

Una década de déficit habitacional en Córdoba Estimaciones 2008-2018¹

I.- Síntesis

1.- El **déficit habitacional en la provincia de Córdoba**, que incluye familias residentes en viviendas precarias, en situación de cohabitación (más de una familia por vivienda) o de hacinamiento (más de dos personas por habitación dormitorio), **ha mostrado una marcada estabilidad en los últimos 10 años**, en torno al 21.5% de los hogares (porcentaje que representaba 215 mil hogares en 2008 y 272 mil hogares en 2018).

2.- Al ritmo de reducción entre 2008 y 2018 (4.2 puntos porcentuales en 10 años, de los cuales 2.9 puntos porcentuales se produjeron entre 2016 y 2018), **eliminar el déficit habitacional requeriría casi 50 años**.

3.- En el segmento de **hogares por debajo de la línea de pobreza no aparece una tendencia clara a lo largo de los últimos 10 años**, con el déficit habitacional promediando un 47.5% de los hogares (porcentaje que representaba 72 mil hogares en 2008 y 133 mil hogares en 2018), con estimación de 48.7% para 2018.

4.- En el segmento de **hogares por encima de la línea de pobreza** aparece una **leve tendencia decreciente a lo largo de los últimos 10 años**, con el déficit habitacional promediando el 15.2% de los hogares (porcentaje que representaba 129 mil hogares en 2008 y 150 mil hogares en 2018), y una estimación de 11.9% para 2018.

5.- La marcada persistencia del problema del déficit habitacional a lo largo de una década, aun considerando que las estimaciones muestran cierta evidencia de políticas que podrían haber estado incidiendo favorablemente desde 2016 en adelante, refuerzan la conclusión de informes previos, sobre la **necesidad de repensar políticas de estado para facilitar el acceso a la vivienda con instrumentos de orden nacional, provincial y de municipios**, considerando nuevos paradigmas, consensos con los distintos actores involucrados y **foco en la reducción de costos de las viviendas, en un sentido sistémico, integral, que contemple el rol de cada actor y permita bajar así el umbral de acceso a la vivienda**.

6.- En este sentido, el **Foro de Análisis Económico de la Construcción**, además de extender el análisis al déficit habitacional a nivel nacional, para poner en perspectiva la evolución observada en la provincia de Córdoba, tiene en agenda **el estudio de las alternativas para reducir el costo de las viviendas**, a través de su modelo de simulación de impactos sobre costos del **Sistema Estadístico de Costos de la Construcción** de la **Cámara Argentina de la Construcción Delegación Córdoba**.

¹ Informe No.21. Foro de Análisis Económico de la Construcción (mayo de 2019).

El presente informe complementa a los informes No.19, sobre déficit habitacional en la provincia de Córdoba en 2018, y No.20, sobre la evolución entre 2017 y 2018.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA

COLCAR
CÓRDOBA



DONADIO
MACRODISTRIBUIDOR SIDERÚRGICO



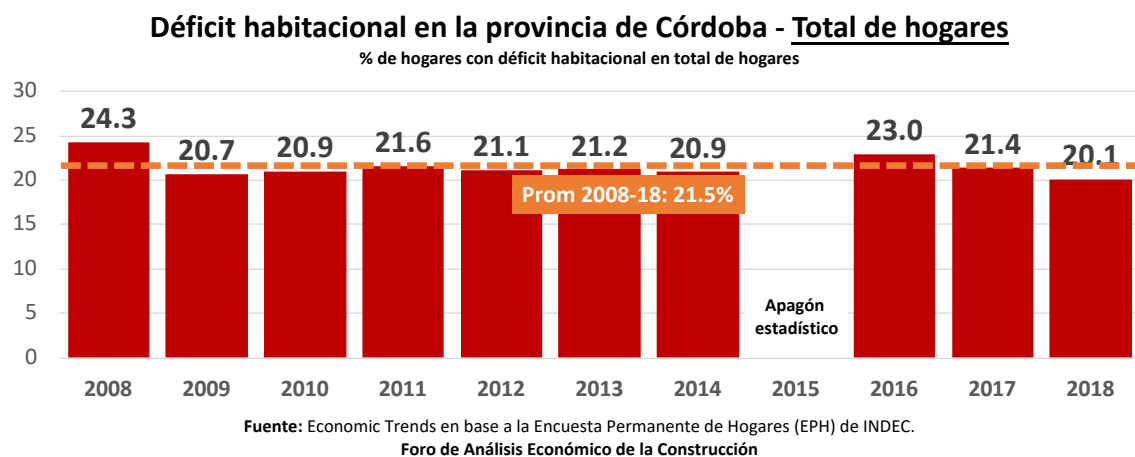
COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA

II.- La evolución del déficit habitacional en la provincia de Córdoba

Los informes 19 y 20 del *Foro de Análisis Económico de la Construcción* detallaron las **estimaciones de déficit habitacional en la provincia de Córdoba** en base a la información generada por la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC para el tercer trimestre de 2018 y en comparación con el tercero de 2017, respectivamente.

Siguiendo la misma metodología, el gráfico 1 muestra la evolución del déficit habitacional entre 2008 y 2018 (tomando la medición de EPH del tercer trimestre de cada año), incluyendo déficit por vivienda precaria, por cohabitación (más de un hogar por vivienda) y por hacinamiento (más de dos personas por habitación dormitorio), medido como proporción del total de hogares, para contemplar el crecimiento demográfico producido durante el periodo. La serie tiene una discontinuidad en 2015, por la discontinuidad en la producción de estadísticas por parte de INDEC.

Gráfico 1



El gráfico 1 muestra que:

a.- Comparando punta contra punta (2018 vs 2008) se produjo una reducción del déficit habitacional de 4.2 puntos porcentuales, de los cuales 2.9 puntos porcentuales se produjeron entre 2016 y 2018. Al ritmo de reducción del déficit habitacional de los últimos 10 años (4.2 puntos porcentuales cada 10 años), eliminarlo llevaría casi 50 años.

b.- Los años 2009 a 2014 muestran un estancamiento del déficit habitacional, con una diferencia de menos de un punto porcentual entre máximo y mínimo registrado en el periodo; entre 2016 y 2018 se observa una reducción (los 2.9 puntos porcentuales mencionados en el punto anterior), aunque logrando un nivel apenas por debajo de los registrados entre 2009 y 2014.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



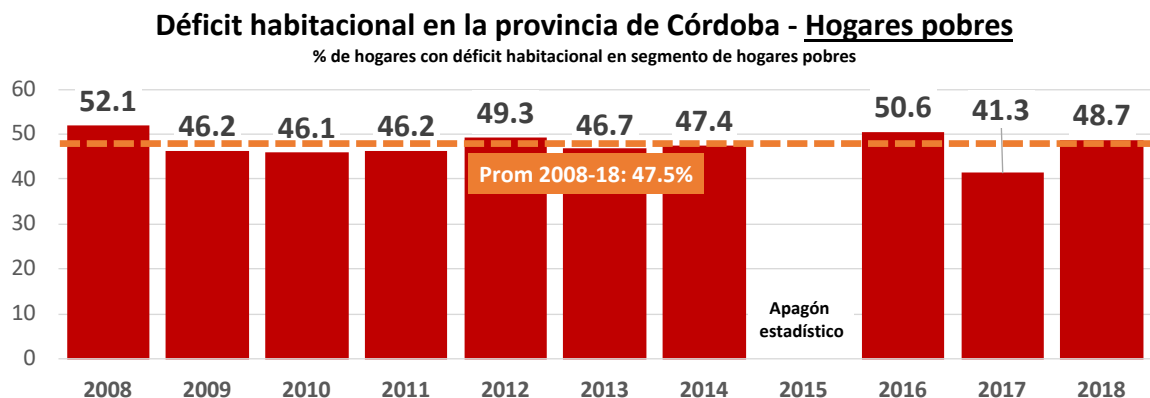
c.- Tomando como referencia el promedio del periodo, que muestra un déficit habitacional en el 21.5% de los hogares, la evolución durante los últimos 10 años refleja una persistencia en la magnitud del problema en torno a ese porcentaje, con la estimación para 2018 apenas 1.4 puntos porcentuales por debajo de dicho promedio.

III.- La evolución del déficit habitacional en la provincia de Córdoba por segmento social

Siguiendo con la segmentación por ingresos familiares utilizada en los informes anteriores, el gráfico 2 muestra la evolución, entre 2008 y 2018, del déficit habitacional en la provincia de Córdoba para el segmento de hogares con ingresos familiares por debajo de la línea de pobreza. El gráfico 3 hace lo propio con el segmento de hogares con ingresos familiares por encima de la línea de pobreza.

El gráfico 2 muestra **una marcada estabilidad a lo largo del periodo**, con un déficit habitacional promedio de 47.5% de los hogares pobres. A pesar de la reducción de 3.4 puntos porcentuales entre los extremos del periodo (52.1% en 2008 y 48.7% en 2018), resulta difícil identificar en el gráfico alguna tendencia que no sea de estancamiento, con un nivel final, en 2018, incluso mayor que el promedio del periodo (48.7% en 2018 frente al 47.5% de promedio).

Gráfico 2



Fuente: Economic Trends en base a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

El gráfico 3, con las estimaciones de déficit habitacional en el segmento de hogares no pobres, **muestra una tendencia decreciente**, con una reducción de 7.5 puntos porcentuales entre 2008 y 2018, alcanzado al final del periodo un nivel 3.3 puntos porcentuales por debajo del promedio del periodo (11.9% en 2018 frente al 15.2% de promedio).

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



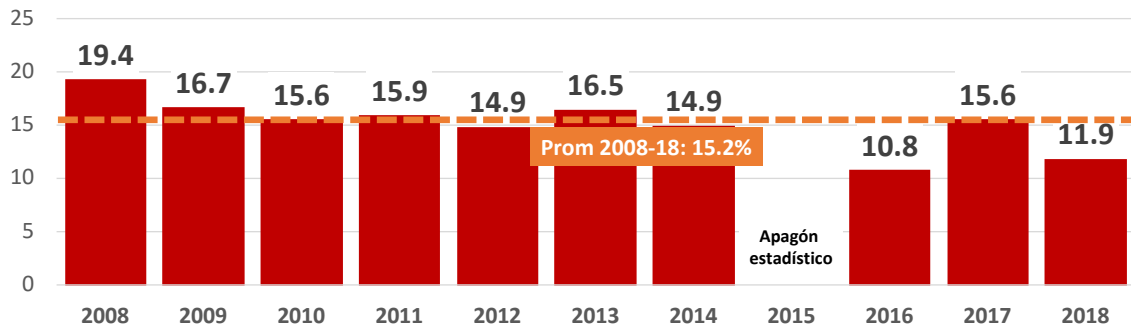
CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



Gráfico 3

Déficit habitacional en la provincia de Córdoba - Hogares no pobres

% de hogares con déficit habitacional en segmento de hogares no pobres



Fuente: Economic Trends en base a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

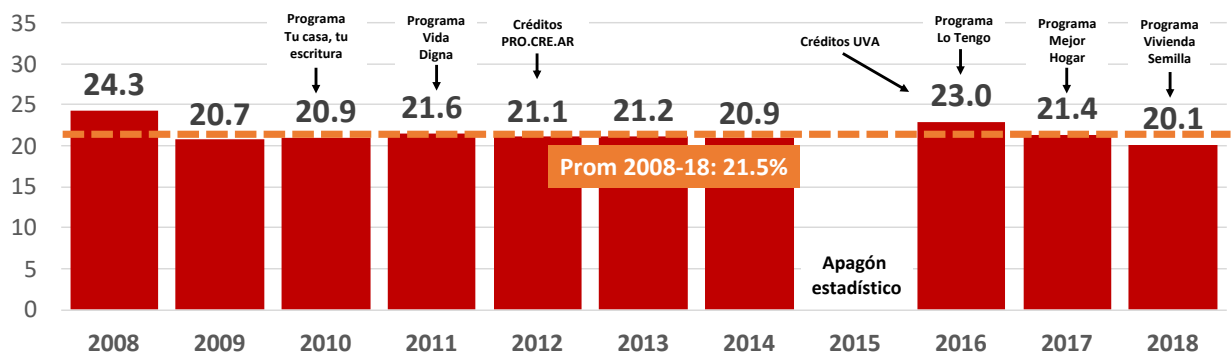
IV.- Implicancias para las políticas públicas

Para reflexionar sobre las políticas públicas necesarias para combatir el déficit habitacional puede resultar de utilidad el gráfico 4, que muestra nuevamente la evolución del déficit habitacional total, agregando las principales acciones de políticas públicas orientadas al acceso a la vivienda, tanto nacionales (plan Procrear y créditos indexados por UVA) como a nivel provincial (indicadas en el año en que fueron puestas en marcha).

