



## El déficit de viviendas en la provincia de Córdoba<sup>1</sup>

### I.- El déficit de viviendas en el Gran Córdoba y Río Cuarto

Utilizando información de la EPH - Encuesta Permanente de Hogares (ver sección de metodología) es posible estimar el déficit de viviendas en los dos aglomerados urbanos de la provincia de Córdoba incluidos en esa encuesta: el Gran Córdoba y Río Cuarto.

Se trata de:

- a.- 5,285 viviendas en Gran Córdoba y 1,162 viviendas en Río Cuarto necesarias para reemplazar viviendas precarias que, por la calidad de sus materiales, no cumplen con requisitos mínimos de habitabilidad ni pueden ser mejoradas.
- b.- 16,610 viviendas en Gran Córdoba y 2,766 viviendas en Río Cuarto 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.- 82,866 viviendas en Gran Córdoba y 7,223 viviendas en Río Cuarto 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.

### Déficit de viviendas por aglomerado

Motivo del déficit	Cantidad	
	Gran Córdoba	Río Cuarto
Vivienda precaria	5,285	1,162
Cohabitación	16,610	2,766
Hacinamiento	82,866	7,223

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

<sup>1</sup> Informe temático No.2. Foro de Análisis Económico de la Construcción 2017.





## II.- El déficit de viviendas en la Provincia de Córdoba

A partir de las estimaciones para los aglomerados de Gran Córdoba y Río Cuarto, es posible estimar el déficit de viviendas en la provincia de Córdoba extrapolando los resultados al total de hogares residentes en el territorio provincial.

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 la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba, que se extienden hasta el año 2025 e incluyen, por lo tanto, el año 2017. Esta extrapolación supone implícitamente que la problemática del déficit de viviendas tiene en el resto del territorio provincial la misma magnitud relativa que en los aglomerados Gran Córdoba y Río Cuarto.

Se trata de:

- a.- 13,482 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.- 40,554 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.- 188,347 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.

### Déficit de viviendas en la provincia de Córdoba

Motivo del déficit	Cantidad
Vivienda precaria	13,482
Cohabitación	40,554
Hacinamiento	188,347

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





### III.- El déficit de viviendas de acuerdo al acceso al mercado

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 con ingresos totales familiares mayores y menores a 2 salarios mínimos, un requisito básico para determinar el acceso al mercado.

#### Déficit de viviendas en la provincia de Córdoba Por segmento de ingresos

Motivo del déficit	Cantidad		
	< 2 salarios mínimos	> 2 salarios mínimos	Total
Vivienda precaria	12,029	1,453	13,482
Cohabitación	23,983	16,571	40,554
Hacinamiento	110,906	77,441	188,347

Motivo del déficit	Distribución (%)		
	< 2 salarios mínimos	> 2 salarios mínimos	Total
Vivienda precaria	89.2	10.8	100
Cohabitación	59.1	40.9	100
Hacinamiento	58.9	41.1	100

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





Con esta segmentación, el déficit de viviendas correspondiente a hogares con ingresos totales familiares menores a 2 salarios mínimos es de 12,029 viviendas necesarias para reemplazar viviendas precarias, 23,983 viviendas necesarias para eliminar cohabitación y 110,906 viviendas que requieren ampliación para solucionar situaciones de hacinamiento.

Esto implica que el 89.2% del déficit de viviendas por viviendas precarias corresponde a hogares con ingresos totales familiares menores a 2 salarios mínimos. Los porcentajes para déficit de viviendas por cohabitación y déficit de viviendas por hacinamiento son 59.1% y 58.9%.

En números redondos:

### Déficit de viviendas en la Provincia de Córdoba

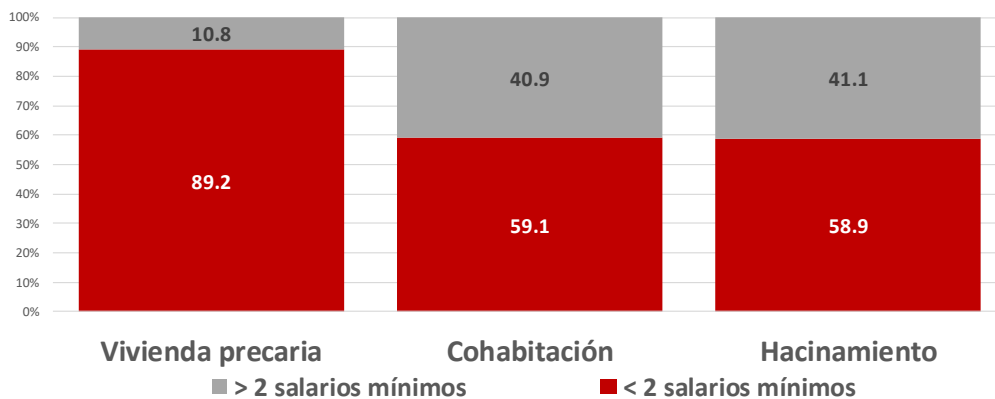
Cantidad (miles de viviendas)



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

### Déficit de viviendas en la Provincia de Córdoba

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 110,906 viviendas que requieren ampliación para solucionar situaciones de hacinamiento en el segmento de hogares con ingresos totales menores a 2 salarios mínimos requieren 158,155 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 m<sup>2</sup> por habitación adicional, frente a 60 m<sup>2</sup> por vivienda adicional, los metros cuadrados por ampliación de viviendas equivalen a 26,359 viviendas nuevas.

De esta forma, el déficit de viviendas en la provincia de Córdoba, correspondiente a los hogares con ingresos totales menores a 2 salarios mínimos, equivale a 62,371 viviendas nuevas (12,029 viviendas nuevas para reemplazo de viviendas precarias, 23,983 viviendas nuevas para solucionar situaciones de cohabitación y el equivalente a 26,359 viviendas nuevas para solucionar situaciones de hacinamiento).

## Déficit de viviendas en la provincia de Córdoba Segmento < 2 salarios mínimos

Motivo del déficit	Cantidad
Vivienda precaria	12,029
Cohabitación	23,983
Hacinamiento (viviendas equivalentes)	26,359
<b>Total</b>	<b>62,371</b>

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

Una forma alternativa de cuantificar el déficit de viviendas en la provincia de Córdoba es expresando el déficit de viviendas del segmento con ingresos totales familiares menores a 2 salarios mínimos 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 3,742.3 millones de dólares, de los cuales el 19.3% corresponde a construcción de viviendas para eliminar déficit por viviendas precarias, el 38.5% corresponde construcción de viviendas para eliminar déficit por cohabitación y el 42.3% corresponde a ampliación de viviendas para eliminar déficit por hacinamiento.

### Inversiones para eliminar déficit habitacional (Segmento con ingresos totales menores a 2 salarios mínimos)

Concepto	Cant	m <sup>2</sup> por unidad	u\$s por m2	Monto (Mill u\$s)	%
Viviendas por vivienda precaria	12,029	60.0	1,000	721.7	19.3
Viviendas por cohabitación	23,983	60.0	1,000	1,439.0	38.5
Viviendas equivalentes por hacinamiento	26,359	60.0	1,000	1,581.6	42.3
<b>Total</b>	<b>62,371</b>	<b>60.0</b>	<b>1,000</b>	<b>3,742.3</b>	<b>100.0</b>

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

## IV.- Evolución proyectada hasta 2025

Las secciones anteriores contienen una estimación de la situación actual. Dado que las necesidades de viviendas evolucionan a través del tiempo, especialmente por procesos demográficos, se estimaron las necesidades de viviendas hasta 2025 (ver sección de metodología).

La tabla de esta sección muestra el déficit actual de viviendas (por vivienda precaria y por cohabitación; el hacinamiento requiere ampliación de viviendas existentes más que construcción de nuevas viviendas) asignado al año 2017, ya que se trata de la situación actual, y las viviendas adicionales que se requerirán cada año entre 2018 y 2025 para que cada nuevo hogar cuente con una vivienda.

El acumulado a 2025, de 149,231 viviendas, es la cantidad estimada de viviendas a construir en la provincia de Córdoba para que en 2025 ningún hogar resida en una vivienda precaria o en situación de cohabitación.

Auspician





Necesidad de construcción de viviendas	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Total</b>									
Para eliminar déficit por vivienda precaria	13,482								
Para eliminar déficit por cohabitación	40,554								
Por crecimiento demográfico		12,239	12,169	12,081	11,984	11,878	11,756	11,619	11,469
<b>Total acumulado</b>	<b>54,036</b>	<b>66,275</b>	<b>78,444</b>	<b>90,525</b>	<b>102,509</b>	<b>114,387</b>	<b>126,143</b>	<b>137,761</b>	<b>149,231</b>
<b>Segmento hogares con menos de 2 salarios mínimos</b>									
Para eliminar déficit por vivienda precaria	12,029								
Para eliminar déficit por cohabitación	23,983								
Por crecimiento demográfico		6,119	6,084	6,041	5,992	5,939	5,878	5,809	5,735
<b>Total acumulado</b>	<b>36,012</b>	<b>42,131</b>	<b>48,216</b>	<b>54,256</b>	<b>60,248</b>	<b>66,187</b>	<b>72,065</b>	<b>77,874</b>	<b>83,609</b>
<b>Segmento hogares con más de 2 salarios mínimos</b>									
Para eliminar déficit por vivienda precaria	1,453								
Para eliminar déficit por cohabitación	16,571								
Por crecimiento demográfico		6,119	6,084	6,041	5,992	5,939	5,878	5,809	5,735
<b>Total acumulado</b>	<b>18,024</b>	<b>24,144</b>	<b>30,228</b>	<b>36,269</b>	<b>42,261</b>	<b>48,199</b>	<b>54,077</b>	<b>59,887</b>	<b>65,621</b>

Siguiendo el criterio de la sección anterior, de segmentar por hogares con ingresos familiares totales por debajo y por encima de 2 salarios mínimos, se obtiene un acumulado a 2025 de 83,609 viviendas para el segmento de menos de 2 salarios mínimos y 65,621 viviendas para el segmento de más de 2 salarios mínimos.

## Necesidad de nuevas viviendas en la Provincia de Córdoba Proyección 2017 a 2025



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

**Nota:** Incluye déficit por vivienda precaria y cohabitación a 2017 más estimaciones de crecimiento demográfico de hogares entre 2017 y 2025.





Dado que estas estimaciones dependen del supuesto de que entre 2018 y 2025 continúa la proporción actual de hogares con ingresos familiares totales por debajo de 2 salarios mínimos, las necesidades de construcción de viviendas para el segmento de hogares con menores ingresos se reducirían si en los próximos años los ingresos familiares crecen más que el salario mínimo.

## V.- Metodología

- 1.- Las estimaciones se realizaron en base a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC, que incluye los aglomerados urbanos de Gran Córdoba y Río Cuarto, considerando los promedios de primero y segundo trimestres de 2015 (antes del “apagón estadístico”) y segundo y tercer trimestres de 2016 (luego del “apagón estadístico”).
- 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 el Gran Córdoba y Río Cuarto al total provincial se realizó de manera proporcional al peso relativo de cada aglomerado urbano en el total provincial, aplicando dichas proporciones a la cantidad estimada de hogares en la provincia de Córdoba durante 2017, a partir de las proyecciones de población elaboradas por la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba y la cantidad de personas por hogar estimada según la información de las EPH consideradas.
- 6.- La segmentación según ingresos totales familiares se realizó a partir de la información sobre ingreso familiar total reportada por cada hogar en las EPH consideradas, considerando el salario mínimo vigente durante el periodo de cada EPH. El criterio de ingresos totales familiares menores a 2 salarios mínimos es un criterio conservador, ya que hogares con mayores ingresos, pero en negro, tampoco tienen acceso a créditos hipotecarios, aun superando aquel nivel mínimo de ingresos.







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 m<sup>2</sup> por vivienda y un costo de u\$s 1,000 por m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> por habitación adicional y un costo de u\$s 1,000 por m<sup>2</sup>. 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).

10.- Para la estimación de las necesidades de construcción de nuevas viviendas hasta 2025 se utilizaron las estimaciones oficiales de crecimiento poblacional elaboradas por la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia de Córdoba, y el promedio de personas por hogar estimado en base a las EPH utilizadas en el resto de las estimaciones.

11.- Para la segmentación según criterio de ingresos familiares totales por debajo o por encima de 2 salarios mínimos se aplicaron al periodo 2018-2025 las proporciones observadas en las EPH consideradas en el resto de las estimaciones.

Informe elaborado por

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

