



FARO

Aspectos habitacionales

JUNIO 2026



RESUMEN EJECUTIVO

El parque habitacional de Tierra del Fuego muestra un crecimiento sostenido, acompañando la expansión de la población. Actualmente, se registran 66.187 hogares y 65.535 viviendas ocupadas, lo que implica un déficit por allegamiento de 652 unidades. Este componente, si bien relevante, viene mostrando una tendencia a la baja.

El principal problema se concentra en las viviendas irrecuperables, que aumentaron significativamente en los últimos años (+56,4%), alcanzando 6.234 unidades. De este modo, el déficit habitacional cuantitativo total asciende a 6.886 viviendas.

A diferencia de otras jurisdicciones, el stock de viviendas desocupadas no alcanza para compensar este déficit, con una brecha negativa de 2.895 unidades. En el contexto nacional, la provincia se ubica en el puesto 19, con buen desempeño relativo en allegamiento pero mayores dificultades en la calidad del stock existente.

En términos territoriales, la problemática presenta una distribución heterogénea: si bien Ushuaia continúa siendo un componente relevante, ha perdido peso relativo en el déficit provincial a lo largo del tiempo, lo que sugiere una creciente incidencia de otras localidades, especialmente en lo referido a las condiciones de calidad del stock habitacional (viviendas en malas condiciones, consideradas irrecuperables).

En paralelo, el gasto público destinado a vivienda ha perdido peso: en 2024 representó apenas el 1,7% del gasto total, el nivel más bajo de la serie.

Las condiciones de acceso siguen siendo restrictivas. El costo de la vivienda (tanto construida como a construir) resulta elevado en relación con los ingresos: se requieren entre 90 y 156 salarios para acceder, lo que equivale a entre 7 y 13 años de ahorro completo de las remuneraciones.

Aun así, el crédito hipotecario mantiene cierto dinamismo relativo a nivel nacional y la actividad de la construcción mostró una fuerte recuperación tras la pandemia. Sin embargo, en el período más reciente (2024–2025) se observa una reversión parcial: caen tanto los permisos como la superficie autorizada. En 2026, el acumulado hasta febrero muestra una mejora en la superficie, pero no en la cantidad de permisos, lo que indica una mayor escala promedio de los proyectos aprobados. Este comportamiento sugiere una respuesta parcial de la oferta frente a la demanda habitacional provincial. No obstante, tanto por su magnitud como por las tendencias recientes, resulta insuficiente para revertir el déficit estructural existente.

INTRODUCCIÓN

En el marco de las discusiones en torno a la reglamentación del ejido urbano en Ushuaia, surge el debate acerca de si resulta efectivamente necesario en función de las condiciones habitacionales actuales.

Esta cuestión puede abordarse desde dos hipótesis alternativas. Por un lado, que las condiciones existentes no sean relativamente adecuadas y que la expansión responda principalmente a una forma de solucionar la problemática por medio del mayor volumen. Por otro,

que las condiciones sean adecuadas, pero exista un desajuste entre la oferta disponible dentro del ejido actual y la demanda habitacional, lo que justificaría una ampliación.

En este contexto, el presente informe se propone aportar evidencia para enriquecer este debate. En primer lugar, se aportan datos para un primer diagnóstico de las condiciones habitacionales, considerando distintas dimensiones relevantes y, cuando resulta pertinente, su comparación con otras jurisdicciones de características similares.

En segundo lugar, se analizan algunos factores que inciden sobre la oferta y la demanda de viviendas, con el objetivo de comprender las dinámicas que explican la situación actual y sus posibles trayectorias futuras. En particular, se examina el rol de determinadas políticas públicas —incluyendo aspectos fiscales, el financiamiento hipotecario y la evolución del sector de la construcción— en la configuración del mercado habitacional.

CONDICIONES HABITACIONALES

Viviendas: situación actual y evolución reciente

Según el último Censo de 2022 (INDEC, 2022), la provincia cuenta con **69.833 viviendas totales (particulares sean ocupadas o deshabitadas y colectivas)**. De las cuales el 99,9% corresponde a viviendas particulares, mientras que las viviendas colectivas¹ representan apenas el 0,1% (76 unidades, destinadas principalmente a usos institucionales como batallones, entre otros). Del total, la amplia mayoría se encuentran habitadas (94,1%), mientras que el 5,7% permanece deshabitada, lo que equivale a 3.991 viviendas.

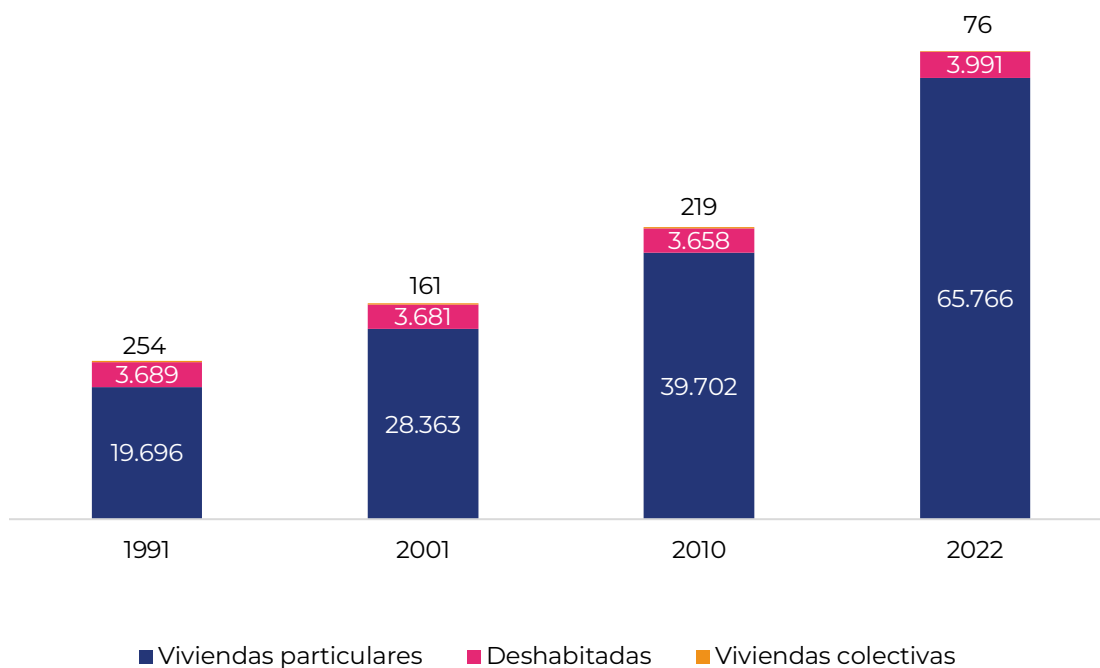
Al analizar la evolución en los últimos cuatro censos (1991, 2001, 2010 y 2022), se observa un **crecimiento sostenido y significativo del parque habitacional (Figura 1)**. En particular, **entre los dos últimos relevamientos la cantidad total de viviendas aumentó un 60,2%**, mientras que las viviendas particulares lo hicieron en un 60,9%, reflejando la fuerte expansión del stock residencial en la provincia.

Si bien las **viviendas deshabitadas** representan una **proporción relativamente baja**, también registraron un **incremento** en el último período **intercensal (9,1%)**. En contraste, las viviendas colectivas mostraron una marcada reducción, con una caída del 65%, al pasar de 219 a 76 unidades.

¹ Según INDEC (2023a), “Son espacios destinados al alojamiento de personas que viven bajo un régimen institucional (no familiar) y están regulados por normas de convivencia de carácter administrativo, militar, religioso, de salud, de educación, entre otras. Pueden ser:

- Viviendas colectivas con residentes habituales permanentes: colegio internado, cuartel, establecimiento de salud, hogar de niñas, niños y adolescentes, hogar de personas mayores, hogar de religiosos, prisión, etc.
- Viviendas colectivas con residentes temporales: alojamiento turístico, campamento, etc.”

Figura 1. Viviendas particulares ocupadas, deshabitadas y colectivas, Tierra del Fuego, 1991-2022.



Fuente: IPIEC (2023).

De esta tendencia provincial, **la situación de Ushuaia presenta continuidades, aunque también algunas particularidades.**

El parque habitacional de la ciudad muestra una trayectoria expansiva: el último dato disponible, 2022, da cuenta que hay 29.017 viviendas particulares ocupadas, 1.742 deshabitadas y 43 viviendas colectivas.

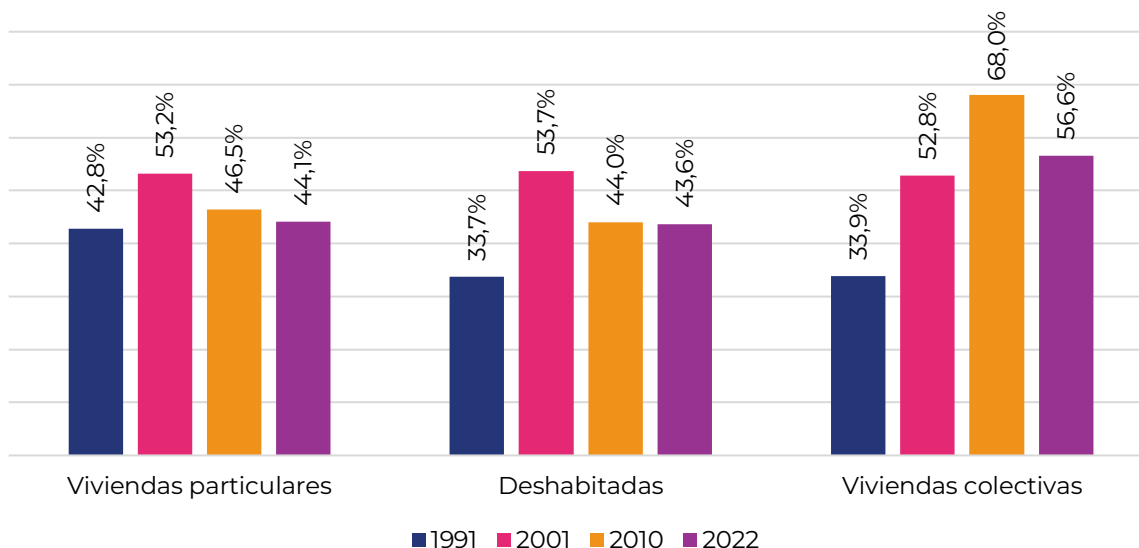
En términos de participación relativa dentro de la provincia, **Ushuaia alcanzó su máximo en 2001, con el 53,2% del total de viviendas, y desde entonces evidenció una disminución sostenida, ubicándose en 46,5% para 2010 y 44,1% hacia 2022.**

Un comportamiento similar se observa en las viviendas deshabitadas, cuya participación en 2022 fue del 43,6% del total provincial.

No obstante, la principal diferencia se verifica en las viviendas colectivas. Este segmento muestra una dinámica creciente en el largo plazo: tras alcanzar un pico en 2010, actualmente concentra el 56,6% del total provincial. Si bien esta participación ha tendido a reducirse en los últimos años, sigue mostrando un porcentaje mayoritario.

Nótese que en el último censo la cantidad de viviendas colectivas baja en toda la provincia (de 219 a 76). No obstante, la pérdida de viviendas colectivas en Ushuaia es mayor, pasan de 149 a 43 (-71,1% contra -65,3% provincial). Por lo que este menor porcentaje implica que la caída ha sido más pronunciada que en Río Grande.

Figura 2. Viviendas particulares ocupadas, deshabitadas y colectivas. Participación de Us-huaia en el total, 1991-2022.



Fuente: IPIEC (2023).

Déficit Cuantitativo

La **población** que habita en viviendas particulares en provincia de Tierra del Fuego asciende a **184.958 personas**, distribuidas en **66.187 hogares**². Dado que la cantidad de **viviendas particulares ocupadas**³ es levemente inferior (**65.535**), **se estima un déficit de allegamiento**⁴ **habitacional de 652 unidades**. Es decir, se requieren 652 viviendas particulares adicionales para que cada hogar disponga de una vivienda propia; indicador que se estima como la diferencia entre hogares y viviendas particulares.

Si bien este déficit resulta relevante, muestra una marcada tendencia a la baja. **En los últimos doce años se redujo un 71,2%**, pasando de 2.267 viviendas en 2010 a 652 en 2022, lo que evidencia una mejora significativa en términos de acceso cuantitativo a la vivienda.

Un indicador complementario consiste en comparar este déficit con la cantidad de viviendas deshabitadas; las cuales podrían resolver la diferencia entre las viviendas requeridas y las actualmente ocupadas. En este sentido, **el déficit de allegamiento representa aproximadamente el 16,3% de las viviendas deshabitadas**, lo que sugiere que, en términos agregados, facilitar el acceso a una fracción relativamente acotada del stock ocioso permitiría

² "Un hogar es la persona o grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo, en un régimen de tipo familiar y comparten sus gastos de comida." (INDEC, 2023b: p.127).

³ Nótese que el monto es inferior al total de viviendas particulares (65.766), esto se debe a que en este indicador sólo consideramos a las **viviendas habitadas con personas presentes** a los fines de no contar excesivamente viviendas en simultáneo con que no se registran hogares para esas viviendas. Este procedimiento es equivalente a suponer que las viviendas sin personas presentes incluyen sólo un hogar.

⁴ Se entiende por allegamiento a la residencia compartida de hogares y familias en una única vivienda (Marcos, García-García, & Módenes, 2022).

resolver una parte importante del problema habitacional. Esta situación responde a la combinación de una fuerte reducción del allegamiento y un incremento de las viviendas deshabitadas (9,1%) en el último período intercensal.

No obstante, este análisis debe matizarse considerando la calidad del stock habitacional. **No todas las viviendas particulares se encuentran en condiciones adecuadas para albergar hogares, lo que introduce una dimensión cualitativa del problema.** En este sentido, se denomina **viviendas irrecuperables** aquellas unidades que no cumplen con los requisitos mínimos de habitabilidad, como son los tipos de vivienda: rancho, casilla, local no construido para habitación y vivienda móvil ocupada.

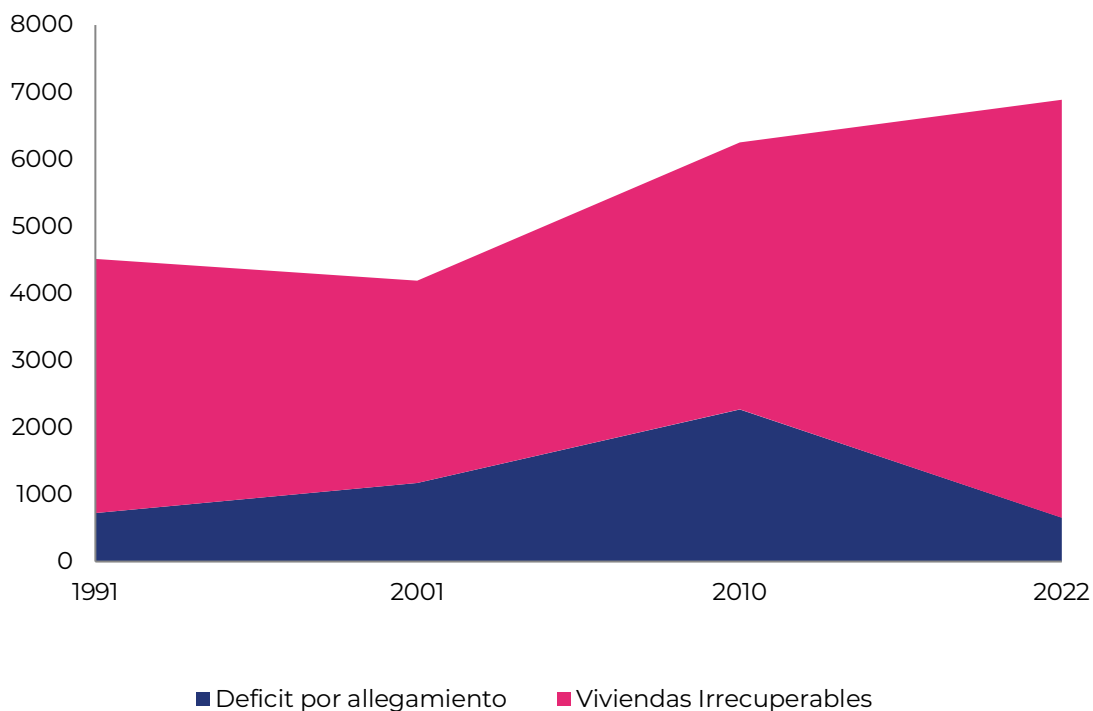
Al analizar esta variable en perspectiva temporal, se observa que **las viviendas irrecuperables han crecido en términos absolutos**, pasando de 3.986 a 6.234 unidades (un aumento del 56,4%). Sin embargo, **en términos relativos su incidencia se ha reducido**: actualmente representan el **9,5% del total de viviendas**, lo que implica una caída de 1,4 puntos porcentuales respecto de 2010 y una tendencia descendente en los últimos tres censos. **Esto sugiere que, si bien el problema persiste en términos absolutos, su peso relativo se encuentra parcialmente asociado al crecimiento general del parque habitacional.**

En suma, se puede llegar a una forma sintética de magnificar el problema habitacional de la provincia sumando ambos conceptos que aluden a problemáticas habitacionales de la región. En efecto, **el déficit cuantitativo habitacional total —calculado como la suma del déficit por allegamiento y la cantidad de viviendas irrecuperables— asciende a 6.886 unidades.**

Por lo tanto, con estos números la solución al problema es más compleja. En términos comparativos, **la diferencia entre este déficit y el stock de viviendas deshabitadas es de -2.895 unidades**, brecha que se ha ampliado respecto del censo anterior (+11,6%). En perspectiva histórica, el mayor ajuste en esta relación se produjo entre 2001 y 2010, cuando la diferencia entre el déficit cuantitativo y las viviendas deshabitadas aumentó significativamente, pasando de -510 a -2.595 unidades.

Como se observa en la **Figura 3**, al analizar el déficit total y sus componentes, se revela que el problema no es tanto la cantidad de viviendas, sino el tipo de viviendas construidas. En efecto, el peso de las viviendas irrecuperables en el déficit total aumentó; pasó del 63,7% al 90,5% del déficit total.

Figura 3. Déficit cuantitativo, Tierra del Fuego, 1991 a 2022.



Fuente: IPIEC (2023).

En lo que respecta a la distribución intraprovincial de esta problemática, **Ushuaia presenta una dinámica divergente respecto del patrón general, con una menor incidencia relativa en el total.**

En el último censo, la ciudad concentró el 30,5% del déficit habitacional cuantitativo provincial, equivalente a 2.097 viviendas. Esta magnitud **refleja que la mayor parte del problema se localiza en otras jurisdicciones.**

Al igual que a nivel provincial, **el déficit cuantitativo de Ushuaia se explica principalmente por la presencia de viviendas irrecuperables (1.782)** y, en menor medida, por situaciones de allegamiento (315).

El análisis de su evolución evidencia cambios tanto en el nivel como en la composición: en el último período intercensal, **el déficit total se redujo de 2.319 a 2.097 viviendas.**

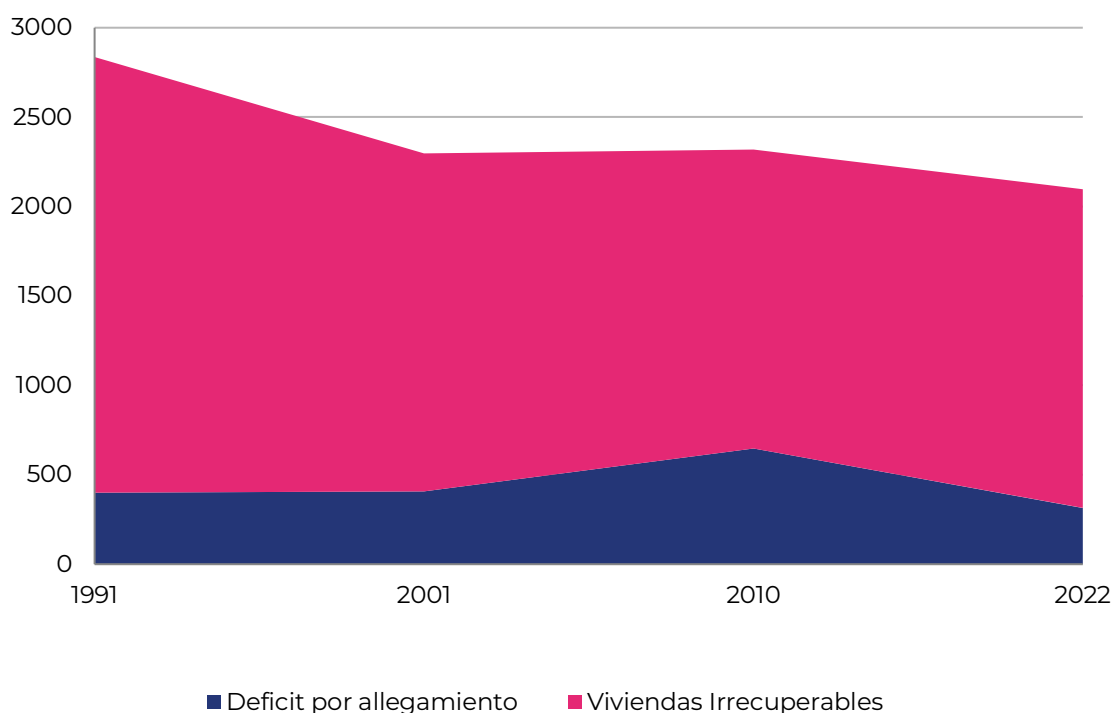
Esta reducción se explica por una **fuerte caída del déficit por allegamiento** (de 647 a 315), que **más que compensó el incremento, de menor magnitud, en las viviendas irrecuperables (de 1.672 a 1.782).**

En una perspectiva de largo plazo, se observa además una pérdida de centralidad de Ushuaia en esta problemática: su participación en el déficit cuantitativo provincial descendió de 62,9% en 1991 a 30,5% en 2022, de manera sostenida a lo largo de los distintos censos.

Por último, en relación con el stock de viviendas deshabitadas (1.742 unidades), este resultaría suficiente para absorber el déficit por allegamiento, pero no el déficit total. **Aun bajo**

un escenario de ocupación plena, persistiría un faltante de 355 viviendas. No obstante, esta brecha se redujo respecto del censo anterior, cuando ascendía a 708 unidades.

Figura 4. Déficit cuantitativo, Ushuaia, 1991 a 2022.



Fuente: IPIEC (2023).

Nótese que el presente estudio no considera la calidad de las viviendas particulares ocupadas —casas, departamentos, hoteles y pensiones—, las cuales pueden presentar déficits en el acceso a servicios básicos como agua corriente, gas o cloacas. Esta dimensión remite al déficit habitacional cualitativo, que amplía el alcance de la problemática. Sin embargo, en este análisis se adopta un enfoque estrictamente cuantitativo, dado que el eje de discusión se centra en la disponibilidad y superficie del stock habitacional más que en su calidad.

Comparaciones interprovinciales

Para contextualizar la problemática, se realizan comparaciones con provincias y regiones de características similares (**Figura 5**). En este marco, **Tierra del Fuego se ubica en el puesto 19 entre las jurisdicciones con mayor déficit habitacional cuantitativo**. Se trata de una posición elevada, especialmente si se considera su reducido tamaño poblacional y su desempeño relativo en otras dimensiones.

En términos absolutos, el déficit asciende a 6.886 viviendas. En términos relativos, representa el 9,9% del total de viviendas particulares, un valor superior al observado en la mayoría de las provincias y solo comparable con Salta (9,1%). Si comparamos el valor absoluto con otras provincias patagónicas, el valor es superior al promedio regional (6.333), pero debajo de las magnitudes de Neuquén (8.426) y Río Negro (8.231).

Este resultado pone de manifiesto la existencia de tensiones en el acceso a la vivienda que no se explican únicamente por la escala del parque habitacional.

En este sentido, el stock de viviendas deshabitadas no resulta suficiente para compensar el déficit existente, lo que deja un **faltante neto de 2.895 viviendas. De hecho, Tierra del Fuego se distingue como la única jurisdicción en la que las viviendas desocupadas no alcanzan para cubrir el déficit cuantitativo**, lo que refuerza la idea de que el problema no se limita a la disponibilidad de unidades, sino también a su adecuada inserción en el mercado habitacional.

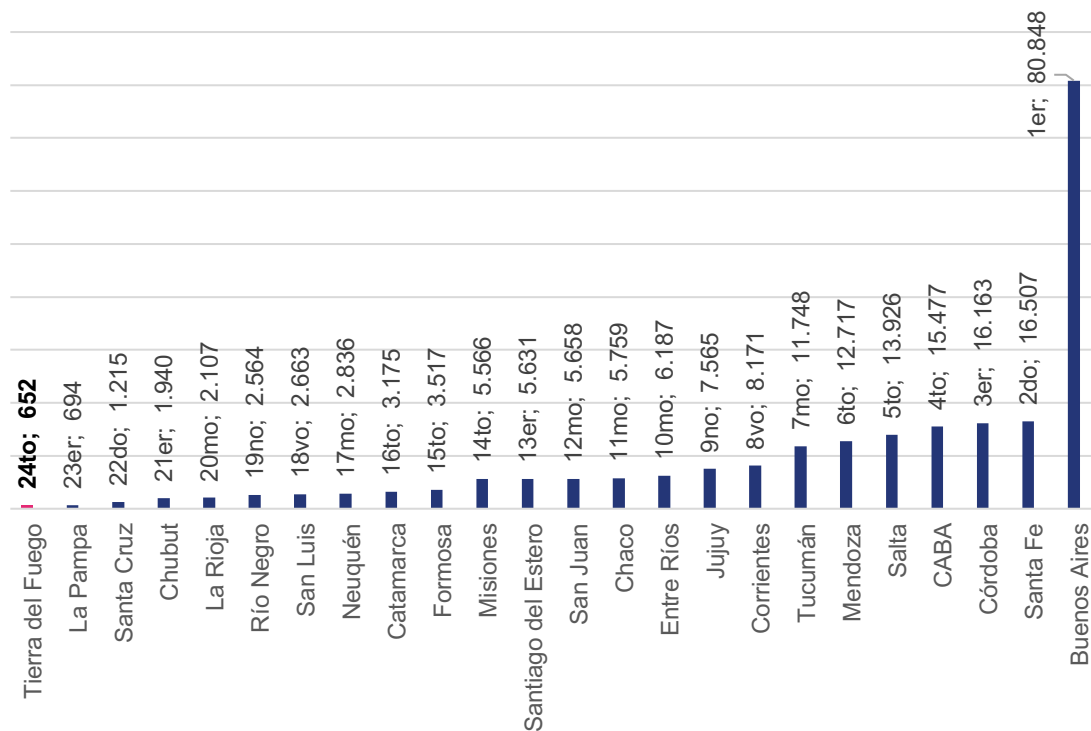
Al analizar el posicionamiento relativo en función de la población, esta situación adquiere mayor relevancia. **Si bien la provincia ocupa el último lugar en términos poblacionales** entre las 24 jurisdicciones, **su posición en el ranking de déficit es considerablemente más alta (puesto 19)**. Este desfasaje se explica, fundamentalmente, por el peso de las **viviendas irrecuperables**: la provincia se ubica en el **puesto 16** en esta dimensión, mientras que en términos de **allegamiento esta mejor posicionada; ocupa el último lugar (puesto 24)**. En otras palabras, el componente más crítico del déficit habitacional no radica en la cohabitación de hogares, sino en la calidad del stock existente, lo cual impacta en el tipo de soluciones más eficientes. **En términos relativos, las viviendas irrecuperables representan el 90,5% del déficit, cuando el valor asciende al 61,3% para Argentina y 69,8% para la media patagónica.**

Esta lectura se refuerza al observar la participación relativa de la provincia en el total nacional. **Tierra del Fuego concentra aproximadamente el 0,4% de la población, pero representa solo el 0,3% del allegamiento y el 1,6% de las viviendas irrecuperables del país. En consecuencia, su déficit habitacional total equivale al 1,1% del total nacional, una proporción significativamente superior a su peso demográfico.**

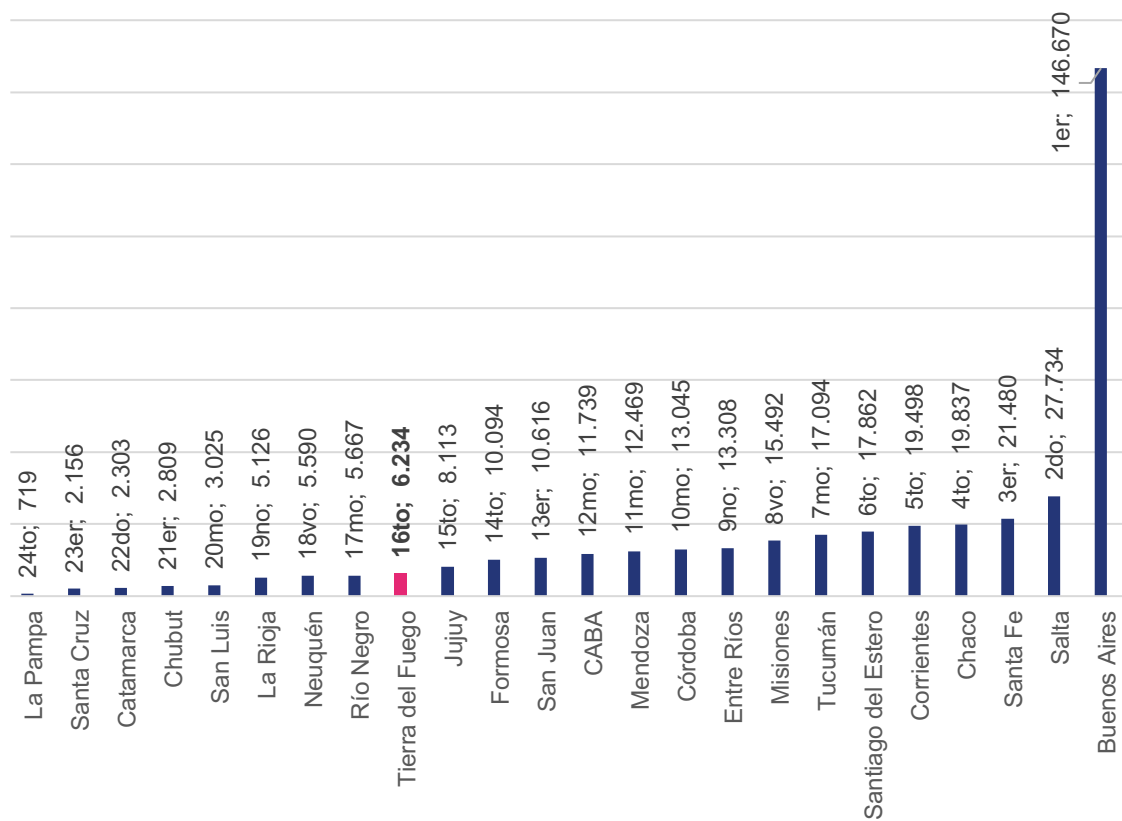
Por el contrario, al considerar las viviendas deshabitadas, la provincia presenta una incidencia relativamente baja, concentrando apenas el 0,2% del total nacional. **Este conjunto de evidencias sugiere que las principales restricciones del sistema habitacional provincial se vinculan menos con la cantidad de viviendas disponibles y más con la calidad, adecuación y funcionamiento del stock existente.**

Figura 5. Déficit cuantitativo por composición y jurisdicción, 2022.

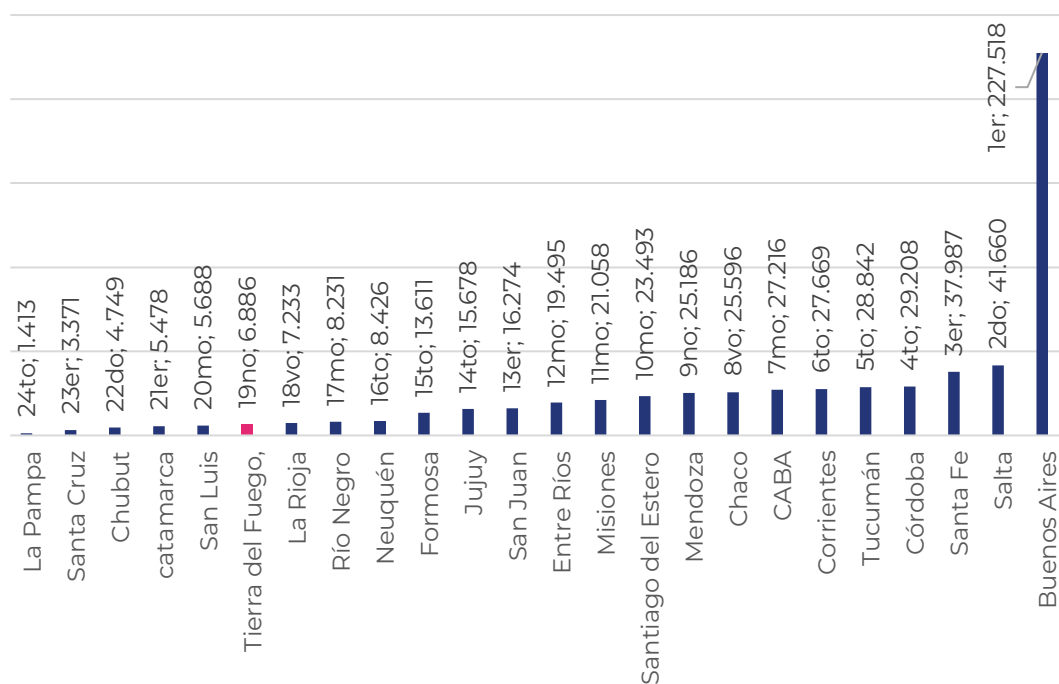
(a) Ranking por Allegamiento



(b) Ranking por Irrecuperables



(c) Ranking por Déficit Cuantitativo



Fuente: INDEC (2023a; 2023b).

CONDICIONES DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDAS

Política fiscal

Una de las fuentes de oferta habitacional proviene de la construcción de viviendas, lotes con servicios y suelo urbano por parte del Estado. En este sentido, resulta importante dimensionar los esfuerzos presupuestarios realizados en cada período con el objetivo de dilucidar en qué medida la política habitacional resulta una prioridad para las diferentes gestiones de gobierno.

Para este análisis se consideran las partidas presupuestarias provinciales divididas por función y se seleccionan aquellas vinculadas a la **problemática habitacional entendida en un sentido amplio**, es decir, no solo a la construcción de viviendas, sino a la construcción de una adecuada infraestructura urbanística, provisión de agua potable y sistemas de eliminación de excretas, alumbrado público y limpieza urbana. En particular, se toman en cuenta las partidas de las funciones **Vivienda y Urbanismo, Agua Potable y Alcantarillado y Otros Servicios Urbanos**, aunque esta última resulta marginal en todos los años considerados.

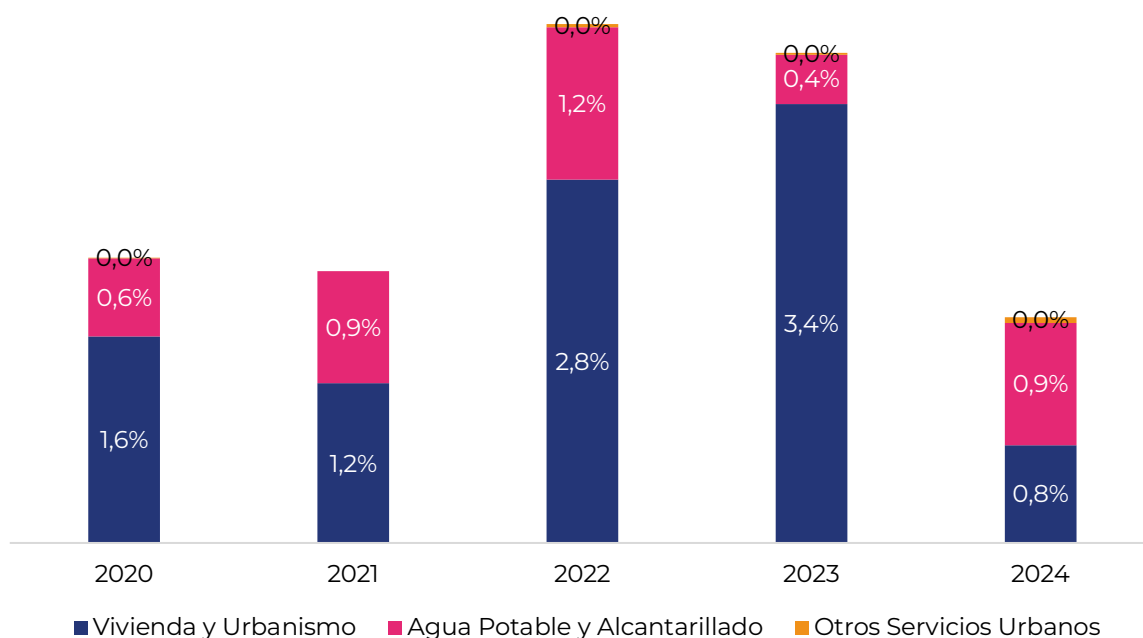
En la **Figura 6** se representa el peso de estas partidas sobre el gasto público total entre el 2020 y el 2024. **En el bienio 2020-2021 dichas partidas representaban aproximadamente el 2% del gasto total.** Cabe recordar que estos años estuvieron signados por las restriccio-

nes sanitarias producto de la pandemia de COVID-19, lo cual imposibilitaba la normal ejecución de obra pública. En ambos períodos la función más relevante fue la de Vivienda y Urbanismo.

En los dos años siguientes la inversión pública en la materia prácticamente duplicó su participación dentro del presupuesto fueguino. En efecto, en términos reales el crecimiento fue de 111% entre 2021 y 2022, para luego decrecer levemente en 2023 (-6%). La diferencia entre el período 2022 y 2023 es que en el primero crecen ambas funciones, mientras que en el segundo la participación de Agua Potable y Alcantarillado experimenta su menor valor en todo el período considerado.

Finalmente, **en el 2024 la ejecución presupuestaria vinculada a la problemática habitacional alcanza su menor participación**, inclusive por debajo del período de pandemia, representando apenas el **1,7% del gasto total**. Una posible explicación de esta dinámica se encuentra en que estas partidas se financiaban hasta el año 2023 fundamentalmente a partir de transferencias nacionales, las cuales se vieron casi completamente interrumpidas. Adicionalmente, este año es el único de todo el período considerado en el que la participación de la función **Agua Potable y Alcantarillado supera a Vivienda y Urbanismo**, lo que implica un cambio en las prioridades gubernamentales.

Figura 6. Gasto público vinculado a la vivienda, por función, Tierra del Fuego, 2020-2024 Como % del gasto total



Fuente: Elaboración propia en base a Cuentas de Inversión.

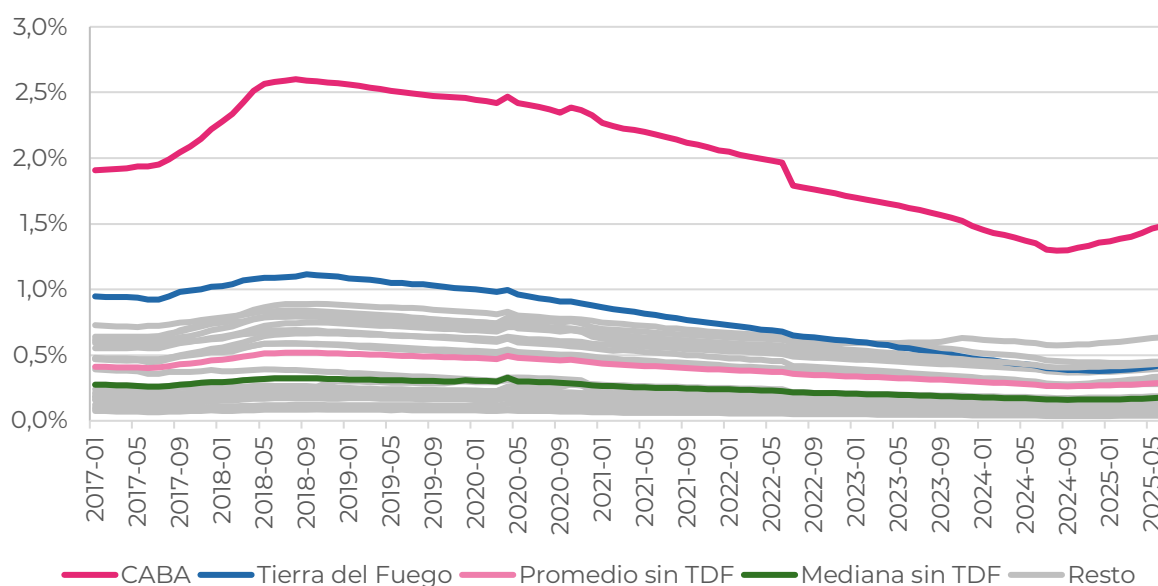
Créditos hipotecarios

La situación de los créditos hipotecarios en la provincia se describe a partir de la **Figura 8**. Tierra del Fuego se ha constituido, desde el inicio del período de información mensual disponible —enero de 2017 hasta junio de 2025— como una de las provincias con **mayor proporción de adultos con al menos un crédito hipotecario activo**, ubicándose de manera sostenida por encima del promedio y la mediana provincial.

A lo largo del período, la provincia registró valores que oscilaron entre el **0,4% y el 1,1% de la población adulta con al menos un crédito hipotecario vigente**. El indicador exhibió un comportamiento que puede dividirse en tres etapas: **una fase de crecimiento moderado entre 2017 y 2018-2019**, cuando la proporción alcanzó su máximo en torno al 1,1%; **una caída pronunciada y sostenida que se extendió hasta mediados de 2024**, llevando el indicador a su mínimo histórico de aproximadamente 0,4%; y una **recuperación incipiente desde entonces**, tendencia que se observa de manera generalizada en el resto de las provincias del país.

En términos de posicionamiento relativo, **durante casi todo el período analizado solo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires —que llegó a superar el 2,5% hacia 2018 antes de descender marcadamente— se ubicó por encima de Tierra del Fuego**. En los últimos dos años, sin embargo, provincias como Córdoba y La Pampa han superado a Tierra del Fuego, y otras como Chubut, Buenos Aires y La Rioja se ubican en niveles similares, aunque la provincia continúa por encima del promedio y la mediana provincial (líneas negras continuas e interrumpidas, respectivamente).

Figura 8. Proporción de adultos con al menos un financiamiento por crédito hipotecario en la provincia de Tierra del Fuego y en promedio y mediana provincial. Enero de 2017 a junio de 2025.



