



10 MILLONES DE HOGARES CON PROBLEMAS HABITACIONALES

10 MILLONES DE HOGARES CON PROBLEMAS HABITACIONALES

La composición del déficit habitacional en Argentina

Este informe presenta los componentes que hacen a los diferentes aspectos del déficit habitacional urbano en Argentina, a partir del procesamiento estadístico de información censal. Existen varias maneras de cuantificar el déficit habitacional, y en términos generales, se focalizan en condiciones materiales de las viviendas, el tamaño y hacinamiento. Otros enfoques se centran en las condiciones del barrio en la que se encuentran. Tradicionalmente, la falta de tenencia formal de la vivienda, o el acceso a través del alquiler, no fueron considerados como parte de esto, sin embargo, en el caso argentino representan un volumen y crecimiento considerable.

En este trabajo se cuantifica un amplio conjunto de problemáticas, para luego calcular la cantidad de hogares que están afectados por cada caso, y la superposición de problemas que pueden darse, considerando como una información clave para la búsqueda de herramientas adecuadas.

Aquí se presenta la situación del total de los hogares urbanos argentinos, y una cuantificación a nivel provincial a los fines comparativos. Ya se encuentran disponibles los informes que dan cuenta de la situación habitacional en Entre Ríos¹ y en Formosa² realizados con esta metodología de análisis. Posteriormente se presentarán nuevos informes provinciales y un procesamiento con mayor desagregación territorial.

LAS PROBLEMÁTICAS HABITACIONALES CONSIDERADAS

Los hogares con problemáticas habitacionales son aquellos que tienen alguna de las situaciones siguientes, que pueden darse de manera individual o acumulada. Aquí se cuantifican las cantidades de hogares de manera individual a modo de referencia de magnitud de cada aspecto, mientras que más adelante, se desagregarán por caso y superposición.

Hogares que comparten una misma vivienda. La necesidad de compartir una misma vivienda con otro hogar representa una precariedad con alto impacto en la

¹ <https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-de-la-situacion-habitacional-enterreriana/>

² <https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-de-la-situacion-habitacional-formosena/>

calidad de vida de las familias. Estas situaciones inciden en el rendimiento escolar y la salud, así como en factores como la convivencia armónica, la privacidad, y la seguridad patrimonial. Para su cuantificación, el censo identifica la cantidad de hogares por vivienda, lo que permite distinguir las situaciones donde se comparte. Esta situación alcanza a más de 230.000 hogares (1,6%). En las situaciones que 2 hogares comparten 1 vivienda, para su atención cuantificación se considera que existe la necesidad de 1 vivienda adicional (si no tiene otra problemática asociada).

Hacinamiento. Se consideran los hogares que tienen una cantidad de personas por cuarto crítica para la habitabilidad. A partir de la relación entre la cantidad de personas que habitan una vivienda y la cantidad de cuartos, se considera si un hogar reside con espacio vital suficiente. Se considera que toma situación crítica cuando un hogar viven mas de 3 personas por cuarto. Esta situación alcanza 372.000 hogares (2,5%)

Viviendas irrecuperables. Aquí se consideran las viviendas que no cuentan con las condiciones para habitarse de manera conveniente, y que no pueden mejorarse con refacciones aisladas, como ranchos y casillas, así como piezas en inquilinatos o pensiones. Esta situación alcanza a más de 510.000 hogares (3,5%).

Viviendas deficientes pero recuperables. A diferencia de los casos anteriores, se encuentra una cantidad de viviendas que tienen alguna deficiencia material pero que son recuperables. Se trata de viviendas que tienen piso de materiales deficientes (tierra u otros), carecen de provisión de agua dentro de la vivienda, o no cuentan con baño con descarga de agua (“casas B” según el INDEC). Si bien se trata de condiciones deficitarias, no comprometen estructuralmente su habitabilidad, y en términos de superación del problema, son situaciones comparativamente mejorables. Esta situación alcanza a más de 1 millón de hogares (7,5%).

Falta de servicios básicos. El acceso a los servicios de agua potable de red y de cloacas tienen un alto impacto en la salud y calidad de vida, y se considera la infraestructura fundamental para el hábitat digno de las familias. La falta de agua potable y/o de cloacas afecta a 5,6 millones de hogares (38%).

Falta de seguridad en la tenencia de la vivienda. Las condiciones de regularidad en el dominio de las viviendas determinan el nivel de seguridad ante desalojos y abusos. La falta de documentación adecuada también obstaculiza la posibilidad de vender y por lo tanto, de elegir el lugar donde vivir. Hay 5,4 millones de hogares que tienen irregularidad en su tenencia (36%).

Imposibilidad de acceder a la propiedad. Incluye a los hogares que acceden a la propiedad a partir del alquiler³. Si bien no representa una problemática material, y alquilar puede ser una opción elegida, la propiedad de la vivienda tiene ventajas en términos de seguridad, resguardo del patrimonio familiar, además de ser muy importante para la idiosincrasia de nuestro país. Los hogares que acceden a la vivienda sin propiedad y a través del alquiler alcanzan a 3,3 millones (22%), siendo la modalidad de acceso con mayor crecimiento.

³ Conceptualmente aquí se pueden considerar también las personas que viven en hogares familiares que pueden tener la intención de tener su vivienda, siendo los casos típicos los jóvenes que aún no se emancipan del hogar familiar. Si bien esta situación es importante y creciente (37% de los jóvenes), no se considera en este análisis al no representar un déficit al momento, excepto que se manifieste a través del hacinamiento. Informe de Tejido Urbano sobre el tema: <https://tejidourbano.org.ar/informes/leve-mejora-del-indice-de-jovenes-que-viven-solos-en-2024/>

Una problemática habitacional transversal es la localización del hogar dentro de un entorno deficitario en términos de su calidad urbana.

