



Uniapravi
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA



Cuaderno N° 280:

**DÉFICIT HABITACIONAL EN PAÍSES DE
AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE**

Julio - Septiembre 2024



Unión Interamericana para la Vivienda

DÉFICIT HABITACIONAL EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

CUADERNO N° 280

Julio – Septiembre 2024

Ronald Sánchez, Secretario Técnico de Uniapravi

Publicado por la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)

Bajada Balta 169, 4to. Piso
Lima 18, Perú
Casilla Postal N° 18-1366
Teléfonos: (51-1) 444-6605
E-mail: uniapravi@uniapravi.org
Website: www.uniapravi.org

Las opiniones vertidas en este documento, así como los análisis y las interpretaciones que se contienen, son de exclusiva responsabilidad del autor y no necesariamente son coincidentes con los de la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi).

PRESENTACIÓN

En el presente ejemplar de la Serie Cuadernos, la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi) presenta “Déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe”.

La caracterización, definición y medición del déficit habitacional constituye una herramienta importante para analizar o diagnosticar la situación y condiciones del hábitat de las familias, así como para desarrollar e implementar programas o proyectos habitacionales, soluciones e instrumentos para atender las necesidades de acceso a la vivienda digna principalmente en sectores más vulnerables en países de la región de América Latina y el Caribe.

El presente cuaderno, fue preparado por el Economista Sr. Ronald Sánchez, Secretario Técnico de Uniapravi; y describe brevemente el déficit habitacional, sus principales componentes y actualiza las estimaciones del déficit habitacional publicados previamente por Uniapravi en países de América Latina y el Caribe: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela,

Uniapravi espera que este documento contribuya a seguir compartiendo las experiencias y lecciones en el ámbito del financiamiento habitacional de los diversos países en la región.



*José Luis Ventura Castaños
Presidente*

DÉFICIT HABITACIONAL EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

CUADERNO N° 280

Julio – Septiembre 2024

ÍNDICE

1. Introducción.....	5
2. Definición del déficit habitacional	8
3. El déficit habitacional por países	10
3.1. Argentina.....	10
3.2. Bolivia.....	11
3.3. Brasil.....	12
3.4. Chile.....	13
3.5. Colombia.....	14
3.6. Costa Rica.....	15
3.7. Ecuador.....	16
3.8. El Salvador.....	17
3.9. Guatemala.....	17
3.10. Honduras.....	18
3.11. México.....	19
3.12. Nicaragua.....	20
3.13. Panamá.....	20
3.14. Paraguay.....	21
3.15. Perú.....	22
3.16. República Dominicana.....	23
3.17. Uruguay.....	24
3.18. Venezuela.....	25
4. Déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe.....	27
Referencias bibliográficas	30

DÉFICIT HABITACIONAL EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

Ronald A. Sánchez Castro
Secretario Técnico de Uniapravi

1. Introducción

El presente documento tiene por objetivo actualizar las estimaciones del déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe, publicados previamente por Uniapravi en los Cuadernos N° 257 de diciembre 2018 y N°270 de marzo 2022, en los siguientes países de la región: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela.

A diferencia de reportes anteriores, tratando de obtener información más actualizada se considera resultados y estimaciones realizadas por las instituciones oficiales de estadística, ministerios o secretarías de vivienda, y en algunos casos de entidades gremiales del sector vivienda o construcción, organismos internacionales o multilaterales, de investigación y de la academia.

Cabe precisar que si bien las estimaciones del déficit habitacional se realizan con los datos obtenidos principalmente de los censos de población y vivienda, estos se realizan en diferentes periodos usualmente cada diez años, no obstante los resultados se suelen actualizar con información obtenida a través de las encuestas de hogares más recientes. Las metodologías aplicadas difieren en cada país en clasificación y atributos considerados, asimismo los cálculos se realizan en periodos diferentes especialmente por la periodicidad de los censos, de manera que el presente documento no pretende efectuar un análisis comparativo, sino más bien trata de recopilar la información

disponible más reciente describiendo brevemente el déficit habitacional total, cualitativo y cuantitativo, y en los casos que se dispone información, se desagrega también el déficit habitacional en zonas urbanas y zonas rurales.

Es necesario señalar también que, en algunos países no se ha logrado actualizar información del déficit habitacional respecto a informes previos publicados por Uniapravi, como el caso de Ecuador, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Paraguay, Uruguay y Venezuela, por lo que en este documento se presenta las últimas estimaciones obtenidas, no obstante se espera que en próximos reportes se pueda actualizar los datos publicados.

En el presente reporte se puede apreciar que han efectuado actualización de la metodología oficial en países como Chile, que incorpora en su metodología oficial por primera vez el hacinamiento no ampliable en el déficit cuantitativo; y en República Dominicana, donde se actualiza la metodología oficial considerando ajustes en criterios y clasificación de algunos atributos acordes a la situación habitacional del país.

Asimismo, eventualmente cuando las estimaciones publicadas en este documento, son efectuadas por entidades no oficiales, los resultados pueden diferir de la metodología oficial del país, en algunos casos por no contar con información disponible de algún componente o atributo, como es el caso de Argentina que no considera déficit por mejoramiento de viviendas recuperables, o en Brasil donde no se dispone de información del déficit cualitativo en zonas rurales. En otros casos, en la metodología aplicada se agregan nuevos atributos o componentes como en el caso de Bolivia donde se incluye el concepto de viviendas recuperables; en Costa Rica se propone incluir déficit por carencias en vivienda en estado regular sin hacinamiento y que requieren mejoras; en Guatemala y Panamá se incluye viviendas con déficit en acceso a servicios básicos.

En concordancia con lo anterior, se refleja un interés en algunos países en adecuar o actualizar metodología de cálculo y caracterización del déficit habitacional, lo cual es relevante, ya que las metodologías de déficit habitacional también deben adecuarse para incorporar las dinámicas actuales, considerando los cambios demográficos no solo en cantidad de población y hogares y sino también en la estructura etaria y de hogares, como tendencia de los hogares unipersonales y las nuevas formas de convivencia. Además es crucial considerar la diversidad cultural y social; así como cambios en la demanda de las nuevas generaciones, que incluye preferencias por ubicaciones urbanas, viviendas compartidas y aspectos de sostenibilidad. También es importante considerar la influencia de la tecnología, tanto en aspectos constructivos como en los requerimientos tecnológicos y de comunicación, como el acceso a internet, entre otros.

Un aspecto a destacar es que, si bien en la mayoría de países la definición y estimación del déficit cuantitativo suele ser similar, las principales diferencias radican en la caracterización y estimación del déficit cualitativo. Dentro del déficit cualitativo un componente importante es la dimensión de acceso a servicios básicos (agua, electricidad, alcantarillado) siendo además parte de los ODS 6 y 11 que refieren precisamente del acceso a viviendas y servicios básicos adecuados, agua y saneamiento. En este último aspecto, se ha podido identificar en el presente y anteriores publicaciones, que países

como Bolivia, Brasil, Colombia, Ecuador, Honduras, Perú, República Dominicana y Venezuela, las metodologías oficiales ya incluyen en el déficit cualitativo el acceso a servicios básicos (agua, electricidad, alcantarillado), y otros como Argentina, Chile, Nicaragua Paraguay y Uruguay lo incluyen de forma parcial (agua y/o desagüe). Si bien se trata de un componente vinculado a inversión en infraestructura, es un atributo que debe monitorearse ya que contribuye significativamente al mejoramiento de la calidad de vida de las familias, especialmente en sectores más vulnerables.

Como se mencionó en publicaciones previas, el acceso a una vivienda adecuada; que además de calidad de espacio físico, tipo y materialidad, debe incluir acceso a servicios básicos; es una de las principales necesidades insatisfechas de un amplio segmento de la población. América Latina y el Caribe, posee un alto nivel de déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo, es por este motivo que abordar este tema requiere necesariamente una mayor interacción y coordinación entre los actores del sector público, del sector privado y la comunidad, de modo que se puedan desarrollar e implementar políticas para facilitar el acceso a una adecuada vivienda y hábitat sostenible que estén acorde a las necesidades de la población.

En tal sentido la caracterización, definición y medición del déficit habitacional constituye una herramienta importante no solo para analizar o diagnosticar la situación y condiciones del hábitat de las familias, sino también como herramienta para desarrollar e implementar programas o proyectos habitacionales, así como soluciones e instrumentos urbanos y financieros generales y/o específicos, para atender necesidades de acceso a la vivienda digna, mitigando los déficit cualitativo y cuantitativo, en entornos urbano y rural.

2. Definición de déficit habitacional

En anteriores publicaciones de Uniapravi, se ha mencionado que a lo largo de los años existen varias definiciones del déficit habitacional, a continuación repasamos algunas de ellas.

Entre las referencias más conocidas, es de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), que señala que la noción clásica de déficit habitacional se refiere a las necesidades habitacionales insatisfechas dentro de una determinada población, y suele distinguirse entre déficit cuantitativo y cualitativo, el primero alude a las unidades consumidoras de vivienda que no cuentan con una para uso exclusivo, es decir la diferencia entre cantidad de viviendas y unidades consumidoras de vivienda; mientras que la segunda, hace referencia a las deficiencias en la calidad de viviendas en las dimensiones de materialidad (materiales de muros, techos y piso), espacio habitable (hacinamiento), servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc.). (Cepal/Celade, 1996)

Posteriormente, para la estimación del déficit se sugiere que el “déficit habitacional cuantitativo incluye tanto los hogares que comparten una vivienda, como aquellos que ocupan viviendas de un carácter muy precario, es decir viviendas con techo de paja, caña, palma, fonolita o materiales de desecho; los muros son de caña, palma, barro, madera, troncos u otro material sin revestir; y los pisos son de tierra o algún material sin revestir; en otras palabras hay una combinación de materiales muy precarios o de desecho. Por otro lado se ha asociado el déficit habitacional cualitativo a tres tipos de variables: la disponibilidad de servicios, la calidad y el estado de la construcción de la vivienda, y el hacinamiento, las tres variables por sí solas o en conjunto son determinantes claves de la calidad de vida de las personas y cuando presentan insuficiencias convierten a quienes habitan este tipo de viviendas en demandantes potenciales de vivienda.” (Cepal, 2000).

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2011) describe que “los hogares que enfrentan un déficit habitacional cualitativo son los que están privados de servicios esenciales, que incluyen la protección del medio ambiente, el acceso al agua potable y a la electricidad, y la eliminación sanitaria de los desechos, las viviendas que no cuentan con estos atributos se consideran inadecuados; asimismo el hogar y sus miembros deben satisfacer necesidades fisiológicas de privacidad, razón por la cual se consideran inadecuados las viviendas superpoblados (más de tres ocupantes por habitación); también, los hogares necesitan un suministro continuo de estos servicios, por lo que aquellos con tenencia insegura de sus lugares de residencia también se consideran que enfrentan un déficit habitacional. Respecto al déficit habitacional cuantitativo, señala que cada hogar necesita una casa separada, por lo que se considera que, el hogar adicional, cuando dos comparten una vivienda (más de dos hogares que viven bajo el mismo techo y comparten instalaciones de preparación de alimentos) afronta un déficit de vivienda. También se incluyen en este tipo de déficit los hogares que viven en viviendas que no se pueden mejorar debido a la mala calidad de los materiales de construcción”.

Según el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos plantea entre sus premisas generales, que “el déficit habitacional es un indicador o grupo de indicadores estadísticos que describe el conjunto de necesidades habitacionales de una población que no pueden ser satisfechas en función del stock de viviendas adecuadas que se encuentra disponible y accesible en la actualidad”, asimismo que “el déficit habitacional se distingue de la demanda de mercado por vivienda, pues considera únicamente aquel segmento de demanda que refleja condiciones de acceso inadecuado a vivienda y que actualmente enfrenta restricciones económicas u otro tipo de desventajas para superar esa situación”, por otro lado “el déficit habitacional comprende múltiples y diversos requerimientos de vivienda, entre los cuales se distinguen requerimientos cuantitativos (viviendas a proveer, adicionar o reemplazar de acuerdo al parque de viviendas adecuadas existente) y requerimientos cualitativos (viviendas a mejorar, reparar, ampliar, o recuperar en función de variados atributos a efectos de alcanzar un estándar de calidad óptimo o deseado)” (ONU – Habitat, 2015).

Como se verá en el presente reporte, en algunos países se viene aplicando la connotación de vivienda recuperable e irrecuperable, que se refiere principalmente a la materialidad de pared, techo y piso; así como al acceso o deficiencias en servicios básicos. No obstante es claro, que las viviendas irrecuperables se refieren al déficit cuantitativo, mientras que las viviendas recuperables forman parte de la conceptualización general de déficit cualitativo.

A pesar de que la definición del déficit habitacional suele entenderse de forma universal como la brecha existente entre las necesidades y la disponibilidad y estado actual de las viviendas, en la práctica los países de América Latina y el Caribe aplican metodologías diversas para el cálculo del déficit habitacional, que no necesariamente son coincidentes con las de otros países de la región, siendo así que los datos resultantes no son comparables en términos cuantitativos y más aún en términos cualitativos.

3. Déficit habitacional por países

3.1. Argentina

El último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas realizado en Argentina fue en el año 2022, si bien se han publicado resultados de condiciones habitacionales, hogares y vivienda, no se ha podido determinar oficialmente el déficit habitacional total, cuantitativo y cualitativo.

Según reportes de la Cámara Argentina de la Construcción (Camarco) que actualiza las estimaciones de déficit habitacional en Argentina, considerando que la información del Censo 2022 aún no estaban disponibles, la estimación del déficit habitacional la realiza con datos de Encuesta Anual de Hogares Urbanos (EAHU) a 2022 del Indec, Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Siguiendo la propuesta metodológica del Foro de Análisis Económico de la Construcción un proyecto conjunto de Camarco y *Economic Trends*, se define al déficit habitacional como el conjunto de hogares que residen en una vivienda precaria (vivienda deficitaria irrecuperable), residen en situación de cohabitación (más de un hogar por vivienda, contando desde el segundo hogar en adelante) o residen en situación de hacinamiento (más de dos personas por habitación dormitorio).

Bajo esta estimación se considera el déficit cuantitativo la suma de los hogares que residen en viviendas de calidad irrecuperable más los hogares en situación de cohabitación. Mientras que el déficit cualitativo considera viviendas deficientes por situaciones de hacinamiento. Cabe señalar que la metodología reconoce que el déficit cualitativo define al conjunto de viviendas que requieren mejoras, tanto por situaciones de hacinamiento y por calidad deficiente recuperable, sin embargo, para la estimación del déficit cualitativo considera solo por situaciones de hacinamiento.

Conforme la metodología anterior, el déficit habitacional total en Argentina asciende a 3.24 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 1.15 millones de viviendas (35.45%), mientras el déficit cualitativo es de 2.09 millones de viviendas (64.55%); como se aprecia en el Cuadro 1.

Cuadro 1. Déficit Habitacional en Argentina, 2022

Argentina, 2022	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	1,148,886
Déficit Habitacional Cualitativo	2,091,873
Déficit Habitacional Total	3,240,759

Fuente: Cámara Argentina de la Construcción con datos de Encuesta Anual de Hogares Urbanos (EAHU), 2022, Indec

3.2. Bolivia

En base a la Metodología Instituto Nacional de Estadísticas INE 2004, "Bolivia: Carencias, déficit habitacional y acceso a servicios básicos", la estimación del déficit habitacional en Bolivia, permite conocer las necesidades habitacionales de los hogares. La satisfacción de esta necesidad considera dos aspectos: la autonomía residencial, que explica la existencia de una vivienda independiente para cada hogar, representando una parte del déficit cuantitativo, los que no disponen de ella; sumado a las viviendas irrecuperables, el otro aspecto se refiere a la calidad de la vivienda o déficit cualitativo, donde los hogares que ya poseen una vivienda propia también pueden tener carencias en cuanto a la calidad y estado de la vivienda que puede estar por debajo de ciertos estándares mínimos establecidos para la protección de la vida familiar.

El déficit cuantitativo se compone por hogares allegados que consideran a las familias que comparten la vivienda con dos o más familias; y hogares que habitan en viviendas irrecuperables es decir que presentan deficiencia de calidad en los materiales de construcción en paredes, techos y pisos, por lo que deben ser reemplazadas.

El déficit cualitativo incluye inadecuados materiales de vivienda en sus componentes estructurales (pared, techo, piso), insuficientes espacios con hacinamiento de hogares que viven más de cinco personas por cada dos dormitorios (sin contar baño y cocina), e inadecuados servicios de agua y saneamiento, disponibilidad de energía eléctrica y el acceso a baño sea este de uso privado o compartido.

Según la estimación del déficit habitacional realizado por el INE en la Encuesta de Hogares 2022, se identifica el déficit cuantitativo, déficit cualitativo y viviendas recuperables, como se puede ver en el siguiente cuadro.

Bolivia, 2022	Total	Urbana	Rural
DÉFICIT HABITACIONAL	3,665,795	2,601,505	1,064,290
Déficit cuantitativo	65,291	2,700	62,591
Viviendas recuperables	225,484	41,542	183,942
Déficit cualitativo	1,294,755	826,656	468,099
Sin déficit	2,079,265	1,729,608	349,657

Fuente: Instituto Nacional de Estadística de Bolivia, Encuesta de Hogares, 2022

Se puede inferir que el concepto de viviendas recuperables corresponde a viviendas que pueden tener ciertas deficiencias que requieren mejoras, al ser recuperables podría requerir soluciones de mejoramiento. En tal sentido para el presente documento se incorporará el concepto de viviendas recuperables, dentro del concepto de déficit cualitativo.

Conforme lo anterior el déficit habitacional total en Bolivia asciende a 1.59 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.07 millones de viviendas (4.12%),

mientras el déficit cualitativo es de 1.52 millones de viviendas (95.88%) que incluye viviendas recuperables; como se aprecia en el Cuadro 2.

Cuadro 2. Déficit Habitacional en Bolivia 2022

Bolivia, 2022	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	2,700	62,591	65,291
Déficit Habitacional Cualitativo	868,198	652,041	1,520,239
Déficit Habitacional Total	870,898	714,633	1,585,530

Fuente: Instituto Nacional de Estadística de Bolivia, Encuesta de Hogares, 2022

Por otro lado, en Bolivia el déficit habitacional urbano asciende a 0.87 millones de viviendas (54.93% del total), de los cuales el 0.31% es cuantitativo y 99.69% es cualitativo; el déficit habitacional rural asciende a 0.71 millones de viviendas (45.07% del total), de los cuales el 8.76% es cuantitativo y 91.24% es cualitativo.

3.3. Brasil

Según resultados obtenidos por la Fundación *João Pinheiro*, el término “déficit habitacional” hace referencia al déficit cuantitativo, mientras que el déficit cualitativo es también conocido como “domicilio urbano inadecuado”.

El déficit habitacional cuantitativo se relaciona, en un primer nivel, tanto con deficiencias en el parque habitacional como con viviendas inhabitables por precariedad constructiva o desgaste de la estructura física. Además, el déficit habitacional también está vinculado a la necesidad de acceso a la vivienda por convivencia familiar no deseada (por ejemplo, familias que pretenden constituir una vivienda unifamiliar y no pueden hacerlo). Por último, también incluye a los hogares de bajos ingresos alquilados en zonas urbanas, cuyo precio de alquiler termina comprometiendo el presupuesto del hogar en términos de satisfacer otras necesidades básicas. El principal componente del déficit de vivienda cuantitativo en Brasil es la carga excesiva sobre el alquiler urbano (3.24 millones), seguido de la vivienda precaria (1.68 millones) y la convivencia (1.28 millones).

La inadecuación (déficit cualitativo) se relaciona con las características de los hogares que perjudican la calidad de vida de los residentes. Es decir, la idea de que familias/personas viven en un determinado tipo de vivienda que es incapaz de cubrir con calidad las necesidades o servicios básicos que la vivienda debería proporcionar. Por lo tanto, su objetivo principal es indicar la necesidad de mejoras en la vivienda. Los componentes de déficit cualitativo son inadecuación de la infraestructura urbana, inadecuación del suelo e inadecuación de la edificación, la existencia de al menos un tipo de insuficiencia es suficiente. Se evidencia que el número total de viviendas inadecuadas se compone predominantemente de aquellas en las que sólo se identifica un tipo de

inadecuación de la vivienda; son responsables del 74,3% del total de viviendas inadecuadas en Brasil, con dos tipos inadecuación de la vivienda representan 21.1% y con 3 o más tipos inadecuación de la vivienda solo el 4.7% en zonas consideradas urbanas.

Conforme lo anterior, tomando datos de Encuesta Nacional Continua por Muestra de Hogares (PnadC) 2023, del Instituto Brasileiro de Geografía y Estadística IBGE y de Catastro Único (CadÚnico), se estima que el déficit habitacional total en Brasil asciende a 32.73 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 6.22 millones de viviendas (18.99%), mientras el déficit cualitativo es de 26.51 millones de viviendas (81.01%); como se aprecia en el Cuadro 3.

Cuadro 3. Déficit Habitacional en Brasil 2022

Brasil, 2022	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	5,395,010	820,303	6,215,313
Déficit Habitacional Cualitativo	26,510,673	n.d.	26,510,673
Déficit Habitacional Total	31,905,683	820,303	32,725,986

Fuente: Fundación João Pinheiro de Brasil con datos de PnadC, IBGE, 2023; CadÚnico, 2021.

Por otro lado, si bien no se ha identificado el déficit cualitativo rural en Brasil, con las cifras publicadas se podría sintetizar que el déficit habitacional urbano asciende a 31.91 millones de viviendas de los cuales el 16.91% es cuantitativo y 83.09% es cualitativo; el déficit habitacional rural cuantitativo asciende a 0.82 millones de viviendas.

3.4. Chile

De acuerdo con el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, la metodología empleada para calcular el Déficit Habitacional Cuantitativo y Cualitativo, con datos de la Encuesta Casen 2022, se incorpora por primera vez el hacinamiento no ampliable en el déficit cuantitativo; el déficit habitacional se compone de la siguiente manera (Minvu, 2022):

Déficit Habitacional Cuantitativo, incluye viviendas irrecuperables, que son deficitarias en sus materiales de muro, techo o piso, de materiales precarios o de desecho en muro o techo (cartón, latas, sacos, plásticos, etc.), sin cubierta en el techo, con piso de tierra, o son de tipo mediagua, mejora o vivienda de emergencia o vivienda precaria de materiales reutilizados. Incluye también hogares allegados, son persona o grupo de personas con presupuesto independiente para alimentación y que comparten la vivienda sin ser el hogar principal. Núcleos allegados hacinados, que son persona o grupo familiar que comparte presupuesto y vivienda y que, además se encuentran hacinados (más de

2,5 personas promedio por dormitorio). Así como viviendas con hacinamiento no ampliable, que son los hogares no allegados, pero hacinados (más de 2,5 personas por dormitorio) que no pueden ampliar su vivienda (por residir en piezas, departamentos o ser arrendatarios).

Déficit Habitacional Cualitativo, incluye a viviendas con requerimientos de mejoramiento y conservación, en mal estado y/o materialidad recuperable ; y viviendas con requerimientos de ampliación, que son viviendas sin allegamiento interno (vale decir, sin núcleos familiares allegados), que presentan más de 2,5 personas por dormitorio y, a partir de la metodología 2022, que son ampliables (vale decir, no son de tipo piezas o departamentos o bien no son ocupadas por arrendatarios); y viviendas con requerimientos de acceso a servicios sanitarios básicos, con al menos una carencia en disponibilidad de agua, origen de agua o sistema de eliminación de excretas.

Según la metodología mencionada el déficit habitacional total en Chile asciende a 1.82 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.55 millones de viviendas (30.41%), mientras el déficit cualitativo es de 1.26 millones de viviendas (69.59%); como se aprecia en el Cuadro 4.

Cuadro 4. Déficit Habitacional en Chile 2022

Chile, 2022	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	516,187	35,859	552,046
Déficit Habitacional Cualitativo	996,248	267,328	1,263,576
Déficit Habitacional Total	1,512,435	303,187	1,815,622

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, con datos de Encuesta Casen 2022

Por otro lado, en Chile el déficit habitacional urbano asciende a 1.51 millones de viviendas (83.3% del total), de los cuales el 34.13% es cuantitativo y 65.87% es cualitativo; el déficit habitacional rural asciende a 0.3 millones de viviendas (16.7% del total), de los cuales el 11.83% es cuantitativo y 88.17% es cualitativo.

3.5. Colombia

Según resultados de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2021, elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia (Dane) se estimó el Déficit Habitacional en Colombia, según la metodología aplicada no se incluye hogares que habitan en viviendas étnicas o indígenas; asimismo los componentes del déficit habitacional son: el déficit cuantitativo, que identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, y requiere nuevas viviendas;

mientras que el déficit cualitativo identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y requiere realizar mejoras de habitabilidad.

Conforme lo indicado previamente el déficit habitacional total en Colombia asciende a 5.24 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 1.26 millones de viviendas (24.1%), mientras el déficit cualitativo es de 3.98 millones de viviendas (75.9%); como se aprecia en el Cuadro 5.

Cuadro 5. Déficit Habitacional en Colombia 2022

Colombia, 2021	Cabecera	Centros poblados y rural disperso	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	486,000	777,000	1,263,000
Déficit Habitacional Cualitativo	2,196,000	1,781,000	3,977,000
Déficit Habitacional Total	2,682,000	2,558,000	5,240,000

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia

Por otro lado, en Colombia el déficit habitacional en cabeceras asciende a 2.68 millones de viviendas (51.18% del total), de los cuales el 18.12% es cuantitativo y 81.88% es cualitativo; el déficit habitacional en centros poblados y rural disperso asciende a 2.56 millones de viviendas (48.82% del total), de los cuales el 30.38% es cuantitativo y 69.62% es cualitativo.

3.6. Costa Rica

Según Balance y Tendencias del Sector Vivienda elaborado por la Universidad de Costa Rica (UCR,2022), se plantea la medición del déficit habitacional bajo un método alternativo. El déficit habitacional cuantitativo, se calcula por la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas ocupadas; mientras que el déficit cualitativo con la metodología tradicional y oficial se calcula sumando viviendas en mal estado físico, viviendas que están en buen estado o regular, con hacinamiento con más de tres personas por cuarto. La metodología alternativa plantea que las viviendas calificadas como regulares y buenas incluyan las que tienen un grado de deterioro o deficiencias que requieran mejoras, incluso si no cuentan con hacinamiento, así mismo el hacinamiento debiera considerarse a partir de 2 o más personas por dormitorio.

Siguiendo la metodología descrita anteriormente, la estimación del déficit habitacional alternativo, sería mayor que el tradicional u oficial. Para fines del presente documento se considerará la estimación que plantea el déficit habitacional alternativo, con datos de la Encuesta Nacional de Hogares (Enaho) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (Inec).

En tal sentido, el déficit habitacional total en Costa Rica asciende a 0.77 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.01 millones de viviendas (1.48%), mientras el déficit cualitativo es de 0.76 millones de viviendas (98.52%); como se aprecia en el Cuadro 6.

Cuadro 5. Déficit Habitacional en Costa Rica 2022

Costa Rica, 2022	Déficit Habitacional Tradicional	Déficit Habitacional Alternativo
Déficit Habitacional Cuantitativo	11,437	11,437
Déficit Habitacional Cualitativo Tradicional	152.734	
Déficit Habitacional Cualitativo Alternativo		760,170
Déficit Habitacional Total	164.171	771,607

Fuente: Universidad de Costa Rica con datos de Encuesta Nacional de Hogares (Enaho) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (Inec).

3.7. Ecuador

Según información del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador, presenta un diagnóstico que permitirá medir, gestionar y solucionar problemas para cumplir el objetivo de reducir el déficit habitacional de vivienda, el cual se compone por viviendas recuperables, es decir viviendas que necesitan mejoramiento, o más conocido como déficit cualitativo; y viviendas irrecuperables, es decir viviendas que necesitan reconstruirse totalmente, más conocido como déficit cuantitativo.

Considerando lo anterior y con datos de Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo – Enemdu a diciembre 2020 elaborada por el Instituto Nacional de Estadística de Ecuador - Inec, se estima que el déficit habitacional total en Ecuador asciende a 2.74 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.67 millones de viviendas (24.26%), mientras el déficit cualitativo es de 2.08 millones de viviendas (75.74%); como se aprecia en el Cuadro 7.

Cuadro 7. Déficit Habitacional en Ecuador 2020

Ecuador, 2020	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	286,753	378,859	665,612
Déficit Habitacional Cualitativo	1,374,960	703,553	2,078,513
Déficit Habitacional Total	1,661,713	1,082,412	2,744,125

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador con datos de Enemdu, Inec

Por otro lado, en Ecuador el déficit habitacional urbano asciende a 1.66 millones de viviendas (60.56% del total), de los cuales el 17.26% es cuantitativo y 82.74% es cualitativo; el déficit habitacional rural asciende a 1.08 millones de viviendas (39.44% del total), de los cuales el 35% es cuantitativo y 65% es cualitativo.

3.8. El Salvador

Según el Informe sobre Desarrollo Humano El Salvador 2013 elaborado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD, 2013), se entiende por déficit habitacional la carencia de una vivienda digna por cada hogar existente en el país, tomando en cuenta los componentes estructurales y servicios básicos que posee la vivienda. El déficit cuantitativo se refiere a la demanda potencial de viviendas nuevas e incluye aquellas que deben ser reemplazadas en su totalidad porque no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad. El déficit cualitativo se refiere a aquellas viviendas que tienen carencias en sus componentes estructurales, de servicios básicos o en sus condiciones de uso y entorno ambiental.

Conforme el compendio estadístico de PNUD, el déficit habitacional total en El Salvador asciende a 0.45 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.03 millones de viviendas (7.43%), mientras el déficit cualitativo es de 0.41 millones de viviendas (92.57%); como se aprecia en el Cuadro 8.

Cuadro 8. Déficit Habitacional en El Salvador 2012

El Salvador, 2012	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	20,624	12,507	33,131
Déficit Habitacional Cualitativo	136,212	279,860	413,072
Déficit Habitacional Total	156,836	292,367	446,203

Fuente: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)

Por otro lado, en El Salvador el déficit habitacional urbano asciende a 0.16 millones de viviendas (35.15% del total), de los cuales el 13.15% es cuantitativo y 86.85% es cualitativo; el déficit habitacional rural asciende a 0.29 millones de viviendas (65.52% del total), de los cuales el 4.28% es cuantitativo y 95.72% es cualitativo.

3.9. Guatemala

Según el Estudio Déficit de Vivienda en Guatemala, elaborado por la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (Anacovi, 2023), la metodología aplicada por el Ministerio de Transportes y Vivienda (CIV) del año 2013, contemplaba el déficit

cuantitativo como viviendas nuevas que debían construirse y requerían suelo adicional para asentarse, incluye viviendas inadecuadas (cuartos en casas de vecindad y casas improvisadas) covachas y otros (unidades móviles, estructuras no destinadas a alojamiento) y viviendas hacinadas con familias allegadas (más de tres personas por habitación). Mientras que por el déficit cualitativo considera ranchos (construidos con materiales de la región generalmente con techos de paja o palma y pisos de tierra), viviendas de mala calidad (paredes, techos y pisos), y viviendas hacinadas sin familias allegadas.

Conforme al mencionado estudio, siguiendo la metodología de Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (Celade) de Cepal, el déficit cuantitativo contempla unidades consumidoras de vivienda que no cuentan con una para su uso exclusivo, es decir demanda de vivienda allegados (vivienda ocupada por dos o más hogares). Mientras que el déficit cualitativo se refiere a deficiencias en la dimensión de materialidad de construcción, deficiencias en dimensión de espacio (número de personas/número de dormitorio), y deficiencias en dimensión de servicios básicos (agua, cloaca, electricidad). La principal diferencia metodológica respecto a la anterior es la incorporación de carencia o déficit de servicios básicos, en el déficit cualitativo.

Para fines del presente documento, tratando de homogenizar criterios en la mayoría de países de la región, se utilizará las estimaciones bajo metodología de Cepal/ Celade. En tal sentido, considerando información del VII Censo de Vivienda de 2018, se estima que el déficit habitacional total en Guatemala asciende a 2.24 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.09 millones de viviendas (3.96%), mientras el déficit cualitativo es de 2.15 millones de viviendas (96.04%); como se aprecia en el Cuadro 9.

Cuadro 9. Déficit Habitacional en Guatemala 2018

Guatemala, 2018	Déficit Habitacional Metodología CIV	Déficit Habitacional Metodología Cepal
Déficit Habitacional Cuantitativo	88,588	88,588
Déficit Habitacional Cualitativo	1,274,605	2,149,369
Déficit Habitacional Total	1,363,193	2,237,957

Fuente: Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (Anacovi), con datos de Censo 2018.

3.10. Honduras

Según el estudio “Barreras de acceso a suelo para la vivienda social en Honduras”, realizado por Hábitat para la Humanidad Honduras, con revisión de datos en 2020, se efectúa la estimación del déficit habitacional considerando el déficit cuantitativo a hogares en situación de arrendatarios, viviendas en estado inservible, hacinamiento (más de 5 personas por habitación) y la diferencia entre hogares y viviendas o allegados.

El déficit cualitativo considera hogares que habitan en viviendas construidas con materiales estables o duraderos, pero que presentan pisos de tierra o arena; hogares que presentan carencia por no disponer de un lugar adecuado para preparar los alimentos; las viviendas que presenten carencia en suministro de agua, eliminación de excretas o disposición de energía eléctrica; y en hacinamiento (hogares que ocupan viviendas donde en una misma pieza habitan 4 personas).

Conforme la metodología anterior, según el estimaciones de Hábitat para la Humanidad Honduras con datos de Censo Nacional de Población y Vivienda del 2013 y la Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples, con revisión de datos a 2020 se estima que el déficit habitacional total en Honduras asciende a 1.37 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es 0.52 millones de viviendas (38.2%), mientras el déficit cualitativo es 0.84 millones de viviendas (61.8%); como se aprecia en el Cuadro 10.

Cuadro 10. Déficit Habitacional en Honduras 2020

Honduras, 2020	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	522,076
Déficit Habitacional Cualitativo	844,615
Déficit Habitacional Total	1,366,691

Fuente: Hábitat para la Humanidad Honduras

3.11. México

Según análisis realizado por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el déficit habitacional entendido como Rezago Habitacional está integrado por viviendas en hacinamiento (más de 2.5 personas por cuarto en la vivienda), viviendas construidas con materiales precarios paredes, techos y pisos), y las viviendas sin escusado. Las viviendas con una o más de estas carencias suman el Rezago Habitacional Ampliado (RHA). En caso de que una vivienda cuente con 2 o más carencias se contabiliza una sola vez, siendo el orden de prevalencia hacinamiento, materiales precarios y por último escusado.

Según las estimaciones de SHF con datos de Inegi, el Rezago Habitacional Ampliado al 2022 asciende a 8,977,409 viviendas del cual por hacinamiento fueron 1,309,346, por construcción con materiales precarios 7,505,439 y sin escusado fueron 162,624 viviendas.

Para fines del presente documento, y tratar de homogenizar criterios con países de la región, se considera el rezago por hacinamiento como déficit habitacional cuantitativo. En tal sentido el déficit habitacional total en México asciende a 8.98 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 1.31 millones de viviendas (14.58%), mientras el déficit cualitativo es de 7.67 millones de viviendas (85.42%); como se aprecia en el Cuadro 11.

Cuadro 11. Déficit Habitacional en México

México, 2022	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	682,625	626,721	1,309,346
Déficit Habitacional Cualitativo	3,997,732	3,670,331	7,668,063
Déficit Habitacional Total	4,680,357	4,297,052	8,977,409

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), con datos de Inegi

Por otro lado, en México el déficit habitacional urbano asciende a 4.68 millones de viviendas (52.13% del total) incluyendo aquellos que se encuentran en transición; el déficit habitacional rural asciende a 4.3 millones de viviendas (47.87% del total).

3.12. Nicaragua

De acuerdo con información del “Marco Presupuestario de Mediano Plazo 2013 – 2016” elaborado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de Nicaragua, el concepto déficit habitacional cuantitativo corresponde a las viviendas que deben ser construidas, y el déficit cualitativo corresponde a las que deben ser mejoradas. En tal sentido se establece que el déficit habitacional total en Nicaragua asciende a 0.96 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.35 millones de viviendas (36.36%), mientras el déficit cualitativo es de 0.61 millones de viviendas (63.64%); como se aprecia en el Cuadro 12.

Cuadro 12. Déficit Habitacional en Nicaragua

Nicaragua, 2013	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	348,000
Déficit Habitacional Cualitativo	609,000
Déficit Habitacional Total	957,000

Fuente: Ministerio de Hacienda y Crédito Público de Nicaragua

3.13. Panamá

Según reporte del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) “Condiciones habitacionales y déficit de vivienda en la década de la construcción de Panamá”, Noviembre 2021, para estimar el déficit habitacional se considera la metodología

aplicada por del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá, la cual contempla que el déficit cuantitativo incluye las viviendas que por sus condiciones son inhabitables (incluye a las improvisadas, condenadas y los locales no destinados para habitación); hogares en cohabitación o allegamiento es decir, hogares secundarios en viviendas compartidas (más de dos familias en misma vivienda); y hogares con hacinamiento. Mientras el déficit cualitativo considera las residencias particulares ocupadas que presentan deficiencias parciales en las estructuras de las paredes, piso y techo y, por tanto, necesitan ser reparadas o mejoradas. Adicionalmente a lo anterior el documento del BID adiciona el déficit de servicios básicos, con cual se establece el “déficit habitacional ampliado”.

Siguiendo esta metodología y con datos de Encuesta de Propósitos Múltiples al 2019 del Instituto Nacional de Estadística y Censo (Inec), el déficit cuantitativo asciende a 81,819 viviendas, déficit cualitativo 36,564 viviendas y hogares sin déficit habitacional y con carencias de servicios básicos asciende a 217,808 viviendas.

Para fines del presente documento, y tratando de homogenizar criterios con países de la región, se incluirá las carencias de servicios básicos dentro del déficit cualitativo, es decir, se estima que el déficit habitacional total en Panamá asciende a 0.34 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.08 millones de viviendas (24.34%), mientras el déficit cualitativo es de 0.25 millones de viviendas (75.66%); como se aprecia en el Cuadro 13.

Cuadro 13. Déficit Habitacional en Panamá

Panamá, 2019	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	81,819
Déficit Habitacional Cualitativo	254,372
Déficit Habitacional Total	336,191

Fuente: Banco Interamericano de Desarrollo (BID) con datos de EPM-Inec

3.14. Paraguay

De acuerdo a estimaciones de la Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos de Paraguay (DGEEC, 2012), el déficit habitacional cuantitativo corresponde a las necesidades de construcción de nuevas viviendas y considera aquellas viviendas clasificadas como “irrecuperables”, que se establece mediante el procesamiento de datos del parque de viviendas particulares ocupadas con personas presentes, que define una tipología de calidad global, construida mediante indicadores de materialidad, calidad de saneamiento y tipología de vivienda. En cuanto al déficit habitacional cualitativo, considera requerimientos de ampliación por necesidades de expansión del número de habitaciones para dormir o superficie habitable de las viviendas, incluye aquellas

habitadas por núcleos secundarios hacinados, se agregan las viviendas buenas y recuperables sin agrupamiento, pero igualmente afectadas por problemas de hacinamiento. Asimismo se incluye necesidades de mejoramiento que refiere a viviendas clasificadas como recuperables en la materialidad de la construcción, tipo de vivienda y saneamiento.

