

El déficit habitacional en Argentina¹

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 **3,142,447 familias en todo el país**.

2.- De las familias con déficit habitacional, **1.3 millones son familias pobres** (tienen ingresos totales por debajo de la línea de pobreza), que necesitan programas de vivienda social, mientras que **128 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 **1.7 millones de 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 **1.2 millones de familias**, de las cuales **470 mil son familias pobres**, **85 mil son familias con ingresos por encima de 4 veces la línea de pobreza** y las restantes **614 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** (3.6 millones de hogares en el país), puede merecer la consideración de las políticas públicas de acceso a la vivienda propia.

¹ Informe temático No.22. Foro de Análisis Económico de la Construcción (junio de 2019).

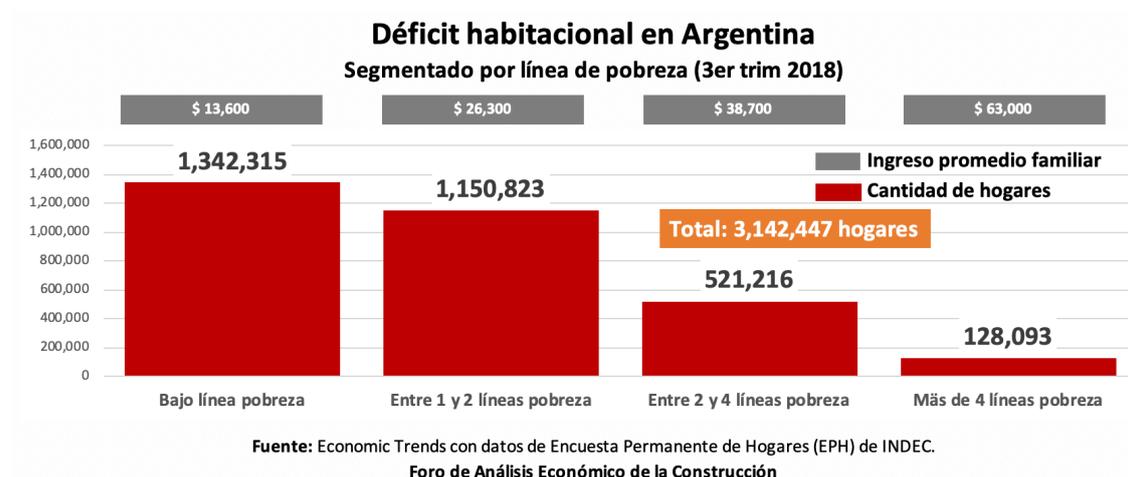
II.- El déficit habitacional en Argentina

El informe 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 de 2015 y 2016, antes y después del “apagón estadístico” de INDEC. El informe No.15 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, 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.15, 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



Muestra que, en el segmento con ingresos totales por debajo de la línea de pobreza, con ingresos promedio de \$ 13,600 mensuales por hogar, 1,342,315 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 \$ 26,300 mensuales por hogar), 1,150,823 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

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.

de \$ 38,700 mensuales por hogar), 521,216 hogares tienen déficit habitacional; en el segmento con ingresos totales por encima de 4 veces la línea de pobreza (promedio de \$ 63,000 mensuales por hogar), 128,093 hogares tienen déficit habitacional³. Se trata de un total de 3,142,447 hogares, con más de 9 millones de personas.

Es claro que los 1.3 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 su magnitud y las restricciones fiscales actuales, podría persistir en el tiempo.

Los 128,093 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, alternativas como programas de ahorro y financiación de desarrollistas y políticas orientadas a la reducción de costos de construcción para reducir el umbral de acceso a la vivienda.

Solucionar el déficit de los 1,150,823 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 521,216 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. Para este segmento, las políticas de reducción de umbrales de acceso a través de la reducción de costos de construcción resulta especialmente relevante.

III.- 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 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.

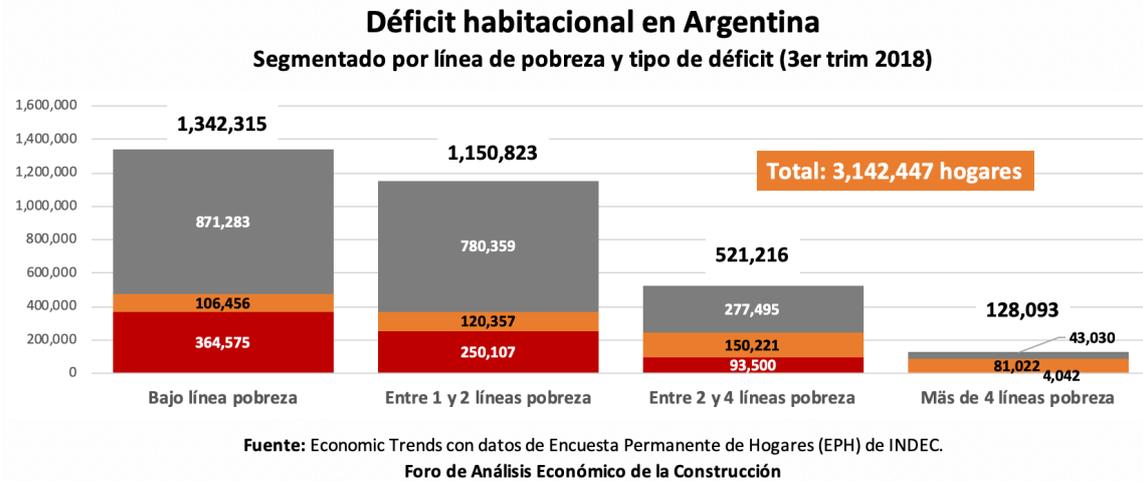
Considerando al déficit de viviendas como la **cantidad de viviendas nuevas**, necesarias para reemplazar viviendas precarias y para solucionar situaciones de cohabitación, surgen las cantidades presentadas en el gráfico 3, con la misma segmentación del

³ Más detalles, en el Anexo.

⁴ Ver sección de metodología.

gráfico 1. Previamente, el gráfico 2 muestra cómo está compuesto el déficit habitacional del gráfico 1 en cada segmento, lo que puede facilitar la comprensión del gráfico 3.

Gráfico 2



El gráfico 3 toma los hogares con déficit por vivienda precaria y los hogares con déficit por cohabitación. Por ejemplo, la primera columna del gráfico 3 suma los 364,575 hogares con déficit por vivienda precaria y los 106,456 hogares con déficit por cohabitación (gráfico 2), lo que suma entonces los 471,031 hogares de la primera columna del gráfico 3. De la misma manera se interpretan las siguientes columnas del gráfico.

Gráfico 3



Se trata de 471,031 viviendas para los hogares con ingresos por debajo de la línea de pobreza, 370,464 viviendas para los hogares con ingresos por encima de la línea de

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción



CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN DELEGACIÓN CÓRDOBA



pobreza, pero por debajo de 2 veces esa línea, 243,721 viviendas para los hogares con ingresos por encima de 2 veces la línea de pobreza, pero por debajo de 4 veces esa línea, y 85,064 viviendas para los hogares con ingresos mayores a 4 veces la línea de pobreza. Implica un total de 1,170,280 viviendas nuevas.

Tomando como referencia una superficie de 55 m² y un costo⁵ de USD 600 por m², la inversión en viviendas sociales (segmento por debajo de la línea de pobreza) alcanzaría los USD 15,544 millones (sin contar ampliación de viviendas para solucionar situaciones de hacinamiento, sin incluir inversiones en tierra e infraestructura básica y sin considerar recuperos por eventuales pagos a cargo de beneficiarios, ni el recupero que tendría el Estado por incrementos de recaudación por mayor actividad de construcción).

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 800 por m², implicaría un mercado potencial para construcción de nuevas viviendas por USD 44,752 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 Argentina⁶.

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 Dato que surge del Sistema Estadístico de Costos de la Construcción, de la Cámara Argentina de la Construcción Delegación Córdoba.

⁶ El informe temático No. 8 del Foro de Análisis Económico de la Construcción estimó en USD 43,844 millones el valor anual bruto de producción de la construcción, con un valor agregado (Producto Bruto Interno) de USD 22,484 millones.

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

Tabla 1

Déficit habitacional en Argentina			
Cantidad de hogares			
	Con déficit habitacional	Sin déficit habitacional	Total
Propietario	1,565,759	7,866,393	9,432,152
No Propietario	1,523,928	3,640,330	5,164,258
Total	3,089,686	11,506,723	14,596,410

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
Propietario	10.7	53.9	64.6
No Propietario	10.4	24.9	35.4
Total	21.2	78.8	100.0

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

De los 3,089,686 hogares con déficit habitacional (el 21.2% del total de hogares en el país), 1,565,759 hogares son propietarios (10.7% del total) y 1,523,928 hogares son no propietarios (10.4% del total).

De los 11,506,723 hogares sin déficit habitacional (el 78.8% del total de hogares en el país), 7,866,393 hogares son propietarios (53.9% del total) y 3,640,330 hogares son no propietarios (24.9% 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

Auspician el Foro de Análisis Económico de la Construcción

(1,523,928 hogares, 10.4% del total), seguido del segmento de hogares con déficit habitacional y propiedad de la vivienda (1,565,759 hogares, 10.7% del total).

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 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 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 2018 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.

VI.- Anexo estadístico

Tabla 3
Déficit habitacional según ingresos familiares por aglomerado urbano
Cantidad de hogares - 3er trimestre de 2018

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	Total
Gran La Plata	31,831	22,716	9,959	2,348	66,854
Bahía Blanca - Cerri	5357	6159	2227	494	14,237
Gran Rosario	32,717	31,687	18,207	4,597	87,208
Gran Santa Fé	18,123	8,416	3,990	821	31,350
Gran Paraná	6,671	5,006	3,121	1,198	15,996
Posadas	11,912	10,930	3,905	793	27,540
Gran Resistencia	21,031	11,339	6,831	0	39,201
Comodoro Rivadavia - Rada Tilly	4,835	3,294	4,613	225	12,967
Gran Mendoza	25,190	20,035	7,636	3,166	56,027
Corrientes	20,652	10,026	4,703	415	35,796
Gran Córdoba	58,059	30,519	16,559	2,963	108,100
Concordia	4,893	3,873	997	305	10,068
Formosa	7,335	6,254	1,678	0	15,267
Neuquén - Plottier	7,800	7,021	2,422	1,144	18,387
Santiago del Estero - La Banda	17,684	9,073	2,328	0	29,085
Jujuy - Palpalá	10,245	10,157	4,390	723	25,515
Río Gallegos	1,468	2,655	1,426	724	6,273
Gran Catamarca	7,518	4,677	1,819	674	14,688
Salta	24,745	25,360	8,184	2,819	61,108
La Rioja	6,249	5,161	1,564	0	12,974
San Luis - El Chorrillo	5,630	5,991	2,189	0	13,810
Gran San Juan	18,703	18,008	5,429	1,300	43,440
Gran Tucumán - T.Viejo	30,071	30,834	10,814	2,403	74,122
Santa Rosa - Toay	2,830	3,110	1,397	218	7,555
Ushuaia - Río Grande	2,506	3,628	2,887	212	9,233
Ciudad de Buenos Aires	33,638	40,170	37,457	27,478	138,743
Partidos del GBA	389,835	356,257	145,238	20,943	912,273
Mar del Plata - Batán	14,404	15,033	7,532	1,474	38,443
Río Cuarto	5,072	2,986	1,832	444	10,334
San Nicolás - Villa Constitución	6,195	3,585	2,803	1,340	13,923
Rawson - Trelew	4,155	3,950	1,543	512	10,160
Viedma - Carmen de Patagones	2,574	2,196	461	419	5,650
Total 32 aglomerados	839,928	720,106	326,141	80,152	1,966,327
Extrapolación al total nacional	1,342,315	1,150,823	521,216	128,093	3,142,447

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

9

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