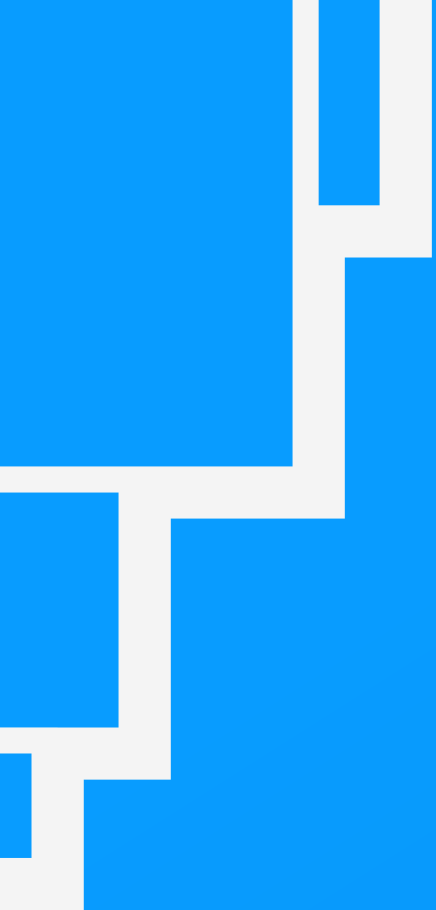




Monitor de calidad del acceso a la vivienda

Septiembre 2026



OFAVA

Observatorio
Federal de Acceso a
la Vivienda Argentina

Índice

Resumen Ejecutivo	3
1. Presentación de la metodología de Déficit Habitacional	5
2. Resultados Generales	9
3. Resultados por decil de ingresos	12
4. Resultados por provincia	14
5. Déficit habitacional por régimen de tenencia	18
6. Déficit habitacional por edad del jefe	20
7. Déficit habitacional por tamaño del aglomerado	22
8. Jóvenes no emancipados: potencial demanda habitacional	24



Resumen Ejecutivo

- 1. Metodología con mayor posibilidad de detalle para el déficit habitacional de los hogares.** Se construye sobre la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC. El indicador ordena a los hogares en cinco niveles acumulativos, desde el allegamiento (exceso de hogares en una misma vivienda) y el núcleo más crítico de materialidad (viviendas irrecuperables) hasta el más amplio (carencias de agua, baño y desagüe). Los tres primeros niveles —el allegamiento y el déficit cuantitativo básico y ampliado— identifican hogares que necesitan una vivienda nueva; los dos últimos, viviendas recuperables mediante mejoras. A su vez, este abordaje permite descomponer el déficit desde la perspectiva resolutive, ya sea que la intervención necesaria fuera dentro de la vivienda o en el entorno.
- 2. Un déficit estable en torno al 40% durante la última década.** Entre 2016 y 2025 el déficit habitacional se mantuvo en el rango del 39% al 44%, con una leve tendencia decreciente: partió del 43,8% en 2016 y hoy se ubica en el 40,3%. La persistencia es estructural y se mueve menos que los ciclos económicos argentinos.
- 3. Casi 6 millones de hogares con déficit y fuerte heterogeneidad provincial.** El 40,3% de los hogares presenta al menos una dimensión deficitaria, lo que equivale a 5.983.241 hogares. De ellos, cerca de 4,0 millones pueden mejorar su situación con intervenciones directas en la vivienda o en la conexión a servicios, y cerca de 2,0 millones requieren una vivienda nueva o un mejoramiento integral del entorno. La incidencia varía mucho entre jurisdicciones: el norte y el centro-oeste (San Juan, Formosa, Jujuy, Salta) concentran los peores registros, mientras que la Patagonia y CABA muestran los más bajos.



4. Los hogares jóvenes y el problema de la emancipación. El déficit es mayor en los hogares de jefes jóvenes: alcanza el 52% entre los de 25 a 34 años, frente al 31% de los mayores de 65. Además, 2,5 millones de jóvenes de 25 a 35 años (37% del total) no están emancipados, con marcada heterogeneidad provincial (56% en Tucumán, 24% en CABA). El 46% de ellos, 1,2 millones de personas, convive en hogares con déficit. Este grupo constituye una demanda habitacional latente que los indicadores tradicionales no capturan.

5. Hacen falta, aproximadamente, 2,5 millones de viviendas nuevas. A las cerca de 1,5 millones necesarias para solucionar el déficit cuantitativo se le suman cerca de 430.000 correspondientes al allegamiento (hogares que comparten vivienda) y, como mínimo, 500.000 viviendas que serían la demanda potencial de los jóvenes no emancipados.



1. Presentación de la metodología de Déficit Habitacional

El cálculo del déficit habitacional se basa en la identificación y caracterización de condiciones estructurales y de acceso a servicios de la vivienda, a partir de variables relevadas en la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) que realiza el INDEC.

Con periodicidad trimestral, la EPH releva las condiciones sociohabitacionales de los hogares de los 32 aglomerados principales, representativos de, aproximadamente, dos tercios de la población. Sin embargo, una vez al año, en el tercer trimestre, se amplía la muestra a la totalidad de los aglomerados urbanos (54), y el análisis pasa a ser representativo de, aproximadamente, el 90% de la población argentina. En este informe, el análisis se realiza con la información al tercer trimestre del 2025 y en base a la muestra ampliada de la EPH, por lo que los resultados son representativos del 90% de la población, aproximadamente de 14,8 millones de hogares.

Frente al análisis clásico de déficit en base a los censos, la periodicidad trimestral brinda la

posibilidad de contar con un seguimiento de corto plazo de los principales indicadores, sin desconocer que las variaciones toman tiempo en consolidarse. Para la toma de decisiones del sector público y del sector privado, sin embargo, este monitoreo constante posibilita una mayor capacidad de identificación de tendencias que, si bien se confirmarán con cada Censo, evita el hecho de tener que esperar una década para formular diagnósticos.

La metodología propuesta para el déficit habitacional parte de un enfoque de tipo multidimensional, en el cual cada variable representa un aspecto específico del hábitat y permite clasificar las viviendas como adecuadas o deficitarias según estándares mínimos de habitabilidad. Esta metodología toma en consideración lo propuesto por Marcos, Di Virgilio y Mera (2018)¹ y por CIPUV (2023)².

En términos generales, se distinguen dos dimensiones: la cuantitativa refiere a las medidas que permiten identificar condiciones

¹ Marcos, M.; Di Virgilio, M. M. y Mera, G. (2018). El déficit habitacional en Argentina. Una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y áreas prioritarias de intervención intra-urbana. Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales, 8 (1), e037.

² CIPUV (2013). El déficit de vivienda y las políticas habitacionales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Provincia de Buenos Aires: mapa de situación, interacción territorial y análisis de alternativas de políticas.



objetivas del hogar (por ejemplo, existencia de materiales determinados en pisos y techos), mientras que la cualitativa se vincula con características descriptivas o categóricas que expresan la calidad o adecuación de ciertos componentes, como el tipo de conexión de agua o el sistema de desagüe. Ambas dimensiones se complementan para ofrecer una evaluación integral: las primeras aportan magnitud y grado, mientras que las segundas definen la calidad del entorno habitacional.

Estructura del indicador: cinco niveles

El indicador se construye a partir de cinco variables de resultado que funcionan como niveles, acumulativos entre sí. Cada nivel contiene al anterior e incorpora dimensiones adicionales de menor severidad. De este modo, el primer nivel representa el núcleo más crítico del déficit, y cada capa subsiguiente amplía el universo de hogares deficitarios al sumar condiciones de menor gravedad, pero igualmente relevantes para el análisis habitacional.

Este abordaje, diferente al clásico de dos dimensiones, es el de poder diferenciar lo que está sujeto a las acciones del hogar de lo que depende del contexto o de la intervención, habitualmente, del sector público. En concreto, esto implica, por ejemplo, considerar el entorno ambiental, pero no imputarlo como algo sobre lo cual el hogar tiene decisión. Lo mismo con las redes de infraestructuras. El objetivo es poder separar lo que es plausible de ser mejorado por los hogares de lo que necesariamente depende de una acción más amplia, en una escala mayor (ya sea espacial o económica).

Además, se considera un nivel “cero” de déficit que es el allegamiento (el exceso de hogares), que permite que los cuatro niveles funcionen como un análisis de déficit habitacional de los hogares, ya habiendo barrido la brecha entre vivienda y hogares. Es decir, todos los hogares que no son el principal en la vivienda que habitan pasan a ser considerados automáticamente como deficitarios, independientemente de su situación en el resto de las dimensiones.

Una vez considerado el allegamiento, se considera, entonces, como sin déficit a un hogar solo cuando no presenta deficiencias en ninguno de los cuatro niveles. Por otro lado, los hogares con déficit pueden tener deficiencias en uno o más niveles, pero con uno alcanza para ser considerados, a nivel general, dentro del cálculo de déficit. Aquellos hogares que habitan una vivienda enmarcada dentro de los primeros dos niveles, los de déficit cuantitativo básico y ampliado, serán considerados como que necesitan una nueva vivienda. En cambio, aquellos hogares que solo se encuentren dentro de los niveles tres y cuatro serán considerados como que, con mejoras de diferentes grados y alcances, habitan viviendas recuperables.

Vale aclarar que, justamente, la separación en cuatro niveles permite un mayor detalle, independientemente del resultado general de déficit, por lo que la toma de decisiones puede alcanzar un nivel de precisión mucho mayor.

Además, al realizarse a partir de la EPH, pueden llevarse a cabo diferentes estudios que no serían posibles con el Censo u otras fuentes. Por ejemplo, puede desglosarse el déficit habitacional según el nivel de ingresos del hogar, lo cual es especialmente relevante si se piensa en cómo diseñar una solución y cuál es la capacidad de pago de los hogares, o cuál es la necesidad de una asistencia o financiamiento.



Los cinco niveles se escalonan de la siguiente manera:

1. Allegamiento

Se refiere al hacinamiento de hogares dentro de una misma vivienda. Es decir, la existencia de más de una persona o grupo de personas que comparten gastos alimenticios entre sí. Si esto sucede, se considera que el hogar excedente habita de manera deficitaria.

2. Déficit cuantitativo básico

Constituye el núcleo más severo del indicador en términos de materialidad de la vivienda. Identifica viviendas irrecuperables, aquellas cuyas condiciones de materialidad son tan deficientes que no admiten mejora y deben ser reemplazadas. Para ser considerado dentro de este grupo, el hogar debe habitar una vivienda que presenta al menos una de las siguientes condiciones:

- Piso de ladrillo suelto, tierra u otro material precario, en viviendas tipo casa.
- Tipo de vivienda clasificado como local no construido para habitación.
- Techo de chapa de cartón o de caña, tabla o paja con barro (con o sin revestimiento interior).

3. Déficit cuantitativo ampliado

Incluye todas las viviendas del nivel anterior y agrega aquellas que, independientemente de su materialidad, están expuestas a riesgos ambientales críticos en su entorno inmediato. Estas situaciones se clasifican como déficit cuantitativo porque el problema no se resuelve mejorando la vivienda en sí, sino que requiere

una intervención sobre la localización del hogar. Las condiciones adicionales que incorpora esta capa son:

- Vivienda ubicada en las cercanías de un basural (a tres cuadras o menos).
- Vivienda situada en zona inundable (con registro de inundaciones en los últimos doce meses).

4. Déficit cualitativo básico

Incorpora, sobre las tres capas anteriores, las viviendas cuyas condiciones de materialidad son deficientes pero recuperables mediante mejoras, y aquellas que presentan hacinamiento crítico. A diferencia de los niveles cuantitativos, las viviendas incluidas en este nivel no requieren necesariamente ser reemplazadas, sino intervenidas para alcanzar estándares adecuados de habitabilidad. Las condiciones adicionales que incorpora esta capa son:

- Vivienda tipo casa con piso de cemento o ladrillo fijo.
- Vivienda clasificada como pieza de inquilinato o pieza en hotel o pensión.
- Techo de chapa de fibrocemento o plástico con revestimiento interior, o techo de membrana, losa, pizarra, teja o chapa metálica sin revestimiento interior.
- Hacinamiento crítico, definido como tres o más personas por cuarto destinado a dormir.

5. Déficit cualitativo ampliado

Es el nivel más abarcativo del indicador. Suma a las cuatro capas anteriores las carencias vinculadas al acceso a servicios básicos e



infraestructura del hogar. Comprende dimensiones como el agua, el baño, el desagüe y las condiciones de cocina, que expresan la calidad del hábitat más allá de la estructura física de la vivienda. Las condiciones adicionales que incorpora esta capa son:

- **Agua:** acceso fuera de la vivienda o del terreno, o mediante fuentes sin red pública ni perforación controlada.
- **Baño:** ubicado fuera del terreno, compartido con otra vivienda, o inexistente; así como inodoros sin arrastre de agua o letrina.
- **Desagüe:** descarga únicamente a pozo ciego sin cámara séptica, o a hoyo o excavación en tierra.

2. Resultados generales

Al tercer trimestre de 2025, en Argentina había 14.833.019 hogares relevados por la EPH. Un primer nivel, previo a los cuatro que componen el indicador de materialidad, es el allegamiento: 430.113 hogares (2,9% del total) se encontraban en situación de exceso de hogares dentro de una misma vivienda, es decir, no eran el hogar principal de la vivienda que habitan. Este nivel "cero" no depende de la calidad constructiva de la vivienda sino de la relación entre hogares y viviendas disponibles, y sus integrantes son considerados, en sí mismos, parte de la demanda de una vivienda nueva.

Sobre esa base, 127.916 hogares (0,9%) presentaron déficit cuantitativo básico, es decir, residían en viviendas irrecuperables cuyas condiciones de materialidad no admiten mejora y requieren ser reemplazadas. Sumado al allegamiento, este primer nivel de materialidad alcanza a 558.029 hogares (3,8% del total). Este grupo constituye el núcleo más crítico del indicador.

Al incorporar la dimensión ambiental del entorno inmediato —proximidad a basurales o localización en zonas inundables—, el déficit cuantitativo ampliado alcanza a 1.398.790 hogares y, en su conjunto, el déficit cuantitativo total asciende a 1.956.819 hogares (13,2% del total). Este segmento, más allá de presentar materialidad crítica, enfrenta riesgos derivados de su localización que no pueden resolverse mediante mejoras en la propia estructura

habitacional. Entre el allegamiento y los dos niveles cuantitativos, cerca de 2 millones de hogares necesitan una nueva vivienda.

