



Déficit Habitacional en Argentina: Radiografía de una Crisis



Déficit Habitacional en Argentina: Radiografía de una Crisis

[Jonatan Baldivieso](#), [María Eva Koutsovitis](#) 3 de agosto, 2025 , 14 Min Lectura

Publicado en [Ambiente y territorio](#), [Opinión](#)

Por María Eva Koutsovitis y Jonatan Baldivieso

Argentina atraviesa una profunda crisis habitacional caracterizada por un déficit de más de 3.2 millones de viviendas, el crecimiento de la población inquilina y un mercado de alquileres desregulado.

Argentina afronta una profunda crisis habitacional, caracterizada por un déficit que excede los 3.2 millones de viviendas. Este déficit se manifiesta con una marcada predominancia del componente cualitativo, el cual compromete la calidad y habitabilidad de las unidades existentes. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) es un claro reflejo de esta problemática, evidenciando un creciente fenómeno de “inquilinización”. En este contexto, una proporción significativa de la población, incluyendo a jóvenes y adultos mayores, se ve compelida a residir bajo régimen de alquiler, afrontando condiciones de elevada presión económica y hacinamiento. El mercado inmobiliario se distingue por precios de alquiler en constante ascenso, lo que coexiste paradójicamente con la escasez de acceso y un número considerable de viviendas ociosas.

Las políticas implementadas por la administración nacional, bajo la dirección del presidente Javier Milei, en particular el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/2023, han propiciado la **desregulación del mercado de alquileres**. Esta medida ha derivado en una mayor inestabilidad contractual, actualizaciones de precios más frecuentes y un incremento en los desalojos económicos, lo cual ha exacerbado la precarización de la situación de los inquilinos. De manera concomitante, la drástica paralización de la obra pública y la eliminación de programas habitacionales de alcance nacional han significado una retracción del Estado en la provisión de soluciones de vivienda. Esto ha impactado negativamente tanto en el empleo del sector de la construcción como en la capacidad de respuesta al déficit habitacional.

El panorama general se caracteriza por una creciente inseguridad habitacional y una brecha cada vez más pronunciada entre las necesidades de vivienda y las respuestas ofrecidas tanto por el mercado como por las políticas públicas.

Magnitud del Déficit Habitacional

El déficit habitacional en Argentina es considerable, con estimaciones de la Cámara Argentina de la Construcción (Camarco) en 2022 que lo sitúan en [3.24 millones de viviendas](#), en base a los datos de la Encuesta Anual de Hogares Urbanos (EAHU) de 2022.

Este problema se desglosa en dos componentes principales:

Déficit cuantitativo: Representa el 35.45% del total, refiriéndose a la falta de unidades habitacionales.

Déficit cualitativo: Constituye la mayor parte del problema, abarcando el 64.55% del déficit total. Se centra en las deficiencias estructurales, la baja calidad de los materiales y la ausencia de servicios básicos en las viviendas ya existentes.

[Para el primer semestre de 2025](#), el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) informó que más de un millón de personas en Argentina (3.7% de la población) distribuidas en 201.000 hogares (2% de los hogares) se encontraban en situación de hacinamiento crítico.

La prevalencia del déficit cualitativo sobre el cuantitativo a nivel nacional (64.55% frente a 35.45%) constituye un factor determinante que redefine la comprensión de la crisis. **Ello implica que la problemática habitacional en Argentina no se reduce meramente a la insuficiencia de unidades de vivienda**, sino a la inadecuación de las existentes en términos de calidad, infraestructura y condiciones de habitabilidad. En consecuencia, una estrategia integral para abordar dicha crisis no debe limitarse a la construcción de nuevas unidades. En esta dirección, resultaría imprescindible que las políticas públicas otorguen prioridad a programas masivos de mejoramiento de viviendas, a la inversión en infraestructura urbana esencial como agua potable y saneamiento, y al desarrollo de estrategias efectivas para mitigar el hacinamiento. Si se desatendiera el componente cualitativo, que afecta a la mayoría de las familias con déficit, los recursos asignados resultarían ineficientes y la capacidad de resolver la crisis en su totalidad se vería comprometida.

