



# De la casa al trabajo...

## El acceso a la vivienda de las y los trabajadores en el gobierno de Javier Milei



# **De la casa al trabajo...**

## **El acceso a la vivienda de las y los trabajadores en el gobierno de Javier Milei**

---

Ariel Matías Palombi - Luther Rodriguez  
*Equipo Estudios Urbanos*

# Introducción

La problemática del acceso a la vivienda en nuestro país se ha agudizado en los últimos tiempos. Esta cuestión se encuentra íntimamente relacionada con el deterioro de los ingresos de gran parte de la población, la eliminación de las pocas regulaciones existentes, el desmantelamiento a nivel nacional de las áreas de vivienda y el abordaje parcial por parte de los Estados provinciales y municipales. En este sentido, a la derogación por decreto de la Ley N° 27551/20, de regulación de alquileres, se le suma el desmantelamiento de todos los programas nacionales, incluido el Programa Procrear, e, incluso, la eliminación de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda, oficializada a través del Decreto 70/2025.

En este marco, pareciera que el acceso a la vivienda debería ser resuelto solamente por el sector privado, como bien han afirmado repetidamente los funcionarios del Gobierno Nacional. Una de las opciones serían los denominados créditos hipotecarios UVA (Unidad de Valor Adquisitivo)<sup>1</sup>, los cuales también habían sido impulsados fuertemente durante la gestión de Mauricio Macri (2015-2019). Si la idea del crédito hipotecario promovida por el Estado como única vía de acceso a la vivienda resultaba insuficiente, ya que es una problemática heterogénea que demanda distintas herramientas, en el presente informe desarrollaremos las dificultades que poseen los y las trabajadoras para acceder a estos créditos.

Por otra parte, la problemática de los alquileres también se ha agravado fuertemente, ya que los mismos han crecido por sobre los ingresos de los y las trabajadoras en los últimos tiempos, entre otras dificultades, fundamentalmente por la eliminación de la denominada ley de alquileres. También desarrollaremos en el presente informe cómo el alza del costo de construcción ha repercutido en las modalidades de autoconstrucción y/o ampliación de la vivienda, complejizando una forma histórica de los sectores populares en el acceso a la misma.

Si bien los datos oficiales disponibles son escasos en relación a la problemática de la vivienda<sup>2</sup>, el objetivo del trabajo es desarrollar algunas hipótesis en relación a la situación en la que se encuentran los y las trabajado-

---

<sup>1</sup> La unidad de valor adquisitivo (UVA) equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de un m2 de vivienda. El valor se actualiza diariamente en función del CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia) basado en el índice de Precios al Consumidor del Instituto Nacional de Estadística y Censos. De esta manera, los impulsores de los créditos hipotecarios basados en esta unidad argumentan que son una herramienta que le otorga mayor certidumbre a la operatoria en el marco en el cual reduce la tasa de interés a largo plazo y le asegura a las entidades financieras un actualización del capital en función de la inflación real que se vaya produciendo a lo largo del tiempo.

<sup>2</sup> El presente trabajo se basa en indicadores producidos por el Instituto de Estadística de la Ciudad, el Instituto Nacional de Estadística y Censos y datos confeccionados por la Subsecretaría de Planificación, Estudios y Estadísticas de la Secretaría de Trabajo, empleo y Seguridad Social de la Nación.

ras en relación al acceso a la misma, intentando construir una perspectiva que logre hacer dialogar los estudios urbanos con la realidad del mundo del trabajo.

## **Los y las trabajadoras y el acceso al crédito hipotecario**

En la actualidad, los denominados créditos hipotecarios UVA parecen ser una de las pocas opciones que poseen un segmento de las y los trabajadores para acceder a una vivienda. Ahora bien, si analizamos los datos disponibles observamos que su impacto es muy limitado, a pesar de ser incorporado en la agenda pública por parte del Gobierno Nacional a menudo, así como también por diversos medios de comunicación.

Tomando datos del Instituto de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (IDECBA) notamos un crecimiento de más del 250% durante el 2024 de personas que concretaron compra de inmuebles mediante créditos hipotecarios (todas las entidades financieras ofrecen únicamente UVA) pasando de 1468 operaciones durante el ejercicio 2023 a 4816 durante el 2024. La tendencia pareciera seguir creciendo, ya que al primer trimestre del 2025 se celebraron 2773 actos notariales, lo que pareciera darle sustento al discurso oficial. Vale aclarar que tal como lo toma el IDECBA, actos notariales equivale centralmente a escrituras de compra y venta.

Las cifras lejos están de igualar el boom de créditos UVA que hubo durante los años 2017-2018. Incluso están muy por debajo de los créditos hipotecarios tradicionales celebrados durante el período 2005-2008 y de los del período 2010-2011.

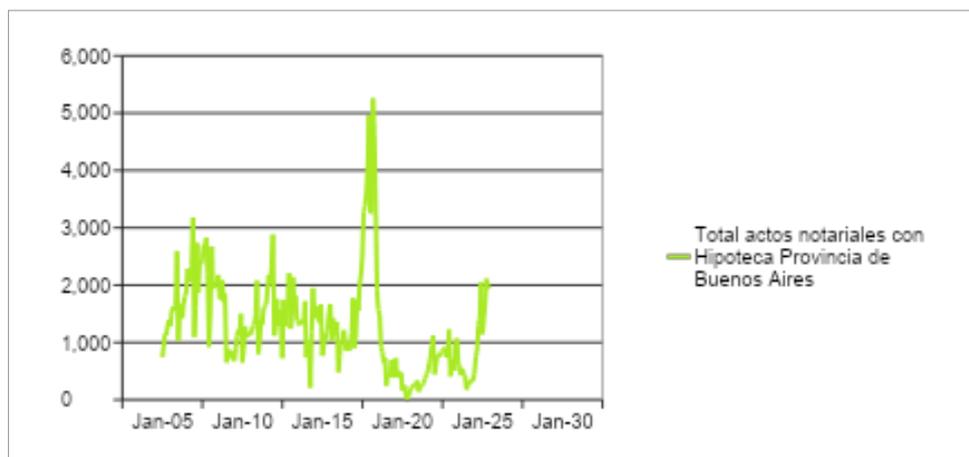
**Actos notariales de compra venta de inmuebles  
e hipotecas anotados en el Colegio de Escribanos**  
*Ciudad de Buenos Aires | Enero de 2002 - marzo de 2025*



**Fuente:** Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA) sobre la base de datos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Observando los datos disponibles del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, podemos evidenciar un comportamiento similar. Notamos un crecimiento desde mitad del ejercicio 2024, que se sostiene durante el 2025, pero que lejos está de significar un récord ni una cantidad significativa en relación al pasado reciente.

**Total actos notariales compraventa de vivienda  
con hipoteca Provincia de Buenos Aires (2005-2025)**



**Fuente:** elaboración propia en base a datos Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires.

Entonces, la pregunta que deberíamos formularnos sería: ¿cuáles son las razones por las que el crédito inmobiliario no crece a un volumen mayor?

En primer lugar, creemos que hay una cuestión que tiene que ver con la rentabilidad y el volumen de las entidades financieras. En un contexto en el cual existen opciones para realizar operaciones especulativas de corto plazo, el fondeo que los Bancos vuelcan en la plaza de créditos hipotecarios es muy limitado. Evidencia esta cuestión, en parte, la gran cantidad de consultas por parte de usuarios y su baja relación con el otorgamiento efectivo de créditos hipotecarios UVA

En segundo lugar, no existe desde el Estado un dispositivo que logre regular a la oferta y articularla con la demanda. Además, el acceso a los créditos UVA es muy limitado porque financian entre el 70% y el 75% como máximo del valor de la vivienda, razón por la cual sólo para acceder hay que contar con un ahorro de dimensiones importantes para un trabajador medio. Tengamos en cuenta que para comprar un departamento de 2 o 3 ambientes (según la localización y tipo de vivienda) de U\$S 100.000 se debe contar con U\$S 30.000, monto demasiado alto en un contexto de profundo deterioro de los ingresos de la mayoría de los trabajadores y trabajadoras.

Al mismo tiempo, desde su lanzamiento las entidades financieras han subido las tasas de interés de manera significativa, en parte por la suba de tasa de referencia, ubicándose a principios de Julio del 2025 únicamente el Banco Nación en un 4,5%, mientras que Bancos privados como Patagonia, Santander y BBVA poseen un tasa del 9,5%, y el Banco Ciudad de 8,1%. Esto ha repercutido en que las cuotas, aunque sean comparadas con los valores de los alquileres, sean altas para la mayoría de los y las asalariadas en relación a sus ingresos. Si, por ejemplo, solicitamos U\$S 80.000 en el Banco Santander deberíamos pagar en UVAS un equivalente a \$626.977 mensuales por el plazo máximo que es de 20 años. La cuota es considerablemente más alta en plazos de 10 o 15 años<sup>3</sup>.

Si tomamos en cuenta los datos que confecciona la Secretaria de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación en relación al salario conformado de convenio en la categoría representativa observamos cuáles eran los ingresos de los trabajadores registrados a diciembre de 2024. Si bien aún no existen datos del primer trimestre, podemos inferir que el acceso a este tipo de créditos para esta población es dificultoso, ya que en caso de que puedan acceder sumando ingresos familiares o incorporando un co-deudor, el pago mensual de la cuota es demasiado elevado en relación a los ingresos mensuales.

---

<sup>3</sup> Los cálculos fueron realizados de forma anterior a la suba de la tasa de referencia producida a fines del mes de julio.

<b>Salario conformado de convenio<sup>1</sup>, en pesos corrientes. Categoría representativa. En pesos corrientes (Diciembre 2024)</b>		
Actividad	Categoría	Salario neto
Maestranza	Oficial 1ra	681.264,00
Cuero 142/75	C3	776.858,00
Construcción	Oficial	808.830,00
Administración Pública Nacional	Categoría C5	869.122,00
Encargados de Edificio	Encargado permanente con vivienda: 2da categoría	932.761,00
Autopartes - UOM	Operario especializado	1.082.893,00
Sanidad (Clínicas)	Enfermera de piso	1.092.063,00
Comercio	Vendedor B	1.109.379,00
Camioneros	Conductor Primera categoría	1.126.713,00
Gastronómicos	Categoría 4 (Establecimiento III) ***B	1.150.785,00
Transporte de pasajeros	Conductor corta y media distancia	1.500.001,00
Bancos Privados Nacionales (ADEBA)	Auxiliar 10 años (cajero)	1.618.982,00
Aceiteros	Categoría C	2.039.018,00
Nota: <sup>1</sup> El salario conformado está compuesto por el salario básico, los adicionales estipulados y los aumentos por Decreto del Poder Ejecutivo, en caso de que no estuvieran incorporados a los salarios de convenio o ya hubieran sido absorbidos por aumento.		

Fuente: STEySS - Coordinación de Estudios y Relaciones del Trabajo.

Si bien los datos disponibles corresponden a diciembre de 2024, teniendo en cuenta que las paritarias del presente año han generado aumentos de salario bajos, si tomamos en cuenta el salario medio de la totalidad de las y los trabajadores, observamos con claridad lo que afirmamos anteriormente: los créditos hipotecarios UVA pueden abordar a un sector muy pequeño de la población que posee dificultades en el acceso a la vivienda y el suelo en el país.

<b>Ingreso medio<sup>1</sup> de los ocupados según variables seleccionadas</b>	
<b>En pesos corrientes - Total de aglomerados relevados 4° Trimestre 2024</b>	
<b>Total</b>	<b>714.220</b>
<b>Sexo</b>	
Varones	805.547
Mujeres	599.321
<b>Edad</b>	
Hasta 24 años	449.557
Entre 25 y 34 años	651.608
Entre 35 y 49 años	806.873
Entre 50 y 59 años	746.933
60 años y más	733.889
<b>Categoría ocupacional</b>	
Patrón	1.305.327
Cuenta propia	506.905
Asalariado	754.480
Registrado	929.886
No registrado	425.903
Nota: <sup>1</sup> Ingreso de la ocupación principal de los ocupados, excluyendo beneficiarios de planes de empleo.	

Fuente: STEySS – Dirección General de Estudios y Estadísticas Laborales, en base a EPH (INDEC).

Incluso tomando el salario promedio de las y los trabajadores registrados del sector privado podemos evidenciar que el acceso a un crédito UVA resulta dificultoso. Teniendo en cuenta que a febrero del 2025 se ubicaba en \$1.569.992, un trabajador medio podría calificar en el Banco Santander para que le otorguen aproximadamente U\$S 60.000 como máximo, lo que significaría una cuota inicial de \$470.233, debiendo poseer entre U\$S 15.000 y 18.000 de ahorro propio, accediendo a un departamento de 2 ambientes. Si a ese gasto le sumamos expensas, servicios y demás gastos fijos mensuales observamos lo dificultoso que resulta este tipo de acceso a la compra de una vivienda.

<b>Remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado. Remuneración por todo concepto, remuneración normal y permanente (ajustada - excluyendo aguinaldo y otros conceptos estacionales), a valores corrientes</b>		
<b>Período</b>	<b>Serie Desestacionalizada</b>	
	<b>En \$</b>	<b>Var %</b>
<b>sep-24</b>	1.309.053	3,7
<b>oct-24</b>	1.377.852	5,3
<b>nov-24</b>	1.431.696	3,9
<b>dic-24</b>	1.483.786	3,6
<b>ene-25</b>	1.529.192	3,1
<b>feb-25</b>	1.569.992	2,7

**Fuente:** STEySS - Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial, en base a SIPA.

En todos los casos no debemos olvidarnos que en un país bimonetario como el nuestro, donde existen ciclos de alta inflación por múltiples fenómenos, pero que los saltos inesperados del tipo de cambio explican en gran parte su desarrollo, la aventura de tomar un crédito UVA sitúa a los y las trabajadoras en una situación riesgosa a largo plazo.

Igualmente, más allá del debate en torno a promover esta herramienta en un país que históricamente posee ciclos de alta inflación, lo cual termina con familias damnificadas a las cuales el Estado debe intentar brindarles una salida posteriormente, su ámbito de abordaje entre los y las trabajadoras es muy limitado. Si bien la idea del préstamo hipotecario se encuentra afincada fuertemente en el imaginario social de nuestro país, en parte avallada por etapas en las cuales su impacto ha sido significativo, hace varias décadas que existieron profundas transformaciones en el mercado de suelo y vivienda que transformaron las premisas fundantes de la herramienta.

Para que su impacto sea masivo, los y las trabajadoras deberían tener ingresos suficientes y demostrables, el costo de construcción encontrarse a precios razonables y existir suelo urbano vacante en los grandes aglomerados urbanos donde poder desarrollar esa política a gran escala. También deberían existir tasas de interés bajas, y en todo caso, un Estado robusto e inteligente con capacidad para acoplar estas variables. Como seguramente todos intuimos, ninguna de estas premisas básicas existen hoy en día en nuestro país, por lo que el impulso como única herramienta de los créditos UVA postulamos que responde más a una justificación para la desarticulación de la política pública y el reemplazo del derecho a la vivienda por una idea meritocrática, que a un efectivo acceso a la misma.

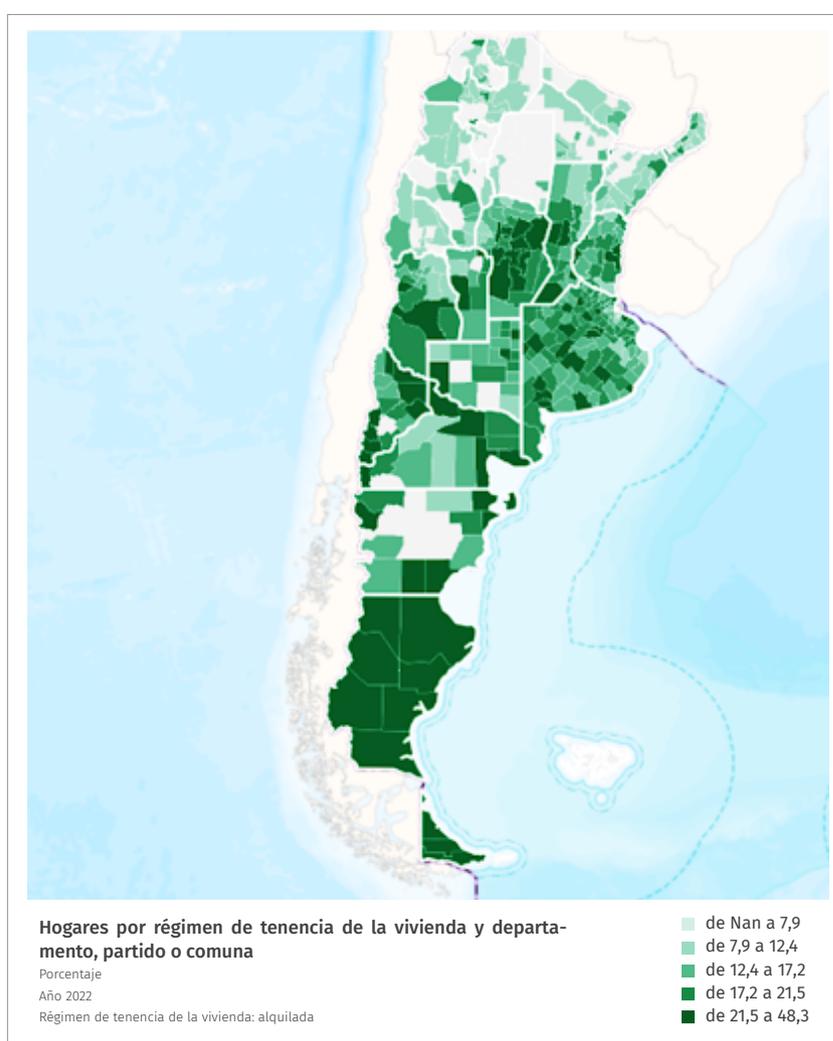
Podemos concluir que el acceso a los créditos hipotecarios UVA es muy poco probable para la mayoría de los y las trabajadoras. Esto se encuentra evidenciado por los datos disponibles que nos señalan que existe una leve recuperación del crédito hipotecario pero aún no significativa en relación a su demanda potencial. Es decir, el universo de trabajadoras y trabajadores que podría acceder sigue siendo muy reducido. Claro está que esta herramienta sin elementos de regulación que logren moderar el riesgo para los usuarios que elijan esta alternativa, no es ni recomendable ni sustentable en el mediano plazo. Es decir, sin un Estado que logre repartir cargas y beneficios de acuerdo a las distintas coyunturas macroeconómicas y obligue a las entidades a moderar sus ganancias si se dispara la cuestión inflacionaria, no tendrá un horizonte duradero.



## Las trabajadoras y los trabajadores frente a la problemática del alquiler

Durante los últimos años la cuestión inquilina ha ido ganando lugar en la agenda pública. Por un lado, existe un crecimiento constante de los hogares que alquilan vivienda en términos nacionales, acentuado en las grandes ciudades, al tiempo que la sanción de la Ley N° 27.551 durante el año 2020 generó un profundo debate en diversos ámbitos.

**Régimen de tenencia de la vivienda**  
Porcentaje de hogares que alquilan vivienda (2022)



Fuente: Portal geoestadístico Censo 2022 INDEC.

<sup>4</sup> El régimen de tenencia la vivienda es una variable que toma el INDEC dentro de los censos nacionales que refiere al tipo de acceso que tienen los hogares a la misma, relevando dentro del Censo 2022 también la regularidad de la vivienda, es decir, que tipo de derecho poseen sobre el inmueble que utilizan para habitar.

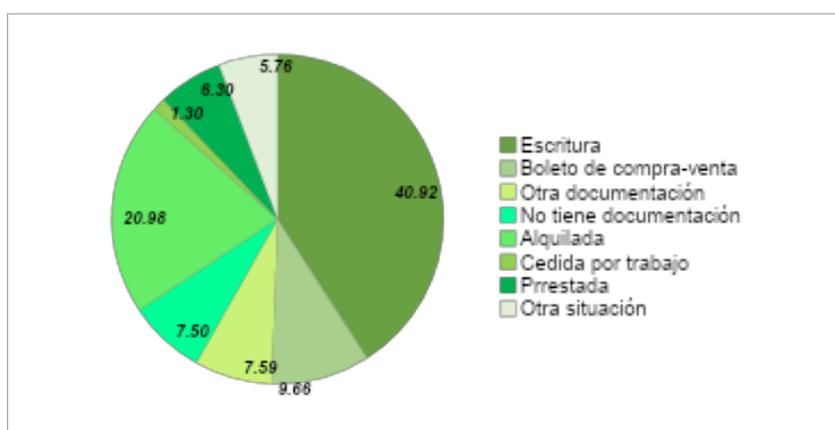
Según el Censo 2010, la cantidad de hogares que figuraban como inquilinos era del 16,1%, mientras que si lo comparamos con el Censo 2022 esa proporción se incrementó al 20,98%. Esta cuestión, si bien posee elementos particulares en cada una de las regiones urbanas del país y cambios demográficos en el tamaño de los hogares, presenta una fuerte relación con la dificultad en el acceso al suelo y a la vivienda de la mayoría de los y las trabajadoras.

Algunas ciudades se encuentran en máximos históricos dentro de este régimen de tendencia de la vivienda, como la Ciudad de Buenos Aires, que pasó del 23,9% de inquilinos en el año 2003 al 35,5 % al año 2024 (IEYC, 2024). Similares números poseen otras ciudades, según el Censo 2022 Córdoba Capital poseía un 34,3% de inquilinos, Ushuaia 36%, Mendoza Capital 38,6% mientras que un cifra un poco menor podemos encontrar en Bariloche 26%, Rosario 24,2%, Viedma 28,9%, Bahía Blanca 28%, Mar del Plata 24,8%, entre otras (INDEC, 2022).

Si bien en el imaginario social de nuestro país pareciera este ser un “país de propietarios” esa premisa se encuentra tendencialmente en crisis. Si observamos en el Censo 2022 (INDEC) los hogares totales en relación al régimen de tenencia y la regularidad de la vivienda, podemos observar que si bien un 65,67% manifestaba ser propietario, dentro de ese universo encontramos una multiplicidad de situaciones, encontrando sólo un 40,92% que manifiestan ser propietarios de la vivienda y poseer la escritura de la misma<sup>5</sup>. Es decir, asistimos a un universo que contempla una mul-

#### Porcentaje de hogares por régimen de tenencia y regularidad de la vivienda

Total País (2022)



Fuente: elaboración propia en base a Censo 2022 INDEC.

<sup>5</sup> Debemos tener presente que en el censo 2022 se produjo la incorporación de diversas subcategorías dentro la categoría propietario, por lo que deberíamos tomar con cierta prudencia los resultados ya que no son comparables con los censos anteriores.

tiplicidad de situaciones. Mientras los propietarios totales eran 10.462.087 hogares, 3.942387 corresponden a los hogares que se consideran dentro de esta condición pero no poseen la legalidad sobre la vivienda, es decir más de un 37% del total de hogares dentro del régimen de tenencia propietario.

Resulta importante comprender que para un correcto análisis de la cuestión inquilina debemos encadenar la temática al comportamiento del mercado de suelo y vivienda en cada región urbana y a las políticas nacionales y distritales que se han llevado adelante. Si bien no es objeto de este trabajo, pareciera evidente que en la medida en que la compra de una vivienda o un terreno para la mayoría de los y las trabajadoras se ha tornado muy difícil, han crecido en los últimos años las tasas de inquilinización (personas que alquilan), así como también la informalidad en el acceso a la vivienda, ya sea directamente con la proliferación de barrios populares o con la informalización en la tenencia<sup>6</sup>.

Si bien, en la actualidad, esta dificultad en el acceso en las principales Regiones Urbanas del País se encuentra agravada por la casi total falta de política pública, ya desde hace varias décadas que se vienen desarrollando ciertos procesos que han complejizado el acceso a una vivienda por parte de los sectores populares. En cada región puede haber distintos factores, pero algunas de las tendencias generales están relacionadas con el desarrollo y construcción de vivienda como reserva de valor, y la construcción de vivienda suntuosa, lo que implica que se construye para una demanda que está profundamente desacoplada del valor de uso de la vivienda.

Otro de los procesos que se produjo en muchas de las regiones urbanas del país desde la posconvertibilidad en adelante ha sido un nuevo auge los denominados barrios cerrados, que han consumido suelo periférico, lugar históricamente desarrollado para los y las trabajadoras.

En este marco, debemos pensar entonces que el mercado posee un desacople no sólo cuantitativo sino también cualitativo con la demanda de alquiler, consolidando una tendencia al crecimiento del mercado de alquileres informales, que no se encuentra incluido en las estadísticas oficiales de inquilinos. Este proceso ha acompañado el proceso de densificación en la mayoría de los barrios populares de las principales regiones urbanas del país, significando un mayor deterioro de las condiciones de vida y habitabilidad de los residentes, ya que la mayoría de los inquilinos se encuentran hacinados en una sola pieza, con deficientes condiciones de

---

<sup>6</sup> La cuestión de la informalidad en el acceso a la vivienda en América Latina posee un vasto campo bibliográfico y diversos debates desde avanzado el siglo XX. Si bien el concepto expresa una forma de construir ciudad en la Región que se expresa en su complementariedad con las maneras formales de producir ciudad, a los fines de este informe tomaremos el concepto solamente para referirnos a la falta o déficit de instrumentos legales en el acceso a la vivienda única por parte de los hogares. Para una visión completa del tema se puede consultar Cravino (Comp), 2012.

ventilación e iluminación. Es allí donde se puede visualizar el funcionamiento del “mercado” en forma pura, sin ningún tipo de regulación por parte del Estado.

Por otra parte, el intento de regulación por parte del Estado del mercado de alquileres con la sanción de la Ley Nº 27.551 durante el año 2020 generó un profundo debate en diversos ámbitos hasta que finalmente el Gobierno de Javier Milei eliminó por decreto la ley de referencia.

Recordemos que la denominada ley de alquileres, sancionada en el año 2020 durante la estructura de oportunidades que generó la pandemia por Covid 19, constituyó un intento de regulación por parte del Estado de la cuestión luego de décadas. En este sentido, en el período comprendido entre 1943 y 1976 en la Argentina se estableció una política de control para regular los aumentos de precios de los alquileres y dificultar los desalojos en favor de los sectores populares. Esta acción estuvo inserta dentro de una serie de iniciativas desarrolladas por los primeros gobiernos peronistas (1954-1955) donde la sanción de la ley 13512/48 de propiedad horizontal, la masiva construcción de viviendas populares por parte del Estado y el otorgamiento de créditos hipotecarios subsidiados, entre otras medidas, generaron la posibilidad de acceso a la vivienda a una cantidad significativa de la clase trabajadora. Éstas políticas fueron continuadas con ciertos matices por distintos gobiernos hasta la irrupción de la última dictadura militar (1976-1983)<sup>7</sup>.

La regulación por parte del Estado de la política de alquileres finalizó mediante la firma del Decreto Nº 21.342/76, de “Normalización de locaciones urbanas”, que desreguló el mercado y sentó las bases para la mercantilización del acceso a la vivienda, junto a la sanción de la circular 1050/1977, que permitió la indexación de los créditos inmobiliarios. Estas políticas generaron el inicio del inédito proceso de dolarización del mercado, entre otras iniciativas que incidieron en dificultar el acceso al suelo y la vivienda por parte de los sectores populares.

En el pasado reciente, resultó sintomático -en términos de construcción de agendas públicas- que la problematización de la temática se produjo en un marco en el cual se intentó construir una regulación nacional sobre los alquileres, la cual no existía desde hace más de 40 años, más allá de la normado en el Código Civil y Comercial de la Nación.

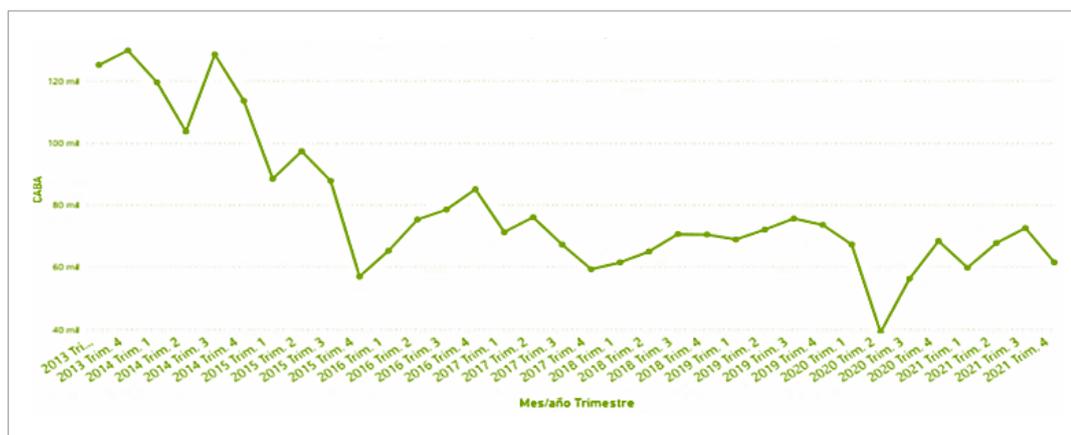
Si observamos datos del Instituto de Estadísticas y Censos del GCBA, por

---

<sup>7</sup> Este proceso estuvo en la Región Metropolitana de Buenos Aires complementado por un conjunto de las políticas urbanas “implícitas” como subsidios al transporte público y permisividad de las reglamentaciones de usos del suelo urbano, que impactaron en el acceso a la vivienda y suelo periférico durante ese período. Estos factores determinaron la forma adoptada por el proceso de expansión metropolitana, constituyendo, tal como afirma Horacio Torres (2006) “un verdadero movimiento popular hacia la periferia”.

ejemplo, para oferta de departamentos de 2 ambientes durante el período 2013-2021, evidenciamos que claramente luego de la pandemia la oferta se había contraído, pero no era un fenómeno que resultaba excepcional, sino que hace varios años se venía produciendo.

**Oferta de deptos 2 amb CABA por año y trimestre (2013 - 2021)**



Fuente: elaboración propia en base a datos DGEyC.

De esta manera, analizar la problemática demandaba un estudio más complejo que simplemente decir, como esgrimían las cámaras inmobiliarias y los medios hegemónicos, que el solo intento de regulación por medio de la ley de alquileres había restringido la oferta, con su correlato en fuertes aumentos de precios.

Claramente el diagnóstico resultaba incompleto. En todo caso, quizás convendría pensar que era un fenómeno multicausal motivado el propio funcionamiento del mercado de suelo y vivienda, sumado a cuestiones más inmediatas como el efecto de las devaluaciones producidas a partir de 2018 en relación al desacople precio de inmuebles en dólares / salarios en pesos, efectos de la pandemia, expectativas generadas a partir de la sanción de la ley de alquileres, alta inflación y la propia política urbana. Al mismo tiempo, el mercado de alquileres no se puede analizar solamente de acuerdo a la ley de oferta y demanda ortodoxa, ya que constituye un bien de gran elasticidad, dado su carácter de necesidad vital.

De hecho, en su primer año de plena vigencia (2021) el índice nacional de actualización de alquileres fue de 52,2%, contra una variación salarial del 53,4% (según INDEC, 56,5% para empleo registrado y 40,6% para no registrado) y una variación de índices de precios al consumidor del 50,9% (INDEC, 2021). Esto muestra la razonabilidad del índice, tanto para locadores como para inquilinos (con trabajo registrado). Si bien durante los 2022 y 2023 el alza de la inflación generó una situación donde la actualización anual que

planteaba la ley generaba un argumento a favor para que los propietarios y cámaras inmobiliarias siguieran construyendo consensos en relación a los efectos negativos de la ley de alquileres, la sanción de la Ley N° 27737/23 modificaba esta cuestión llevando el plazo mínimo de actualización a 6 meses, por lo que morigeraba los argumentos esgrimidos.

