

# **GEOGRAFÍA INQUILINA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

# GEOGRAFÍA INQUILINA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

## Lo que el Censo nos dejó

Por *Matías Araujo*

El pasado 15 de octubre, el INDEC puso a disposición, a través de REDATAM, el procesamiento de la base ampliada del Censo Nacional 2022. Esta publicación abre una nueva ventana para entender en detalle cómo se configura el país y nos permite, finalmente, mapear y analizar con profundidad la distribución de los hogares inquilinos en cada ciudad argentina.

Siguiendo el propósito de quienes, en el pasado, buscaban documentar la diversidad y complejidad del territorio, iniciamos esta exploración con mapas que no solo muestran el porcentaje de hogares en alquiler, sino también otras características relevantes, como el tamaño de los hogares y las condiciones de vida de

sus habitantes. A través de esta primera aproximación de cartografía social, aspiramos a comprender cómo los procesos de inquilinización se integran en los paisajes urbanos de Buenos Aires, permitiéndonos observar cómo cada ciudad configura su propio perfil habitacional dentro del conjunto de realidades que conforman Argentina.

### Ciudad de Buenos Aires

La Ciudad de Buenos Aires tiene 517.768 hogares inquilinos que representan un total de 1.077.111 personas en total. Esto significa que el 36,8% de los hogares y el 34,8% de las personas alquilan. A nivel comunales el resultado es el siguiente:

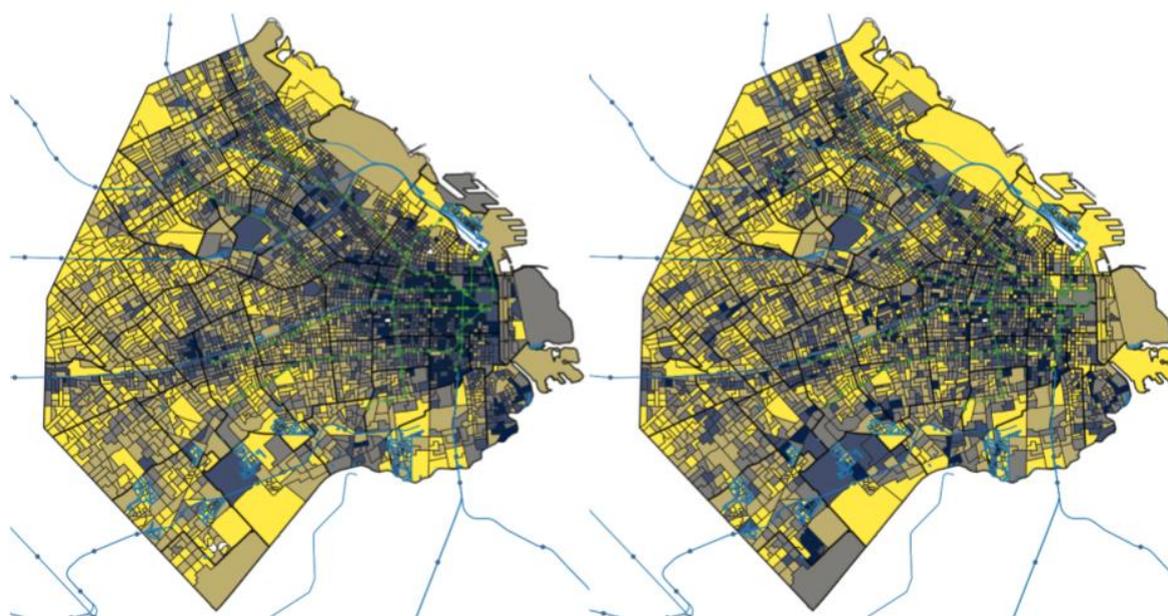
**Cuadro 1.** Proporción y Participación de hogares y personas que alquilan por Comuna

Comuna	% de hogares que alquilan	% de personas que alquilan	Participación de personas que alquilan
1	48.3	46.4	9.5
2	41.3	38.8	5.8
3	47.9	47.9	8.6
4	34.5	33.3	7.0

<b>5</b>	41.3	40.0	7.2
<b>6</b>	35.3	33.8	6.3
<b>7</b>	34.0	33.1	6.5
<b>8</b>	25.7	24.9	4.7
<b>9</b>	30.0	29.7	4.6
<b>10</b>	30.9	30.2	4.8
<b>11</b>	29.2	28.0	5.2
<b>12</b>	33.9	30.9	6.8
<b>13</b>	35.1	33.2	8.1
<b>14</b>	40.4	37.6	8.6
<b>15</b>	36.5	33.9	6.2
<b>Ciudad</b>	36.8	34.8	100.0

*Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2022*

**Mapa 1.** A la izq. % de hogares inquilinos por radio Censal en la CABA. A la der. participación por radio censal en la población inquilina total.



*Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2022*

A nivel general, existe un núcleo inquilino concentrado en las comunas 1, 2, 3, 5 y 14, que alberga casi el 40% de los hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires, con una proporción que supera la media (34,8%). En términos de peso poblacional, también deben considerarse las comunas 4 y 13, que complementan espacialmente esta concentración. Al profundizar en este análisis a nivel de radio censal, observamos sectores específicos donde la proporción de hogares inquilinos se eleva hasta casi el 83%.

Existe una marcada correlación entre los radios censales con mayor porcentaje de inquilinos y la disponibilidad de estaciones de transporte público guiado, como subtes y trenes. Las extensiones de la red de subterráneos realizadas en la primera década del 2000 muestran, en este censo, su impacto en el desarrollo urbano orientado hacia el alquiler. Es importante señalar que en algunos casos esta correlación puede estar sesgada por factores como la cercanía a universidades, centros administrativos, o la alta densidad comercial, como sucede en la zona de

la Avenida Avellaneda (Flores/Floresta).

Al observar la participación de estos radios censales en el total de la población inquilina, el patrón de concentración territorial persiste, pero se destacan matices en cuanto a la composición de hogares unipersonales y familiares, así como en densidad urbana.

El podio lo ocupan radios de las comunas 14, 15, 6, 4 y 8. En Palermo, los radios se concentran en las áreas cercanas al Puente Pacífico y Plaza Güemes, donde, a pesar de la alta presencia de hogares unipersonales, la densidad poblacional se mantiene gracias al nivel de edificación que suele ser destinado a los estratos medios y acomodados. Este mismo patrón se aprecia en sectores como Primera Junta (Caballito), el cruce de Juan B Justo y San Martín (Paternal), y otras áreas de Almagro y Villa Urquiza. En las comunas 4 y 8, el fenómeno se manifiesta en áreas de hábitat popular, en sus tres variantes: el Barrio 20 (barrio popular), el complejo habitacional de Lugano I y II, y los conventillos de La Boca.

**Mapa 2.** Tamaño de hogar inquilino promedio por radio censal

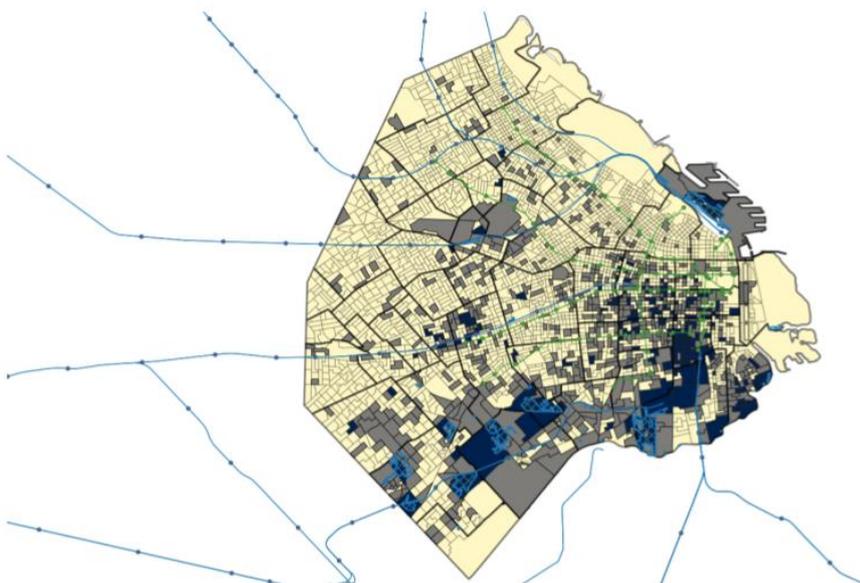


*Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2022*

En el Mapa 2, podemos observar cómo hacia el norte de la Ciudad el tamaño del hogar promedio tiende a hogares unipersonales mientras que hacia el sur el tamaño aumenta considerablemente siendo mayoritariamente familias. Es necesario destacar a su vez las excepciones en este mapa.

Primero, el aumento en el tamaño de hogar de las familias inquilinas de zonas como Belgrano C y algunos sectores de Recoleta que destacan un número de familias inquilinas de sector acomodado. Segundo, la baja del tamaño del hogar que existen en los radios asociados a conventillos y hoteles pensión.

**Mapa 3.** Hogares inquilinos con NBI por radio censal



*Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2022*

En el Mapa 3, le dedicamos a ver la distribución de hogares inquilinos con necesidades básicas insatisfechas (NBI). En este caso, si bien los barrios populares y Constitución cobran mayor protagonismo podemos identificar hogares que comenzaron a alquilar en

zonas con mayor degradación urbana que antes o no estaban en el mercado o que se fueron degradaron en este último tiempo. Estos son los casos de Flores, Almagro y una franja en la que lindan Villa Ortúzar, Belgrano, Coghlan y Colegiales distinta a la extraza de la AU3.

**Mapa 4.** Hogares inquilinos jóvenes (izq) y adultos mayores (der) por radio censal.



*Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2022*

En el Mapa 4, buscamos apreciar dónde viven los hogares unipersonales jóvenes de 19 a 30 años y los adultos mayores que viven solos o con su cónyuge que alquilan. Para los primeros, de los 218.240 jóvenes que alquilan se localizan mayormente en las principales avenidas de los barrios de Palermo, Recoleta, Nuñez, Villa Urquiza, Villa Crespo, Almagro y Caballito. Un dato no menor es que este grupo representa el 20% de los inquilinos de la Ciudad y casi el 41% dentro de los hogares con menos de 2 habitantes.

Mientras que los adultos mayores, se localizan particularmente alrededor del corredor Rivadavia y tiene tres clusters por fuera del corredor: el sur de Almagro, Monte Catro y Constitución. Estos representan el 6,4% de los hogares inquilinos y al menos un 10% de estos hogares tienen NBI.