De acuerdo a lo anterior, y con datos del Censo Nacional de Población y Viviendas 2012, se estima que el déficit habitacional total en Paraguay asciende a 0.78 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.1 millones de viviendas (12.38%), mientras el déficit cualitativo es de 0.68 millones de viviendas (87.62%); como se aprecia en el Cuadro 14.

Cuadro 14. Déficit Habitacional en Paraguay

Paraguay, 2012	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	77,870	18,676	96,546
Déficit Habitacional Cualitativo	316,641	366,886	683,527
Déficit Habitacional Total	394,511	385,562	780,073

Fuente: Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos de Paraguay

Por otro lado, en Paraguay el déficit habitacional urbano asciende a 0.39 millones de viviendas (50.57% del total), de los cuales el 19.74% es cuantitativo y 80.26% es cualitativo; el déficit habitacional rural asciende a 0.39 millones de viviendas (49.43% del total), de los cuales el 4.84% es cuantitativo y 95.16% es cualitativo.

3.15. Perú

De acuerdo al reporte de Resumen de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú, referente a la habitabilidad interna, según la Encuesta Nacional de Hogares (Enaho) del Instituto Nacional de Estadística e Informática (Inei), se estimó el déficit habitacional al año 2020, considerando que déficit cuantitativo de vivienda corresponde a la cantidad de viviendas que se necesitan construir, considera la carencia de viviendas aptas para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que no poseen viviendas, de tal manera que cada vivienda pueda albergar en su interior a un solo hogar. Mientras que el déficit cualitativo considera las deficiencias en la calidad de la vivienda, incluyendo materialidad (paredes y pisos), espacio habitable (hacinamiento) y servicios básicos (agua potable, desagüe y electricidad), de manera que se identifica las viviendas que requieren ser mejoradas en estos aspectos.

Conforme a lo anterior se determinó que el déficit habitacional total en Perú asciende a 1.51 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.46 millones de

viviendas (30.15%), mientras el déficit cualitativo es de 1.05 millones de viviendas (69.85%); como se aprecia en el Cuadro 15.

Cuadro 15. Déficit Habitacional en Perú

Perú, 2020	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	432,521	22,764	455,285
Déficit Habitacional Cualitativo	833,207	221,485	1,054,692
Déficit Habitacional Total	1,265,727	244,250	1,509,977

Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Por otro lado, se estima que en Perú el déficit habitacional urbano asciende a 1.27 millones de viviendas (83.82% del total), de los cuales el 34.17% es cuantitativo y 65.83% es cualitativo; el déficit habitacional rural asciende a 0.24 millones de viviendas (16.18% del total), de los cuales el 9.32% es cuantitativo y 90.68% es cualitativo.

3.16. República Dominicana

De acuerdo con la actualización 2022 de la metodología oficial para el cálculo y caracterización del déficit habitacional, elaborado por el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones y la Oficina Nacional de Estadística de República Dominicana, se establece que el déficit habitacional está caracterizado como el conjunto de necesidades habitacionales insatisfechas de una población, incluyendo la carencia absoluta de vivienda; la carencia de una vivienda de uso exclusivo y bajo condiciones seguras de tenencia; y la incapacidad de acceder a una vivienda adecuada. El déficit cuantitativo corresponde a la carencia de unidades de viviendas que se necesitan para responder a las necesidades habitacionales de la población, incluye criterios de materialidad, tipo de vivienda y allegamientos. Mientras que el déficit cuantitativo refiere a las viviendas que presentan deterioro en sus materiales (techo y piso), espacio físico o servicios básicos (agua, servicio sanitario y energía eléctrica) y funcionales, (materialidad, servicios básicos, tipo de vivienda).

En esta nueva metodología se introducen ajustes que no afectan significativamente los resultados previos. Por ejemplo, en atributos como pared con tabla de palma, antes se definía recuperable en la zona urbana y aceptable en la rural, en esta nueva metodología se define como irrecuperable para ambas zonas; en el caso de techo de material cana, pasa de recuperable a aceptable ya que es usada en segundas viviendas o de fines turísticos; la categoría de vivienda compartida con negocio pasa de recuperable a aceptable; en el allegamiento se prescinde de la tasa de dependencia económica; entre otros ajustes que amplían y/o caracterizan con mayor profundidad la realidad habitacional en República Dominicana, en el marco de la Ley n.0 160-21, que crea y

organiza el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (Mivhed) y en consonancia con el alcance del Plan Decenal de Viviendas.

Bajo esta metodología, y considerando datos de la Encuesta Nacional de Hogares y Propósitos Múltiples del año 2018 (Enhogar 2018) de la Oficina Nacional de Estadística (ONE), se determinó que el déficit habitacional total en República Dominicana asciende a 1.46 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.39 millones de viviendas (26.84%), mientras el déficit cualitativo es de 1.07 millones de viviendas (73.16%); como se aprecia en el Cuadro 16.

Cuadro 16. Déficit Habitacional en República Dominicana

República Dominicana, 2018	Déficit Habitacional Urbano	Déficit Habitacional Rural	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	281,553	111,530	393,083
Déficit Habitacional Cualitativo	795,398	275,982	1,071,380
Déficit Habitacional Total	1,076,951	387,512	1,464,463

Fuente: Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones y la Oficina Nacional de Estadística de Republica Dominicana

Por otro lado, en República Dominicana el déficit habitacional urbano asciende a 1.08 millones de viviendas (73.54% del total), de los cuales el 26.14% es cuantitativo y 73.86% es cualitativo; el déficit habitacional rural asciende a 0.39 millones de viviendas (26.46% del total), de los cuales el 28.78% es cuantitativo y 71.22% es cualitativo.

3.17. Uruguay

De acuerdo a resultados de Censos de Población, Hogares y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística 2011, se considera que un hogar está en situación de déficit cuantitativo cuando: habita una vivienda sin permiso del propietario, habita una vivienda deficitaria por materiales en paredes, pisos y techo o comparte la vivienda con otros hogares. Las distintas modalidades del déficit cuantitativo no se superponen, la información se procesa “en cascada”. En primer lugar, se toman los hogares que habitan viviendas sin permiso del propietario, priorizando la tenencia precaria como componente del déficit cuantitativo. En segundo lugar, se incluyen los hogares con viviendas de tenencia segura, pero consideradas deficitarias por los materiales en paredes, techos y pisos. En tercer lugar, se tomó el grupo de hogares que ni son ocupantes sin permiso del propietario ni habitan viviendas deficitarias por materiales pero que comparten la vivienda con otro hogar. Asimismo, un hogar con déficit cualitativo es aquel que habita una vivienda categorizada como buena o regular y que cumple con al menos una de las siguientes condiciones: hacinamiento, llegada del agua por cañería fuera de la vivienda a menos de 100 mts de distancia o por cañería fuera de la vivienda a más de 100 mts de distancia o por otros medios y sin servicio higiénico o

servicio higiénico con o sin cisterna y evacuación entubado hacia el arroyo o evacuación a otro (por ejemplo, superficie).

Conforme a lo anterior se estima que el déficit habitacional total en Uruguay asciende a 0.9 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 0.07 millones de viviendas (7.22%), mientras el déficit cualitativo es de 0.84 millones de viviendas (92.78%); como se aprecia en el Cuadro 17.

Cuadro 17. Déficit Habitacional en Uruguay

Uruguay, 2011	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	65,331
Déficit Habitacional Cualitativo	838,998
Déficit Habitacional Total	904,329

Fuente: Elaboración propia con datos de Censos de Población, Hogares y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística 2011

3.18. Venezuela

Según los resultados y estimaciones obtenidos por el XIII Censo General de Población y Vivienda 2011 y Cámara Venezolana de la Construcción, CVC, se contempla en el déficit cuantitativo el déficit estructural que corresponde a las viviendas familiares ocupadas clasificadas como ranchos, los cuales son viviendas “inaceptables” en cuya estructura predominan materiales catalogados como desechos, tales como: caña, palma, cartón, latones y similares, también incluye aquellas de otra clase (carpas, barracas, cuevas u otros albergues); el déficit funcional de familias que no poseen vivienda y conviven “arrimadas” en casas de sus familiares o compartiendo con otros grupos, en su mayoría en condición de hacinamiento (más de 3 personas por cuarto) y hogares adicionales con más de un núcleo familiar; déficit por crecimiento vegetativo de la población, asimismo se resta las viviendas construidas en el periodo de cálculo.

En el caso del déficit cualitativo está compuesto por viviendas que requieren mejoras, viviendas ocupadas aceptables pero que requieren mejoramiento por tener alguna o varias deficiencias en cuanto a sus materiales; y viviendas sin servicios, que carecen de los servicios básicos de electricidad, agua, disposición de excretas, entre otros. Asimismo se resta las viviendas promovidas por el Programa de Sustitución de Vivienda (SUVI).

Conforme lo anterior el déficit habitacional total en Venezuela en 2011 asciende a 2.44 millones de viviendas, de los cuales el déficit cuantitativo es de 1.79 millones de viviendas (73.14%), mientras el déficit cualitativo es de 0.66 millones de viviendas (26.86%); como se aprecia en el Cuadro 18.

Cuadro 18. Déficit Habitacional en Venezuela 2011

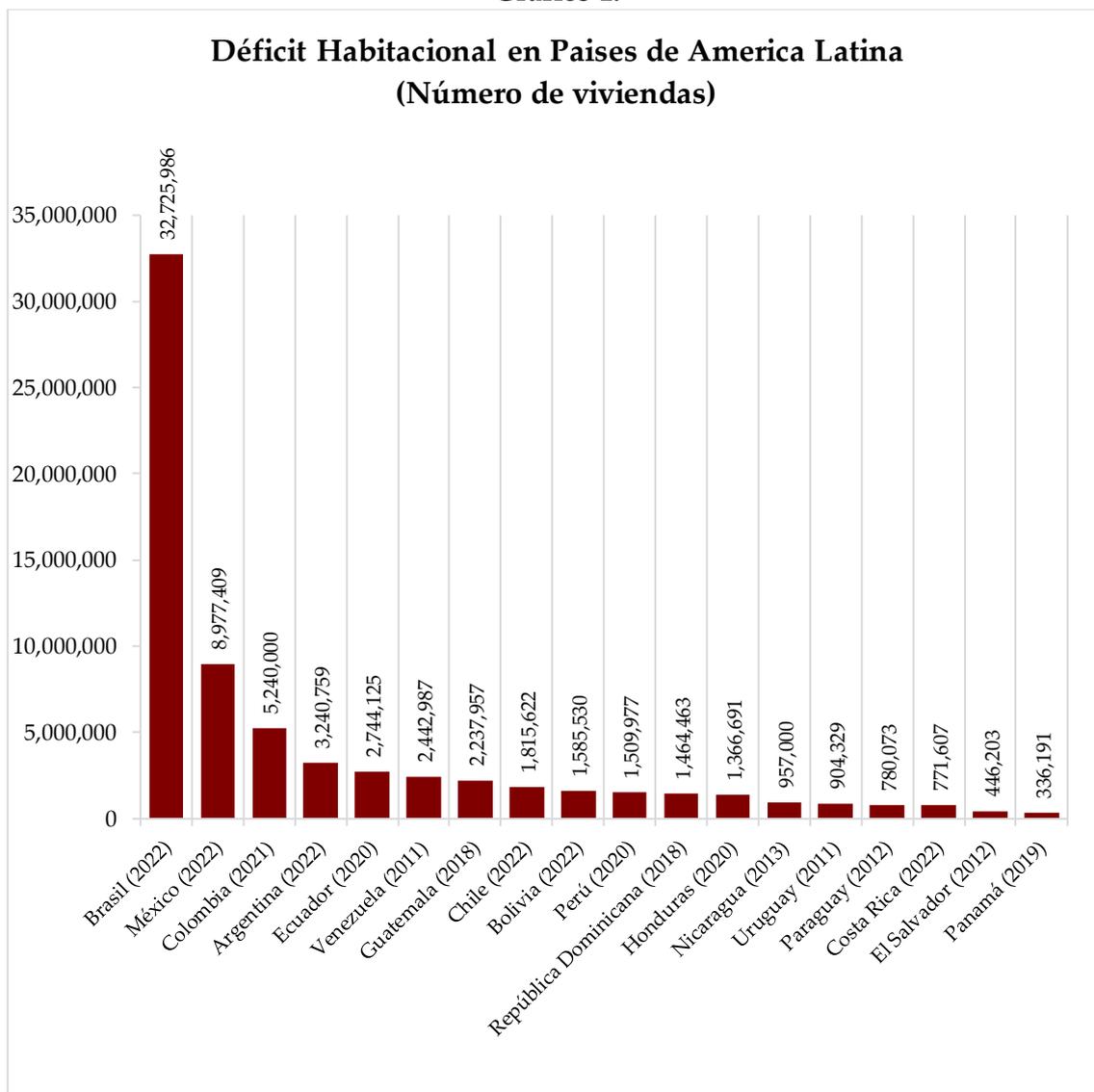
Venezuela, 2011	Déficit Habitacional Total
Déficit Habitacional Cuantitativo	1,786,867
Déficit Habitacional Cualitativo	656,120
Déficit Habitacional Total	2,442,987

Fuente: Elaboración propia con datos del INE-XIII Censo General de Población y Vivienda, 2011.

4. Déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe

El Déficit Habitacional en los países de América Latina y el Caribe analizados en el presente documento asciende a 69,546,910 viviendas en total, es decir requerimientos de vivienda nueva o de mejoramiento de las existentes, siendo los países con mayor extensión geográfica y población los que concentran mayor cantidad del déficit; tal como se puede apreciar en el Gráfico 1.

Gráfico 1.

