

Documento de Trabajo No.44¹**El déficit habitacional de los trabajadores****I.- Síntesis**

1.- Documentos de trabajo previos del Foro de Análisis Económico de la Construcción han dado cuenta del **grave y creciente problema social vinculado al déficit habitacional en Argentina**, incluyendo en el concepto de déficit habitacional a los hogares residentes en vivienda precaria, en situación de cohabitación (más de un hogar por vivienda) y/o en situación de hacinamiento (más de dos personas por habitación dormitorio).

2.- No se trata de un problema que afecte sólo a desocupados que, por carecer de ingresos suficientes, no pueden acceder a una vivienda digna. Se trata de **un problema que también afecta a los trabajadores ocupados**, en magnitudes muy elevadas, **reflejo de la escasez de crédito hipotecario con condiciones apropiadas para los trabajadores**.

3.- La **incidencia de este acuciante problema social** es diferente en distintos sectores, aunque **elevada en todos ellos**. La mayor incidencia se produce en el sector de la construcción, donde afecta al 38.0% de los trabajadores ocupados formales (en blanco), seguido por los trabajadores de la hotelería y la gastronomía (29.6%), los industriales (26.0%), los del sector primario (23.2%), los de servicios de transporte y almacenamiento (20.8%) y los del comercio (20.5%), con el resto de los servicios registrando un 18.9%. En promedio, **el 20.9% de los trabajadores ocupados formales en Argentina padece déficit habitacional**. Se trata de **1.2 millones de trabajadores con déficit habitacional**.

4.- El problema de fondo es el **frecuente desacople entre precios y salarios**, que **distorsiona el peso de las cuotas de los créditos con relación a los ingresos familiares**, aumentándolo cuando los salarios pierden contra la inflación. Es lo que detuvo el desarrollo de créditos UVA y su solución requiere, por lo tanto, indexación por salarios.

5.- Desarrollar un **mercado de créditos hipotecarios indexados por salarios** puede ser posible a través de **Fondos de Cese Laboral** en distintos sectores, como ha propuesto el Foro de Análisis Económico de la Construcción, ya que necesitan preservar el valor de sus recursos en términos de salarios, debido a que su principal función es pagar indemnizaciones por desvinculación de personal. **Podría desarrollarse entonces un mercado profundo de cédulas hipotecarias indexadas por salarios**.

6.- La solución de fondo requiere lograr una macroeconomía estable. Mientras tanto, **es necesario pensar mecanismos que permitan comenzar lo antes posible a revertir la tendencia creciente del déficit habitacional**.

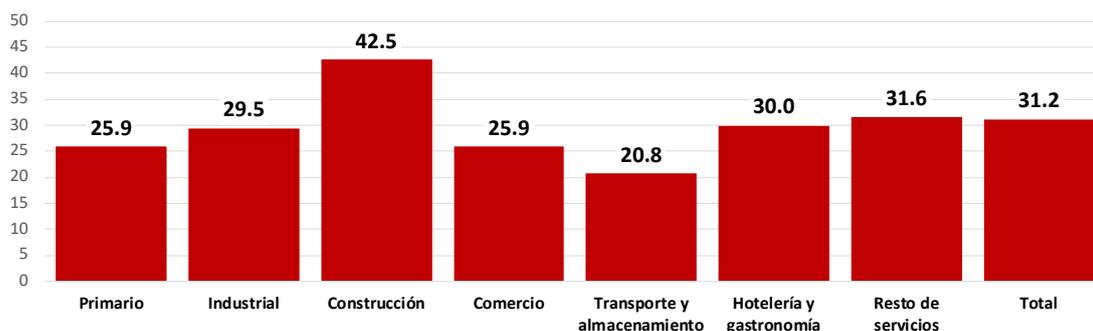
¹ Documento de Trabajo del Foro de Análisis Económico de la Construcción, abril de 2021. El presente documento de trabajo cuenta con el auspicio y la colaboración de **UECARA del Interior**.

II.- El déficit habitacional de los trabajadores de cada sector

Documentos de trabajo previos del Foro de Análisis Económico de la Construcción han dado cuenta del **grave y creciente problema social vinculado al déficit habitacional en Argentina**², incluyendo en el concepto de déficit habitacional a los hogares residentes en vivienda precaria, en situación de cohabitación (más de un hogar por vivienda) y/o en situación de hacinamiento (más de dos personas por habitación dormitorio).

No se trata de un problema que afecte sólo a desocupados que, por carecer de ingresos suficientes, no pueden acceder a una vivienda digna. Como muestra el gráfico 1, se trata de un problema que **también afecta a los trabajadores ocupados**, con distinta intensidad según el sector de actividad, con una mayor incidencia en el sector de la construcción, donde afecta al 42.5% de los trabajadores ocupados, seguido por los trabajadores de la hotelería y la gastronomía (30.0%), los trabajadores industriales (29.5%), los trabajadores de los sectores primario y comercial (25.9% en ambos casos) y los trabajadores de los servicios de transporte y almacenamiento (20.8%), con el resto de los servicios registrando un 31.6%. En promedio, el **31.2% de los trabajadores ocupados en Argentina padece déficit habitacional**.

Gráfico 1
Déficit habitacional entre los trabajadores
% sobre total de trabajadores del sector



Fuente: Economic Trends con datos de Encuesta Permanente de Hogares (EPH) INDEC.

Dado que, como se indica en la próxima sección, existe la posibilidad de que **la creación de Fondos de Cese Laboral en distintos sectores de actividad genere recursos que podrían destinarse a la financiación de viviendas**, tiene sentido explorar el déficit habitacional entre los trabajadores asalariados formales, es decir, en blanco, ya que son quienes podrían acceder a créditos hipotecarios indexados por salarios financiados a través de cédulas hipotecarias compradas con recursos de dichos Fondos.

² El último de dichos documentos, Documento de Trabajo No.27: "Propuesta de construcción de viviendas en Córdoba", Foro de Análisis Económico de la Construcción, febrero de 2020.

El gráfico 2 muestra el **déficit habitacional de los trabajadores asalariados formales** en cada sector de actividad.

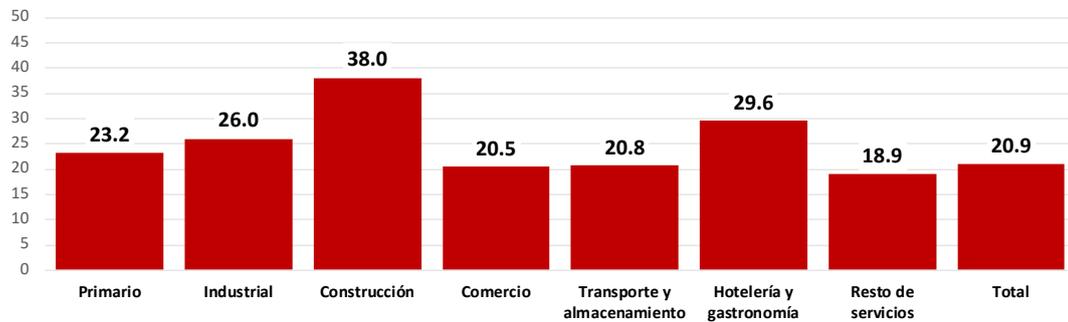
Los porcentajes son, naturalmente, menores que los del gráfico 1 ya que, en general, los trabajadores formales tienen mayores ingresos que los trabajadores informales.

Con estos números, los trabajadores asalariados formales de la construcción siguen siendo los de mayor déficit habitacional (38.0%), seguidos de los asalariados formales de hotelería y gastronomía (29.6%), del sector industrial (26.0%), de sectores primarios (23.2 de transporte y almacenamiento (20.8%), del sector comercial (20.5%) y, finalmente, del resto de los servicios (18.9%).

En promedio, **20.9% de los asalariados formales en Argentina padece déficit habitacional**. Se trata de **1.2 millones de trabajadores formales con déficit habitacional**, como muestra el gráfico 3.

Gráfico 2

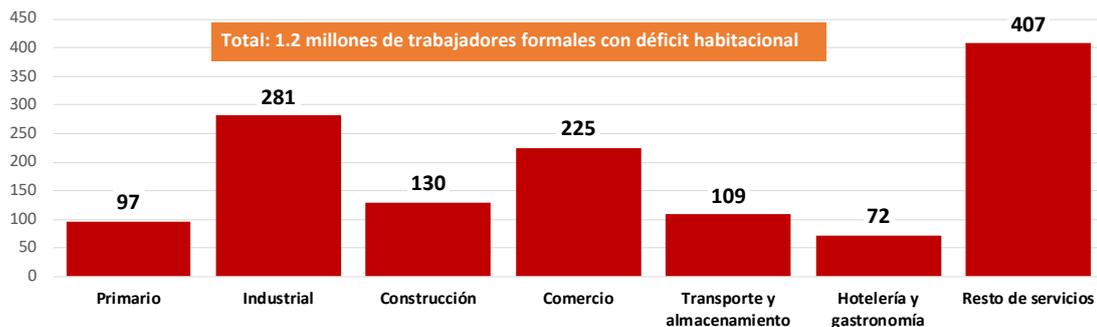
Déficit habitacional entre los asalariados en blanco
% sobre total de asalariados en blanco del sector



Fuente: Economic Trends con datos de Encuesta Permanente de Hogares (EPH) INDEC.

Gráfico 3

Déficit habitacional entre los asalariados en blanco
Miles de trabajadores



Fuente: Economic Trends con datos de Encuesta Permanente de Hogares (EPH) INDEC.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA

III.- Posibilidad de reducción del déficit habitacional a través de recursos generados por fondos de cese laboral

La inestabilidad económica de las últimas décadas ha impedido la creación de suficiente crédito hipotecario, contribuyendo así al déficit habitacional mencionado en la sección anterior.

Los **créditos hipotecarios indexados por UVA** (Unidad de Valor adquisitivo) parecían la solución a este problema, pero hoy son motivo de desilusión e incluso angustia para muchas familias en todo el país, como consecuencia de que **la inflación, que incide sobre el valor de la UVA y, por lo tanto, de las cuotas, fue mayor durante los últimos años que el incremento salarial promedio**³.

El problema de fondo es el **frecuente desacople entre precios y salarios**, que distorsiona el peso de las cuotas de los créditos con relación a los ingresos familiares, aumentándolo cuando los salarios pierden contra la inflación. En este contexto, la indexación por precios perjudica a quien toma el crédito cuando los salarios pierden contra la inflación mientras que una indexación por salarios, que evitaría este problema, no sería atractiva para quien aporte los fondos, ya que su rendimiento perdería contra la inflación cuando los salarios se atrasan.

El esquema de Fondo de Cese Laboral bajo estudio en el **Foro de Análisis Económico de la Construcción**⁴, que podría **diseñarse en distintos sectores en el marco de sus respectivos convenios colectivos de trabajo**, sin necesidad de modificar leyes laborales, podría contribuir a morigerar este problema **canalizando recursos a créditos hipotecarios con indexación salarial**.

Esto es posible ya que un Fondo de Cese Laboral, cuya principal función es pagar indemnizaciones por desvinculación de personal de las empresas del respectivo sector con recursos aportados por las propias empresas, enfrenta el desafío de **preservar el valor de sus recursos en términos de salarios ya que éstos determinan los montos de las indemnizaciones**.

Para hacer esto operativo, el Fondo de Cese Laboral debería recibir el aporte de las empresas, cuyo beneficio radica en reducir hasta eliminar sus pasivos contingentes por futuras indemnizaciones, y aplicarlos a tres tipos de activos financieros: (a) un activo de alta liquidez, ya que la principal función del Fondo es abonar las indemnizaciones que

³ Suele argumentarse que, como contrapartida, quienes compraron su vivienda con estos créditos han tenido un beneficio patrimonial, ya que su vivienda vale hoy más que el monto residual del crédito, y que esto implica que quien se ha visto afectado podría vender su casa, pagar el monto residual del crédito y hasta quedarse con una diferencia. Pero se trata de decisiones familiares con consideraciones que exceden el riguroso análisis financiero, con opciones muy diferentes a las planificadas originalmente.

⁴ Ver Documento de Trabajo No.40: "Modelo base para la creación de Fondos de Cese Laboral en distintos sectores de actividad", Foro de Análisis Económico de la Construcción, febrero de 2021.

corresponda, (b) un activo que canalice financiación hacia las empresas constructoras de viviendas (por ejemplo, fondos comunes cerrados de inversión en proyectos inmobiliarios residenciales) y (c) un **activo que canalice financiación hacia los trabajadores para la adquisición de su vivienda**.

Este último rol podría ser cumplido por **cédulas hipotecarias indexadas por salarios**. De esta manera, los recursos del Fondo financiarían a los bancos para que éstos otorguen los créditos a los trabajadores, quienes los devolverían indexados por salarios, manteniendo así los recursos del Fondo en términos de salarios y, por lo tanto, de indemnizaciones.

La solución de fondo requiere lograr una macroeconomía estable. Mientras tanto, es necesario **pensar mecanismos que permitan comenzar lo antes posible a revertir la tendencia creciente del déficit habitacional**.

IV.- Notas metodológicas

1.- Para la estimación del déficit habitacional por sector de actividad se utilizaron los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC correspondientes a los trimestres primero, segundo y tercero de 2020 (últimos datos disponibles al momento de elaboración del presente documento de trabajo).

2.- El déficit habitacional por viviendas precarias considera los hogares residentes en 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 habitacional por cohabitación considera los hogares residentes en una misma vivienda, contabilizando sólo los hogares que requerirían una nueva vivienda (por ejemplo, en caso de 2 hogares en una misma vivienda, se contabiliza un hogar con déficit por cohabitación, mientras que en caso de 3 hogares en una misma vivienda se contabilizan dos hogares con déficit por cohabitación). En la EPH, el registro del hogar y la vivienda relevados permite inferir y cuantificar la existencia de situaciones de cohabitación.

4.- El déficit habitacional por hacinamiento considera los hogares en los cuales residen más de 2 personas por habitación dormitorio. La EPH registra la cantidad de personas en el hogar y la cantidad de habitaciones dormitorio en la vivienda, lo que permite entonces calcular un ratio personas/habitaciones que permite discriminar entre hogares con y sin déficit por hacinamiento.

5.- Para la segmentación del déficit habitacional por sector de actividad (a) se estimó el déficit habitacional de cada hogar, utilizando las bases de microdatos de hogares de la EPH, (b) se asignó el déficit habitacional de cada hogar a los individuos que lo componen, utilizando las bases de microdatos de individuos de la EPH, (c) se seleccionó a los individuos con déficit habitacional con categoría de ocupados, y se los asignó a cada sector



de actividad utilizando el código de actividad, (d) en el caso de los asalariados formales, se utilizó la cobertura de salud como criterio de demarcación entre asalariados formales e informales.

6.- Todas las estimaciones se realizaron con algoritmos desarrollados en lenguaje de programación PYTHON.

Informe elaborado por
el **Comité de Análisis del Foro de Análisis Económico de la Construcción**
junto con **UECARA del Interior**,
con la asistencia técnica de **Economic Trends S.A.**

El **Foro de Análisis Económico de la Construcción** es un espacio de **investigación continua** (cada análisis genera inquietudes que realimentan el proceso), **integrada** (integra a economistas y empresarios de la construcción en un Comité de Análisis) y **focalizada** (pretende la rigurosidad propia de la actividad académica, pero con foco en temas específicos de interés para el sector).

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA