

El déficit de viviendas en Argentina¹

I.- El déficit de viviendas por aglomerado urbano

Utilizando información de la EPH - Encuesta Permanente de Hogares (ver sección de metodología) es posible estimar el déficit de viviendas en los 32 aglomerados urbanos de Argentina incluidos en esa encuesta.

Déficit de vivienda por aglomerado Cantidad de viviendas

Aglomerado	Por vivienda precaria	Por Cohabitación	Por hacinamiento
Gran La Plata	17,263	15,410	28,576
Bahía Blanca - Cerri	909	3,553	13,433
Gran Rosario	9,685	10,140	54,912
Gran Santa Fe	8,676	4,367	20,758
Gran Paraná	2,543	1,702	8,396
Posadas	8,616	7,418	13,171
Gran Resistencia	9,004	8,512	14,049
Cdro. Rivadavia - Rada Tilly	1,880	1,925	10,687
Gran Mendoza	4,593	14,580	39,455
Corrientes	6,669	5,859	15,119
Gran Córdoba	8,672	18,136	85,141
Concordia	2,686	1,141	5,451
Formosa	6,671	1,231	9,968
Neuquén - Plottier	2,802	6,727	15,764
S.del Estero - La Banda	3,080	2,826	20,885
Jujuy - Palpalá	8,195	5,213	13,329
Río Gallegos	139	1,394	4,617
Gran Catamarca	2,441	2,489	12,052
Salta	20,474	11,548	22,829
La Rioja	1,239	2,655	9,261
San Luis - El Chorrillo	0	2,360	10,277
Gran San Juan	33,960	4,792	16,266
Gran Tucumán - T. Viejo	35,100	7,208	29,085
Santa Rosa - Toay	299	6,337	6,061
Ushuaia - Río Grande	526	3,961	5,712
Ciudad de Buenos Aires	9,496	41,997	93,391
Partidos del GBA	267,751	64,987	613,831
Mar del Plata - Batán	3,791	6,010	24,641
Río Cuarto	1,651	4,050	6,532
San Nicolás - V.Constitución	2,546	697	6,476
Rawson - Trelew	564	1,092	8,470
Viedma - Carmen de Patagones	806	504	4,928
Total	482,727	270,821	1,243,523

Fuente: Estimaciones de Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

¹ Informe temático No.3. Foro de Análisis Económico de la Construcción 2017.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción

Se trata de:

- a.- 482,727 viviendas en los 32 aglomerados urbanos necesarias para reemplazar viviendas precarias que, por la calidad de sus materiales, no cumplen con requisitos mínimos de habitabilidad ni pueden ser mejoradas.
- b.- 270,821 viviendas en los 32 aglomerados urbanos necesarias para proporcionar una vivienda a cada uno de los hogares que no tienen vivienda, y por lo tanto cohabitan con otro hogar (o con más de un hogar).
- c.- 1,243,523 viviendas en los 32 aglomerados urbanos que requieren ampliación para resolver situaciones de hacinamiento, definido como más de dos personas por habitación dormitorio. Se trata entonces de viviendas que requieren al menos una habitación adicional.

2

II.- El déficit de viviendas en Argentina

A partir de las estimaciones por aglomerado, es posible estimar el déficit de viviendas en Argentina extrapolando los resultados al total de hogares residentes en el territorio nacional.

Dado que los últimos datos de población corresponden al Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda de 2010, se utilizaron las proyecciones de población elaboradas por INDEC. Esta extrapolación supone implícitamente que la problemática del déficit de viviendas tiene en el resto del territorio nacional la misma magnitud relativa que en los aglomerados urbanos relevados en la Encuesta Permanente de Hogares.

Se trata de:

- a.- 769,516 viviendas necesarias para reemplazar viviendas precarias que, por la calidad de sus materiales, no cumplen con requisitos mínimos de habitabilidad ni pueden ser mejoradas.
- b.- 431,716 viviendas necesarias para proporcionar una vivienda a cada uno de los hogares que no tienen vivienda, y por lo tanto cohabitan con otro hogar (o con más de un hogar).
- c.- 1,982,303 viviendas que requieren ampliación para resolver situaciones de hacinamiento, definido como más de dos personas por habitación dormitorio. Se trata entonces de viviendas que requieren al menos una habitación adicional.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA



Déficit de viviendas en Argentina Cantidad de viviendas

Motivo del déficit	Cantidad
Vivienda precaria	769,516
Cohabitación	431,716
Hacinamiento	1,982,303

Fuente: Estimaciones de Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

3

III.- El déficit de viviendas en hogares pobres y no pobres

Parte del déficit de viviendas puede ser solucionado por el mercado, por ejemplo, a través de los créditos hipotecarios del Plan Procrear y de los nuevos créditos hipotecarios indexados por inflación, que amplían el segmento de hogares que podrían acceder a ellos al reducir las cuotas iniciales (los esquemas de indexación, al evitar la licuación del valor real de las cuotas finales, evitan la necesidad de cobrar altas cuotas iniciales para compensar).

Pero es claro que una parte importante de las familias no puede acceder a ninguna de esas opciones, con lo cual queda a cargo del Estado la posibilidad de solucionarlo (no sólo a través de planes de vivienda social, sino también a través de políticas que permitan aumentar los ingresos de familias de bajos ingresos, para que el mercado pueda solucionar su problema de vivienda).

Una forma de discriminar entre ambos segmentos es estimando la cantidad de hogares pobres y no pobres, según el método de línea de pobreza.

Con esta segmentación, el déficit de viviendas correspondiente a hogares pobres es de 458,595 viviendas necesarias para reemplazar viviendas precarias, 167,194 viviendas necesarias para eliminar cohabitación y 1,264,441 viviendas que requieren ampliación para solucionar situaciones de hacinamiento.

Esto implica que el 59.6% del déficit de viviendas por viviendas precarias corresponde a hogares pobres. Los porcentajes para déficit de viviendas por cohabitación y déficit de viviendas por hacinamiento son 38.7% y 63.8%.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



Déficit de viviendas en Argentina

Segmentado por hogares pobres y no pobres

Motivo del déficit	Cantidad de viviendas		
	Hogares pobres	Hogares no pobres	Total
Vivienda precaria	458,595	310,922	769,516
Cohabitación	167,194	264,522	431,716
Hacinamiento	1,264,441	717,863	1,982,303

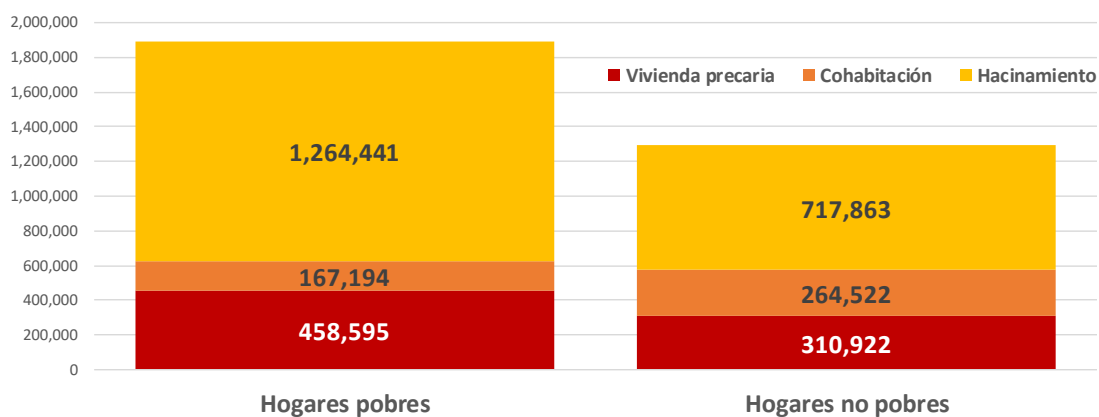
Motivo del déficit	Distribución (%)		
	Hogares pobres	Hogares no pobres	Total
Vivienda precaria	59.6	40.4	100.0
Cohabitación	38.7	61.3	100.0
Hacinamiento	63.8	36.2	100.0

Fuente: Estimaciones de Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

En forma gráfica:

Déficit de viviendas en Argentina

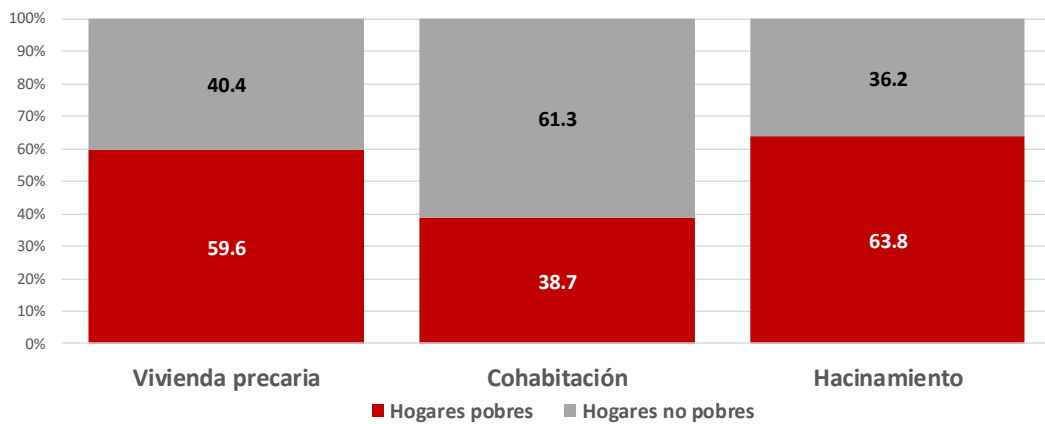
Cantidad de viviendas por tipo de déficit



Fuente: Estimaciones de Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción

Déficit de viviendas en Argentina Distribución por segmento (%)



Fuente: Estimaciones de Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

Estos tres ítems de déficit de viviendas no son sumables, ya que déficit por vivienda precaria y déficit por cohabitación requieren la construcción de nuevas viviendas, mientras que el déficit por hacinamiento requiere ampliación de viviendas existentes.

