

# **RADIOGRAFÍA DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL PORTEÑA**

# **RADIOGRAFÍA DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL PORTEÑA**

En este informe se analiza la información sobre las condiciones habitacionales de los hogares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, respecto al déficit habitacional, condiciones materiales y tenencia de las viviendas, la conformación de los hogares, migraciones, acceso a servicios públicos, la situación del crédito hipotecario, inquilinos y barrios populares.

## **Síntesis ejecutiva**

Entre 2001 y 2022, la población de la Ciudad creció (11%) a un ritmo tres veces inferior al resto del país, el tamaño de los hogares siguió disminuyendo, pasando de 2,7 a 2,2 miembros.

Una radiografía rápida de los principales indicadores refleja que: El 4,8% de los hogares presenta Necesidades Básicas Insatisfechas, y el 1,9% sufre hacinamiento crítico. En materia de servicios públicos los indicadores son elevados, con 2% de los hogares sin conexión a la red de agua potable y 1,2% sin conexión cloacal. La privación material de los hogares no llega a alcanzar al 15%, y los hogares con clima educativo bajo y muy bajo representan 18,5%.

Los problemas habitacionales alcanzan a 757.667 hogares, lo que representa el 54,4% del total. El principal componente está dado por los hogares que no tienen acceso a la propiedad (inquilinos), que representan más de la mitad de estos, y en segundo lugar, por hogares que no tienen seguridad en la tenencia de la vivienda (25%).

Por su parte, la necesidad de vivienda adicional afecta a 77.476 hogares, que habitan viviendas materialmente irrecuperables, presentan hacinamiento crítico y/o comparten la vivienda con otra familia. En segundo lugar, 16.646 hogares residen en viviendas deficitarias pero recuperables (2%).

Por su parte, las problemáticas del hábitat en barrios afectan a 4% de los hogares y 6,3% de la población, conformado por villas/barrios populares. En estos barrios se concentra 9% de los hogares que tienen problemáticas habitacionales de la Ciudad.

La proporción de hogares urbanos que alquilan vivienda en la Ciudad es la más alta del país, con un gran crecimiento en las últimas décadas (22% a 37%).

La comparación entre el precio del alquiler medio de la Ciudad y la cuota de un crédito hipotecario, da cuenta de una alternativa de alto impacto para lograr el acceso a la propiedad.

## Condiciones habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires

Tomando el universo de la población de la Ciudad, en el cuadro siguiente se cuantifican los totales de viviendas, hogares y población entre 2001 y 2022. En esos 21 años, la población urbana creció 19,6%, mientras que la cantidad de viviendas ocupadas aumentó 37,9% y los hogares lo hicieron en 37,3%. La mayor parte del crecimiento registrado se dio en los últimos diez años.

Estas variaciones fueron considerablemente menores a las registradas a nivel nacional, en la cual la cantidad de viviendas ocupadas aumentó 66,9%, la cantidad de hogares en 34%, y la población en 30,9%.

El tamaño de los hogares porteños y la proporción de personas por viviendas se fue achicando. En efecto, el tamaño medio de los hogares pasó de 2,7 a 2,2 personas por hogar. En el conjunto del país el tamaño descendió de 2,9 a 2,8 personas por hogar.

Cuadro - Viviendas, hogares y población urbana. CABA. 2001-2022

	Total urbano			Variación (%)		
	2001	2010	2022	2001-2010	2010-2022	2001-2022
Viviendas particulares	1.350.154	1.088.639	1.614.354	-19,4%	48,3%	19,6%
Viviendas particulares ocupadas	1.008.867	1.086.304	1.391.258	7,7%	28,1%	37,9%
Hogares	1.024.231	1.152.634	1.406.735	12,5%	22,1%	37,3%
Población	2.776.138	2.830.164	3.095.454	1,9%	9,4%	11,5%

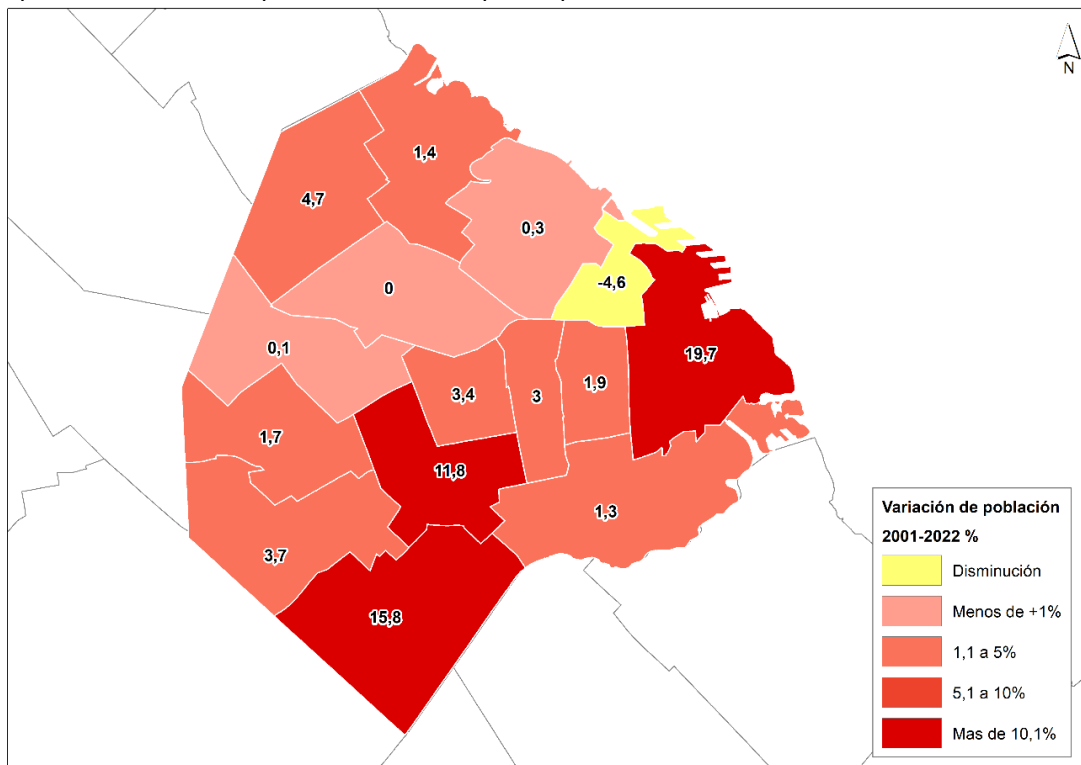
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

Entre 2001 y 2022 las comunas que tuvieron mayor crecimiento fueron la 1 (19,7%), la 8 (15,8%) y la 7 (11,8%), mientras que la comuna 2 descendió su población (4,6%), las comunas 15, 14, 11, 10, 4 y 5 tuvieron un incremento de menos de 2%.

Si bien las comunas fueron delimitadas teniendo en consideración una población relativamente similar (200.000 habitantes), las diferencias de crecimiento demográfico determinaron una mayor diferencia. Actualmente la comuna más poblada es la 13, seguida de la 14 y 12 (con más de 230.000

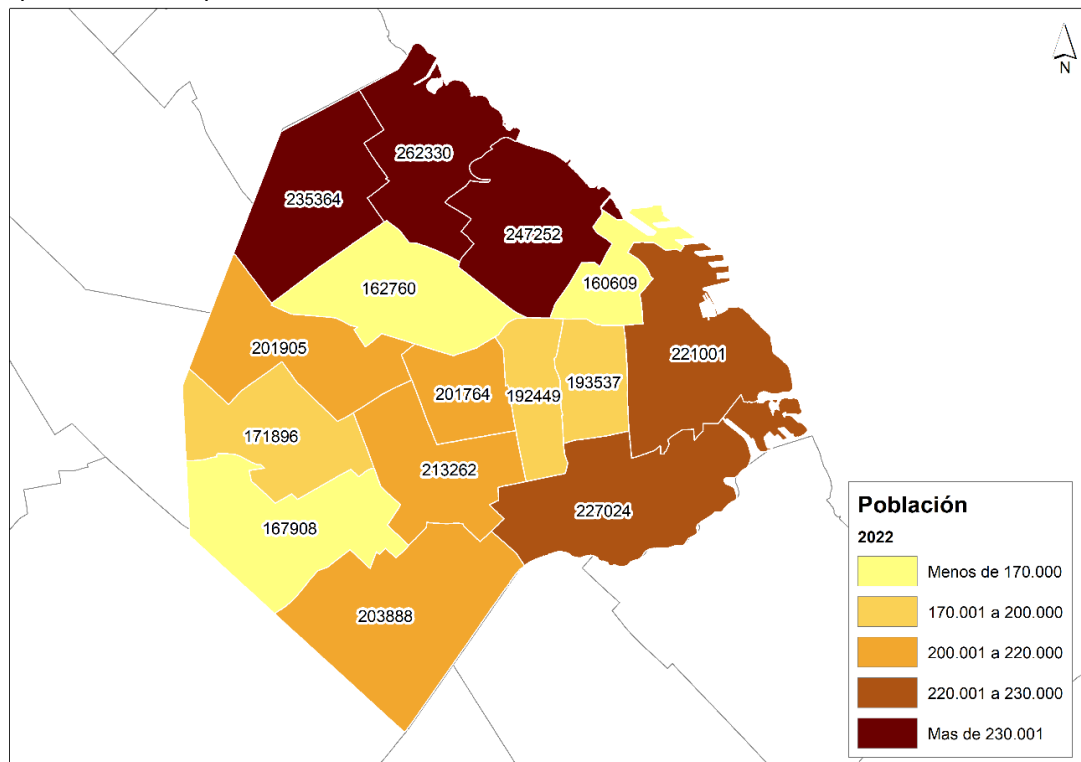
habitantes), mientras que las comunas con menor población son la 2, 15 y 9, que tienen menos de 170.000 habitantes.

Mapa - Variación de la población urbana por departamento. CABA. 2001-2022



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001 y 2022 (INDEC)

Mapa - Población por Comuna. CABA. 2022



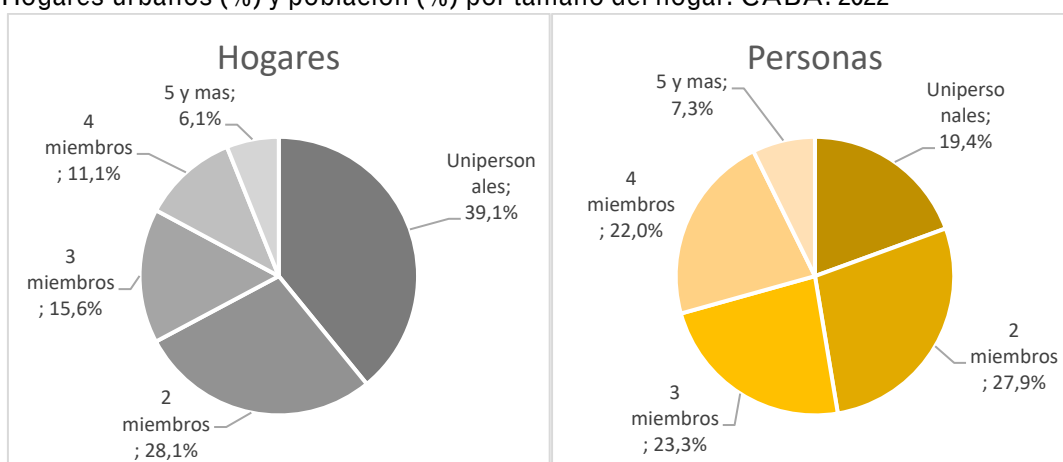
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2022 (INDEC)

## Composición de los hogares

En cuanto a la conformación de los hogares, hay 550.137 personas que viven solas en la Ciudad, que representa 19,4 % de la población y 39,1% de los hogares<sup>1</sup>. Los hogares con dos miembros representan 28,1%, y es la situación en la que reside la mayor proporción de los habitantes (27,9%). Por otro lado, los hogares con más de 5 miembros representan una proporción mínima (5,1%). Estas proporciones son muy inferiores a las que se dan en el total nacional, donde los hogares son relativamente más grandes y los hogares numerosos tienen una representación levemente mayor.

Gráfico

Hogares urbanos (%) y población (%) por tamaño del hogar. CABA. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2022 (INDEC)

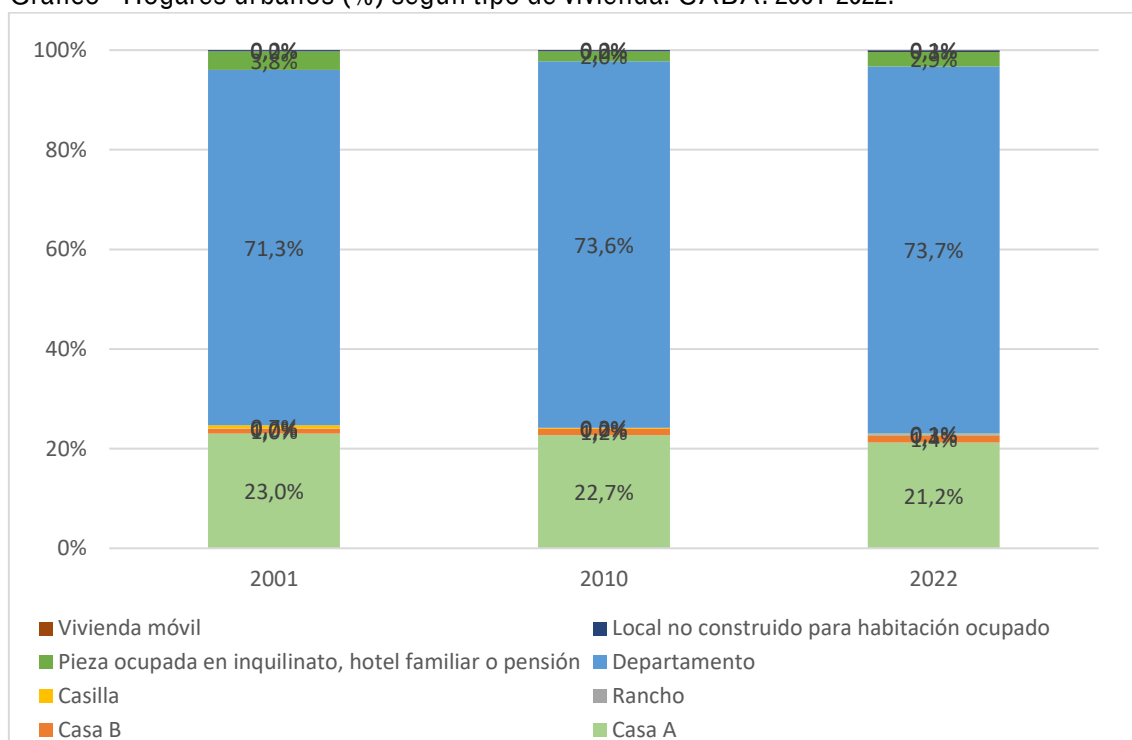
Luego de los hogares unipersonales, los hogares nucleares completos de pareja e hijos tienen una participación relativamente baja (20,3%), seguido de cerca por los hogares de parejas solas (16,3%). En cuarto lugar, los hogares nucleares incompletos tienen una participación menor (11,5%), que incluyen principalmente jefaturas monoparentales. El tipo de hogar sin núcleo familiar con otros familiares (mayormente nieto-abuelo) si bien es minoritario, representa una modalidad importante en la Ciudad, alcanzando a 4,7% de los hogares.

El tipo de vivienda en el que se emplazan los hogares porteños es mayormente en departamentos (73,7%), y la segunda modalidad son las casas tipo A (sin condiciones deficitarias), que representan menos de la cuarta parte (21,2%).

<sup>1</sup> Ver Informe sobre personas que viven solas: <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/>

Esta modalidad de tipo de vivienda no ha variado sustancialmente en los últimos 20 años.

Gráfico - Hogares urbanos (%) según tipo de vivienda. CABA. 2001-2022.

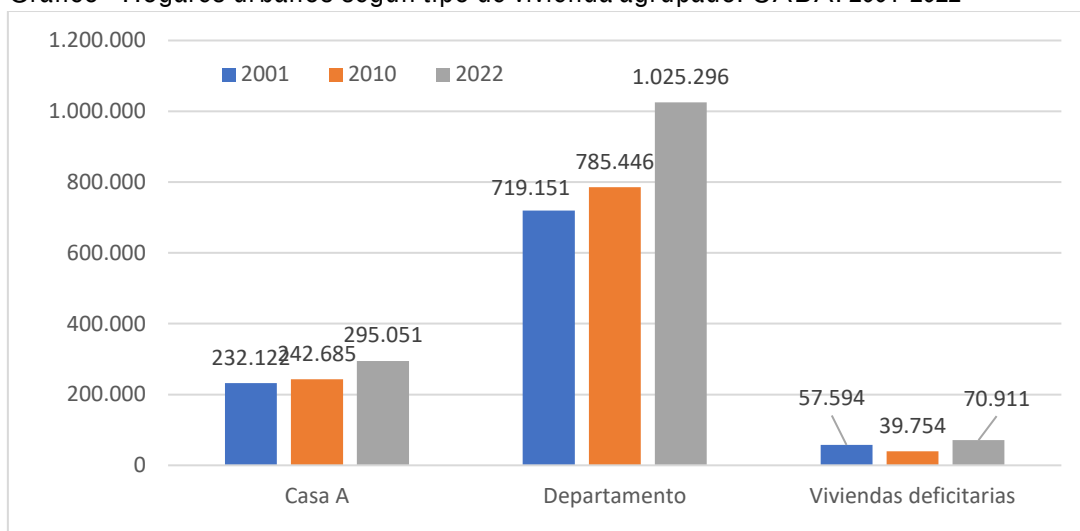


Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

En cantidades absolutas, los hogares en departamentos pasaron de 719.151 a 1.025.296, teniendo un incremento de 42,6%. Los hogares en casas tipo A pasaron de 232.122 en 2001 a 295.051 en 2022, teniendo un incremento de 27,1%.

El conjunto de hogares que habitan en viviendas deficitarias, que incluye Casas tipo B, ranchos, casillas, locales, piezas y otros, aumentó levemente en términos absolutos (de 57.594 a 70.911), disminuyendo su participación en el total de hogares pasó de representar 5,7% a 5,1%.

Gráfico - Hogares urbanos según tipo de vivienda agrupado. CABA. 2001-2022



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

En el gráfico siguiente se sintetizan los principales indicadores de déficit para la totalidad de los hogares de la Ciudad.

El indicador de **Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)** representa la pobreza estructural. En la CABA alcanza a 66.855 hogares, lo que representa 4,8% del total.

Las condiciones de **hacinamiento** de los hogares, cuantificadas de acuerdo a la cantidad de personas por cuarto de la vivienda, indican que 27.121 hogares tienen entre 2 y 3 personas por cuarto (1,9%), mientras que 7.274 tienen más de 3 personas por cuarto (0,5%), lo que se considera hacinamiento crítico. El 97,6% restante no tiene condiciones de hacinamiento.

Respecto a las condiciones edilicias, 366.018 hogares habitan viviendas construidas con **materiales** deficitarios (26%). Por su parte, 42.339 hogares tienen pisos de materiales deficitarios (3,0%).

En cuanto a los servicios públicos, casi la totalidad de los hogares de la Ciudad tiene acceso a **agua potable de red**, exceptuando siendo 27.940 hogares (2%). Respecto a los **desagües cloacales**, la cantidad de hogares sin descarga de red es de 17.011 (1,2%). El 93,3% de los hogares utilizan **gas de red o electricidad** para cocinar, mientras que 6,7% restante utiliza otras modalidades.

De acuerdo a la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC), la cantidad de hogares de la Ciudad que residen en **zonas inundables o cerca de basurales** es muy baja. En efecto, el relevamiento de 2024 registró 33.762 hogares en zonas inundables (2,4%), y 22.508 hogares cerca de basurales (1,6%)<sup>2</sup>.

El **régimen de tenencia de la vivienda** de los hogares indica que 738.581 hogares son propietarios (52,5%), 517.768 alquilan su vivienda (36,8%), y 150.386 residen en viviendas con tenencias precarias (10,7%). En este aspecto se viene dando un aumento de la proporción de los inquilinos, duplicándose en 20 años.

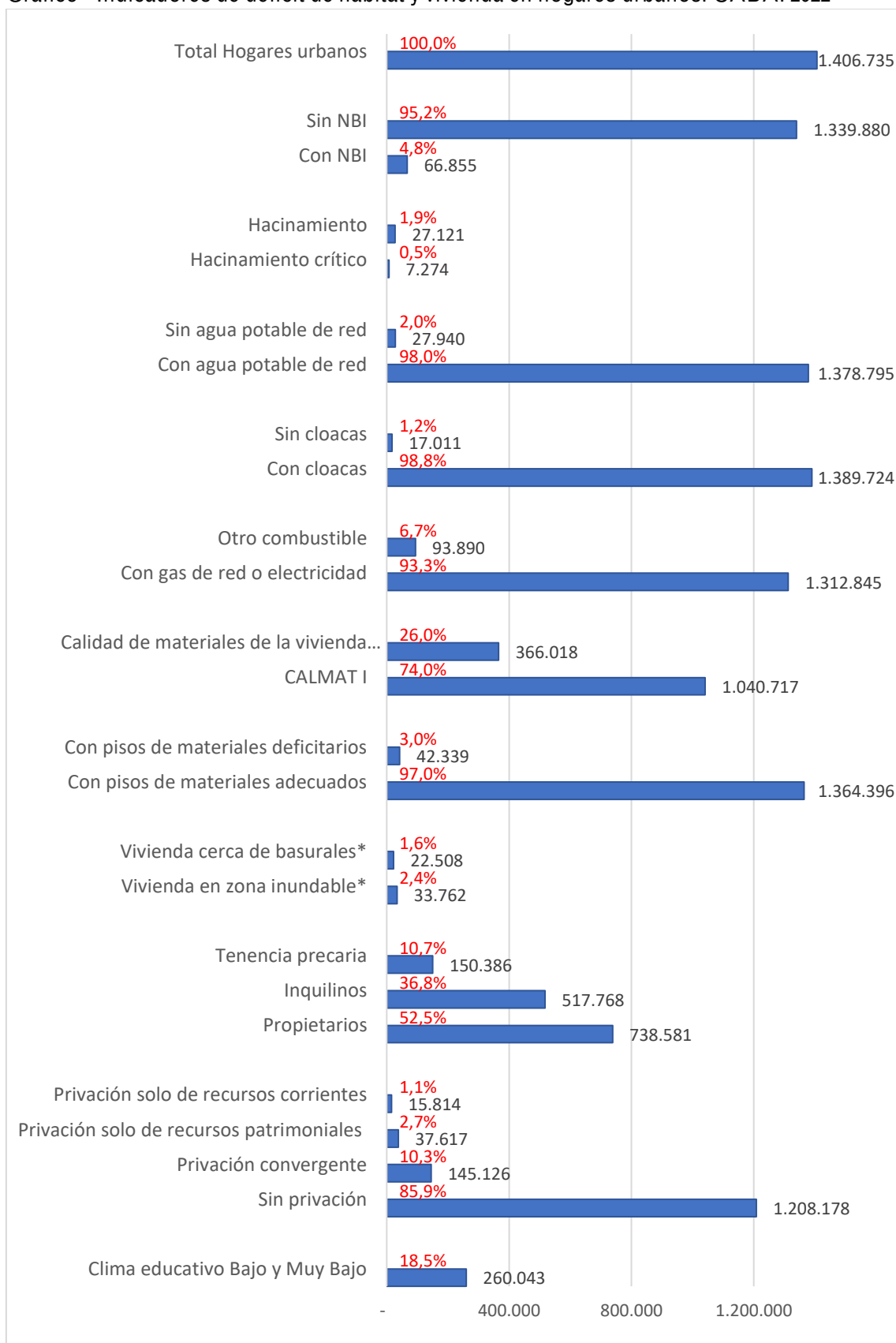
Respecto a las condiciones de **privación material de los hogares**, el censo detectó que 1.208.178 hogares no tienen privaciones (85,9%), 15.814 tienen privación sólo de recursos corrientes (1,1%), 37.617 tienen privación sólo de recursos patrimoniales (2,7%), y 145.126 tienen privación convergente entre ambas modalidades de privación (10,3%).

Por último, el **clima educativo del hogar** que refleja las condiciones para el desarrollo educativo de la población en base a la instrucción recibida por el grupo familiar, indica que 260.043 hogares (18,5%) tienen un clima educativo considerado bajo y muy bajo.

---

<sup>2</sup> La EPH considera zonas inundables, como aquellas que han tenido fenómenos en el último año, y la cercanía a basurales se considera a menos de 3 cuadras. Cabe resaltar que, por las características del medio físico de la Ciudad, varios barrios se encuentran en zonas bajas y con recurrencias históricas. De acuerdo al Plan Hidráulico de la Ciudad, la población que aun se encuentra en zonas con cierta recurrencia es menor al 15%.

Gráfico - Indicadores de déficit de hábitat y vivienda en hogares urbanos. CABA. 2022



\*Datos del III trimestre 2024 – Encuesta Permanente de Hogares (INDEC)

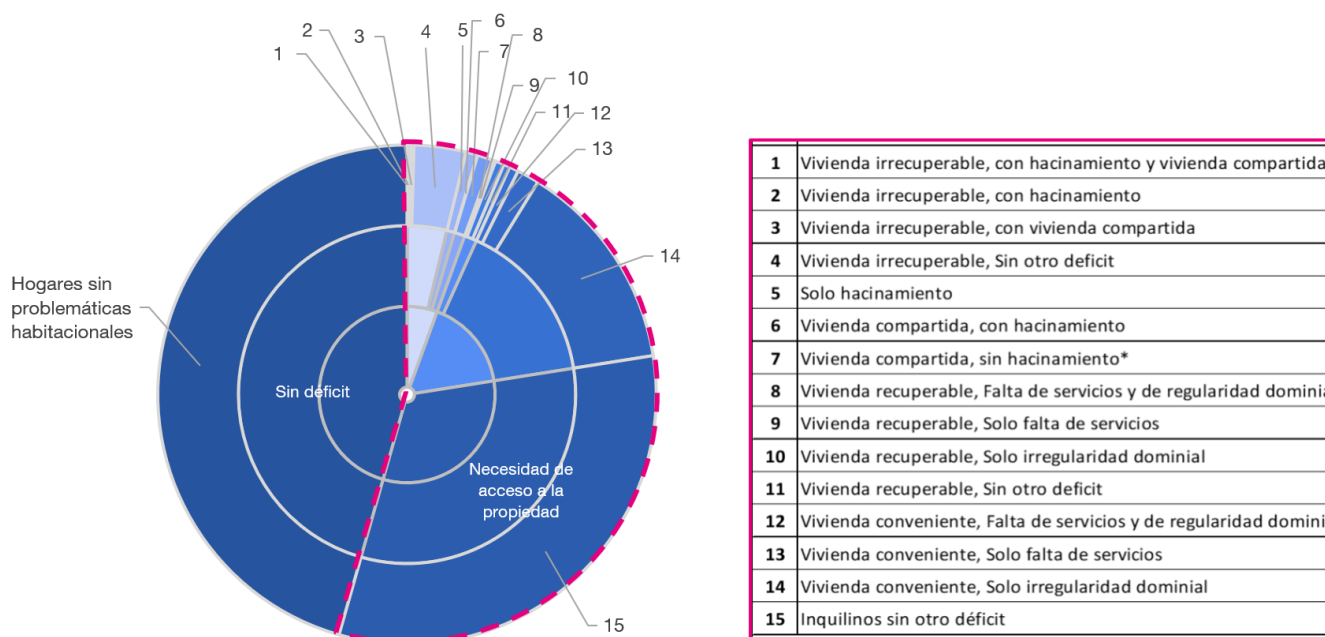
Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y vivienda 2022, y Encuesta Permanente de Hogares 2024 (INDEC)

El **déficit habitacional** se compone de varios problemas diferentes, que en algunos se superponen generando condiciones críticas. Es importante diferenciarlos para evitar buscar soluciones únicas para situaciones diferentes.

Dentro del total de los 1,4 millones de hogares de la Ciudad, tal como se muestra en el gráfico siguiente, un total de 757.667 cuentan con algún tipo de problemática habitacional, lo que representa 54,4% del total, mientras que 45,6% 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 comparten con otra familia.

Los 757.667 casos incluyen hogares con hacinamiento crítico, aquellos que comparten vivienda con otras familias, viviendas materialmente deficientes, sin servicios básicos, sin tenencia regular, y aquellos que alquilan su vivienda. Todos estos componentes o motivos del déficit se dan de manera individual o acumulada, que representan la variedad de posibilidades de acción.

Gráfico - Hogares urbanos según situación. CABA. 2022



\*Hogares con datos comparables Solo se cuenta la vivienda necesaria del resto de los hogares que comparten

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

Cuadro - Hogares urbanos según problemática habitacional. CABA. 2022

Necesidad	Tipo	Componentes							Cantidad de hogares con déficit	Cantidad de hogares (%)	Cantidad de hogares (% acum)
		Vivienda comprada	Hacinamiento	Vivienda irrecuperable	Vivienda deficiente recuperable	Servicios básicos	Seguridad en la tenencia	Acceso a la propiedad			
Vivienda adicional	1	D	D	D	N/A	N/A	N/A	N/A	79	0,0%	0,0%
	2	SD	D	D	N/A	N/A	N/A	N/A	3.378	0,4%	0,5%
	3	D	SD	D	N/A	N/A	N/A	N/A	2.805	0,4%	0,8%
	4	SD	SD	D	N/A	N/A	N/A	N/A	46.869	6,2%	7,0%
	5	SD	D	SD	SD	N/A	N/A	N/A	10.244	1,4%	8,4%
	6	D	D	SD	SD	N/A	N/A	N/A	365	0,0%	8,4%
	7	D	SD	SD	SD	N/A	N/A	N/A	13.736	1,8%	10,2%
Vivienda existente	8	SD	SD	SD	D	D	D	N/A	2.049	0,3%	10,5%
	9	SD	SD	SD	D	D	SD	N/A	1.081	0,1%	10,6%
	10	SD	SD	SD	D	SD	D	N/A	7.930	1,0%	11,7%
	11	SD	SD	SD	D	SD	SD	N/A	5.586	0,7%	12,4%
	12	SD	SD	SD	SD	D	D	N/A	8.306	1,1%	13,5%
	13	SD	SD	SD	SD	D	SD	N/A	20.143	2,7%	16,2%
	14	SD	SD	SD	SD	SD	D	N/A	190.849	25,2%	41,4%
Acceso a	15	SD	SD	SD	SD	SD	SD	D	444.247	58,6%	100,0%
									<b>757.667</b>	<b>100%</b>	

D = Déficit    SD = Sin déficit    N/A = No Aplica

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

Los casos que tienen problemáticas habitacionales se dividen en 4 grandes situaciones: La falta de vivienda para familias que las necesitan, la mala condición de viviendas existentes, problemas en el entorno, y problemas para acceder a la propiedad.

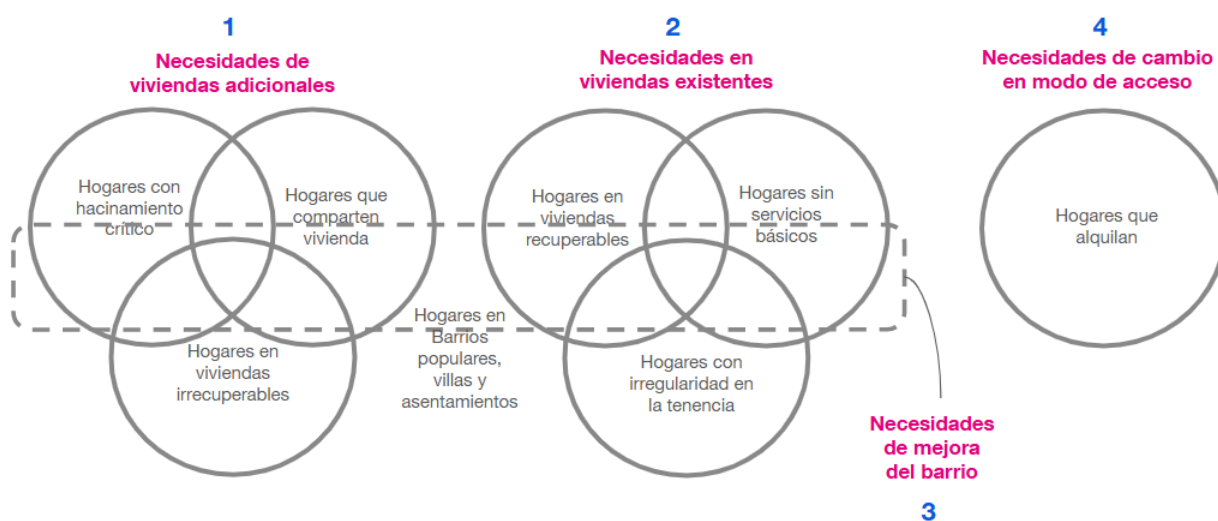
Los casos en los que la necesidad es de **una vivienda adicional** son aquellas que actualmente residen en una vivienda que comparten con otra familia, o que el tamaño es bajo respecto a la cantidad de miembros (Hacinamiento). Esta necesidad se da por obstáculos para adquirir, alquilar o construir su vivienda.

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.

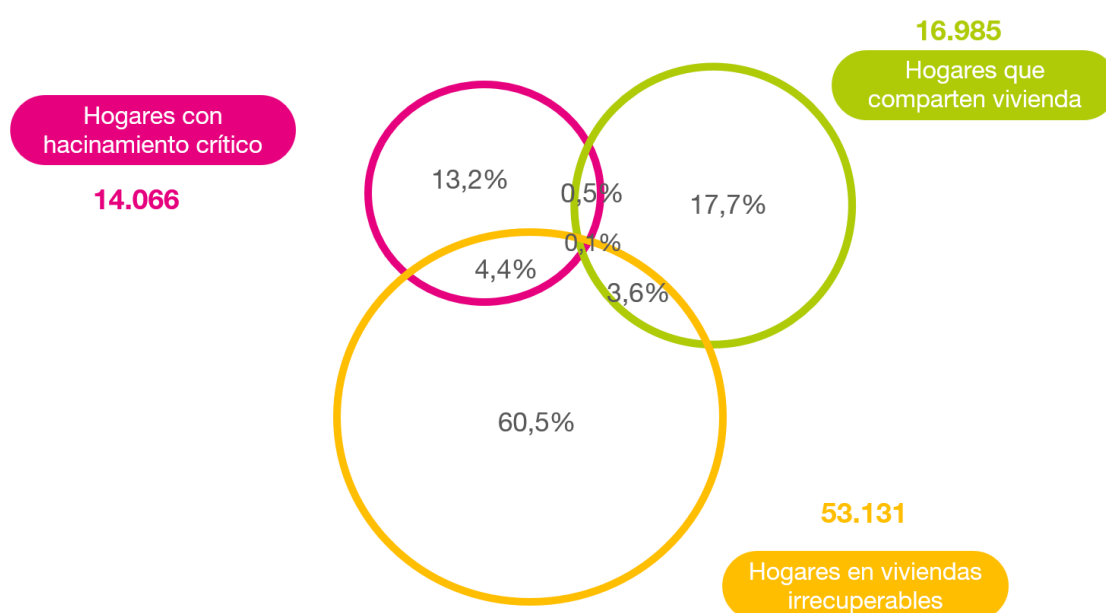
En tercer lugar, se encuentran las problemáticas referidas a las características del **entorno o barrio** en el cual se encuentra localizada la vivienda, más allá de los dos problemas anteriores que puede tener cada caso de manera individual. El relevamiento nacional de barrios populares (ReNaBaP) ha 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.



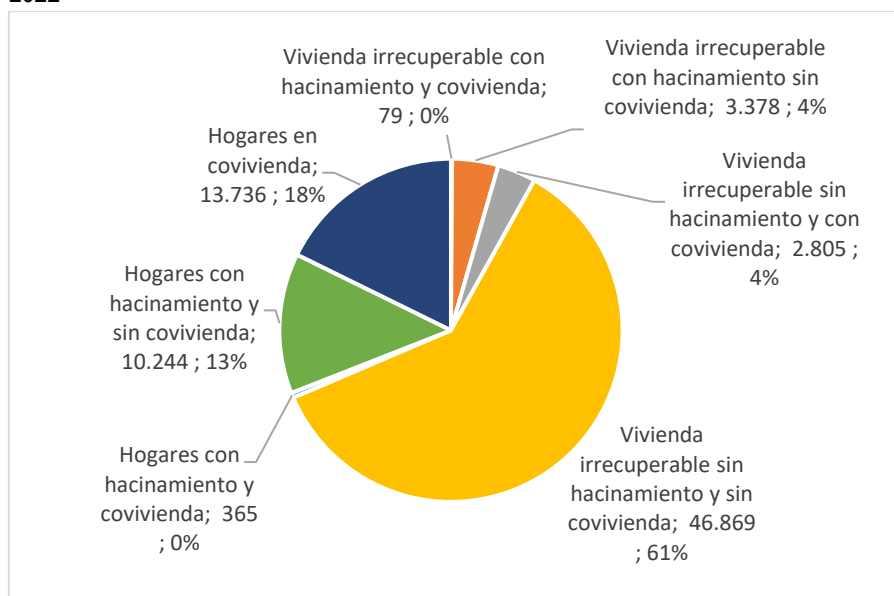
Para el primer grupo, la superposición de problemáticas es mínima, por lo que la mayor parte de los casos tienen situaciones específicas y no acumuladas, lo que representa un aspecto positivo al restarle complejidad a la gestión.



La mayor proporción le corresponde a las viviendas irrecuperables que no tienen problemas de hacinamiento ni comparten la vivienda entre más de 1 hogar, alcanzando a 46.869 casos (61% de este grupo). El segundo en importancia son los hogares que comparten vivienda con otra familia, y que no tienen problemas de hacinamiento ni de vivienda irrecuperable (18%). En tercer lugar, se encuentran los casos en los que tienen hacinamiento crítico sin tener otra problemática (13%), que alcanza a 10.244 hogares.

Por su parte, los casos en los que se acumula más de una problemática, se encuentran 3.378 hogares que tienen hacinamiento en viviendas de calidad irrecuperable, 2.805 que habitan viviendas deficientes y además comparten con otra familia, y 365 casos que conjugan hacinamiento con la vivienda compartida entre 2 o más hogares. Los tres déficits se dan de manera conjunta en 79 casos. Todo este conjunto de mayor complejidad, representa 6.627 hogares.

Gráfico - Hogares con necesidades de vivienda adicional (Grupo 1) según tipología. CABA. 2022



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

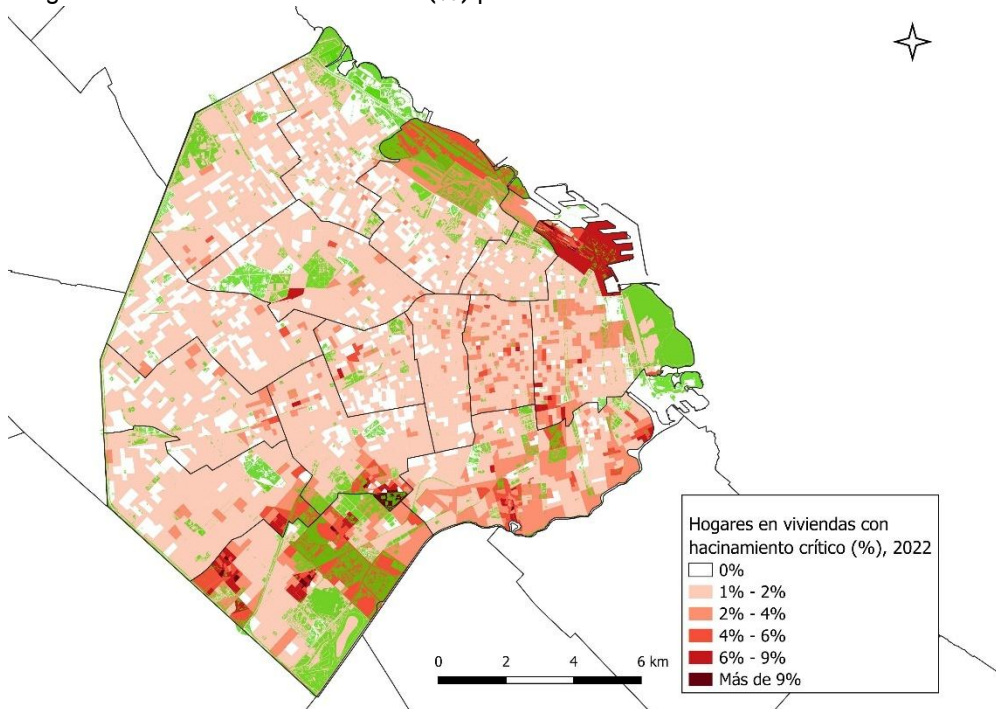
En los mapas siguientes se representa la distribución de los hogares con estos tres tipos de problemáticas.

La predominancia de hogares con hacinamiento crítico se puede observar en todas las villas/barrios populares y en ciertas zonas como La Boca, Constitución, Balvanera, Flores, y Floresta.

Los hogares en vivienda irrecuperable en cambio tienen una concentración importante en Constitución, Balvanera, sur de La Boca, Monserrat, Flores y Floresta.

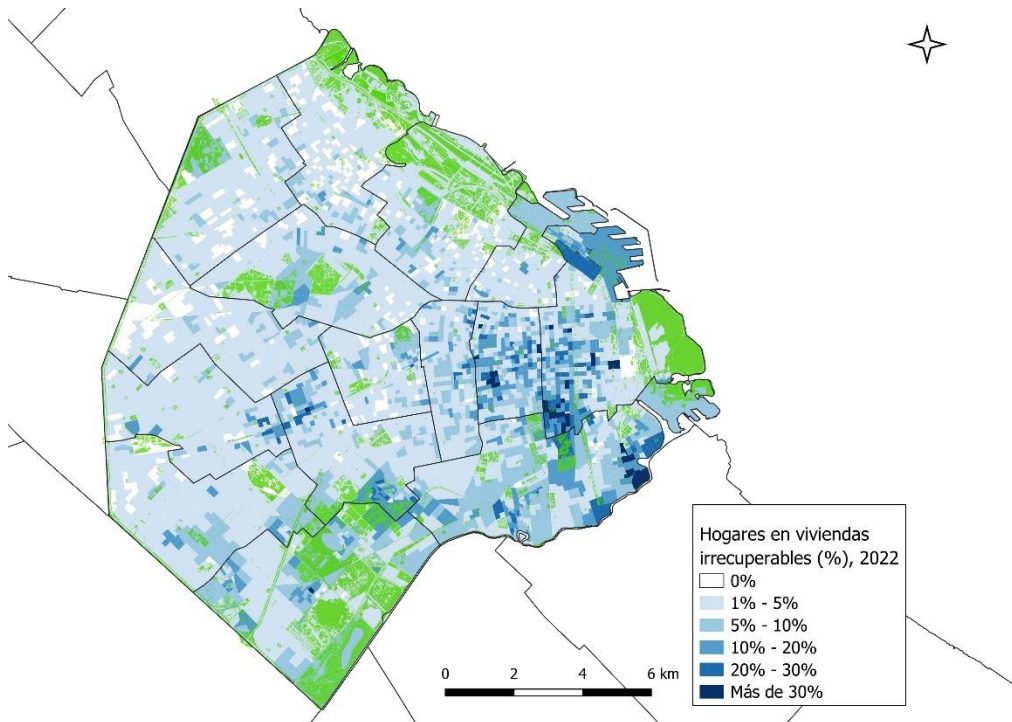
Los hogares que habitan en una vivienda compartida por su parte, tienen una distribución menos concentrada, identificándose solo algunas concentraciones leves en Villa Soldati, Villa Lugano, Parque Avellaneda y Floresta

Mapa  
Hogares con hacinamiento crítico (%) por radio censal. CABA. 2022



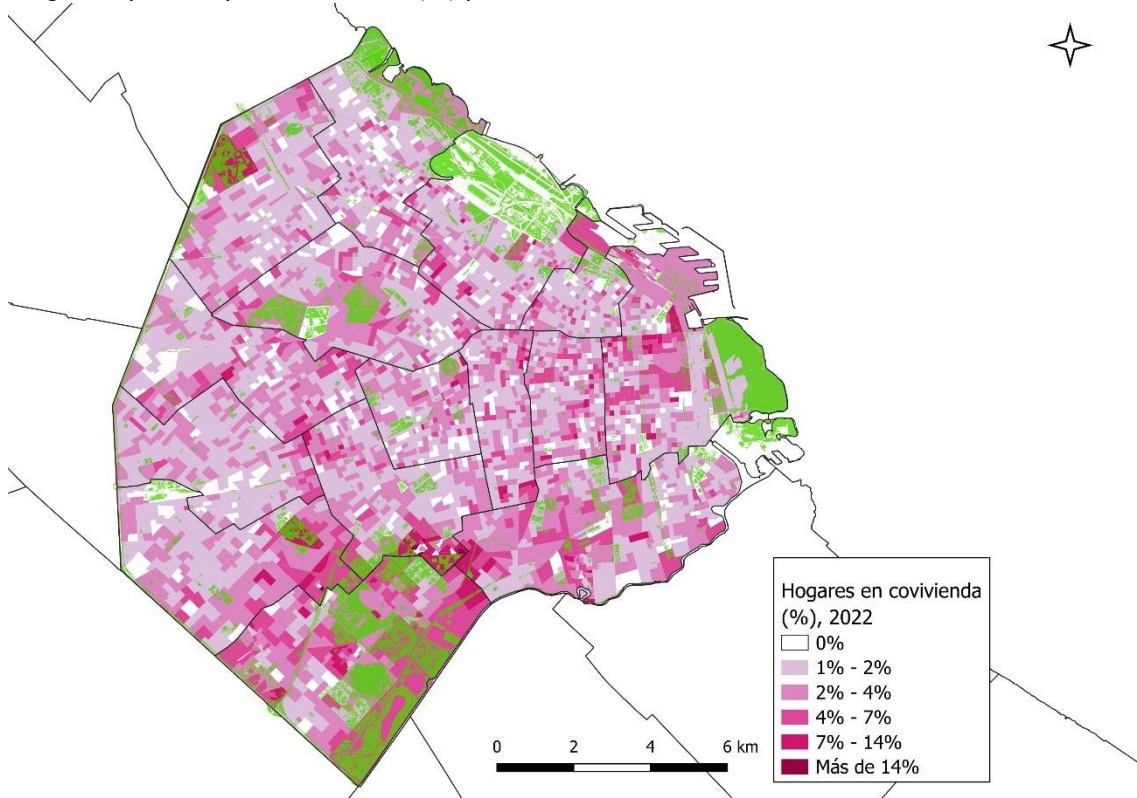
Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

Mapa  
Hogares en viviendas irrecuperables (%) por radio censal. CABA. 2022



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

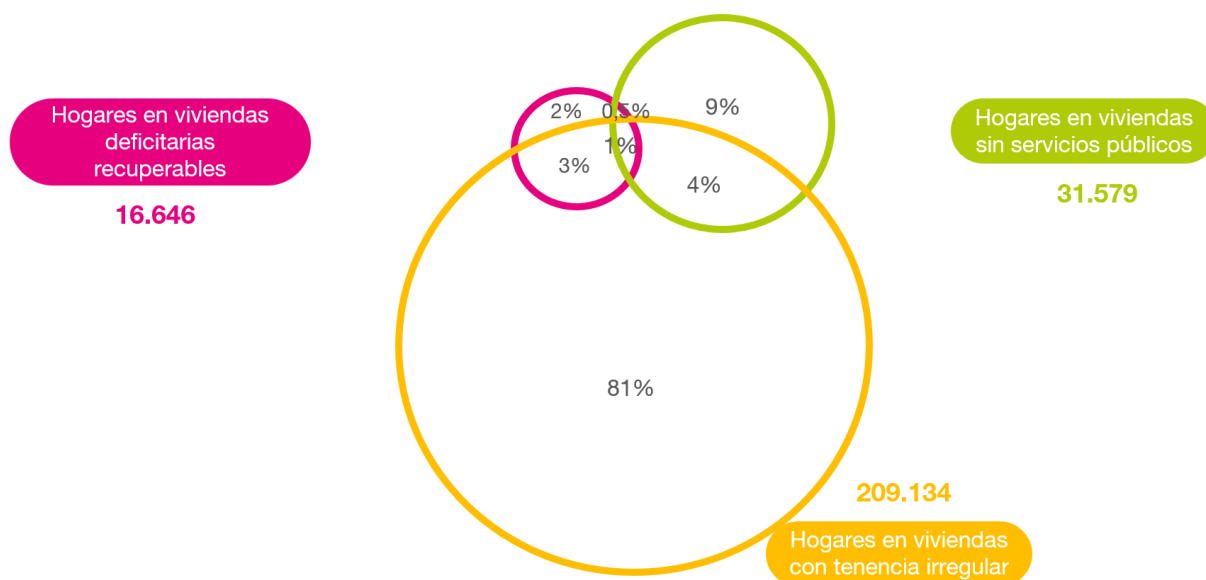
Mapa  
Hogares que comparten vivienda (%) por radio censal. CABA. 2022



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

Para el segundo grupo, se da una superposición importante 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 proporción importante de hogares que no tienen acceso a servicios públicos y además tienen situación irregular de su tenencia.



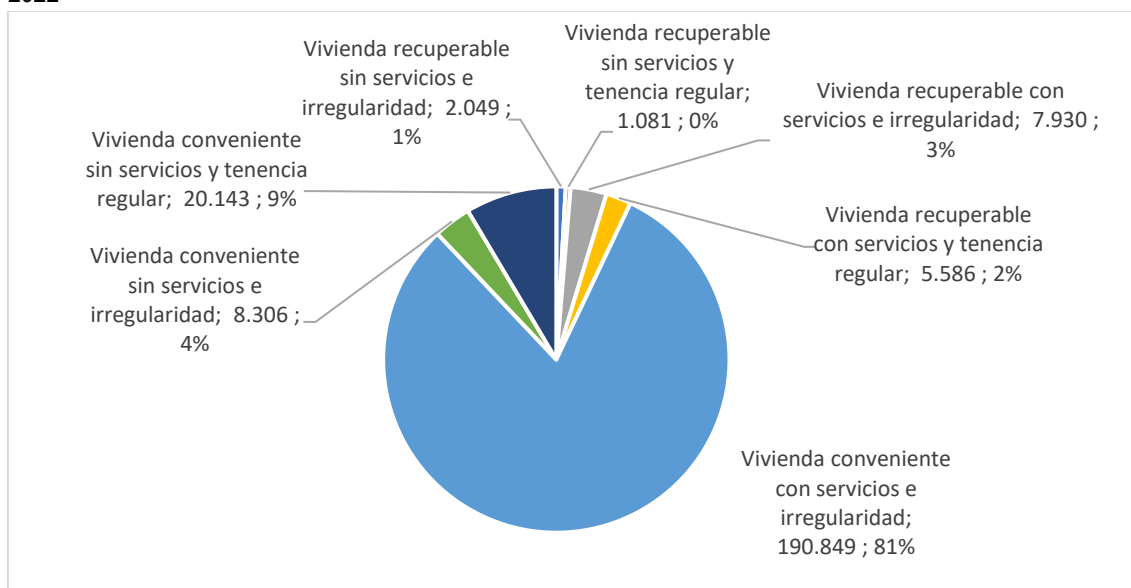
La mayor cantidad de hogares de este conjunto en la Ciudad son aquellos que carecen de seguridad en la tenencia de su vivienda por falta de regularidad dominial, dado que los hogares en viviendas recuperables y sin servicios básicos tienen una representación relativamente baja. Sin embargo, cabe resaltar que los hogares que tienen alguno de estos últimos dos problemas, en una proporción importante también tienen problemas de seguridad en su tenencia.

En cuanto a su distribución, el 61% de los hogares de este conjunto tiene la problemática de seguridad en la tenencia, sin otro inconveniente. En segundo lugar, se destacan los hogares que no cuentan con acceso a servicios básicos y que no tienen otro inconveniente (9%).

Un tercer subgrupo son los 8.306 hogares que carecen de servicios básicos y de seguridad en la tenencia, que habitan viviendas sin problemas materiales.

Como se puede advertir, de los 16.646 hogares con necesidades de mejoramiento material de las viviendas, más de la mitad tiene además problemas de seguridad en la tenencia.

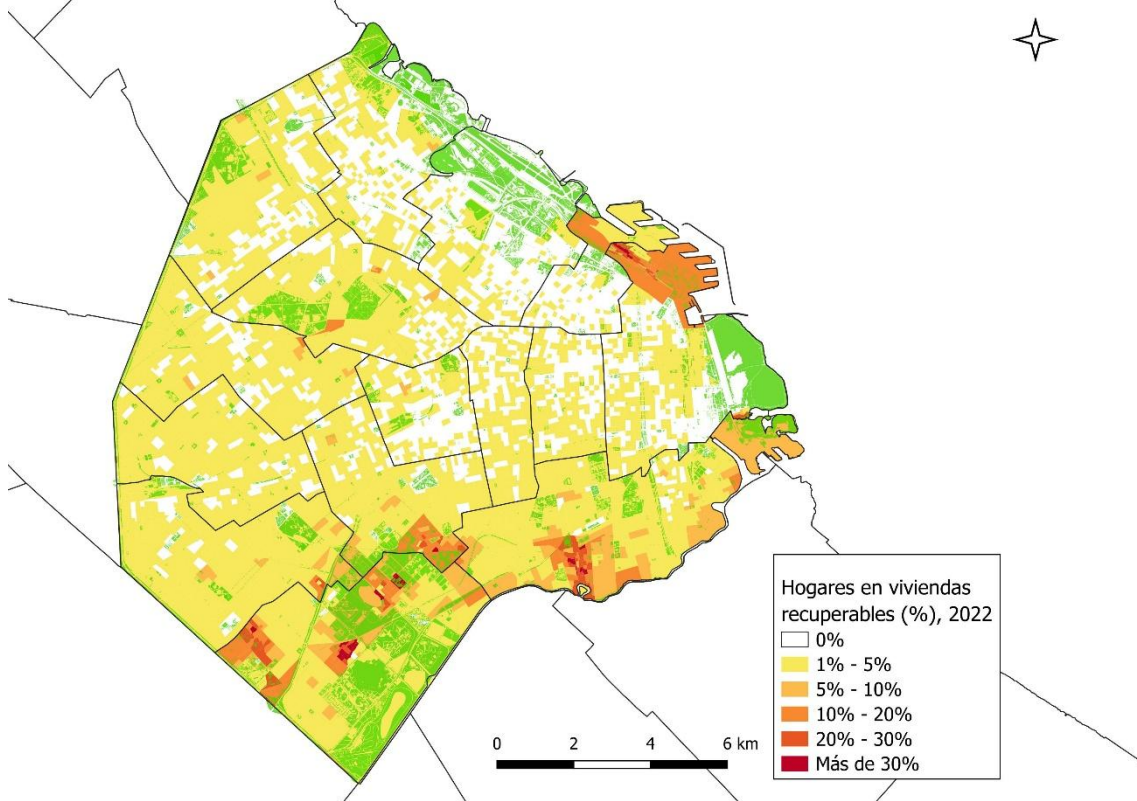
Gráfico - Hogares con necesidades en viviendas existentes (Grupo 2) según tipología. CABA. 2022



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

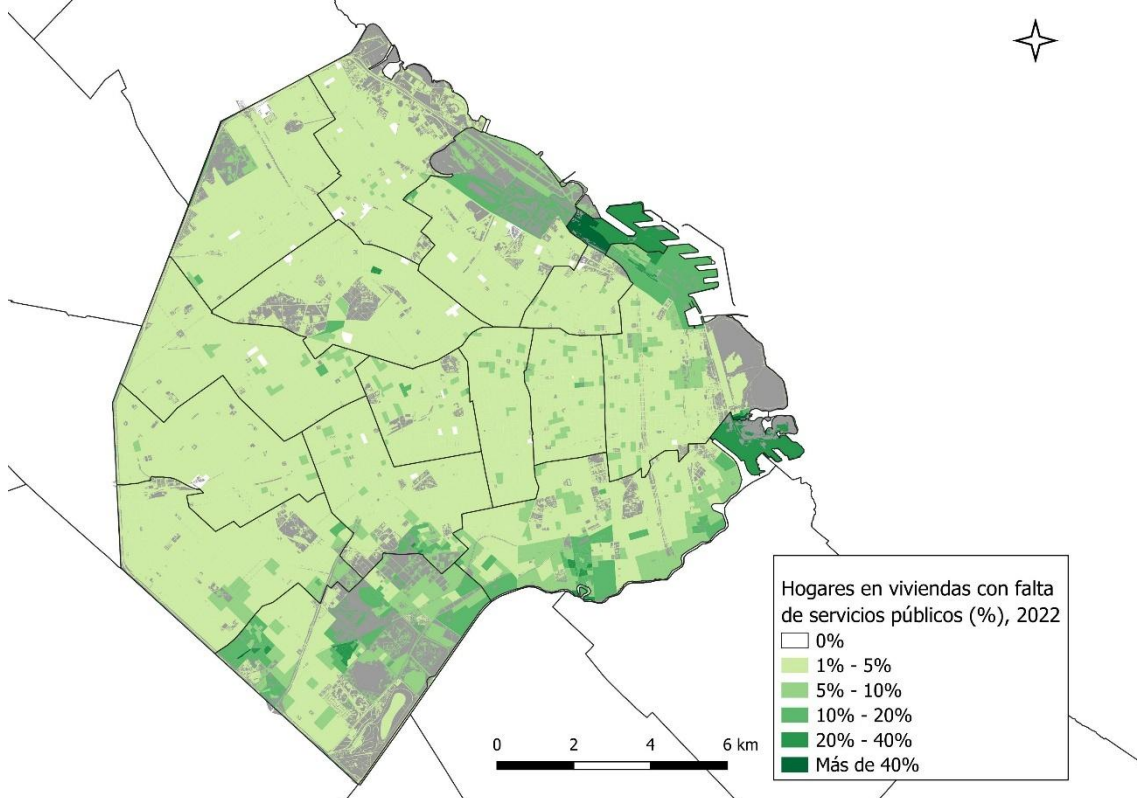
La concentración de los hogares en viviendas deficitarias pero recuperables muestra una clara localización en las villas/barrios populares, así como en la falta de servicios públicos. La irregularidad en la tenencia de la vivienda, si bien guarda relación con la localización de los dos problemas anteriores, nótese que abarca también a otros barrios.

Mapa - Hogares en viviendas recuperables (%) por radio censal. CABA. 2022



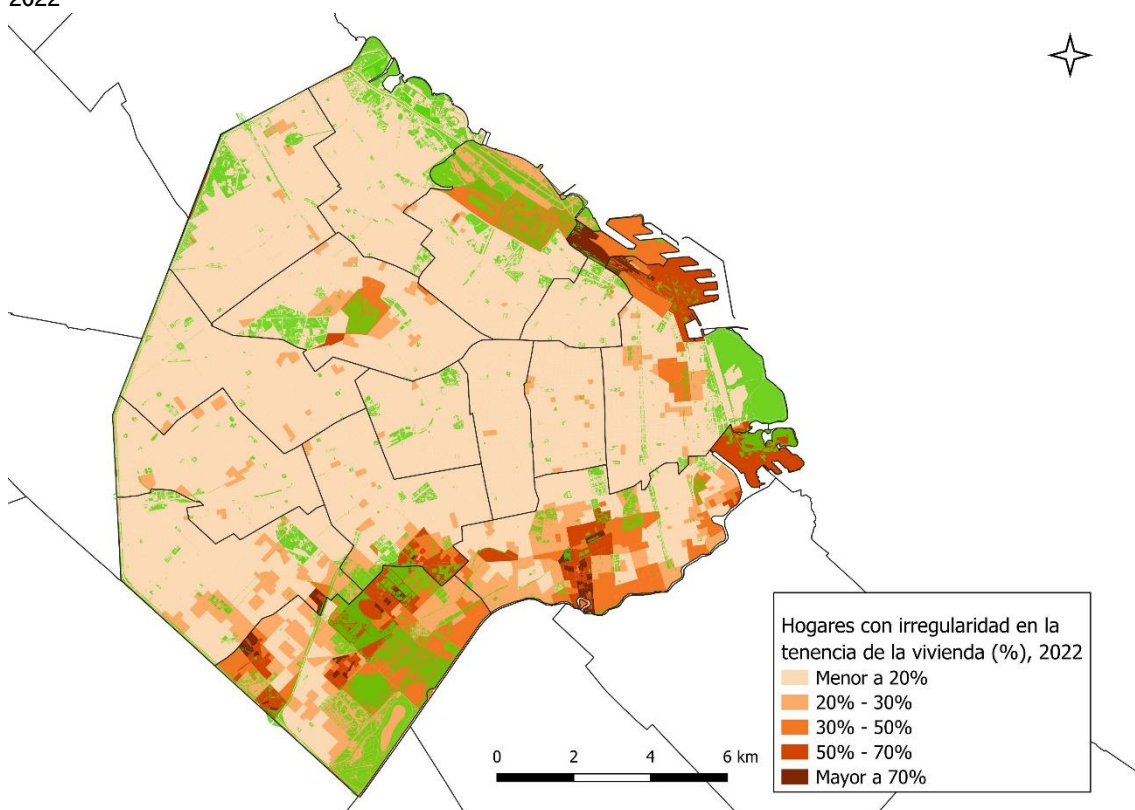
Fuente: Tejido Urbano en base a Censo 2022 (INDEC)

Mapa - Hogares en viviendas con falta de servicios públicos (%) por radio censal. CABA. 2022



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

Mapa - Hogares con irregularidad en la tenencia de la vivienda (%) por radio censal. CABA. 2022



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

## Barrios populares

En cuanto al tercer grupo, el 2% de la superficie de la Ciudad corresponde a una villa o barrio popular<sup>3</sup>, y en ellas reside 4% de los hogares y 6,3% de la población porteña<sup>4</sup>.

Además de los problemas del hábitat propio del barrio, concentran 9% de los hogares con problemáticas habitacionales de la Ciudad. Teniendo en cuenta que allí reside 4% de los hogares totales, puede advertirse que la incidencia de las problemáticas aquí es más del doble que en el resto de la Ciudad.

La radiografía de los problemas habitacionales en villas/barrios populares de la Ciudad será analizada en detalle en un informe próximo.

<sup>3</sup> Ver informe sobre edificación en las villas/barrios populares de la Ciudad:

<https://tejidourbano.org.ar/informes/48-millones-de-m2-en-villas-barrios-populares-en-la-ciudad-de-buenos-aires/>

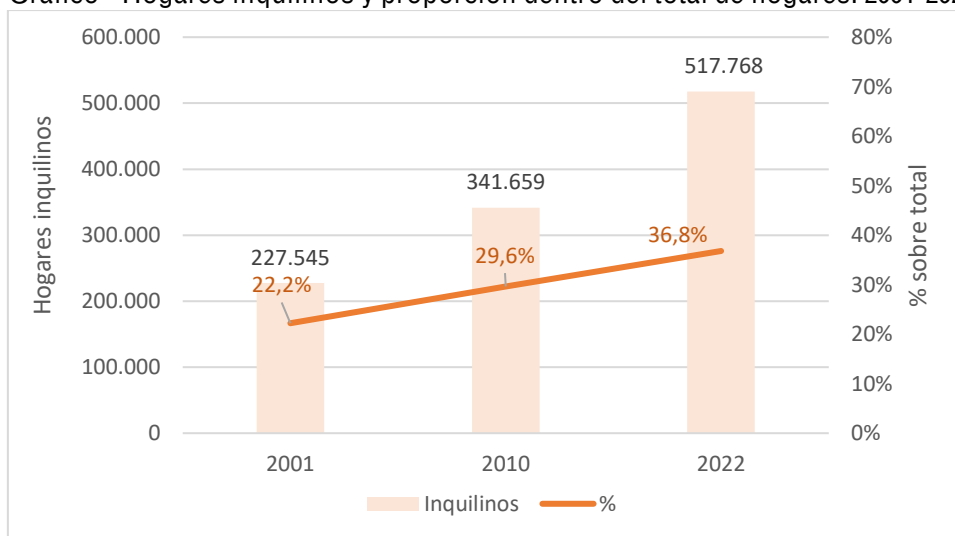
<sup>4</sup> Ver informe sobre crecimiento de la población en villas/barrios populares de la Ciudad:

<https://tejidourbano.org.ar/informes/radiografia-del-crecimiento-de-villas-y-barrios-populares-de-la-ciudad-autonoma-de-buenos-aires-2010-2022/>

## Dificultades en el acceso a la propiedad

La cantidad y proporción de hogares que alquilan en la Ciudad viene creciendo fuertemente en los últimos veinte años. En el año 2001 se registraron 227.545 hogares inquilinos que representaban el 22,2% del total de los hogares, y en 2022 habían ascendido a 517.768 hogares, pasando a representar 36,8%. Este incremento refleja obstáculos persistentes al acceso en propiedad, en especial para las personas jóvenes<sup>5</sup> y últimamente también para adultos mayores<sup>6</sup>.

