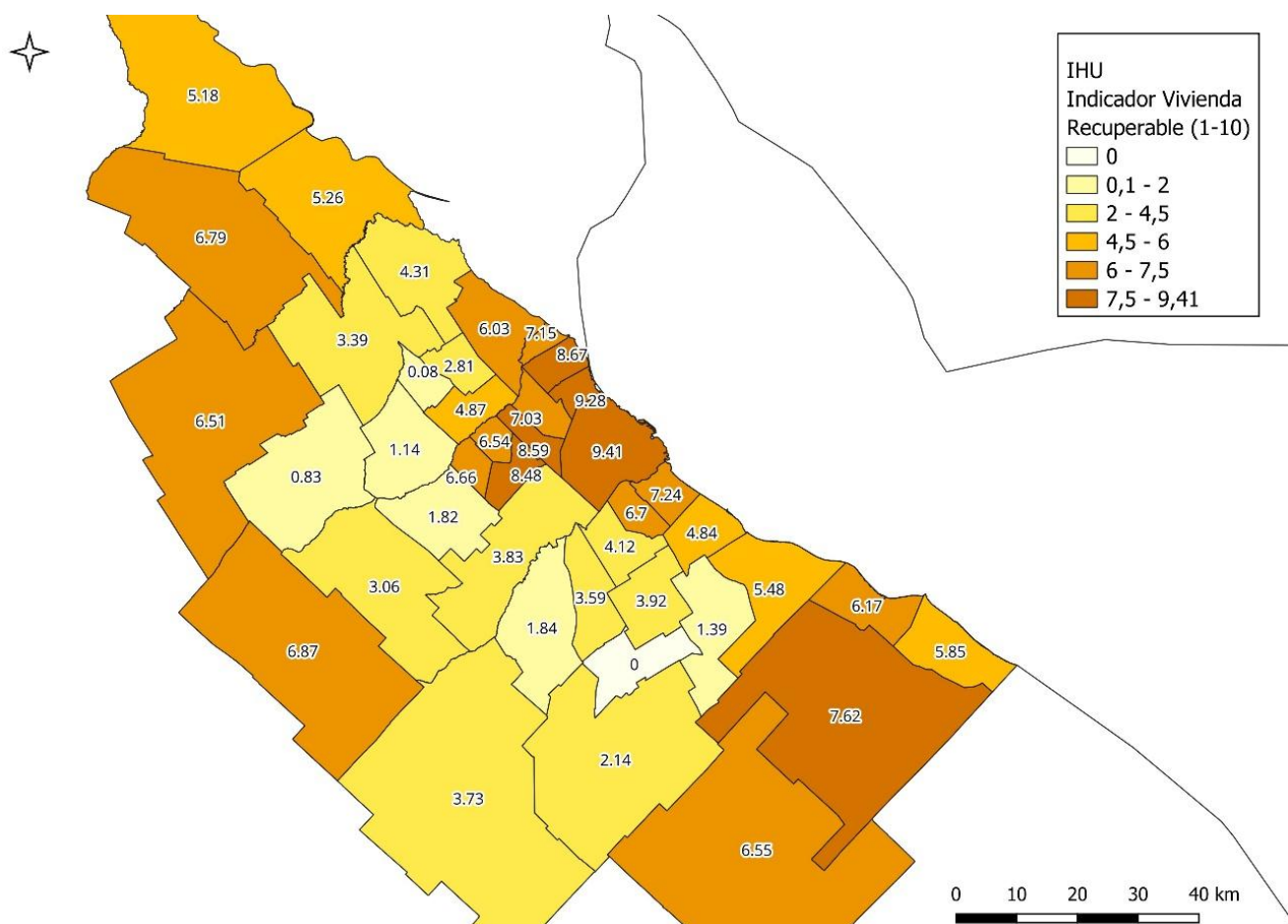
El siguiente gráfico refleja la situación del **subíndice de vulnerabilidad asociado a las viviendas deficitarias recuperables**. Este indicador exhibe una mayor dispersión territorial, con extremos de valores que van entre 0 y 9,5. Los casos más críticos (puntaje menor a 2) se concentran principalmente en el oeste y sur de la segunda corona: Presidente Perón, José C. Paz, Gral. Rodríguez, Moreno, Florencio Varela, Merlo y Ezeiza, en los que afecta a más de 20% de los hogares. En este subíndice también se encuentran partidos muy populosos con valores bajos como La Matanza, Almirante Brown, Lomas de Zamora y Quilmes (todos con puntaje inferior a 5). Los puntajes más altos se encuentran en CABA, Vicente López, San Isidro, Tres de Febrero y Morón (Subíndice superior a 8), donde alcanza a menos de 4% de los hogares.

Gráfico
Subíndice de viviendas recuperables por partido



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

Mapa
Subíndice de viviendas recuperables por partido



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

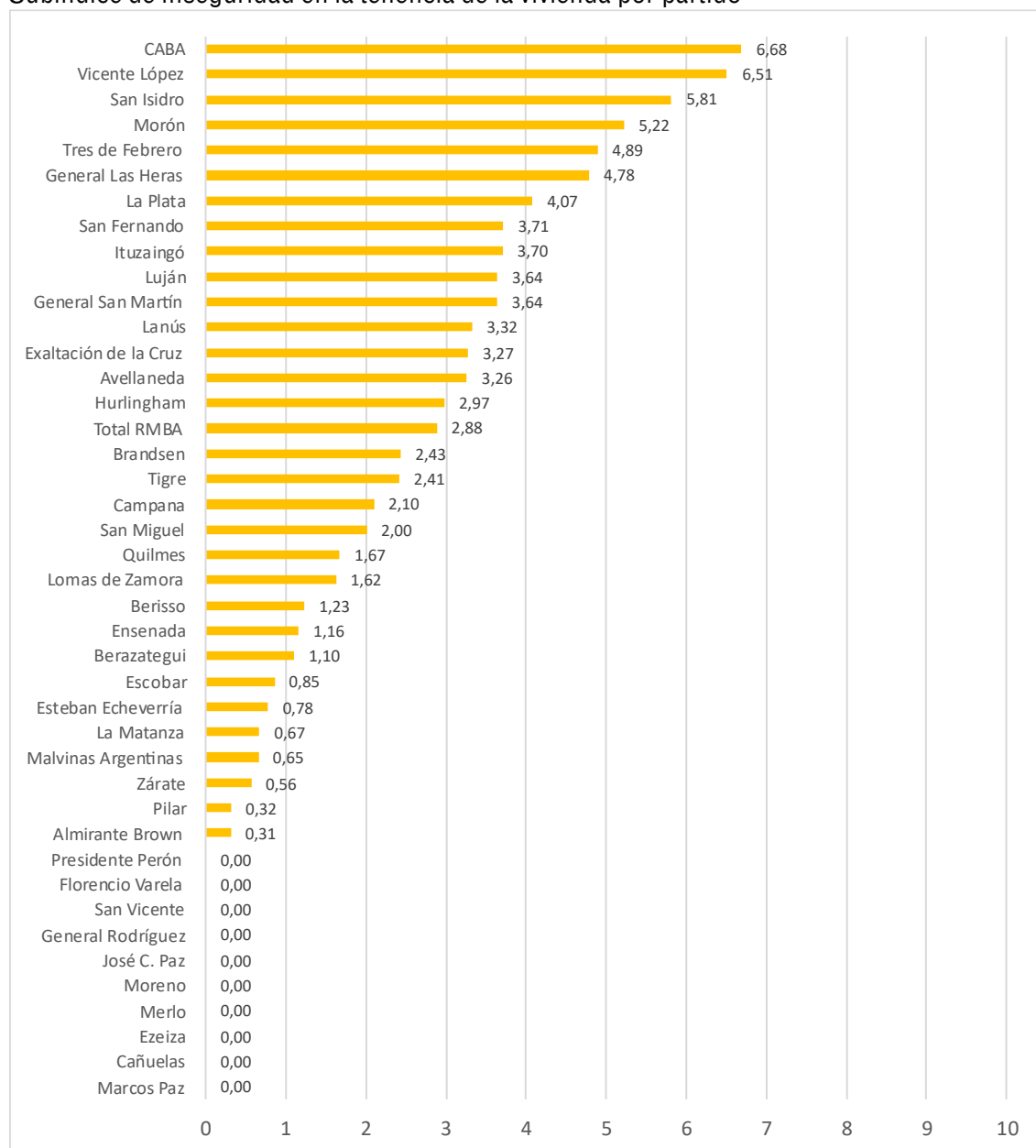
En cuanto al subindicador **de vulnerabilidad asociado a la inseguridad en la tenencia de la vivienda**, medida a partir de la irregularidad dominial de los hogares, vuelve a observarse una fuerte concentración en los municipios que también presentan vulnerabilidades en otras dimensiones del hábitat.

En Presidente Perón, José C. Paz, Gral. Rodríguez, Moreno, Florencio Varela, Merlo, Ezeiza, San Vicente, Marcos Paz y Cañuelas se encuentra el puntaje mas bajo, en los cuales mas de 50% de los hogares carecen de seguridad en la tenencia. Otros partidos con bajo puntaje son Almirante Brown, Pilar, Zárate, Malvinas Argentinas, La Matanza, Esteban Echeverría y Escobar (puntaje inferior a 1), donde la proporción de hogares afectados supera al 45%.

Los casos con mejor puntaje en este aspecto son CABA, Vicente López, San Isidro, Morón, Tres de Febrero, Gral. Las Heras y La Plata (con puntaje superior a 4), donde afecta a menos de 30% de los hogares. Nótese que aún las ciudades donde este aspecto es menor, esta problemática alcanza a una proporción importante de los hogares.

Gráfico

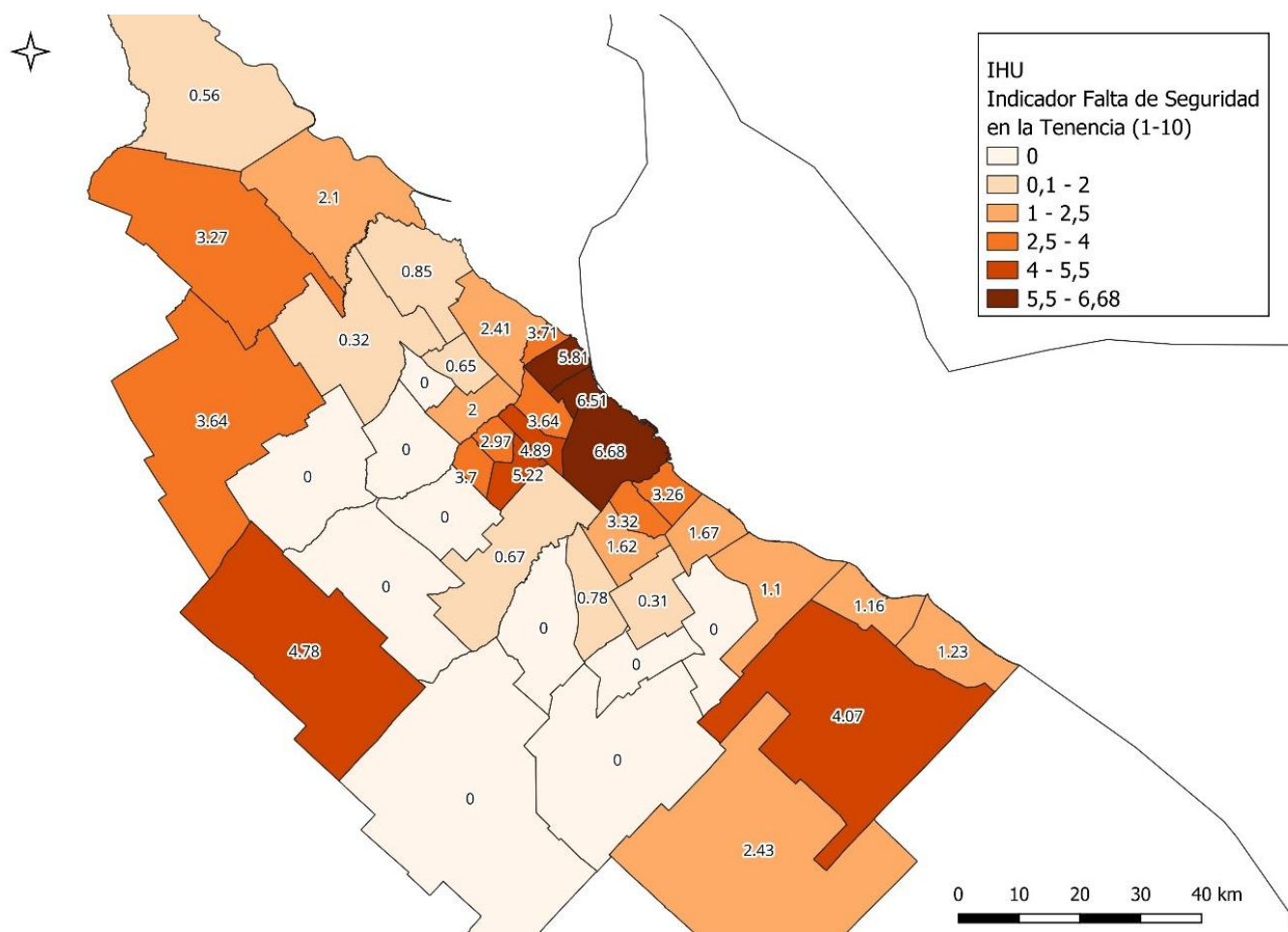
Subíndice de inseguridad en la tenencia de la vivienda por partido



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

En el mapa puede advertirse que la seguridad en la tenencia representa una situación sumamente extendida en los partidos de la segunda corona, y en algunos casos de la tercera, dentro de una región en la que la mayoría de los partidos tienen una situación muy mala en este aspecto.

Mapa
Subíndice de inseguridad en la tenencia de la vivienda por partido



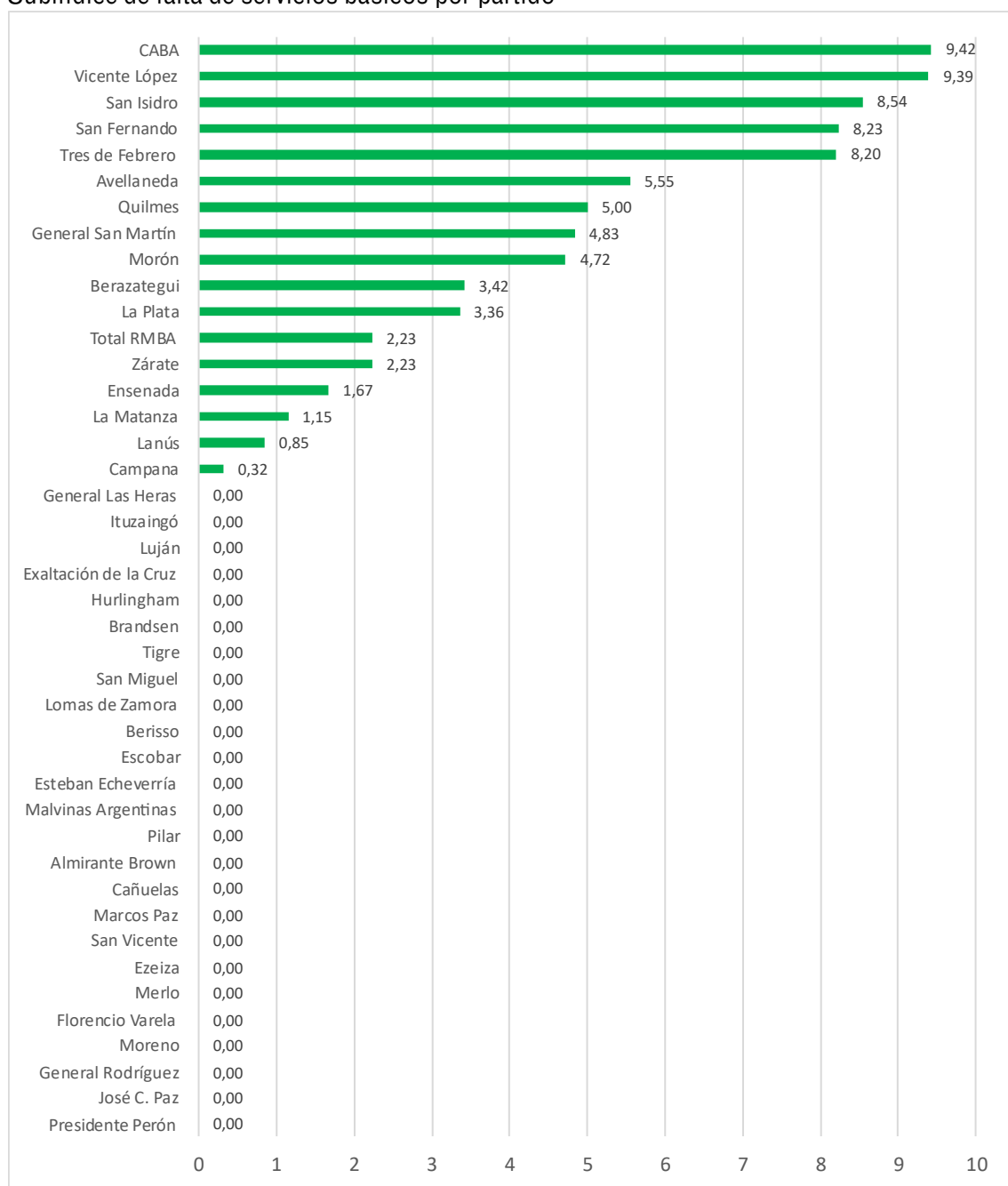
Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

El siguiente subíndice representa la **falta de acceso a servicios públicos en los hogares**, que adquiere valores extremadamente bajos en la mayor parte de los partidos de la región metropolitana.

En 25 partidos se alcanza el puntaje mínimo, dado que la falta de servicios de agua y cloacas afecta a mas de 50% de los hogares. Los casos de mayor criticidad son Malvinas Argentinas, José C. Paz, Escobar, Gral. Rodríguez, Pilar e Ituzaingó, donde afecta a mas de 80% de los hogares.

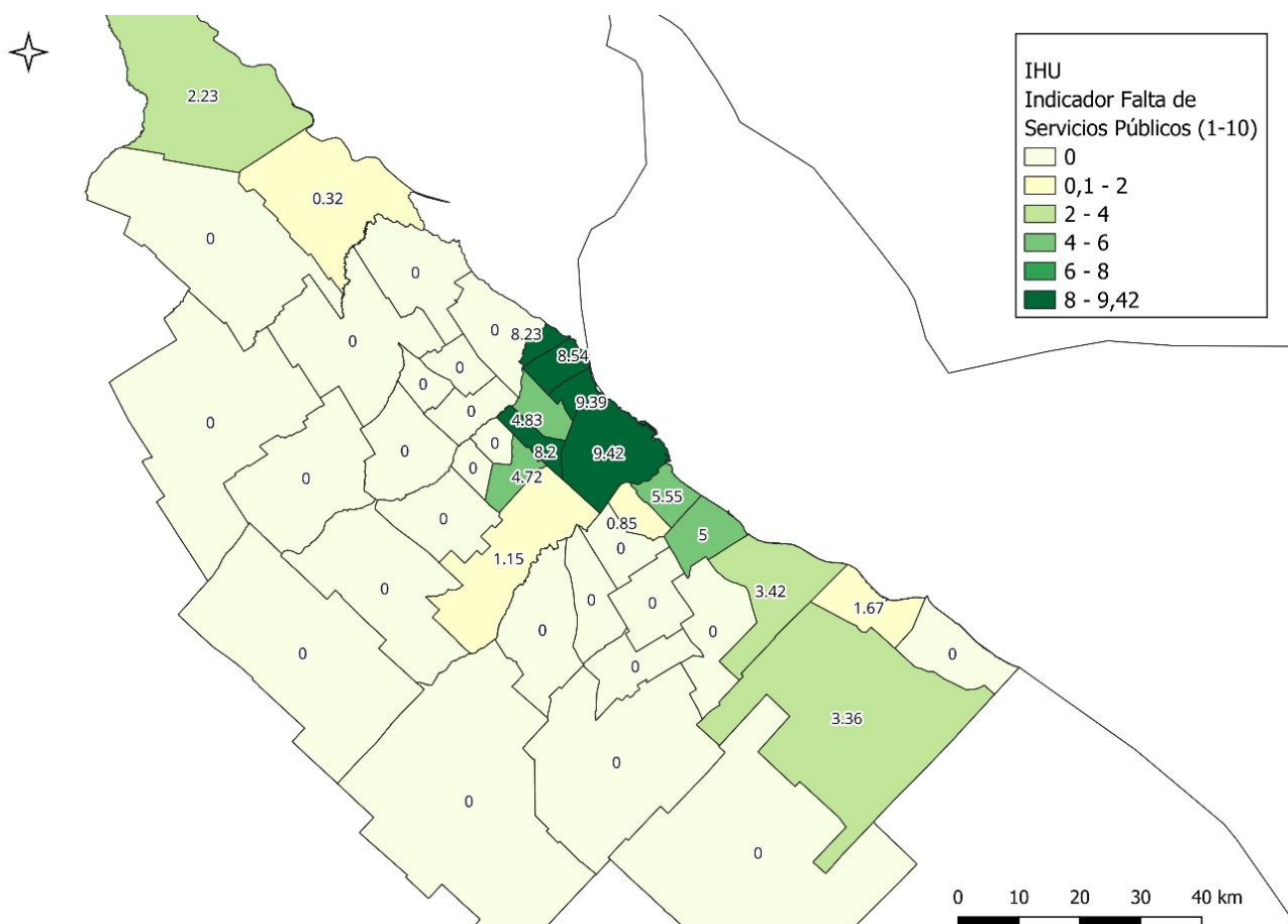
Los casos con mayor cobertura en este aspecto son CABA, Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tres de Febrero, donde el puntaje es superior a 8, y representa la situación de menos de 10% de los hogares. Cabe destacar la gran amplitud de valores que se dan entre estos casos y el resto.

Gráfico
Subíndice de falta de servicios básicos por partido



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

Mapa
Subíndice de falta de servicios básicos por partido

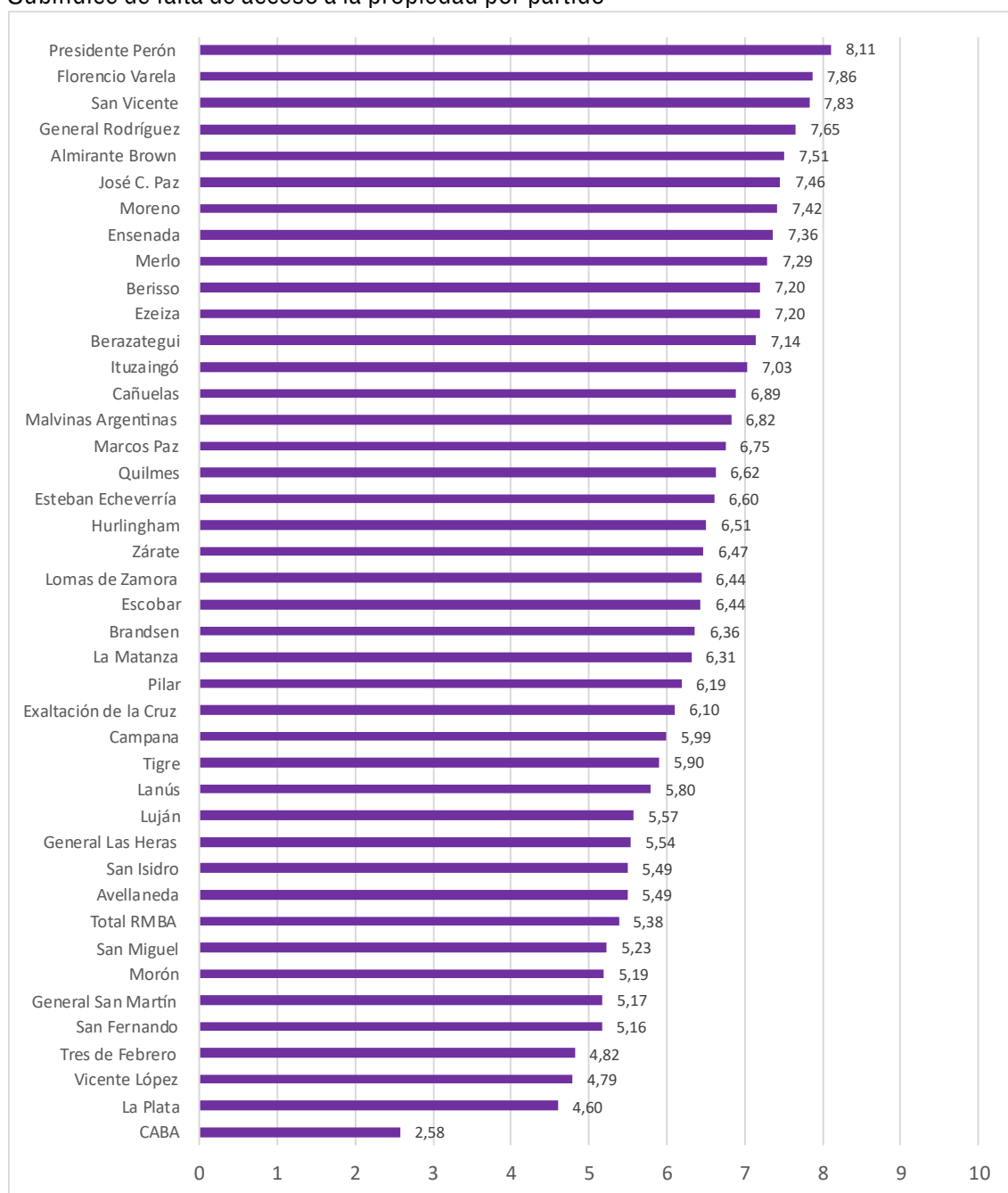


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

El último componente del IHU es la **falta de acceso a la propiedad**, estimado a partir de la proporción de hogares inquilinos. En este aspecto, los partidos con mayor vulnerabilidad son CABA, La Plata, Vicente López, y Tres de Febrero (subíndices inferiores a 5), donde los hogares con esta problemática superan el 25%.

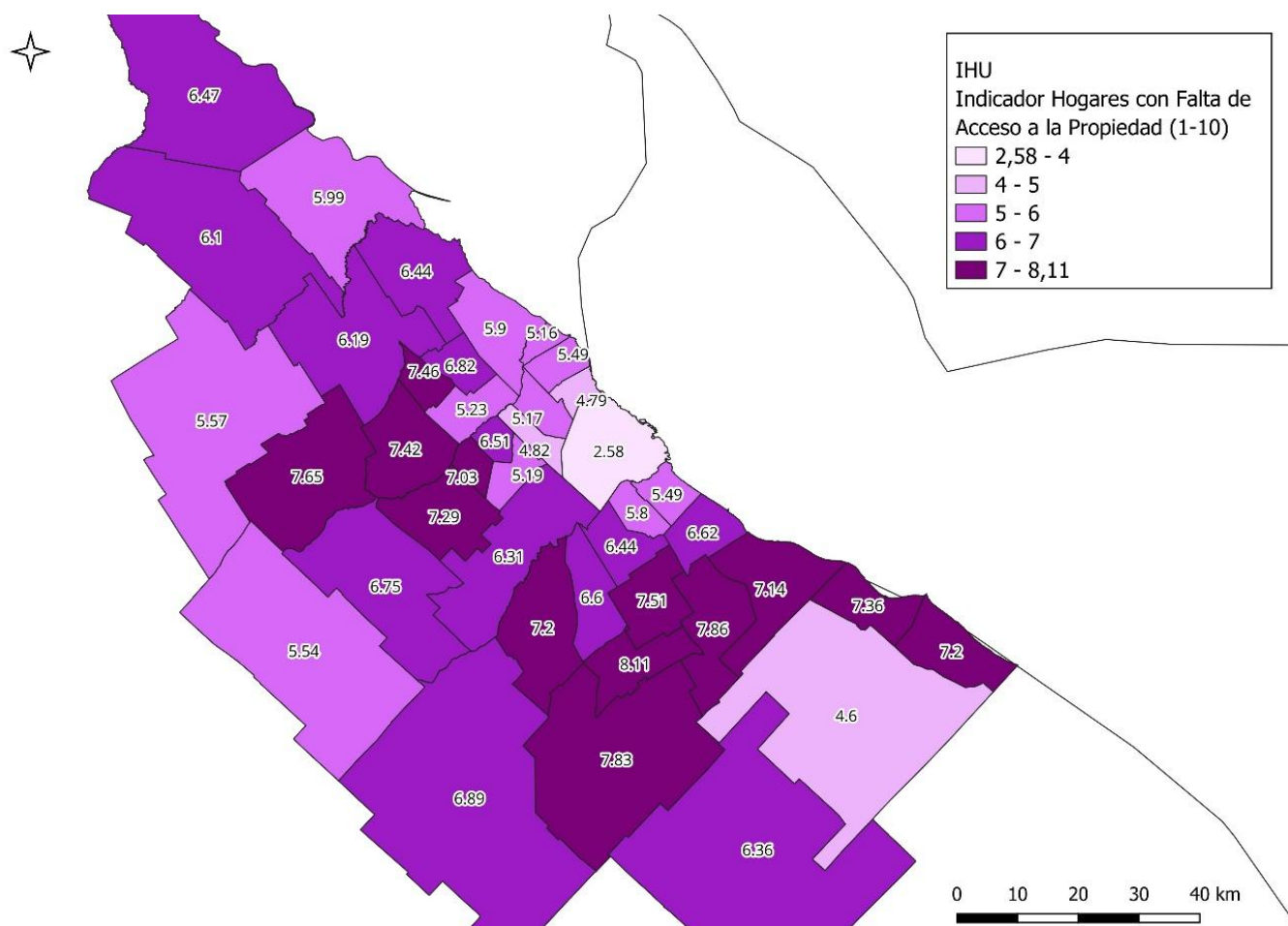
En el otro extremo se encuentran muchos partidos que presentan altos índices de vulnerabilidad en otros aspectos, pero que, en este caso, tienen poca incidencia, como Presidente Perón, Florencio Varela, San Vicente, Gral. Rodríguez, Almirante Brown, y José C. Paz, donde el subíndice supera los 7,5 puntos, y la proporción de hogares es menor al 13%.

Gráfico
Subíndice de falta de acceso a la propiedad por partido



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

Mapa
Subíndice de falta de acceso a la propiedad por partido



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

ANEXO

METODOLOGIA DE CONSTRUCCION DEL INDICADOR

El IHU resulta de la síntesis de 7 indicadores que surgen de información del censo 2022 realizado para todo el país. La cantidad absoluta de hogares con cada uno de estos indicadores por radio a nivel país fue obtenida a partir de datos publicados del Censo, a través del procesador estadístico REDATAM. Del mismo modo se obtuvo el dato de la cantidad de hogares urbanos por radio. Con esta información se calculó un porcentaje de cada una de estas variables en relación a la cantidad de hogares urbanos totales por radio.

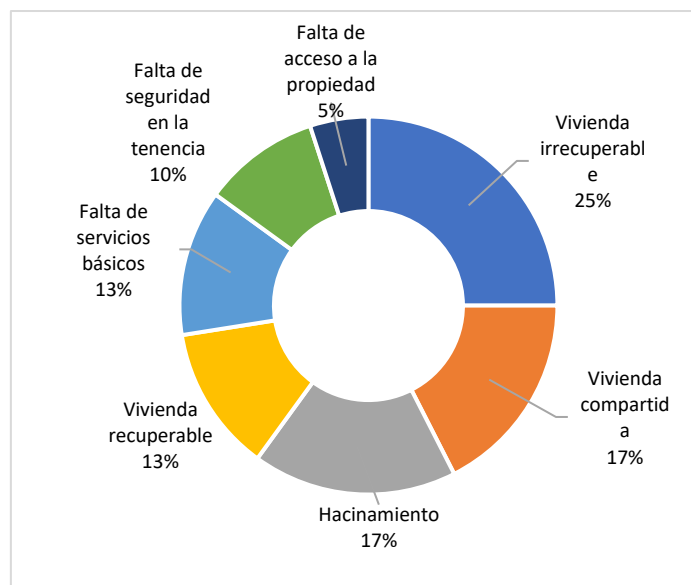
En segundo lugar, se procedió a agrupar los radios censales por la unidad territorial de análisis. Una vez obtenidos los valores relativos de cada aspecto para cada unidad territorial, se procedió a asignar un valor entre 0 y 10 para poder conjugarlos. Para ello se analizaron sus máximos, mínimos y distribución, estableciendo el valor 0 para los valores más altos detectados y 10 para la inexistencia de cada problemática. En la tabla siguiente se muestra la asignación de los valores de los índices según la escala de cada caso

% Hogares	Valor índice		
	0	5	10
Vivienda compartida	Mas de 10%	5%	0,0%
Hacinamiento	Mas de 10%	5%	0,0%
Vivienda irrecuperable	Mas de 13%	6,5%	0,0%
Vivienda recuperable	Mas de 25%	12,5%	0,0%
Falta de servicios básicos	Mas de 50%	25,0%	0,0%
Falta de seguridad en la tenencia	Mas de 50%	25,0%	0,0%
Falta de acceso a la propiedad	Mas de 50%	25,0%	0,0%

Para el cálculo del IHU general se considera un peso específico diferente para cada subindicador, donde las ponderaciones más altas corresponden a la vulnerabilidad dada por vivienda irrecuperable (25%), el hacinamiento (17,5%), y la vivienda compartida (17,5%). Estas tres implican las situaciones más críticas en términos habitacionales.

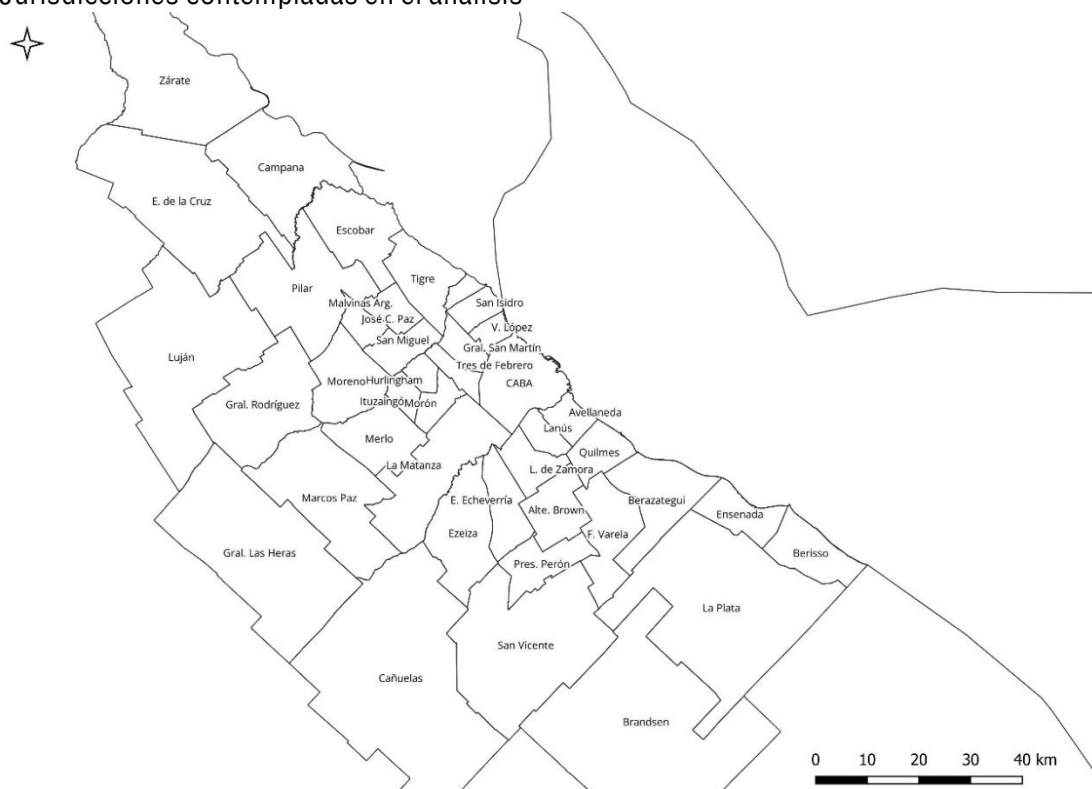
Luego siguen la falta de servicios básicos (12,5%), y por la vivienda deficitaria recuperable (12,5%), la falta de seguridad en la tenencia (10%) y la falta acceso a la propiedad (5%).

Grafico
Estructura de ponderación del índice de hábitat urbano.



De esta manera, se obtuvo un índice con valores entre cero y diez que contempla todos los indicadores de déficit, donde 0 representa la situación con la máxima vulnerabilidad y 10, la situación con inexistencia de problemáticas.

Mapa
Jurisdicciones contempladas en el análisis



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

Tabla
Jurisdicciones contempladas en el análisis

PROVINCIA	Municipio	
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	
Buenos Aires	Almirante Brown	La Plata
	Avellaneda	Lanús
	Berazategui	Lomas de Zamora
	Berisso	Luján
	Brandsen	Malvinas Argentinas
	Campana	Marcos Paz
	Cañuelas	Merlo
	Ensenada	Moreno
	Escobar	Morón
	Esteban Echeverría	Pilar
	Exaltación de la Cruz	Presidente Perón
	Ezeiza	Quilmes
	Florencio Varela	San Fernando
	General Las Heras	San Isidro
	General Rodríguez	San Miguel
	General San Martín	San Vicente
	Hurlingham	Tigre
	Ituzaingó	Tres de Febrero
	José C. Paz	Vicente López
	La Matanza	Zárate