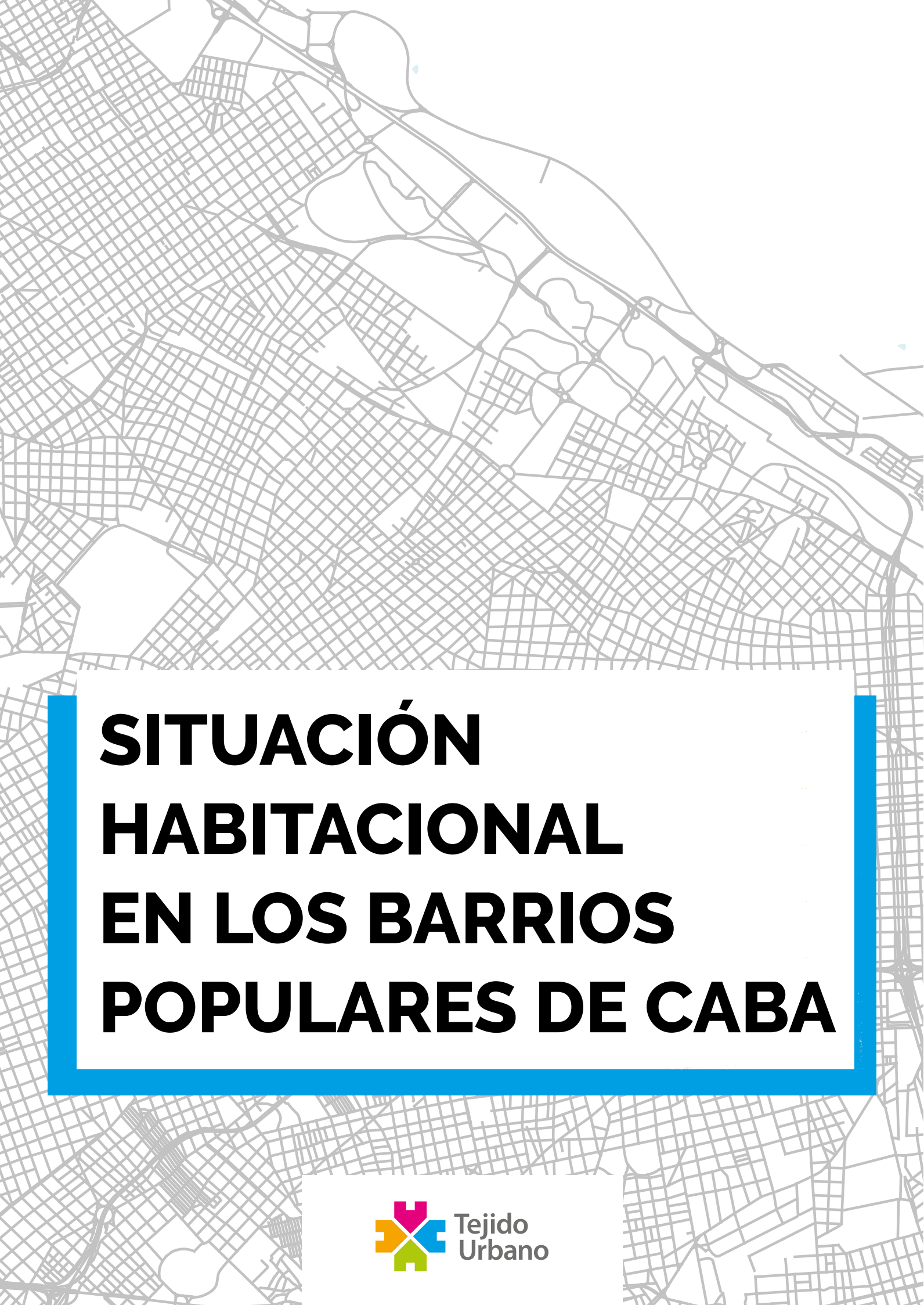




# **SITUACIÓN HABITACIONAL EN LOS BARRIOS POPULARES DE CABA**

# **RADIOGRAFÍA DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN LOS BARRIOS POPULARES DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

## **Síntesis ejecutiva**

Los indicadores básicos de los barrios populares de la Ciudad reflejan la siguiente situación habitacional: Un 17,4% de los hogares con necesidades básicas insatisfechas, 5% con hacinamiento crítico, y 62% en viviendas con materiales deficitarios. El acceso a los servicios públicos de agua potable y cloacas es elevado (89% y 95% respectivamente), aunque la calidad y seguridad del servicio puede estar comprometido. El 79% de los hogares cocina con gas de garrafa. 52% tiene algún nivel de privación material y más de 60% de los hogares tiene un clima educativo considerado bajo y muy bajo.

El 28% de los hogares alquilan su vivienda, proporción importante pero inferior a otros barrios de la Ciudad (39%), los cuales además se destacan por tener niveles de ingreso muy inferiores al resto de los inquilinos porteños.

De acuerdo a la metodología de identificación de problemáticas habitacionales individuales, se detecta que 89% de los hogares de estos barrios tienen algún aspecto comprometido (En el total de la Ciudad los hogares con problemas son 54%). Entre ellos se pueden distinguir:

- Un primer grupo de casi 20% de los hogares que tienen hacinamiento crítico, o comparten la vivienda entre más de una familia, o estas son materialmente irrecuperables, lo que representa una necesidad de 9.834 viviendas.
- En segundo lugar, dos tercios de los hogares (66%) tienen alguna problemática ligada a la falta de regularidad dominial, servicios básicos o alguna deficiencia material de la vivienda, es decir, aspectos posibles de resolver en la vivienda existente. En total son 33.956 hogares. Dentro de ellos, hay 25.050 hogares cuya vivienda no tiene deficiencias materiales.
- En tercer lugar, se encuentran 6.681 hogares que no tienen ninguna de las problemáticas anteriores, pero que carecen de acceso a la propiedad y alquilan la vivienda (13%).
- Hay 6.196 hogares (11%) que no tienen ninguna de las problemáticas anteriores.
- En cuarto lugar, las problemáticas asociadas con la precariedad urbana de estos barrios, afectan a la totalidad de los hogares. Las acciones de mejora en materia de espacio público, cercanía a equipamientos comunitarios, transporte, condiciones ambientales, permiten minimizar este déficit en cierta medida.

Los hogares de estos barrios si bien significan solo 4% del total de la Ciudad, representan una porción importante de ciertas problemáticas habitacionales: Concentran 54% de los que requieren mejoramiento de la vivienda, 37% de aquellos que tienen problemas de acceso a los servicios públicos y seguridad en la tenencia, y 13% de los hogares cuyos problemas requieren una vivienda adicional.

## Presentación

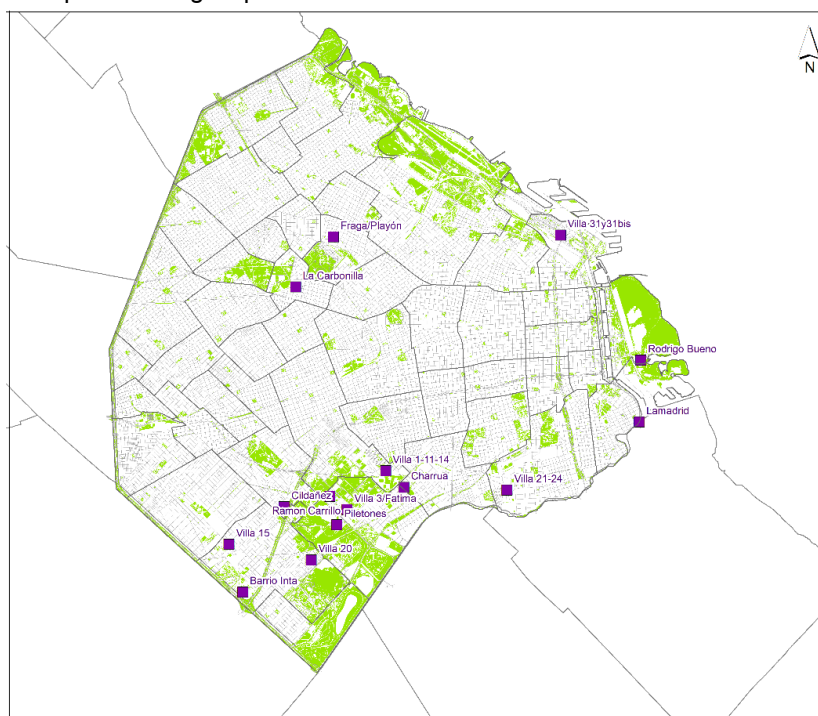
En este informe se analiza la información sobre las condiciones habitacionales de los hogares de los barrios populares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Siguiendo la serie de informes sobre la problemática habitacional en todo el país<sup>1</sup> y de la CABA, aquí se continúa la misma metodología de análisis de estadísticas censales.

## Análisis de la información

En la Ciudad de Buenos Aires se encuentran varios barrios populares, de los cuales se seleccionan 15 conjuntos de las mas importantes que concentran 98% de sus hogares. En estos barrios es posible identificar radios censales de los cuales extraer información estadística comparable con el resto de la Ciudad y con la metodología utilizada.

### Mapa

Villas/Barrios Populares según población. CABA. 2022.

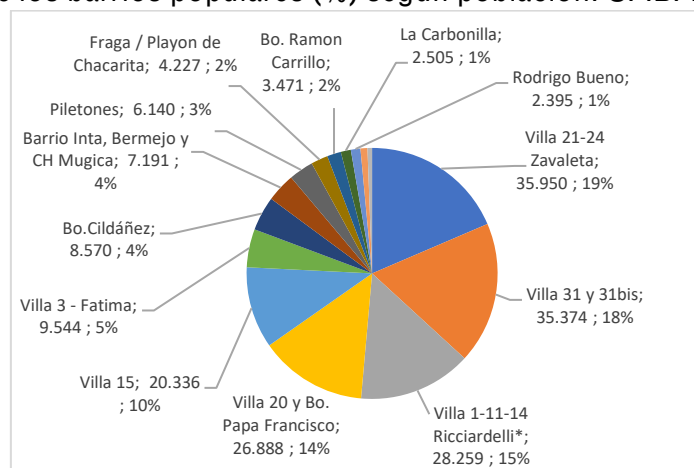


<sup>1</sup> Ver informe sobre total de hogares argentinos: <https://tejidourbano.org.ar/informes/10-millones-de-hogares-con-problemas-habitacionales/> y la comparación entre provincias: <https://tejidourbano.org.ar/informes/ranking-provincial-de-problematicas-habitacionales/>

En cuanto a su peso demográfico, la población en estos barrios en 2022 era de casi 200 mil habitantes, dentro de los cuales el 75% se concentra en 5 casos: La Villa 21-24/Zavaleta, la villa 31 y 31bis, la villa 1-11-14/Ricciardelli, la villa 20/Barrio Papa Francisco y la villa 15/NHT del Trabajo, con más de 20.000 habitantes cada uno. En los casos de Villa 3/Fátima, Cildáñez, Inta, Ramón Carrillo, Piletones, Fraga/Playón de Chacarita, Rodrigo Bueno, Charrúa, Lamadrid y La Carbonilla, se trata de barrios que tienen menos de 10.000 habitantes cada uno.

### Gráfico

Participación de los barrios populares (%) según población. CABA. 2022



Fuente: en base a INDEC 2022

\* Para el caso de la Villa 1-11-14 Ricciardelli se tomó la población de 2010 dada la inconsistencia de los resultados del censo 2022.

Tal como se analiza en el informe de crecimiento 2010-2022, en términos territoriales, en general los casos de los barrios populares del sur de la Ciudad tuvieron aumentos menores o directamente disminuyeron. En cambio, los casos que más aumentaron en términos relativos fueron las que se localizan en el resto de la Ciudad: La Carbonilla, Fraga/Playón de Chacarita, Villa 31 y 31bis, y Rodrigo Bueno<sup>2</sup>.

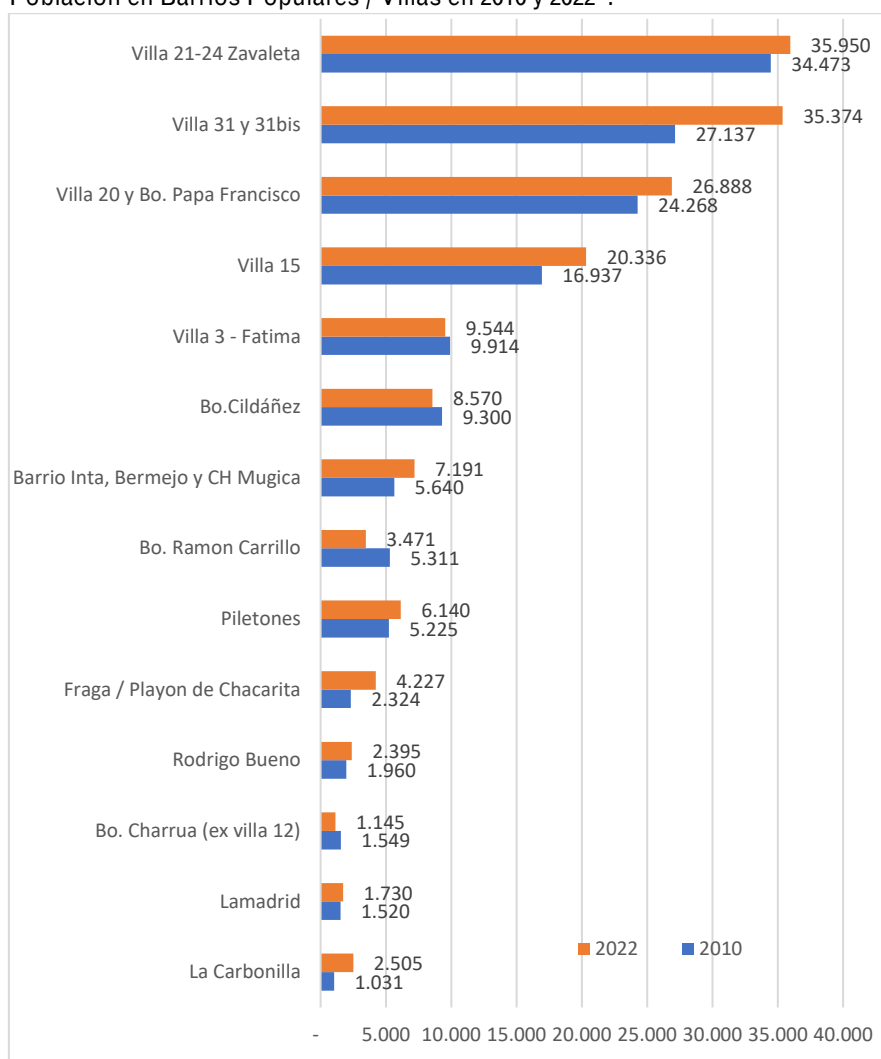


Rodrigo Bueno (2025)

<sup>2</sup> Mas información en el informe sobre crecimiento de las villas/barrios populares de la CABA 2010-2022: <https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-del-crecimiento-de-villas-y-barrios-populares-de-la-ciudad-autonoma-de-buenos-aires-2010-2022/>

## Grafico

Población en Barrios Populares / Villas en 2010 y 2022\*.



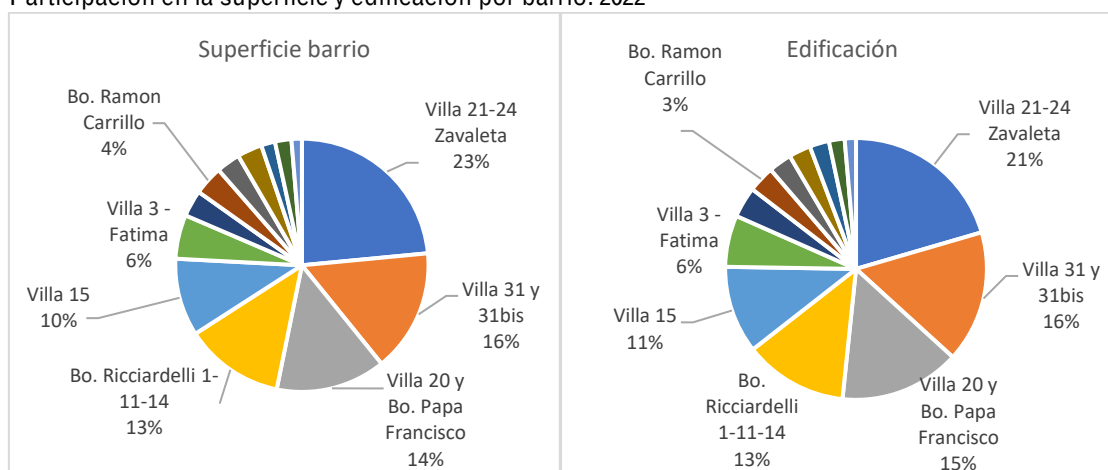
\*Se excluyó el dato de población de la Villa 1-11-14/Ricciardelli por inconsistencias que permiten su comparación con el censo anterior.

Fuente: Elaboración propia en base a INDEC, Censos Nacionales de Población y Vivienda 2010 y 2022

El peso demográfico de cada barrio tiene una correlación bastante directa con la edificación existente. En el informe sobre la edificación en 2025 se calculó la existencia de 4,8 millones de m<sup>2</sup> de construcción<sup>3</sup>, y su distribución es similar a la distribución de sus habitantes. Si bien hay ciertas diferencias menores en cuanto a la densidad del uso del suelo, en términos generales también coincide con la superficie que ocupan. Es así, que los 5 barrios que concentran 75% de la población, también tienen una participación similar en la superficie de suelo y en la edificación que tienen.

<sup>3</sup> <https://tejidourbano.org.ar/informes/48-millones-de-m2-en-villas-barrios-populares-en-la-ciudad-de-buenos-aires/>

Grafico  
Participación en la superficie y edificación por barrio. 2022



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



Edificación en Barrio 20 – Vista desde el sur

Otro aspecto demográfico relevante es el tamaño de los hogares. Históricamente en estos barrios el tamaño de los hogares era muy superior al resto de los barrios de la Ciudad. Sin embargo, las últimas estadísticas revelan que 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.

En el gráfico siguiente se sintetizan los principales indicadores de déficit para la totalidad de los hogares de las villas/barrios populares de la Ciudad.

El indicador de **Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)** representa la pobreza estructural. En estos barrios alcanza a 9.959 hogares, lo que representa 17,4% del total.

Las condiciones de **hacinamiento** de los hogares, cuantificadas de acuerdo a la cantidad de personas por cuarto de la vivienda, indican que 13.397 hogares tienen entre 2 y 3 personas por cuarto (23,4%), mientras que 3.157 tienen más de 3 personas por cuarto (5,5%), lo que se considera hacinamiento crítico. El 71% restante no tiene condiciones de hacinamiento.

Respecto a las condiciones edilicias, 35.575 hogares habitan viviendas construidas con **materiales** deficitarios (62,3%). Por su parte, 11.220 hogares tienen pisos de materiales deficitarios (19,6%).



Villa 31 (2016)

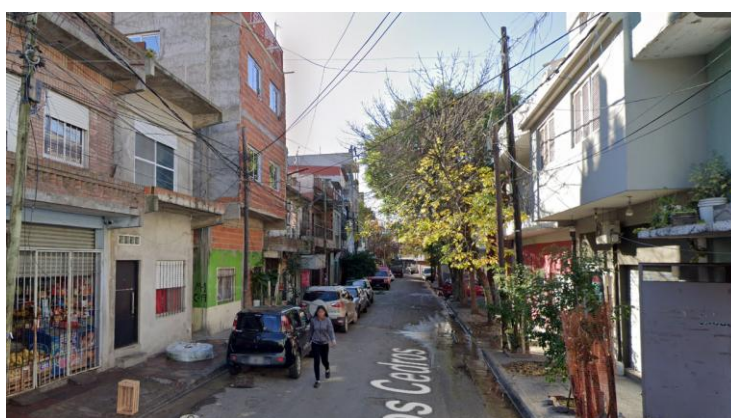
En cuanto a los servicios públicos, una proporción importante de los hogares tiene acceso a **agua potable de red**, exceptuando 6.695 hogares (11,7%). Respecto a los **desagües cloacales**, la cantidad de hogares sin descarga de red es de 2.780 (4,9%). Es importante considerar que gran parte de las conexiones carecen de formalidad, lo que hace que la calidad y seguridad del servicio pueda estar comprometido. Por otro lado, resalta que 79,2% de los hogares no cuentan con **gas de red o electricidad** para cocinar, utilizando otras modalidades (mayormente garrafas).

De acuerdo a la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC), la cantidad de hogares de la Ciudad que residen en **zonas inundables o cerca de**

**basurales** es muy baja. En efecto, el relevamiento de 2025 registró 3.429 hogares en zonas inundables (6%), y cerca de basurales (6%)<sup>4</sup>.

El **régimen de tenencia de la vivienda** de los hogares indica que 37.337 hogares son propietarios (65,3%), 15.947 alquilan su vivienda (27,9%), y 3.859 residen en viviendas con tenencias precarias (6,8%).

Respecto a las condiciones de **privación material de los hogares**, el censo detectó que 27.431 hogares no tienen privaciones (48%), 13.074 tienen privación sólo de recursos corrientes (22,9%), 10.052 tienen privación sólo de recursos patrimoniales (17,6%), y 6.586 tienen privación convergente entre ambas modalidades de privación (11,5%).



Barrio INTA (2025)

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 34.468 hogares (60,3%) tienen un clima educativo considerado bajo y muy bajo.

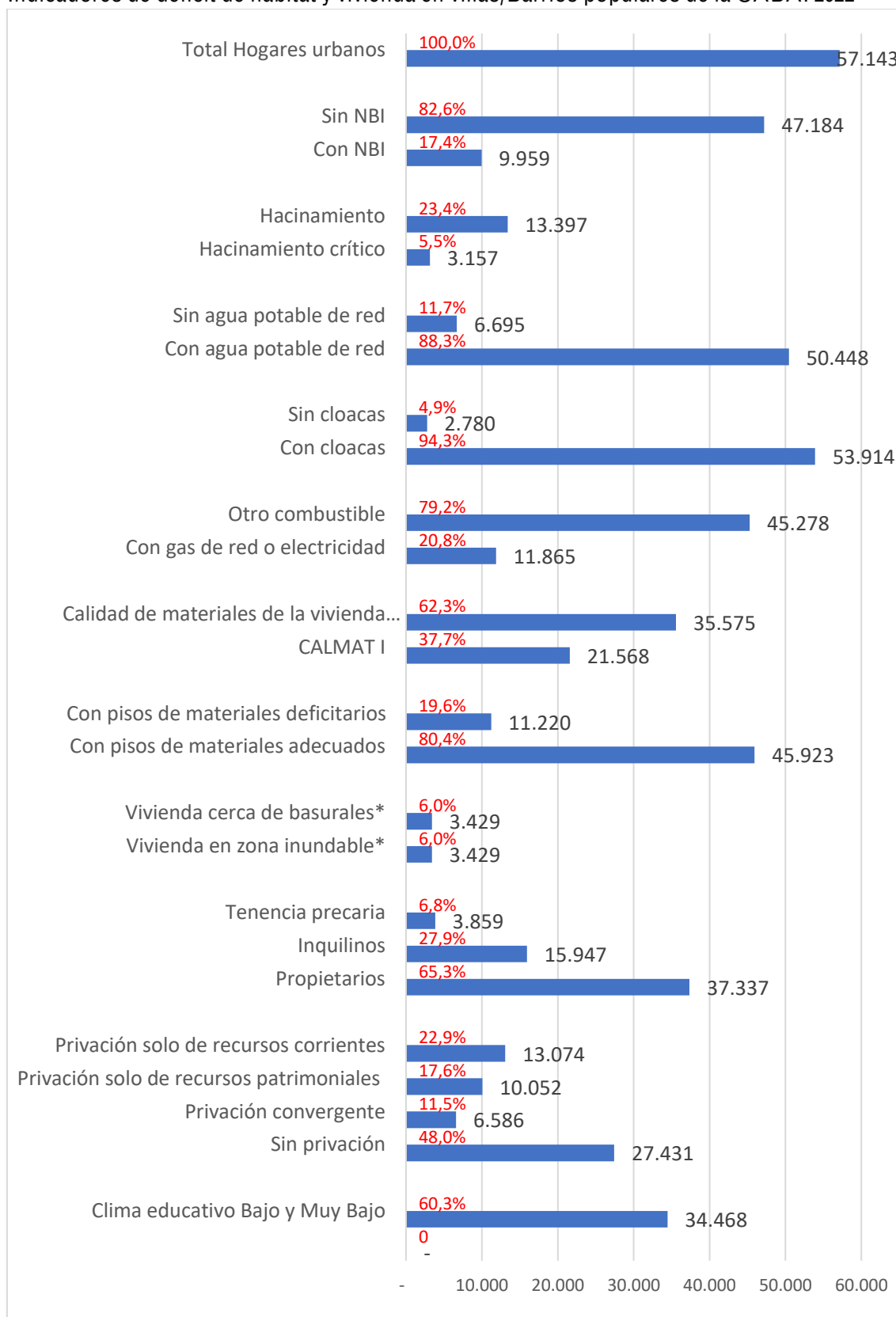


Villa 1-11-14 (2020)

<sup>4</sup> 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 las características del medio físico de la Ciudad, varios barrios se encuentran en zonas bajas y con recurrencias históricas. De acuerdo al Plan Hidráulico de la Ciudad, la población que aun se encuentra en zonas con cierta recurrencia es menor al 15%.

# Gráfico

Indicadores de déficit de hábitat y vivienda en villas/Barrios populares de la CABA. 2022



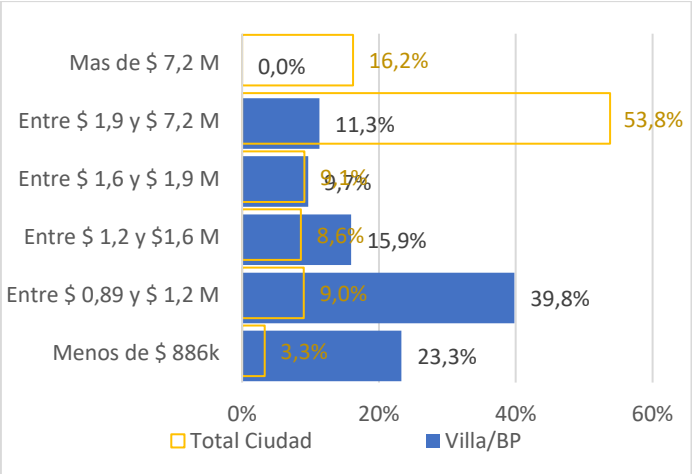
\*Datos del III trimestre 2025 – Encuesta Permanente de Hogares (INDEC)

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

El **nivel de ingreso** de las familias que habitan estos barrios es considerablemente menor al resto de la Ciudad, siendo menos de la mitad. En su distribución, mientras que, en el promedio de la Ciudad, más de la mitad de los hogares tienen un ingreso medio (Entre \$1,9 y \$13 M por mes), y 16,2% en el nivel más alto (Mas de \$13 M), en las villas/barrios populares, no llegan a representar el 12%.

En cambio, los estratos por debajo de la Canasta Total (\$ 1,2 M), en el total de la Ciudad representan 21%, mientras que en las villas/barrios populares, significan 79%. Por su parte, el estrato de hogares con ingresos que superan la canasta total de gastos y hasta \$ 1,6 M, tienen una representación similar (9,7% en villas/barrios populares y 9,1% en el total de la Ciudad).

