



PROYECTO DE LEY

ACCESO JOVEN A LA VIVIENDA

Artículo 1°.- Objeto. La presente Ley tiene por objeto facilitar e incentivar el acceso a la vivienda de jóvenes de hasta treinta y cinco (35) años en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tanto para la adquisición como para el alquiler de inmuebles destinados a uso habitacional. Para ello, se prevé la ampliación y adaptación de la línea de créditos hipotecarios actualmente vigentes en el Banco Ciudad, así como la implementación de instrumentos financieros específicos destinados a facilitar el alquiler de una vivienda.

Art. 2°.- Personas beneficiarias. Podrán acceder a los beneficios establecidos en la presente Ley todas las personas físicas de hasta treinta y cinco (35) años de edad, residentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que:

- a) Busquen adquirir su primera vivienda como residencia única y permanente mediante crédito hipotecario.
- b) Requieran garantías o financiamiento para alquilar una vivienda destinada a uso habitacional como residencia habitual.

En ambos casos, deberán cumplir con los requisitos establecidos en la presente norma.

Art. 3°.- Condiciones de elegibilidad. Las personas beneficiarias deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) No ser propietarios/as ni copropietarios/as de un inmueble destinado a vivienda.
- b) Acreditar ingresos individuales o del grupo conviviente que permitan el acceso al crédito, conforme a las condiciones establecidas por el Banco Ciudad.
- c) Acreditar residencia o intención de radicación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- d) Cumplir con los criterios de evaluación crediticia del Banco Ciudad.

Art. 4°.- Autoridad de aplicación. La Autoridad de Aplicación será el organismo que el Poder Ejecutivo designe a tal fin.

Art. 5°.- Línea de crédito. El Banco Ciudad deberá ampliar su actual línea de créditos hipotecarios con tasa preferencial UVA, incorporando como beneficiarios prioritarios a las personas definidas en esta ley, extendiendo su aplicación a nuevas zonas con



potencial de revitalización urbana que serán determinadas por la Autoridad de Aplicación.

Art. 6°.- Garantía accesible para alquiler. El Banco Ciudad creará una línea de garantías locativas accesibles para jóvenes de hasta treinta y cinco (35) años, destinadas a facilitar el acceso al alquiler. Estas garantías deberán tener un costo inferior al de los seguros de caución comerciales y estarán sujetas a las condiciones de elegibilidad previstas en el Artículo 3° de la presenta ley.

Art. 7°.- Préstamos para gastos asociados al alquiler. El Banco Ciudad ofrecerá una línea de créditos con tasa preferencial, que podrá alcanzar el 0% y condiciones accesibles, destinada a cubrir los gastos iniciales asociados al proceso de mudanza y acondicionamiento de la primera vivienda.



FUNDAMENTOS

Sra. Presidente:

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires es uno de los principales polos educativos, culturales y económicos del país, y por ello representa un destino privilegiado para miles de jóvenes que la eligen como lugar para formarse, desarrollarse profesionalmente y proyectar sus vidas. Esta ciudad no solo concentra universidades de prestigio y una oferta cultural diversa, sino que también ofrece un ecosistema dinámico para la innovación, el empleo y la vida urbana. Sin embargo, la realidad actual muestra una paradoja: mientras más jóvenes aspiran a establecerse en la Ciudad, mayores son las barreras que enfrentan para acceder a una vivienda digna, estable y acorde a sus posibilidades económicas.

Las dificultades en el acceso a la vivienda afectan no solo el proceso de autonomía de quienes estudian o trabajan en la Ciudad, sino también el desarrollo de proyectos personales y familiares. La imposibilidad de alquilar o comprar una vivienda adecuada en condiciones justas y accesibles constituye uno de los principales obstáculos para la consolidación de la vida adulta en nuestra sociedad. A diferencia de generaciones anteriores, que con esfuerzo y constancia lograban acceder a su primer hogar, hoy la juventud se ve condicionada por altos costos de vida y barreras crediticias difíciles de sortear.

En este marco, el presente proyecto de ley propone un conjunto de medidas orientadas a facilitar el acceso de personas de hasta treinta y cinco años a una vivienda en la Ciudad de Buenos Aires, tanto para la compra como para el alquiler. Para ello, se establece la ampliación de la actual línea de créditos hipotecarios del Banco Ciudad, con tasa preferencial UVA, extendiendo su aplicación a nuevos beneficiarios y a zonas con potencial de revitalización urbana. Asimismo, se crean herramientas específicas para quienes alquilan, tales como líneas de crédito a tasa 0% para afrontar los gastos iniciales de mudanza y acondicionamiento, y garantías locativas accesibles, que representen una alternativa real frente a los costosos seguros de caución o a los exigentes requisitos de garantías propietarias que hoy imperan en el mercado.

Estas medidas buscan responder a un fenómeno socioeconómico creciente: la imposibilidad de muchos jóvenes, aún con empleo formal o estudios universitarios en curso, de acceder a una vivienda sin recurrir a soluciones precarias o postergar indefinidamente su autonomía. En particular, las parejas jóvenes se ven especialmente afectadas por este escenario. Las dificultades habitacionales, sumadas al encarecimiento



del costo de vida, constituyen un factor que incide directamente en la decisión de formar una familia. Según datos del INDEC, en enero de 2025 el costo mensual de la canasta de crianza para un bebé menor de un año en Argentina alcanzó los \$393.523, lo que representa una carga económica difícil de asumir sin un contexto de estabilidad habitacional.

Esta situación no es menor: la baja en la natalidad se ha consolidado como una tendencia sostenida en nuestro país y particularmente en grandes centros urbanos como la Ciudad de Buenos Aires. El acceso a una vivienda segura, asequible y estable no es solo una cuestión individual, sino un componente esencial de cualquier política pública que aspire a garantizar derechos, fomentar el arraigo y acompañar los procesos vitales de su población joven.

Por otra parte, el acceso a la vivienda también impacta en la posibilidad de que estudiantes y jóvenes profesionales puedan enfocarse en sus trayectorias académicas y laborales. Hoy, muchos deben destinar buena parte de sus ingresos y energías a resolver situaciones habitacionales inestables, lo que afecta su rendimiento y limita sus horizontes. Garantizar condiciones habitacionales adecuadas no solo mejora la calidad de vida, sino que contribuye al desarrollo de capital humano y al fortalecimiento del entramado económico y social de nuestra Ciudad.

Es por todo lo expuesto que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

Firmado digitalmente por Sergio Hernán SICILIANO
Fecha: 23/04/2025 12:56:07
Diputado Sergio Siciliano
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires