

# **Gente sin casa, casas sin gente**

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires

Materia: Introducción al Conocimiento Proyectual

Catedra: Ex-Saldaña

Profesor: Leandro Caro C.

Unidad: Ambiente y Sustentabilidad

Alumnos: Agustin Torchia y Somie Sotomayor Vasquez

Año: 2026

# Índice

Introducción	3
La Comuna 1: epicentro de la crisis	4
Gente sin casa	6
La respuesta estatal: Los Centros de Inclusión Social (CIS)	12
La ciudad que no crece: Una anomalía demográfica	14
Casas sin gente: La vivienda como bien de especulación	16
Fuentes	18

# Introducción

La Ciudad de Buenos Aires es la más rica de nuestro país, pero también una ciudad de profundos contrastes. En su trazado conviven arquitecturas de vanguardia y proyectos civiles imponentes con realidades de precariedad absoluta. Este desarrollo desigual se manifiesta en una marcada diferencia entre el norte y el sur; una dicotomía que se observa en cada rincón y que expone las prioridades de inversión en el territorio, donde la opulencia de nuevos desarrollos convive con el abandono de sectores enteros.

Dentro de este escenario, surge un factor clave que define a la ciudad hace casi 80 años: el estancamiento demográfico. CABA es una ciudad que no crece significativamente en su área interna, mientras el Gran Buenos Aires y el AMBA se expandieron exponencialmente. La población porteña ronda los 3 millones de habitantes desde 1947 y, en este largo periodo, el número de residentes ha permanecido estable, con etapas de crecimiento mínimo e incluso leves descensos. Sin embargo, frente a esta población estática, el desarrollo inmobiliario no se ha detenido, planteando una duda fundamental sobre por qué, si se construyen viviendas constantemente, la cantidad de habitantes no aumenta.

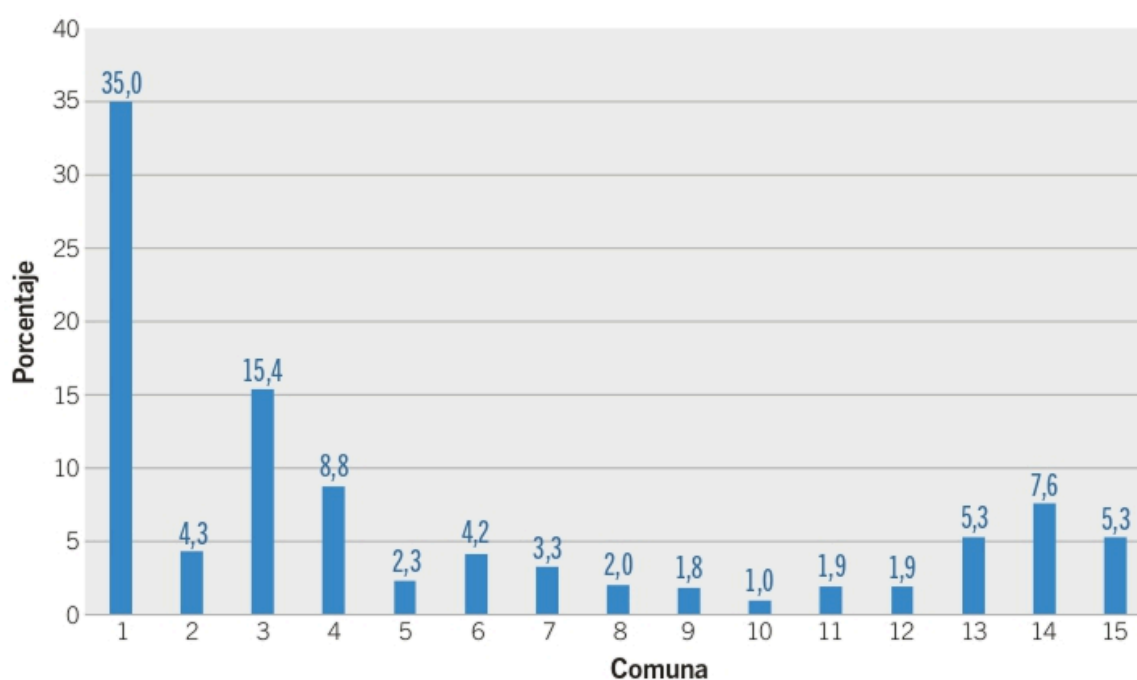
Al contrastar los datos del Censo Nacional de 1947 con los del Censo 2022 del INDEC, la contradicción se vuelve ineludible. En 1947, con una población de casi 3 millones de personas, la ciudad contaba con aproximadamente 775.901 viviendas. Para el año 2022, con prácticamente la misma cantidad de habitantes, el parque habitacional ascendió a 1.638.764 unidades. Esto significa que en el lapso de ocho décadas la ciudad duplicó su cantidad de viviendas para albergar a la misma cantidad de gente, un fenómeno que, lejos de facilitar el acceso al techo, parece haber profundizado la exclusión.

Esta desconexión entre la construcción y la necesidad social se refleja en el crecimiento exponencial de la población más vulnerable. Mientras los metros cuadrados se multiplican como reserva de valor, la cantidad de personas en situación de calle ha sufrido una escalada alarmante. Según los datos del IDECBA, entre abril de 2022 y noviembre de 2025, la cifra de personas sin techo pasó de 2.573 a 5.176. Este incremento del 101% en apenas tres años demuestra que el auge inmobiliario no solo no derrama soluciones, sino que ocurre en paralelo a un proceso de expulsión habitacional sin precedentes en la historia reciente de la ciudad.

# La Comuna 1: epicentro de la crisis

Para profundizar en el análisis de esta problemática, es necesario hacer foco en un sector específico de la ciudad. Buenos Aires se organiza administrativamente en 15 comunas, unidades territoriales que agrupan a uno o más barrios y sirven como base para la medición de estadísticas oficiales. Al desglosar los datos de personas en situación de calle, existe una jurisdicción que destaca de manera alarmante por sobre el resto: la Comuna 1.

## G.8 Distribución porcentual de la población relevada por observación por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre de 2025



**Nota:** la suma de las cifras parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo. Excluye la población cuyo lugar de asentamiento es un Dispositivo de Primer Acercamiento (DIPA).

**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA). Relevamiento de Personas en Situación de Calle - REPSIC.

**Fuente:** IDECBA (2025). *Relevamiento de Personas en Situación de Calle, Ciudad de Buenos Aires*, p. 10.

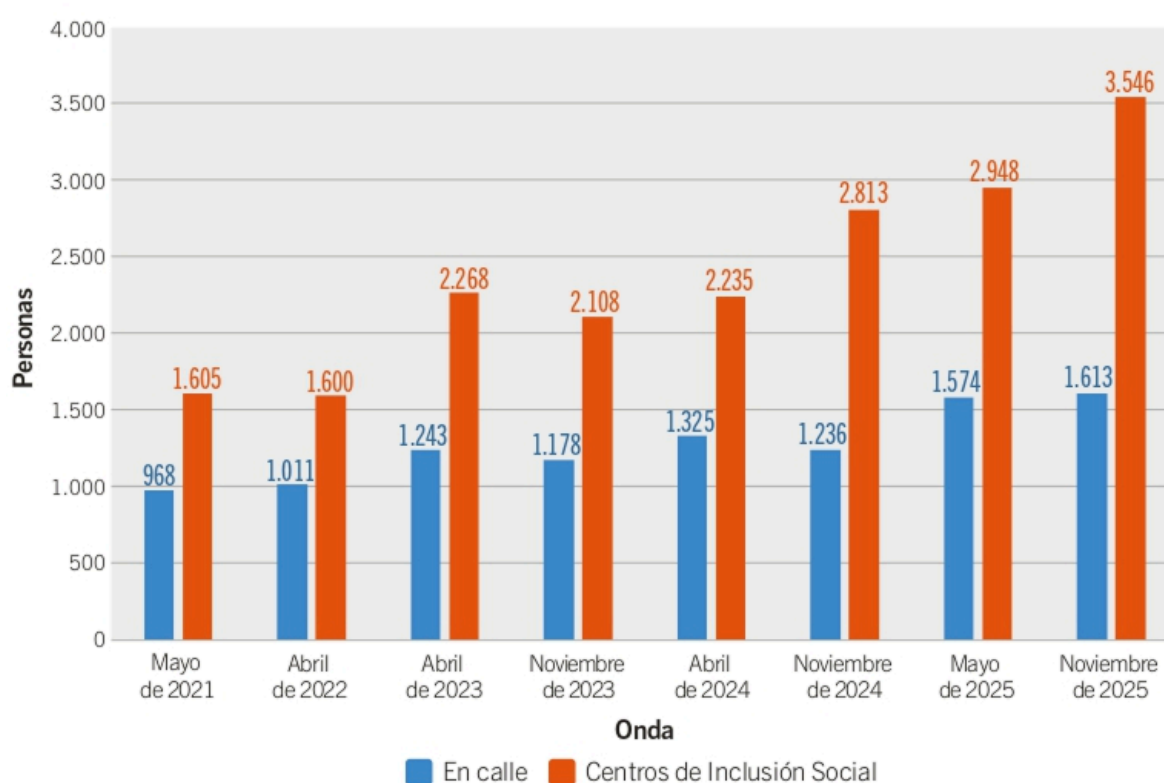
Esta comuna, integrada por los barrios de Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Montserrat y Constitución, concentra por sí sola al 35% del total de personas en situación de calle de toda la ciudad (IDECBA, 2025). Se trata de un territorio de importancia estratégica y dimensiones considerables, con 205.886 habitantes, es la quinta comuna más poblada de la Capital (INDEC, 2022). Su relevancia no es solo demográfica, sino logística y política, ya que alberga los dos centros de transporte más masivos del país, Retiro y Constitución, y el núcleo del poder político en la Casa Rosada.

Sin embargo, la Comuna 1 es, ante todo, el escenario de los contrastes más violentos de la región. En sus límites convive el desarrollo inmobiliario con el valor del suelo más alto de la ciudad, como es Puerto Madero, con sectores que sufren niveles críticos de vulnerabilidad. Esta zona condensa la tesis de este trabajo: es un espacio donde la construcción de lujo alcanza su máxima expresión, mientras miles de ciudadanos duermen en sus veredas, evidenciando una fractura social donde conviven, de forma extrema, las casas sin gente y la gente sin casas.

# Gente sin casa

Como se mencionó anteriormente, la Ciudad de Buenos Aires atraviesa un crecimiento alarmante de su población en situación de calle. El salto cuantitativo es drástico: en abril de 2022 se registraban 2.573 personas, cifra que escaló a 5.176 en noviembre de 2025 (IDECBA, 2025). Este aumento del 101% en apenas tres años no solo representa un récord estadístico, sino que revela una crisis social que el mercado inmobiliario actual no logra absorber.

## G.1 Personas en situación de calle relevadas por lugar de asentamiento. Ciudad de Buenos Aires. Mayo de 2021-noviembre de 2025



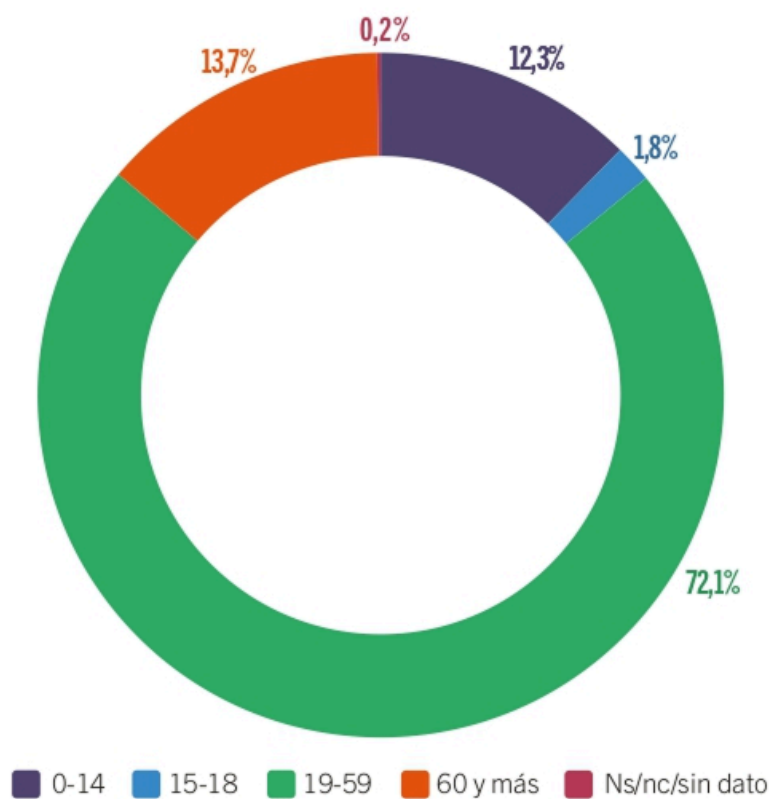
**Nota:** incluye 17 personas que se encontraban en el Dispositivo de Primer Acercamiento (DIPA). En cada onda fue variando la cantidad de CIS relevados. En mayo de 2021 se censaron 36. En abril de 2022 se pasó a relevar 34. En abril de 2023, 41. En noviembre de 2023, 45. En abril de 2024 se relevaron 44. En noviembre de 2024 se relevaron 46. En mayo de 2025 se relevaron 48 CIS. Y, en noviembre de 2025, se incluyeron 56 CIS. Hasta abril de 2023, el relevamiento se realizaba con un formulario autoadministrado por las autoridades de los CIS. A partir de la onda de noviembre de 2023, cambió la metodología y el relevamiento se lleva a cabo en forma presencial en cada CIS.

**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA). Relevamiento de Personas en Situación de Calle - REPSIC.

**Fuente:** IDECBA (2025). *Relevamiento de Personas en Situación de Calle, Ciudad de Buenos Aires*, p. 16.

Para entender la magnitud de esta problemática, es fundamental indagar en la composición de este sector. Según el último relevamiento oficial, la gran mayoría de esta población se encuentra en edad plenamente activa, con un 72,1% de personas de entre 19 y 59 años (IDECBA, 2025). No obstante, el informe también expone una realidad sumamente preocupante: la presencia de sectores vulnerables en los extremos de la vida, con un 12,3% de niños y adolescentes de 0 a 14 años y un 13,7% de adultos mayores de 60 años viviendo en estas condiciones.

### G.3 Distribución porcentual de personas en situación de calle alojadas en Centros de Inclusión Social por grupo de edad. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre de 2025



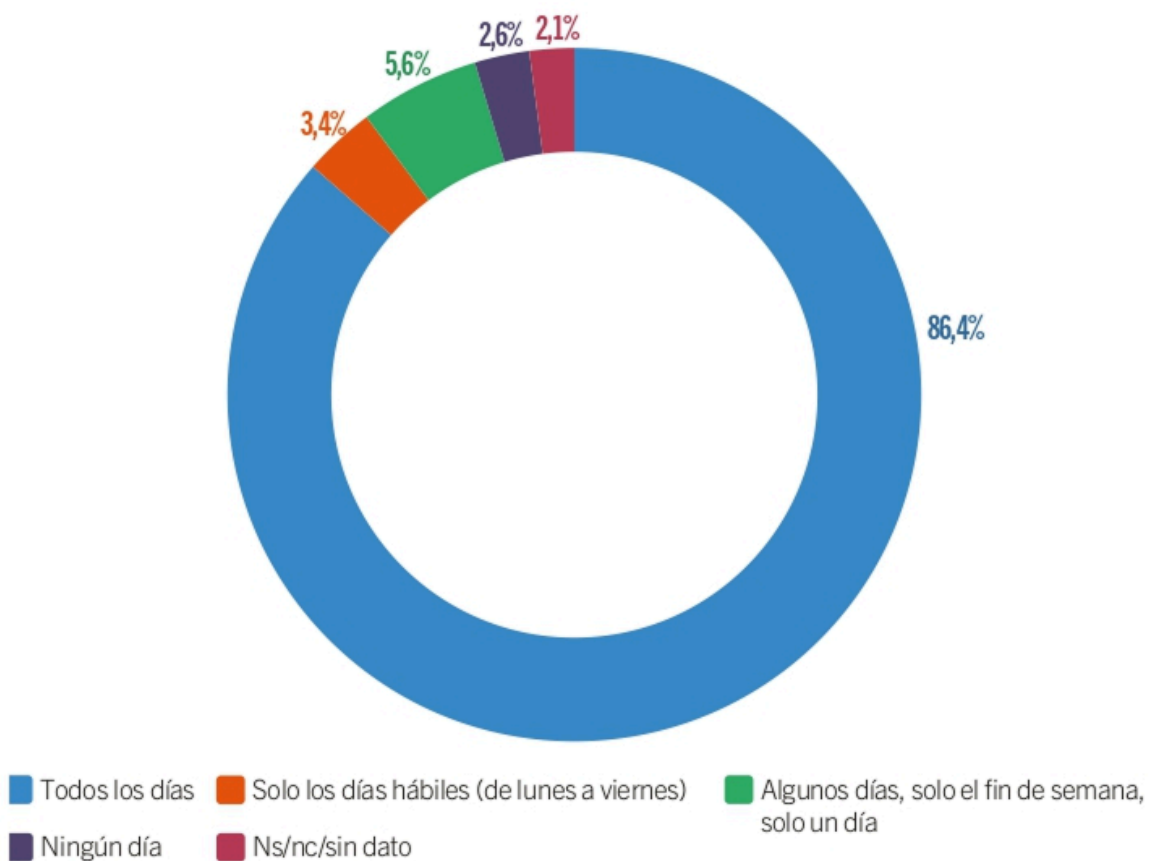
**Nota:** la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo. Excluye la población cuyo lugar de asentamiento es un Dispositivo de Primer Acercamiento (DIPA).

**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA). Relevamiento de Personas en Situación de Calle - REPSIC.

**Fuente:** IDECBA (2025). *Relevamiento de Personas en Situación de Calle, Ciudad de Buenos Aires*, p. 7.

Un dato que rompe con ciertos prejuicios sobre esta población es su persistencia en el espacio público y su relación con el trabajo. El 86,4% de los encuestados reporta dormir en la calle todos los días de la semana, lo que indica que no se trata de una situación transitoria o pendular, sino de una exclusión habitacional permanente (IDECBA, 2025).

### G.16 Distribución porcentual de la población observada que contestó el cuestionario, por tiempo que durmió en la calle durante la semana previa al relevamiento. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre de 2025

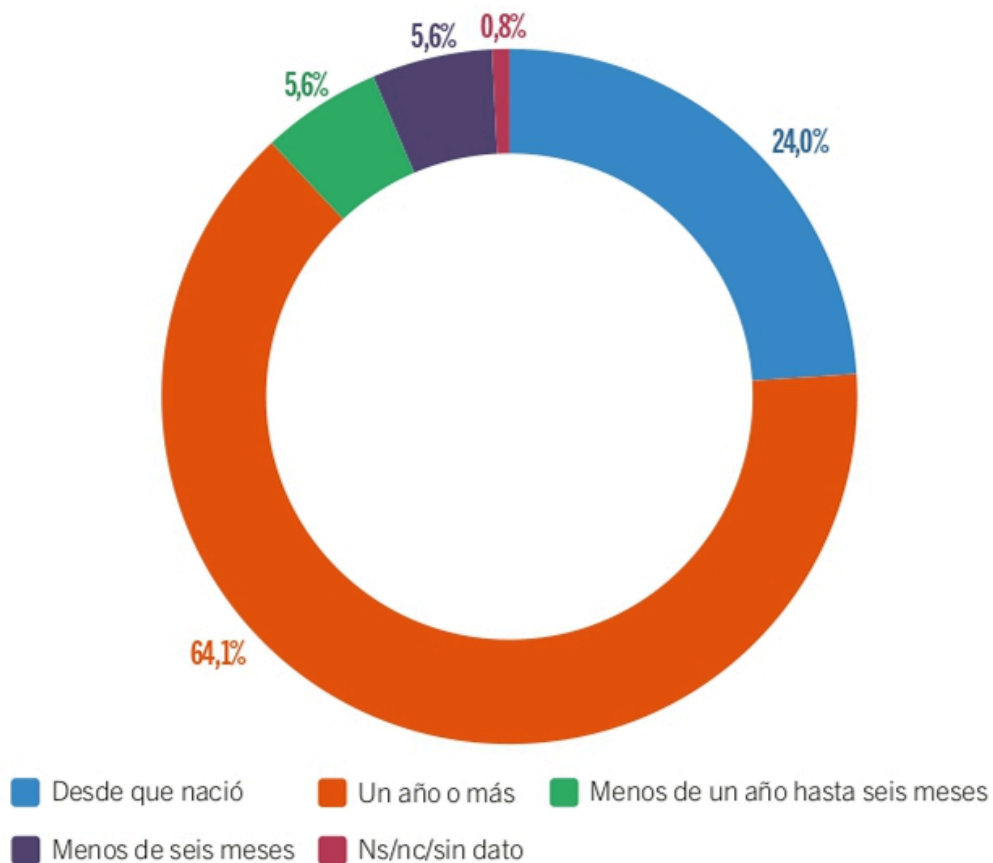


**Nota:** la suma de las cifras parciales puede diferir del total por procedimientos de redondeo. Excluye la población cuyo lugar de asentamiento es un Dispositivo de Primer Acercamiento (DIPA).  
**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA). Relevamiento de Personas en Situación de Calle - REPSIC.

**Fuente:** IDECBA (2025). *Relevamiento de Personas en Situación de Calle, Ciudad de Buenos Aires*, p. 14.

Esta situación se profundiza al observar la trayectoria de permanencia en la calle: la amplia mayoría de los encuestados pertenece a la categoría de un año o más, llegando incluso a registrarse casos de personas que están en esta condición desde su nacimiento. Esto evidencia que el sistema no solo falla en la emergencia, sino que consolida una exclusión estructural y duradera, donde la falta de vivienda se vuelve un estado permanente difícil de revertir.

### G.15 Distribución porcentual de la población relevada por observación que contestó el cuestionario, por tiempo desde que vive en la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre de 2025



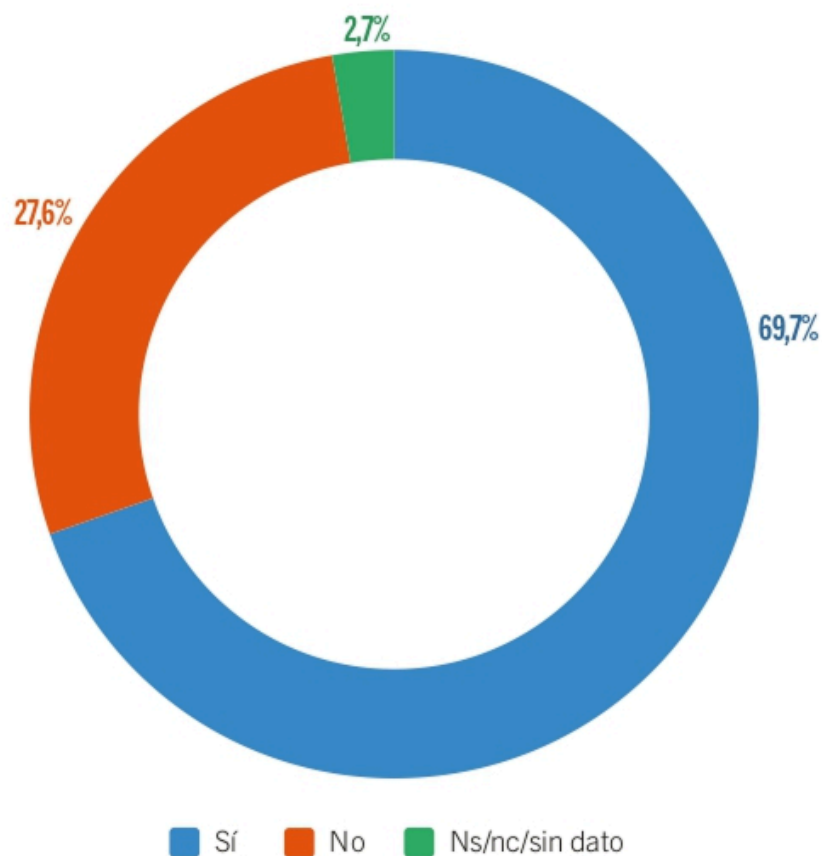
**Nota:** la suma de las cifras parciales difiere del total por procedimientos de redondeo. Excluye la población cuyo lugar de asentamiento es un Dispositivo de Primer Acercamiento (DIPA).

**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA). Relevamiento de Personas en Situación de Calle - REPSIC.

**Fuente:** IDECBA (2025). *Relevamiento de Personas en Situación de Calle, Ciudad de Buenos Aires*, p. 14.

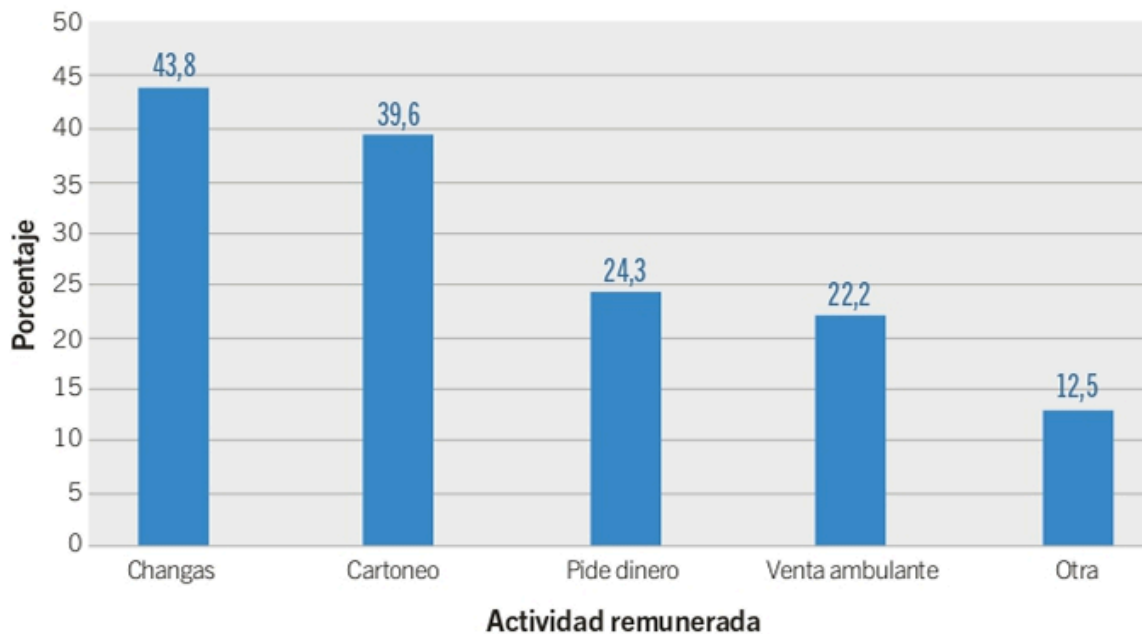
A pesar de esta desprotección total, la población mantiene una voluntad activa de sustento. Casi el 70% realizó alguna actividad remunerada durante la semana previa al relevamiento, destacándose tareas como las "changas" (43,8%) y el cartoneo (39,6%). Estas cifras demuestran que estamos ante una población que, en su mayoría, genera ingresos y realiza esfuerzos laborales significativos, pero que aun así se encuentra con una barrera infranqueable: el costo del acceso a una vivienda.

**G.17** Distribución porcentual de la población de 10 años y más relevada por observación que contestó el cuestionario, por realización de actividad remunerada la semana anterior al relevamiento. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre de 2025



**Nota:** excluye la población cuyo lugar de asentamiento es un Dispositivo de Primer Acercamiento (DIPA).  
**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA). Relevamiento de Personas en Situación de Calle - REPSIC.

**G.18** Porcentaje de la población de 10 años y más relevada por observación que contestó el cuestionario y que realizó actividad remunerada, por tipo de actividad. Ciudad de Buenos Aires. Noviembre de 2025



**Nota:** excluye la población cuyo lugar de asentamiento es un Dispositivo de Primer Acercamiento (DIPA).

**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA). Relevamiento de Personas en Situación de Calle - REPSIC.

**Fuente:** IDECBA (2025). *Relevamiento de Personas en Situación de Calle, Ciudad de Buenos Aires*, p. 15.

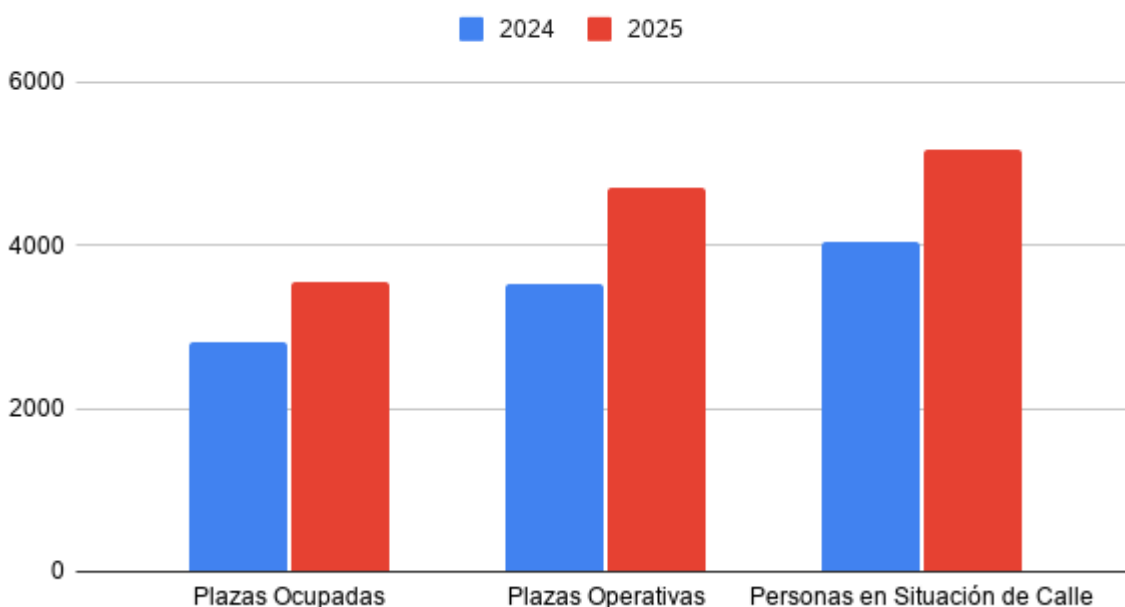
Este escenario nos lleva a una pregunta clave: si la mayoría de estas personas trabaja y la ciudad tiene hoy el doble de viviendas que hace ochenta años, ¿por qué el sistema las sigue expulsando a las veredas?

## La respuesta estatal: Los Centros de Inclusión Social (CIS)

Frente a esta emergencia, la principal herramienta de asistencia del Gobierno de la Ciudad son los Centros de Inclusión Social (CIS). Estos espacios no solo buscan cubrir necesidades inmediatas como alojamiento, alimentación e higiene, sino que funcionan como dispositivos de contención integral. En ellos, equipos profesionales evalúan cada caso para facilitar el acceso a documentación, prestaciones de salud, salud mental y asistencia en consumos problemáticos, con el objetivo final de promover la reinserción social.

En los últimos años, la Ciudad ha realizado un esfuerzo notable por ampliar esta red. Mientras que en 2023 el sistema contaba con 48 centros y 3.411 plazas, para noviembre de 2025 la infraestructura alcanzó los 56 centros y 4.706 plazas operativas, lo que representa un incremento del 40% en la capacidad de cobertura. La Comuna 1 es la que mayor presencia de estos dispositivos tiene (albergando al menos 15 de ellos), lo que genera una paradoja estadística: no es posible determinar con exactitud si la población se concentra allí por una necesidad territorial previa o si el número se eleva justamente por la disponibilidad de plazas en esa zona.

### Centros De Inclusion Social 2024 - 2025



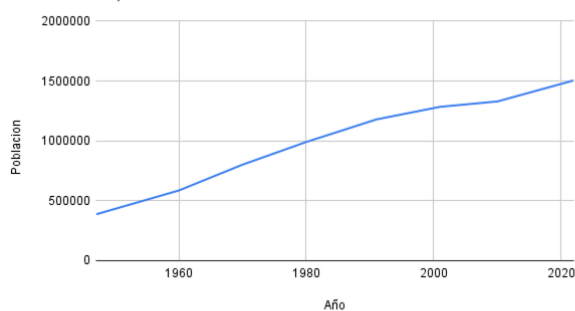
Sin embargo, los datos del propio IDECBA (2025) revelan que la expansión de la infraestructura estatal no alcanza para seguirle el ritmo a la crisis. Al contrastar las 4.706 plazas disponibles con las 5.176 personas relevadas en situación de calle, se observa que, pese a la elevada cobertura, el sistema aún no logra cubrir la totalidad de la demanda actual.

Este desfase deja al descubierto una realidad inquietante: a pesar del aumento en la inversión pública y de que más de 2.000 personas han logrado egresar de estos centros hacia trayectorias de revinculación, la problemática crece con una velocidad que desborda la capacidad de respuesta oficial. El sistema de refugios se encuentra al límite, confirmando que la solución no puede ser únicamente la asistencia temporal, sino que requiere abordar el problema de fondo: el acceso real a la vivienda permanente en una ciudad que no para de construir.

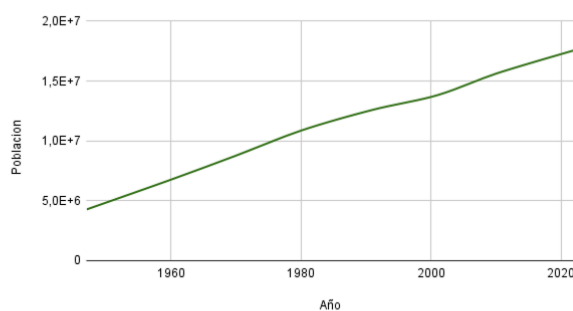
# La ciudad que no crece: Una anomalía demográfica

Para entender la dimensión del problema, es necesario analizar la evolución de la población en la Ciudad de Buenos Aires a través de sus censos. Al observar la serie histórica, se hace evidente un estancamiento demográfico que ya cumple casi ocho décadas: la ciudad se mantiene en el entorno de los 3 millones de habitantes desde 1947. Si bien entre 2010 y 2022 la población pasó de 2.890.151 a 3.121.707 habitantes (un crecimiento del 8%), esta cifra resulta insignificante cuando se compara con otros centros urbanos del país.

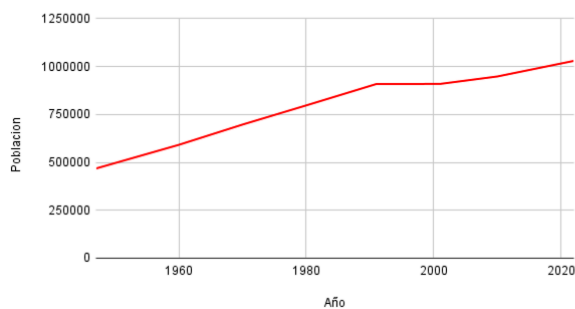
Córdoba Capital



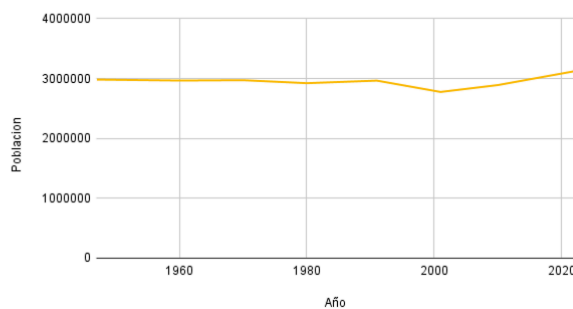
Provincia de Buenos Aires



Rosario

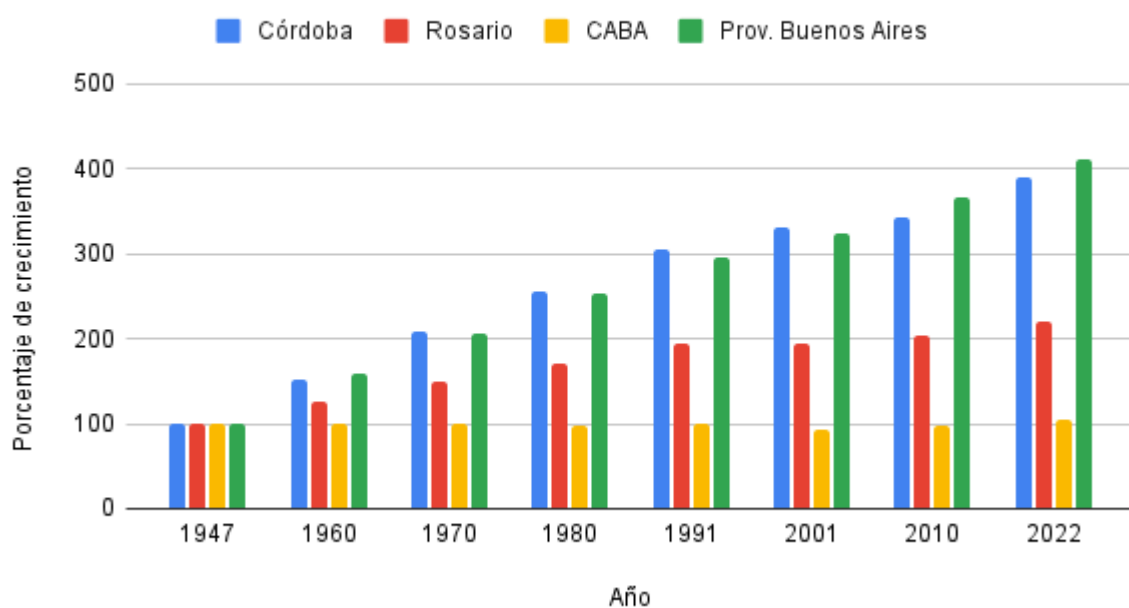


Caba



Este fenómeno se vuelve más claro al contrastar a CABA con ciudades como Córdoba o Rosario. En 1947, la ciudad de Córdoba contaba con 386.828 habitantes; para el 2022, su población ascendió a 1.505.250 personas, multiplicando su tamaño de forma exponencial. Rosario, por su parte, pasó de 467.937 habitantes en aquel entonces a 1.029.619 en la actualidad. Mientras estas ciudades crecieron para absorber la demanda, la estabilidad de CABA revela un proceso de expulsión hacia la periferia. El Gran Buenos Aires (GBA) es el verdadero receptor de este crecimiento: mientras la Capital se estancaba, el conurbano pasó de 4.7 millones en 1947 a casi 11 millones en 2022, conformando un AMBA de casi 14 millones de habitantes. Buenos Aires no suma habitantes, pero no deja de sumar cemento.

Tabla de Índices de Crecimiento (Base 1947 = 100)

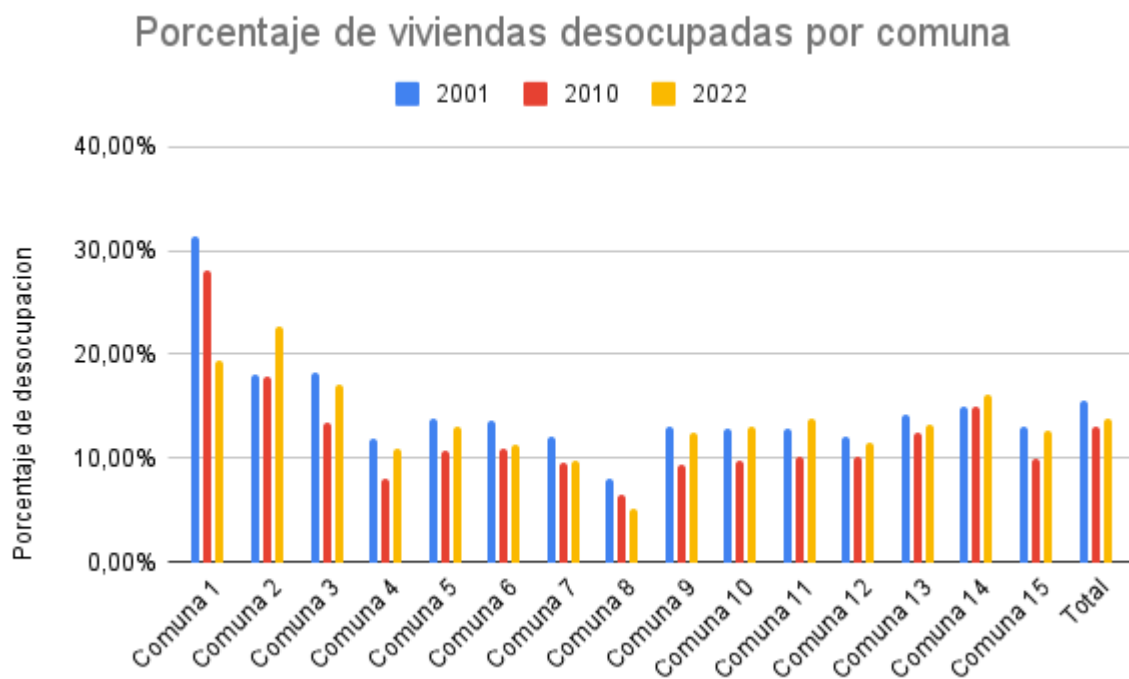


# Casas sin gente: La vivienda como bien de especulación

Al cruzar los datos de población con los de vivienda del Censo 2022 (INDEC), la contradicción del modelo porteño queda al descubierto. En los últimos doce años, el parque habitacional de la ciudad creció de 1.423.973 a 1.638.764 viviendas. Lo alarmante no es solo el ritmo de construcción, sino el uso que se le da a esas unidades. Según el último censo, existen en la ciudad 223.096 viviendas desocupadas, lo que representa un 13,8% del total. En comparación con el 2010, donde las viviendas deshabitadas eran 185.103 (un 13%), se observa un incremento del 20,5% en la cantidad de casas que no cumplen su función social de dar refugio.



Este fenómeno alcanza su punto máximo en la Comuna 1, que se posiciona como la segunda con mayor porcentaje de viviendas vacías de toda la capital, alcanzando un 19% de desocupación. Esta vacancia no es casual; responde a la transformación de la vivienda en un activo financiero y de especulación. En un contexto de inestabilidad, el inmueble funciona como reserva de valor dolarizada, donde muchas unidades, especialmente en zonas de lujo, se compran para resguardar capital y no para ser habitadas. A esto se suma el auge de los alquileres temporarios turísticos, que retiran oferta del mercado residencial para priorizar la rentabilidad de corto plazo.



En la Comuna 1 convive el lujo de Puerto Madero, donde el valor del metro cuadrado es el más alto del país, con la realidad de los 5.176 ciudadanos en situación de calle (IDECBA, 2025). Esta es la gran contradicción de Buenos Aires: una ciudad que se densifica verticalmente con torres vacías mientras sus veredas se pueblan de personas que no pueden acceder siquiera a un alquiler precario, consolidando un paisaje irreversible de casas sin gente y gente sin casas.

## Fuentes consultadas:

- **IDECBA (2025).** *Relevamiento de Personas en Situación de Calle. Noviembre de 2025.* Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA).
- **INDEC (2022).** *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.* Resultados definitivos para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- **INDEC (1947).** *IV Censo General de la Nación.*