Gráfico  
Ingresos familiares de los hogares en villas/barrios populares y del total de la Ciudad. Marzo 2026



Fuente: En base a Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2026

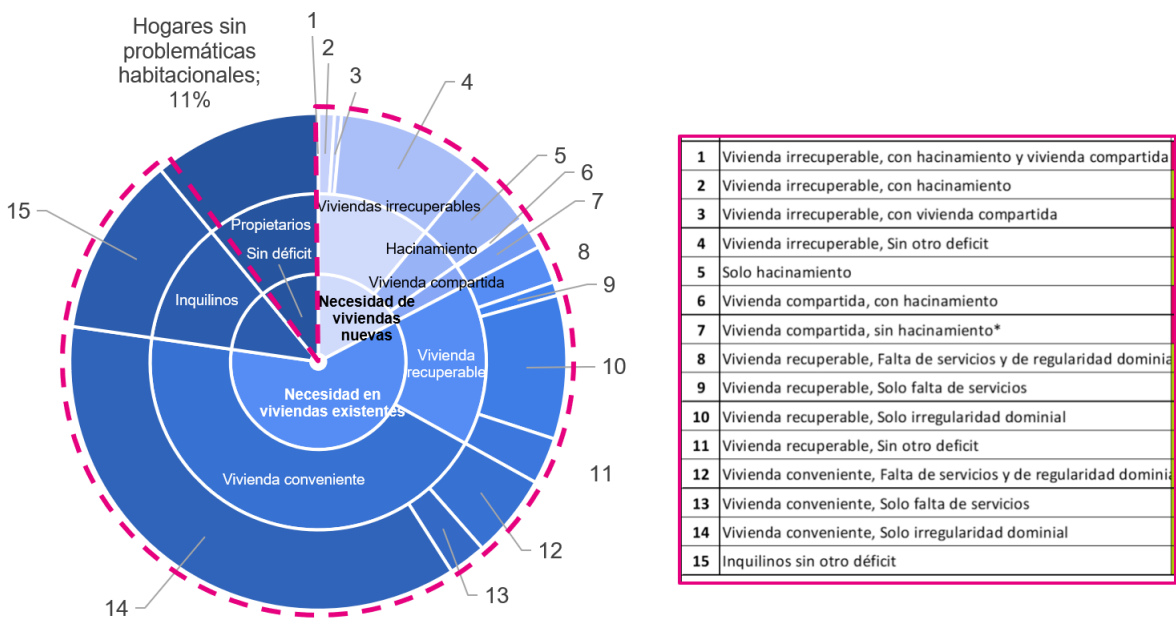


La Carbonilla (2018) y Barrio Charrúa (2025)

Los **problemas habitacionales** se componen de varios aspectos diferentes, que en algunos se superponen generando condiciones críticas.

Dentro del total de los 56.667 de hogares en estos barrios de la Ciudad, tal como se muestra en el gráfico siguiente, un total de 50.471 cuentan con algún tipo de problemática habitacional, lo que representa 89% del total, mientras que 11% no tienen ninguna de las restricciones. 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.

Grafico.  
Hogares según situación habitacional. Villas / Barrios Populares. CABA. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC 2022



Playón de Chacarita (2025)

Los 50.471 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.

Cuadro.

Hogares según situación habitacional. Villas / Barrios Populares. CABA. 2022

| Necesidad             | Tipo | Situación del hogar                                                | Cantidad de hogares con déficit | Cantidad de hogares (%) | Cantidad de hogares (% acum) |
|-----------------------|------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Vivienda adicional    | 1    | Vivienda irrecuperable, con hacinamiento y vivienda compartida     | 10                              | 0,0%                    | 0,0%                         |
|                       | 2    | Vivienda irrecuperable, con hacinamiento                           | 588                             | 1,2%                    | 1,2%                         |
|                       | 3    | Vivienda irrecuperable, con vivienda compartida                    | 257                             | 0,5%                    | 1,7%                         |
|                       | 4    | Vivienda irrecuperable, Sin otro déficit                           | 5.366                           | 10,6%                   | 12,3%                        |
|                       | 5    | Solo hacinamiento                                                  | 2.435                           | 4,8%                    | 17,2%                        |
|                       | 6    | Vivienda compartida, con hacinamiento                              | 90                              | 0,2%                    | 17,3%                        |
|                       | 7    | Vivienda compartida, sin hacinamiento*                             | 1.088                           | 2,2%                    | 19,5%                        |
| Vivienda existente    | 8    | Vivienda recuperable, Falta de servicios y de regularidad dominial | 1.384                           | 2,7%                    | 22,2%                        |
|                       | 9    | Vivienda recuperable, Solo falta de servicios                      | 506                             | 1,0%                    | 23,2%                        |
|                       | 10   | Vivienda recuperable, Solo irregularidad dominial                  | 5.293                           | 10,5%                   | 33,7%                        |
|                       | 11   | Vivienda recuperable, Sin otro déficit                             | 1.723                           | 3,4%                    | 37,1%                        |
|                       | 12   | Vivienda conveniente, Falta de servicios y de regularidad dominial | 3.090                           | 6,1%                    | 43,3%                        |
|                       | 13   | Vivienda conveniente, Solo falta de servicios                      | 1.394                           | 2,8%                    | 46,0%                        |
|                       | 14   | Vivienda conveniente, Solo irregularidad dominial                  | 20.566                          | 40,7%                   | 86,8%                        |
| Acceso a la propiedad | 15   | Inquilinos sin otro déficit                                        | 6.681                           | 13,2%                   | 100,0%                       |
|                       |      |                                                                    | <b>50.471</b>                   | <b>50.471</b>           | <b>50.471</b>                |

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



Barrio Papa Francisco – Villa 20 (2024)

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.

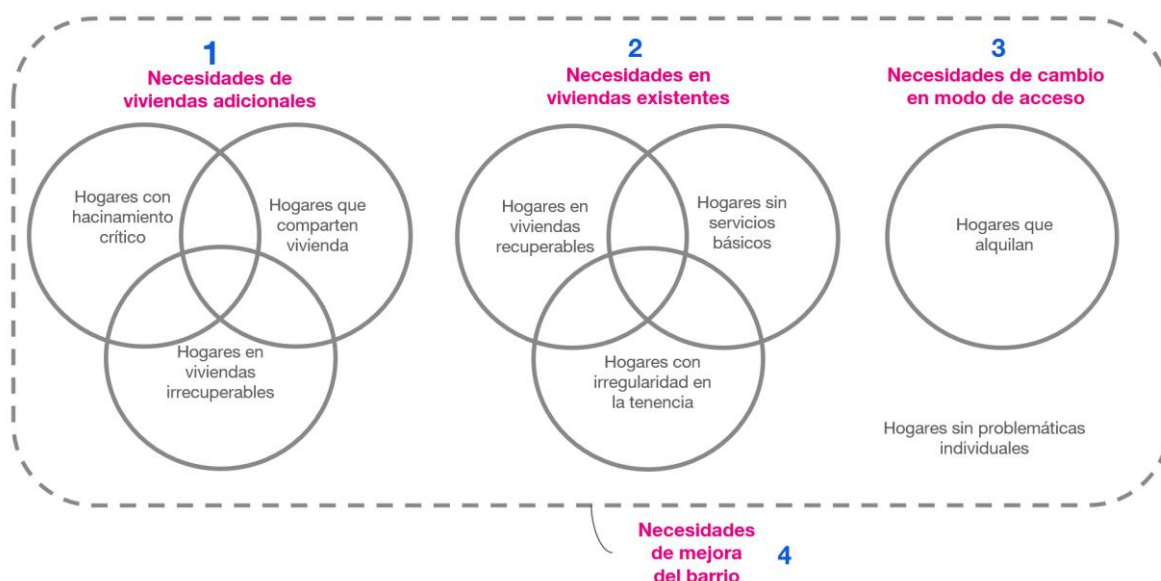
En segundo lugar, se encuentran problemáticas referidas a **viviendas existentes**, como la mala calidad de su construcción, la inexistencia o falta de conexión a redes de servicios públicos básicos, y la irregularidad en la tenencia. Los dos primeros aspectos impactan de manera directa en la calidad 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 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 individuales anteriores. Este grupo está conformado por los hogares que alquilan su vivienda.



Villa 15 (2021) y Cildáñez (2025)

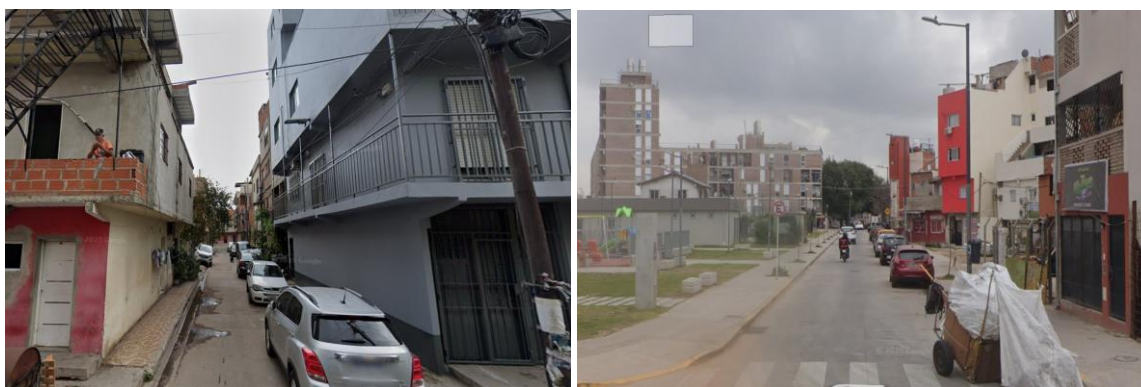
Por último, se encuentran las problemáticas referidas a las características del **entorno o barrio** en el cual se encuentra localizada la vivienda, más allá de los dos problemas anteriores que puede tener cada caso de manera individual. Dado que el recorte territorial de este informe toma solo a las villas/barrios populares, la totalidad de los hogares se encuentra dentro de este grupo, independientemente de sus problemáticas individuales, comparten la necesidad barrial. Aquí se encuentran necesidades de integración a escala del barrio (espacio público, elementos de degradación urbana, vialidades, equipamiento comunitario, regularizaciones, actividades económicas, normativas) y de relación con el resto de la ciudad.



## 1. Problemáticas que requieren vivienda adicional

Dentro del primer grupo, los casos en los que la necesidad es de **una vivienda adicional**, la superposición de problemáticas es baja, 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 corresponde a las viviendas irrecuperables que no tienen problemas de hacinamiento ni comparten la vivienda entre más de 1 hogar, alcanzando a 5.366 casos (55% de este grupo). El segundo en importancia son los 2.435 hogares que tienen problemas de hacinamiento (25%). En tercer lugar, se encuentran los casos en los que una vivienda es compartida por más de un hogar sin tener otra problemática, que alcanza a 1.008 casos (11%).

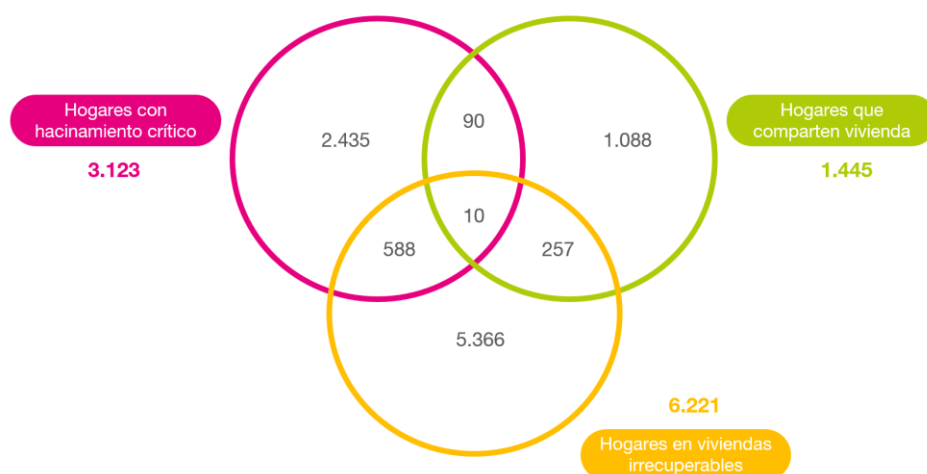


Barrio Ramón Carrillo (2020) y Fraga (2024)

Por su parte, los casos en los que se acumula más de una problemática, se encuentran 588 hogares que tienen hacinamiento en viviendas de calidad irrecuperable, 257 que habitan viviendas deficientes y además comparten con otra familia, y 90 casos que conjugan hacinamiento con la vivienda compartida entre 2 o más hogares. Los tres déficits se dan de manera conjunta en 10 casos. Todo este conjunto de mayor complejidad, representa 945 hogares.

### Gráfico

Cantidad de hogares que requieren vivienda adicional según problemática. Villas/barrios populares de la CABA. 2022

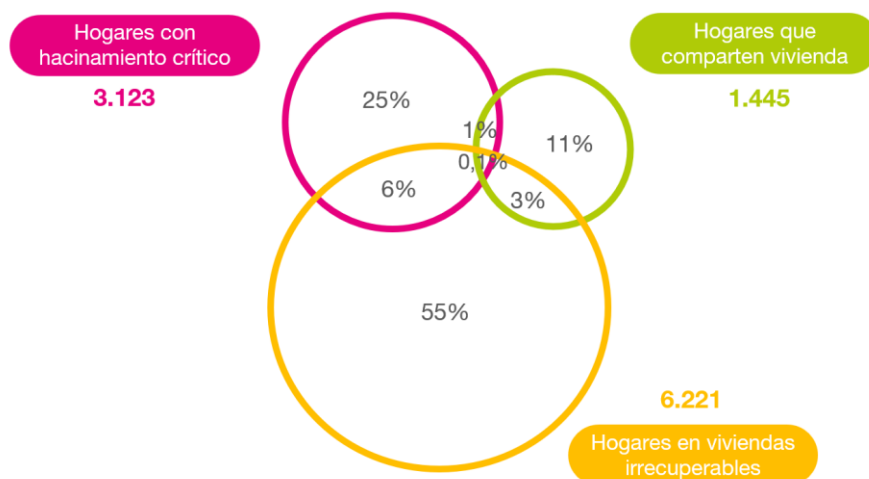


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

Dentro del total de hogares en villas/barrios populares, casi 20% requiere vivienda adicional, es decir, se requieren 9.853 viviendas para poder mitigar los problemas de este grupo.

### Gráfico

Participación de hogares que requieren vivienda adicional según problemática (%). Villas/barrios populares de la CABA. 2022

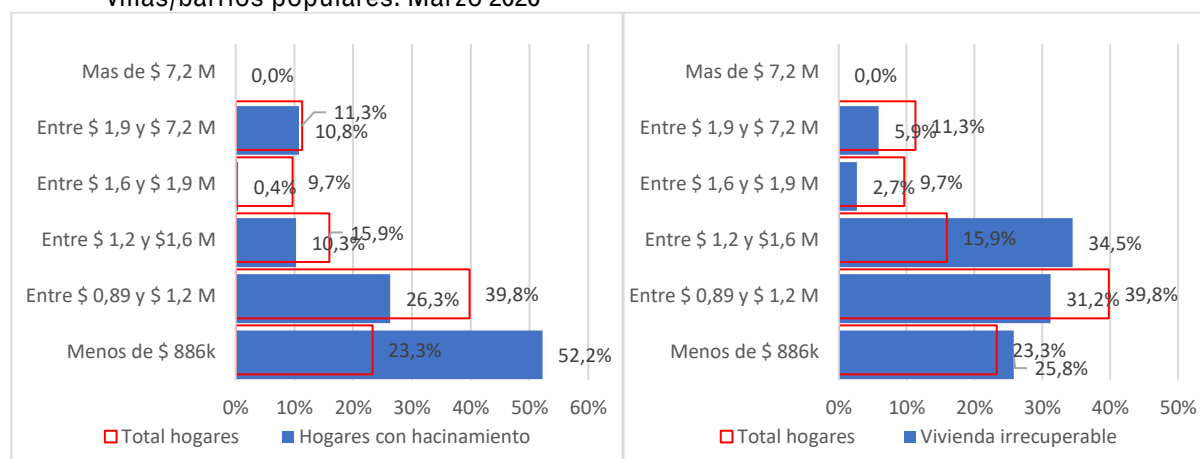


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

Los ingresos de los hogares que tienen alguna de las problemáticas de este grupo se encuentran claramente por debajo de la media, siendo especialmente notorio en el caso de los hogares con hacinamiento. En efecto, mas de la mitad de los hogares con hacinamiento se encuentran en el estrato mas bajo de ingresos (Menos de \$886.000 mensuales por hogar).

## Gráfico

Ingresos familiares de los hogares con hacinamiento y en vivienda irrecuperable en villas/barrios populares. Marzo 2026



Fuente: En base a Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2026

En el caso de los hogares que habitan viviendas irrecuperables, se observa que el estrato vulnerable o medio (Entre \$ 1,2 y 1,6 M) tiene mayor peso que en el total de los hogares de estos barrios. En este sentido, se puede comprender que mientras el hacinamiento está asociado de manera contundente a ingresos muy bajos, en el caso de las viviendas irrecuperables, hay más sectores con ingresos medios, aunque también menos ingresos altos.

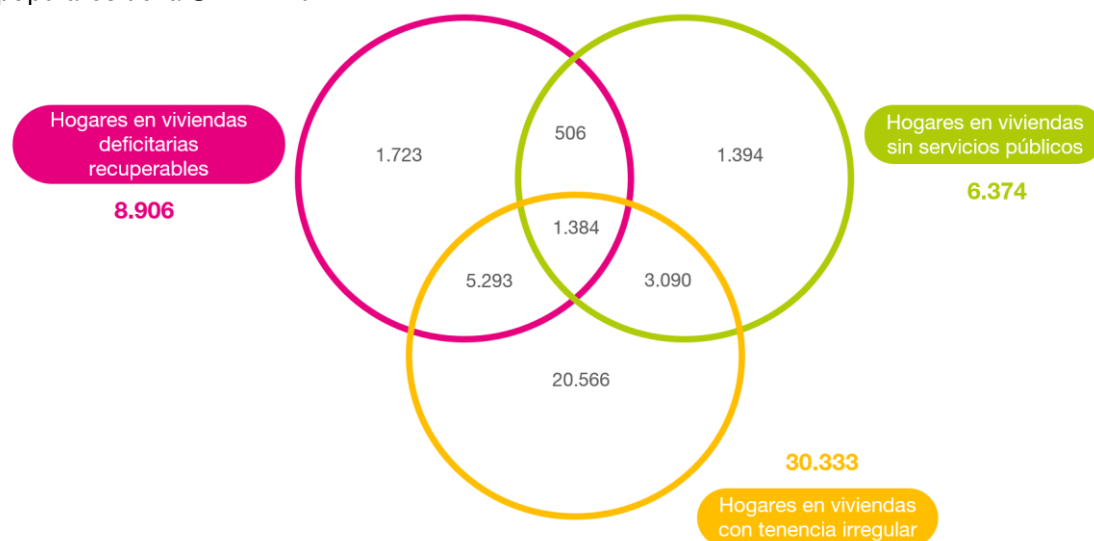
## 2. Problemáticas en viviendas existentes

Dentro del segundo grupo, donde las necesidades se dan en el marco de viviendas existentes que requieren mejoras, se da una superposición más importante de problemáticas, donde gran parte de 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<sup>5</sup>.

El peso de los hogares con falta de acceso a los servicios básicos es relativamente bajo, así como también el de los hogares que residen en viviendas deficitarias pero recuperables. En cambio, la falta de seguridad en la tenencia de la vivienda es la que tiene mayor peso dentro de este grupo.

<sup>5</sup> Cabe recordar que, por la modalidad de relevamiento censal, la regularidad en la tenencia de la vivienda surge de la declaración de los habitantes.

Gráfico  
Cantidad de hogares con problemáticas en viviendas existentes según tipo. Villas/barrios populares de la CABA. 2022

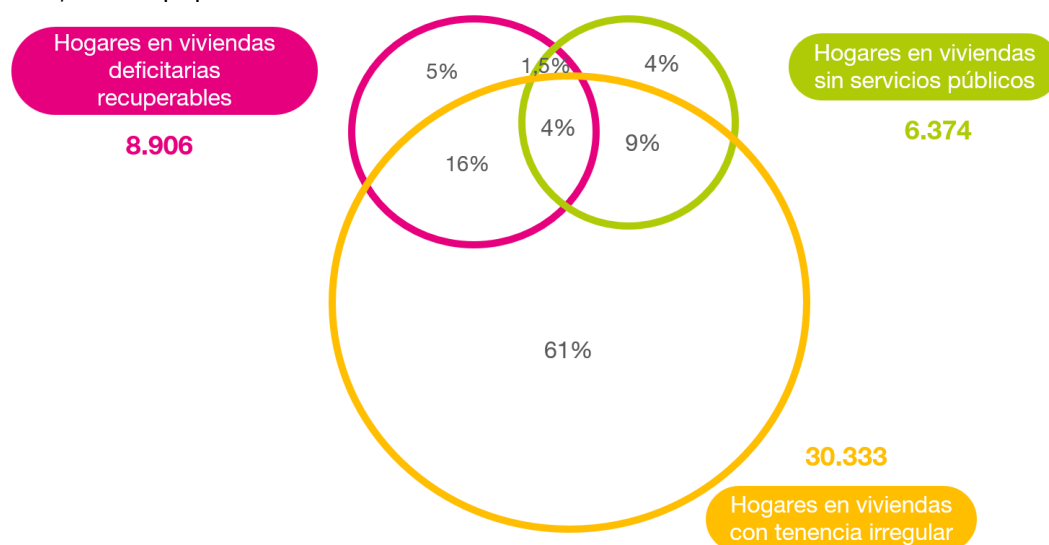


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

En cuanto a la superposición de problemáticas, aquí se puede advertir que la mayoría de los hogares que tiene falta de acceso a los servicios básicos o vive en viviendas recuperables, tiene además el problema de la inseguridad en la tenencia.

El 61% de estas problemáticas está concentrado en la falta de seguridad en la tenencia, en hogares que no tienen problemáticas materiales de la vivienda, ni falta de servicios básicos.

Gráfico  
Participación de hogares con problemáticas en viviendas existentes según tipo (%). Villas/barrios populares de la CABA. 2022



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



Lamadrid (2023) y Villa 21-24 (2024)

### 3. Falta de acceso a la propiedad

El tercer grupo refiere a los hogares **con falta de acceso a la propiedad**, que actualmente alquilan vivienda en estos barrios. A diferencia de otros barrios de la Ciudad, aquí representan una proporción comparativamente menor, afectando a 6.681 hogares (13,2%) que solo tienen esta problemática. La otra mitad de los hogares inquilinos están incluidos en algunas de las problemáticas anteriores<sup>6</sup>.

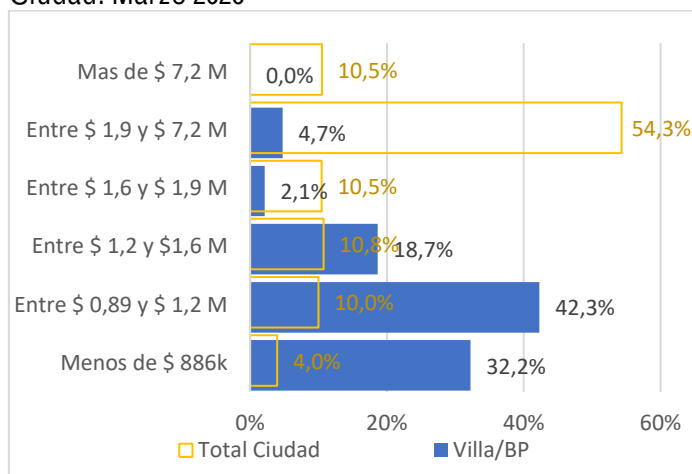
Considerando los niveles de ingresos de los hogares inquilinos en estos barrios, se puede reconocer que mayormente representan estratos de bajos ingresos, lo que diferencia notoriamente de los inquilinos de otros barrios de la Ciudad.

---

<sup>6</sup> En el resto de los barrios de la Ciudad, el alquiler es la modalidad de acceso para 39% de los hogares, la mayor parte sin otra problemática asociada, y con un nivel de ingreso mediano.

### Gráfico

Ingresos familiares de los hogares inquilinos en villas/barrios populares y del total de la Ciudad. Marzo 2026



Fuente: En base a Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2026

En la comparación con los hogares generales, se puede advertir que los hogares que alquilan tienen un perfil mas pobre que el resto de los hogares de estos barrios, y aún mayor en comparación con los inquilinos de otros barrios de la Ciudad.



## 4. Problemáticas a nivel del barrio

En cuanto al tercer grupo, referido a las **problemáticas a nivel del barrio**, cabe mencionar que la superficie que ocupan estos barrios es de 2% del total de la Ciudad con una densidad edilicia y poblacional considerablemente mayor al resto de los barrios<sup>7</sup>, y en ellas reside 4% de los hogares y 6,3% de la población porteña<sup>8</sup>.

Si bien no se cuenta con estadísticas actualizadas y homogéneas que permitan comprender la totalidad de esta problemática, y poder comparar la

<sup>7</sup> Ver informe sobre edificación en las villas/barrios populares de la Ciudad:

<https://tejidourbano.org.ar/informes/48-millones-de-m2-en-villas-barrios-populares-en-la-ciudad-de-buenos-aires/>

<sup>8</sup> Ver informe sobre crecimiento de la población en villas/barrios populares de la Ciudad:

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

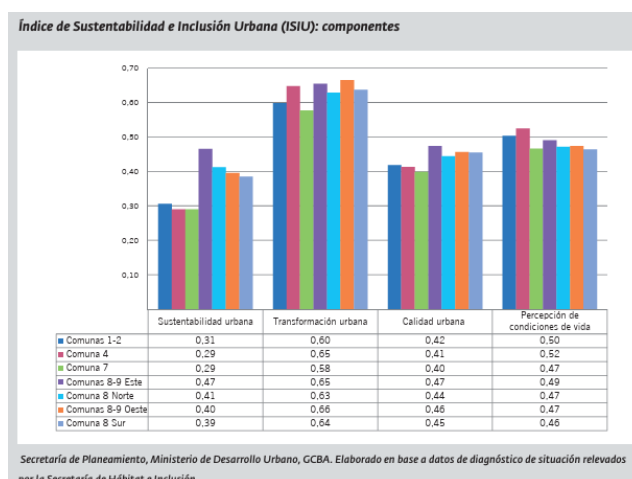
situación de estos barrios, se consideran algunos estudios que permiten dar cuenta de parte de los aspectos.



Villa 20 (2025)

Un estudio de gran cobertura de temas y comparación fue realizado en 2014 por el GCBA, en el cual se generaron indicadores de sustentabilidad urbana (aspectos urbanos generales de los barrios y su entorno), de transformación (aspectos del hábitat local), de calidad urbana (grado de calidad del ámbito público), y de percepción de calidad de vida de sus habitantes. Estos indicadores permiten comparar los diferentes barrios, agrupados en unidades territoriales de integración urbana (UTIUs)<sup>9</sup>.

En términos globales, puede advertirse que en los barrios Villa31 (UTIU 1-2), Villa 21-24 (UTIU 4), y Villa 1-11-14 (UTIU 7) tenían indicadores urbanos peores que el resto, sin embargo, la percepción de las condiciones de vida de sus habitantes era mejor que en otros barrios.



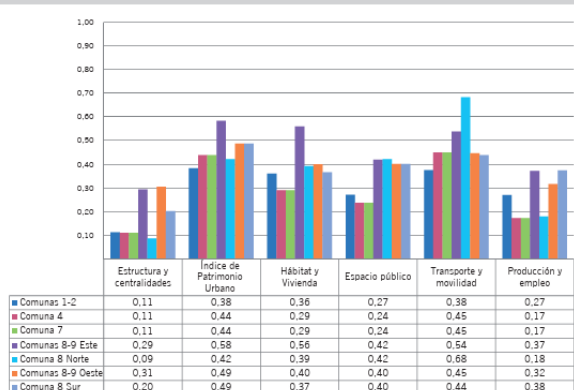
En cuanto a los aspectos urbanos más generales, la mayor parte de estos barrios tenían indicadores menores en temas de centralidades (cercanía a zonas comerciales) y de producción y empleo, y en tercer lugar, en aquellos referidos a espacio público, mientras que en transporte y movilidad, sus

<sup>9</sup> GCBA Unidades Territoriales de Inclusión Urbana <https://cdn2.buenosaires.gob.ar/planeamiento/utius.pdf>

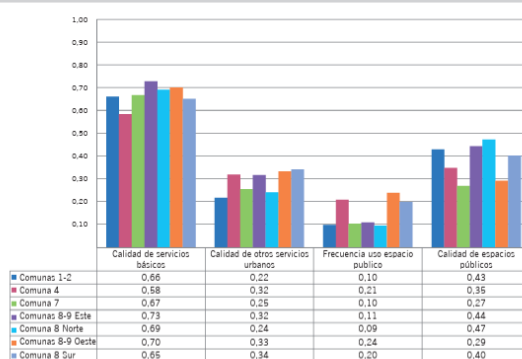
indicadores eran comparativamente mejores. En su comparación, en estos aspectos Cildáñez (UTIU 8-9 Este) y Barrio Ramon Carrillo, Villa 3, Calacita y Piletones (UTIU 8 norte), tenían mejores indicadores urbanos que el resto.

Por su parte, los indicadores referidos a la calidad urbana, demostraban una situación mala en la frecuencia del uso de los espacios públicos y en la calidad de los servicios urbanos, mientras que la calidad de los servicios básicos era comparativamente mejor. En estos temas de calidad urbana, los barrios Cildáñez, Ramon Carrillo, Villa 3, Calacita y Piletones, y Villa 20 tenían indicadores relativamente mejores.

Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU)



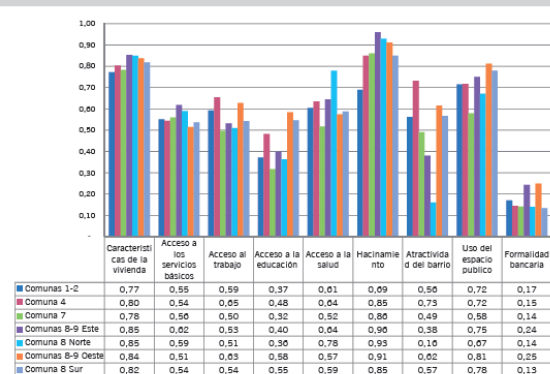
Índice de Calidad Urbana



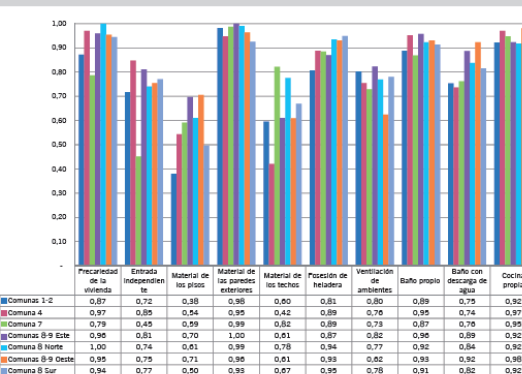
Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA. Elaborado en base a datos de diagnóstico de situación relevados por la Secretaría de Hábitat e Inclusión y datos del Índice de Sustentabilidad Urbana del Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060.

En cuanto a los aspectos urbanos mas locales, se advertía que la formalidad bancaria, el acceso a la educación, al trabajo y la atraktividad del barrio eran en conjunto los temas en peor situación, y en particular en los casos de la villa 1-11-14 (UTIU 7), Ramon Carrillo, Villa 3, Calacita y Piletones (UTIU 8 norte). Las características de la vivienda se encontraban mas comprometida en la villa 31 (UTIU 1-2) y en Villa 20 (UTIU 8 Sur).

Índice de Transformación Urbana

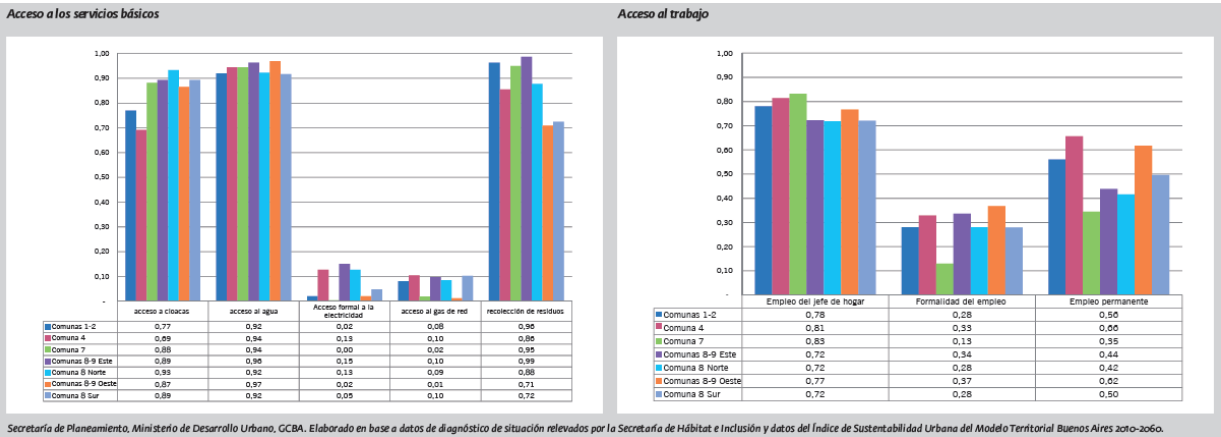


Características de la vivienda



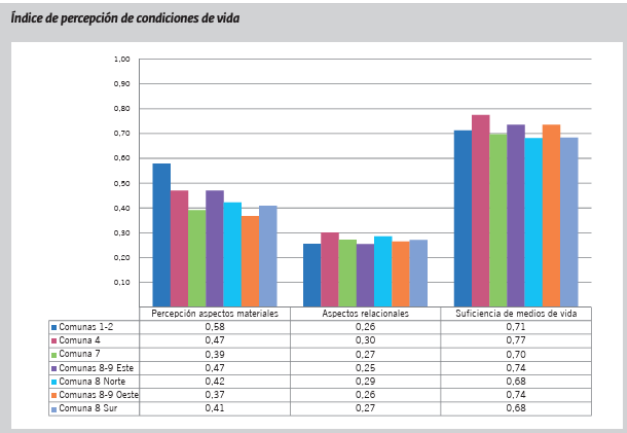
El acceso a los servicios reflejaba que en su conjunto, la conexión formal a electricidad y el acceso a la red de gas eran los servicios con menor incidencia, en particular el Villa 15 y barrio Inta (UTIU 8-9 Oeste). La recolección de residuos era sensiblemente inferior en estos barrios y en villa 20 (UTIU 8 sur). En el acceso al trabajo se observaban los indicadores mas bajos en términos

de la formalidad del empleo, y en la permanencia, siendo el caso de la villa 1-11-14 (UTIU 7) la de situación mas grave.



Villa 31 (2022)

Por último, los aspectos cualitativos reflejaban una percepción del habitante mucho mejor en términos de suficiencia de los medios de vida, respecto a los aspectos relacionales y materiales. La percepción de los habitantes de Villa 31 (UTIU 1-2) y Villa 21-24 (UTIU 4) eran comparativamente mayores al resto, mientras que los casos de villa 1-11-14 (UTIU 7) reflejaban la percepción más negativa de sus condiciones de vida.



Otro estudio que abarcó a todos estos barrios estuvo focalizado en las condiciones de movilidad de los habitantes, entendiendo su efecto condicionante en la integración social y urbana (GCBA-AFD-CODATU,

2024)<sup>10</sup>. Este estudio concluye que, si bien la proximidad de muchas actividades esenciales dentro del barrio facilita el acceso a ciertos servicios, la dependencia de modos de transporte como el colectivo para los desplazamientos fuera del barrio, subraya las desigualdades en términos de conectividad y accesibilidad.

|                                                 | Total | PC  | LN  | RE  | PR  | 10  | 15  | 15B | 15C |
|-------------------------------------------------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Promedio                                        | 5,4   | 6,8 | 6,3 | 5,7 | 5,4 | 5,1 | 4,9 | 4,9 | 4,5 |
| Frecuencia diaria del transporte público        | 6,1   | 8,0 | 7,6 | 4,0 | 6,5 | 5,7 | 5,8 | 5,9 | 5,0 |
| Existencia transporte a zonas donde trasladarme | 6,0   | 8,1 | 7,3 | 4,7 | 6,2 | 5,7 | 5,6 | 5,9 | 4,5 |
| Ubicación de la recarga SUBE                    | 5,8   | 7,0 | 6,7 | 4,8 | 6,3 | 5,5 | 5,9 | 5,5 | 4,6 |
| Señalización sobre el transporte público        | 5,6   | 6,9 | 6,1 | 6,2 | 5,8 | 5,3 | 4,9 | 4,9 | 4,8 |
| Calidad de las paradas de colectivo             | 5,5   | 6,3 | 5,8 | 5,8 | 5,5 | 5,8 | 5,2 | 5,1 | 4,7 |
| Iluminación de calles y veredas                 | 5,5   | 6,1 | 6,0 | 6,7 | 5,4 | 4,8 | 4,9 | 5,1 | 5,2 |
| Iluminación de paradas                          | 5,3   | 6,2 | 6,0 | 5,4 | 5,1 | 5,4 | 4,4 | 5,0 | 5,1 |
| Seguridad vial para llegar a la parada          | 5,2   | 6,6 | 6,1 | 6,6 | 4,8 | 4,7 | 4,5 | 4,4 | 4,3 |
| Seguridad caminar hasta transporte cercano      | 5,1   | 6,5 | 6,4 | 7,1 | 4,7 | 3,9 | 4,7 | 3,6 | 3,9 |
| Frecuencia nocturna del transporte              | 5,1   | 6,7 | 6,7 | 4,3 | 5,0 | 4,8 | 4,4 | 4,7 | 4,1 |
| Estado de veredas                               | 4,6   | 6,2 | 4,2 | 6,6 | 4,3 | 4,2 | 4,1 | 3,8 | 3,6 |

Fuente: GCBA-AFD-CODATU (2024) Hacia una ciudad integrada. Desafíos de movilidad en barrios populares de la CABA.

Uno de los puntos más destacados del análisis es la preponderancia del transporte público como principal modo de desplazamiento hacia el trabajo. Sin embargo, los largos tiempos de viaje que enfrentan muchos residentes indican una deficiencia en la infraestructura de transporte, lo que prolonga los trayectos, reduce la calidad de vida de las personas que dependen de estos medios, y en consecuencia las oportunidades para su desarrollo económico y social. Por otra parte, los viajes a pie, utilizados principalmente para actividades locales como estudio, compras y acompañamiento familiar, demuestran la importancia de las dinámicas barriales en la vida cotidiana de los residentes. Estas actividades, aunque necesarias, refuerzan la desconexión que muchos barrios experimentan con el resto de la ciudad, limitando las oportunidades de acceso a servicios o empleos mejor remunerados (GCBA-AFD-CODATU, 2024, 2024).



Villa 15 (2025) y Villa 3/Fatima junto al premetro (2024)

<sup>10</sup> <http://buenosaires.gob.ar/infraestructura/hacia-una-ciudad-inclusiva-desafios-de-movilidad-en-barrios-populares>

En barrios más grandes, como Padre Ricciardelli, Barrio 21-24 o Barrio 20, donde los habitantes pueden llevar a cabo sus actividades diarias, como asistir al colegio, visitar centros de salud, trabajar y hacer compras dentro del barrio, el porcentaje de personas que salen del barrio en promedio es de seis de cada diez. En cuanto al uso del transporte público, la percepción de los habitantes sobre los atributos del barrio, refleja una mayor satisfacción en los casos de Playón Chacarita, Lamadrid, Villa 20, y en menor medida en Villa1-11-14/Padre Ricciardelli, mientras que en Ramón Carrillo/Villa3, Rodrigo Bueno y Villa 15, la percepción es más negativa.



Piletones (2025)

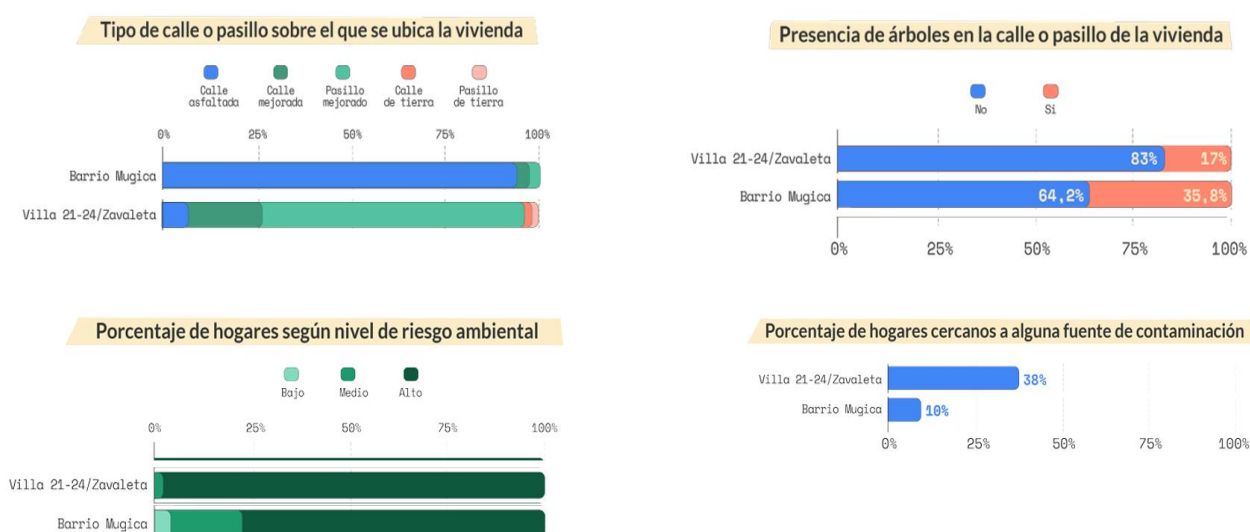
Por otro lado, un conjunto importante de organizaciones y referentes en 2016 realizaron el “Acuerdo por la urbanización”<sup>11</sup>, que, si bien su objetivo era orientar políticas, en términos de diagnóstico permite interpretar cuales son los principales problemas a nivel barrial que se detectaron. Entre ellos, se puede citar la falta de integración con el resto de la Ciudad, la precariedad de las condiciones ambientales, y la falta de regularización y parcelamiento acorde a la habitación existente, así como los riesgos de desplazamiento, la provisión de servicios básicos con calidad y frecuencia diferencial, irregularidad de comercios y actividades productivas. A partir de 2015 se sucedieron algunos procesos de urbanización y mejoras parciales de muchos de estos barrios (Villa 20, Villa 31, Playón de Chacarita), que pueden haber modificado sustancialmente estas problemáticas, sin embargo, no se cuenta con estadísticas de la totalidad para contrastar.



Espacio público en Villa 21-24 (2022) y Villa 3/Fátima (2025)

<sup>11</sup> <http://acuerdoporlaurbanizacion.org/>

Más recientemente, La Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) realizó un estudio de casos sobre Condición de vida en barrios populares en 2025<sup>12</sup> que, aunque no tomó a todos los barrios, permite comprender la situación actual de la villa 31y31bis, y Villa 21-24. El análisis compara la materialidad de las calles, la presencia de arbolado y alumbrado público y condiciones ambientales. Allí detecta que, si bien la proporción de calles de tierra es baja, en la Villa 21-24/Zavaleta predominan los pasillos o calles mejoradas, mientras que en el Barrio Mugica (Villa31y31bis), el 92% de las viviendas se sitúan sobre calles asfaltadas, producto de los procesos de reurbanización de los últimos años. En segundo lugar, registra que la presencia de árboles en la calle alcanza al 36% en el Barrio Mugica, mientras que en la Villa 21-24 representa 17%. En cuanto a las condiciones ambientales, el estudio registra que la mayor parte de los hogares de la Villa 21-24 tiene riesgo ambiental considerado Alto, mientras que en Barrio Mugica, esa proporción es menor. En el mismo sentido, el 38% de los hogares de la Villa 21-24 se encuentran cercanos a alguna fuente de contaminación, proporción que baja a 10% en el Barrio Mugica.



Fuente: ACIJ (2025) Condiciones de vida en barrios populares

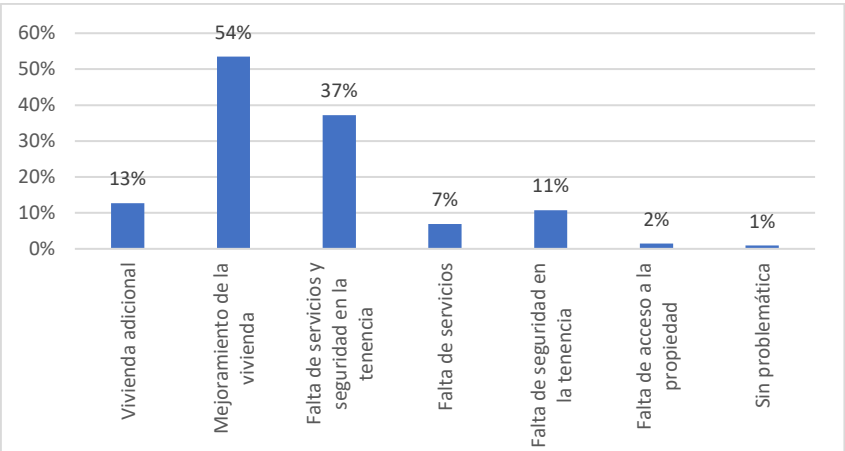
## La importancia de las problemáticas de los barrios dentro del total de la Ciudad

Las villas/barrios populares concentran 9% de los hogares que tienen problemáticas habitacionales dentro del total de estos hogares en la Ciudad. Teniendo en cuenta que allí reside 4% de los hogares totales, puede advertirse que la incidencia de las problemáticas aquí es más del doble que en el resto de la Ciudad.

<sup>12</sup> <https://acij.org.ar/wp-content/uploads/2025/08/Informe-ACIJ-La-Poderosa-Condiciones-de-vida-en-barrios-populares.pdf>

En el gráfico siguiente se ilustra la participación de los diferentes tipos de problemáticas habitacionales en villas/barrios populares dentro del total de la Ciudad. En efecto, 13% de las necesidades de vivienda adicional (primer grupo de problemáticas) se encuentra en estos barrios. La mayor participación se da en la necesidad de mejoramiento de la vivienda (vivienda recuperable), aspecto en el cual los hogares de estos barrios representan 54% de la problemática porteña, así como 37% de aquellos que no cuentan con servicios básicos ni seguridad en la tenencia conjugada. En cambio, los hogares que no tienen acceso a la propiedad en villas (inquilinos), representan 2% del total de la Ciudad, y los hogares sin problemática individual pesan con solo 1%.

Gráfico  
Participación de las villas/barrios populares en las problemáticas habitacionales dentro del total Ciudad. 2022



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



Fraga/Playón de Chacarita (2024)

## Consideraciones generales

Existe cierta visión general que considera a estos barrios como zonas de déficit absoluto dentro de la Ciudad. Sin embargo, el análisis anterior permite distinguir situaciones y posibilidades.

En principio, es importante reconocer que existe un núcleo de 6.196 hogares que no tiene ninguna de las problemáticas habitacionales individuales (11%). Cabe recordar que el análisis de niveles de ingreso, revela que casi 12% de los hogares tienen ingresos medios y más, guarismo que se corresponde con el de hogares sin déficit. Se puede considerar que en este grupo de 11/12%, sus necesidades están asociadas con la mejora del barrio y las condiciones urbanas en su conjunto.

Dentro de los 50.471 hogares que tienen alguna problemática habitacional, se pueden separar necesidades:

- 9.834 (19%) que requieren una vivienda adicional para superar sus problemáticas (hacinamiento crítico, vivienda compartida con más de una familia o vivienda considerada irrecuperable). Es el segmento más crítico, donde se advierten los menores niveles de ingreso.
- 8.906 (18%) que tienen deficiencia material en una vivienda, pero que puede ser recuperable.
- 25.050 (50%) que tienen deficiencia en acceso a servicios básicos y/o seguridad en la tenencia. La mitad de los hogares con problemáticas corresponden a este caso, es decir, sin déficit material de la vivienda.
- 6.681 (13%) que no tienen ninguna de las problemáticas anteriores, pero que son inquilinos, por lo que su requerimiento es de formalidad en el acceso.

En cuanto a las necesidades de mejora comunitaria, si bien no se cuenta con estadísticas recientes y con cobertura comparable en todos los barrios, se pueden reconocer algunos aspectos significativos. La existencia de redes de servicios básicos demuestra tener una llegada importante, y sus deficiencias se dan en la conexión y en la calidad. De manera similar, ocurre en los aspectos de calidad urbana, donde existen condiciones positivas (transporte, espacios públicos, equipamientos, actividades económicas). Los déficits identificables en esta materia están asociados con la calidad, continuidad y seguridad, así como en la integración con el resto de la ciudad.