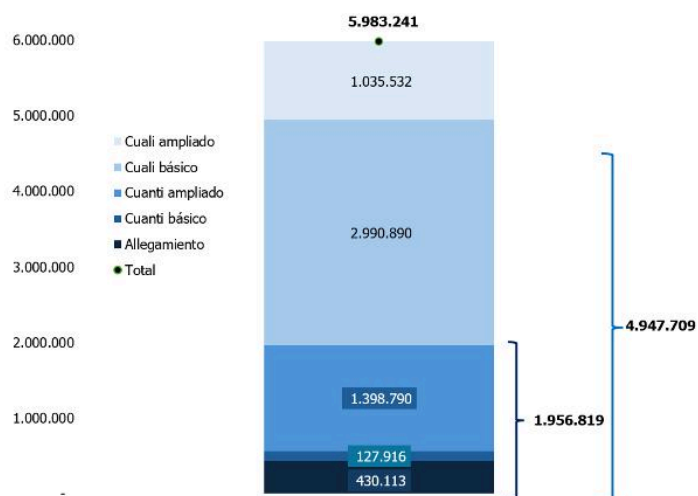
En el cuarto nivel, que considera a los hogares que habitan viviendas con condiciones de materialidad deficientes pero recuperables y aquellos en situación de hacinamiento crítico, se encuentran 2.990.890 hogares (20,2% de los hogares del país). Los primeros tres niveles de materialidad —más el allegamiento— ya engloban 4.947.709 hogares, equivalente al 33,4% del total. Los hogares de este nivel, si bien no requieren el reemplazo completo de la vivienda, sí requieren intervenciones concretas para alcanzar estándares mínimos de habitabilidad, como una refacción o una ampliación de la vivienda.

Finalmente, al integrar las carencias en el acceso a servicios básicos -agua, baño y desagüe-, 1.035.532 hogares habitan con déficit cualitativo ampliado (7% del total), cuya situación deficitaria no radica en la estructura física ni en el entorno, sino exclusivamente en la falta o inadecuación del acceso a infraestructura básica.

Así, el déficit habitacional total comprendió en 2025 a 5.983.241 hogares (40,3% de los hogares del país): cuatro de cada diez enfrentan al menos una dimensión deficitaria en su hábitat. De estos, cerca de 1.956.819 (13,2%) necesitan una vivienda nueva -considerando el allegamiento y los dos niveles cuantitativos-,

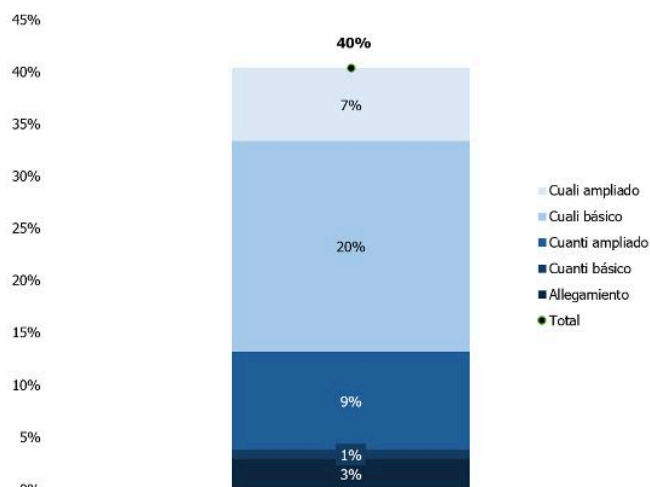


Déficit habitacional
en cantidad de hogares, 3er trimestre 2025



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

Déficit habitacional
como % del total de hogares, 3er trimestre 2025



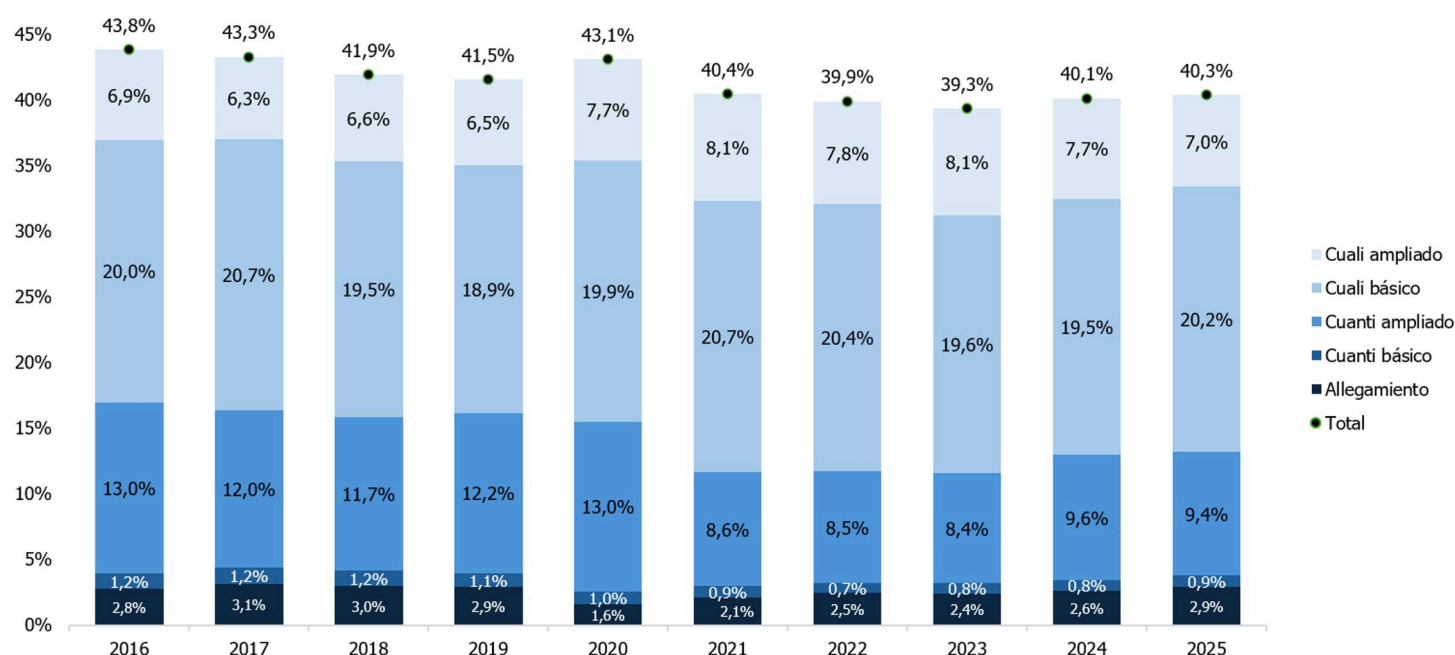
Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

mientras que 4.026.422 hogares (27,1%) pueden mejorar su situación con intervenciones directas en su vivienda o en la conexión a servicios.

La evolución del déficit habitacional entre 2016 y 2025 refleja una trayectoria descendente pero no lineal: partió del 43,8% en 2016,

descendió hasta el 41,5% en 2019, repuntó al 43,1% en el pico de la pandemia (2020), volvió a bajar hasta un mínimo de 39,3% en 2023 y se ubica en 40,3% en la actualidad, tras una leve alza en los últimos años.

