



RADIOGRAFÍA DE LAS VIVIENDAS REALIZADAS POR LAS PROVINCIAS EN 2024

RADIOGRAFÍA DE LAS VIVIENDAS REALIZADAS POR LAS PROVINCIAS EN 2024

Se construyeron 11.000 viviendas.

Cordoba y Santiago del Estero sumaron el 30% del total, mientras que Santa Cruz, Jujuy, Tierra del Fuego y Neuquén sumaron el 2 %.

Desde Tejido Urbano, realizamos un relevamiento exhaustivo de todos los actos públicos en los que los Institutos Provinciales de Vivienda entregaron viviendas a la población durante 2024. A través de la recopilación y sistematización de estos datos, buscamos aportar información clave para evaluar la evolución de las políticas habitacionales y su efectividad en la reducción del déficit de vivienda.

Introducción

El 2024 fue un año de transformación en la política habitacional a nivel nacional. A lo largo del año, las transferencias a las provincias, el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y el financiamiento de obras a través de los principales fondos fiduciarios nacionales se redujeron o quedaron paralizados. Además, en varias provincias que atravesaron cambios de gestión, los procesos de transición incluyeron auditorías sobre obras de infraestructura y vivienda, extendiéndose en algunos casos hasta agosto de 2024. Provincias como Chaco y Santa Cruz implementaron controles, auditorías y revisiones sobre la adjudicación de viviendas, lotes y créditos en 2023, lo que resultó en una paralización temporal de la gestión habitacional.

De acuerdo a los actos públicos de las administraciones públicas provinciales, en 2024, se entregaron un total de 10.983 viviendas en todo el país a través de los Institutos Provinciales de Vivienda. La provincia con la mayor cantidad de

viviendas adjudicadas fue Córdoba, con 1.773 unidades, mientras que la menor entrega registrada se dio en Santa Cruz, con solo 7 viviendas.

En promedio, las provincias que realizaron entregas adjudicaron alrededor de 500 viviendas cada una. Un total de 22 provincias llevaron adelante adjudicaciones, mientras que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no registró entregas de viviendas durante el año.

Estos datos reflejan una distribución desigual en la ejecución de programas habitacionales, con algunas jurisdicciones avanzando significativamente en la entrega de viviendas, mientras que otras experimentaron una baja ejecución o la paralización de proyectos. Factores como la reducción del financiamiento nacional, incertidumbre en cuanto a los costos de construcción, cambios de gestión y auditorías provinciales influyen en estas diferencias.

Resultados de la política habitacional provincial en 2024

Distribución de viviendas adjudicadas

El reparto de viviendas a nivel nacional mostró una fuerte concentración en ciertas provincias. **Las cinco jurisdicciones con mayor cantidad de viviendas adjudicadas representaron una porción significativa del total:**

- **Córdoba:** 1.773 viviendas (16,34% del total).
- **Santiago del Estero:** 1.723 viviendas (15,88% del total).
- **Buenos Aires:** 1.271 viviendas (11,71% del total).
- **San Juan:** 1.000 viviendas¹ (9,22% del total).
- **Mendoza:** 685 viviendas (6,31% del total).

Es importante destacar la participación de **La Pampa y Río Negro**, donde además de la entrega de viviendas, se implementaron programas de **Lotes con Servicios**. En **La Pampa** se adjudicaron **319 viviendas y 421 lotes**, mientras que en **Río Negro** se entregaron **265 viviendas y 465 lotes**.

Por otro lado, algunas provincias registraron cifras muy bajas en la entrega

de viviendas, evidenciando una ejecución mínima de programas habitacionales. **Las cuatro provincias con menor cantidad de viviendas entregadas fueron:**

- **Santa Cruz:** 6 viviendas (0,06% del total).
- **Tierra del Fuego:** 38 viviendas (0,35% del total).
- **Jujuy:** 50 viviendas (0,46% del total).
- **Neuquén:** 111 viviendas (1,02% del total).

Desde una perspectiva estadística, **la mediana de viviendas entregadas por provincia fue de 327,5 unidades**, lo que sugiere que la mayoría de las provincias adjudicaron menos de 500 viviendas durante el año. Sin embargo, este dato debe analizarse en relación con la población, la cantidad de viviendas planificadas y los fondos disponibles por jurisdicción, ya que la ejecución varía significativamente en función de estos factores.

¹ Cifra oficial no exacta proveída por autoridades del Instituto Provincial de Vivienda.

Transferencias fondos FONAVI

En 2024 el gobierno nacional giró en concepto de transferencia de la Ley 24.464 unos 327 mil millones de pesos. Si uno contabilizará la cantidad de viviendas que se podría hacer, a razón de 75 millones cada una, se podrían hacer 4.360 o si se contabilizaran a 55 millones cada una, unas 5.947. Es decir, en términos generales las Provincias incluyeron fondos propios para poder realizar más viviendas, siendo Santiago del Estero y Córdoba las provincias que en términos absolutos y relativos más aportaron. Así, Santiago del Estero construyó seis veces más viviendas de las que podría hacer con aportes solo del FONAVI. Córdoba realizó cinco veces más viviendas. Le siguen las provincias

de La Rioja y San Juan con una cantidad de viviendas significativas.

En contrapartida, las provincias de Santa Cruz, Tierra del Fuego, Jujuy, Neuquén y Santa Fe construyeron menos viviendas que las que podrían haber realizado con los fondos FONAVI. Así, Santa Cruz que realizó seis viviendas podría haber realizado 190 con estos fondos. Tierra del Fuego, que realizó 38 viviendas podría haber realizado 157, Jujuy hizo 50 viviendas, pero con los fondos de FONAVI podría haber realizado 178. Por su parte Neuquén podría haber realizado con fondos Nacionales 255 viviendas, sin embargo, realizó 111. (Ver Anexo 2)

Escrituración de viviendas

El proceso de **escrituración social** estuvo altamente concentrado en un grupo de provincias, que en conjunto representaron una parte significativa del total de escrituras registradas en el país. **Las 10 provincias con mayor cantidad de escrituras sociales fueron:**

- **CABA:** 2.571 escrituras (15,94% del total).
- **San Luis:** 2.501 escrituras (15,50% del total).
- **Chaco:** 2.480 escrituras (15,37% del total).
- **Salta:** 1.867 escrituras (11,57% del total).
- **Buenos Aires:** 1.576 escrituras (9,77% del total).
- **Entre Ríos:** 1.499 escrituras (9,29% del total).
- **Río Negro:** 917 escrituras (5,68% del total).

- **Córdoba:** 794 escrituras (4,92% del total).
- **Santa Fe:** 707 escrituras (4,38% del total).
- **La Rioja:** 640 escrituras (3,97% del total).

La concentración de escrituras en estas provincias puede responder a **políticas activas de regularización dominial, capacidad administrativa para agilizar trámites y la disponibilidad de recursos** destinados a la formalización de la tenencia. No obstante, **las disparidades entre provincias en materia de escrituración reflejan la falta de homogeneidad en la ejecución de programas habitacionales**, lo que impacta en la seguridad jurídica de los beneficiarios.

Crédito hipotecario y financiamiento provincial

Un factor clave en la política habitacional de 2024 fue la participación de bancos provinciales en la oferta de **créditos hipotecarios**. Algunas entidades que jugaron un rol central en este proceso fueron:

- **Banco Ciudad (CABA)**
- **Banco de Córdoba**
- **Banco de Neuquén**
- **Banco Corrientes**
- **Banco Municipal de Rosario (Santa Fe)**

- **Banco Chubut**
- **Bancos del Grupo Petersen** (Banco Santa Cruz, Banco San Juan, Banco Entre Ríos y Banco Santa Fe)

El involucramiento de estas instituciones permitió ampliar las opciones de financiamiento en un contexto donde **el crédito hipotecario tradicional sigue siendo una barrera de acceso para gran parte de la población**.

Tendencias en la política habitacional provincial

A nivel general, **se identifican al menos dos tendencias en los gobiernos provinciales** en relación con la ejecución de políticas de vivienda:

1. **Continuidad de gestión y foco en entrega de viviendas:**
 - Provincias como **Córdoba, Santiago del Estero, Buenos Aires, Mendoza, Río Negro y La Pampa** mantuvieron un fuerte enfoque en la adjudicación de viviendas terminadas.

2. **Cambio de gestión y priorización de créditos y escrituraciones²:**

- En provincias como **Entre Ríos, Santa Fe, San Juan, Santa Cruz, San Luis, Chaco, Chubut, Neuquén y Jujuy**, la estrategia habitacional estuvo más centrada en la oferta de créditos y la regularización dominal a través de la escrituración social.

² En el caso en los que hubo un cambio de gestión, se debe aclarar que, estos coinciden en color político por lo cual existe

una agenda común y/o compartida a la hora de pensar la política habitacional.

Casos particulares

- **CABA y Salta:** Aunque hubo continuidad en la gestión, **el eje principal fue la escrituración social** mediante programas de regularización dominial y programas de crédito (en el caso de CABA, créditos para el acceso al alquiler y refacción e hipotecario a través del Banco Ciudad).
- **Provincia de Buenos Aires:** Durante la primera mitad del año, **se priorizó la entrega de créditos** a través del programa

Buenos Aires Crea, con un impacto significativo en municipios del conurbano bonaerense.

- **Santa Fe:** Además del crédito hipotecario *NIDO*, la provincia **lanzó el programa *LLAVE* para facilitar el acceso al alquiler.**
- **Jujuy y Chaco:** Implementaron **programas de microcréditos específicos para ampliación y refacción de viviendas**, con iniciativas como *Microcréditos* en Jujuy y *Ñachec* en Chaco.

Algunos considerandos

La disolución de la Secretaría de Vivienda a nivel nacional, junto con la eliminación de los tres fondos fiduciarios que sustentaban sus principales programas, traslada a las provincias la responsabilidad central en la ejecución de soluciones habitacionales.

Este cambio exige un análisis más riguroso sobre la eficiencia en la planificación y ejecución de las políticas habitacionales. La firma de convenios con el Ejecutivo Nacional para la transferencia de obras de programas como PRO.CRE.AR o FO.GA.VI.SO implica que las provincias asuman nuevas funciones técnicas y administrativas que, en muchos casos, superan su capacidad operativa actual. Esto podría derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución y dificultades en la gestión, impactando directamente en la efectividad de las soluciones habitacionales.

En este contexto, el Consejo Federal de la Vivienda debe asumir un rol más activo,

garantizando el seguimiento de las iniciativas provinciales, asegurando la sistematización de la generación de soluciones habitacionales desde el sector público y generando estrategias de implementación en conjunto con el sector privado. No obstante, las provincias van a tener otro desafío en torno a pensar si es el acceso a la propiedad la forma más eficiente y sostenible del derecho al acceso a la vivienda y bajo qué programas y qué visión político-territorial se garantiza.

El 2025 se proyecta como un año clave para la construcción de viviendas en las provincias, impulsado por los convenios firmados con Nación y las licitaciones provinciales lanzadas en la última parte de 2024 para reactivar proyectos. Sin embargo, el aumento en los costos de construcción podría afectar tanto los plazos de ejecución como la escala de los desarrollos, condicionando la capacidad de las provincias para cumplir con sus compromisos.

Por otro lado, la regularización dominial y el crédito hipotecario ocuparán un lugar central en la agenda electoral, aunque con enfoques diferenciados. La regularización de tierras y viviendas será una herramienta clave en las campañas provinciales, especialmente cuando se combine con anuncios de nuevos

proyectos habitacionales. En cambio, el acceso al crédito hipotecario se debatirá en el ámbito nacional, donde las condiciones macroeconómicas y la capacidad de los ciudadanos para endeudarse determinarán el alcance y viabilidad de estas políticas.

Anexo I

Relevamiento de acciones de política habitacional por provincia en 2024

Fuente: elaboración propia a partir de relevamiento de acciones de los IPV

Provincia	Viviendas	Créditos	Mejoras	Lotes	Escrituras
Suma total	10983	1457	369	1029	16131
CABA	No reporta	No reporta	No reporta	No reporta	2571
San Luis	No reporta	No reporta	No reporta	No reporta	2500
Cordoba	1773	No reporta	No reporta	No reporta	794
Santiago del Estero	1723	No reporta	No reporta	No reporta	No reporta
Buenos Aires	1271	839	No reporta	No reporta	1576
San Juan	1000	No reporta	No reporta	No reporta	No reporta
Mendoza	685	87	268	No reporta	No reporta
Formosa	585	No reporta	No reporta	No reporta	No reporta
Misiones	501	No reporta	No reporta	26	252
Salta	478	No reporta	2	No reporta	1867
La Rioja	456	No reporta	No reporta	No reporta	640
Corrientes	387	No reporta	No reporta	No reporta	No reporta
Catamarca	336	No reporta	3	No reporta	No reporta
La Pampa	319	No reporta	No reporta	421	53
Chaco	314	180	No reporta	No reporta	2480
Río Negro	265	No reporta	No reporta	465	917
Entre Rios	200	No reporta	No reporta	No reporta	1499
Santa Fe	191	351	No reporta	No reporta	707
Chubut	151	No reporta	96	25	No reporta
Tucumán	143	No reporta	No reporta	No reporta	140
Neuquén	111	No reporta	No reporta	39	135
Jujuy	50	No reporta	No reporta	No reporta	No reporta
Tierra del Fuego	38	No reporta	No reporta	53	No reporta
Santa Cruz	6	No reporta	No reporta	No reporta	No reporta

Este conteo contempla aquellas entregas o acciones que fueron debidamente publicitadas en medios oficiales y/o páginas web gubernamentales correspondientes al gobierno provincial en cuestión, al Instituto de Vivienda Provincial y/o autoridades de los mismos.

Anexo II

Transferencias del Estado Nacional a Fonavi y potencial de viviendas a construir.

Provincia	Miles de millones	vivienda		Viviendas realizadas en 2024	Difencia viv C/ 75 millones	Difencia viv C/ 55 millones	Difencia viv C/ 75 millones %	Difencia viv C/ 55 millones %
	Ley N° 24.464 FO.NA.VI.	75 millones cada una	55 millones cada una					
Santa Cruz	10.450,8	139	190	6	-133	-184	4,3	3,2
Tierra Del Fuego	8.654,5	115	157	38	-77	-119	32,9	24,1
Jujuy	9.797,6	131	178	50	-81	-128	38,3	28,1
Neuquén	14.043,2	187	255	111	-76	-144	59,3	43,5
Santa Fe	18.809,6	251	342	191	-60	-151	76,2	55,8
Tucumán	13.716,6	183	249	143	-40	-106	78,2	57,3
Chubut	10.450,8	139	190	151	12	-39	108,4	79,5
Entre Ríos	12.736,9	170	232	200	30	-32	117,8	86,4
Río Negro	14.696,4	196	267	265	69	-2	135,2	99,2
Chaco	15.023,0	200	273	314	114	41	156,8	115,0
Corrientes	16.166,0	216	294	387	171	93	179,5	131,7
Buenos Aires	47.355,0	631	861	1271	640	410	201,3	147,6
Misiones	15.349,6	205	279	501	296	222	244,8	179,5
Salta	13.063,5	174	238	478	304	240	274,4	201,2
Formosa	13.063,5	174	238	585	411	347	335,9	246,3
La Pampa	6.658,3	89	121	319	230	198	359,3	263,5
Catamarca	6.858,3	91	125	336	245	211	367,4	269,5
Mendoza	13.063,5	174	238	685	511	447	393,3	288,4
La Rioja	6.531,7	87	119	456	369	337	523,6	384,0
San Juan	11.920,4	159	217	1000	841	783	629,2	461,4
Córdoba	18.452,1	246	335	1773	1527	1438	720,6	528,5
Sgo. Del Estero	14.043,2	187	255	1723	1536	1468	920,2	674,8
Provincias	310.904,2	4.145	5.653	10.983,0	6.837,6	5.330,2	264,9	194,3
C.A.B.A	4.245,6	57	77	0	-57	-77		
San Luis	11.920,4	159	217	0	-159	-217	-	
Total	327.070,2	4.361	5.947	10.983,0	6.622,1	5.036,3	264,9	194,3