

Documento de Trabajo No.61<sup>1</sup>**La necesidad de viviendas en Córdoba****Resumen Ejecutivo**

1.- Utilizando la metodología para la estimación de déficit habitacional elaborada por el Foro de Análisis de la Construcción, aplicada sobre los datos de la Encuesta Anual de Hogares Urbanos (EAHU) de INDEC, es posible estimar que **244,213 hogares en la provincia de Córdoba padecen déficit habitacional**, ya sea porque residen en una **vivienda precaria** (12,740 hogares), en **situación de cohabitación** (más de un hogar por vivienda, contado desde el segundo hogar, 32,697 hogares) o en **situación de hacinamiento** (más de dos personas por habitación dormitorio, 198,777 hogares).

2.- La metodología permite **segmentar el déficit habitacional según el nivel de ingresos del hogar en comparación con la línea de pobreza**. Esto es muy relevante ya que las **políticas destinadas a solucionar el déficit habitacional dependen del nivel socioeconómico**, con políticas de vivienda social para el segmento de hogares pobres (ingresos totales familiares por debajo de la línea de pobreza) y políticas de crédito hipotecario para los hogares de clase media (definida aquí por ingresos totales familiares por encima de la línea de pobreza y por debajo de 4 líneas de pobreza).

3.- En cada segmento socioeconómico, **eliminar el déficit habitacional durante los próximos 10 años requiere** (a) construir nuevas viviendas para reemplazar viviendas precarias y solucionar problemas de cohabitación, (b) construir nuevas habitaciones dormitorio para solucionar problemas de hacinamiento, (c) construir nuevas viviendas para dar cuenta del crecimiento demográfico durante los próximos 10 años.

4.- Computando superficies habituales para vivienda sociales y para viviendas de clase media, es **necesario construir en la provincia de Córdoba**, durante los próximos 10 años, poco más de **6 millones de m<sup>2</sup> para el segmento de hogares pobres** y casi **11 millones de m<sup>2</sup> para el segmento de clase media**.

5.- Considerando el costo de construcción registrado en promedio durante los últimos 10 años, la construcción de vivienda social requeriría **USD 2,778.8 millones**, lo que implica un **promedio de USD 277.9 millones anuales**. Esto equivale a un **0.9% anual del PBG**, una cifra importante, si se tiene en cuenta que, durante los últimos 40 años, la provincia de Córdoba destinó un promedio del 1.65% del PBG al total de erogaciones de capital.

6.- Con el mismo criterio de valuación, pero considerando costos de viviendas de clase media, la construcción en este segmento requeriría un total de **USD 6,583.4 millones**, equivalente al **21.5% del PBG**.

<sup>1</sup> Documento de Trabajo del Foro de Análisis Económico de la Construcción, marzo de 2023.

## I.- El déficit habitacional de partida

A diferencia de documentos de trabajo previos, dedicados a la problemática del déficit habitacional, que utilizaban datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) de INDEC, en este documento de trabajo se utilizan los datos de la Encuesta Anual de Hogares Urbanos (EAHU), también elaborada por INDEC.

La ventaja de la EPH es su frecuencia trimestral, frente a la frecuencia anual de la EAHU; la ventaja de la EAHU es su mayor cobertura con relación a la EPH, ya que aquella incluye, además de los aglomerados urbanos de Gran Córdoba y Río Cuarto, una muestra representativa del resto de las localidades de más de 2,000 habitantes. Utilizar la EAHU tiene además la ventaja de homogeneizar la fuente de información para todos los estudios a realizar sobre necesidad de infraestructura en la provincia de Córdoba, utilizando entonces para cuantificar necesidad de inversión en viviendas la misma fuente de datos que la utilizada para cuantificar la necesidad de inversión en los distintos componentes de la infraestructura económica, siguiendo la metodología elaborada por el Banco Interamericano de Desarrollo, ya utilizada en un documento de trabajo previo<sup>2</sup>.

La tabla 1 presenta la **estimación de déficit habitacional en la provincia de Córdoba** a partir de los datos de la EAHU de 2022, última disponible.

Las columnas de la tabla **segmentan por región**: los aglomerados urbanos de Gran Córdoba y Río Cuarto, medidos por la EAHU; la muestra de localidades con más de 2,000 habitantes, también incluida en la EAHU; el resto de localidades, con menos de 2,000 habitantes, expandiendo los resultados de la muestra al total provincial y obteniendo así una estimación para dichas localidades.

Las filas de la tabla **segmentan por nivel socioeconómico y tipo de déficit**, ya que la estimación de necesidades de inversión en vivienda depende de ambos factores, ya que los m<sup>2</sup> a construir tienden a ser diferentes en una vivienda social con relación a una vivienda para hogares de clase media, de la misma manera que son diferentes para la construcción de una nueva vivienda que para la construcción de habitaciones adicionales.

Los tres **segmentos de hogares según nivel de ingreso** son: hogares con ingresos totales por **debajo de su línea de pobreza** (podrían definirse como hogares 'pobres', que requieren políticas de vivienda social), hogares con ingresos totales ubicados **entre 1 y 4 líneas de pobreza** (podrían definirse como hogares de clase media, que requieren soluciones de crédito hipotecario), hogares con ingresos totales por **encima de 4 líneas de pobreza**.

---

<sup>2</sup> Documento de Trabajo No.59: "Las necesidades de infraestructura económica en Argentina", Foro de Análisis Económico de la Construcción, octubre de 2022.

**Tabla 1**  
**Estimaciones de déficit habitacional en la provincia de Córdoba**  
**Cantidad de hogares - 2022**

Año	Tipo de déficit	Gran Córdoba	Río Cuarto	Resto > 2,000 hab	Loc < 2,000 hab	Total
Ingresos > línea de pobreza	Vivienda precaria	724	892	7,833	1,361	10,810
	Cohabitación	9,533	876	919	1,631	12,959
	Hacinamiento	25,279	2,276	15,010	6,129	48,694
	<b>Total</b>	<b>35,536</b>	<b>4,044</b>	<b>23,762</b>	<b>9,121</b>	<b>72,463</b>
Ingresos entre 1 y 4 líneas de pobreza	Vivienda precaria	1,312	225	0	221	1,758
	Cohabitación	6,519	1,524	2,654	1,540	12,237
	Hacinamiento	46,190	4,641	44,637	13,747	109,215
	<b>Total</b>	<b>54,021</b>	<b>6,390</b>	<b>47,291</b>	<b>15,509</b>	<b>123,211</b>
Ingresos > 4 líneas de pobreza	Vivienda precaria	0	150	0	22	172
	Cohabitación	3,918	243	2,395	944	7,500
	Hacinamiento	7,964	901	26,858	5,144	40,867
	<b>Total</b>	<b>11,882</b>	<b>1,294</b>	<b>29,253</b>	<b>6,110</b>	<b>48,539</b>
<b>Total</b>	Vivienda precaria	2,036	1,267	7,833	1,604	12,740
	Cohabitación	19,970	2,643	5,968	4,116	32,697
	Hacinamiento	79,433	7,818	86,505	25,021	198,777
	<b>Total</b>	<b>101,439</b>	<b>11,728</b>	<b>100,306</b>	<b>30,740</b>	<b>244,213</b>

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

Estas estimaciones indican que **244,213 hogares en la provincia de Córdoba padecen déficit habitacional**, ya sea porque residen en una vivienda precaria (12,740 hogares), en situación de cohabitación (más de un hogar por vivienda, contado desde el segundo hogar, 32,697 hogares) o en situación de hacinamiento (más de dos personas por habitación dormitorio, 198,777 hogares).

### III.- La necesidad de inversión en vivienda social

En el **segmento de hogares pobres**, la **eliminación del déficit habitacional** requiere la construcción de 23,769 viviendas, para reemplazar las viviendas precarias (10,810 viviendas) y para solucionar problemas de cohabitación (12,959 viviendas), y la construcción de 48,694 habitaciones dormitorio para solucionar problemas de hacinamiento. Adicionalmente, si esto se realiza a lo largo de 10 años, serían necesarias 85,504 viviendas adicionales para dar cuenta del crecimiento demográfico, bajo el supuesto de que continúa el crecimiento demográfico de la provincia de Córdoba observado entre los últimos dos Censos Nacionales de Población y Vivienda (1.549% anual) y la participación de los hogares pobres en el total de hogares (35.8%).

Computando 52.5 m<sup>2</sup> por vivienda y 9 m<sup>2</sup> por cada habitación dormitorio adicional, la **necesidad de construcción** durante los próximos 10 años para **eliminar déficit adicional en el segmento de hogares pobres** asciende a **6,175,057 m<sup>2</sup>**.