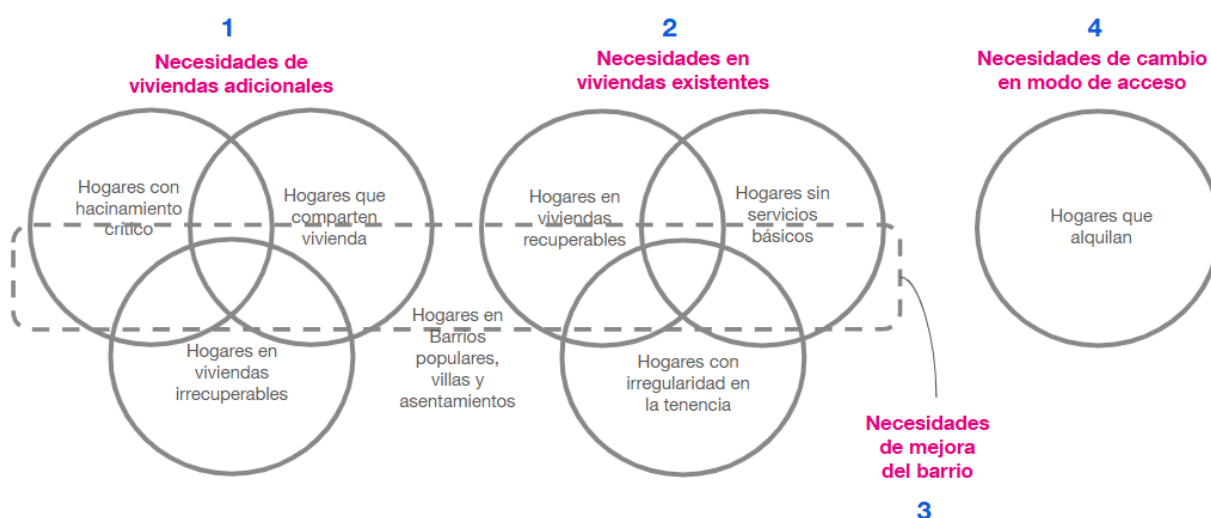
Estos 7 aspectos se pueden sintetizar en 4 grandes necesidades:

Los casos en los que la necesidad es de **una vivienda adicional** son aquellas que actualmente residen en una vivienda que tiene condiciones materiales irrecuperables, que la comparten con otra familia, o que el tamaño es bajo respecto a la cantidad de miembros (Hacinamiento). Estos tres casos determinan la cantidad de viviendas adicionales para atender las situaciones, dado que mayormente requieren un cambio estructural en la vivienda o directamente una mudanza hacia una vivienda conveniente.

En segundo lugar, se encuentran problemáticas referidas a **viviendas existentes**, como la mala calidad de su construcción, la inexistencia o falta de conexión a redes de servicios públicos básicos, y la irregularidad en la tenencia. Los dos primeros aspectos impactan de manera directa en la calidad de vida, especialmente en condiciones de salud y educación, mientras que la tercera impacta en la seguridad de la tenencia. Estas necesidades pueden resolverse en la misma localización, excepto que se encuentren en sitios inconvenientes.

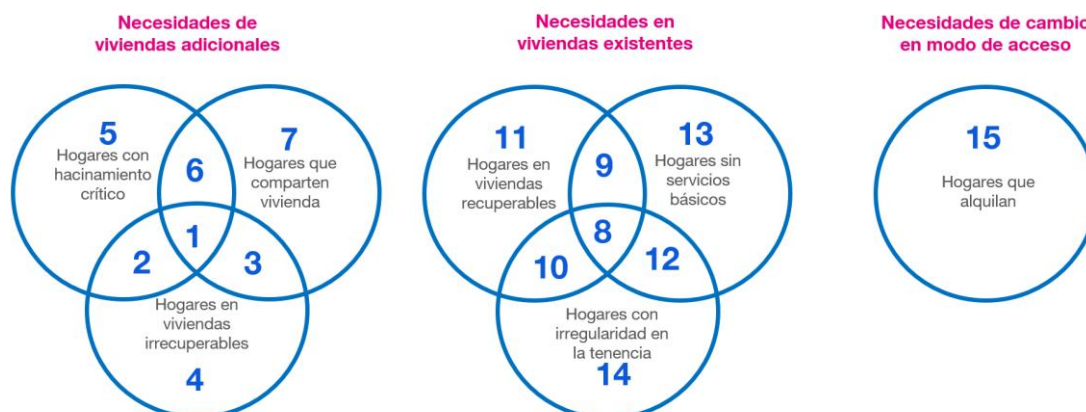
En tercer lugar, se encuentran las problemáticas referidas a las características del **entorno o barrio** en el cual se encuentra localizada la vivienda, más allá de los dos problemas anteriores que puede tener cada caso de manera individual. El relevamiento nacional de barrios populares (ReNaBaP) ha identificado estos barrios (asentamientos, villas o conjuntos habitacionales degradados) en base a las características deficitarias del conjunto, por lo que las problemáticas a escala de las viviendas están incluidas en las situaciones anteriores, mientras que en este tercer grupo se encuentran las necesidades de integración a escala del barrio (espacio público, elementos de degradación urbana, vialidades, equipamiento comunitario, regularizaciones, actividades económicas, normativas)

Por último, se encuentran los hogares que requieren **un cambio en la modalidad de acceso a la vivienda**, y que no están contemplados en ninguna de las condiciones deficitarias anteriores. Este grupo está conformado por los hogares que alquilan su vivienda.



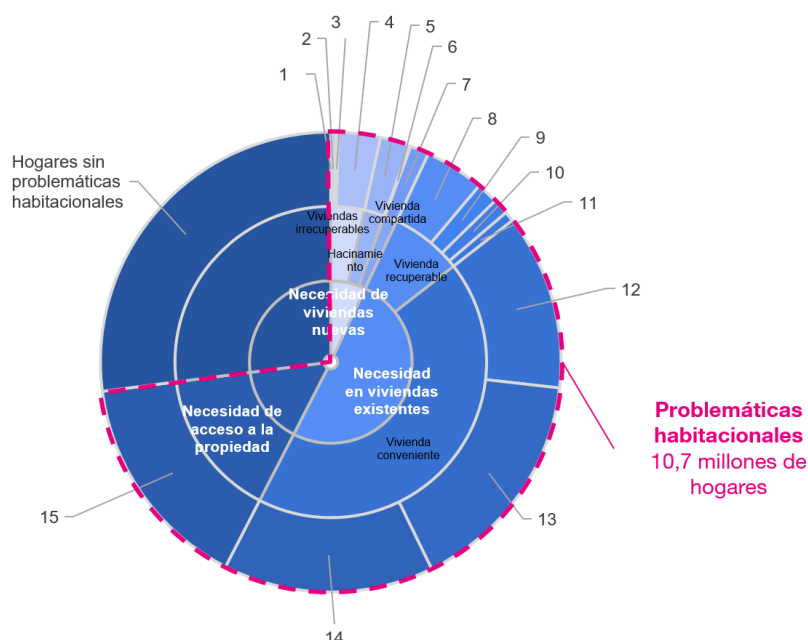
RESULTADOS DE ANALISIS

En base a la identificación de situaciones habitacionales y a su superposición, se identifican 15 situaciones dentro de las 3 necesidades que hacen a las condiciones individuales.



Como resultado de la cuantificación de cada situación, se advierte que dentro del total de los 14,6 millones de hogares urbanos censados (2022)⁴, 10,7 millones tienen algún tipo de problema habitacional (73%), mientras que 3,9 millones (27%) no tienen ninguna de las restricciones. Estos últimos son propietarios de su vivienda, que indican su tenencia dominial con escritura, cuentan con acceso a los servicios básicos (Agua y cloacas), sus viviendas tienen materiales convenientes y no tienen situaciones de hacinamiento crítico, ni la comparten con otra familia.

Gráfico - Hogares urbanos según situación. Total país. 2022



Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

⁴ Contempla los hogares urbanos con datos censales comparables, con una cobertura de 98% del total censado.

Los 10,7 millones de hogares que tienen alguna problemática incluyen las diferentes situaciones, en forma individual o junto con otras situaciones, se cuantifican en el cuadro siguiente. Allí se indican los componentes deficitarios que determinan cada situación, así como los que no tienen déficit. Los aspectos no determinantes son aquellos que no hacen a la situación principal de cada caso, dado que su condición está determinada por otros aspectos.

Dentro de este total, 9,6% lo constituyen los hogares que requieren una vivienda adicional, los que tienen necesidades en la vivienda existente representan 69,3%, y los que no tienen acceso a la propiedad, significan 21,1%.

Cuadro - Hogares urbanos según problemática habitacional. Total país. 2022

Necesidad	Tipo	Componentes							Cantidad de hogares con déficit	Cantidad de hogares (%)	Cantidad de hogares (% acum)
		Vivienda compartida	Hacinamiento	Vivienda irrecuperable	Vivienda deficiente recuperable	Servicios básicos	Seguridad en la tenencia	Acceso a la propiedad			
Vivienda adicional	1	D	D	D					1.407	0,0%	0,0%
	2	SD	D	D					52.911	0,5%	0,5%
	3	D	SD	D					26.307	0,2%	0,8%
	4	SD	SD	D					429.512	4,0%	4,8%
	5	SD	D	SD	SD				307.522	2,9%	7,6%
	6	D	D	SD	SD				10.868	0,1%	7,7%
	7	D	SD	SD	SD				193.271	1,8%	9,6%
Vivienda existente	8	SD	SD	SD	D	D	D		610.176	5,7%	15,3%
	9	SD	SD	SD	D	D	SD		222.609	2,1%	17,3%
	10	SD	SD	SD	D	SD	D		161.429	1,5%	18,8%
	11	SD	SD	SD	D	SD	SD		102.365	1,0%	19,8%
	12	SD	SD	SD	SD	D	D		1.810.464	16,9%	36,7%
	13	SD	SD	SD	SD	D	SD		2.343.608	21,9%	58,6%
	14	SD	SD	SD	SD	SD	D		2.164.492	20,2%	78,9%
Acceso a la propiedad	15	SD	SD	SD	SD	SD	SD	D	2.259.953	21,1%	100,0%
									10.696.894	100,0%	

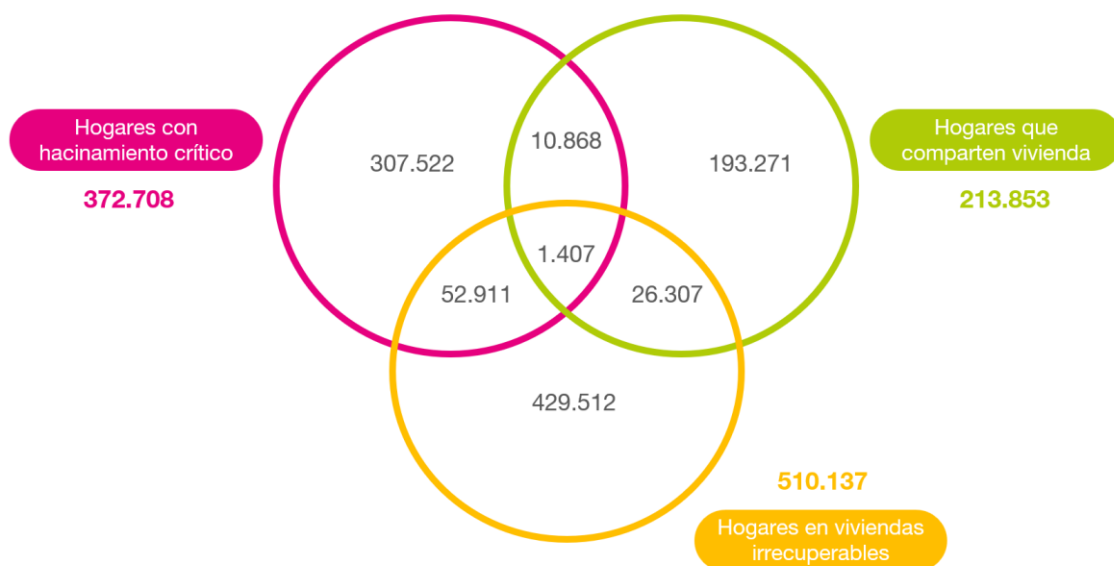
D = Déficit SD = Sin déficit = No determinante

Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

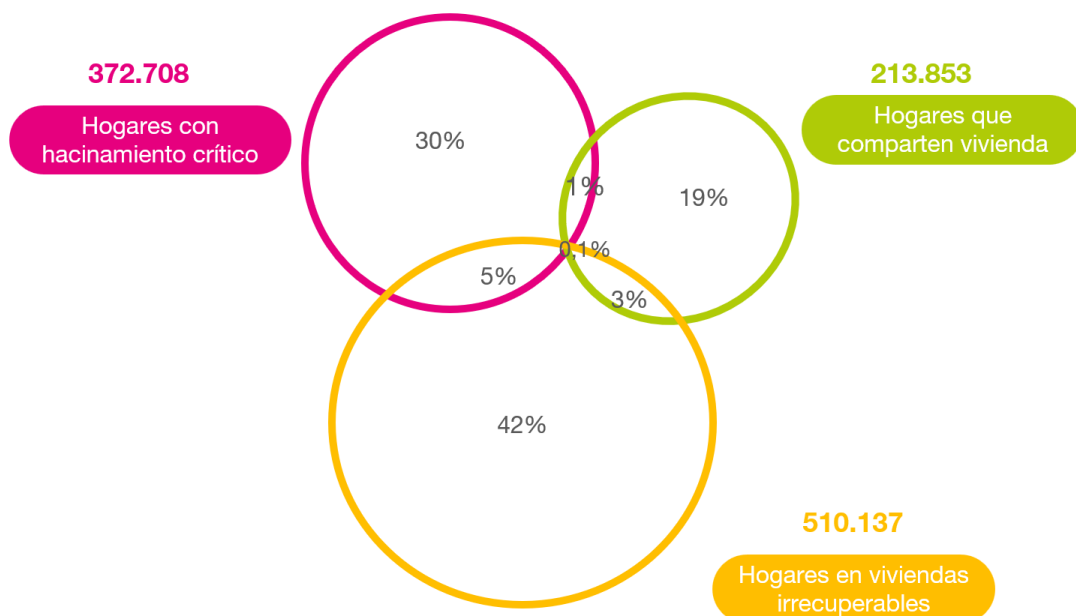
A continuación, se analizan las situaciones dentro de cada grupo

1. Necesidades de viviendas adicionales

Para el primer grupo, considerando la superposición de situaciones, se encuentran 1.021.798 hogares, en los cuales la situación material crítica de la vivienda es la mas numerosa, luego el hacinamiento y por último la situación en la que varios hogares comparten vivienda.



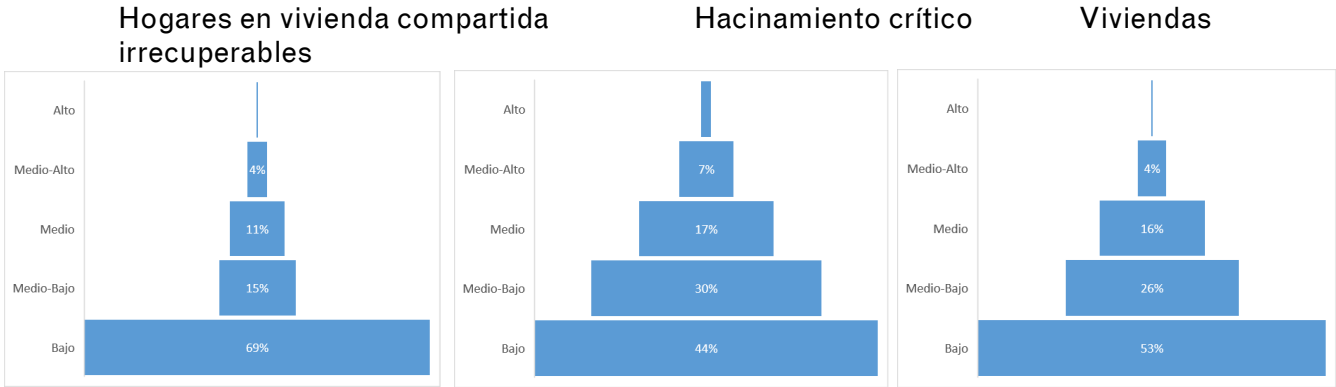
La superposición de problemáticas es mínima, por lo que la mayor parte de los casos tienen situaciones específicas y no acumuladas, lo que representa un aspecto positivo en términos de diseñar instrumentos de gestión. El 42% de estas problemáticas se deben a la condición irreparable de la vivienda, sin hacinamiento crítico, ni en vivienda compartida con otros hogares. El 30% se debe al hacinamiento crítico sin otro problema asociado, mientras que 19% se debe a la vivienda compartida sin otra problemática adicional. El 9% de este grupo tiene mas de una problemática a la vez.



Los hogares que tienen estas problemáticas son los que tienen los niveles más bajos de ingreso.

Esto es especialmente notorio en los hogares que comparten vivienda, en los que 84% son hogares de estrato bajo y medio-bajo. En el caso de hogares que habitan viviendas irrecuperables, alcanza a 79%, y 74% de los que tienen hacinamiento.

Gráficos - Hogares por nivel de ingreso familiar según situación habitacional. Total país. II semestre 2025

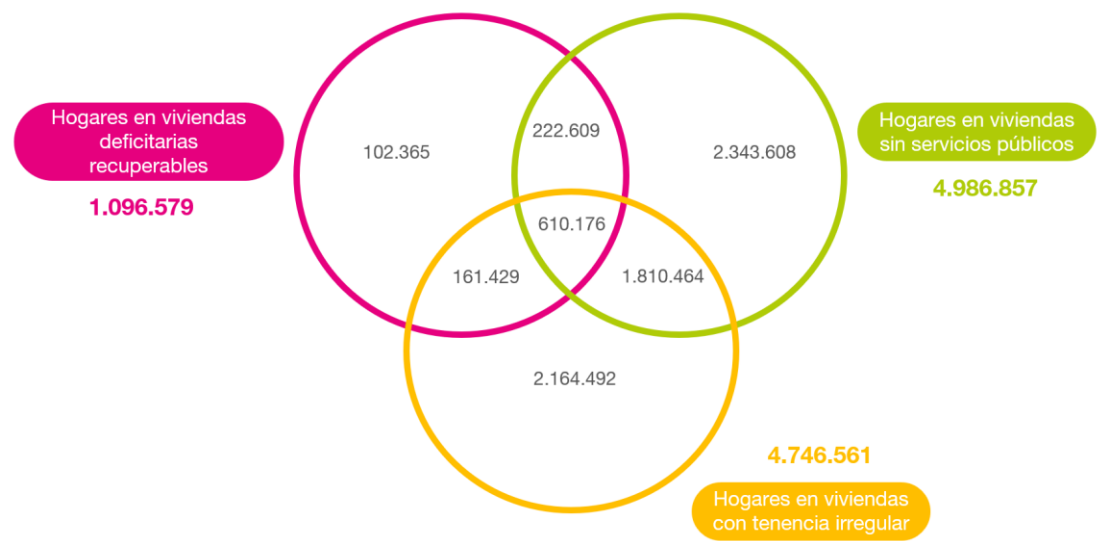


Fuente: Tejido Urbano en base a Encuesta Permanente de Hogares, 2025 (INDEC)

2. Necesidades en viviendas existentes

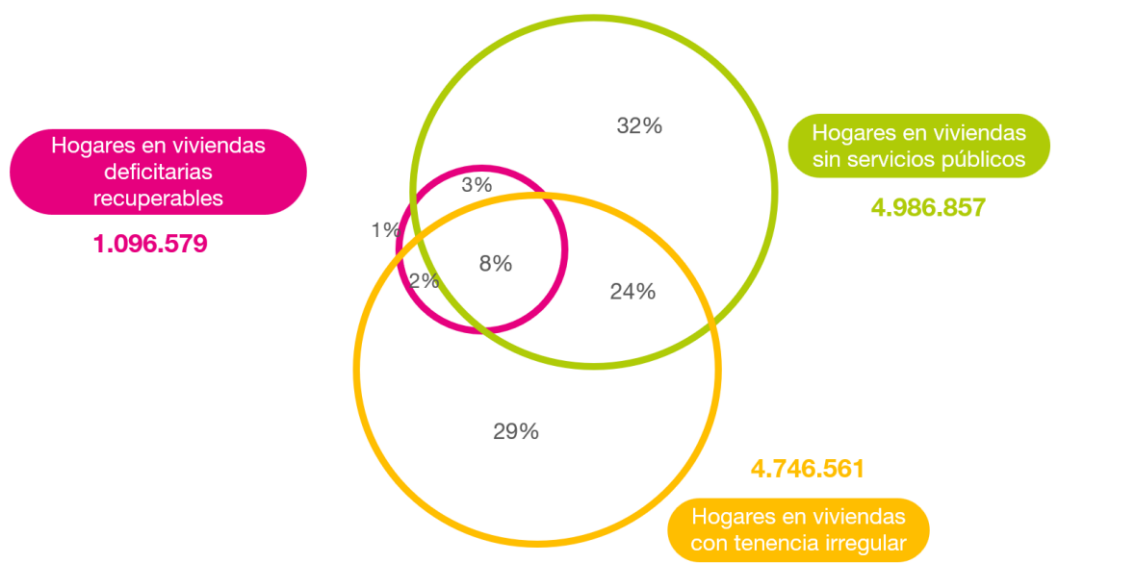
En el segundo grupo se encuentran las problemáticas en viviendas existentes, como alguna deficiencia material, la falta de servicios básicos, y la seguridad en la tenencia, que agrupan a 7,4 millones de hogares urbanos.

La mayor cantidad refiere a la falta de servicios públicos, que alcanza a 5 millones de hogares, los que carecen de regularidad dominial son 4,7 millones, y 1,1 millón de hogares que habitan en viviendas deficientes, pero materialmente recuperables.



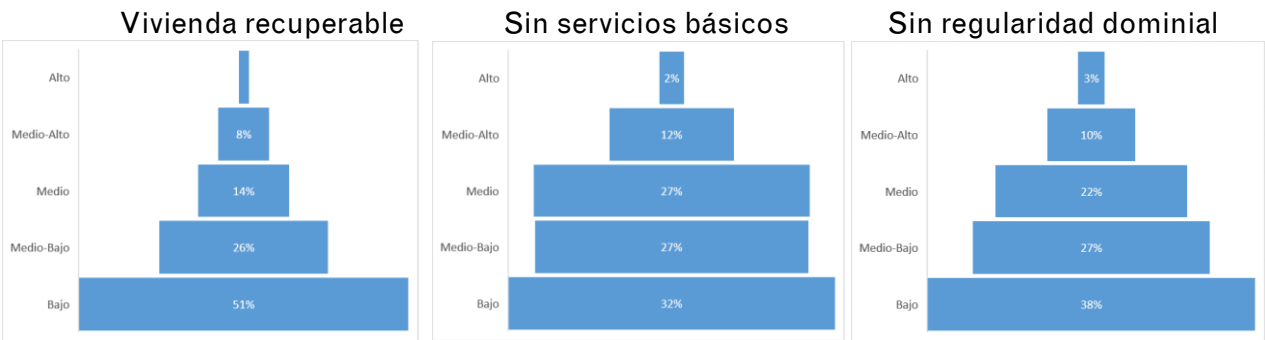
A diferencia del anterior, en este segundo grupo, se da una alta superposición de problemáticas, donde casi todos los hogares que habitan viviendas materialmente defectuosas pero recuperables, tienen además falta de acceso a servicios básicos y

situación irregular del dominio. También se da que una gran proporción de los hogares que no tienen acceso a servicios públicos también tienen problemas de regularidad dominial.



En cuanto a los niveles de ingreso de todo este segmento social, es importante advertir que se encuentran en la media (Mas de 40% segmento medio y alto), mientras que en los casos en los que la vivienda tiene materiales deficitarios, el nivel de ingreso es notoriamente menor.

Gráficos - Hogares por nivel de ingreso familiar según situación habitacional. Total país. II semestre 2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Encuesta Permanente de Hogares, 2025 (INDEC)

Dentro de los hogares en viviendas deficitarias recuperables, se encuentran 46% tiene el piso con materiales deficientes pero mejorables (carpeta, contrapiso, ladrillo suelto), mientras que los que tienen déficit más severo representan 12% (piso de tierra y otros). En cuanto al techo de la vivienda, se encuentran mayores deficiencias, con 51% de estos hogares con techo de materiales deficientes y/o sin cielorraso.

Dentro de los hogares que no tienen regularidad en el dominio de la vivienda se encuentran dos grandes situaciones: aquellos que habitan sin ser propietarios ni inquilinos, y se encuentran en situación precaria en su tenencia (1,6 millones de

hogares); y por otro lado, los que se identifican como propietarios pero que no cuentan con escritura (3,1 millones).

3. Necesidades de mejora del barrio

En este grupo se encuentran las necesidades del barrio más allá de las problemáticas de cada una de las viviendas que lo integran. Se trata de barrios que no tienen suficiente espacio público y calles, que no están delimitados y seguros, o que no cuenta con equipamiento, no cuentan con una regularización dominial a escala barrial ni normativa acorde, y pueden tener viviendas en situaciones de riesgo (inundaciones, basurales y otros). Los barrios populares identificados por el Relevamiento Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) representan una aproximación importante a estas problemáticas.

La cantidad de hogares en estos barrios coincide con la detección por indicadores donde se conjugan viviendas en calidad recuperable, falta de servicios públicos y de regularidad dominial, por lo que de manera individual, cada uno de los hogares está incluido en los grupos de déficit anteriores por su propia definición⁵. Según el ReNaBaP en estos barrios residen 1,2 millones de familias, que equivale a 12% de los hogares con problemas habitacionales del país⁶.

Las necesidades de mejora del entorno en cada barrio pueden variar bastante, teniendo en cuenta que hay mucha diversidad de tamaños, dotación de infraestructura, regularidad, implantación urbana, y del tipo de conformación propia.

De acuerdo al Registro Nacional de Barrios Populares, en nuestro país se encuentran tres modalidades diferentes: Los barrios tipo asentamiento (68%), tipo villa (31%) y tipo conjunto habitacional degradado (1%).

Asentamiento
844.683 hogares
68%



Villa
381.987 hogares
31%



Conjunto habitacional degradado
11.125 hogares
1%



⁵ Según el Registro, se considera Barrio Popular a los barrios vulnerables en los que viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos, o más, de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)

⁶ Por su definición, en los barrios populares pueden encontrarse hogares que no tienen problemáticas habitacionales de los grupos 1 y 2.

Fuente: Tejido Urbano en base a ReNaBaP 2023. Fotos fuente: De los barrios populares a la ciudad formal (Fundación Fund.Ar)⁷

En gran parte de los asentamientos y conjuntos habitacionales, a mayor parte se encuentran trazados de calles, loteos relativamente ordenados, con algún espacio público de uso común (plazas), y equipamientos sociales cercanos (escuelas, centros de salud). Exceptuando localizaciones de riesgo, muchas viviendas pueden mejorarse en el mismo suelo, generando las condiciones de infraestructura básica y regularización dominial correspondiente. En los casos de villas de alta densidad, donde el espacio público y vialidades no alcanza un mínimo básico para la calidad urbana, pueden requerirse relocalizaciones de viviendas.

4. Necesidades de cambio en la modalidad de acceso a la vivienda

En el cuarto grupo se encuentran los hogares que su problemática habitacional está dada por la imposibilidad de acceder a la propiedad, y que no tienen ninguno de los componentes anteriores. Se identifican claramente por ser los hogares que alquilan su vivienda, y que alcanzan a 2,3 millones de hogares, y representan 21% de los hogares con problemáticas.

Este grupo no siempre es considerado como parte del déficit habitacional, sin embargo, representa la modalidad de acceso a la vivienda que más creció en las últimas décadas⁸, y lejos de representar una alternativa deseada por las familias, refleja un obstáculo estructural del acceso.

También es importante considerar que en nuestro país, la tenencia de la vivienda en propiedad es un valor altamente reconocido. Esto no sólo es consecuencia de valores o pautas culturales, sino que responde la intención de las familias de protegerse dentro de una economía históricamente inestable. La propiedad de la vivienda no sólo otorga seguridad en un contexto inseguro, sino que es vista como una inversión de resguardo del patrimonio doméstico.

Estos hogares tienen características distintivas: La mitad está conformado por 2 personas o menos (36% personas que viven solas y 14% son parejas), 43% son personas entre 20 y 40 años, 78% carece de privación material, 73% tiene un clima educativo mayor a la media, y mayormente se localizan en zonas centrales de las ciudades argentinas⁹.

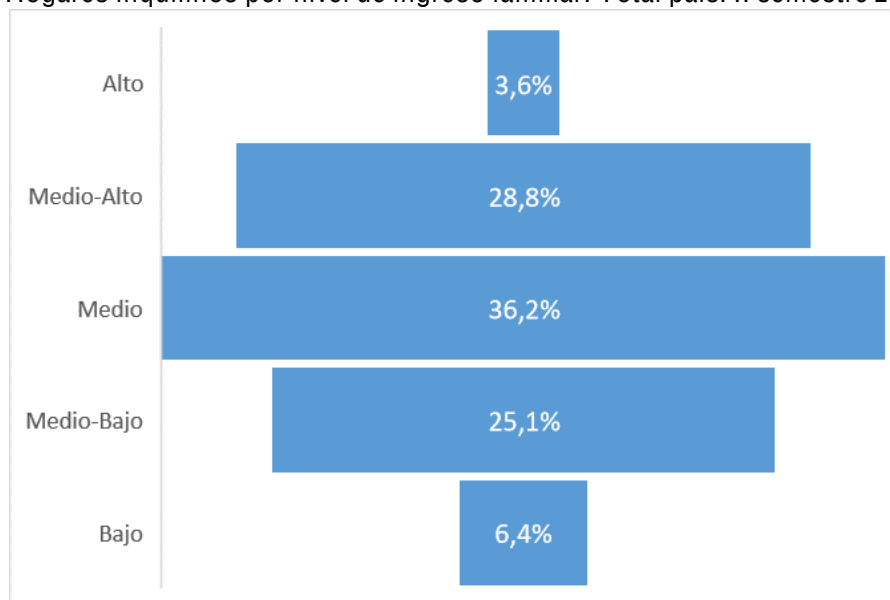
⁷ https://fund.ar/wp-content/uploads/2025/10/Fundar_Anexo_De-los-barrios-populares-a-la-ciudad-formal_CC-BY-NC-ND-4.0.pdf

⁸ <https://tejidourbano.org.ar/actualidad-informes/en-la-argentina-hay-mas-de-tres-millones-de-inquilinos/>

⁹ <https://tejidourbano.org.ar/informes/geografia-inquilina-de-provincia-de-santa-fe/>
<https://tejidourbano.org.ar/informes/geografia-inquilina-de-la-ciudad-de-corrientes/>
<https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-de-las-personas-que-viven-solas-uno-de-cada-cuatro-hogares-en-argentina-es-unipersonal-mientras-que-en-la-ciudad-de-buenos-aires-trepa-al-40-de-los-hogares/>
<https://tejidourbano.org.ar/informes/geografia-inquilina-del-gran-mendoza/>

En términos de los niveles de ingreso, los hogares inquilinos tienen un mayor componente de sectores medios (36,2%) y medio-altos (28,8%), siendo menor el peso de los sectores de bajos y altos ingresos, tal como se ilustra en el gráfico siguiente.

Gráfico - Hogares inquilinos por nivel de ingreso familiar. Total país. II semestre 2025



Fuente: Tejido Urbano en base a Encuesta Permanente de Hogares, 2025 (INDEC)

CONSIDERACIONES PARA LA ATENCIÓN DE LAS PROBLEMÁTICAS

1. Necesidades de viviendas adicionales

En términos de las acciones necesarias para la resolución de estas situaciones es importante considerar que se trata de un segmento social donde predominan los niveles bajos de ingreso. Esto es especialmente notorio en los hogares que comparten vivienda, en los que 84% son hogares de estrato bajo y medio-bajo. En el caso de hogares que habitan viviendas irrecuperables, alcanza a 79%, y 74% de los que tienen hacinamiento. Esto indicaría que existe una cantidad mínima (entre 15 y 25%), que contaría con **cierta capacidad de pago**.

Dentro de las situaciones donde la **vivienda es compartida por más de un hogar**, parte de estas problemáticas se dan en hogares de pocos integrantes o directamente de 1 sola persona, por lo que su resolución material implica construcciones menores, u otro tipo de acción no-constructiva (alquiler). Por ejemplo, dentro de las viviendas compartidas por más de un hogar, un tercio (34%) son hogares unipersonales, y en las que son materialmente irrecuperables son casi un 30%. Para los otros casos, y en aquellos que hay hacinamiento crítico, de acuerdo a la densidad y tamaño de las

<https://tejidourbano.org.ar/actualidad-informes/geografia-inquilina-de-la-ciudad-de-cordoba/>
<https://tejidourbano.org.ar/actualidad-informes/geografia-inquilina-de-la-ciudad-de-buenos-aires/>

parcelas, pueden trabajarse resoluciones en el mismo lote, para agregar habitaciones o una nueva vivienda.

Una parte importante de los que tienen **hacinamiento crítico** pueden resolverse con pequeñas construcciones en el mismo lote, que actúen como ampliación de la vivienda sumando nuevos cuartos. Se trata de construcciones de bajo costo, con bajos requerimientos de infraestructura e instalaciones (no requiere núcleo húmedo)¹⁰. En los casos en los que se puede trabajar la resolución de la problemática en la misma parcela, tiene que considerarse el acceso a los servicios básicos y el saneamiento de la situación dominial (existente o futura en el caso que se independicen viviendas).

Dentro de las **viviendas consideradas irrecuperables**, 57% son ranchos y casillas, los que requieren construcciones completamente nuevas, y en las que suele ser mínimo lo construido que puede aprovecharse. En cambio, sí puede aprovecharse la parcela en caso de tener una ubicación conveniente, y facilitar el acceso a servicios básicos y regularizar su dominio si hace falta. Otro 34% son hogares residen en piezas de inquilinatos. En estos casos, la construcción existente puede tener valor para reutilizarse luego que una proporción de las familias habitantes pasen a residir en viviendas convenientes. Un análisis técnico podrá evaluar los casos de edificaciones que puedan mejorarse in situ (de manera total o parcial), sumando superficies, generando un conjunto habitacional conveniente. Un tercer caso son 6% que habitan en locales no construidos para vivienda, en los que también podrá detectarse el potencial para mejorarse in situ.

De los casos anteriores, se deben exceptuar las que deben ser relocalizadas por estar en **zonas de riesgo** (anegamiento, basurales) o **inconvenientes** (espacio público, vialidades). En estas, la problemática de la vivienda se suma a un **déficit de sitio**.

2. Necesidades en viviendas existentes

Al tratarse de 3 aspectos que hacen a diferentes condiciones (materialidad de la vivienda, infraestructura, y aspectos documentales), aun cuando hay superposición, pueden encararse con herramientas específicas.

Dentro de este grupo están los hogares que residen en viviendas deficientes, pero materialmente recuperables, de los cuales la mayor parte también tienen déficit de servicios públicos y de regularidad en su dominio. La atención de este sub-grupo de hogares con déficit implica que deben trabajarse conjuntamente los 3 aspectos.

Se pudo advertir que las **viviendas deficientes pero recuperables** tienen deficiencias en pisos y techos que, en proporciones no menores, pueden mejorarse de manera rápida y sencilla a través de acciones que permitan conseguir materiales adecuados y una mano de obra sencilla. Los casos que requieren modificaciones mas importantes, y requieren mayor asistencia técnica y mano de obra especializada, implican un acercamiento mas pormenorizado. En estos aspectos es muy importante la experiencia de organizaciones de la sociedad civil, que aún con pocos recursos y escala, cuentan con buenas prácticas en la mejora de las viviendas trabajando junto con las familias. El impacto en la calidad de vida y factores sociales y de identidad

¹⁰ Ver informe sobre el instrumento de banco de materiales realizado por Tejido Urbano:
<https://tejidourbano.org.ar/informes/banco-de-materiales-insumos-alianzas-y-politicas-locales-frente-al-deficit-cualitativo-2/>

suelen ser muy importantes. Nuevamente, estas acciones pueden desplegarse en casos en los que el acceso a los servicios básicos y la situación dominial estén resueltas o se encaren de manera simultánea.

Las necesidades de **acceso a servicios básicos** afectan a hogares de diferentes estratos sociales, por lo que las acciones y distribución de los costos, pueden diversificarse a través de varios instrumentos. En términos generales, la falta de servicios se da por un lado, por la inexistencia de redes en la zona, lo cual implica necesariamente que se realicen acciones públicas y/o colectivas. Esto afecta principalmente a las zonas que se han urbanizado sin la planificación correspondiente. En estos casos, el hecho de contar con la infraestructura, tiene un impacto inmediato en la valorización de las propiedades, por lo que pueden aplicarse instrumentos de financiamiento conjunto y solidario (captura de valor y contribuciones por mejoras).

En otros casos, existe la red de agua y/o cloacas en la zona, pero hay viviendas que no tienen realizada la conexión domiciliaria. Esto es mas habitual para el caso de los desagües cloacales que son mas costosas y requieren mayores modificaciones dentro de las viviendas. La experiencia nacional e internacional indica que los instrumentos de apoyo financiero a las familias que quieren conectarse, son muy efectivos, tienen poca morosidad y rápido impacto positivo en la calidad de vida y el ambiente.

Respecto a los hogares sin **regularidad dominial**, se identificó que la mayor parte corresponde a propietarios que no tienen escritura. Este sub-grupo además mayormente está libre de otras problemáticas habitacionales. Su permanencia responde a situaciones de sucesiones dominiales, herencias o dificultades de registro, que implican costos de escrituración y tramitación. Las acciones deben enfocarse en agilidades administrativas y disminución de los costos para las familias. De lograr sanearse esta situación, permitiría no solo disminuir sustancialmente la problemática para sus habitantes, sino que además permitiría que se sumen potenciales viviendas al mercado. Se trata de acciones de escaso esfuerzo en relación al beneficio que puede generar.

3. Necesidades de mejora del barrio

La resolución de estas problemáticas tiene un carácter diferente a las dos anteriores, porque superan la escala individual, en algunos casos requiere la relocalización de viviendas o la modificación estructural del entorno (obras de infraestructura), que requieren consensos amplios.

El principal desafío que tiene la mejora de los barrios es la acumulación de carencias urbanas **propias** y de **integración con el resto de la ciudad**, que son difíciles de materializar con enfoques sectoriales. Las acciones puntuales y aisladas suelen quedar en procesos que se hacen muy extensos en el tiempo y la propia dinámica de la micropolítica local se los apropia, perdiendo fuerza y posibilidad de transformación real.

La modalidad de actuación requiere la conjunción de varios sub-proyectos interviniendo al mismo tiempo y en un mismo territorio, por lo que resulta conveniente contar con un plan territorial específico (Ej. Plan de urbanización). Es recomendable que estos planes logren balancear el respeto por la identidad barrial con la transformación y el desarrollo. La focalización en los hogares con mayores

necesidades puede hacer que se pierda relación con el entorno y generar nuevas diferenciaciones. Es por eso que los planes de integración tienen que estar asociados al plan estratégico local y provincial. Territorialmente tiene que considerar al propio barrio o villa en su relación con el entorno para lograr una integración urbana concreta.

Los aspectos de regularización dominial, que no siempre son considerados, resultan convenientes en tanto permiten a las familias lograr la **seguridad de su tenencia**. Los procesos de mejora barrial que no finalizan con la escrituración, suelen reproducir los males que afectaban al barrio degradado.

4. Necesidades de cambio en la modalidad de acceso a la vivienda

Las características de los hogares inquilinos sin otro déficit tienen un perfil en el que suelen tener gran impacto los **mecanismos de financiamiento para la adquisición formal** (tiene capacidad de pago, edad, preferencia por departamentos y zonas céntricas). Los créditos hipotecarios o similares, en especial aquellos que permitan sortear ciertas barreras de ingreso como la proporción de ahorro previo, tienen una gran demanda latente en este grupo.

La historia reciente demuestra que en cuanto mejoran relativamente las condiciones de los préstamos, este tipo de hogares los demanda inmediatamente. Los bajos índices de morosidad reflejan, además, que la voluntad de pago se mantiene en el tiempo¹¹.

Al tratarse de la modalidad de acceso con mayor crecimiento y con tendencia a continuar, es recomendable aplicar varios instrumentos a la vez, adecuados a cada perfil y a las condiciones de cada ciudad.

¹¹ <https://tejidourbano.org.ar/informes/con-1812-hipotecas-en-noviembre-se-llego-a-las-40-508-en-2025/>