iCiudad

Índice de Bienestar Urbano 2025

ÍNDICE

Introducción ***03***

1. Desarrollo Urbano y Ambiente ***11***

2. Económico Social ***34***

3. Seguridad ***52***

4. Educación y Cultura ***67***

Conclusiones ***78***

Introducción

Esta nueva edición del Índice de Bienestar Urbano (IBU) mantiene la estructura de categorías e indicadores utilizada en la edición anterior, así como los principales criterios metodológicos incorporados entonces. Esta continuidad permite actualizar el análisis del bienestar urbano de la Ciudad de Buenos Aires y, al mismo tiempo, observar la persistencia o modificación de las diferencias territoriales identificadas en las ediciones anteriores.

Los valores de los indicadores son transformados para permitir su comparación, dado que se encuentran expresados originalmente en distintas unidades —metros, tasas cada 100.000 habitantes, dólares por metro cuadrado, entre otras—. Para ello se aplica una transformación escalar que lleva cada indicador a un valor entre 0 y 1, donde 1 representa un mayor bienestar urbano y 0 el menor, mientras que los resultados próximos a 0,5 corresponden a valores cercanos a la media de CABA. Este procedimiento permite identificar el posicionamiento relativo de cada comuna respecto de las restantes y de la media de la Ciudad.

Se mantiene también el criterio de ponderación de los indicadores de acuerdo con su grado de actualización. Cuando los cuatro indicadores de una categoría cuentan con información actualizada, cada uno posee una incidencia del 25%. En aquellos

casos en que algún indicador no haya podido actualizarse, su ponderación se reduce para limitar la incidencia de información menos reciente sobre el resultado de la categoría.

Del mismo modo, para el cálculo del resultado general, las cuatro categorías poseen el mismo peso. Este criterio procura mantener un equilibrio entre las distintas dimensiones consideradas por el Índice y evitar que un valor particularmente elevado o bajo en una sola categoría determine por sí mismo el resultado general. De esta manera, el IBU busca ofrecer una lectura integral del bienestar urbano, atendiendo simultáneamente a las condiciones de Desarrollo Urbano y Ambiente, Económico-Social, Seguridad y Educación y Cultura.

Además del análisis de los resultados de cada categoría, el IBU incorpora una matriz de correlaciones que permite observar las relaciones entre todos los indicadores, independientemente de la dimensión a la que pertenezcan. Los coeficientes de correlación oscilan entre 1 y -1: los valores próximos a 1 indican que dos variables tienden a moverse en el mismo sentido, mientras que aquellos cercanos a -1 señalan una relación inversa. Los valores próximos a 0 indican una relación lineal débil o nula.



Como en las ediciones anteriores, es importante señalar que la existencia de una correlación entre dos variables no implica necesariamente una relación de causalidad. La matriz constituye una herramienta complementaria para identificar asociaciones entre distintas dimensiones del bienestar urbano, algunas de las cuales son retomadas e interpretadas en las consideraciones finales del informe.

Matriz de correlaciones

La matriz de correlaciones permite relacionar los distintos indicadores que integran el IBU, tanto dentro de una misma categoría como entre categorías diferentes. Las relaciones más significativas son aquellas cuyos coeficientes se aproximan a 1 o -1, indicando asociaciones directas o inversas más estrechas. Del mismo modo, los valores próximos a 0 resultan relevantes cuando muestran la ausencia de relación entre variables que, en principio, podrían suponerse vinculadas.

Nuevamente, la matriz muestra que los indicadores no se relacionan con la misma intensidad dentro de todas las categorías. Económico-Social presenta asociaciones internas importantes, como la relación inversa entre ingreso familiar per cápita y hacinamiento (-0,81) y entre ingreso y desocupación (-0,69), mientras que hacinamiento y desocupación presentan una relación directa (0,62). A su vez, algunos de los vínculos más

	Espacio verde por habitante	Precio de las propiedades	Superficie cubierta	Distancia a estaciones	Tasa de mortalidad infantil	Hacinamiento	Desocupación	Ingreso familiar per cápita	Tasa de violencia de género y/o doméstica	Tasa de robos y hurtos	Tasa de conflictividad urbana	Tasa de homicidios	Matrícula	Nivel educativo	Espacios culturales abiertos	Espacios culturales cerrados
Espacio verde por habitante		-0,08	0,15	0,09	0,06	0,46	0,20	-0,15	0,59	0,28	0,52	0,24	0,28	-0,35	0,24	0,31
Precio de las propiedades	-0,08		0,72	-0,36	-0,71	-0,67	-0,50	0,92	-0,66	0,14	-0,24	-0,20	-0,58	0,88	0,42	0,34
Superficie cubierta	0,15	0,72		-0,26	-0,39	-0,48	-0,39	0,67	-0,39	0,06	-0,03	-0,02	-0,24	0,60	0,08	0,28
Distancia a estaciones	0,09	-0,36	-0,26		0,11	0,01	0,03	-0,38	0,22	-0,30	-0,01	-0,16	0,64	-0,33	-0,39	-0,47
Tasa de mortalidad infantil	0,06	-0,71	-0,39	0,11		0,46	0,19	-0,56	0,45	-0,26	0,10	0,30	0,30	-0,61	-0,56	-0,33
Hacinamiento	0,46	-0,67	-0,48	0,01	0,46		0,62	-0,81	0,92	0,48	0,74	0,66	0,35	-0,90	0,16	0,29
Desocupación	0,20	-0,50	-0,39	0,03	0,19	0,62		-0,69	0,43	0,13	0,21	0,24	0,27	-0,62	0,05	0,00
Ingreso familiar per cápita	-0,15	0,92	0,67	-0,38	-0,56	-0,81	-0,69		-0,75	-0,07	-0,41	-0,37	-0,53	0,96	0,27	0,18
Tasa de violencia de género y/o doméstica	0,59	-0,66	-0,39	0,22	0,45	0,92	0,43	-0,75		0,37	0,74	0,58	0,52	-0,88	0,10	0,20
Tasa de robos y hurtos	0,28	0,14	0,06	-0,30	-0,26	0,48	0,13	-0,07	0,37		0,82	0,61	-0,19	-0,17	0,69	0,90
Tasa de conflictividad urbana	0,52	-0,24	-0,03	-0,01	0,10	0,74	0,21	-0,41	0,74	0,82		0,74	0,20	-0,55	0,32	0,61
Tasa de homicidios	0,24	-0,20	-0,02	-0,16	0,30	0,66	0,24	-0,37	0,58	0,61	0,74		-0,18	-0,50	0,31	0,47
Matrícula	0,28	-0,58	-0,24	0,64	0,30	0,35	0,27	-0,53	0,52	-0,19	0,20	-0,18		-0,50	-0,38	-0,32
Nivel educativo	-0,35	0,88	0,60	-0,33	-0,61	-0,90	-0,62	0,96	-0,88	-0,17	-0,55	-0,50	-0,50		0,18	0,06
Espacios culturales abiertos	0,24	0,42	0,08	-0,39	-0,56	0,16	0,05	0,27	0,10	0,69	0,32	0,31	-0,38	0,18		0,78
Espacios culturales cerrados	0,31	0,34	0,28	-0,47	-0,33	0,29	0,00	0,18	0,20	0,90	0,61	0,47	-0,32	0,06	0,78	

estrechos de la matriz atraviesan categorías diferentes, lo que permite observar cómo determinadas dimensiones del bienestar urbano tienden a acumularse territorialmente.

Este último aspecto resulta particularmente visible en las relaciones entre las condiciones socioeconómicas, educativas y de seguridad. El ingreso familiar per cápita presenta una correla-

ción muy elevada con el nivel educativo (0,96), mientras que el hacinamiento se relaciona inversamente con este último (-0,90). Al mismo tiempo, la tasa de violencia de género y/o doméstica presenta una relación directa muy elevada con el hacinamiento (0,92) e inversa con el nivel educativo (-0,88). Estos resultados muestran una asociación territorial entre distintas dimensiones de vulnerabilidad y bienestar, sin que la correlación implique necesariamente una relación causal entre ellas.

Correlaciones positivas más significativas

Entre las correlaciones positivas más significativas se destaca, en primer lugar, la relación entre el ingreso familiar per cápita y el nivel educativo (0,96), la más elevada de toda la matriz. También es muy alta la asociación entre el ingreso y el precio de las propiedades (0,92), reforzando la correspondencia territorial entre algunas de las principales variables socioeconómicas consideradas por el Índice.

Otra relación particularmente elevada aparece entre el hacinamiento y la tasa de violencia de género y/o doméstica (0,92). A ella se suman las asociaciones entre hacinamiento y conflictividad urbana (0,74) y entre hacinamiento y homicidios (0,66). En el interior de la categoría Seguridad también se observan correlaciones importantes: los robos y hurtos se relacionan con la conflictividad urbana (0,82), mientras que esta última presenta correlaciones elevadas tanto con los homicidios (0,74) como con la violencia de género y/o doméstica (0,74).

Por fuera de estas relaciones, algunas asociaciones requieren una interpretación más cuidadosa. Los robos y hurtos presentan una correlación muy elevada con los espacios culturales cerrados (0,90) y también, aunque en menor medida, con los espacios culturales abiertos (0,69). A su vez, ambos tipos de espacios culturales muestran una correlación positiva entre sí (0,78). Estas relaciones no deben interpretarse en términos causales, sino atendiendo a las características territoriales compartidas por las comunas en las que se concentran estas actividades.

Correlaciones negativas más significativas

Entre las correlaciones negativas, algunas de las relaciones más estrechas vuelven a vincular las condiciones socioeconómicas con las educativas. El nivel educativo presenta una fuerte relación inversa con el hacinamiento (-0,90) y con la tasa de violencia de género y/o doméstica (-0,88), mientras que el ingreso familiar per cápita se relaciona negativamente con el hacinamiento (-0,81) y con la violencia de género y/o doméstica (-0,75). También se observan asociaciones negativas importantes entre el precio de las propiedades y la mortalidad infantil (-0,71), el ingreso y la desocupación (-0,69), y el precio de las propiedades y el hacinamiento (-0,67).

En términos generales, estas correlaciones refuerzan la existencia de una dimensión socioeconómica del bienestar urbano en la que distintas condiciones favorables y desfavo-

rables tienden a presentarse conjuntamente. Las comunas con mayores niveles educativos e ingresos tienden a registrar menores niveles de hacinamiento y, en varios casos, mejores resultados en algunos indicadores de seguridad. En sentido inverso, las condiciones de mayor vulnerabilidad socioeconómica aparecen asociadas territorialmente con otros indicadores desfavorables. Nuevamente, estas relaciones deben entenderse como asociaciones entre variables y no como evidencia de vínculos causales directos.

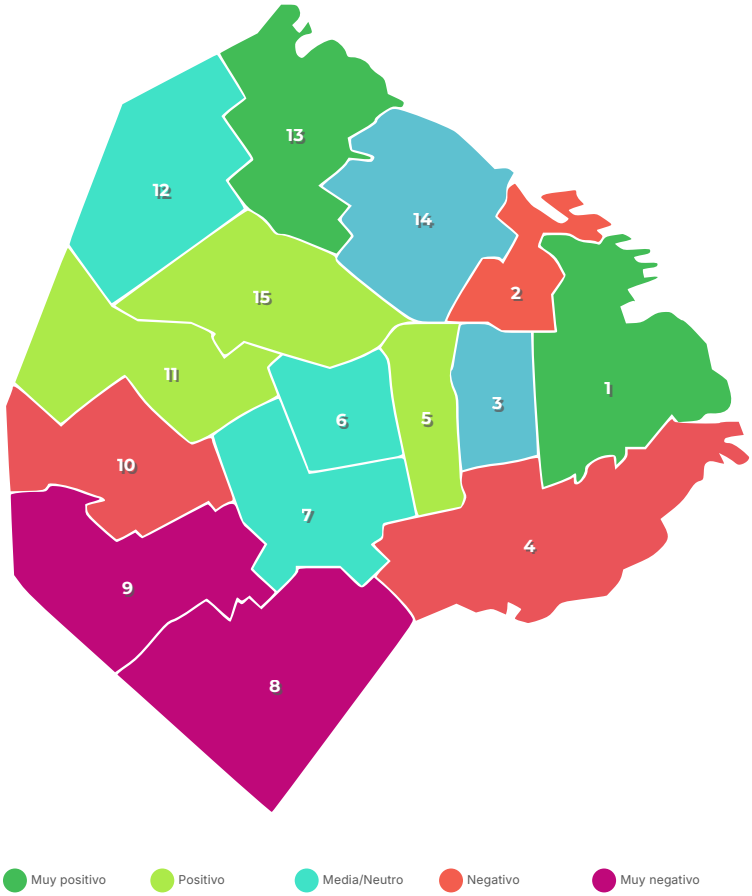
Otras correlaciones negativas permiten identificar relaciones menos evidentes. La tasa de matriculación presenta una asociación inversa con el precio de las propiedades (-0,58), con el ingreso familiar per cápita (-0,53) y con el nivel educativo (-0,50). Este comportamiento resulta consistente con lo observado en el análisis de Educación y Cultura: las comunas con mayor nivel educativo no necesariamente presentan las mayores tasas de matriculación, debido a que este último indicador se encuentra fuertemente condicionado por la estructura demográfica de cada comuna. También se observa una relación negativa entre la distancia a estaciones de transporte y los espacios culturales cerrados (-0,47) y abiertos (-0,39), lo que sugiere una mayor concentración de la oferta cultural en áreas con mejor accesibilidad al transporte público.

Desarrollo Urbano y Ambiente

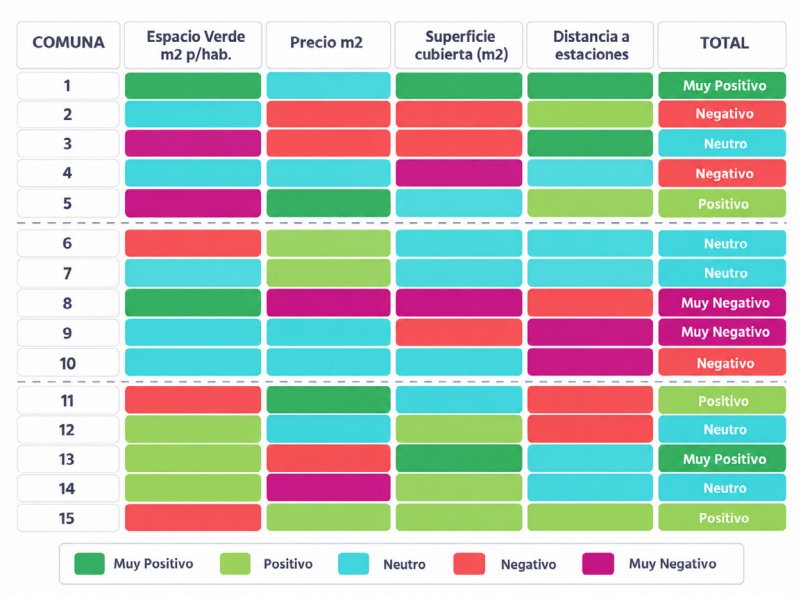
iCiudad

01
Desarrollo Urbano y Ambiente

Resultados generales de esta categoría



Mapa: https://www.iciudad.org.ar/indicebienestar-beta-2/#desarrollo-urbano-y-ambiente/2025



Esta categoría analiza las condiciones materiales de vida en la ciudad a través indicadores que son determinantes del bienestar habitacional y la calidad ambiental de vida de los ciudadanos en relación con la vivienda, el transporte, los espacios verdes y el desarrollo inmobiliario en las diferentes comunas. En algunos indicadores de esta categoría el papel del Estado está mediado por el mercado, como en el caso de las superficies construidas o el valor de las propiedades, indicadores que muestran un mayor protagonismo de los actores privados en relación con lo que sucede con otras categorías que conforman el IBU como, por ejemplo, Seguridad.

Los indicadores que integran la categoría son los mismos del IBU 2024, a saber: Espacios Verdes por habitante, Valor de las Propiedades, Superficies de Construcción Aprobadas y Cercanía a medios de Transporte. Las fuentes utilizadas para la construcción de los indicadores surgen de bases de datos del Gobierno de la Ciudad en lo que respecta a Espacio Verde, Valor de la Propiedad y Permisos de Construcción. Los espacios verdes comprenden los parques y plazas de la Ciudad, la Reserva Ecológica, los espacios verdes privados como los clubes, los parques lineales, Cementerio de la Chacarita y canteros cuyo mantenimiento está a cargo del GCABA.

El valor de las propiedades computa departamentos nuevos y usados que se ofrecen para la venta. Los permisos de construcción son las superficies aprobadas que surgen de planos presentados y que refieren tanto a obra nueva, ampliaciones como a refacciones y fueron otorgados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del gobierno porteño. Por su parte, el indicador de cercanía a redes de movilidad es el único de los cuatro indicadores construido por el equipo de iCiudad, para lo cual se utiliza ciencia de datos y se emplea como fuente, información oficial sobre ampliaciones y obras públicas de extensión de las redes de subterráneo, trenes y Metrobús que son combinadas con nuestras bases territoriales para la determinación de distancias.

La forma de ponderar los indicadores no es igual en los cuatro casos pues si bien la mayor magnitud es lo mejor ponderado en términos de Bienestar (los valores más altos son los más posi-

tivos) esto aplica en los casos de los espacios verdes, superficies de construcción y cercanía a medios de transporte. En el caso del valor de la propiedad la ponderación es diferente. En efecto, en el marco de la elaboración del IBU se estableció desde el inicio que las propiedades mejor ponderadas no son las más caras ni las más depreciadas, sino las que resultan cercanas a un promedio, lo que permite inferir que poseen una aceptable calidad constructiva y son accesibles en términos económicos para amplias franjas de la ciudadanía porteña. Esto es particularmente relevante en el IBU 2025 donde una mirada general de la Categoría Desarrollo Urbano permite observar una mayor brecha en la inversión privada entre las comunas más ricas y las menos favorecidas en un contexto de cierto repunte de la actividad de la industria de la construcción (aumento del 31,8% interanual). En 2025 no disminuyó la actividad constructiva en el conjunto de la ciudad: se recuperó, pero lo hizo de manera muy desigual. El crecimiento se concentró en un número reducido de comunas, mientras que las zonas con menor valor inmobiliario continuaron recibiendo muy poca inversión.

En efecto, como decíamos al inicio, las dinámicas del mercado tienen un peso significativo en esta Categoría. En lo atinente al desarrollo inmobiliario o al valor de las propiedades, el poder público es responsable de las normativas que encauzan las acciones del mercado y los actores privados. El papel de las normas es determinante a la hora de reforzar o desalentar la concentración urbana, las centralidades, los cambios en las densidades y en las alturas permitidas en los distintos barrios, variables que impactan en el grado de integración o fragmenta-

ción social de una ciudad. Esta enorme potencia de la normativa urbana para la transformación material de la ciudad no suele ser advertida por la mayor parte de la ciudadanía hasta que sus efectos son hechos urbanos consumados. Es destacable en este Índice de Bienestar Urbano 2025 la aparición de una aparente y relativa redistribución interna dentro del espacio inmobiliariamente atractivo para la orientación de los nuevos desarrollos inmobiliarios.

Finalmente, las dinámicas 2025 de la Categoría Desarrollo Urbano muestran que la oposición Norte-Sur continúa siendo válida, especialmente por la situación de las comunas 4 y 8. Pero los propios datos, que se analizan a continuación, muestran que esa oposición ya no alcanza para describir toda la desigualdad:

Espacios verdes

Este indicador mide la relación entre los espacios verdes y los habitantes por cada comuna porteña. Es importante para dar cuenta de la calidad ambiental y el bienestar de los vecinos de la ciudad, su accesibilidad a un espacio verde y del derecho al esparcimiento y al ambiente que la ciudad ofrece a sus vecinos. Para el año 2025, hemos modificado la base para el cálculo de este importante indicador pues, lamentablemente, IDECBA ha discontinuado la medición. Dado que el Índice de Bienestar Urbano se construye en base a datos de acceso público, se recurrio a la capa base de espacios verdes, construida por el GCABA mediante polígonos georreferenciados. Se llevo a cabo la medi-

ción, por sistema GIS, de las superficies de todos los polígonos y, en base a su geolocalización, se obtuvo la superficie total de todos los polígonos por comuna. Posteriormente, la superficie de espacios verdes (obtenidos de la suma de los polígonos en cada una de las 15 comunas) se puso en relación con la población de cada comuna, lo que permitió construir la tasa de espacios verdes cada 100.000 habitantes.

El sistema de parques de la Ciudad fue vertebrado inicialmente, a fines del Siglo XIX por obra de la Dirección de Parques y Paseos de la Municipalidad y en cuyo proyecto paisajístico intervinieron principalmente Carlos Thays (Parque 3 de Febrero, Jardín Botánico, Parque Avellaneda, Parque Centenario, Parque Lezama, Plaza Francia, Plaza Constitución, entre otras), su discípulo Benito Carrasco (Parque Chacabuco, Parque Los Andes, Parque Patricios) y el francés Forestier (Costanera Sur). Posteriormente, a lo largo del Siglo XX se construyeron grandes espacios verdes en el Sur y el Oeste de la Ciudad (Parque Sarmiento, Parque Indoamericano, Parque Almirante Brown, entre otros). A comienzos del XXI se construyeron nuevos parques de gran escala cercanos a la costa (Parque Mujeres Argentinas en Puerto Madero y Parque de la Memoria en Costanera Norte, ambos de 2007). En comparación con la escala de las intervenciones mencionadas, en el periodo 2016-2025 que coincide con la aparición y existencia del IBU, no se han creado espacios públicos de envergadura. Puede mencionarse la construcción de algunos Parques Lineales en este periodo, como el caso de la Av. Honorio Pueyrredón o la plaza conocida como Manzana 66, en el año 2016, obtenida por presión de los vecinos y ubicada

entre las calles Catamarca, Moreno, Av. Belgrano y Av. Jujuy, la Plaza Mafalda, entre otras.

La incorporación más relevante en 2025 fue la plaza de Villa Santa Rita, una nueva plaza para los vecinos de la Comuna 11, localizada en Álvarez Jonte 3222, con césped, canteros y áreas de juegos. Tambien se inauguró un nuevo espacio: el Paseo Chacarita de los Colegiales, si bien con menos espacio verde, se recuperó un antiguo obrador bajo el Viaducto San Martín, donde se construyeron cancha de básquet, playón y skatepark.

Los polígonos graficados en su totalidad como "verdes" por el Gobierno de la Ciudad, incluyen en algunos casos espacios abiertos cementados como canchas deportivas en plazas y tambien, nuevos espacios de juego donde las áreas con solado predominan sobre el terreno natural. El Paseo Chacarita de los Colegiales es uno de estos casos y otro ejemplo de esto es, el llamado Parque de la Innovación, en el predio anteriormente ocupado por el Tiro Federal, cuenta con una menor cantidad de espacios verdes que los originalmente previstos en el proyecto, pues comparadas las superficies abiertas efectivamente construidas con las proyectadas, se observa un incremento de superficies cementadas que han avanzado sobre el terreno natural.

En 2025, la proporción total de espacios verdes es peor que en mediciones anteriores de este indicador, a pesar de que los polígonos elaborados por el gobierno incluyen, como se ha señalado, no solo superficies verdes sino canchas, caminos y áreas de estar con piso de cemento, siendo la media de 4,7 m²/hab frente a los 6.5 m²/hab de 2024.

Al igual que en las mediciones anteriores, las comunas 3 y 5 mantienen una carencia crítica en la dotación de espacios verdes por habitante, siendo de 0.3 m²/hab y 0.1 m²/hab, respectivamente, siendo esta última la comuna con la menor dotación de espacios verdes de toda la ciudad. A diferencia del panorama descrito, la Comuna 8 tiene la mayor cantidad de espacios verdes entre las 15 comunas porteñas, con 17.7 m²/hab. No obstante, muchos de esos espacios están cerrados o concesionados y son inaccesibles para la ciudadanía, si bien cumplen la función de mitigar los efectos del cambio climático como el incremento en las precipitaciones y la temperatura por su gran superficie de terreno absorbente. En definitiva, se trata de la comuna con la mejor dotación de espacios verdes que, no obstante, no satisfacen adecuadamente la función social del espacio público, consistente en las posibilidades de esparcimiento y ocio de la población.

Desde el punto de vista cuantitativo, le siguen la Comuna 1 (Reserva Ecológica, Parque Mujeres Argentinas, Costanera Sur, entre otros espacios verdes) con 12,9 m²/hab y la Comuna 14 con numerosos parques y plazas entre los que se destaca el Parque 3 de Febrero. Los vecinos de Palermo cuentan con 9.5 m²/hab.

La media de espacios verdes para toda la ciudad es, como se ha dicho, de 4,7 m²/hab, quedando por arriba de ese promedio, además de las ya analizadas comunas 1 y 14, la Comuna 9 (5.8 m²/hab), la Comuna 12 (6.1 m²/hab) y la Comuna 13 (6.6 m²/hab)

Valor de las propiedades para la venta

La Comuna 14 se mantiene, al igual que en las mediciones anteriores, como la de más alta cotización de la propiedad en 2025, mostrando un leve aumento en comparación con los precios del año anterior: 2842USD/m² en lugar de los 2764USD/m² de 2024. En el otro extremo, la Comuna 8 también se mantiene como la que tiene las propiedades más depreciadas del mercado, si bien tambien aquí con un leve repunte: 1094USD/m² frente a los 1018 USD/m² de 2024. Por su parte, el precio promedio de las 15 comunas fue de 2074.5 USD/m² en 2025.

Dado que este indicador valora como positivo, desde el punto de vista del acceso a la vivienda, un balance entre precio y calidad constructiva, la Comuna 5 y la Comuna 11 son, al igual que en el IBU 2024, las que arrojan los mejores resultados por ser las más cercanas al promedio que combina calidad constructiva y accesibilidad desde el punto de vista económico. En el caso de la Comuna 5 el valor para viviendas nuevas o refaccionadas alcanza un promedio de 2033 USD/m² mientras que en la Comuna 11 es de 2082 USD/m².

Si la Comuna 14 es aquella en que la propiedad es más cara y por lo tanto, se orienta hacia sectores de alto poder adquisitivo, los precios de la propiedad en la Comuna 2 (2610 USD/m²) y en la Comuna 13 (2725 USD/m²) no están lejos de aquella. Por su parte, la Comuna 1 (integrada por los barrios de Retiro, San Nicolás, Montserrat, Constitución, San Telmo y Puerto Madero) también tiene valores de la propiedad superiores al promedio

(2372 USD/m²) si bien, en este caso, la disparidad socioeconómica entre los diferentes barrios que la integran constituye un caso de mayor heterogeneidad de precios respecto de la Comuna 14, la Comuna 2 y la Comuna 13.

Por su parte, en el otro extremo, el análisis permite observar que la Comuna 8 es la más depreciada en términos de valor de mercado de la vivienda, siendo el valor promedio de las propiedades 1094 USD/m². La diferencia con las comunas que le siguen en el ranking de precio de las propiedades es muy significativa: en la Comuna 3, el precio promedio es de 1612 USD/m², mientras que en la Comuna 4 es de 1656 USD/m². Es decir que las propiedades en la Comuna 8 valen alrededor de un 60% menos que en las comunas que le siguen como las más depreciadas, en términos del valor de la propiedad. Las razones de la depreciación de la propiedad en estas tres comunas obedecen a circunstancias diferentes. Las comunas 8 y 4, ubicadas en la zona sur de la ciudad han experimentado el progresivo retroceso de todos los indicadores para esta área, medidos por el IBU desde 2016, En el caso de la Comuna 3, localizada, a diferencia de las anteriores, en una zona central de la ciudad, la depreciación obedece al deterioro del parque edilicio, que cuenta con edificios de excelente calidad constructiva, en mal estado de mantenimiento. El deterioro del valor inmobiliario de la Comuna 3, de la mano de la transformación de algunos edificios en hoteles-pensión e inquilinatos da por resultado una baja sostenida en las sucesivas mediciones. Al dejar en manos del mercado la política habitacional de la Ciudad, barrios como Balvanera, Constitución y San Cristóbal. que podrían rehabilitarse a través

de estrategias público-privadas para la creación de unidades de vivienda, se vienen deteriorando aceleradamente volviendo en algunos casos en prácticamente irrecuperables a edificios con potencial valor.

Superficies de construcción aprobadas

En este indicador aparecen varias novedades, si bien, al igual que en 2024, las superficies aprobadas en la Comuna 13 lideran el ranking. La Comuna 13 fue en 2025, así como había sido en el año anterior, la preferida por el mercado de la construcción, pero en 2025 los permisos crecieron en un 50%, logrando que el GCABA otorgara su aprobación para construir 530.362 m² (359.796 m² en 2024). En segundo lugar, se ubica la Comuna 1, con 265.011 m² permisados. Esta comuna tuvo un crecimiento exponencial puesto que, en 2024, no había logrado atraer a una cantidad comparable de inversores y solamente se aprobó la construcción de 22.581 m².

Por su parte, e inversamente respecto del caso anterior, la Comuna 14 que tuvo un importante dinamismo en las anteriores mediciones del IBU, ocupando el primero o segundo lugar del ranking, muestra una desaceleración relativa dado que, en 2025, se aprobó la construcción de 223.757 m², por debajo de los 307.855 m² del año anterior. En 2025, la Comuna 14 quedo ubicada en el 5to lugar en el indicador relativo a las superficies aprobadas para edificaciones. Por delante de ella, están la Comuna 12, con 254.379 m² y la Comuna 15, con 238.906 m²

aprobados, ocupando el 3ro y 4to lugar, respectivamente.

Como en 2024, la Comuna 11 siguió activa, con una dinámica liderada por el barrio de Villa Devoto, que se tradujo en 156.919 m² que, de todos modos muestra una merma con respecto a los 201.861 m² aprobados el año anterior. En el caso de la Comuna 11, así como en el de la Comuna 14, la merma de las inversiones inmobiliarias puede obedecer a cierta saturación del mercado, así como a la escasez de terrenos disponibles o inmuebles con potencial de demolición. Cercana en cuanto a magnitud de aprobación de nuevas construcciones resulto la Comuna 5, con 147.622 m² permisados, lo cual muestra un notable incremento frente a los 64.000 m² aprobados en 2024.

En el otro extremo, las comunas menos atractivas para el desarrollo inmobiliario privado resultaron en 2025 la Comuna 8, con 12.910 m² (14.869 m² en 2024), la Comuna 4 con 21.958 m² (21.306 m² en 2024), la Comuna 3 con 29.456 m² (37.485 m² en 2024), la Comuna 9 con 63.399 m² (61.265 m² en 2024) y la Comuna 2 con 73.020 m² (27.996 m² en 2024) En el caso de la Comuna 8, su posición se mantiene constante en el comportamiento de este indicador año a año lo que muestra un desinterés sostenido por parte de la industria de la construcción. La mayor novedad se concentra en la Comuna 1 que paso de estar entre las menos dinámicas en años anteriores para ubicarse en el segundo lugar en la medición actual. Solo una comuna del norte de la ciudad, la Comuna 2 esta entre las 5 de menor actividad constructiva si bien las superficies aprobadas muestran un incremento porcentual muy importante respecto de 2024.

Finalmente, al observar la ciudad en su conjunto, se observa una inversión de la tendencia decreciente de las superficies aprobadas que venían mermando, año a año, desde el máximo de 4.048.507 m² aprobados en 2021. En 2025 se observa un repunte que lleva a 2.303.687,29 m² el total acumulado de aprobaciones en las 15 comunas. Si bien la actividad constructiva continúa siendo muy inferior, respecto de la registrada en 2021, se destaca el cambio de tendencia, dado que las superficies totales autorizadas habían descendido a 1.873.212 m² en 2023 y 1.747.846 m² en 2024.

Cercanía a estaciones de tren, subterráneo y Metrobús

La media de la Ciudad es muy buena desde este punto de vista pues los estándares internacionales indican como deseable que la ciudadanía pueda acceder a redes de transporte público a una distancia de 500 metros. En Buenos Aires, el promedio aritmético es de 503,48 metros en 2025, lo cual marca una mejora desde los 530 metros de 2024. Sin embargo, como suele suceder, el promedio enmascara situaciones bien diferentes: mientras que un vecino de Congreso está a dos cuadras del transporte público, otro de Mataderos tal vez deba emprender una caminata de más de un kilómetro para tomar un subterráneo, Metrobús o alcanzar una estación de tren. Es destacable que la Comuna 3, que en los demás indicadores de la Categoría Desarrollo Urbano presenta una situación negativa (muy escasos espacios verdes,

baja inversión en nuevas construcciones y valor de la propiedad depreciado) es la de mayor cercanía a las redes de transporte público: 216 metros de distancia en promedio. Sin embargo, esta excelente infraestructura, sumamente valorada a nivel global no derrama sus beneficios hacia los otros indicadores urbanos de la comuna.

También en una situación muy positiva con respecto al promedio se encuentran la Comuna 1 con una distancia de 282 metros y la Comuna 2 con 330 metros de distancia a las redes de transporte público. Por debajo del promedio de la ciudad, también están la Comuna 5, la Comuna 15 y la Comuna 13; seguidas por la Comuna 14, la Comuna 7 y la Comuna 6, todas ellas a menos de 500 metros de distancia peatonal hasta una estación de subte, Metrobús o tren.

En la situación más desventajosa, desde el punto de vista de la inversión pública en redes de transporte que faciliten la movilidad de los habitantes, se encuentra la Comuna 9, cuyos habitantes deben caminar en promedio 1255m para llegar a tomar el transporte público. No obstante, en 2025 se observa una mejoría con respecto a las mediciones del año anterior, que se habían mantenido constantes a lo largo de toda la década de existencia del IBU, en la de la cual la distancia a recorrer era de 1520m. Las que le siguen tienen, en comparación, una situación mejor pues los vecinos de la Comuna 10 deben caminar 737m y los de la Comuna 8 577m, para acceder a las redes de transporte público. Finalmente, cabe señalar que tambien la Comuna 4, así como la Comuna 9, mejoró la accesibilidad a estas redes de transporte

público en 2025. Los vecinos de la Comuna 4, que debían recorrer 752m para tomar el transporte publico vieron reducida su caminata a 557m en 2025.

Conclusiones

La Categoría Desarrollo Urbano y Ambiente suele presentar un comportamiento y un posicionamiento relativo de las comunas diferente del que se observa en las otras tres categorías que integran el IBU. Esto se debe a que en ella conviven, de manera particularmente contrastada, la ciudad histórica y la ciudad actual. La materialidad de las ciudades se construye en el largo plazo y Buenos Aires no es una excepción. Si bien los cambios económicos, políticos y normativos producen efectos sobre la estructura urbana, esos efectos no se manifiestan con la misma rapidez con que pueden modificarse el tejido social, los niveles de actividad económica o los índices de criminalidad.

En consecuencia, los resultados de 2025 deben interpretarse teniendo en cuenta la coexistencia de indicadores que responden a temporalidades y lógicas diferentes. La dotación de espacios verdes y las redes ferroviarias y de subterráneos expresan, en buena medida, una ciudad construida durante los siglos XIX y XX. Por su parte, los valores inmobiliarios y las superficies aprobadas para la construcción son más sensibles a los ciclos económicos, las expectativas de rentabilidad y los cambios en la normativa urbana. El Metrobús ocupa una posi-

ción intermedia, dado que permite al Estado producir mejoras significativas en la accesibilidad en plazos más breves y con una inversión menor que la requerida por las infraestructuras ferroviarias o subterráneas.

A partir de estas consideraciones generales, los resultados de la Categoría Desarrollo Urbano y Ambiente pueden sintetizarse en cinco cuestiones principales:

1. Una recuperación de la construcción que no se distribuye de manera equilibrada

En 2025 se produjo una recuperación de la actividad constructiva medida a través de las superficies aprobadas. El total para las quince comunas alcanzó los 2.303.687 m², lo que representa un incremento cercano al 32 % con respecto a los 1.747.846 m² registrados en 2024. Este aumento revierte la tendencia descendente observada desde el máximo de 4.048.507 m² alcanzado en 2021, aunque la actividad continúa siendo considerablemente inferior a la de aquel año.

Sin embargo, esta recuperación no se distribuyó de manera homogénea. La Comuna 13 consolidó su posición como principal destino de las inversiones, con 530.362 m² aprobados, casi un 50 % más que en 2024. La mayor novedad fue la Comuna 1, que se ubicó en el segundo lugar. También se registraron incrementos importantes en las comunas 5 y 2. En sentido contrario, las comunas 14 y 11, que habían mostrado un fuerte dinamismo en años anteriores, experimentaron una sensible disminución.

Los datos muestran, por lo tanto, no solo una reactivación sino también una redistribución de la inversión dentro de las áreas que el mercado considera atractivas. Mientras algunas comunas se consolidan o aparecen como nuevos destinos de los desarrollos inmobiliarios, las comunas 4 y 8 continúan recibiendo una proporción muy reducida de la inversión. El crecimiento de la construcción no implica, por sí mismo, una disminución de las desigualdades urbanas: es necesario observar dónde se construye, qué se construye y a qué sectores sociales se dirige la nueva oferta.

2. La infraestructura disponible no garantiza por sí sola el bienestar urbano

La Comuna 3 constituye el caso más elocuente de esta falta de correspondencia entre los diferentes componentes del bienestar. Con una distancia media de 216 metros a las redes de tren, subterráneo y Metrobús, posee la mejor accesibilidad de la ciudad. Sin embargo, esa ventaja no se traduce en una dotación adecuada de espacios verdes, una mayor actividad constructiva o una valorización sostenida de su parque habitacional.

Se trata de una zona central, bien conectada y dotada de edificios de buena calidad arquitectónica, muchos de los cuales presentan problemas de mantenimiento y deterioro. En este caso, la infraestructura existente no ha sido acompañada por políticas suficientes de rehabilitación edilicia, preservación patrimonial, mejoramiento del espacio público y producción de vivienda. La Comuna 3 puede ser entendida, por lo tanto, como una oportunidad urbana desaprovechada: su recupera-

ción permitiría aprovechar infraestructuras ya instaladas y un parque construido de valor, sin extender la ciudad ni demandar nuevas inversiones de gran escala en redes de movilidad.

Este caso muestra que la cercanía al transporte es una condición importante, pero no suficiente. Para producir bienestar debe articularse con políticas habitacionales, ambientales, patrimoniales y de mejoramiento urbano.

3. La cantidad de espacios verdes no equivale necesariamente a su accesibilidad

La Comuna 8 presenta una situación inversa y también paradójica. Con 17,7 m² de espacios verdes por habitante, posee la mayor dotación de las quince comunas. Sin embargo, ocupa el último lugar en el resultado general de la Categoría debido a su desempeño desfavorable en los otros tres indicadores.

Parte de sus espacios verdes se encuentra cerrada, concesionada o sometida a condiciones que restringen su utilización cotidiana. Esas superficies cumplen una función ambiental importante porque contribuyen a la absorción de las lluvias, la regulación de la temperatura y la mitigación de los efectos del cambio climático. No obstante, no satisfacen plenamente la función social del espacio público, vinculada con el esparcimiento, la recreación y el encuentro entre los habitantes.

El caso de la Comuna 8 permite advertir que no basta con medir la cantidad de metros cuadrados registrados como espacios verdes. También es necesario considerar su calidad, su distri-

bución, las condiciones de mantenimiento y, sobre todo, su accesibilidad efectiva. La distinción entre superficie ambientalmente valiosa, espacio verde formalmente reconocido y espacio público realmente utilizable constituye una cuestión que deberá profundizarse en futuras mediciones.

4. Las mejoras en el transporte muestran la capacidad de intervención directa del Estado

La cercanía a las redes de transporte es uno de los indicadores en los que la acción pública puede incidir de manera más directa. En 2025, la distancia media de las quince comunas se redujo de 530 a 503 metros. Aunque el promedio continúa ocultando diferencias territoriales muy importantes, la mejora registrada en las comunas 4 y 9 resulta significativa.

La Comuna 9 sigue presentando la situación más desfavorable, con una distancia promedio de 1.255 metros, pero mejoró respecto de los 1.520 metros anteriores. La Comuna 4, por su parte, redujo la distancia media de 752 a 557 metros. Estos cambios muestran que las infraestructuras más flexibles y de ejecución relativamente rápida, como los corredores de Metrobús, pueden mejorar la accesibilidad de sectores largamente postergados. Sin embargo, también en este caso debe evitarse considerar el indicador de manera aislada. La reducción de la distancia al transporte constituye una mejora concreta para la vida cotidiana, pero no modifica automáticamente las condiciones habitacionales, ambientales o económicas de una comuna. Sus efectos sobre el bienestar dependerán de su articulación con otras políticas urbanas.

