

El déficit habitacional en la provincia de Córdoba¹

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 (más de dos personas por habitación dormitorio), afecta a **253 mil familias en la provincia de Córdoba**.

2.- De las familias con déficit habitacional, **137 son familias pobres** (tienen ingresos totales por debajo de la línea de pobreza), que necesitan programas de vivienda social, mientras que **7 mil familias tienen ingresos por encima de 4 veces la línea de pobreza** y, por lo tanto, en un contexto más estable (menos inflación y menores tasas de interés), deberían poder solucionar su déficit a través del mercado.

3.- Las restantes **109 mil 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 más que nuevas viviendas), afecta a **58 mil familias**, de las cuales **21 mil son familias pobres**, **4 mil son familias con ingresos por encima de 4 veces la línea de pobreza** y las restantes **33 mil familias están en 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** (425 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.

II.- El déficit habitacional en la provincia de Córdoba

El informe 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 informe No.13 del Foro de Análisis Económico de la Construcción 2018 volvió a ocuparse del déficit de viviendas, actualizando las estimaciones con nueva información de la Encuesta Permanente de Hogares de INDEC,

¹ Informe No.19. Foro de Análisis Económico de la Construcción (marzo de 2019).

agregando al análisis una segmentación del déficit habitacional de acuerdo con el nivel de ingresos de las familias, con más detalle que en el primer informe sobre el tema.

El presente informe **actualiza las estimaciones** del informe No.13, con la información de la Encuesta Permanente de Hogares del **3er. trimestre de 2018**.

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



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 \$ 14,400 mensuales por hogar, 136,528 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 \$ 24,500 mensuales por hogar), 70,273 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 \$ 35,300 mensuales por hogar), 39,357 hogares tienen déficit habitacional; en el segmento con ingresos totales por encima de 4 veces la línea de pobreza (promedio de \$ 53,300 mensuales por hogar), 7,291 hogares tienen déficit habitacional³. Se trata de un total de 253,449 hogares, con alrededor de 1.2 millones de personas.

Es claro que los 136,528 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

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.

³ Más detalles, en el Anexo.

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 7,291 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 70,273 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 39,357 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.

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 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.

Se trata de 21,124 viviendas para los hogares con ingresos por debajo de la línea de pobreza, 12,928 viviendas para los hogares con ingresos por encima de la línea de pobreza, pero por debajo de 2 veces esa línea, 20,073 viviendas para los hogares con ingresos por encima de 2 veces la línea de pobreza, pero por debajo de 4 veces esa línea, y 3,980 viviendas para los hogares con ingresos mayores a 4 veces la línea de pobreza. Implica un total de 58,105 viviendas nuevas.

⁴ 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

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 930 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 2,960 millones, sin considerar crecimiento demográfico durante los próximos años. En orden de magnitud, se trata de un monto de alrededor del 65% del tamaño total del sector de la construcción en la provincia de Córdoba⁵.

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.

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.

Tabla 1
Déficit habitacional en la Provincia de Córdoba

Cantidad de hogares

	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
Propietario	100,726	586,484	687,210
No Propietario	152,723	424,865	577,588
Total	253,449	1,011,349	1,264,798

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

5

Tabla 2
Déficit habitacional en la Provincia de Córdoba

% sobre el total de hogares

	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
Propietario	8.0	46.4	54.3
No Propietario	12.1	33.6	45.7
Total	20.0	80.0	100.0

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

De los 253,449 hogares con déficit habitacional (el 20.0% del total de hogares en la provincia), 100,726 hogares son propietarios (8.0% del total) y 152,723 hogares son no propietarios (12.1% del total).

De los 1,011,349 hogares sin déficit habitacional (el 80.0% del total de hogares en la provincia), 586,484 hogares son propietarios (46.4% del total) y 424,865 hogares son no propietarios (33.6% del total).

El segmento de hogares sin déficit habitacional y con propiedad de la vivienda que habitan tiene resueltas sus necesidades habitacionales.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción

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 (152,723 hogares, 12.1% del total), seguido del segmento de hogares con déficit habitacional y propiedad de la vivienda (100,726 hogares, 8.0% 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	66,441	113,786	153,982	90,657	424,865

Fuente: Economic Trends con datos de EPH-INDEC.
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	19,174	4.5
Inquilino	292,645	68.9
Ocupante por pago impuestos/expensas	41,747	9.8
Ocupante en relación de dependencia	516	0.1
Ocupante gratuito (con permiso)	49,618	11.7
Ocupante de hecho (sin permiso)	312	0.1
Está en sucesión	16,784	4.0
Otra situación	4,068	1.0
Total	424,865	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

Tabla 5

Segmento de hogares sin déficit habitacional, inquilinos					
Cantidad de hogares					
	Gasto total familiar				
	Bajo línea de pobreza	Entre 1 y 2 líneas pobreza	Entre 2 y 4 líneas pobreza	Más de 4 líneas pobreza	Total
Sin déficit, inquilinos	35,297	59,704	123,619	74,025	292,645

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

V.- Comentarios finales

Los hogares que padecen déficit habitacional, y cuyos ingresos familiares totales se encuentran por debajo de la línea de pobreza (137 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.

Reducir el déficit habitacional de los hogares con ingresos familiares totales por encima de 4 veces la línea de pobreza (7 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 (109 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 (425 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.

VI.- 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 2018.

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 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 durante el tercer trimestre de 2018 (\$ 6,856.65 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.

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

VII.- 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	3,845	235	8,731	1,990	110	4,494
Cohabitación	4,792	999	12,393	3,099	842	8,434
Hacinamiento	50,089	3,838	115,404	24,763	2,034	57,346
Total	58,726	5,072	136,528	29,852	2,986	70,273

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	1,122	0	2,401	0	0	0
Cohabitación	7,118	1,140	17,672	1,531	329	3,980
Hacinamiento	8,319	692	19,284	1,432	115	3,311
Total	16,559	1,832	39,357	2,963	444	7,291

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	26,792	1,722	61,020	12,878	1,196	30,118
No Propietario	31,934	3,350	75,508	16,974	1,790	40,155
Total	58,726	5,072	136,528	29,852	2,986	70,273

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	2,223	710	6,277	1,432	115	3,311
No Propietario	14,336	1,122	33,080	1,531	329	3,980
Total	16,559	1,832	39,357	2,963	444	7,291

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
el **Comité de Análisis del Foro de Análisis Económico de la Construcción**
con la asistencia técnica de **Economic Trends S.A.**

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



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA

COLCAR
CÓRDOBA



DONADIO
MACRODISTRIBUIDOR SIDERÚRGICO



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA