



RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

De acuerdo con la Agencia Nacional de Discapacidad, en Argentina se registran 1.684.727 personas con discapacidad que cuentan con el Certificado Único de Discapacidad (CUD), lo que representa el 3,69% de la población total del país. Al hacer un doble click por distrito, La Ciudad Autónoma de Buenos Aires registra la mayor proporción de personas con CUD respecto de su población (5,25%), seguida por Río Negro (4,51%) y Santa Cruz (4,35%). En el otro extremo, Formosa (2,15%), Misiones (2,29%) y Corrientes (2,33%) presentan las menores tasas.

En términos absolutos, la provincia de Buenos Aires concentra la mayor cantidad de personas con CUD, con 678.237 casos, equivalente al 40,3% del total nacional, seguida por CABA (162.522), Santa Fe (126.431) y Córdoba (113.005). Este universo poblacional constituye un grupo prioritario dentro de la política habitacional, considerando que la Ley 26.182 establece un cupo mínimo del 5% en los planes de vivienda financiados con fondos del FONAVI destinado a personas con discapacidad o familias con integrantes con discapacidad, mientras que la Ley 24.314 establece criterios de accesibilidad que deben garantizar condiciones adecuadas de uso y movilidad tanto en el entorno urbano como en las viviendas.

Caracterización socio habitacional

Si bien la información sobre la cantidad y distribución territorial de personas con Certificado Único de Discapacidad cuenta con actualizaciones recientes, la caracterización de sus condiciones habitacionales presenta mayores limitaciones. El último relevamiento nacional disponible corresponde al Anuario Estadístico 2022 de la Agencia Nacional de Discapacidad (ANDIS), que permite conocer aspectos vinculados al tipo de vivienda, acceso a infraestructura básica, calidad del entorno urbano y nivel de hacinamiento de las personas con CUD. En consecuencia, los datos presentados a continuación constituyen la última fotografía disponible de la situación habitacional de esta población a nivel nacional, mientras que las actualizaciones más recientes se encuentran disponibles únicamente para jurisdicciones específicas, como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que las presentaremos en una segunda instancia.

Nacional

De acuerdo al Anuario Estadístico 2022¹ de la Agencia Nacional de Discapacidad (ANDIS), el 96,0% de las personas certificadas residía en viviendas particulares, mientras que un 4,0% habitaba en viviendas colectivas y 127 personas se encontraban en situación de calle. Dentro de quienes residían en viviendas colectivas, predominaban los hogares para personas mayores, religiosos o destinados a niños, niñas y adolescentes (46,8%), seguidos por hospitales, clínicas y sanatorios (37,0%). A su vez, casi una cuarta parte (22,8%) de las personas que se encontraban en establecimientos de salud estaba en condición de externación, lo que evidencia la necesidad de fortalecer alternativas habitacionales y apoyos comunitarios para garantizar procesos de vida independiente.

Entre las personas que residían en viviendas particulares, el 83,6% habitaba en casas y el 14,4% en departamentos. En relación con las condiciones del hábitat, el 93,1% contaba con acceso a infraestructura básica, aunque el 6,9% restante residía en viviendas sin servicios esenciales. Respecto del entorno urbano, dos tercios (66,3%) de las personas habitaban en calles pavimentadas, mientras que un 33,7% lo hacía en calles de tierra o mejoradas.

En cuanto a problemáticas habitacionales, las condiciones de hacinamiento muestran que el 27,0% de las personas con CUD que residían en viviendas particulares vivía en hogares con algún grado de hacinamiento: el 19,2% en situación de hacinamiento moderado y el 7,8% en situación crítica, es decir, con más de tres personas por ambiente (el triple que a nivel nacional). Estos indicadores permiten dimensionar que, más allá del acceso a una vivienda, una parte significativa de esta población enfrenta condiciones habitacionales que pueden limitar su autonomía, calidad de vida y el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda adecuada.

Otro antecedente relevante para comprender las condiciones de habitabilidad de las personas con discapacidad surge del Estudio Nacional sobre el Perfil de las Personas con Discapacidad realizado por el INDEC en 2018². A diferencia de los registros basados en el Certificado Único de Discapacidad, este relevamiento analiza los hogares en los que reside al menos una persona con dificultad o limitación permanente y permite incorporar dimensiones vinculadas a la calidad de la vivienda y las necesidades de adaptación.

Los resultados muestran que, si bien la mayoría de los hogares no presentaba situaciones de privación habitacional severa, persistían condiciones que afectaban la calidad de vida de una parte significativa de esta población. El 9,5% presentaba carencias críticas en las instalaciones sanitarias y el 5,2% tenía el baño fuera de la vivienda. Asimismo, uno de los aspectos más relevantes es que el 26,5% de los hogares declaró la necesidad de realizar reformas o arreglos en la vivienda a causa de la dificultad de alguno de sus integrantes, aunque solo el 50,2% manifestó haber concretado dichas adecuaciones.

CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

¹ https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2019/02/anuario_estadistico_2022.pdf

² https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/estudio_discapacidad_12_18.pdf

Para enero 2026, los datos actualizados³ para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires muestran una estructura habitacional diferente a la observada a nivel nacional. Mientras que en el conjunto del país predominaban las casas entre las personas con CUD que residían en viviendas particulares, en CABA la tipología más frecuente es el departamento. Entre las personas registradas, 88.232 residen en departamentos y 28.739 en casas, mientras que un grupo reducido habita en otras modalidades como piezas en inquilinato u hotel familiar, casillas, locales no destinados originalmente a vivienda, viviendas móviles o ranchos. Asimismo, se identifican 8.589 personas que residen en instituciones de carácter colectivo, principalmente hogares y centros de salud, y 182 personas en situación de calle.

Una dimensión especialmente relevante en términos de accesibilidad es la adaptación de la vivienda a las necesidades de las personas con discapacidad. En este sentido, los registros de la Ciudad muestran que 108.220 personas residen en viviendas adaptadas, mientras que 30.163 lo hacen en viviendas que no cuentan con las adecuaciones necesarias. Por otra parte, en relación con la composición del hogar, 28.630 personas viven solas y 109.765 conviven con otras personas.

Políticas sociohabitacionales

Nacional

En materia de prestaciones vinculadas a la discapacidad, Argentina cuenta con el Sistema Único de Prestaciones Básicas para Personas con Discapacidad, establecido por la Ley N° 24.901, que garantiza un conjunto de servicios destinados a promover la rehabilitación, la inclusión social y una mejor calidad de vida de las personas con discapacidad. Este sistema, regulado y fiscalizado por la Superintendencia de Servicios de Salud en el marco de la cobertura obligatoria de los agentes del seguro de salud, contempla prestaciones como hogares permanentes o de lunes a viernes, “pequeño hogar”, residencias con apoyos, centros de día, centros educativos terapéuticos, rehabilitación, transporte, alimentación y apoyos para la integración escolar.

Desde una perspectiva habitacional, estas prestaciones evidencian la estrecha relación existente entre el derecho a la vivienda y el derecho a la salud. Para muchas personas con discapacidad, garantizar una vivienda adecuada implica no solo contar con un espacio físico accesible, sino también disponer de los apoyos humanos, servicios de cuidado, tratamientos y dispositivos comunitarios necesarios para desarrollar una vida autónoma y participar plenamente en la sociedad.

En este sentido, la política habitacional orientada a personas con discapacidad trasciende la provisión de una unidad habitacional, incorporando una dimensión sociosanitaria en la que intervienen los sistemas de vivienda, salud y protección social. Los dispositivos residenciales previstos por el Sistema Único de Prestaciones Básicas constituyen una herramienta central para aquellas personas que requieren apoyos intensivos o permanentes, especialmente en los procesos de desinstitucionalización y promoción de la vida independiente.

³ https://buenosaires.gob.ar/gcaba_historico/perfil-de-las-personas-con-discapacidad

De hecho, un capítulo particular dentro de la relación entre discapacidad, vivienda y salud corresponde a las personas con discapacidad de tipo mental y los padecimientos de salud mental. De acuerdo con el Anuario Estadístico de la Agencia Nacional de Discapacidad (ANDIS), aproximadamente una de cada cuatro personas con Certificado Único de Discapacidad presenta una condición vinculada a la salud mental, lo que significa un manda explícita a incorporar dentro de las políticas habitacionales dirigidas a esta población.

En este sentido, la Ley Nacional de Salud Mental N° 26.657 establece un modelo de atención con base comunitaria, orientado a sustituir progresivamente los esquemas centrados en instituciones monovalentes por una red de servicios de salud mental integrada a la comunidad y articulada con otros sectores del Estado. En 2022, por ejemplo, se intentó abordar desde programas como “Casa Propia” dentro de la operatoria conjunta “Habitar Inclusión” entre el Ministerio de Salud y el Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat.

La ley establece que las internaciones por motivos de salud mental deben realizarse en hospitales generales y que en ningún caso pueden ser indicadas o prolongadas para resolver problemáticas sociales o habitacionales. Cuando una persona se encuentra en condiciones de recibir el alta, pero no dispone de una vivienda adecuada o de los apoyos necesarios en la comunidad, el Estado debe garantizar los recursos correspondientes para posibilitar su externación y su inclusión social.

Por ello, los dispositivos habitacionales de salud mental (como las casas de medio camino, residencias asistidas o residencias protegidas) cumplen un rol central dentro de una estrategia de atención comunitaria. Estos espacios constituyen alternativas entre la internación y la vida independiente, ofreciendo apoyos para el desarrollo de la autonomía, la reconstrucción de vínculos sociales y la participación en la comunidad.

Este enfoque permite comprender que el derecho a la vivienda de las personas con discapacidad, particularmente de aquellas con padecimientos de salud mental, no se limita únicamente al acceso a una unidad habitacional, sino que implica garantizar entornos adecuados, accesibles y con los apoyos necesarios para sostener una vida digna, autónoma y en comunidad.

Provincias

A nivel provincial, la principal herramienta de acceso a la vivienda para personas con discapacidad se vincula con la aplicación de la Ley Nacional N° 26.182, que establece un cupo mínimo del 5% de las viviendas financiadas con recursos del FONAVI destinado a personas con discapacidad o familias que tengan entre sus integrantes a una persona con discapacidad. Históricamente, este esquema se complementó con programas nacionales de mejoramiento y adecuación habitacional destinados a garantizar condiciones de accesibilidad en las viviendas existentes, cuya ejecución se realizaba a través de los institutos provinciales de vivienda.

El relevamiento realizado muestra que la mayoría de las jurisdicciones ha incorporado este criterio mediante la reserva del cupo correspondiente (que no significa cumplimiento) y la adaptación de los prototipos habitacionales a las necesidades de accesibilidad. Provincias

como Tierra del Fuego, Santa Cruz, Chubut, San Juan, La Rioja, Catamarca, Santiago del Estero, Salta, Jujuy, Formosa, Corrientes y Entre Ríos se concentran principalmente en la implementación del cupo establecido por la normativa nacional y en la adecuación de las viviendas entregadas.

Sin embargo, algunas provincias han desarrollado estrategias complementarias. Río Negro se destaca con el programa **Construir Inclusión (2026)**, financiado íntegramente con recursos provinciales, que contempla un mínimo del 10% de las nuevas viviendas destinadas a personas con discapacidad y además prioriza a estas familias en la readjudicación de viviendas recuperadas. Mendoza, por su parte, ha logrado superar de manera sostenida el cupo mínimo del 5%, alcanzando porcentajes de adjudicación que oscilaron entre el 6% y el 10% de sus soluciones habitacionales entre 2020 y 2023.

En paralelo, otras experiencias avanzan hacia dispositivos habitacionales con apoyos. Neuquén impulsa el proyecto **Casatuya (2026)**, una vivienda comunitaria destinada a jóvenes con discapacidad mental que busca favorecer la vida independiente con acompañamiento interdisciplinario. En una línea similar, la provincia de Buenos Aires sostiene el programa **Hogares**, destinado a brindar residencia, alimentación y atención especializada a personas con discapacidad que no cuentan con redes familiares de cuidado. Santa Fe cuenta con iniciativas como **Hogar Familia** y **Casa Asistida**, mientras que Córdoba desarrolla el programa **Córdoba Abre Puertas**, financiado a través del Fondo de Inclusión Social para Personas con Discapacidad.

Asimismo, algunas jurisdicciones han creado líneas específicas de vivienda para personas con discapacidad y otros grupos con necesidades particulares. La Pampa implementó el programa **Viviendas La Pampa**, orientado a personas mayores de 60 años y personas con discapacidad en situación de vulnerabilidad habitacional, mientras que Misiones incorporó facilidades de pago y Tucumán complementó el cumplimiento del cupo con el desarrollo de residencias y casas asistidas.

Por último, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presenta una estrategia diferenciada orientada principalmente a la atención de personas con discapacidad y personas con padecimientos de salud mental en situación de vulnerabilidad habitacional. En este marco, cuenta con Centros de Inclusión Social (CIS) adaptados para personas con discapacidad motriz, que brindan alojamiento transitorio a personas autoválidas con Certificado Único de Discapacidad (CUD), además de ofrecer acompañamiento social, asesoramiento legal, actividades recreativas y acciones destinadas a favorecer la revinculación familiar y comunitaria. Asimismo, la Ciudad ha incorporado dispositivos especializados en salud mental dentro de su red de atención a personas en situación de calle.

Cómo vamos en 2026

Desde Tejido Urbano realizamos el relevamiento de adjudicaciones de viviendas realizadas durante 2026. Sobre un total de 786 soluciones habitacionales relevadas en 10 provincias desde enero a junio, se identificaron al menos 43 viviendas destinadas a personas con discapacidad o familias con integrantes con discapacidad, alcanzando una participación del 5,5%, ligeramente superior al piso mínimo del 5% establecido por la normativa nacional.

Sin embargo, el cumplimiento del cupo presenta diferencias significativas entre las experiencias analizadas. Algunas entregas superaron ampliamente el porcentaje establecido, como Pujato (Santa Fe), donde una de las cinco viviendas adjudicadas fue destinada a una persona con discapacidad (20%), Las Flores (Buenos Aires) con un 12,7%, Coronel Dorrego (Buenos Aires) con 12,5%, Suardi (Santa Fe) con 11,1% y Ceres (Santa Fe) y Hersilia (Santa Fe) con el 10%.

En contraste, otros desarrollos se ubican por debajo del umbral previsto por la ley o no registran adjudicaciones dentro del cupo. Entre ellos se encuentran Ullum (San Juan), Resistencia (Chaco) y Rosario de la Frontera (Salta). Si bien el cupo del 5% se encuentra incorporado como una herramienta extendida dentro de la política habitacional, su aplicación concreta depende de los criterios de implementación de cada jurisdicción y del seguimiento de los procesos de adjudicación además de la transparencia. Asimismo, los casos que superan ampliamente el mínimo legal muestran que el cupo puede funcionar como un piso de garantía y no como un techo para la incorporación de personas con discapacidad en las políticas de vivienda.

Sector Privado y Sociedad Civil

Hasta ahora, todo lo relevado muestra que la respuesta habitacional para personas con discapacidad en Argentina estuvo históricamente concentrada en tres dimensiones: la adaptación física de la vivienda, el cupo dentro de los planes públicos y los dispositivos de cuidado y apoyos financiados por el Estado o el sistema de salud. En cambio, la producción privada de vivienda orientada específicamente a promover la vida independiente de personas con discapacidad es todavía incipiente y mejor abordada desde iniciativas de la sociedad civil.

En el ámbito del desarrollo inmobiliario privado, la incorporación de la discapacidad continúa centrada principalmente en los criterios de accesibilidad física establecidos por la normativa vigente. La Ley N° 24.314 y la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad establecen la necesidad de eliminar barreras y garantizar entornos accesibles, entendiendo que el diseño universal no debe estar destinado únicamente a las personas con discapacidad, sino a toda la población a lo largo de las distintas etapas de la vida.

Sin embargo, la accesibilidad física constituye apenas un primer nivel de inclusión. El diseño de rampas, circulaciones adecuadas, baños accesibles, señalización, elementos táctiles o recursos de accesibilidad cognitiva permite que más personas puedan utilizar un espacio, pero no necesariamente genera modelos habitacionales pensados para promover la autonomía, la vida independiente y la construcción de redes comunitarias de apoyo.

En este sentido, la oferta privada de viviendas específicamente orientadas a personas con discapacidad es todavía incipiente en Argentina. Una de las primeras experiencias identificadas es el proyecto “Believe: Viviendas Tuteladas”, impulsado por la desarrolladora Gardens en la ciudad de Mendoza. El complejo propone entre 30 y 50 departamentos destinados a personas con discapacidad intelectual con distintos niveles de autonomía, incorporando unidades adaptadas, espacios comunes, servicios de

acompañamiento profesional y una localización estratégica cercana al transporte público y servicios urbanos.