5. Una geografía de la desigualdad más compleja que la oposición entre Norte y Sur

Los resultados de 2025 confirman la persistencia de las desigualdades entre el Norte y el Sur de Buenos Aires, pero también muestran que esa oposición no alcanza para explicar toda la diversidad urbana. La Comuna 3 presenta condiciones desfavorables a pesar de su localización central y de su excelente conectividad. La Comuna 5 alcanza un buen resultado general aun cuando tiene una dotación crítica de espacios verdes. La Comuna 1 combina un alto desempeño agregado con profundas diferencias internas entre barrios tan diversos como Puerto Madero, Retiro, San Telmo, Constitución, Monserrat y San Nicolás. La Comuna 8 posee la mayor superficie verde por habitante y, al mismo tiempo, el peor resultado de la Categoría.

Estas situaciones aconsejan pensar la desigualdad urbana como una geografía compuesta por diferentes configuraciones: un norte consolidado y atractivo para la inversión; un sur con desventajas persistentes; áreas centrales bien conectadas pero afectadas por procesos de deterioro; y comunas intermedias que alcanzan resultados favorables a partir de combinaciones más equilibradas entre los indicadores. Los promedios comunales permiten reconocer estas tendencias generales, aunque también pueden ocultar diferencias significativas entre los barrios que integran una misma comuna.

Como resultado de la ponderación de los cuatro indicadores, las comunas 1 y 13 ocupan los primeros lugares de la Categoría Desarrollo Urbano y Ambiente en 2025. En una segunda

línea, con un desempeño también favorable, se encuentran las comunas 5, 11 y 15. En el otro extremo se ubica la Comuna 8, cuya elevada dotación de espacios verdes no alcanza a compensar los resultados desfavorables en valor inmobiliario, actividad constructiva y cercanía a las redes de transporte.

En las comunas menos favorecidas puede reconocerse un círculo de desinversión: los bajos valores inmobiliarios y las menores expectativas de demanda reducen el atractivo de las nuevas construcciones, mientras que la escasa inversión contribuye a reproducir la depreciación y el rezago urbano. Las propiedades de la Comuna 8 tienen un valor aproximadamente 32 % inferior al de la Comuna 3 y 34 % inferior al de la Comuna 4; en comparación con la Comuna 14, su valor es alrededor de un 61 % menor. Estas diferencias no equivalen de manera directa a las expectativas de rentabilidad, que dependen también del precio del suelo y de otras variables, pero muestran la profundidad de la brecha inmobiliaria entre distintos sectores de la ciudad.

En síntesis, los resultados de 2025 muestran que el bienestar urbano no depende de una única ventaja, sino de la combinación entre ambiente, vivienda, movilidad e inversión. Buenos Aires conserva una importante dotación de parques e infraestructuras heredada de etapas anteriores, pero las nuevas inversiones no necesariamente corrigen las desigualdades históricas. Por el contrario, cuando se orientan exclusivamente por las expectativas de rentabilidad, tienden a dirigirse hacia las zonas ya valorizadas o hacia aquellas que ofrecen mejores oportunidades para el mercado.

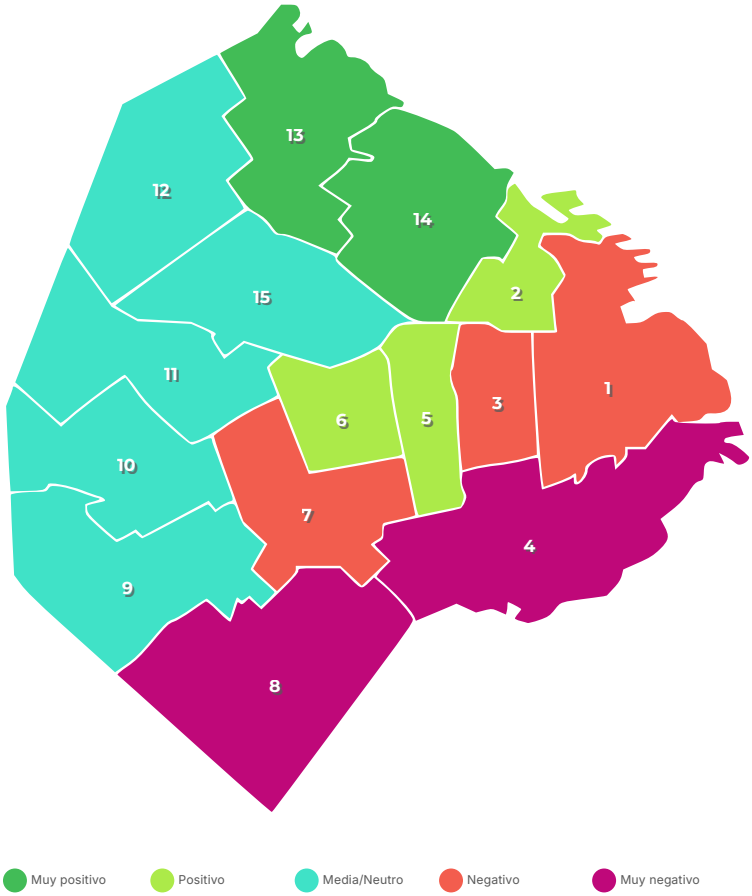
Frente a esta dinámica, el papel del Estado no se limita a la ejecución de obras públicas. También consiste en formular normas, incentivos y políticas de rehabilitación capaces de orientar el desarrollo privado, mejorar la accesibilidad a los bienes urbanos y evitar que la inversión se concentre de manera excluyente. El principal desafío no es solamente que Buenos Aires continúe construyéndose, sino que ese desarrollo contribuya a producir una ciudad más equilibrada, sostenible y accesible. En definitiva, se trata de preguntarnos no solo cuánto y dónde se construye, sino también qué ciudad se construye y para quiénes.

Económico
Social

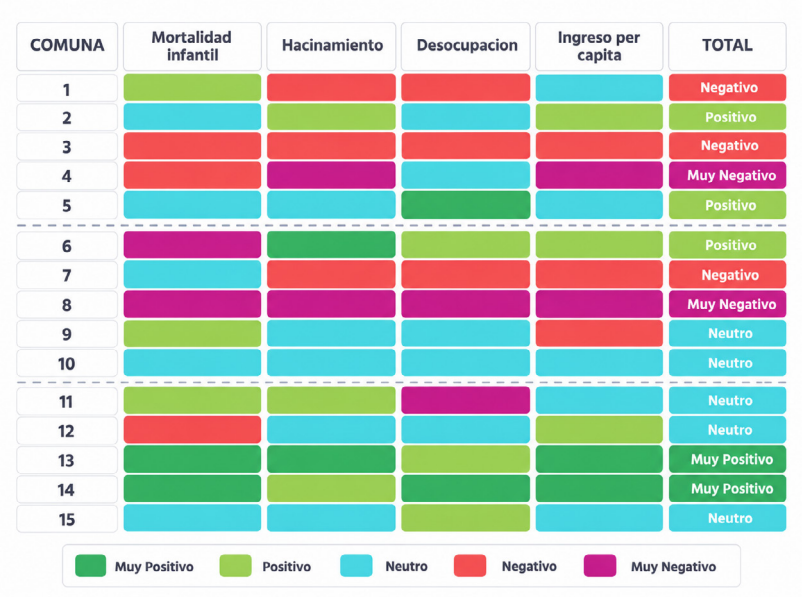
iCiudad

02
Económico social

Resultados generales de esta categoría



Mapa: https://www.iciudad.org.ar/indicebienestar-beta-2/#desarrollo-urbano-y-ambiente/2025



Los resultados de la categoría Económico-Social del IBU 2025 vuelven a poner de manifiesto las diferencias existentes entre las 15 comunas de la Ciudad de Buenos Aires.

Cabe aclarar que para la elaboración del IBU 2025 para el indicador, Tasa de Mortalidad infantil, se tomaron los últimos datos disponibles publicados por el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA), que corresponden al año 2024.

En cuanto al análisis por comunas, la 13 y la 14 presentan los mejores desempeños y se ubican en la franja Muy Positiva, mientras que las Comunas 2, 6, y 5 alcanzan resultados Positivos. En el otro extremo, las Comunas 4 y 8 presentan resultados Muy Negativos, en tanto las Comunas 1, 3, y 7 se ubican en la categoría Negativa. Las restantes comunas —9, 10, 12 y 15— presentan situaciones intermedias.

La distribución territorial de estos resultados vuelve a mostrar una característica que ha sido señalada en las distintas ediciones del IBU: las comunas del norte tienden a concentrar los desempeños socioeconómicos más favorables, mientras que en el sur se localizan las situaciones de mayor vulnerabilidad.

Sin embargo, el análisis de cada uno de los indicadores permite observar una realidad más heterogénea. No todas las comunas presentan resultados coincidentes en las cuatro dimensiones estudiadas y, en algunos casos, indicadores favorables compensan desempeños negativos en otras variables.

Los extremos son los que muestran mayor consistencia. La Comuna 13 combina el mayor ingreso per cápita de las 15 comunas con el menor nivel de hacinamiento y resultados favorables en desocupación y mortalidad infantil.

En sentido contrario, la Comuna 8 reúne el menor ingreso per cápita, la mayor tasa de mortalidad infantil, uno de los mayores niveles de hacinamiento y una elevada desocupación, acumulando mayor nivel de vulnerabilidad.

La Comuna 4 presenta asimismo una situación particularmente desfavorable, fundamentalmente por sus bajos ingresos, su elevada mortalidad infantil y por registrar el mayor nivel de hacinamiento de la Ciudad.

De esta manera, los resultados más extremos muestran que las desigualdades socioeconómicas no necesariamente responden a una única dimensión, sino que en determinados territorios tienden a acumularse condiciones favorables o desfavorables.

Ingreso familiar per cápita

El Ingreso Familiar Per Cápita resulta ser un indicador importante para determinar las condiciones de desarrollo y bienestar de la población, ya que permite estimar los recursos económicos disponibles para cada integrante del hogar.

Como se ha dicho en informes anteriores este indicador da cuenta del nivel de ingreso, pero no permite, por sí solo, conocer cómo se distribuyen esos recursos entre la población. Para el análisis de la distribución del ingreso resulta más apropiado utilizar el Coeficiente de Gini.

El Coeficiente de Gini adopta valores entre 0 y 1. Cuanto más próximo a 0 se encuentra, mayor es el grado de igualdad en la distribución del ingreso; por el contrario, cuanto más se aproxima a 1, mayor es el nivel de desigualdad.

Sin embargo, en el IBU se utiliza como indicador para el análisis de la categoría Económico social el Ingreso Familiar Per Cápita, dado que la información se encuentra disponible por comunas, lo que permite una comparación entre ellas. El Coeficiente de Gini no se encuentra disponible con ese nivel de desagregación territorial. Por esta razón, sólo permite caracterizar la distribución del ingreso para la Ciudad en su conjunto.

Durante 2025, el Coeficiente de Gini del ingreso per cápita familiar mostró variaciones a lo largo del año. En el primer trimestre se ubicó en 0,426, mientras que en el tercer trimestre (último dato disponible al momento de la realización del informe), alcanzó 0,457, superior al 0,431 registrado en igual trimestre de 2024, indicando un incremento interanual de la desigualdad en la distribución del ingreso.

El análisis por comuna del Ingreso Familiar Per Cápita muestra diferencias significativas en los recursos económicos disponibles de los hogares según el territorio en el que residen. El promedio de las 15 comunas se ubica en aproximadamente $1.299.889, aunque los valores presentan una considerable dispersión en torno a ese nivel.

La Comuna 13 registra el mayor Ingreso Familiar Per Cápita, con $1.747.357, seguida por la Comuna 14 ($1.738.466) y, posteriormente, por la Comuna 2 ($1.639.943). También se ubican claramente por encima del promedio las Comunas 6 ($1.587.798) y 12 ($1.466.724).

En el extremo opuesto se encuentra la Comuna 8, con $726.777, seguida por la Comuna 4 ($820.806). También presentan ingresos inferiores al promedio las Comunas 9 ($961.310), 3 ($999.348), 7 ($1.024.805), 10 ($1.120.978) y 11 ($1.122.250).

En términos relativos el ingreso familiar per cápita en la Comuna 13 es aproximadamente 2,4 veces al correspondiente a la Comuna 8. Expresado de otra manera, el Ingreso Familiar Per Cápita de la Comuna 8 representa apenas alrededor del 42 % del registrado en la Comuna 13.

Los resultados vuelven a poner de manifiesto una diferenciación territorial que ha sido observada en las sucesivas ediciones del IBU. Las Comunas 13, 14 y 2 permanecen entre aquellas con mayores niveles de ingreso, mientras que las Comunas 4 y 8 continúan ubicándose en las posiciones más desfavorables. Esta persistencia indica que, más allá de las modificaciones en los valores nominales del ingreso, las brechas relativas entre distintos sectores de la Ciudad mantienen un importante componente estructural.

Tasa de desocupación

La tasa de desocupación constituye uno de los principales indicadores para determinar las condiciones de inserción de la población en el mercado de trabajo. Expresa la proporción de personas que, formando parte de la población económicamente activa, no tienen empleo.

Su análisis permite aproximarse a las posibilidades que ofrece el mercado laboral para incorporar a quienes manifiestan su voluntad de trabajar y, al mismo tiempo, identificar diferencias entre distintos grupos de población y territorios. En este sentido, resulta importante considerar no sólo el nivel general de desocupación, sino también las desigualdades que se presentan según sexo y lugar de residencia.

En 2025, la tasa de desocupación de la Ciudad de Buenos Aires se ubicó en 5,8%, aunque los resultados comunales presentan una dispersión considerable en torno a ese promedio.

La Comuna 11 registra la tasa más elevada, con 7,9 %, seguida por la Comuna 8 (7,4 %) y la Comuna 3 (7,0 %). También se ubican por encima del promedio de la Ciudad las Comunas 1 y 7, ambas con 6,7 %; la Comuna 4, con 6,6 %; y la Comuna 10, con 6,3 %.

En el extremo opuesto, la Comuna 5 presenta la menor tasa de desocupación, con 3,7 %, seguida por la Comuna 14 (4,3 %), las Comunas 6 y 15 (4,6 %) y la Comuna 13 (4,7 %). La diferencia entre los extremos alcanza así 4,2 puntos porcentuales, ya que la tasa registrada en la Comuna 11 resulta algo más del doble de la correspondiente a la Comuna 5.

A diferencia de lo observado en el Ingreso Familiar Per Cápita, la distribución territorial de la desocupación no reproduce de manera tan definida la tradicional diferenciación socioeconómica entre el norte y el sur de la Ciudad. Si bien la Comuna 8 continúa presentando una situación desfavorable, entre las

tasas más elevadas aparecen también comunas como la 11 y la 3, mientras que la Comuna 9 registra un nivel de desocupación inferior al promedio de la Ciudad.

Esta configuración muestra que la desocupación constituye un fenómeno territorialmente más heterogéneo y sensible a las características particulares de los mercados de trabajo y a la coyuntura económica. Por este motivo, una tasa de desocupación elevada en una comuna no necesariamente coincide con una posición igualmente desfavorable en los restantes indicadores que integran la categoría Económico-Social.

Sin embargo, si se aborda este indicador desde una perspectiva de género, su incidencia fue diferente entre mujeres y varones: mientras que entre las mujeres alcanzó el 6,8 %, entre los varones fue del 4,8 %, evidenciando una mayor dificultad relativa de las mujeres para insertarse en el mercado laboral.

Esta diferencia se observa también en otros indicadores laborales. La tasa de actividad de las mujeres alcanzó el 59,8 %, frente al 69,8 % de los varones, mientras que la tasa de empleo fue de 55,8 % y 66,5 %, respectivamente. De este modo, los datos muestran que las mujeres no sólo presentan una mayor tasa de desocupación, sino también menores niveles de participación y empleo, poniendo de manifiesto la persistencia de brechas de género en el mercado de trabajo de la Ciudad.

Hay además un dato relevante. La brecha por sexo es mucho mayor en algunos territorios: por ejemplo, en la Comuna 3 la desocupación femenina alcanza 9,8 % frente a 4,7 % entre los varones; en la Comuna 1, 9,3 % frente a 4,8 %; y en la Comuna 10, 8,5 % frente a 4,3 %.

Esto evidencia que la desigualdad territorial y la desigualdad de género pueden superponerse, pero no necesariamente lo hacen de la misma manera en todas las comunas

La incorporación de esta perspectiva permite, por lo tanto, enriquecer la interpretación del indicador de desocupación. El territorio constituye una dimensión relevante de la desigualdad socioeconómica, pero no agota las diferencias existentes al interior de cada comuna.

Hacinamiento

El hacinamiento constituye un indicador de las condiciones habitacionales de los hogares que relaciona la cantidad de personas que los integran con el número de habitaciones disponibles en la vivienda. Se considera que un hogar se encuentra en situación de hacinamiento cuando habitan dos o más personas por cuarto. A su vez, se distingue entre hacinamiento no crítico, cuando existen entre dos y tres personas por habitación, y hacinamiento crítico, cuando se registran más de tres personas por cuarto.

Este indicador permite aproximarse a las condiciones materiales en las que habitan los hogares. En este sentido, el hacinamiento constituye una dimensión que trasciende las características físicas de la vivienda y permite incorporar al análisis las posibilidades efectivas de los hogares de disponer de un espacio habitacional adecuado a su tamaño.

El hacinamiento se incorporó en 2023 a la categoría Económico-Social del IBU —anteriormente formaba parte de la categoría Ambiente— debido a su estrecha vinculación con las condiciones socioeconómicas de los hogares.

En 2025 este indicador muestra a las comunas 13 y 6 como las de mejor posición respecto del conjunto de la Ciudad (1,2 % en la Comuna 13 y 1,8 % en la Comuna 6).

El Hacinamiento es uno de los componentes de la categoría que expresa con mayor nitidez las desigualdades territoriales existentes dentro de la Ciudad.

A lo largo de los años este indicador muestra una combinación entre persistencia estructural y modificaciones asociadas a intervenciones urbanas y a cambios en las condiciones económicas de los hogares. Su comportamiento tiende a ser menos volátil que, por ejemplo, el de la desocupación, ya que las condiciones habitacionales no se modifican inmediatamente frente a los cambios del ciclo económico.

Tasa de Mortalidad Infantil

La Tasa de Mortalidad Infantil (TMI) constituye uno de los indicadores tradicionalmente utilizados para evaluar las condiciones de salud y bienestar de una población. Expresa la relación entre las defunciones de niños y niñas menores de un año y el número de nacidos vivos registrados durante el mismo período, y se expresa por cada mil nacidos vivos.

Su importancia excede el ámbito estrictamente sanitario, ya que se trata de un indicador sensible a las condiciones socioeconómicas y ambientales en las que nacen y transcurren los primeros meses de vida los niños y niñas. En sus resultados pueden incidir, entre otros factores, las condiciones habitacionales y sanitarias, los niveles de ingreso de los hogares y el acceso y la calidad de la atención de la salud materno-infantil. Por esta razón, la Tasa de Mortalidad Infantil forma parte de la categoría Económico-Social del Índice de Bienestar Urbano.

Para la elaboración del IBU 2025 se han utilizado los últimos datos disponibles publicados por el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA), correspondientes al año 2024.

El análisis de la mortalidad infantil debe considerar también la importante transformación demográfica que viene experimentando la Ciudad, particularmente la sostenida reducción del número de nacimientos.

En 2016 se registraron 38.954 nacidos vivos en la Ciudad cantidad que ha ido disminuyendo para llegar en 2024 a 21.366 nacimientos, el menor registro de todo el período analizado. Esto implica una disminución de 45,2%.

El promedio de la Ciudad no refleja las diferencias territoriales significativas. En 2024, frente a una TMI de 4,8‰ para el conjunto de la Ciudad, la Comuna 8 registró el valor más elevado, con 8,9‰, seguida por la Comuna 6, con 7,5‰; la Comuna 4, con 7,0‰; y la Comuna 12, con 6,6‰. Las Comunas 3 y 15 alcanzaron, en ambos casos, una tasa de 6,0‰.

En el extremo opuesto se ubicaron la Comuna 14, con 1,4‰; la Comuna 13, con 2,4‰; y la Comuna 11, con 3,0‰. También se situaron por debajo del promedio de la Ciudad las Comunas 1 (3,4‰) y 9 (4,0‰). Para la Comuna 2, IDECBA no informa una tasa correspondiente a 2024, por lo que la ausencia del dato puede ser interpretada como una tasa igual a cero.

La fuerte reducción del número de nacimientos adquiere particular importancia cuando la Tasa de Mortalidad Infantil se analiza a nivel comunal. Al disminuir el número de nacidos vivos que constituye el denominador de la tasa, una variación relativamente pequeña en el número absoluto de defunciones puede provocar modificaciones importantes en el valor del indicador.

Es por esto que no se debe interpretar automáticamente un aumento o una disminución anual de la TMI de una comuna como evidencia de un cambio estructural de igual magnitud en sus condiciones de bienestar.

Una mirada en perspectiva

Desde sus primeras ediciones, el IBU ha mostrado la existencia de importantes diferencias socioeconómicas entre las comunas. En todo el período bajo análisis 2016-2025, las comunas del sur fueron las de peor situación. Pero al mismo tiempo, todas las comunas registraron un deterioro de sus ingresos reales, demostrando que la evolución general de las condiciones económicas y la posición relativa de cada territorio constituyen fenómenos relacionados pero diferentes.

Cabe mencionar que la modificación en la estructura de la categoría en el año 2023, (la incorporación del hacinamiento y exclusión de la variable acceso a la educación obligatoria) no permite una comparación directa de los resultados agregados en toda la serie, no obstante, se puede concluir que las diferencias territoriales, persisten.

En este sentido, las distintas ediciones del IBU permite advertir que las desigualdades socioeconómicas entre las comunas no constituyen únicamente diferencias coyunturales. La reiteración de ciertas condiciones en el territorio entre mejores y

peores desempeños, aun frente a cambios en el contexto económico y en la propia constitución del Índice, permiten inferir que las brechas territoriales son de carácter estructural.

Evolución histórica del IBU socioeconómico

El IBU fue elaborado de manera permanente desde 2016, salvo el año 2020 debido fundamentalmente a las dificultades para disponer de información oficial de todas las variables durante la pandemia.

Hay además en la categoría un cambio de las variables analizadas, tal como se mencionó más arriba.

Hasta 2022 la categoría incluía: ingreso per cápita**,** desocupación, mortalidad infantil, acceso a la educación obligatoria.

Desde 2023: ingreso per cápita, desocupación, mortalidad infantil, hacinamiento.

Educación dejó la categoría socioeconómica y pasó a ser analizada dentro de la nueva categoría Cultura y Educación.

Esto significa que debemos ser prudentes al comparar directamente los valores del indicador antes y después de 2023.

2016–2019 y 2021-2022

Los primeros años del IBU muestran una diferenciación relativamente estable.

Las comunas del norte se ubican generalmente entre las de mejores resultados, mientras que las comunas del sur aparecen con mayor frecuencia en las posiciones desfavorables.

Pero hay una cuestión importante: estabilidad territorial no significa estabilidad económica. En efecto, en el período se registra deterioro del poder adquisitivo y aumento de la desocupación.

Por lo tanto, se observa un empeoramiento de la situación socio económica general de la Ciudad y, al mismo tiempo que se mantiene la posición relativa entre comunas.

2023

En este año, se cambió la composición de la categoría, incorporando hacinamiento en reemplazo del indicador educativo.

Este cambio es importante porque introduce directamente una dimensión vinculada con las condiciones materiales de la vivienda.

Desde el punto de vista analítico, incluso refuerza la posibilidad de observar la desigualdad territorial.

La estructura general se mantiene: continúan apareciendo importantes diferencias entre norte y sur. Esto es significativo porque cambia una parte de la composición del indicador, pero la configuración territorial sigue siendo semejante.

2024 y 2025

En estos años queda claramente evidenciado cómo en una parte del territorio de la Ciudad se acumulan vulnerabilidades.

Las Comunas 14, 13 y 2 siguen consolidándose entre las mejores posicionadas.

En el extremo opuesto, 8 y 4 presentan situaciones especialmente desfavorables.

Las comunas intermedias muestran más movilidad y situaciones más complejas.

A modo de conclusión se puede decir que el análisis de la categoría socioeconómica a lo largo de las distintas ediciones del Índice de Bienestar Urbano permite identificar como rasgo central la persistencia de fuertes disparidades territoriales entre las comunas de la Ciudad de Buenos Aires.

La lectura conjunta de la serie permite distinguir dos fenómenos simultáneos. Por un lado, las condiciones socioeconómicas generales experimentan modificaciones relacionadas con el contexto económico, particularmente en materia de

ingresos y empleo. Por otro lado, la distribución territorial de ventajas y desventajas se cristaliza de modo considerable.

Por lo tanto, uno de los principales resultados de la serie histórica del IBU no es solamente la existencia de diferencias entre comunas. La permanencia de comunas en los extremos de la distribución sugiere la presencia de desigualdades de carácter estructural, que los cambios coyunturales pueden profundizar o atenuar, pero que no han logrado modificar sustancialmente la configuración socioeconómica territorial de la Ciudad.

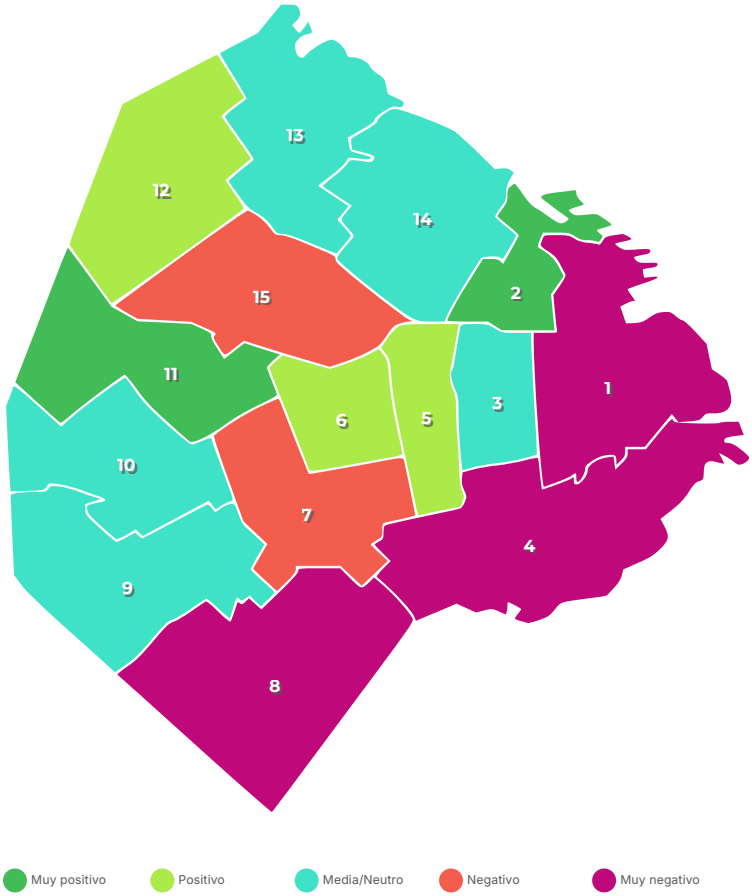
Es claro que en estos años queda pendiente y se hace cada vez más indispensable la generación de políticas públicas que atenúen esas diferencias, mejorando la situación de las comunas que permanecen las situaciones más desfavorables.

Seguridad

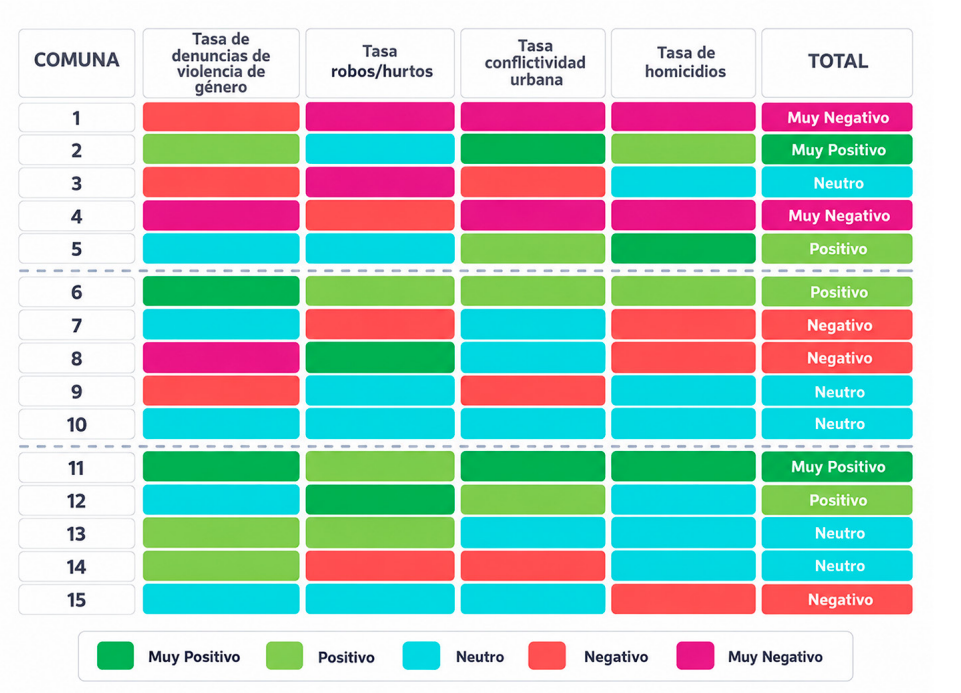
iCiudad

03
Seguridad

Resultados generales de esta categoría



Mapa: https://www.iciudad.org.ar/indicebienestar-beta-2/#educacion-y-cultura/2025



La situación de seguridad en la CABA

Consideramos a la seguridad pública como un aspecto relevante del bienestar urbano ya que importa la afectación de bienes muy preciados individual y colectivamente como la vida, la libertad, la integridad física y/o sexual y también el

cuidado de la propiedad de las personas y el ambiente en el que vivimos. Asimismo, la situación de seguridad/inseguridad importa cambios de hábitos que pueden tener consecuencias en el comercio, el transporte y las actividades de ocio o culturales, redundando en un mayor o menor bienestar de la ciudadanía.

El análisis integral de la situación de seguridad se sustenta sobre la base de indicadores objetivos, por ejemplo, las denuncias, y subjetivos como el temor a ser víctima de un delito. Ambas dimensiones son relevantes al momento de caracterizar la seguridad de un país, provincia o ciudad. Sin embargo, para la elaboración del Índice de Bienestar Urbano de la Ciudad de Buenos Aires nos enfocamos únicamente en datos objetivos y públicos.

La evaluación de la situación general de seguridad en la Ciudad de Buenos Aires para el Índice de Bienestar Urbano 2025 se construye sobre el análisis de las tasas cada 100.000 habitantes de homicidios dolosos, de denuncias de robos y hurtos, de conflictividad urbana y de casos penales con indicadores de violencia de género y doméstica. Toda la información proviene de fuentes oficiales diversas.

En materia de seguridad se observan situaciones marcadamente diferentes entre las comunas de la Ciudad de Buenos Aires. Las 8 comunas que, en 2025, tienen un desempeño por encima de la media forman una especie de medialuna en la zona centro-noroeste del distrito. Las comunas 11 y 2 se ubican en la cima del ránking con un desempeño muy positivo

seguidas de las comunas 6, 5 y 12 con calificaciones positivas y las 13, 10 y 14 con evaluación neutral. Cabe destacar que en 2024 fueron 7 las comunas que se ubicaron por encima de la media, en 2025 se incorpora la Comuna 14. Las comunas 2, 5 y 6 también consiguen calificación positiva o muy positiva en el ránking general del IBU 2025.

Con calificación neutra, pero por debajo de la media, se ubican las comunas 9 y 3.

Finalmente, en las últimas posiciones del ránking con desempeños por debajo de la media y calificaciones negativas o muy negativas se encuentran las comunas 7, 15, 8, 4 y 1 generando una mancha en la zona sur-centro de la Ciudad con la única excepción de la Comuna 15 que se ubica en el centro-oeste porteño. Las comunas 1, 4 y 8 también obtienen calificación negativa o muy negativa en indicador general para 2025.

Homicidios

Las muertes violentas tienen el menor índice de no registro de delitos por ello es el indicador más utilizado para comparar distritos y/o épocas. Por afectar el bien jurídico más preciado, la vida, suele estar en el centro de toda valoración de la política pública de seguridad. Los datos sobre homicidios dolosos se obtienen del "Mapa del Delito" que publica el Ministerio de Seguridad del Gobierno de la Ciudad.

En esta categoría se observa la mayor amplitud estadística en la dimensión seguridad pasando de territorios con 5.8 homicidios cada 100.000 habitantes a otros en los que no se computan muertes violentas. En la Comuna 11 no se registran homicidios dolosos en 2025, ubicándose así por encima de la media, obteniendo una calificación muy positiva y quedando en la primera posición.

Otras 9 comunas se ubican por encima de la media respecto de la violencia letal (comunas 5, 2, 6, 14, 13, 9, 10, 3 y 12). Las 2 primeras con una tasa menor a un homicidio doloso cada 100.000 habitantes y calificación muy positiva y positiva, otras 5 con una tasa menor a 2 y evaluación positiva y neutral (comunas 6, 13, 14, 9 y 10) y las 2 últimas con tasas por encima de 2 pero debajo de 2.40 víctimas con posiciones neutrales en esta categoría.

Por debajo de la media con desempeños negativos se ubican las comunas 8, 7 y 15 con 2.6, 4,5 y 4.9 homicidios dolosos cada 100.000 habitantes respectivamente mientras que con calificación muy negativa encontramos a las comunas 1 y 4 con tasas superiores a 5.

Robos y hurtos

Las denuncias por delitos contra la propiedad reflejan un comportamiento territorial más homogéneo que la violencia

letal, aunque la comuna con la mayor tasa más que duplica a la de menor registro. Los datos también se obtienen del "Mapa del Delito" que publica el Ministerio de Seguridad del Gobierno de la Ciudad.

Las comunas 1 y 3 lideran el ránking de territorios con mayor cantidad de denuncias por delitos contra la propiedad de la Ciudad con tasas que rondan entre los 3840 y los 5600 casos cada 100.000 habitantes obteniendo una calificación muy negativa y ubicándose muy por encima de la media. Hemos explicado en otras publicaciones que la gran afluencia de personas en esas dos comunas por ser polos gastronómicos, turísticos y culturales, cabeceras de medios de transporte público, así como contar con diversas oficinas del gobierno nacional explican la elevada cantidad de denuncias por robos y hurtos que se registran día a día.

Con más de 3.100 denuncias cada 100.000 habitantes y por encima de la media se ubican las comunas 14, 4 y 7 que califican como negativas.

Evaluación neutra obtienen las comunas 9, 15, 2, 5 y 10 con tasas que van de 2.700 a 3.100 robos y hurtos cada 100.000 habitantes.

Las comunas que registran menos de 2700 denuncias por robos y hurtos cada 100.000 y obtienen calificación positiva son la 13, 6 y 5 y muy positivas las comunas 8 y 1 2.

Conflictividad urbana

En esta categoría analizamos las intervenciones del Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires en materia penal y contravencional. Los datos se obtienen del "Informe de Conflictividad" que el Ministerio Público Fiscal publica anualmente hasta 2023 y del Instituto de Estadística y Censo de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA).

Las comunas 1 y 4 -en el extremo sureste- con tasas superiores a 9.200 casos cada 100.000 habitantes lideran el ránking en materia de conflictividad urbana calificando como muy negativas y con resultados bastante por arriba de la media. Le siguen, por segundo año consecutivo, las comunas 9, 14 y 3 con evaluación negativa, por encima de la media y tasas que fluctúan entre 7.700 y 8.000 hechos.

En posición neutral, también por segundo año consecutivo, se ubican las comunas 7, 15, 13, 8 y 10 con entre 5.000 y 7.650 denuncias cada 100.000 habitantes. Algunas quedan por encima de la media (10 y 13) y el resto por debajo.

También por debajo de la media y calificando en situación positiva respecto de la conflictividad urbana se encuentran las comunas 12, 6 y 5 con más de 4.000 intervenciones del Ministerio Público Fiscal cada 100.000 habitantes. Las que obtienen una calificación muy positiva y presentan tasas menores a 3.800 casos son las comunas 2 y 11.

Violencia de género

En esta categoría analizamos los casos penales con indicadores de violencia de género que el Ministerio Público Fiscal reporta al Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad. En 2024 este factor incluía también los casos contravencionales del mismo tipo, pero ese dato no ha sido publicado para el año en análisis.

Son las comunas 8 y 4, por segundo año consecutivo, las que con desempeño muy negativos y triplicando la media se ubican en las últimas posiciones en materia de violencia de género con más de 900 hechos denunciados cada 100.000 habitantes. También por arriba de la media, pero con desempeños negativos se encuentran las comunas 1, 9 y 3 con tasas entre 500 y 750 denuncias.

Por debajo de la media y en posición neutra se ubican, igual que en 2024, las comunas 15, 7, 12, 10 y 5 con tasas que fluctúan entre 270 y 450.

Con menos de 270 denuncias por comuna por hechos de violencia de género cada 100.000 habitantes y por debajo de la media de la Ciudad encontramos a las comunas 14, 13, 11, 6 y 2 siendo las 3 primeras las positivas y las 2 últimas las muy positivas.

Bienestar urbano y seguridad 2016-2025

Desde 2016 la evaluación de la situación general de seguridad en la Ciudad de Buenos Aires para el Índice de Bienestar Urbano se construye sobre el análisis de las tasas de homicidios dolosos, de robos y hurtos y de conflictividad urbana cada 100.000 habitantes. Entre 2016 y 2018 analizamos también la cantidad de comisarías por comuna. A aquellas tres primeras tasas fundamentales para describir la criminalidad en la Ciudad de Buenos Aires, en 2024 y 2025, se suman los casos penales con indicadores de violencia de género y doméstica.

Si comparamos los resultados del índice de Bienestar Urbano, en la dimensión seguridad, desde su publicación en 2016, observamos que por primera vez la Comuna 2 se ubica entre las de desempeño muy positivo. La Comuna 11 ocupa el primer lugar en 2021, 2022 y 2025. Esos lugares en el ránking se han repartido entre las comunas 2, 6, 11, 12 y 13 destacándose que en 2017 la Comuna 8 logra obtener una calificación muy positiva en seguridad por única vez. La Comuna 6 resalta en ese grupo con 6 apariciones (2016, 2018, 2019, 2021, 2023 y 2024)

Si miramos el otro extremo del podio observamos que la Comuna 1 está siempre entre las de desempeño muy negativo y que las comunas 1 y 4 están en esa clasificación los últimos 3 años alternando entre el último y anteúltimo lugar.

Se destaca el caso de la Comuna 8, en la zona sur de la Ciudad, ya que durante los primeros 4 años analizados se ubica entre las de desempeño positivo o muy positivo y los últimos 5 años entre las calificadas como negativo.

De acuerdo a los resultados del Índice de Bienestar Urbano, las comunas 1, 3, 4, 7 y 8 obtuvieron desempeños negativos o muy negativos en materia de homicidios desde el 2016. La Comuna 1 aparece en el último o penúltimo lugar todos los años con la sola excepción del 2024. La Comuna 4 desde 2019 ocupa el último o anteúltimo lugar del ránking.

Respecto de las comunas con desempeño muy positivo en relación a las muertes violentas desde 2016 las comunas 5, 10, 11 y 13 aparecen 3 veces cada una, seguidas por las comunas 2, 6 y 12 con dos apariciones en esta posición y la Comuna 14 solo en 2018.

Es de destacarse el caso de la Comuna 9 que en materia de homicidios se encuentra entre las de desempeño negativo entre 2017 y 2019 pasando a calificación positiva entre 2021 y 2023 y retrocediendo a desempeño neutro los dos últimos años.

En retrospectiva, se observan pocos cambios en el desempeño de las comunas respecto de robos y hurtos, es decir, aunque el número total de denuncias aumente o disminuya en cada año, las posiciones de cada una son las mismas o muy similares. Por ejemplo, la Comuna 12 califica con desempeño muy positivo en 6 de los 9 años mientras que la Comuna 1 se encuentra entre los muy negativos ininterrumpidamente desde 2016 acompañada siempre por la Comuna 3 con la excepción del año 2024 en el que la Comuna 14 obtiene la peor calificación y el 2023 que ese lugar es ocupado por la Comuna 4.

Es de destacar el caso de la Comuna 2 ya que en 2016 y 2017 se ubica en el centro de la tabla con un desempeño neutro pasando

a tener una calificación negativa en materia de robos y hurtos entre 2018 y 2022, mejorando su desempeño en 2023 y 2024 año en el que ocupa el primer lugar del ránking por tener la menor tasa del distrito y volver al desempeño neutro en 2025.

En materia de conflictividad urbana, entre 2016 y 2022 las comunas 14 y 1 se ubican en los últimos lugares del ránking obteniendo calificaciones muy negativas y durante los últimos 3 años esos escaños están ocupados por las comunas 1 y 4 que desplaza a la 14 de los muy negativos.

Se observa que la conflictividad urbana en las comunas varía sin generar regiones marcadas por sector de la Ciudad. Ello obedece, en parte, a la diversidad que incluye este indicador ya que considera, por ejemplo, tanto las contravenciones por hostigamiento como las causas por narcomenudeo. Asimismo, producto del proceso de transferencias de competencias penales y de la creación legislativa de nuevas figuras contravencionales, el universo no ha sido el mismo entre 2016 y 2025. Sin embargo, el indicador es comparable año a año ya que el criterio siempre es contabilizar todas las intervenciones que el Ministerio Público Fiscal informa ya sea a través de sus Informes de Conflictividad Urbana o del Instituto de Estadísticas y Censo de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA).

Se destaca, nuevamente, el caso de la Comuna 8 que entre 2016 y 2019 obtiene el primer lugar del índice en la categoría conflictividad urbana ya que tiene la menor tasa del distrito, pasando a una calificación negativa en 2021 y 2022 y mejorando leve-

mente su posición al ubicarse entre las comunas con desempeño neutro en 2024 y 2025.

Conclusiones

La diversidad general en materia de seguridad encuentra similitudes territoriales que algunos años se profundizan y otros se relativizan pero que se sostienen a lo largo de la última década

En 2025 las comunas 2 y 11-una en el norte, la otra en el oeste del distrito- se encuentran en situación muy positiva tanto en la valoración general de la seguridad como respecto de la tasa de homicidios y de conflictividad urbana, estando la Comuna 11 además calificada como de desempeño muy positivo en los casos de violencia de género.

Las comunas que obtuvieron una calificación media o neutra en el índice general de seguridad tienen diferentes comportamientos en cada uno de los 4 indicadores analizados, con excepción de la Comuna 10 que obtuvo esa calificación en todos los valores.

Las comunas 1 y 4 tienen los peores desempeños tanto en la valoración general como en homicidios y conflictividad urbana, estando la Comuna 1 con desempeño muy negativo en materia de robos y hurtos junto a la Comuna 3 y ubicándose la Comuna 4 entre las de peor desempeño respecto de los casos de violencia de género junto a la Comuna 8.

Ya señalamos que la Comuna 2 ingresa por primera vez al lote de las comunas que ostentan un desempeño muy positivo en materia de seguridad desde que se publica el IBU. Sin embargo, la Comuna 6 se posiciona en ese rango 6 veces, la Comuna 12 cinco veces y la 11 tres. También observamos que la Comuna 1 se ubica entre las de desempeño muy negativo ininterrumpidamente desde 2016 acompañada por las comunas 4 (4 veces), 3 (3 veces) y 7 (2 veces).

Respecto de los homicidios 4 comunas aparecen entre las de desempeño muy positivo al menos 3 veces desde 2016 (Comunas 5, 10, 11 y 13) En el otro extremo, las comunas 1 y 4 se ubican entre las de desempeño muy negativo en 6 de los 9 años analizados

Analizando las tasas de robos y hurtos cada 100.000 habitantes la Comuna 12 aparece 6 veces desde 2016 entre las de desempeño muy positivo, es decir, con menor incidencia de esos delitos sobre la población. Mientras que la Comuna 1 se posiciona entre las de desempeño muy negativo en toda la década, acompañada por la Comuna 3 en 7 oportunidades.

En materia de conflictividad urbana, la Comuna 6 logra obtener una calificación muy positiva en 6 de los 9 años de la serie. Entre las comunas que ocupan las últimas posiciones del ránking se ubican las comunas 1 y 14 entre 2016 y 2022 mientras que las comunas 1 y 4 se posicionan en esos rangos en los últimos 3 años.

El análisis sincrónico nos permite observar que cada factor tiene un comportamiento diferente. Los homicidios muestran una tendencia a la baja, con las únicas excepciones de los años 2020 y 2023, pasando de una tasa distrital de 4.7 víctimas cada 100.000 habitantes a 2.5. Los robos y hurtos exhiben una línea ondulante, subiendo y bajando cada año habiendo sido el 2024 el de mayor cantidad de denuncias (por encima de 131.000) y el 2020 el de menos casos con casi 60.500 hechos reportados. La conflictividad parece estar en aumento, aunque las variaciones de figuras penales y/o contravencionales que integran el universo ha ido variando por lo que es difícil establecer una tendencia.

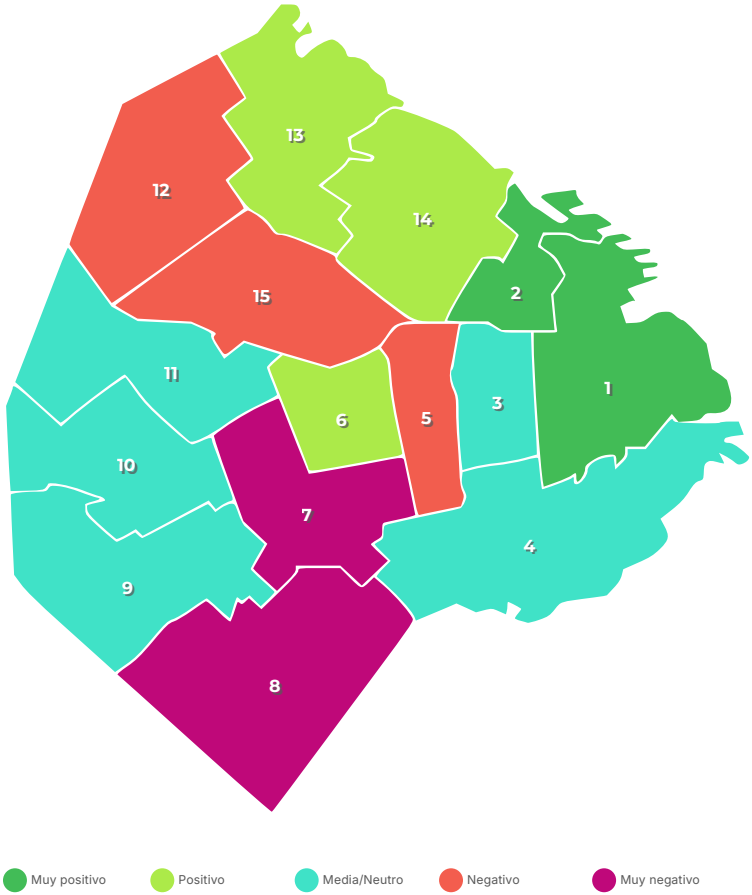
A pesar de estas modificaciones en las tasas de homicidios dolosos, robos y hurtos y conflictividad urbana, la distribución de los hechos muestra continuidades territoriales que hemos descripto y tratado de explicar en nuestros informes de seguridad pública y que requieren de atención de los decisores políticos.

Educación y Cultura

iCiudad

04
Cultura y Educación

Resultados generales de esta categoría



Mapa: https://www.iciudad.org.ar/indicebienestar-beta-2/#educacion-y-cultura/2025



La categoría Educación y Cultura mantiene la composición adoptada en la publicación anterior, con cuatro indicadores distribuidos en dos dimensiones. La dimensión educativa está integrada por la tasa de matriculación cada 100.000 habitantes y el nivel educativo promedio alcanzado, mientras que la dimensión cultural distingue entre espacios culturales abiertos y cerrados. Esta diferenciación permite considerar si las características de cada tipo de espacio responden a dinámicas diferentes en su distribución dentro de la ciudad. Todos

los datos utilizados para la construcción de la categoría surgen de fuentes oficiales.

La tasa de matriculación contempla los establecimientos de gestión estatal y privada en modalidad común para los niveles inicial, primario y secundario. El nivel educativo corresponde al promedio de años de escolaridad de la población de 25 años o más, lo que permite aproximarse al máximo nivel educativo alcanzado por la población de cada comuna. Por su parte, los espacios culturales cerrados incluyen bares de interés cultural —como los bares notables y otros—, bibliotecas, centros culturales, clubes, disquerías, espacios de formación, galerías de arte, librerías, museos y salas de cine y teatro. Los espacios culturales abiertos comprenden anfiteatros, calesitas, espacios feriales, monumentos y lugares históricos.

Los primeros dos indicadores abordan la dimensión educativa y los otros dos, la cultural. Para estos últimos se considera la cantidad de espacios relevados en cada comuna, independientemente de su tamaño, capacidad o demanda estimada.

Los resultados muestran una marcada heterogeneidad interna entre ambas dimensiones e incluso entre indicadores de una misma dimensión. Las comunas 1 y 2 alcanzan un resultado muy positivo por combinaciones diferentes: la primera compensa sus desempeños educativos medio y muy negativo con resultados muy positivos en los dos indicadores culturales, mientras que la segunda combina un nivel educativo muy positivo y una baja tasa de matriculación con una fuerte presencia de espacios culturales. La comuna 13, en cambio, alcanza un

resultado positivo principalmente por sus desempeños educativos, mientras presenta valores medios en los indicadores culturales. Sin embargo, para el resto de las comunas no se da que los indicadores educativos y culturales funcionen como pares. En efecto, se verifica una disparidad bastante marcada. El promedio que cada comuna obtiene para la categoría es consecuencia en muchos casos de resultados muy dispares, incluso entre los pares de indicadores educativos. Las comunas 8 y 9, por ejemplo, conviven con tasas de matriculación muy positivas y niveles educativos muy negativos. La comuna 5 es el caso de mayor disparidad cultural: muy negativa en espacios abiertos pero neutra para los cerrados. De todos modos, se comprueba que, en general, los indicadores culturales presentan un comportamiento más homogéneo como subconjunto.

Considerando la variabilidad interna de los indicadores, las comunas 1 y 2 encabezan la categoría con resultados muy positivos, aunque a partir de combinaciones diferentes entre educación y cultura. Las comunas 6, 13 y 14 conforman el grupo positivo, mientras que las comunas 3, 4, 9, 10 y 11 presentan un desempeño medio. Dentro de este último grupo también se observan fuertes contrastes: la comuna 9, por ejemplo, combina una matriculación muy positiva con un nivel educativo negativo y resultados culturales dispares.

Las comunas 5, 12 y 15 presentan resultados negativos. En los tres casos, el resultado general surge de desempeños heterogéneos y no de una situación desfavorable en todos los indicadores. Finalmente, las comunas 7 y 8 cierran la categoría con resultados muy negativos. La comuna 8 constituye el caso más

contrastante: lidera en matriculación, pero presenta resultados muy negativos en nivel educativo y en ambos indicadores culturales. La comuna 7, en cambio, combina una matriculación muy negativa con resultados negativos o medios en los restantes indicadores.

Tasa de matriculación

El indicador de acceso a la educación se construye a partir de la matrícula registrada en establecimientos de gestión estatal y privada de modalidad común, considerando los niveles inicial, primario y secundario. De acuerdo con la normativa vigente, se incluye la educación inicial desde los tres años, junto con los niveles correspondientes a la escolaridad obligatoria.

La matrícula cada 100.000 habitantes permite aproximarse cuantitativamente al acceso y la oferta educativa en las comunas, aunque no contempla aspectos cualitativos como la repitencia, el atraso escolar, el abandono o la promoción. Su comportamiento se encuentra, además, fuertemente relacionado con las características demográficas de cada comuna.

Las comunas 8 y 9 continúan encabezando el indicador, ambas en situación muy positiva, seguidas por las comunas 3, 4 y 11, con resultados positivos. Las comunas 1, 5, 6, 10 y 12 se ubican en una situación media, mientras que las comunas 2, 13 y 14 presentan resultados negativos. Finalmente, las comunas 7 y 15 vuelven a ocupar los últimos lugares, ambas en situación muy

negativa. La estabilidad general de esta distribución refuerza el componente demográfico del indicador, vinculado en buena medida con el peso relativo de la población en edad escolar.

Nivel educativo

El indicador de nivel educativo se construye a partir del promedio de años de escolaridad de la población de 25 años y más, provisto por el GCBA. Complementa la tasa de matriculación al incorporar una dimensión diferente del componente educativo: no refiere al acceso actual al sistema, sino al nivel de escolaridad alcanzado por una población con edad suficiente para haber completado la educación obligatoria. Como referencia, los 12 años de escolaridad representan aproximadamente la finalización del nivel secundario, mientras que los valores superiores incorporan años de educación superior.

El promedio de CABA alcanza los 13,9 años, por lo que se mantiene por encima del umbral de 12 años. Sin embargo, el análisis por comuna muestra diferencias importantes. Las comunas 2 y 14 presentan resultados muy positivos, seguidas por las comunas 6 y 13, en situación positiva. Las comunas 3, 5, 7, 11, 12 y 15 se ubican en una situación media, mientras que las comunas 1, 9 y 10 presentan resultados negativos. Finalmente, las comunas 4 y 8 se mantienen en situación muy negativa. La primera alcanza exactamente los 12 años de escolaridad promedio, mientras que la comuna 8, con 11,3 años, es la única que permanece por debajo del umbral de finalización del nivel secundario.

La distribución territorial del indicador vuelve a mostrar una correspondencia con otros indicadores de carácter socioeconómico, con mejores resultados concentrados principalmente en comunas del norte de la ciudad y desempeños más bajos en comunas del centro y sur.

Espacios culturales abiertos

Los espacios culturales abiertos y cerrados surgen de una misma base de datos oficial, aunque presentan patrones de distribución diferentes. En el caso de los espacios abiertos, la concentración territorial continúa siendo muy marcada. Las comunas 1 y 2 presentan resultados muy positivos, seguidas por las comunas 4 y 14, en situación positiva. Las comunas 3, 6, 7, 9, 13 y 15 conforman el grupo de desempeño medio, mientras que las comunas 10 y 12 presentan resultados negativos. Finalmente, las comunas 5, 8 y 11 se ubican en situación muy negativa.

La distribución confirma la elevada dispersión del indicador: unas pocas comunas concentran una proporción importante de los espacios culturales abiertos, mientras que buena parte de la ciudad presenta valores considerablemente menores. La desigualdad se explica así principalmente por la distancia de las comunas mejor posicionadas respecto del resto, más que por diferencias pronunciadas dentro del amplio conjunto de comunas con una disponibilidad relativamente baja de estos espacios.

