

BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Agosto 2026



Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat

Noticias del sector. Mes de agosto 2026

Tejido Urbano

#20

Índice

- 01. Panorama General
- 02. Innovación Habitacional
- 03. Alquileres e Inquilinos
- 04. Mercado Inmobiliario y Crédito Hipotecario
- 05. Construcción
- 06. Desarrollo Urbano
- 07. Política de Hábitat y Vivienda
- 08. Política Rural
- 09. Políticas Sociales
- 10. Legislación y Justicia



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] Argentina se ubicó entre los países con mayores dificultades para acceder a una vivienda. Según un ranking elaborado con datos de ONU-Hábitat, el país ocupa el puesto 169 entre 181 países en accesibilidad a la vivienda: un hogar necesitaría destinar el equivalente a 22,7 años de ingresos completos para comprar una propiedad, casi el doble del promedio mundial de 11,2 años. El indicador también muestra una situación más desfavorable que en otros países de la región, como Brasil (18,3 años), Chile (15,6), Uruguay (13,7) y Bolivia (10,5).

[Nacional] La proporción de hogares inquilinos creció del 13% al 18,4% en las últimas dos décadas. Según datos de la Encuesta Permanente de Hogares sistematizados por ViviendaData, el aumento de hogares que alquilan osciló entre 25% y 50% según el aglomerado urbano y superó el 50% en el AMBA, Gran Rosario y Gran Córdoba. El fenómeno es especialmente marcado entre los jóvenes: en la Ciudad de Buenos Aires, el 41% de las personas de 16 a 29 años alquila y la proporción supera el 50% entre quienes tienen entre 30 y 45 años. Entre los mayores de 60 años, más del 11% alquila en ciudades como Buenos Aires, lo que amplifica el impacto de los costos habitacionales sobre los ingresos previsionales.

[Nacional] Los gastos de vivienda crecieron más del doble que los salarios registrados desde 2024. Según el Índice de Presión sobre el Presupuesto Familiar elaborado por la consultora Eunomía, la presión de los gastos esenciales sobre los asalariados registrados alcanzó 108,6 puntos, cerca del máximo de la serie, mientras que entre los hogares inquilinos llegó a 135,6, el nivel más alto registrado. La medición incluye alquiler, servicios, mantenimiento y expensas, y muestra que la brecha entre hogares inquilinos y no inquilinos pasó de cuatro puntos al inicio de la serie a cerca de treinta en la actualidad.

[Nacional] El Gobierno lanzó un programa por \$2 billones para fondear nuevos créditos hipotecarios. El esquema prevé licitaciones de depósitos a plazo fijo ajustables por UVA que serán colocados en entidades financieras y deberán destinarse a créditos para adquisición, construcción, ampliación o refacción de primera vivienda. Los préstamos tendrán un plazo mínimo de 15 años, un monto máximo equivalente a 150.000 UVA y una tasa que no podrá superar UVA + 7,5%. Como referencia, para financiar el 75% de una vivienda valuada en US\$106.667, la cuota inicial estimada a 25 años y UVA + 7% sería de \$865.098, lo que exigiría un ingreso familiar neto cercano a \$3,46 millones mensuales. La medida fue apoyada por la Cámara Argentina de la Construcción, la UOCRA y CEDU+AEV.

[Buenos Aires - Bahía Blanca] El envejecimiento y la reducción del tamaño de los hogares anticipan nuevos desafíos para la planificación urbana. Un estudio de Belfiore Consultora señala que Bahía Blanca atraviesa cambios demográficos que el promedio nacional podría experimentar varias décadas más adelante. En 2022, la ciudad registraba 83 personas mayores de 65 años por cada 100 menores de 15, frente a 53 a nivel nacional, y un promedio de 2,7 personas por hogar, por debajo de las 3,1 del país. Además, uno de cada cuatro hogares es unipersonal.

[Salta] Advierten que las viviendas de mampostería simple y las ampliaciones sin cálculo estructural presentan mayor vulnerabilidad frente a sismos. Especialistas de la Universidad Nacional de Salta señalaron que las construcciones sin encadenados, las edificaciones realizadas fuera de los reglamentos estructurales y las viviendas ampliadas progresivamente sin intervención

profesional pueden sufrir daños incluso ante movimientos de magnitud moderada. La vulnerabilidad depende también de la antigüedad, los materiales, el tipo de suelo y las modificaciones realizadas sobre cada inmueble. Ante la falta de un relevamiento detallado del parque construido, plantearon la necesidad de identificar estructuras de mayor riesgo, reforzar los controles y asegurar el cumplimiento de las normas sismorresistentes.

[Santa Fe - Ciudad de Santa Fe] Unas 1.300 familias viven en zonas expuestas al riesgo hídrico y el principal desafío pasa por generar suelo urbano seguro para relocalizarlas. Un relevamiento del Centro de Estudios Sembrar detectó nuevas ocupaciones en reservorios, valles de inundación y sectores ubicados fuera de los anillos de defensa, revirtiendo parte de las relocalizaciones realizadas durante la década pasada. Entre los puntos críticos aparecen Barranquitas, el ex Frigorífico Municipal, Bajos Judiciales, Colastiné y Alto Verde. El diagnóstico plantea que la respuesta no puede limitarse a construir viviendas: requiere disponer de tierra urbanizada, con calles, desagües, agua e iluminación, evitar la reocupación de áreas destinadas al drenaje y contar con alternativas definitivas luego de una evacuación. Como referencia, se estima un costo de entre \$20 y \$30 millones por vivienda, al que deben sumarse las obras de urbanización.

02. Innovación Habitacional

[Santa Fe - Rosario] TECHO presentó un nuevo modelo de vivienda modular, progresiva y adaptada a riesgos climáticos. En el barrio Piamonte de Rosario, más de 120 voluntarios construyeron nueve viviendas como parte de un nuevo prototipo de 18 m² que puede ampliarse progresivamente hasta 36 m² o más. El modelo puede montarse en dos días, con mano de obra no especializada y sin maquinaria pesada, e incorpora mejoras de aislamiento e instalaciones previstas desde el diseño. La iniciativa busca responder al déficit habitacional con soluciones más resilientes frente a inundaciones, olas de calor y otros riesgos ambientales, en un contexto donde más de 300.000 familias argentinas viven sobre pisos de tierra y siete de cada diez barrios populares están expuestos al menos a un factor de riesgo ambiental.

[Nacional] Los gemelos digitales aparecen como una herramienta replicable para mejorar la planificación urbana y la gestión municipal. La Ciudad de Buenos Aires funciona como antecedente con Ciudad 3D, una plataforma que modela en tres dimensiones el territorio y utiliza algoritmos para interpretar el Código Urbanístico y estimar el potencial constructivo de cada parcela. La experiencia, desarrollada además bajo un esquema de código abierto, muestra un camino exportable a otros municipios para integrar catastros, datos territoriales, redes de servicios y variables ambientales, y avanzar hacia una gestión capaz de simular escenarios antes de ejecutar obras o modificar usos del suelo.

03. Alquileres e Inquilinos



[Santa Fe - Rosario] Proponen crear un régimen de alquiler social que combine asistencia a hogares vulnerables con la utilización de inmuebles ociosos. Un proyecto presentado en el Concejo Municipal plantea facilitar el acceso a contratos formales de alquiler para personas en situación de vulnerabilidad, promover el uso de inmuebles vacantes, decomisados o subutilizados y procurar que el alquiler no supere el 30% de los ingresos del hogar. Como experiencia piloto, la iniciativa propone gestionar la cesión de un edificio decomisado de tres pisos y 27 departamentos ubicado en Buenos Aires 1063. El proyecto quedó en estudio en la comisión de Planeamiento.

[Nacional] El Senado dio media sanción a un proyecto que busca acelerar los desalojos por falta de pago o vencimiento de contrato. La iniciativa de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada establece una intimación mínima de 10 días corridos ante falta de pago antes de habilitar la acción judicial y prevé que el proceso tramite por vía sumarísima. También permite solicitar la entrega anticipada del inmueble bajo caución juratoria y contempla multas de hasta diez veces el último alquiler para propietarios que obtengan una desocupación mediante información falsa. Los cambios aún no están vigentes: el proyecto debe ser aprobado por Diputados y algunas modificaciones procesales requerirán adhesión de las provincias. Aplica directamente en la CABA.

[Buenos Aires - La Plata] La Municipalidad lanzó una nueva encuesta para conocer la situación de los hogares inquilinos. El relevamiento, realizado junto con la Defensoría del Pueblo bonaerense, estará disponible durante agosto y septiembre y busca generar información para el diseño de políticas públicas. La encuesta indaga sobre duración de los contratos, mecanismos de actualización, proporción del ingreso destinada al alquiler, expensas, endeudamiento y situaciones de estafa o discriminación.

[Chubut] Casi el 30% de los hogares inquilinos destina la totalidad de sus ingresos al alquiler. Según datos preliminares de una encuesta del Sindicato de Inquilinas, Inquilinos y Trabajadores de Chubut, cerca del 30% de las familias relevadas, con ingresos de entre \$1,1 y \$1,5 millones, utiliza todo lo que gana para pagar el alquiler. El relevamiento también muestra altos niveles de endeudamiento: el 60% tiene deudas con tarjeta de crédito, el 35% con préstamos bancarios y el

37,6% recurre a aplicaciones financieras. Además, el 99% de los hogares encuestados declaró no recibir asistencia estatal.

[Tierra del Fuego] Los alquileres superan los \$800.000 mensuales en promedio y tensionan el presupuesto de los hogares. Un relevamiento de oferta inmobiliaria ubica el alquiler promedio de departamentos en torno a \$822.659, con valores que parten de aproximadamente \$500.000 y llegan a \$1,2 millones en Ushuaia para algunas unidades de dos dormitorios. En paralelo, estimaciones locales situaron por encima de \$2,4 millones el ingreso mensual necesario para que una familia tipo no quede bajo la línea de pobreza. La combinación de alquileres elevados, oferta limitada y mayores costos de vida reduce el margen disponible para alimentos, servicios y transporte, y puede empujar a los hogares al endeudamiento o a compartir vivienda.

[Chubut - Puerto Madryn y Comodoro Rivadavia] Advierten sobre casos de “mobbing inmobiliario” y hostigamiento a inquilinos para forzar la desocupación de viviendas. Un especialista en Derecho Inmobiliario describió prácticas como amenazas, cambios unilaterales de condiciones, negativa a cobrar el alquiler para generar mora o cortes de servicios, utilizadas para inducir a los inquilinos a abandonar una propiedad antes del vencimiento contractual. El artículo señala que Puerto Madryn y Comodoro Rivadavia concentran una alta proporción de hogares inquilinos, con tasas del 29% y 26% respectivamente, y advierte que este tipo de conflictos se desarrolla en un contexto de fuerte vulnerabilidad habitacional. El concepto de “mobbing inmobiliario” no tiene regulación específica en el derecho argentino, aunque puede abordarse mediante normas civiles, penales y contractuales vigentes.

[Santiago del Estero - Capital y La Banda] La demanda de alquileres supera ampliamente a la oferta y se concentra en unidades pequeñas. Corredores inmobiliarios señalaron que los monoambientes y departamentos de un dormitorio son los segmentos más demandados, impulsados especialmente por estudiantes que llegan desde el interior provincial, mientras que los valores parten de alrededor de \$600.000 mensuales. También advirtieron que el acceso a la vivienda propia sigue limitado por los requisitos de ingreso de los créditos hipotecarios, que pueden exigir cerca de \$4 millones por hogar. En paralelo, el costo de construcción se ubica entre US\$1.700 y US\$2.500 por m² y los nuevos desarrollos periféricos enfrentan condicionantes vinculados a distancia, movilidad y seguridad

04. Mercado Inmobiliario y Crédito Hipotecario

[Mendoza] El crédito hipotecario cayó menos que el promedio nacional y mantiene una participación elevada en las compraventas. Entre enero y julio de 2026 se registraron 871 hipotecas en Mendoza, un 13,1% menos que en el mismo período de 2025, frente a una caída del 39% a nivel nacional. En paralelo, la provincia contabilizó 8.334 escrituras de compraventa, apenas 4,8% menos interanual y todavía por encima de los niveles de 2023 y 2024. Actualmente, el 10,5% de las operaciones incluye financiamiento hipotecario, casi el doble que en 2024.

[Corrientes] El Gobierno provincial anticipó nuevas líneas de crédito para impulsar la construcción y ampliar el acceso a la vivienda. Juan Pablo Valdés confirmó que la entidad crediticia provincial prepara herramientas de financiamiento destinadas tanto a quienes buscan acceder a su primera vivienda como a quienes proyectan una segunda propiedad. La iniciativa apunta además a dinamizar la actividad de la construcción, con impacto sobre el empleo, la demanda de insumos y las pequeñas y medianas empresas del sector.

[Nacional] El scoring financiero se vuelve un filtro clave para acceder a los nuevos créditos hipotecarios. Además del nivel de ingresos, los bancos evalúan el historial de pagos y el nivel de endeudamiento de cada solicitante antes de aprobar un préstamo. Según especialistas, la oferta se concentra principalmente en perfiles de riesgo bajo o medio-bajo, mientras que la mora de los hogares con atrasos superiores a 90 días subió del 12,77% en junio al 12,94% en julio. En este contexto, el programa de fondeo hipotecario por \$2 billones podría financiar entre 17.000 y 18.000 operaciones, aunque el acceso efectivo dependerá también de que las familias puedan sostener un buen perfil crediticio

05. Construcción

[Nacional] Las viviendas modulares ganan terreno como alternativa frente al costo de la construcción tradicional. El mercado de casas industrializadas se expande en Argentina con opciones que pueden costar entre un 40% y un 60% menos que una construcción convencional, cuyo valor se ubica entre US\$1.000 y US\$1.800 por metro cuadrado. Las alternativas van desde módulos básicos importados de 18 m² por alrededor de US\$2.000 hasta unidades premium de más de US\$40.000, mientras que la Cámara Argentina de Construcción Modular e Industrializada estima que actualmente hay unas 13.000 construcciones industrializadas en ejecución en el país. El crecimiento del sector convive todavía con desafíos regulatorios, registrales y de adaptación técnica a las condiciones de cada territorio.

[Neuquén] Neuquén busca consolidarse como polo regional de construcción e infraestructura. El crecimiento energético de la provincia está generando nuevas demandas de vivienda, infraestructura, servicios y desarrollo urbano, con impacto sobre toda la cadena de la construcción. En ese contexto, del 10 al 12 de septiembre se realizará la tercera edición de Edifica Neuquén, que reunirá a empresas constructoras, desarrolladores, proveedores, profesionales, organismos públicos e instituciones académicas.

06. Desarrollo Urbano



[Río Negro y Neuquén - Alto Valle] El Colegio de Arquitectos advirtió sobre el uso reiterado de excepciones urbanísticas y reclamó mayor coordinación regional. La entidad señaló que, cuando las excepciones dejan de ser casos extraordinarios, las normas pierden capacidad para ordenar el crecimiento y aumentan la discrecionalidad y la incertidumbre para familias, inversores y desarrolladores. También destacó que cambios de uso, mayor edificabilidad o incorporación de suelo urbano pueden generar plusvalías y nuevas demandas de infraestructura. Para el Alto Valle, planteó además que muchas decisiones ya producen efectos a escala regional, por lo que propuso actualizar los instrumentos de planificación y avanzar en mecanismos de coordinación entre municipios.

[Río Negro - General Roca y Cervantes] Un nuevo desarrollo ofrece lotes con financiación directa de hasta 60 cuotas sin interés. El proyecto, ubicado entre General Roca y Cervantes, comercializa terrenos de 600 m² con un valor de lista de US\$12.500, precio de contado de US\$10.000 y una modalidad financiada con anticipo desde US\$1.500. El emprendimiento se presenta como un ecobarrio de baja densidad, con aprobación urbanística, red eléctrica, calles enripiadas y tratamiento individual de efluentes, y busca ofrecer una alternativa al crédito bancario tradicional para acceder a tierra en el Alto Valle.

[Córdoba - Alta Gracia] El municipio avanza en la actualización participativa del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial. El Gobierno local convocó al segundo encuentro participativo para revisar el POUT junto con la Universidad Nacional de Villa María. La instancia reúne a vecinos, instituciones, sectores productivos y organizaciones para construir un diagnóstico sobre las necesidades actuales de Alta Gracia y definir una visión estratégica de desarrollo territorial, con mesas de trabajo sectoriales y articulación entre actores públicos y privados.

[Buenos Aires - Tres de Febrero] Caseros tendrá un plan de modernización urbana con nuevas obras, espacio público y viviendas cerca de la estación. La Municipalidad de Tres de Febrero anunció para 2026 una intervención integral del centro de Caseros que incluye la construcción del túnel de Hornos, un puente peatonal sobre el ferrocarril San Martín, mejoras en equipamientos públicos, iluminación y nuevos espacios verdes. El proyecto contempla además el desarrollo de

viviendas modernas en torno a la estación, junto con una política de habilitaciones sin costo para atraer inversiones privadas y ampliar la actividad comercial y gastronómica.

[Buenos Aires - Mar del Plata] Proponen reglas urbanas más claras y una planificación integral para orientar el crecimiento de la ciudad. Desde el espacio Mar del Plata Ciudad de Todos plantearon la necesidad de definir con mayor precisión qué se puede construir, dónde y bajo qué condiciones, incorporando criterios de patrimonio, ambiente, infraestructura y calidad de vida. La propuesta también reclama mayor transparencia en las concesiones de bienes públicos y la conformación de una mesa de diálogo entre actores sociales, empresariales, institucionales y políticos para acordar una estrategia urbana de largo plazo.

[Buenos Aires - Bahía Blanca y La Plata] Los municipios acordaron una agenda conjunta de planificación urbana, reconstrucción y desarrollo productivo. Julio Alak y Federico Susbielles firmaron un hermanamiento para intercambiar herramientas de gestión y avanzar en políticas comunes de ordenamiento territorial, obra pública, servicios urbanos y modernización administrativa. En Bahía Blanca, la actualización del Código de Ordenamiento Urbano incorpora especialmente la necesidad de revisar la expansión de la ciudad frente al riesgo hídrico y climático después de los temporales de 2023 y la inundación de 2025. El acuerdo también prevé cooperación en infraestructura, desarrollo productivo, digitalización y planificación de largo plazo

07. Política de Hábitat y Vivienda

[Buenos Aires - Ranchos] La Provincia construye un proyecto piloto de viviendas para adultos mayores con criterios de accesibilidad y vida comunitaria. En el marco del Plan Buenos Aires Hábitat, el Gobierno bonaerense avanza con 12 departamentos de 37 m² destinados exclusivamente a personas mayores, con un progreso de obra del 60%. El diseño prioriza seguridad, accesibilidad y confort, incorpora espacios pensados para favorecer la autonomía y evita barreras arquitectónicas. El proyecto busca además combinar privacidad individual con integración comunitaria y servir como experiencia para futuras soluciones habitacionales con perspectiva de edad.

[Catamarcal] La Provincia sostiene la política habitacional con recursos propios y fondos mineros, mientras surgen cuestionamientos sobre el alcance de algunas entregas. El Gobierno provincial confirmó que no recibe financiamiento nacional específico para vivienda y que continuará las obras con recursos propios, coparticipación y fondos provenientes de la minería; además informó la entrega de casi 50 viviendas en Santa María y Andalgalá y anticipó nuevas adjudicaciones en la Capital. En paralelo, en Hualfín un medio cuestionó que un anuncio oficial referido a 60 viviendas sociales se tradujera, durante una visita del gobernador, en la inauguración de cinco módulos habitacionales, y planteó dudas sobre la cantidad y características de las soluciones efectivamente ejecutadas

[Corrientes] El INVICO prepara una línea de viviendas destinada a personas solteras y hogares sin hijos. El Gobierno provincial trabaja junto con el Instituto de Viviendas de Corrientes, el Banco de Corrientes y la Cámara de Empresarios de la Construcción en una reformulación de la política habitacional que incorpore nuevas configuraciones de hogar. La iniciativa surge en un contexto de cambios demográficos y reducción de la natalidad: según datos provinciales, los nacimientos pasaron de más de 21.000 en 2014 a alrededor de 10.000 en la actualidad. El objetivo es adaptar la oferta de vivienda a una demanda cada vez más heterogénea y contemplar a quienes quedan fuera de los esquemas tradicionales centrados en familias con hijos.

[Chubut - Rawson] Avanza una obra de red de gas que beneficiará a más de 700 familias. La Municipalidad de Rawson informó que continúan los trabajos en las Áreas 12 y 13, actualmente concentrados en el cruce subterráneo de la red bajo la avenida Antártida Argentina. El proyecto prevé además extender el servicio hacia COBIPOL y el loteo Etapa 1, donde ya se construyen viviendas, y contempla futuras intervenciones en otros sectores de la ciudad. El financiamiento combina aportes vecinales mediante un plan de 12 cuotas con fondos provinciales destinados al cruce del río Chubut.

[Chubut] El Plan Galina prevé construir 427 viviendas para trabajadores esenciales en 14 localidades. El programa provincial está destinado a personal de Salud, Educación y Seguridad y contempla una primera etapa con unidades habitacionales distribuidas en distintos puntos de Chubut, acompañadas por conexiones de gas y otras obras de infraestructura básica. Trelew concentra 150 viviendas, Esquel 60, El Hoyo 40, Lago Puelo y El Maitén 30 cada una, mientras que el resto se distribuye entre localidades más pequeñas. La iniciativa busca combinar política habitacional con mejoras en servicios esenciales y ampliar posteriormente el alcance a otros municipios.

[Chubut] La renuncia del presidente del IPV abre una nueva etapa en la conducción de la política habitacional provincial. Guillermo Espada James dejó la presidencia del Instituto Provincial de la Vivienda y el Gobierno deberá definir a su reemplazante. La salida se produce mientras el organismo

tiene más de 1.000 viviendas en ejecución en distintos puntos de Chubut y el Ejecutivo plantea acelerar la utilización de recursos y los procesos administrativos vinculados con las obras.

[Neuquén] La recaudación por cuotas de viviendas del IPVU aumentó 177% y la Provincia busca reforzar el recupero para financiar nuevas soluciones habitacionales. El Gobierno provincial atribuyó la mejora a una política de regularización de deudas, actualización de trámites y facilidades de pago, acompañada por operativos territoriales y una oficina virtual que recibe unas 1.200 consultas mensuales. Neuquén informó que, de unas 62.000 soluciones habitacionales construidas históricamente, solo 17.000 fueron canceladas en su totalidad. Los recursos recuperados se destinan a un fondo de reinversión para infraestructura y nuevas viviendas, en paralelo al programa de créditos Neuquén Habita, que ya superaba los 2.700 inscriptos en julio.

[Santa Cruz] El programa Construir Santa Cruz ya suma 900 inscriptos y busca actualizar el diagnóstico de la demanda habitacional. La iniciativa del IDUV releva a personas y familias que no tienen vivienda propia, cuenten o no con terreno, para conocer con mayor precisión las necesidades habitacionales de cada localidad y orientar futuras políticas públicas. El registro solicita información sobre composición del hogar, ingresos, vivienda, terreno, salud, arraigo y patrimonio, y funciona en paralelo a las inscripciones ya existentes en el Instituto.

