

BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Octubre 2025



**Tejido
Urbano**

Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat

Noticias del sector.

Mes de octubre de 2025

Tejido Urbano

#10

Índice

- 01. Panorama general
- 02. Alquileres e inquilinos
- 03. Mercado inmobiliario y crédito hipotecario
- 04. Mercado de la Construcción
- 05. Desarrollo Urbano y Planeamiento
- 06. Política de Vivienda y Hábitat
- 07. Jurisprudencia y legislación
- 08. Políticas Sociales Urbanas
- 09. Políticas Rurales
- 10. 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. Panorama General

[Nacional] Un informe de Fundación Vivienda Digna, TECHO, Mujeres 2000, Módulo Sanitario y Hábitat para la Humanidad Argentina señala que 1 de cada 3 familias vive en viviendas inadecuadas. Alrededor de 5 millones de hogares en condiciones de precariedad, hacinamiento y sin servicios básicos. Las organizaciones remarcan que sin seguridad de tenencia, servicios sostenibles y habitabilidad mínima no hay vivienda adecuada, y advierten que la crisis habitacional exige políticas públicas estructurales y no puede resolverse con un Estado ausente.

[Nacional] Banco Nación confirmó variaciones del valor UVA para octubre y aumenta tasa en noviembre. Esto impacta en monto máximo y valor de cuota sumado a la aplicación de su primer aumento de tasa desde el relanzamiento de la línea en 2024: la TNA subió de 4,5% a 6%. Aunque sigue siendo la más baja del sistema, el Banco endureció simultáneamente el scoring (de 450 a 909 puntos), lo que limita el acceso aun con tasas competitivas. En paralelo, otras entidades ajustan sus condiciones (como la baja parcial del BBVA a 7,5% solo para clientes de altos ingresos) en un contexto donde la normalización de tasas convive con requisitos que siguen excluyendo a gran parte de la demanda potencial.

02. Inquilinos y Alquileres

[CABA y AMBA] Según la Cámara Inmobiliaria Argentina, alquilar una vivienda en Buenos Aires ya demanda hasta la mitad del salario promedio. Las renovaciones de contrato implican aumentos de al menos 50% frente al período anterior, mientras los ingresos permanecen rezagados. Ante la falta de opciones accesibles, crece el recurso a hoteles familiares, hoy con ocupación casi total. Aunque la morosidad se mantiene baja (98%), la presión sobre los ingresos y la escasez de alternativas consolidan un escenario habitacional crítico que requiere medidas urgentes.

[AMBA] Alquilar en Zona Sur por encima de la Inflación. Según Zonaprop, los alquileres publicados en el oeste-sur de la región ya acumulan una suba del 34,7% en 2025 y un 57,3% interanual, lo que implica un aumento real del 13,1% por encima de la inflación. Es la zona con mayor variación del AMBA en los últimos doce meses y, a la vez, la más accesible en valores absolutos. En este segmento, la relación alquiler/precio se ubica en 6,25% anual y la recuperación de la inversión demanda unos 16 años, mejorando respecto al año pasado.

[Chubut – Comodoro Rivadavia] Operadores inmobiliarios reportan que, tras la crisis petrolera, los alquileres cayeron entre 20% y 25%. A pesar de esto, aun así, quedan viviendas vacías por falta de demanda solvente. Según corredores, unas 8.000 personas se fueron de la ciudad en los últimos meses, lo que generó sobreoferta y un ajuste forzado de precios, tanto en alquiler como en venta. Sin crédito y con salarios petroleros en retroceso, el mercado se reconfigura hacia unidades más baratas y las propiedades de mayor valor quedan sin colocación.

03. Mercado Inmobiliario y Crédito Hipotecario

[Argentina] La Comisión Nacional de Valores anunció la colocación del primer Fondo Común de Inversión Cerrado de real estate destinado a otorgar créditos hipotecarios. Según el organismo, el instrumento canaliza ahorro privado hacia la economía real y busca impulsar el acceso a la vivienda y el desarrollo del crédito hipotecario, en línea con estándares de financiamiento inmobiliario utilizados en otros países.

[Vaca Muerta – Añelo] La escasez de vivienda empuja una expansión acelerada del mercado inmobiliario, con desarrollos modulares y pools de renta orientados a trabajadores petroleros. Según operadores, faltan unas 20.000 camas y la presión habitacional podría multiplicarse con la expansión del shale. El fenómeno consolida el modelo “build-to-rent”: unidades de 2–4 camas para alquiler corporativo, rentas altas en dólares y desarrolladoras con inversores extranjeros que ya avanza sobre el corredor Añelo–Neuquén.

[CABA] Con líneas hipotecarias en desaceleración y tasas más altas, el mercado porteño registra un corrimiento hacia el alquiler. Inmobiliarias reportan que familias que pensaban comprar hoy postergan la operación y optan por alquilar. Según Zonaprop, los alquileres subieron 2,3% en septiembre y acumulan 26,8% en 2025, superando la inflación (21,6%). La incertidumbre macro y electoral mantiene alta la demanda. En este equilibrio más “poblado” de oferta, los tiempos de colocación se estiran a 30–60 días y los inquilinos comparan más antes de cerrar precio.

[AMBA] Un informe UdeSA–Mercado Libre muestra un reacomodo del mercado inmobiliario con señales mixtas. Los valores en dólares de los departamentos suben 6,7% interanual (7,1% en CABA), mientras los alquileres se disparan, con picos de hasta 72% en GBA sur-oeste, y la demanda de compra se enfría ante la ausencia de crédito y la incertidumbre macro. Pese a la suba de precios, la oferta locativa se triplicó (+213% vs 2023) tras la derogación de la Ley, en un mercado que combina recuperación parcial en USD, aumentos fuertes en el alquiler y decisiones pospuestas de compra.

[Argentina] Un informe de Zonaprop señala que Córdoba capital es hoy la plaza más barata del país para comprar un departamento. Córdoba con un valor promedio de USD 1371/m², está 45% por debajo del ticket de CABA (USD 2452/m²). Para alquilar, Rosario se posiciona como la ciudad con valores más bajos: un dos ambientes promedio ronda los \$446.342 mensuales, con fuerte dispersión territorial al interior de la ciudad.

04. Mercado de la Construcción



[Nacional] Un relevamiento de Sismat muestra que construir un metro cuadrado estándar ya supera los \$1,4 millones. Esto implica un aumento mensual del 6% y un costo equivalente cercano a USD 940 por m². El ajuste fue parejo entre mano de obra y materiales, y consolida un nuevo piso histórico en pesos para la construcción privada.

[Nacional] Llegaron las “casas cápsula”, módulos habitacionales compactos importados desde China que pueden montarse en dos horas y cuestan menos de USD 50 mil. No apuntan a resolver masivamente el déficit, pero se proyectan para turismo, oficinas móviles y vivienda compacta: modelos de 18 m² arrancan en USD 39.000 + IVA. Su principal atractivo es la instalación exprés y la aislación térmica, aunque especialistas advierten que su inserción urbana enfrentará barreras normativas.

[PBA – Pilar] En Villa Rosa, una firma ofrece viviendas prefabricadas de madera a \$465.000 por m², muy por debajo de la construcción tradicional. Estas unidades incluyen divisiones internas y baño (sin instalaciones), y apuntan a familias que buscan alternativas más económicas: una casa de 50 m² rondaría \$23,25 millones, frente a los más de \$60 millones que podría costar una vivienda convencional de superficie equivalente.

[Córdoba] Una empresa local desarrolla viviendas con plástico reciclado, convirtiendo residuos en bloques estructurales que aceleran obra y reducen huella ambiental. 3C Construcciones trabaja con un modelo socioproductivo que incluye recicladores, parroquias, cooperativas y gobiernos locales, articulando vivienda, empleo y economía circular. La propuesta, ya aplicada en obras públicas como el jardín maternal “Mundo de Exploradores” en Godoy Cruz, combina aislamiento térmico superior, menor consumo de agua y energía y reducción de emisiones, posicionando al PET como insumo para vivienda sustentable.

05. Desarrollo Urbano y Planeamiento

[Rosario] El Concejo retomó el tratamiento del proyecto que habilita torres de hasta 120 metros, destrabando 743 lotes en centro, Abasto, Pichincha y principales corredores. El oficialismo busca reemplazar las excepciones caso por caso por un régimen general para lotes de 1.000 a 5.000 m², con tipología perímetro libre y fórmula que ajusta retranqueos en función de altura. La discusión central pasa por dos ejes: altura máxima por zona y provisión de servicios. Desde el Ejecutivo sostienen que la propuesta no aumenta densidad total sino que cambia tipología (más altura en lugar de ocupación “apaisada”), por lo que no debería generar demanda adicional de servicios respecto de lo ya previsto en normativa vigente.

[Santa Fe – Santa Fe] La ciudad fue la única invitada argentina en una jornada de CEPAL–ONU. El intendente Juan Pablo Poletti presentó el proyecto de la nueva Costanera del Salado: un corredor de 14 km que apunta a integrar el oeste santafesino, conectar 27 barrios y promover vivienda, espacio público y sostenibilidad basada en economía circular del agua. La ONU financia el asesoramiento técnico para avanzar en el proyecto ejecutivo, sin costo para el municipio.

[Córdoba] La Municipalidad presentó el nuevo Manual de Calles para Nuevas Urbanizaciones. Esta guía que actualiza normativas de los años '80 y orienta el diseño vial hacia criterios de seguridad, accesibilidad y enfoque humano, priorizando peatones, ciclistas y transporte público. El documento desarrollado junto a la Iniciativa Global de Diseño de Ciudades en el marco del programa Bloomberg de Seguridad Vial forma parte del Plan de Metas 2024–2027 y alinea a Córdoba con estándares latinoamericanos de planificación urbana sostenible.

[La Cumbre – Córdoba] El municipio avanza junto al INTA Cruz del Eje y equipos técnicos locales en un proceso participativo de ordenamiento territorial hacia 2050. Con talleres, diagnósticos y escenarios prospectivos centrados en tres grandes tensiones: crisis hídrica, crecimiento urbano desordenado y dependencia casi exclusiva del turismo. El abordaje incluye la elaboración futura de ordenanzas de uso del suelo, una estrategia de cuenca (río Dolores) y la búsqueda de diversificación económica para fortalecer resiliencia ambiental y social.

[Tucumán – Yerba Buena] El debate por la avenida Solano Vera expone el límite de un crecimiento urbano sin red. La arteria, originalmente rural, quedó colapsada tras el avance de barrios privados que cerraron trama y forzaron toda la movilidad hacia pocos corredores. Urbanistas plantean que el ensanche por sí solo no alcanzará, y que deben abrirse nuevas vías y exigir cesiones obligatorias de suelo al aprobar loteos, para evitar repetir el error. El caso se lee en clave histórica: Tucumán ya tuvo momentos de corrección urbana profunda (Padilla en 1887 ordenando la trama central) y frustraciones por falta de financiamiento (Avellaneda en los años 60/80).

06. Política de Vivienda y Hábitat



[Entre Ríos] El IAPV lanzó créditos individuales para reformas y mejoras habitacionales: las familias podrán financiar intervenciones sobre viviendas existentes con cuotas que no superen el 20% del ingreso y plazos de hasta 60 cuotas UVI. Los ingresos requeridos van de 2 a 8 SMVM. La provincia sostiene que apunta a mejorar el parque habitacional y dinamizar obra y consumo de materiales, con inscripción abierta vía web del Instituto.

[San Luis] El gobierno avanzó en nuevas etapas del plan “Tenemos Futuro”: Poggi firmó decretos y convenios para sumar 64 viviendas (20 en Quines y 44 distribuidas en otras seis localidades), llevando a 202 las casas actualmente en construcción en 24 municipios. San Luis declaró emergencia habitacional y destina el 50% del presupuesto de obra pública a vivienda; los proyectos se ejecutan mayormente vía municipios, buscando empleo local y dinamización regional. Las unidades tendrán 57 m² (2 dormitorios) y se adjudicarán vía sorteo en diciembre.

[PBA– La Matanza] Referentes de la Mesa Nacional de Barrios Populares realizaron un encuentro territorial para discutir integración sociourbana y elaborar propuestas colectivas frente a problemáticas locales. Se identificaron ejes críticos: trabajo y asistencia alimentaria; infraestructura básica (agua, luz, cloacas, residuos); seguridad y narcotráfico; salud y educación; y se definió impulsar reclamos para destrabar expedientes de obras paralizadas. Como parte de la línea de acción, se convocó a una jornada de protesta frente al Ministerio de Economía ante el freno en financiamiento y ejecución de proyectos de urbanización.

[Mendoza – Godoy Cruz] Se promulgó la Ley N° 9669, que autoriza al IPV a aceptar la donación de un terreno de 2.412,87 m² para construir viviendas de interés social en Godoy Cruz. La norma desafecta el predio al dominio público para incorporarlo al dominio privado municipal y facilitar su urbanización y adjudicación. Además, se desafectan otros 3.942 m² para uso comunitario en el entorno del barrio Arausal.

[Rio Negro - Cipolletti] Cooperativas de trabajo que ejecutaban obras de integración en barrios populares quedaron al borde del cierre tras los recortes de la ex-SISU. La Cooperativa Barrio Obrero pasó de 200 integrantes a solo 15, con proyectos paralizados y obras frenadas al 60%. Aunque en los últimos meses hubo desembolsos parciales que permitieron reactivar veredas y

cordón cuneta en Nuevo Ferri y Barrio Obrero A, los fondos son insuficientes y la continuidad depende de nuevas certificaciones que hoy se traban por falta de auditores habilitados.

[La Plata] El Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano firmó con la UOM el traspaso de un lote de más de 50.000 m². El proyecto es en Villa Garibaldi para construir 66 viviendas como parte del Plan Buenos Aires Hábitat. El gremio realizará preparación de suelos y nivelación, mientras la Provincia ejecutará el proyecto. Según el organismo, en La Plata hay otras 175 viviendas en obra en Melchor Romero, 58 próximas a entregar en Villa Elvira y 50 por iniciar en Altos de San Lorenzo, en el marco de un total provincial de 8.000 unidades en ejecución.

[Neuquén] La provincia impulsa una estrategia de salud mental basada en Dispositivos de Inclusión Habitacional (DIH). Un modelo que reemplaza el encierro por la vida en comunidad y prioriza autonomía e integración. Un trabajo del Comité Provincial de Evaluación de Tecnologías Sanitarias (reconocido por la Asociación Argentina de Salud Pública) evaluó el desempeño de estos dispositivos y concluyó que mejoran calidad de vida, conducta adaptativa, participación comunitaria, satisfacción de usuarios y reinserción laboral.

[Tierra del Fuego – Ushuaia] El municipio intervino junto a Policía provincial y la Secretaría de Hábitat ante una ocupación irregular en un sector lindero al barrio Esperanza II. El predio, con bosque y cursos de agua, no está habilitado para uso residencial. Se identificó a 32 personas, ninguna inscripta en el padrón social municipal; desde el Ejecutivo señalaron sospecha de “maniobra política” en contexto preelectoral. Se desarmaron estructuras precarias y se dispuso custodia para resguardar el suelo público, mientras Hábitat reafirmó que el acceso a tierra y vivienda debe canalizarse por vías formales.

[Santa Cruz – Río Gallegos] El Gobierno provincial abrió seis licitaciones del IDUV para construir 120 viviendas en el barrio San Benito. El financiamiento proviene del Fondo UNIRSE y participaron seis empresas oferentes. Las unidades tendrán diseño contemporáneo con criterios de eficiencia térmica y posibilidad de expansión, en una zona de fuerte crecimiento urbano.

[Buenos Aires – Pergamino] El intendente Javier Martínez dispuso una reestructuración interna que reduce el número de secretarías y reasigna áreas: Producción pasa a la órbita de Gobierno (que conduce Karim Dib) y Tierra y Vivienda queda bajo Desarrollo Social, ahora a cargo de Juan Manuel Batallanez. El oficialismo enmarca el movimiento en un plan de “simplificación del Estado municipal” para bajar gastos administrativos y priorizar obra pública y servicios.

07. Jurisprudencia y Legislación

[Argentina] El Comité DESC de la ONU emitió un fallo que protege a seis familias de Ciudad Oculta. La columna advierte que desalojos sin evaluar vulnerabilidad muestran la falta de un marco legal sólido, y propone una ley nacional que incluya alternativas habitacionales y procedimientos claros. También se alerta sobre riesgos de privatización de activos estratégicos y tecnológicos (como Nucleoeléctrica y la posible instalación de un centro de datos privado en la Patagonia), remarcando la necesidad de normas que resguarden soberanía y eviten retrocesos.

[Mendoza] Un fallo de la Cámara Federal rechazó la readecuación de un crédito UVA al concluir que la cuota alta no se debía principalmente a inflación imprevisible sino a la pérdida del empleo de uno de los codeudores. El tribunal definió que ese es un riesgo personal del titular, no atribuible al banco, y tomó como referencia el ingreso familiar completo para medir el esfuerzo de pago, que estimó en 27%.

[La Pampa – Toay] El Superior Tribunal dejó firme la orden de desalojo del colectivo “Chacra Raíz” y declaró inadmisibile el recurso extraordinario presentado por la defensa. La Cámara había revocado el fallo de primera instancia al sostener que los ocupantes no acreditaron animus domini y que los lotes, de propiedad estatal y destinados a proyectos públicos de vivienda, no son prescribibles. El tribunal ratificó así la restitución de los terrenos al municipio.

[Congreso – Nacional] Un grupo de 32 diputados presentó un proyecto de ley para habilitar la aplicación de agroquímicos a 10 metros de viviendas. Hoy, en más de 400 localidades agrícolas del país rigen restricciones municipales que fijan distancias mucho mayores, entre 500 y 1500 metros, como medida de resguardo sanitario. Especialistas en salud ambiental señalan que estas zonas de amortiguación representan menos del 2% de la superficie cultivada total, pero contribuyen a reducir la exposición a agroquímicos en poblaciones cercanas.

08. Políticas Sociales Urbanas

[Nacional] El Gobierno nacional aprobó mediante resolución de la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia los lineamientos metodológicos, formularios y acuerdos interjurisdiccionales para implementar el Relevamiento Nacional de Personas en Situación de Calle previsto por la Ley 27.654. El operativo será anual y tendrá enfoque federal (provincias + CABA), con carga y gestión de datos vía SISOC. El objetivo central es dimensionar la problemática, caracterizar perfiles socio-demográficos y orientar políticas específicas para personas sin techo.

[Santa Fe – Rosario] Un relevamiento municipal realizado en mayo de 2025 detectó 563 personas en situación de calle en la ciudad, cifra que representa un aumento del 97 % respecto al año anterior. Del total, 403 duermen a la intemperie y 160 están alojadas en paradores o dispositivos de emergencia. El crecimiento se da en un contexto de crisis económica y con demandas crecientes para que el Estado implemente políticas integrales que garanticen derechos básicos.

09. Políticas Rurales

[Buenos Aires – Tandil] La Provincia y el Municipio impulsan un proyecto integral para recuperar el Palacio Sans Souci y su entorno urbano. Hoy se encuentra en estado ruinoso, y reconvertirlo en un barrio parque con vivienda social (156 casas unifamiliares + más de 260 PH), equipamiento educativo, centro de salud, infraestructura ambiental y preservación patrimonial del palacio como Casa de la Cultura.

[Jujuy – Santa Catalina] La Secretaría de Ordenamiento Territorial y Hábitat entregó certificados de posesión de lotes fiscales a siete familias del Loteo Nuevo, otorgando seguridad jurídica para avanzar en la construcción de sus viviendas. La Provincia continuará relevando documentación para nuevas entregas en otras localidades.

[Misiones – Arroyo del Medio] El IPRODHA avanza con construcción de viviendas rurales para pequeños productores. Tres unidades están próximas a finalizarse (entre 10% y 20% de obra restante). En nueve etapas ya se completaron 50 viviendas, y evalúan lanzar una nueva tanda para fortalecer el arraigo rural y mejorar condiciones habitacionales en chacras.

[Misiones] En el marco de la campaña M2 x Naturaleza impulsada por Fundación Hábitat y Desarrollo junto a La Ciudad Posible y la Reserva Natural Margay, con apoyo de SC Johnson se plantaron 4.000 árboles nativos para restaurar 40.000 m² de selva misionera en la Reserva de Biósfera Yabotí, con enfoque regenerativo y sintrópico.

10. Otros

[Argentina] CAF presentó el Reporte de Economía y Desarrollo (RED) 2025 “Soluciones cercanas” destacando que la agenda de desarrollo pasa por fortalecer gobiernos provinciales y municipales. El estudio identifica para el país tres desafíos clave: reducir brechas territoriales, mejorar calidad de vida urbana y robustecer capacidades de gestión local. Con un 93% de población urbana y subnacionales que ejecutan el 62% de la inversión pública, la gestión local se vuelve estratégica para infraestructura, planificación territorial e innovación urbana.

[Misiones – Posadas] La capital provincial será sede del 2° Encuentro Internacional de Real Estate, Construcción & Arquitectura. Organizado por UNAJE: el 31 de octubre en El Palenque, con referentes de Argentina, Brasil y Paraguay para debatir innovación, inversión y desarrollo urbano. Desde el sector destacan que Posadas ofrece condiciones diferenciales para nuevos proyectos (limpieza urbana, infraestructura, seguridad y reglas claras) y que el encuentro apunta a consolidar articulación público-privada y mirada regional del mercado inmobiliario en el Mercosur.

[Córdoba] La vivienda parte del reclamo en Salud Mental. En el Mes de la Salud Mental, organizaciones marcharon en el centro de la ciudad reclamando un enfoque integral y comunitario y denunciando falta de recursos, precarización laboral y el incumplimiento de la Ley Nacional de Salud Mental. La consigna central vinculó salud mental con derechos sociales y condiciones materiales, “no se cura con pastillas sino con trabajo, vivienda y dignidad”, reforzando la necesidad de políticas que trasciendan el modelo biomédico y aborden determinantes sociales.