

## El déficit habitacional en Argentina<sup>1</sup>

### I.- El déficit habitacional en Argentina

El informe temático No. 3 del Foro de Análisis Económico de la Construcción 2017 se había ocupado de la estimación del déficit de viviendas en Argentina, con información de la Encuesta Permanente de Hogares del cuarto trimestre de 2016.

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 hogar<sup>2</sup>.

1

Gráfico 1



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

Muestra que, en el segmento con ingresos totales por debajo de la línea de pobreza, con ingresos promedio de \$ 4,500 mensuales por hogar, 1,611,734 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 \$ 19,300 mensuales por hogar), 888,819 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 \$ 27,500 mensuales por hogar), 509,985 hogares tienen déficit habitacional; en el

<sup>1</sup> Informe temático No.15. Foro de Análisis Económico de la Construcción 2018.

<sup>2</sup> 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



CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN DELEGACIÓN CÓRDOBA



COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DE CÓRDOBA

segmento con ingresos totales por encima de 4 veces la línea de pobreza (promedio de \$ 46,300 mensuales por hogar), 123,787 hogares tienen déficit habitacional<sup>3</sup>. Se trata de un total de 3,134,325 hogares, con más de 9 millones de personas.

Es claro que los 1.6 millones de 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 general, en los últimos años, y las restricciones fiscales actuales, es probable se incremente en los próximos años.

Los 123,787 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 888,819 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 509,985 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 Argentina

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 hacinamiento<sup>4</sup>, 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.

<sup>3</sup> Más detalles, en el Anexo.

<sup>4</sup> Ver sección de metodología.

Gráfico 2



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

Se trata de 528,338 viviendas para los hogares con ingresos por debajo de la línea de pobreza, 299,754 viviendas para los hogares con ingresos por encima de la línea de pobreza, pero por debajo de 2 veces esa línea, 229,077 viviendas para los hogares con ingresos por encima de 2 veces la línea de pobreza, pero por debajo de 4 veces esa línea, y 67,831 viviendas para los hogares con ingresos mayores a 4 veces la línea de pobreza. Implica un total de 1,125,000 viviendas nuevas.

Tomando como referencia una superficie de 55 m<sup>2</sup> y un costo de USD 800 por m<sup>2</sup>, la inversión en viviendas sociales (segmento por debajo de la línea de pobreza) alcanzaría los USD 23,247 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 m<sup>2</sup> y un costo de USD 1,000 por m<sup>2</sup>, implicaría un mercado potencial para construcción de nuevas viviendas por USD 47,733 millones, sin considerar crecimiento demográfico durante los próximos años. En orden de magnitud, se trata de un monto superior al tamaño total del sector de la construcción en Argentina<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> El informe temático No. 8 del Foro de Análisis Económico de la Construcción estimó en USD 43,844 millones el valor bruto de producción de la construcción, con un valor agregado (Producto Bruto Interno) de USD 22,484 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 Argentina**  
Cantidad de hogares

	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
<b>Propietario</b>	1,572,775	7,753,253	9,326,028
<b>No Propietario</b>	1,561,551	3,495,299	5,056,850
<b>Total</b>	3,134,326	11,248,553	14,382,879

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

**Tabla 2**  
**Déficit habitacional en Argentina**  
% sobre el total de hogares

	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
<b>Propietario</b>	10.9	53.9	64.8
<b>No Propietario</b>	10.9	24.3	35.2
<b>Total</b>	21.8	78.2	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 3,134,326 hogares con déficit habitacional (el 21.8% del total de hogares en el país), 1,572,775 hogares son propietarios (10.9% del total) y 1,561,551 hogares son no propietarios (10.9% del total).

De los 11,248,553 hogares sin déficit habitacional (el 78.2% del total de hogares en el país), 7,753,253 hogares son propietarios (53.9% del total) y 3,495,299 hogares son no propietarios (24.3% 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 (1,561,551 hogares, 10.9% del total), seguido del segmento de hogares con déficit habitacional y propiedad de la vivienda (1,572,775 hogares, 10.9% 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	
<b>Sin déficit, no propietario</b>	997,994	748,740	1,059,966	688,599	3,495,299

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	393,384	11.3
Inquilino	2,093,575	59.9
Ocupante por pago impuestos/expensas	259,849	7.4
Ocupante en relación de dependencia	42,891	1.2
Ocupante gratuito (con permiso)	504,355	14.4
Ocupante de hecho (sin permiso)	38,679	1.1
Está en sucesión	132,946	3.8
Otra situación	29,620	0.8
<b>Total</b>	<b>3,495,299</b>	<b>100.0</b>

**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	
<b>Sin déficit, inquilinos</b>	493,302	422,626	686,075	491,572	2,093,575

**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 (1.6 millones de hogares en el país), requieren políticas de vivienda social. Se trata de un tipo de inversión pública a la cual

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción

los distintos niveles del Estado no han priorizado durante los últimos años. De continuar esta situación, el mencionado déficit debería continuar incrementándose.

Reducir el déficit habitacional de los hogares con ingresos familiares totales por encima de 4 veces la línea de pobreza (124 mil hogares en el país) 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 (1.4 millones de hogares en el país), 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 (3.5 millones de hogares en el país), 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, 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.

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

5.- La extrapolación de las estimaciones para los aglomerados relevados por INDEC al total nacional se realizó de manera proporcional al peso relativo de dichos aglomerados en la población total, teniendo en cuenta las proyecciones de población elaboradas por INDEC 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 cada región durante el tercer trimestre de 2017 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.

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 según ingresos familiares por aglomerado urbano**  
Cantidad de hogares

Aglomerado urbano	Debajo de la línea de pobreza	Entre 1 y 2 líneas de pobreza	Entre 2 y 4 líneas de pobreza	Más de 4 líneas de pobreza
Gran La Plata	23,941	19,401	3,609	1,430
Bahía Blanca - Cerri	4557	6813	1952	1447
Gran Rosario	33,840	25,762	13,939	5,532
Gran Santa Fé	14,085	10,332	4,173	1,668
Gran Paraná	4,410	5,223	5,348	1,112
Posadas	11,232	7,655	5,146	1,331
Gran Resistencia	15,113	6,970	6,503	845
Comodoro Rivadavia - Rada Tilly	3,437	6,157	4,814	1,239
Gran Mendoza	25,247	22,820	7,981	0
Corrientes	14,984	10,150	3,738	1,123
Gran Córdoba	48,190	34,994	17,321	9,733
Concordia	4,331	3,475	1,192	153
Formosa	5,265	6,292	1,964	0
Neuquén - Plottier	4,395	9,232	4,693	840
Santiago del Estero - La Banda	18,109	8,551	1,887	0
Jujuy - Palpalá	9,853	13,767	6,770	2,358
Río Gallegos	2,665	2,235	884	108
Gran Catamarca	6,257	5,653	2,019	1,274
Salta	21,765	23,259	12,136	2,359
La Rioja	6,768	5,429	2,886	0
San Luis - El Chorrillo	7,253	4,713	2,884	0
Gran San Juan	21,331	15,812	8,737	233
Gran Tucumán - T.Viejo	32,164	29,579	12,983	3,475
Santa Rosa - Toay	5,322	2,504	628	176
Ushuaia - Río Grande	2,020	3,713	2,115	2,436
Ciudad de Buenos Aires	67,192	35,927	36,067	18,388
Partidos del GBA	543,939	210,078	136,110	17,226
Mar del Plata - Batán	29,043	5,515	3,103	948
Río Cuarto	4,333	3,743	1,744	980
San Nicolás - Villa Constitución	7,213	4,158	2,191	662
Rawson - Trelew	4,160	3,822	1,907	116
Viedma - Carmen de Patagones	3,489	989	864	65
<b>Total 32 aglomerados</b>	<b>1,005,903</b>	<b>554,723</b>	<b>318,288</b>	<b>77,257</b>

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

Informe elaborado por

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

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