Inquilinización

La “inquilinización” se ha consolidado como un fenómeno preocupante. Para siete de cada diez hogares inquilinos, el costo del alquiler representa aproximadamente [el 50% de los ingresos familiares](#), lo que genera una carga económica insostenible.

[A nivel nacional](#), la proporción de hogares que son propietarios de sus viviendas ha disminuido, llegando actualmente al 62%.

[Una demanda de vivienda latente y significativa proviene de la población joven](#). Entre 2.3 y 2.5 millones de jóvenes argentinos de entre 25 y 35 años, lo que representa entre el 37% y el 38% de ese grupo etario, viven con sus padres o abuelos debido a la imposibilidad de afrontar los gastos de una vivienda independiente. En cambio, [más del 50% de los adultos jóvenes en CABA no pueden acceder a una vivienda propia](#), lo que los empuja al mercado de alquiler o a la convivencia familiar extendida, contribuyendo al hacinamiento.

La “inquilinización” también afecta a los [adultos mayores en todo el país](#), con más de 359,000 personas en este grupo etario que necesitan alquilar una propiedad para vivir, lo que representa más del doble de la cifra registrada en 2004.

[Esta situación se agrava en CABA](#), donde el alquiler de un monoambiente equivale al 70% del salario promedio de los trabajadores más jóvenes, haciendo que la emancipación sea una meta inalcanzable para muchos.

En los últimos 20 años, la proporción de inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha aumentado significativamente, pasando del 22% al 37% de los hogares. Actualmente, casi el 37% de los hogares porteños son inquilinos, y estos experimentan niveles de hacinamiento que casi duplican los de los propietarios.

La Ciudad de Buenos Aires tiene [517.768 hogares inquilinos que representan un total de 1.077.111 personas en total](#). Esto significa que el 36,8% de los hogares y el 34,8% de las personas alquilan. Existe un núcleo inquilino concentrado en las comunas 1, 2, 3, 5 y 14, que alberga casi el 40% de los hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires.

Hacia el norte de la ciudad, el tamaño del hogar inquilino promedio tiende a hogares unipersonales, mientras que hacia el sur el tamaño aumenta considerablemente, siendo mayoritariamente familias.

Los jóvenes inquilinos en CABA (218.240, 20% de inquilinos y 41% de hogares con menos de 2 habitantes) se concentran en avenidas principales de Palermo, Recoleta, Núñez, Villa Urquiza, Villa Crespo, Almagro y Caballito. Los adultos mayores (6,4% de inquilinos, 10% con NBI) se ubican alrededor del corredor Rivadavia, con concentraciones en el sur de Almagro, Monte Castro y Constitución.

La plataforma [VivienDATA](#) detalla que, en CABA, el 25% de los hogares inquilinos vive en situación de hacinamiento y que en el caso de los propietarios llega alrededor del 15%).

La creciente “inquilinización” y la incapacidad económica de los jóvenes para independizarse no son solo síntomas de la crisis habitacional, sino que también actúan como factores que la perpetúan, creando un ciclo de precariedad y dependencia. La imposibilidad de una considerable parte de la población joven para acceder a una vivienda propia o alquilar de forma independiente no solo evidencia una falla en el mercado y en las políticas de acceso. También genera una demanda reprimida que presiona el mercado de alquileres y contribuye al hacinamiento en los hogares familiares.

Esta falta de autonomía residencial para los jóvenes tiene implicaciones socioeconómicas a largo plazo, como el retraso en la formación de nuevos hogares, la reducción del consumo y la disminución de la movilidad laboral.



Situación de calle

De acuerdo con los [resultados preliminares del Tercer Censo Popular de Personas en Situación de Calle](#), realizado en junio de 2025 por organizaciones sociales, voluntarios y redes de acompañamiento, **existen 11.892 personas en situación de calle en la Ciudad de Buenos Aires**. Esta cifra triplica los datos oficiales del GCBA. [Si se compara con el último](#) censo hecho por las ONG, realizado en 2019 y que concluía que 7251 personas vivían a la intemperie en la ciudad; esa población aumentó un 64% en seis años.

[El último relevamiento realizado por el Gobierno de la Ciudad](#) en noviembre de 2024 indicó que 4049 personas vivían en situación de calle. De ellas, 2813 estaban en Centros de Inclusión Social (CIS) y 1236 en la vía pública. La cifra total fue un 23,2% mayor que la recabada en 2023. El censo de este año se realizó en mayo y sus resultados serán difundidos en agosto.

[Un equipo de investigadores de la UBA](#) informó que en lo que va de 2025 murieron 63 personas en situación de calle en todo el país, 12 de ellas por las bajas temperaturas.

Frente a esta realidad, el GCBA [optó preferentemente por una política de marcado tinte punitivo y estigmatizante](#), ilustrada por el paradigma oficial de “**Orden y limpieza**”, que incluye la remoción de personas en situación de calle del espacio público, las detenciones, la violencia institucional y la destrucción de sus pertenencias como parte de las acciones de control y reapropiación de las fuerzas de seguridad de estos lugares.

[Según datos del Ministerio Público de la Defensa de CABA](#), **las denuncias de violencia institucional ejercida contra personas en situación de calle** ascienden a más del doble entre el primer semestre de 2023 y el primer semestre de 2024 (128% de aumento). El 34% de las personas en situación de calle detenidas en 2024 reportan haber sufrido violencia institucional al momento de la detención.

En este marco, [Milei firmó el Decreto N° 373/2025](#), el cual modifica el artículo 10 de la Ley N° 27645, **eliminando el reconocimiento del derecho a la vivienda para las personas en situación de calle**.

Vivienda Vacías

Un aspecto notable del mercado habitacional en CABA es la existencia de un número significativo de viviendas vacías. [Se calcula que en febrero de 2023 había 228,000 viviendas desocupadas en la ciudad](#), lo que representa un [aumento del 45% en cinco años](#). Esta situación se presenta como una paradoja, ya que la construcción de viviendas no ha cesado de crecer, al menos en las grandes ciudades, mientras que el acceso a la vivienda propia sigue siendo esquivo.

La [metodología utilizada](#) para identificar estas viviendas vacías a menudo se basa en el bajo consumo eléctrico, considerando como potencialmente vacías aquellas unidades residenciales que registran un consumo entre 0 y 50 kWh por mes.

La disfunción del mercado en CABA se hace evidente al coexistir un alto déficit habitacional con numerosas propiedades vacías. Esto sugiere que la problemática no radica en la falta de oferta, sino en la inaccesibilidad y deficiente distribución de la propiedad. La construcción de propiedades que permanecen desocupadas indica que no satisfacen la demanda real de vivienda accesible, ya sea para compra o alquiler. Este panorama apunta a que la inversión inmobiliaria se orienta más a la especulación o a la reserva de valor que a cubrir las necesidades sociales de vivienda.

Impactos del DNU Tiránico

El DNU N° 70/2023, promulgado en diciembre de 2023, derogó la Ley de Alquileres. De esta forma se eliminó la obligatoriedad de una duración mínima para los contratos de alquiler, permitiendo que las partes acuerden libremente el plazo. Se suprimió el índice de actualización obligatorio, permitiendo que propietarios e inquilinos negocien libremente la fórmula de ajuste y su periodicidad. Además, se habilitó la posibilidad de pactar contratos en dólares. Se permitió pactar libremente el depósito en garantía y los pagos por adelantado.

Si bien es posible que la desregulación haya llevado a un incremento inicial en las propiedades disponibles para alquiler (ya que unidades previamente retenidas por la antigua ley pudieron ingresar al mercado), **esta mayor oferta no se ha traducido en**

condiciones de asequibilidad o estabilidad para los inquilinos. Además, no todo el aumento de la oferta se debe a la eliminación de la Ley de Alquileres.

Cabe destacar que, concomitante a la derogación de la Ley de alquileres, también inició un proceso de planchamiento del dólar que encareció el costo de residencia para los turistas. Esto generó que el negocio del **“alquiler temporario turístico de plataforma” (ATT) ya no sea tan rentable y que, por lo tanto, una considerable parte de las viviendas volvieran al mercado de alquiler residencial.** [En el año 2023](#), se planteaba que más de 15.000 propiedades en la Ciudad de Buenos Aires que podrían abastecer la oferta de alquileres permanentes han sido desplazadas hacia el mercado de alquileres temporarios.

Adicionalmente, el deterioro económico de los ingresos familiares ha llevado a que, al finalizar el contrato de alquiler, muchas familias opten por no renovar y se trasladen fuera de la Ciudad de Buenos Aires en busca de alquileres más accesibles liberando inmuebles que incrementan el número de la oferta.

Por el contrario, **la libertad para establecer plazos contractuales cortos y llevar a cabo ajustes frecuentes y elevados ha provocado un rápido encarecimiento de los alquileres**, un aumento de los desalojos económicos y una mayor precarización. La supuesta “autorregulación” del mercado parece haber favorecido la flexibilidad de los propietarios en detrimento de la estabilidad y asequibilidad para los inquilinos.

Los inquilinos enfrentan un poder de negociación disminuido debido a los aumentos inasequibles y contratos a corto plazo, lo que genera precariedad habitacional y afecta el bienestar familiar. La amenaza de no renovación o aumentos constantes fuerza mudanzas frecuentes, interrumpiendo la estabilidad y las oportunidades. El DNU, al eliminar protecciones, acentúa la vulnerabilidad, creando una población urbana más transitoria y menos cohesionada.

La **Encuesta Nacional Inquilina de marzo de 2025**, realizada por Inquilinos Agrupados, reveló datos alarmantes a nivel nacional. [El 30% de los inquilinos tuvo que abandonar sus viviendas por no poder afrontar los aumentos](#), un incremento desde el 25% en diciembre de 2024 para este indicador del “desalojo económico”. Casi el 95% de los inquilinos enfrenta aumentos en sus alquileres en períodos iguales o menores a seis meses. Un 65% de los encuestados afirmó tener deudas.

La flexibilización contractual ha transferido una carga económica y de riesgo considerablemente mayor a las familias inquilinas. Los inquilinos enfrentan una presión económica sin precedentes, destinando una proporción creciente de sus ingresos al alquiler y las expensas, lo que los empuja a niveles alarmantes de endeudamiento, incluso para cubrir necesidades básicas. La frecuencia de los ajustes de precios, predominantemente trimestrales y basados en la inflación, erosiona constantemente su poder adquisitivo, ya que los salarios no acompañan este ritmo. Esta situación de vulnerabilidad económica se ve agravada por la precarización laboral, con un aumento del desempleo y la necesidad de buscar más trabajo para subsistir.

El DNU está provocando una aceleración en la segregación socio-espacial y una reestructuración urbana. La crisis habitacional se evidencia en un aumento de los desalojos económicos y una marcada “inquilinización” de la población. El

encarecimiento de los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) ha forzado el desplazamiento de familias hacia los municipios del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Aunque los precios en el AMBA puedan ser inicialmente más bajos, también experimentan subas significativas y el costo de vida general es elevado. Este fenómeno está generando una reestructuración urbana, donde CABA se vuelve más exclusiva y las periferias del AMBA asumen una mayor presión demográfica y de servicios.

CABA se está volviendo cada vez más inaccesible, asequible solo para individuos con ingresos más altos, **mientras que las familias de ingresos bajos y medios son desplazadas hacia la periferia del AMBA**. Esto genera presiones inmensas y novedosas sobre la infraestructura, los servicios públicos y las redes de transporte de los municipios del AMBA, los cuales podrían no estar preparados para manejar cambios demográficos tan vertiginosos. La crisis no se limita solo a las unidades de vivienda, sino que abarca la habitabilidad y la justicia espacial de toda el área metropolitana. **Esto dará como resultado un aumento de los asentamientos informales, trayectos más largos y una reducción en la calidad de vida para las personas desplazadas.**

[Jonatan Baldivieso](#), [María Eva Koutsovitis](#) 3 de agosto, 2025 ,

Extractado de [Ambiente y territorio](#), [Opinión](#) y remitido por ANN.