Déficit habitacional
como % del total de hogares



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

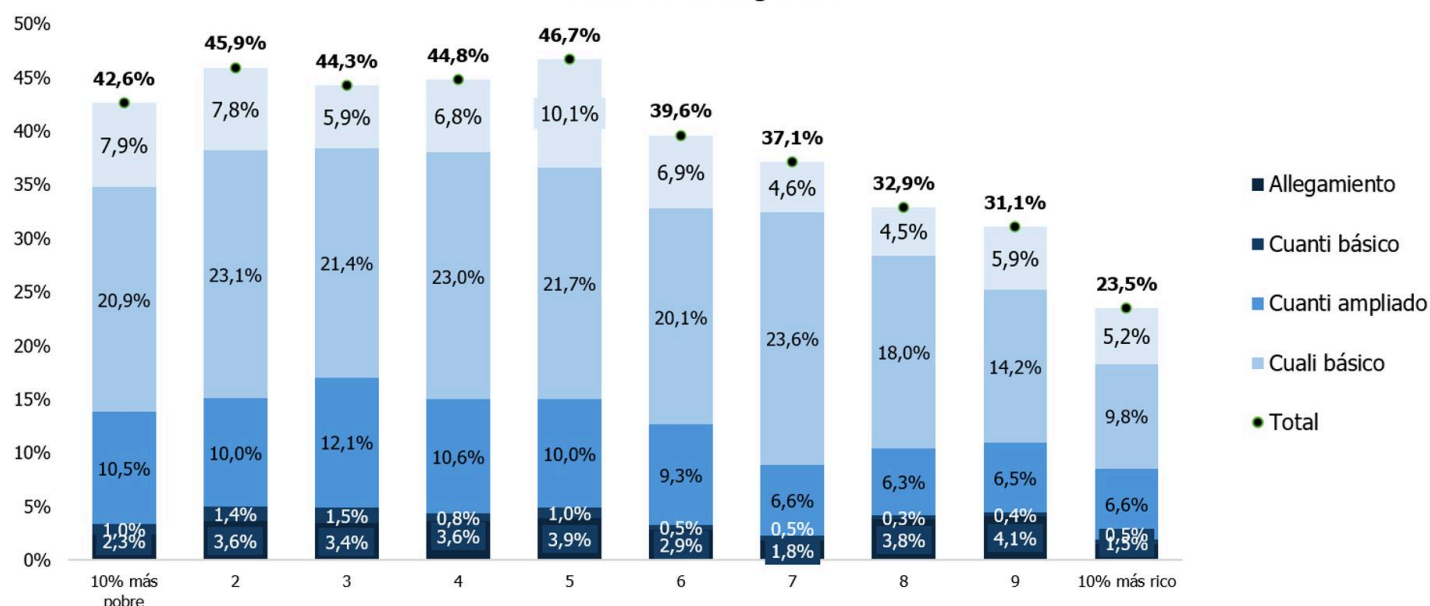


Al mirar los componentes, el allegamiento se mantuvo relativamente estable en torno al 2,8%–3% en el período pre-pandemia, cayó de forma marcada al 1,6% en 2020 -probablemente asociado a la dinámica de convivencia durante los confinamientos- y se recompuso gradualmente hasta el 2,9% actual. El déficit cuantitativo básico se mantuvo estable durante todo el período bajo análisis en torno al 1%. El componente que más se movió fue el cuantitativo ampliado -que incorpora riesgos ambientales del entorno-, que bajó de un rango del 12%–13% en 2016–2020 a un mínimo de 8,4% en 2023, para luego repuntar a cerca del 9,4%–9,6% en 2024–2025. Este descenso explica buena parte de la reducción del indicador total en los años intermedios. Una porción relevante se concentra en el Gran Buenos Aires, y no se descarta que esté más ligada a características de la encuesta que a mejoras concretas en la situación habitacional. Los componentes cualitativos, que son los más pesados, se mantuvieron relativamente estables: el básico osciló entre el 18,9% y el 20,7% a lo largo de la década, y el ampliado entre el 6,3% y el 8,1%.

En síntesis, la última década se presenta como una sin cambios drásticos: el déficit habitacional muestra una persistencia estructural que se mueve menos que los ciclos económicos argentinos, aunque sí reacciona —vía el allegamiento y el componente ambiental— a shocks puntuales como la pandemia. Sí parecería haber cambios en la composición, aunque leves y posiblemente originados por ajustes en el abordaje pospandemia, que lentamente se van corrigiendo.

3. Resultados por decil de ingresos

Déficit habitacional por decil de ingreso
como % del segmento



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

El gráfico muestra cómo el déficit habitacional cae con el ingreso del hogar: el 10% más pobre presenta un déficit total del 42,6%, con valores que se mantienen elevados y relativamente estables entre el 42,6% y el 46,7% a lo largo de los primeros cinco deciles, para luego descender hasta el 23,5% en el 10% más rico.

El allegamiento se mueve entre el 1,5% y el 4,1% según el decil, sin una relación clara con el ingreso: su valor más alto se da en el noveno

decil y el más bajo en el décimo. A diferencia de los demás componentes, esta dimensión no muestra una caída sistemática hacia los deciles de mayores ingresos, lo que sugiere que responde a dinámicas propias del ciclo de vida familiar más que a la capacidad económica del hogar.

El déficit cuantitativo básico decrece con el ingreso: es 1,3% en promedio para los tres primeros deciles y 0,5% para el 10% más rico de la población.



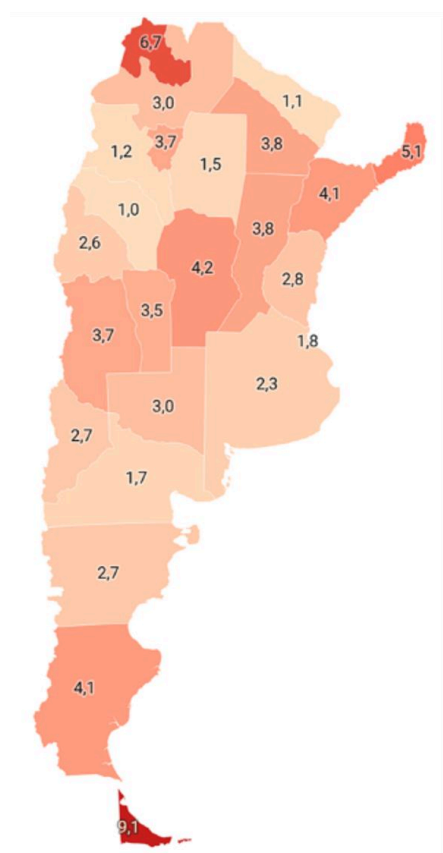
El déficit cuantitativo ampliado también muestra una concentración marcada en los deciles bajos y medios, con valores de entre el 9,3% y el 12,1% en los primeros seis deciles, cayendo al 6,3%-6,6% en los deciles superiores. Esta dimensión refleja que la localización en entornos de riesgo afecta desproporcionadamente a los hogares de menores recursos.

Las dimensiones cualitativas concentran la mayor parte del déficit en todos los deciles. El déficit cualitativo básico —materialidad recuperable y hacinamiento— es el componente dominante, representando entre el 20,1% y el 23,6% en los primeros siete deciles y reduciéndose al 9,8% en el decil más rico, donde se observa la caída más pronunciada. Por su parte, el déficit cualitativo ampliado —acceso a agua, baño y desagüe— aporta entre el 4,5% y el 10,1% adicional de manera relativamente uniforme a lo largo de la distribución, convergiendo al 5,2% en el decil más rico. Que esta última dimensión persista incluso en los estratos medios y altos indica que las carencias de infraestructura básica no son exclusivas de los hogares más pobres y tienen un alcance transversal en la distribución del ingreso.

4. Resultados por provincia

Allegamiento

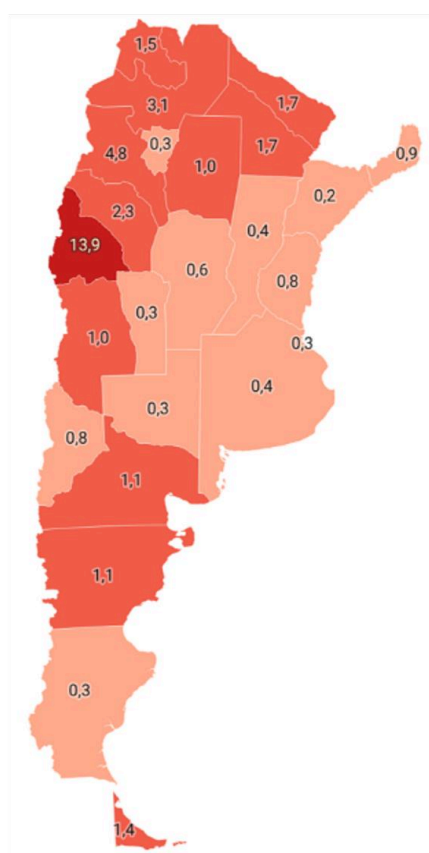
Como % del total de hogares



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

Déficit cuantitativo básico

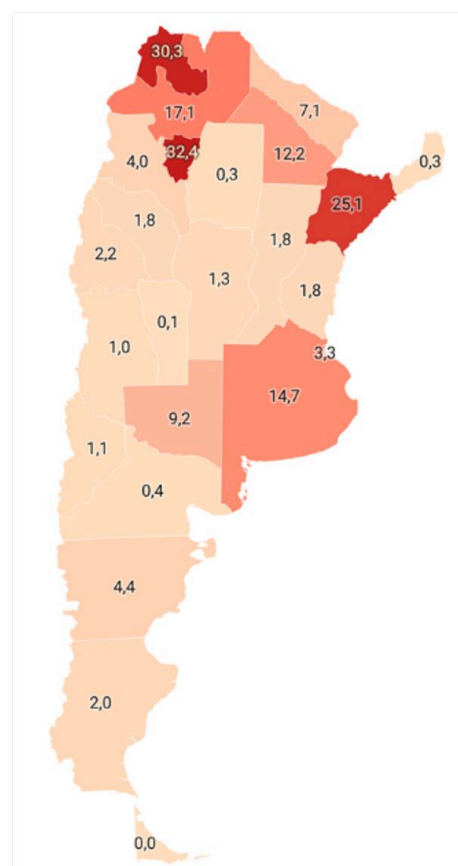
Como % del total de hogares



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

Déficit cuantitativo ampliado

Como % del total de hogares



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

El allegamiento presenta una fuerte heterogeneidad provincial, aunque sin una asociación clara con el resto de los indicadores de déficit. Tierra del Fuego (9,1%) y Jujuy (6,7%) registran los valores más altos del país, muy por encima del promedio nacional (2,9%), seguidas por Misiones (5,1%), Córdoba, Corrientes y Santa Cruz (en torno al 4,1%-4,2% cada una).

La distribución provincial del déficit cuantitativo básico muestra una marcada heterogeneidad, con un claro valor atípico que domina el mapa. San Juan, con 13,9%, concentra la situación más crítica del país, registrando un valor que casi triplica al segundo más alto (Catamarca, 4,8%) y contrasta fuertemente con el promedio nacional de 0,9%. Le siguen Salta (3,1%), La

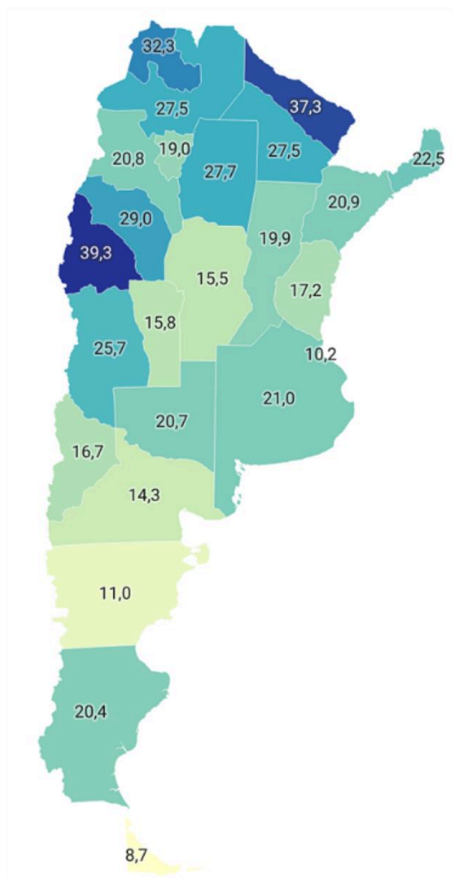
Rioja (2,3%), Chaco (1,7%) y Jujuy (1,5%). En el extremo opuesto, la mayoría de las provincias registra valores de entre el 0,2% y el 0,9%, reflejando que la precariedad material extrema es marginal fuera de los casos señalados.

En el déficit cuantitativo ampliado, que incorpora la exposición a riesgos ambientales del entorno, la dispersión se reduce y parecería concentrarse en el norte del país. Tucumán (32,4%), Jujuy (30,3%) y Corrientes (25,1%) lideran el ranking, seguidas por Salta (17,1%), Buenos Aires (14,7%) y Chaco (12,2%). En el extremo opuesto, Tierra del Fuego, San Luis y Santiago del Estero registran prácticamente ningún hogar afectado por esta dimensión.

Al incorporar las condiciones de materialidad recuperable y el hacinamiento crítico, el déficit cualitativo básico se extiende considerablemente en todas las provincias. San Juan (39,3%), Formosa (37,3%) y Jujuy (32,3%) encabezan el ranking, seguidas de cerca por La Rioja (29,0%), Santiago del Estero (27,7%), Chaco y Salta (27,5% cada una), conformando un grupo de provincias del norte y centro-oeste donde más de un cuarto de los hogares presenta alguna carencia en este nivel. Mendoza (25,7%), Misiones (22,5%) y Buenos Aires (21,0%) también se ubican por encima del promedio nacional (20,2%). En el extremo opuesto, Tierra del Fuego (8,7%), CABA (10,3%) y Chubut (11,0%) registran los valores más

Déficit cualitativo básico

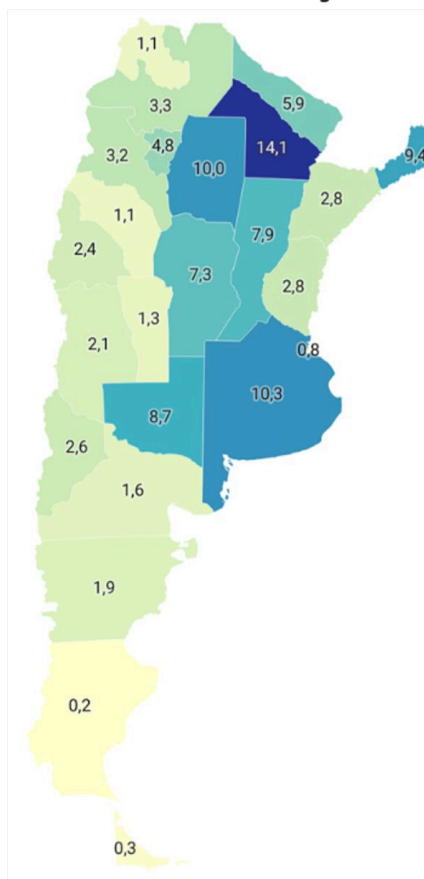
Como % del total de hogares



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

Déficit cualitativo ampliado

Como % del total de hogares



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)

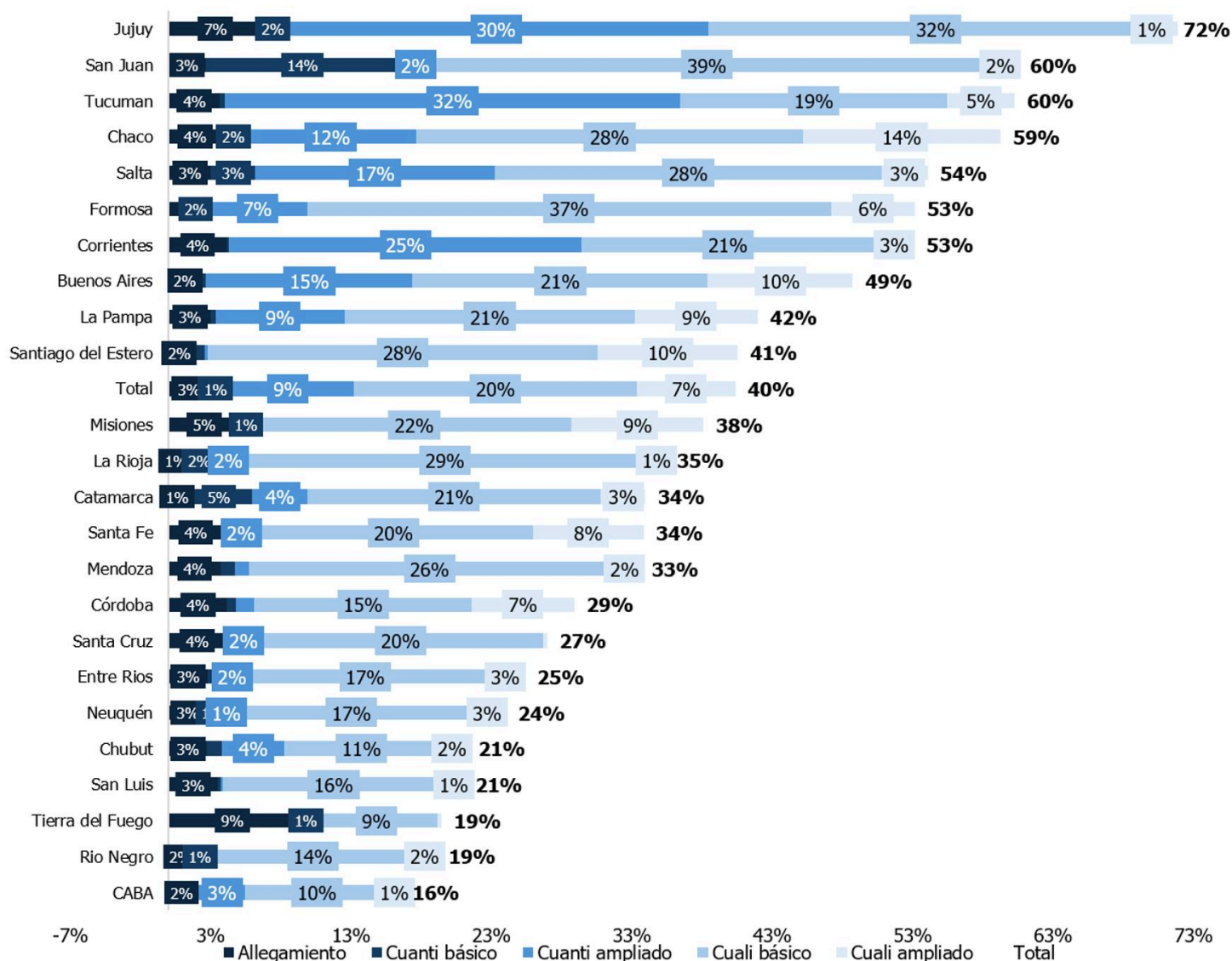


bajos, concentrados principalmente en la región patagónica y la capital. Este patrón refuerza la brecha estructural entre el norte y el sur del país en materia habitacional, aunque la magnitud general del indicador evidencia que el déficit cualitativo básico es un fenómeno de alcance nacional.

Al sumar las carencias en acceso a servicios básicos —agua, baño y desagüe—, el déficit cualitativo ampliado alcanza sus valores más altos en Chaco (14,1%), Buenos Aires (10,3%),

Santiago del Estero (10,0%) y Misiones (9,4%), seguidas por La Pampa (8,7%), Santa Fe (7,9%) y Córdoba (7,3%). En el extremo inferior, Santa Cruz (0,2%), CABA (0,8%) y Tierra del Fuego (0,3%) mantienen los menores niveles. Sin embargo, el dato más significativo es su alcance general: ninguna provincia supera el 15%, lo que sugiere que las carencias en infraestructura básica, si bien extendidas, tienen una incidencia comparativamente menor que las deficiencias de materialidad y hacinamiento en la explicación del déficit habitacional en Argentina.

Déficit habitacional por provincia como % del total



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)



De los casi seis millones de hogares con déficit, cuatro millones se encuentran en la Ciudad de Buenos Aires, la Provincia de Buenos Aires, Mendoza, Córdoba y Santa Fe (lo que representa una porción casi idéntica de la población que en ellas habita). Como suele pasar, en términos absolutos, la Provincia de Buenos Aires concentra una porción muy relevante del déficit habitacional, aunque en términos relativos sea la octava jurisdicción del país.

El 48% del déficit habitacional total se encuentra en territorio bonaerense (con 40% de los hogares), y 62% si se considera solo el déficit cuantitativo ampliado, por ejemplo. Luego, Córdoba y Santa Fe concentran el 6% y 7% del déficit, respectivamente (9% y 8% de los hogares). El NOA, por su parte, concentra el 10% de los hogares totales, pero el 13% de los que tienen déficit, situación similar a la del NEA, donde viven el 8% de los hogares, pero el 10% de los que tienen déficit. En la Patagonia, la situación se invierte, y la proporción con déficit es del 3%, mientras que vive el 6% de los hogares.

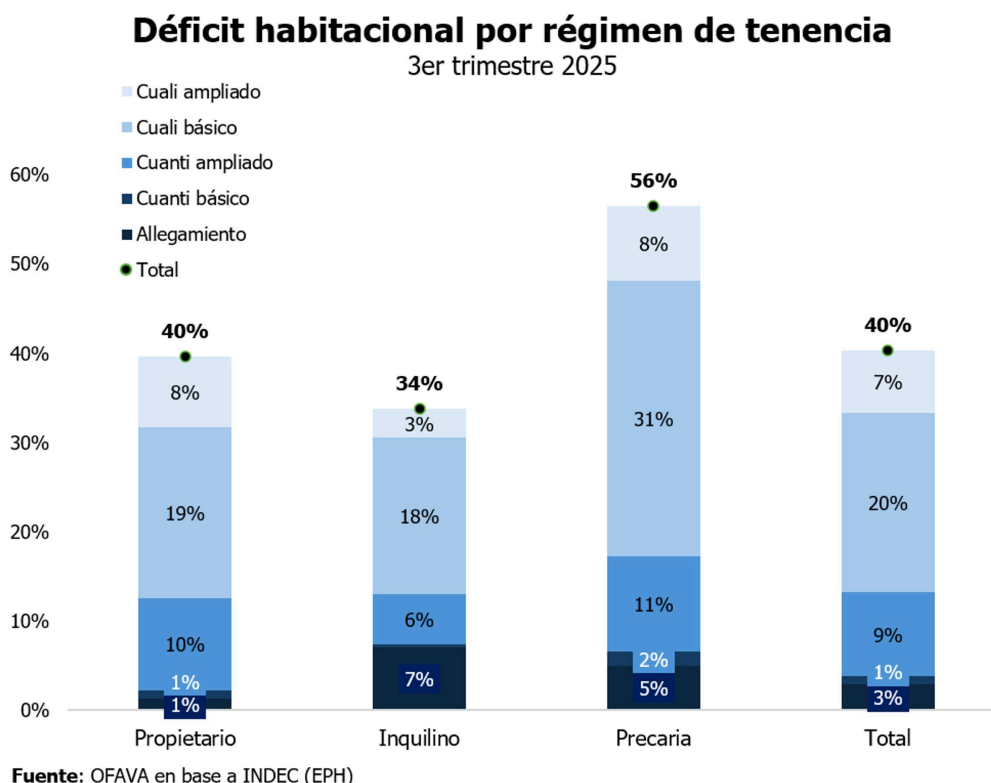
Vale recordar que los datos surgen de zonas urbanas con más de 2.000 habitantes, omitiendo áreas rurales que podrían verse afectadas sin tener un impacto en el indicador presentado. Además, las encuestas de hogares tienen dificultades para capturar gente que vive en barrios populares/villas, razón por la que es probable que estos hogares estén subrepresentados en la muestra.



