



Fundación
Banco Municipal

Enero
2017

Documentos de trabajo

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

FUNDACIÓN BANCO MUNICIPAL

Av. Alberdi 315

Tel: (0341) 4205600 Int.:946
investigaciones@fundacionbmr.org.ar

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
TERCERA ETAPA: EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL EN EL GRAN ROSARIO. COMPARACIÓN AÑOS 2005, 2010 Y 2015.....	4
1. Características generales de los hogares	4
1.1. Cantidad de hogares según número de miembros del hogar. Evolución.	4
2. Características generales de las viviendas	5
2.1. Tipo de vivienda	5
2.2. Régimen de tenencia	5
2.3. Ubicación de las viviendas.....	6
3. Déficit Habitacional	7
3.1. Déficit cuantitativo.....	7
3.2. Déficit Cualitativo	8
4. Síntesis Resultados Tercera Etapa.....	9

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.

¹Forman 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.

²Espacio 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.

³Formado 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.

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

El objetivo de esta etapa en particular es extender a otros años el análisis de déficit cualitativo y cuantitativo desarrollado en el primer apartado para el segundo trimestre del año 2015, de manera de poder realizar comparaciones inter-temporales y, de esta manera, evaluar la evolución del fenómeno de déficit en el AGR. Para ello, se toman los datos de la EPH correspondientes al segundo trimestre de los años 2005 y 2010, los cuales son contrastados con los resultados obtenidos para el año 2015.

1. Características generales de los hogares

1.1. Cantidad de hogares según número de miembros del hogar. Evolución.

Como primera aproximación a los datos, se analiza la evolución de la cantidad de hogares del AGR en base al número de miembros de cada hogar. Como es posible observar, el total de hogares aumenta de manera continua entre 2005 y 2015, experimentando un incremento punta a punta de 30% aproximadamente.

Tabla 1.1. Cantidad de hogares según número de miembros del hogar.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2005, 2010 y 2015.

Cantidad de miembros del Hogar	Hogares		
	Año 2005	Año 2010	Año 2015
1	51.795,00	91.510	104.362
2	99.288,00	102.975	112.730
3	67.533,00	80.819	104.216
4	78.217,00	66.997	89.587
5	43.423,00	46.170	43.589
6	18.423,00	15.793	22.372
7	10.329,00	9.225	4.018
8	1.712,00	3.261	3.366
9	2.191,00	2.060	1.798
10	1.021,00	868	-
11	506	820	-
12	436	-	-
Total	374.874,00	420.498	486.038

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

El número de hogares con menor cantidad de miembros (uno, dos y tres) también aumenta de manera ininterrumpida en los años en consideración, especialmente los hogares unipersonales, que se incrementan punta a punta en más del doble, y los de tres miembros, que lo hacen en

más de la mitad. Aquellos hogares de tamaño intermedio (cuatro, cinco y seis miembros) experimentan un aumento punta a punta positivo pero leve. Por otra parte, el número de hogares con mayor cantidad de miembros disminuye de 2005 a 2015, pudiéndose observar, por ejemplo, que en el último año en consideración ya no hay hogares de diez, once o doce miembros.

Asimismo, es posible detectar que para el año 2005 la mayoría de los hogares tiene dos miembros, característica que se mantiene en los años siguientes en consideración. Sin embargo, mientras que para 2005 el segundo puesto es ocupado por aquellos hogares con cuatro integrantes, en 2010 y 2015 son mayoría en el segundo lugar los hogares unipersonales (con 21% de participación en ambos casos).

1.2. Régimen de tenencia

Si analizamos ahora el régimen de tenencia, es posible advertir que en los años en consideración la mayoría de las personas en el AGR son propietarias de la vivienda y el terreno, aunque esa participación disminuye levemente de 2005 a 2015 (dos puntos porcentuales). El segundo lugar en importancia continúan ocupándolo los inquilinos, cuya participación experimenta un crecimiento punta a punta equivalente a tres puntos porcentuales. Por otro lado, la participación de los propietarios de la vivienda aumenta de 2005 a 2015 (dos puntos porcentuales), categoría que, como se mencionó con anterioridad, es considerada de tenencia irregular y representa generalmente una situación habitacional más bien precaria. La misma es tercera en importancia, aunque tiene una participación mucho más baja que las dos anteriores.

Tabla 2.2. Participación de las viviendas según régimen de tenencia.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2005, 2010 y 2015.

Año	2005	2010	2015
Régimen de tenencia	Hogares		
Propietario de la vivienda y el terreno	68,7%	66,8%	66,5%
Propietario de la vivienda solamente	4,8%	4,0%	6,6%
Inquilino/arrendatario de la vivienda	16,0%	19,6%	19,0%
Ocupante por pago de impuestos/expensas	2,8%	4,0%	3,5%
Ocupante en relación de dependencia	0,4%	0,4%	0,1%
Ocupante gratuito (con permiso)	3,7%	3,8%	3,1%
Ocupante de hecho (sin permiso)	0,5%	0,1%	0,5%
Está en sucesión	0,8%	0,9%	0,2%
Otra situación	2,4%	0,4%	0,4%
Total	100%	100%	100%

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

2. Características generales de las viviendas

2.1. Tipo de vivienda

En referencia al tipo de vivienda, es posible apreciar cómo la estructura propiamente dicha no ha cambiado considerablemente para el AGR a lo largo de los años en consideración. La categoría predominante continúa siendo la casa con más de 60% de participación, la cual disminuye hacia

el año 2010, para alcanzar en 2015 un valor similar al observado en 2005 (variación punta a punta negativa e igual a un punto porcentual). Por otra parte, los departamentos continúan siendo la segunda opción elegida por la mayoría (más de 30% de las viviendas). A pesar de ello, como es posible observar, en el período en consideración se produce un aumento continuo en términos absolutos de la cantidad de viviendas en cada categoría.

Tabla 2.1. Cantidad de viviendas según tipo.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2005, 2010 y 2015.

Año 2005		
Tipo de Vivienda	Viviendas	%
Casa	247.333	67,1%
Departamento	118.890	32,3%
Pieza en hotel/pensión	1.146	0,3%
Otro	1.104	0,3%
Total	368.473	100%
Año 2010		
Tipo de Vivienda	Viviendas	%
Casa	261.723	63,3%
Departamento	148.193	35,9%
Pieza de inquilinato	693	0,2%
Pieza en hotel/pensión	2.695	0,7%
Total	413.304	100%
Año 2015		
Tipo de Vivienda	Viviendas	%
Casa	323.973	68,3%
Departamento	150.163	31,6%
Otro	525	0,1%
Total	474.661	100%

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

2.2. Ubicación de las viviendas

En términos de la ubicación de las viviendas en el AGR y su evolución, es posible observar que mientras que en el año 2005 6,4% de las viviendas se ubican cerca de basurales, hacia 2015 esta participación disminuye hasta 1,6%. Por otra parte, a pesar de que la cantidad de viviendas ubicadas en zona inundable aumenta de 2005 a 2010, las mismas disminuyen hacia el año 2015, siendo, en ese último año, 1,2% del total de viviendas del Gran Rosario las que se encuentran en esta situación de vulnerabilidad. Por último, en el período considerado también disminuye la cantidad de viviendas situadas en villas de emergencia, las cuáles pasan de representar 4,3% de las viviendas en el AGR a 2%.

En base a estos datos, sería posible plantear la existencia de una mejora en la ubicación de las viviendas en el Gran Rosario, y con ella, una disminución del déficit habitacional.

Tabla 2.3. Ubicación de las viviendas.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2005, 2010 y 2015.

Año 2005						
Ubicación de las viviendas	Cerca de basurales		Zona Inundable		Villa de Emergencia	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
Sí	23.493	6,4%	5.729	1,6%	15.757	4,3%
No	344.980	93,6%	362.744	98,4%	352.716	95,7%
Total	368.473	100%	368.473	100%	368.473	100%

Año 2010						
Ubicación de las viviendas	Cerca de basurales		Zona Inundable		Villa de Emergencia	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
Sí	5.179	1,3%	8.445	2,0%	12.250	3,0%
No	408.125	98,7%	404.859	98,0%	401.054	97,0%
Total	413.304	100%	413.304	100%	413.304	100%

Año 2015						
Ubicación de las viviendas	Cerca de basurales		Zona Inundable		Villa de Emergencia	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
Sí	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%	474.661	100%	474.661	100%

