

El déficit habitacional en Córdoba¹

I.- El déficit habitacional en la provincia de Córdoba

El informe temático No 2 del Foro de Análisis Económico de la Construcción 2017 se había ocupado de la estimación del déficit de viviendas en la provincia de Córdoba, con información de la Encuesta Permanente de Hogares de 2015 y 2016, antes y después del “apagón estadístico” de INDEC.

El presente informe retoma el análisis, segmentando el déficit habitacional de acuerdo con el nivel de ingresos de las familias, con más detalle que en aquel informe.

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.

1

Gráfico 1



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

Muestra que, en el segmento con ingresos totales por debajo de la línea de pobreza, con ingresos promedio de \$ 10,000 mensuales por hogar, 112,399 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 (promedio de \$ 20,000 mensuales por hogar), 82,897 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 (promedio de \$ 28,000 mensuales por hogar), 40,799 hogares tienen déficit habitacional; en el

¹ Informe temático No.13. Foro de Análisis Económico de la Construcción 2018.

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.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



segmento con ingresos totales por encima de 4 veces la línea de pobreza (promedio de \$ 47,000 mensuales por hogar), 22,926 hogares tienen déficit habitacional³. Se trata de un total de 259,021 hogares, con 1.2 millones de personas.

Es claro que los 112,399 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 la escasa prioridad que los distintos niveles del Estado le han dado en los últimos años, y las restricciones fiscales actuales, es probable se incremente en los próximos años.

Los 22,926 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 de distintas alternativas de créditos hipotecarios, o de la generación de los ahorros necesarios. Solucionar esta parte del déficit habitacional requiere entonces profundización del mercado de créditos hipotecarios, y alternativas como programas de ahorro y financiación de desarrollistas.

Solucionar el déficit de los 82,897 hogares con déficit habitacional e ingresos familiares totales por encima de la línea de pobreza, pero por debajo de 2 veces esa línea, y de los 40.799 hogares con déficit habitacional e ingresos familiares totales por encima de 2 líneas 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 ser difícil su acceso a soluciones de mercado.

II.- 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 hacinamiento⁴, aunque la solución de dicho déficit no necesariamente requiere la construcción de una nueva vivienda, ya que los hogares en situación de hacinamiento requieren sólo habitaciones adicionales.

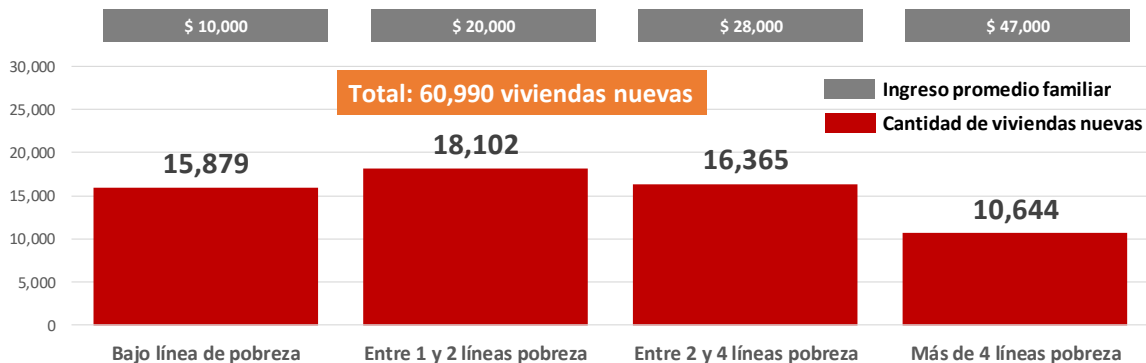
Considerando al déficit de viviendas como la cantidad de viviendas nuevas, necesarias para reemplazar viviendas precarias y para solucionar situaciones de cohabitación, surgen las cantidades presentadas en el gráfico 2, con la misma segmentación del gráfico 1.

³ Más detalles, en el Anexo.

⁴ Ver sección de metodología.

Gráfico 2

Déficit de viviendas en la provincia de Córdoba
Segmentado por línea de pobreza (3er trim 2017)



Fuente: Economic Trends con datos de Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

Se trata de 15,879 viviendas para los hogares con ingresos por debajo de la línea de pobreza, 18,102 viviendas para los hogares con ingresos por encima de la línea de pobreza, pero por debajo de 2 veces esa línea, 16,365 viviendas para los hogares con ingresos por encima de 2 veces la línea de pobreza, pero por debajo de 4 veces esa línea, y 10,644 viviendas para los hogares con ingresos mayores a 4 veces la línea de pobreza. Implica un total de 60,990 viviendas nuevas.

