

Déficit de viviendas y pobreza en el Gran Córdoba¹

I.- La reducción de la pobreza y el sector de la construcción

En general, cuando se discute sobre cómo reducir la pobreza, los análisis suelen centrarse en las políticas de asistencia social. Dado que una parte importante del problema de la pobreza es de carácter estructural, persistente aún en contextos macroeconómicos de bajos niveles de inflación y desempleo, es necesario pensar en otro tipo de políticas adicionales. La asistencia social sirve para atender la emergencia, pero políticas de reducción de la pobreza estructural son necesarias para lograr resultados sostenibles en el tiempo.

Los enfoques de pobreza multidimensional, que tienen en cuenta aspectos estructurales que exceden los déficits de ingresos considerados en los enfoques unidimensionales, como es el caso del tradicional método de medición por línea de pobreza, incluyen, entre otras variables, el déficit de viviendas, incluyendo hogares residentes en viviendas precarias, en condiciones de cohabitación y/o en situaciones de hacinamiento.

Políticas que impulsen la construcción de viviendas para hogares pobres, cuyo déficit habitacional no puede ser resuelto a través del mercado, vía distintas opciones de préstamos hipotecarios, pueden generar una reducción sostenible de la pobreza a través de dos vías: de manera directa reduciendo el déficit habitacional de hogares con déficit de ingresos, y de manera indirecta reduciendo la cantidad de hogares con déficit de empleo e ingresos, a través del empleo generado por la propia construcción de viviendas, y el impacto indirecto adicional sobre el empleo en otros sectores.

De tal manera que podría pensarse una agenda de impulso a la actividad de la construcción partiendo de un lugar distinto del habitual en este tipo de agendas, considerando primero la problemática social, midiendo el potencial de la construcción para incidir de un modo sostenible sobre esa problemática social, para recién entonces trabajar una agenda de impulso al sector, considerando todos los efectos directos e indirectos de la construcción sobre el empleo y la pobreza.

Este documento pretende iniciar el análisis en ese sentido, focalizando en el Gran Córdoba (extensible luego, con la misma metodología y fuentes de datos, a la provincia y al país) y la construcción de viviendas sociales (extensible luego, con la misma metodología y fuentes de datos, a la construcción de viviendas para otros segmentos sociales) a partir de la naturaleza dinámica del proceso de investigación que da origen a los documentos y demás contenidos del Foro de Análisis Económico de la Construcción.

¹ Informe temático No.4. Foro de Análisis Económico de la Construcción 2017.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA

COLCAR
CÓRDOBA



DONADIO
MACRODISTRIBUIDOR SIDERÚRGICO



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA

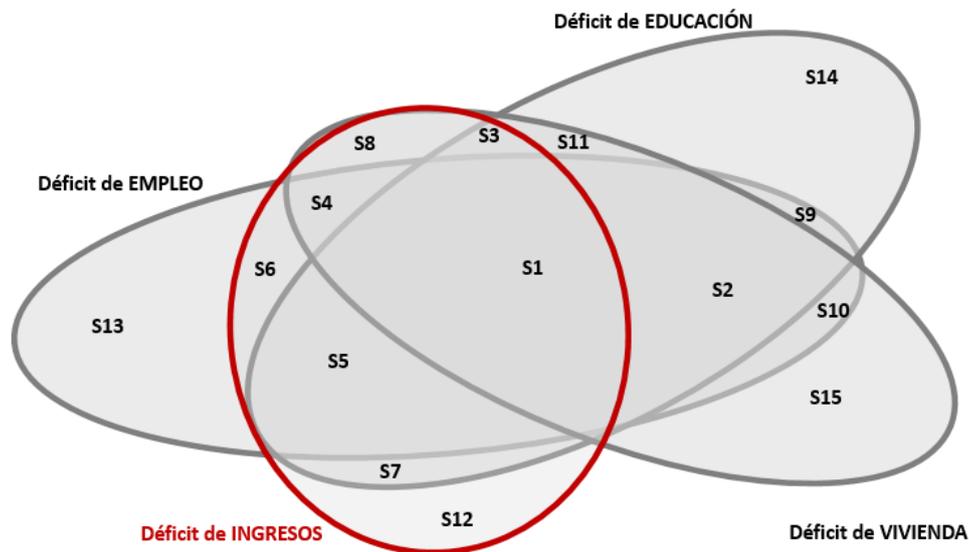
II.- La pobreza en el Gran Córdoba

La pobreza es un fenómeno social complejo, que suele medirse de un modo simple: se valúa monetariamente un conjunto de bienes y servicios necesario para una vida digna de un “adulto equivalente” (porque las necesidades nutricionales, por ejemplo, dependen de la edad y el género), se determina la cantidad de adultos equivalentes que conforman cada hogar encuestado, determinándose así el monto necesario para satisfacer las necesidades de ese hogar, y se lo compara con el ingreso total familiar. Si este ingreso es menor que aquel monto, se considera que el hogar es pobre.

Este método, conocido como medición por línea de pobreza, es muy útil para medir la evolución de la pobreza a través del tiempo, pero no capta aspectos importantes del fenómeno. No permite, por ejemplo, estimar qué parte de la pobreza es de tipo coyuntural, factible de solucionarse a través de reducciones de la inflación y el desempleo, y qué parte de la pobreza es de tipo estructural, persistente en el tiempo aun en un contexto de bajos niveles de inflación y desempleo. Tampoco facilita el diseño de políticas públicas conducentes a reducir de manera sustentable la pobreza, conduciendo más a políticas asistencialistas que a políticas que ataquen el fondo del problema.

Una forma alternativa de medir la pobreza es a través de un enfoque multidimensional, que considere aspectos relevantes para la calidad de vida de las familias que exceden la capacidad de compra de los ingresos familiares, como muestra el siguiente diagrama²:

Un modelo de pobreza multidimensional



Fuente: Utrera (2017).

² Modelo desarrollado en Utrera (2017).

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



En este enfoque se consideran 4 dimensiones:

Dimensión 1: Déficit de Ingresos. Hogares cuyos ingresos se encuentren por debajo de la línea de pobreza, establecida según la valuación de la Canasta Básica Total elaborada por INDEC para cada región del país y los ingresos totales familiares relevados por la Encuesta Permanente de Hogares de INDEC. Se trata entonces de todos los hogares en condición de pobreza según el enfoque de la línea de pobreza³.

Dimensión 2: Déficit de Empleo. Hogares cuyo jefe de hogar se encuentre desempleado o empleado de manera informal.

Dimensión 3: Déficit de Educación. Hogares cuyo jefe de hogar haya alcanzado un nivel educativo máximo menor a secundario completo.

Dimensión 4: Déficit de Vivienda. Hogares que residan en viviendas precarias, en condición de cohabitación (más de un hogar por vivienda) o en condición de hacinamiento (más de dos personas por habitación dormitorio)⁴.

El diagrama conceptual de la página anterior muestra todos los segmentos definidos por cada una de las intersecciones entre estas cuatro dimensiones.

Por ejemplo, el segmento S1 representa a los hogares con déficit en las cuatro dimensiones: se trata de hogares pobres, con jefe de hogar desempleado o empleado en negro, con nivel educativo máximo por debajo de secundario completo y con déficit de vivienda. Una especie de núcleo duro de pobreza, de carácter estructural.

Del mismo modo, el segmento S12 representa a los hogares con déficit en una sola dimensión: se trata de hogares pobres, por déficit de ingresos, pero con jefe de hogar empleado en blanco, con nivel educativo máximo de al menos secundario completo y sin déficit de vivienda. Una especie de pobreza coyuntural, probablemente reversible en caso de mejora del contexto económico.

Los siguientes diagramas presentan los resultados de aplicar esta metodología a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) correspondiente al Gran Córdoba durante el primer trimestre de 2017.

Según este diagrama, el 19.9% de los hogares en el Gran Córdoba se encontraban, durante el primer trimestre de 2017, dentro del círculo que representa hogares con déficit de ingresos, es decir, hogares pobres según el método de la línea de pobreza. Se trata de 97,083 hogares.

Adicionalmente, el 23.3% de los hogares en el Gran Córdoba se encontraban, durante el primer trimestre de 2017, dentro de la elipse que representa hogares con déficit de viviendas, es decir, residentes en viviendas precarias, en situación de cohabitación o en situación de hacinamiento. Se trata de 114,382 hogares.

³ Metodología detallada en INDEC (2016).

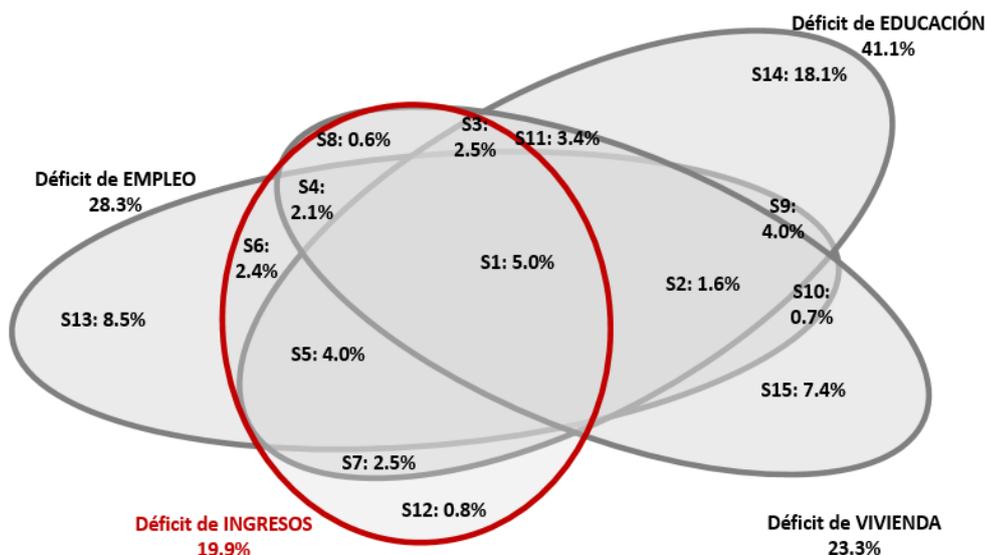
⁴ Metodología detallada en Economic Trends (2017).

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



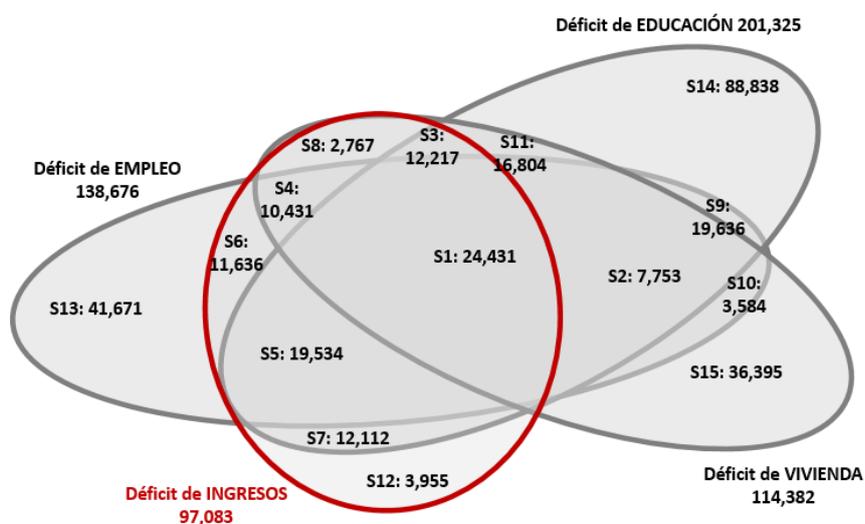
Parte de estos hogares podrían solucionar su déficit de vivienda a través del mercado, utilizando algunas de las alternativas de préstamos hipotecarios disponibles, desde Plan Procrear hasta préstamos indexados por inflación.

La pobreza multidimensional en el Gran Córdoba 1er Trimestre de 2017 - % de hogares



Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

La pobreza multidimensional en el Gran Córdoba 1er Trimestre de 2017 - Cantidad de hogares



Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

Pero otra parte de los hogares queda afuera de este tipo de soluciones, por carecer de ingresos suficientes. Esto ocurre, como mínimo, a aquellos hogares que, además de sufrir déficit de vivienda, se encuentran en condición de pobreza. Se trata del 10.2% de los hogares (49,846 hogares)

III.- El déficit de viviendas en el Gran Córdoba

El déficit de viviendas está definido como la cantidad de viviendas necesarias para sustituir viviendas precarias, la cantidad de viviendas para solucionar situaciones de cohabitación, es decir, de hogares sin vivienda, residiendo en la vivienda de otro hogar, y la cantidad de habitaciones adicionales necesarias para solucionar situaciones de hacinamiento, es decir, más de dos personas por habitación dormitorio (ver informe 2 del Foro de Análisis Económico de la Construcción, sobre déficit de viviendas en la provincia de Córdoba).

Con los datos de la EPH del primer trimestre de 2017, se trata, en el Gran Córdoba, considerando sólo hogares pobres, de 4,309 viviendas para sustituir viviendas precarias, 6,503 viviendas para solucionar situaciones de cohabitación y 77,184 habitaciones adicionales para solucionar situaciones de hacinamiento.

Tomando como referencia viviendas de 60 m², y habitaciones de 10 m², las 77,184 habitaciones adicionales equivalen a 12,864 viviendas equivalentes.

Sumando entonces conceptos homogéneos (viviendas y viviendas equivalentes), el total de viviendas necesarias para eliminar el déficit de viviendas en hogares pobres del Gran Córdoba es de 23,676 viviendas.

Déficit de viviendas en Gran Córdoba

Hogares pobres

Motivo del déficit	Cantidad
Por vivienda precaria	4,309
Por cohabitación	6,503
Por hacinamiento (viviendas equivalentes)	12,864
Total	23,676

Fuente: Economic Trends con datos de EPH.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA

COLCAR
CÓRDOBA



DONADIO
MACRODISTRIBUIDOR SIDERÚRGICO



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA

El informe 2 del Foro de Análisis Económico de la Construcción, sobre déficit de viviendas en la provincia de Córdoba, hace referencia, para el Gran Córdoba, a 5,285 viviendas para reemplazar vivienda precaria, 16,610 viviendas para eliminar situaciones de cohabitación y 82,866 hogares en situación de hacinamiento. Se trata del déficit de viviendas para el total de los hogares, pobres y no pobres, mientras que la tabla anterior se focaliza, como se mencionó, en el déficit de viviendas de los hogares pobres⁵.

IV.- El impacto de la construcción de viviendas sobre la pobreza en el Gran Córdoba

Entre los 97,083 hogares en situación de pobreza (con déficit de ingresos) en el Gran Córdoba, 66,032 hogares tienen además déficit de empleo, es decir, tienen jefes de hogar desempleados o empleados en negro, de los cuales 43,965 tienen además déficit de educación, es decir, tienen jefes de hogar con nivel educativo máximo por debajo de secundario completo.

Se trata de hogares vulnerables, con dificultades para conseguir empleo en blanco en industrias que requieren mayores niveles educativos.

Probablemente el sector que más puede contribuir a generar el empleo necesario para sacar a esos hogares de la pobreza es el sector de la construcción.

En efecto, de los 66,032 jefes de hogar en situación de pobreza y con déficit de empleo, 17,000 tuvieron su último empleo en la construcción (en el caso de jefes de hogar desempleados) o trabajan actualmente en la construcción (en el caso de jefes de hogar con empleo en negro).

Por otra parte, la construcción de viviendas sociales (60 m²) requiere 1.19 trabajadores/año⁶ (ver sección de metodología). Esto implica que construir las viviendas necesarias para eliminar el déficit de viviendas de hogares pobres en un periodo de 4 años (5,919 viviendas por año; no considera necesidades adicionales a las actuales por crecimiento demográfico) generaría 7,044 empleos adicionales durante esos 4 años, pudiendo absorber al 10.7% de los jefes de hogar con déficit de ingresos y de empleo, o al 41.4% de los jefes de hogar con déficit de ingresos y de empleo que trabajan o trabajaron en el sector de la construcción.

⁵ Para comparar números homogéneos de ambos informes, con diferencias por error muestral de EPH, la estimación de déficit de viviendas para el total de hogares (pobres y no pobres) con datos de 2015 y 2016 (informe 2, sobre déficit de viviendas en Córdoba), era 5,285 hogares con vivienda precaria, 16,610 hogares en cohabitación y 82,866 hogares con hacinamiento; la estimación comparable con datos de primer trimestre de 2017 (este informe) es 7,755 hogares con vivienda precaria, 17,750 hogares en cohabitación y 78,429 hogares con hacinamiento. La diferencia entre el total de estos tres ítems y la cantidad reportada en el gráfico de pobreza multidimensional se debe a la diferente ponderación de hogares a los fines de la estimación del déficit de viviendas y a los fines de la estimación de la pobreza multidimensional (ver sección de metodología).

⁶ Surge de estimar la participación del costo laboral en el costo total de una vivienda y dividirlo por 13 salarios anuales. Más detalles en sección de metodología.



Impacto de construcción de viviendas sobre la pobreza

Concepto	Cantidad
Hogares en el Gran Córdoba	489,771
Hogares con déficit de ingresos (pobres según línea de pobreza)	97,083
Hogares con déficit de ingresos y de empleo	66,032
Hogares con déficit de ingresos y empleo, empleables en construcción	17,000
Empleos generados por eliminación de déficit de viviendas en 4 años	7,044
Impacto sobre hogares con déficit de ingresos y empleo (%)	10.7
Impacto sobre hogares con déficit de ingresos y empleo, empleables en construcción	41.4

Fuente: Economic Trends con datos de EPH.

A un costo de USD 1,000 por m², se trataría de una inversión de alrededor de USD 350 millones por año durante 4 años (sin considerar costos de infraestructura básica, habitualmente estimado en el equivalente a un 30% del costo de construcción de las viviendas).

V.- El impacto de la construcción de viviendas sobre el resto de la economía de la provincia de Córdoba

La inversión en viviendas sociales necesaria para eliminar el déficit habitacional en el Gran Córdoba generaría, naturalmente, impactos sobre el resto de la economía provincial.

Utilizando la Matriz Insumo Producto de la provincia de Córdoba, que estima las interrelaciones entre los distintos sectores de actividad que componen la economía provincial, es posible estimar el impacto de la construcción de viviendas necesarias para eliminar el déficit habitacional sobre el resto de la economía.

Una inversión total de USD 1,400 millones (el costo total de las viviendas necesarias para eliminar el déficit de viviendas en el Gran Córdoba) generaría un incremento en el valor bruto de producción de la industria metalúrgica (USD 93.7 millones), del comercio mayorista y minorista (USD 84.3 millones), de la actividad de minería y canteras (USD 60.9 millones), de la industria de cemento, cal y yeso (USD 60 millones), del autotransporte de cargas (USD 31.4 millones), entre los principales sectores afectados positivamente por la construcción de viviendas.

El detalle completo en la siguiente tabla:

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



Impacto de construcción de viviendas sobre el resto de la economía Millones de dólares

Sector	Valor Bruto de Producción	Valor Agregado
Construcción	1,402.58	779.18
Industria metalúrgica	93.73	38.88
Comercio	84.26	56.75
Minas y canteras	60.90	31.63
Cemento, cal y yeso	59.88	35.83
Autotransporte de cargas	31.35	17.18
Productos de la madera	31.17	17.40
Manufacturas de plástico	26.73	6.32
Mosaicos	26.53	10.74
Servicios profesionales	25.32	17.77
Muebles y colchones	22.57	9.13
Bancos	19.05	12.05
Siderurgia	18.36	8.67
Artículos de cerámica, mármoles y granitos	16.33	6.80
Cerámica uso estructural	14.25	8.43
Actividades inmobiliarias	8.36	7.13
Vidrio	2.98	1.43
Otros sectores	105.95	55.46
Total	2,050.27	1,120.76

Fuente: Economic Trends con datos de Matriz Insumo Producto de la provincia de Córdoba

Teniendo en cuenta que el Producto Bruto Geográfico (PBG) de la provincia de Córdoba fue durante 2016 de alrededor de USD 28,300 millones, el valor agregado total de USD 1,120.76 millones generado por la construcción de viviendas necesaria para eliminar el déficit habitacional en el Gran Córdoba, equivale a un 4% del PBG anual (impacto que se distribuiría entre la cantidad de años en que se ejecute la construcción de las viviendas necesarias para eliminar el déficit estimado).

A partir de los impactos directos estimados en la sección anterior, y de los impactos indirectos estimados en esta sección, podría estimarse (a) creación total de empleo en la provincia, (b) impactos en la recaudación tributaria de la provincia de Córdoba, tanto por impuestos provinciales como por coparticipación de impuestos nacionales, (c) ahorro fiscal, a nivel nacional y provincial, por reducción de subsidios sociales a través de la generación de empleo a jefes de hogar con déficit de empleo, (d) impactos indirectos generados por mayor consumo a partir de mayor masa salarial, entre otros efectos, que

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



DONADIO
MACRODISTRIBUIDOR SIDERÚRGICO



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA

serán analizados e incluidos en próximos informes del Foro de Análisis Económico de la Construcción.

VI.- Metodología

1.- Las estimaciones de pobreza, pobreza multidimensional y déficit de viviendas se realizaron en base a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC para el Gran Córdoba correspondiente al primer trimestre de 2017.

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 (se pierde información sobre cohabitación cuando un segundo o tercer hogar en la vivienda relevada no responde la encuesta y, por lo tanto, no queda registrado en la misma).

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.- El déficit por hacinamiento, expresado en viviendas equivalentes, se obtiene estimando la cantidad total de habitaciones adicionales necesarias para solucionar las situaciones de hacinamiento, multiplicada por los 10 m² en que se estima la superficie promedio de cada habitación y dividida por los 60 m² en que se estima la superficie promedio de cada vivienda.

6.- La cantidad de trabajadores/año por cada nueva vivienda construida se estimó tomando el costo total de mano de obra por m² estimado por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba para el mes de junio de 2017, multiplicándolo por los 60 m² estimados para cada vivienda y dividiéndolo por 13 salarios, estimados siguiendo la metodología utilizada por dicha Dirección para la estimación del costo total de mano de obra por m² (considerando cuadrillas con 5% de categoría oficial especializado, 30% de categoría oficial, 20% de categoría medio oficial y 45% de categoría ayudante).

7.- Los impactos de la construcción de nuevas viviendas sobre el resto de la economía provincial se estimaron utilizando la Matriz Insumo Producto de la provincia de Córdoba, que cuantifica las interrelaciones sectoriales dividiendo a la economía provincial en 124 sectores de actividad.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA

8.- Las estimaciones de déficit de viviendas a partir de la información de EPH se obtuvieron utilizando el ponderador de hogares estimado por INDEC de acuerdo a la probabilidad de selección de cada hogar en la muestra.

9.- Las estimaciones de pobreza multidimensional a partir de la información de EPH se obtuvieron utilizando el ponderador de hogares estimado por INDEC que tiene en cuenta, además de la probabilidad de selección de cada hogar en la muestra, la corrección por no respuesta de las variables vinculadas a ingresos familiares.

VII.- Referencias

Economic Trends (2017): El déficit de viviendas en la provincia de Córdoba, Foro de Análisis Económico de la Construcción, Informe temático No.2.

Economic Trends (2017): El déficit de viviendas en Argentina, Foro de Análisis Económico de la Construcción, Informe temático No.3.

INDEC (2016): La medición de la pobreza y la indigencia en la Argentina. Metodología INDEC No. 22.

Utrera, Gastón (2017): La pobreza: diagnóstico integral y solución sustentable. Un enfoque multidimensional de la pobreza en Argentina y en Córdoba. Informe elaborado para la Asociación Cristiana de Dirigentes de Empresa, filial Córdoba.

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