BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Octubre 2026

Tejido Urbano

Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat
Noticias del sector. Mes de octubre 2026
Tejido Urbano

#10

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. Gestión del Riesgo

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] Ocho de cada diez personas recortaron gastos para afrontar los costos de su vivienda. Según un estudio de Hábitat para la Humanidad realizado en 22 países, el 80% de las personas en Argentina redujo al menos un gasto durante el último año para sostener su vivienda, por encima del promedio global del 75%. El 38% recortó gastos en alimentos y productos esenciales, el 37% recurrió a sus ahorros y el 35% incrementó sus horas de trabajo. La situación es especialmente crítica entre los inquilinos: el 49% manifestó dificultades frecuentes para afrontar los costos habitacionales, frente al 31% de los propietarios, mientras que el 68% teme que un imprevisto económico ponga en riesgo su permanencia en la vivienda.

[CABA - Ciudad de Buenos Aires] Los gastos de vivienda aumentaron por encima de la inflación y profundizaron la presión sobre los ingresos. Durante septiembre de 2026, los gastos de vivienda, agua, electricidad y gas aumentaron un 2,3% en la Ciudad de Buenos Aires, por encima de la inflación general del 1,8%. Los alimentos (2,1%) y la salud (2,2%) también registraron incrementos superiores al promedio. Según un relevamiento de Zentrix, el 81,8% de los encuestados considera que su salario pierde frente a la inflación, mientras que un informe de Equilibra señaló que el ingreso disponible, descontados gastos fijos como alquileres, expensas y servicios, cayó un 6,9% interanual en junio y se ubicó un 16,9% por debajo del promedio de enero a septiembre de 2023.

[Buenos Aires - Provincia de Buenos Aires] El 6% de los bonaerenses concentra más de la mitad de las viviendas registradas. Según un informe de Inquilinos Agrupados elaborado a partir de datos de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), el 6,1% de la población bonaerense posee el 50,9% de los inmuebles residenciales registrados en la provincia. El estudio también señala que el 0,6% de los habitantes, unas 104.000 personas, concentra el 14% de las propiedades, mientras que 1.879 titulares poseen más de 100 inmuebles urbanos cada uno. Esta distribución contrasta con una realidad habitacional en la que casi uno de cada cinco hogares bonaerenses alquila y la provincia concentra el 48% del déficit habitacional del país, según datos citados por el informe.

02. Innovación Habitacional

[CABA - Ciudad de Buenos Aires] Un nuevo desarrollo de viviendas asistidas combina alojamiento y servicios de cuidado para adultos mayores. The Senior Group presentó The Senior Apartments, un edificio ubicado en la intersección de las avenidas Corrientes y Callao que cuenta con 84 departamentos accesibles destinados a personas mayores. El proyecto combina unidades residenciales con servicios de atención médica, enfermería, kinesiología, alimentación, limpieza y actividades recreativas. La propuesta busca ofrecer una alternativa habitacional que permita mantener la autonomía de los residentes y, al mismo tiempo, acceder a cuidados especializados y espacios de socialización, en un contexto de envejecimiento poblacional y creciente demanda de soluciones residenciales adaptadas.

[Nacional - Argentina] Una plataforma argentina busca transformar el mercado de alquileres temporarios mediante operaciones directas entre propietarios e inquilinos. La plataforma Vayate, creada en 2025, propone un modelo alternativo a Airbnb y Booking que reemplaza las comisiones por reserva por una suscripción fija de $14.000 mensuales más IVA para los propietarios, sin costos para los huéspedes. Desde septiembre de 2026, unas 1.200 propiedades, equivalentes al 60% de la oferta inicial, adoptaron el sistema de suscripción paga. Actualmente, la plataforma cuenta con 18.000 viajeros registrados y genera alrededor de 9.000 contactos mensuales entre propietarios y potenciales huéspedes. El modelo incorpora mecanismos de verificación de inmuebles y sincronización de calendarios, sin intervenir en los pagos, y proyecta expandirse a Uruguay, Chile y Paraguay durante 2027.

[San Juan - Caucete] Un proyecto de urbanismo con perspectiva de género de la UNSJ fue premiado internacionalmente. Un equipo de investigación de la Universidad Nacional de San Juan obtuvo el tercer puesto en los premios ARQUISUR 2026 por un estudio sobre seguridad de las mujeres en el espacio público del barrio Pie de Palo, en Caucete. La investigación, desarrollada durante tres años, incorporó mapeos participativos y propuso un “sendero de cuidado” para mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad del entorno urbano, con participación de las vecinas.

03. Alquileres e Inquilinos

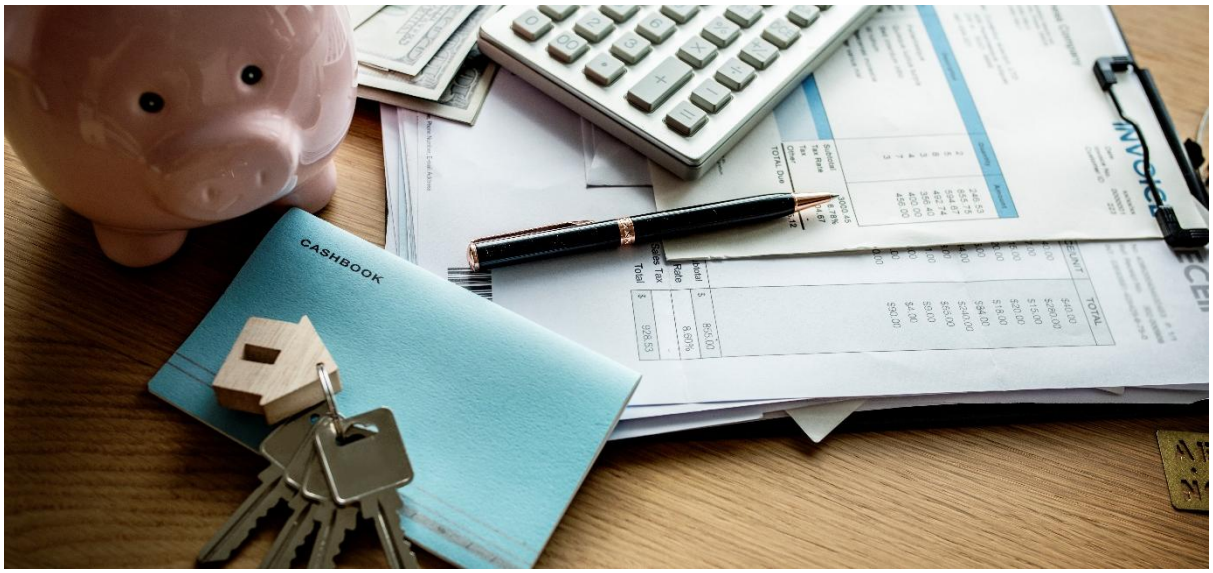
[Nacional - Argentina] Más del 95% de los inquilinos cumple con el pago total de su alquiler. Según un relevamiento de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA) sobre 85.699 inmuebles administrados por inmobiliarias de distintas provincias, el 95,2% de los inquilinos de viviendas abonó la totalidad del alquiler, mientras que el 2,9% realizó pagos parciales y apenas el 1,9% registró un incumplimiento total. En el segmento comercial, el nivel de cumplimiento alcanzó el 94,7%, con un 3,3% de pagos parciales y un 2% de incumplimiento. El informe también identificó al Índice para Contratos de Locación (ICL) y al Índice de Precios al Consumidor (IPC) como los principales mecanismos de actualización de los contratos residenciales.

[CABA - Ciudad de Buenos Aires] El aumento de las expensas y los servicios impulsa mudanzas hacia barrios más accesibles. Según un relevamiento de la inmobiliaria Grupo MegaTop, el incremento de los gastos asociados a la vivienda está modificando las decisiones residenciales de los inquilinos porteños. En algunos casos, las expensas representan entre el 25% y el 30% del costo mensual de habitar una propiedad, lo que impulsa desplazamientos desde barrios como Palermo, Belgrano, Núñez y Villa Urquiza hacia zonas más económicas como Almagro, Monte Castro, Barracas o Liniers. La tendencia refleja una mayor preocupación por la sostenibilidad del gasto habitacional, donde el costo total de alquiler, expensas y servicios comienza a pesar más que la ubicación o las comodidades del inmueble.

[Neuquén - Provincial] Neuquén lanzó la tercera Encuesta Provincial de Inquilinos para conocer las condiciones de acceso y permanencia en la vivienda. A través del Monitor de Alquileres, el Gobierno provincial inició un nuevo relevamiento dirigido a personas que alquilan en todo el territorio neuquino. La encuesta estará disponible del 1 de noviembre al 20 de diciembre de 2026 y abordará los costos del alquiler, los requisitos de ingreso, el esfuerzo económico de los hogares, las situaciones de endeudamiento y las dificultades de pago.

[CABA - Ciudad de Buenos Aires] El Gobierno porteño informó la recuperación de 1.000 inmuebles ocupados en distintos barrios de la Ciudad. Según datos difundidos por la Jefatura de Gobierno, la Ciudad de Buenos Aires alcanzó las 1.000 propiedades restituidas a sus titulares mediante operativos judiciales y policiales. Balvanera concentra la mayor cantidad de intervenciones, con 130 inmuebles recuperados, seguida por La Boca (63), Almagro (53), Constitución (52) y Flores (43). Los procedimientos incluyeron viviendas particulares, hoteles pensión, antiguas fábricas y predios públicos, cuyo valor de mercado conjunto fue estimado por el Gobierno porteño en más de US$500 millones. Las intervenciones también contemplaron la participación de organismos de asistencia social.

04. Mercado Inmobiliario y Crédito Hipotecario



[Nacional - Argentina] Doce bancos recibirán $200.000 millones del FGS para otorgar créditos hipotecarios con tasas de hasta el 7,5%. El Banco Central adjudicó $200.000 millones del Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS) de ANSES entre 12 entidades financieras, en la segunda licitación destinada a impulsar el crédito hipotecario. Los bancos deberán transformar los fondos en préstamos para adquisición, construcción, ampliación o refacción de viviendas en un plazo máximo de 90 días, con financiamiento a un mínimo de 15 años y tasas que no podrán superar UVA + 7,5%. La nueva convocatoria amplió los requisitos de acceso para incluir a personas que poseen otra vivienda, pero no pueden disponer de su uso. En septiembre, los créditos hipotecarios alcanzaron los US$280 millones, el mayor volumen mensual de 2026, aunque todavía un 21% por debajo del mismo mes de 2025.

[Nacional - Argentina] Banco Macro lanzó una nueva línea de créditos hipotecarios con tasas desde el 5,5% y financiamiento de hasta el 90% para jóvenes. La entidad presentó su línea de préstamos UVA para la adquisición de primera y segunda vivienda, con plazos de hasta 20 años y tasas nominales anuales del 5,5% para clientes que acrediten sus haberes en el banco y del 7% para el resto. El financiamiento alcanza hasta el 75% del valor de propiedades de hasta $350 millones y el 60% para inmuebles de mayor valor. Como novedad, incorporó una línea destinada a menores de 30 años que permite financiar hasta el 90% de la primera vivienda, siempre que acrediten su sueldo en la entidad y cuenten con sus padres como fiadores.

[Nacional - Argentina] El Gobierno evalúa suspender nuevas licitaciones del FGS para créditos hipotecarios ante la falta de demanda. Según informó La Política Online, el Ministerio de Economía analiza cancelar la licitación de noviembre de los fondos del FGS de ANSES destinados a financiar préstamos hipotecarios, debido a las dificultades de los bancos para encontrar nuevos tomadores de crédito. El programa realizó dos licitaciones por $200.000 millones cada una, aunque la adjudicación de esos recursos no garantiza su transformación en préstamos, para lo cual las entidades disponen de 90 días. Frente a este escenario, los bancos solicitaron ampliar el financiamiento a la compra de segundas viviendas. La caída del poder adquisitivo, las exigencias de ingresos y el costo de las cuotas ajustadas por inflación aparecen entre los principales obstáculos para sostener la demanda.

[Nacional - Argentina] El Gobierno evalúa ampliar los plazos de financiamiento del FGS para impulsar el crédito hipotecario. El viceministro de Economía, José Luis Daza, confirmó que el Gobierno analiza extender los plazos de colocación de los fondos del FGS de ANSES, actualmente limitados a cinco años, para facilitar el otorgamiento de préstamos hipotecarios de largo plazo. La medida responde a que cerca del 98% de los recursos adjudicados en las dos primeras licitaciones, por un total de $400.000 millones, se concentró en el tramo de mayor duración. El funcionario también adelantó conversaciones con organismos internacionales para desarrollar nuevas fuentes de financiamiento. Como resultado del programa, el Banco Ciudad informó haber otorgado 200 créditos hipotecarios por $16.800 millones entre septiembre y octubre, con tasas de UVA más 6,5% para primera vivienda.

[Nacional - Argentina] Comprar una vivienda demanda el equivalente a más de 90 salarios mensuales. Según un relevamiento de TuLugar sobre más de 850.000 propiedades, el precio mediano de publicación de un departamento en Argentina se ubicó en US$115.000 en agosto de 2026, con un valor de US$1.818 por metro cuadrado. Este monto equivale a 91 remuneraciones mensuales medidas por el RIPTE y supera las 157 si se considera el ingreso promedio de la ocupación principal. Las diferencias territoriales son significativas: Río Negro registra los valores más elevados, con US$2.600 por m², seguida por Neuquén (US$2.551) y CABA (US$2.375). Pese a la recuperación del crédito hipotecario, las exigencias de ingresos y ahorro continúan limitando el acceso a la vivienda propia.

