

# Estado actual y necesidades futuras de la vivienda en América Latina y El Caribe <sup>1</sup>

Lorenzo Agar Corbinos <sup>2</sup>

Este artículo constituye un esfuerzo inicial y necesario para situar la problemática actual de la vivienda y su devenir hacia el año 2000, en un contexto lo más objetivo posible, básicamente con el ánimo de motivar, a la pluralidad de actores de los países de la región, la discusión amplia y análisis de los temas que este escrito se ha propuesto como objetivos centrales. Estos son: conocer el stock de las viviendas, estimar un orden de magnitud de su actual déficit cuantitativo y cualitativo y, basados en esta información, calcular la necesidad de inversión para el quinquenio 1995-2000 en función de una demanda potencial estratificada según sectores sociales.

This paper is a necessary initial effort to assess the social housing topic and its development towards the year 2000. The aim is to motivate the discussion and analysis of the topics which are central to this paper, amongst all the participants from all the countries in the region. Such central topics are: assess the housing stock, assess the magnitude of its present quantitative deficit and based on this information figure out the need of investment for the 1995-2000 period based on a potential demand stratified according to social sectors.

## INTRODUCCION

El presente estudio se enmarca en la idea global de contribuir al inicio de un proceso de transformación productiva del sector vivienda en América Latina y el Caribe, respetando las particularidades culturales y estilos de desarrollo de los distintos países. Al referirnos al sector vivienda estamos incorporando a la construcción de proyectos habitacionales, todos aquellos procesos interrelacionados referidos principalmente a los servicios básicos, equipamientos, infraestructura, entre otros.

Dicha transformación productiva tiene, como objetivo final de mayor relevancia, plantear a los países de la

región la necesidad imperiosa de adoptar políticas de vivienda y desarrollo regional acordes con las exigencias de los actuales tiempos. El sector vivienda, lo sabemos, tiene gran importancia en la dinamización de otros sectores de la economía con un fuerte impacto social.

<sup>1</sup> Este Documento fue preparado por el autor para el proyecto Hol/93/083 adscrito a la Unidad Conjunta CEPAL/CNUAH de Asentamientos Humanos de la División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. Abril, 1994.

<sup>2</sup> Sociólogo, Magister en Planificación del Desarrollo Urbano y Regional. Director del Programa Global de Formación en Población y Desarrollo Sustentable, Universidad de Chile - Fondo de Población de las Naciones Unidas.

A su vez, la transformación del sector no sólo debe proponer políticas más coherentes en un sentido productivo y económico, sino que también, y muy fundamentalmente, debe insertarse en políticas de desarrollo globales que apunten hacia una distribución más equitativa de los beneficios de la inversión y recursos generados por este importante sector.

## Cuadro N°1

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: STOCK DE VIVIENDAS Y ESTIMACION DEL DEFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO

PAIS	AÑO	POBLACION	HOGARES	VIVIENDAS	DEFICIT CUANTITATIVO	VIVIENDAS A RENOVAR	DEFICIT CUANTITATIVO NETO	DEFICIT CUANT. NETO (1000 hab.)	VIVIENDAS A REHABILITAR	DEFICIT CUALITATIVO (1000 hab.)	DEFICIT TOTAL (unidades)	DEFICIT TOTAL (1000 hab.)
A	B	C	D	E	F = D - E	G = 10% de E	H = F + G	I	J = 2 % de E	K	L = H + J	M = I + K
<b>TOTAL</b>		401.226.261	95.338.228	85.383.105	9.955.121	8.538.310	18.493.432	46,1	23.053.438	57,5	41.546.870	103,8
<b>AMERICA DEL SUR</b>												
Argentina	1991	32.615.528 a/	8.927.289	8.515.441	411.848	851.544	1.263.392	38,7	2.299.168	70,5	3.562.561	109,2
Bolivia	1992	6.420.792 a/	1.733.172	1.619.787	113.385	161.979	275.364	42,9	437.342	68,1	712.706	111,0
Brasil	1986	132.522.871 b/	32.398.830	26.975.888	5.422.962	2.697.587	8.120.549	61,3	7.283.484	55,0	15.404.033	116,3
Colombia	1985	20.587.739 a/	5.424.578	5.286.581	157.997	526.658	684.655	33,3	1.421.977	69,1	2.106.932	102,4
Chile	1992	13.348.401 a/	3.293.779	3.101.356	192.423	310.136	502.569	37,6	837.366	62,7	1.339.925	100,3
Ecuador	1990	9.648.189 a/	2.258.899	2.111.121	147.778	211.112	358.891	37,2	570.003	59,1	928.893	96,3
Paraguay	1992	4.123.550 a/	929.064	868.284	60.780	86.828	147.608	35,8	234.437	56,9	382.045	92,7
Perú	1992	22.128.486 a/	4.719.680	4.122.000	597.680	412.200	1.009.880	45,6	1.112.940	50,3	2.122.820	95,9
Uruguay	1985	2.955.241 a/	862.962	851.010	11.952	85.101	97.053	32,8	229.773	77,8	326.826	110,6
Venezuela	1990	18.105.265 a/	3.750.940	3.540.023	210.917	354.002	564.919	31,2	955.806	52,8	1.520.726	84,0
<b>AMERICA CENTRAL</b>												
Costa Rica	1984	2.416.809 a/	513.189	500.788	12.401	50.079	62.480	25,9	135.213	55,9	197.693	81,8
El Salvador	1990	5.251.678 c/	1.097.905	1.045.624	52.281	104.562	156.843	29,9	282.318	53,8	439.162	83,7
Guatemala	1990	9.197.000 d/	1.792.494	1.675.228 a/	117.266	167.523	284.789	31,0	452.311	49,2	737.100	80,2
Honduras	1989	4.443.721 a/	828.709	796.836	31.873	79.684	111.557	25,1	215.146	48,4	326.702	73,5
Nicaragua	1990	3.676.000 d/	666.664	623.051 a/	43.614	62.305	105.919	28,8	188.224	45,8	274.142	74,6
Panamá	1990	2.329.329 a/	545.255	524.284	20.971	52.428	73.399	31,5	141.557	60,8	214.856	92,3
México	1990	81.249.645 a/	17.979.580	16.035.233	1.944.327	1.603.523	3.547.850	43,7	4.329.513	53,3	7.877.363	97,0
<b>CARIBE</b>												
Cuba	1990	10.608.000 d/	2.576.944	2.501.887	75.057	250.189	325.246	30,7	675.509	63,7	1.000.755	94,4
Haiti	1990	6.486.000 d/	1.178.275	1.099.322	76.953	109.932	186.885	28,8	296.817	45,8	483.702	74,6
Jamaica	1990	2.420.000 d/	602.185	562.790	39.395	56.279	95.674	39,5	151.953	62,8	247.628	102,3
Puerto Rico	1990	3.522.037 a/	1.128.769	1.054.924	73.845	105.492	179.337	50,9	284.829	80,9	464.167	131,8
Rep. Dominicana	1990	7.170.000 d/	2.131.084	1.991.667	139.417	199.167	338.583	47,2	537.750	75,0	876.333	122,2

Fuentes y/o notas: Columna C:

Según estimaciones de Naciones Unidas, la población total de la región en 1990 es de 441 066 millones

a/: Censos de Población y Vivienda

b/: Pes. úsea Nacional por Amostra de Domicilios

c/: Indicadores Económicos y Sociales años 1990 y 1991. Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social

d/: United Nations (1992) World Population Prospects (variante media)

Columna D:

Debido a las discrepancias conceptuales y de medición censales se optó por utilizar la relación hogar/vivienda de 1.07 para todos los países. Este valor resulta de un promedio de las cifras censales más confiables en este sentido, corresponden a Argentina, Brasil, Colombia, Chile, Perú, Uruguay, Venezuela, C.Rica, El Salvador, México y Cuba

Columna E:

a/: Calculadas a partir de la relación con población de los censos de 1981 y 1970 respectivamente (promedio de personas por vivienda)

Columna G y J:

La estimación de renovación y rehabilitación de stock habitacional se basa en un estudio del déficit cuantitativo y cualitativo de Colombia 1990 - 1994, cuya base es:

- Censo de 1985. Déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda por Regiones y Ciudades Capitales (DNP - UDU - DIVIV, 1990)

- INURBE - HABITAT. Inventario de Zonas Subnormales.

- DNP. Avance del Programa de Vivienda Social. (DNP - 2573 - UDU - DIVIV, 1991)

## RESUMEN Y CONCLUSIONES

Los veintidós países de América Latina y el Caribe, que han servido de base a este trabajo, agrupan un total de 400 millones de personas, las cuales representan un 90% del total poblacional de la región y se encuentran cobijadas en 85 millones de viviendas,

en áreas territoriales y condiciones ambientales muy diversas.

En el quinquenio 1995 - 2000 la región verá acrecentada su población, a pesar de la constante disminución de su ritmo de crecimiento, en 120 millones de individuos, los cuales ejercerán legítima presión para cubrir un conjunto de necesidades, entre ellas y muy principalmente aquellas relacionadas con su entorno físico. Siete de cada diez hogares residirán en zonas urbanas, preponderantemente en ciudades de gran tamaño.

El actual déficit cuantitativo, derivado de la diferencia de hogares y viviendas, alcanza los 10 millones de unidades. Las necesidades de renovación de las viviendas como consecuencia de un estado considerado irre recuperable, es de 8 millones de unidades. El déficit cualitativo, producto de superficies insuficientes e inadecuada calidad de los materiales y estructura, llega a 23 millones de unidades.

De mantenerse los actuales niveles del déficit cuantitativo, se requerirá construir anualmente en el próximo quinquenio alrededor de 3 millones de viviendas. Y por necesidades de reemplazo un total de 2 millones de vivienda por año. A esta cantidades debemos agregar una necesidad de 4 millones de viviendas anuales como consecuencia únicamente del crecimiento natural de los hogares, que supera largamente al ritmo de crecimiento de la población. Por otra parte, el deterioro cualitativo de las viviendas demandaría un proceso de rehabilitación de 6 millones de viviendas por año. En suma, las acciones se distribuirían en un 60% por vivienda nueva y un 40% por vivienda a rehabilitar.

Frente a estos volúmenes de producción y mejoramiento de la vivienda, nos encontramos con un nivel de producción formal de viviendas que no

sobrepasa el millón de unidades por año. Según información de algunos países y de la CEPAL, la producción real de viviendas podría verse duplicada por la construcción informal. Con todo, la brecha entre las necesidades y las capacidades productivas de viviendas son muy significativas lo cual fundamenta con creces la propuesta de transformación productiva del sector.

Más allá de la producción de viviendas nuevas o a rehabilitar, el sector enfrenta la necesidad de mejorar las deficitarias condiciones de los servicios básicos. Se requieren, por año, en el próximo quinquenio alrededor de 6 millones de acciones en servicios de conexión de las viviendas a agua potable, otros 6 millones de acciones para dotarlas de alumbrado eléctrico y 7 millones para cubrir las carencias de servicios higiénicos.

De los aproximadamente 9 millones de viviendas nuevas que se requeriría construir por año durante el quinquenio 1995 - 2000, para satisfacer por completo las necesidades habitacionales de toda la población de la región, un 39% correspondería a hogares bajo la línea de pobreza los cuales presentan las mayores dificultades económicas para destinar recursos propios para estos efectos. Un 11% del total de viviendas serían demandadas por sectores de altos ingresos. Entre ambos sectores se sitúan los grupos sociales de ingresos medios demandantes de un 50% de las viviendas. En todo caso, este segmento social muestra importantes matices en su realidad socioeconómica constituyendo el sector de más complejidad en cuanto a conocer su capacidad de hacer efectiva su demanda potencial por vivienda nueva o rehabilitada.

Durante el decenio de los ochenta, se invirtió en vivienda un 3% del PIB. Los requerimientos de inversión bajo el supuesto de cubrir totalmente la

demanda potencial con vivienda nueva sería para el próximo quinquenio de un 14,7% del PIB regional por año. Si se combina la construcción de viviendas nuevas con procesos de rehabilitación este porcentaje disminuye al 12,6% del PIB, lo que significa US\$18.000 millones anuales menos.

Por último, la brecha estimada entre la inversión actual en vivienda y las necesidades hacia el año 2000 orbita en torno a los US\$83.000 millones anuales.

## Cuadro N°2

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA POBLACION Y VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS

PAIS	AÑO	POBLACION URBANA	POBLACION URBANA %	POBLACION RURAL	POBLACION RURAL %	VIVIENDAS URBANAS	VIVIENDAS URBANAS %	VIVIENDAS RURALES	VIVIENDAS RURALES %	OCUPANTES EN VIV. URBANAS	OCUPANTES EN VIV. RURALES
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
TOTAL		283.333.725	70,6	117.892.536	29,4	61.413.473	71,9 a/	23.969.632	28,1	4,6	4,9
AMERICA DEL SUR											
Argentina	1991	28.832.126 a/	88,4	3.783.402	11,6	7.527.650	88,4	987.791	11,6	3,8	3,8
Bolivia	1992	3.694.846 a/	57,5	2.725.946	42,5	837.020	51,7	782.767	48,3	4,4	3,5
Brasil	1986	96.344.221 b/	72,7	36.178.650	27,3	20.393.756	75,6	6.582.112	24,4	4,7	5,5
Colombia	1985	13.793.785 a/	67,0	6.793.954	33,0	3.528.609	67,0	1.737.972	33,0	3,9	3,9
Chile	1992	11.140.405 a/	83,5	2.207.996	16,5	2.594.359	83,7	506.997	16,3	4,3	4,4
Ecuador	1990	5.345.858 a/	55,4	4.302.331	44,6	1.195.378	56,6	915.743	43,4	4,5	4,7
Paraguay	1992	2.084.017 a/	50,5	2.039.533	49,5	456.080	52,5	412.204	47,5	4,6	4,9
Perú	1992	15.567.602 a/	70,4	6.560.864	29,6	2.821.000	68,4	1.301.000	31,6	5,5	5,0
Uruguay	1985	2.581.087 a/	87,3	374.154	12,7	751.665	88,3	99.345	11,7	3,4	3,8
Venezuela	1990	15.227.740 a/	84,1	2.877.525	15,9	2.990.978	84,5	549.045	15,5	5,1	5,2
AMERICA CENTRAL											
Costa Rica	1984	1.218.359 a/	50,4	1.198.450	49,6	237.503	47,4	263.285	52,6	5,1	4,6
El Salvador	1990	2.639.493 c/	50,3	2.612.185	49,7	524.680	50,2	520.944	49,8	5,0	5,0
Guatemala	1990	3.623.618 d/	39,4	5.573.382	60,6	660.040	39,4	1.015.188	60,6	5,5	5,5
Honduras	1989	1.857.475 a/	41,8	2.586.246	58,2	333.077	41,8	463.759	58,2	5,6	5,6
Nicaragua	1990	2.198.248 d/	59,8	1.477.752	40,2	372.584	59,8	250.467	40,2	5,9	5,9
Panamá	1990	1.251.555 a/	53,7	1.077.774	46,3	295.156	56,3	229.128	43,7	4,2	4,7
México	1990	57.959.721 a/	71,3	23.289.924	28,7	11.433.121	71,3	4.602.112	28,7	5,1	5,1
CARIBE											
Cuba	1990	7.945.392 d/	74,9	2.662.608	25,1	1.873.913	74,9	627.974	25,1	4,2	4,2
Haiti	1990	1.829.032 d/	28,2	4.656.948	71,8	310.009	28,2	789.313	71,8	5,9	5,9
Jamaica	1990	1.265.660 d/	52,3	1.154.340	47,7	294.339	52,3	268.451	47,7	4,3	4,3
Puerto Rico	1990	2.602.785 a/	73,9	919.252	26,1	779.589	73,9	275.335	26,1	3,3	3,3
Rep. Dominicana	1990	4.330.680 d/	60,4	2.839.320	39,6	1.202.967	60,4	788.700	39,6	3,6	3,6

Fuentes y/o notas:

Columna C:

a/: Censos de Población y Vivienda

b/: Pesquisa Nacional por Armostra de Domicilios

c/: Indicadores Económicos y Sociales años 1990 y 1991. Ministerio de Planificación y Coordinación del Desarrollo Económico y Social

d/: Porcentajes urbanos en World Urbanization Prospects (1992) sobre United Nations (1992) World Population Prospects

Columna H:

a/: Cuando los porcentajes de distribución espacial de las viviendas coincide con la población, se supuso una distribución semejante por carencia de información

## I. STOCK Y ESTIMACION DEL DEFICIT Y NECESIDADES FUTURAS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA Y EL CARIBE

Existe consenso en reconocer que determinar el stock de viviendas<sup>3</sup> no es tarea fácil. La información más confiable procede de los censos de población y vivienda que se realizan generalmente cada diez años. En todo caso, el dato que se obtiene de esta revisión arroja antecedentes respecto del número de unidades de vivienda sin que sea posible saber con certeza su estado cualitativo y superficies.

Para una población de poco más de 400 millones (cuadro 1) en los 22 países considerados en nuestro estudio, que representan el 90% del total de habitantes de la región, existen actualmente 85 millones de viviendas. Es bien sabido que al analizar la temática de la vivienda e intentar realizar estimaciones a futuro, inexorablemente deben tomarse en consideración, a lo menos, aspectos demográficos tales como crecimiento, estructura y distribución espacial y aspectos sociales y económicos; entre ellos, los tipos de hogar y sus tendencias, las características de la demanda, el papel del sector público y privado, etc.

En relación a la dimensión población tal vez sólo bastaría mencionar que en el último quinquenio de este siglo la región verá aumentar sus habitantes en cerca de 120 millones. Y esto, a pesar de la disminución del ritmo de crecimiento el cual pasó de un 2% en el decenio de los 70 a un 1,6% en el período 1995 - 2000. En líneas gruesas, se puede señalar que se requerirán 21 millones de nuevas viviendas, como consecuencia del crecimiento natural de los hogares, las cuales deberán incluir la urbanización con sus servicios básicos, infraestructura y equipamiento residencial. Esto, bajo el supuesto de que cada nuevo hogar se constituirá en demanda

efectiva por una vivienda nueva, perspectiva hacia la cual apunta la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en diciembre de 1988, al fijar un gran objetivo: acceso a la vivienda adecuada para todos en el año 2000.

Esta meta, si bien constituye una legítima aspiración, tanto de los gobiernos de la región como de las familias, es muy difícil de lograr, debido al menos a las siguientes consideraciones: la primera, que se recoge en las proyecciones hacia el año 2000 (cuadro 4), apunta a la alternativa sociológica, y también económica, de la búsqueda por parte de los actuales hogares extensos y compuestos para residir en núcleos unipersonales o nucleares, creándose en consecuencia una mayor demanda por vivienda nueva.<sup>4</sup> Otra perspectiva corresponde a la intención, a nuestro juicio particularmente de los grupos de menores ingresos, de ampliar las superficies de habitación y mejorar la calidad de los materiales y estructura, para hacer frente a las necesidades de vivienda por parte de los nuevos hogares y las familias que viven en condiciones de allegamiento. Adicionalmente, la necesidad de inversión requerida para que todos los hogares posean una vivienda digna el año 2000 es de tal magnitud, como se verá más adelante, que su cristalización parece una utopía en las actuales condiciones de la economía regional.

---

<sup>3</sup> La vivienda se refiere siempre a viviendas particulares ocupadas, con personas presentes o ausentes.

<sup>4</sup> En el Taller de Trabajo «Familia, Desarrollo y Dinámica de Población en América Latina y el Caribe se observa que la reducción en el tamaño de los hogares»...descansa en tendencias observadas en todos los países examinados: la disminución de la fecundidad y de la proporción de hogares extensos y compuestos en el total de hogares, y el aumento de los hogares con jefatura femenina sin cónyuge y con niños, así como unipersonales». (el subrayado es nuestro) CEPAL, 1993a).

No obstante, no sólo debe movernos a reflexión el tamaño de la población y su implosión urbana sino que también resulta muy importante conocer los cambios en la estructura etaria de la población. La transición demográfica, y fundamentalmente el

descenso de la fecundidad, está produciendo modificaciones importantes en la distribución según los grupos de edad, aumentando sensiblemente el grupo etario mayor de 65 años.

### Cuadro N°3

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: ESTIMACION DE LOS NUEVOS HOGARES SOBRE LA BASE DEL CRECIMIENTO DE LA POBLACION MAYOR DE 20 AÑOS, 1995-2.000 Y 2.000-2.020.

PAIS	AÑO	NUMERO DE HOGARES	T.C.1990-2000 POB.> 20 AÑOS	HOGARES AÑO 1995	HOGARES AÑO 2000	NUEVOS HOGARES 1995-2000	T.C.2000 - 2020 POB.> 20 AÑOS	HOGARES AÑO 2020	NUEVOS HOGARES 2000 - 2020
A	B	C	D	E	F	G = F - E	H	I	J = I - F
TOTAL		95.338.226	a/	119.053.390	140.169.499	21.116.110	a/	205.011.415	64.841.916
AMERICA DEL SUR									
Argentina	1991	8.927.289	1,54	9.490.044	10.243.633	753.589	1,24	13.106.803	2.863.169
Bolivia	1992	1.733.172	3,04	1.896.091	2.202.361	306.270	2,67	3.730.437	1.528.076
Brasil	1986	32.398.830	4,32	47.406.461	58.570.027	11.163.566	1,73	82.538.451	23.968.424
Colombia	1985	5.424.578	2,44	6.738.948	7.602.211	863.264	1,84	10.947.318	3.345.107
Chile	1992	3.293.779	1,79	3.473.840	3.796.080	322.240	1,55	5.163.378	1.367.298
Ecuador	1990	2.258.899	3,16	2.639.086	3.083.260	444.174	2,41	4.964.294	1.881.034
Paraguay	1992	929.064	3,04	1.016.397	1.180.572	164.175	2,74	2.027.140	846.568
Perú	1992	4.719.680	2,92	5.145.314	5.941.701	796.387	2,26	9.290.232	3.348.531
Uruguay	1985	862.962	0,94	947.599	992.982	45.382	0,69	1.139.378	146.397
Venezuela	1990	3.750.940	2,96	4.339.931	5.021.407	681.477	2,13	7.654.064	2.632.657
AMERICA CENTRAL									
Costa Rica	1984	513.189	2,82	696.837	800.791	103.954	2,31	1.264.389	463.598
El Salvador	1990	1.097.905	3,42	1.298.935	1.536.774	237.839	2,72	2.628.514	1.091.740
Guatemala	1990	1.792.494	3,40	2.118.656	2.504.166	385.510	3,30	4.793.685	2.289.519
Honduras	1989	828.709	3,78	1.035.343	1.246.385	211.043	3,22	2.349.251	1.102.866
Nicaragua	1990	666.664	4,23	820.107	1.008.868	188.761	3,61	2.050.538	1.041.670
Panamá	1990	545.255	2,71	623.251	712.405	89.154	1,93	1.044.161	331.756
México	1990	17.979.560	3,14	20.985.276	24.493.471	3.508.194	2,17	37.628.612	13.135.141
CARIBE									
Cuba	1990	2.576.944	1,30	2.748.857	2.932.239	183.382	0,79	3.432.008	499.769
Haití	1990	1.176.275	2,20	1.311.485	1.462.237	150.752	2,40	2.349.725	887.487
Jamaica	1990	602.185	2,20	671.405	748.581	77.176	1,74	1.056.997	308.415
Puerto Rico	1990	1.128.769	1,44	1.212.415	1.302.259	89.844	1,15	1.636.874	334.615
Rep. Dominicana	1990	2.131.084	2,72	2.437.113	2.787.088	349.975	2,09	4.215.167	1.428.079

Fuentes y/o notas:

Columna D y H

a/: La tasa de crecimiento de este periodo se calculó con la fórmula de crecimiento geométrico de población mayor de 20 años

La fuente utilizada fue: United Nations (1992) The sex an Age Distribution of the World Populations

Columna E

La estimación del número de hogares resulta de la aplicación de la tasa de crecimiento 1990 - 2000, a partir del año inicial de la columna B

Columna F

La estimación del número de hogares resulta de la aplicación de la tasa de crecimiento 1990 - 2000, a partir del año 1995

Columna I

La estimación del número de hogares resulta de la aplicación de la tasa de crecimiento 2000 - 2020, a partir del año 2000

Nota: La estimación del número de hogares se basa en el método de la razón simple entre hogares y la población. Se optó por considerar a la población mayor de 20 años debido a ser la edad quinquenal más cercana al promedio de edad de la primera unión en la región. Este método supone que el tamaño medio del hogar permanece constante durante el periodo de la proyección. Mayores detalles en: Naciones Unidas (1974) Manual VII. Métodos para hacer proyecciones de los hogares y las familias

Desde la óptica sociológica se debe poner especial atención a los cambios en la conformación y tamaño de las familias. En este sentido observamos dos fenómenos salientes: el primero dice relación con el aumento de la proporción de hogares constituidos por una sola persona, producto de una decisión de vida, del incremento de las separaciones matrimoniales o, en el caso sobretodo de la población femenina mayor de 65 años, de mayor brecha de la esperanza de vida entre los sexos, que deriva en una mayor cantidad de años viviendo sola. El segundo se relaciona con la disminución de los niveles de fecundidad con lo cual se ha tendido a un menor tamaño familiar y, consecuentemente, a un menor número de personas por hogar.

En el cuadro 1 se realiza una estimación del déficit habitacional que presenta ciertas dificultades metodológicas y conceptuales a ser tomadas en cuenta en las consideraciones numéricas. Con todo, nos ha parecido valido hacer un esfuerzo por buscar la información básica más actualizada con el propósito de que nuestros órdenes de magnitud presentados tanto en este cuadro como en los restantes tengan el mayor grado posible de confiabilidad.

El actual acervo técnico acepta que el déficit cuantitativo de viviendas resulta de la diferencia entre hogares y viviendas que se recoge esencialmente en los censos. Sin embargo, a la luz de la búsqueda de esta información constatamos que las diferencias conceptuales y de apreciación dificultán la estandarización y confiabilidad de este cálculo. Así, algunos países de la región asimilan una vivienda a un hogar con lo que elimina la posibilidad de conocer por esta vía el déficit cuantitativo. Además, incluso cuando algunos países presentan esta diferencia, cabe la duda respecto a la fidelidad de la forma y parámetros para recoger la información. Por esto se prefirió utilizar un valor de

1,07 hogares por vivienda que representa un promedio de 11 países de la región que consideraban las viviendas y los hogares en forma separada.

Nuestros cálculos realizados en el cuadro 1 muestran un déficit cuantitativo de casi 10 millones de viviendas, prácticamente 25 por mil habitantes. Sin embargo, al déficit cuantitativo resultante de la relación hogares/vivienda hemos considerado apropiado agregarle una estimación del stock de viviendas que se encuentran en estado irrecuperable y que, por lo tanto, es necesario renovar (reemplazar, sustituir).

De acuerdo al más importante esfuerzo regional por inventariar el estado cualitativo de las viviendas realizado en Colombia (ver referencia en cuadro 1) el 10% del stock de viviendas particulares debe ser demolido, para dar paso a un proceso de renovación urbana que contendrá el reemplazo de las viviendas preexistentes. Este porcentaje se ve corroborado por cifras para Venezuela, basadas en el censo de 1990, que indican que un 13% del total de viviendas familiares ocupadas se encuentran en estado inaceptable. Además, un diagnóstico de la situación habitacional del año 1990 realizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile - sobre la base de la encuesta CASEN III coloca en evidencia que del total de viviendas un 13,5% se encuentra en estado irrecuperable (el indicador es muro irrecuperable)<sup>5</sup>. En cuanto a su distribución espacial un 65% son urbanas y un 35% son rurales. Del total de viviendas urbanas un 10,8% se encuentran en estado irrecuperable, frente a un 24,8% del conjunto de viviendas rurales.

<sup>5</sup> Según un informe realizado por la Unidad Central de Vivienda de Bogotá en 1991, utilizando diversas fuentes tanto nacionales como internacionales, la proporción de viviendas a sustituir para algunos países de la región sería la siguiente: en Argentina el 18%, en Paraguay el 23%, en Panamá el 28%.

Como puede apreciarse, la información de Venezuela y Chile corrobora los resultados del exhaustivo estudio sobre Colombia lo cual avala en cierta forma nuestros cálculos, a pesar de que podrían considerarse subestimados para algunos países de la región. Así, al déficit cuantitativo, se le sustraen las viviendas consideradas irrecuperables (casi 10 millones), configurándose ahora un déficit cuantitativo neto,

que supera los 18 millones o 46,1 viviendas por mil habitantes.

El déficit habitacional incorpora no tan sólo la carencia de vivienda y su necesidad de reemplazo sino que también debe reflejar el estado cualitativo de sus materiales, estructura y superficies. El estudio realizado en Colombia concluye que del total de

## Cuadro N°4

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: PROYECCION DE NECESIDADES DE VIVIENDAS NUEVAS, SEGUN TIPOS DE HOGARES, URBANO - RURAL, 1995 - 2000.

PAIS	POBLACION AÑO 2000	DEFICIT CUANT.NETO AÑO 2000	NUEVOS HOGARES 1995 - 2000	NECESIDAD VIVIENDAS	% HOGARES SIMPLES	HOGARES SIMPLES	% HOGARES COMPLEJOS	HOGARES COMPLEJOS	NECESIDAD VIV. SEGUN TIPO HOGAR	VIVIENDAS URBANAS	VIVIENDAS RURALES
A	B	C=46.09*1000	D	E = C + D	F	G	H	I	J=C+(G*1+I*2)	K	L
TOTAL	517.469.000 a/	23.850.146 a/	21.133.204	44.983.350	65,0 a/	15.873.161	35,0 a/	5.260.043	50.243.393 a/	35.804.639 a/	14.438.754
AMERICA DEL SUR:											
Argentina	36.238.000	1.670.209	753.589	2.423.798	77,4	583.278	22,6	170.311	2.594.110	2.293.193	300.917
Bolivia	9.038.000	416.561	311.994	728.555	73,4	229.004	26,6	82.990	811.546	419.569	391.977
Brasil	172.777.000	7.963.292	11.163.566	19.126.858	83,7	9.343.905	16,3	1.819.661	20.946.519	15.835.569	5.110.951
Colombia	37.822.000	1.743.216	863.264	2.606.480	65,0	561.122	35,0	302.142	2.908.622	1.948.777	959.845
Chile	15.272.000	703.886	322.240	1.026.126	66,2	213.323	33,8	108.917	1.135.044	950.031	185.012
Ecuador	13.090.000	603.318	452.477	1.055.795	65,0	294.110	35,0	158.367	1.214.162	687.216	526.946
Paraguay	5.538.000	255.246	167.244	422.490	20,6	34.452	79,4	132.792	555.282	291.523	263.759
Perú	26.276.000	1.211.061	796.387	2.007.448	65,0	517.652	35,0	278.735	2.286.183	1.563.749	722.434
Uruguay	3.274.000	150.899	45.382	196.281	74,1	33.628	25,9	11.754	208.035	183.695	24.340
Venezuela	23.822.000	1.088.738	681.477	1.770.215	65,0	442.960	35,0	238.517	2.008.732	1.697.378	311.353
AMERICA CENTRAL											
Costa Rica	3.798.000	175.050	103.954	279.004	65,0	67.570	35,0	36.384	315.388	149.494	165.894
El Salvador	6.425.000	296.128	237.839	533.967	65,0	154.595	35,0	83.244	617.211	309.840	307.371
Guatemala	12.222.000	563.312	385.510	948.822	65,0	250.582	35,0	134.929	1.083.750	426.998	656.753
Honduras	6.846.000	315.532	211.043	526.575	65,0	137.178	35,0	73.865	600.440	250.984	349.456
Nicaragua	5.169.000	238.239	188.761	427.000	65,0	122.695	35,0	66.066	493.067	294.854	198.213
Paraná	2.893.000	133.338	89.154	222.492	65,0	57.950	35,0	31.204	253.696	142.831	110.865
México	102.555.000	4.726.760	3.508.194	8.234.954	65,0	2.280.326	35,0	1.227.868	9.462.822	6.746.992	2.715.830
CARIBE											
Cuba	11.504.000	530.219	183.382	713.601	62,6	114.797	37,4	68.585	782.186	585.857	196.329
Haití	7.959.000	366.830	150.752	517.582	65,0	97.989	35,0	52.763	570.346	160.837	409.508
Jamaica	2.677.000	123.383	77.176	200.559	65,0	50.164	35,0	27.012	227.571	119.019	108.551
Puerto Rico	3.853.000	177.585	89.844	267.429	65,0	58.399	35,0	31.445	298.874	220.868	78.006
Rep. Dominicana	8.621.000	397.342	349.975	747.317	65,0	227.484	35,0	122.491	869.808	525.364	344.444

Fuentes y/o notas:

Columna B:

a/: United Nations (1992) World Populations Prospects (variante media)

Columna C:

a/: Para efectos de la proyección se consideró el déficit cuantitativo neto promedio a fin de evitar distorsiones. Se supone que no mejora el déficit por mil habitantes y tampoco cambia el promedio de personas por hogar

Columna H:

a/: Los hogares simples corresponden a hogares unipersonales y nucleares. Cuando no se disponía del dato se utilizó el promedio regional

Columna I:

a/: Los hogares complejos corresponden a hogares compuestos y extensos. Cuando no se disponía del dato se utilizó el promedio regional

Columna J:

a/: La construcción de esta columna descansa en el supuesto de que los hogares simples requerirían una vivienda y los complejos dos viviendas

Columna K y L:

a/: La proyección se calculó de acuerdo a la distribución espacial de las viviendas que figuran en el cuadro 2



viviendas particulares un 27% se encuentran deterioradas en calidad y requieren ampliación de superficies<sup>6</sup>. Al aplicar este porcentaje al conjunto de los países de la región y sólo con el ánimo de obtener una apreciación global de la magnitud del problema, nos encontramos con una cifra algo superior a los 23 millones de vivienda o 57,5 por mil habitantes (cuadro 1). El déficit total (por diferencia de hogares/viviendas, viviendas irrecuperables y con necesidad de ser rehabilitadas) y que refleja la necesidad de acciones en vivienda, alcanza los 41 millones, equivalentes a algo más del 10% de la población.

