

Documento de Trabajo No.48¹

El déficit habitacional en Córdoba

I.- Síntesis

1.- El **déficit habitacional**, que incluye familias residentes en viviendas precarias, en situación de cohabitación (más de una familia por vivienda) o en situación de hacinamiento (tres o más personas por habitación dormitorio), afecta a **230,463 familias en la provincia de Córdoba**, según estimaciones realizadas utilizando los microdatos de la Encuesta Permanente de Hogares de INDEC correspondientes a los 3 primeros trimestres de 2021.

2.- De las familias con déficit habitacional, **153,769 son familias pobres** (tienen ingresos totales por debajo de la línea de pobreza), que necesitan programas de vivienda social, mientras que **4,784 familias tienen ingresos por encima de 4 veces la línea de pobreza** y, por lo tanto, en un contexto estable (menos inflación y menores tasas de interés), deberían poder solucionar su déficit a través del mercado.

3.- Las restantes **71,910 familias** con déficit habitacional se encuentran en **una situación intermedia**, sin calificar para programas de vivienda social y quedando, probablemente, fuera del mercado de créditos hipotecarios, por lo que **se trata de un segmento a considerar en políticas públicas para la vivienda**.

4.- El **déficit de viviendas**, entendido como la necesidad de nuevas viviendas (por familias residiendo en viviendas precarias o en situación de cohabitación, excluyendo situaciones de hacinamiento, que requieren ampliaciones de viviendas existentes más que nuevas viviendas), asciende a **43,733 viviendas**, de las cuales **17,399 corresponden a familias pobres, 4,259 a familias con ingresos por encima de 4 veces la línea de pobreza** y las restantes **22,075 a familias en una situación intermedia**.

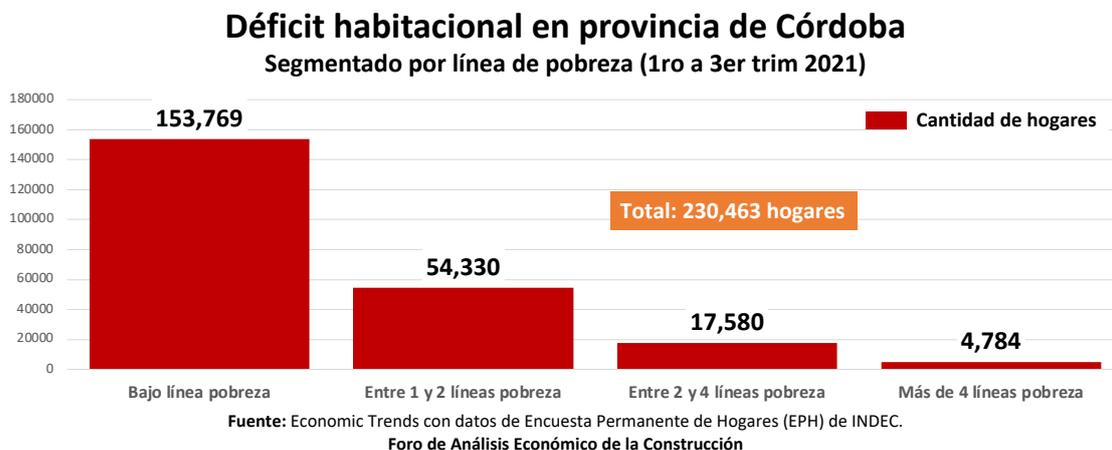
5.- Si bien no suele ser considerado en los estudios sobre déficit habitacional, el segmento de hogares sin déficit habitacional, pero **sin propiedad de la vivienda donde residen** (532,031 de hogares en la provincia), puede merecer la consideración de las políticas públicas de acceso a la vivienda propia.

¹ Documento de Trabajo del Foro de Análisis Económico de la Construcción, abril de 2022. Actualiza el Documento de Trabajo No.27, de febrero de 2020.

II.- El déficit habitacional en la provincia de Córdoba

El gráfico 1 presenta la **cantidad de hogares con déficit habitacional** (por vivienda precaria, por cohabitación y/o por hacinamiento), segmentada por la relación entre los ingresos totales de cada familia y la línea de pobreza correspondiente a ese hogar².

Gráfico 1



Muestra que, en el segmento con ingresos totales por debajo de la línea de pobreza, 153,769 hogares tienen déficit habitacional; en el segmento con ingresos totales por encima de la línea de pobreza, pero por debajo de 2 veces esa línea, 54,330 hogares tienen déficit habitacional; en el segmento con ingresos totales por encima de 2 veces la línea de pobreza, pero por debajo de 4 veces esa línea, 17,580 hogares tienen déficit habitacional; en el segmento con ingresos totales por encima de 4 veces la línea de pobreza, 4,784 hogares tienen déficit habitacional. Se trata de un total de 230,463 hogares.

Es natural suponer que los 153,769 hogares con déficit habitacional e ingresos familiares totales por debajo de la línea de pobreza no tienen posibilidad de solucionar su déficit habitacional a través del mercado, por ingresos insuficientes para acceder a créditos hipotecarios o para generar los ahorros necesarios. Solucionar esta parte del déficit habitacional requiere programas de vivienda social. Se trata de un déficit que, dada su magnitud y las restricciones fiscales actuales, podría persistir en el tiempo.

Los 4,784 hogares con déficit habitacional e ingresos familiares totales por encima de 4 veces la línea de pobreza deberían tener la posibilidad de solucionar su déficit habitacional a través del mercado, mediante créditos y/o la generación de los ahorros necesarios. Solucionar esta parte del déficit habitacional requiere entonces profundizar el

² La línea de pobreza no es única para todos los hogares, ya que depende de la conformación del hogar, en términos de cantidad de miembros y género y edad de cada uno de ellos.

mercado de créditos hipotecarios, favorecer alternativas como los programas de ahorro y financiación ofrecidos por empresas desarrollistas y políticas orientadas a la reducción de los costos de construcción para reducir el umbral de acceso a la vivienda.

Solucionar el déficit habitacional de 71,910 hogares con déficit habitacional e ingresos familiares totales por encima de la línea de pobreza, pero por debajo de 4 veces esa línea, debería requerir un análisis especial, ya que para ellos pueden no ser adecuadas las políticas de vivienda social, pero al mismo tiempo puede resultarles difícil el acceso a soluciones de mercado. Para este segmento, las políticas de reducción de umbrales de acceso a través de la reducción de costos de construcción resulta especialmente relevante, así como el desarrollo de instrumentos que permitan créditos hipotecarios indexados por salarios³ y una legislación de alquileres que impulse la oferta de vivienda para alquiler⁴.

III.- El déficit de viviendas en la provincia de Córdoba

Las estimaciones de la sección anterior consideran al déficit habitacional como la **cantidad de hogares** residentes en vivienda precaria, en situación de cohabitación o en situación de hacinamiento⁵, aunque la solución de dicho déficit no necesariamente requiere la construcción de una vivienda nueva, ya que los hogares en situación de hacinamiento requieren sólo habitaciones adicionales.

Considerando al déficit de viviendas como la **cantidad de viviendas nuevas** necesarias para reemplazar viviendas precarias y para solucionar situaciones de cohabitación, surgen las cantidades presentadas en el gráfico 3, con la misma segmentación del gráfico 1. Previamente, el gráfico 2 muestra cómo está compuesto el déficit habitacional del gráfico 1 en cada segmento, lo que puede facilitar la comprensión del gráfico 3.

³ La propuesta de Fondo de Cese Laboral elaborada por el Foro de Análisis Económico de la Construcción es un instrumento en esa dirección, ya que genera oferentes de fondos indexables por salarios, dado el desafío de preservar el valor de sus recursos en términos de indemnizaciones. Ver Documento de Trabajo No.45: 'Propuesta de Fondo Universal de Indemnización y Retiro', Foro de Análisis Económico de la Construcción, julio de 2021.

⁴ Como se analizará en la sección IV, déficit habitacional y régimen de propiedad de la vivienda son cuestiones diferentes, ya que la primera está vinculada con la adecuación de la vivienda a las necesidades de la familia, independientemente del régimen de propiedad. De esta manera, una familia propietaria de su vivienda puede padecer déficit habitacional, porque la vivienda es precaria o porque tiene un número insuficiente de habitaciones dormitorio dada la cantidad de integrantes de la familia. En sentido opuesto, una familia no propietaria puede no padecer déficit habitacional, porque no se trata de una vivienda precaria, no comparte la vivienda con otro núcleo familiar y porque no padece hacinamiento.

⁵ Para más detalles, ver sección de notas metodológicas.

Gráfico 2

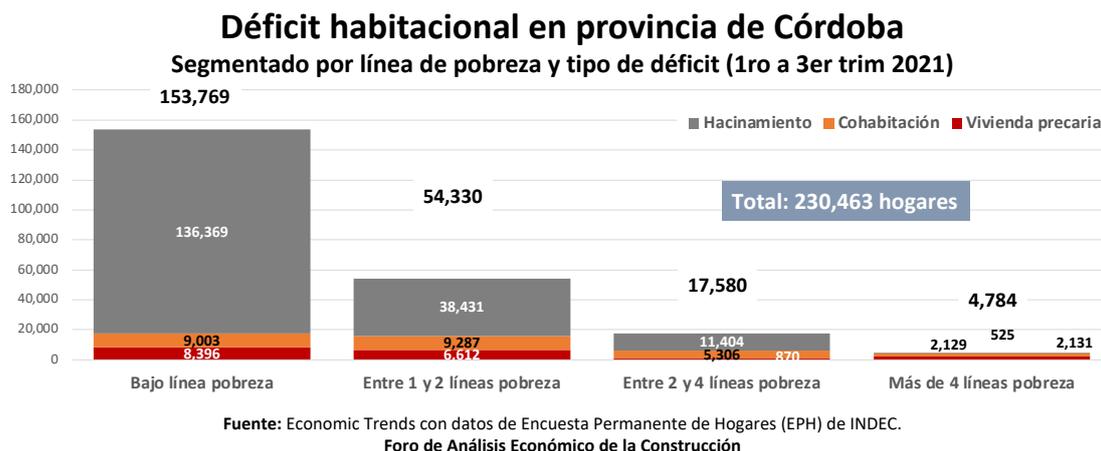


Gráfico 3



El gráfico 3 toma los hogares con déficit por vivienda precaria y los hogares con déficit por cohabitación. Por ejemplo, la primera barra de la izquierda del gráfico 3 considera los 8,396 hogares con déficit por vivienda precaria de la primera barra de la izquierda del gráfico 2 y los 9,003 hogares con déficit por cohabitación de la misma barra de dicho gráfico, lo que suma entonces los 17,399 hogares de la primera barra de la izquierda del gráfico 3. De la misma manera se interpretan las siguientes barras de este último.

Se trata entonces de 17,399 viviendas para los hogares con ingresos por debajo de la línea de pobreza, 22,075 viviendas para los hogares con ingresos entre 1 y 4 líneas de pobreza y 4,259 viviendas para los hogares con ingresos superiores a 4 líneas de pobreza. Implica un total de 43,733 nuevas viviendas.

Tomando como referencia una superficie de 55 m² y un costo⁶ de USD 760 por m², la inversión en vivienda sociales (segmento por debajo de la línea de pobreza) alcanzaría los USD 727.3 millones (sin considerar ampliación de viviendas para solucionar situaciones de hacinamiento, sin incluir inversiones en tierra e infraestructura básica y sin considerar recuperos por eventuales pagos a cargo de beneficiarios, ni el recupero que tendría el Estado, en sus distintos niveles, por incrementos de recaudación por mayor actividad en la cadena de valor de la construcción).

Si el resto de las viviendas necesarias para eliminar el déficit actual (segmentos de hogares por encima de la línea de pobreza) se le asignara al mercado, tomando como referencia, de manera conservadora para los cálculos, una superficie promedio de 80 m² y un costo de construcción por m² un 30% mayor al de una vivienda social, implicaría un mercado potencial para construcción de nuevas viviendas por USD 2,081.5 millones, sin considerar crecimiento demográfico durante los próximos años.

IV.- Déficit habitacional y régimen de propiedad

El déficit habitacional, tal como se definió al comienzo (hogares residiendo en vivienda precaria, en situación de cohabitación o en situación de hacinamiento), **es independiente del régimen de propiedad de la vivienda.**

Las tablas 1 y 2 muestran la combinación entre hogares con y sin déficit habitacional y hogares propietarios y no propietarios de su vivienda, en cantidad de hogares en la primera tabla y en porcentaje del total de hogares en la segunda tabla.

Tabla 1

Déficit habitacional y régimen de propiedad de la vivienda en Córdoba			
Cantidad de hogares (1ro a 3er trim 2021)			
	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
Propietario	85,313	785,477	870,790
No propietario	145,150	532,031	677,181
Total	230,463	1,317,508	1,547,971

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

⁶ Dato que surge del Sistema Estadístico de Costos de la Construcción, de la Cámara Argentina de la Construcción Delegación Córdoba, a valores de febrero de 2022.

Tabla 2
**Déficit habitacional y régimen de propiedad de la vivienda en Córdoba
% de hogares (1ro a 3er trim 2021)**

	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
Propietario	5.5	50.7	56.2
No propietario	9.4	34.4	43.8
Total	14.9	85.1	100.0

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

De los 230,463 hogares con déficit habitacional (el 14.9% del total de hogares en la provincia), 85,313 son propietarios (5.5% del total de hogares) y 145,150 hogares son no propietarios (9.4% del total de hogares).

De los 1,317,508 hogares sin déficit habitacional (el 85.1% del total de hogares en la provincia), 785,477 hogares son propietarios (50.7% del total de hogares) y 532,031 hogares son no propietarios (34.4% del total de hogares).

Mientras el segmento de hogares sin déficit habitacional y con propiedad de la vivienda que habitan tiene resueltas sus necesidades habitacionales, el segmento de hogares sin déficit habitacional, aunque sin propiedad de su vivienda, puede tener aspiraciones de acceso a la vivienda propia que ameriten políticas específicas.

Los dos segmentos restantes tienen algún tipo de necesidad insatisfecha.

V.- Notas metodológicas

1.- Las estimaciones se realizaron utilizando las bases de microdatos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC, correspondientes a las mediciones de primero, segundo y tercer trimestres de 2021.

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 3 o más 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.- La extrapolación de las estimaciones de INDEC para los aglomerados del Gran Córdoba y Río Cuarto al total provincial se realizó de manera proporcional al peso relativo de dichos aglomerados en la población total, teniendo en cuenta las proyecciones de población elaboradas por la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba y la cantidad de personas por hogar estimada según la información de la EPH.

6.- Para la segmentación del déficit habitacional se utilizaron los ingresos totales familiares y la cantidad de adultos equivalentes por hogar relevados por la EPH y el valor de la línea de pobreza para cada hogar, considerando el costo de la Canasta Básica Total estimado por INDEC para la región pampeana durante cada trimestre considerado.

7.- Los datos para cada hogar fueron ponderados con el factor de expansión de EPH que considera la tasa de no respuesta sobre ingresos familiares, que permite estimar con mayor precisión los distintos segmentos según ingresos familiares con relación a la correspondiente línea de pobreza.

Informe elaborado por
el **Comité de Análisis del Foro de Análisis Económico de la Construcción**,
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).