Lo que intentamos desentrañar es que *pareciera que los problemas en relación al acceso al suelo y a la vivienda solamente existen cuando se avanza con algún tipo de regulación del mercado o establecer mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios*. Recordemos el debate que se produjo en la Provincia de Buenos Aires a la hora de la sanción de la Ley n° 14449, de “Acceso Justo al Hábitat” durante el año 2013, o el intento de incorporación del concepto de “función social de la propiedad” en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Ahora bien, retomando el análisis de coyuntura, resulta interesante comprender qué ha sucedido con la temática a partir de la eliminación de la denominada ley de alquileres y el deterioro de los ingresos de la mayoría de los y las trabajadoras que han producido las políticas aplicadas por la gestión libertaria de Javier Milei. Ya en Diciembre del 2024 en el Informe Socioeconómico de la Encuesta Nacional Inquilina realizada por las organizaciones Inquilinos<sup>8</sup> Agrupados y Ni una Menos se daba cuenta de un deterioro significativo de la situación de los y las inquilinas en el país. Las principales conclusiones del informe eran las siguientes:

- El 25% de los encuestados había tenido que mudarse en los últimos 3 meses por no poder afrontar el precio del alquiler. De este universo, el 94% tenía condiciones contractuales por fuera de la ley de alquileres. Bajo la Ley de alquileres sólo el 6% respondió haber tenido que mudarse por no poder hacer frente al pago del alquiler.
- Sólo el 10% de los encuestado/as estaba bajo las condiciones de la ley de alquileres.
- En diciembre de 2024, el 42,8% de los ingresos de los hogares inquilinos encuestados se destinaba a pagar el alquiler más las expensas, sin considerar impuestos y tarifas de servicios públicos. En el caso de aquellos alquileres que habían iniciado después de la entrada en vigencia del DNU 70/2023, la incidencia del gasto de alquiler de la vivienda en el presupuesto del hogar ascendía al 44,6%.

---

<sup>8</sup> Debemos tener presente que esta encuesta resulta sumamente valiosa ya que, como en otras temáticas relacionada con la vivienda y el hábitat, la información disponible es bastante limitada, existiendo solamente dentro del Instituto de Estadísticas y Censos del GCBA un indicador que presenta el precio de publicación de los inmuebles en alquiler y la variación porcentual que presenta el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) en torno al alquiler de la vivienda.

- En los contratos firmados a partir del DNU 70/30, el plazo de 3 años sólo se presentaba en el 10,3% de los casos.
- En promedio, 7 de cada 10 inquilinos/as que firmaron sus contratos luego del decreto 70/2023 tenían aumentos mensuales o cada 3-4 meses.

Si observamos la variación porcentual mensual de los salarios que presenta el INDEC y la comparamos con la variación del rubro “alquiler de la vivienda” dentro del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica mensualmente este organismo es evidente el cambio de tendencia que existe a partir de la eliminación de la ley de alquileres y el deterioro del salario producido por las políticas del Gobierno de Milei. Mientras que desde diciembre del 2024 hasta abril del 2025 el promedio de los salarios ha crecido 116,1%, la variación del rubro “alquiler de la vivienda” del IPC ha sido del 162,95%, mientras que en la aglomerado AMBA sube 170,2%. Si analizamos el comportamiento de las variables en los meses anteriores, observamos que desde enero a noviembre del 2023 la variación del IPC había sido del 73,33% mientras que el índice de salarios se había incrementado en un 87,80%.

#### Variación mensual porcentual (IPC) rubro alquiler de la vivienda por regiones vs. índice de Salarios

Año	Mes	GBA	Pampeana	Noreste	Noroeste	Cuyo	Patagonia	Variación % IPC Rubro alquiler de la vivienda mensual	Variación % mensual índice de salarios
2023	ene-23	6,4	5,9	5,2	15	10,9	5,3	8,12	4,70
	feb-23	6	8,4	7,1	2,5	6,3	7,3	6,27	6,00
	mar-23	4,9	5,4	3,4	4,6	5,3	6,9	5,08	10,10
	abr-23	6,9	4,9	5,7	6,3	3,5	10,5	6,30	5,70
	may-23	3,2	4,3	8,2	5,3	5	2,8	4,80	7,50
	jun-23	5,3	7,3	13,9	7,9	7,6	2,9	7,48	6,10
	jul-23	6,5	5,1	2,1	7,4	6,8	4,9	5,47	11,00
	ago-23	9,3	7,5	7,2	3	5,6	7,8	6,73	7,60
	sep-23	6	7,3	5,2	7,8	8	9,4	7,28	11,70
	oct-23	10,1	9,3	5,3	8,5	11,2	11,6	9,33	8,30
nov-23	7,4	8,7	4,3	7,1	3,5	7,8	6,47	9,10	
<b>Variación mensual enero a noviembre 2023 Total</b>		<b>72</b>	<b>74,1</b>	<b>67,6</b>	<b>75,4</b>	<b>73,7</b>	<b>77,2</b>	<b>73,33</b>	<b>87,80</b>

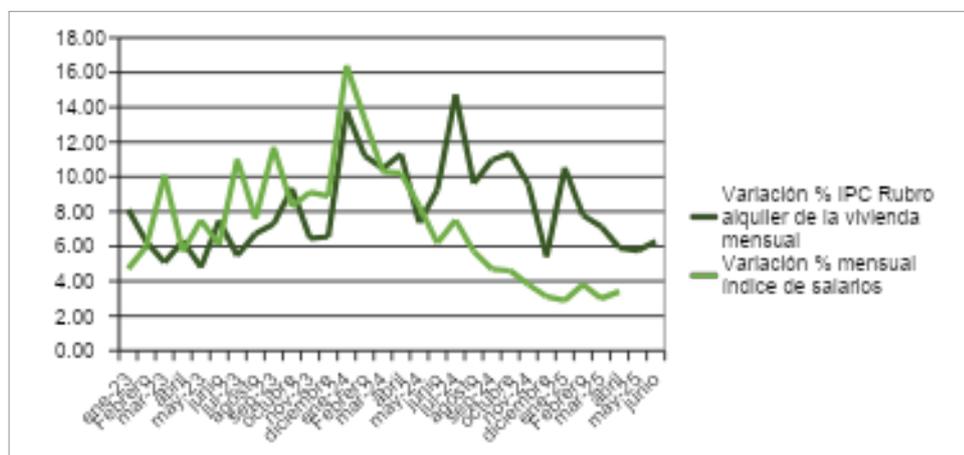
> Continúa en pág. 17

Año	Mes	GBA	Pampeana	Noreste	Noroeste	Cuyo	Patagonia	Variación % IPC Rubro alquiler de la vivienda mensual	Variación % mensual índice de salarios
2023	dic-23	9,4	9,3	8,1	7,5	4,2	0,8	6,55	8,90
2024	ene-24	11,8	9,5	17,9	18,3	7,5	17,8	13,80	16,40
	feb-24	10,6	15,2	11,5	8,3	18,5	3,1	11,20	13,30
	mar-24	8,5	10,6	17,3	9	8,1	9,4	10,48	10,30
	abr-24	11,6	11,9	8,7	10,2	12,1	13,3	11,30	10,20
	may-24	12,1	7,9	7	6,5	9,5	1,2	7,37	8,30
	jun-24	11,6	12,7	6,8	8,5	12,9	3,2	9,28	6,20
	jul-24	18,3	9,5	16,4	17,6	15,4	11,1	14,72	7,50
	ago-24	14,1	10	6,9	8,3	10	8,4	9,62	5,70
	sep-24	13,2	12,1	11,1	8,7	8,5	12,2	10,97	4,70
	oct-24	9,7	14,5	12,1	5,5	11	15,3	11,35	4,60
	nov-24	8,5	8,7	3	9,1	7,2	20,9	9,57	3,80
dic-24	6,5	10,6	2,8	5,2	6,8	0,5	5,40	3,10	
2025	ene-25	8,9	7,2	14,3	12,1	9,5	11,1	10,52	2,90
	feb-25	6,5	9,3	5,6	5,8	10,8	8,7	7,78	3,80
	mar-25	5,3	4,2	5,4	9,4	8,3	10,2	7,13	3,00
	abr-25	3,6	6,1	2,5	6,4	4,3	12,6	5,92	3,40
<b>Variación diciembre 2023 a abril 2025 Total</b>		<b>170,2</b>	<b>169,3</b>	<b>157,4</b>	<b>156,4</b>	<b>164,6</b>	<b>159,8</b>	<b>162,95</b>	<b>116,10</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos a índice de precios al consumidor e índice de Salarios publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

En el siguiente gráfico se toma el período enero del 2023 - junio de 2025 para evidenciar cómo a partir de la Asunción del Gobierno de Javier Milei se produce un cambio de tendencia y un evidente desacople entre la suba mensual del precio del alquiler en relación a la suba de los salarios.

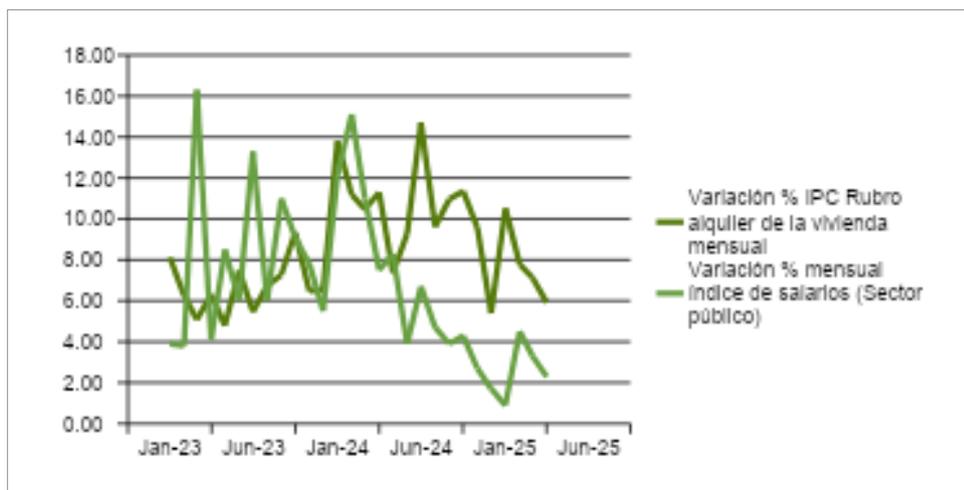
**Variación mensual porcentual IPC rubro alquiler de la vivienda vs. variación mensual porcentual índice de salarios**



Fuente: elaboración propia en base a datos a Índice de Precios al Consumidor e Índice de Salarios publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Si observamos solamente la suba mensual de los salarios del sector público en el mismo periodo en relación a la variación mensual del IPC rubro alquiler de la vivienda, la situación es aún más preocupante. Mientras la primera ha acumulado un 162,95%, la suma de la variación mensual de los y las trabajadoras del sector público lo ha hecho solamente un 98,4%, notándose un cambio de tendencia más abrupto a partir del Gobierno de Javier Milei.

**Variación mensual porcentual IPC rubro alquiler de la vivienda vs. variación mensual porcentual índice de salarios | Sector público**



**Fuente:** elaboración propia en base a datos a Índice de Precios al Consumidor e Índice de Salarios publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Si bien las fuentes de datos con las que contamos son bastante limitadas, se observa claramente como la derogación de la Ley de alquileres y la pérdida de poder adquisitivo de la mayoría de la clase trabajadora ha impactado fuertemente en la situación de los y las inquilinas. Como hipótesis podemos plantear que seguramente la cuestión ha repercutido en que muchos han tenido que movilizarse a localizaciones con menos externalidades urbanas, viviendas de familiares o, incluso, al mercado de alquileres informales tales como inquilinatos, o habitaciones dentro de los barrios populares.

## Otras formas de acceso de los y las trabajadoras a la vivienda y al suelo urbano

En distintas etapas de la historia de nuestro país los y las trabajadoras accedieron a la vivienda por intermedio de formas desmercantilizadas vinculadas a distintas políticas públicas. Como afirmamos anteriormente, en términos nacionales, el Gobierno de Javier Milei eliminó a principios del 2025 la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda, oficializada a través del Decreto 70/2025, transfiriendo supuestamente sus funciones a provincias, municipios y al sector privado. Al mismo tiempo, se disolvieron los Fondos Fiduciarios que financiaban el Programa PROCREAR, el Fondo Fiduciario para la Vivienda Social y, mediante el decreto 312/2025, se ha disuelto el Fondo de Integración Socio Urbana (FISU).

Vale destacar que dentro del Programa Procrear se había desarrollado durante el período 2012-2023 el Programa Procrear 2, Cogestión local entre el Gobierno Nacional y los Sindicatos, el cual contempló el acuerdo con distintos gremios para la entrega de viviendas en desarrollos urbanísticos ya realizados. También el Programa financiaba viviendas con aporte de suelo por parte de sindicatos, aunque esta última línea no llegó a plasmarse. Resulta importante resaltarlo porque ha sido una de las pocas políticas públicas desarrolladas durante las últimas décadas donde la temática vivienda se encontraba relacionada con el mundo del trabajo formal, generando un coeficiente de vinculación entre salarios y cuotas de los créditos hipotecarios a los fines de darle sustentabilidad a la iniciativa.