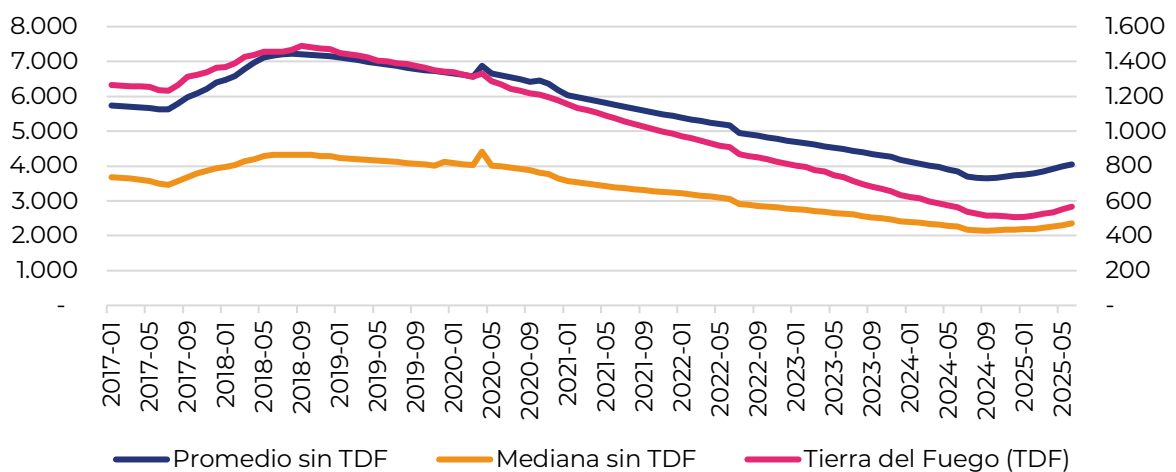
Fuente: elaboración propia en base a Banco Central de la República Argentina

No obstante, el análisis de participaciones relativas oculta una realidad estructural que resulta relevante destacar. Al considerar la cantidad absoluta de personas beneficiadas por

estos créditos —tomando como referencia la población adulta registrada en el Censo 2022 y asumiendo una magnitud similar a lo largo de todo el período—, **Tierra del Fuego emerge como la provincia con menor número absoluto de beneficiarios del país, con valores que oscilaron entre aproximadamente 500 y 1.500 personas durante el período 2017-2025.**

Este resultado es una consecuencia directa del reducido tamaño poblacional de la provincia: **en 2022 se registraban 133.536 adultos en Tierra del Fuego**, en contraste con el promedio provincial de 1.392.287 adultos y una mediana de 1.342.746. Así, si bien la proporción de beneficiados es elevada en términos relativos, el universo de personas alcanzadas por esta herramienta financiera es considerablemente acotado en términos absolutos.

Figura 9. Cantidad de adultos con al menos un financiamiento por crédito hipotecario en la provincia de Tierra del Fuego y en promedio y mediana provincial. Enero de 2017 a junio de 2025.



Fuente: elaboración propia en base a Banco Central de la República Argentina.

Construcción⁵

En lo que refiere a la actividad constructiva en Tierra del Fuego, los indicadores disponibles, **superficie autorizada para construir y cantidad de permisos otorgados**, permiten identificar ciclos de expansión y contracción que reflejan tanto condiciones macroeconómicas nacionales como dinámicas propias de la provincia.

La serie de largo plazo asociada a la **superficie autorizada (Figura 10)** muestra que el total exhibió un primer ciclo expansivo en torno a 2002-2008, alcanzando valores cercanos a los

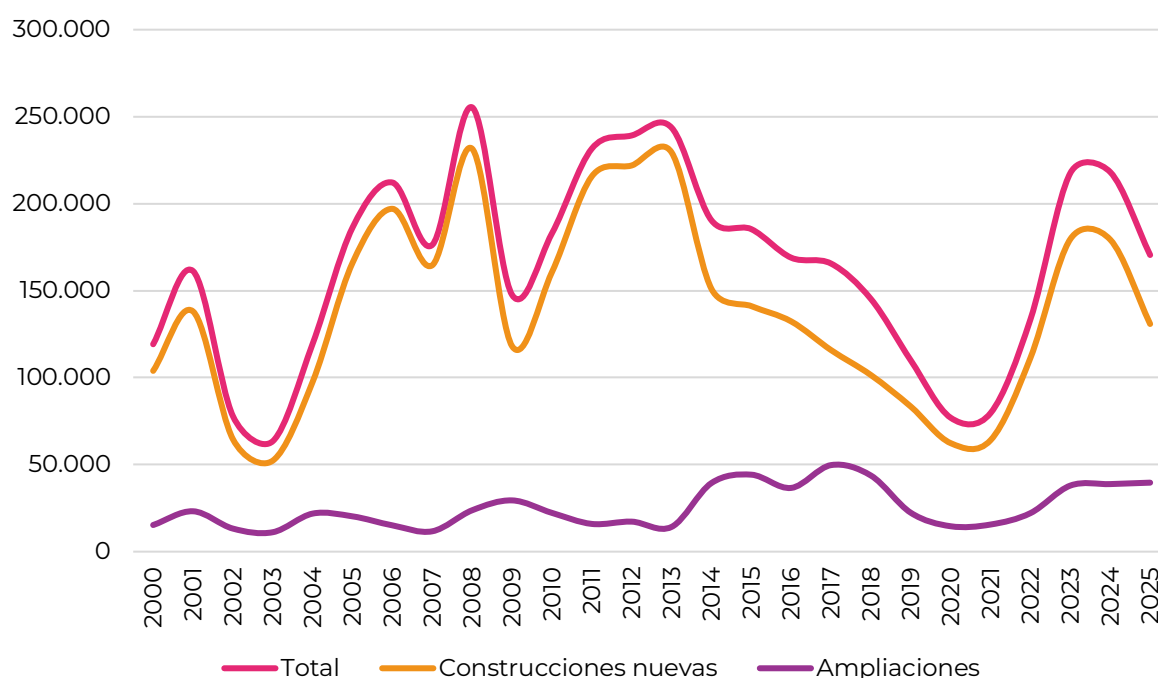
⁵ Nota: los datos de construcción refieren al sector en su conjunto, tal como son relevados por la Encuesta de Permisos de Edificación del IPIEC a través de los municipios de Ushuaia y Río Grande, e incluyen construcciones nuevas y ampliaciones con independencia de su destino (residencial, comercial, industrial u otros). Si bien no es posible aislar con precisión el componente habitacional a partir de las series disponibles con esta desagregación temporal, los permisos de edificación constituyen el indicador de mayor cobertura y continuidad para aproximar la dinámica constructiva en la provincia, y resultan consistentes con la evolución del stock de viviendas registrada entre los censos de 2010 y 2022.

250.000 m², seguido de una fase de estabilización hasta 2012-2013, donde se registra un nuevo pico de magnitud similar.

A partir de entonces, la superficie autorizada mostró una tendencia decreciente que se agudizó entre 2019 y 2021, período en que el indicador alcanzó sus valores mínimos de la serie (por debajo de los 75.000 m²).

La **recuperación posterior fue rápida e intensa: entre 2022 y 2024 la superficie autorizada retornó a niveles elevados, en torno a los 200.000 m², impulsada principalmente por construcciones nuevas. En 2025, la superficie volvió a caer tanto en construcciones nuevas como ampliaciones; no obstante, aún en niveles superiores al mínimo de la pandemia.**

Figura 10. Superficie autorizada para construcciones nuevas y ampliaciones en la provincia de Tierra del Fuego. 2000-2025.



Fuente: Elaboración propia en base a IPIEC.

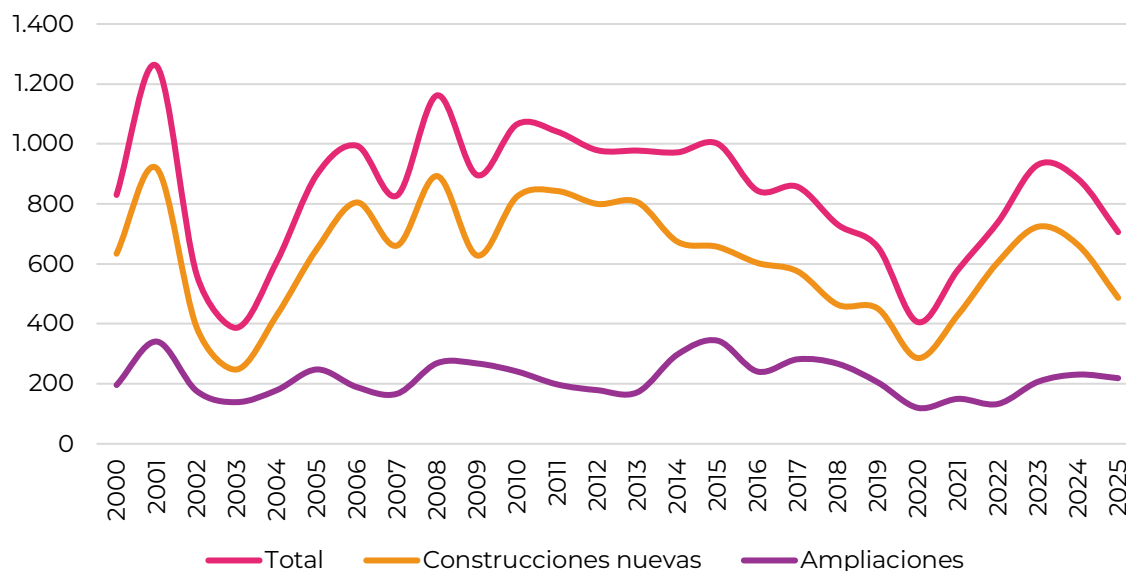
En lo que respecta a la **cantidad de permisos** otorgados (**Figura 11**), la evolución es consistente con la superficie: picos en 2001, 2008 y 2010, con un mínimo pronunciado en el período de la pandemia y una marcada recuperación posterior que lleva los permisos totales nuevamente por encima de los 900 anuales hacia 2023-2024. Las ampliaciones han representado históricamente una proporción menor y más estable del total, mientras que las construcciones nuevas son las que determinan el comportamiento agregado.

En el tramo más reciente, si bien la actividad se recuperó entre 2022 y 2023, ya desde 2024 se observa una reversión parcial.

En suma, los últimos años muestran que tanto la superficie autorizada como los permisos muestran caídas, lo que sugiere que el rebote postpandemia no logró consoli-

darse. La desaceleración se explica principalmente por el **menor dinamismo de las construcciones nuevas, mientras que las ampliaciones se mantienen relativamente estables.**

Figura 11. Cantidad de permisos otorgados para construcciones nuevas y ampliaciones en la provincia de Tierra del Fuego. 2000-2025.



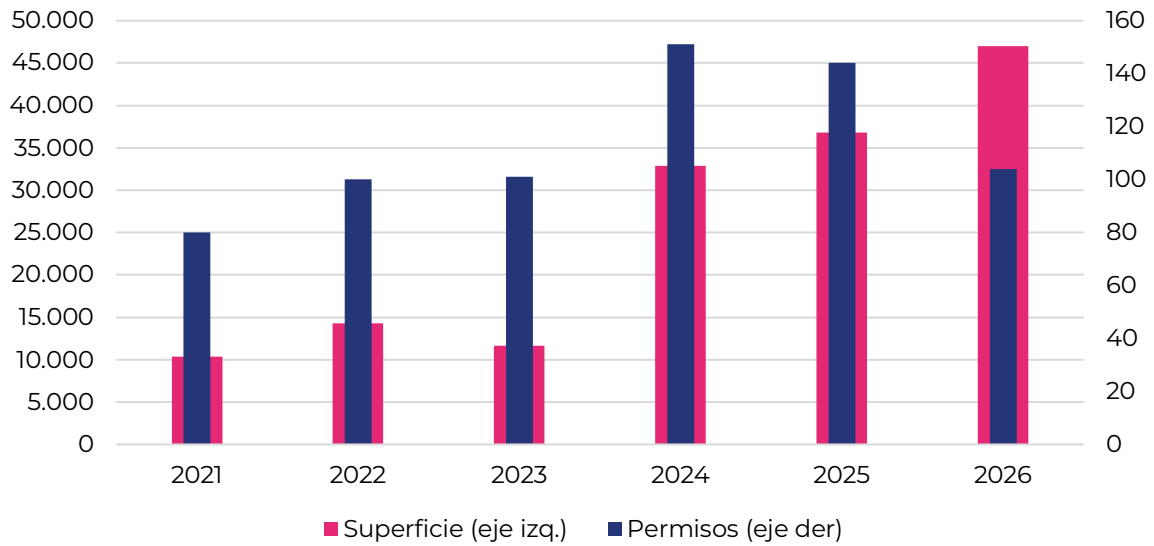
Fuente: Elaboración propia en base a IPIEC.

Finalmente, la comparación del acumulado a febrero de cada año (**Figura 12**) permite una lectura preliminar del 2026.

Se observa que tanto la superficie autorizada como la cantidad de permisos muestran una trayectoria heterogénea. En **superficie, se presenta una fase ascendente sostenida** entre 2021 y 2026, con un **salto particularmente notorio en 2024 y 2026**. No obstante, la cantidad de **permisos** acumulada hasta febrero presenta una **dinámica negativa tanto en 2025 como en lo que va del 2026**.

Estos movimientos, en sintonía con las trayectorias previas, indican que para 2026 puede prevalecer un contexto parcialmente similar; menos proyectos pero de mayor amplitud.

Figura 12. Cantidad de permisos otorgados y superficie autorizada en Tierra del Fuego, datos acumulados a febrero de cada año, 2021 a 2026.

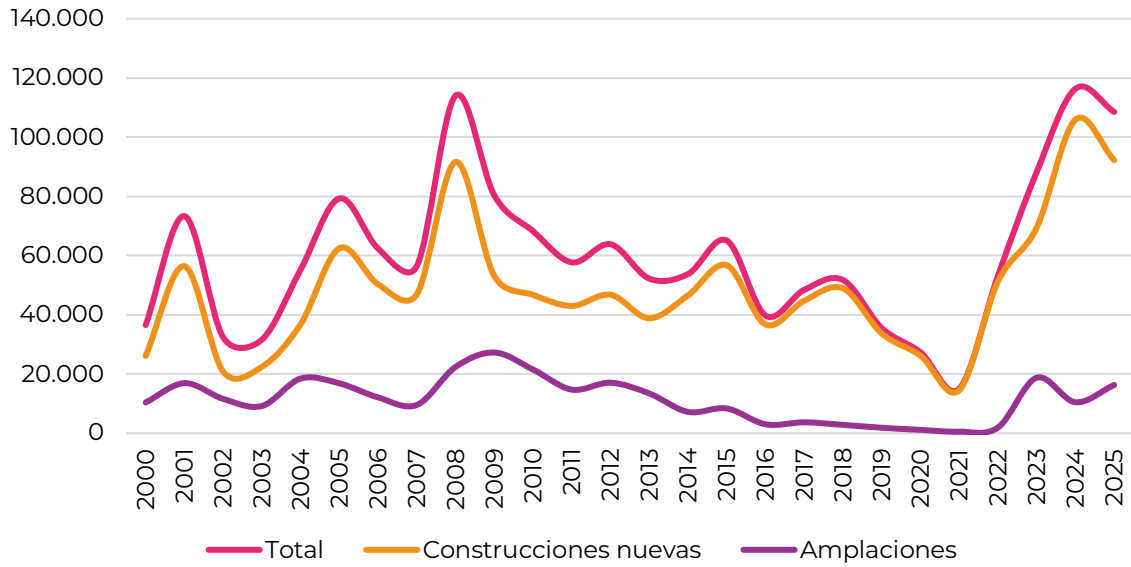


Fuente: Elaboración propia en base a IPIEC.

Al desagregar la actividad constructiva a nivel del municipio de Ushuaia, se observa una dinámica en líneas generales consistente con la descrita para el total provincial, aunque con algunas particularidades propias.

En términos de superficie autorizada, la serie anual muestra un primer ciclo expansivo que culmina en 2008, año en que se registra el máximo histórico de la ciudad de permisos con 740 otorgados y 114.028 m². Tras una fase de relativa estabilización en torno a los 50.000-80.000 m² durante la década siguiente, la actividad cayó abruptamente en 2020, alcanzando el mínimo de la serie con apenas 51 permisos y 27.319 m², en línea con el contexto pandémico que afectó al sector a nivel nacional.

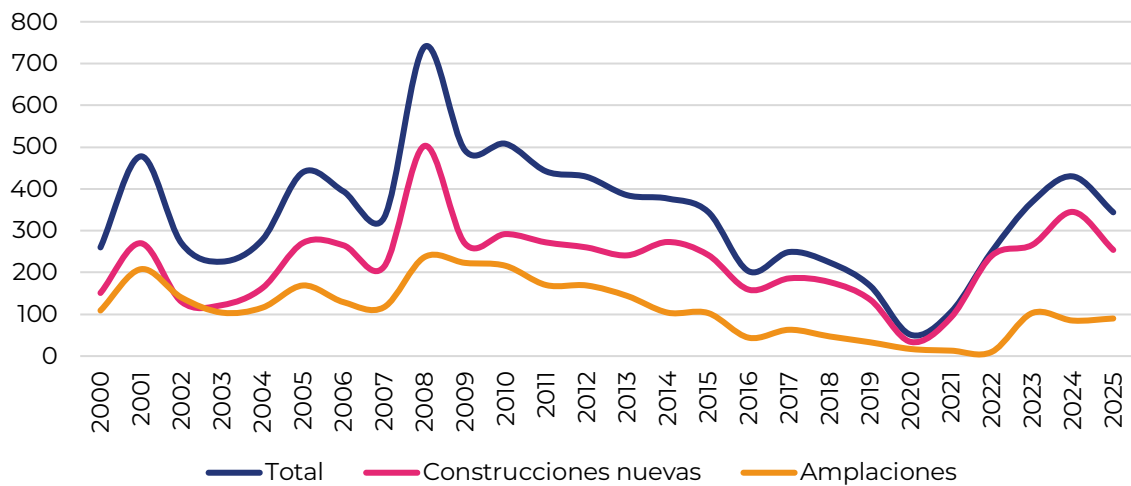
Figura 13. Superficie autorizada para construcciones nuevas y ampliaciones en la Ushuaia. 2000-2025.



Fuente: Elaboración propia en base a IPIEC.

La recuperación posterior fue marcada: entre 2022 y 2024 la superficie autorizada y los permisos otorgados retornaron a niveles elevados, alcanzando en 2024 el segundo máximo histórico de la serie con 430 permisos y 116.349 m², impulsado principalmente por construcciones nuevas (345 permisos, 105.903 m²). En 2025, sin embargo, ambos indicadores retrocedieron moderadamente —344 permisos y 108.516 m²—, en sintonía con la desaceleración ya observada a nivel provincial.

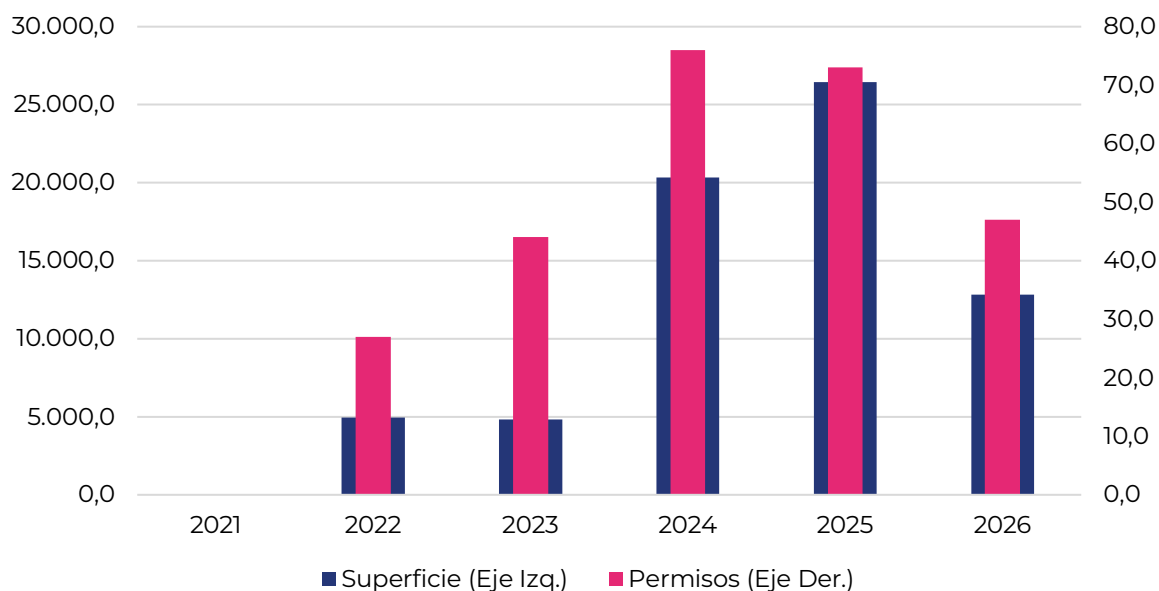
Figura 14. Cantidad de permisos otorgados para construcciones nuevas y ampliaciones en Ushuaia. 2000-2025.



Fuente: Elaboración propia en base a IPIEC.

En cuanto al acumulado a febrero, la lectura para 2026 muestra una contracción respecto a los años previos: los permisos acumulados (47) caen respecto a 2025 (73) y 2024 (76), y la superficie autorizada (12.810 m²) se ubica también por debajo del pico de 2025 (26.433 m²). Este comportamiento contrasta con la tendencia provincial agregada, donde la superficie acumulada a febrero de 2026 aún se mantiene en niveles elevados, sugiriendo que la desaceleración en Ushuaia no se replica necesariamente en Río Grande, al menos en lo que superficie autorizada concierne.

Figura 15. Cantidad de permisos otorgados y superficie autorizada en Ushuaia, datos acumulados a febrero de cada año, 2021 a 2026.



Fuente: Elaboración propia en base a IPIEC.

CONCLUSIÓN

La evidencia presentada en el informe no respalda la necesidad de ampliar el ejido urbano como respuesta al problema habitacional. Si se vuelve al planteo de la introducción —donde se contraponen dos hipótesis: (a) que las condiciones son inadecuadas y la expansión busca resolverlas por volumen, o (b) que las condiciones son adecuadas pero hay un desajuste oferta-demanda que justifica ampliar— los datos llevan a descartar ambas como argumento sólido para la expansión.

El argumento central es que **el déficit habitacional en Tierra del Fuego, y particularmente en Ushuaia, no es un problema de cantidad de tierra ni de cantidad de viviendas, sino de calidad y de acceso.** Esto se sostiene en varios hallazgos que se refuerzan entre sí:

Primero, la composición del déficit. De las 6.886 viviendas que componen el déficit cuantitativo provincial, el 90,5% corresponde a viviendas irrecuperables (rancho, casilla, local no construido para habitar, vivienda móvil), muy por encima del 61,3% nacional y del 69,8% del promedio patagónico. El déficit por allegamiento —el componente que sí se resolvería con más unidades nuevas— cayó 71,2% en doce años y hoy es de apenas 652 unidades en toda

la provincia (315 en Ushuaia). Es decir, el componente que la expansión podría atacar es marginal y decreciente; el componente dominante (irrecuperables) se resuelve mejorando o reemplazando stock existente, no expandiendo el perímetro urbano.

Segundo, Ushuaia está perdiendo peso relativo en el problema. Su participación en el déficit provincial cayó de 62,9% en 1991 a 30,5% en 2022, y en el último período intercensal el déficit de la ciudad se redujo de 2.319 a 2.097 viviendas. La urgencia habitacional se está desplazando a otras localidades de la provincia, no concentrándose en Ushuaia.

Tercero, ya existe stock ocioso dentro del ejido actual. Ushuaia tiene 1.742 viviendas deshabitadas, suficientes para cubrir holgadamente el déficit por allegamiento (315) y la mayor parte del déficit total (la brecha remanente, en escenario de ocupación plena, sería de apenas 355 viviendas, y se redujo respecto del censo previo). Antes de incorporar nuevo suelo conviene activar lo que ya está construido y desocupado.

Cuarto, la oferta no muestra estar tensionada por falta de tierra. Los permisos de edificación acumulados a febrero de 2026 en Ushuaia caen frente a 2024 y 2025 (47 vs. 76 y 73), y la superficie autorizada también retrocede. Si la demanda estuviera empujando contra un techo de suelo disponible, esperaríamos ver presión al alza en permisos, no contracción.

Quinto, la restricción real es de asequibilidad y de inversión pública, no de suelo. Acceder a una vivienda requiere entre 90 y 156 salarios (7 a 13 años de ahorro pleno), y el gasto público vinculado a vivienda cayó al 1,7% del gasto total en 2024 —el mínimo de la serie, incluso por debajo del período de pandemia—. Ampliar el ejido no actúa sobre ninguno de estos dos frenos: ni mejora ingresos, ni reactiva la inversión pública en vivienda, ni incide sobre la calidad del stock irrecuperable.

En síntesis, el informe sugiere que **una política de expansión del ejido sería una respuesta desalineada con el problema diagnosticado**. Las palancas con mayor retorno serían: intervenir sobre las viviendas irrecuperables (que explican el grueso del déficit), activar las viviendas deshabitadas dentro del ejido actual, sostener el crédito hipotecario y revertir la caída del gasto público sectorial. La expansión territorial agrega oferta de suelo a un sistema cuyo cuello de botella no es el suelo.

Una salvedad metodológica importante: como ya mencionamos en este estudio no se analiza la dimensión cualitativa de las viviendas particulares ocupadas (acceso a agua, gas, cloacas), por lo que el diagnóstico es estrictamente cuantitativo. Eso podría matizar —pero no revertir— la conclusión, ya que un déficit cualitativo adicional reforzaría aún más el argumento de mejorar el stock existente antes que expandir el perímetro.

REFERENCIAS

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados definitivos. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC, 2023a). Buenos Aires, noviembre de 2023. Recuperado de: <https://censo.gob.ar/> y <https://censo.gob.ar/index.php/censo-viviendas-colectivas/>

Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados definitivos. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC, 2023b). Buenos Aires, noviembre de 2023. Condiciones habitacionales de la población, los hogares y las viviendas. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Buenos Aires, noviembre de 2023. Recuperado de:

https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2022_condiciones_habitacionales.pdf#page=73.11

Viviendas por tipo y condición de ocupación, según departamento y total provincial. Provincia de Tierra del Fuego, AelAS. Censos 1991-2022. Instituto Provincial de Análisis e Investigación, Estadística y Censos (IPIEC, a). Recuperado de: <https://ipiec.tierradel-fuego.gob.ar/estadisticas-sociales-y-demograficas/>

Marcos, M., García-García, D. M., & Módenes, J. A. (2022). ¿ Quiénes necesitan vivienda en América Latina? El allegamiento residencial en las estimaciones de déficit habitacional. Revista Brasileira de Estudos de População, 39, e0194.

Créditos hipotecarios: Financiamiento de personas humanas (PH) - Banco Central de la República Argentina Recuperado de: <https://www.bcra.gob.ar/indicadores-inclusion-financiera/>