Una forma de hacer sumables los 3 tipos de déficit es transformando el déficit de hacinamiento en viviendas equivalentes.

Las 1,264,441 viviendas que requieren ampliación para solucionar situaciones de hacinamiento en el segmento de hogares pobres requieren 1,916,990 habitaciones adicionales (el mínimo número entero de habitaciones adicionales en cada hogar para garantizar que la cantidad de personas por habitación dormitorio no exceda de 2). Considerando 10 m² por habitación adicional, frente a 60 m² por vivienda adicional, los metros cuadrados por ampliación de viviendas equivalen a 319,498 viviendas nuevas.

De esta forma, el déficit de viviendas en Argentina, correspondiente a hogares pobres, equivale a 945,287 viviendas nuevas (458,595 viviendas nuevas para reemplazo de viviendas precarias, 167,194 viviendas nuevas para solucionar situaciones de cohabitación y el equivalente a 319,498 viviendas nuevas para solucionar situaciones de hacinamiento).

Déficit de viviendas en Argentina

Cantidad de viviendas - Segmento de hogares pobres

Motivo del déficit	Cantidad
Vivienda precaria	458,595
Cohabitación	167,194
Hacinamiento (viviendas equivalentes)	319,498
Total	945,287

Fuente: Estimaciones de Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

Una forma alternativa de cuantificar el déficit de viviendas en Argentina es expresando el déficit de viviendas del segmento de hogares pobres en el monto necesario para construir nuevas viviendas (en el caso del déficit por vivienda precaria y por cohabitación) o para ampliar las viviendas existentes (en el caso del déficit por hacinamiento).

Una estimación conservadora, que no incluye costo de la tierra ni costo de infraestructura, es de 56,717.2 millones de dólares, de los cuales el 48.5% corresponde a construcción de viviendas para eliminar déficit por viviendas precarias, el 17.7% corresponde construcción de viviendas para eliminar déficit por cohabitación y el 33.8% corresponde a ampliación de viviendas para eliminar déficit por hacinamiento.

Inversiones para eliminar déficit de viviendas

Segmento de hogares pobres

Concepto	Cantidad	m ² por unidad	u\$s por m ²	Monto (Mill u\$s)	%
Viviendas apor vivienda precaria	458,595	60.0	1,000	27,515.7	48.5
Viviendas por cohabitación	167,194	60.0	1,000	10,031.7	17.7
Viviendas equivalentes por hacinamiento	319,498	60.0	1,000	19,169.9	33.8
Total	945,287	60.0	1,000	56,717.2	100.0

Fuente: Estimaciones de Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción

IV.- Metodología

- 1.- Las estimaciones se realizaron en base a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC, que releva 32 aglomerados urbanos en el país, correspondientes al cuarto trimestre de 2016.
- 2.- El déficit por viviendas precarias considera las viviendas necesarias para reemplazar viviendas cuya calidad de materiales hace que la vivienda sea deficiente no recuperable. La EPH captura, entre otras informaciones vinculadas a la vivienda del hogar encuestado, los materiales del piso y el techo de la vivienda.
- 3.- El déficit por cohabitación considera las viviendas necesarias para eliminar la cohabitación de más de un hogar en una misma vivienda. Se realizó la estimación más conservadora posible de este déficit, ya que en las bases de datos de la EPH no es posible detectar a todos los hogares en cohabitación.
- 4.- El déficit por hacinamiento considera las viviendas que requieren ampliación para eliminar situaciones de hacinamiento, definidas como más de 2 personas por habitación dormitorio.
- 5.- La extrapolación de las estimaciones para los 32 aglomerados urbanos considerados por INDEC al total nacional se realizó de manera proporcional al total de hogares en el país, a partir de las proyecciones de población elaboradas por INDEC y la cantidad de personas por hogar estimada según la información de la EPH considerada.
- 6.- La segmentación según hogares pobres y no pobres se realizó a partir de la información sobre ingreso familiar total, integrantes del hogar y edad y género de cada uno, reportada por cada hogar en la EPH considerada, y la línea de pobreza por adulto equivalente definida por INDEC para cada región durante el trimestre correspondiente.
- 7.- Para la estimación del costo de construcción de viviendas, tanto para reemplazo de viviendas precarias como para eliminar situaciones de cohabitación, se consideró una superficie de 60 m² por vivienda y un costo de u\$s 1,000 por m². Se trata de una estimación conservadora, ya que no incluye costo de la tierra ni costo de la infraestructura (cloacas, agua corriente, pavimento, etc).
- 8.- Para la estimación del costo total de ampliación para eliminar situaciones de hacinamiento, se consideró una superficie de 10 m² por habitación adicional y un costo de u\$s 1,000 por m². El total de habitaciones adicionales necesarias se estimó calculando el mínimo número entero de habitaciones adicionales necesario para garantizar que cada hogar no supere las 2 personas por habitación dormitorio (el promedio para el periodo considerado fue 1.4 habitaciones adicionales por hogar en situación de hacinamiento).

Informe elaborado por

Economic Trends S.A. para el **Foro de Análisis Económico de la Construcción**

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA