



VIVIENDA Y DÉFICIT HABITACIONAL EN ARGENTINA

Una lectura desde los
Barrios Populares

Por Hermosa Florencia, Turco María Paula,
Alonso Juan Nahuel, Fernandez Esteban,
García Lazo Rafael

Marzo 2026

ÍNDICE

Resumen Ejecutivo.....	3
Introducción.....	6
Marco conceptual: Definiciones teóricas y operativas para el análisis del déficit habitacional en barrios populares.....	9
EL DÉFICIT HABITACIONAL COMO CONCEPTO OPERATIVO.....	9
VIVIENDA ADECUADA: ENFOQUE DE DERECHOS VS. ENFOQUE DE FUNCIONALIDAD...	10
DIMENSIONES DE ANÁLISIS DEL DÉFICIT HABITACIONAL.....	11
DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO Y CUALITATIVO.....	14
Estrategias metodológicas: Fuentes de información, criterios y adaptaciones para la medición del déficit habitacional.....	15
FUENTES DE INFORMACIÓN.....	15
DEFINICIONES OPERATIVAS Y ADAPTACIONES METODOLÓGICAS.....	16
CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL.....	21
Análisis y Resultados bajo la propuesta metodológica.....	23
LA PROBLEMÁTICA DEL DÉFICIT EN BARRIOS POPULARES.....	25
DÉFICIT CUANTITATIVO.....	26
EL DÉFICIT CUALITATIVO.....	29
CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT EN BARRIOS POPULARES: UN “ZOOM” EN DOS DE SUS DIMENSIONES CENTRALES.....	33
Recomendaciones para la medición del Déficit habitacional basadas en el estudio de los Barrios Populares:.....	44
Reflexiones finales.....	46
Referencias bibliográficas.....	48
ANEXO I - Tabla comparativa de Déficit según base de datos con utilización de metodología propia.....	50

Resumen Ejecutivo

El presente estudio aborda el déficit habitacional en Argentina, entendiendo la vivienda como un componente fundamental de las condiciones de vida y del acceso a derechos. El informe parte de la premisa de que el déficit habitacional constituye una problemática estructural que atraviesa a amplios sectores de la población pero que **en los barrios populares se presenta de manera más intensa y agravada, tanto por su alcance como por la superposición de problemáticas.**

Desde este marco general, el análisis pone el foco en los barrios populares, no como un universo excepcional sino como territorios que permiten observar con mayor nitidez la acumulación y coexistencia de problemáticas habitacionales. **Esta aproximación busca aportar una lectura territorial que complemente la mirada nacional y contribuya a comprender mejor las distintas formas que asume el déficit habitacional en Argentina.**

Metodológicamente, el estudio compara la situación habitacional a nivel nacional con la de los barrios populares, a partir del análisis de dos fuentes principales de información: el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (CNPHyV), y los datos relevados a través del Diagnóstico Integral Barrial (DIB) de la Secretaría de Integración Sociourbana, correspondientes al período 2020–2022. Asimismo, **incorpora una reflexión sobre los sistemas de medición del déficit habitacional y sus alcances para el análisis de contextos urbanos atravesados por la informalidad.**

Se sintetizan a continuación los principales hallazgos y resultados obtenidos:

Magnitud y Carácter del Déficit Habitacional

- **Déficit Total:** El análisis revela que **a nivel nacional casi la mitad de los hogares (48,08%) están afectados por alguna problemática de vivienda. En los Barrios Populares el déficit se masifica y agudiza, alcanzando prácticamente la totalidad de las familias (96,93%).**
- **Déficit Compuesto:** Este indicador revela un nivel de gravedad y urgencia mayores ya que cuantifica las viviendas que tienen más de una carencia. **A nivel nacional hay un 14,19% de hogares con déficit compuesto** (sumando el cualitativo y el cuantitativo), **mientras que en los barrios populares es de un 47,96%.** En esta superposición se contabilizan la cohabitación (más de una hogar por vivienda), la calidad constructiva, el acceso al servicio de agua y excretas, y el hacinamiento. Los datos indican que **en los barrios populares, predomina la superposición de problemáticas, pero que la problemática es significativa a nivel nacional.**

Déficit Cuantitativo (Necesidad de Vivienda Nueva):

Son viviendas irrecuperables por su mala calidad material y/o hogares que cohabitan en una sola vivienda. **Afecta al 4,29% a nivel nacional (682.742 hogares)** mientras que en los barrios populares a casi 2 de cada 10 hogares (18,34%).

Déficit Cualitativo (Necesidad de Mejoramiento):

Este es el tipo de déficit más extendido. **Alcanza a más 4 de cada 10 hogares en Argentina (43.80%), y en el caso de los Barrios Populares casi 8 de cada 10 (78,59%) de las viviendas analizadas.**

Datos destacados que caracterizan el déficit identificado:

- **Acceso al Saneamiento en Barrios Populares:** Más de 8 de cada 10 hogares (83,52%) acceden al agua de forma inadecuada, y 7 de cada 10 familias (70,65%) utilizan mecanismos inadecuados para la eliminación de excretas. El acceso al agua y a una correcta eliminación de excretas representan la causa principal de vulneración del derecho a una vivienda adecuada en estos barrios.
- **Materialidad Deficitaria:** A nivel nacional, **la calidad deficitaria de los materiales de la vivienda es la problemática que más hogares afecta, alcanzando a casi 1 de cada 3 hogares (31,64%).** En Barrios Populares, esta variable se agrava, al menos **6 de cada 10 hogares (61,21%)** presentan problemas de materialidad en pisos, paredes y/o techos. La mayor parte de este déficit (más de 5 de cada 10 hogares) se concentra en categorías **recuperables** (INCALMAT II y III).

Aprendizajes vinculados al sistema de medición del déficit habitacional:

El análisis desarrollado en el presente informe pone en evidencia que **las herramientas para medir el déficit habitacional de uso extendido en Argentina** -Censos Nacionales y la Encuesta Permanente de Hogares (EPH)-

presentan limitaciones estructurales para captar adecuadamente las condiciones habitacionales a nivel nacional y en barrios populares en particular. Estas herramientas, muestran problemas de cobertura territorial, representatividad y adecuación conceptual frente a realidades atravesadas por la informalidad urbana, lo que deriva en una subestimación de la magnitud del déficit habitacional y en una caracterización incompleta de sus expresiones en estos territorios.

Asimismo, el informe identifica que **las metodologías tradicionales, impulsadas por organismos tanto internacionales como nacionales no logran incorporar de manera integral varias dimensiones centrales del derecho a una vivienda adecuada**, de acuerdo con los estándares internacionales de ONU-Hábitat. Entre las principales, se encuentran: la seguridad en la tenencia, el acceso seguro a la energía eléctrica, el tipo y la calidad del acceso al agua, la materialidad de la vivienda, el hacinamiento y las condiciones de cohabitación.

Los resultados del estudio confirman que **en los barrios populares el déficit habitacional es generalizado y de mayor gravedad que en la media nacional, y que se caracteriza por la coexistencia y superposición de diversas carencias** vinculadas a la materialidad de las viviendas, el acceso a servicios básicos, las condiciones de hacinamiento y la cohabitación. Esta acumulación de desigualdades habitacionales configura escenarios de mayor vulneración del derecho a una vivienda adecuada y distingue cualitativamente la situación habitacional en estos territorios.

Al mismo tiempo, **el análisis a escala nacional evidencia que una proporción**

significativa de los hogares argentinos presenta al menos una carencia habitacional y que este se encuentra subrepresentado, lo que permite afirmar que el déficit habitacional no se restringe a los barrios populares, sino que constituye una problemática extendida que atraviesa distintos sectores y

territorios del país. **La comparación entre ambas escalas pone de relieve, así, la necesidad de abordar el déficit habitacional desde una mirada integral, capaz de reconocer tanto su carácter estructural y masivo como sus expresiones concentradas y agravadas territorialmente.**

Introducción

Argentina cuenta con un amplio reconocimiento del derecho a la vivienda, tanto a nivel nacional como internacional. Este derecho está consagrado en el artículo 14° bis de la Constitución Nacional, y en tratados internacionales con jerarquía constitucional como el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas; en los cuales se establecen los componentes esenciales que hacen a una vivienda adecuada. Sin embargo, la realidad demuestra que la falta de acceso a la tierra y la vivienda constituye un problema estructural en nuestro país, que genera condiciones de precariedad y hacinamiento en millones de personas y que se materializa en la existencia de **6.467 Barrios Populares en todo el territorio nacional** (RENABAP, 2024). Más del 10% de la población de Argentina reside en urbanizaciones precarias, carece de titularidad sobre la tierra que habita hace décadas, no tiene acceso a servicios básicos -como el agua corriente, cloacas o una red eléctrica segura¹, y vive en viviendas precarias, que no cumplen con los estándares mínimos de adecuación habitacional.

Tanto en el ámbito académico como en el estatal, **no existe todavía un consenso claro sobre cómo conceptualizar y medir el déficit habitacional** (Marcos, M., Di Virgilio, M. y Mera, G., 2018; Segura, J., 2015; García, M. y López, S., 2018; Martínez, P., 2019). Algunos estudios recientes estiman que un 20,2% de los

hogares en Argentina presentan algún tipo de déficit habitacional, incluyendo en esta categoría a los hogares que residen en viviendas precarias², a quienes cohabitan en una vivienda o quienes padecen alguna situación de hacinamiento (Utrera, 2023). Otros, como el análisis realizado por el Centro de Estudios Económicos Urbanos (CEEU-UNSAM), diferencian entre el déficit cuantitativo, vinculado a la necesidad de construcción de viviendas nuevas, y el déficit cualitativo, asociado a la necesidad de mejoramiento, refacción y/o ampliación de las viviendas. Según sus datos, en Argentina existe un 36% de déficit cualitativo y 4% de déficit cuantitativo, sumando ambos un 40%. De este modo sostiene que 4 de cada 10 familias argentinas viven en hogares no adecuados (Rohr, 2025). Otro estudio elaborado en 2025 entre el Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF) y el Lincoln Institute of Land Policy estima un déficit cuantitativo de un 16,8% frente a un 4,9% cualitativo. Otras aproximaciones realizadas con el Censo 2010, como los datos publicados por el Observatorio Federal Urbano en su plataforma de datos abiertos³, señalan que el déficit cuantitativo a nivel nacional es de 12,08%, mientras que el déficit cualitativo sería de un 22,71% llegando a casi un 35% de los hogares a nivel nacional con algún tipo de déficit. Por último, y solo a modo enunciativo y no taxativo, un estudio realizado por CIPPEC en conjunto con TECHO, ACIJ y AFD que revisó la metodología de medición

² En el apartado "Dimensiones de análisis del déficit habitacional" de este informe se exponen los conceptos y definiciones específicas brindadas por INDEC.

³ Más información en <https://ofu.obraspublicas.gob.ar/Indicators/UrbanDiagnosis/CompoundHabitatDeficit/Data>

¹ Ver Observatorio de Barrios Populares perteneciente al RENABAP, disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/sisu/enabap/observatorio-de-barrios-populares>

arrojando un déficit total de 55,49%. El siguiente cuadro muestra un resumen de

los distintos estudios o datos procesados:

Cuadro 1: Medición del déficit habitacional Nacional según diversas fuentes

Fuente de datos	Déficit Cuantitativo	Déficit Cualitativo	Déficit Mixto	Déficit Total
CEEU-UNSAM	4,0%	36,0%	-	40,0%
CAF y Lincoln Institute	16,8%	4,9%	-	21,7%
Obs. Fed. Urbano	12,08%	22,71%	-	34,79%
CAMARCO (Utrera)	-	-	-	20,2%
CIPPEC (Di Virgilio)	12,73%	42,08%	0,68%	55,49%

Esta diversidad de enfoques refleja la falta de un criterio unificado y anticipa la insuficiencia de datos oficiales sistematizados sobre la materia. **La medición del déficit habitacional es un acuerdo técnico** construido entre diferentes organismos estadísticos, instituciones internacionales y otros actores de influencia pública, más que una definición normativa, única, universal o cerrada. No existe un método estándar utilizado de manera homogénea en todos los países. Por el contrario, existen un conjunto de criterios aceptados pero que **no necesariamente capturan la totalidad de las situaciones efectivas de precariedad habitacional**.

La falta de acceso a una vivienda adecuada afecta a distintos sectores sociales y se expresa a partir de diversas manifestaciones que van desde personas sin vivienda -como quienes se encuentran en situación de calle o viven hacinadas en conventillos e inquilinatos-, hasta familias que viven en lugares no adecuados, por ejemplo aquellas que habitan en viviendas con pisos de tierra. Esta diversidad de

situaciones da cuenta de la complejidad del déficit habitacional y de la coexistencia de múltiples dimensiones que no siempre se presentan de manera aislada.

Dentro de este marco general, el presente informe pone el foco en los Barrios Populares, no con el objetivo de abordarlos como un universo excepcional, sino como territorios que permiten observar con mayor nitidez la acumulación y superposición de distintas problemáticas habitacionales. Este análisis se fundamenta en la lectura de que en estos territorios, dónde habita más del 10% de la población nacional⁴, las condiciones de informalidad urbana, la insuficiencia de servicios básicos, la falta de acceso al suelo urbano consolidado, y la inseguridad en la tenencia configuran dinámicas que complejizan la problemática de la vivienda y desafían los enfoques tradicionales de medición.

Desde esta perspectiva, el presente

⁴ De acuerdo a información disponible en el RENABAP.

informe se propone analizar el déficit habitacional a partir de una lectura comparativa entre los Barrios Populares y la medición nacional, y profundizar en las particularidades que estructuran la problemática habitacional en estos territorios específicos. El análisis parte de la hipótesis de que el déficit habitacional se manifiesta de manera especialmente aguda en los barrios populares y que, al mismo tiempo, estos territorios tienden a encontrarse subrepresentados o insuficientemente desagregados en los instrumentos oficiales de medición.

En este sentido, el abordaje de los barrios populares no se orienta únicamente a

identificar situaciones de mayor gravedad relativa, sino también a poner en tensión los supuestos y alcances de las mediciones vigentes, aportando elementos para una lectura más integral del déficit habitacional a escala nacional. Bajo esta premisa, **se considera fundamental avanzar en una caracterización diferenciada que permita reconocer la especificidad de los barrios populares y, a la vez, contribuir a visibilizar las limitaciones de los sistemas estadísticos para reflejar adecuadamente la complejidad de una medición unívoca a nivel nacional.**

Objetivos del informe:

1. Desarrollar consideraciones metodológicas para la medición del déficit habitacional en Argentina, orientadas a construir indicadores consistentes con el estándar internacional de vivienda adecuada.
2. Analizar el déficit habitacional a nivel nacional a partir de una lectura integral de la información disponible del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, con el objetivo de construir una caracterización general del fenómeno y aportar una estimación actualizada de su magnitud.
3. Establecer el déficit habitacional de los hogares que habitan en barrios populares, identificando las características particulares que las configuran.
4. Comparar la situación habitacional de los barrios populares con la medición nacional, a fin de identificar diferencias, continuidades y patrones comunes.
5. Desarrollar un análisis que sea de utilidad para orientar políticas públicas enfocadas en el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población en general y de los barrios populares en particular.

Respecto a la **estrategia metodológica adoptada** cabe anticipar que se buscó establecer una comparación entre el Déficit Habitacional a nivel nacional a partir de información recabada por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas en Argentina, y el Déficit Habitacional existente en los Barrios Populares a partir de la información obtenida a través del Diagnóstico Integral Barrial (DIB). Esta herramienta ha sido desarrollada por la Secretaría de integración sociourbana, perteneciente al entonces Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, durante el período 2020-2022, para diagnosticar la situación de un conjunto de barrios populares para su posterior intervención. La base de datos utilizada cuenta con información de 8.038 familias que habitan en 54 barrios populares del país; de modo tal que no pretende ser exhaustiva, sino servir de base inicial para identificar tendencias y orientar futuras indagaciones.

En relación con la **estrategia expositiva**, el informe se organiza de la siguiente manera: en primer lugar, se presenta un

marco teórico con los conceptos principales relacionados al derecho a la vivienda y al déficit habitacional; en segundo lugar, se detalla las fuentes de información y metodología utilizada para su análisis, así como las adecuaciones realizadas para ajustarse a las particularidades de las bases de datos disponibles. En tercer lugar, se exponen los resultados obtenidos; y finalmente, se reflexiona sobre las implicancias de estos hallazgos y las posibles líneas de acción futura.

Este análisis resulta especialmente relevante en el contexto actual porque permite dimensionar, con evidencia reciente y metodológicamente adecuada, la magnitud real del déficit habitacional tanto a nivel nacional como en Barrios Populares. **Por medio del mismo, se propone no solo actualizar el diagnóstico, sino aportar una mirada más precisa para orientar decisiones de política pública** en un momento en el que las políticas de integración sociourbana enfrentan un retroceso institucional y presupuestario.

Marco conceptual: Definiciones teóricas y operativas para el análisis del déficit habitacional en barrios populares.

EL DÉFICIT HABITACIONAL COMO CONCEPTO OPERATIVO.

El **déficit habitacional** se define como la diferencia entre el número de hogares que carecen de una vivienda adecuada y el total de hogares de un país. Este concepto no solo busca medir y caracterizar la problemática, sino que también se propone ser una herramienta útil para el diseño de políticas públicas más efectivas.

Hablar de déficit habitacional no implica hablar exclusivamente de la carencia absoluta de vivienda, sino que contempla diversas situaciones deficitarias de acceso a la estabilidad habitacional. Esto incluye, por ejemplo, casos en los que varias familias comparten una misma vivienda, así como viviendas que no cumplen con estándares mínimos de

calidad para cumplir con su función de refugio, o viviendas que no cuentan con servicios mínimos necesarios para el desarrollo humano.

Por tanto, es crucial comprender que la problemática habitacional trasciende la mera cuestión de la cantidad de viviendas disponibles. Incluye además hogares que, aunque tengan una vivienda, no

satisfacen ciertos estándares mínimos de adecuación. **En este sentido, la definición de déficit habitacional se encuentra intrínsecamente vinculada con la conceptualización de vivienda adecuada;** la definición de qué dimensiones se considerarán necesarias para su medición, y de qué umbrales se utilizarán para clasificar a una vivienda como inadecuada o deficitaria.

VIVIENDA ADECUADA: ENFOQUE DE DERECHOS VS. ENFOQUE DE FUNCIONALIDAD.

En 1991, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), definió que la **vivienda adecuada** no se limita a la existencia de un techo sino que, desde un enfoque de derechos, comprende **siete elementos fundamentales**: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad,

ubicación y adecuación cultural⁵. Estos criterios se consolidaron como parámetros internacionales y poseen validez normativa en Argentina, en tanto que la Constitución Nacional otorga jerarquía constitucional a los principales tratados internacionales de derechos humanos.

Sin embargo, las recomendaciones utilizadas a nivel regional para la medición del déficit habitacional (Rodríguez, 1999; Arriagada, 2003),

⁵ Se incorpora a continuación el detalle de cada uno de los elementos que componen a una vivienda de acuerdo al artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: I) Seguridad jurídica de la tenencia refiere a la protección contra desalojos forzosos o arbitrarios, garantizando que la vivienda sea una ocupación estable; II) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura: acceso a agua potable, electricidad, saneamiento y otras instalaciones básicas; III) Asequibilidad: costos razonables que permitan acceso a la vivienda sin comprometer la economía familiar; IV) Habitabilidad: condiciones adecuadas de espacio, ventilación, higiene y protección contra las inclemencias del tiempo; V) Accesibilidad: facilidad de acceso para personas con discapacidades o necesidades especiales; VI) Ubicación: proximidad a servicios esenciales, empleo y transporte, asegurando integración social y económica; VII) Adecuación cultural: respeto y compatibilidad con las costumbres, tradiciones y formas de vida de las comunidades.

impulsadas principalmente por la CEPAL, orientan sus indicadores a relevar cuatro dimensiones de la vivienda. En primer lugar, la noción de que **cada hogar requiere una vivienda**. En segundo lugar, la vivienda debe cumplir con **tres funciones básicas: (i) la protección de las inclemencias del medio, (ii) disponibilidad de un espacio de intimidad y privacidad, y (iii) provisión de un ambiente sano inmediato** (Rodríguez, 1999, pg. 101). Consecuentemente, en el

campo de la investigación sobre esta temática se han desarrollado y analizado indicadores que permitan dar cuenta de esto (Rodríguez, 1999; Arriagada, 2003; Di Virgilio et al, 2018), con la finalidad de poder hacer del concepto de déficit un concepto operativamente medible en base a la información relevada en herramientas estadísticas nacionales. A continuación se abordará con mayor detalle cada una de ellas.

DIMENSIONES DE ANÁLISIS DEL DÉFICIT HABITACIONAL.

1) Unidad doméstica, hogar y cohabitación

Con respecto a la unidad doméstica, se define al **hogar** como el nivel intermedio entre las viviendas y las personas. En Argentina, el concepto simplificado de hogar se refiere al conjunto de personas que además de vivir en la misma vivienda, comparten gastos de alimentación (INDEC, 2022). Esta concepción no diferencia si la situación es por restricciones externas (si se comparten gastos por no contar con acceso a un empleo adecuado o ingresos suficientes), o si es por elección personal. En este marco, uno de los aspectos fundamentales a considerar para el análisis del déficit habitacional refiere a cuántos hogares hay por vivienda, partiendo de la concepción anteriormente mencionada de que cada hogar debería contar con una vivienda.

2) Tipo de vivienda

Para evaluar si una vivienda es adecuada para satisfacer las tres

funciones anteriormente mencionadas, resulta relevante **tipo de vivienda**. Todas aquellas que se corresponden con viviendas colectivas (conventillos, inquilinatos, entre otras), espacios no diseñados para ser una vivienda (comercios, fábricas, etc.), o aquellas que por su definición se asocian con una materialidad precaria (ranchos, casillas) son consideradas inadecuadas; mientras que la residencia en casas o departamentos se considera adecuada. Esta distinción no resulta suficiente para evaluar el déficit, por lo que se incorpora el análisis de las siguientes dimensiones para un diagnóstico eficaz:

3) Calidad constructiva de la vivienda

Esta dimensión implica evaluar el tipo y la calidad de los materiales predominantes en una vivienda. Para su análisis en Argentina, el INDEC (2003) propuso un

indicador denominado CALMAT (Calidad de Material) que, posterior al censo de 2010, fue reemplazado por INMAT (Índice Nacional de Materialidad)⁶. Como mencionamos anteriormente, no existe un consenso metodológico para medir el déficit habitacional; y el uso que se ha hecho de este indicador propuesto por INDEC sirve como ejemplo de esto: mientras que algunos estudios continúan utilizando CALMAT, otros utilizan INMAT. Además, existen otras adaptaciones como la creada por el Observatorio de la Deuda Social Argentina (Bonfiglio & Salvia, 2022) para adecuar el análisis a la realidad de los barrios populares, denominada INCALMAT (Índice de Calidad de Materiales de la Vivienda).

⁶ La adaptación del indicador se debió a la disponibilidad de información de los censos respectivos, y su principal modificación está asociada a que INMAT no evalúa la calidad de las paredes de las viviendas (INDEC, 2020), además de la baja representatividad que tenía la categoría V propuesta por CALMAT.

La clasificación INMAT identifica 4 categorías para el parque habitacional argentino que se definen de la siguiente manera:

- **Calidad I:** la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos tanto en el piso como en techo; presenta cielorraso.
- **Calidad II:** la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos tanto en el piso como en el techo; pero techos sin cielorraso o bien materiales de menor calidad en pisos.
- **Calidad III:** la vivienda presenta materiales poco resistentes y sólidos en techo y en pisos.
- **Calidad IV:** la vivienda presenta materiales de baja calidad en pisos y techos.

4) Adecuación espacial y hacinamiento

La cantidad de espacio disponible en una vivienda para cada persona que la habita es esencial para entender la función de intimidad y privacidad que la misma asegura para cada persona. Para el estudio de esta dimensión se utiliza como indicador el **hacinamiento**, que vincula el tamaño del grupo familiar con el número de ambientes existentes. Vale aclarar que el cálculo de este indicador requiere una definición previa sobre cuáles ambientes serán los considerados en su medición, existiendo muchas variaciones en los resultados si se consideran los ambientes en general o los exclusivos para dormir (Feres y Mancero, 2001). En Argentina hay diversas visiones sobre esta medición; por un lado, el INDEC (2022) establece la existencia de hacinamiento crítico cuando hay más de 3 (tres) personas por cuarto. Por otro lado, autoras como Mera, Marcos y Di Virgilio (2018) incorporan una complejización del concepto, al incluir la categoría de

hacinamiento medio en hogares donde hay entre 2,01 y 2,99 personas por cuarto (como puede darse en una familia de 5 personas con solo 2 cuartos), y a partir de 3 personas por cuarto es considerado hacinamiento crítico.

Asimismo, resulta pertinente señalar que la adecuación espacial de la vivienda no se agota en la relación entre cantidad de personas y número de ambientes, sino que también remite a la superficie habitable disponible. La disponibilidad de metros cuadrados por persona constituye un indicador relevante para aproximar las condiciones de habitabilidad y privacidad. Sin embargo, es habitual que esta variable no se considere dada la dificultad del acceso a esta información. Esta ausencia invisibiliza una dimensión central de la adecuación espacial y puede derivar en una subestimación del déficit habitacional.

5) Saneamiento y servicios básicos

Por último, para la evaluación de la capacidad de la vivienda de cumplir con la función de provisión de un ambiente sano, la mayoría de los estudios disponibles incorporan al la **situación de saneamiento**, como parte del análisis sobre el nivel de servicios básicos disponible de una vivienda (Arriagada, 2003; Marcos et al, 2018; Rodríguez, 1999). La misma evalúa, por un lado, la calidad del servicio de agua, entendiéndose como aceptable aquella vivienda que tiene conexión a red pública e instalación de cañerías por dentro de la vivienda; y por otro, la calidad del servicio sanitario, donde solo aquellas viviendas que cuentan con baño con botón, cadena o mochila para el inodoro, y descarga a red pública o cámara séptica y pozo ciego son adecuadas, en tanto el resto deficitarias.

DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO Y CUALITATIVO.

En función del análisis y combinación de las diferentes dimensiones anteriormente desarrolladas es posible obtener tres resultados sobre el déficit habitacional: hogares sin déficit habitacional, hogares con déficit habitacional cualitativo, hogares con déficit habitacional cuantitativo.

Mientras el **déficit habitacional cualitativo** engloba viviendas con deficiencias en sus condiciones de habitabilidad -como problemas en los materiales, hacinamiento o saneamiento inadecuado, que pueden ser abordados mediante reparaciones o

ampliaciones-, el **déficit habitacional cuantitativo** responde a hogares que presentan necesidad de vivienda nueva, sea por cohabitación, es decir más de una hogar por vivienda, o porque mediante el análisis condiciones de habitabilidad en función del material de pisos y techo, se asume irreparable⁷.

En el ámbito de las políticas públicas, el déficit cuantitativo es traducido en hogares con necesidad de vivienda nueva; mientras que el déficit cualitativo suele asociarse con programas de mejoramiento de vivienda.

⁷ Autores como Arriagada (2003) o Mera, Marcos y Di Virgilio (2018) , explican que el hacinamiento en casos de núcleos familiares secundarios con capacidad de independizarse, debería ser contabilizado en este tipo de déficit, iniciativa que es muy compleja de operativizar debido a la falta de información sobre las composiciones familiares y su capacidad de ingresos en las bases censales.

Estrategias metodológicas: Fuentes de información, criterios y adaptaciones para la medición del déficit habitacional

El presente estudio adopta un diseño metodológico de tipo comparativo, orientado a caracterizar el déficit habitacional a nivel nacional y en Barrios Populares, a partir del procesamiento de distintas fuentes de información. El

objetivo de esta perspectiva es identificar coincidencias, diferencias y vacancias, al reconocer la magnitud del déficit habitacional a nivel nacional, las particularidades de los Barrios Populares y las limitaciones propias de las herramientas estadísticas disponibles.

FUENTES DE INFORMACIÓN.

Por un lado, se tomó la información recabada por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas en Argentina (CNPhyV)⁸ como fuente para el análisis de la situación de vivienda del total de los hogares del país.

Por otro lado, se utilizó como fuente para el análisis de la situación habitacional de los barrios populares la base de datos del Diagnóstico Integral Barrial⁹ (DIB), que cuenta con información de 54 barrios populares de 12 provincias (Buenos Aires, Chaco, Córdoba, Corrientes, Entre Ríos, Misiones, Neuquén, Río Negro, Salta, San Luis, Santa Fé y Tucumán) y brinda datos sobre la situación habitacional de 8.034 familias.

Además, como fuente complementaria se incorpora la base de datos del programa

“Mi Pieza”¹⁰ para profundizar en el estudio de la materialidad de las viviendas de las familias que habitan en barrios populares.

⁸ La decisión de usar solamente el CNPhyV como fuente de información oficial y sin complementarlo con la EPH, fue la masividad y representatividad que tiene una fuente por sobre otra. Sin embargo, en un análisis más pormenorizado podría ser comparado si las metodologías de comparación se mantienen. El acceso a la información se realizó mediante la plataforma REDATAM: <https://redatam.indec.gob.ar/>

⁹ Las bases de datos fueron obtenidas mediante un pedido de información pública.

¹⁰ “Mi Pieza” fue un programa de mejoramiento habitacional desarrollado también por la Secretaría de Integración Sociourbana que tuvo como destinatarias a mujeres de barrios populares de todo el país. Las bases de datos de la inscripción al programa relevaban la materialidad predominante del piso, paredes y techo de forma previa a la intervención. Bases de datos disponibles en: <https://datosabiertos.desarrollosocial.gob.ar/datas-et/listado-de-participantes-de-los-sorteos-mi-pieza>

DEFINICIONES OPERATIVAS Y ADAPTACIONES METODOLÓGICAS.

Para definir las dimensiones de análisis implicadas en la medición del déficit habitacional, **se realizaron diversas adaptaciones metodológicas vinculadas a la información disponible en ambas bases** y, además, a la perspectiva de una vivienda adecuada. Se detallan a continuación las definiciones adoptadas.

1) Equivalencia hogar-familia

El relevamiento del DIB no permite distinguir entre familias que comparten gastos en una misma vivienda (hogar único) y aquellas que no lo hacen (cohabitación). De este modo, para este análisis se decidió equiparar el concepto de **familia** al de **hogar**. Si bien esto podría implicar una leve sobreestimación de la variable de cohabitación (en comparación con el censo que registra gastos compartidos o no entre familias diferentes), se optó por mantener esta equivalencia, considerando que en muchos casos las familias comparten gastos por restricciones del medio y no por una decisión de afinidad (Rodríguez; 1999), por lo que decidimos contabilizar la necesidad de vivienda cuando más de una familia reside en conjunto.

2) Exclusión del indicador “Tipo de vivienda”

En el análisis realizado se excluyó el indicador **Tipo de Vivienda**, tenido en cuenta en algunos análisis, por no encontrarse vinculado a la base del DIB. No obstante, la información que brinda este indicador puede ser recuperada por medio del análisis de la *Materialidad de la Vivienda*, la *Condición de Hacinamiento* y el *Saneamiento*. A su vez, para el análisis particular de barrios populares no se considera que aporte un dato

significativo, teniendo en cuenta la alta presencia de las tipologías de vivienda comúnmente denominadas como “ranchos” y “casillas”.

3) Materialidad de la vivienda: adaptación del indicador INMAT

Con respecto a la **Materialidad de la vivienda**, mientras que para el análisis de la base del censo se utilizó el indicador INMAT, para el procesamiento de la base del DIB se tomó como insumo la adaptación desarrollada por el Observatorio de la Deuda Social Argentina para el “*Estudio de evaluación de las primeras dos ediciones de la Línea Mi Pieza*” (Bonfiglio & Salvia, 2022), que llamaremos “INCALMAT”, en pos de hacer uso de indicadores más adecuados a las condiciones habitacionales de los barrios populares. Esta metodología distingue entre viviendas adecuadas, no adecuadas recuperables y no adecuadas irrecuperables, en función de la combinación de materiales de piso, paredes y techo.

Esta adaptación se deriva, principalmente, de una limitación técnica que presenta INMAT para medir la calidad de los materiales de las viviendas en barrios populares: INMAT incorpora la categoría “Alfombrado” dentro de la agrupación de categorías de piso de mejor calidad —junto con la cerámica, baldosa, mosaico, mármol, y madera—. Existe una

gran diferencia en la presencia de alfombras en viviendas y/o departamentos consolidados de segmentos socioeconómicos medios y altos y el uso que se le da en barrios populares; mientras que en la ciudad formal habitualmente debajo de la alfombra hay madera, baldosas u otro tipo de material, en los barrios populares comúnmente hay tierra, sin tener siquiera una capa de cemento que lo cubra. Este dato afecta por completo la agrupación de INMAT, que considera al piso de tierra con alfombra entre los de mejor calidad

posible.

Respecto al análisis de esta dimensión, en el presente estudio se consideran como *no adecuadas* aquellas viviendas que posean un material no resistente en, al menos, uno de sus componentes. La gravedad del problema dependerá de la conjunción de todos sus componentes tal como se muestra en el *cuadro 2a*, con la metodología propuesta por el Observatorio de la UCA pero con las categorías relevadas en el programa "Mi Pieza".

Cuadro 2a: Adaptación CALMAT realizada por ODSA para evaluar calidad de materiales - Cuadro INCALMAT

			Techo		
		Piso	Losa, Teja	Chapa	Cubierta provisoria (paja, caña, plástico, cartón, etc).
Paredes	Ladrillo, piedra bloque u hormigón	Mosaico, Baldosa, Cerámica o mármol, Cemento o Ladrillo fijo	I	I	II
		Madera, Cemento alisado	I	II	III
		Alfombra o goma, Ladrillo suelto o tierra	II	III	IV
	Adobe, madera	Mosaico, Baldosa, Cerámica o mármol, Cemento o Ladrillo fijo	I	II	III
		Madera, Cemento alisado	II	III	IV
		Alfombra o goma, Ladrillo suelto o tierra	III	IV	V
	Cartón, paja o material de desecho, chapa metal o fibrocemento	Mosaico, Baldosa, Cerámica o mármol, Cemento o Ladrillo fijo	II	III	IV
		Madera, Cemento alisado	III	IV	V
		Alfombra o goma, Ladrillo suelto o tierra	IV	V	V

I: presentan materiales resistentes en todos los componentes de la vivienda.

II: presentan materiales resistentes en todos los componentes de la vivienda excepto en uno.

III: presentan materiales resistentes en un solo componente de la vivienda.

IV: no presentan materiales resistentes en la vivienda.

V: no presentan materiales resistentes en los componentes de la vivienda y predominan los materiales deficitarios.

De la misma manera, el INDEC (2020) señala que las categorías INMAT III y IV presenta materiales poco resistentes y sólidos, o de baja calidad en pisos y techos; mientras que el INMAT II aclara que los materiales son resistentes y sólidos para pisos y techos, pero los materiales del piso de menor calidad, o bien no hay cielorraso en el techo, produciendo una falencia en la aislación de la vivienda. Teniendo en cuenta esta diferencia, **consideramos que cualquier vivienda con techo sin cielorraso entra en la concepción de vivienda no adecuada .**

En resumen, para el análisis del déficit

habitacional a nivel nacional se usará la metodología INMAT, correspondiendo INMAT I a una vivienda de materialidad adecuada, INMAT II y III a viviendas inadecuadas y reparables, y por último INMAT IV a viviendas inadecuadas irreparables; mientras que en el análisis en Barrios Populares, INCALMAT I es la categoría de aquellas viviendas de materialidad adecuada, INCALMAT II y III responden a viviendas de materialidad inadecuadas pero reparables, y las categorías de INCALMAT IV y V responden a viviendas inadecuadas e irreparables.

Cuadro 2b. Metodologías y categorías utilizadas para la medición del déficit según segmento

	A nivel nacional (INMAT)	Análisis en Barrios Populares (INCALMAT)
Vivienda con materialidad adecuada	INMAT I	INCALMAT I
Viviendas con materialidad inadecuada pero recuperable	INMAT II y III	INCALMAT II y III
Vivienda con materialidad inadecuada no recuperable	INMAT IV	INCALMAT IV y V

4) Hacinamiento: criterios adoptados

En relación con la **condición de hacinamiento** se consideró únicamente el nivel crítico del mismo; es decir, que se identifica como no adecuada una vivienda en la cual habiten más de 3 personas por ambiente. Esta definición fue tomada teniendo en cuenta que la plataforma REDATAM posee un indicador denominado “Hacinamiento del Hogar”, el cual establece una distribución de categorías en aquellos hogares que tienen “2.00-3.00 personas por cuarto” por un lado, y “más de 3.00 personas por cuarto” por el otro. De este modo, la definición de categorías del indicador propuesto por REDATAM engloba en la

misma jerarquía hogares sin hacinamiento (hasta dos personas por cuarto) con las de hacinamiento medio (entre 2,01 y 2,99 personas por cuarto).

Creemos válido volver a señalar que el hacinamiento está calculado sobre la base de ambientes totales que disponen en el hogar, y no sobre los ambientes utilizados como dormitorios. Esta decisión metodológica, fue concebida con el fin de poder comparar las bases de datos –CENSO 2022 y DIB 2022– de la mejor manera posible, aún asumiendo el riesgo de quedar subrepresentada esta problemática.

5) Saneamiento: redefinición de criterios de adecuación

Por último, se realizaron dos adaptaciones asociadas al saneamiento específicamente en el análisis de Barrios Populares. En lo que concierne a la **Calidad del Servicio de Agua**, partiendo de la definición del RENABAP (2022)¹¹, se identificó como única forma de acceso al agua adecuada la de aquellos hogares que tuvieran **conexión formal a la red pública con factura**, dato relevado por el DIB. Esta definición parte de reconocer la dificultad para resguardar la calidad del servicio en los casos en los que la conexión a la red pública se produce de manera informal, buscando promover una igualdad de acceso a los servicios entre los barrios populares y el resto de la

ciudad formal.

En relación a la **calidad del servicio sanitaria**, se definió considerar como adecuados sólo los baños existentes al interior de la vivienda, información con la que cuenta el DIB. Esta definición no es extrapolable al total de hogares del país, debido a las limitaciones de la base disponible.

¹¹ Para mayor información sobre la definición, se puede consultar el [Manual para la conformación y actualización del Registro Nacional de Barrios Populares - 2022](#) publicado por la Subsecretaría de Integración Socio Urbana donde se detallan las diversas formas de acceso a los servicios básicos.

¿Cómo analizamos el déficit habitacional?

VIVIENDA ADECUADA	DIMENSIÓN	VIVIENDA INADECUADA
Un solo hogar por vivienda 	Unidad doméstica y cohabitación	Más de un hogar por vivienda (o familia en caso de DIB) 
Materiales resistentes en piso y techo + presencia de cielorraso (INMAT-i/INCALMAT-I) 	Materialidad de vivienda	Materiales irreparables, no resistentes en algunos de sus componentes o sin cielorraso (INMAT II, III o IV/INCALMAT II, III, IV y V) 
Ausencia de hacinamiento: hasta 2,99 personas por ambiente 	Adecuación espacial y hacinamiento	Más de 3 personas por ambiente 
Agua de red pública por cañería dentro de la vivienda (unicamente de acceso formal en el caso de Barrios Populares) 	Calidad del agua	Agua de otra procedencia, y/ofuera de la vivienda o el terreno 
Baño con botón, cadena o mochila para el inodoro, y descarga a red pública o cámara séptica y pozo ciego 	Calidad de servicios sanitarios	Sin baño, con baño sin botón, cadena, o mochila para el inodoro y descarga solo a pozo ciego, a hoyo o excavación en la tierra 

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

La clasificación de los hogares en situaciones de déficit habitacional se realizó a partir de la combinación simultánea de cuatro indicadores: materialidad de la vivienda (INMAT-INCALMAT), acceso a servicios básicos, condición de hacinamiento y presencia de hogar compartido. La combinación de estas variables dio origen a una matriz de clasificación que permite asignar a cada hogar una única categoría excluyente:

- Hogar con déficit cuantitativo;
- Hogar con déficit cualitativo;
- Hogar sin déficit.

En primer lugar, la materialidad de la vivienda cumple un rol estructurante en la clasificación. Los hogares ubicados en las categorías viviendas INMAT IV e INCALMAT IV y V fueron clasificados directamente como déficit habitacional cuantitativo, en tanto se trata de viviendas que por la calidad de sus materiales se consideran irrecuperables y requieren reemplazo. Por otra parte, las viviendas INMAT-INCALMAT II y III corresponden a situaciones de materialidad recuperable, por lo que, en ausencia de otros agravantes estructurales, se consideran dentro del déficit cualitativo. Otro factor que establece la necesidad de construcción de nuevas unidades habitacionales -es decir, que se incorpora dentro del déficit habitacional cuantitativo- es la cohabitación de hogares dentro de una misma vivienda.

En segundo lugar, la presencia de déficit de servicios básicos (agua y saneamiento) constituye un atributo estructurante para la clasificación dentro del déficit cualitativo, aun cuando la vivienda sea materialmente adecuada. Asimismo, los casos de hacinamiento crítico constituyen un agravante a la problemática del déficit cualitativo habitacional, debido a la inexistencia de una suficiente cantidad de ambientes dentro de la vivienda para el desarrollo pleno de las personas.

De este modo, **se considera “hogar sin déficit” a aquellos que presentan simultáneamente materialidad adecuada, acceso adecuado a servicios básicos, ausencia de hacinamiento crítico y ausencia de cohabitación de hogares.** Este procedimiento garantiza una clasificación jerárquica y excluyente, evitando la superposición de categorías. Como última característica, el análisis aquí desarrollado fue realizado de tal manera que cada indicador que se presenta en los cuadros descriptivos corresponde a una conjunción de categorías excluyentes entre sí. En otras palabras, los hogares que se encuentren agrupados en el indicador *“Hogares que habitan en viviendas que presentan problemas de materialidad, pero que dichos materiales son recuperables”* no forman parte de los resultados de otros indicadores, ya que se encuentran agrupados en ese indicador. Este método de cumplimiento es descrito en el siguiente cuadro:

Cuadro 3: Resumen de dimensiones involucradas en los distintos tipos de déficit según la base de datos utilizada.

¿Qué mide?	Indicador	BASE DE DATOS	Hogar con déficit cuantitativo- cumplimiento de al menos una de las condiciones	Hogar con déficit cualitativo- Cumplimiento de al menos una de las condiciones	Hogar con Vivienda adecuada- cumplimiento de todas las condiciones
Unidad doméstica por vivienda	Cohabitación	Censo Nacional- Población nacional	Vivienda con más de un Hogar	Vivienda con un Hogar	Vivienda con un Hogar
		DIB- Población Barrios Populares	Vivienda con más de una familia	Vivienda con una familia	Vivienda con una familia
Calidad Global de la vivienda	Materialidad de la vivienda	Censo Nacional- Población nacional	No adecuada, irreparable: INMAT IV	No adecuada reparable: INMAT-II & III	Vivienda Adecuada: INMAT- I
		DIB- Población Barrios Populares	No adecuada, irreparable: INCALMAT IV & V	No adecuada reparable: INCALMAT II & III	Vivienda Adecuada : INCALMAT I.
	Acceso al agua	Censo Nacional- Población nacional		Agua de otra procedencia, y/o fuera de la vivienda o el terreno	Agua de red pública por cañería dentro de la vivienda
		DIB- Población Barrios Populares		Agua de otra procedencia, y/o fuera de la vivienda o el terreno	Agua de red pública formal por cañería dentro de la vivienda
	Acceso al servicio de excretas	Censo Nacional- Población nacional		Sin baño, con baño sin botón, cadena, o mochila para el inodoro y descarga solo a pozo ciego, a hoyo o excavación en la tierra	Con baño con botón, cadena o mochila para el inodoro, y descarga a red pública o cámara séptica y pozo ciego
		DIB- Población Barrios Populares		Con baño fuera de la vivienda , Sin baño, con baño sin botón, cadena, o mochila para el inodoro y descarga solo a pozo ciego, a hoyo o excavación en la tierra	Con baño dentro de la vivienda con botón, cadena o mochila para el inodoro, y descarga a red pública o cámara séptica y pozo ciego
	Hacinamiento	Censo Nacional- Población nacional & DIB- Población Barrios Populares		Más de 3 personas por ambiente	Hasta 3 personas por ambiente
	Adecuación espacial				

El siguiente cuadro sintetiza la lógica de clasificación adoptada en este estudio para la identificación del tipo de déficit habitacional. A partir de la combinación de las dimensiones consideradas —materialidad de la vivienda, acceso a servicios básicos, condición de

hacinamiento y cohabitación— se explicita de manera esquemática cómo se definen los hogares con déficit cuantitativo, déficit cualitativo y aquellos sin déficit, de acuerdo con los criterios operativos utilizados en el procesamiento de ambas fuentes de información.

Cuadro 4: Tipo de déficit según combinación de variables

	Déficit de servicios							
	Si				No			
	Hacinamiento				Hacinamiento			
	Si		No		Si		No	
	Hogar Compartido		Hogar Compartido		Hogar Compartido		Hogar Compartido	
Materialidad	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
INMAT I	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 10 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 6 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 7 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 12 - Sin Deficit
INMAT II	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 11 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 8 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 9 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 5 - Def Cual
INMAT III	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 11 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 8 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 9 - Def Cual	Variable 2 - Def Cuanti	Variable 4 - Def Cual
INMAT IV	Variable 3 - Def Cuanti	Variable 1 - Def Cuant	Variable 3 - Def Cuant	Variable 1 - Def Cuant	Variable 3 - Def Cuant	Variable 1 - Def Cuant	Variable 3 - Def Cuant	Variable 1 - Def Cuant

Fuente: elaboración propia en base a interpretación bibliográfica

Análisis y Resultados bajo la propuesta metodológica

Los resultados que se presentan a continuación se elaboraron a partir de la estrategia metodológica descrita, basada en el análisis y posterior comparación entre el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 y el Diagnóstico Integral Barrial. Este abordaje permite **dimensionar la magnitud y las características del déficit habitacional a escala nacional, así como identificar las particularidades que asume en los barrios populares**, en términos de alcance, intensidad y superposición de problemáticas.

El déficit habitacional a nivel nacional

El análisis del déficit habitacional a nivel nacional constituye el punto de partida para dimensionar la magnitud general del problema en Argentina y establecer un marco de referencia para la comparación territorial. A partir de la información relevada por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, es posible identificar el alcance, la composición y las principales características del déficit habitacional en el conjunto del país.

Los resultados muestran que **1 de cada 2 hogares del país presenta al menos una situación de déficit habitacional**. El dato da cuenta del carácter estructural del

problema y permite afirmar que las dificultades para acceder a condiciones adecuadas de habitabilidad no se circunscriben a sectores específicos, sino que **atraviesan a amplios segmentos de la población.**

Al analizar la composición del déficit habitacional a nivel nacional, se observa un claro **predominio del déficit de tipo cualitativo que asciende al 43,80% de los hogares,** los cuales presentan al menos un problema vinculado a la calidad de la vivienda, el acceso a servicios básicos, el hacinamiento o la cohabitación. Adicionalmente, el **déficit cuantitativo, asociado a la necesidad de vivienda nueva, alcanza al 4,29% de los hogares. Ambos sumados revelan el 48,08% de déficit total.**

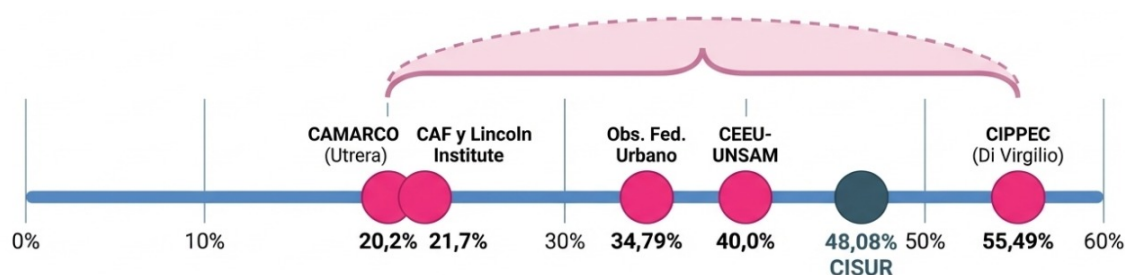
Por otra parte, el análisis del **déficit compuesto** muestra que la superposición de más de una problemática habitacional afecta **al 14,19% de los hogares.**

El análisis a escala nacional permite dimensionar el alcance general del déficit habitacional en el país, pero presenta límites para dar cuenta de las desigualdades territoriales en la forma en que este problema se manifiesta. El nivel de agregación de los datos tiende a diluir contextos donde las condiciones habitacionales son más desfavorables y donde los problemas tienden a presentarse de manera simultánea. Estas limitaciones hacen necesario profundizar el análisis en territorios específicos, capaces de mostrar con mayor claridad la intensidad y complejidad que puede asumir el déficit habitacional.



Nota: El 48,08% de los hogares a nivel nacional presenta al menos una condición de déficit habitacional

Gráfico 1 : Variación entre mediciones del Déficit Habitacional existentes a nivel nacional.



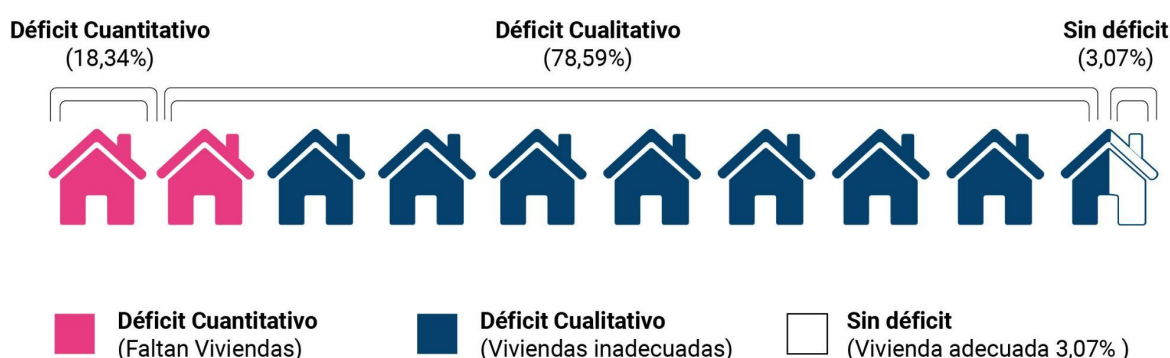
LA PROBLEMÁTICA DEL DÉFICIT EN BARRIOS POPULARES

En este marco, el análisis de los barrios populares adquiere un valor estratégico, ya que permite observar con mayor nitidez la **concentración y coexistencia de distintos problemas habitacionales**. La comparación entre los datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 y el Diagnóstico Integral Barrial permiten afirmar que **el déficit habitacional en los barrios populares alcanza una magnitud notablemente elevada**, por encima de los valores registrados para el conjunto de los hogares del país. Este resultado evidencia la existencia de una brecha estructural persistente entre la media nacional y los barrios populares; que expresa de manera directa las desigualdades en el acceso al derecho a una vivienda adecuada.

y el 47,96% de los mismos cuentan con más de una de las problemáticas analizadas.

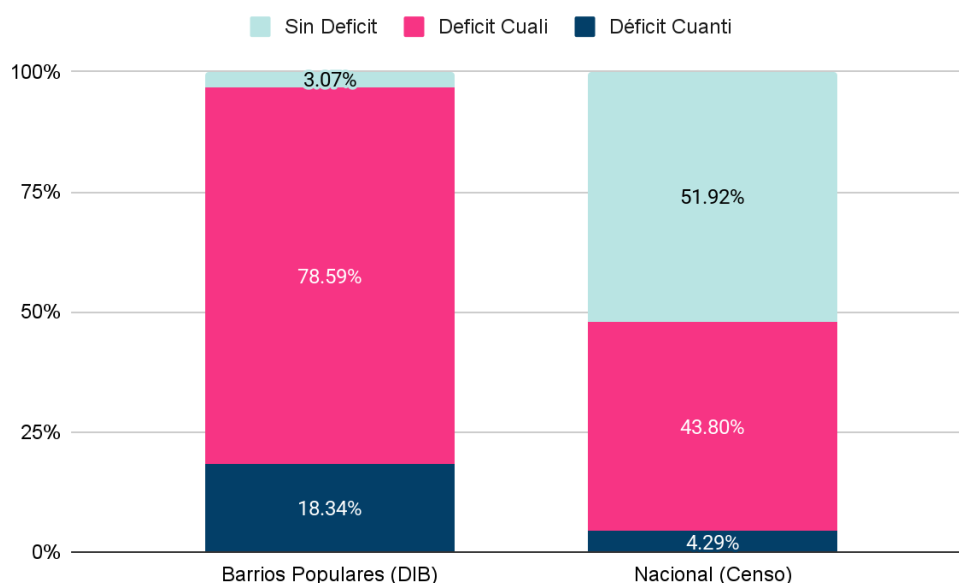
El Déficit cuantitativo, que involucra hogares de materialidad irreparable así como situaciones de cohabitación, asciende al 18,34%, lo que implica una diferencia cuatro veces superior a la media nacional, y **representa casi 2 de cada 10 hogares en Barrios Populares**. Mientras que el déficit cualitativo, alcanza en los barrios populares casi el doble del valor nacional, llegando al 78,59%, representando casi ocho de cada diez hogares.

En términos generales, **la gran mayoría de los hogares en barrios populares (96,93%) habitan una vivienda deficitaria**,



Nota: El 96,9% de los hogares en barrios populares presenta al menos una condición de déficit habitacional.

Gráfico 2: Comparativa del déficit habitacional Nacional vs Barrios Populares



La magnitud del déficit habitacional en los barrios populares expresa una situación de alta vulnerabilidad estructural, caracterizada no sólo por su extensión, sino también por la complejidad de las carencias que se superponen en los hogares. A diferencia del patrón observado en el promedio nacional, en los barrios populares predomina un déficit de carácter compuesto, que combina de manera simultánea problemas de materialidad, servicios, cohabitación y, en menor medida, hacinamiento.

Comprender el déficit habitacional implica ir más allá de las cifras: supone identificar cómo las condiciones

materiales y sociales se traducen en desigualdades concretas. En las páginas siguientes se analizan en profundidad los datos obtenidos a través de cuadros que muestran la distribución de los distintos tipos de déficit, comparando la situación de la población general del país con la de familias de barrios populares. El análisis se divide en los resultados del déficit cuantitativo por un lado, y los resultados del déficit cualitativo por el otro. Por último, se profundiza en los resultados sobre aspectos particulares del déficit habitacional, específicamente para la población de barrios populares debido al grado de impacto en la problemática: la situación del saneamiento y la calidad de la vivienda.

DÉFICIT CUANTITATIVO

El Déficit cuantitativo de vivienda comprende hogares que requieren acceso

a una nueva vivienda por tres posibles situaciones:

- Por habitar viviendas cuya materialidad se considera irreparable representando una situación de emergencia habitacional alta;
- Por encontrarse en situación de

cohabitación con otros hogares en una misma vivienda;

- Por presentar ambas realidades: una vivienda con graves deficiencias en la calidad de sus materiales y al mismo tiempo compartida con otro hogar.

A nivel nacional, el déficit cuantitativo alcanza al **4,29% de los hogares, mientras que en los barrios populares este porcentaje asciende al 18,34%, lo que permite asumir una concentración de esta problemática en estos territorios.**

El déficit cuantitativo se explica fundamentalmente por la combinación de dos factores estructurales. Por un lado, la **existencia de viviendas con materialidad irrecuperable**, que a nivel nacional afecta al **2,73% de los hogares**, pero que en los barrios populares alcanza al **9,75%**. Este dato expresa la persistencia de unidades habitacionales construidas con materiales de muy baja calidad estructural, cuya degradación no admite soluciones de mejoramiento progresivo y requiere, en consecuencia, su reemplazo total.

Por otro lado, el segundo componente central se vincula con la **cohabitación**. Mientras que a nivel nacional existe un total de 1,02 hogares por vivienda en promedio, en los barrios populares ese índice se incrementa, alcanzando un 1,09 de familias por vivienda. Esto implica que la cantidad de hogares que comparten una vivienda y que no habitan una vivienda irrecuperable, es de un **1,37%** en Argentina, mientras que en **Barrios Populares la cohabitación como problemática única sube a un total de**

7,75%. Esta diferencia pone de manifiesto que una proporción significativa de las familias en barrios populares no accede a una vivienda exclusiva, sino que comparte la unidad habitacional. La cohabitación aparece así como una estrategia residencial forzada frente a la escasez de alternativas habitacionales, con impactos directos sobre la calidad de vida, la privacidad, la organización de la vida cotidiana y las trayectorias familiares.

Por último, una fracción menor pero relevante del déficit cuantitativo corresponde a los **hogares que simultáneamente se ven afectados tanto por una condición crítica de la vivienda, como por la cohabitación**— la cual corresponde al **0,19% en la población general, y a un 0,83% de las familias que habitan en barrios populares.**

Al analizar tan solo el déficit habitacional a nivel cuantitativo, podemos notar diferencias significativas de resultados, confirmando la hipótesis sobre la manifestación del déficit habitacional de manera más aguda dentro de los barrios

populares. **Hay casi 14 puntos de diferencia entre la realidad de la totalidad de la población y la que vive en barrios populares**, lo cual no puede interpretarse como un fenómeno aislado sino como el resultado de trayectorias históricas de exclusión del mercado formal de suelo y vivienda, en un contexto de escaso acceso al crédito, informalidad en la tenencia y débil presencia estatal en materia de producción de vivienda social. La fuerte incidencia de la cohabitación como componente del déficit cuantitativo señala que la demanda de vivienda nueva no se vincula exclusivamente a situaciones de deterioro físico extremo,

sino también a la insuficiencia estructural de unidades habitacionales disponibles para responder al crecimiento y conformación de nuevos hogares.

Con todo esto, el análisis del déficit cuantitativo permite dimensionar la escala de la demanda de nuevas soluciones habitacionales que debe ser atendida para garantizar el derecho a la vivienda adecuada a nivel nacional, e invita a reflexionar sobre la necesidad de diseñar programas de construcción de viviendas nuevas focalizados específicamente para las familias de sectores populares.

Cuadro 5: Composición del déficit cuantitativo. Datos nacionales y de Barrios Populares.

Indicador	Cantidad de Hogares - CNPHYV 2022	% hogares del CNPHYV 2022	Hogares DIB - UCA V Final	% hogares del DIB - UCA V Final	Variable
Hogares que habitan en viviendas inadecuadas/irrecuperables por su materialidad	434,787	2.73%	784	9.75%	Materialidad de la Vivienda - (INMAT IV - INCALMAT IV y V)
Hogares que comparten una vivienda adecuada por su materialidad	218,234	1.37%	623	7.75%	Cohabitación
Hogares que 1) comparten vivienda y 2) habitan en viviendas inadecuadas/irrecuperables por su materialidad	29,721	0.19%	67	0.83%	Déficit Compuesto Dual: Cohabitación y Materialidad de la vivienda
Total de Hogares	682,742	4.29%	1,474	18.34%	

Fuente: elaboración propia en base a CNPVyH y DIB

PRINCIPALES HALLAZGOS – DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO

1. **El déficit cuantitativo en barrios populares alcanza a casi 2 de cada 10 hogares (18,34%) frente al 4,29% de los hogares a nivel nacional.** En los barrios populares el déficit cuantitativo es 4,2 veces más alto que el promedio nacional.
 - a. **Los hogares que habitan en viviendas inadecuadas o irrecuperables por su materialidad representan casi 1 de cada 10 viviendas en barrios populares (9,75%)** frente al 2,73% de los hogares a nivel nacional. La incidencia en barrios populares es 3,5 veces superior.
 - b. **Los hogares que comparten una vivienda que es adecuada en su materialidad representan algo menos de 1 de cada 10 en barrios populares (7,75%)** mientras que 1,37% es el indicador a nivel nacional. La cohabitación es 5,7 veces más frecuente en barrios populares que en el promedio del país.

- c. Siendo una proporción menor de la problemática, los hogares que simultáneamente comparten vivienda y habitan en viviendas inadecuadas representan el 0,19% a nivel nacional y el 0,83% en barrios populares. Esta situación es 4,3 veces más frecuente en barrios populares.

EL DÉFICIT CUALITATIVO

El déficit habitacional cualitativo abarca a los hogares que enfrentan una o más de las siguientes situaciones:

- Hogares que habitan en viviendas que presentan problemas de materialidad, aunque los materiales son recuperables (INCALMAT II y III / INMAT II Y III).
- Hogares que habitan en viviendas que presentan problemáticas en el acceso a servicios de agua y/o sanitario,

y/o en su calidad.

- Hogares que habitan en viviendas con problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto).

Este déficit es el más prevalente, afectando a un amplio sector de la población tanto a nivel nacional como en barrios populares, donde la proporción varía significativamente.

En Argentina el **43,80% de los hogares** presenta algún tipo de problema cualitativo en la vivienda, y, cuando se focaliza **en barrios populares la magnitud escala a casi el doble, representando el 78,59%.**

A nivel nacional un 3,54% de hogares son deficitarios únicamente debido a que la vivienda donde residen se corresponde con materialidad deficitaria de nivel III según INMAT, mientras que un 12,21% tienen materiales que requieren reparación o recuperación clasificadas como INMAT II. En contraste, en los barrios populares se observa un porcentaje considerablemente menor de familias cuyo único problema es la materialidad de la vivienda, alcanzando un 0,15% de hogares clasificados en INCALMAT III y 1,19% en INCALMAT II. Esto pone en evidencia que **en los barrios**

populares, el problema de la materialidad se presenta habitualmente conjugado con otras problemáticas de vivienda. Muchos hogares por ejemplo enfrentan simultáneamente 1) problemas en el acceso a servicios y su calidad, y 2) problemas de materialidad (INCALMAT II y III). A nivel nacional, el 12,21% de los hogares presenta ambas problemáticas; sin embargo, **en los barrios populares, este porcentaje asciende a un alarmante 39,13%,** lo que representa la categoría más alta en este contexto.

De hecho, el acceso a los servicios

básicos es un aspecto crucial dentro del análisis. **El acceso de mala calidad a servicios de agua y servicios sanitarios afecta al 77% de las familias de los barrios populares relevadas**, siendo esta limitación la única que impide lograr una vivienda adecuada en el 30,07% de los casos. Este dato no sorprende, ya que la definición misma de barrio popular implica el déficit de acceso a 2 de los 3 servicios básicos contando luz, agua y cloaca.

Sin embargo, esta situación también es preocupante a nivel país, dado que **un 26,86% de la población argentina cuenta con un mal acceso a servicio de agua y eliminación de excretas**. No obstante, el mayor desafío a nivel nacional se relaciona con la materialidad de la vivienda, donde la variable INMAT II se presenta como la más relevante.

El **hacinamiento** es una problemática que a nivel nacional afecta al 2,2%¹² de los hogares, mientras que en Barrios Populares está presente en el 8% de los hogares analizados. Aunque su consideración como problemática única es baja tanto a nivel nacional (0,42%) como en **barrios populares** (0,06%), este contraste pone de manifiesto cómo dificultades que pueden no ser significativas a nivel general se agravan en los barrios populares y se combinan negativamente con otras problemáticas. Esto queda en evidencia en el último indicador que muestra el cuadro 6: el déficit habitacional cualitativo compuesto

¹² Este número proviene de la suma de las variables "hogares con Hacinamiento", "Hogares con Déficit Compuesto Dual: Hacinamiento y Acceso a un saneamiento adecuado", "Hogares con Déficit Compuesto Dual: Hacinamiento y Materialidad de la vivienda (INMAT - INCALMAT II y III)" y "Hogares con Déficit Compuesto Multiple: Materialidad de la vivienda, Acceso a un saneamiento adecuado y hacinamiento"

múltiple, hogares donde pueden encontrarse problemas de hacinamiento, materialidad de la vivienda y acceso a un saneamiento adecuado. Mientras que en el censo sólo un 0,33% de los hogares presentan esta multiplicidad de problemas, en los Barrios Populares el porcentaje aumenta a un 5,6% del total de hogares.

El análisis del **déficit habitacional cualitativo** vuelve a poner en evidencia que la problemática se manifiesta con mayor gravedad en los barrios populares, mostrando además que **es el tipo de déficit más predominante en términos porcentuales tanto en estos territorios como en la población en general**. En línea con estos datos, las políticas sectoriales de vivienda no pueden estar vinculadas únicamente con la generación de nuevas unidades habitacionales sino que **es prioritario diseñar políticas que tiendan al mejoramiento y que puedan priorizar el reconocimiento de la trayectoria barrial, el arraigo y consolidación de las familias** en la vivienda que habitan. Además, es importante que las políticas reconozcan la larga trayectoria de los sectores populares en auto-construcción y auto-producción de los lugares que habitan (Di Virgilio et al, 2012; Hábitat para la Humanidad, 2022).

De igual manera, es importante atender a que, tal como se ha desarrollado en este apartado, en los Barrios Populares, los números más significativos de déficit que estructuran esta tipología se vinculan con **hogares con déficit compuesto, es decir, que habitan en viviendas con problemas en la materialidad de alguno de sus componentes y además poseen problemas de acceso a servicios**. Seguido a esto se encuentran los hogares

que la calidad deficitaria de la vivienda responde unicamente a un problema de acceso a los servicios de saneamiento. Esto pone en evidencia que la intervención para disminuir el déficit habitacional en primer lugar, debe ser integral: **frente a un déficit compuesto, se requiere intervenciones compuestas, que**

puedan abarcar más de una de las problemáticas que afectan al mismo. Por otro lado, **el acceso a servicios básicos es una dimensión fundamental a atender de esta problemática,** y, por tanto, las obras de integración sociourbana por medio de las cuales el Estado desarrolle infraestructura de servicios son cruciales.

Cuadro 6: Composición del déficit cualitativo. Datos nacionales y de Barrios Populares.

Indicador	Cantidad de Hogares - CNPHYV 2022	% hogares del CNPHYV 2022	Hogares DIB - UCA V Final	% hogares del DIB - UCA V Final	Variable
Hogares que habitan en viviendas que presentan problemas de materialidad, pero que dichos materiales son recuperables.	563,740	3.54%	12	0.15%	Materialidad Vivienda - (INMAT - INCALMAT III)
	1,945,135	12.21%	96	1.19%	Materialidad Vivienda - (INMAT - INCALMAT II)
Hogares que habitan en viviendas que presentan problemáticas en el acceso a un saneamiento adecuado, y que pueden ser solucionadas	2,169,093	13.61%	2,417	30.07%	Acceso a saneamiento adecuado
Hogares que habitan en viviendas que deberían ser ampliadas por problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto)	69,045	0.43%	4	0.05%	Hacinamiento
Hogares que habitan en viviendas que presentan 1) problemáticas en el acceso a un saneamiento adecuado, y 2) presentan problemas de materialidad (INMAT-INCALMAT II y III)	1,946,109	12.21%	3,145	39.13%	Déficit Compuesto: Acceso a un saneamiento adecuado y Materialidad de la vivienda - (INMAT - INCALMAT II y III)
Hogares que habitan en viviendas que 1) presentan problemas de materialidad (INMAT-INCALMAT II y III) y 2) viviendas que deberían ser ampliadas por problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto)	67,712	0.42%	5	0.06%	Déficit Compuesto Dual: Hacinamiento y Materialidad de la vivienda (INMAT - INCALMAT II y III)
Hogares que habitan en viviendas que 1) presentan problemáticas en el acceso a un saneamiento adecuado y 2) viviendas que deberían ser ampliadas por problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto)	163,419	1.03%	182	2.26%	Déficit Compuesto Dual: Hacinamiento y Acceso a un saneamiento adecuado
Hogares que habitan en viviendas que presentan 1) problemas de materialidad, pero que dichos materiales son recuperables. 2) presentan problemáticas en el acceso a un saneamiento adecuado, y 3) problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto)	53,363	0.33%	456	5.67%	Déficit Compuesto Multiple: Materialidad de la vivienda, Acceso a un saneamiento adecuado y hacinamiento
Total de Hogares	6,977,616	43.80%	6,317	78.59%	

Fuente: elaboración propia en base a CNPHYV y DIB

PRINCIPALES HALLAZGOS – DÉFICIT HABITACIONAL CUALITATIVO

1. El déficit cualitativo afecta a más de 4 de cada 10 hogares (43,80%) a nivel nacional y a casi 8 de cada 10 (78,59%) de los hogares en barrios populares.
 - a. Los hogares con déficit compuesto por acceso a agua y saneamiento y materialidad representan 39,13% en barrios populares (casi 4 de cada 10), siendo el 12,21% la medición a nivel nacional. En barrios populares esta combinación crítica es 3,2 veces más frecuente.
 - b. Los hogares cuyo única problemática es el a saneamiento inadecuado representan el 30,07% en barrios populares (3 de cada 10) siendo el 13,61% a nivel nacional. La problemática del acceso a agua y saneamiento en barrios populares es más del doble que la media nacional.
 - c. Los hogares con déficit compuesto múltiple representan 5,67% en barrios populares (más de 1 de cada 20) siendo el 0,33% la media a nivel nacional. Esta situación extrema es 17 veces más frecuente en barrios populares.
 - d. Los hogares que habitan en viviendas que sólo presentan problemáticas de materialidad recuperable representan el 15,75% a nivel nacional, mientras que en barrios populares apenas alcanzan el 1,34%¹³. Esto evidencia que **en barrios populares la materialidad deficitaria casi nunca se presenta de manera aislada, sino que aparece habitualmente compartida con otros componentes del déficit.**

¹³ Suma los dos primeros valores del cuadro 6.

CARACTERIZACIÓN DEL DÉFICIT EN BARRIOS POPULARES: UN “ZOOM” EN DOS DE SUS DIMENSIONES CENTRALES

En el presente apartado se profundiza el análisis de dos dimensiones centrales del déficit habitacional en barrios populares: el acceso a servicios de saneamiento y la materialidad de la vivienda. A diferencia del cálculo del déficit habitacional presentado previamente —que se construye a partir de una metodología secuencial que clasifica a los hogares según distintas tipologías—, en este apartado el análisis se realiza considerando la totalidad de las viviendas relevadas en el DIB, sin distinción de la tipología de déficit que afecta a los hogares que las habitan.

Este enfoque permite dimensionar la magnitud específica de cada problemática habitacional. En consecuencia, los valores presentados en este apartado pueden diferir —y en algunos casos resultar superiores— a los observados en el cálculo del déficit habitacional, ya que aquí se incluyen también situaciones que, en la medición secuencial, fueron previamente clasificados en otras categorías (por ejemplo, por situaciones de cohabitación o materialidad irrecuperable) y que, por lo tanto, no continúan siendo evaluados en las dimensiones siguientes dentro de ese esquema.

A su vez, para caracterizar la materialidad de la vivienda, se tomó como base complementaria la información contenida en las bases de la inscripción del programa “Mi Pieza”.

1. Calidad del servicio de saneamiento: acceso al agua y excretas

Como ya mencionamos, el acceso a los servicios básicos de saneamiento es la problemática que mayormente vulnera el derecho a una vivienda adecuada en los barrios populares. Esta dimensión pone el foco en cuatro variables, la manera en cómo se distribuye el agua, el tipo y calidad de acceso al agua, los elementos con los que cuenta o no el baño, y el tipo de desagüe. Como puede observarse en los cuadros 7, en la mayor parte de las viviendas de barrios populares (59,44%) se han hecho esfuerzos para que la distribución de agua, es decir, la misma se distribuye por cañería al interior de la misma. No obstante, persiste una proporción significativa de viviendas que presentan una mayor vulnerabilidad : el 35,15% obtiene agua fuera de la vivienda pero dentro del terreno y el 5,41% fuera del terreno. Con esta información es correcto afirmar que **4 de cada 10 viviendas en barrios populares posee una distribución inadecuada de la red de agua, es decir, que no posee una cañería que llegue dentro de su vivienda.**

El análisis de la forma de acceso al agua -cuadro 8- permite dimensionar con mayor precisión la totalidad del problema: **solo el 16% de las viviendas pueden acceder a la red de agua de manera formal y adecuada**, evidenciando así un problema estructural. El resto de las formas de acceso, que representan el 83,52% de las viviendas, corresponden a situaciones inadecuadas. Entre ellas se destaca la elevada incidencia de la conexión informal a la red pública, que alcanza al 49,50% de las viviendas, y la conexión formal sin boleta o factura, que representa el 21,07%, lo que expresa niveles altos de precariedad en la provisión del servicio. A estas modalidades se suman otras formas de acceso también inadecuadas, como el uso de canillas comunitarias (2,57%), el abastecimiento mediante camión cisterna (1,93%), las perforaciones con distintos tipos de bombas (4,39% en conjunto), los pozos sin bomba (0,67%) y, en casos extremos, el acarreo de agua desde fuera del barrio, la recolección de agua de lluvia o el uso de vertientes, arroyos y canales (0,89%). Este entramado de estrategias pone de manifiesto la persistencia de múltiples mecanismos autogestionados por las comunidades para satisfacer una necesidad básica en ausencia de una solución integral y definitiva.

Si se toma como fuente de información para analizar el acceso al agua al Observatorio de Barrios Populares¹⁴ desarrollado por el RENABAP podrá observarse que la cantidad de barrios que no accede al agua de manera formal y adecuada corresponde a casi el 92%. Sobre este punto vale aclarar que dicho observatorio contiene información de la

totalidad de barrios populares del país y, específicamente, la situación de conexión a servicios predominante en cada barrio, sin contener un desglose de vivienda por vivienda. De igual manera, salvando las diferencias entre ambas fuentes de información, es posible presuponer que por la muestra considerada en el DIB, el total de viviendas con esta problemática puede llegar a ser superior al presentado en este informe.

Por medio de estos datos es posible resaltar la necesidad urgente de pensar el acceso a la vivienda *ya no solo de la puerta para adentro*. Entendiendo que el acceso formal y seguro al agua potable sigue siendo una deuda pendiente en los barrios populares. Y por consecuencia, la alta dependencia de formas inadecuadas de conexión y de fuentes alternativas de abastecimiento expone a las familias a riesgos sanitarios significativos, asociados a la falta de potabilidad del agua, a posibles contaminaciones y a la discontinuidad del suministro, entre otros. El acceso al agua constituye una condición básica para la vida y, en ese sentido, un derecho humano fundamental. Por lo tanto, su provisión no puede quedar librada a soluciones individuales o informales, sino que requiere políticas públicas integrales que garanticen el acceso efectivo a través de la extensión de redes formales a escala barrial, la regularización de las conexiones existentes y el fortalecimiento de la infraestructura de provisión.

¹⁴ Monitor de barrios correspondiente a Observatorio, disponible en: <https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/klATC>

Cuadro 7: modalidad de distribución de la red de agua

Distribución de Agua	Cantidad	%	Tipo de acceso
Por cañería, dentro de la vivienda	4009	59.44%	Adecuado
Fuera de la vivienda pero dentro del terreno	2371	35.15%	Inadecuado
Fuera del terreno	365	5.41%	
Suma total	6745	100.00 %	

Fuente: elaboración propia en base a DIB

Cuadro 8: tipo y calidad de acceso al agua

Acceso al Agua	Cantidad	%	Tipo de acceso
Conexión formal al agua corriente de red pública	1211	16.48%	Adecuado
Conexión informal a la red pública de agua corriente	3637	49.50%	Inadecuado
Conexión formal al agua corriente de red pública pero sin boleta/factura	1548	21.07%	
Perforación con bomba a motor	258	3.51%	
Canilla comunitaria	189	2.57%	
Otro	184	2.50%	
Camión Cisterna	142	1.93%	
Acarreo de baldes y/o bidones desde fuera del barrio	60	0.82%	
Pozo (perforación sin bomba)	49	0.67%	
Perforación con bomba comunitaria	48	0.65%	
Perforación con bomba manual	17	0.23%	
Vertiente, arroyo, río o canal	3	0.04%	
Agua de lluvia	2	0.03%	
Suma total	7348	100.00 %	

Fuente: elaboración propia en base a DIB

El análisis del servicio sanitario -cuadro 9- vuelve a mostrar la misma lógica: en el 70% de las viviendas recurren a mecanismos inadecuados para la

eliminación de excretas. Esto puede deberse por un lado, a la imposibilidad de acceder a la conexión formal a la red cloacal pública, como a la falta de

capacidad económica para afrontar la construcción de un desagüe adecuado a un pozo que cuente con cámara séptica.

Al analizar el tipo de baño con el que cuentan las viviendas es posible identificar en el cuadro 10 que sólo el 41% cuentan con un baño adecuado y que el 53% presenta algún tipo de problema en los elementos del mismo, o en el arrastre - que puede estar correlacionado por el tipo de desagüe al que tienen la posibilidad de acceder. Asimismo, la presencia de letrinas sin arrastre de agua, aunque porcentualmente menor (5,76%), expresa una forma extrema de precariedad

sanitaria, asociada a situaciones de alta vulnerabilidad socioambiental y a contextos de ausencia total de infraestructura cloacal. Este tipo de soluciones reproduce condiciones estructurales de insalubridad que afectan de manera desproporcionada a niños, niñas, personas mayores y personas con enfermedades crónicas.

En conclusión, el problema del tipo de baño no puede entenderse aislado del acceso al agua y a la red cloacal, problemáticas que solo pueden solucionarse con obras públicas, en tanto extensión de los servicios públicos y desarrollo de infraestructura urbana.

Cuadro 9: tipo de desagüe

Tipo de Desagüe	Cantidad	%	Tipo de acceso
Desagüe a cámara séptica y pozo ciego	1681	24.58%	Adecuado
Conexión formal a la red cloacal pública	326	4.77%	
Desagüe sólo a pozo negro/ciego u hoyo	3649	53.36%	Inadecuado
Conexión irregular a la red cloacal pública	422	6.17%	
A hoyo, excavación en la tierra, etc	311	4.55%	
A letrina	141	2.06%	
Desagüe a intemperie o cuerpo de agua	78	1.14%	
Otro	67	0.98%	
A Calle / Vereda	58	0.85%	
Ns/nc	57	0.83%	
A desagüe pluvial	35	0.51%	
Baño seco	14	0.20%	
Suma total	6839	100.00%	

Fuente: elaboración propia en base a DIB

Cuadro 10: tipo de baño

Tipo de Baño	Cantidad	%	Tipo de acceso
inodoro con botón / mochila / cadena y con arrastre de agua	2811	41.10%	Adecuado
inodoro sin botón o cadena y con arrastre de agua (a balde)	3634	53.14%	Inadecuado
letrina (sin arrastre de agua)	394	5.76%	
Suma total	6839	100.00%	

Fuente: elaboración propia en base a DIB

HALLAZGOS SOBRE ACCESO AL AGUA EN BARRIOS POPULARES

- **4 de cada 10 viviendas de barrios populares (40,6%) no tienen conexión de agua dentro de la misma.** El punto de toma está por fuera: 35,15% dentro del terreno y 5,41% fuera del terreno.
- **Solo 6 de cada 10 viviendas (59,44%) cuentan con agua por cañería por dentro de la misma,,** pero esto no implica necesariamente un acceso formal ni seguro al servicio.
- Menos de 2 de cada 10 viviendas (16,48%) acceden al agua mediante conexión formal a la red pública con boleta/factura. En contraposición, **8 de cada 10 viviendas (83,52%) acceden al agua de forma inadecuada:**
 - **Casi 5 de cada 10 viviendas (49,50%) se conectan de manera informal a la red de agua corriente.**
 - 2 de cada 10 viviendas (21.07%) tiene una conexión formal al agua corriente de red pública pero no recibe boleta/factura y por lo tanto obtiene un servicio deficiente.
 - **El conjunto de modalidades altamente precarias** (canilla comunitaria, camión cisterna, perforaciones con bomba, pozos sin bomba, acarreo de baldes, agua de lluvia, vertientes, ríos o canales) **concentra casi a 1 de cada 10 viviendas.** Siendo soluciones altamente riesgosas y perjudiciales.

HALLAZGOS SOBRE SANEAMIENTO Y BAÑOS

- Más de 7 de cada 10 viviendas (70,65%) utilizan mecanismos inadecuados para la eliminación de excretas (desechos del baño):
 - Más de 5 de cada 10 viviendas (53,36%) descargan exclusivamente a pozo negro/ciego o a un hoyo,
 - El resto, aproximadamente 2 de cada 10 viviendas, tiene otros sistemas inadecuados y más críticos como conexión irregular a la red cloacal pública, hoyo, excavación en la tierra, letrina, desagüe a intemperie o cuerpo de agua, desagüe a calle, vereda o desagüe pluvial; o baño seco.
- Sólo 1 de cada 20 viviendas en barrios populares (4,77%) tiene conexión formal a la red cloacal pública.
- Solo 4 de cada 10 viviendas (41,10%) cuentan con un baño adecuado, es decir, con inodoro con botón/mochila/cadena y arrastre de agua.
- En contraposición, **6 de cada 10 viviendas presentan algún tipo de déficit en el baño:**
 - Más de 5 de cada 10 viviendas (53,14%) usan inodoro sin botón o cadena y con arrastre de agua (a balde).
 - 1 de cada 20 (5,76%) utiliza letrina sin arrastre de agua.

2. Materialidad de las viviendas

La materialidad de la vivienda cumple una función clave en la capacidad de protección de las familias frente a cualquier inclemencia del entorno. Una vivienda con mala calidad en pisos, paredes y/o techo, genera mayor exposición frente a las condiciones climáticas, riesgo de contraer enfermedades, complejiza el desarrollo de las tareas de cuidado y, combinada con condiciones informales de acceso a servicios, genera situaciones de grandes riesgos para las familias que las habitan.

A nivel nacional, esta problemática afecta al 31% de los hogares censados. En los barrios populares, en cambio, se observa una mayor concentración de situaciones de materialidad deficitaria. **En el cálculo secuencial del déficit habitacional presentado previamente, el 56,79% de los hogares presenta algún tipo de déficit en la materialidad de la vivienda.** Dentro de este universo, **el 10,67% de las familias se encuentra en condiciones de vulnerabilidad extrema, residiendo en viviendas consideradas irrecuperables, con pisos de tierra y techos de lona,** clasificadas en las categorías INCALMAT IV y V. Por su parte, el 46,21% habita en viviendas con deficiencias en alguno de sus componentes, pero potencialmente reparables, correspondientes a las categorías II y III de INCALMAT.

Sin embargo, al analizar específicamente la dimensión de materialidad —sin aplicar el criterio de exclusión secuencial utilizado en la medición del déficit— se incorporan también aquellas viviendas que en el cálculo anterior habían sido previamente clasificados por otras situaciones, como la cohabitación. En este caso, **la proporción de viviendas con materialidad deficitaria pero reparable (INCALMAT II y III) asciende al 49,09%,** lo que representa un incremento de aproximadamente tres puntos porcentuales respecto de la estimación inicial. De esta manera, **al considerar exclusivamente esta dimensión, la problemática de la materialidad alcanza al 59,76% de las viviendas en Barrios pPopulares.**

El análisis desagregado de las combinaciones de materiales relevadas por el DIB (Cuadro 11) permite identificar con mayor precisión las configuraciones de déficit material presentes en las viviendas de barrios populares. Las combinaciones más frecuentes

corresponden a viviendas con paredes de ladrillo, bloque u hormigón y techos de chapa o materiales livianos, combinadas con pisos de madera, cemento alisado o ladrillo fijo, que concentran el 39,58% de los casos. A estas se suman viviendas con paredes de ladrillo y pisos cerámicos, pero techos de chapa, que representan un 25,57%, lo que muestra que incluso aquellas unidades con componentes considerados adecuados presentan deficiencias estructurales en al menos uno de sus elementos.

Las situaciones más críticas corresponden a viviendas en las que coinciden simultáneamente pisos de tierra o materiales sueltos, paredes de adobe o madera precaria y techos de chapa o cubiertas provisorias. En el DIB, estas condiciones incluyen, por ejemplo, viviendas con paredes de adobe, pisos de tierra y techos de cartón, paja o materiales de desecho. Si bien estos casos representan porcentajes menores en términos individuales (entre 0,35% y 1,25% según el tipo de materialidad), concentran los niveles más altos de exposición al deterioro de la vivienda, al ingreso de agua, a la humedad persistente y a la pérdida de condiciones térmicas mínimas.

La presencia de pisos de tierra o alfombra sobre tierra, combinados con techos de chapa sin cubierta o con cubiertas provisionales, alcanza en conjunto a más del 6% de las viviendas relevadas en el DIB; y 5% de las mismas también cuentan con paredes no resistentes. Tomando como punto de partida la composición de las paredes, el 18% de las viviendas están construidas con materiales no resistentes (adobe, madera, cartón, palma o material de desecho), lo que reduce significativamente su vida útil y elevan el riesgo de colapso estructural ante tormentas o vientos intensos.

Debido a la magnitud de la problemática, se decidió profundizar el análisis de esta dimensión utilizando la información disponible en las bases de datos del programa “Mi Pieza”, lo que permite ampliar significativamente la cantidad de viviendas analizadas. Esta base incluye 489.409 inscripciones, lo que aporta una escala de observación considerablemente mayor para caracterizar las condiciones de materialidad en barrios populares.

Los resultados de este análisis no solo confirman la magnitud del fenómeno observada en el DIB, sino que muestran una incidencia aún mayor: el 73,16% de las viviendas registradas en “Mi Pieza” no cuenta con materiales adecuados. No obstante, en línea con lo observado previamente, la mayoría de estas situaciones corresponde a viviendas potencialmente recuperables: el 63,92% de las mismas se ubica en las categorías INCALMAT II y III, es decir, unidades que presentan deficiencias en sus componentes pero que podrían ser mejoradas mediante intervenciones de reparación antes que de reemplazo.

Dentro de este conjunto, la tipología más frecuente corresponde a viviendas con paredes de ladrillo, techos de chapa o madera y pisos de cemento o madera, que concentra el 44,76% de los casos.

Las situaciones de mayor gravedad, correspondientes a la categoría INCALMAT IV y V (no adecuada e irreparable), se concentran principalmente en las combinaciones que incluyen paredes de cartón, palma, paja o material de desecho con pisos de tierra y techos de cubiertas provisionales, que alcanzan en “Mi Pieza” entre el 0,59% y el 1,21%, según la combinación. Estos resultados son de gran similitud respecto a los obtenidos tras el análisis del DIB, lo cual permite además reafirmar la pertinencia y veracidad de la información contenida en la fuente utilizada.

Cuadro 11: análisis de materialidad de las viviendas en base a DIB

			TECHO					
		PISO	Baldosa o losa (sin cubierta), pizarra o teja, membrana o cubierta asfáltica		Chapa de metal (sin cubierta), chapa de fibrocemento o plástico, MADERA (AGREGADO)		Chapa de cartón, Caña, palma, tabla, paja con barro o paja sola	
PAREDES	Ladrillo ,Piedra, bloque u hormigón	Mosaico, baldosa, cerámica o marmol	552	7.51%	1879	25.57%	13	0.18%
		Madera, Cemento alisado, Cemento o ladrillo fijo	416	5.66%	2908	39.58%	101	1.37%
		Alfombra o goma, Ladrillo suelto o tierra	11	0.15%	107	1.46%	12	0.16%
	Adobe, Madera	Mosaico, baldosa, cerámica o marmol	3	0.04%	35	0.48%	0	0.00%
		Madera, Cemento alisado, Cemento o ladrillo fijo	11	0.15%	451	6.14%	92	1.25%
		Alfombra o goma, Ladrillo suelto o tierra	3	0.04%	88	1.20%	32	0.44%
	Chorizo, cartón, palma, paja sola o material de desecho, chapa de metal o fibrocemento	Mosaico, baldosa, cerámica o marmol	8	0.11%	50	0.68%	1	0.01%
		Madera, Cemento alisado, Cemento o ladrillo fijo	16	0.22%	278	3.78%	20	0.27%
		Alfombra o goma, Ladrillo suelto o tierra	0	0.00%	235	3.20%	26	0.35%

Fuente: elaboración propia en base a DIB, metodología INCALMAT.

Cuadro 12: análisis de materialidad de las viviendas en base a inscripciones Mi Pieza

			TECHO					
		PISO	Losa / Teja		Chapa / Madera		Cubierta Provisoria / Cubierta provisoria (paja, caña, plástico, cartón, etc)	
PAREDES	Ladrillo ,Piedra, bloque u hormigón	Mosaico, baldosa, cerámica o marmol	26113	5.34%	51794	10.58%	1494	0.31%
		Madera, Cemento alisado, Cemento o ladrillo fijo	53374	10.91%	219053	44.76%	9538	1.95%
		Alfombra o goma / Ladrillo suelto o tierra	3245	0.66%	24926	5.09%	3891	0.80%
	Adobe, Madera	Mosaico, baldosa, cerámica o marmol	67	0.01%	3250	0.66%	227	0.05%
		Madera, Cemento alisado, Cemento o ladrillo fijo	366	0.07%	49366	10.09%	5943	1.21%
		Alfombra o goma / Ladrillo suelto o tierra	87	0.02%	13987	2.86%	4315	0.88%
	Chorizo, cartón, palma, paja sola o material de desecho, chapa de metal o fibrocemento	Mosaico, baldosa, cerámica o marmol	110	0.02%	1014	0.21%	37	0.01%
		Madera, Cemento alisado, Cemento o ladrillo fijo	152	0.03%	6499	1.33%	622	0.13%
		Alfombra o goma / Ladrillo suelto o tierra	34	0.01%	7034	1.44%	2871	0.59%

Fuente: elaboración propia en base a “Mi Pieza”, metodología INCALMAT.

Referencias de colores:

	Metodología INCALMAT
	INCALMAT IV y V
	INCALMAT III
	INCALMAT II
	INCALMAT I

HALLAZGOS SOBRE MATERIALIDAD DE LAS VIVIENDAS

- Según el DIB, casi 6 de cada 10 viviendas en barrios populares (56%) presentan problemas de materialidad en pisos, paredes y/o techos.
- 1 de cada 10 viviendas (10%) se encuentra en una situación de vulnerabilidad extrema, con viviendas clasificadas como INCALMAT IV y V (inadecuadas e irrecuperables), que requieren reemplazo completo de la unidad habitacional.
- Casi 5 de cada 10 viviendas (46%) se ubican en las categorías INCALMAT II y III: son viviendas no adecuadas pero recuperables, que podrían mejorar sustancialmente su calidad mediante programas de mejoramiento habitacional.
- Según los datos del DIB, las combinaciones más frecuentes son viviendas con paredes de ladrillo, pisos de cemento o similares y techos de chapa o materiales livianos, que en conjunto superan 6 de cada 10 casos: 4 de cada 10 (39,58%) combinan paredes y pisos consolidados con techos de chapa o similares, y algo más de 2 de cada 10 (25,57%) tienen paredes y pisos consolidados pero techos precarios.
- Las configuraciones de mayor gravedad -pisos de tierra o materiales sueltos, paredes de adobe o madera precaria y techos de chapa o cubierta provisoria- representan entre 0,35% y 1,25% según la combinación en el DIB; si se agrupan las combinaciones críticas con paredes no resistentes y pisos de tierra, superan 6 de cada 100 hogares. Son porcentajes minoritarios, pero extremadamente urgentes.
- Según “Mi Pieza”, 7 de cada 10 viviendas (73%) no cuentan con materiales adecuados; es decir, los hogares con materialidad deficitaria son casi 3 veces más que los que tienen materialidad adecuada.
- Al mismo tiempo, 6 de cada 10 viviendas según “Mi Pieza” (63%) se ubican en INCALMAT II y III, lo que refuerza que la mayor parte del déficit material es técnicamente recuperable mediante programas de mejoramiento.
- Según el análisis del programa “Mi Pieza”, la combinación más habitual -paredes de ladrillo, techos de chapa o madera y pisos de cemento o madera- explica cerca de 4,5 de cada 10 viviendas (44,76%), lo que muestra que una proporción muy significativa de hogares habitan viviendas con al menos un componente deficitario.

Recomendaciones para la medición del Déficit habitacional basadas en el estudio de los Barrios Populares:

A partir del recorrido realizado en este estudio y del conocimiento de la realidad específica de los barrios populares, ha sido posible evidenciar que gran parte de la metodología existente para la medición del déficit habitacional no tienen en cuenta dimensiones centrales para evaluar la habitabilidad de una vivienda y las condiciones de vida de sus habitantes. Se presentan a continuación una serie de dimensiones que consideramos pertinente incorporar y/o revisar:

- **Seguridad en la tenencia:** a pesar de ser reconocida por ONU-Hábitat como un componente indispensable de la vivienda adecuada, no forma parte de los sistemas vigentes de medición del déficit habitacional en Argentina, siendo muy distinta la relación de una familia con una vivienda alquilada, prestada, o propia. Esta omisión resulta particularmente relevante si se considera que la disponibilidad de un instrumento que brinde seguridad en la tenencia, ya sea una escritura o un Certificado de Vivienda Familiar, incide directamente en la calidad de vida de las familias. Su ausencia o fragilidad condiciona no sólo la posibilidad de realizar trámites y gestiones administrativas básicas, sino también la capacidad de prevenir situaciones de desalojo o de enfrentar procesos legales. Al mismo tiempo, la falta de garantías genera un impacto subjetivo significativo, expresado en el temor persistente a perder la vivienda y en los niveles de estrés asociados a la incertidumbre residencial.
- **Acceso a la energía eléctrica:** esta dimensión no es considerada habitualmente en los estudios de déficit habitacional. Sin embargo, en los barrios populares, ante la ausencia de red formal y frente al uso de artefactos eléctricos de alto consumo y de conexiones no normalizadas combinado con condiciones de edificación precarias se eleva la probabilidad de accidentes eléctricos e incendios¹⁵. De este modo las familias se ven expuestas a sufrir graves riesgos como incendios que, en ocasiones han derivado en la pérdida de todos los bienes o incluso de la vida de alguno de sus integrantes. De esta manera, considerar el acceso a la energía eléctrica se vuelve deseable para poder construir una evaluación más precisa del déficit habitacional.

¹⁵ Para profundizar sobre este tema es posible consultar un informe recientemente publicado por este Centro de Estudios, disponible en: <https://cisur.ar/el-acceso-a-la-energia-electrica-desde-los-barrios-populares/>

- **Tipo de acceso al agua:** Es habitual que los sistemas de medición del déficit utilicen información vinculada al “acceso al agua” sin discriminar el tipo de acceso o la calidad del agua, aspecto indispensable para discernir el correcto acceso al servicio. Por medio de las metodologías comúnmente utilizadas y de las fuentes de datos disponibles no es posible discriminar si el acceso a los servicios básicos es de manera formal o no, o cuál es la potabilidad del agua a la que se accede. Sumado a esto, es menester reconocer la necesidad de incorporar herramientas específicas que permitan diferenciar situaciones que a la luz de las estadísticas pueden resultar similares, pero que representan condiciones de vida abismalmente distintas. Este es el caso de los barrios populares y de los barrios cerrados, considerando que en estos últimos las familias pueden, por ejemplo, acceder al agua por medio de perforaciones sin significar necesariamente una condición deficitaria.
- **Materialidad de la vivienda:** los instrumentos utilizados para categorizar la materialidad de la vivienda también requieren una revisión. Tal como hemos visto en este informe, los índices utilizados por las estadísticas nacionales no se encuentran adaptados a la realidad de los barrios populares, por ejemplo, por considerar el alfombrado dentro de las categorías de mejor calidad, siendo que en los barrios populares una alfombra suele posarse sobre el piso de tierra. La tipología de materiales y la forma de agruparlos y clasificarlos debiera contemplar las realidades de los sectores populares que de forma, no poco frecuente, rearmen sus viviendas a partir del descarte de otros sectores sociales.
- **Hacinamiento:** sobre este punto, se considera deseable y más preciso establecer los mismos en función de la cantidad de personas por ambientes para dormir y no analizar la totalidad de ambientes en su conjunto.
- **Cohabitación:** La definición de hogar basada exclusivamente en la pregunta censal sobre la compartición de gastos asume que la cohabitación refleja una elección voluntaria. No obstante, en contextos de restricciones económicas y dificultades de acceso a la vivienda, esta convivencia puede responder a estrategias forzadas más que a preferencias residenciales. Desde un enfoque de derechos humanos, esta definición tiende a consolidar como hogares situaciones que contienen hogares potenciales, es decir, personas o núcleos que optarían por residir de manera independiente si existieran condiciones materiales adecuadas.
Si bien la dimensión del gasto resulta relevante para analizar la asequibilidad de la vivienda, su utilización como único criterio puede subestimar el déficit cuantitativo real, al invisibilizar el derecho a la autonomía residencial. En este sentido, una aproximación metodológica adecuada requiere complementar la información censal con una mirada que considere las condiciones efectivas y deseadas de residencia.

Reflexiones finales

El presente informe se inscribe en un proceso de análisis que partió de la estimación del déficit habitacional a nivel nacional y, a partir de ese hallazgo, avanzó en la construcción de una medición específica para los barrios populares. Este recorrido permitió no solo dimensionar la magnitud del problema en el conjunto del país, sino también profundizar en las formas particulares que adopta la problemática habitacional en estos territorios. A partir de los resultados obtenidos, se desarrollan a continuación cuatro reflexiones principales.

En primer lugar, el problema de la vivienda en Argentina no es único de los barrios populares ya que **casi 1 de cada 2 hogares del país habitan una vivienda deficitaria**. Pero, en los barrios populares la situación no solo toma una escala altamente mayor, **alcanzando al 96,93% de las familias**, sino que se complejiza: **el 48% de las familias presentan más de uno de los problemas comprendidos en el déficit**, en comparación con un 14% de hogares con déficit compuesto a nivel nacional. Mientras que en el promedio nacional una parte significativa de los hogares presenta déficits simples o aislados, en los barrios populares predomina la superposición de problemáticas: deficiencias constructivas, acceso informal al agua, saneamiento inadecuado y condiciones de hacinamiento tienden a coexistir en una misma vivienda. En otras palabras, **podemos afirmar que el déficit de vivienda en los barrios populares es acreditadamente más extendido y más grave** que el que se presenta en la media nacional. Por lo que, para implementar políticas públicas de vivienda que lleguen a aquellas familias donde la vivienda está siendo un gran impedimento para el desarrollo de la vida diaria, es necesario que las mismas adopten como principales destinatarios a las familias que habitan en los barrios populares.

En segundo lugar, las políticas destinadas a afrontar el déficit habitacional, deben contemplar la coexistencia de problemáticas de distinta naturaleza y escala. Por un lado, el déficit cuantitativo —que afecta a 682.742 hogares en el país— representa situaciones de emergencia habitacional que requieren **respuestas rápidas y focalizadas**. En este sentido, la construcción de vivienda nueva continúa siendo una política pública necesaria, que debería ganar celeridad frente a la urgencia que representa, así como mayor precisión en su asignación. Esto resulta particularmente relevante si se considera que, según las estimaciones disponibles, **1 de cada 3 familias afectadas por el déficit cuantitativo a nivel nacional reside en barrios populares**.¹⁶

Por otro lado, **el déficit cualitativo —que alcanza nacionalmente a 6.977.616 hogares— constituye la problemática de mayor magnitud dentro del sistema habitacional argentino**. En este marco, las políticas orientadas al mejoramiento de viviendas existentes resultan centrales para abordar el núcleo del problema, dado que gran parte de los hogares afectados reside en unidades habitacionales que presentan deficiencias en sus condiciones constructivas o en el acceso a servicios, pero que no requieren necesariamente su reemplazo.

Asimismo, resulta fundamental que las políticas desarrolladas para enfrentar el déficit habitacional reconozcan la trayectoria de arraigo y consolidación de las familias en los barrios y viviendas que habitan. Esto implica considerar dimensiones como las economías

familiares, los lazos comunitarios preexistentes y los procesos de autoconstrucción que caracterizan históricamente a los sectores populares, incorporando estos saberes y prácticas en el diseño de las intervenciones públicas.

En tercer lugar, es fundamental mirar el problema de manera integral para dar soluciones más eficientes: **la vivienda es una parte fundamental de la integración social y urbana de las comunidades, y la integración barrial (de la vivienda para afuera) debe tenerse en cuenta si se quiere solucionar el problema del déficit habitacional**. Con respecto a lo primero, el análisis permite demostrar que el problema de vivienda alcanza a casi la totalidad de familias en barrios populares, por lo que debe ser una problemática priorizada a la hora de pensar la mejora de la calidad de vida de las mismas; pero por otro lado, tal como hemos referido anteriormente, una vivienda adecuada se compone de diversos elementos asociados también al barrio y al entorno cercano, dentro de los cuales el acceso a servicios básicos y en particular al agua y saneamiento, adquieren especial relevancia y no pueden garantizarse sin un compromiso estatal en obras públicas en barrios populares. **La inversión en infraestructura pública de servicios básicos mejora las condiciones de vida de las familias y constituye un componente central para reducir el déficit habitacional**. Ni el esfuerzo ni las soluciones individuales son suficientes, cuando se trata de problemas que incluyen responsabilidades estatales y afectan a más del 77% de las familias relevadas en Barrios Populares, y al 27% de la población nacional.

¹⁶ Inferencia construida en base a la cantidad de familias en barrios populares, el resultado del déficit cuantitativo de vivienda tanto en la base del DIB como de Mi Pieza y el déficit cuantitativo del Censo Nacional

Por último, pero no menos importante, consideramos necesario realizar los esfuerzos estatales y académicos para unificar la metodología de medición del déficit habitacional a nivel país, y las herramientas que nos permitan conocer y territorializar mejor esta problemática. **Lejos de ser un problema meramente teórico, resulta fundamental reconocer que la medición del déficit habitacional no es un ejercicio neutro ni meramente descriptivo. Por el contrario, los criterios que se adoptan para definirlo y establecer qué dimensiones lo integran delimitan explícitamente los problemas que serán visibilizados, priorizados y, en consecuencia, abordados por la política pública.** Aquello que no se mide, tiende a quedar fuera del campo de intervención estatal. Por lo tanto, la medición del déficit habitacional no sólo describe una realidad preexistente, sino que contribuye activamente a construir la agenda de problemas, las prioridades de inversión y los instrumentos de intervención, otorgándole un carácter vinculante en términos políticos y programáticos

El diagnóstico presentado confirma que el déficit habitacional en Argentina no es un problema marginal y que en los barrios populares es una problemática estructural, masiva y profundamente agravada, que combina carencias constructivas, déficits en el acceso a los servicios básicos, hacinamiento y cohabitación. La magnitud del problema y la alta proporción de hogares con déficits compuestos evidencian que no estamos frente a un problema que pueda resolverse mediante intervenciones aisladas o fragmentadas. Por el contrario, **los resultados de este estudio refuerzan la necesidad de una política pública integral con especial foco en los barrios populares, sostenida en el tiempo, con fuerte inversión en mejoramiento habitacional e infraestructura urbana enfocada en los servicios básicos.** En este marco, medir adecuadamente el déficit no constituye sólo un ejercicio técnico, sino una herramienta política fundamental para visibilizar desigualdades, orientar prioridades y construir un horizonte de integración sociourbana que promueva el desarrollo.

Referencias bibliográficas

Arriagada Luco, C. (2003, octubre). *América Latina: Información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional* (Serie Población y Desarrollo, N.º 45). Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF) & Lincoln Institute of Land Policy. (2025). *Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe*.

Boix, M., Di Virgilio, M., González Redondo, C., Marco, V. y Murillo, F. (2023). Desafíos de la planificación territorial, el acceso al hábitat y a la vivienda. Documento de Trabajo N°218. Buenos Aires: CIPPEC.

Bonfiglio, J. I., & Salvia, A. (2022). *Estudio de evaluación de las primeras dos ediciones de la Línea Mi Pieza*. Observatorio de la Deuda Social Argentina, Universidad Católica Argentina.

Feres, J. C., & Mancero, X. (2001). *El método de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y sus aplicaciones en América Latina* (Serie Estudios estadísticos y prospectivos, N.º 7). Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

García, M., & López, S. (2018). La problemática del déficit habitacional en Argentina: Enfoques y desafíos. *Revista de Estudios Urbanos y Territoriales*, 12(2), 85–105.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2003). *Calidad de los materiales de la vivienda (CALMAT)*.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2020). *Calidad de los materiales de la vivienda en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.hac*

Marcos, M., Di Virgilio, M. M., & Mera, G. (2018). El déficit habitacional en Argentina: Una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y áreas prioritarias de intervención intraurbana. *Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales*, 8.

Martínez, P. (2019). La medición del déficit habitacional en Argentina: Debates y perspectivas. *Revista Latinoamericana de Políticas Públicas*, 7(1), 115–130.

Núñez, N., & Guzmán, M. (2020). *Calidad de los materiales de la vivienda en el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010*. Dirección Nacional de Estadísticas Sociales y de Población, Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Rodríguez, J. (1998). *Información censal relevante para la medición del déficit habitacional*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Rohr, S. (2025). *¿Cuántas familias argentinas no tienen una vivienda digna? Características y magnitudes del déficit habitacional en Argentina*. Centro de Estudios Económicos Urbanos, Universidad Nacional de San Martín.

Segura, J. (2015). *Políticas de vivienda y medición del déficit habitacional en Argentina*. Ediciones Universidad.

Secretaría de Integración Social y Urbana. (2022). *Manual para la conformación y actualización del Registro Nacional de Barrios Populares*. Ministerio de Desarrollo Social de la Nación.

Utrera, S. (2023). *Necesidades de inversión de viviendas en Argentina*. Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO).

ANEXO I - Tabla comparativa de Déficit según base de datos con utilización de metodología propia.

Total de Viviendas Ocupadas según CNPHYV 2022	15,699,016			Total Viviendas DIB	7,348	
Total de Hogares según CNPHYV 2022	15,932,302			Total Hogares DIB	8,038	
Déficit Habitacional Cuantitativo y Cualitativo - Nacional						
Tipo de Déficit Habitacional	Indicador	Cantidad de Hogares a nivel nacional según Censo 2022	% hogares del CNPHYV 2022	Cantidad de Hogares en Barrios Populares Según DIB	% hogares del DIB	Variable
Deficit Cuantitativo	Hogares que habitan en viviendas inadecuadas/irrecuperables por su materialidad	434,787	2.73%	784	9.75%	Materialidad de la Vivienda - (INMAT IV - INCALMAT IV y V)
	Hogares que comparten una vivienda adecuada por su materialidad	218,234	1.37%	623	7.75%	Cohabitación
	Hogares que 1) comparten vivienda y 2) habitan en viviendas inadecuadas/irrecuperables por su materialidad	29,721	0.19%	67	0.83%	Déficit Compuesto Dual: Cohabitación y Materialidad de la vivienda
	Total de Hogares	682,742	4.29%	1,474	18.34%	
Deficit Cualitativo	Hogares que habitan en viviendas que presentan problemas de materialidad, pero que dichos materiales son recuperables.	563,740	3.54%	12	0.15%	Materialidad Vivienda - (INMAT - INCALMAT III)
		1,945,135	12.21%	96	1.19%	Materialidad Vivienda - (INMAT - INCALMAT II)
	Hogares que habitan en viviendas que presentan problemáticas en el acceso a un saneamiento adecuado, y que pueden ser solucionadas	2,169,093	13.61%	2,417	30.07%	Acceso a saneamiento adecuado
	Hogares que habitan en viviendas que deberían ser ampliadas por problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto)	69,045	0.43%	4	0.05%	Hacinamiento
	Hogares que habitan en viviendas que presentan 1) problemáticas en el acceso a un saneamiento adecuado, y 2) presentan problemas de materialidad (INMAT-INCALMAT II y III)	1,946,109	12.21%	3,145	39.13%	Déficit Compuesto: Acceso a un saneamiento adecuado y Materialidad de la vivienda - (INMAT - INCALMAT II y III)
	Hogares que habitan en viviendas que 1) presentan problemas de materialidad (INMAT-INCALMAT II y III) y 2) viviendas que deberían ser ampliadas por problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto)	67,712	0.42%	5	0.06%	Déficit Compuesto Dual: Hacinamiento y Materialidad de la vivienda (INMAT - INCALMAT II y III)
	Hogares que habitan en viviendas que 1) presentan problemáticas en el acceso a un saneamiento adecuado y 2) viviendas que deberían ser ampliadas por problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto)	163,419	1.03%	182	2.26%	Déficit Compuesto Dual: Hacinamiento y Acceso a un saneamiento adecuado
	Hogares que habitan en viviendas que presentan 1) problemas de materialidad, pero que dichos materiales son recuperables. 2) presentan problemáticas en el acceso a un saneamiento adecuado, y 3) problemas de hacinamiento (+ de 3 personas por cuarto)	53,363	0.33%	456	5.67%	Déficit Compuesto Multiple: Materialidad de la vivienda, Acceso a un saneamiento adecuado y hacinamiento
	Total de Hogares	6,977,616	43.80%	6,317	78.59%	
Sin Deficit	Hogares que habitan viviendas que presentan 1) una materialidad según concepto INMAT I e ignorada o bien INCALMAT I*, 2) tienen acceso a servicios de forma adecuada y 3) la habitabilidad es adecuada en cuanto al espacio	8,271,943	51.92%	247	3.07%	Materialidad de la Vivienda , Acceso a un saneamiento adecuado y Habitabilidad
	Total de Hogares	8,271,943	51.92%	247	3.07%	

Fuente: elaboración propia en base a CNPVyH y DIB