Tomando como referencia una superficie de 55 m² y un costo de USD 800 por m², la inversión en viviendas sociales (segmento por debajo de la línea de pobreza) alcanzaría los USD 700 millones (sin contar ampliación de viviendas para solucionar situaciones de hacinamiento, sin incluir inversiones en infraestructura básica y sin considerar recuperos por eventuales pagos a cargo de beneficiarios).

Si el resto de las viviendas necesarias para eliminar el déficit actual (segmentos de hogares por encima de la línea de pobreza) se asignara al mercado, tomando como referencia una superficie promedio de 80 m² y un costo de USD 1,000 por m², implicaría un mercado potencial para construcción de nuevas viviendas por USD 3,608 millones, sin considerar crecimiento demográfico durante los próximos años. En orden de magnitud, se trata de un monto de alrededor del 80% del tamaño total del sector de la construcción en la provincia de Córdoba⁵.

⁵ El informe temático No. 7 del Foro de Análisis Económico de la Construcción estimó en USD 4,544 millones el valor bruto de producción de la construcción, con un valor agregado (Producto Bruto Geográfico) de USD 2,522 millones.

III.- 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 en la Provincia de Córdoba
Cantidad de hogares

	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
Propietario	127,786	566,762	694,548
No Propietario	131,236	386,478	517,713
Total	259,021	953,239	1,212,261

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

Tabla 2
Déficit habitacional en la Provincia de Córdoba
% sobre el total de hogares

	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
Propietario	10.5	46.8	57.3
No Propietario	10.8	31.9	42.7
Total	21.4	78.6	100.0

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción

De los 259,021 hogares con déficit habitacional (el 21.4% del total de hogares en la provincia), 127,786 hogares son propietarios (10.5% del total) y 131,236 hogares son no propietarios (10.8% del total).

De los 953,239 hogares sin déficit habitacional (el 78.6% del total de hogares en la provincia), 566,762 hogares son propietarios (46.8% del total) y 386,478 hogares son no propietarios (31.9% del total).

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 ciertas aspiraciones de acceso a la vivienda propia que ameriten políticas públicas específicas.

Los dos segmentos restantes tienen algún tipo de necesidad insatisfecha, con mayor intensidad en el caso de hogares con déficit habitacional y sin propiedad de la vivienda (131,236 hogares, 8.9% del total), seguido del segmento de hogares con déficit habitacional y propiedad de la vivienda (127,786 hogares, 8.7% del total).

Tabla 3

Segmento de hogares sin déficit habitacional, pero no propietarios

Cantidad de hogares

	Gasto total familiar				Total
	Bajo línea de pobreza	Entre 1 y 2 líneas pobreza	Entre 2 y 4 líneas pobreza	Más de 4 líneas pobreza	
Sin déficit, no propietario	74,053	89,886	150,363	72,176	386,478

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción

Tabla 4

Segmentación de no propietarios sin déficit de viviendas
Cantidad de hogares y porcentaje

Segmento	Cantidad	%
No propietario del terreno	31,661	8.2
Inquilino	264,669	68.5
Ocupante por pago impuestos/expensas	37,604	9.7
Ocupante en relación de dependencia	595	0.2
Ocupante gratuito (con permiso)	36,055	9.3
Ocupante de hecho (sin permiso)	1,085	0.3
Está en sucesión	8,034	2.1
Otra situación	6,775	1.8
Total	386,478	100.0

Fuente: Economic Trends con datos de EPH - INDEC.

Foro de Análisis Económico de la Construcción

Tabla 5

Segmento de hogares sin déficit habitacional, inquilinos

Cantidad de hogares

	Gasto total familiar				Total
	Bajo línea de pobreza	Entre 1 y 2 líneas pobreza	Entre 2 y 4 líneas pobreza	Más de 4 líneas pobreza	
Sin déficit, inquilinos	36,168	57,596	117,647	53,258	264,669

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.

Foro de Análisis Económico de la Construcción

IV.- Comentarios finales

Los hogares que padecen déficit habitacional, y cuyos ingresos familiares totales se encuentran por debajo de la línea de pobreza (112 mil hogares en la provincia de Córdoba), requieren políticas de vivienda social. Se trata de un tipo de inversión pública a la cual los distintos niveles del Estado no han priorizado durante los últimos años. De continuar esta situación, el mencionado déficit debería continuar incrementándose.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



Reducir el déficit habitacional de los hogares con ingresos familiares totales por encima de 4 veces la línea de pobreza (23 mil hogares en la provincia de Córdoba) requiere profundizar el mercado de créditos hipotecarios, algo difícil de lograr en contextos de inflación alta e inestable.

Un segmento tal vez más complejo es el de hogares con ingresos familiares totales entre la línea de pobreza y 4 veces esa línea (124 mil hogares en la provincia de Córdoba), cuyo déficit habitacional puede requerir mayor análisis, ya que se trata de hogares que no califican para una vivienda social, pero que pueden quedar fuera del mercado de créditos hipotecarios. La reducción de costos de construcción, y de costos impositivos y regulatorios sobre la construcción de viviendas, puede contribuir a reducir este déficit.

Si bien no suele ser considerado en los estudios sobre déficit habitacional, el segmento de hogares sin déficit habitacional, pero sin propiedad de su vivienda (386 mil hogares en la provincia de Córdoba), puede merecer la consideración de las políticas públicas de acceso a la vivienda propia o de políticas públicas a favor de la vivienda para alquiler.

V.- Notas metodológicas

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, provenientes de la medición del tercer trimestre de 2017.

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.- 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

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



en el total provincial, teniendo en cuenta las proyecciones de población elaboradas por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba y la cantidad de personas por hogar estimada según la información de la EPH considerada.

6.- Para la segmentación del déficit habitacional se utilizaron los ingresos totales familiares relevados por la EPH, 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 el tercer trimestre de 2017 (\$ 4,895.47 mensuales por adulto equivalente) y la cantidad de adultos equivalentes del hogar.

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 de ingresos familiares con relación a la correspondiente línea de pobreza, y genera una estimación conservadora del déficit habitacional (esta estimación un 2.7% más elevada cuando se utiliza el factor de expansión de EPH que no considera tasa de no respuesta sobre ingresos familiares).

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

VI.- Anexo estadístico

Tabla 6

Déficit habitacional en Córdoba según ingresos familiares y tipo de déficit
Cantidad de hogares

Tipo de déficit	Bajo línea de pobreza			Entre 1 y 2 líneas de pobreza		
	Gran Córdoba	Río Cuarto	Provincia	Gran Córdoba	Río Cuarto	Provincia
Vivienda precaria	2,911	715	7,760	1,026	113	2,437
Cohabitación	3,519	275	8,119	6,373	947	15,665
Hacinamiento	41,760	3,343	96,520	27,595	2,683	64,795
Total	48,190	4,333	112,399	34,994	3,743	82,897

Tipo de déficit	Entre 2 y 4 líneas de pobreza			Más de 4 líneas de pobreza		
	Gran Córdoba	Río Cuarto	Provincia	Gran Córdoba	Río Cuarto	Provincia
Vivienda precaria	2,983	0	6,384	1,131	135	2,709
Cohabitación	3,775	889	9,981	3,170	538	7,935
Hacinamiento	10,563	855	24,435	5,432	307	12,281
Total	17,321	1,744	40,799	9,733	980	22,926

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

Tabla 7

Déficit habitacional en Córdoba según ingresos familiares y régimen de propiedad
Cantidad de hogares

Régimen de propiedad	Bajo línea de pobreza			Entre 1 y 2 líneas de pobreza		
	Gran Córdoba	Río Cuarto	Provincia	Gran Córdoba	Río Cuarto	Provincia
Propietario	26,865	1,558	60,825	19,613	1,389	44,944
No Propietario	21,325	2,775	51,574	15,381	2,354	37,953
Total	48,190	4,333	112,399	34,994	3,743	82,897

Régimen de propiedad	Entre 2 y 4 líneas de pobreza			Más de 4 líneas de pobreza		
	Gran Córdoba	Río Cuarto	Provincia	Gran Córdoba	Río Cuarto	Provincia
Propietario	5,914	350	13,405	3,897	127	8,611
No Propietario	11,407	1,394	27,394	5,836	853	14,314
Total	17,321	1,744	40,799	9,733	980	22,926

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



Informe elaborado por

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

10

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

