

Políticas habitacionales y buenos números locales: relevamiento posiciona a Mendoza entre las provincias con mayor inversión y ejecución de viviendas

11/02/2026



El acceso a la vivienda en Argentina atraviesa una transformación ambivalente. Mientras el déficit habitacional estructural afecta a millones, algunas provincias han comenzado a despegarse de la media nacional con fondos propios y una gestión más ágil. **Matías Araujo, investigador de la Fundación Tejido Urbano**, analizó el desempeño de Mendoza en 2025 –segunda en el ranking de producción pública– y advirtió

sobre los desafíos del crédito hipotecario en un 2026 que demanda estabilidad para que la clase media pueda volver a soñar con el techo propio.

Radiografía del déficit: 10 millones de viviendas con problemas

Para entender la magnitud del desafío, Araujo diferenció entre la falta de techos y las deficiencias de lo ya construido. El panorama nacional muestra una precariedad que no solo es física, sino también legal y de servicios. **«De los 14 millones de viviendas que existen hoy en Argentina, 10 millones tienen algún tipo de problema habitacional. Necesitamos 905.000 viviendas nuevas para hogares que hoy comparten techo o viven en lugares irrecuperables. Pero, además, hay un millón de viviendas deficitarias, tres millones que carecen de servicios básicos y cuatro millones sin regularidad dominial»**, precisó en una entrevista que brindó a **FM Vos 94.5**. **«Hoy, la producción pública nacional apenas soluciona el 1% del déficit general; es una respuesta todavía marginal ante una necesidad masiva»**, observó.

El caso Mendoza: eficiencia y fondos provinciales

En el ranking de 2025, Mendoza se consolidó como una de las provincias con mejor desempeño, destacándose por su capacidad de invertir más allá de lo que recibe por coparticipación federal. **«Mendoza quedó en segundo lugar a nivel nacional (tras la provincia de Buenos Aires), entregando entre 1.560 y 1.700 viviendas el año pasado. Lo más destacable es que, además de los fondos que recibe por el FONAVI (Fondo Nacional de la Vivienda), la provincia puso recursos propios para construir 900 viviendas adicionales. Esto se logró gracias a una inteligencia en los programas provinciales como IPV Mi Casa, orientado a quienes cobran entre 3 y 8 salarios mínimos, y una articulación mucho mejor con los municipios que agilizó las entregas»**, destacó Araujo. **«Junto a San Luis y San Juan, Mendoza lidera una región de Cuyo que hoy es el motor de la**

política habitacional del país», amplió.



En el ranking de 2025, Mendoza se consolidó como una de las provincias con mejor desempeño

Créditos hipotecarios: la ventana de oportunidad y sus barreras

Tras el regreso de los créditos en 2025, el sistema financiero enfrenta hoy el reto de fondear la alta demanda de una clase media que, si bien tiene interés, encuentra obstáculos significativos en sus niveles de ingresos y capacidad de ahorro. El 2025 marcó lo que Araujo define como el año del regreso del financiamiento a largo plazo. **«Fue el cuarto mejor año desde 2004 para el sistema financiero, con 44.000 créditos entregados. Fue la vuelta real del crédito hipotecario a la Argentina después de un largo periodo de parálisis»**, señaló el investigador, marcando un hito en la recuperación de las herramientas de movilidad social.

Sin embargo, persisten desafíos estructurales, siendo el principal la barrera del ahorro previo. Para acceder a

cualquier operatoria actual, se exige contar con un 25% del valor de la propiedad como base. A esto se suma el requisito de ingresos. **«Para una cuota de 600.000 pesos –que es la línea más baja disponible– se requiere un ingreso familiar de 2.400.000 pesos. En un contexto de informalidad salarial y salarios que corren detrás de los precios, alcanzar ese número es sumamente difícil para gran parte de los interesados»**, advirtió el investigador de la Fundación Tejido Urbano. El escenario muestra una disparidad entre la banca pública y la privada. «Actualmente, el mercado depende de forma casi exclusiva del Banco Nación, que ha tomado la delantera flexibilizando condiciones para sectores como los monotributistas. Por el contrario, la banca privada, si bien mantiene sus líneas activas, ha endurecido el score crediticio o subido las tasas, lo que restringe el acceso de manera significativa y concentra el riesgo en una sola entidad estatal», agregó.

¿Es momento de endeudarse a 30 años?

La pregunta recurrente en un país con antecedentes de inestabilidad es si conviene tomar un compromiso de largo plazo bajo la modalidad UVA (ajustada por inflación). Para Araujo, la clave reside en la oportunidad histórica. **«Argentina no tiene crédito de manera constante; hay una ventana cada cuatro años, y cuando aparece, hay que aprovecharla. Sobre todo para el inquilino. Entre pagar un alquiler y pagar un crédito, siempre es mejor el crédito porque capitaliza algo propio»**, enfatizó. «Es cierto que el problema no es el sistema UVA, sino la inflación y la inestabilidad de los ingresos. El consejo es ser lo más inteligente posible: reducir al máximo la tasa de interés y el capital adeudado inicialmente, porque en contextos inestables la cuota siempre va a saltar antes que los salarios», completó.