RANKING DE CIUDADES SEGÚN ÍNDICE DE HÁBITAT URBANO

Tejido Urbano

RANKING DE CIUDADES SEGÚN ÍNDICE DE HÁBITAT URBANO

El puntaje de situación del hábitat en las ciudades argentinas

Síntesis ejecutiva

El presente informe analiza la situación del hábitat en las principales ciudades argentinas a partir de la construcción de un índice sintético, que integra múltiples dimensiones de la problemática habitacional urbano y permite comparar realidades territoriales diversas.

El valor promedio del IHU para el conjunto de ciudades analizadas alcanza 6,2 puntos sobre un ideal de 10. Se encuentran 27 ciudades con un índice inferior y 53 tienen un puntaje mayor.

Las ciudades con mayor vulnerabilidad general son Tartagal, San Ramón de la Nueva Orán, Perico, y Clorinda, con menos de 4 puntos. Entre las ciudades de mayor tamaño también sobresalen algunas con índices bajos como Formosa, San Miguel de Tucumán, Santiago del Estero, Gran Buenos Aires (sin CABA), Salta, Corrientes, y Resistencia.

En el extremo opuesto, las ciudades con mejor IHU son principalmente ciudades intermedias del centro del país, entre las que se destacan Rio Tercero, San Francisco, Gral. Pico, Villa María, Tres Arroyos, Sata Rosa, Río Cuarto, Chacabuco, Tandil y Rafaela, así como la Ciudad de Buenos Aires. Entre los grandes aglomerados urbanos, presentan mejores niveles Rawson–Trelew, Mar del Plata, Bahía Blanca y Viedma–Carmen de Patagones.

Ciudades como Tartagal, Orán, Clorinda, Puerto Iguazú, Perico, y San Pedro de Jujuy presentan índices bajos en dimensiones vinculadas al hacinamiento, vivienda compartida por más de una familia, viviendas irrecuperables y viviendas deficitarias recuperables, así como a la falta de seguridad en la tenencia.

La falta de acceso a servicios básicos se da en ciudades diversas, encontrandose en ciudades del nordeste como Eldorado, Puerto Iguazú, Pres. R.S. Peña, Oberá, y Clorinda, así como también en La Costa, Venado Tuerto, Córdoba, y Villa Carlos Paz, en el centro del país.

El componente vinculado a la falta de acceso a la propiedad, medido a partir de la presencia de hogares inquilinos, resulta alto en ciudades como Villa

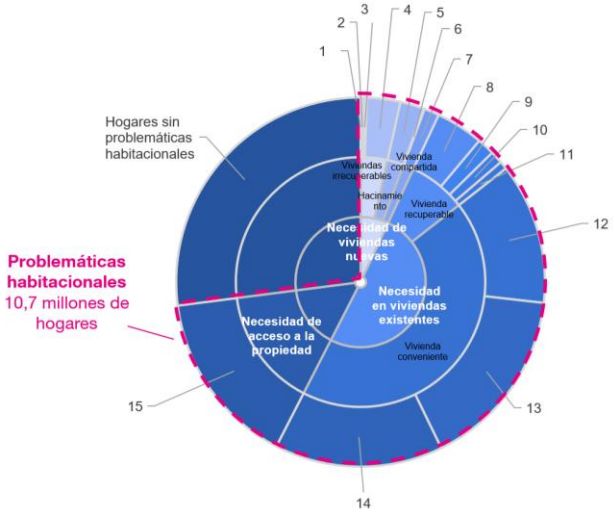
María, Villa Carlos Paz, Ciudad de Buenos Aires, San Francisco, Río Cuarto, Rafaela, Córdoba, Tandil y en las ciudades fueguinas de Río Grande y Ushuaia.

Presentación

Este informe presenta el Índice de Hábitat Urbano (IHU) de las principales ciudades argentinas, a partir de un puntaje que sintetiza los diferentes aspectos que hacen a estas condiciones.

En informes anteriores se presentó la situación habitacional de los hogares de todo el país[1] y el ranking por provincia[2], dando cuenta de los diferentes aspectos que hacen al déficit. En dicho análisis se advierte que dentro del total de los 14,6 millones de hogares urbanos censados (2022), 10,7 millones tienen algún tipo de problema habitacional (73%), mientras que 3,9 millones (27%) no tienen ninguna de las restricciones.

Grafico
Hogares urbanos según situación. Total país. 2022



1	Vivienda irrecuperable, con hacinamiento y vivienda compartida
2	Vivienda irrecuperable, con hacinamiento
3	Vivienda irrecuperable, con vivienda compartida
4	Vivienda irrecuperable, Sin otro deficit
5	Solo hacinamiento
6	Vivienda compartida, con hacinamiento
7	Vivienda compartida, sin hacinamiento*
8	Vivienda recuperable, Falta de servicios y de regularidad dominia
9	Vivienda recuperable, Solo falta de servicios
10	Vivienda recuperable, Solo irregularidad dominial
11	Vivienda recuperable, Sin otro deficit
12	Vivienda conveniente, Falta de servicios y de regularidad dominia
13	Vivienda conveniente, Solo falta de servicios
14	Vivienda conveniente, Solo irregularidad dominial
15	Inquilinos sin otro déficit

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

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

- **Hogares que comparten una misma vivienda**. 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

[1] https://tejidourbano.org.ar/informes/10-millones-de-hogares-con-problemas-habitacionales/
[2] https://tejidourbano.org.ar/informes/ranking-provincial-de-problematicas-habitacionales/

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, se considera si un hogar reside con espacio vital suficiente. Se considera que toma situación crítica cuando un hogar viven mas 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 alquiler[3]. 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.

[3] 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/

El **índice de Hábitat Urbano (IHU)** las sintetiza las 7 situaciones anteriores en un único valor que permite comparar ciudades 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 la situación con peor situación del hábitat y 10, la situación con mejores condiciones.

Resultados

La construcción del IVH permite comparar el nivel general de las 80 **ciudades argentinas más grandes**, es decir, aquellas que tienen más de 50.000 habitantes, algunas de las cuales se conforman como aglomerados urbanos. El nivel general del IHU para todas estas ciudades es de **6,2**, y se encuentran 27 casos por debajo de este valor y 53 por encima.

En el gráfico siguiente se ordenan las ciudades 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.

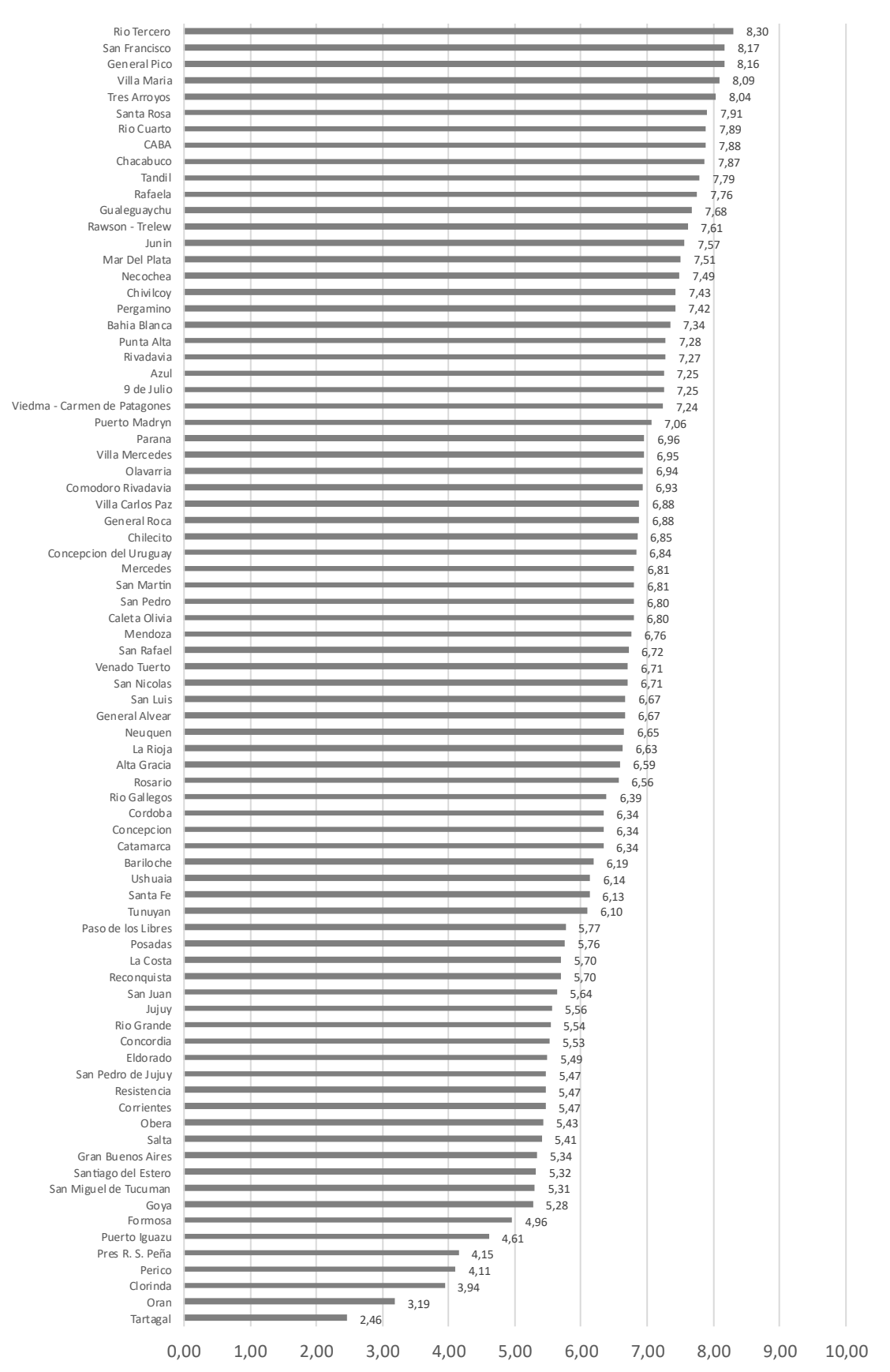
Las ciudades con menor índice total son Tartagal, San Ramón de la Nueva Orán, Clorinda, Perico, Presidencia Roque Sáenz Peña, Puerto Iguazú, y Formosa, cuyo IHU resulta inferior a 5 puntos. Dentro del conjunto de ciudades con mayor vulnerabilidad, además de Formosa, se destacan algunas de gran tamaño como San Miguel de Tucumán (5,3), Santiago del Estero (5,3), el Gran Buenos Aires (Sin CABA) (5,3), Salta (5,4), Corrientes (5,5) y Resistencia (5,5).

En el otro extremo, las ciudades con mejor situación son aquellas con índice más alto como Rio Tercero, San Francisco, Gral. Pico, Villa María, y Tres Arroyos, todas con menos de 8 puntos. Las ciudades más grandes con menor vulnerabilidad general son la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Rawson-Trelew, Mar del Plata, Bahía Blanca, Viedma-Carmen de Patagones y Puerto Madryn, cuyos IHU se encuentra entre 7 y 8 puntos.

Las ciudades más grandes del país se encuentran en una situación intermedia, con Mendoza (6,8), Rosario (6,6) y Córdoba (6,3), levemente más altos que el nivel general, mientras que el GBA y Tucumán, tienen niveles menores.

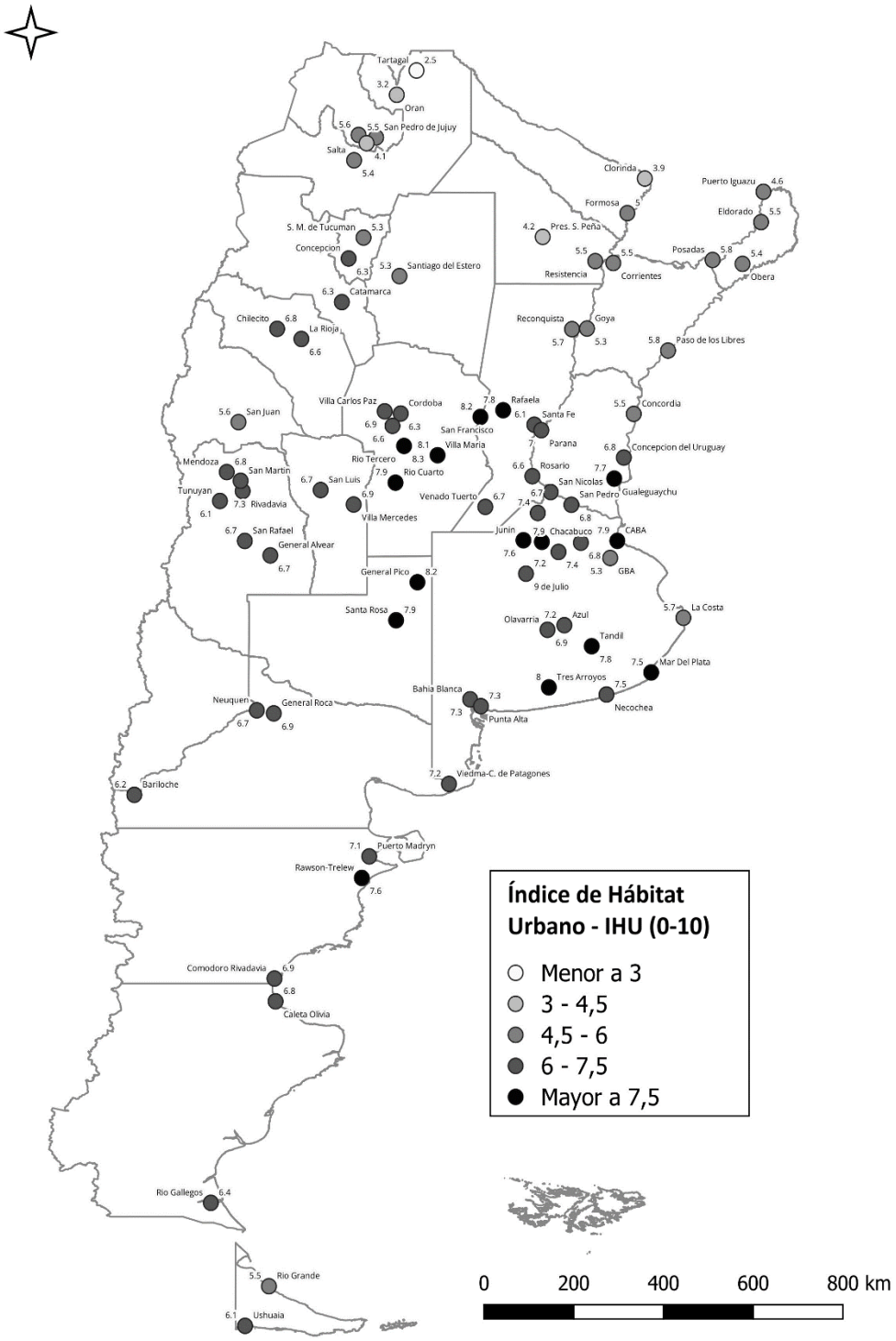
En el mapa siguiente se puede observar la distribución territorial de este indicador. Resalta que las ciudades del norte tienen los menores valores, mientras que en la franja central del país (provincias de La Pampa, Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe y Entre Ríos), en términos generales, es mucho mayor. Las ciudades patagónicas y cuyanas en su conjunto tienen una situación intermedia.

Gráfico
Índice de Hábitat Urbano (IHU) por ciudad



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

Mapa
Índice de Hábitat Urbano (IHU) por ciudad

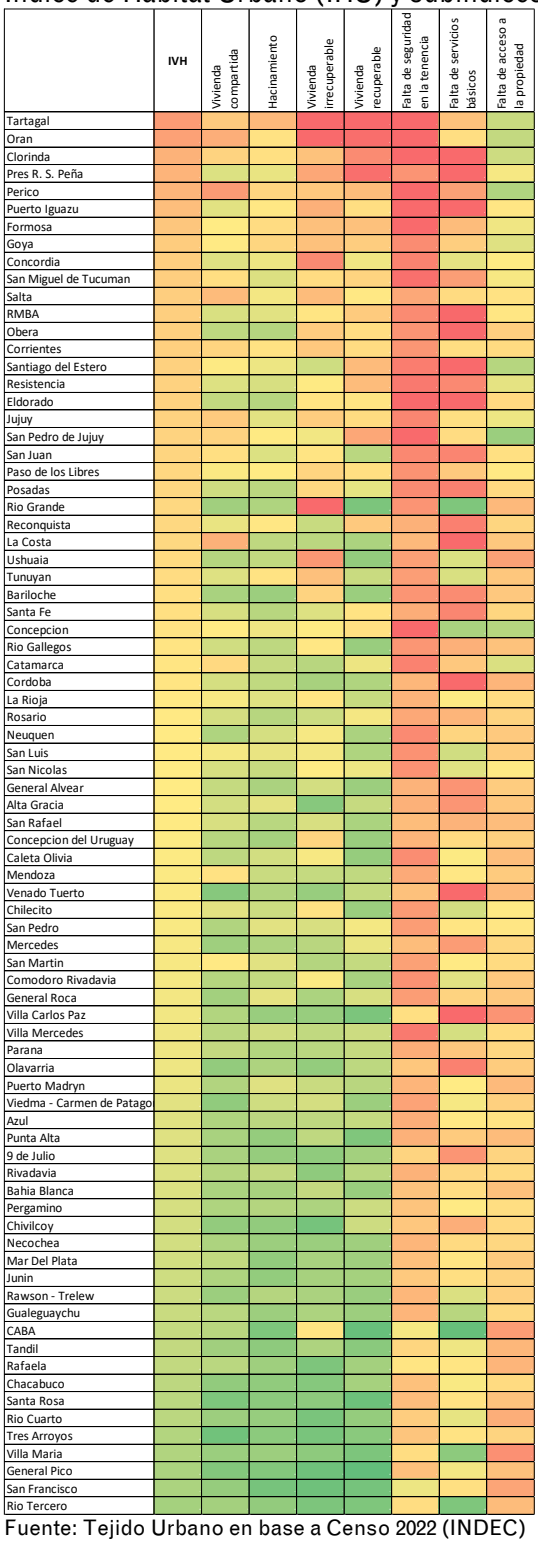


Fuente: Elaboración propia en base a INDEC-Censo 2022.

Existe una gran heterogeneidad de situaciones dentro del país que explican situaciones diferentes en cada ciudad. En el gráfico siguiente se puede observar que pueden encontrarse aspectos de alta vulnerabilidad en ciudades 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, la falta de seguridad en la tenencia se da de manera 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. En el anexo de relación entre componentes del IVH se profundiza en este análisis.

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

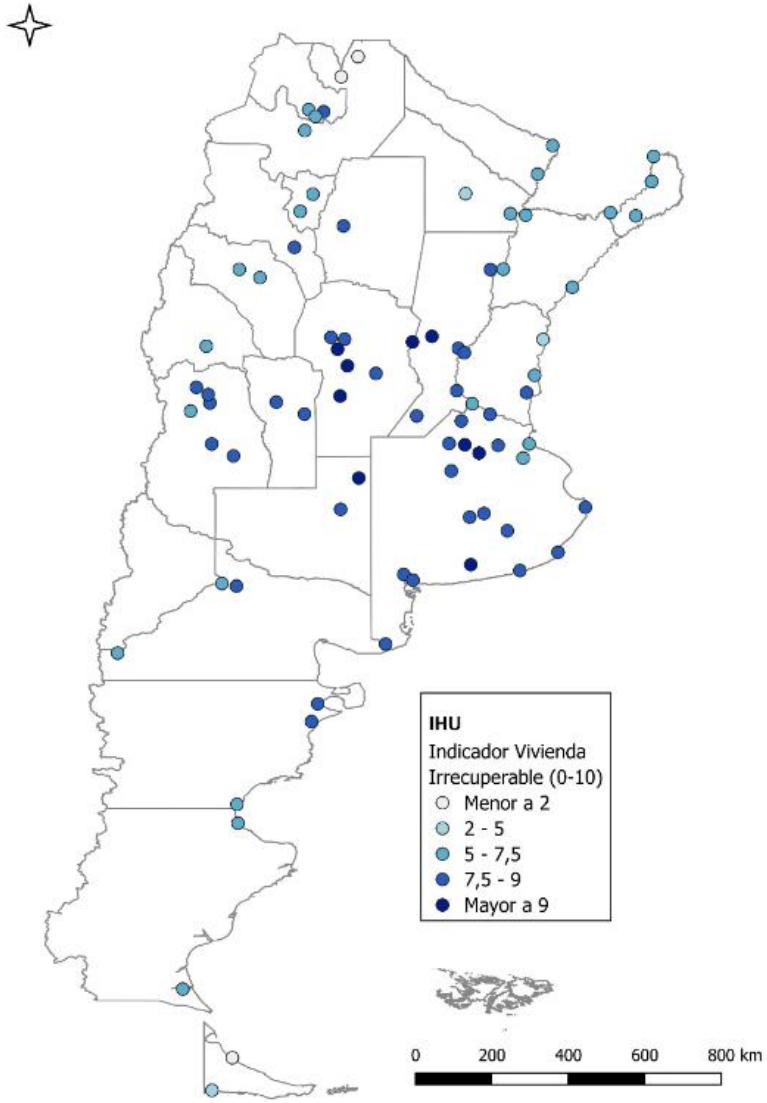


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

En el subíndice de **viviendas irrecuperables** se destacan con mayor vulnerabilidad gran parte de las ciudades del norte del país. Tartagal y Orán, se destacan por tener un índice de 0 en este componente, al tener mas de 13% de sus hogares en ésta condición. Otras ciudades con bajo índice en este tema son Pres. R. S. Peña, y Puerto Iguazú, así como en Concordia, y en las dos ciudades fueguinas (Rio Grande y Ushuaia). Estas ciudades tienen un subíndice de viviendas irrecuperables inferior a 5. En estas ciudades, la proporción de hogares en viviendas irrecuperables supera al 6% de los hogares.

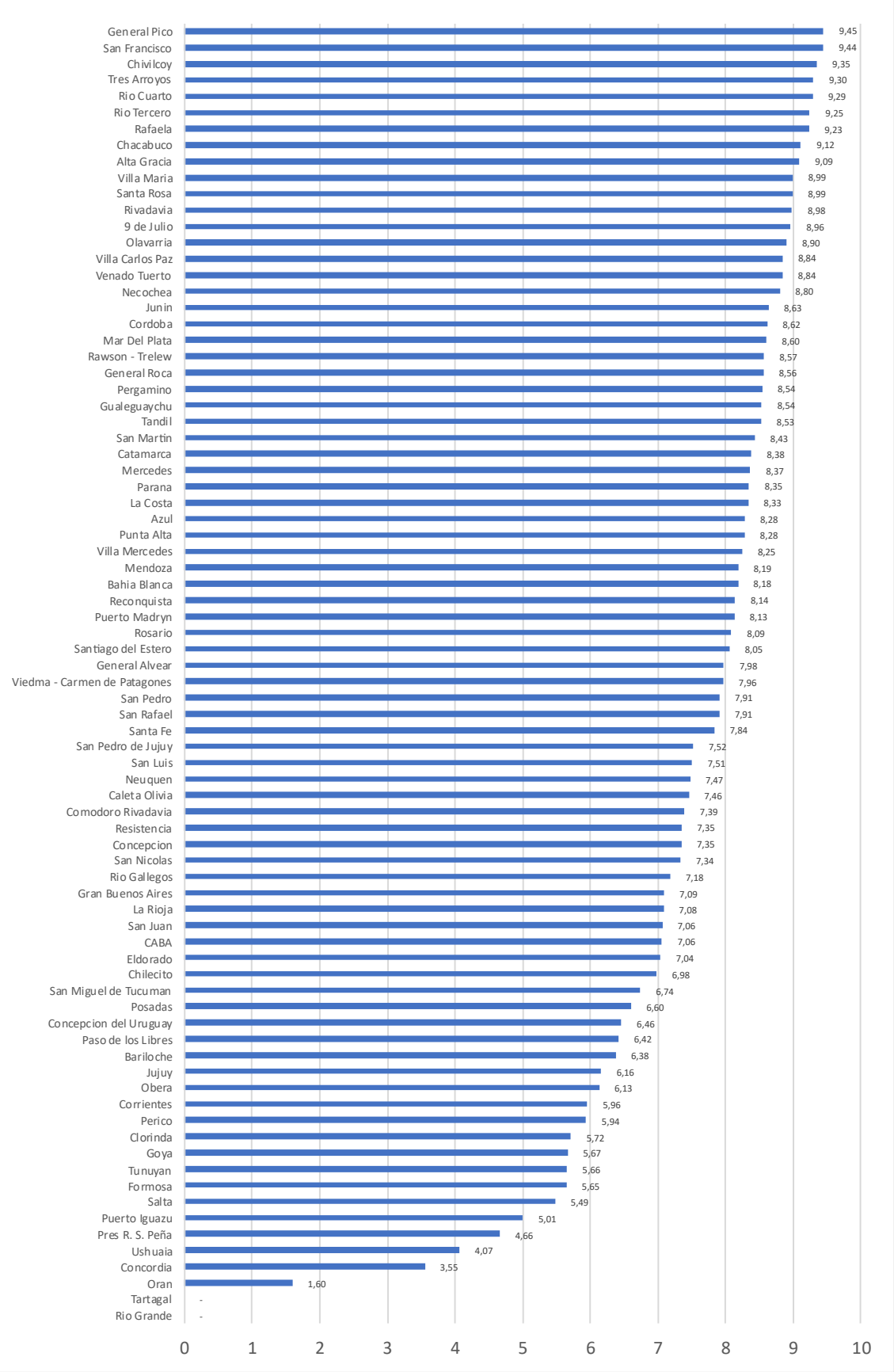
Los casos con menor vulnerabilidad en este aspecto son mayormente ciudades medianas del centro del país, como Gral. Pico, San Francisco, Chivilcoy, Tres Arroyos, Rio Cuarto, Rio Tercero, Rafaela, Chacabuco y Alta Gracia. Estas ciudades tienen un subíndice superior a 9 en este aspecto, y en la proporción de hogares alcanzados es menor a 1,2%.

Mapa
Subíndice de viviendas irrecuperables por ciudad.



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

Gráfico
Subíndice de viviendas irrecuperables por ciudad.

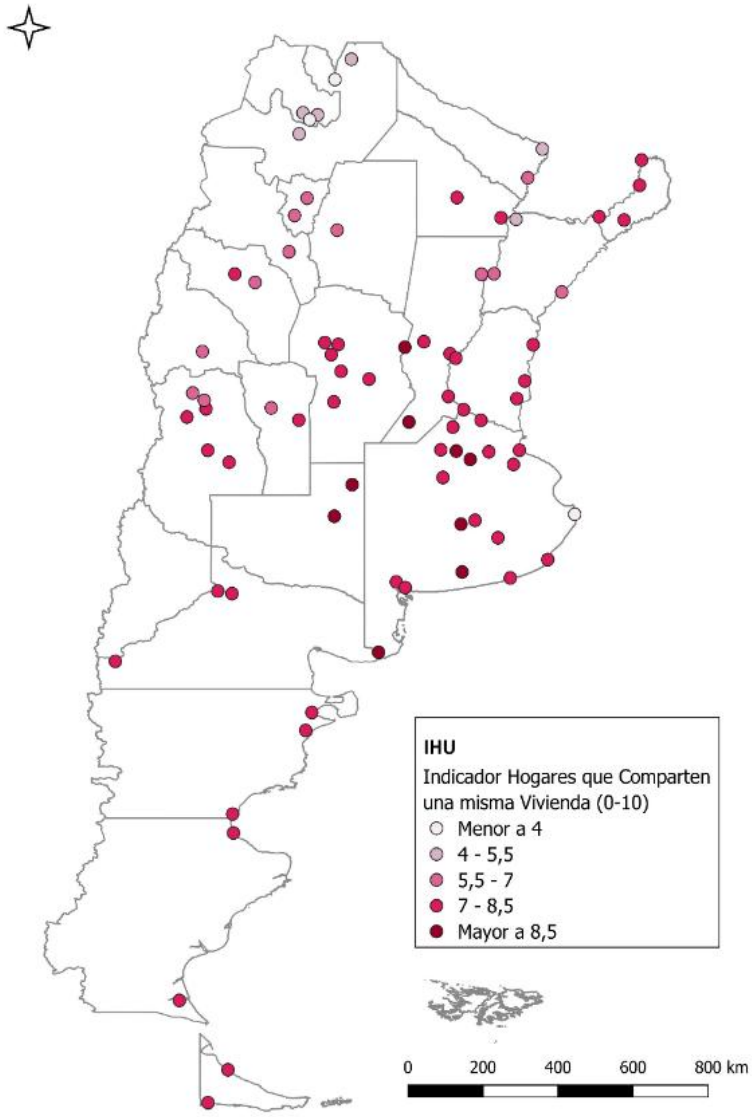


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

El **subíndice de vivienda compartida por más de una familia** por su parte, claramente alcanza su punto más bajo en las ciudades del noroeste, y teniendo valores mínimos en las del centro. Las ciudades con el subíndice más bajo en este aspecto resultaron ser Perico, Oran, Salta, Jujuy, y Tartagal, todas con menos de 5 puntos. En estas ciudades, este tipo de situaciones supera al 5% de los hogares. Por fuera de esta zona, resaltan con valores relativamente bajos las ciudades de La Costa (prov. Bs As), y con menor incidencia, en San Juan y Mendoza.

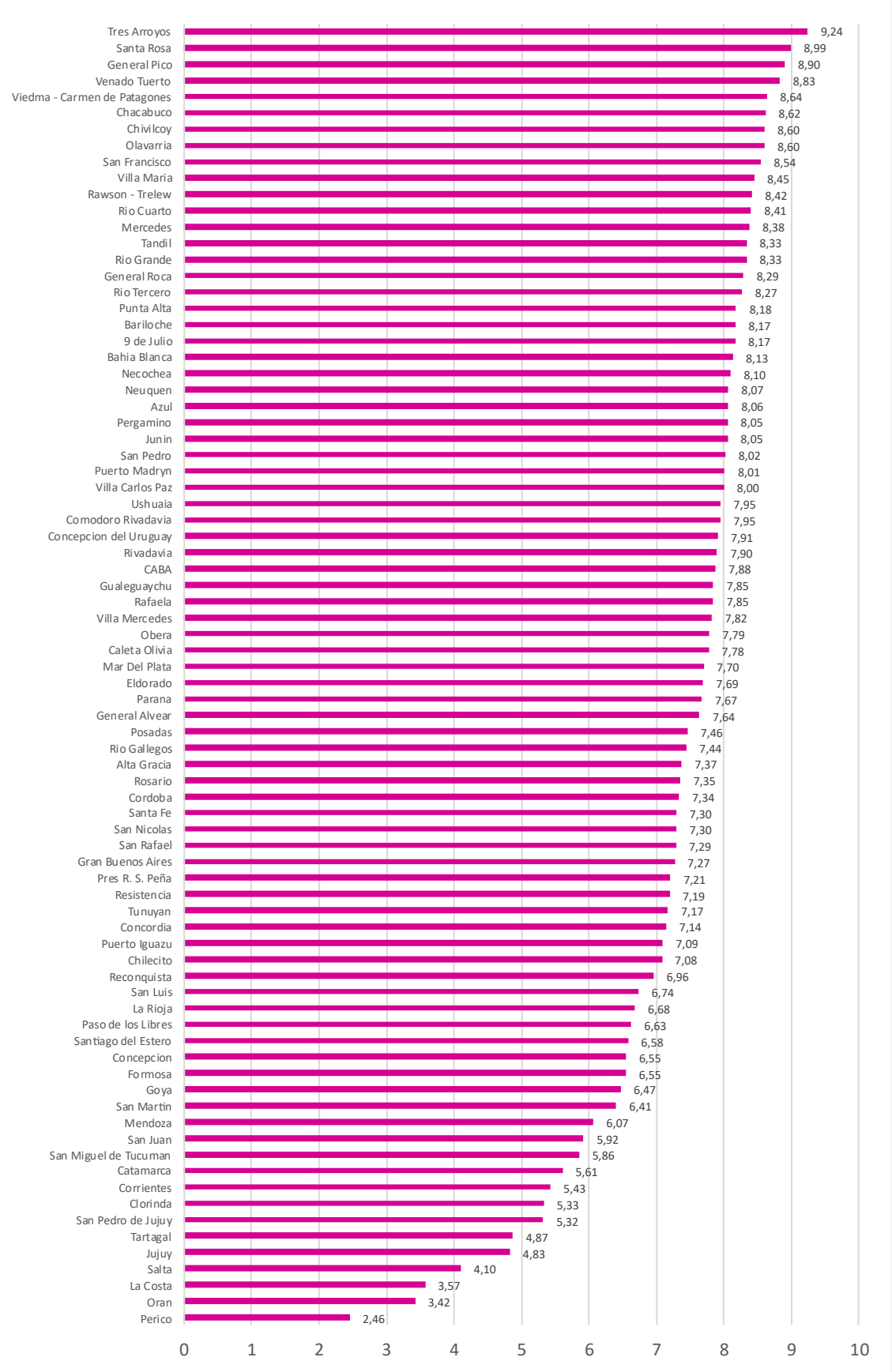
Las ciudades donde este aspecto demuestra una menor vulnerabilidad son Tres Arroyos, Santa Rosa, Gral. Pico, Venado Tuerto, Viedma-Carmen de Patagones, Chacabuco, Chivilcoy y Olavarría, todas con un puntaje superior a 8,6. En estas ciudades, este tipo de situaciones no alcanza al 1,5% de los hogares

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



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

Subíndice de vivienda compartida por más de un hogar por ciudad



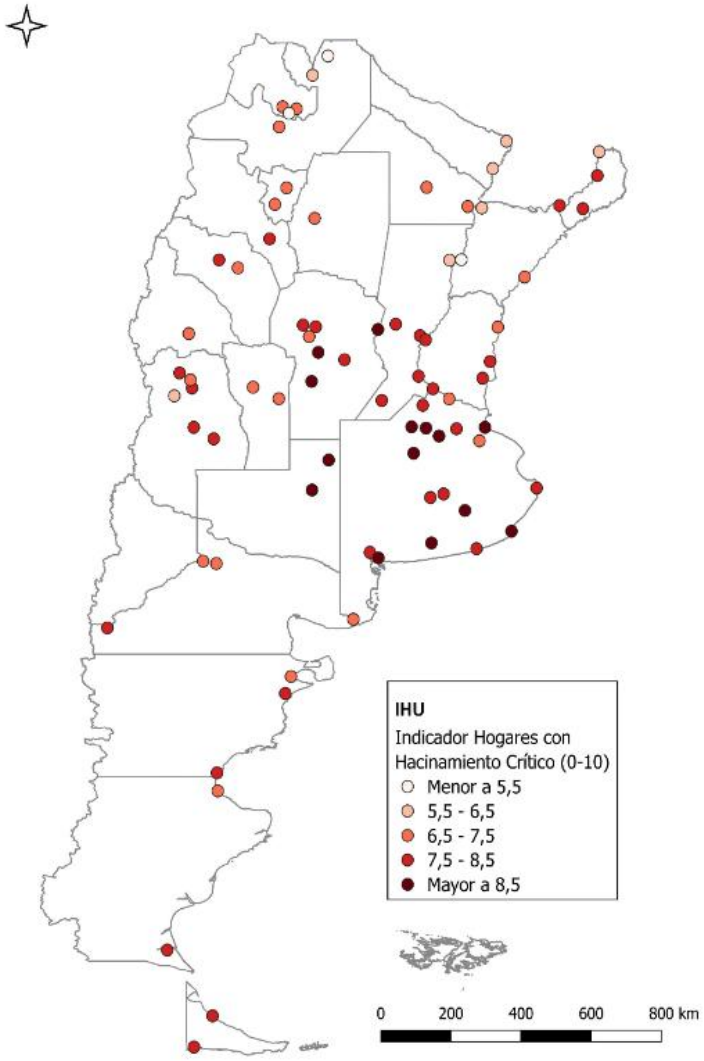
Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

El siguiente mapa representa la distribución territorial del **subindicador de vulnerabilidad habitacional asociado al hacinamiento crítico**.

Los subíndices de hacinamiento más bajo se registran en Tartagal, Perico, Goya, Formosa y Clorinda (menos de 6 puntos). En términos de incidencia, esto implica que más del 4% de los hogares presentan hacinamiento crítico. Otras ciudades con valores elevados son Orán, Corrientes, Tunuyán, Puerto Iguazú, Reconquista y Paso de los Libres.

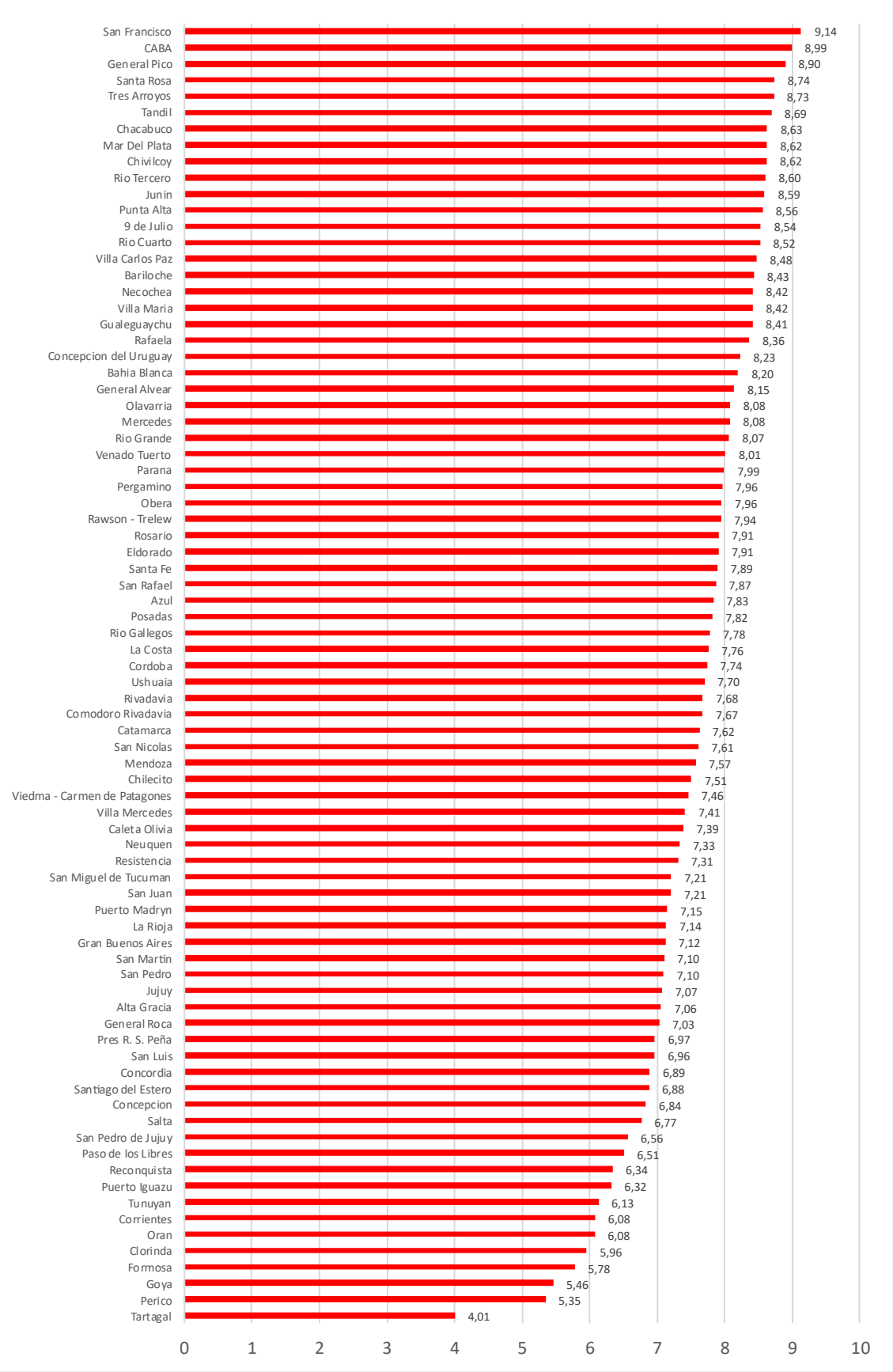
En contraste, las ciudades de la región pampeana y parte de la Patagonia muestran, en términos generales, menores niveles de hacinamiento crítico. Los índices más bajos se observan en San Francisco, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Gral. Pico, Santa Rosa, Tres Arroyos, Tandil, Chacabuco, Mar del Plata, Chivilcoy, Rio Tercero, Junín, Punta Alta, 9 de julio y Rio Cuarto (más de 8,5 puntos), donde el hacinamiento crítico afecta a menos del 1,5% de los hogares.

Mapa
Subíndice de hacinamiento crítico por ciudad



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

Gráfico
Subíndice de hacinamiento crítico por ciudad



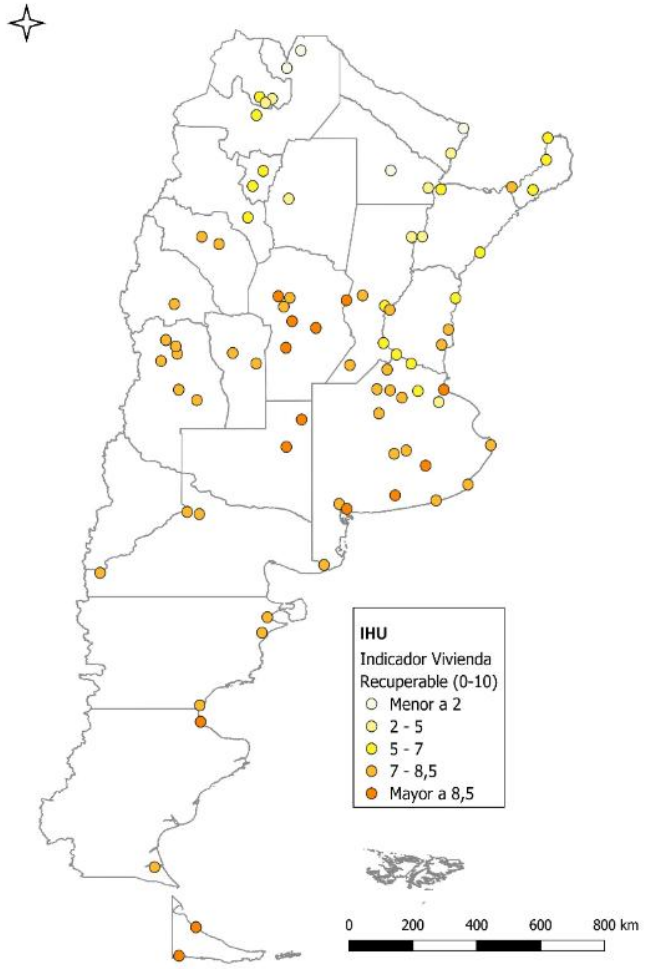
Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

El siguiente mapa refleja la situación del **subindicador de vulnerabilidad asociado a las viviendas deficitarias recuperables**. A diferencia del caso de las viviendas irrecuperables, este indicador presenta una distribución territorial más extendida y relativamente homogénea, aunque continúan observándose mayores niveles de vulnerabilidad en distintas ciudades del norte argentino.

Los casos más críticos (puntaje menor a 5) se concentran principalmente en ciudades del NOA y NEA. Entre los casos con mayores niveles de viviendas recuperables se destacan Tartagal, Orán, Pres. R. S. Peña, Clorinda, y San Pedro de Jujuy (Puntaje inferior a 4). En estas ciudades, la elevada participación de viviendas con déficits recuperables supera al 17%. Otras ciudades grandes importantes en este aspecto son Resistencia, Formosa, Gran Buenos Aires, Tucumán, Jujuy y Corrientes. Se trata de un aspecto habitualmente asociado a los barrios populares.

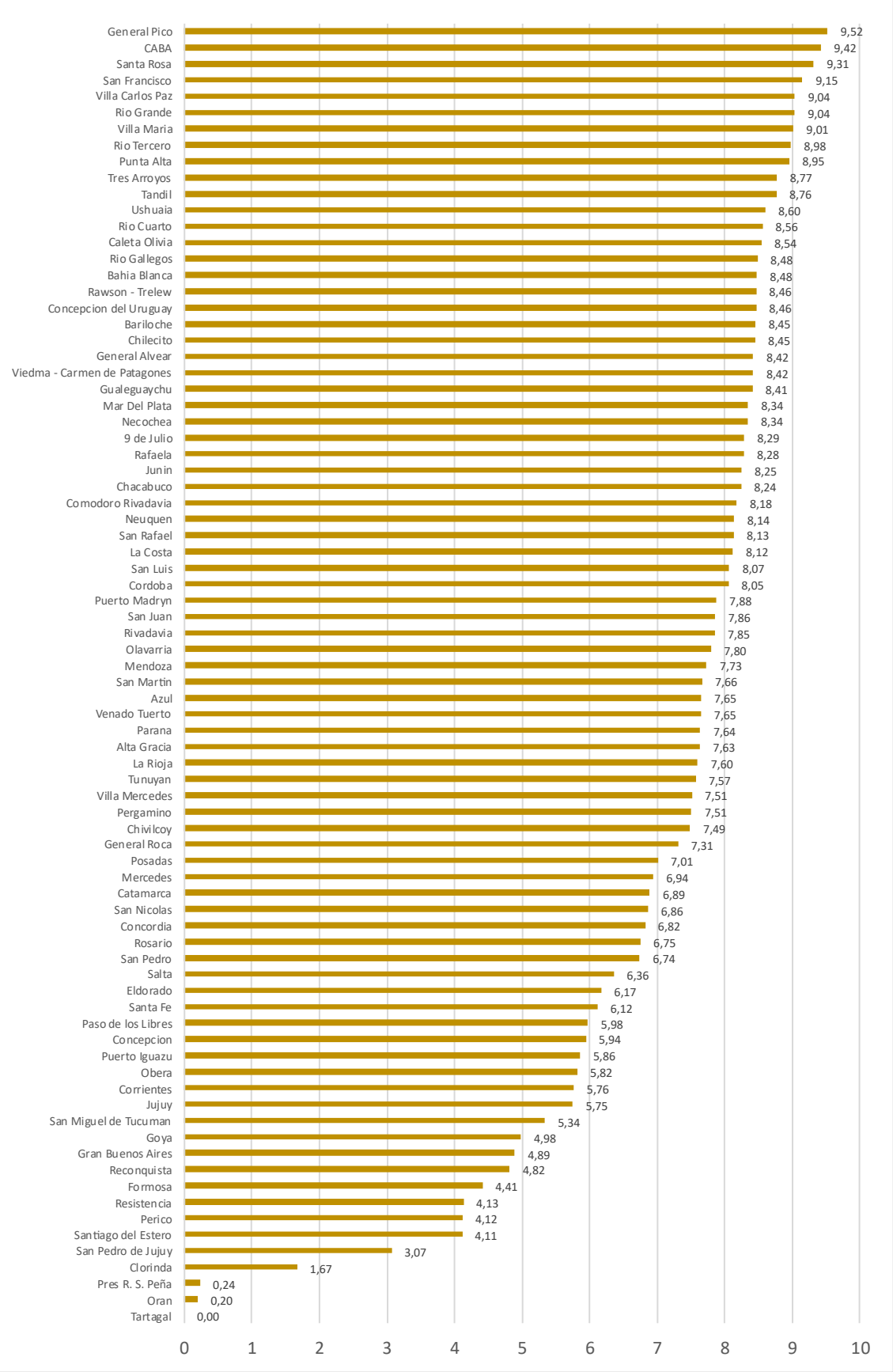
Las ciudades de Gral. Pico, CABA, Santa Rosa, San Francisco, Villa Carlos Paz, Rio Grande, y Villa María, tienen un subíndice superior a 9, reflejando una incidencia de esta vulnerabilidad en menos de 2,5% de los hogares.

Mapa
Subíndice de viviendas recuperables por aglomerado



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

Gráfico
Subíndice de viviendas recuperables por aglomerado



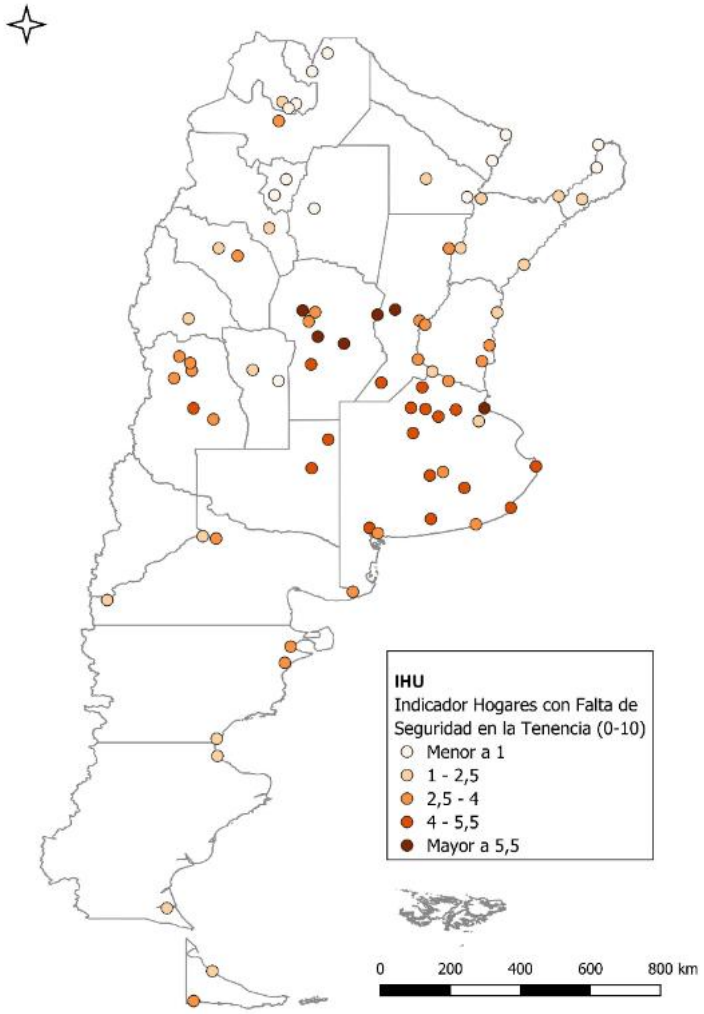
Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

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, se detectan los mayores niveles concentrados nuevamente en ciudades del norte argentino.

En Clorinda, Puerto Iguazú, Perico, Tartagal, Orán, Eldorado, San Pedro de Jujuy, Concepción y Formosa, el puntaje es 0, dado que afecta a más de la mitad de los hogares. Otras ciudades de gran tamaño tienen altos niveles de irregularidad, como San Miguel de Tucumán, Resistencia, Santiago del Estero, Catamarca, Jujuy, Concordia, San Juan, Neuquén, Posadas, Gran Buenos Aires, y Comodoro Rivadavia, en las cuales supera al 40%.

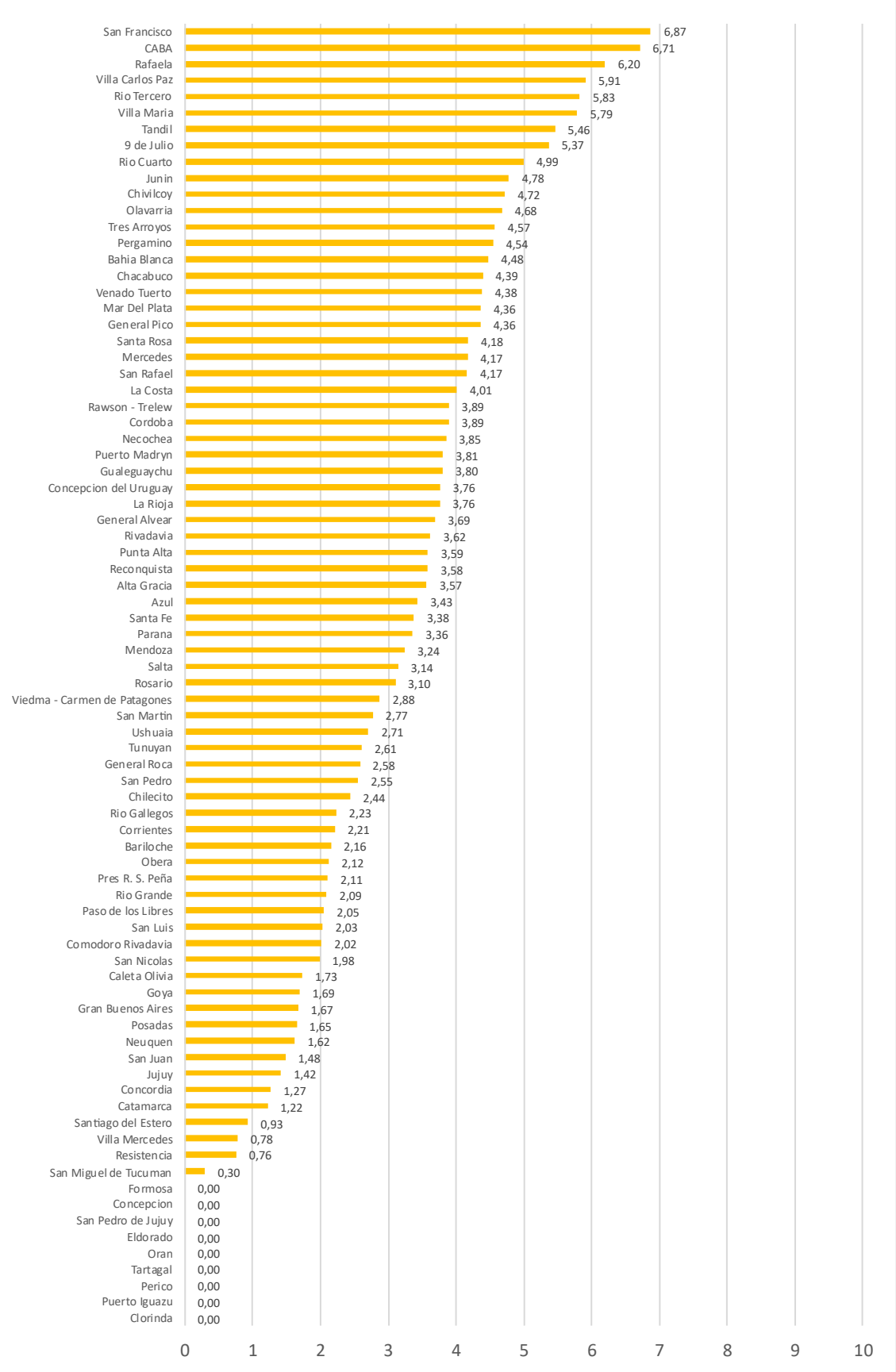
Las ciudades de San Francisco, CABA, Rafaela, Villa Carlos Paz, Rio Tercero, Villa María, Tandil y 9 de julio tienen más de 5 puntos, y representa la situación de vulnerabilidad de menos de 25% de los hogares. Nótese que aún las ciudades donde este aspecto es menor, esta problemática alcanza a una proporción importante de los hogares.

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



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

Gráfico
Subíndice de inseguridad en la tenencia de la vivienda por aglomerado

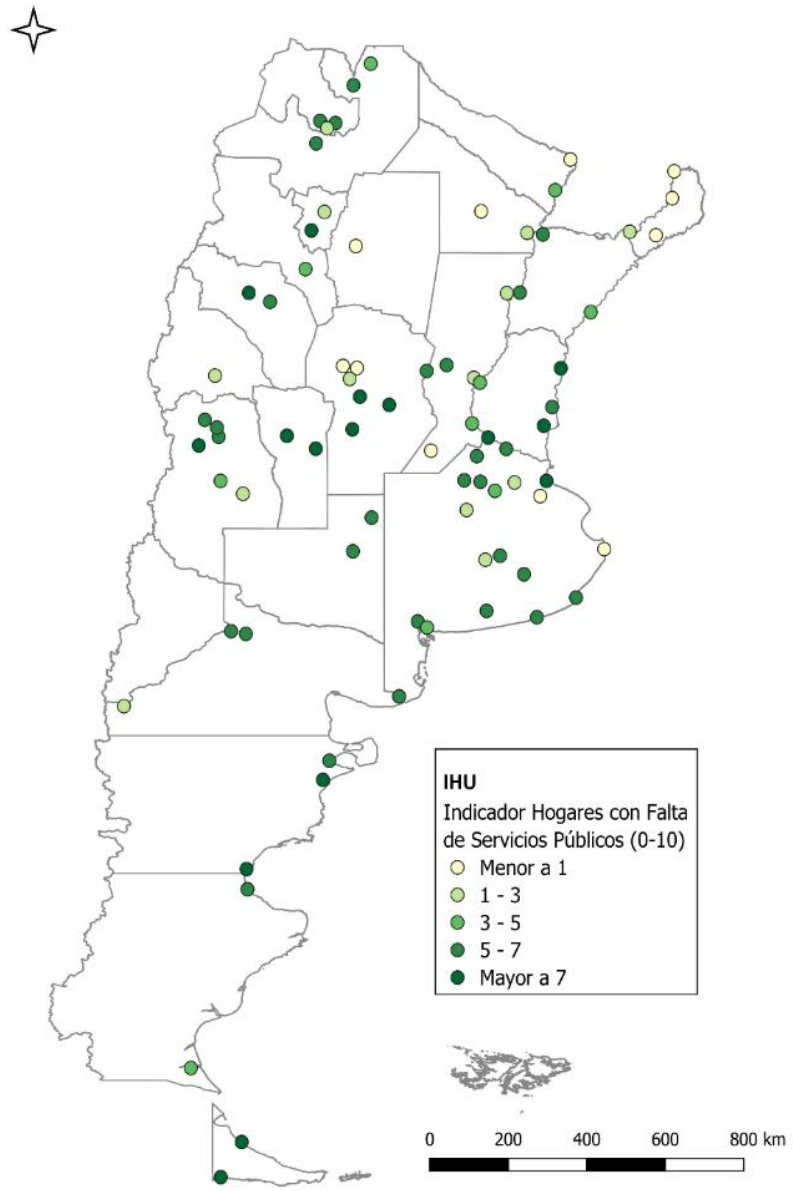


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

El siguiente subíndice representa la **falta de acceso a servicios públicos en los hogares**. En este caso, las ciudades con menor valor se encuentran en el NEA, pero también algunas ciudades grandes del centro del país. En efecto, las ciudades con menor cobertura de servicios básicos son Eldorado, Puerto Iguazú, La Costa, Pres. R.S. Peña, Oberá, Venado Tuerto, Santiago del Estero, Villa Carlos Paz, Clorinda, Córdoba y Gran Buenos Aires, en las que el puntaje es 0, dado que afecta a más de la mitad de los hogares.

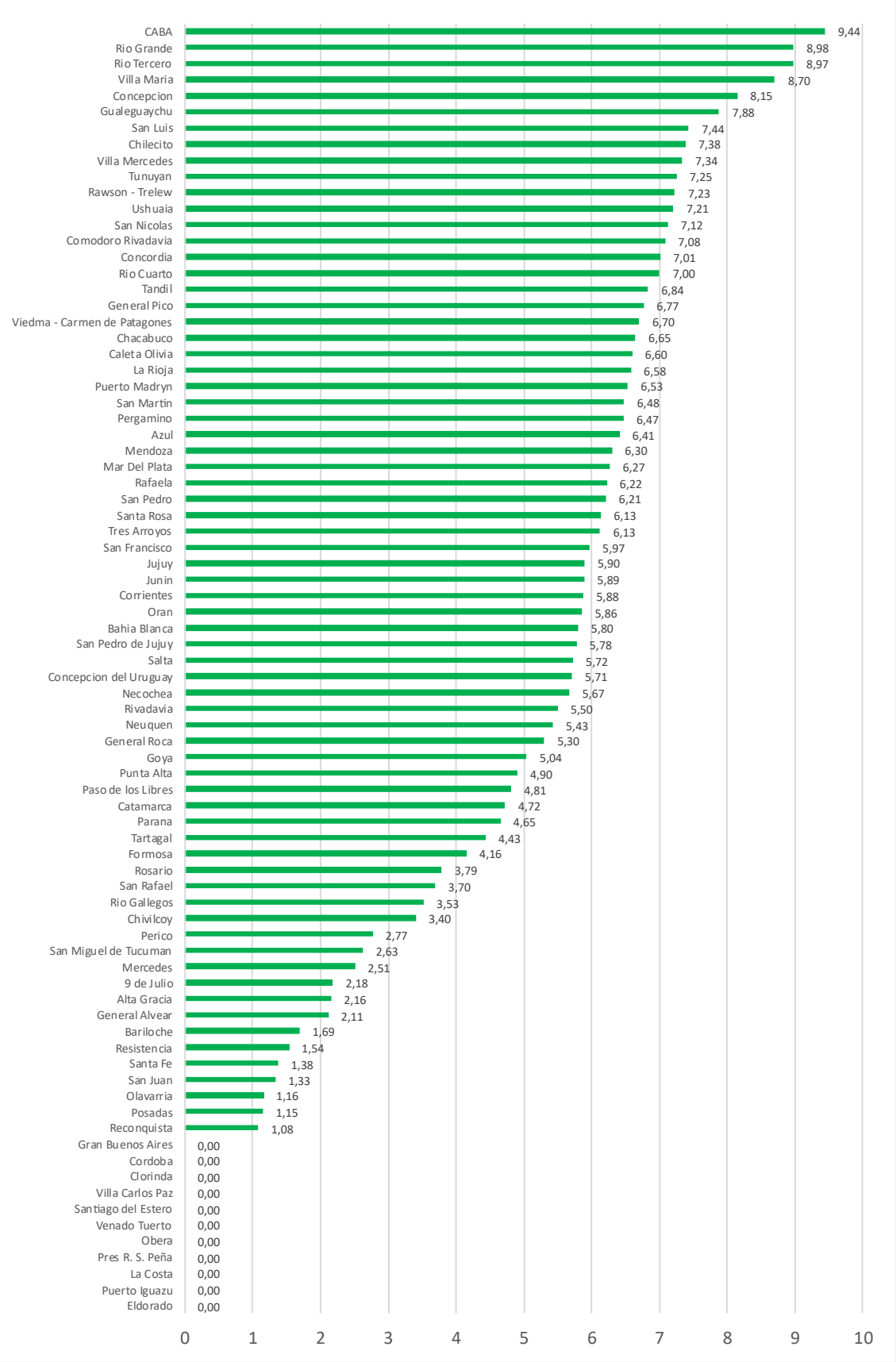
Las ciudades con mayor cobertura en este aspecto son CABA, Rio Grande, Rio Tercero, Villa María, y Concepción, donde el puntaje es superior a 8, y representa la situación de menos de 10% de los hogares. Cabe destacar la gran amplitud de valores que se dan en este aspecto del hábitat.

Mapa
Subíndice de falta de servicios básicos por aglomerado



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

Gráfico
Subíndice de falta de servicios básicos por aglomerado

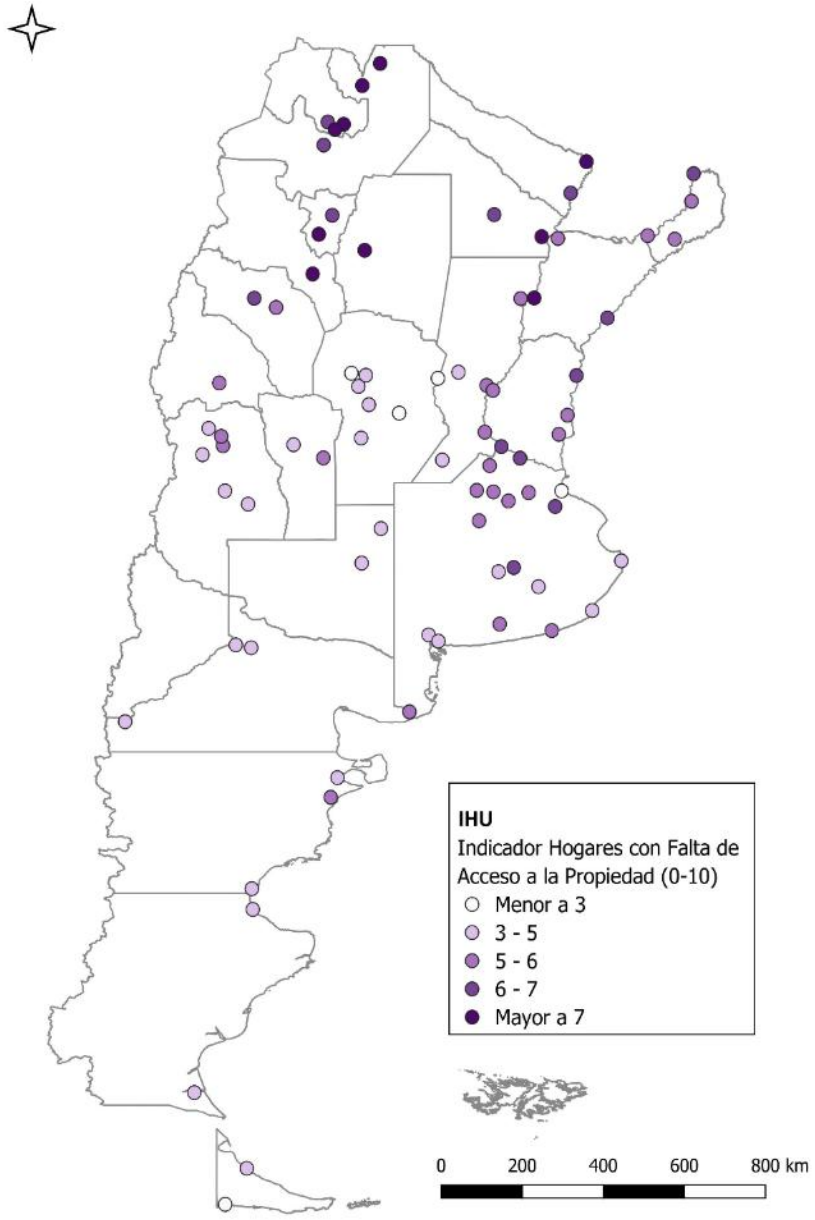


Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

El último componente del IHU es la **falta de acceso a la propiedad**, contabilizado por el peso de los hogares inquilinos. En este caso, las ciudades con mayor vulnerabilidad son Villa María, Villa Carlos Paz, CABA, Ushuaia, San Francisco, Rio Cuarto, Rafaela, Córdoba Tandil, Rio Grande y Puerto Madryn (subíndices inferiores a 4), donde los hogares con esta problemática superan el 30%.

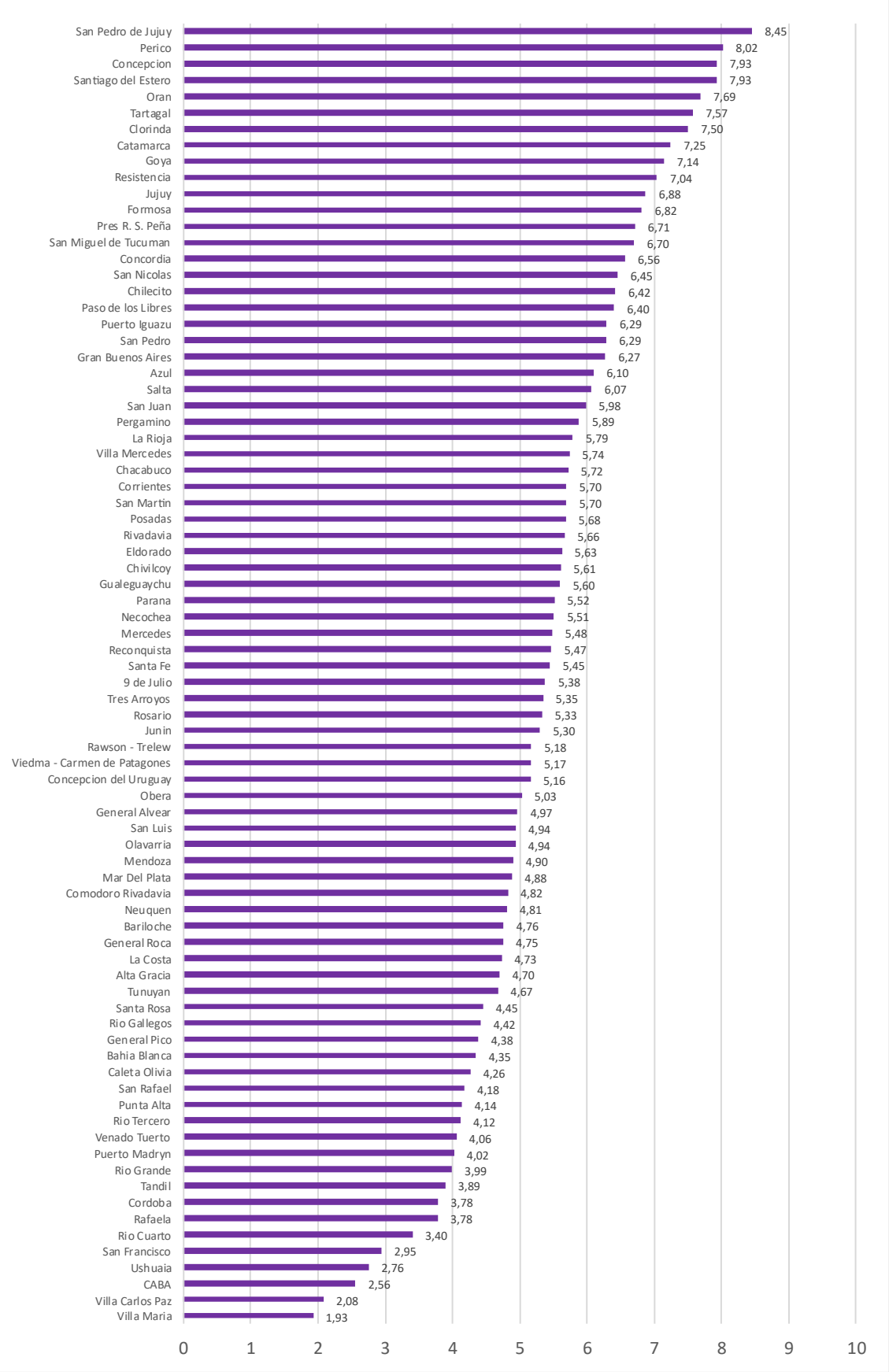
En el otro extremo se encuentran muchas ciudades que presentan altos índices de vulnerabilidad en otros aspectos, pero que, en este caso, tienen poca incidencia, como San Pedro de Jujuy, Perico, Concepción, Santiago del Estero, Orán, Tartagal y Clorinda, donde el subíndice supera los 7,5 puntos, y la proporción de hogares es menor al 13%.

Mapa
Subíndice de falta de acceso a la propiedad por ciudad



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

Gráfico
Subíndice de falta de acceso a la propiedad por ciudad



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

Mas allá del ranking

Además de reflejar la disparidad en términos de las magnitudes de las problemáticas habitacionales en las ciudades argentinas seleccionadas, este análisis permite identificar que **los problemas no siempre coinciden**. Los problemas asociados con la materialidad u ocupación de las viviendas, no en todos los casos se dan junto con la falta de servicios básicos, ni con menor acceso a la propiedad. Si bien, como veremos hay algunos hallazgos que conviene resaltar, la inexistencia de una linealidad entre aspectos y territorios obliga a analizar los instrumentos de gestión desde el contexto local, su historia y sus tendencias.

En primer lugar, cabe resaltar los casos en los que se detecta una acumulación de problemáticas. Se pudo reconocer que l**as problemáticas más críticas** (hacinamiento, viviendas irrecuperables y convivencia de más de un hogar en una misma vivienda) aunque afectan a una proporción relativamente baja de hogares (7% de los hogares urbanos), **aparecen asociadas territorialmente**, con los casos más claros en ciudades como Tartagal, Orán, Clorinda, Pres. R. S. Peña, Perico y Puerto Iguazú donde se dan niveles elevados simultáneamente en estas dimensiones. En este núcleo también se puede agregar que la vulnerabilidad asociada a las viviendas deficitarias recuperables (7,5%), también coinciden, aunque de manera menos directa.

Puede advertirse que muchas ciudades que tienen estos problemas en niveles altos, también tienen mayores niveles de **inseguridad de la tenencia**. Esto significa, que a los problemas materiales se suma la precariedad en las modalidades de tenencia, lo que puede limitar procesos de formalización dominial y restringir oportunidades de acceso al financiamiento. Por otro lado, esta relación sugiere que en estas ciudades la gestión en materia habitacional requiere estar acompañada de gestión dominial que permita generar condiciones de seguridad.

La **falta de acceso a servicios básicos** (que afecta a un tercio de los hogares urbanos) presenta un comportamiento más independiente respecto de otros déficits, encontrándose niveles altos de vulnerabilidad tanto en distintas regiones, como en tamaño de ciudades, pudiendo darse en ciudades intermedias, así como en grandes como Córdoba o Santiago del Estero. Se puede comprender que mientras los problemas de materialidad y tenencia de la vivienda tienen que ver con la situación socioeconómica de las familias, la falta de servicios básicos se asocia más bien a problemas de planificación urbana, y particularmente a la modalidad de expansión desordenada sin su correspondiente correlato con la infraestructura. Casos como La Costa o Villa Carlos Paz se destacan por tener baja vulnerabilidad de otros aspectos, pero tener una deficiencia importante en los servicios básicos (De agua potable en La Costa particularmente).

A diferencia de otros aspectos, la gestión de los servicios implica un nivel de coordinación comunitaria o estatal para resolverse, por lo que no depende únicamente de las condiciones socioeconómicas de las familias.

El componente vinculado a la **falta de acceso a la propiedad**, medido a partir de la presencia de hogares inquilinos, responde a una dinámica distinta del resto de las vulnerabilidades, observándose incluso una relación inversa con algunos déficits materiales tradicionales: Villa María, Villa Carlos Paz, CABA, San Francisco, Rafaela o Tandil, figuran entre las ciudades con valores más bajos en las otras vulnerabilidades, pero tienen altas proporciones de inquilinos. Si bien en ciudades con presencia de universidades, crecimiento reciente o con empleo estacional, el mercado de alquiler es parte de la dinámica económica, es importante resaltar que el aumento de la proporción de inquilinos viene dándose de manera generalizada en todo el país.

En el anexo siguiente se realiza el análisis de correlación estadística entre los distintos componentes de IHU

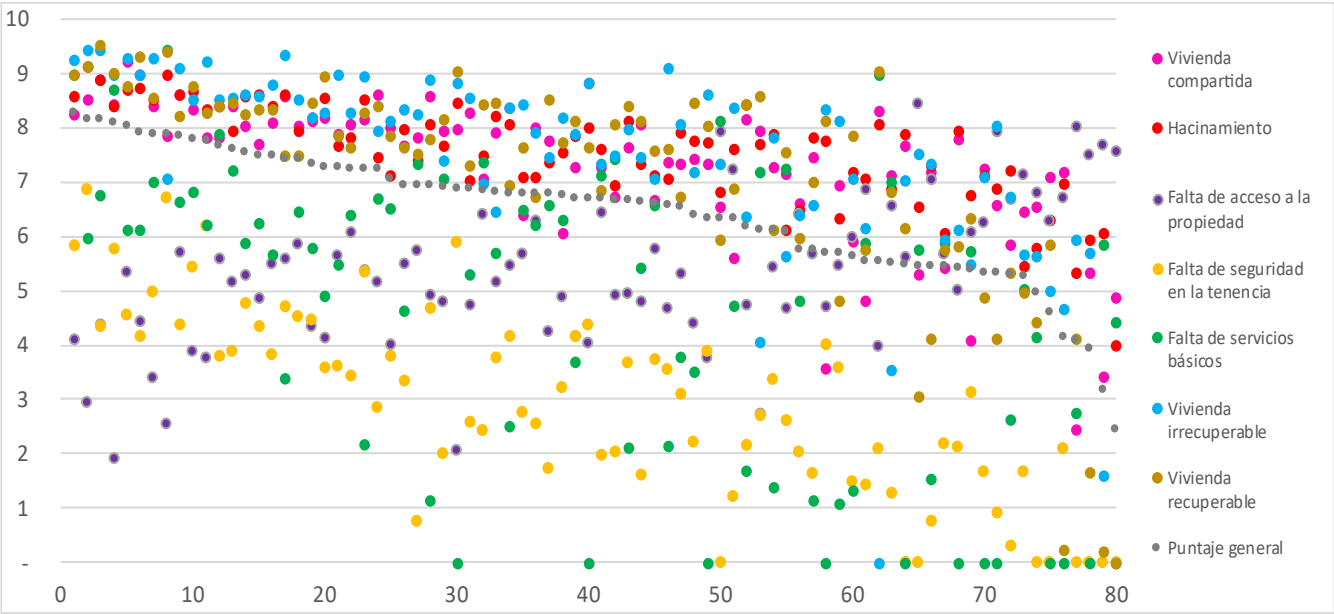
ANEXO
ANALISIS DE RELACION ENTRE COMPONENTES DEL IHU

Tanto el ranking general, como la diferenciación de los tipos de problemática, representan un aporte a la cuantificación y búsqueda de mejores instrumentos de gestión para cada contexto.

Aunque la coincidencia de ciertas problemáticas habitacionales en algunas ciudades permite suponer alguna linealidad en la situación del hábitat, esto no debe suponer que existe homogeneidad de situaciones. Por el contrario, la desagregación de los componentes del índice permite reconocer las diferencias de problemas entre ciudades.

En el gráfico siguiente se muestra el nivel de cada subíndice de cada ciudad, ordenadas desde las ciudades de mayor a menor IHU. Puede notarse que aun en aquellas que tienen una situación general comparativamente mejor (izquierda del gráfico), existen componentes de bajo puntaje que dan cuenta de problemas importantes. En términos generales, se puede reconocer que los problemas de falta de seguridad en la tenencia, falta de servicios básicos, y falta de acceso a la propiedad son los que tienen valores bajos en la mayor parte de las ciudades. Los puntajes comparativamente altos en los casos de vivienda compartida, hacinamiento y vivienda irrecuperable, dan cuenta de una menor incidencia en la mayor parte de las ciudades argentinas, independientemente de la criticidad de estas situaciones.

Gráfico
Puntaje general y por componente.

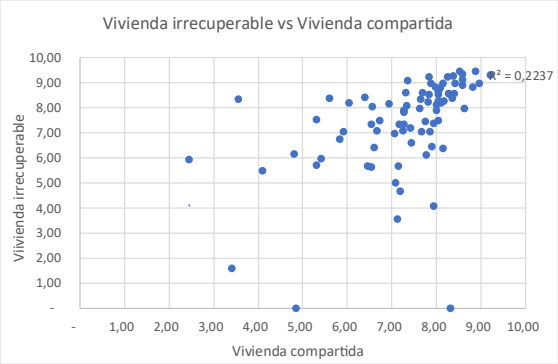


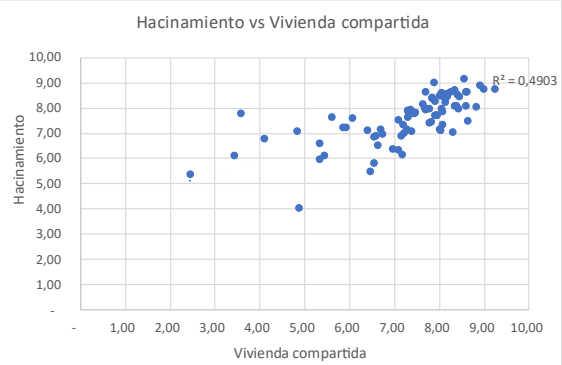
Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

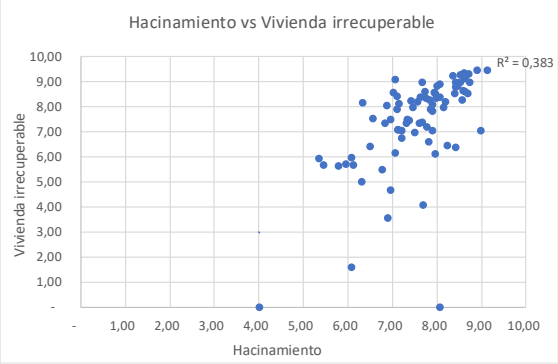
Estos datos también permiten analizar el grado de correlación territorial entre las diferentes problemáticas habitacionales.

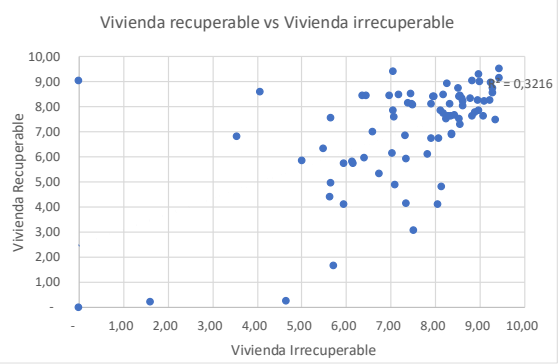
A continuación, se realiza un análisis de correlación para comprender el nivel de coexistencia de cada problema en las ciudades.

Los sub-índices de vivienda irrecuperable, hacinamiento y vivienda compartida tienen una correlación importante, esto significa que, en términos generales, en las ciudades donde uno de estos componentes es alto, también son elevados los otros dos. En especial las ciudades que tienen valores altos de vivienda compartida por más de una familia, tienen valores altos de hacinamiento. También se da cierta relación entre la presencia de viviendas consideradas irrecuperables y de viviendas deficitarias pero recuperables.

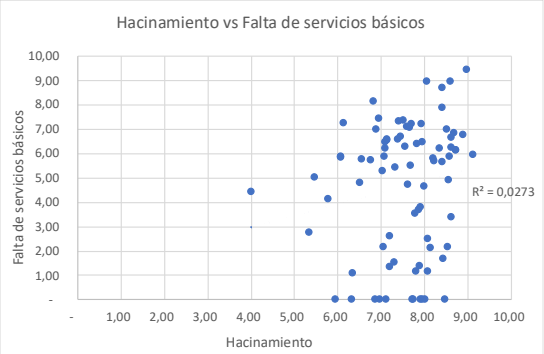


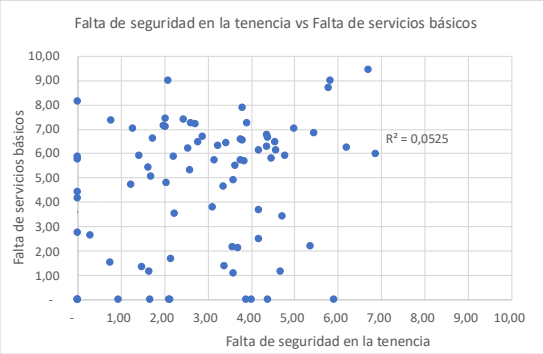




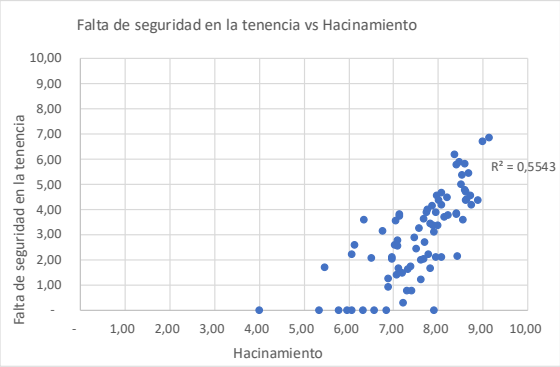


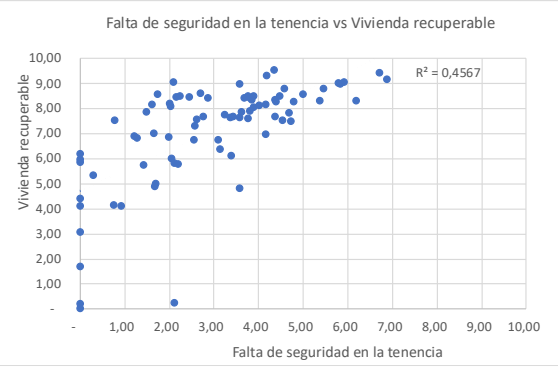
En cambio, la vulnerabilidad dada por la falta de servicios básicos es un aspecto que tiene poca relación con otras problemáticas. Tal como se puede observar en los gráficos siguientes, la falta de servicios básicos en estas ciudades casi no guarda relación con el hacinamiento, por lo que se encuentran ciudades que pueden tener alto hacinamiento, pero tener cobertura de servicios básicos o viceversa. Tampoco se encuentra una relación importante entre la falta de servicios y la falta de seguridad en la tenencia de la vivienda (irregularidad dominial).



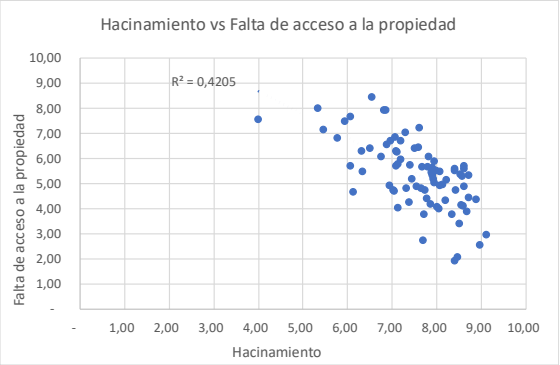


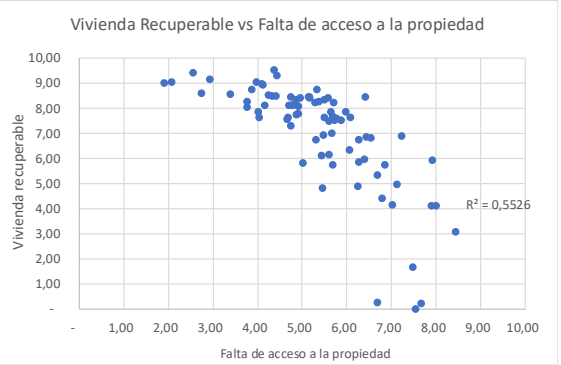
La falta de seguridad en la tenencia de la vivienda por su parte, tiene una relación importante con el hacinamiento y con la vivienda deficitaria recuperable. Las ciudades donde la irregularidad dominial es elevada, se registran también sub-indices de hacinamiento y de vivienda recuperable altos.



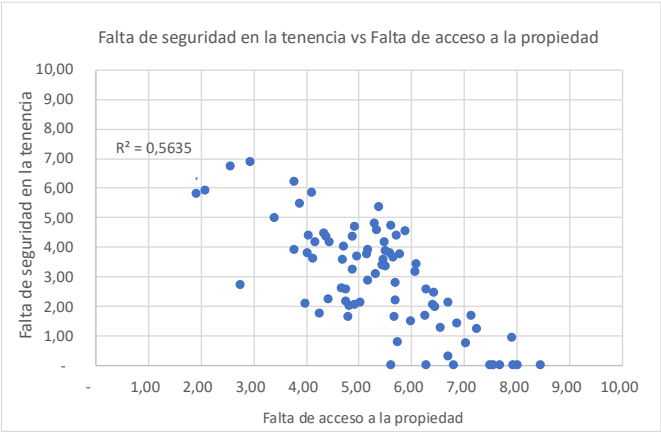


En cambio, la presencia de altos índices referidos a la falta de acceso a la propiedad (alquiler), tienen una relación importante pero negativa con gran parte de las otras problemáticas, es decir, en gran parte de las ciudades con alta participación de los hogares inquilinos, se detecta baja vulnerabilidad en la materialidad de las viviendas y en hacinamiento.





La falta de seguridad en la tenencia tiene una correlación alta pero negativa con la falta de acceso a la propiedad, por lo que en ciudades donde se registra una mayor irregularidad dominial, la proporción de hogares inquilinos, resulta menor. Estos dos aspectos tienen relación porque ambos atienden al régimen de tenencia, lo que revela que en las ciudades en las que hay menos problemas de acceso a la propiedad, la problemática se da en la formalidad de la tenencia. De manera contraria, en las que hay mayores problemas de acceso a la propiedad, los problemas de formalidad y seguridad de los propietarios, resulta menor. Esto podría dar cuenta de mercados de vivienda más robustos y dinámicos en estos últimos casos, mientras que en el primero, los arreglos de alquiler o préstamo están ligados a situaciones de menor formalidad.



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 ciudad o aglomerado para obtener los datos de los 80 casos considerados

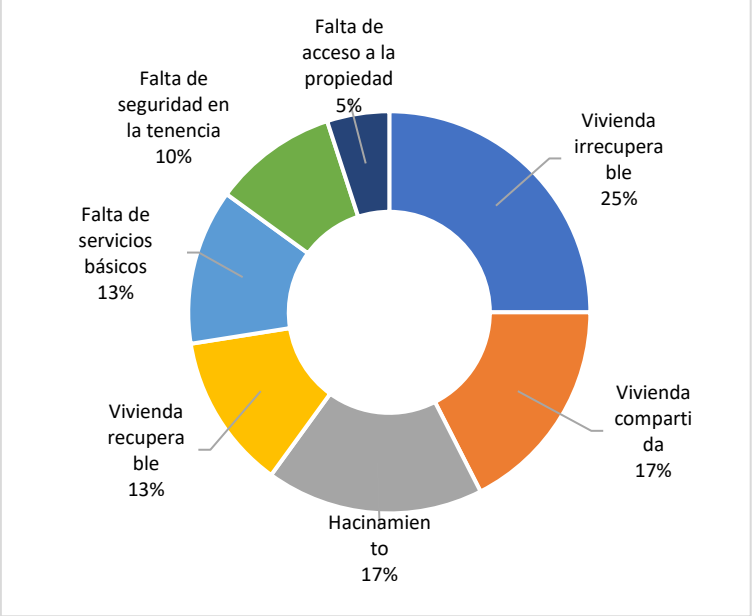
Una vez obtenidos los valores relativos de cada aspecto para cada ciudad, se procedió a asignar un valor entre 0 y 10 para poder conjugarlos. Para ello se analizaron sus máximos, mínimos y distribución, estableciendo el valor 0 para los valores más altos detectados y 10 para la inexistencia de cada problemática. 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%).

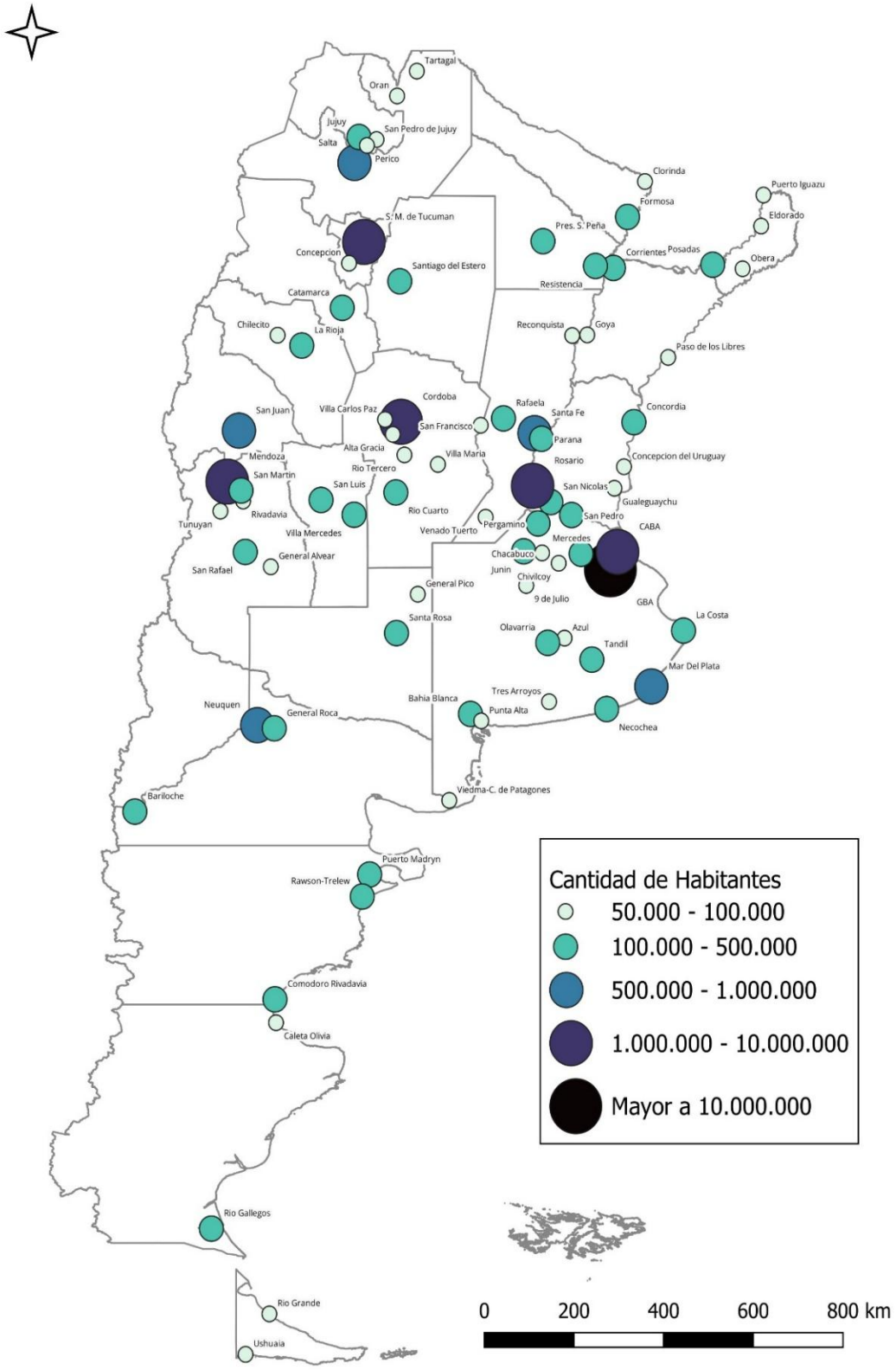
Grafico
Estructura de ponderación del índice de hábitat urbano.



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.

Los valores obtenidos, tanto de cada variable como el índice general, fueron llevados a un SIG para realizar una asignación de provincias, municipios y departamentos a cada radio correspondiente. Se agrupó primeramente a los radios según el aglomerado al que pertenecen, identificando cada uno de ellos a partir de la mancha urbana del año 2025, trazada por Tejido Urbano. Además de los 34 aglomerados obtenidos de esta manera, se consideraron todas las ciudades con más de 50.000 habitantes, llegando a un total de 80 ciudades. Se consideraron los datos de los radios correspondientes a cada ciudad, a partir de un agrupamiento. Para calcular un índice de vulnerabilidad del hábitat de cada ciudad, las variables fueron ponderadas según la cantidad total de hogares por aglomeración.

Mapa.
Ciudades consideradas en el análisis según tamaño



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

Tabla
Ciudades contempladas en el análisis

PROVINCIA	CIUDAD
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Buenos Aires	Gran Buenos Aires
	Aglomerado de Bahía Blanca
	Aglomerado de Mar Del Plata
	Aglomerado San Nicolás-Villa Constitución (Santa Fe)
	9 de Julio
	Azul
	Chacabuco
	Chivilcoy
	Punta Alta
	Junín
	La Costa
	Mercedes
	Necochea
	Olavarría
	Pergamino
	San Pedro
	Tandil
	Tres Arroyos
Catamarca	Aglomerado de San Fernando del Valle Catamarca
Chaco	Aglomerado de Resistencia
	Presidencia Roque Sáenz Peña
Chubut	Aglomerado Comodoro Rivadavia-Rada Tilly
	Aglomerado Rawson - Trelew
	Puerto Madryn
Córdoba	Aglomerado de Córdoba
	Río Cuarto
	Alta Gracia
	Río Tercero
	San Francisco
	Villa Carlos Paz
	Villa María
Corrientes	Aglomerado de Corrientes
	Goya
	Paso de los Libres
Entre Ríos	Concordia
	Aglomerado de Paraná
	Concepción del Uruguay
	Gualeguaychú
Formosa	Aglomerado de Formosa
	Clorinda
Jujuy	Aglomerado Jujuy
	Perico
	San Pedro de Jujuy
La Pampa	General Pico
	Aglomerado Santa Rosa-Toay
La Rioja	Aglomerado de La Rioja
	Chilecito
Mendoza	Aglomerado de Mendoza
	General Alvear
	Rivadavia
	San Martín
	San Rafael

	Tunuyán
Misiones	Aglomerado de Posadas
	El Dorado
	Oberá
	Puerto Iguazú
Neuquén	Aglomerado de Neuquén-Cipolletti (RN)
Río Negro	Aglomerado de Bariloche
	Aglomerado Viedma - Carmen de Patagones (BA)
	General Roca
Salta	Aglomerado de Salta
	San Ramón de la Nueva Orán
	Tartagal
San Juan	Aglomerado de San Juan
San Luis	Aglomerado de San Luis
	Villa Mercedes
Santa Cruz	Río Gallegos
	Caleta Olivia
Santa Fe	Aglomerado de Santa Fe
	Aglomerado de Rosario
	Rafaela
	Reconquista
	Venado Tuerto
Santiago del Estero	Aglomerado Santiago del Estero - La Banda
Tierra del Fuego AIAS	Río Grande
	Ushuaia
Tucumán	Aglomerado San Miguel de Tucumán
	Concepción