Gráfico 4

Déficit habitacional en la provincia de Córdoba - Total de hogares

% de hogares con déficit habitacional en total de hogares



Fuente: Economic Trends en base a la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC.
Foro de Análisis Económico de la Construcción

Durante el periodo 2009 a 2014, ninguna política parece haber incidido sobre el déficit habitacional en la provincia de Córdoba, que se mantuvo entre un mínimo de 20.7% de los hogares y un máximo de 21.6% de los hogares, una diferencia máxima de menos de un punto porcentual.

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN DELEGACIÓN CÓRDOBA



Desde 2016 en adelante, con la precaución analítica que impone la limitación del carácter no censal, sino muestral, de la información utilizada, **es posible inferir una reducción del déficit habitacional, de casi 3 puntos porcentuales**, por efecto combinado de la irrupción de los créditos indexados por UVAs y los programas provinciales Lo Tengo, Mejor Hogar y Vivienda Semilla. Este último programa, junto con los programas Semilla Plus, Tengo Casa Bancor y Casa Bancor, integra el Plan 25,000 viviendas, cuyo impacto podrá evaluarse a futuro, por fuera del periodo analizado en este informe.

La **marcada persistencia del problema del déficit habitacional a lo largo de una década**, aun considerando que las estimaciones muestran cierta evidencia de políticas que podrían haber estado incidiendo favorablemente desde 2016 en adelante, refuerzan la conclusión de informes previos, sobre la **necesidad de repensar políticas de estado para facilitar el acceso a la vivienda con instrumentos de orden nacional, provincial y de municipios**, considerando nuevos paradigmas, consensos con los distintos actores involucrados y **foco en la reducción de costos de las viviendas, en un sentido sistémico, integral, que contemple el rol de cada actor y permita bajar así el umbral de acceso a la vivienda**.

En este sentido, el *Foro de Análisis Económico de la Construcción*, además de extender el análisis al déficit habitacional a nivel nacional, para poner en perspectiva la evolución observada en la provincia de Córdoba, tiene en agenda el **estudio de las alternativas para reducir los costos sistémicos de las viviendas**, a través de su modelo de simulación de impactos sobre costos del *Sistema Estadístico de Costos de la Construcción* de la *Cámara Argentina de la Construcción Delegación Córdoba*².

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 las mediciones del tercer trimestre de cada año entre 2008 y 2018, con la excepción del año 2015, producto del “apagón estadístico” de ese año.
- 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

² Proyecto cuyo diseño y puesta en marcha fue cofinanciado por la *Cámara Argentina de la Construcción Delegación Córdoba* y el *Fondo de Competitividad de la Agencia para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Córdoba (ADEC)*.

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

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 la Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL) para el periodo 2008 a 2014 y estimado por INDEC para 2016 a 2018, y la cantidad de adultos equivalentes del hogar.

7.- El procedimiento consiste en comparar los ingresos familiares totales de cada hogar con el valor de su Canasta Básica Total, que depende de la composición del hogar por cantidad de personas, género y edad, expresada en cantidad de adultos equivalentes, la unidad de medida estándar que permite calcular la línea de pobreza de cada hogar.

8.- Por ejemplo, para el tercer trimestre de 2018, el valor de la Canasta Básica Total fue de \$ 6,856.65 por adulto equivalente. Para una familia tipo, con un varón de 35 años (1.00 adultos equivalentes), una mujer de 31 años (0.77 adultos equivalentes), un hijo de 6 años (0.64 adultos equivalentes) y una hija de 8 años (0.68 adultos equivalentes), el hogar suma 3.09 adultos equivalentes y, por lo tanto, su Canasta Básica Total es de \$ 21,187.05 (\$ 6,856.65 por adulto equivalente x 3.09 adultos equivalentes = \$ 21,187.05). Si los ingresos totales familiares son inferiores a este monto, se considera que el hogar es pobre (está por debajo de la línea de pobreza); si, por el contrario, los ingresos totales familiares son superiores a dicho monto, se considera que el hogar es no pobre³.

9.- 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

³ Para más detalles, ver “La medición de la pobreza y la indigencia en la Argentina”, documento Metodología No.22, INDEC.



mayor precisión los distintos segmentos de 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).

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN CÓRDOBA



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA