

¿Mito o realidad? ¿La mayoría de los rosarinos vive en casas propias?

Uno de los problemas más recurrentes en la actualidad es el tema habitacional, no solo por lo difícil que es acceder a una vivienda propia, sino también por lo costoso que resulta alquilar una. Por esto, se propone realizar un breve análisis del estado de situación de esta realidad en la ciudad de Rosario, a los fines de tener una idea más clara de cómo se encuentra la misma con respecto al resto del país, en relación de adónde viven las personas y en qué proporción son dueñas de ese lugar que habitan.

Para ello, se analizan las variables tipo de vivienda y régimen de tenencia de las mismas, extraídas de 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, y el estudio se basa en el segundo trimestre de 2015, por ser el último disponible. A su vez, se compara para el mismo período la situación relativa del Gran Rosario respecto a otros aglomerados del país que presentan similares características socioeconómicas, como son Gran Santa Fe, Gran Córdoba, Gran Mendoza, Gran La Plata y Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), como así también en relación a la situación nacional.

De manera de comprender la exposición, es de suma importancia la diferenciación entre los conceptos hogar y vivienda¹. Mientras que el primero se define como un grupo de personas, parientes o no, que viven bajo un mismo techo de acuerdo con un régimen familiar, es decir, compartiendo sus gastos de alimentación; el segundo es aquel que aloja a uno o más hogares censales particulares. En estos términos, las personas que viven solas constituyen cada una un hogar.

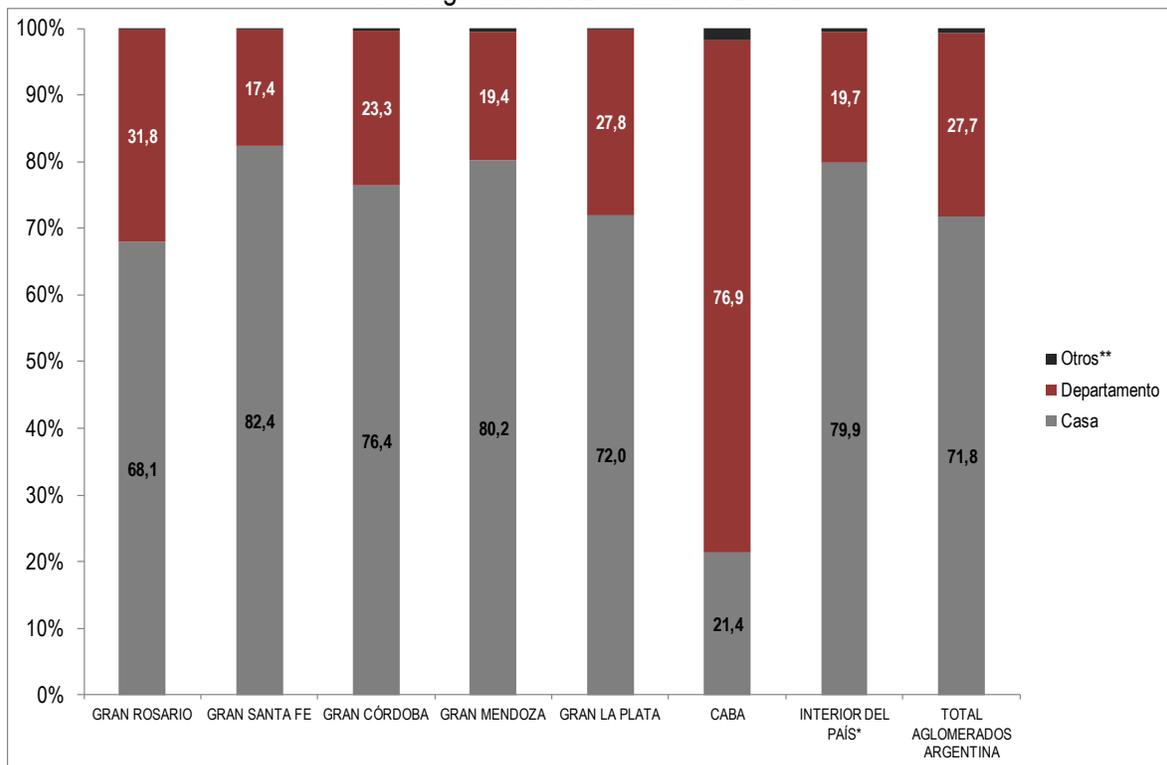
En el Gráfico 1 se expone la proporción de hogares de acuerdo al tipo de vivienda. Como es posible observar, en Argentina la mayoría de los hogares reside en casas (en promedio 72%), presentando los aglomerados estudiados esta misma característica. La particularidad que presenta el AGR a diferencia de los otros, es que se encuentra debajo de la media nacional, siendo aproximadamente dos tercios de los hogares los que viven en casas mientras que sólo un tercio reside en departamentos. En este sentido, es posible plantear que Rosario se encuentra menos extendida que el promedio general de los aglomerados.

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la única que posee una composición totalmente inversa a la del promedio nacional, es decir, 77% de los hogares reside en departamentos y sólo 21% en casas. Esta situación presenta coherencia con su característica demográfica, ya que es la ciudad con mayor densidad poblacional (cantidad de habitantes por km²) concentrando 14% de los hogares del país. Es por esta razón también, que al calcular el interior del país como la diferencia entre el total de los aglomerados y CABA, la proporción de hogares viviendo en casas se incrementa muy

¹ Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

por encima de la media nacional, lo que da la pauta que es en realidad CABA la que distorsiona el promedio.

Gráfico 1. Hogares según Tipo de Vivienda.
 Por Aglomerado. 2° Trimestre 2015.



Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta Permanente de Hogares.

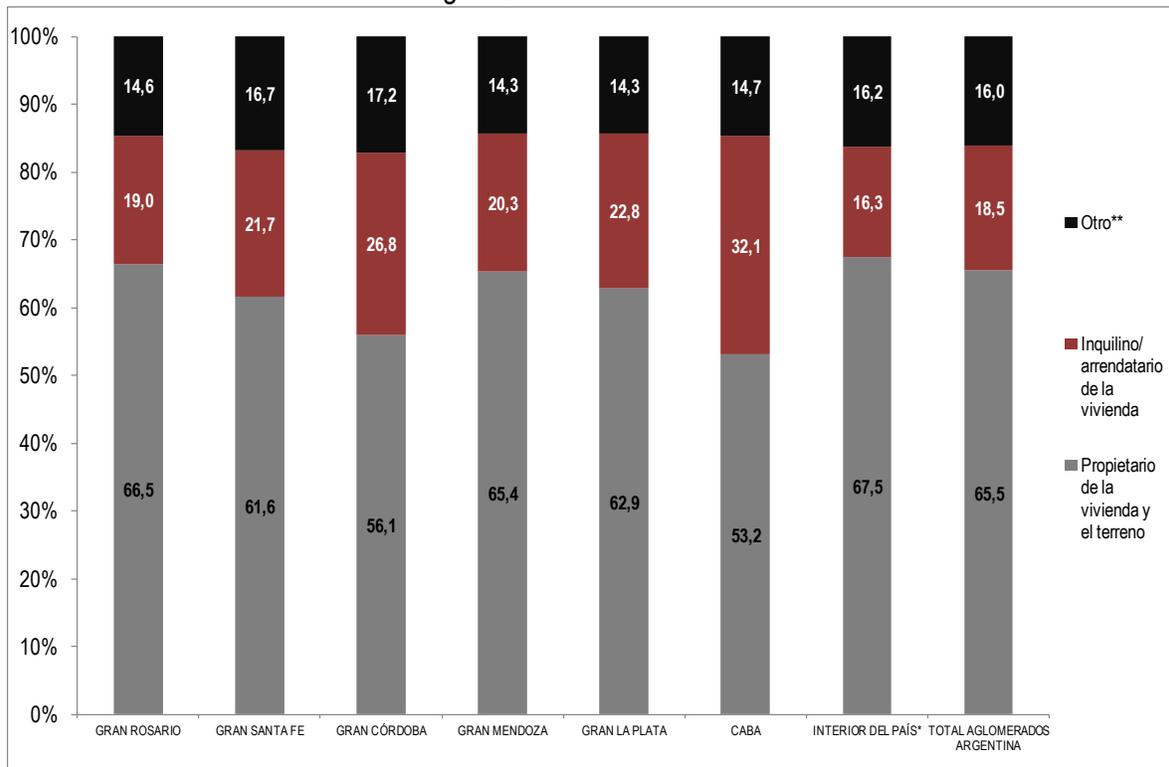
Notas: *Interior del país: Total Aglomerados Argentina – CABA

**Otros: Pieza de inquilinato; Pieza en hotel/pensión; Local no construido para habitación.

Otro aspecto interesante es estudiar la modalidad de tenencia de las viviendas por parte de los hogares a los fines de identificar cuántos de ellos son los dueños del lugar que habitan y cuántos tienen que alquilar. En el Gráfico 2, se expone esta clasificación por aglomerados. Como se puede observar, en todos los aglomerados en consideración predominan los hogares que son propietarios de la vivienda y el terreno, presentando los valores más altos el Gran Rosario, donde dos tercios de los hogares presentan esta característica. En consecuencia, el AGR es también el que muestra la menor proporción de hogares que alquilan el lugar que habitan (19%). Este dato es sumamente importante ya que se está comparando al Gran Rosario con los principales aglomerados y con la capital del país, la cual muestra el porcentaje más alto de arrendatarios.

Por otro lado, sin embargo, el porcentaje de inquilinos del AGR se encuentra levemente por encima del promedio nacional y del interior del país. Esto se puede explicar porque cuando se considera el total de Argentina se tiene en cuenta no sólo a los aglomerados grandes sino también a los más pequeños, siendo estos últimos más propensos a estar compuestos por una mayor proporción de hogares habitando casas propias, situación que hace descender el promedio nacional.

**Gráfico 2. Hogares según Régimen de Tenencia de la Vivienda.
Por Aglomerado. 2° Trimestre 2015.**



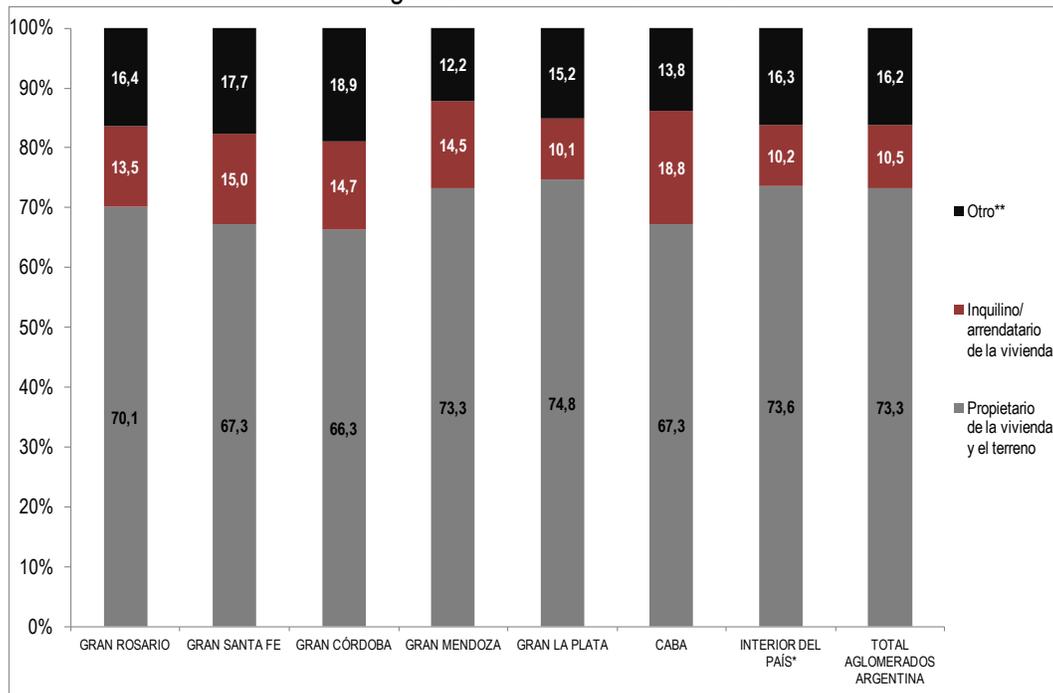
Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta Permanente de Hogares.

Notas: *Interior del país: Total Aglomerados Argentina – CABA

**Otro: Propietario de la vivienda solamente; Ocupante por pago de impuestos/expensas; Ocupante en relación de dependencia; Ocupante gratuito (con permiso); Ocupante de hecho (sin permiso); Está en sucesión; Otra situación.

Finalmente, es relevante investigar el régimen de tenencia que evidencian los hogares de acuerdo al tipo de vivienda que habitan. En este sentido, tal como se observa en los Gráficos 3 y 4, en todos los aglomerados la proporción de hogares que son propietarios de sus viviendas es mayor si los mismos habitan en casas que si lo hacen en departamentos. A nivel nacional, de los hogares que viven en casas, 73% son dueños de las mismas, mientras que de los hogares que habitan departamentos, 46% son propietarios de estos. Para el Gran Rosario, los hogares que residen en casas también presentan similar comportamiento al promedio nacional, siendo 70% propietarios de estas. En cambio, para el caso de los departamentos, la proporción de hogares del AGR dueños de los mismos supera al promedio país y a los aglomerados analizados, llegando a 59%, siendo 31% los que tienen que alquilar, porcentaje muy por debajo del resto. En este sentido, y a manera de conclusión, se podría plantear como una realidad el hecho que la mayoría de los rosarinos vive en casas propias.

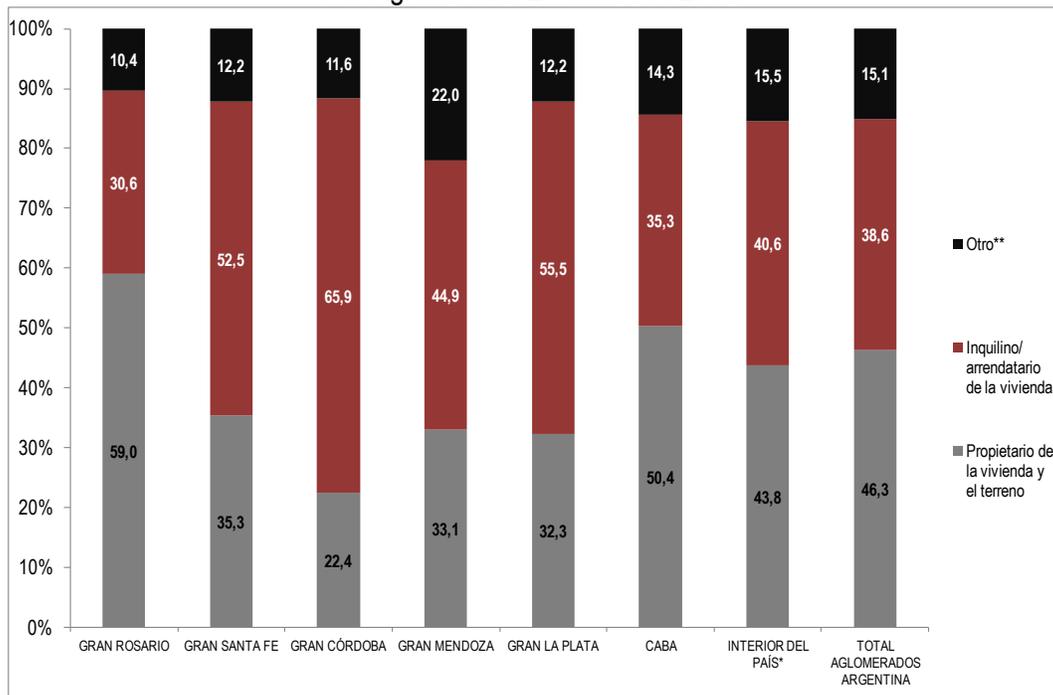
Gráfico 3. Hogares que habitan en Casas según Régimen de Tenencia de las mismas.
 Por Aglomerado. 2° Trimestre 2015.



Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta Permanente de Hogares.

Notas: Remitir nota Gráfico 2.

Gráfico 4. Hogares que habitan en Departamentos según Régimen de Tenencia de la Vivienda.
 Por Aglomerado. 2° Trimestre 2015.



Fuente: Elaboración propia en base a la Encuesta Permanente de Hogares.

Notas: Remitir nota Gráfico 2.