Espacios culturales cerrados

Los espacios culturales cerrados constituyen la mayor parte de los espacios relevados y comprenden una variedad amplia de establecimientos, como bares de interés cultural, bibliotecas, centros culturales, galerías, librerías, museos y salas de cine y teatro. Esta diversidad dificulta asociar su distribución con una política pública específica y permite, en cambio, aproximarse a la localización de la actividad cultural en la ciudad.

La comuna 1 vuelve a destacarse con un resultado muy positivo, seguida por las comunas 2, 3 y 14, en situación positiva. Las comunas 4, 5, 6, 7, 12, 13 y 15 conforman un amplio grupo de desempeño medio, mientras que las comunas 9 y 11 presentan resultados negativos. Finalmente, las comunas 8 y 10 se ubican en situación muy negativa. La distribución mantiene así una marcada gravitación del eje conformado por las comunas 1, 2, 3 y 14, mientras que los valores más bajos se concentran principalmente hacia el oeste y sur de la ciudad. A diferencia de los espacios abiertos, sin embargo, los cerrados presentan una distribución menos concentrada, posiblemente vinculada con una menor dependencia de la disponibilidad de espacio público y una mayor relación con las dinámicas de centralidad y actividad urbana.

Consideraciones finales

Los resultados de Educación y Cultura vuelven a mostrar una distribución que no responde de manera uniforme al esquema

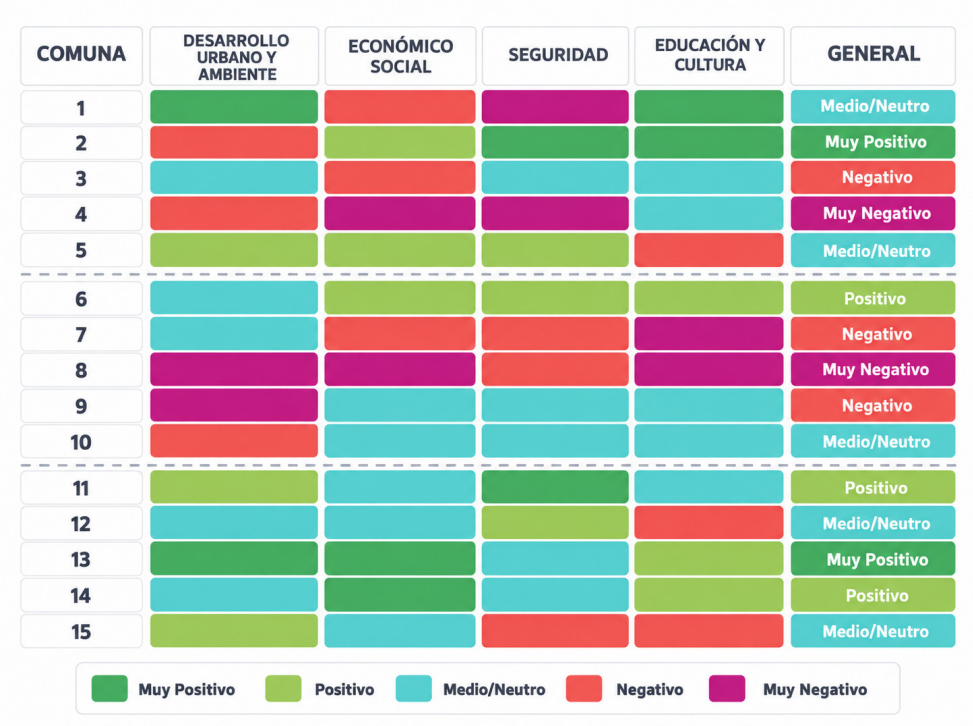
norte-sur presente en otras dimensiones del IBU. Esto se explica, en parte, por la heterogeneidad de los indicadores que integran la categoría. Dentro de la dimensión educativa, la tasa de matriculación y el nivel educativo presentan comportamientos claramente diferentes: la comuna 2 combina un nivel educativo muy positivo con una matriculación negativa, mientras que las comunas 8 y 9 presentan la situación inversa. Esta aparente contradicción responde a que la matriculación está fuertemente condicionada por la estructura demográfica de cada comuna, mientras que los años promedio de escolaridad muestran una relación más estrecha con sus condiciones socioeconómicas. De este modo, ambos indicadores resultan complementarios antes que equivalentes: uno aproxima la presencia actual de población dentro del sistema educativo y el otro refleja las trayectorias educativas acumuladas de la población adulta.

Los indicadores culturales también muestran lógicas territoriales diferenciadas. Los espacios abiertos presentan una concentración mucho más pronunciada, con una clara gravitación de las comunas 1 y 2 y una disponibilidad reducida en buena parte de la ciudad. Los espacios cerrados, en cambio, se encuentran más extendidos territorialmente, aunque conservan una fuerte centralidad en las comunas 1, 2, 3 y 14. Esta diferencia puede vincularse con la propia naturaleza de los espacios relevados: mientras los primeros dependen en mayor medida de la disponibilidad y configuración del espacio público, los segundos parecen acompañar las centralidades y dinámicas de actividad urbana consolidadas históricamente. En

conjunto, la categoría muestra así que las desigualdades educativas y culturales no reproducen una única geografía, sino que expresan dimensiones diferentes de la estructura demográfica, socioeconómica y urbana de Buenos Aires.

Conclusiones

iCiudad



Los resultados agregados del IBU 2025 confirman, nuevamente, la persistencia de importantes diferencias territoriales en la Ciudad de Buenos Aires. A grandes rasgos, la distancia entre las comunas del norte y del sur continúa siendo clara en términos de bienestar urbano, particularmente en aquellas dimensiones más estrechamente vinculadas con las condiciones socioeconómicas. Sin embargo, esta oposición norte-sur no alcanza por sí sola para explicar la diversidad de situaciones que presenta la Ciudad. Los resultados de algunas comunas centrales e intermedias, así como las diferencias entre las distintas categorías que integran el Índice, muestran una geografía del bienestar urbano más compleja.

Nuevamente, las comunas mejor posicionadas se concentran mayormente en el norte de la Ciudad, mientras que las situaciones más desfavorables se localizan principalmente en el sur. Esta continuidad resulta especialmente visible en la categoría Económico-Social, donde las comunas 13 y 14 presentan resultados muy positivos y las comunas 4 y 8 vuelven a ocupar el extremo opuesto. La reiteración de estas posiciones a lo largo de las distintas ediciones del IBU permite reconocer un componente estructural de la desigualdad territorial, que persiste aun cuando se modifican las condiciones económicas generales y algunos indicadores particulares.

Al mismo tiempo, los resultados de 2025 vuelven a mostrar que el bienestar urbano no responde de manera uniforme a una única distribución territorial. Educación y Cultura presenta una configuración más heterogénea, mientras que Desarrollo Urbano y Ambiente combina ventajas y desventajas derivadas tanto de la ciudad construida históricamente como de las dinámicas recientes de inversión. Seguridad, por su parte, presenta una distribución propia, aunque mantiene algunas correspondencias importantes con las condiciones socioeconómicas. En consecuencia, el resultado general de cada comuna debe entenderse como la combinación de dimensiones que pueden reforzarse entre sí o, por el contrario, compensarse.

Los resultados generales ubican nuevamente a las comunas 2 y 13 como las únicas en situación muy positiva, aunque con equilibrios internos diferentes. La comuna 13 mantiene un desempeño particularmente consistente: alcanza una situación muy positiva en Desarrollo Urbano y Ambiente y en Económico-Social, positiva en Educación y Cultura y media en Segu-

ridad. Se trata, por lo tanto, de un resultado general sostenido en desempeños favorables en todas las dimensiones, sin presentar ninguna categoría negativa.

La comuna 2 alcanza también, nuevamente, una situación general muy positiva, aunque a partir de una composición más contrastada. Presenta resultados muy positivos en Seguridad y en Educación y Cultura, y positivo en Económico-Social, pero mantiene un desempeño negativo en Desarrollo Urbano y Ambiente. Al igual que en la edición anterior, sus resultados muy favorables en tres de las cuatro categorías compensan el déficit urbano y ambiental, permitiéndole permanecer entre las comunas mejor posicionadas del IBU.

En el grupo de desempeño positivo general se encuentran nuevamente las comunas 6, 11 y 14, aunque con situaciones internas diferentes. La comuna 6 presenta el comportamiento más homogéneo de las tres, con resultados positivos en Económico-Social, Seguridad y Educación y Cultura, y medio en Desarrollo Urbano y Ambiente. Mantiene así un perfil equilibrado, sin resultados negativos en ninguna de las categorías.

La comuna 11 también presenta una situación relativamente equilibrada, con resultados positivos en Desarrollo Urbano y Ambiente y Seguridad, y medios en Económico-Social y Educación y Cultura. Se destaca especialmente su desempeño en Seguridad, categoría en la que alcanza una situación muy positiva y ocupa el primer lugar. La comuna 14, por su parte, combina un resultado muy positivo en Económico-Social con

uno positivo en Educación y Cultura y situaciones medias en Desarrollo Urbano y Ambiente y Seguridad. En esta última categoría mejora respecto de la edición anterior, cuando presentaba un resultado negativo. De este modo, las tres comunas alcanzan una situación general positiva sin registrar desempeños negativos en ninguna de las cuatro categorías.

En la franja media o neutra aparecen nuevamente las comunas 1, 5, 10, 12 y 15. Como en la edición anterior, este grupo reúne situaciones muy diferentes, desde comunas relativamente equilibradas hasta otras caracterizadas por fuertes contrastes entre categorías. La comuna 1 constituye el caso más extremo: combina resultados muy positivos en Desarrollo Urbano y Ambiente y en Educación y Cultura con una situación negativa en Económico-Social y muy negativa en Seguridad. Su resultado general medio surge, por lo tanto, de la compensación entre desempeños ubicados en extremos opuestos.

Las restantes comunas presentan diferencias menos pronunciadas. La comuna 5 combina resultados positivos en Desarrollo Urbano y Ambiente, Económico-Social y Seguridad con uno negativo en Educación y Cultura. La comuna 10 mantiene una situación más homogénea, con resultados medios en Económico-Social, Seguridad y Educación y Cultura y uno negativo en Desarrollo Urbano y Ambiente. Las comunas 12 y 15 también alcanzan un resultado general medio a partir de combinaciones diferentes: la primera presenta desempeños medios en Desarrollo Urbano y Ambiente y Económico-Social, positivo en Seguridad y negativo en Educación y Cultura; la segunda combina

un resultado positivo en Desarrollo Urbano y Ambiente, medio en Económico-Social y desempeños negativos en Seguridad y Educación y Cultura.

Las comunas 3, 7 y 9 vuelven a ubicarse en una situación general negativa, aunque con composiciones diferentes. La comuna 3 presenta resultados negativos en Desarrollo Urbano y Ambiente y Económico-Social, mientras que se mantiene en una situación media en Seguridad y en Educación y Cultura. Su resultado general refleja así una situación desfavorable, aunque sin alcanzar valores muy negativos en ninguna de las cuatro categorías.

La comuna 7 presenta una situación más adversa: registra resultados negativos en Económico-Social y Seguridad y muy negativo en Educación y Cultura, compensados parcialmente por un desempeño medio en Desarrollo Urbano y Ambiente. La comuna 9, por su parte, vuelve a mostrar una composición más heterogénea. Al resultado muy negativo en Desarrollo Urbano y Ambiente se contrapone una situación media en las restantes tres categorías. Su desempeño general negativo surge así, principalmente, del fuerte déficit registrado en la dimensión urbana y ambiental.

Finalmente, las comunas 4 y 8 se ubican nuevamente en el extremo inferior del IBU, ambas con una situación general muy negativa. La comuna 4 presenta resultados muy negativos en

Económico-Social y Seguridad, negativo en Desarrollo Urbano y Ambiente y medio en Educación y Cultura. Se mantiene así una acumulación de desempeños desfavorables en tres de las cuatro dimensiones, que el resultado medio de la categoría educativa y cultural no alcanza a compensar.

La comuna 8 presenta una situación aún más homogéneamente desfavorable: obtiene resultados muy negativos en Desarrollo Urbano y Ambiente, Económico-Social y Educación y Cultura, y negativo en Seguridad. Nuevamente, ninguna de las cuatro categorías alcanza siquiera una situación media. La persistencia de la comuna 8 entre las últimas posiciones y la acumulación de resultados negativos en dimensiones diferentes muestran que sus déficits de bienestar urbano no se concentran en un aspecto particular, sino que atraviesan las distintas categorías consideradas por el Índice.

En síntesis, los resultados del IBU 2025 muestran una marcada continuidad respecto de la edición anterior. Las comunas que integran cada una de las cinco situaciones generales —muy positiva, positiva, media, negativa y muy negativa— son las mismas que en 2024. Esta estabilidad de los resultados agregados reafirma la persistencia de una estructura territorial del bienestar urbano que se modifica lentamente y en la que las comunas del norte continúan concentrándose entre las posiciones más favorables, mientras que las situaciones más desfavorables se localizan principalmente en el sur.

Sin embargo, esta continuidad no supone una ausencia de cambios. Al observar las categorías que componen el Índice, aparecen movimientos y transformaciones que no siempre alteran la posición general de cada comuna. A su vez, las distintas dimensiones presentan distribuciones territoriales propias: la desigualdad norte-sur resulta especialmente persistente en los indicadores económico-sociales, mientras que Educación y Cultura, Seguridad y Desarrollo Urbano y Ambiente introducen configuraciones más heterogéneas. De este modo, el IBU 2025 vuelve a mostrar que las desigualdades territoriales de la Ciudad combinan componentes estructurales de largo plazo con dinámicas específicas de cada dimensión del bienestar urbano.