5. Déficit habitacional por régimen de tenencia

El análisis por régimen de tenencia revela una jerarquía clara, pero previsible: los hogares en tenencia precaria concentran las peores condiciones habitacionales, con un déficit total del 56%. Sin embargo, el detalle relevante aparece en la brecha entre los hogares propietarios (40%) y los inquilinos (34%). A esto se suma el allegamiento, que muestra un patrón

inverso al del déficit: es notablemente más alto entre los inquilinos (7%) que entre los propietarios (1%) y los hogares en tenencia precaria (5%), lo que sugiere que compartir vivienda con otro hogar es una práctica más usual entre quienes alquilan y comparten ese gasto, pero no el resto.





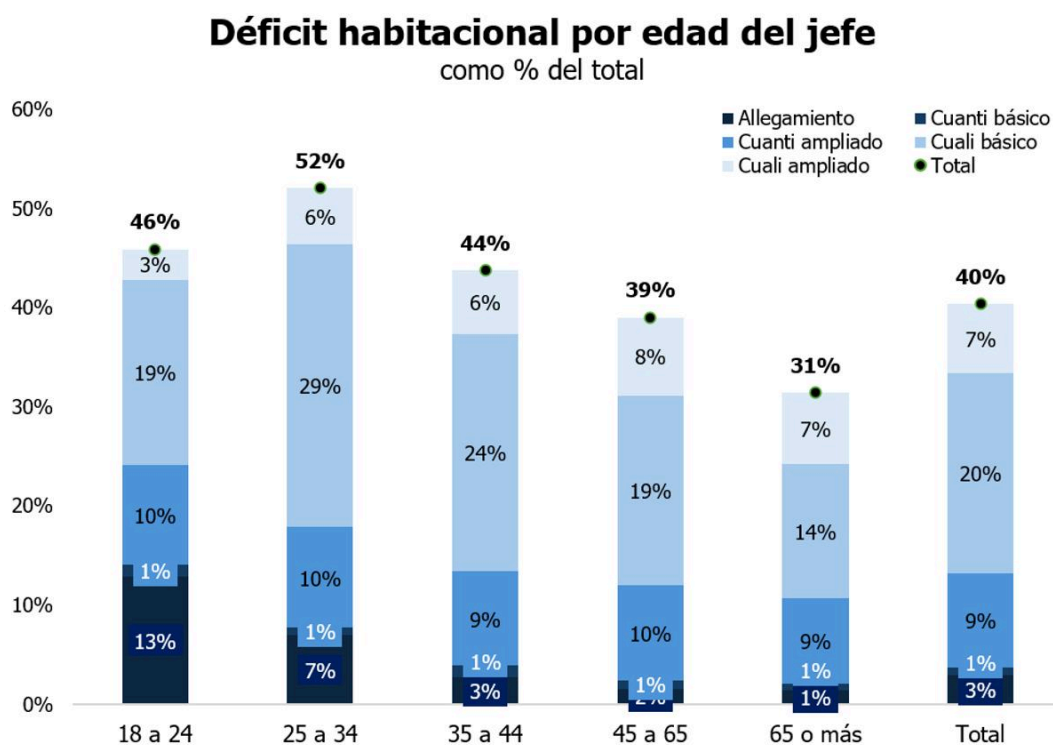
El déficit cualitativo básico -materialidad recuperable y hacinamiento- es el componente dominante en los tres grupos, con valores de 31%, 19% y 18% para tenencia precaria, propietarios e inquilinos respectivamente. El déficit cualitativo ampliado -carencias en acceso a agua, baño y desagüe- aporta 8 puntos adicionales en los hogares precarios, 8 en propietarios y apenas 3 en inquilinos.

Vale la pena profundizar el caso de los hogares inquilinos, en donde el déficit cuantitativo ampliado se reduce a poco más de la mitad respecto a los propietarios, al igual que el déficit cualitativo ampliado. Estas dos dimensiones, asociadas al contexto y no directamente con la vivienda habitada, reflejan que los hogares inquilinos suelen ubicarse en lugares más aptos, con mejores redes de infraestructura y entorno ambiental. Esto es esperable dado que, generalmente, los mercados de alquiler son una consecuencia (que se retroalimenta) del desarrollo económico: a mayor dinámica productiva y de ingresos, mayor tasa de inquilinos, que a su vez viven en mejores condiciones.

6. Déficit habitacional por edad del jefe

El déficit se reduce con la edad, aunque no de forma perfectamente lineal: los hogares con jefes de 25 a 34 años concentran las mayores carencias, mientras que los de jefes mayores presentan una situación comparativamente más holgada.

Los hogares con jefes de entre 25 y 34 años registran el déficit total más alto del grupo, con el 52%, seguidos por los de 18 a 24 años (46%) y los de 35 a 44 (44%). En el extremo opuesto, los hogares encabezados por mayores de 65 años presentan el nivel más bajo, con el 31%, por debajo incluso del promedio nacional (40%).



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)



El allegamiento muestra el gradiente más marcado de todos los componentes: cae de forma sostenida con la edad, desde el 13% en los jefes de 18 a 24 años hasta apenas el 1% en los mayores de 65.

Al interior de cada grupo, el déficit cuantitativo básico —las viviendas irrecuperables— se mantiene contenido y relativamente estable en torno a 1%. El cuantitativo ampliado también se mueve en un rango acotado, entre el 9% y el 10%, con una leve tendencia decreciente hacia los grupos de mayor edad.

Las diferencias más pronunciadas entre grupos se explican por los componentes cualitativos, aunque no de manera monótona: el déficit cualitativo básico alcanza su punto más alto en los hogares con jefe de 25 a 34 años (29%), es menor tanto en el tramo más joven (19% en 18 a 24 años) como en los tramos de mayor edad, y cae hasta el 14% en los mayores de 65. El déficit cualitativo ampliado, en cambio, sí seguiría una trayectoria clara y creciente con la edad: pasa del 3% en los hogares con jefes más jóvenes al 8% en los de 45 a 65 años, para estabilizarse en torno al 7% en los mayores de 65.

Así, se concluye que la edad del jefe opera como un gradiente del déficit habitacional, aunque con un pico en el tramo de 25 a 34 años antes que en el más joven: los hogares con jefes jóvenes y de adultez temprana son los que presentan mayores problemas.



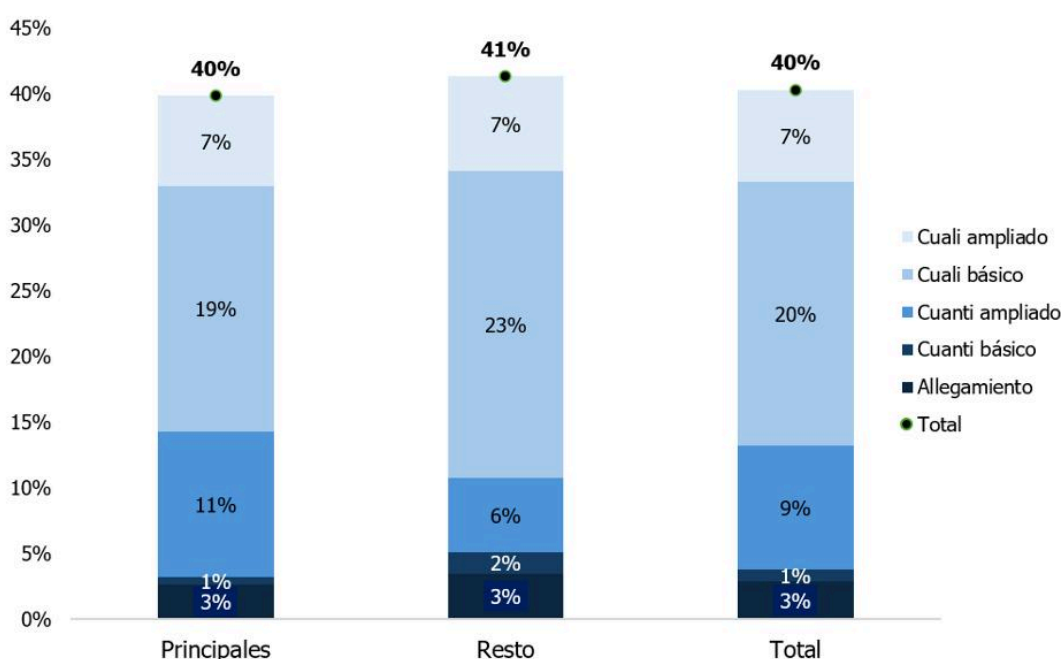
7. Déficit habitacional por tamaño del aglomerado

Se analiza el déficit habitacional según el tamaño del aglomerado, siendo, dentro de los aglomerados de más de 2.000 habitantes, los principales aglomerados los 32 más grandes (los que la EPH analiza de manera trimestral) y el resto la diferencia (los que la EPH analiza solo una vez al año). La diferencia en el déficit total entre ambas categorías es acotada: 40% en los aglomerados principales contra 41% en el resto.

El allegamiento también es levemente más alto en el resto de los aglomerados (3,5%) que en los principales (2,6%), en línea con el resto de los componentes del déficit.

Sin embargo, la composición interna revela diferencias más relevantes que el total agrega. El déficit cuantitativo ampliado -que incorpora riesgos ambientales del entorno- es

Déficit habitacional según tipo de aglomerado
como % del total



Fuente: OFAVA en base a INDEC (EPH)



notablemente más alto en los aglomerados principales (11,1%) que en el resto (5,6%), lo que sugiere que la exposición a basurales y zonas inundables es un fenómeno predominantemente urbano y de grandes aglomerados. El déficit cuantitativo básico, por su parte, es marginal en ambos grupos.

El déficit cualitativo básico, en cambio, sigue la dirección opuesta: representa el 23,4% en el resto de los aglomerados frente al 18,7% en los principales, reflejando condiciones de materialidad y hacinamiento más deficientes fuera de los centros más poblados del país. Por último, el déficit cualitativo ampliado — acceso a servicios básicos— es prácticamente idéntico en ambos grupos (7%).



8. Jóvenes no emancipados: potencial demanda habitacional

Al tercer trimestre de 2025, había 2,5 millones de jóvenes de 25 a 35 años no emancipados, 37% del total. A nivel provincial, la situación es heterogénea: en términos absolutos, en la

Provincia de Buenos Aires viven poco más de un millón de jóvenes no emancipados y concentra cerca del 40% del total, lo cual es coherente con su población, que representa un

Jóvenes no emancipados	No emancipados			Total	No emancipados		
	Emancipados	Con déficit	Sin déficit		Emancipados	Con déficit	Sin déficit
CABA	353.271	92.674	16.073	462.018	76%	20%	3%
Buenos Aires	1.724.644	485.781	552.833	2.763.258	62%	18%	20%
Catamarca	31.976	17.877	13.398	63.251	51%	28%	21%
Córdoba	412.010	133.780	54.970	600.760	69%	22%	9%
Corrientes	97.677	32.108	42.329	172.114	57%	19%	25%
Chaco	107.303	25.531	32.986	165.820	65%	15%	20%
Chubut	53.202	25.716	6.218	85.136	62%	30%	7%
Entre Ríos	126.658	39.238	25.192	191.088	66%	21%	13%
Formosa	51.832	15.537	16.466	83.835	62%	19%	20%
Jujuy	58.112	16.656	48.086	122.854	47%	14%	39%
La Pampa	38.651	6.637	5.613	50.901	76%	13%	11%
La Rioja	37.632	22.143	10.251	70.026	54%	32%	15%
Mendoza	162.110	71.471	30.713	264.294	61%	27%	12%
Misiones	116.929	38.050	13.555	168.534	69%	23%	8%
Neuquén	68.944	24.577	6.595	100.116	69%	25%	7%
Rio Negro	97.812	28.390	4.696	130.898	75%	22%	4%
Salta	116.651	45.154	82.668	244.473	48%	18%	34%
San Juan	64.177	20.323	27.732	112.232	57%	18%	25%
San Luis	53.453	28.432	7.304	89.189	60%	32%	8%
Santa Cruz	43.435	15.799	3.632	62.866	69%	25%	6%
Santa Fe	369.584	96.420	50.812	516.816	72%	19%	10%
Santiago del Estero	60.940	41.970	27.716	130.626	47%	32%	21%
Tucumán	109.058	47.642	89.336	246.036	44%	19%	36%
Tierra del Fuego	24.052	8.278	501	32.831	73%	25%	2%
Total	4.380.113	1.380.184	1.169.675	6.929.972	63%	20%	17%

Personas	Sin déficit	Con déficit	Total	Sin déficit	Con déficit	Total
Emancipados	2.199.418	2.180.695	4.380.113	32%	31%	63%
No emancipados	1.380.184	1.169.675	2.549.859	20%	17%	37%
Total	3.579.602	3.350.370	6.929.972	52%	48%	100%

volumen similar, por lo que se ubica en el puesto número 12 del ranking provincial una vez que se ajusta por población.

Luego, Córdoba y Santa Fe completan el podio de provincias con mayor cantidad de jóvenes no emancipados, aunque también mejora mucho la perspectiva una vez que se considera la población, y bajan al puesto número 16 y 20, respectivamente. Tucumán, en cambio, es la cuarta provincia con mayor cantidad y, además, la primera en relación con la población, con 137.000 jóvenes, que equivalen al 56% de universo. Santiago del Estero y Jujuy ocupan el segundo y tercer puesto del ranking ajustado por población, con 53% no emancipados, mientras que Salta y Catamarca siguen con 52% y 49%. CABA, por su parte, es la provincia con menor proporción de jóvenes no emancipados, solo 24%.

La problemática de la emancipación sigue una lógica similar a la del mercado de alquileres. En donde hay mercados laborales dinámicos, sector privado pujante y población que migra por algún motivo (educativo o laboral, principalmente), las tasas de alquiler tienden a ser mayores y las de no emancipación, menores. A su vez, el déficit también resulta más bajo. Se define como joven no emancipado a toda

persona de entre 25 y 35 años que convive en el hogar de origen en calidad de hijo, yerno o nuera. Se trata de un grupo que, a diferencia de quienes ya condujeron su propio hogar, no ha podido -o, presumiblemente en menor medida, ha elegido no hacerlo- independizarse. De los 2,5 millones de jóvenes en esta situación, el 46% -1,2 millones de personas- convivía además en hogares con algún tipo de déficit habitacional, lo que implica que no solo no lograron independizarse, sino que lo hacen en condiciones de precariedad. El 54% restante reside en hogares sin déficit, pero igualmente representa demanda potencial si se asume que parte de ese grupo busca o buscará acceder a una vivienda propia en el mediano plazo.

En la medida en que una parte de este grupo aspira a emanciparse, pero no puede hacerlo por restricciones económicas o de acceso a la vivienda, constituye una demanda habitacional latente que los indicadores tradicionales de déficit no capturan: no necesariamente viven en una vivienda deficitaria propia, pero potencialmente necesitarán una. En una estimación prudente, estos 2,5 millones de jóvenes representan una demanda potencial de, al menos, 500.000 viviendas, bajo el supuesto de que habrá una porción que compartirá vivienda y otra que habitará viviendas ya existentes.