



Fundación
Banco Municipal

Febrero
2016

Documentos de trabajo

***DÉFICIT HABITACIONAL EN EL GRAN
ROSARIO.***

FUNDACIÓN BANCO MUNICIPAL

Av. Alberdi 315

Tel: (0341) 4205600 Int.:946

investigaciones@fundacionbmr.org.ar

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
PRIMERA ETAPA: CARACTERÍSTICAS DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN EL GRAN ROSARIO AÑO 2015.....	4
1. Características generales de las viviendas	4
1.1. Tipo de vivienda.....	4
1.2. Calidad de las viviendas	5
1.2.1. Calidad constructiva de las viviendas	6
1.2.1.1. Calidad de los materiales.....	6
1.2.1.2. Calidad de las instalaciones internas.....	8
1.2.1.3. Calidad constructiva total	9
1.2.2. Calidad del acceso a los servicios de sanidad	11
2. Características de los hogares que habitan las viviendas.....	13
2.1. Calidad de ocupación de las viviendas: Relación personas-espacios	13
2.1.1. Hacinamiento por cohabitación.....	14
2.1.2. Hacinamiento por cuarto.....	14
2.2. Tenencia de baño y modalidad de uso	15
2.3. Régimen de tenencia de la vivienda por el hogar	16
3. Estimaciones del déficit de vivienda	17
3.1. Déficit cuantitativo.....	18
3.2. Déficit cualitativo	21
4. Síntesis resultados primera etapa.....	24
SEGUNDA ETAPA: CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS Y DÉFICIT HABITACIONAL AÑO 2015.....	26
TERCERA ETAPA: EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN EL GRAN ROSARIO. COMPARACIÓN AÑOS 2005, 2010 Y 2015.....	26
CUARTA ETAPA: POLÍTICAS HABITACIONALES E INVERSIÓN EN VIVIENDAS	26
BIBLIOGRAFÍA.....	26

INTRODUCCIÓN

El estudio de la situación habitacional deficitaria es de vital importancia debido a que no sólo se limita al ámbito sectorial sino que involucra también el desarrollo individual y social de las personas. Por ende, su diagnóstico es imprescindible para la toma de decisiones, es decir para la planificación de políticas de viviendas específicas y de políticas públicas integrales. Este informe, entonces, tiene como objeto elaborar un diagnóstico urbano, a fin de caracterizar la situación habitacional del Gran Rosario.

Para ello, se analizan los datos relevados por la Encuesta Permanente de Hogares (EPH), que realiza el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) en forma continua a nivel nacional. Se trabaja con el Aglomerado Gran Rosario (AGR) debido a que no existen datos con un mayor nivel de desagregación. Si bien este análisis no es plenamente extensivo al Área Metropolitana de Rosario, ya que sólo abarca a 11¹ de sus 23 localidades, es razonable pensar que es representativo de la misma debido a que estas son las más relevantes en términos de población y actividad productiva. A su vez, el estudio se basa en el segundo trimestre de 2015 (II Trim. 2015) por ser el último que se encuentra disponible.

Para poder realizar este tipo de investigación se construyen, en una primera etapa, indicadores sobre la base de variados conceptos que exponen los diferentes aspectos del problema habitacional. No sólo se analiza el déficit cuantitativo, el cual refiere a la diferencia que existe entre la cantidad de viviendas² y el número de hogares³, sino también se considera relevante investigar sobre el déficit cualitativo, ya que comprende a aquellas viviendas que no cumplen con ciertos estándares mínimos para ofrecer una calidad de vida adecuada a sus habitantes. Es interesante destacar, que todo este análisis se centra únicamente en las viviendas del sector urbano, ya que la EPH sólo considera este universo y no tiene en cuenta a los hogares en áreas rurales agrupadas y dispersas.

En una segunda etapa, se incluyen indicadores relacionados con las características socioeconómicas de los jefes de hogar, como lo son el género, edad, educación, ocupación, y nivel de ingresos, con el objetivo de identificar al nivel/estrato socioeconómico en que se concentran los déficit habitacionales para poder así establecer políticas de vivienda acordes a cada condición.

Por otro lado, en una tercera etapa del trabajo, para observar cómo evoluciona el déficit habitacional en el tiempo, se comparan los datos disponibles del período de referencia (II Trim. 2015) con sus homónimos para los años 2005 y 2010, a los fines de contar con tres mediciones a lo largo de la década.

¹ Forman parte del AGR las localidades de: Capitán Bermúdez, Fray Luis Beltrán, Funes, Granadero Baigorria, Pérez, Puerto General San Martín, Roldán, Rosario, San Lorenzo, Soldini y Villa Gobernador Gálvez.

² Espacio donde viven personas, que se hallan separadas por paredes u otros elementos cubiertos por un techo y sus ocupantes pueden entrar o salir sin pasar por el interior de otras viviendas.

³ Formado por personas o grupos de personas, con o sin vínculos familiares; que comparten la misma vivienda y los mismos servicios y mantienen un gasto común para comer.

Finalmente, en la última etapa, se desarrolla una investigación acerca de las inversiones en vivienda a lo largo del período considerado, el acceso al financiamiento y el rol del sector público y privado en este último.

PRIMERA ETAPA: CARACTERÍSTICAS DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN EL GRAN ROSARIO AÑO 2015

Los servicios habitacionales que ofrecen las viviendas son captados a través de indicadores asociados a diferentes dimensiones del déficit habitacional. Por un lado, se establece un indicador sobre la calidad de la vivienda, que describe los atributos y características de las mismas en cuanto a los materiales utilizados para la construcción, las instalaciones internas con las que cuentan y el acceso a los servicios de sanidad que poseen. Por otro lado, se construye otro indicador que hace referencia específicamente a la calidad de ocupación de la vivienda por parte del hogar, es decir que describe la relación entre personas-espacios con el fin de determinar la cantidad de hogares que habitan en la vivienda y la cantidad de cuartos ocupados por el hogar en relación a las personas que conforman el mismo. La información obtenida de estos indicadores es clasificada luego según parámetros basados en niveles básicos que estos deben responder con el objetivo de garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad. De acuerdo a esto, quedan definidos tres grupos: el nivel básico, el cual es el que abarca a las viviendas que garantizan las condiciones mínimas; el nivel satisfactorio, que agrupa a aquellas que superan el nivel básico; y el nivel insuficiente, que incluye a las viviendas que no alcanzan ni siquiera las condiciones mínimas de habitabilidad.

En otras palabras, en la primera etapa de la investigación se busca mediante la descripción de todos estos aspectos habitacionales reflejados en los distintos indicadores, sentar las bases de los diferentes conceptos que se consideran para estimar el déficit cuantitativo y cualitativo de las viviendas.

Por último, es importante señalar, que los criterios metodológicos adoptados para la construcción de los indicadores a los fines de calcular el déficit habitacional, están basados en una extensa bibliografía referente al tema, la cual puede consultarse en su respectivo apartado.

1. Características generales de las viviendas

1.1. Tipo de vivienda

A partir de los datos extraídos de la EPH para el segundo trimestre de 2015, se estima que el Aglomerado Gran Rosario cuenta con una población de 1.424.231 personas, habitando en 474.661 viviendas, compuestas por 486.038 hogares.

Con respecto específicamente al tipo de vivienda, se aprecia que más de dos tercios de los hogares del AGR habita en casas, mientras que el otro tercio reside en departamentos.

Tabla 1.1.a. Tipo de vivienda.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Tipo de vivienda	Cantidad	%
Casa	323.973	68,3
Departamento	150.163	31,6
Otro	525	0,1
Total	474.661	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Por otro lado y en cuanto a la ubicación de las mismas, es posible diferenciar tres características, las cuales se exponen en la Tabla 1.1.b. La primera se refiere a si las viviendas se encuentran próximas a basural/es, es decir, si se localizan a 3 cuadras o menos de los mismos. En el Gran Rosario, 1,6% de las viviendas presenta esta particularidad. Por otro lado, también se toma en cuenta si se ubican en zonas inundables (en los últimos 12 meses) o en villas de emergencia (por observación). En la región estudiada, 1,2% y 2,0% de las viviendas se sitúan en ellas, respectivamente.

Tabla 1.1.b. Ubicación de las viviendas.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

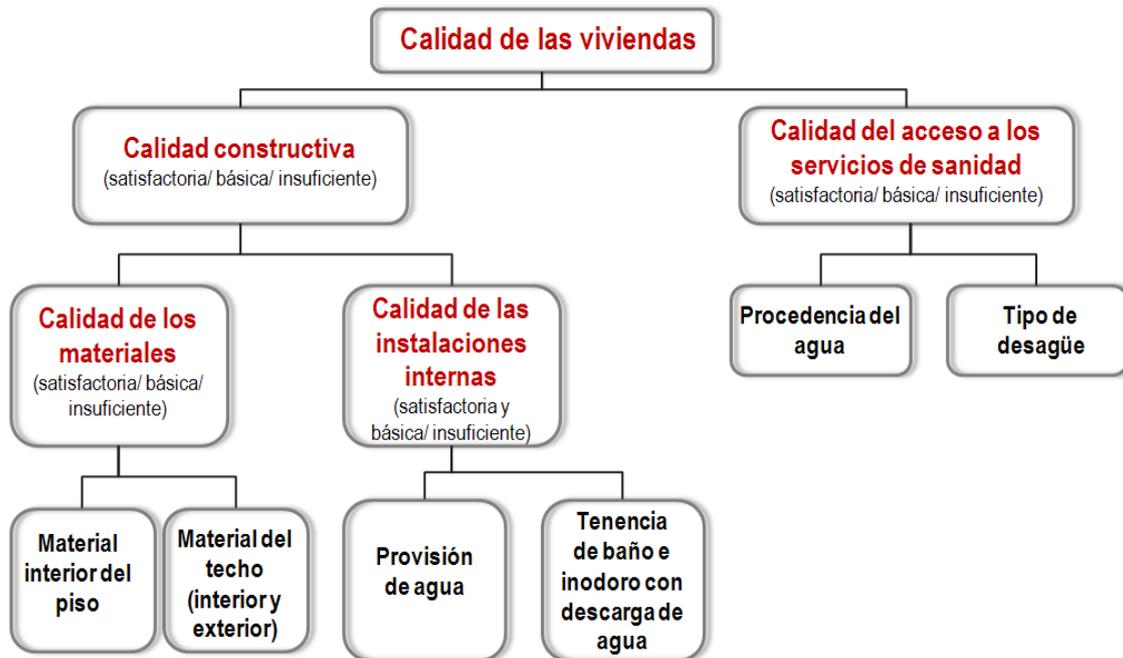
Ubicación de las viviendas	Cerca de basural/es		En zona inundable		En villa de emergencia	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Si	7.773	1,6	5.629	1,2	9.354	2,0
No	466.888	98,4	469.032	98,8	465.307	98,0
Total	474.661	100,0	474.661	100,0	474.661	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

1.2. Calidad de las viviendas

Para poder construir un indicador que refleje la calidad de las viviendas, se consideran dos variables. La primera, hace referencia a la calidad específica de edificación de las mismas, ya que tiene en cuenta tanto la calidad de los materiales como las instalaciones que posee en su interior, en tanto que la segunda variable abarca la conexión a los servicios sanitarios. En el esquema a continuación, se presenta una síntesis de los conceptos desarrollados en este punto respecto a las características de las viviendas.

Esquema 1.2. Conceptos que abarca el indicador calidad de las viviendas.



Fuente: Elaboración propia.

1.2.1. Calidad constructiva de las viviendas

1.2.1.1. Calidad de los materiales

Con la intención de determinar la calidad constructiva de los materiales, este trabajo se basa en la información que releva la EPH en relación a los materiales predominantes utilizados para la construcción de los pisos y techos de las viviendas, considerando a su vez para estos últimos tanto el revestimiento exterior como interior. De acuerdo a esto, se combinan cada uno de los componentes con el objetivo de dividirlos según las diferentes calidades. La manera que se adopta para clasificarlos, se fundamenta en la tipología que aplica el INDEC a los datos censales del año 2010 referentes a los materiales de la vivienda, denominada INMAT, y al criterio adoptado por Lazzari (2012) que es una adaptación al de Hancevich y Steinbrun (2009).

De esta forma, se define como calidad “satisfactoria” a aquellas viviendas que tienen los materiales más resistentes en todos sus componentes e incorporan todos los elementos de aislamiento y terminación, siendo así las de mejor calidad. En contraposición, se encuentra la clasificación “insuficiente”, que incluye a las viviendas que tienen alguno de sus dos componentes (techo o piso) de material muy precario (no resistente ni sólido). Por último, en el medio, se ubica la categoría denominada “básica” la cual agrupa a aquellas viviendas compuestas por materiales de construcción sólidos pero de calidad inferior a los de categoría “satisfactoria” y claramente superiores a los de la categoría “insuficiente”, o bien una combinación entre materiales de excelente calidad y otros no tan buenos. Es decir, ésta categoría intermedia se conforma por viviendas que suponen condiciones básicas de habitabilidad en cuanto a la seguridad y durabilidad ya que tienen materiales resistentes y sólidos en todos sus componentes, pero que les faltan elementos de aislamiento o terminación.

Analizando las viviendas de acuerdo a estas categorías para el Gran Rosario, se puede observar que en el período estudiado, 84,1% de las mismas tienen una calidad de materiales de pisos y techos satisfactoria, 12,1% presentan una calidad básica, mientras que 3,8% ni siquiera cumple con los requisitos mínimos de habitabilidad, es decir cuentan con pisos o techos de materiales muy precarios.

Cuadro 1.2.1.1. Materiales de pisos y techos de la vivienda.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Material predominante de los pisos de vivienda	Material de los techos de vivienda				Totales
	Membrana o cubierta asfáltica, baldosa o losa (sin cubierta), pizarra o teja, chapa de metal (sin cubierta). Con Cielorraso.	Membrana o cubierta asfáltica, baldosa o losa (sin cubierta), pizarra o teja. Sin Cielorraso.	Chapa de metal (sin cubierta) y sin cielorraso. Chapa de fibrocemento o plástico y otros con o sin cielorraso.	Chapa de cartón, caña, tabla, paja con barro, paja sola.	
Mosaico, baldosa madera, cerámica, o alfombra (o mármol).	399.347	10.932	14.059	1.333	425.671
Cemento o ladrillo fijo.	27.381	4.843	13.747	0	45.971
Ladrillo suelto o tierra.	677	0	2.342	0	3.019
Totales	427.405	15.775	30.148	1.333	474.661

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Tabla 1.2.1.1. Calidad de los materiales de pisos y techos de la vivienda.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Calidad materiales de pisos y techos	Viviendas	%
Satisfactoria	399.347	84,1
Básica	57.215	12,1
Insuficiente	18.099	3,8
Totales	474.661	100,0

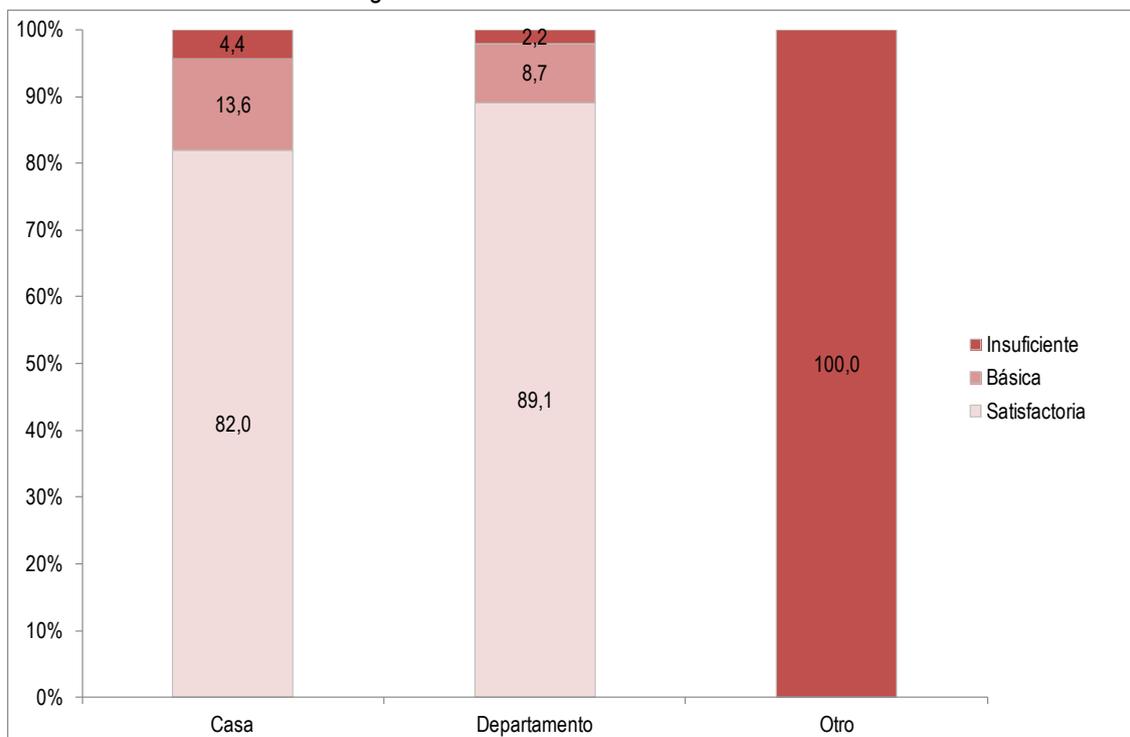
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Al relacionar la calidad de los materiales de pisos y techos con el tipo de vivienda, se evidencia que los departamentos son aquellos que presentan la mayor proporción de calidad satisfactoria en los materiales (89,1%) y la menor de calidad insuficiente (sólo 2,2% de los departamentos tienen el piso o el techo de materiales precarios). Por otro lado, se observa que en el tipo “casa”

la calidad constructiva más sólida supera el 80% de las viviendas del aglomerado. Sin embargo, también es el tipo de vivienda que mayor porcentaje presenta de calidad básica en los materiales de pisos y techos. Finalmente, es importante destacar que de las viviendas no clasificadas por tipo específico (“otro”), la totalidad presentan una calidad precaria en cuanto a sus materiales.

Gráfico 1.2.1.1. Calidad de los materiales de pisos y techos según tipo de vivienda.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

1.2.1.2. Calidad de las instalaciones internas

Con respecto a las instalaciones internas de las viviendas, que las mismas cuenten con el aprovisionamiento de agua se considera como uno de los aspectos primordiales para satisfacer las condiciones mínimas de habitabilidad que garanticen el bienestar del hogar. En el AGR 467.690 viviendas, que representan 98,5% del total, poseen distribución de agua por cañería interna.

A su vez, se tiene en cuenta el acceso al aseo personal como otro de los servicios que debe proveer la vivienda, por lo cual se incluye en el estudio la tenencia de baño o letrina⁴. En el aglomerado bajo estudio, 473.949 viviendas tienen cuarto de baño, las cuales explican 99,8% del total.

Ahora bien, a los fines de caracterizar niveles básicos de saneamiento y bienestar del hogar es necesario relacionar ambas variables, es decir la provisión de agua por tenencia de inodoro con descarga de agua. En este sentido, y tal como se puede ver en el Cuadro y Tabla 1.2.1.2, en el

⁴ Otra característica importante para cumplir con las condiciones de habitabilidad de la vivienda, es que la misma cuente con instalación de agua en la cocina. Sin embargo, la EPH no releva esta información, por lo que sólo se considera para evaluar las instalaciones internas, las otras dos variables mencionadas.

Gran Rosario 466.978 viviendas cuentan con agua por cañería dentro de las mismas y poseen baño e inodoro con descarga de agua. En otras palabras, 98,4% de las viviendas del aglomerado exhiben instalaciones internas de calidad adecuada, y el restante 1,6% de calidad insuficiente.

Cuadro 1.2.1.2. Instalaciones internas: provisión de agua por tenencia de inodoro con descarga de agua.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Provisión de agua en vivienda	Tenencia de inodoro con descarga			Totales
	Tiene baño e inodoro con descarga de agua.	Tiene baño e inodoro sin descarga de agua.	No tiene baño o no tiene inodoro.	
Tiene agua por cañería dentro de la vivienda.	466.978	0	712	467.690
No tiene agua por cañería dentro de la vivienda.	6.808	163	0	6.971
Totales	473.786	163	712	474.661

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Tabla 1.2.1.2. Calidad de las instalaciones internas.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Calidad instalaciones internas	Viviendas	%
Satisfactoria y básica	466.978	98,4
Insuficiente	7.683	1,6
Totales	474.661	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

1.2.1.3. Calidad constructiva total

Para poder construir un indicador de la calidad constructiva total de las viviendas, hay que abarcar tanto la calidad de los materiales como las instalaciones internas que poseen las mismas. La manera que se adopta para clasificar en tres la calidad constructiva se fundamenta en el indicador INCALCONS que aplica el INDEC para los datos censales del 2010. De acuerdo a esta tipología, se considera que las viviendas tienen calidad constructiva satisfactoria, si cuentan con agua por cañería dentro de la misma; poseen baño e inodoro con descarga de agua; tienen mosaico, baldosa, madera, cerámica, alfombra o mármol como material predominante de pisos; y cuentan con membrana, cubierta asfáltica, baldosa, losa (sin cubierta), pizarra, teja o chapa de metal (sin cubierta) con cielorraso en los techos. Es decir, las viviendas presentan calidad constructiva satisfactoria si evidencian calidad satisfactoria en materiales de pisos y techos (Tabla 1.2.1.1.) y calidad satisfactoria/básica en instalaciones internas (Tabla

1.2.1.2.). En el Gran Rosario, 399.347 viviendas cumplen con estas características, las cuales representan 84,1% del total.

Por otro lado, se considera que las viviendas tienen calidad constructiva básica si poseen instalaciones internas adecuadas pero calidad de materiales de pisos y techos básica. En el AGR, 53.458 viviendas presentan estas características, las cuales explican 11,3% del total.

Finalmente, se clasifican a las viviendas como insuficientes en cuanto a la calidad constructiva si poseen materiales muy precarios en los pisos y techos a pesar que las instalaciones internas sean adecuadas, o viceversa (cuentan con buenos materiales de pisos y techos pero tienen instalaciones internas insuficientes). En el aglomerado, 4,6% de las viviendas (21.856) corresponden a esta clasificación.

Cuadro 1.2.1.3. Instalaciones internas de las viviendas según calidad de los materiales de pisos y techos.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Instalaciones internas		Calidad materiales de pisos y techos			Totales
Provisión de agua en vivienda	Tenencia de inodoro con descarga	Satisfactoria	Básica	Insuficiente	
Tiene agua por cañería dentro de la vivienda.	Tiene baño e inodoro con descarga de agua.	399.347	53.458	14.173	466.978
	Tiene baño e inodoro sin descarga de agua.	0	0	0	0
	No tiene baño o no tiene inodoro.	0	712	0	712
No tiene agua por cañería dentro de la vivienda.	Tiene baño e inodoro con descarga de agua.	0	3.045	3.763	6.808
	Tiene baño e inodoro sin descarga de agua.	0	0	163	163
	No tiene baño o no tiene inodoro.	0	0	0	0
Totales		399.347	57.215	18.099	474.661

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Tabla 1.2.1.3. Calidad constructiva de la vivienda.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Calidad constructiva	Viviendas	%
Satisfactoria	399.347	84,1
Básica	53.458	11,3
Insuficiente	21.856	4,6
Totales	474.661	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Es importante destacar que, tal como se observa en el cuadro precedente, existe una fuerte relación entre la provisión de agua y la calidad material de las viviendas, de forma tal que las viviendas que cuentan con la mejor calidad de pisos y techos poseen también la máxima calidad de provisión de agua. Mientras que, opuestamente, las viviendas que no tienen provisión de agua, tampoco tienen calidad de materiales satisfactoria, siendo 56,3% de las mismas de calidad de pisos y techos insuficiente, y el restante 43,7% de calidad de materiales básica.

1.2.2. Calidad del acceso a los servicios de sanidad

Para poder determinar la calidad de las viviendas, es necesario considerar además de su calidad constructiva como fue analizada precedentemente, la calidad de la conexión a servicios sanitarios. Con el objetivo de diagnosticar esta, en el estudio se incluye tanto la procedencia del agua como la eliminación de aguas servidas.

Con respecto a la primera, en el AGR se evidencia que 97,2% de las viviendas cuentan con agua procedente de la red pública, mientras que el restante 2,8% se proveen de agua por medio de perforaciones con bomba a motor o manual. En cuanto a la eliminación de aguas servidas, el Gran Rosario posee 72,8% de las viviendas con desagüe a red pública o cloaca, 18,0% a cámara séptica y pozo ciego, 8,9% sólo a pozo ciego y 0,1% a hoyo o excavación en la tierra.

Ahora bien, de acuerdo a la relación entre ambas características, y en base al indicador INCALSERV que define el INDEC para los datos censales del 2010, se clasifica a la calidad en el acceso a servicios de sanidad como satisfactoria, cuando la vivienda posea agua corriente y desagüe a cloaca; básica, cuando cuenta también con agua corriente pero el desagüe es a pozo con cámara séptica; e insuficiente, cuando la vivienda carece de al menos una de estas conexiones.

Tal como se puede observar en el Cuadro y Tabla 1.2.2.a, en el AGR, 72,6% de las viviendas cuentan con agua corriente y desagüe a cloaca, es decir poseen una calidad satisfactoria en cuanto al acceso a los servicios de sanidad. En cambio, 16,5% de las viviendas presentan una calidad de conexión a servicios sanitarios básica, mientras que 10,8% ni siquiera alcanzan a cumplir con las condiciones mínimas necesarias.

Cuadro 1.2.2.a. Procedencia del agua y tipo de desagüe de las viviendas.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Procedencia del agua	Tipo de desagüe					Totales
	A red pública (cloaca).	A cámara séptica y pozo ciego.	Sólo a pozo ciego.	A hoyo, o excavación en la tierra.	No corresponde.	
Red Pública (agua corriente).	344.790	78.497	36.649	528	712	461.176
Perforación con bomba a motor o manual.	616	7.043	5.826	0	0	13.485
Otra fuente.	0	0	0	0	0	0
Totales	345.406	85.540	42.475	528	712	474.661

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Tabla 1.2.2.a. Calidad del acceso a los servicios de sanidad.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Calidad del acceso a servicios de sanidad	Viviendas	%
Satisfactoria	344.790	72,6
Básica	78.497	16,5
Insuficiente	51.374	10,8
Totales	474.661	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Es relevante a su vez estudiar, la relación que existe entre la calidad constructiva de la vivienda con respecto a la calidad del acceso a los servicios de sanidad. Tal como se puede apreciar en el Cuadro 1.2.2.b., de las 344.790 viviendas que presentan calidad satisfactoria de conexión a servicios, 91,5% se concentra en unidades de calidad constructiva satisfactoria. En contraposición a esta situación, en las viviendas de calidad constructiva ineficiente, predomina también una calidad de conexión a servicios de sanidad ineficiente.

Cuadro 1.2.2.b. Calidad del acceso a los servicios de sanidad según calidad constructiva de la vivienda.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

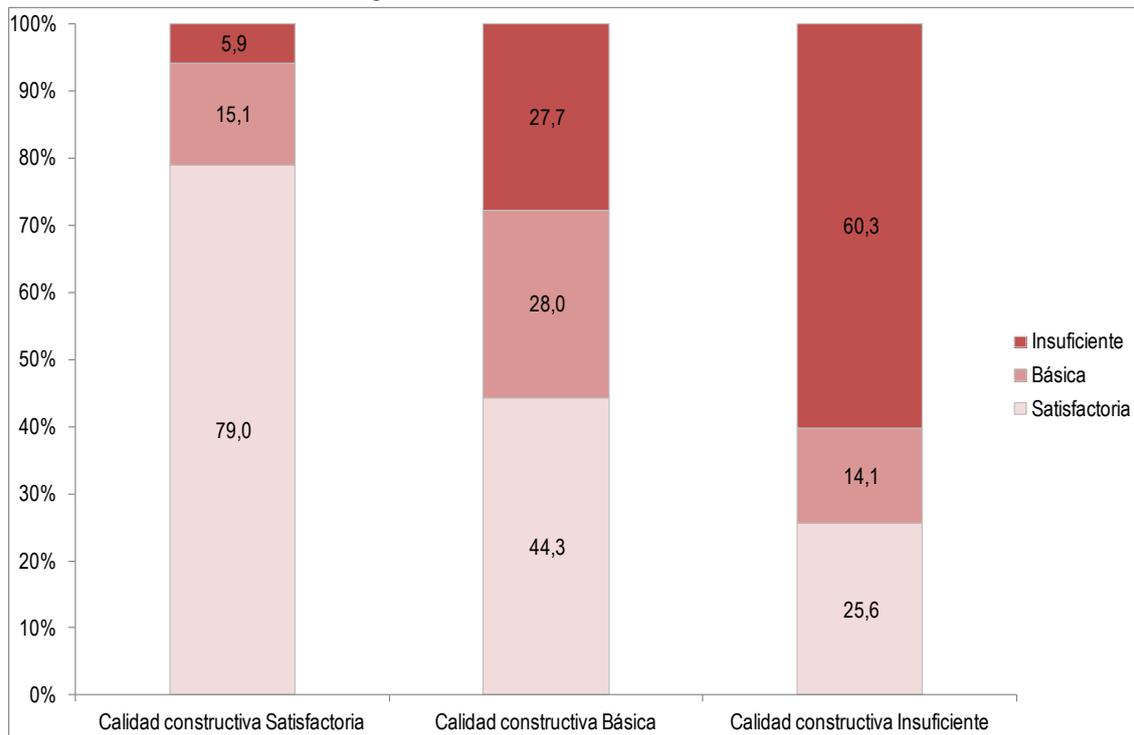
Calidad del acceso a servicios de sanidad	Calidad constructiva			Totales
	Satisfactoria	Básica	Insuficiente	
Satisfactoria	315.517	23.668	5.605	344.790
Básica	60.435	14.982	3.080	78.497
Insuficiente	23.395	14.808	13.171	51.374
Totales	399.347	53.458	21.856	474.661

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

En el gráfico a continuación, se aprecia de manera más evidente la relación entre una mejor calidad constructiva de la vivienda y una mejor calidad de conexión a servicios de sanidad, ya que de las viviendas con calidad constructiva satisfactoria, sólo 5,9% presenta una calidad insuficiente en términos del acceso a servicios, mientras que la gran mayoría (79,0%) poseen una calidad satisfactoria. Opuestamente, en las viviendas de calidad constructiva insuficiente, la mayor proporción (60,3%) cuentan también con una calidad insuficiente en la conexión a servicios.

Gráfico 1.2.2. Calidad del acceso a los servicios de sanidad según calidad constructiva de la vivienda.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

2. Características de los hogares que habitan las viviendas

2.1. Calidad de ocupación de las viviendas: Relación personas-espacios

Con el objetivo de comprobar si la vivienda garantiza las necesidades del hogar, en referencia específicamente al requerimiento de habitar un espacio adecuado, que posea intimidad y privacidad, es decir que cuente con independencia habitacional, se estudian tanto las particularidades de los hogares que habitan las viviendas como los individuos que los constituyen. En este sentido, para determinar la calidad de ocupación de las viviendas se analizan la cantidad de hogares que habitan en cada una (hacinamiento por cohabitación) y la relación entre la cantidad de cuartos que tiene la misma con respecto al número de personas que viven en ella (hacinamiento por cuarto).

Esquema 2.1. Conceptos que abarca el indicador calidad de ocupación de las viviendas.



Fuente: Elaboración propia.

2.1.1. Hacinamiento por cohabitación

Se considera que un hogar está en situación de hacinamiento por cohabitación, cuando comparte su vivienda con otros hogares. Es decir, si en una vivienda conviven dos hogares o más se entiende que presenta este tipo de hacinamiento.

Tabla 2.1.1. Viviendas según cantidad de hogares por vivienda.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Cantidad de hogares por vivienda	Viviendas	%
1	463.892	97,7
2	10.434	2,2
3 o más	335	0,1
Total	474.661	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Como se exhibe en la tabla precedente, en el Gran Rosario 2,3% de las viviendas están habitadas por más de un hogar. En otras palabras, más de 10.700 viviendas presentan hacinamiento por cohabitación.

2.1.2. Hacinamiento por cuarto

El concepto de este tipo de hacinamiento se refiere en base a dos variables: el número de cuartos⁵ y el número de personas que habitan en una vivienda. Para calcular el grado de hacinamiento, se divide el número de individuos que habitan una vivienda, por la cantidad de

⁵ Este trabajo se basa en la clasificación que realiza el INDEC para calcular este tipo de hacinamiento, ya sea de REDATAM Censo 2010 o REDATAM EPH, donde el término cuarto hace referencia a los ambientes de una casa sin considerar baño/s, cocina, pasillo/s, lavadero y garage.

cuartos que tiene la misma. Si este resultado es mayor a dos, se considera que hay hacinamiento de este tipo.

En el aglomerado bajo estudio, 63,8% de los hogares presentan en promedio hasta una persona por cuarto, 28,5% de los mismos entre 1,01 y 2 personas por cuarto, y 7,8% de los hogares cuentan con más de 2 personas por cuarto en promedio, lo que significa que 37.819 hogares exhiben este tipo de hacinamiento.

Tabla 2.1.2. Cantidad de personas por cuarto.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Cantidad de personas por cuarto	Hogares	%
Hasta 1	309.851	63,8
De 1,01 a 2	138.368	28,5
Más de 2	37.819	7,8
Total	486.038	100,0

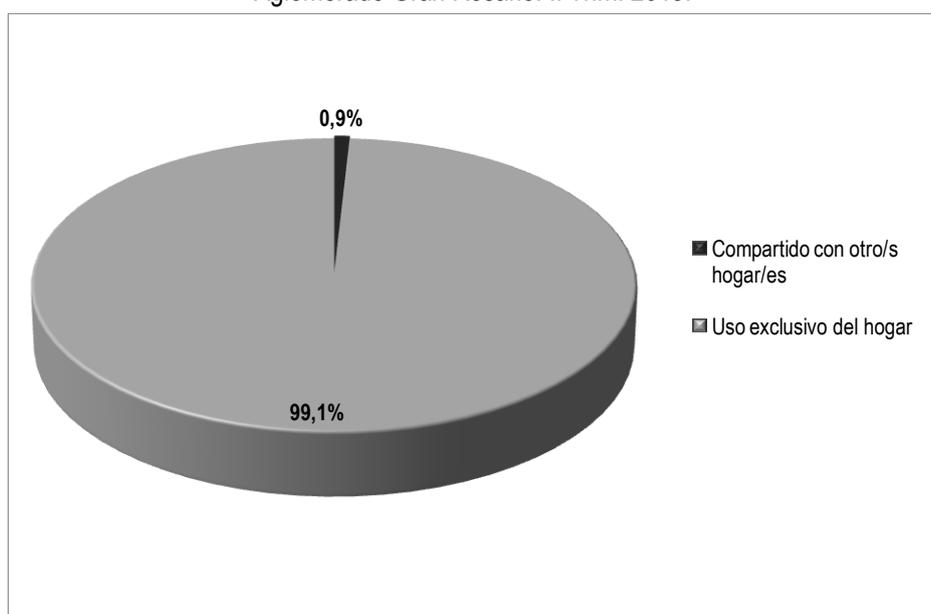
Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

2.2. Tenencia de baño y modalidad de uso

A su vez, es interesante incluir en el análisis de las condiciones de vida y bienestar de los hogares, la tenencia por parte de los mismos de cuarto de baño y su modalidad de uso, con el objetivo de que se enmarquen dentro de los niveles aceptables de habitabilidad. En este sentido, para preservar la privacidad del hogar, se considera que deben contar con baño que sea de uso exclusivo.

Precedentemente, en el punto 1.2.1.2. cuando se analizaron las instalaciones internas, se ha señalado que 99,8% de las viviendas del aglomerado tienen cuarto de baño; y que de esas viviendas, 95,1% posee descarga mecánica de inodoro. Si bien estos valores indicarían que la mayor parte de las viviendas cuentan con un servicio óptimo (sin considerar el servicio de eliminación de aguas servidas) faltaba determinar si los hogares que habitan esas viviendas comparten el baño o no con otros hogares. Al analizar aquí este punto, se concluye que 0,1% no posee cuarto de baño, y de los 485.326 hogares que cuentan con este servicio, sólo 0,9% lo comparte con otro hogar.

Gráfico 2.2. Hogares con tenencia de cuarto de baño según modalidad de uso del baño.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

2.3. Régimen de tenencia de la vivienda por el hogar

Por último, en el análisis de la calidad de ocupación de la vivienda por parte del hogar, y a los fines de determinar su condición de habitabilidad, es relevante considerar la modalidad de tenencia de la vivienda.

Tabla 2.3. Hogares según régimen de tenencia de la vivienda.

Agglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Régimen de tenencia	Hogares	%
Propietario de la vivienda y el terreno	323.096	66,5
Propietario de la vivienda solamente	32.204	6,6
Inquilino/arrendatario de la vivienda	92.197	19,0
Ocupante por pago de impuestos/expensas	16.952	3,5
Ocupante en relación de dependencia	597	0,1
Ocupante gratuito (con permiso)	15.272	3,1
Ocupante de hecho (sin permiso)	2.378	0,5
Está en sucesión	1.195	0,2
Otra situación	2.147	0,4
Total	486.038	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

En el Gran Rosario, 66,5% de los hogares son propietarios de la vivienda y el terreno, mientras que 6,6% son sólo propietarios de la vivienda. Esta última forma de ocupación, se considera que es de tenencia irregular y surge en general como consecuencia del rápido crecimiento poblacional, los elevados precios del suelo en las ciudades y la extensión urbana hacia las áreas

metropolitanas que a veces se desarrolla por fuera del mercado formal inmobiliario y comúnmente en asentamientos precarios. Estas situaciones, también explican al grupo de los hogares ocupantes de hecho (sin permiso), que en el aglomerado son 2.378.

Los hogares que alquilan la vivienda son el segundo grupo en importancia, representando 19,0% (92.197 hogares). A su vez, las modalidades de tenencia de la vivienda “ocupante por pago de impuestos” y “ocupante gratuito con permiso” son las que continúan en importancia con 3,5% y 3,1% del total, respectivamente.

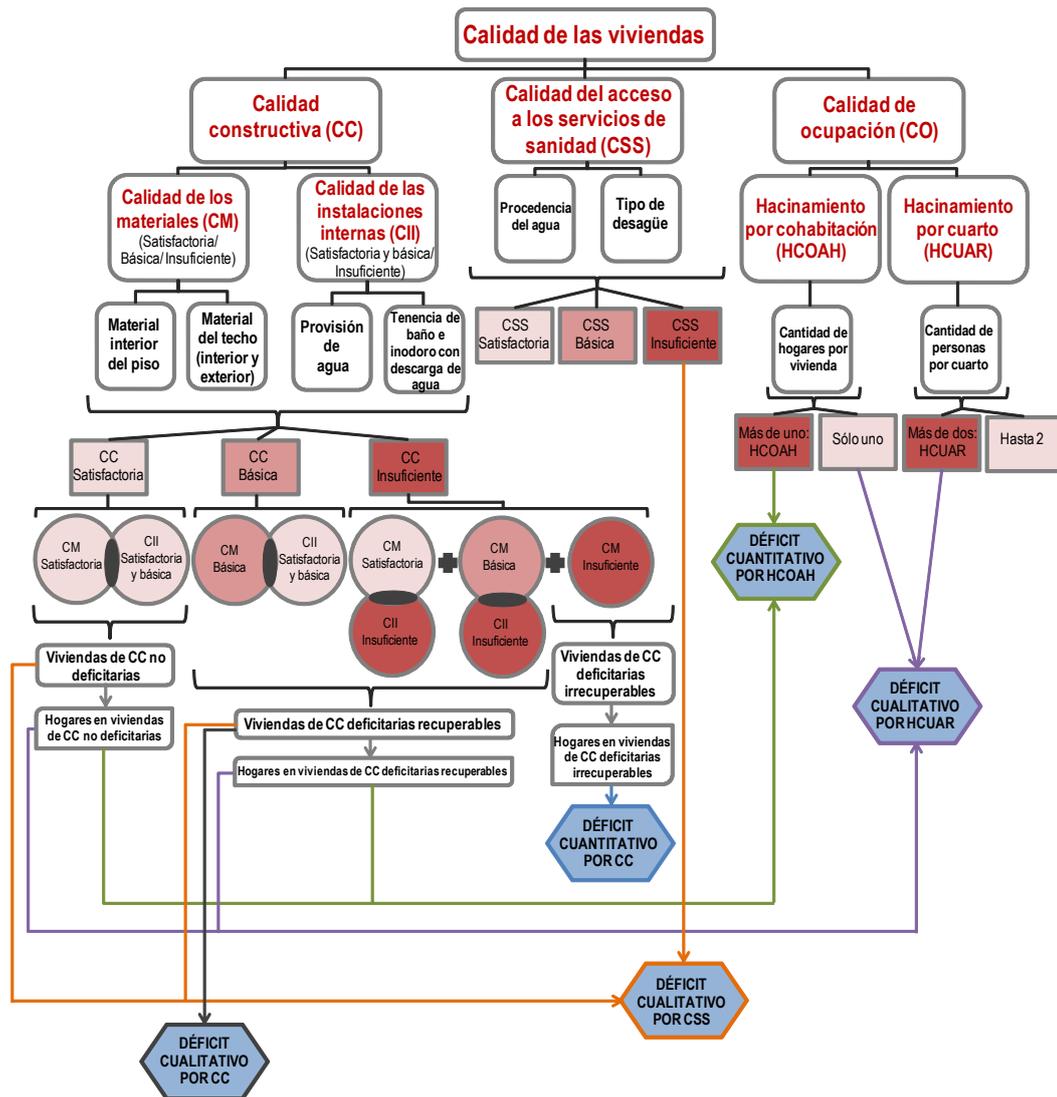
3. Estimaciones del déficit de vivienda

De acuerdo a lo analizado en las secciones anteriores, se considera que la vivienda proporciona el acceso a niveles mínimos de bienestar que brindan la posibilidad de mejorar la calidad de vida de los habitantes. De esta forma, la insuficiencia de condiciones básicas de habitabilidad niega el derecho a una vivienda digna. Por lo cual, de una manera conceptual, se define al déficit habitacional como la existencia de estados de carencia en la satisfacción de necesidades de alojamiento de los hogares. Estas carencias de la población en cuanto a las viviendas que habitan deben analizarse desde dos dimensiones complementarias, que abarcan como se detalla a continuación, tanto lo cuantitativo como lo cualitativo.

La metodología aplicada en este trabajo para medir los dos tipos de déficit se desarrolla en relación a los indicadores habitacionales elaborados en las dos secciones anteriores. Es decir, es indispensable para estudiar ambas dimensiones, que se caracterice previamente el tipo de vivienda según sus atributos físicos. En este sentido, se decide distinguir tres grupos de viviendas: las adecuadas o no deficitarias, que son aquellas en condiciones materiales satisfactorias y que no requieren reparación o ampliación; las recuperables, que son las que tienen que ser modificadas cualitativamente para transformarlas en viviendas adecuadas; y las irrecuperables, que hacen referencia a aquellas viviendas cuya calidad constructiva es tan precaria que no pueden ser mejoradas y exigen su reemplazo por una nueva vivienda. Por ello, para la estimación del déficit habitacional el trabajo comenzó con la medición de la calidad constructiva de la vivienda.

A continuación, se exhibe en forma de esquema una síntesis de los conceptos que se deben tener en cuenta para poder calcular tanto el déficit cuantitativo como cualitativo. Luego, en este aparatado, los criterios se desarrollan en profundidad.

Esquema 3. Resumen de conceptos para estimar el déficit habitacional.



Fuente: Elaboración propia.

3.1. Déficit cuantitativo

Este estudio no sólo tiene en cuenta la definición tradicional de déficit cuantitativo, sino que también incluye una definición adicional que abarca la calidad de las viviendas. De acuerdo a la primera, se considera que existe un déficit de este tipo cuando el número de hogares supera al número de viviendas establecidas. Por ende, refleja la necesidad de construcción o adición de una determinada cantidad de viviendas al parque existente, que permitiría alcanzar una relación de uno a uno entre viviendas adecuadas y hogares. En el AGR, tal como se estudió en el punto 2.1.1., 2,3% de las viviendas exhibe hacinamiento por cohabitación, o sea 10.769 viviendas están habitadas por más de un hogar.

Ahora bien, considerar sólo esto implicaría que todas las viviendas se encuentran en condiciones adecuadas, lo cual no representa la realidad. Por ello, este trabajo decide abarcar una mirada más amplia de déficit cuantitativo, es decir que además de incluir a los hogares que comparten una vivienda, incorpore a aquellos que ocupan viviendas de muy baja calidad. Si bien parece que

esta característica se relaciona más con lo cualitativo, tiene un trasfondo que trasciende este aspecto ya que este tipo de viviendas ni siquiera ofrecen las condiciones mínimas habitacionales, por ende deben considerarse como parte del déficit cuantitativo. En otras palabras, para la estimación de este déficit, se contabilizan tanto las viviendas que deben construirse como las ya existentes pero que por su estado irrecuperable deben ser reemplazadas por nuevas.

En este sentido, primeramente la situación de déficit se establece mediante el análisis de las instalaciones internas que poseen las viviendas (provisión de agua y tenencia de inodoro con descarga), en relación a la calidad de los materiales que presentan los pisos y techos. Es decir, se toman los datos que resultaron del Cuadro y Tabla 1.2.1.3., donde se expone la calidad constructiva de las viviendas, y se las reclasifica de acuerdo a estas, en:

-Calidad constructiva no deficitaria: incluye a las viviendas que presentan calidad satisfactoria en relación a los materiales de pisos y techos, y que a su vez posean instalaciones internas adecuadas, es decir que tengan agua por cañería dentro de la vivienda y cuenten con inodoro con descarga de agua. En otras palabras, comprende a las viviendas de calidad constructiva satisfactoria que surgen de la Tabla 1.2.1.3.

-Calidad constructiva deficitaria recuperable: abarca a todas las viviendas que fueron construidas con materiales de calidad básica, independientemente de las instalaciones que poseen (Tabla 1.2.1.1.), ya que precisan igualmente algún tipo de mejoramiento en sus terminaciones. A su vez, incluye a aquellas viviendas que no presentando deficiencia alguna en la calidad de los materiales, tienen instalaciones internas no adecuadas (Cuadro 1.2.1.3.).

-Calidad constructiva deficitaria irrecuperable: comprende a aquellas viviendas que evidenciaron una calidad insuficiente en cuanto a los materiales de pisos y techos (Tabla 1.2.1.1.), independientemente de su disponibilidad de instalaciones internas.

Tabla 3.1.a. Viviendas según déficit habitacional por calidad constructiva de las mismas.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Calidad constructiva	Viviendas	%
No deficitaria	399.347	84,1
Deficitaria recuperable	57.215	12,1
Deficitaria irrecuperable	18.099	3,8
Totales	474.661	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

De acuerdo a esta distinción, y tal como se explicó anteriormente, se consideran parte del déficit cuantitativo a las viviendas de calidad constructiva deficitaria irrecuperable, ya que por sus precarias condiciones materiales deben ser directamente reemplazadas. En el Gran Rosario, hay 18.099 viviendas que presentan este tipo de déficit, y explican 3,8% del total de las viviendas.

Sin embargo, esta información no es suficiente para determinar la cantidad de viviendas que deben construirse, debido a que es necesario además conocer la cantidad de hogares que

habitan en ellas. Como se puede ver a continuación, en la Tabla 3.1.b., hay 18.778 hogares en el aglomerado con esta particularidad, por lo que se necesitarían construir igual número de viviendas para que desaparezca este tipo de déficit cuantitativo relacionado con la calidad constructiva precaria de las viviendas.

Tabla 3.1.b. Hogares según déficit habitacional por calidad constructiva de las viviendas.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Calidad constructiva	Hogares	%
No deficitaria	409.641	84,3
Deficitaria recuperable	57.619	11,9
Deficitaria irrecuperable	18.778	3,9
Totales	486.038	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Finalmente, para estimar el déficit cuantitativo mediante el cálculo de viviendas que deben construirse, además de tener en cuenta los hogares que habitan en viviendas de calidad constructiva irrecuperable, resta considerar la cantidad de hogares que comparten el resto de las viviendas. Para ello, se establece la diferencia existente entre la cantidad de hogares que habitan viviendas en condiciones adecuadas o recuperables y la cantidad de viviendas existentes en condiciones adecuadas o recuperables. De acuerdo a esto, tal como se expone en la Tabla 3.1.c., se requieren construir 10.698 viviendas para salvar el problema de déficit por cohabitación de hogares.

Tabla 3.1.c. Requerimiento de viviendas por cohabitación de hogares.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Hogares en viviendas no deficitarias (1)	Hogares en viviendas deficitarias recuperables (2)	Viviendas no deficitarias (3)	Viviendas deficitarias recuperables (4)	Requerimiento de viviendas (1)+(2) - [(3)+(4)]
409.641	57.619	399.347	57.215	10.698

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

En conclusión, para estimar el déficit cuantitativo total se considera la suma del déficit cuantitativo por calidad constructiva y el déficit cuantitativo por cohabitación, explicados recientemente. En este sentido, se puede decir que en el AGR, se necesitan construir 29.476 nuevas viviendas para solucionar el déficit cuantitativo, 18.778 correspondientes a los hogares que habitan en viviendas de calidad constructiva deficitaria irrecuperable y 10.698 por hogares que cohabitan en viviendas no deficitarias o deficitarias recuperables.

Tabla 3.1.c. Déficit cuantitativo.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Déficit Cuantitativo	Viviendas
Por calidad constructiva	18.778
Por cohabitación	10.698
Total	29.476

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

3.2. Déficit cualitativo

Este trabajo considera que el déficit cualitativo involucra a aquellas viviendas que son de calidad insatisfactoria en relación con ciertos criterios básicos. Entre estos, se incluyen: que la vivienda proteja a sus habitantes frente a las inclemencias del medio, es decir que posea una estabilidad estructural; que tenga un ambiente sano, o sea que cuente con un conjunto mínimo de servicios básicos; y que disponga de un espacio de intimidad y privacidad para sus habitantes. Por lo cual, para estimar el déficit cualitativo es necesario calcular las viviendas existentes pero que no responden a los requerimientos de sus habitantes, necesitando de intervenciones específicas para ser mejoradas, ya sea mediante reparaciones, adecuación de instalaciones internas, cambio de materiales, o ampliación de superficie.

En resumen, para caracterizar este déficit se toman tres variables que fueron analizadas en las secciones precedentes: calidad constructiva de la vivienda, disponibilidad de servicios de sanidad, y grado de hacinamiento por cuarto.

El déficit cualitativo por calidad constructiva abarca a todas las viviendas que fueron construidas con materiales de calidad básica o a aquellas de calidad material satisfactoria pero que carecen de al menos una de las dos instalaciones internas, es decir incluye a las viviendas denominadas deficitarias recuperables, ya que requieren de intervenciones específicas para ser mejoradas y responder adecuadamente a las necesidades del hogar que las habita. En el Gran Rosario, tal como se analizó y se expuso precedentemente en la Tabla 3.1.a., al igual que se plasma en el Cuadro 3.2.a. a continuación, se evidencia que 57.215 viviendas presentan esta característica, explicando 12,1% del total.

En específico, de las 57.215 viviendas del AGR que son deficitarias recuperables en cuanto a la calidad constructiva, 93,4% de ellas (53.458) sólo requieren de elementos de aislación o terminación en los pisos y techos, ya que no precisan de ningún cambio en cuanto a las instalaciones internas al presentar estas una calidad satisfactoria. En cambio, 1,2% de ellas (712) además de exigir una mejoría en la calidad de los materiales, necesitan de baño o inodoro aunque cuentan con agua dentro de la vivienda. Finalmente, el restante 5,3%, a pesar de que tienen baño e inodoro con descarga de agua, les hace falta la provisión de la misma por cañería interna, además obviamente de mejorar la terminación de pisos y techos (Cuadro 1.2.1.3.)

Las viviendas que mostraron una calidad de material insuficiente, independientemente de que hayan contado con instalaciones internas, se excluyen del cálculo del déficit cualitativo ya que fueron consideradas como deficitarias cuantitativamente por ser directamente de calidad constructiva irrecuperable.

Por otro lado, y tal como se explicó recientemente, se considera para el déficit cualitativo la disponibilidad de servicios de sanidad. De acuerdo a lo estudiado en el punto 1.2.2., se evidenció que 10,8% de las viviendas (51.374) presentan calidad insuficiente en el acceso a los servicios de sanidad, 16,5% (78.497) exhiben calidad básica, mientras que 72,6% (344.790) son las que cumplen satisfactoriamente con la conexión a los mismos. Ahora bien, para estimar el déficit cualitativo por esta característica es necesario analizar a las mismas de acuerdo a su calidad constructiva, ya que aquellas viviendas que evidencian una conexión insuficiente a servicios pero que son a su vez de calidad constructiva irrecuperable no se deben incluir aquí porque fueron consideradas en déficit cuantitativo por mala calidad constructiva, por lo cual al no poderse mejorar tienen que ser reemplazadas directamente por una nueva vivienda. Por lo que, en resumen, forman parte de este déficit las viviendas que presenten calidad constructiva no deficitaria o deficitaria recuperable pero que no cuenten con agua corriente y desagüe a cloaca o a pozo con cámara séptica.

De acuerdo a esto, se expone en el Cuadro 3.2.a. a continuación, las viviendas en cuanto a la calidad en el acceso a servicios de sanidad, extraídas de la Tabla 1.2.2., en relación a la calidad constructiva que poseen. A partir del mismo, se puede observar que de las 51.374 viviendas de calidad insuficiente en su acceso a los servicios de sanidad, 23.395 son viviendas de calidad constructiva no deficitaria y 17.823 de calidad constructiva deficitaria recuperable. Como se explicó en los dos párrafos anteriores, la suma de estos dos números será la magnitud del déficit habitacional por mala conexión a servicios básicos de sanidad, es decir en el AGR 41.218 viviendas necesitan que le realicen la conexión a servicios sanitarios.

Cuadro 3.2.a. Calidad del acceso a los servicios de sanidad según calidad constructiva de la vivienda.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Calidad del acceso a servicios de sanidad	Calidad constructiva			Totales
	No deficitaria	Deficitaria recuperable	Deficitaria irrecuperable	
Satisfactoria	315.517	24.410	4.863	344.790
Básica	60.435	14.982	3.080	78.497
Insuficiente	23.395	17.823	10.156	51.374
Totales	399.347	57.215	18.099	474.661

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

Por último, en lo que respecta a la cuantificación del déficit cualitativo, existe una dimensión adicional a considerar que, tal como se nombró precedentemente, es la magnitud que adquiere el hacinamiento por cuarto al interior de los hogares. Este indicador está asociado a la calidad de ocupación de la vivienda, ya que manifiesta la relación inadecuada que existe entre el tamaño de

la vivienda y el tamaño del hogar. Esto implicaría sólo una situación deficitaria para los hogares y no una deficiencia material de la vivienda, lo que concibe que la misma pueda ser habitable por otros hogares.

En este cálculo, son excluidos aquellos hogares que cohabitan debido a que ya fueron incluidos en el déficit cuantitativo, por lo que la relación entre vivienda y hogar es de uno a uno. Es decir, se considera solamente la información de la primera fila de la Tabla 2.1.1., que son 463.892 hogares. Ahora estos, al ser igual que las viviendas, se dividirán de acuerdo a la calidad constructiva de las mismas y en relación a la cantidad de personas por cuarto. El objetivo de realizar esta clasificación es que, para estimar el déficit cualitativo por hacinamiento por cuarto, se debe dejar de lado aquellos hogares que habiten en viviendas de calidad constructiva deficitaria irreuperable a los fines es evitar la doble contabilización, debido a que los hogares con estas características también ya se encuentran incluidos en déficit cuantitativo.

A continuación donde se exhibe la cantidad de personas por cuarto de acuerdo a la calidad constructiva donde habitan (de los hogares sin hacinamiento por cohabitación), se puede observar que los hogares que ocupan viviendas no deficitarias tienen en su mayoría menos de 2 personas por cuarto en promedio, siendo sólo 4,8% los que cuentan con más de 2, es decir que presentan hacinamiento por cuarto. En cambio, cuando los hogares habitan en viviendas deficitarias recuperables o irreuperables, ese porcentaje aumenta, siendo 18,5% y 35,9% de los mismos respectivamente los que presentan hacinamiento por cuarto.

Cuadro 3.2.b. Hogares sin hacinamiento por cohabitación según cantidad de personas por cuarto y calidad constructiva.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Cantidad de personas por cuarto	Calidad constructiva			Totales
	No deficitaria	Deficitaria recuperable	Deficitaria irreuperable	
Hasta 1	269.685	20.970	4.347	295.002
De 1,01 a 2	101.386	25.350	6.818	133.554
Más de 2	18.592	10.491	6.253	35.336
Totales	389.663	56.811	17.418	463.892

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

No obstante, es relevante mencionar que de los 35.336 hogares que presentan situaciones deficitarias por hacinamiento por cuarto (sin hacinamiento por cohabitación), algunos ya se encuentran contabilizados dentro del déficit cuantitativo (aquellos que habitan en viviendas deficitarias irreuperables), por lo que para estimar el déficit cualitativo de acuerdo a esta característica se dejan de lado esos 6.253 hogares. En este sentido, serán 29.083 hogares que evidencian hacinamiento por cuarto y calidad constructiva deficitaria recuperable o no deficitaria.

Tabla 3.2.a. Hogares sin hacinamiento por cohabitación pero con hacinamiento por cuarto según calidad constructiva.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Hogares con hacinamiento por cuarto (sin hacinamiento por cohabitación) y calidad constructiva:	Hogares	%
No deficitaria	18.592	52,6
Deficitaria recuperable	10.491	29,7
Subtotal	29.083	82,3
Deficitaria irre recuperable	6.253	17,7
Totales	35.336	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

En conclusión, en el Gran Rosario hay 57.215 viviendas que tienen déficit cualitativo por calidad constructiva, 41.218 viviendas que presentan déficit cualitativo por insuficiencia de servicios de sanidad y 29.083 que cuentan con déficit cualitativo por hacinamiento por cuarto.

Tabla 3.2.b. Déficit cualitativo.

Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2015.

Déficit cualitativo	Viviendas
Por calidad constructiva	57.215
Por insuficiencia en el acceso a los servicios de sanidad	41.218
Por hacinamiento por cuarto	29.083

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la EPH.

4. Síntesis resultados primera etapa

En la primera etapa del presente trabajo se definieron los conceptos necesarios a considerar para el cálculo del déficit a los fines de poder identificar las carencias habitacionales de los hogares e intervenir para su solución.

Para ello se analizaron las características de las viviendas, ya sea de acuerdo a la calidad constructiva de los materiales de los pisos y techos y de sus instalaciones internas, así como también se estudió la existencia de servicios sanitarios básicos en las mismas. Se construyó una tipología elemental que permitió evaluar aquellas viviendas que se encuentran en condiciones habitables, aquellas que deben ser modificadas y las que deben ser reemplazadas por su construcción irre recuperable. En el Gran Rosario se evidenció que 84,3% de las viviendas están en condiciones adecuadas en cuanto a su calidad constructiva, 11,9% tienen que ser modificadas para transformarlas en viviendas aptas, mientras que 3,9% son irre recuperables, es decir poseen

una calidad constructiva tan precaria que necesariamente tienen que ser reemplazadas por viviendas nuevas.

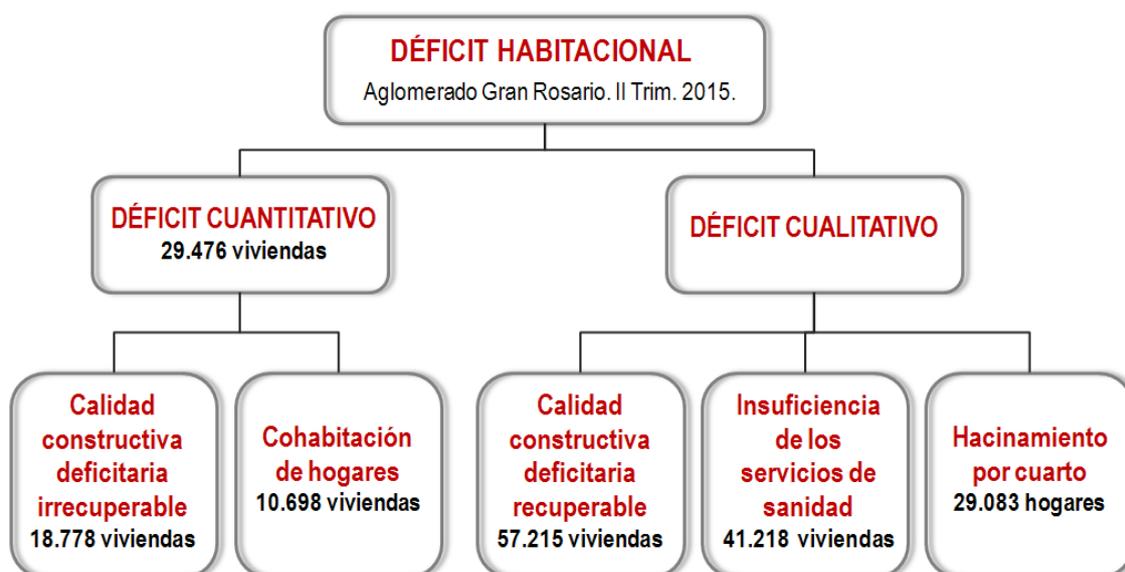
Por otra parte, se describió la necesidad de considerar la ocupación de la vivienda por parte del hogar, con el objetivo de identificar a los hogares que cohabitan en una misma vivienda. En este sentido, se observó que 2,3% de las viviendas del Gran Rosario (son habitadas por más de un hogar. Otro aspecto analizado en cuanto a la calidad de ocupación de la vivienda fue la relación que se establece en el hogar respecto al espacio físico que dispone. De acuerdo a esto, se exhibió que 7,8% de los hogares del aglomerado cuenta con más de 2 personas por cuarto en promedio.

A partir de toda esta información de los indicadores, se cuantificó la situación de déficit haciendo distinción en lo que respecta al déficit cuantitativo y al cualitativo. De esta manera, se logró calcular para el total de los hogares en déficit, la cantidad de viviendas que es necesario construir. Se concluyó que se requieren edificar 29.476 viviendas para solucionar el déficit cuantitativo, 18.778 correspondientes a los hogares que habitan en viviendas de calidad constructiva deficitaria irrecuperable y 10.698 pertenecientes a los hogares que cohabitan en viviendas no deficitarias o deficitarias recuperables.

Por otro lado, con respecto al déficit cualitativo, existen en el aglomerado 57.215 viviendas que deben ser intervenidas para su mejoramiento en relación a la calidad constructiva, mientras que hay 41.218 que necesitan mejoras en cuanto a la calidad del acceso a los servicios de sanidad, explicando 12,1% y 8,7% del total de viviendas en el AGR, respectivamente. Finalmente, también forman parte de este déficit 29.083 hogares ya que presentan hacinamiento por cuarto.

En conclusión, los resultados obtenidos constituyen el diagnóstico de situación respecto al déficit habitacional en el AGR y representan una herramienta valiosa para poder diseñar e implementar políticas habitacionales tendientes a mejorar la calidad de vida de la población y alcanzar los niveles básicos de bienestar. Si bien lo postulado en este trabajo no es aplicable estrictamente al conjunto de localidades del Área Metropolitana de Rosario, logra mostrar los potenciales beneficios de contar con este instrumento para la totalidad del área. Con lo cual, se espera que esta investigación incentive la asignación de recursos necesarios para lograr extender esta herramienta a todo el AMR.

Esquema 4. Síntesis resultados déficit habitacional.



Fuente: Elaboración propia.

SEGUNDA ETAPA: CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS Y DÉFICIT HABITACIONAL AÑO 2015

TERCERA ETAPA: EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN EL GRAN ROSARIO. COMPARACIÓN AÑOS 2005, 2010 Y 2015

CUARTA ETAPA: POLÍTICAS HABITACIONALES E INVERSIÓN EN VIVIENDAS

BIBLIOGRAFÍA

CELS (2013): "Derechos humanos en Argentina. Informe 2013. Vivienda adecuada y déficit habitacional".

<http://www.cels.org.ar/common/documentos/Cap.%204%20%28DESC%29%20CELS.%20Informe%202013.pdf>

CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS 2010: "Definiciones de la base de datos", INDEC.

<http://200.51.91.245/argbin/RpWebEngine.exe/PortalAction?BASE=CPV2010B>

ENCUESTA PERMANENTE DE HOGARES: "La nueva Encuesta Permanente de Hogares en Argentina. 2003", INDEC.

http://www.indec.gov.ar/nuevaweb/cuadros/4/Metodologia_EPHContinua.pdf

ENCUESTA PERMANENTE DE HOGARES: “Diseño de registro y estructuras para las bases de microdatos. Individual y Hogar”, INDEC.
http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/download/80497/388465/file/EPH_disenoreg_09.pdf

ENCUESTA PERMANENTE DE HOGARES: “Bases de microdatos”, INDEC.
<http://www.indec.mecon.ar/bases-de-datos.asp>

HANCEVICH, Malka y STEINBRUN, Nora (2009): “Construcción de indicadores para la medición del déficit habitacional hacia la caracterización urbano-habitacional”, en V Jornadas de Jóvenes Investigadores, Instituto Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. <http://www.aacademica.com/000-089/232.pdf>

HANCEVICH, Malka y STEINBRUN, Nora (2009): “Informe sobre la caracterización urbano-habitacional en la Argentina. Año 2006 y evolución 2001-2006”, Dirección Nacional de Políticas Habitacionales. <http://www.vivienda.gob.ar/noticias.php?noticia=1311>

LAZZARI, Ricardo (2012): “El déficit habitacional en la Argentina: estimación para el año 2009”, CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN.
<http://www.camarco.org.ar/File/GetPublicFile?id=537>

PUTERO, Lorena (2012): “Vivienda, déficit habitacional y políticas sectoriales”, CIGES.
http://www.ciges.org.ar/documentos/Vivienda_Deficit_PoliticasSectoriales.pdf

SALVARREDY, Julián (2012): “Atención primaria de hábitat. Las políticas públicas orientadas a sectores populares en el AMBA 2003-2011”, en VII Jornadas de Sociología de la UNLP.
<http://jornadassociologia.fahce.unlp.edu.ar/actas/Salvarredy.pdf>

SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA NACIÓN, UNIVERSIDAD NACIONAL DE QUILMES (2007): “Indicadores y aplicación de información sobre vivienda en Argentina: La Situación Habitacional en Argentina. Año 2001. Provincia de Santa Fe.”
http://www.vivienda.gob.ar/unqui/indicadores_prov/santafe.zip

SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA NACIÓN, UNIVERSIDAD NACIONAL DE QUILMES (2009): “Indicadores y aplicación de información sobre vivienda en Argentina: Manual Operativo para la utilización de la Base de Datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH).” <http://scripts.minplan.gob.ar/octopus/archivos.php?file=59>

SZALACHMAN, Raquel (2000): “Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa”, CEPAL.
http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5080/S00080715_es.pdf?sequence=1