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

3. Déficit Habitacional

Antes de analizar la evolución del déficit habitacional en sus dos componentes -cualitativo y cuantitativo- para el AGR para el período en consideración, vale la pena recordar algunos conceptos. El déficit por calidad constructiva está determinado de acuerdo a la calidad constructiva de la vivienda, la cual depende de la calidad de los materiales con los que la misma está construida y de la calidad de sus instalaciones internas. El déficit por insuficiencia de acceso a los servicios de sanidad se determina de acuerdo a la calidad de acceso que la vivienda tiene a los mismos, y depende de la procedencia del agua y el tipo de desagüe con los que la misma cuenta. El déficit por cohabitación depende de la cantidad de hogares que cohabitan en una misma vivienda, existiendo una situación de hacinamiento por cohabitación cuando en una vivienda conviven dos o más hogares. Por último, el déficit por hacinamiento por cuarto hace referencia a la cantidad de personas por cuarto en cada vivienda, existiendo una situación de déficit cuando son dos o más.

3.1. Déficit cuantitativo

Como es posible observar en la Tabla 3.1., a lo largo de los años considerados para el estudio, el déficit cuantitativo en términos absolutos en el AGR disminuye. Sin embargo, es interesante observar que mientras en ese período se reduce el déficit cuantitativo por calidad constructiva en 30% aproximadamente, el déficit cuantitativo por cohabitación aumenta en casi el doble (95%).

Tabla 3.1. Déficit cuantitativo.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2005, 2010 y 2015.

Año 2005	
Déficit Cuantitativo	Viviendas
Por calidad constructiva	26.952
Por cohabitación	5.496
Total	32.448
Año 2010	
Déficit Cuantitativo	Viviendas
Por calidad constructiva	23.926
Por cohabitación	6.318
Total	30.244
Año 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

Tabla 4.1. Déficit cualitativo.
 Aglomerado Gran Rosario. II Trim. 2005, 2010 y 2015.

Año 2005	
Déficit cualitativo	Viviendas
Por calidad constructiva	55.885
Por insuficiencia en el acceso a los servicios de sanidad	36.197
Por hacinamiento por cuarto	26.546
Año 2010	
Déficit cualitativo	Viviendas
Por calidad constructiva	88.244
Por insuficiencia en el acceso a los servicios de sanidad	41.897
Por hacinamiento por cuarto	26.371
Año 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.

En la Tabla 4.1 se observa la evolución del déficit cualitativo. En este sentido, es posible observar que el déficit cualitativo por calidad constructiva aumenta de 2005 a 2010 en gran proporción (58%) para luego disminuir hacia 2015, experimentando una leve variación punta a punta positiva igual a 2%. Asimismo, también aumenta el déficit cualitativo por insuficiencia de acceso a los servicios de sanidad, evidenciándose una variación punta a punta positiva igual a 14% aproximadamente. Por último, también se observa un incremento en el déficit cualitativo por hacinamiento por cuarto de 2005 a 2015, con una variación punta a punta de 10%. En base a estos datos, sería posible concluir que, el déficit cuantitativo empeora en sus tres categorías de 2005 a 2015.

4. Síntesis Resultados Tercera Etapa

En base a los datos presentados con anterioridad es posible realizar algunas conclusiones. Por un lado, se destaca que, en el período considerado para el análisis, se produce un aumento en los hogares con menor cantidad de miembros y una disminución de aquellos más habitados. A pesar de ello, tanto el déficit por hacinamiento por cohabitación como el déficit por hacinamiento por cuarto aumentan, lo que sugiere que en ese mismo período se produce un aumento de la cantidad de viviendas en las cuáles habita más de un hogar y de aquellas que no tienen la suficiente cantidad de cuartos para albergar cómodamente a todos los que las habitan.

Por otra parte, las casas y los departamentos siguen teniendo preponderancia, de la misma manera que los propietarios de la vivienda y el terreno, y los inquilinos. Sin embargo, continúa habiendo una proporción menor que es propietaria sólo de la vivienda, situación que hace referencia a un cierto grado de precariedad habitacional.

Por último, como fue posible observar, la cantidad de viviendas ubicadas en (o cerca) de zonas vulnerables disminuye en el período en consideración, de la mano de una disminución en el déficit cuantitativo por calidad constructiva y de un muy leve aumento en el déficit cualitativo por calidad constructiva. A pesar de ello, también se observa un aumento en el déficit cualitativo por insuficiencia de acceso a los servicios de sanidad, situación que nos permitiría inferir la existencia de una mejora en términos de la cantidad de viviendas disponibles en el AGR, pero un retroceso en términos de aquellas viviendas existentes que se encuentran en malas condiciones.

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