Gráfico - Hogares inquilinos y proporción dentro del total de hogares. 2001-2022.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y vivienda 2001, 2010 y 2022 (INDEC)

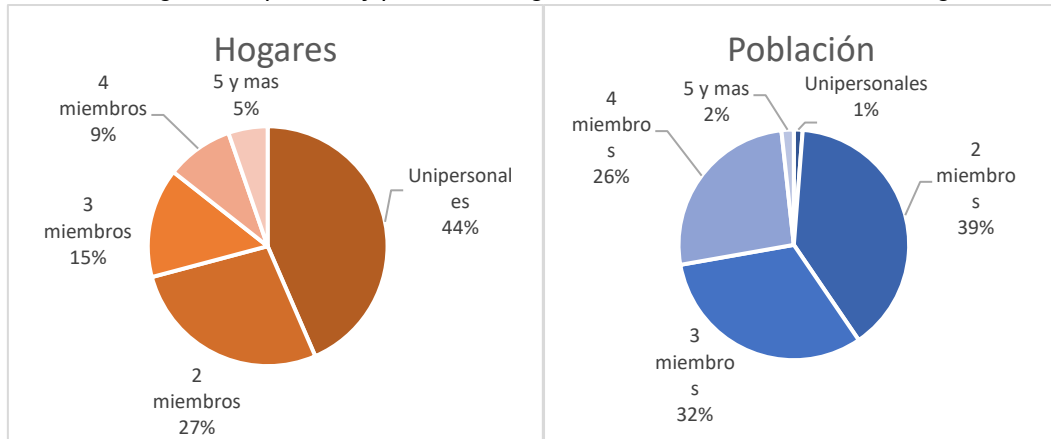
Los hogares inquilinos están típicamente concentrados en hogares pequeños o unipersonales. Los hogares inquilinos unipersonales, constituyen una parte sustancial del total (44%) y conforman el principal tipo de organización residencial dentro del mercado de alquiler. Los casos de 3 miembros (conformaciones tipo familiares), representan 15%, y los de mayor cantidad de miembros disminuyen rápidamente.

En otros términos, más de un tercio de las personas que residen en hogares inquilinos lo hacen en hogares chicos (Menos de 2 miembros).

<sup>5</sup> Ver Informe sobre emancipación de jóvenes en el país. <https://tejidourbano.org.ar/informes/leve-mejora-del-indice-de-jovenes-que-viven-solos-en-2024/>

<sup>6</sup> Ver informe sobre la situación habitacional de adultos mayores en Argentina: <https://tejidourbano.org.ar/informes/situacion-habitacional-de-adultos-mayores-en-argentina/>

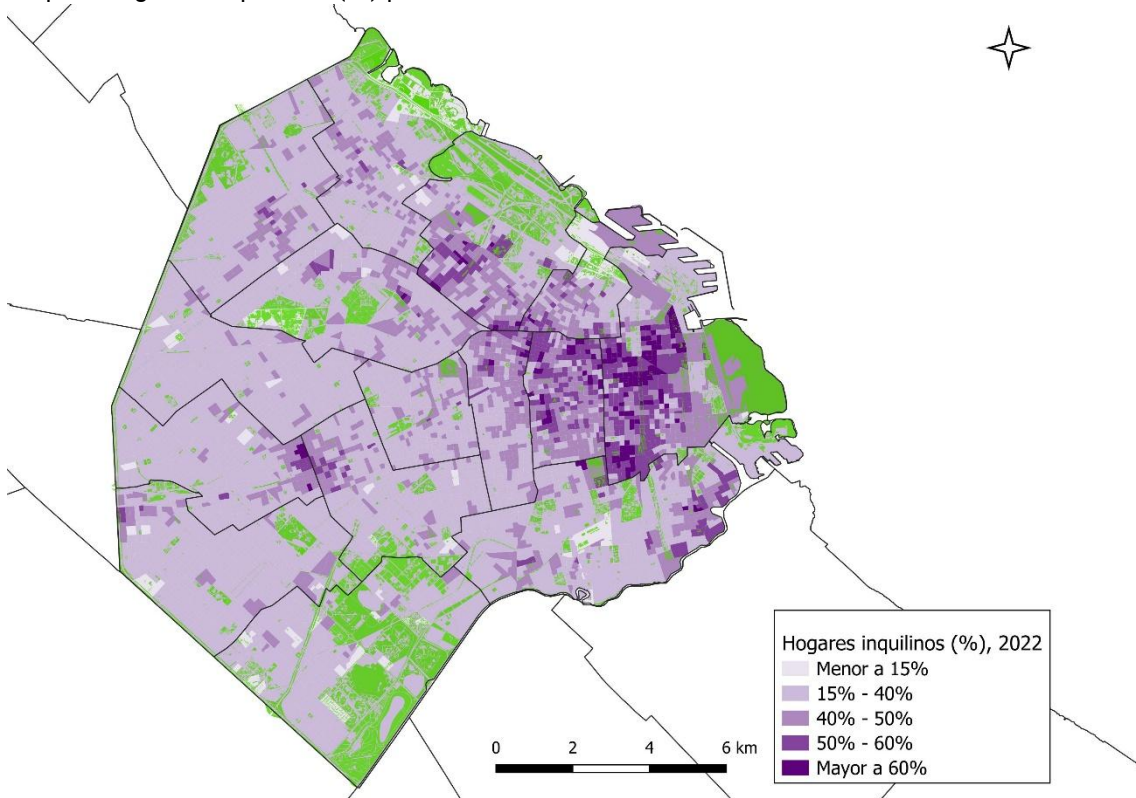
Gráfico - Hogares inquilinos y personas según cantidad de miembros del hogar. CABA. 2022



Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población y vivienda 2022 (INDEC)

La distribución de los hogares que alquilan muestra un patrón característico<sup>7</sup>, con una fuerte concentración en el área central, Constitución, barrio norte, y también en Palermo, La Boca, Flores y Floresta.

Mapa - Hogares inquilinos (%) por radio censal. CABA. 2022



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

<sup>7</sup> Ver Informe Geografía inquilina de la Ciudad de Buenos Aires: <https://tejidourbano.org.ar/actualidad-informes/geografia-inquilina-de-la-ciudad-de-buenos-aires/>

En diversos informes anteriores de Tejido Urbano, se pudo advertir el impacto que puede tener el crédito hipotecario en el acceso a la propiedad, especialmente para los hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires. En efecto, los préstamos tomados para adquisición de viviendas porteñas alcanzan un pico importante, superado solo por la provincia de Buenos Aires, que representa una demanda latente, que se vislumbra en los momentos en que las condiciones de la oferta crediticia mejoran, aunque sea de manera modesta<sup>8</sup>.

Dentro del total de préstamos hipotecarios de la última oleada importante iniciada en 2024, la Ciudad representa alrededor del 30%, y del total de escrituras realizadas, alrededor de 20% fueron financiadas con este tipo de créditos. A nivel nacional, la incidencia del crédito es ampliamente superior al resto de las provincias, y en gran parte se debe a la relación entre el valor del alquiler en referencia a la cuota de los préstamos, así como a la mayor regularización dominial y formalidad de los ingresos de la población.

Si bien aún el crédito hipotecario en nuestro país es relativamente bajo, en la Ciudad de Buenos Aires el último año movilizó U\$S 1420 millones, con un ticket promedio de casi U\$S 101.000.

Tomando la simulación de préstamos del Banco Nación, para una vivienda de 2 ambientes, de USD 95.000, el préstamo sería de USD 70.092 y el hogar demandante debería contar con un ahorro de USD 24.908. Para este crédito, el BNA define una cuota de \$714.640, con un ingreso familiar requerido de \$ 2.858.560. El alquiler de una vivienda similar tiene un promedio de \$743.761, es decir, la cuota representa 96% del alquiler. El ingreso familiar medio de la ciudad es de \$ 2.735.404, un valor cercano al requerido por la entidad bancaria.

La nueva línea de créditos hipotecarios lanzada por el Banco Ciudad, con tasa del 7,5% + UVA, tope de \$100 millones, plazo máximo de 20 años y financiamiento de hasta 75%, se presenta como una herramienta para facilitar el acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires, si bien su impacto en el volumen de la necesidad parece modesto<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Ver último Informe sobre crédito hipotecario: <https://tejidourbano.org.ar/informes/en-el-primer-trimestre-se-otorgaron-6-667-creditos-hipotecarios-un-20-menos-que-en-2025/> y Monitor de crédito hipotecario de Tejido Urbano: <https://tejidourbano.org.ar/herramientas/monitor-de-credito-hipotecario/>

<sup>9</sup> Ver informe especial sobre el alcance de este lanzamiento: <https://tejidourbano.org.ar/informes/credito-hipotecario-del-banco-ciudad-alcances-y-limitaciones-de-una-politica-para-un-segmento-acotado-del-universo-inquilino/>