

Déficit estructural y ciudades fragmentadas: el diagnóstico de la Fundación Tejido Urbano

23/03/2026



El acceso a la vivienda en Argentina ha dejado de ser una deuda pendiente para convertirse en una crisis de múltiples dimensiones. Tras procesar los datos del Censo 2022, la **Fundación Tejido Urbano** presentó una radiografía alarmante: el déficit ya no es solo la falta de techos, sino la precariedad de los existentes y la imposibilidad de formalizar la propiedad. **Julián Álvarez Insúa**, director ejecutivo de la institución, dialogó con **FM Vos 94.5** sobre los grupos críticos que definen la emergencia habitacional y por qué las soluciones tradicionales han quedado obsoletas frente a una economía sin crédito.

Una nueva forma de medir la carencia

Históricamente, el Estado argentino intentó solucionar el problema habitacional únicamente construyendo casas. Sin embargo, el enfoque de la Fundación Tejido Urbano propone una visión mucho más amplia para captar problemas que antes eran invisibles o considerados menores. **«Realizamos un procesamiento estadístico del Censo 2022 para cuantificar el déficit estructural, incorporando una visión amplia. Tradicionalmente, la forma de encararlo fue la construcción, tratando de responder a la falta de unidades. Pero hay otra serie de problemas que no fueron atendidos porque no eran tan conocidos. Identificamos siete conjuntos de problemas: desde el hacinamiento crítico y las viviendas irrecuperables, hasta hogares con déficit de materiales (pisos o conexiones de servicios) y millones de familias sin acceso a agua y cloacas»**, recalcó Insúa al principio de la entrevista.

Radiografía del déficit: las diferentes realidades que fragmentan el acceso a la vivienda

El procesamiento de los datos del Censo 2022 realizado por la Fundación reveló que las problemáticas habitacionales no son fenómenos aislados, sino que suelen superponerse, creando hogares con vulnerabilidades acumuladas que requieren de políticas públicas diferenciadas y específicas. Dentro de este diagnóstico, uno de los puntos más críticos es la tenencia irregular. **«El 36% de los hogares en Argentina tiene problemas de seguridad en la tenencia. Para muchos, no se trata de una falta de ladrillos, sino de una cuestión administrativa o burocrática, como la imposibilidad de acceder a la escritura»**, expuso Julián Álvarez Insúa.



Esta situación genera un fenómeno de inmovilidad social: familias que heredaron una propiedad pero no realizaron la sucesión, lo que les impide vender la vivienda o utilizarla como garantía para un crédito. **«Esto fija a la población al territorio; la familia no tiene herramientas legales para mudarse y progresar»**, señaló el director de la Fundación.

A este escenario se suma el fenómeno del inquilinato, que el informe decide incorporar como un otro grupo dentro del déficit. Aunque históricamente no se consideraba a quienes alquilan como parte de la problemática habitacional, hoy la realidad urbana marca una tendencia preocupante. «En las ciudades, este segmento crece muy rápido y, ante la nula posibilidad de acceder a la propiedad, representa hoy un obstáculo más que una solución de transición. **El inquilino queda atrapado en un ciclo donde el pago de la renta consume su capacidad de ahorro, alejándolo definitivamente del sueño de la casa propia**», destacó el especialista.

Infraestructura: el rol del Estado y el capital privado

Uno de los puntos más críticos del informe es la falta de saneamiento básico, una carencia que afecta a cerca de 6 millones de hogares en todo el país y que condiciona la salud y el desarrollo urbano. «La prestación de servicios básicos de agua y cloacas es una de las cuestiones que más afectan. Es una instancia donde los Estados provinciales y locales tienen mucho que hacer en planificación: decidir hacia dónde crecen las ciudades para que no se acumule déficit. Pero también los privados pueden financiar; existen mecanismos para apalancar financiamiento privado e incluso aportes familiares que permiten capturar parte del valor que genera la propia infraestructura. **No es solo una cuestión de ingresos, es cómo crecen nuestras ciudades**», planteó el entrevistado.

De la toma de tierras a la herencia informal

La regularización dominial se consolida hoy como uno de los desafíos más complejos de la gestión urbana, dividiéndose entre el crecimiento informal extremo y la informalidad por falta de asesoramiento legal en sectores ya consolidados de la ciudad. Esta problemática presenta dos caras muy distintas. Por un lado, se encuentran los asentamientos y el catastro. **«En los casos de crecimiento informal o tomas, los gobiernos intentan reconstruir el proceso hacia atrás para ver de qué manera dar legalidad al dominio. Es un trabajo de reconstrucción administrativa y catastral sumamente lento, donde se debe identificar la titularidad original de la tierra para poder avanzar»**, explicó Julián Álvarez Insúa.

Por otro lado, surge lo que el especialista denomina la trampa de la sucesión, un fenómeno que afecta a familias de clase media y sectores populares por igual. «Hay un porcentaje muy alto de propietarios que adquirieron su vivienda de forma relativamente formal en su momento, pero que por cuestiones de sucesión hoy no tienen los papeles al día. Esto descapitaliza a la familia y traba el mercado inmobiliario, impidiendo que esa vivienda sea un motor de progreso», indicó el referente de Tejido Urbano.

Según el informe, esta falta de regularización en herencias no tramitadas impide que la propiedad funcione como garantía o capital de inversión, estancando el patrimonio familiar durante décadas.

Un país sin moneda ni crédito

Finalmente, Álvarez Insúa reflexionó sobre cómo las crisis cíclicas de Argentina han destruido la capacidad de las familias para mantener o mejorar su hábitat, dejando al sistema financiero fuera de la ecuación. **«Cada crisis obliga a las familias a usar diferentes estrategias para acceder a la vivienda, lo que disminuye su capital. En un país que lleva décadas sin crecimiento económico, sin moneda y sin financiamiento, los mecanismos que en otros países funcionan para acelerar el acceso a la vivienda –como el sistema financiero– aquí vienen muy atrás»**, aseveró.

«El deterioro de las viviendas es tal que, cuando no se hace el mantenimiento oportunamente por falta de recursos, el costo luego es muchísimo mayor y, en algunos casos, termina en el abandono. Hoy, lamentablemente, venimos esperando más que solucionando el problema», afirmó sobre el cierre de la comunicación.