### Cuadro N°5

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: PROYECCION DE NECESIDADES DE VIVIENDAS NUEVAS, SEGUN TIPOS DE HOGARES, URBANO - RURAL, 2000 - 2020.

PAIS	POBLACION AÑO 2020	DEFICIT CUANT.NETO AÑO 2020	NUEVOS HOGARES 2000-2020	NECESIDAD VIVIENDAS	% HOGARES SIMPLES	HOGARES SIMPLES	% HOGARES COMPLEJOS	HOGARES COMPLEJOS	NECESIDAD VIV SEGUN TIPO HOGAR	VIVIENDAS URBANAS	VIVIENDAS RURALES
A	B	C=46.09*1000	D	E = C + D	F	G	H	I	J=C+(G*I+H*2)	K	L
TOTAL	664.058.000	30.606.433	64.842.945	95.449.378	65,0%	46.755.353	35,0%	18.087.592	113.536.971	78.926.573	34.610.398
AMERICA DEL SUR											
Argentina	43.837.000	2.020.447	2.863.916	4.884.363	77,4	2.216.671	22,6	647.245	5.531.608	4.889.942	641.667
Bolivia	13.118.000	604.609	1.528.076	2.132.685	73,4	1.121.608	26,6	406.468	2.539.153	1.312.742	1.226.411
Brasil	212.350.000	9.787.212	23.968.424	33.755.636	83,7	20.061.571	16,3	3.906.853	37.662.489	28.472.841	9.189.647
Colombia	47.458.000	2.187.339	3.345.107	5.532.446	65,0	2.174.320	35,0	1.170.787	6.703.234	4.491.167	2.212.067
Chile	18.973.000	874.466	1.367.298	2.241.764	66,2	905.151	33,8	462.147	2.703.910	2.263.173	440.737
Ecuador	17.682.000	814.963	1.881.034	2.695.997	65,0	1.222.672	35,0	658.362	3.354.359	1.898.567	1.455.792
Paraguay	8.423.000	388.216	846.568	1.234.784	20,6	174.393	79,4	672.175	1.906.959	1.001.154	905.806
Perú	35.390.000	1.631.125	3.348.531	4.979.656	65,0	2.176.545	35,0	1.171.986	6.151.642	4.207.723	1.943.919
Uruguay	3.615.000	166.615	146.397	313.012	74,1	108.480	25,9	37.917	350.929	309.870	41.059
Venezuela	31.137.000	1.435.104	2.632.657	4.067.761	65,0	1.711.227	35,0	921.430	4.989.191	4.215.867	773.325
AMERICA CENTRAL											
Costa Rica	5.263.000	242.572	463.598	706.170	65,0	301.339	35,0	162.259	868.429	411.635	456.794
El Salvador	9.094.000	419.142	1.091.740	1.510.882	65,0	709.631	35,0	382.109	1.892.991	950.282	942.710
Guatemala	19.706.000	908.250	2.289.519	3.197.769	65,0	1.488.187	35,0	801.332	3.999.100	1.575.645	2.423.455
Honduras	10.558.000	486.618	1.102.866	1.589.484	65,0	716.863	35,0	386.003	1.975.487	825.754	1.149.734
Nicaragua	8.310.000	383.008	1.041.670	1.424.678	65,0	677.086	35,0	364.585	1.789.262	1.069.979	719.283
Panamá	3.701.000	170.579	331.756	502.335	65,0	215.641	35,0	116.115	618.450	348.187	270.263
México	131.885.000	6.078.580	13.135.141	19.213.721	65,0	8.537.842	35,0	4.597.299	23.811.020	16.977.257	6.833.763
CARIBE											
Cuba	12.756.000	587.924	499.769	1.087.693	62,6	312.855	37,4	186.914	1.274.607	954.680	319.926
Haití	11.926.000	549.669	887.769	1.437.438	65,0	577.050	35,0	310.719	1.748.157	492.980	1.255.177
Jamaica	3.354.000	154.586	308.415	463.001	65,0	200.470	35,0	107.945	570.946	298.605	272.341
Puerto Rico	4.521.000	208.373	334.615	542.988	65,0	217.500	35,0	117.115	660.103	487.816	172.287
Rep. Dominicana	11.001.000	507.036	1.428.079	1.935.115	65,0	928.251	35,0	499.828	2.434.943	1.470.705	964.237

Fuentes y/o notas: idem cuadro 4

La distribución espacial de las viviendas según su estado cualitativo resulta aun más complejo de conocer. El estudio del ya mencionado del MINVU - CHILE, 1990 muestra que del total de viviendas un 45,3% es considerado «recuperable» (defectos en muros, pisos y techos). En zonas urbanas, un 43,7% se consideran «recuperables» y un 51,7% en zonas rurales.

<sup>6</sup> Según el citado informe de la Unidad Central de la Vivienda los porcentajes del stock de viviendas que debería ser rehabilitado es para Argentina el 12%, Paraguay el 35% y Panamá el 14%.

Podemos apreciar que en cuanto a la distribución espacial, las zonas urbanas arrojan un porcentaje algo más elevado de viviendas recuperables aunque al considerar su volumen el esfuerzo es mucho mayor en éstas áreas considerando su preeminencia en Chile y también en la región. Las diferencias más marcadas las encontramos en el saneamiento.

Del total de viviendas un 81,6% presentan saneamiento considerado bueno y un 18,4% saneamiento malo (el indicador es el sistema de agua o alcantarillado malo o que presenta deficiencia en alguno de ellos). Es mucho más alto el porcentaje de viviendas recuperables con saneamiento bueno en áreas urbanas (82%) que rurales (13%), lo cual,

## Cuadro N°6

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: ESTIMACION DE LAS VIVIENDAS A RENOVAR Y REHABILITAR, AÑO 2000

PAIS	POBLACION	OCUPANTES POR VIVIENDA	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS A RENOVAR	VIV. A REHABILITAR	VIV AMPLIAR SUPERFICIE	MEJORAR CALIDAD VIV	RENOVACION (1000 hab)	REHABIL. (1000 hab)	ACCION EN VIV (1000 hab.)
A	B	C	D = B/C	E=10% de D	F=27% de D	G=100% de F	H=24% de G	I	J	K=I+J
TOTAL	517.469.000	4,7	110.199.318	11.019.932	29.753.816	29.753.816	7.140.916	21,3	57,5	78,8
AMERICA DEL SUR										
Argentina	36.238.000	3,8	9.536.316	953.632	2.574.805	2.574.805	617.953	26,3	71,1	97,4
Bolivia	9.038.000	4,0	2.259.500	225.950	610.065	610.065	146.416	25,0	67,5	92,5
Brasil	172.777.000	4,9	35.260.612	3.526.061	9.520.365	9.520.365	2.284.888	20,4	55,1	75,5
Colombia	37.822.000	3,9	9.697.949	969.795	2.618.446	2.618.446	628.427	25,6	69,2	94,8
Chile	15.272.000	4,3	3.551.628	355.163	958.940	958.940	230.145	23,3	62,8	86,1
Ecuador	13.090.000	4,6	2.845.652	284.565	768.326	768.326	184.398	21,7	58,7	80,4
Paraguay	5.538.000	4,7	1.178.298	117.830	318.140	318.140	76.354	21,3	57,4	78,7
Perú	26.276.000	5,4	4.865.926	486.593	1.313.800	1.313.800	315.312	18,5	50,0	68,5
Uruguay	3.274.000	3,5	935.429	93.543	252.566	252.566	60.616	28,6	77,1	105,7
Venezuela	23.622.000	5,1	4.631.765	463.176	1.250.576	1.250.576	300.138	19,6	52,9	72,5
AMERICA CENTRAL										
Costa Rica	3.798.000	4,8	791.250	79.125	213.638	213.638	51.273	20,8	56,3	77,1
El Salvador	6.425.000	5,0	1.285.000	128.500	346.950	346.950	83.268	20,0	54,0	74,0
Guatemala	12.222.000	5,5	2.222.182	222.218	599.989	599.989	143.997	18,2	49,1	67,3
Honduras	6.846.000	5,6	1.222.500	122.250	330.075	330.075	79.218	17,9	48,2	66,1
Nicaragua	5.169.000	5,9	876.102	87.610	236.547	236.547	56.771	16,9	45,8	62,7
Panamá	2.893.000	4,4	657.500	65.750	177.525	177.525	42.606	22,7	61,4	84,1
México	102.555.000	5,1	20.108.824	2.010.882	5.429.382	5.429.382	1.303.052	19,6	52,9	72,5
CARIBE										
Cuba	11.504.000	4,2	2.739.048	273.905	739.543	739.543	177.490	23,8	64,3	88,1
Haiti	7.959.000	5,9	1.348.983	134.898	364.225	364.225	87.414	16,9	45,8	62,7
Jamaica	2.677.000	4,3	622.558	62.256	168.091	168.091	40.342	23,3	62,8	86,1
Puerto Rico	3.853.000	3,3	1.167.576	116.758	315.245	315.245	75.659	30,3	81,8	112,1
Rep. Dominicana	8.621.000	3,6	2.394.722	239.472	646.575	646.575	155.178	27,8	75,0	102,8

Fuentes y/o notas:

United Nations (1992) World Population Prospects (variante media)

Columna C:

Se supone que se mantiene constante el número de personas por vivienda de acuerdo a la información que aparece en el cuadro 2

El tamaño medio de la región (4.7) se calculó dividiendo la población total por el número de viviendas totales

Columna E:

Según el estudio realizado para Colombia, citado en el cuadro 1, se ha estimado que el 10% de stock de viviendas se encuentra en estado irrecuperable y debe ser reemplazado. Se ha utilizado este parámetro para la región, considerando que este estudio representa el esfuerzo más importante para conocer el estado cualitativo de las viviendas.

Columna F, G, H:

Este mismo estudio señala que un 27% de las viviendas pueden ser rehabilitadas. Todas requieren ampliación. Un 24% necesita, además, mejorar la materialidad y su estructura

en términos de inversión, representa un antecedente a tener en cuenta en las políticas de mejoramiento del sector.

Otro estudio realizado por CEUR (1979) entrega cifras más elevadas de viviendas mejorables y desechables: se considera que en la región un 37,1% son mejorables. En áreas urbanas, un 27,3% y en áreas rurales un 49,2%. Se estima que un 25,6% son desechables. Un 19,5% en áreas urbanas y un 33,5% en áreas rurales. Se señala que «...La peor situación de vivienda se encuentra en algunos países calificados como urbanísticamente muy inestables, es decir con comparativamente altos porcentajes de población rural, altas tasas de crecimiento natural de la población nacional y tasas consistentemente altas de la población urbana» (CEUR,1979:8).

El cuadro 2 nos muestra la distribución espacial de la población y viviendas en la región<sup>7</sup>. Se aprecia que un 70,6% de la población se localiza en zonas urbanas y un 29,4% en zonas rurales. No existe una diferencia significativa en la distribución de las viviendas siendo esta de un 71,9% y un 28,1% respectivamente. El número promedio de personas por vivienda es de 4,6 en áreas urbanas frente a 4,9 en áreas rurales. Se observan esas diferencias significativas entre países. Si tomamos como ejemplo las zonas urbanas, donde se concentra la mayoría de la población regional, Uruguay presenta el menor tamaño con 3,4 personas por vivienda. Nicaragua y Haití presentan los tamaños más elevados con 5,9. Claramente este promedio se encuentra fuertemente relacionado con la etapa de la transición de la fecundidad y el desarrollo socioeconómico de los países. Se puede presumir que en la medida que los países sigan avanzado en el proceso de cambio demográfico y modernización el número de personas por vivienda (muy vinculado aunque no idéntico al

tamaño del hogar) tenderá a disminuir. Este hecho sin embargo no nos puede llevar a confusiones respecto de las necesidades de vivienda toda vez que aunque este promedio descienda los hogares seguirán aumentando, a un ritmo menor pero en términos absolutos crecerán, más allá de la fuerza centrípeta de las familias extensas y compuestas por conformar unidades menores y convertirse, entonces, en potenciales demandantes de vivienda nueva.

Hacia el año 2000, según las proyecciones de Naciones Unidas, la población de la región (cuadro 4) alcanzará 517 millones y medio de personas. Si se asume el supuesto, bastante probable considerando la proximidad del año 2000, de que el déficit cuantitativo neto será el mismo calculado en el cuadro 1 (46,1 por mil habitantes), y se supone también constante el tamaño del hogar, tendremos un déficit habitacional neto cercano a los 24 millones. Por otra parte, en este último quinquenio del presente siglo se formarán - de acuerdo al método de crecimiento de los hogares asimilado al crecimiento de la población mayor de 20 años - (ver cuadro 3) algo más de 21 millones de nuevos hogares. De estos como se puede apreciar en el cuadro 4 un promedio de 65% se constituirán en lo que hemos denominado como «hogares simples»; es decir los hogares unipersonales y nucleares. El restante 35% estará conformado por «hogares complejos» que reúnen los extensos y compuestos (ver detalle para la región en cuadro 7).

Las proyecciones de necesidades de vivienda como lo señalábamos en un comienzo pueden ser realizadas bajo muy diversos supuestos. En este caso las necesidades de viviendas han asumido el supuesto de que cada hogar requiere una vivienda y

<sup>7</sup> Los valores urbanos y rurales se ajustan a las definiciones adoptadas por los propios países.

que, además, es muy posible que los hogares complejos ejerzan una fuerza demandante de más

vivienda por lo cual hemos atribuido una relación de dos viviendas por un hogar complejo. Evidentemente

### Cuadro N°7

#### AMERICA LATINA: DISTRIBUCION SEGUN HOGARES PERSONALES Y MULTIPERSONALES (porcentajes)

PAIS A	AÑO B	UNIPERSONALES	MULTIPERSONALES		
		UNIPERSONALES a/ C	NUCLEARES a/ EXTENDIDOS b/ COMPUESTOS c/ D		
Argentina	1991 a/	13,3	64,1	19,3	2,2
Bolivia	1992 a/	13,5	59,9	16,6	9,4
Brasil	1986	6,7	77,0	12,6	3,7
Chile	1992 a/	8,3	57,9	23,4	4,3
Paraguay	1992	5,8	14,8	70,6	8,8
Uruguay	1985	15,1	59,0	19,6	6,3
Venezuela	1990	6,9	54,4	26,6	12,5
Cuba	1981	8,9	53,7	32,5	4,9

Fuente y/o notas:

Censos de Población y Vivienda.

Brasil: Pesquisa Nacional por Amostra de Domicilios

Columna B:

a/: Argentina presenta un 1.1% de hogares "no familiares".

Bolivia un 0.6% "sin información". Chile un 6.1% "sin nucleo"

Nota: A pesar de que las definiciones no son exactamente iguales en todos los países por lo general los diferentes tipos de hogares se refieren a:

Columna C:

a/: Integrado por una sólo persona

Columna D:

a/: Sólo cónyuges, con sus hijos, padre o madre con sus hijos, una persona con su padre o madre

b/: Una persona con otros parientes u hogar nuclear más otros parientes

c/: Hogar nuclear o extendido más otras personas no parientes

que esta estimación conlleva un supuesto tanto de tipo sociológico como económico. En cuanto a este último la proyección de necesidades se sitúa más bien a un nivel potencial pues con dificultad vemos la posibilidad de concretizar aspiraciones de estilo de vida con recursos limitados y cuando cada cuatro de diez hogares de la región vive actualmente bajo la línea de pobreza.

Entre 1995 y el 2000 (cuadro 4), de acuerdo a nuestras proyecciones de crecimiento natural de hogares, y bajo el supuesto de un hogar una vivienda, se necesitaría producir en términos redondos 21 millones de viviendas, que equivalen aproximadamente a 4 millones por año. Ahora, si consideramos nuestra distinción de hogares simples y complejos se requerirían en total en el quinquenio 26 millones y medio<sup>8</sup>.

Un aspecto interesante que debe ser contemplado en las políticas sectoriales y que se relaciona directamente con las grandes necesidades de acciones en vivienda, nueva o rehabilitada, es el mayor ritmo de crecimiento de los hogares que la población en su conjunto, como consecuencia de mayores tasas de fecundidad en los pasados decenios y el aumento de la esperanza de vida que repercute actualmente en términos de presión por vivienda. La disminución de las tasas de crecimiento natural de la población se encuentra aun en estado incipiente en muchos países de la región. Ejemplificando con algunos países, en el quinquenio 1995 - 2000 México crecerá en población a una tasa de 1.81% y en hogares a un 3,14% anual; Jamaica aumentará su población en un ritmo anual de 1% y en hogares en 2,2% anual; Brasil tendrá un crecimiento demográfico de 1.36% y en hogares un 4,32% anual; en Perú el aumento poblacional será de 1.93% y en hogares un 2,92% anual y Chile mostrará un ritmo de crecimiento de población de un 1.4% y los hogares crecerán a un

1,79% anual. Estos antecedentes nos muestran que la demanda por vivienda es un creciente desafío más aún en las áreas urbanas y grandes ciudades de América Latina y el Caribe.

Ahora bien, de acuerdo al déficit cuantitativo neto, calculado para el año 2000, se necesitaría construir en la región un total de 24 millones de viviendas, o sea cerca de 5 millones por año. El 72% tendría que localizarse en las zonas urbanas y el 28% en áreas rurales<sup>9</sup>.

En total, para tener un real orden de magnitud de la necesidad de viviendas en la región durante el último quinquenio del siglo XX, y a la luz de los antecedentes recogidos y metodología de cálculo escogida, será necesario para cubrir el actual déficit cuantitativo neto y absorber el crecimiento natural de los hogares, tener una capacidad de producción de alrededor de 9 millones de unidades de viviendas por año, sin considerar en esta cifra sus superficies y calidades.

En relación a esto último el cuadro 6 presenta las necesidades de reemplazo y rehabilitación de las

---

<sup>8</sup> Entre el 2000 y el 2020 (cuadro 5) se necesitarían cerca de 65 millones por crecimiento natural de los hogares, bajo el supuesto de un hogar una vivienda y 83 millones considerando la distinción hogares simples y complejos. Si se asume que el déficit cuantitativo neto no presentaría cambios, lo cual es poco probable, tendríamos una necesidad de 30 millones y medio de viviendas. En todo caso las proyecciones hacia el 2020 tienen sólo el propósito de mostrar un orden de magnitud muy grueso, considerando que en dos decenios se pueden producir muchos cambios en las sociedades y políticas de desarrollo en la región lo cual no daría a nuestras estimaciones una gran utilidad.

<sup>9</sup> De acuerdo al estudio mundial sobre la vivienda realizado por Naciones Unidas (CEUR, 1979) en el decenio de los setenta deberían construirse cerca de 3 millones de unidades por año. Un 74 por ciento para satisfacer la demanda de población y un 26 por ciento para renovar el stock existente.

viviendas particulares para el año 2000, siguiendo los resultados del mencionado estudio en Colombia. De un total estimado de 110 millones y medio de viviendas un 10% se encontraría en estado irrecuperable, es decir 11 millones. Un 27% puede ser rehabilitada, es decir casi 30 millones. Del total

de viviendas a rehabilitar el estudio colombiano concluye que el 100% requiere ampliación. Se puede desprender de este antecedente que todas las viviendas con necesidad de rehabilitación tienen como problema principal su reducido espacio, o sea su condición de hacinamiento. No resulta muy difícil

### Cuadro N°8

AMERICA LATINA: DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS TOTALES, URBANAS Y RURALES SIN SERVICIOS BASICOS (porcentajes)

PAIS A	AÑO B	SIN AGUA POTABLE a/			SIN ALUMBRADO ELECTRICO a/			SIN SERVICIO HIGIENICO a/		
		TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL
AMERICA DEL SUR										
Argentina	1980	-	32,1 b/	-	-	5,4 b/	-	-	20,9 b/	-
Bolivia	1992	46,0	13,8 b/	-	45,0	8,3 b/	-	63,0	73,0 b/	-
Brasil	1986	22,4	13,0	91,0	18,9	5,3	63,1	-	-	63,1
Colombia	1985	29,5	10,8 b/	-	21,5	-	-	38,3	4,9 b/	-
Chile	1992	11,8	2,9	57,6	9,8	2,5	46,9	3,1	2,2	46,9
Ecuador	1990	37,3	20,4	59,9	22,3	4,5	46,2	25,8	6,1	46,2
Paraguay	1982	-	56,7 b/	-	-	24,8 b/	-	-	18,7b/	-
Perú	1992	52,2	41,7	82,8	37,4	14,4	78,5	71,2	55,6	78,5
Uruguay	1985	19,7	6,3	48,0	14,6	8,3	63,5	3,8	2,5	63,5
Venezuela	1990	18,6	12,6	51,3	9,4	5,2	32,5	35,3	4,6	32,5
AMERICA CENTRAL										
Costa Rica	1984	13,1 b/	-	-	16,9 b/	-	-	3,9 b/	-	-
El Salvador	1985	-	33,2 b/	-	-	25,9 b/	-	-	4,4 b/	-
Guatemala	1981	47,7b/	-	-	62,8 b/	-	-	78,6 b/	-	-
Honduras	1989	34,0	12,8	49,3	60,4	21,5	88,3	41,2	12,2	62,0
Nicaragua	1971	-	27,3 b/	-	-	23,1 b/	-	-	62,1 b/	-
Panamá	1990	16,2	-	-	27,2	-	-	11,9	-	-
México	1990	20,6	-	-	12,5	-	-	24,6	-	-

Fuentes y/o notas:

Nota: A pesar de que las definiciones no son exactamente iguales en todos los países los servicios básicos se refieren habitualmente a:

Columna C:

a/ Por lo general se refiere a la falta de agua potable por cañería al interior de la vivienda

b/ UNAPRAVI (1991). Centro Latinoamericano de Estadísticas Habitacionales. Boletín de Estadísticas Habitacionales América Latina: El financiamiento de la vivienda en 1990, Año II, # 8

Columna D:

a/ Por lo general corresponde a la inexistencia de alumbrado eléctrico por red pública o privada

b/ Idem Columna C

Columna E:

a/ Por lo general corresponde a la falta de servicio sanitario por alcantarillado

b/ Idem Columna C

Nota: La información que no es de UNAPRAVI procede de los Censos de Población y Vivienda.

Brasil: Pesquisa por Amostra de Domicílios

imaginar que la problemática del allegamiento tiene estrecha relación con la necesidad de ampliar las viviendas, con una visión bastante realista, en los sectores de bajos ingresos, para enfrentar el elevado número de personas en la vivienda y las posibilidades económicas efectivas de acceder a una vivienda nueva.

Un 24% de las viviendas a ampliar necesitan además un mejoramiento de su materialidad y estructura (alrededor de 7 millones). En síntesis, 21,3 por mil habitantes requiere acciones de reemplazo de vivienda y 57,5 por mil habitantes necesita acciones de ampliación y mejoramiento, lo cual arroja un total de 78,8 acciones de reemplazo y rehabilitación en

## Cuadro N°9

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: INVERSION EN CONSTRUCCION Y VIVIENDA EN RELACION AL PIB Y LA PRODUCCION DE VIVIENDAS

PAIS	AÑO	VIVIENDAS (unidades)	PIB (mill de US\$)	INVERSION EN CONSTRUCCION (mill de US\$)	INVERSION CONSTRUCCION RESPECTO PIB (%)	AÑO	INVERSION VIVIENDA RESPECTO PIB (%)	INVERSION VIVIENDA (mill. de US\$)	INVERSION POR VIVIENDA (miles de US\$)
A	B	C	D	E	F	G	H	I = H de D	J = I / C
TOTAL		694.545	777.077,60	82.173,40	10,6	-	3,0	a/ 23.139,644	33.316
Argentina	1989	25.196 b/	108.545,50	12.531,30	11,5	-	-	-	-
Bolivia	1989	8.219 a/	4.211,60	236,50	5,6	1979	3,2	b/ 134,771	16.398
Brasil	1985	115.914 c/	257.954,80	28.554,60	11,1	-	-	-	-
Colombia	1989	65.726 a/	44.856,90	3.684,10	8,2	1988	2,3	c/ 1.031,709	15.697
Chile	1989	77.200 a/	33.568,40	3.127,10	9,3	1985	3,3	b/ 1.107,757	14.349
Ecuador	1985	34.280 d/	12.705,40	1.227,40	9,7	-	-	-	-
Paraguay	1989	3.018 a/	5.387,10	560,40	10,4	-	-	-	-
Perú	1989	60.152 a/	19.319,70	2.880,00	14,9	-	-	-	-
Uruguay	1989	4.547 a/	6.708,30	491,40	7,3	-	-	-	-
Venezuela	1985	15.712 c/	55.648,50	5.923,50	10,6	1985	2,0	c/ 1.112,970	70.836
Costa Rica	1989	29.988 a/	4.286,90	433,60	10,1	1989	3,4	c/ 145,755	4.860
El Salvador	1989	13.071 a/	3.345,00	229,40	6,9	1989	2,3	c/ 76,935	5.886
Guatemala	1989	19.600 a/	8.248,80	437,00	5,3	-	-	-	-
Honduras	1989	1.114 a/	3.170,40	349,40	11,0	1985	2,3	c/ 72,919	65.457
Panamá	1985	3.854 c/	3.975,90	406,60	10,2	1985	3,0	c/ 119,277	30.949
México	1989	200.800 b/	198.136,70	20.281,90	10,2	1987	5,0	c/ 9.906,835	49.337
Rep.Dominicana	1985	16.154 d/	7.007,70	819,20	11,7	-	-	-	-

Fuentes y/o notas:

Columna C:

a/ y b/: UNIAPRAVI (1991). Centro Latinoamericano de Estadísticas Habitacionales. Boletín de Estadísticas Habitacionales. América Latina: El financiamiento de la vivienda en 1990, Año II, # 8

c/ y d/: United Nations (1988). Construction Statistics Yearbook, 1985

a/: Corresponden a soluciones financiadas. Constituyen, pues, sólo un indicador de la capacidad potencial de producción del sector formal

b/: Corresponden a soluciones terminadas del sector formal

c/: Corresponden a "Dwellings construction completed"

d/: Corresponden a "Dwellings construction authorized"

Columna D:

CEPAL, División de Estadísticas y Proyecciones. El P.I.B es a precios constantes de mercado en millones de dolares, a precios de 1980

Columnas H:

a/: Sólo se consideraron los países con información específica de inversión en viviendas particulares

b/: United Nations (1985). Compendium of Human Settlements Statistics, 1983

c/: HABITAT (1992) Human Settlements Statistical Data Base (HSDB)

vivienda por mil habitantes para el año 2000, de acuerdo a los supuestos explicitados.

En resumen, y de acuerdo a nuestras estimaciones para el quinquenio 1995 - 2000, se requerirían producir anualmente en la región, en forma aproximada 4 millones de vivienda producto del crecimiento natural de los hogares (un hogar una vivienda), 3 millones por déficit cuantitativo (relación hogar/vivienda) y 2 millones debido a la necesidad de renovar vivienda en estado irrecuperable. Adicionalmente, a estas 9 millones de viviendas anuales - siempre bajo el supuesto de que la demanda potencial por vivienda nueva se hiciese efectiva, fenómeno que si bien no se va a manifestar en el próximo quinquenio resulta relevante conocer como orden de magnitud - será necesario, según nuestros cálculos someter a un proceso de rehabilitación, tanto en ampliación de superficies como mejoramiento de su calidad, a 30 millones de viviendas, o sea unas 6 millones por año. Prácticamente podemos decir entonces que de 100 acciones en vivienda, un 60% debería corresponder a la construcción de viviendas nuevas y un 40% a viviendas rehabilitadas.

A las estimaciones de demanda potencial por vivienda nueva y rehabilitada reseñados anteriormente, resulta útil confrontarlas con antecedentes respecto de la producción de unidades de vivienda e inversión sectorial (cuadro 9). Para los 17 países considerados se pudo constatar una capacidad de construcción formal que no supera las 700 mil unidades. Esto significa aproximadamente 1,7 viviendas por mil habitantes. Proyectadas de acuerdo a la población del año 2000 (cuadro 4) alcanzarían las 880 mil unidades.

Estas cifras sólo muestran la producción potencial formal y no dan cuenta de la producción informal, la

cual en algunos países alcanza importantes magnitudes.

La producción de viviendas del sector formal, que pueden ser además detectadas por las estadísticas oficiales, presenta sin lugar a duda una subestimación de la producción y acciones de ampliación y mejoramiento de viviendas. Según un informe del proyecto PNUD-CNUAH (1993:16) sobre Bolivia, se señala en este sentido que: «...si bien no se poseen cifras precisas sobre el número de viviendas urbanas construidas anualmente, se estima que las mismas alcanzan las 23.000 unidades. De ellas entre un 50 y 55 por ciento estarían siendo producidas por el sector formal de la economía (Fondo de la Vivienda, Sistema de Ahorro y Préstamo y financiamiento privado) mientras que las restantes son construidas informalmente por los sectores de menores ingresos»

En el caso de Chile, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, en su ponencia al Primer Seminario Internacional sobre la experiencia chilena en financiamiento habitacional (septiembre de 1993), señaló que la construcción informal, tanto de unidades completas como de ampliaciones se ubica en rangos cercanos al 20 por ciento de la producción formal. Por otra parte CEPAL (1992b:3) precisa que en América Latina y el Caribe «...Un porcentaje apreciable - entre un 50% y el 75% de sus viviendas - ha sido construido de manera informal, a pesar y muchas veces en contra del Estado»

Si se realiza un ejercicio numérico basado en los antecedentes de producción informal referidos supra y duplicamos la cantidad estimada de producción formal (1,7 por mil), tendremos una producción de viviendas para la región según la población del 2000 (cuadro 4) de poco más de 1 millón setecientas sesenta mil viviendas anuales.



Cuadro N°10

América Latina y El Caribe: Distribución del ingreso de los hogares por quintiles.  
(porcentajes)

PAIS	PIB - 1992 - por habitante (US\$)	AÑO	Ingreso Primer Quintil	Ingreso Segundo Quintil	Ingreso Tercer Quintil	Ingreso Cuarto Quintil	Ingreso Quinto Quintil
A	B	C	D	E	F	G	H
<b>GRUPO I</b>							
Argentina	3.786,90	1970	4,4	9,7	14,1	21,5	50,3
Venezuela	3.714,40	1987	4,7	9,2	14,0	21,5	50,6
Chile	2.773,80	1992	5,2	9,3	13,1	18,8	53,6
Mexico	2.507,20	1977	3,5	7,9	13,2	21,6	53,8
Uruguay	2.425,90	1983	6,0	10,9	15,5	22,3	45,3
<b>GRUPO II</b>							
Brasil	1.841,60	1983	2,4	5,7	10,7	18,6	62,6
Panama	1.753,50	1973	2,0	5,2	11,0	20,0	61,8
Costa Rica	1.522,00	1986	3,3	8,3	13,2	20,7	54,5
Colombia	1.472,80	1988	4,0	8,7	13,5	20,8	53,0
Jamaica	1.310,80	a/ 1988	5,4	9,9	14,4	21,2	49,2
Rep. Dominicana	1.112,90	1976-77	4,5	8,2	12,1	18,7	56,5
<b>GRUPO III</b>							
Guatemala	944,80	1979-81	5,3	8,4	11,9	18,0	56,4
Peru	806,50	1985-86	4,4	8,5	13,7	21,5	51,9
El Salvador	691,50	1976-77	5,5	10,0	14,8	22,4	47,3
Honduras	657,20	1967	2,3	5,0	8,0	16,9	67,8

**Fuentes y notas:**

Columna A: Los países se dividieron en tres grupos de acuerdo a su PIB por habitante

Los países se dividieron en tres grupos de acuerdo a su PIB por habitante

Columna B: a/: PIB de 1991

Columnas D, E, F, G y H: El primer quintil corresponde al 20% de los hogares de menores ingresos y

El primer quintil corresponde al 20% de los hogares de menores ingresos y

el quinto quintil al 20% de los hogares de mayores ingresos

La distribución del ingreso de los hogares por quintiles se tomó de:

HABITAT (1992). Human Settlements Statistical Data Base con excepción de Chile cuya fuente es:

CEPAL (1993). La Pobreza en Chile en 1992. Documento preparado por la División de Estadística y Proyecciones LC/R.1351, Santiago 30 de diciembre

A pesar de las dificultades para obtener información muy precisa queda en evidencia que la capacidad actual de producción de viviendas se sitúa a nivel regional muy por debajo de las necesidades para enfrentar el crecimiento natural de los hogares, el cual requeriría una producción de 4 millones por año y aún menos el déficit por diferencia de hogares/viviendas y renovación del stock en estado irrecuperable que requiere una producción de 5 millones por año. Y esto sin considerar siquiera las necesidades de acciones en vivienda con necesidad de ser rehabilitada.

La brecha es, pues, inmensa entre las necesidades futuras y las capacidades formales, e incluso informales, de producción actuales, lo cual indica la trascendencia de enfrentar con la máxima seriedad las posibles soluciones, adaptadas para cada país e incluso para cada región.

Bajo esta perspectiva se propuso en la Segunda Conferencia Regional sobre la Pobreza (CEPAL, 1991a:18) lo siguiente: «...la superación total del problema habitacional (abrigo digno para cada núcleo familiar en condiciones higiénicas y materiales adecuadas) de la población más carenciada en el año 2000. Dentro de esta propuesta se recomendó dar énfasis a los programas de vivienda productiva». E incluso se menciona: «...Una tendencia general que se manifiesta en los últimos dos años en el marco de las políticas de vivienda popular en la región la constituye el esfuerzo por incorporar a los propios afectados en la búsqueda de una solución habitacional satisfactoria mediante la autoconstrucción asistida, el fomento del ahorro familiar y también la decisión de estimular al sector privado para la construcción de viviendas de carácter popular»

Adicionalmente es necesario contemplar que no sólo debe considerarse la construcción y/o rehabilitación de unidades de viviendas sino que también es importante considerar su localización urbana y rural junto a las carencias actuales de éstas respecto de los servicios básicos. En el cuadro 8 puede apreciarse que la distribución de las viviendas sin servicios básicos (agua potable, alumbrado eléctrico y servicios higiénicos) se concentra fuertemente en las áreas rurales por lo que tanto la construcción de viviendas nuevas como las acciones de rehabilitación deben considerar este factor en las políticas de vivienda y desarrollo urbano.

En el ámbito urbano, si bien también existen deficiencias serias en cuanto a la disponibilidad de estos servicios básicos, se agrega con fuerza elementos de utilización del suelo y el espacio urbano. Este fenómeno se agudiza como tema crucial a resolver en las grandes ciudades, en donde hace falta enfocar las necesidades de vivienda dentro de un conjunto de reflexiones y políticas que den cuenta de la importancia de esta problemática en la socialidad (entendida como aquellas formas cotidianas y aparentemente banales de agrupamiento social en torno a un hábitat específico que resulta en un aura territorial peculiar), dando un paso más allá de las necesarias consideraciones acerca del entorno de la vivienda (servicios básicos, infraestructura, equipamientos, etc.)

Estimemos ahora, globalmente para la región, las viviendas carentes de servicios básicos: según se desprende del cuadro 8, y calculados con promedios simples, un 28% de las viviendas totales carece de agua potable, un 22% en áreas urbanas y un 63% en áreas rurales. Un 28% no tiene alumbrado eléctrico, un 12% en áreas urbanas y un 60% en áreas rurales.

Y un 33% no dispone de servicio higiénico, un 22% en áreas urbanas y un 56% en áreas rurales.

Un cálculo grueso, considerando el stock de viviendas del año 2000 (cuadro 6), y suponiendo que se

mantendrá este déficit de servicios básicos, arroja que debería realizarse el siguiente número de acciones para cubrir estas carencias. Alrededor de 31 millones de viviendas (6,2 millones anuales) que deberían ser conectadas a redes de agua potable.

### Cuadro N°11

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: CALCULO DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS URBANIZADAS SEGUN ESTRATOS SOCIALES (US\$)

PAIS	PIB - 1992 - POR HABITANTE	VALOR m2 VIVIENDA SOCIAL	VALOR m2 VIVIENDA MEDIA	VALOR m2 VIVIENDA ALTA	VALOR VIVIENDA DE 45 m2	VALOR VIVIENDA DE 75 m2	VALOR VIVIENDA DE 120 m2
A	B	C	D	E	F = C * 45	G = D * 75	H = E * 120
GRUPO I a/	3.041,64	137,00	267,00	619,00	6.165,00	20.025,00	74.280,00
Argentina	3.786,90	137,00	267,00	619,00	6.165,00	20.025,00	74.280,00
Venezuela	3.714,40	137,00	267,00	619,00	6.165,00	20.025,00	74.280,00
Chile	2.773,80	137,00	267,00	619,00	6.165,00	20.025,00	74.280,00
Mexico	2.507,20	137,00	267,00	619,00	6.165,00	20.025,00	74.280,00
Uruguay	2.425,90	137,00	267,00	619,00	6.165,00	20.025,00	74.280,00
GRUPO II b/	1.669,46	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
Brasil	1.841,60	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
Panamá	1.753,50	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
Costa Rica	1.522,00	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
Colombia	1.472,80	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
Ecuador	1.393,20	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
Jamaica	1.310,80 a/	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
Paraguay	1.279,40	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
Rep. Dominicana	1.112,90	90,00	180,00	360,00	4.050,00	13.500,00	43.200,00
GRUPO III c/	622,67	74,29	121,43	242,86	3.342,86	9.107,14	29.142,86
Guatemala	944,80	100,00	150,00	300,00	4.500,00	11.250,00	36.000,00
Peru	806,50	90,00	150,00	300,00	4.050,00	11.250,00	36.000,00
El Salvador	691,50	60,00	100,00	200,00	2.700,00	7.500,00	24.000,00
Honduras	657,20	60,00	100,00	200,00	2.700,00	7.500,00	24.000,00
Bolivia	633,30	90,00	150,00	300,00	4.050,00	11.250,00	36.000,00
Nicaragua	449,20	60,00	100,00	200,00	2.700,00	7.500,00	24.000,00
Haiti	176,20	60,00	100,00	200,00	2.700,00	7.500,00	24.000,00

Fuentes y/o notas:

Columna A:

Los países se dividieron en tres grupos de acuerdo a su PIB por habitante

a/: Para el grupo I, los países de mayor PIB por habitante, se tomaron los valores de vivienda vigentes en Chile.

Elaboración del autor con base en información entregada por la Cámara Chilena de la Construcción

Los cálculos del valor del m2 de vivienda urbanizada se realizaron de la siguiente manera: Para vivienda básica se consideró la de 38,9 m2 que tiene un valor de US \$5.313. Para vivienda media se consideró la de 58,4 m2 que tiene un valor de US \$ 15.586. Y para la vivienda alta se consideró la de 120 m2 con un valor de US \$ 74.276.

b/: Para el grupo II se consideraron los valores de Costa Rica de US\$90 para vivienda social y US\$180 la vivienda media. Para la vivienda alta se duplicó el valor del m2 de la vivienda media

c/: Grupo III: Para la vivienda alta de Guatemala y Honduras se duplicó el valor del nivel medio. Los valores de Nicaragua y el Salvador se asimilaron a los de Honduras

La información de los valores de m2 de vivienda de los países de América Central se obtuvo de: Seminario Centro Americano sobre Tecnología y Sistemas de Construcción para Viviendas de Interés Social.

DANIVA, CIVCO. Consejo Centroamericano de la Vivienda, Costa Rica, 14 al 16 de abril de 1993

La información de Bolivia se obtuvo de: La situación urbana actual: PNUD Centro de la Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Pproyecto Bol. 91.011 Apoyo al Desarrollo Urbano y Municipal. La vivienda básica es de 52 m2, la media de 100 m2 y la alta de 200 m2. Los valores de Perú fueron asimilados a los de Bolivia.

Columna B:

CEPAL, División de Estadísticas y Proyecciones. El PIB es a precios constantes de mercado en millones de dolares, a precios de 1980

a/: PIB de 1991

Otras 31 millones de acciones (6,2 millones anuales) para instalar alumbrado eléctrico y 36 millones y medio de acciones (7,3 millones por año) para dotarlas de servicio higiénico.

## II. VALOR DE LA VIVIENDA, DEMANDA POTENCIAL ESTRATIFICADA Y ESTIMACION DE LAS NECESIDADES DE INVERSION

En el cuadro 9 se puede apreciar que la inversión en vivienda <sup>10</sup> representa, para un promedio de 10 países, sólo el 3% del PIB <sup>11</sup>. Un cálculo libre, pues se relacionan valores de diferentes años, arroja que en promedio se invierten US\$33.316 por cada unidad de vivienda que se construye en el mercado formal. Este indicador nos muestra el grado de concentración de la inversión en viviendas de alto valor. Los países que más se acercan a magnitudes de nivel medio son: Colombia, Chile y Bolivia, con un promedio de US\$15.500. Venezuela, Panamá y República Dominicana presentan valores muy superiores a los países antes mencionados y Costa Rica y El Salvador valores muy inferiores. México se sitúa en el promedio.

A una reflexión similar se llegó en un estudio de la CEPAL (1979:39) sobre la vivienda en la región, con datos del decenio de 1960. Se señala que: «...a pesar de que existen diferencias importantes (de producción) entre los países, se puede concluir que muchos de ellos habrían podido solucionar las necesidades habitacionales del decenio, si hubieran centrado sus esfuerzos a proveer una unidad habitacional mínima. Sin embargo, las bajas cifras de producción de viviendas indican la distorsión en el desplazamiento de recursos originada por una demanda altamente estratificada, que se concentra en viviendas de alto costo»

El problema de la vivienda, más que apuntar a una capacidad de producción o de inversión, se refleja en una clara desigualdad en la distribución de los recursos y en la desigual capacidad de los diferentes sectores sociales para hacer frente a la solución de las necesidades habitacionales. Por lo tanto creemos que los esfuerzos de los gobiernos de la región deben concentrarse básicamente en la generación de políticas sociales que focalicen la inversión y el gasto social en aquellos grupos sociales que presentan las mayores carencias.

La carencia de información es un importante obstáculo para calcular los costos y precios de mercado de las viviendas en la región. Además, sabemos que los valores no sólo dependen del tamaño y calidad de la vivienda sino que también del terreno en el cual se localiza. Por esto, existen significativas diferencias de precios según la unidad territorial, el grado de urbanización y la presencia de servicios básicos, equipamiento e infraestructura <sup>12</sup>.

A pesar de estas limitaciones hemos realizado cálculos aproximativos para la región, con información

---

<sup>10</sup> La inversión en vivienda en el sistema de cuentas nacionales corresponde al valor de la obra realizada en la construcción y transformación importante de edificios destinados total o principalmente a la vivienda.

<sup>11</sup> Según CEPAL (1991b:9) «...la inversión en vivienda como porcentaje de la inversión en construcción disminuyó de un promedio de 32,6% en los años setenta a 30,2% en el período 1980 - 1989. Estos significa que en promedio la inversión en vivienda como porcentaje del PIB bajó de 3,5% a 3,0% entre los setenta y ochenta. A modo de referencia se puede mencionar que la inversión en vivienda en los países industrializados durante la década de los ochenta representó cerca del 43% de la inversión en construcción, y el 5,2% del PIB».

<sup>12</sup> En CEPAL (1979:21) se señala lo siguiente: «...En todas las soluciones habitacionales que consideran la construcción de una vivienda, con excepción de la vivienda edificada en altura, la incidencia de los componentes del costo en el precio final es

de algunos países y que ha sido necesario asimilar a otros, a fin de efectuar los cálculos globales y con el único propósito de motivar la discusión en torno a la magnitud del problema socioeconómico que enfrenta y se refleja en este importante sector.

## Cuadro N°12

### AMERICA LATINA Y EL CARIBE: ESTIMACION DE LOS HOGARES Y POBLACION POBRE, AÑO 2000

PAIS	POBLACION	HOGARES	TAMANO HOGAR	AÑO	HOGARES POBRES (porcentaje)	HOGARES POBRES	POBLACION POBRE
A	B	C	D = B / C	E	F	G = F de C	H = G * D
<b>TOTAL</b>	502.112.000	135.935.000	3,7	-	38,0	51.797.236	191.552.411
<b>GRUPO I</b>	180.961.000	44.547.573	4,1	-	27,0	12.063.164	50.000.020
Argentina	36.238.000	10.243.633	3,5	1986	13,0	1.331.672	4.710.940
Venezuela	23.622.000	5.021.407	4,7	1990	34,0	1.707.278	8.031.480
Chile	15.272.000	3.796.080	4,0	1990	35,0	1.328.628	5.345.200
México	102.555.000	24.493.471	4,2	1986	30,0	7.348.041	30.766.500
Uruguay	3.274.000	992.982	3,3	1986	35,0	347.544	1.145.900
<b>GRUPO II</b>	247.216.000	75.484.935	3,3	-	42,0	31.422.671	102.910.429
Brasil	172.777.000	58.570.027	2,9	1990	43,0	25.185.112	74.294.110
Panamá	2.893.000	712.405	4,1	1990	38,0	270.714	1.099.340
Costa Rica	3.798.000	800.791	4,7	1990	24,0	192.190	911.520
Colombia	37.822.000	7.602.211	5,0	1986	38,0	2.888.840	14.372.360
Ecuador	13.090.000	3.083.260	4,2	1986	37,0	1.140.806	4.843.300
Jamaica	2.677.000	748.581	3,6	1986	37,0	276.975	990.490
Paraguay	5.538.000	1.180.572	4,7	1990	37,0	436.812	2.049.060
Rep. Dominicana	8.621.000	2.787.088	3,1	1986	37,0	1.031.223	3.189.770
<b>GRUPO III</b>	73.935.000	15.902.492	4,6	-	52,0	8.311.402	38.641.962
Guatemala	12.222.000	2.504.166	4,9	1986	68,0	1.702.833	8.310.960
Peru	26.276.000	5.941.701	4,4	1986	52,0	3.089.685	13.663.520
El Salvador	6.425.000	1.536.774	4,2	1986	37,0	568.606	2.377.250
Honduras	6.846.000	1.246.385	5,5	1990	75,0	934.789	5.134.500
Bolivia	9.038.000	2.202.361	4,1	1990	50,0	1.101.181	4.519.000
Nicaragua	5.169.000	1.008.868	5,1	1986	37,0	373.281	1.912.530
Haiti	7.959.000	1.462.237	5,4	1986	37,0	541.028	2.944.830

Fuente y/o notas:

Columna F:

a/ CEPAL (1992). El perfil de la pobreza en América Latina a comienzos de los años 90. División de Estadísticas y Proyecciones, LCL/716 (Conf.82/6) Santiago, 3 de Noviembre.

Los datos de Paraguay y Bolivia corresponden a áreas urbanas

b/ CEPAL (1990). Magnitud de la pobreza en América Latina en los años ochenta. División de Estadísticas y Proyecciones, LCL/533, Santiago, 31 de Mayo.

El dato para Uruguay resulta de un promedio de Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Guatemala, México, Panamá, Perú, Uruguay y Venezuela.

La información de los otros países incorpora al promedio a Bolivia, Chile, Ecuador, El Salvador, Haití, Honduras, Nicaragua, Pataguay y República Dominicana.

cont. nota 12.

semejante. Así, se puede constatar que en las viviendas de hasta dos pisos el costo de la edificación se aproxima al 70 por ciento del costo final, la tierra al 17 por ciento y la urbanización al 13 por ciento. Estas proporciones se alteran en el caso de las viviendas multifamiliares, en las cuales la edificación representa el 92 por ciento del costo final, el terreno el 5 por ciento y la urbanización tan sólo el 2 por ciento».

En el cuadro 11 se presentan los valores por m2 de viviendas urbanizadas de diferentes tamaños a precio de mercado <sup>13</sup>. Los hemos asimilado, para focalizar con un mayor grado de precisión nuestros cálculos, en tres grupos sociales (bajo, medio y alto). Los tamaños de la vivienda que se han elegido son 45 m2 para sectores de bajos ingresos, 75 m2 para sectores de ingresos medios y 120 m2 para sectores de altos ingresos (Durán y Soza, 1984). Para los países que

no se pudo disponer de información se asimilaron los valores de países con un PIB por habitante dentro de

<sup>13</sup> Si bien escapa a los fines de este trabajo es necesario dejar planteado, en la perspectiva de futuros desarrollos en la temática, que la construcción de viviendas nuevas tiene costos productivos directos (mano de obra, equipos y herramientas y materiales) y representando entre el 65 y 80% del costo total. Luego vienen los costos improductivos indirectos (administración) y financieros.

### Cuadro N°13

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: ESTIMACION DE LA DEMANDA POTENCIAL POR VIVIENDA NUEVA POR AÑO SEGUN SECTORES SOCIALES, 1995 - 2000

PAIS	DEMANDA VIVIENDA NUEVOS HOGARES (miles)	DEMANDA VIVIENDA DEF. CUANT. NETO (miles)	DEMANDA POTENCIAL VIVIENDA NUEVA	HOGARES POBRES (porcentaje)	DEMANDA POTENCIAL VIVIENDA MEDIA Y ALTA	DEMANDA POTENCIAL VIVIENDA BASICA
A	B	C	D = B + C	E	F = D - E	G = D - F
<b>TOTAL</b>	4.171.996	4.628.471	8.800.466	38,0	5.385.498	3.414.969
<b>GRUPO I</b>	1.062.176	1.668.099	2.730.275	27,0	1.967.216	763.059
Argentina	150.718	334.042	484.760	13,0	421.741	63.019
Venezuela	136.295	217.748	354.043	34,0	233.669	120.375
Chile	64.448	140.777	205.225	35,0	133.396	71.829
México	701.639	945.352	1.646.991	30,0	1.152.894	494.097
Uruguay	9.076	30.180	39.256	35,0	25.517	13.740
<b>GRUPO II</b>	2.653.362	2.278.838	4.932.200	42,0	2.879.360	2.052.840
Brasil	2.232.713	1.592.658	3.825.371	43,0	2.180.462	1.644.910
Panamá	17.831	26.668	44.499	38,0	27.589	16.910
Costa Rica	20.791	35.010	55.801	24,0	42.409	13.392
Colombia	172.653	348.643	521.296	38,0	323.203	198.092
Ecuador	90.495	120.664	211.159	37,0	133.030	78.129
Jamaica	15.435	24.677	40.112	37,0	25.271	14.842
Paraguay	33.449	51.049	84.498	37,0	53.234	31.264
Rep. Dom.	69.995	79.469	149.464	37,0	94.162	55.302
<b>GRUPO III</b>	456.457	681.534	1.137.991	52,0	538.922	599.069
Guatemala	77.102	112.662	189.764	68,0	60.724	129.040
Peru	159.277	242.214	401.491	52,0	192.716	208.776
El Salvador	47.568	59.226	106.794	37,0	67.280	39.514
Honduras	42.209	63.106	105.315	75,0	26.329	78.986
Bolivia	62.399	83.312	145.711	50,0	72.855	72.855
Nicaragua	37.752	47.648	85.400	37,0	53.802	31.598
Haiti	30.150	73.366	103.516	37,0	65.215	38.301

Fuentes y/o notas:

Columna B: Los nuevos hogares por año resultan de dividir el total de hogares del quinquenio 1995 - 2000 por cinco

Columna C: Esta estimación resulta de dividir el déficit cuantitativo neto del año 2000 y suponer que en un lapso de cinco años podría solucionarse

Columna E: Se supone una vivienda para cada hogar

Columna G y H: El supuesto que subyace en la construcción de estas columnas consiste en estimar que los hogares bajo la línea de pobreza a lo más podrían acceder en el próximo quinquenio a viviendas básicas de 45 m2. El resto de los hogares se ubican en sectores de ingresos medios y altos

un rango similar que nos llevó a clasificar a los países en tres grupos, excluyendo Cuba y Puerto Rico.

Para los países del grupo I, de mayor PIB por habitante, hemos considerado los costos de Chile que resultan en viviendas de 45 m<sup>2</sup> de US\$6.165; viviendas de 75 m<sup>2</sup> de US\$20.025 y viviendas de 120 m<sup>2</sup> de US\$74.280. Para los países del grupo II de un PIB por habitante intermedio, se utilizaron los valores de Costa Rica, resultando valores de US\$4.050 para viviendas de 45 m<sup>2</sup>, US\$13.500 de 75 m<sup>2</sup> y US\$43.200 de 120 m<sup>2</sup>. Para los países del grupo III, de menor PIB por habitante, se pudo conseguir información de Bolivia, Guatemala y Honduras, con valores promedio de US\$3.343 para viviendas de 45 m<sup>2</sup>, US\$9.107 de 75 m<sup>2</sup> y US\$29.143 de 120 m<sup>2</sup>.<sup>14</sup>

Antes de ingresar en el terreno de las estimaciones de la necesidad de inversión de acuerdo a la demanda potencial según tamaños de vivienda, asimilados a grupos sociales, nos parece relevante hacer las siguientes consideraciones: es evidente que no todos los hogares representan una igual capacidad potencial para adquirir un determinado tipo de vivienda. La pobreza y la distribución del ingreso son fenómenos que deben ser considerados en las políticas sectoriales.

Estimaciones para el año 2000 (cuadro 12) muestran que de los cerca de 134 millones de hogares que habrá en la región, un 38%, según estudios realizados por CEPAL, se situarán bajo la línea de pobreza. Estos hogares, si bien no representan una demanda efectiva que se transa en el mercado, constituyen el contingente humano con las necesidades «efectivamente» más apremiantes por una vivienda digna. Por otro lado, el actual replanteamiento del rol de Estado y del mercado como eje motor de la asignación de recursos, nos llevan a concentrarnos

en las políticas gubernamentales y privadas (y fundamentalmente en las políticas mixtas) en el sentido de conocer las formas de aumentar las posibilidades de acceso a una vivienda nueva o rehabilitada de la creciente demanda potencial de los diferentes grupos sociales.

Por otro lado, la distribución del ingreso sigue siendo tremendamente inequitativa. En la región, el 20% de los hogares de mayores ingresos (quinto quintil) concentran poco más del 50% del total de ingresos de los hogares mientras que el 20% de los hogares más pobres (primer quintil) sólo recibe el 4% de los ingresos totales (cuadro 10)<sup>15</sup>.

La estimación de la demanda potencial anual por vivienda nueva durante el período 1995 - 2000 en la región, muestra que se requieren cerca de 9 millones de viviendas (un hogar, una vivienda) producto del déficit cuantitativo neto y el crecimiento natural de los hogares (cuadro 13).

Esta demanda potencial global la hemos diferenciado por sectores sociales. Como ya ha sido dicho, un 38% de los hogares de la región han sido considerados

<sup>14</sup> Según CEPAL (1992c:11) «...en ciertos casos se pueden dar soluciones habitacionales completas (lote de 75 a 110 m<sup>2</sup>, vivienda de 40 a 45 m<sup>2</sup>, e infraestructura básica con conexiones domiciliarias) por valores que oscilan entre los 5.000 y 7.000 dólares. En muchos casos, estos valores son más elevados. El costo del terreno puede representar del 10% al 15% del costo total, la urbanización alrededor del 30% y el resto, la vivienda».

<sup>15</sup> En documento realizado por CEPAL (1979) se señala que según un trabajo realizado por Luis Ratinoff para el BID el precio medio de una vivienda económica en la región en 1976 habría sido de aproximadamente US\$4.000 y que a ese precio más de la mitad de la población latinoamericana quedaba fuera del mercado habitacional.

bajo la línea de pobreza <sup>16</sup>. Existen sin embargo diferencias sustantivas entre los países. Aquellos de mayor PIB por habitante (grupo I) presenta un promedio de 27%; el grupo II un promedio de 42% y el grupo III de menor PIB por habitante tiene un 52% de hogares en situación de pobreza.

La demanda potencial por vivienda nueva de sectores medios y altos corresponde pues a la demanda total menos los hogares en situación de pobreza,

### Cuadro N°14

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: ESTIMACION ANUAL DE LA DEMANDA POR VIVIENDA NUEVA, BASICA, MEDIA Y ALTA Y NECESIDAD DE INVERSION, 1995 - 2000

PAIS	PIB 1992 (mill de US\$)	DEMANDA POTENCIAL POR VIV. NUEVA	DEMANDA POTENCIAL POR VIV. BASICA	VALOR VIV. 45 m2 (US\$)	INVERSION VIVIENDA BASICA (mill de US\$)	DEMANDA POTENCIAL POR VIVIENDA MEDIA Y ALTA	DEMANDA POTENCIAL POR VIV. NIVEL MEDIO	VALOR VIV. 75 m2 (mill de US\$)	INVERSION VIVIENDA MEDIA	DEMANDA POTENCIAL POR VIV. NIVEL ALTO	VALOR VIV. 120 m2 (US\$)	INVERSION EN VIV. ALTA (mill de US\$)	TOTAL INVERSION VIV NUEVA (mill de US\$)	INVERSION RELACION PIB
A	B	C	D	E	F = D * E	G = C - D	H = C - K	I	J = H * I	K = 10% de C	L	M = K * L	N = F + J + M	P = N / B
<b>TOTAL</b>	886.008,6	8.800.466	3.414.969	-	15.020,9	5.385.498	4.505.451	-	70.010,7	880.047	-	44.904,0	129.935,6	14,7
<b>GRUPO I</b>	469.165,3	2.730.275	763.059	6.165,00	4.704,3	1.967.216	1.694.188	20.025,00	33.826,1	273.028	74.280,00	20.280,5	58.910,9	12,6
Argentina	125.348,1	484.760	63.019	6.165,00	388,5	421.741	373.265	20.025,00	7.474,6	46.476	74.280,00	3.600,8	11.463,9	9,1
Venezuela	75.616,6	354.043	120.375	6.165,00	742,1	233.669	198.265	20.025,00	3.670,3	35.404	74.280,00	2.629,8	7.342,2	9,7
Chile	39.925,8	205.225	71.829	6.165,00	442,8	133.396	112.874	20.025,00	2.260,3	20.523	74.280,00	1.524,4	4.227,5	10,6
México	220.680,3	1.646.991	494.097	6.165,00	3.046,1	1.152.894	988.195	20.025,00	19.788,6	164.699	74.280,00	12.233,8	35.068,6	15,9
Uruguay	7.594,5	39.256	13.740	6.165,00	84,7	25.517	21.591	20.025,00	432,4	3.926	74.280,00	291,6	808,7	10,6
<b>GRUPO II</b>	374.642,4	4.932.200	2.052.840	4.050,00	8.314,0	2.879.360	2.386.140	13.500,00	32.212,9	493.220	43.200,00	21.307,1	61.834,0	16,5
Brasil	283.799,3	3.825.371	1.644.910	4.050,00	6.661,9	2.180.462	1.797.925	13.500,00	24.272,0	382.537	43.200,00	16.525,6	47.459,5	16,7
Panamá	4.368,0	44.499	16.910	4.050,00	68,5	27.589	23.139	13.500,00	312,4	4.450	43.200,00	192,2	573,1	13,1
Costa Rica	4.839,0	55.801	13.392	4.050,00	54,2	42.409	36.829	13.500,00	497,2	5.580	43.200,00	241,1	792,5	16,4
Colombia	49.229,8	521.296	198.092	4.050,00	802,3	323.203	271.073	13.500,00	3.659,5	52.130	43.200,00	2.252,0	6.713,8	13,6
Ecuador	14.964,5	211.159	78.129	4.050,00	316,4	133.030	111.914	13.500,00	1.510,8	21.116	43.200,00	912,2	2.739,5	18,3
Jamaica	3.345,0	40.112	14.842	4.050,00	60,1	25.271	21.280	13.500,00	287,0	4.011	43.200,00	173,3	520,4	15,6
Paraguay	5.782,8	84.498	31.264	4.050,00	126,6	53.234	44.784	13.500,00	604,6	8.450	43.200,00	366,0	1.098,2	19,0
Rep. Dom.	8.314,0	149.464	55.302	4.050,00	224,0	94.162	79.216	13.500,00	1.069,4	14.946	43.200,00	645,7	1.939,1	23,3
<b>GRUPO III</b>	42.200,9	1.137.991	599.069	3.342,86	2.002,6	538.922	425.123	9.107,14	3.871,7	113.799	29.142,88	3.316,4	9.190,7	21,8
Guatemala	9.205,9	189.784	129.040	4.500,00	580,7	60.724	41.748	11.250,00	469,7	18.976	36.000,00	683,2	1.733,5	18,8
Perú	18.109,1	401.491	208.776	4.050,00	845,5	192.716	152.567	11.250,00	1.716,4	40.148	36.000,00	1.445,4	4.007,3	22,1
El Salvador	3.741,3	106.794	39.514	2.700,00	106,7	67.280	56.601	7.500,00	424,5	10.679	24.000,00	256,3	787,5	21,0
Honduras	3.404,3	105.315	78.986	2.700,00	213,3	26.329	15.798	7.500,00	118,5	10.532	24.000,00	252,8	584,5	17,2
Bolivia	4.764,6	145.711	72.855	4.050,00	295,1	72.855	58.284	11.250,00	655,7	14.571	36.000,00	524,6	1.475,3	31,0
Nicaragua	1.785,8	85.400	31.598	2.700,00	85,3	53.802	45.282	7.500,00	339,5	8.540	24.000,00	205,0	629,7	35,3
Haití	1.189,9	103.516	38.301	2.700,00	103,4	65.215	54.863	7.500,00	411,5	10.352	24.000,00	248,4	763,3	64,2

Fuentes y/o notas:

Columna B:

El PIB es a precios constantes de mercado en millones de dolares, a precios de 1980.

Columna K:

La estimación de este porcentaje está basada en el siguiente cálculo realizado sobre la base de Chile: por un préstamo de US\$74.280 (120 m2) de a 20 años con una tasa de intereses del 9% anual, arroja un dividendo mensual de US\$663,5 (Banco de Chile)

Si se destina un 25% del ingreso familiar a este pago tenemos que éste debería ser de US\$2.654 mensuales. Según documento CEPAL ya citado sobre la pobreza en Chile 1992, el ingreso familiar actualizado por mes del decil más alto es de US\$2.408.

<sup>16</sup> CEPAL (1991a:49) utiliza el método del ingreso para estimar la pobreza absoluta y representa: «...el monto del ingreso que permite que cada hogar satisfaga las necesidades básicas de todos sus miembros. La determinación de la línea de pobreza de cada país y zona geográfica se basó en la estimación del costo de una canasta básica de alimentos que cubre las necesidades nutricionales de la población, y que considera sus hábitos de consumo, así como la disponibilidad efectiva de alimentos en el país y sus precios relativos. Al valor de esta canasta se sumó una estimación de los recursos requeridos por los hogares para satisfacer el conjunto de las necesidades básicas no alimentarias».



representando un 62% de los hogares. Este análisis supone que los hogares considerados bajo la línea de pobreza se constituirán a lo más en demanda potencial por vivienda básica de 45 m<sup>2</sup>. Cuántos hogares en condiciones de pobreza se convertirán en demanda efectiva es un tema que requiere ser estudiado en profundidad y considerando la realidad cultural de cada uno de los países, la distribución del ingreso, el ingreso de los hogares, a través de encuestas de hogares de los países, el destino del gasto de los ingresos de los hogares, las políticas de subsidio del Estado, el gasto social del Estado en vivienda, las políticas de financiamiento de los agentes financieros, entre muchos otros <sup>17</sup>.

Una estimación tal vez poco realista aunque importante de efectuar si queremos conocer con mayor exactitud el grave problema que aflige al sector vivienda, se puede ver en el cuadro 14. Allí se asume el supuesto de que tanto los nuevos hogares como los deficitarios requerirán una vivienda nueva <sup>18</sup>. Se asigna, como se ha señalado, una aspiración máxima a los hogares en situación de pobreza de acceso a una vivienda de 45 m<sup>2</sup>. Los sectores altos, demanda potencial perfectamente asimilable a demanda efectiva, constituyen el 10% de los hogares (ver metodología de cálculo en la columna K del cuadro 14) y, bajo nuestros supuestos, demandarán vivienda de en promedio 120 m<sup>2</sup>. <sup>19</sup> Los sectores medios, que aspirarían a viviendas de 75 m<sup>2</sup>, los hemos ubicado para efectos de nuestras estimaciones entre los hogares que se sitúan sobre la línea de pobreza y el decil más alto de ingresos. Este sector medio corresponde en promedio a un 52%. Un 63% en los países del grupo I, un 48% en el grupo II y un 38% en el grupo III.

La demanda potencial anual por vivienda básica es, según nuestros cálculos efectuados en el cuadro 14, en cifras aproximadas de 3 millones y medio de

viviendas. Y la necesidad de inversión alcanza los US\$15.021 millones, que representa en promedio un 1,7% del PIB regional. Para los países agrupados en I significa un 1% del PIB; para los países del grupo II un 2,2% del PIB y para los países del grupo III un 4,7% del PIB.

La demanda potencial por vivienda media de 75 m<sup>2</sup> corresponde aproximadamente a 4 millones y medio de viviendas y la inversión requerida es de US\$70.011 millones, que representan un 7,9% del PIB. La distribución por los grupos de países definidos es la siguiente: grupo I, un 7,2%, el grupo II, un 8,6% y el grupo III un 9,2% del PIB.

Los sectores de mayores ingresos, presentan una demanda potencial de 880 mil viviendas de 120 m<sup>2</sup>. La inversión calculada es de US\$44.904 millones, equivalente a un 5,1% del PIB. El grupo I un 4,3%, el grupo II, un 5,7% y el grupo III un 7,9% del PIB.

La inversión total por vivienda nueva en la región, bajo los supuestos mencionados, para los tres sectores sociales definidos sería de US\$129.936 millones, equivalentes a un 14,7% del PIB.

Resulta también interesante desagregar el total de inversión regional según tipo de vivienda. En vivienda

---

<sup>17</sup> Según CEPAL (1962:7) «...La demanda efectiva se refiere a las necesidades que se dejan sentir en el mercado, pudiendo ser ésta libre o reglamentada. La demanda efectiva depende de factores tales como el ingreso, nivel de precios y preferencia de los consumidores; y, en consecuencia, resulta muy difícil dar a aquella una expresión cuantitativa».

<sup>18</sup> Otro aspecto de mucha importancia y que debería llamar la atención de los estudios en vivienda es el mercado del arriendo, pues se considera bajo en relación a países más industrializados. Según CEPAL (1991b) 60% de las familias son propietarios.

<sup>19</sup> El cálculo que fundamenta la determinación de este 10% se explica en la columna L del cuadro 14.

básica un 11,6%, en vivienda media un 53,9% y en vivienda alta un 34,5%

Del total de inversión necesaria en vivienda para enfrentar la demanda potencial hacia el año 2000, el 11,6% (US\$15.021 millones) se requeriría para cubrir la demanda de los sectores de menores ingresos, aunque es allí donde resulta más dificultoso convertir en efectiva la demanda potencial y donde debería localizarse la mayor parte del gasto social en vivienda.<sup>20</sup> Sin embargo se está muy lejos de que esto ocurra.

### Cuadro Nº15

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: ESTIMACION DE LA DEMANDA POTENCIAL POR VIVIENDA BASICA NUEVA, AMPLIADA Y MEJORADA DE SECTORES DE BAJOS INGRESOS E INVERSION ANUAL, 1995 - 2.000

PAIS	PIB 1992 (millones de US\$)	DEMANDA POTENCIAL POR VIVIENDA BASICA	DEMANDA POTENCIAL POR VIVIENDA BASICA NUEVA	VALOR VIVIENDA m (US\$)	INVERSION VIVIENDA NIEVA (mill. de US\$)	DEMANDA VIVIENDA BASICA AMPLIADA	VALOR VIV BASICA AMPLIADA (US\$)	INVERSION VIV BASICA AMPLIADA (mill. de US\$)	DEMANDA VIVIENDA BASICA MEJORADA	VALOR VIV BASICA MEJORADA (US\$)	INVERSION VIV BASICA MEJORADA (mill. de US\$)	TOTAL INVERSION VIV. BASICA (mill. de US\$)	INVERSION EN RELACION AL PIB (porcent)
A	B	C	D = 60% de C	E	F = D * E	G = 40% de C	H=30% de E	I = G * H	J=30% de G	K=40% de E	L = J * K	M = F + I + L	N = M / B
TOTAL	886.008,6	4.045.052	2.427.031	-	9.012,5	1.365.987	-	1.802,5	409.796	-	721,0	11.536,0	1,3
GRUPO I	469.165,3	763.059	457.835	6.165,00	2.822,6	305.224	1.849,5	564,5	91.567	2.466,0	225,8	3.612,9	0,8
Argentina	125.348,1	63.019	37.811	6.165,00	233,1	25.208	1.849,5	46,6	7.562	2.466,0	18,6	298,4	0,2
Venezuela	75.616,6	120.375	72.225	6.165,00	445,3	48.150	1.849,5	89,1	14.445	2.466,0	35,6	569,9	0,8
Chile	39.925,8	71.829	43.097	6.165,00	265,7	28.732	1.849,5	53,1	8.619	2.466,0	21,3	340,1	0,9
Mexico	220.680,3	494.097	296.458	6.165,00	1.827,7	197.639	1.849,5	365,5	59.292	2.466,0	146,2	2.339,4	1,1
Uruguay	7.594,5	13.740	8.244	6.165,00	50,8	5.496	1.849,5	10,2	1.649	2.466,0	4,1	65,1	0,9
GRUPO II	374.642,4	2.052.840	1.231.704	4.050,00	4.988,4	821.136	1.215,0	997,7	246.341	1.620,0	399,1	6.385,2	1,7
Brasil	283.799,3	1.644.910	986.946	4.050,00	3.997,1	657.964	1.215,0	799,4	197.389	1.620,0	319,8	5.116,3	1,8
Panamá	4.368,0	16.910	10.146	4.050,00	41,1	6.764	1.215,0	8,2	2.029	1.620,0	3,3	52,6	1,2
Costa Rica	4.839,0	13.392	8.035	4.050,00	32,5	5.357	1.215,0	6,5	1.607	1.620,0	2,6	41,7	0,9
Colombia	49.229,8	198.092	118.855	4.050,00	481,4	79.237	1.215,0	96,3	23.771	1.620,0	38,5	616,1	1,3
Ecuador	14.964,5	78.129	46.877	4.050,00	189,9	31.252	1.215,0	38,0	9.375	1.620,0	15,2	243,0	1,6
Jamaica	3.345,0	14.842	8.905	4.050,00	36,1	5.937	1.215,0	7,2	1.781	1.620,0	2,9	46,2	1,4
Paraguay	5.782,8	31.264	18.758	4.050,00	76,0	12.506	1.215,0	15,2	3.752	1.620,0	6,1	97,2	1,7
Rep. Dom.	8.314,0	55.302	33.181	4.050,00	134,4	22.121	1.215,0	26,9	6.636	1.620,0	10,8	172,0	2,1
GRUPO III	42.200,9	599.069	359.441	3.342,86	1.201,6	239.628	1.002,9	240,3	71.888	1.337,1	96,1	1.538,0	3,6
Guatemala	9.205,9	129.040	77.424	4.500,00	348,4	51.616	1.350,0	69,7	15.485	1.800,0	27,9	446,0	4,8
Peru	18.109,1	208.776	125.266	4.050,00	507,3	83.510	1.215,0	101,5	25.053	1.620,0	40,6	649,4	3,6
El Salvador	3.741,3	39.514	23.708	2.700,00	64,0	15.806	810,0	12,8	4.742	1.080,0	5,1	81,9	2,2
Honduras	3.404,3	78.986	47.392	2.700,00	128,0	31.594	810,0	25,6	9.478	1.080,0	10,2	163,8	4,8
Bolivia	4.764,6	72.855	43.713	4.050,00	177,0	29.142	1.215,0	35,4	8.743	1.620,0	14,2	226,6	4,8
Nicaragua	1.785,8	31.598	18.959	2.700,00	51,2	12.639	810,0	10,2	3.792	1.080,0	4,1	65,5	3,7
Haiti	1.189,9	38.301	22.981	2.700,00	62,0	15.320	810,0	12,4	4.596	1.080,0	5,0	79,4	6,7

Fuentes y/o notas:

Columna B:

El PIB es a precios constantes de mercado en millones de dolares, a precios de 1980

Columna D:

Estimación realizada por el autor sobre la base de consultas con expertos de la División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos de la CEPAL.

Columna G:

Esta estimación se basa en el estudio ya citado sobre viviendas subnormales en Colombia, en el cual se señala que un 100% de las viviendas a rehabilitar deben ampliarse. Por otra parte parece razonable pensar que las nuevas familias no demandantes de vivienda nueva se orientarán hacia viviendas con necesidad de ser ampliadas

vivienda nueva irán a residir a viviendas con necesidad de ser ampliadas

Columna H, J y K:

Estimaciones realizadas por el autor sobre la base de consultas con expertos de la División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos de la CEPAL.

<sup>20</sup> El gasto público en vivienda (Dawans, 1991) - incluye el gasto corriente en vivienda, la inversión pública en vivienda y otros servicios de vivienda y comunitarios (principalmente agua, alumbrado público y servicios higiénicos) - alcanzó en el período 1980 - 1988 en la región un promedio anual de US\$85.2 millones, que representaron también en promedio un 2.7 por ciento del gasto público total por año. Por otro lado, UNIAPRAVI (1991:58) dice que: «...en promedio los Estados de los países latinoamericanos destinan algo menos del 1% del PIB al financiamiento de la vivienda con recursos públicos, en circunstancias que sólo el mantenimiento de la situación actual sin incrementar el déficit, requiere de aproximadamente un 4% del PIB regional».

Según Necochea (1988:18-19) «...el gasto social en vivienda tiene un gran componente político en su decisión tendiendo, tal como se ha dicho, a atender las necesidades de los grupos con mayor capacidad de presión. Históricamente éstos han sido los de los estratos altos que se encuentran de preferencia en las grandes ciudades. Esto explica, en buena medida, el que los presupuestos no se distribuyan en forma homogénea en el espacio nacional, sino que tengan un sesgo importante hacia las grandes metrópolis.

Como los recursos son insuficientes para atender todas las necesidades, quedan más postergadas las de la población que habita en ciudades pequeñas o zonas rurales, lugares en los que se producen las situaciones más críticas de pobreza extrema en los países de América Latina». <sup>21</sup>

<sup>21</sup> Adicionalmente, la distribución de los beneficios de los subsidios estatales se concentran claramente en el quintil más alto de ingresos (que como muestra el cuadro 10 dispone del 50% del total de los ingresos). Con datos en torno a los años 80,

## Cuadro N°16

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: ESTIMACION DE LA DEMANDA POTENCIAL POR VIVIENDA MEDIA NUEVA, AMPLIADA Y MEJORADA DE SECTORES DE INGRESOS MEDIOS E INVERSION ANUAL, 1995 - 2.000

PAIS	PIB 1992 (mill de US\$)	DEMANDA POTENCIAL POR VIVIENDA MEDIA	DEMANDA POTENCIAL POR VIVIENDA MEDIA NUEVA (US\$)	VALOR VIVIENDA 75 m <sup>2</sup> (US\$)	INVERSION VIVIENDA (mill de US\$)	DEMANDA VIVIENDA MEDIA AMPLIADA (US\$)	VALOR VIVIENDA AMPLIADA (US\$)	INVERSION VIVIENDA AMPLIADA (mill de US\$)	DEMANDA VIVIENDA MEDIA MEJORADA (US\$)	VALOR VIVIENDA MEJORADA (US\$)	INVERSION VIVIENDA MEJORADA (mill de US\$)	TOTAL INVERSION VIV. MEDIA (mill de US\$)	INVERSION EN RELACION AL PIB (porcentaje)
A	B	C	D = 70% de C	E	F = D * E	G = 30% de C	H = 20% de E	I = G * H	J = 20% de C	K = 30% de E	L = J * K	M = F + I + L	N = M / B
TOTAL	886.008,6	4.505.451	3.153.816	-	49.007,5	1.351.635	-	4.200,6	270.327	-	1.260,2	54.468,3	6,1
GRUPO I	469.165,3	1.694.189	1.185.932	20.025,00	23.748,3	508.257	4.005,0	2.035,6	101.651	6.007,5	610,7	26.394,5	5,6
Argentina	125.348,1	373.265	261.286	20.025,00	5.232,2	111.980	4.005,0	448,5	22.396	6.007,5	134,5	5.815,3	4,6
Venezuela	75.616,6	198.265	138.785	20.025,00	2.779,2	59.479	4.005,0	238,2	11.896	6.007,5	71,5	3.088,9	4,1
Chile	39.925,8	112.874	79.011	20.025,00	1.582,2	33.862	4.005,0	135,6	6.772	6.007,5	40,7	1.758,5	4,4
México	220.680,3	988.195	691.736	20.025,00	13.852,0	296.458	4.005,0	1.187,3	59.292	6.007,5	356,2	15.395,5	7,0
Uruguay	7.594,5	21.591	15.114	20.025,00	302,7	6.477	4.005,0	25,9	1.295	6.007,5	7,8	336,4	4,4
GRUPO II	374.642,4	2.386.140	1.670.298	13.500,00	22.549,0	715.842	2.700,0	1.932,8	143.168	4.050,0	579,8	25.061,6	6,7
Brasil	283.799,3	1.797.925	1.258.547	13.500,00	16.990,4	539.377	2.700,0	1.456,3	107.875	4.050,0	436,9	18.883,6	6,7
Panamá	4.368,0	23.139	16.197	13.500,00	218,7	6.942	2.700,0	18,7	1.388	4.050,0	5,6	243,0	5,6
Costa Rica	4.839,0	36.829	25.780	13.500,00	348,0	11.049	2.700,0	29,8	2.210	4.050,0	8,9	386,8	8,0
Colombia	49.229,8	271.073	189.751	13.500,00	2.561,6	81.322	2.700,0	219,6	16.264	4.050,0	65,9	2.847,1	5,8
Ecuador	14.964,5	111.914	78.340	13.500,00	1.057,6	33.574	2.700,0	90,7	6.715	4.050,0	27,2	1.175,4	7,9
Jamaica	3.345,0	21.260	14.882	13.500,00	200,9	6.378	2.700,0	17,2	1.276	4.050,0	5,2	223,3	6,7
Paraguay	5.782,8	44.784	31.349	13.500,00	423,2	13.435	2.700,0	36,3	2.687	4.050,0	10,9	470,4	8,1
Rep. Dom.	8.314,0	79.216	55.451	13.500,00	748,6	23.765	2.700,0	64,2	4.753	4.050,0	19,2	832,0	10,0
GRUPO III	42.200,9	425.123	297.586	9.107,14	2.710,2	127.537	1.821,4	232,3	25.507	2.732,1	69,7	3.012,1	7,1
Guatemala	9.205,9	41.748	29.223	11.250,00	328,8	12.524	2.250,0	28,2	2.505	3.375,0	8,5	365,4	4,0
Perú	18.109,1	152.567	106.797	11.250,00	1.201,5	45.770	2.250,0	103,0	9.154	3.375,0	30,9	1.335,3	7,4
El Salvador	3.741,3	56.601	39.620	7.500,00	297,2	16.980	1.500,0	23,5	3.396	2.250,0	7,6	330,3	8,8
Honduras	3.404,3	15.798	11.058	7.500,00	82,9	4.739	1.500,0	7,1	948	2.250,0	2,1	92,2	2,7
Bolivia	4.764,6	58.284	40.799	11.250,00	459,0	17.485	2.250,0	39,3	3.497	3.375,0	11,8	510,1	10,7
Nicaragua	1.785,8	45.262	31.683	7.500,00	237,6	13.579	1.500,0	20,4	2.716	2.250,0	6,1	264,1	14,8
Haití	1.189,9	54.863	38.404	7.500,00	288,0	16.459	1.500,0	24,7	3.292	2.250,0	7,4	320,1	26,9

Fuentes y/o notas:

Columna B:

El PIB es a precios constantes de mercado en millones de dolares, a precios de 1980

Columna D:

Estimación realizada por el autor sobre la base de consultas con expertos de la División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos de la CEPAL.

Columna G:

Esta estimación se basa en el estudio ya citado sobre viviendas subnormales en Colombia, en el cual se señala que un 100% de las viviendas a rehabilitar deben ampliarse.

Por otra parte parece razonable pensar que las nuevas familias no demandantes de vivienda nueva se orientarán hacia viviendas con necesidad de ser ampliadas

vivienda nueva irán a residir a viviendas con necesidad de ser ampliadas

Columna H, J y K:

Estimación realizada por el autor sobre la base de consultas con expertos de la División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos de la CEPAL.

Permítasenos una reflexión en torno a los sectores medios: un análisis más refinado tendrá que abrir necesariamente este sector social a fin de identificar con mayor precisión las necesidades de los grupos de ingresos medios que representan indudablemente a aquellas familias que se debaten entre los subsidios estatales y su participación plena en el sistema de oferta y demanda. En otras palabras es en este sector social donde cabría estudiar con mayores antecedentes la relación entre demanda potencial y

efectiva así como el papel del Estado en el incentivo de generar políticas de desarrollo urbano y regional

Cont. nota 21

Necochea (1983) indica que el 67 por ciento de estos beneficios los obtiene el quinto quintil. Nahour (1987) citando un estudio de ECIEL sobre «Gasto público social y sus efectos distributivos; estudio para cinco países latinoamericanos», da para Costa Rica, Rep. Dominicana y Uruguay un 48,9 por ciento, un 74 por ciento y un 32,8 por ciento respectivamente de concentración en el quintil más alto.

### Cuadro N°17

AMERICA LATINA Y EL CARIBE: ESTIMACION DE LA NECESIDAD DE INVERSION ANUAL EN VIVIENDA PARA SECTORES DE INGRESOS BAJOS, MEDIOS Y ALTOS Y SU RELACION CON EL PIB Y LA INVERSION EN VIVIENDA (millones US\$)

PAIS	PIB 1992	INVERSION EN CONSTRUCCION 1992	INVERSION EN VIVIENDA 1992	INVERSION VIVIENDA BASICA	INVERSION VIV BASICA EN RELACION PIB (porcentaje)	INVERSION VIVIENDA MEDIA	INVERSION VIV MEDIA EN RELACION PIB (porcentaje)	INVERSION EN VIVIENDA ALTA	INVERSION EN VIV ALTA EN RELACION PIB (porcentaje)	TOTAL NECESIDAD INVERSION EN VIV	NECESIDAD INVERSION EN RELACION PIB (porcentaje)	NECESIDAD INVERSION EN RELACION INV. VIV.
A	B	C	D=30,2% de E	E	F=E/B	G	H=G/B	I	J=I/B	K=E+G+I	L=K/B	M=K-D
TOTAL	886.008,6	92.306,6	27.876,6	11.536	1,3	54.468	6,1	44.904,0	5,1	110.908,3	12,5	83.031,7
GRUPO I	469.165,3	50.873,9	15.363,9	3.612,9	0,8	26.394,5	5,6	20.280,5	4,3	50.287,9	10,7	34.924,0
Argentina	125.348,1	12.803,9	a/ 3.866,8	298,4	0,2	5.815,3	4,6	3.600,8	2,9	9.714,4	7,7	5.847,7
Venezuela	75.616,6	8.251,1	a/ 2.491,8	569,9	0,8	3.088,9	4,1	2.629,8	3,5	6.288,6	8,3	3.796,8
Chile	39.925,8	5.201,9	b/ 1.571,0	340,1	0,9	1.758,5	4,4	1.524,4	3,8	3.623,0	9,1	2.052,0
México	220.680,3	24.097,6	b/ 7.277,5	2.339,4	1,1	15.395,5	7,0	12.233,8	5,5	29.968,8	13,6	22.691,3
Uruguay	7.594,5	519,4	b/ 156,9	65,1	0,9	336,4	4,4	291,6	3,8	693,0	9,1	536,2
GRUPO II	374.642,4	37.180,3	11.228,5	6.385,2	1,7	25.061,6	6,7	21.307,1	5,7	52.753,9	14,1	99.122,6
Brasil	283.799,3	29.145,9	b/ 8.802,1	5.116,3	1,8	18.883,6	6,7	16.525,6	5,8	40.525,5	14,3	31.723,5
Panamá	4.368,0	518,3	b/ 156,5	52,6	1,2	243,0	5,6	192,2	4,4	487,9	11,2	331,3
Costa Rica	4.839,0	403,6	b/ 121,9	41,7	0,9	386,8	8,0	241,1	5,0	669,5	13,8	547,6
Colombia	49.229,8	3.630,3	c/ 1.096,4	616,1	1,3	2.847,1	5,8	2.252,0	4,6	5.715,2	11,6	4.618,9
Ecuador	14.964,5	1.087,1	b/ 328,3	243,0	1,6	1.175,4	7,9	912,2	6,1	2.330,7	15,6	2.002,3
Jamaica	3.345,0	287,7	d/ 86,9	46,2	1,4	223,3	6,7	173,3	5,2	442,7	13,2	355,9
Paraguay	5.782,8	820,0	b/ 247,6	97,2	1,7	470,4	8,1	365,0	6,3	932,6	16,1	685,0
Rep.Dom.	8.314,0	1.287,4	b/ 388,8	172,0	2,1	832,0	10,0	645,7	7,8	1.649,7	19,8	1.260,9
GRUPO III	42.200,9	4.252,4	1.284,2	1.538,0	3,6	3.012,1	7,1	3.316,4	7,9	7.866,6	18,6	6.582,4
Guatemala	9.205,9	489,9	a/ 147,9	446,0	4,8	365,4	4,0	683,2	7,4	1.494,5	16,2	1.346,6
Perú	18.109,1	2.629,1	b/ 794,0	649,4	3,6	1.335,3	7,4	1.445,4	8,0	3.430,1	18,9	2.636,1
El Salvador	3.741,3	224,1	b/ 67,7	81,9	2,2	330,3	8,8	256,3	6,9	668,5	17,9	600,8
Honduras	3.404,3	460,0	b/ 138,9	163,8	4,8	92,2	2,7	252,8	7,4	508,7	14,9	369,8
Bolivia	4.764,6	227,6	c/ 68,7	226,6	4,8	510,1	10,7	524,6	11,0	1.261,3	26,5	1.192,6
Nicaragua	1.785,8	95,4	b/ 28,8	65,5	3,7	264,1	14,8	205,0	11,5	534,6	29,9	505,8
Haití	1.189,9	126,3	c/ 38,1	79,4	6,7	320,1	26,9	248,4	20,9	648,0	54,5	609,8

Fuentes y/o notas:

Columna B: CEPAL, División de Estadística y Proyecciones. El PIB es a precios constantes de mercado en millones de dolares, a precios de 1980

Columna C: CEPAL, División de Estadística y Proyecciones

a/: Dato de 1991; b/: Dato de 1992; c/: Dato de 1990; d/: Dato de 1989

Columna D: Considerando el propósito de una estimación global se consideró el promedio de 30,2% (16 países de la región) en el periodo 1980 - 1989 (CEPAL, 1991x)

Columna E: Sobre la base del cálculo realizado en el cuadro 15

Columna G: Sobre la base del cálculo realizado en el cuadro 16

Columna I: La totalidad de los hogares de ingresos altos sólo demandan vivienda nueva

sectoriales creativas que posibiliten la incorporación de estas familias a la dinámica adquisitiva de viviendas.

La demanda potencial por vivienda nueva de los sectores de ingresos bajos y medios de la región durante el lapso 1995 - 2000 es una alternativa que hemos analizado supra y que corresponde a una aspiración legítima de las familias, los gobiernos y organismos internacionales. Sin embargo, una visión de corto y mediano plazo más realista - pues para alcanzar esta meta tendría que multiplicarse prácticamente por cinco la relación inversión global en vivienda/producto interno bruto (3% cuadro 9 a 14,7% cuadro 14) existente en la actualidad -, hemos incorporado a nuestras estimaciones el destino de la demanda potencial por sectores sociales no sólo hacia viviendas nuevas sino que también considerando su orientación hacia viviendas rehabilitadas.

Según Durán y Soza (1984:11) esto se justifica plenamente ya que «...si se recorren las ciudades de cualquier escala y el campo latinoamericano, es evidente que la alternativa de extender la vida de las viviendas existentes, de complementarlas y mejorarlas y de dotarlas de servicios inexistentes o deficientes es económica y socialmente razonable y técnicamente viable».

De acuerdo a esta orientación realizamos nuevas estimaciones para sectores con posibilidad de acceso a viviendas básicas y medias. Para los sectores de altos ingresos se estimó que en su totalidad demandarían vivienda nueva. En el cuadro 15 se calcula la demanda por vivienda básica de 45 m<sup>2</sup> nueva y rehabilitada, cuyo supuesto consiste en que sólo un 60% de la demanda potencial buscaría viviendas nuevas y un 40% viviendas ampliadas. Adicionalmente, un 30% de éstas viviendas ampliadas

deberían someterse a un proceso de mejoramiento de su calidad.

A la luz de estos supuestos, la inversión requerida bajaría de los US\$15.021 millones (todas viviendas nuevas, cuadro 14) a US\$11.536 millones, o sea el 1,3% en relación al PIB regional. No obstante, un 78,1% de la inversión la siguen concentrando las viviendas nuevas; la ampliación de superficie un 15,6% y el mejoramiento un 6,3%. En los países del grupo I la inversión requerida equivale a un 0,8% del PIB; en los países del grupo II un 1,7% y en los países del grupo III un 3,6% .

En cuanto a la vivienda para sectores medios (cuadro 16) el supuesto es que un 70% requeriría viviendas nuevas y un 30% viviendas ampliadas, debiendo mejorar además su calidad un 20% de estas últimas. La inversión total necesaria alcanzaría en este caso los US\$54.468 (6,1% del PIB regional) en lugar de US\$70.011 millones (todas viviendas nuevas, cuadro 14). Un 88,5% de la inversión se concentra en viviendas nuevas, un 8,8% en viviendas ampliadas y un 2,7% en viviendas mejoradas. La relación de la inversión respecto del PIB es para los países del grupo I de 5,6%, los países del grupo II de 6,7% y los países del grupo III de un 7,1% .

Por último, el cuadro 17 resume la estimación de la necesidad de inversión anual en vivienda básica, media y alta, siguiendo nuestra propuesta en cuanto a la demanda diversificada por vivienda nueva y rehabilitada de los sectores de ingresos bajos y medios.

A diferencia de los US\$129.936 millones por año - estimados para la región como necesidad de inversión durante el período 1995 - 2000, para cubrir la totalidad de la demanda potencial, producto de la formación de nuevos hogares y el déficit cuantitativo neto,

considerando para cada hogar una vivienda nueva (14,7% del PIB) - serían necesarios, bajo el supuesto de atribuir a un porcentaje de los sectores de ingresos bajos y medios su solución habitacional no tan sólo a través de la demanda de viviendas nuevas sino que también rehabilitadas, una suma de US\$110.908 millones, equivalentes a un 12,5% del PIB. La diferencia entre estos dos montos es de US\$19.028 millones; es decir, un 15% menos.

Se puede observar que la inversión en vivienda básica sólo representa un 1,3% del PIB, mientras que la inversión en vivienda media y alta representa un 6,1% y un 5,1% del PIB respectivamente. La relación inversión total\PIB por grupos de países muestra lo siguiente: grupo I, un 10,7%, grupo II, un 14,1% y grupo III, un 18,6% .

Ahora bien, resulta interesante también confrontar la inversión real en vivienda con las necesidades potenciales. En este sentido, según nuestros cálculos realizados en el cuadro 17, la inversión en vivienda (un 30,2% de la inversión en construcción) en 1992 fue a nivel regional de US\$27.877 millones. Bajo el supuesto que ésta se mantuviera en el año 2000, la diferencia con las necesidades de inversión para cubrir el conjunto de necesidades de la demanda potencial, sería de US\$83.032 millones por año.

Según CEPAL (1992b:10) la política de desarrollo juega un papel clave pues «...si bien hoy se da cada vez mayor énfasis a la economía de mercado, a la reducción del aparato estatal, a la privatización y a la descentralización -aspectos todos considerados como estratégicos en las políticas de vivienda preconizadas por las Naciones Unidas- debe considerarse que los actuales mercados de vivienda son imperfectos y que si se deja todo a la mano invisible de la economía, sólo los más pudientes contarán con vivienda adecuada en el año 2000».

En este sentido, es necesario decir que a los cálculos realizados de inversión requerida en vivienda nueva y rehabilitada, se debería agregar la inversión en un conjunto de acciones conexas a la construcción de viviendas y que dicen relación con la necesidad de alcanzar grados crecientes de habitabilidad de los asentamientos humanos. De este modo, las obras equipamiento, la infraestructura vial, la infraestructura de servicios básicos, el mantenimiento de vías, las nuevas pavimentaciones y el mejoramiento de calles, los lugares de encuentro social, se constituyen en acciones públicas, tendientes a cubrir las necesidades de mejoramiento del entorno urbano y, finalmente, la calidad de vida de sus habitantes.

## BIBLIOGRAFÍA

Dawans, E. (1991). Diagnóstico de la situación de la inversión en construcción y en vivienda en América Latina y El Caribe en 1980 -1989. División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. Informe final (sin publicar).

CEPAL (1993a), Informe del taller de trabajo familia, desarrollo y dinámica de población en América Latina y el Caribe Santiago de Chile, 27 al 29 de noviembre de 1991, (LC/R.1135/Rev.1), 17 de junio.

CEPAL (1992a), Actividades de los gobiernos de América Latina y el Caribe para la superación de la pobreza, Tercera Conferencia Regional sobre la Pobreza en América Latina y el Caribe, Santiago de Chile, 23 al 25 de noviembre de 1992, (LC/L.713.(Conf.82/5), 20 de octubre.

CEPAL (1992b), Una política para el momento actual: la estrategia mundial de vivienda. Reunión Regional de Ministros y Autoridades Máximas del Sector de la Vivienda y Urbanismo de América Latina y el Caribe, Santiago de Chile, 16 al 20 de marzo de 1992, (LC/R.1126), 24 de febrero.

CEPAL (1992c), La vivienda y la tierra en las grandes ciudades de América Latina. (LC/L.691), 14 de mayo

CEPAL (1991a), La equidad en el panorama social de América Latina durante los años ochenta, Santiago de Chile, (LG/G.1686), 31 de octubre.

CEPAL (1991b), El impacto de la actividad del sector de la vivienda en la economía y la movilización de recursos para el sector. (LC/R.1068), 25 de octubre.

CEPAL (1988). Necochea A, La crisis y las políticas de vivienda urbana en América Latina. División de Desarrollo Social, (LC/R.710), 18 de noviembre.

CEPAL (1979), Necesidades de vivienda y demanda efectiva en América Latina y el Caribe, Santiago de Chile, 30 de noviembre, (E/CEPAL/PROY.1/R37), 17 de junio.

CEPAL (1962), Informe del Seminario sobre encuestas y programas de la vivienda con referencia especial a los problemas de los países en vías de desarrollo. Seminario Latinoamericano sobre Estadísticas y Programas de la Vivienda, Santiago de Chile 2 al 25 de setiembre (ST/ECLA/CONF.9/L.5)

CEUR (1979). Donelson, S. y otros. Financiamiento para los asentamientos humanos en América Latina. Las actividades de las agencias multilaterales. Documento de trabajo 4, Buenos Aires, julio.

Naciones Unidas (1970). Un sistema de cuentas nacionales. Estudios de métodos, Serie F, No 2, rev. 3 (ST/STAT/Ser.F/Rev.2), Nueva York.

Nahoum, B. (1987), El problema de la habitación en los países capitalistas periféricos: sobre sus reales causas y posibles soluciones, en revista EURE, vol. XIII-XIV, no 39-40.

Necochea, A. (1986), Subsidios habitacionales, reactivación económica y distribución del ingreso: Santiago de Chile, 1983, en revista EURE, vol. XII, No 36.

OIT - PREALC (1984), Durán H y Soza S. Consideraciones acerca del problema de la vivienda en América Latina. Monografía sobre empleo/36, marzo.

PNUD-CNUAH (1993). Proyecto HÁBITAT BOL.91.011. Apoyo al desarrollo urbano y municipal. Cap. 2. La situación urbana actual, La Paz, septiembre.

UNIAPRAVI (1991), El financiamiento habitacional en América Latina, Lima.