

BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Abril 2025



Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat

Noticias del sector.

Mes de abril de 2025

Tejido Urbano

#4

Índice

- 01. Mirada general
- 02. Alquileres e inquilinos
- 03. Mercado inmobiliario
- 04. Desarrollo urbano y construcción
- 05. Política de hábitat y vivienda
- 06. Legislación y Justicia
- 07. 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

[Nacional] Fin del cepo cambiario impulsa expectativas de reactivación inmobiliaria. **La eliminación del cepo cambiario el 14 de abril habilita el acceso libre al dólar oficial y unifica el tipo de cambio, lo que mejora la previsibilidad para las operaciones. Desde el sector se espera un repunte gradual en precios —con proyecciones de hasta 10% anual— y mayor dinamismo en la compraventa, especialmente en contextos de financiamiento más accesible y estabilización de costos. Constructores y desarrolladores destacan el nuevo esquema como clave para reactivar el crédito hipotecario y atraer inversiones, aunque señalan que la recuperación será progresiva y dependerá del comportamiento del mercado en las próximas semanas.**

[Nacional] Millones de personas pobres viven en zonas de riesgo ambiental. **El informe de condiciones de vida del INDEC reveló que tres millones de personas pobres habitan en zonas inundables, mientras que 1,9 millones residen junto a basurales a cielo abierto. El 10,1% de la población vive en viviendas expuestas a anegamientos y el 6,3% en cercanías de grandes focos de residuos. Además, el 9,3% de los hogares no tiene agua corriente, el 33,3% carece de acceso a gas natural por red y el 26,8% no cuenta con desagües cloacales. También se reporta que el 6,5% de las viviendas tienen materiales constructivos de calidad insuficiente y un 12,1% parcialmente insuficiente, comprometiendo la habitabilidad frente a eventos climáticos extremos.**

[CABA] Alquileres y precios de la construcción en alza. **En abril, los alquileres aumentaron un 2,9%, superando por primera vez en más de seis meses a la inflación estimada para ese mes. En lo que va del año, los precios acumulan un alza del 13,1%, frente a una inflación proyectada del 10,9%. Según Zonaprop, el precio medio de un monoambiente ronda los \$527.566, mientras que un dos ambientes asciende a \$622.309 y un tres ambientes supera los \$836.000. Si bien la demanda creció un 2% en abril, la oferta no se amplió significativamente, lo que sigue tensionando el mercado. En el segmento de compraventa, el valor promedio del metro cuadrado subió 0,4% en abril (u\$s2.407), y la rentabilidad bruta anual mejoró a 5,23%, con retornos máximos en barrios del sur porteño como Lugano, Nueva Pompeya y Parque Avellaneda. Pese a una caída del 3,3% en el costo de construcción en dólares durante abril, el acumulado desde octubre de 2023 asciende al 98%, reflejando una fuerte presión en los costos para nuevos desarrollos.**

02. Alquileres e Inquilinos



[Nacional] El 30% de los inquilinos debió abandonar su vivienda en marzo. **Según la Encuesta Nacional Inquilina elaborada por Inquilinos Agrupados, el 30% de los inquilinos debió dejar su vivienda en marzo por no poder afrontar los aumentos, un crecimiento respecto al 25% en diciembre de 2024. El 65% está endeudado y el 30% con atrasos en el pago del alquiler. Además, el 9,2% está desempleado, el 35,3% busca ampliar su jornada laboral y el 27,7% tiene un familiar que perdió el trabajo. La categoría “vivienda y servicios básicos” acumula un alza del 149% interanual, frente al 55,9% del IPC general.**

[Tierra del Fuego] Ushuaia avanza en la creación de un Registro Municipal de Alquileres Permanentes. **El Concejo Deliberante de Ushuaia dio dictamen favorable al proyecto de ordenanza presentado por la concejala Laura Avila. El Registro busca promover el alquiler para residentes en un contexto de retracción de la oferta por el auge del alquiler turístico. Se contemplan beneficios para propietarios que alquilen a largo plazo, junto con herramientas estadísticas para orientar políticas públicas.**

[Santa Cruz] Se presenta el programa “Santa Cruz Alquila”. **Diputados de la legislatura provincial presentaron un proyecto de ley para crear un programa de asistencia al alquiler que incluya créditos otorgados por el Banco de Santa Cruz para cubrir gastos de ingreso, como depósito, comisiones y mudanza. Los préstamos cubrirían hasta tres veces el valor del primer mes de alquiler, con devolución en 18 meses y tasa fija.**

03. Mercado inmobiliario



[Nacional] Se consolida el uso de criptomonedas en operaciones inmobiliarias. **Cada vez más desarrolladoras aceptan criptomonedas como medio de pago para inmuebles, incluyendo Bitcoin (BTC), Ethereum (ETH) y USDT. Spazios es una de las pioneras en operar con criptoactivos, en particular en la venta de departamentos en pozo. Esta tendencia gana popularidad entre compradores jóvenes (25-35 años) que buscan trazabilidad, velocidad y flexibilidad. Según el informe de Lemon, Argentina ocupa el primer puesto en adopción cripto en la región y cuarto a nivel global en usuarios activos de billeteras móviles.**

[AMBA] Mini barrios cerrados se expanden como opción para la clase media. **Frente al encarecimiento de countries tradicionales, surgen alternativas como Decs Tortugas, Saraví Village, Urbana Santa Rita o Aldeana Pilar. Estos desarrollos ofrecen viviendas con seguridad, espacios verdes y expensas moderadas, en valores desde USD 144.000 y con planes de financiación accesibles.**

[CABA] Costos de escrituración superan el 7% del valor del inmueble. **Un desglose de los gastos de escrituración en la Ciudad de Buenos Aires indica que, entre impuestos, comisiones, honorarios y trámites, el proceso puede superar el 7% del valor de la propiedad. Esto incluye el Impuesto de Sellos, tasas registrales, gastos notariales y honorarios inmobiliarios. La situación encarece significativamente el acceso a la vivienda formal.**

[CABA] Subastan herencias vacantes desde USD 7.500. **El Banco Ciudad realizó una nueva subasta de inmuebles provenientes de herencias vacantes, en colaboración con la Procuración General. Una vez constatada judicialmente la ausencia de herederos, los inmuebles son administrados por el Estado local y los fondos recaudados se destinan al Fondo Educativo Permanente.**

04. Desarrollo urbano y construcción

[Neuquén – Añelo] Impulsan un polo urbano-logístico estratégico para el desarrollo de Vaca Muerta. **La empresa TBSA lidera un ambicioso proyecto para transformar Añelo en un nodo urbano y logístico clave, a partir de la construcción de un aeropuerto internacional de cargas y la reactivación del tren norpatagónico, con estación terminal y hub central en Añelo, además de mini-hubs cada 30 kilómetros para abastecer a diversas operadoras. La iniciativa apunta a revertir el déficit habitacional crónico que afecta a los más de 50.000 trabajadores diarios de la cuenca, que actualmente deben trasladarse por falta de alojamiento, con alquileres que superan los \$2 millones. Para promover el arraigo y el desarrollo comunitario, se prevé la construcción de al menos diez edificios residenciales con financiamiento confirmado y convenios firmados con cadenas como Howard Johnson y Wyndham.**

[Neuquén] Viviendas modulares industrializadas para distintos usos. **La empresa Vimod produce módulos habitacionales con paneles SIP termoaislantes desde sus plantas en Neuquén y Santa Fe. Su sistema permite reducir tiempos de obra, errores y consumo energético. Aunque nació para el sector petrolero, hoy ofrece soluciones para vivienda social, oficinas y escuelas.**

[Córdoba] Lanzas "Pod": tiny houses industrializadas desde USD 25.500. **Empresas cordobesas presentaron una nueva propuesta de viviendas y oficinas modulares sustentables. Con superficie mínima de 27 m², estructura metálica y aislación reciclada, las unidades están pensadas para mercados turísticos, industriales y vivienda secundaria.**

[La Rioja / Buenos Aires] Riodeco busca expandir su sistema modular. **La empresa estatal Riodeco gestiona su participación en licitaciones bonaerenses. Con sede en La Rioja, desarrolla viviendas con paneles termoacústicos y estructura sismorresistente. Continúa su intervención en obras del Plan Angelelli, con entregas recientes en el departamento Arauco.**

[Santa Fe] Foro "La Casa Posible" abordó la demanda juvenil de vivienda. **El jueves 24 de abril se realizó en Santa Fe el foro "La Casa Posible: herramientas de acceso a la vivienda en Argentina", en el marco del 145° Consejo Federal de la Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO). Se debatió la necesidad de ampliar las soluciones a escala para atender la demanda de sectores jóvenes sin acceso a crédito hipotecario o mercado formal. Participaron representantes públicos y privados que abordaron la necesidad de innovación normativa, financiera y tecnológica para ampliar el acceso a la vivienda.**

05. Política de hábitat y vivienda



[Nacional] El etiquetado energético de viviendas avanza como política técnica. **El sistema nacional permite calificar viviendas según su eficiencia térmica (medida en kWh/m²/año), mediante el Índice de Prestaciones Energéticas (IPE). Si bien aún no es obligatorio, se aplicó en experiencias piloto y fue reglamentado en Santa Fe con incentivos fiscales a unidades eficientes.**

[CABA] La Ciudad rehabilita conventillos en La Boca. **El Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat destinará \$600 millones a la rehabilitación de 14 conventillos y hogares de tránsito en La Boca. Las intervenciones incluyen mejoras eléctricas, sanitarias y estructurales. También se reactivaron obras para finalizar 18 viviendas y construir 9 nuevas.**

[Buenos Aires] Se lanza el programa COMPLETAR para terminar viviendas paralizadas. **El Gobierno bonaerense anunció el programa COMPLETAR, que permitirá finalizar 1.000 viviendas con más del 70% de avance, paralizadas por la Nación. Se priorizarán aquellas con mayor impacto social. En paralelo, se mantienen 8.000 obras habitacionales en ejecución con fondos provinciales, como parte del Plan Buenos Aires Hábitat.**

[Buenos Aires - La Plata] Relocalización y viviendas sociales por obra vial. **El municipio planifica la expropiación de 18 lotes entre calles 118 y 120 para la apertura de una bajada de la Autopista La Plata-Buenos Aires. Se prevé la construcción de viviendas sociales para las familias afectadas y procedimientos extrajudiciales con los titulares de los dominios.**

[Salta - Cafayate] Regularización dominial ante situaciones de inseguridad. **La Secretaría de Bienes y Tierras de Salta realizó un operativo en los barrios Socorro I y II para escriturar 97 viviendas no adjudicadas, afectadas por robos y vandalismo. La medida busca reforzar la seguridad jurídica y prevenir nuevos delitos mediante mejoras en iluminación e infraestructura.**

[San Luis] Nueva inscripción para el Plan de Vivienda "Tenemos Futuro". **Desde el 21 de abril se habilitó la inscripción al Plan "Tenemos Futuro", que busca relevar digitalmente la demanda habitacional y diseñar soluciones adecuadas a cada situación socioeconómica. El programa está dirigido a mayores de 18 años que vivan en la provincia hace al menos 10 años y no posean otra vivienda en el país. Se admiten tanto familias monoparentales como uniones convivenciales.**

[Santa Fe] Créditos Nido: 588 nuevos beneficiarios acceden a la vivienda. **El Gobierno de Santa Fe y el Banco Municipal de Rosario adjudicaron 588 créditos hipotecarios Nido, alcanzando un total de 2.670 otorgados. Los préstamos ofrecen hasta \$100 millones a 20 años, con tasas desde UVA +3%, las más bajas del país, destinadas a construcción, adquisición o finalización de viviendas.**

[La Rioja] Se entregaron 102 viviendas financiadas con fondos provinciales. **Las unidades entregadas poseen tres dormitorios y demandaron una inversión promedio de \$10 millones. Las autoridades provinciales anunciaron nuevas entregas para los próximos meses y destacaron el modelo de inversión directa como herramienta para garantizar el acceso a la vivienda digna.**

[Jujuy] Acuerdo con gremios y colegios para construir viviendas en terrenos propios. **El IVUJ firmó convenios con entidades como los colegios de Ingenieros y Médicos y gremios locales (APJ, Bancarios, UPCN), para construir viviendas en terrenos provistos por dichas instituciones. La iniciativa apunta a reducir el déficit habitacional mediante una articulación público-privada.**

[Jujuy] Refuerzan regularización de lotes fiscales. **Los programas "Jujuy Hábitat" y "Mi lote, en regla" fueron ratificados por el gobierno provincial como los únicos mecanismos legales para el acceso a la tierra urbana. Se busca evitar la usurpación, promover la transparencia y fiscalizar lotes adjudicados que no fueron habitados.**

06. Legislación y Justicia

[Santa Fe] Proponen crear un Instituto Municipal de Vivienda en la ciudad capital. **El candidato Adrián Brodsky presentó una iniciativa para crear un organismo que gestione créditos, lotes con servicios y recuperación de viviendas ociosas. Señaló la necesidad de una intervención municipal activa ante el abandono de proyectos anteriores.**

[Neuquén] Se crea el Fondo Neuquino para la Vivienda. **La Legislatura aprobó la creación de un fondo destinado a recuperar \$25.000 millones anuales mediante el cobro de cuotas impagas de viviendas sociales, que serán duplicados con aportes provinciales. Los fondos permitirán financiar nuevas construcciones, subsidios y refacciones.**

[Buenos Aires - Avellaneda] Villa Inflamable: contaminación y abandono estatal. **Vecinos denuncian la paralización de obras, cortes presupuestarios y exposición crónica a contaminantes en la cuenca Matanza-Riachuelo. Las familias enfrentan inundaciones que arrastran residuos industriales y cloacales, afectando gravemente la salud. La Corte Suprema dejó de supervisar judicialmente el saneamiento tras cerrar la Causa Mendoza en octubre de 2024.**

[Rosario] Refuerzan sanciones por fiestas clandestinas en viviendas alquiladas. **El Concejo Municipal de Rosario impulsa una reforma que eleva las sanciones a propietarios y organizadores de fiestas clandestinas en viviendas alquiladas por plataformas digitales. La reforma amplía la ordenanza vigente desde 2020 y establece multas de hasta \$6 millones. El objetivo es prevenir el uso irregular de inmuebles con fines comerciales no autorizados.**