Valuados al costo de una vivienda social a marzo de 2023, equivalente a USD 674 por m<sup>2</sup>, se trata de USD 4,162 millones (valuado a dólar oficial). Dado que, debido a la elevada volatilidad de precios relativos en Argentina, que incluye el tipo de cambio real y, por lo tanto, el costo de construcción expresado en dólares, conviene tomar algún tipo de promedio más representativo de un periodo largo de tiempo. Considerando entonces el promedio registrado durante los últimos 10 años, periodo equivalente al que se está proyectando, se trata de USD 450 por m<sup>2</sup>. Implica entonces que el **monto total de recursos a destinar a la construcción de viviendas asciende a USD 2,778.8 millones**, lo que implica un **promedio de USD 277.9 millones anuales**.

Con un Producto Bruto Geográfico (PBG) provincial equivalente a USD 30,600 millones (promedio 2019-2021), **el monto anual equivale a un 0.9% del PBG**. Se trata de una cifra muy importante, si se tiene en cuenta que, durante los últimos 40 años, la provincia de Córdoba destinó un promedio del 1.65% del PBG al total de erogaciones de capital<sup>3</sup>.

**Tabla 2**

**Recursos para eliminar déficit habitacional en hogares pobres**

M2	USD/m2	Millones USD		% anual sobre PBG
		Total	Anual	
6,175,057	450	2,778.8	277.9	0.9

Fuente: Economic Trends con datos de EAHU-INDEC.

#### IV.- La necesidad de inversión en vivienda para clase media

En el **segmento de hogares de clase media**, la **eliminación del déficit habitacional** requiere la construcción de 13,996 viviendas, para reemplazar las viviendas precarias (1,758 viviendas) y para solucionar problemas de cohabitación (12,237 viviendas), y la construcción de 109,215 habitaciones dormitorio para solucionar problemas de hacinamiento. Adicionalmente, si esto se realiza a lo largo de 10 años, serían necesarias 119,197 viviendas adicionales para dar cuenta del crecimiento demográfico, bajo el supuesto de que continúa el crecimiento demográfico de la provincia de Córdoba

<sup>3</sup> Ver Documento de Trabajo No.60: 'La inversión provincial en infraestructura en Córdoba', Foro de Análisis Económico de la Construcción (noviembre de 2022).

observado entre los últimos dos Censos Nacionales de Población y Vivienda (1.549% anual) y la participación de los hogares de clase media en el total de hogares.

Computando 75 m<sup>2</sup> por vivienda y 9 m<sup>2</sup> por cada habitación dormitorio adicional, la **necesidad de construcción** durante los próximos 10 años para **eliminar déficit adicional en el segmento de hogares de clase media** asciende a **10,972,412 m<sup>2</sup>**.

Valuados a USD 909.9 por m<sup>2</sup>, monto 35% mayor que el valor actual para una vivienda social, se trata de USD 9,983.8 millones (valuado a dólar oficial). Teniendo en cuenta lo ya planteado en la sección anterior, referido a la volatilidad de precios relativos y a la necesidad de considerar el promedio durante los últimos 10 años, realizando la valuación a USD 600 por m<sup>2</sup>, **el monto total de recursos a destinar a la construcción de viviendas para este segmento asciende a USD 6,583.4 millones**.

Con un Producto Bruto Geográfico (PBG) provincial equivalente a USD 30,600 millones (promedio 2019-2021), el **monto total equivale a un 21.5% del PBG**. Partiendo de un nivel muy bajo de crédito hipotecario para vivienda, menor al 1% del PBI en todo el país, lograr un stock total del 21.5% del PBG resulta un desafío enorme, aunque nada excepcional teniendo en cuenta porcentajes logrados en países de la región.

**Tabla 3**
**Recursos para eliminar déficit habitacional en hogares de clase media**

M2	USD/m2	Millones USD	% sobre PBG
10,972,412	600	6,583.4	21.5

Fuente: Economic Trends con datos de EAHU-INDEC.

**V.- Notas metodológicas**

1.- Las estimaciones se realizaron utilizando la base de microdatos de la Encuesta Anual de Hogares Urbanos (EAHU) de INDEC, correspondiente a la medición de 2022.

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 EAHU 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 EAHU, 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 3 o más personas por habitación dormitorio. La EAHU 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 al total provincial se realizó de manera proporcional al peso relativo de dichos aglomerados en la población total, teniendo en cuenta la población total de la provincia de Córdoba según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2022 y la cantidad de personas estimada según la información de la EAHU.

6.- Para la segmentación del déficit habitacional se utilizaron los ingresos totales familiares y la cantidad de adultos equivalentes por hogar relevados por la EAHU y 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 2022, periodo de medición de la edición 2022 de la EAHU.

7.- Los datos para cada hogar fueron ponderados con el factor de expansión de EAHU que considera la tasa de no respuesta sobre ingresos familiares, que permite estimar con mayor precisión los distintos segmentos según 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).