Por María Eva Koutsovitis y Jonatan Baldivieso

Argentina atraviesa una profunda crisis habitacional caracterizada por un déficit de más de 3.2 millones de viviendas, el crecimiento de la población inquilina y un mercado de alquileres desregulado.

Argentina afronta una profunda crisis habitacional, caracterizada por un déficit que excede los 3.2 millones de viviendas. Este déficit se manifiesta con una marcada predominancia del componente cualitativo, el cual compromete la calidad y habitabilidad de las unidades existentes. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) es un claro reflejo de esta problemática, evidenciando un creciente fenómeno de “inquilinizaci3n”. En este contexto, una proporci3n significativa de la poblaci3n, incluyendo a j3venes y adultos mayores, se ve compelida a residir bajo r3gimen de alquiler, afrontando condiciones de elevada presi3n econ3mica y hacinamiento. El mercado inmobiliario se distingue por precios de alquiler en constante ascenso, lo que coexiste parad3jicamente con la escasez de acceso y un n3mero considerable de viviendas ociosas.

Las pol3ticas implementadas por la administraci3n nacional, bajo la direcci3n del presidente Javier Milei, en particular el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 70/2023, han propiciado la **desregulaci3n del mercado de alquileres**. Esta medida ha derivado en una mayor inestabilidad contractual, actualizaciones de precios m3s

frecuentes y un incremento en los desalojos económicos, lo cual ha exacerbado la precarización de la situación de los inquilinos. De manera concomitante, la drástica paralización de la obra pública y la eliminación de programas habitacionales de alcance nacional han significado una retracción del Estado en la provisión de soluciones de vivienda. Esto ha impactado negativamente tanto en el empleo del sector de la construcción como en la capacidad de respuesta al déficit habitacional.

El panorama general se caracteriza por una creciente inseguridad habitacional y una brecha cada vez más pronunciada entre las necesidades de vivienda y las respuestas ofrecidas tanto por el mercado como por las políticas públicas.

Magnitud del Déficit Habitacional

El déficit habitacional en Argentina es considerable, con estimaciones de la Cámara Argentina de la Construcción (Camarco) en 2022 que lo sitúan en [3.24 millones de viviendas](#), en base a los datos de la Encuesta Anual de Hogares Urbanos (EAHU) de 2022.

Este problema se desglosa en dos componentes principales:

Déficit cuantitativo: Representa el 35.45% del total, refiriéndose a la falta de unidades habitacionales.

Déficit cualitativo: Constituye la mayor parte del problema, abarcando el 64.55% del déficit total. Se centra en las deficiencias estructurales, la baja calidad de los materiales y la ausencia de servicios básicos en las viviendas ya existentes.

[Para el primer semestre de 2025](#), el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) informó que más de un millón de personas en Argentina (3.7% de la población) distribuidas en 201.000 hogares (2% de los hogares) se encontraban en situación de hacinamiento crítico.

La prevalencia del déficit cualitativo sobre el cuantitativo a nivel nacional (64.55% frente a 35.45%) constituye un factor determinante que redefine la comprensión de la crisis. **Ello implica que la problemática habitacional en Argentina no se reduce meramente a la insuficiencia de unidades de vivienda**, sino a la inadecuación de las existentes en términos de calidad, infraestructura y condiciones de habitabilidad. En consecuencia, una estrategia integral para abordar dicha crisis no debe limitarse a la construcción de nuevas unidades. En esta dirección, resultaría imprescindible que las políticas públicas otorguen prioridad a programas masivos de mejoramiento de viviendas, a la inversión en infraestructura urbana esencial como agua potable y saneamiento, y al desarrollo de estrategias efectivas para mitigar el hacinamiento. Si se desatendiera el componente cualitativo, que afecta a la mayoría de las familias con déficit, los recursos asignados resultarían ineficientes y la capacidad de resolver la crisis en su totalidad se vería comprometida.

Inquilinización

La “inquilinización” se ha consolidado como un fenómeno preocupante. Para siete de cada diez hogares inquilinos, el costo del alquiler representa aproximadamente [el 50% de los ingresos familiares](#), lo que genera una carga económica insostenible.

[A nivel nacional](#), la proporción de hogares que son propietarios de sus viviendas ha disminuido, llegando actualmente al 62%.

[Una demanda de vivienda latente y significativa proviene de la población joven](#). Entre 2.3 y 2.5 millones de jóvenes argentinos de entre 25 y 35 años, lo que representa entre el 37% y el 38% de ese grupo etario, viven con sus padres o abuelos debido a la imposibilidad de afrontar los gastos de una vivienda independiente. En cambio, **[más del 50% de los adultos jóvenes en CABA no pueden acceder a una vivienda propia](#)**, lo que los empuja al mercado de alquiler o a la convivencia familiar extendida, contribuyendo al hacinamiento.

La “inquilinización” también afecta a los [adultos mayores en todo el país](#), con más de 359,000 personas en este grupo etario que necesitan alquilar una propiedad para vivir, lo que representa más del doble de la cifra registrada en 2004.

[Esta situación se agrava en CABA](#), donde el alquiler de un monoambiente equivale al 70% del salario promedio de los trabajadores más jóvenes, haciendo que la emancipación sea una meta inalcanzable para muchos.

En los últimos 20 años, la proporción de inquilinos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha aumentado significativamente, pasando del 22% al 37% de los hogares. Actualmente, casi el 37% de los hogares porteños son inquilinos, y estos experimentan niveles de hacinamiento que casi duplican los de los propietarios.

La Ciudad de Buenos Aires tiene [517.768 hogares inquilinos que representan un total de 1.077.111 personas en total](#). Esto significa que el 36,8% de los hogares y el 34,8% de las personas alquilan. Existe un núcleo inquilino concentrado en las comunas 1, 2, 3, 5 y 14, que alberga casi el 40% de los hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires.

Hacia el norte de la ciudad, el tamaño del hogar inquilino promedio tiende a hogares unipersonales, mientras que hacia el sur el tamaño aumenta considerablemente, siendo mayoritariamente familias.

Los jóvenes inquilinos en CABA (218.240, 20% de inquilinos y 41% de hogares con menos de 2 habitantes) se concentran en avenidas principales de Palermo, Recoleta, Núñez, Villa Urquiza, Villa Crespo, Almagro y Caballito. Los adultos mayores (6,4% de inquilinos, 10% con NBI) se ubican alrededor del corredor Rivadavia, con concentraciones en el sur de Almagro, Monte Castro y Constitución.

La plataforma [VivienDATA](#) detalla que, en CABA, el 25% de los hogares inquilinos vive en situación de hacinamiento y que en el caso de los propietarios llega alrededor del 15%).

La creciente “inquilinización” y la incapacidad económica de los jóvenes para independizarse no son solo síntomas de la crisis habitacional, sino que también actúan como factores que la perpetúan, creando un ciclo de precariedad y dependencia.

La imposibilidad de una considerable parte de la población joven para acceder a una vivienda propia o alquilar de forma independiente no solo evidencia una falla en el mercado y en las políticas de acceso. También genera una demanda reprimida que presiona el mercado de alquileres y contribuye al hacinamiento en los hogares familiares.

Esta falta de autonomía residencial para los jóvenes tiene implicaciones socioeconómicas a largo plazo, como el retraso en la formación de nuevos hogares, la reducción del consumo y la disminución de la movilidad laboral.



Situación de calle

De acuerdo con los [resultados preliminares del Tercer Censo Popular de Personas en Situación de Calle](#), realizado en junio de 2025 por organizaciones sociales, voluntarios y redes de acompañamiento, **existen 11.892 personas en situación de calle en la Ciudad de Buenos Aires**. Esta cifra triplica los datos oficiales del GCBA. [Si se compara con el último](#) censo hecho por las ONG, realizado en 2019 y que concluía que

7251 personas vivían a la intemperie en la ciudad; esa población aumentó un 64% en seis años.

[El último relevamiento realizado por el Gobierno de la Ciudad](#) en noviembre de 2024 indicó que 4049 personas vivían en situación de calle. De ellas, 2813 estaban en Centros de Inclusión Social (CIS) y 1236 en la vía pública. La cifra total fue un 23,2% mayor que la recabada en 2023. El censo de este año se realizó en mayo y sus resultados serán difundidos en agosto.

[Un equipo de investigadores de la UBA](#) informó que en lo que va de 2025 murieron 63 personas en situación de calle en todo el país, 12 de ellas por las bajas temperaturas.

Frente a esta realidad, el GCBA [optó preferentemente por una política de marcado tinte punitivo y estigmatizante](#), ilustrada por el paradigma oficial de “**Orden y limpieza**”, que incluye la remoción de personas en situación de calle del espacio público, las detenciones, la violencia institucional y la destrucción de sus pertenencias como parte de las acciones de control y reapropiación de las fuerzas de seguridad de estos lugares.

[Según datos del Ministerio Público de la Defensa de CABA](#), **las denuncias de violencia institucional ejercida contra personas en situación de calle** ascienden a más del doble entre el primer semestre de 2023 y el primer semestre de 2024 (128% de aumento). El 34% de las personas en situación de calle detenidas en 2024 reportan haber sufrido violencia institucional al momento de la detención.

En este marco, [Milei firmó el Decreto N° 373/2025](#), el cual modifica el artículo 10 de la Ley N° 27645, **eliminando el reconocimiento del derecho a la vivienda para las personas en situación de calle**.

Vivienda Vacías

Un aspecto notable del mercado habitacional en CABA es la existencia de un número significativo de viviendas vacías. [Se calcula que en febrero de 2023 había 228,000 viviendas desocupadas en la ciudad](#), lo que representa un [aumento del 45% en cinco años](#). Esta situación se presenta como una paradoja, ya que la construcción de viviendas no ha cesado de crecer, al menos en las grandes ciudades, mientras que el acceso a la vivienda propia sigue siendo esquivo.

La [metodología utilizada](#) para identificar estas viviendas vacías a menudo se basa en el bajo consumo eléctrico, considerando como potencialmente vacías aquellas unidades residenciales que registran un consumo entre 0 y 50 kWh por mes.

La disfunción del mercado en CABA se hace evidente al coexistir un alto déficit habitacional con numerosas propiedades vacías. Esto sugiere que la problemática no radica en la falta de oferta, sino en la inaccesibilidad y deficiente distribución de la propiedad. La construcción de propiedades que permanecen desocupadas indica que no satisfacen la demanda real de vivienda accesible, ya sea para compra o alquiler. Este panorama apunta a que la inversión inmobiliaria se orienta más a la especulación o a la reserva de valor que a cubrir las necesidades sociales de vivienda.

Impactos del DNU Tiránico

El DNU N° 70/2023, promulgado en diciembre de 2023, derogó la Ley de Alquileres. De esta forma se eliminó la obligatoriedad de una duración mínima para los contratos de alquiler, permitiendo que las partes acuerden libremente el plazo. Se suprimió el índice de actualización obligatorio, permitiendo que propietarios e inquilinos negocien libremente la fórmula de ajuste y su periodicidad. Además, se habilitó la posibilidad de pactar contratos en dólares. Se permitió pactar libremente el depósito en garantía y los pagos por adelantado.

Si bien es posible que la desregulación haya llevado a un incremento inicial en las propiedades disponibles para alquiler (ya que unidades previamente retenidas por la antigua ley pudieron ingresar al mercado), **esta mayor oferta no se ha traducido en condiciones de asequibilidad o estabilidad para los inquilinos.** Además, no todo el aumento de la oferta se debe a la eliminación de la Ley de Alquileres.

Cabe destacar que, concomitante a la derogación de la Ley de alquileres, también inició un proceso de planchamiento del dólar que encareció el costo de residencia para los turistas. Esto generó que el negocio del **“alquiler temporario turístico de plataforma” (ATT) ya no sea tan rentable y que, por lo tanto, una considerable parte de las viviendas volvieran al mercado de alquiler residencial.** [En el año 2023](#), se planteaba que más de 15.000 propiedades en la Ciudad de Buenos Aires que podrían abastecer la oferta de alquileres permanentes han sido desplazadas hacia el mercado de alquileres temporarios.

Adicionalmente, el deterioro económico de los ingresos familiares ha llevado a que, al finalizar el contrato de alquiler, muchas familias opten por no renovar y se trasladen fuera de la Ciudad de Buenos Aires en busca de alquileres más accesibles liberando inmuebles que incrementan el número de la oferta.

Por el contrario, **la libertad para establecer plazos contractuales cortos y llevar a cabo ajustes frecuentes y elevados ha provocado un rápido encarecimiento de los alquileres**, un aumento de los desalojos económicos y una mayor precarización. La supuesta “autorregulación” del mercado parece haber favorecido la flexibilidad de los propietarios en detrimento de la estabilidad y asequibilidad para los inquilinos.

Los inquilinos enfrentan un poder de negociación disminuido debido a los aumentos inasequibles y contratos a corto plazo, lo que genera precariedad habitacional y afecta el bienestar familiar. La amenaza de no renovación o aumentos constantes fuerza mudanzas frecuentes, interrumpiendo la estabilidad y las oportunidades. El DNU, al eliminar protecciones, acentúa la vulnerabilidad, creando una población urbana más transitoria y menos cohesionada.

La **Encuesta Nacional Inquilina de marzo de 2025**, realizada por Inquilinos Agrupados, reveló datos alarmantes a nivel nacional. [El 30% de los inquilinos tuvo que abandonar sus viviendas por no poder afrontar los aumentos](#), un incremento desde el 25% en diciembre de 2024 para este indicador del “desalojo económico”. Casi el 95% de los inquilinos enfrenta aumentos en sus alquileres en períodos iguales o menores a seis meses. Un 65% de los encuestados afirmó tener deudas.

La flexibilización contractual ha transferido una carga económica y de riesgo considerablemente mayor a las familias inquilinas. Los inquilinos enfrentan una

presión económica sin precedentes, destinando una proporción creciente de sus ingresos al alquiler y las expensas, lo que los empuja a niveles alarmantes de endeudamiento, incluso para cubrir necesidades básicas. La frecuencia de los ajustes de precios, predominantemente trimestrales y basados en la inflación, erosiona constantemente su poder adquisitivo, ya que los salarios no acompañan este ritmo. Esta situación de vulnerabilidad económica se ve agravada por la precarización laboral, con un aumento del desempleo y la necesidad de buscar más trabajo para subsistir.

El DNU está provocando una aceleración en la segregación socio-espacial y una reestructuración urbana. La crisis habitacional se evidencia en un aumento de los desalojos económicos y una marcada “inquilinización” de la población. El encarecimiento de los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) ha forzado el desplazamiento de familias hacia los municipios del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Aunque los precios en el AMBA puedan ser inicialmente más bajos, también experimentan subas significativas y el costo de vida general es elevado. Este fenómeno está generando una reestructuración urbana, donde CABA se vuelve más exclusiva y las periferias del AMBA asumen una mayor presión demográfica y de servicios.

CABA se está volviendo cada vez más inaccesible, asequible solo para individuos con ingresos más altos, **mientras que las familias de ingresos bajos y medios son desplazadas hacia la periferia del AMBA.** Esto genera presiones inmensas y novedosas sobre la infraestructura, los servicios públicos y las redes de transporte de los municipios del AMBA, los cuales podrían no estar preparados para manejar cambios demográficos tan vertiginosos. La crisis no se limita solo a las unidades de vivienda, sino que abarca la habitabilidad y la justicia espacial de toda el área metropolitana. **Esto dará como resultado un aumento de los asentamientos informales, trayectos más largos y una reducción en la calidad de vida para las personas desplazadas.**