[Buenos Aires - Provincia de Buenos Aires] Banco Provincia ofrece créditos de hasta $50 millones para la compra de viviendas industrializadas. La entidad habilitó una línea de préstamos personales destinada a financiar viviendas industrializadas, con montos de hasta $50 millones y plazos de devolución de entre 12 y 96 meses. Los créditos están denominados en UVA, con tasas nominales anuales del 9% para quienes cobran sus haberes en el banco y del 15% para el resto de los clientes. El programa permite combinar hasta tres préstamos para un mismo proyecto, sin superar el valor de la vivienda. Para acceder, los solicitantes deben contar con calificación crediticia y adquirir una unidad a través de las empresas adheridas al programa.

[Santa Fe - Rosario] Banco Santa Fe lanzó créditos hipotecarios con una tasa del 4,2% para viviendas en construcción. La entidad presentó una línea de préstamos UVA destinada exclusivamente a la compra de departamentos del desarrollo Miradores del Sur, ubicado en el predio del ex Batallón 121. El financiamiento cubre hasta el 75% del valor de tasación, con plazos de hasta 20 años y una tasa del 4,2% anual. La primera etapa del proyecto contempla cinco torres con más de 245 departamentos y 10 locales comerciales, mientras que las siguientes fases prevén incorporar otras 1.400 viviendas.

[La Pampa - Provincial] El Banco de La Pampa lanzó créditos hipotecarios UVA para la compra de primera vivienda. La entidad presentó una línea de préstamos destinada a la adquisición de vivienda única y permanente, con financiamiento de hasta el 75% del valor del inmueble, plazos de 15 o 20 años y una tasa fija del 7,5% anual más UVA. La propuesta está disponible para empleados en relación de dependencia, autónomos y monotributistas que cumplan los requisitos crediticios. Además, contempla la bonificación de gastos de otorgamiento, tasación, administración y seguro de vida.

05. Construcción

[Nacional - Argentina] Construir una vivienda de 100 m² requiere el equivalente a más de diez años de salarios. Según datos de la Asociación Pymes de la Construcción de la Provincia de Buenos Aires (Apymeco), en julio de 2026 se necesitaban 123 salarios netos promedio del sector privado registrado para construir una vivienda de 100 m², cuyo costo estimado alcanzaba los $228,6 millones, sin incluir terreno, IVA ni otros gastos. Aunque el esfuerzo salarial disminuyó un 15% respecto de 2021, cuando se requerían 145 salarios, el acceso continúa siendo restrictivo. En septiembre, el costo de construcción alcanzó los $2,44 millones por m², con un incremento interanual del 30,6%, por debajo de la inflación del período (33,4%).

[CABA - Ciudad de Buenos Aires] El costo de la construcción aumentó un 2,9% en septiembre y acumuló una suba del 25,7% en 2026. Según el Indicador CAMARCO de la Cámara Argentina de la Construcción, el costo de construir un edificio tipo en la Ciudad de Buenos Aires registró un incremento mensual del 2,9% en septiembre, alcanzando los 23.607,5 puntos. Los materiales aumentaron un 3,5% durante el mes y acumularon una suba del 20,5% en el año, mientras que la mano de obra registró un incremento mensual del 1,7% y acumuló un 36,6%. Los resultados muestran una mayor incidencia de los aumentos salariales en la evolución acumulada de los costos de construcción durante 2026.

[Catamarca - Provincial] Catamarca elevó su nivel de peligrosidad sísmica y plantea nuevos desafíos para la construcción. La provincia pasó de la categoría 2 a la 3 de peligrosidad sísmica, mientras que la zona cordillerana alcanzó el nivel 4, el máximo de la escala. La actualización del mapa de riesgo refuerza la necesidad de revisar las condiciones estructurales de edificios antiguos, aplicar normas de construcción sismorresistente y realizar estudios de suelo en nuevos desarrollos urbanos. El geólogo Lorenzo Parra destacó la importancia de incorporar estos criterios a la planificación territorial y las obras de infraestructura.

[Tierra del Fuego - Río Grande] Proponen incentivos fiscales y administrativos para reactivar la construcción privada. El contador Ramón Gallardo presentó un proyecto de ordenanza que contempla suspender durante 24 meses la sobretasa sobre terrenos baldíos, otorgar exenciones de hasta el 100% a propietarios en situación de vulnerabilidad y reducir impuestos durante la construcción de viviendas. También propone implementar permisos de obra digitales provisorios en 72 horas hábiles y facilitar los trámites de escrituración. La iniciativa busca estimular la actividad constructiva y el empleo local, en un contexto de dificultades económicas y demanda habitacional insatisfecha.

06. Desarrollo Urbano



[Santa Fe - Rafaela] Rafaela fortalece su planificación urbana mediante la cooperación internacional. La Municipalidad mantuvo un encuentro con el urbanista español Josep Maria Llop Torné, referente de la Cátedra UNESCO de Ciudades Intermedias, para intercambiar experiencias sobre ordenamiento territorial y desarrollo urbano. La iniciativa busca incorporar herramientas de planificación estratégica adaptadas a las necesidades locales y acompañar el crecimiento de la ciudad.

[Buenos Aires - Sierra de la Ventana] Avanza el debate sobre el ordenamiento territorial y el crecimiento urbano de la localidad. La Municipalidad reunió a cerca de 50 profesionales de la construcción y el urbanismo para evaluar el diagnóstico técnico y las propuestas de desarrollo urbano. Entre las principales prioridades se destacaron la relocalización de la Ruta 72, la ampliación de la red cloacal y la protección de los recursos naturales. Los participantes también reclamaron ampliar los plazos de discusión y fortalecer la participación vecinal.

07. Política de Hábitat y Vivienda

[Nacional - Argentina] Una auditoría de la SIGEN al FISU no identificó irregularidades en el destino de los fondos, según una columna de opinión. Luis Villanueva, exfuncionario de la Oficina Anticorrupción, señaló que los primeros resultados de la auditoría al Fondo de Integración Socio Urbana (FISU) no mencionan delitos ni malversación de recursos, aunque incluyen observaciones administrativas. En paralelo, referentes de organizaciones sociales, religiosas y políticas de distintas procedencias reclamaron recuperar el financiamiento de las obras de integración sociourbana en barrios populares y garantizar la continuidad de estas políticas.

[Nacional - Argentina] Cáritas reclamó garantizar la continuidad de las políticas de integración sociourbana en barrios populares. Durante una exposición ante la Cámara de Diputados, la directora ejecutiva de Cáritas Argentina, Sofía Sádara, advirtió que más de 5 millones de personas, entre ellas 1,7 millones de niños y adolescentes, viven en más de 6.000 barrios populares del país. La entidad solicitó sostener el financiamiento de las obras de infraestructura y respaldó un proyecto de emergencia que propone una implementación progresiva, destacando el impacto de estas inversiones sobre las condiciones habitacionales y la generación de empleo local.

[Río Negro - Bariloche] La Provincia finalizará 155 viviendas del Procrear paralizadas por Nación y destinará 100 a trabajadores de salud y seguridad. El gobernador Alberto Weretilneck anunció que el Gobierno provincial asumirá con fondos propios la finalización de 155 departamentos del Procrear ubicados en el barrio El Cóndor, cuya construcción presenta un avance del 31% y había sido paralizada por el Gobierno nacional. Del total, 80 viviendas serán destinadas a personal de la Policía de Río Negro y 20 a profesionales del Hospital Ramón Carrillo, con el objetivo de facilitar la radicación de trabajadores en la ciudad. Las 55 unidades restantes quedarán a disposición de la Municipalidad de Bariloche, propietaria de los terrenos.

[Neuquén - Neuquén Capital] La Provincia y el Municipio invertirán $60.000 millones para ampliar los servicios básicos en barrios populares. El gobernador Rolando Figueroa y el intendente Mariano Gaido presentaron el programa Integra Neuquén, que contempla 125 obras de infraestructura durante los próximos 24 meses para beneficiar a 8.082 familias, unas 34.000 personas. Las intervenciones incluyen redes de agua, cloacas, gas, desagües pluviales y cordón cuneta. El objetivo es alcanzar el 100% de cobertura de servicios básicos en los barrios de la capital, donde actualmente el 65% de los asentamientos informales cuenta con servicios regularizados.

[Tierra del Fuego - Río Grande] El IPV licita obras de infraestructura por $1.177 millones para un futuro desarrollo de 120 viviendas. El Instituto Provincial de Vivienda y Hábitat (IPVyH) lanzó una licitación para ejecutar la apertura de calles y redes de agua, cloacas, gas, electricidad y desagües pluviales en los macizos 100G y 171G, ubicados en la zona norte de Río Grande. Las obras cuentan con un presupuesto oficial de $1.177,7 millones y un plazo de ejecución de 240 días. La apertura de ofertas está prevista para el 10 de noviembre, mientras que la construcción de las viviendas aún no tiene fecha definida.

[Santa Cruz - Provincial] El IDUV proyecta viviendas modulares de uno y dos dormitorios para ampliar la oferta habitacional. El Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda presentó el programa Habitar Santa Cruz, que contempla viviendas modulares de fabricación nacional de 40 m^2, con un dormitorio, y 51 m^2, con dos dormitorios, además de unidades adaptadas para personas con

movilidad reducida. La iniciativa busca reducir los tiempos de construcción y atender la demanda habitacional provincial. En paralelo, el organismo mantiene más de 40 obras en ejecución y trabaja en agilizar la entrega y escrituración de viviendas.

[Jujuy - San Salvador de Jujuy] El Círculo Odontológico impulsa un plan para facilitar el acceso a la vivienda de sus socios. La institución, junto con la Federación de Asociaciones Profesionales, inició un relevamiento para identificar la demanda habitacional entre los odontólogos de la provincia. A partir de los resultados, se evaluarán alternativas de financiamiento y construcción mediante acuerdos públicos o privados. La propuesta busca establecer planes de pago accesibles, con cuotas que se aproximen al costo del alquiler que actualmente afrontan las familias, y reducir las barreras económicas para acceder a la vivienda propia.

[Misiones - Provincial] Misiones proyecta construir 2.210 viviendas y ejecutar 12.367 soluciones habitacionales durante 2027. El Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional (Iprodha) entregó 431 viviendas durante 2026 y prevé finalizar otras 300 antes de fin de año. Para 2027, el Gobierno provincial proyecta ampliar la construcción habitacional y reactivar obras de infraestructura mediante recursos propios y financiamiento internacional, incluidos créditos del BID. La estrategia busca sostener la política habitacional y la actividad de la construcción ante la reducción del financiamiento nacional.

[Entre Ríos - Provincial] El programa Raíces alcanzó 247 créditos habitacionales aprobados y proyecta llegar a 1.000 en 2027. A cinco meses de su relanzamiento, el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda (IAPV) registró 247 créditos aprobados y otras 195 solicitudes en etapa final de evaluación. El programa financia la construcción en terreno propio y la ampliación o refacción de viviendas existentes. Entre los primeros 100 beneficiarios, el 46% tiene menos de 35 años y el ingreso familiar promedio ronda los $2,2 millones mensuales. La iniciativa recibió postulaciones de 85 localidades y busca agilizar los trámites para ampliar el acceso al financiamiento habitacional.

[Mendoza - Luján de Cuyo] El Banco Nación financia por primera vez un fideicomiso de construcción para desarrollar 48 viviendas. La entidad otorgó financiamiento al proyecto Alma Chacras, ubicado en Chacras de Coria, para la construcción de 48 unidades multifamiliares bajo el régimen de propiedad horizontal. La operatoria, desarrollada junto al Grupo Broda y con apoyo del Gobierno de Mendoza, introduce una modalidad de crédito destinada a financiar directamente la oferta de nuevas viviendas, complementando los préstamos hipotecarios tradicionales. La iniciativa busca impulsar la construcción privada, ampliar la oferta habitacional y generar empleo local.

08. Política Rural



[Buenos Aires] La provincia busca establecer un régimen propio de protección de las tierras rurales. La Legislatura bonaerense comenzó a impulsar un régimen provincial para regular la titularidad y posesión extranjera de tierras rurales, en un escenario de incertidumbre generado por la derogación de la Ley Nacional 26.737 mediante el DNU 70/2023. La propuesta analizada en la Cámara de Diputados establece un límite del 15% para la titularidad extranjera, prevé la creación de un Registro Provincial de Tierras Rurales y contempla mecanismos de control sobre las operaciones. Un aspecto relevante para pensar el hábitat y el desarrollo territorial es que la iniciativa no se limita a la propiedad de la tierra: incorpora la protección de cuencas hídricas, humedales, costas, cinturones hortícolas, áreas de agricultura familiar y zonas vinculadas con políticas de hábitat y planificación territorial. También plantea restricciones específicas para la zona núcleo bonaerense. La discusión pone en primer plano la relación entre régimen de propiedad, soberanía alimentaria, protección ambiental y capacidad de planificación del territorio.

[Buenos Aires] La demanda habitacional y el deterioro de las obras paralizadas: una organización propone terminarlas y pagarlas en cuotas. La agrupación Familias Unidas por la Vivienda presentó un petitorio ante el Ministerio de Hábitat bonaerense para reclamar una respuesta frente a la paralización de 140 viviendas sociales en Chivilcoy. El colectivo reúne a cerca de 700 familias que buscan acceder a una solución habitacional y propone un mecanismo que les permita recuperar y finalizar las unidades existentes, asumir su mantenimiento y pagar las viviendas mediante cuotas mensuales. Además, solicitan que se retomen las obras y se amplíe la construcción de nuevas unidades, al considerar que la demanda habitacional supera ampliamente la cantidad de viviendas inconclusas. La organización vecinal, por su parte, plantea una alternativa de participación directa para transformar esas estructuras abandonadas en hogares habitables.

[Chubut] Crisis ovina y despoblamiento: los desafíos para sostener la producción rural en la Patagonia. La 49.ª Exposición Bovina de la Sociedad Rural de Esquel volvió a poner en evidencia las dificultades estructurales que atraviesa la actividad agropecuaria en Chubut, particularmente la producción ovina. Según el diagnóstico presentado por el presidente de la entidad, Oscar De Knollseisen, la provincia conserva actualmente apenas el 60 % del stock ovino que tenía hace cinco

o seis años. El proceso tiene consecuencias que exceden la actividad ganadera: el cierre de establecimientos implica pérdida de población, debilitamiento de las economías locales y transformación de los territorios rurales. La crisis ovina expone así la estrecha relación entre sostenibilidad productiva, gestión ambiental y posibilidades de arraigo en la Patagonia.

[Misiones] Expropiarán 537 hectáreas para regularizar la tierra de 31 familias agricultoras. La Legislatura de Misiones aprobó la expropiación de 537 hectáreas en la colonia Picada Mandarina, en El Soberbio, para avanzar en la regularización dominial de dos parcelas ocupadas por 31 familias agricultoras, integradas por más de 135 personas. Las familias residen y desarrollan actividades productivas en esos terrenos desde hace décadas, donde construyeron sus viviendas y producen tabaco, maíz, poroto y mandioca. La situación estaba atravesada por un conflicto judicial de desalojo iniciado en 2016, que mantenía a los hogares bajo incertidumbre respecto de la continuidad de su permanencia en el lugar. La ley habilita al Estado provincial a adquirir los inmuebles mediante compraventa o expropiación y, posteriormente, adjudicar las parcelas a quienes acrediten los requisitos establecidos. La transferencia será onerosa y deberá contemplar tanto la ocupación habitacional como las actividades productivas.

[Santa Fe] "Habitar el Norte": producción, infraestructura y despoblamiento rural en el centro del debate territorial. La ciudad de Avellaneda, en el norte de Santa Fe, fue sede del Seminario Internacional de Desarrollo Territorial "Habitar el Norte", un encuentro que reunió a especialistas, instituciones, empresas y actores regionales para debatir las condiciones necesarias para sostener el desarrollo de la región. Entre las exposiciones se destacó la de la antropóloga Kristi Anne Stølen, quien abordó la relación entre crecimiento productivo y despoblamiento rural a partir de sus investigaciones en el norte santafesino. El encuentro propone una mirada amplia del desarrollo territorial: no alcanza con generar condiciones para producir e invertir si estas no se traducen también en oportunidades de trabajo, calidad de vida y proyectos de permanencia para la población.

[Santiago del Estero] Una comunidad indígena denuncia un intento de desalojo en tierras que habita. La comunidad indígena Lule Vilela La Armonía, ubicada en el departamento Copo, Santiago del Estero, denunció un operativo policial que habría tenido como objetivo desalojar a familias campesinas e indígenas de las tierras que habitan. Según el relato de sus integrantes, efectivos policiales ingresaron a una vivienda rural durante el procedimiento. La comunidad también señaló a una persona de Monte Quemado por su presunta vinculación con maniobras irregulares de venta de tierras, acusaciones que aún deben ser investigadas. El episodio se produce en un contexto de creciente conflictividad territorial y luego de la eliminación, a fines de 2024, de la emergencia en materia de posesión y propiedad de las tierras indígenas, que contemplaba la suspensión de desalojos para las comunidades alcanzadas por la Ley 26.160.

[Nacional] La exoneración de una investigadora del INTA pone en debate la ciencia pública y el control ambiental del modelo agropecuario. El Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) resolvió exonerar a Virginia Aparicio, ingeniera agrónoma e investigadora de la Estación Experimental Agropecuaria Balcarce, cuya trayectoria estuvo vinculada al estudio del comportamiento de los plaguicidas en los sistemas productivos y el ambiente. La investigación incluyó muestras biológicas de 73 voluntarios del sudeste bonaerense y detectó mezclas de plaguicidas en sangre, orina y materia fecal; entre los resultados difundidos se informó la presencia de glifosato en la orina del 84 % de las personas estudiadas.

09. Políticas Sociales

[CABA - Ciudad de Buenos Aires] La Ciudad fortalece sus políticas de inclusión para personas en situación de calle. El Gobierno porteño presentó ante el embajador de Francia el funcionamiento del Centro de Inclusión Social Punto de Partida, con capacidad para 264 personas y servicios de capacitación laboral y acompañamiento social. La Ciudad cuenta con más de 60 centros de este tipo y, según datos oficiales, durante 2026 egresaron 1.580 personas, un 44% más que en todo 2025. Además, mantiene convenios con 130 empresas para facilitar la inserción laboral de los residentes.

[Córdoba - Córdoba Capital] Crece la cantidad de personas en situación de calle y el fenómeno se extiende hacia los barrios. Durante el primer semestre de 2026, la Municipalidad acompañó a 2.240 personas en situación de calle, mientras que la demanda de asistencia acumuló un crecimiento del 492% en los últimos cinco años. Referentes vecinales advirtieron que la problemática se expandió desde el Centro hacia barrios como Alberdi, Nueva Córdoba, Güemes y General Paz. Entre las principales causas aparecen la pérdida de empleo, las dificultades para pagar el alquiler y los problemas de salud mental y consumos problemáticos.

[Salta - Salta Capital] Personas en situación de calle reclaman la reapertura permanente de un refugio nocturno. Un grupo de personas en situación de calle reunió 70 firmas para solicitar la reapertura durante todo el año del Hogar de Noche, que funcionó entre mayo y septiembre de 2026. El dispositivo, con capacidad para 100 personas, registró 6.900 ingresos durante sus 125 días de funcionamiento. El reclamo busca garantizar espacios de descanso, higiene y protección para personas y familias que enfrentan dificultades para acceder a una vivienda, especialmente por la pérdida de empleo y la imposibilidad de afrontar un alquiler.

[CABA - Ciudad de Buenos Aires] Piden informes sobre la inserción laboral de personas en situación de calle. El legislador Juan Pablo Arenaza presentó un proyecto para que el Gobierno porteño detalle las condiciones laborales de las 1.580 personas alojadas en Centros de Inclusión Social (CIS) que, según datos oficiales, consiguieron empleo durante 2026. La iniciativa solicita información sobre la registración y continuidad de esos trabajos, las empresas participantes y la cantidad de personas que lograron egresar de los centros o regresaron a la situación de calle. También requiere conocer el presupuesto destinado al programa y sus mecanismos de evaluación.

[Río Negro - Bariloche] Proponen incorporar los derechos de las personas en situación de calle a la nueva Carta Orgánica Municipal. La Mesa de Trabajo Participativa sobre Personas en Situación de Calle presentó propuestas para la reforma de la Carta Orgánica de Bariloche, orientadas a garantizar el acceso a la vivienda, la salud, el empleo y la educación. La iniciativa plantea desarrollar alternativas de alojamiento, prevenir la pérdida de vivienda y asegurar la participación de las personas afectadas en el diseño de políticas públicas. También propone establecer compromisos institucionales y presupuestarios que garanticen la continuidad de las políticas más allá de los cambios de gestión.

[CABA - Ciudad de Buenos Aires] La Ciudad implementó un protocolo de atención de salud mental para personas en situación de calle. El Gobierno porteño presentó un procedimiento para intervenir ante emergencias psiquiátricas o por consumos problemáticos, que contempla ambulancias especializadas del SAME y derivaciones a cinco hospitales públicos. El protocolo establece evaluaciones interdisciplinarias para determinar la necesidad de tratamiento o internación ante

situaciones de riesgo cierto e inminente. Especialistas en salud mental advirtieron que la medida debe complementarse con políticas de atención continua y acompañamiento integral, más allá de las intervenciones de urgencia.

10. Gestión del Riesgo



[Misiones - Provincial] Las inundaciones dejaron 124 viviendas afectadas y 154 personas evacuadas en distintos puntos de la provincia. Entre el 22 y el 25 de octubre, las lluvias intensas y las crecidas de ríos y arroyos provocaron anegamientos, daños habitacionales e interrupciones en caminos y puentes. Las principales afectaciones se registraron en localidades como San Ignacio, El Soberbio, Alba Posse, Corpus Christi y Comandante Andresito. Según el relevamiento provincial, las 154 personas evacuadas pudieron regresar a sus hogares, mientras continúan las tareas de asistencia, evaluación de daños y recuperación de infraestructura.

[Corrientes - Provincial] La crecida de los ríos Paraná y Uruguay obligó a 472 personas a abandonar sus viviendas. Según Defensa Civil, al 17 de octubre se registraban 206 evacuados y 266 autoevacuados en seis localidades de la provincia. Itatí concentró la mayor cantidad de evacuados, con 110 personas de 43 familias, mientras que en Corrientes Capital 266 personas de 65 familias dejaron sus hogares por sus propios medios. La emergencia también afectó a Isla Apipé, Paso de los Libres, Ituzaingó y Yahapé. Las autoridades mantenían el monitoreo de los niveles de los ríos ante el riesgo de nuevas evacuaciones.