

Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat

Noticias del sector.

Mes de marzo de 2025

Tejido Urbano

#3

Índice

- 01. Mirada General
- 02. Novedades
- 03. Inquilinos y alquileres
- 04. Política de Vivienda y Hábitat
- 05. Normativa y jurisprudencia
- 06. Otros



Este boletín tiene como misión ofrecer un monitoreo detallado y actualizado sobre el estado de la vivienda y el hábitat en Argentina, a través de la recopilación de las noticias más relevantes, análisis y cambios normativos que marcan el pulso del país, mes a mes. Impulsado por la Fundación Tejido Urbano, buscamos brindar una visión integral que permita comprender los desafíos y las políticas del sector habitacional, inspirando la reflexión y el compromiso hacia fomentar el diálogo y la acción en torno a las soluciones innovadoras que pueden transformar la realidad habitacional en nuestro país.

01. Mirada General



La dinámica habitacional del país atraviesa un momento de ajuste, recentramiento provincial y mayor exposición al mercado, con algunos núcleos de innovación técnica y normativa. El sistema se sostiene por esfuerzo descentralizado y cierta recuperación de los indicadores del mercado, pero persiste la desigualdad estructural en el acceso al hábitat y aumenta el riesgo de exclusión habitacional para los sectores más vulnerables.

Reconfiguración del rol del Estado en vivienda. **Frente al retiro del financiamiento nacional, la mayoría de las provincias están asumiendo un rol más activo en materia habitacional, especialmente en la reactivación de obras paralizadas y la implementación de programas con fondos propios (Mendoza, Misiones, La Pampa, San Luis, Salta, Tucumán, entre otras). Marzo fue un mes donde los Jefes de Estado se dirigieron a sus legislativos para la apertura de sesiones donde se suele dar indicaciones sobre las prioridades de la gestión. En general, se observa:**

- **Mayor uso de créditos directos provinciales, con esquemas de ahorro previo o cuotas adaptadas al ingreso.**
- **Sostenimiento de licitaciones públicas, aunque a menor escala y priorizando sectores vulnerables.**
- **Tendencia a la provincialización de la política habitacional.**

Esto marca un cambio de paradigma, con una descentralización del sistema, que pone en tensión la capacidad financiera, operativa y técnica de los organismos locales.

Moderada reactivación del mercado inmobiliario. **En varias jurisdicciones se observa una incipiente recuperación del mercado de compraventa y alquileres, asociada a:**

- **Reapertura del crédito hipotecario (aunque aún incipiente y concentrado).**
- **Suba de escrituras (CABA: +94%; PBA: +58,5%) y precios (departamentos chicos).**
- **Mayor inversión privada en zonas estratégicas urbanas.**
- **Retorno paulatino del inversor, motivado por la suba de la rentabilidad y la estabilidad cambiaria relativa.**

Sin embargo, la mejora no se traduce de forma homogénea en mayor acceso a la vivienda: el rebote de los precios y costos podría dejar atrás a los sectores medios y bajos.

Emergencias y catástrofes como catalizadores de políticas públicas. **La tragedia de Bahía Blanca, las inundaciones en Chaco y Salta, y los incendios en Misiones y El Bolsón, pusieron en evidencia:**

- **La fragilidad habitacional de muchos territorios y consecuencias del Cambio Climático.**
- **La falta de infraestructura básica en zonas vulnerables o rurales.**
- **La necesidad de políticas de prevención, urbanización e infraestructura resiliente.**

Las respuestas fueron dispares: mientras algunas provincias articularon asistencia inmediata (Río Negro, Bs. As.), otras quedaron más expuestas a la falta de recursos o coordinación.

Transformaciones en el acceso a la vivienda: más esfuerzo individual

En todos los programas lanzados se ve un mayor requerimiento de esfuerzo previo por parte de las familias: ahorro anticipado, lotes propios, ingresos más altos, documentación al día, etc. Esto indica que, en algunas provincias, el acceso a la vivienda está dejando de ser una política meramente estatal y universal a una más articulada y focalizada y condicionada por el capital previo y la formalidad laboral.

02. NOVEDADES

[Nación] **El Banco Hipotecario** lanzó una nueva línea de crédito personal en **UVA** que financia hasta el 100% del valor de viviendas modulares, sin necesidad de garantía hipotecaria ni anticipo. La línea está destinada a viviendas industrializadas provistas por empresas con convenio con el banco y apunta a ofrecer una alternativa rápida, sustentable y accesible para acceder a la casa propia.

[Nación] **La organización Hábitat para la Humanidad Argentina** amplió sus estrategias de acción social con el lanzamiento del programa “**Legado**”, una iniciativa que convoca a personalidades y empresas a financiar proyectos de mejoramiento habitacional. En 2025 proyecta alcanzar a unas mil familias. La organización evalúa actualmente la situación habitacional en **Bahía Blanca** tras el temporal, y prepara nuevas iniciativas como la expansión del programa de alquiler social —vigente hace una década en **La Boca**— hacia municipios del conurbano como **Pilar, Tigre y La Matanza**.

[CABA] **El mercado inmobiliario porteño** muestra una recuperación sostenida, con un aumento interanual del 94% en las escrituras en el primer trimestre de 2025. Se valorizan los departamentos compactos y la compra “en pozo” como reserva de valor.

[Buenos Aires] **La compraventa de inmuebles** creció 58,5% en los dos primeros meses del año, con una suba del 208% en los montos totales. Las hipotecas crecieron un 601% respecto al mismo período de 2024, lo que refuerza la tendencia hacia el repunte del crédito.

[Santa Fe] **Según la Cámara de la Construcción**, edificar en la capital provincial es hoy más caro que en **Rosario**. El precio del metro cuadrado pasó de **USD 300 a USD 1.500** en un año y medio. Aumentos de hasta 60% en ladrillos y costos logísticos explican parte del alza.

03. ALQUILERES E INQUILINOS

[Córdoba] **El mercado de alquiler comenzó a mostrar signos de normalización tras la derogación de la Ley de Alquileres. La oferta, que había aumentado significativamente en 2024, se contrajo un 60% entre mayo y febrero, en parte por el alto nivel de demanda, impulsado por el regreso de la presencialidad universitaria. A su vez, los nuevos contratos tienden a dos años con ajustes por IPC cuatrimestral, y la rentabilidad para propietarios volvió a niveles cercanos al 5%, lo que está atrayendo nuevamente a inversores. No obstante, los inquilinos enfrentan mayores costos por el traspaso de impuestos y expensas, que llegan a representar entre el 30% y el 35% del gasto mensual.**

[Mendoza] **Según Inmodata, la oferta de alquileres aumentó en febrero un 10,15% en casas y 4,59% en departamentos en el Gran Mendoza. Esta expansión estabilizó los precios y mejoró las condiciones para inquilinos, aunque solo el 11% de los departamentos en alquiler permiten mascotas. En paralelo, crece la compra para vivienda familiar (51% del total), y el 80,9% de las operaciones se concreta al contado.**

[Ciudad de Buenos Aires] **Por primera vez en 18 meses, las expensas mostraron una baja intermensual del 1,98% en febrero. Este descenso se atribuye a una mayor competencia entre proveedores y medidas de eficiencia adoptadas por consorcios. Aun así, el alza interanual sigue siendo elevada (128,37%). El promedio de gastos se ubicó en \$230.186, con predominio de rubros como sueldos (36%) y mantenimiento (27%).**

[Buenos Aires – Junín / Mar del Plata] **En Junín, el Colegio de Martilleros alertó por la proliferación de estafas en alquileres temporarios en redes sociales, vinculándolas con la desregulación de la actividad. En Mar del Plata, el sector hotelero reclama mayor control sobre los alquileres turísticos informales, mientras que los martilleros insisten en contratar profesionales matriculados para evitar riesgos tanto para propietarios como inquilinos.**

[Neuquén] **En el marco del Primer Congreso Provincial de Derechos del Consumidor, se presentó el Monitor de Alquileres y su Guía Práctica. Estas herramientas oficiales buscan transparentar el mercado inmobiliario local, aportar datos objetivos y facilitar la negociación de condiciones entre partes.**

04. POLÍTICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA



[Buenos Aires] **La provincia presentó su nuevo Plan de Hábitat, con un enfoque territorial, tecnológico y sostenible. Contempla 264 obras por más de \$761.000 millones y tiene 7.629 viviendas en ejecución. En Bahía Blanca, se lanzó un subsidio de \$800.000 para reparar viviendas afectadas por el temporal, y se suspendió el cobro de créditos habitacionales.**

[Neuquén] **El gobernador Rolando Figueroa impulsa dos fondos clave: uno para infraestructura en zonas de explotación petrolera, y otro para vivienda, que se financiará con recupero de créditos, aportes públicos y privados. El Fondo Neuquino para la Vivienda podrá subsidiar tasas hipotecarias y se orienta a atender el déficit habitacional con criterios de sustentabilidad financiera.**

[Mendoza] **El IPV licitó 285 viviendas en marzo para sectores vulnerables, sumándose a otras 140 en febrero. Se relanzó el programa “Construyo mi Casa”, que ya había otorgado 1.000 cupos en su primera edición y permite construir en terrenos propios con crédito ajustado al salario. Además, se habilitaron modificaciones normativas para facilitar la regularización de cuotas impagas y reestructuración de planes de pago.**

[San Luis] **En la capital provincial avanza la construcción de 800 viviendas con un 50% de avance en las primeras 600 unidades. Las casas tienen 55 m² y son parte de los planes “Progreso” y “Sueños”. Paralelamente, continúa vigente el plan “Chau Garrafa”, que financia conexiones de gas natural por \$350.000, con cuotas fijas integradas en la factura.**

[La Pampa] **El IPAV lanzará en abril un nuevo programa de créditos para familias con lote propio. Se otorgarán hasta \$45 millones con devolución en 10 años, para construir unidades de 36 a 57 m². Se prioriza a sectores con ingresos entre 4 y 8 salarios mínimos y se aplicará sorteo en caso de superar los 700 cupos. Se destaca**

su impacto en la economía local mediante compra de materiales y contratación de mano de obra.

[Santa Fe] **El gobierno provincial reactivó la finalización de 220 viviendas en Santa Fe capital, que funcionarán como villa olímpica durante los Juegos Suramericanos 2026 y luego serán adjudicadas a familias. Las obras fueron paralizadas en 2021 y retomadas ahora con una inversión de más de \$10.000 millones.**

[Salta] **En su discurso ante la Legislatura, el gobernador Sáenz anunció inversiones en agua, saneamiento y vivienda por más de \$70.000 millones. Se comprometió a finalizar casi 2.000 viviendas delegadas por Nación, reactivó desarrollos locales y obtuvo 41 hectáreas del INTA para nuevos proyectos. Además, avanza la entrega de títulos de propiedad.**

[Tucumán] **La provincia reactivó 505 viviendas paralizadas hace más de un año y sumó otras 222 ya reiniciadas, con el objetivo de llegar a 1.181 en ejecución. También se retomó el programa Procrear 2 con 1.600 unidades y 1.400 lotes. Se convocó a los adjudicatarios a regularizar sus pagos para sostener el sistema.**

[Misiones] **Se entregaron 10 viviendas en Eldorado y avanza la construcción de otras 15. En Posadas, se mantiene abierta la inscripción para sortear 197 viviendas sustentables de madera, con cupos diferenciados y tecnología de eficiencia energética. Todas las obras se financian con fondos provinciales.**

[Chaco] **El IPDUV otorgó 180 créditos del programa “Chaco a la Obra” para refacción y ampliación de viviendas en el Gran Resistencia. Los préstamos, entre \$4 y \$10 millones, fueron adjudicados por sorteo y tendrán nuevas convocatorias. La inversión total del programa alcanza los \$3.600 millones anuales.**

[CABA] **El gobierno porteño presentó el plan “Ciudad 360 – Desarrollo del Sur”, que contempla la construcción de 1.000 viviendas, un estadio modular y un polo logístico, con foco en La Boca, Barracas, Lugano y Soldati. También se presentó el primer Estudio de Prefactibilidad para Energía Solar Comunitaria en barrios populares.**

[Tierra del Fuego / Santa Cruz / Chubut] **Varias provincias patagónicas redoblan esfuerzos provinciales. Melella entregó 54 viviendas en Río Grande; Vidal lanzó un plan de 1.000 viviendas para trabajadores en Santa Cruz; y en Chubut se destaca la producción de viviendas modulares en Trelew como respuesta alternativa.**

[Río Negro – UNTER] **En abril vencerá el Fondo de Viviendas para Docentes, vigente desde 2019 y financiado por el 0,5% de la masa salarial. En 2024 se transfirieron más de \$900 millones, destinados a obras en Viedma y Roca. La continuidad del fondo está en discusión.**

05. NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA

[CABA] **Un fallo del Juzgado Contencioso Administrativo N°13 ordenó al Gobierno porteño reformular su política de atención a personas en situación de calle. Dispuso actualizar subsidios al valor de la Canasta Básica, mejorar los paradores y publicar indicadores de desempeño.**

[Río Negro – Cipolletti] **Un fallo del fuero de Familia estableció que un hombre deberá pagar un canon locativo a su expareja por ocupar en exclusividad una vivienda compartida en condominio. La sentencia fijó el pago del 50% del valor de uso del inmueble, retroactivo a septiembre de 2023, y vigente hasta que se resuelva la titularidad.**

[Tierra del Fuego – Ushuaia] **Se resolvió un conflicto por la ocupación irregular de viviendas en obra en los barrios K y D, a través de una mediación con las familias involucradas. Las unidades forman parte de un plan de 66 viviendas paralizado desde hace más de un año.**

06. CATÁSTROFES Y EMERGENCIAS HABITACIONALES

[Río Negro – El Bolsón] **Tras los incendios en Mallín Ahogado, 144 familias con pérdida total de sus viviendas recibieron \$30 millones cada una. Otras 61 con daños parciales recibirán \$15 millones. También se otorgaron subsidios a emprendedores locales y se completó la limpieza de terrenos.**

[Misiones] **En los primeros meses del año se registraron más de 500 incendios que afectaron 1.500 hectáreas, destruyeron 60 viviendas y 25 vehículos. Las causas incluyen fallas eléctricas por sobrecarga y deficiencia en instalaciones. La provincia opera con 16 cuarteles policiales y 54 voluntarios.**

[Chaco y Salta] **Las crecidas de los ríos Bermejo y Pilcomayo provocaron inundaciones que afectaron a 2.000 personas, con viviendas anegadas, rutas intransitables y comunidades originarias aisladas. En Chaco se trabajó para proteger la planta potabilizadora de El Pintado. Se teme por posibles brotes de enfermedades vinculadas al agua estancada.**

[Buenos Aires – Bahía Blanca] **Tras el temporal que dejó miles de viviendas dañadas, el gobierno provincial dispuso subsidios no reembolsables y ANSES anunció medidas extraordinarias. También se suspendió el cobro de créditos habitacionales en la zona afectada.**

07. OTRAS NOTICIAS



[Buenos Aires – Escobar] **La municipalidad clausuró un loteo ilegal en Loma Verde y sancionó una ordenanza que crea un Registro Municipal de Publicidad de Emprendimientos Urbanísticos. El objetivo es prevenir estafas, garantizar la legalidad y fomentar el desarrollo urbano sostenible.**

[Corrientes] **Se implementó el Programa Nacional de Etiquetado de Viviendas (PRONEV), siendo la primera provincia del NEA en hacerlo. La medida apunta a clasificar viviendas según su eficiencia energética, facilitando acceso a créditos, mejoras edilicias y valorización inmobiliaria.**

[Chubut – Camarones] **La Municipalidad lanzó un registro de alquileres turísticos y habilitó el uso de remises temporales para mejorar los servicios ante la llegada masiva de turistas por la Fiesta Nacional del Salmón.**