[Santa Cruz] El IDUV firmó un convenio para agilizar la escrituración de viviendas y terrenos. El acuerdo con el Colegio de Escribanos establece un sistema único de distribución de trabajos notariales para escrituras traslativas de dominio, hipotecas, rectificaciones, permutas y otras operatorias financiadas por el Instituto. El objetivo es ordenar y acelerar los trámites en toda la provincia y avanzar en la regularización jurídica definitiva de las viviendas y terrenos adjudicados.

[Río Negro] El IPPV reorienta su política habitacional hacia suelo urbano, infraestructura y regularización dominial ante la falta de financiamiento nacional. Frente a la interrupción de fondos nacionales para vivienda, el organismo provincial combina el programa Habitar Río Negro con Río Negro Suelo Urbano, que prioriza la generación de lotes con calles, agua y electricidad para ampliar la cantidad de familias alcanzadas. La estrategia incluye acuerdos con municipios, privados, cooperativas y mutuales para disponer de tierra urbanizable; en Viedma, por ejemplo, un desarrollo de 130 lotes recibió más de 1.300 inscripciones. El IPPV también reforzó la regularización dominial mediante la Ley Pierri y operativos territoriales para acercar la gestión a los barrios.

[La Pampa] El IPAV abrió una agenda de debate para revisar el futuro de la política habitacional y ampliar su enfoque más allá de la construcción de viviendas. En el marco de su 49° aniversario, el organismo convocó a actores académicos, políticos, empresariales y comunitarios para discutir cómo responder a la demanda habitacional con una mirada territorial e integral. Entre los principales ejes aparecieron la necesidad de planificar barrios junto con escuelas, salud y espacios recreativos, adaptar las respuestas a las particularidades de cada localidad y fortalecer la articulación entre Estado y sector privado para optimizar recursos. El IPAV prevé replicar estos encuentros en distintos puntos de la provincia.

[San Luis] La Provincia amplía la autoconstrucción asistida como estrategia para acelerar el acceso a la vivienda en distintos municipios. En el marco del plan Tenemos Futuro, el Gobierno provincial ya adjudicó 122 viviendas distribuidas en 34 municipios y avanzó con convenios específicos para sumar 100 unidades en la ciudad de San Luis y otras 100 en Villa Mercedes. El esquema combina materiales financiados por la Provincia, mano de obra y logística a cargo de los municipios y terrenos

aportados por las familias beneficiarias. En la capital ya fueron seleccionadas las primeras nueve familias y en Villa Mercedes las primeras seis, mientras que a nivel provincial la modalidad alcanzaba a 646 grupos familiares y 44 municipios. Los adjudicatarios comienzan a pagar el crédito una vez terminada la vivienda, mediante 300 cuotas mensuales ajustables.

08. Políticas Rurales

[Buenos Aires] Caminos rurales en alerta: el 79% de los productores los considera en mal estado. Un relevamiento realizado en el sudeste bonaerense y la Cuenca del Salado muestra el fuerte deterioro de los caminos rurales: el 79% de los productores consultados califica su transitabilidad como mala o muy mala. Las deficiencias generan demoras para retirar la producción, mayores costos logísticos y pérdidas económicas; de hecho, el 68% de los encuestados declaró haber sufrido perjuicios financieros asociados a la intransitabilidad. El problema excede la dimensión productiva: pozos, deformaciones y falta de señalización afectan la movilidad cotidiana y profundizan el aislamiento de los territorios rurales. Frente a este escenario, productores de 9 de Julio propusieron participar en la administración y mantenimiento de la red, destinando recursos de la tasa vial y fondos provinciales a obras, aunque el Colegio de Ingenieros bonaerense remarcó la necesidad de planificación técnica y control municipal.

[Chubut] Crisis ganadera y despoblamiento: productores de todo Chubut exigen respuestas. Representantes de sociedades rurales y cooperativas de distintos puntos de Chubut se reunieron en Comodoro Rivadavia en un plenario que se destacó por su alcance provincial, para reclamar respuestas frente a la crisis que atraviesa la actividad ganadera y su impacto sobre el interior. Entre los principales problemas señalados aparecen la depredación de ganado, la falta de manejo de fauna, dificultades sanitarias, la emergencia agropecuaria y la pérdida sostenida de stock, situaciones que están contribuyendo al cierre de establecimientos y al despoblamiento rural. El sector presentó al Gobierno provincial una agenda de seis puntos que incluye políticas para el manejo de depredadores y guanacos, regulación de fundaciones y parques privados, ordenamiento de servidumbres y costas, una política hídrica coordinada y la recuperación de la capacidad de faena.

[Nacional] Seguridad y hábitat rural: impulsan una ley para proteger a quienes viven en el campo. Un proyecto de ley comenzó a avanzar en la Cámara de Diputados de la Nación con el objetivo de incorporar como delitos determinadas conductas de vandalismo en establecimientos rurales que actualmente pueden quedar encuadradas como contravenciones. La iniciativa contempla situaciones como el ingreso no autorizado a predios, daños en galpones y la destrucción de silobolsas, y propone elevar las sanciones correspondientes. El proyecto, impulsado por el diputado Martín Ardohain, ya fue tratado en las comisiones de Legislación Penal y de Agricultura y recibió respaldo de representantes de la Mesa de Enlace.

[Nacional] La Argentina ante el desafío demográfico: propuestas para sostener población en el interior. Una jornada de debate realizada en el Senado puso en agenda la caída de la natalidad y sus efectos sobre la distribución territorial de la población argentina. Especialistas y académicos advirtieron sobre el envejecimiento demográfico, la concentración poblacional en grandes centros urbanos y la pérdida de habitantes en regiones estratégicas. En particular, se planteó que el despoblamiento no puede abordarse únicamente desde la cuestión demográfica, sino que requiere políticas de arraigo vinculadas con infraestructura, trabajo, educación, conectividad y desarrollo

productivo regional. Entre las propuestas surgieron incentivos para las familias, la descentralización productiva y el fortalecimiento de las economías regionales

[Nacional] Financiamiento y arraigo: el crédito como herramienta para sostener la producción rural. El Gobierno anunció un paquete de financiamiento por US\$8.500 millones destinado al sector agropecuario, con el objetivo de ampliar el acceso al crédito y acompañar las inversiones y necesidades de capital de productores y empresas vinculadas a las cadenas agroindustriales. La medida resulta relevante para el hábitat rural en tanto el financiamiento de la actividad productiva constituye una condición para sostener unidades económicas, empleo y población en el territorio.

[San Juan] La energía llega por primera vez a familias rurales de las sierras sanjuaninas. La energía eléctrica comenzó a llegar por primera vez a 16 puestos rurales de las Sierras de Chávez y Elizondo, en Valle Fértil, San Juan, llevando un servicio básico a familias que históricamente no contaban con conexión a la red. La obra representa una mejora sustancial en las condiciones de vida de estos pobladores dispersos, al permitir incorporar iluminación, refrigeración, comunicaciones y otros equipamientos que modifican las posibilidades de habitabilidad cotidiana. La intervención resulta especialmente significativa por tratarse de población rural localizada en zonas serranas y de difícil acceso, donde la extensión de las redes convencionales supone un desafío de infraestructura.

[Nacional] Agua y saneamiento: la brecha que persiste en el hábitat rural argentino. Un análisis difundido por la Universidad de Buenos Aires, a partir de la Semana Mundial del Agua 2026, advierte sobre las fuertes desigualdades territoriales en el acceso al agua potable y al saneamiento en Argentina. La situación es particularmente crítica en pequeñas localidades y zonas rurales dispersas: según los datos citados por la UBA, más del 15% de la población rural debe acarrear agua desde fuera del terreno de su vivienda, mientras que solo el 30% accede a agua proveniente de la red pública y apenas el 2% de la población rural dispersa cuenta con conexión a cloacas.

[Salta] Agua segura para comunidades del chaco salteño. La Mesa del Agua del Chaco salteño cumplió diez años de trabajo con un balance que incluye más de 52 comunidades originarias conectadas a redes de agua potable y más de 300 sistemas de cosecha de agua de lluvia. La estrategia combina obras de infraestructura, como perforaciones, pozos y ampliaciones de redes, con soluciones descentralizadas adaptadas a las características de cada territorio, además de capacitación y acompañamiento comunitario para garantizar el mantenimiento de las instalaciones.

[Río Negro] Escuela rural y arraigo: la Justicia ordena garantizar la educación sin desarraigar a las familias. El Superior Tribunal de Justicia de Río Negro hizo lugar a un amparo presentado por familias de la Escuela Hogar 152 de Cerro Alto, cuyo edificio permanecía cerrado desde febrero debido a problemas en el suministro de agua. El máximo tribunal provincial ordenó al Ministerio de Educación garantizar la continuidad escolar de los alumnos preservando sus vínculos familiares y su medio local de pertenencia, y consideró insuficiente la alternativa oficial de trasladarlos a establecimientos más alejados. El fallo resulta especialmente relevante para el hábitat rural porque reconoce que el cierre de una escuela no constituye solamente una cuestión educativa: puede alterar la organización cotidiana de las familias, provocar desarraigo y debilitar la permanencia de población en el territorio.

09. Políticas Sociales



[Nacional] La informalidad laboral aparece como un factor central en las trayectorias que llevan a la pérdida de vivienda. Un relevamiento de la Fundación Cultura de Trabajo sobre más de 2.400 personas atendidas entre 2016 y 2025 encontró que cerca del 70% provenía de empleos informales y que el 44% tenía hijos a cargo. Además, el 17,8% contaba con estudios universitarios o terciarios, mientras la organización advierte un aumento de personas calificadas e incluso con empleo formal que tienen dificultades para sostener el alquiler y la alimentación. El estudio propone mirar el problema como “sinhogarismo ampliado”, incorporando también a quienes alternan entre calle, paradores, hoteles-pensión y alquileres informales.

[Nacional] Se registraron al menos 619 hechos de violencia contra personas en situación de calle en el último año. El 5° Informe del Registro Unificado de Violencias relevó casos ocurridos entre agosto de 2025 y agosto de 2026, equivalentes a un episodio cada 14 horas, incluyendo agresiones físicas y simbólicas, violencia institucional y fallecimientos vinculados con la vida a la intemperie o la falta de asistencia. La Ciudad de Buenos Aires concentró 349 hechos, más de la mitad del total, aunque el propio registro advierte que existe un fuerte subregistro y que la cifra representa apenas un piso mínimo de la problemática.

[Santa Fe - Rosario] La población en situación de calle creció y muestra un cambio en su composición. La Municipalidad de Rosario estima que actualmente unas 1.000 personas integran este colectivo, frente a unas 800 calculadas cuatro meses atrás. Desde comienzos de 2024, los equipos locales registran además un aumento de mujeres solas con niñas, niños y adolescentes y de familias completas, en un contexto de pérdida de ingresos y empleo. En el primer semestre, el sistema municipal recibió 6.604 reportes por personas en situación de vulnerabilidad en la vía pública, mientras la ciudad sostiene refugios, centros de día, alojamientos alternativos y subsidios de emergencia.

10. Legislación y Jurisprudencia

[Buenos Aires] La Legislatura sancionó una ley que amplía derechos y obligaciones estatales para personas en situación de calle o en riesgo de perder la vivienda. La norma obliga a la Provincia a incorporar una cuota para estos casos en sus políticas y planes de vivienda, garantiza atención aun sin documentación y reconoce el derecho al uso del espacio público sin discriminación ni uso coercitivo de la fuerza como primera respuesta. También incluye como población en riesgo a quienes enfrentan desalojos inminentes sin capacidad de alquilar, egresan de instituciones sin alternativa habitacional o viven en asentamientos precarios fuera del registro de barrios populares. La ley aún debe ser promulgada y reglamentada para entrar en vigencia

[Chubut - Comodoro Rivadavia] Vecinos del barrio ARA San Juan denunciaron al IPV y a constructoras por daños estructurales en unas 630 viviendas. La presentación penal busca determinar responsabilidades por problemas que, según los denunciantes, se agravan con el tiempo y podrían estar vinculados con las condiciones del suelo y con los controles realizados durante la ejecución de las obras. Los vecinos sostienen que estudios previos ubicaban el suelo firme a varios metros de profundidad, cuestionan la certificación de las construcciones y también plantean posibles inconsistencias en el cobro de los terrenos. Entre los daños reportados aparecen grietas, puertas y ventanas trabadas, filtraciones y movimientos estructurales, mientras un peritaje judicial previo habría advertido sobre riesgo de deterioro severo e incluso colapso futuro de algunas unidades.

[Tierra del Fuego] El Tribunal de Cuentas detectó deficiencias persistentes en los controles patrimoniales y financieros del Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat. La auditoría sobre el ejercicio 2025 señaló falta de información suficiente para validar créditos, inmuebles y otros componentes del patrimonio, diferencias en registraciones y valuaciones, documentación incompleta y debilidades en los mecanismos de cierre contable. También observó inconsistencias en aplicaciones financieras y conciliaciones bancarias, y remarcó que varias recomendaciones de control interno permanecen pendientes desde años anteriores. En materia de obra pública, el organismo registró además una fuerte incidencia de redeterminaciones de precios sobre el gasto ejecutado.

[Río Negro - Viedma] Una licitación de 30 viviendas quedó bajo cuestionamiento por la situación jurídica de la cooperativa involucrada y por los costos ofertados. La Provincia abrió ofertas para completar 30 viviendas del programa Camino a Casa junto con la Cooperativa Santa Clara, que aportó los terrenos y había seleccionado a los futuros adjudicatarios. Días después, una disposición de la propia Subsecretaría de Cooperativas señaló que la entidad arrastraba irregularidades desde 2015 y que tenía retirada la autorización para funcionar por parte del INAES. Las ofertas presentadas rondaron entre \$97,4 millones y \$105,9 millones por unidad de 36 m², valores que el artículo compara con referencias privadas significativamente inferiores. La segunda etapa aún no había sido adjudicada al momento de la publicación