Volviendo a la coyuntura, hay que sumarle a esta verdadera aniquilación de la política nacional de vivienda el desfinanciamiento de las provincias, lo que ha debilitado fuertemente el margen de acción de los Institutos de Vivienda Provinciales. Más allá del esfuerzo que realizan algunas jurisdicciones como La Provincia de Buenos Aires, el stock de viviendas o mejoramientos que se pueden realizar resulta sumamente limitado para abordar la problemática. Al mismo tiempo, la aniquilación de la política pública debilita todas las operatorias de autogestión o cogestión, que en general para ser virtuosas y tener algún tipo de escala, precisan de algún tipo de subsidio por parte del Estado.

Por otra parte, otro de los accesos históricos de la clase trabajadora a la vivienda ha sido por medio de la autoconstrucción ya sea en lote propio con escritura, posesiones, suelo vacante, en lotes familiares o barrios populares. En la actualidad esta forma también se encuentra fuertemente restringida, ya que dado el esquema macroeconómico vigente el costo de construcción se encuentra en máximos históricos. Si tomamos datos del Instituto de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, observa-

mos que el costo de construcción promedio se encuentra cercano a los U\$S 1000 m2 en mayo de 2025<sup>9</sup>.

**Costo de construcción por m2 CABA (U\$S)**



**Fuente:** elaboración propia en base a datos Instituto de Estadísticas y Censos GCBA.

Si bien estas cifras están confeccionadas en base a la Ciudad de Buenos Aires, es decir, una muestra que toma en cuenta el costo del m2 de viviendas multifamiliares, edificios de distinta densidad, nos sirve para graficar el alza de un 100% aproximado que ha tenido el costo de construcción durante los últimos años. De esta manera, una trabajadora o trabajador que posea un terreno, ya sea propio o suelo vacante en la casa de un familiar, para construir una vivienda sencilla de 60 m2 (que podría incluir dos habitaciones, un baño, cocina y living y comedor) debería invertir entre U\$S 50.000 y U\$S 60.000 para finalizar la misma.

Si tomamos en cuenta un contexto con un alto grado de endeudamiento de los y las trabajadoras y la pérdida de poder adquisitivo del salario, resulta una tarea compleja poder pensar que un trabajador medio pueda construir o ampliar su vivienda.

<sup>9</sup> El costo de construcción por m<sup>2</sup> se encuentra calculado en base a la cotización del dólar paralelo al último día del mes.

## Consideraciones finales

A partir de todo lo expuesto podemos enumerar una serie de cuestiones a destacar en relación al acceso a la vivienda:

- Si bien notamos que en la Ciudad y en la Provincia de Buenos Aires existe un crecimiento de la cantidad de escritura celebradas con créditos hipotecarios UVA durante 2024 y 2025, el mismo implica una recuperación moderada respecto al récord de los años 2017-2018 o de las cifras de créditos hipotecarios tradicionales tomados en el período 2005-2011.
- Para que los y las trabajadoras puedan acceder a un préstamo hipotecario UVA deben contar con un ahorro previo de entre el 25% al 30% del costo de la vivienda, lo cual representa una limitación importante para la mayoría de la clase trabajadora, que con los ingresos existentes no podrían generar un ahorro semejante.
- La relación cuota - ingreso existente significa que sólo una porción minoritaria de los y las trabajadoras puedan acceder, significando la iniciativa más un argumento para la desarticulación de la política pública que un alternativa real en el acceso a la vivienda.
- Al mismo tiempo, resulta importante advertir que al no existir mecanismos que adecuen, en situaciones de alta inflación, la cuota mensual a la realidad salarial de los y las trabajadoras, el Estado deberá luego intervenir para compensar este tipo de situaciones, evidenciando la poca eficacia de la iniciativa.
- Resulta evidente cómo desde la asunción del Gobierno de Javier Milei los alquileres han crecido por sobre los salarios de toda la clase trabajadora, agudizándose la cuestión en el sector público. Esto se encuentra posibilitado por la eliminación de Ley de Alquileres, que desreguló la cuestión, y el deterioro salarial de la mayoría de los y las trabajadoras.
- La suba del costo de construcción aproximadamente en un 100% desde principios del año 2023 al presente determina que la mayoría de los y las trabajadoras se encuentren restringidos para edificar o ampliar su vivienda, complejizando un modo de acceso a la vivienda tradicional de los sectores populares.
- Los datos presentados, evidencian que la presente etapa posiblemente genere una profundización de las tendencias anteriores en relación al acceso a la vivienda. En este sentido, es esperable que sigan creciendo las tasas de inquilinización, la informalidad en la tenencia y en el hábitat y la concentración de la vivienda como reserva de valor.

## Fuentes

- Cravino, María Cristina (2012) Comp. Repensando la Ciudad informal en América Latina / Pedro Abramo et. all. Los Polvorines, Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Dirección Nacional de Estudios y Estadísticas Laborales - Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial (2024). Encuesta de indicadores laborales. Recuperado - <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/estadisticas>.
- Instituto de Estadísticas y Censos. (2010). Censo Nacional de Población y vivienda. Buenos Aires. Recuperado - [www.indec.gob.ar](http://www.indec.gob.ar).
- Instituto de Estadísticas y Censos. (2022) Censo Nacional de Población y Vivienda. Recuperado - [www.indec.gob.ar](http://www.indec.gob.ar).
- Instituto de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (2025). Costo de construcción del metro cuadrado según modelo de vivienda. Recuperado - [www.estadisticaciudad.gob.ar](http://www.estadisticaciudad.gob.ar).
- Instituto de Estadísticas y Censos (2025). Índice de variación salarial. Recuperado - [www.indec.gob.ar](http://www.indec.gob.ar).
- Instituto de Estadísticas y Censos (2023). Informes técnicos IPC. Recuperado - [www.indec.gob.ar](http://www.indec.gob.ar).
- Instituto de Estadísticas y Censos (2024). Informes técnicos IPC. Recuperado - [www.indec.gob.ar](http://www.indec.gob.ar).
- Instituto de Estadísticas y Censos (2025). Informes técnicos IPC. Recuperado - [www.indec.gob.ar](http://www.indec.gob.ar).
- Inquilinos Agrupados – Ni una Menos (2024). Informe Socioeconómico de la Encuesta Nacional Inquilina. Recuperado - [www.inquilinosagrupados.com.ar](http://www.inquilinosagrupados.com.ar)

