



Jóvenes, emancipación y crédito

Informe especial
Octubre 2026



OFAVA

Observatorio
Federa de Acceso a
a Vivienda Argentina



Índice

1. Emancipación y tenencia, ¿cómo viven los jóvenes?	5
2. Heterogeneidad por provincia	7
3. ¿Cuántos créditos hacen falta?	8
3.1. Emancipación total: el techo de crédito hipotecario	9
3.2. Emancipación europea: el piso para alcanzar un nivel internacional	10
4. ¿Cuántos pueden hoy acceder al crédito?	12
4.1. Resultados	13



Resumen Ejecutivo

El crédito hipotecario, por sí solo, no alcanza para resolver la falta de emancipación juvenil en Argentina. Converger al promedio europeo requeriría unos 250 mil créditos y eliminar por completo la no emancipación, alrededor de 1,1 millones, mientras que hoy apenas unos 505 mil hogares inquilinos de once grandes ciudades podrían acceder a uno. Por eso, ampliar el mercado de alquileres es tan necesario como expandir el crédito: ambas herramientas son complementarias.

- **Diagnóstico:** 2,55 millones de jóvenes de 25 a 35 años (37% del total) siguen viviendo en el hogar de sus padres u otros familiares. El 86% de ellos vive en hogares propietarios, lo que refleja menos una elección que la falta de alternativas donde el mercado de alquileres es reducido.
- **El alquiler como puerta de entrada:** entre los 4,4 millones de jóvenes emancipados, el 44% es propietario y el 38% alquila.
- **Escenario “Emancipación total”:** si todos los no emancipados dejaran el hogar familiar con la misma distribución de tenencia que los emancipados, harían falta alrededor de 1,1 millones de créditos hipotecarios y casi un millón de viviendas en alquiler.
- **Escenario “Emancipación europea”:** bajar la tasa de no emancipación al promedio de la UE-27 (30,1%) implicaría



emancipar a unos 460 mil jóvenes, con cerca de 250 mil créditos y 217 mil viviendas en alquiler.

- **Capacidad actual de acceso:** en once de los principales aglomerados, unos 505 mil hogares inquilinos (13%) podrían acceder a un crédito para una vivienda de 2 ambientes y 359 mil (9%) para una de 3 ambientes. Dos de cada tres se concentran en CABA, Córdoba y Rosario.
- **Brecha:** ese universo cubre el escenario piso, pero representa menos de la mitad del techo. Además, los jóvenes no emancipados suelen tener ingresos más bajos o inestables que los hogares ya emancipados.



1. Emancipación y tenencia, ¿cómo viven los jóvenes?

En Argentina hay alrededor de 2,55 millones de jóvenes de 25 a 35 años que no están emancipados, es decir, que siguen viviendo en el hogar de sus padres u otros familiares. Representan el 37% del total de jóvenes de esa edad (6,9 millones), casi cuatro de cada diez.

Son jóvenes no emancipados, precisamente, porque en sus hogares no cumplen un rol de toma de decisiones (jefe/a o cónyuge, principalmente), sino que son hijos, yernos, nueras, sobrinos, nietos, etc. Ellos no deciden cómo su hogar accede a la vivienda, ya sea alquilando, siendo dueños o vía otros tipos de tenencia, generalmente más precarias.

De los 6,9 millones de jóvenes analizados, 4,4 millones lograron emanciparse, mientras que 2,55 millones todavía no. Quienes sí lo lograron, hoy al frente de sus propios hogares, acceden a la vivienda de manera diferente a los no emancipados. Casi la mitad de los jóvenes emancipados son dueños de su vivienda (casi 2 millones, 44%), mientras que otro 38% alquila (1,7 millones) y el resto accede vía otros mecanismos.

En el caso de los no emancipados, en cambio, la amplia mayoría (86%) vive en hogares en donde el jefe de hogar es propietario, mientras que el 14% restante se divide, en partes casi iguales, entre inquilinos y otras vías.



	Propietario	Inquilino	Otros	Total
Emancipados	1.946.661	1.665.653	766.984	4.379.298
No emancipados	2.201.070	168.106	180.683	2.549.859
Total	4.147.731	1.833.759	947.667	6.929.157
Emancipados	44%	38%	18%	100%
No emancipados	86%	7%	7%	100%
Total	60%	26%	14%	100%

Fuente: OFAVA en base a INDEC.

Que los emancipados se repartan en proporciones similares entre viviendas propias y alquiladas refleja cómo, al momento de salir del hogar familiar, el alquiler funciona como un mecanismo esencial de acceso a la vivienda. Alquilar requiere, ante todo, capacidad económica. Por eso, que la mayoría de los jóvenes no

emancipados pertenezca a hogares propietarios también es una muestra de que la propiedad de la vivienda (en un país sin créditos y sin mercados de alquiler desarrollados en muchas ciudades) tiene un componente inercial significativo y que no siempre representa una modalidad buscada de acceso a la vivienda.



2. Heterogeneidad por provincia

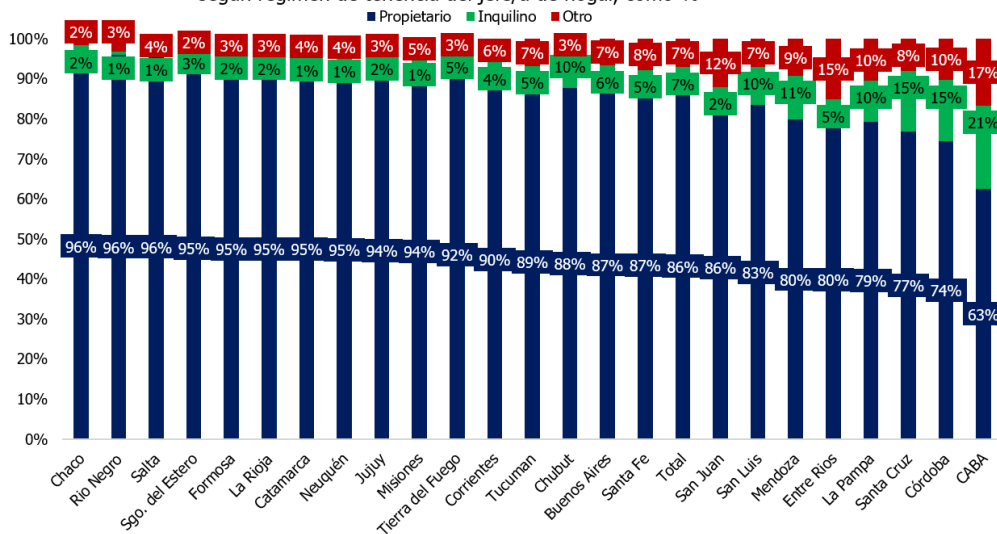
Esto queda más expuesto al ver la composición de la población joven no emancipada por provincia. El promedio esconde diferencias marcadas: en diez provincias, principalmente del norte y de la Patagonia, la proporción en hogares propietarios llega al 94% o más. En todas ellas, los no emancipados en hogares inquilinos no superan el 3%. En el otro extremo se ubica CABA, donde los hogares propietarios reúnen solo al 63% de los no emancipados y los inquilinos al 21%, seguida por Córdoba (74% y 15%), Santa Cruz (77% y 15%), Mendoza (80% y 11%) y La Pampa (79% y 10%). Buenos Aires, que concentra cuatro de cada diez no emancipados del país (1,04 millones), se ubica cerca del promedio, con 87% en hogares propietarios y 6% en hogares inquilinos.

El alquiler cumple, así, un doble papel. Donde el mercado de alquileres es reducido y alquilar queda reservado a los hogares con mayor capacidad económica, casi no hay jóvenes no emancipados en hogares inquilinos: quienes no logran salir del hogar familiar se concentran en viviendas propias. Donde el mercado de alquileres está más desarrollado, como en CABA o Córdoba, ocurre lo inverso: hay más hogares inquilinos y, a la vez, más jóvenes con la posibilidad de alquilar para emanciparse. Por eso, el bajo peso de los inquilinos entre los no emancipados a nivel nacional (7%) no indica que el alquiler sea irrelevante, sino que, allí donde no existe un mercado de alquileres amplio, la propiedad del hogar familiar funciona menos como una elección que como la única alternativa disponible.



¿Cómo viven los jóvenes no emancipados?

según régimen de tenencia del jefe/a de hogar, como %



Fuente: OFAVA en base a INDEC.

3. ¿Cuántos créditos hacen falta?

Estas diferencias en la forma de acceso a la vivienda permiten plantear algunas preguntas:

1. ¿Cuál sería una tasa de no emancipación razonable como objetivo?
2. ¿Bajo qué tipo de tenencia se emanciparían los jóvenes?
3. ¿Cuánto crédito hipotecario haría falta?

Para responderlas se plantean dos escenarios, que funcionan como un techo y un piso de la necesidad de financiamiento.



3.1. Emancipación total: el techo de crédito hipotecario

El primer escenario supone que la totalidad de los 2,55 millones de no emancipados deja el hogar familiar y se distribuye entre los tipos de tenencia igual que los jóvenes que ya están emancipados.

En ese caso, 1,13 millones accederían a la propiedad, 970 mil alquilarían y 447 mil lo harían a través de otras formas de tenencia. Dado que la gran mayoría de los jóvenes no cuenta con el ahorro suficiente ni con una herencia que le permita comprar una vivienda al contado, se supone que la mayor parte de quienes se volverían propietarios necesitaría acceso a un crédito hipotecario.

Así, este escenario representa el máximo de crédito hipotecario necesario para resolver por completo el problema de emancipación: alrededor de 1,1 millones de préstamos. Aun si una parte de esas compras se financiara con ahorro propio o ayuda familiar, la necesidad de financiamiento no se alejaría demasiado del orden del millón de créditos, lo que permite dimensionar el desafío.

A esto se suma que casi un millón de jóvenes necesitaría una vivienda en alquiler, lo que implicaría ampliar en más de la mitad la cantidad de jóvenes emancipados que hoy alquilan (1,67 millones).



3.2. Emancipación europea: el piso de crédito para alcanzar un nivel internacional

Pensar en eliminar por completo la no emancipación es poco verosímil: en todos los países una parte de los jóvenes de ese rango etario sigue viviendo con sus padres, ya sea por elección o por motivos económicos. Por eso se plantea un segundo escenario, en el que la proporción de no emancipados baja del 37% actual al 30,1%, el promedio de la Unión Europea (UE-27) en 2025. Es decir, ya no se trata de pasar de 37% a 0%, sino de 37% a 30%.

En ese caso, la población no emancipada pasaría de 2,55 a 2,09 millones, una reducción de unos 460 mil jóvenes. Para distribuirlos se agrega un supuesto adicional:

ninguno se emancipa bajo tenencia precaria u otras formas de tenencia, y el peso que estas tienen entre los emancipados (18%) se reparte en partes iguales entre propietarios e inquilinos.

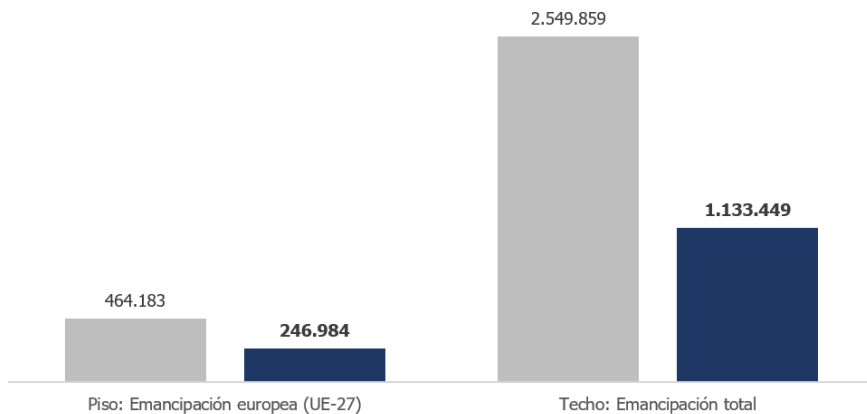
Así, de los jóvenes que dejarían de vivir con sus padres, unos 247 mil accederían a la propiedad (53%) y 217 mil al alquiler (47%). Bajo el mismo supuesto de que la mayoría de los nuevos propietarios lo haría con un crédito hipotecario, este escenario marca un piso: cerca de 250 mil créditos serían necesarios solo para llevar la emancipación juvenil argentina a un nivel comparable al internacional.



Nuevos emancipados vs. nuevos propietarios

Por escenario

■ Jóvenes que se emancipan ■ Nuevos propietarios (≈ créditos)



Fuente: OFAVA en base a EPH-INDEC y Eurostat

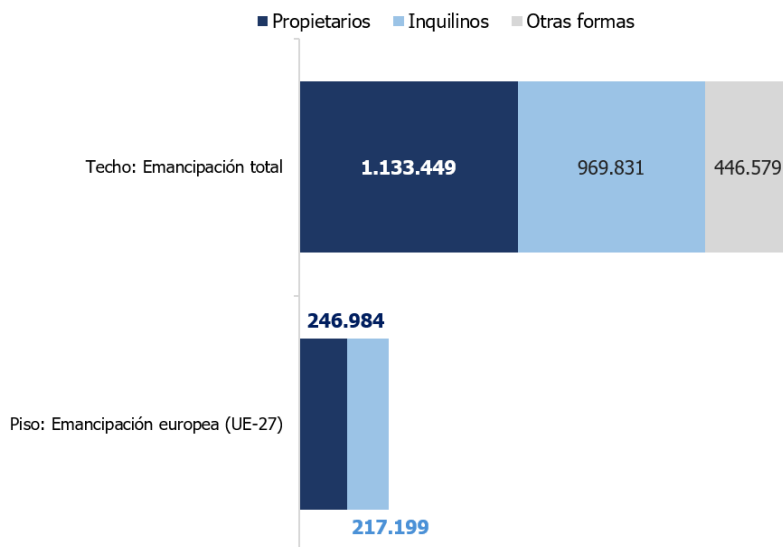
En síntesis, la necesidad de crédito hipotecario asociada a la emancipación de los jóvenes de 25 a 35 años va de unos 250 mil préstamos, para converger al promedio europeo, a 1,1 millones, para

eliminar por completo la no emancipación. En ambos escenarios el alquiler cumple un papel central, ya que absorbe entre el 38% y el 47% de los nuevos emancipados.



Distribución de los jóvenes según tenencia

Nuevos emancipados por escenario



Fuente: OFAVA en base a EPH-INDEC y Eurostat

4. ¿Cuántos pueden hoy acceder al crédito?

Los escenarios anteriores dimensionan la demanda potencial de crédito hipotecario, pero no dicen cuántos hogares están hoy en

condiciones de tomarlo. Una forma de aproximarse a esta pregunta es mirar a quienes ya se emanciparon y alquilan, el grupo que más



naturalmente podría pasar del alquiler a la propiedad mediante un préstamo. Para ello se estimó, en once de los principales aglomerados urbanos del país, cuántos hogares inquilinos podrían acceder a un crédito hipotecario para comprar un departamento de 2 o de 3 ambientes.

Para estimarlo, se considera el ingreso total familiar de los hogares inquilinos de cada aglomerado. Como las personas en las encuestas de hogares tienden a subdeclarar ingresos, estos se ajustaron siguiendo la metodología del Centro

de Estudios Distributivos, Laborales y Sociales (CEDLAS)¹. Además, se consideraron solo los hogares cuyo jefe tiene un empleo formal, condición habitual para ser elegible por el sistema bancario de cara a un crédito. Luego se calculó la cuota de un crédito hipotecario UVA de referencia, por un monto de USD 75.000 a 20 años, con una tasa anual del 7,5%. Por último, se estimó el porcentaje de hogares cuyos ingresos alcanzarían para que la cuota no supere el 25% del ingreso, otro de los requisitos más comunes.

