

Serie Informes de Condiciones de Vida

Documento Nro. 4

Vivienda en la Ciudad de Buenos Aires

La situación en el 2006¹

Coordinación General

Lic. Irene Novacovsky

Coordinación del Equipo de Trabajo

Lic. María Eva Hadida

Equipo de trabajo:

Lic. Victoria Arinci; Lic. Mabel Ariño; Lic. Luciana Castronuovo; Lic. Elisa Epstein; Lic. Andrea Federico; Lic. Laura Guardia; Lic. Claudia Sobrón; Lic. Naomi Wermus; Lic. Marcelo Yangosian; Lic. Roberta Ruiz.



Buenos Aires
Gobierno de la Ciudad

Unidad de Información, Monitoreo y Evaluación • Ministerio de Desarrollo Social

¹ El presente informe fue elaborado durante el año 2008 utilizando como principal fuente de información la Encuesta Anual de Hogares (EAH) 2006, de la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC). Se utilizó esta fuente de datos por no estar aún disponible la base correspondiente al año 2007. Es importante considerar que la pobreza para ese año se encuentra sobreestimada, ya que la EAH 2006 subregistra la percepción del Programa Ciudadanía Porteña. Este programa, que comienza a brindar prestaciones en mayo de 2006, transfiere ingresos a los hogares en situación de pobreza residentes en la Ciudad de Buenos Aires, alcanzando a cubrir en 2007 cerca de 70 mil hogares.

Índice

1. Introducción	2
2. Población, hogares y viviendas.....	2
3. Pobreza	3
4. Tipo de vivienda.....	4
5. Régimen de tenencia	7
7. Hacinamiento.....	9
8. Conclusiones	10
9. Referencias.....	12
Anexo 1: Zonas, Comunas y Barrios de la Ciudad de Buenos Aires	13

1. Introducción

Este documento presenta información relativa a las condiciones habitacionales de la población de la Ciudad de Buenos Aires. Se utilizarán principalmente datos provenientes de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) del año 2006, realizada por la Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC), sobre una muestra de más de 5 mil hogares.

En primer lugar, se presenta la distribución geográfica de la población, los hogares² y las viviendas en la Ciudad de Buenos Aires. A continuación se presenta una descripción de la incidencia de la pobreza y de la distribución de la población y los hogares por tipo de vivienda y por régimen de tenencia, para luego abordar una de las secuelas de la falta de vivienda: el hacinamiento.

2. Población, hogares y viviendas

El Cuadro 1 presenta la distribución geográfica -por zona³- de la población, los hogares y las viviendas de la Ciudad. De las cinco zonas definidas, la zona A es la que cuenta con los más elevados estándares de bienestar, en tanto que la zona C presenta la situación opuesta.

El primer dato a tener en cuenta es el tamaño de la población residente en la Ciudad de Buenos Aires, que para el 2006 se estima en 3.064.774 personas, que integran 1.187.897 hogares y habitan 1.169.000 viviendas.

Cuadro 1. Viviendas, hogares y población. Distribución (%) por zona. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Zona	Viviendas	Hogares	Población
Total (en miles)	1.169	1.188	3.065
%	100,0	100,0	100,0
A	32,3	32,0	28,5
B	14,8	14,9	13,6
C	10,7	10,9	14,0
D	15,9	16,0	17,4
E	26,3	26,2	26,5

Nota: Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008).

En la zona A se concentra el 28,5% de la población y el 32% de las viviendas ocupadas, lo que posiciona a esta zona como la de mayor peso en volumen de población y viviendas. La zona E se asemeja en proporción de población a la A, aunque tiene un porcentaje más bajo de viviendas y hogares. Las zonas B y C, donde habitan en mayor medida los grupos sociales menos favorecidos y existe una mayor concentración de viviendas en villas de emergencia, inquilinatos, hoteles y pensiones, son las de menor peso relativo. En la zona D se concentra el 17% de la población y el porcentaje de hogares y viviendas es del 16%.

² Se entiende por hogar a la persona o grupo de personas, parientes o no, que habitan bajo un mismo techo en un régimen de tipo familiar, es decir, comparten sus gastos de alimentación (y eventualmente otros gastos esenciales para vivir, como por ejemplo alquiler, expensas comunes, impuestos, servicios de luz, gas, agua, teléfono, etc.).

³ A fin de contar con información desagregada geográficamente se han considerado cinco zonas, de acuerdo con la propuesta metodológica utilizada por la Dirección General de Estadística y Censos. En el Anexo 1 se identifican los barrios y comunas que corresponden a cada una de las zonas definidas.

La relación entre porcentaje de viviendas y porcentaje de hogares permite estimar, de manera indirecta, el número medio de hogares por vivienda. En general la relación es 1 a 1, es decir que hay un hogar por vivienda.

Como se aprecia en el Cuadro 2, la cantidad media de personas por vivienda para la Ciudad de Buenos Aires es 2,6. Este valor resulta levemente inferior en las zonas A y B y similar en la zona E. En cambio, en las zonas C y D el número medio de personas por vivienda se eleva, particularmente en zona C, donde hay 3,4 personas en promedio.

Cuadro 2. Número promedio de personas por vivienda, según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Zona	Nº medio personas por vivienda
Total	2,6
A	2,3
B	2,4
C	3,4
D	2,9
E	2,6

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008).

3. Pobreza

El Cuadro 3 muestra la incidencia de la pobreza⁴ en hogares y población de la Ciudad de Buenos Aires. El 7% de los hogares y el 11,6% de la población se encuentran en situación de pobreza.

Cuadro 3. Hogares y población. Distribución (%) por condición de pobreza. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Condición de pobreza	Hogares	Población
Total (absolutos)	1.187.897	3.064.774
Total (%)	100,0	100,0
Pobre	7,1	11,6
No pobre	92,9	88,4

Nota: Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a la EAH 2006, DGEyC.

Sin embargo, existen fuertes desigualdades entre las zonas en que se ha dividido la Ciudad. La zona A, que corresponde al norte geográfico, es donde vive el mayor porcentaje de población no pobre, situación que resulta inversa en las zonas C (sur) y B (centro este). Mientras en la zona A sólo el 2,7 % de sus habitantes está en situación de pobreza, en la zona C prácticamente una de cada tres personas integra hogares con ingresos por debajo de la línea de pobreza (Cuadro 4).

⁴ Se ha estimado la pobreza a partir de la metodología de Línea de Pobreza, que determina que un hogar es pobre cuando el ingreso por habitante es inferior al monto mínimo requerido para satisfacer necesidades esenciales.

Cuadro 4. Población. Distribución (%) por condición de pobreza según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Condición de pobreza	Zona					Total
	A	B	C	D	E	
Total (absolutos)	875.571	416.794	430.212	532.715	809.482	3.064.774
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Pobre	2,7	14,3	28,4	8,5	11,4	11,6
No pobre	97,3	85,7	71,6	91,5	88,6	88,4

Nota: Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2006, DGEyC.

4. Tipo de vivienda

El Cuadro 5 presenta la distribución de la población, los hogares y las viviendas de la Ciudad por dominio de vivienda. La EAH distingue tres dominios (subpoblaciones de análisis) de viviendas particulares, referidos a las características del hábitat: villa; inquilinato, hotel/pensión, casa tomada y resto de las viviendas particulares⁵.

El 7,9% de las viviendas de la Ciudad de Buenos Aires se localizan en villas de emergencia, inquilinatos, pensiones, hoteles y casas tomadas, y en ellas habita el 8,1% de los hogares y el 10% de la población. En inquilinatos, hoteles, pensiones, casas tomadas y villas se concentra el 7,9% de las viviendas. Los hogares que las ocupan son el 8,1% del total, con el 10% de la población.

Cuadro 5. Viviendas, hogares y población. Distribución (%) por dominios. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Dominios	Viviendas	Hogares	Población
Total (en miles)	1.169	1.188	3.065
Total (%)	100,0	100,0	100,0
Villa, inquilinato/hotel/pensión/casa tomada	7,9	8,1	10
Resto	92,1	91,9	90

Nota: Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008).

Como puede observarse en el Cuadro 6, en las villas se encuentran las viviendas con mayor nivel de ocupación (4,9 habitantes promedio) y en ellas residen hogares de mayor tamaño (4,6 integrantes promedio por hogar). Esto implica que los residentes en villas ven incrementada su situación de precariedad habitacional, puesto que a las condiciones de residencia se suman las de hacinamiento.

Cuadro 6. Número promedio de personas por vivienda y hogar según dominio. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Dominios	N° medio personas por vivienda	N° medio personas por hogar
Villa de emergencia	4,9	4,6
Inquilinato/hotel/pensión/casa tomada	2,7	2,7
Resto	2,6	2,5

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008).

⁵ Viviendas particulares generales, cuyas unidades primarias son conglomerados de una manzana o parte de manzana.

Esta situación resulta especialmente preocupante si se tiene en cuenta que la población asentada en villas muestra una tendencia creciente. Entre 1991 y 2001 el crecimiento de la población residente en villas fue del 105% (Cuadro 7)⁶.

Cuadro 7. Población residente en villas de emergencia y asentamientos. Ciudad de Buenos Aires. Año 1991 y 2001

Año	Población
1991	52.608
2001	107.805

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a la información censal publicada en "La población en las Villas de la Ciudad", DGEyC (2008a).

La población residente en villas de emergencia se concentra en cinco de las 15 comunas de la Ciudad: la comuna 1 (zona B), las comunas 4 y 8 (zona C), la Comuna 7 (zona E) y la comuna 9 (zona D). Sólo en la zona A no hay presencia de villas de emergencia. Como se observa en el Cuadro 8, las comunas 4 y 8 son las que cuentan con el mayor porcentaje de hogares en villa, particularmente la comuna 8 donde uno de cada cinco hogares está asentado en villa.

Cuadro 8. Porcentaje de hogares en villa por comuna. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Comuna	% de Hogares en villa
Toda la Ciudad	2,3
1	4,5
4	10,8
7	3,9
8	21,2
9	3,1

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información publicada en "Anuario Estadístico 2006", DGEyC (2007).

En el Cuadro 9 se observa la distribución de la población por grupos de edad y dominio. Su análisis muestra el proceso de envejecimiento que caracteriza a la población de la Ciudad de Buenos Aires, evidenciado por la alta proporción de población de 65 años y más.

Cuadro 9. Población total. Distribución (%) por grandes grupos de edad según dominio. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Dominio	Población por grupos de edad			
	0-14	15-64	65 y más	Total
Total	17,5	66,8	15,7	100,0
Inquilinato/hotel/ pensión/casa tomada	27,2	68,1	4,7	100,0
Villa	37,3	60,5	2,2	100,0
Resto	16,0	67,0	17,0	100,0

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008).

Sin embargo, cabe señalar que este proceso no se observa en las capas de menores recursos. La población en villa tiene una estructura de edad mucho más joven: más de un tercio de sus habitantes son niños, lo que eleva considerablemente la tasa de dependencia⁷ potencial que deben sostener los adultos. La estructura de población de los residentes en cuartos de inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas también da cuenta de la importante presencia

⁶ La Dirección General de Estadística y Censos (2008a) estima que en el año 2006 la población viviendo en villas de emergencia en la Ciudad alcanzaba a 127.100 personas.

⁷ La tasa de dependencia es calculada como la razón entre la población total y la población ocupada por hogar.

de niños y la menor presencia de adultos mayores. Esencialmente, es la estructura poblacional que se ubica entre los dos extremos. El resto de la población es la más envejecida, con menor presencia de niños y mayor presencia de adultos mayores. Debido a su mayor peso cuantitativo, es la que imprime su característica a la estructura total.

Si se consideran las tasas de dependencia (Cuadro 10), que permiten estimar cuántos niños (0 a 14 años) y mayores (65 años y más) deben ser sostenidos por los adultos (15 a 64 años), los valores más altos se encuentran en los hogares residentes en villas, debido a la gran dependencia de niños. En los otros dos dominios las tasas totales de dependencia son similares, pero sus componentes tienen distinto peso. En efecto, en la población de inquilinatos es alta la dependencia de niños, en tanto que para el resto de la población la tasa de dependencia es similar para ambos grupos, mayores y niños.

Cuadro 10. Población total. Razón de dependencia potencial de niños y mayores por dominio. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Dominio	Razón de dependencia potencial		
	Total ¹	Niños ²	Mayores ³
Total	49,8	26,2	23,5
Inquilinato/hotel/ pensión/casa tomada	46,9	40,0	6,9
Villa	65,4	61,7	3,7
Resto	49,3	23,9	25,5

¹ Razón de dependencia total: es el cociente entre la suma de los niños y mayores y los adultos.

² Razón de dependencia niños: es el cociente entre niños y adultos.

³ Razón de dependencia mayores: es el cociente entre mayores y adultos.

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- a partir de la información de la EAH 2006, publicada en "Aspectos Demográficos 2006", DGEyC (2008).

En el Cuadro 11, se analiza el tipo de vivienda que habitan los hogares, como aproximación a las condiciones de vida de los hogares en lo que hace a su situación habitacional. Mayoritariamente, los hogares de la Ciudad de Buenos Aires habitan departamentos y casas (97%).

Cuadro 11. Hogares. Distribución (%) por tipo de vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2006.

Tipo de vivienda	Zona					Total
	A	B	C	D	E	
Total (en absolutos y porcentaje)	379.623	177.374	129.188	190.535	311.177	1.187.897
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Casa	11,6	4,5	36,4	43,6	19,0	20,3
Departamento	85,3	82,3	51,3	54,6	76,1	73,8
Vivienda precaria	3,1	13,2	12,3	1,8	4,9	5,9

Nota: Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del INDEC.

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2006, DGEyC.

El 74% de los hogares de la Ciudad habita en departamentos, porcentaje que se eleva en las zonas A y B. En cambio, la residencia en casas (que ocurre en el 20% de los casos) es más frecuente en las zonas D y C. En la zona C particularmente hay que recordar que parte de esas casas se encuentran localizadas en villas.

Si bien la proporción de hogares que habitan en viviendas precarias (inquilinato o conventillo, hotel o pensión, construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla, y otros tipos) no llega al 6%, en las zonas B y C duplican este porcentaje, lo que da cuenta de una concentración geográfica de esta problemática. En el caso de la zona B, los hogares con vivienda precaria

residen mayormente en hoteles o pensiones, mientras que en la zona C viven en inquilinatos o conventillos.

Por otra parte, si se analiza el tipo de vivienda por condición de pobreza se comprueba que son los hogares no pobres los que en su mayoría viven en departamentos, mientras que entre los hogares en situación de pobreza este tipo de unidad habitacional es menos frecuente, subiendo el peso relativo de quienes viven en casas (las cuales pueden estar localizadas en villas) y en viviendas precarias. Es decir que estos hogares, además de sufrir condiciones de pobreza por ingresos, enfrentan condiciones habitacionales precarias, lo cual aumenta su vulnerabilidad (Cuadro 12).

Cuadro 12. Hogares. Distribución (%) por condición de pobreza según tipo de vivienda.
Ciudad de Buenos Aires, 2006

Condición de pobreza	Casa	Departamento	Vivienda precaria	Total
Total Hogares (absolutos y porcentaje)	238.964	873.439	75.494	1.187.897
	20,1	73,5	6,4	100,0
Pobre	39,9	40,2	19,9	100,0
No pobre	18,6	76,0	5,3	100,0

Nota: Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del INDEC.

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2006, DGEyC.

5. Régimen de tenencia⁸

El 61% del total de hogares de la Ciudad de Buenos Aires son propietarios de la vivienda y el terreno que habitan. Este porcentaje es más elevado en las zonas A y D, zonas en las que es mayor la presencia de población de mayores recursos. En cambio, en las zonas B y C la propiedad de la vivienda y el terreno decrece. De hecho, es en la zona B donde cobra mayor importancia la condición de inquilino o arrendatario (39%), mientras que en la zona C cobran importancia otras situaciones: propietario de la vivienda solamente, ocupante por préstamo y ocupante de hecho (Cuadro 13).

⁸ La tenencia de vivienda incluye dos situaciones: (a) aquella en la que los hogares tienen formalizada de manera legal la disponibilidad de la vivienda (propietarios de la vivienda y el terreno y/o inquilinos) y (b) aquella en la que los hogares residen con una tenencia informal (residentes en vivienda prestada por su dueño en forma gratuita) y en algunos casos hasta irregular (propietarios de la vivienda pero no del terreno, ocupantes de hecho y otras modalidades irregulares).

Cuadro 13. Hogares. Distribución (%) por condición de propiedad de la vivienda según zona. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Condición de propiedad de la vivienda	Zona					
	A	B	C	D	E	Total
Total	379.623	177.374	129.188	190.535	311.177	1.187.897
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Propietario de la vivienda y el terreno	64,0	50,2	54,1	67,9	61,0	60,7
Inquilino o arrendatario	26,5	38,6	22,8	22,4	28,2	27,7
Ocupante por préstamo	5,4	5,5	9,0	7,9	6,4	6,4
Ocupante en relación de dependencia	3,6	3,6	0,6	0,4	2,4	2,4
Ocupante de hecho	0,1	1,2	2,5	0,0	0,9	0,7
Propietario de la vivienda solamente	0,1	0,9	10,7	1,0	0,8	1,8
Otra	0,3	---	0,3	0,4	0,3	0,3

Nota: los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población- INDEC.

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2006, DGEyC.

El 28% de los hogares de la Ciudad alquilan la vivienda en que habitan. La frecuencia de alquiler es más alta en la zona B y más baja en las zonas C y D. En la zona C el alquiler se combina con situaciones más precarias, en tanto que en la zona D se combina con propiedad de la vivienda.

La ocupación de hecho, si bien no es un fenómeno numéricamente muy relevante, no debe desestimarse debido a las condiciones de vida precarias que implica. Esta situación alcanza a 8.300 hogares del total, de los cuales más de 2.100 se encuentran en la zona B y más de 3.200 en la zona C. Entre estas dos zonas se concentra el 65% de los hogares ocupantes de hecho.

Como es esperable, la condición de tenencia se encuentra asociada a la condición de pobreza de los hogares. La propiedad de vivienda y terreno es significativamente más baja para hogares pobres, para los que cobran importancia situaciones de tenencia poco segura, tales como ocupante por préstamo y ocupante de hecho de la vivienda, así como también la posesión de vivienda en terrenos que no les son propios (Cuadro 14).

Cuadro 14. Hogares. Distribución (%) por condición de propiedad de la vivienda según condición de pobreza. Ciudad de Buenos Aires, 2006

Condición de propiedad de la vivienda	Condición de pobreza ⁹		Total
	Pobre	No pobre	
Total	76.025	1.111.872	1.187.897
	100,0	100,0	100,0
Propietario de la vivienda y el terreno	27,4	59,7	57,4
Inquilino o arrendatario	31,4	29,5	29,7
Ocupante en relación de dependencia	1,1	2,9	2,8
Ocupante por préstamo	16,4	6,3	6,9
Ocupante de hecho	6,1	0,5	0,9
Propietario de la vivienda solamente	17,4	0,8	2,0
Otra	0,2	0,3	0,3

Nota: los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del INDEC.

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2006, DGEyC.

⁹ La incidencia de la pobreza corresponden a los valores publicados por el INDEC.

Por otra parte, no debe desestimarse que uno de cada tres hogares pobres (porcentaje muy similar al que se observa en hogares no pobres) alquila la vivienda en la que habitan, lo cual contribuye a reducir los ingresos escasos de estos hogares.

7. Hacinamiento

Cerca de 70.000 hogares de la Ciudad de Buenos Aires presentan situaciones de hacinamiento crítico¹⁰. Este promedio encubre importantes diferencias por zona. Las zonas B y C son las que tienen un nivel más elevado de hacinamiento crítico, lo que muestra una vez más que son especialmente los hogares del Sur de la Ciudad (zona C) los que se presentan mayor incidencia de problemáticas asociadas a la vulnerabilidad y la pobreza (Cuadro 15).

Cuadro 15. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento crítico por zona.
 Ciudad de Buenos Aires, 2006

Zona	% Hogares hacinados	N
Total	5,8	1.187.897
A	2,9	379.623
B	10,2	177.374
C	14,4	129.188
D	3,4	190.535
E	4,9	311.177

Nota: Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del INDEC.

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2006, DGEyC.

De hecho, el hacinamiento se incrementa de manera muy considerable en los hogares pobres, donde casi 4 de 10 registran esta situación, superando ampliamente el nivel de hacinamiento crítico que se registra en el total de la Ciudad (Cuadro 16).

Cuadro 16. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento crítico según condición de pobreza.
 Ciudad de Buenos Aires, 2006

Condición de pobreza	% Hogares hacinados	N
Total	6,5	1.187.897
Pobre	38,2	495.769
No pobre	4,1	692.128

Nota: los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población- INDEC.

Fuente: Elaboración propia-UIMyE- en base a EAH 2006 DGEyC

También se observa un incremento en el nivel de hacinamiento crítico en hogares que se encuentran en distintas situaciones de carencia. Así, por ejemplo, se encuentran importantes niveles de hacinamiento crítico en el 39% de los hogares que residen en viviendas precarias (Cuadro 17); en el 60% de los hogares con régimen de tenencia como ocupantes de hecho y en el 33% de aquellos que son solo propietarios de su vivienda, pero no del terreno (Cuadro 18).

¹⁰ Hacinamiento crítico: hogares con más de tres personas por cuarto.

Cuadro 17. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento crítico según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2006.

Tipo de vivienda	% Hogares hacinados	N
Total	5,8	1.187.897
Casa	6,9	285.247
Departamento	3,0	442.731
Vivienda precaria	38,7	459.919

Nota: los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población-INDEC.

Fuente: Elaboración propia-UIMyE- en base a EAH 2006 DGEyC

Cuadro 18. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento crítico según condición de propiedad de la vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Año 2006.

Tenencia	% Hogares hacinados	N
Total	5,8	1.187.897
Propietario de la vivienda y el terreno	1,1	137.313
Propietario de la vivienda solamente	32,7	114.799
Inquilino o arrendatario	11,7	658.330
Ocupante en relación de dependencia	11,1	54.829
Ocupante por préstamo	9,4	122.836
Ocupante de hecho	60,1	89.475
Otra	17,3	10.315

Nota: los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población-INDEC.

Fuente: Elaboración propia-UIMyE- en base a EAH 2006 DGEyC

En estos casos es importante destacar que el hacinamiento es una situación que coexiste con otras situaciones de carencia habitacionales y de bajos ingresos, lo cual profundiza las necesidades y la vulnerabilidad de estas poblaciones.

8. Conclusiones

En este documento se ha sintetizado información relativa a aspectos habitacionales de la población de la Ciudad de Buenos Aires. En general, la población residente en la Ciudad vive mayoritariamente en hogares que no comparten la vivienda, independientemente del tipo de vivienda de que se trate y de la zona geográfica en que se encuentren.

No obstante, la profunda diferenciación en las condiciones de vida de la población que reside en las distintas zonas de la Ciudad se pone de manifiesto al analizar la situación habitacional. En efecto, la zona de residencia constituye un factor diferencial para explicar las condiciones de vivienda de la población.

La zona A, que se corresponde con el norte geográfico de la Ciudad y es la más favorecida, concentra la mayor proporción de población, hogares y viviendas. En esta zona no hay villas y es donde vive la mayor proporción de población no pobre (97,3%). En el otro extremo se encuentran las zonas B y C, que se caracterizan por la mayor presencia de hogares pobres: 14,3% y 28,4% respectivamente, frente al 11,6% de promedio general.

Precisamente en la zona C (Sur) se registran otras diferencias que marcan un perfil habitacional específico y que confluyen en múltiples carencias: el promedio de personas por vivienda es mayor al promedio general (3,4 vs. 2,6); el 14,4% de los hogares presenta situaciones de hacinamiento crítico (hogares con más de tres personas por cuarto) concentra la mayor

proporción de población residente en villas de emergencia (10,8% en la comuna 4 y 21,2% en la comuna 8); el 12,3% de los hogares habitan una vivienda precaria (inquilinato o conventillo, hotel o pensión, construcción no destinada a vivienda, rancho o casilla, y otros tipos); y más del 23% vive en una vivienda con régimen de tenencia irregular.

Otro de los aspectos de la situación habitacional sensible a la diferencia geográfica es la condición de propiedad de la vivienda. En efecto, en las zonas A y D los hogares tienen mayores posibilidades de acceso a la vivienda propia, lo cual está en directa relación con las mejores condiciones de vida de la población de esas zonas.

Los hogares que viven en distintos tipos de viviendas precarias son casi el 6% del total de hogares. Ellos se concentran mayoritariamente en las zonas C y D, donde la incidencia de esta problemática duplica el valor del total de la Ciudad. Por otra parte, la ocupación de hecho también es un fenómeno más habitual en las zonas B y C, donde se concentra el 65% de los hogares ocupantes de hecho.

Otras problemáticas que cabe destacar son las siguientes:

- El 4% de la población de la Ciudad vive en villas, donde el nivel de ocupación por vivienda y el tamaño medio de los hogares es más alto. Esto da cuenta, asimismo, de mayores niveles de hacinamiento en esta población. También es importante destacar que la población que vive en villas tiene una estructura por edad joven, caracterizada por una alta tasa de dependencia de niños.
- Para la población que vive en villa se potencia las condiciones desfavorables de vida, debido a la confluencia de múltiples situaciones de déficit: precariedad habitacional, hacinamiento, entre otras.
- Como es esperable, la condición de tenencia se encuentra asociada a la condición de vulnerabilidad de los hogares. Resulta destacable que la incidencia de inquilinos es similar entre la población, independientemente de la condición de pobreza. En este sentido, la necesidad de pagar un alquiler para los hogares pobres profundiza su situación de escasez de ingresos.

Cuadro Síntesis. Porcentaje de hogares en situación de hacinamiento crítico por zona.
Ciudad de Buenos Aires, 2006

Zona	Hogares en situaciones irregulares de tenencia de la vivienda (1)	Hogares con hacinamiento crítico (2)	Hogares en casas de inquilinato (3)	N
Total	9,2	5,8	5,3	1.187.897
A	5,9	2,9	2,8	379.623
B	7,6	10,2	12,7	177.374
C	22,5	14,4	10,4	129.188
D	9,3	3,4	1,4	190.535
E	8,4	4,9	4,4	311.177

(1) Se consideran situaciones irregulares de tenencia a las siguientes: propietario de la vivienda solamente, ocupante por préstamo, de hecho y otros.

(2) Hacinamiento crítico: más de tres personas por cuarto. Los hogares en que la cantidad de personas por cuarto es desconocida fueron distribuidos proporcionalmente.

(3) Incluye: inquilinato o conventillo, pensión y hotel.

Nota: Los totales de población corresponden a estimaciones propias para el año 2006 realizadas en base a las proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Fuente: Elaboración propia -UIMyE- en base a EAH 2006, DGEyC.

9. Referencias

DGEyC (2008): “Aspectos Demográficos 2006”, Serie Encuesta Anual de Hogares de la Ciudad de Buenos Aires N° 14, Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

DGEyC (2008a): “La población en las Villas de la Ciudad”, SEC Informa, Enero-Febrero 2008, Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

DGEyC (2007): “Anuario Estadístico 2006”, Dirección General de Estadística y Censos, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Anexo 1: Zonas, Comunas¹¹ y Barrios¹² de la Ciudad de Buenos Aires

Zona	Comuna	Barrios que incluye
A (Norte)	2, 12, 13 y 14	Recoleta, Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza; Villa Pueyrredón; Palermo; Belgrano; Colegiales; Núñez.
B (Centro Este)	1 y 3	Retiro, San Nicolás; Puerto Madero; San Telmo; Montserrat; Constitución; San Cristóbal; Balvanera.
C (Sur)	4 y 8	Boca; Barracas; Parque Patricios; Nueva Pompeya; Villa Soldati; Villa Riachuelo; Villa Lugano.
D (Oeste)	9, 10 y 11	Mataderos; Liniers; Parque Avellaneda; Floresta; Monte Castro; Vélez Sarsfield; Versalles; Villa Luro; Villa Real; Villa Gral. Mitre; Villa Devoto, Villa del Parque, Villa Santa Rita.
E (Centro)	5, 6 , 7 y 15	Almagro; Boedo; Caballito; Flores; Parque Chacabuco; Chacarita; Villa Crespo; Paternal; Villa Ortúzar; Agronomía; Parque Chas.

¹¹ Las Comunas son unidades de gestión política y administrativa descentralizada con competencia territorial, patrimonio y personería jurídica propia, según el texto de la Ley 1777 promulgada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 1º de septiembre de 2005.

¹² Los barrios son las 48 unidades territoriales en las que está dividida legalmente la Ciudad de Buenos Aires.