La propuesta representa un cambio de paradigma respecto de los modelos tradicionales de atención, ya que no se plantea como una institución de cuidado ni como una extensión del hogar familiar, sino como una alternativa residencial que combina independencia, seguridad y apoyos ajustados a las necesidades de cada persona. En este sentido, abre un campo todavía poco explorado en el mercado inmobiliario argentino: el desarrollo de soluciones habitacionales que integren arquitectura accesible, servicios de apoyo y vida en comunidad.

En una línea complementaria se encuentra “Lo de Tono”⁴, una iniciativa impulsada por la organización Despuntado y el especialista en vida independiente Juan Ignacio Acosta. A diferencia de una residencia permanente, se plantea como una vivienda de transición donde jóvenes con discapacidad intelectual pueden entrenar las habilidades necesarias para desarrollar un proyecto de vida autónomo. Los residentes aprenden tareas de la vida cotidiana como cocinar, organizar el hogar, administrar sus tiempos y desenvolverse fuera del ámbito familiar, contando con acompañamientos terapéuticos y profesionales ajustados a sus necesidades.

Estas experiencias recuperan un cambio de paradigma que atraviesa la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad: las personas con discapacidad no deben ser pensadas únicamente desde la lógica del cuidado o la dependencia, sino como sujetos con capacidad de decisión sobre su propio proyecto de vida, incluyendo la posibilidad de elegir dónde, cómo y con quién vivir. En este sentido, la vivienda deja de ser entendida exclusivamente como una unidad física para transformarse en una plataforma desde la cual construir autonomía, vínculos sociales y participación comunitaria.

A futuro

La experiencia de “Believe – Viviendas Tuteladas” también permite abrir una discusión más amplia sobre el futuro de la vivienda adecuada para las personas con discapacidad. El valor del proyecto va más allá de la adaptación física de las unidades (con pisos antideslizantes, sistemas de seguridad, baños accesibles o tecnología de apoyo) e incorpora espacios comunes, servicios profesionales y estrategias orientadas a fortalecer la autonomía y la construcción de vínculos sociales.

Este enfoque se vincula con una discusión más amplia sobre la necesidad de avanzar desde una concepción de la vivienda entendida exclusivamente como una unidad privada hacia modelos habitacionales donde lo común adquiere un rol central. Desde esta perspectiva, el concepto de **colugar**, desarrollado por Elisa Rocca⁵ y retomado por la Fundación Tejido Urbano, propone pensar nuevas formas de habitar basadas en la cooperación, la convivencia, el cuidado y la construcción de comunidad.

⁴ <https://www.lanacion.com.ar/comunidad/pueden-lograrlo-creo-una-casa-para-que-jovenes-con-discapacidad-intelectual-entrenen-para-vivir-nid03062026/>

⁵ <https://tejidourbano.org.ar/publicaciones-tejido/coleccion-agenda-tu-co-lugar-maria-elisa-rocca-2/>

La arquitectura de lo común plantea que la calidad de una vivienda no depende únicamente de sus metros cuadrados, materiales o condiciones de accesibilidad, sino también de los vínculos, apoyos y oportunidades de interacción que el entorno construido posibilita. Espacios compartidos como cocinas comunitarias, jardines, bibliotecas, salas de recreación o áreas destinadas a actividades colectivas pueden convertirse en herramientas para combatir el aislamiento, promover la autonomía y fortalecer las redes de cuidado.

Este paradigma resulta especialmente relevante para poblaciones que históricamente han enfrentado mayores barreras en el acceso a una vivienda adecuada, como las personas con discapacidad, las personas mayores, quienes atraviesan padecimientos de salud mental, familias monoparentales, jóvenes en procesos de emancipación o comunidades migrantes. En estos casos, la covivienda y los modelos habitacionales con apoyos permiten repensar el derecho a la vivienda más allá del acceso a una unidad individual, incorporando dimensiones vinculadas al uso, la utilidad social, la accesibilidad, la autonomía y la posibilidad de construir una vida en comunidad.

En este sentido, la experiencia de Gardens como incluso el antecedente público de “Habitar Inclusión” representa una señal incipiente de un cambio de paradigma dentro del mercado inmobiliario argentino. Más que diseñar viviendas “especiales” para determinados grupos, el desafío consiste en promover entornos residenciales flexibles, inclusivos y capaces de responder a la diversidad de trayectorias, necesidades y formas de habitar que existen a lo largo de la vida.