4.1. Resultados

El resultado es acotado. Sumando las once ciudades, unos 505 mil hogares inquilinos podrían acceder a un crédito para una vivienda de 2

ambientes y unos 359 mil para una de 3 ambientes. En términos relativos, en ninguna ciudad la proporción supera el 18% en el caso de los inmuebles de

1. Albina, I., Laguinge, L., Gasparini, L., Tornarolli, T., Cruces, G. y Afonso, S. (2024). *Ajustando la imagen de la distribución del ingreso en Argentina: encuestas y registros administrativos. Documento de Trabajo No 336 del CEDLAS-UNLP.*



2 ambientes ni el 14% en el de los de 3 ambientes: en ocho de las once ciudades, menos de uno de cada siete hogares inquilinos podría

comprar un 2 ambientes con financiamiento, y en diez de ellas no más del 11% podría hacerlo con un 3 ambientes.

Ciudad	Hogares inquilinos que podrían acceder		% de hogares inquilinos que podrían acceder	
	2 ambientes	3 ambientes	2 ambientes	3 ambientes
Bahía Blanca	18.504	9.860	14%	7%
Rosario	64.026	39.885	12%	8%
Santa Fe	17.163	11.507	9%	6%
Posadas	6.082	3.318	4%	2%
Mendoza	36.712	29.720	11%	9%
Córdoba	87.515	68.805	15%	11%
Neuquén	22.363	16.864	18%	14%
Salta	12.465	9.443	7%	5%
San Miguel de Tucumán	21.649	16.742	8%	6%
CABA	182.749	129.653	15%	11%
Mar del Plata	36.012	22.894	14%	9%
Total	505.240	358.691	13%	9%

Fuente: OFAVA en base a Zonaprop, Reporte Inmobiliario, IDECBA e INDEC

Las diferencias entre ciudades son marcadas. Neuquén encabeza el ranking, con 18% de los hogares inquilinos en condiciones de acceder a una vivienda de 2 ambientes y 14% a una de 3 ambientes, seguida de CABA y Córdoba (15% y 11%) y de Bahía Blanca y Mar del Plata (14% en 2 ambientes). En el otro extremo se

ubican Salta (7% y 5%) y, sobre todo, Posadas, donde apenas el 4% de los inquilinos podría acceder a una vivienda de 2 ambientes y el 2% a una de 3 ambientes.

A su vez, pasar de 2 a 3 ambientes reduce en casi un 30% la cantidad de hogares que podrían acceder, con



caídas especialmente fuertes en Bahía Blanca y Posadas, donde el universo se reduce casi a la mitad.

En términos absolutos, el potencial está muy concentrado. CABA aporta unos 183 mil de los hogares que podrían acceder a un inmueble de 2 ambientes (36% del total) y, junto con Córdoba (88 mil) y Rosario (64 mil), reúne dos de cada tres. La misma proporción se repite en el caso de los 3 ambientes.

Estos números ponen en perspectiva los escenarios de la sección anterior. Si bien la estimación abarca solo once ciudades y hogares inquilinos de todas las edades, aun en el caso más favorable (departamentos de 2 ambientes) el universo que podría acceder hoy al crédito alcanza para

cubrir el piso de unos 250 mil préstamos necesarios para converger al promedio europeo, pero representa menos de la mitad del techo de 1,1 millones asociado a la emancipación total.

Además, se trata de hogares que ya están emancipados: los jóvenes que todavía viven con sus padres, que en muchos casos tienen ingresos más bajos o inestables, enfrentan condiciones de acceso aún más exigentes. De ahí que el crédito hipotecario, por sí solo, no alcance para resolver el problema de emancipación, y que un mercado de alquileres amplio siga siendo la principal puerta de entrada a la vivienda para la mayoría de los jóvenes.