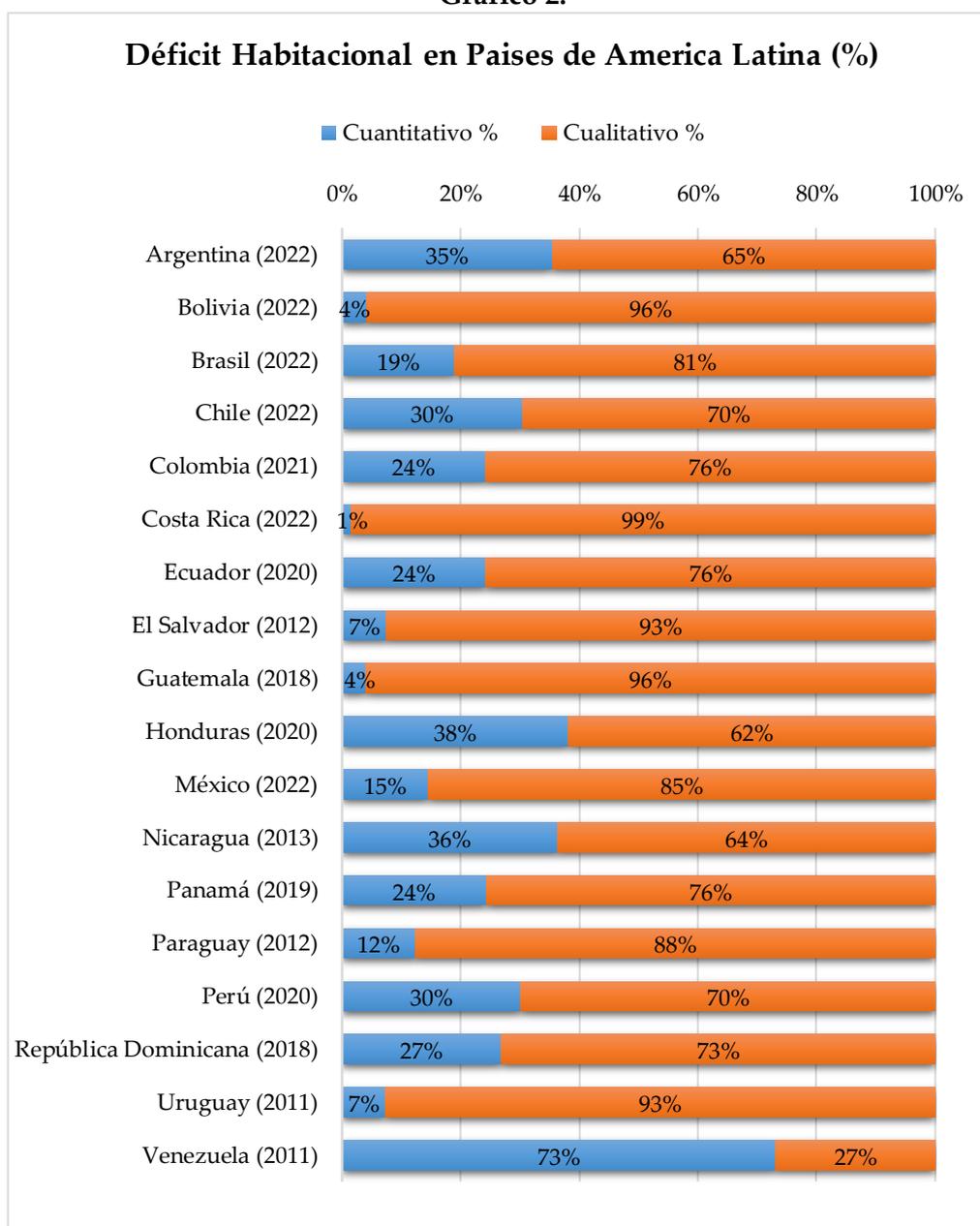


Fuentes: Elaboración propia con información de Institutos Nacionales de Estadística, Ministerios y Secretarías de Vivienda, Gremios, Fundaciones del sector vivienda y construcción, organismos multilaterales y academia.

Se estima que el déficit cuantitativo de los países analizados en el presente documento, asciende en total a 15,101,657 de nuevas viviendas requeridas, que representa el 22%, mientras que el déficit cualitativo asciende a 54,445,253 de viviendas con deficiencias en la calidad de la vivienda y carencia de servicios básicos; y representa el 78%, en

concordancia con publicaciones anteriores, el déficit cualitativo es el más representativo en países de la región; tal como se aprecia en el Gráfico 2.

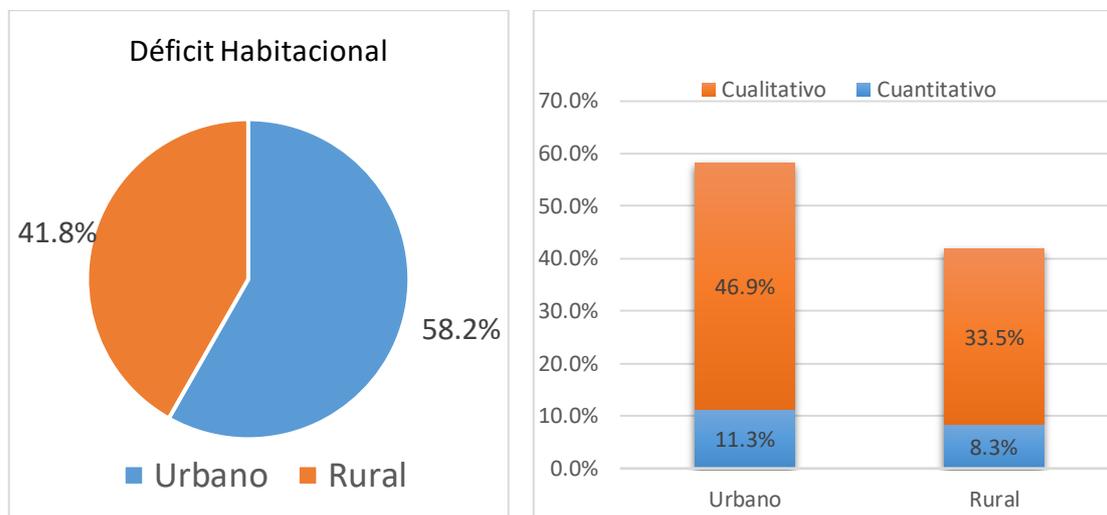
Gráfico 2.



Fuentes: Elaboración propia con información de Institutos Nacionales de Estadística, Ministerios y Secretarías de Vivienda, Gremios, Fundaciones del sector vivienda y construcción, organismos multilaterales y academia.

Al tratar de desagregar la información en los ámbitos urbano y rurales, en algunos países no se encontró información disponible, considerando el promedio de nueve países de la región (Bolivia, Chile, Colombia, Ecuador, El Salvador, México, Paraguay, Perú y República Dominicana), se estima que 58.2% del déficit habitacional se ubica en zonas urbanas, mientras que el 41.8% en áreas rurales, en ambos casos el déficit cualitativo sigue siendo el más representativo; tal como se aprecia en el Gráfico 3.

Gráfico 3.
Déficit Habitacional Urbano y Rural



Fuentes: Elaboración propia con información de Institutos Nacionales de Estadística, Ministerios y Secretarías de Vivienda, Gremios, Fundaciones del sector vivienda y construcción, organismos multilaterales y academia.

Referencias bibliográficas

Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (Anacovi) (Junio 2024). Estudio Déficit de Vivienda en Guatemala. Cálculo y revisión metodológica 2023. Recuperado de: <https://anadie.gob.gt/>

Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (Junio 2024), Sector de Capacidad Institucional y Finanzas (Junio 2024). *Housing Policy Matters for the Poor: Housing Conditions in Latin America and the Caribbean 1995–2006* (Rojas, E., y Medellín, N.), 2011. Recuperado de: <https://www.iadb.org/es>

Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (Junio 2024). Condiciones habitacionales y déficit de vivienda en la década de la construcción de Panamá (Astudillo, J. y Garcimartín, C.) Noviembre 2021. Recuperado de: <https://www.iadb.org/es>

Cámara Argentina de la Construcción (Junio 2024). Necesidades de Inversión en Viviendas en Argentina 2023 (Utrera, G.). Recuperado de: <http://www.camarco.org.ar/>

Cámara Venezolana de la Construcción (Junio 2024). Revista Construcción. Déficit habitacional en Venezuela, Julio 2017. Recuperado de: <http://www.cvc.com.ve>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), Centro Latinoamericano de Demografía (Celade) (Junio 2024). “Déficit habitacional y datos censales sociodemográficos: una metodología” 1996. Recuperado de: <https://www.cepal.org/es>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal) (Junio 2024). Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa. (Szalachman, R.). Serie Financiamiento del Desarrollo No 103, 2000. Recuperado de: <https://www.cepal.org/es>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística, Dane de Colombia (Junio 2024). Boletín Técnico Déficit Habitacional. Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2021. Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/>

Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos, DGEEC de Paraguay (Junio 2024). Análisis del déficit habitacional en Paraguay, 2012. Recuperado de: <http://www.dgeec.gov.py/>

Fundación João Pinheiro de Brasil (Junio 2024). *Inadequação de Domicílios no Brasil 2022 y Déficit Habitacional no Brasil 2022*. Recuperado de: <https://fjp.mg.gov.br/>

Hábitat para la Humanidad Honduras (Junio 2024). Barreras de acceso a suelo para la vivienda social en Honduras 2021. Recuperado de: <https://www.habitathn.org/>

Instituto Nacional de Estadística de Bolivia (Junio 2024). Encuesta de Hogares 2012-2022. Recuperado de: <https://www.ine.gob.bo/>

Instituto Nacional de Estadística de Uruguay (Junio 2024). 8º censo de población, 4º censo de hogares, 6º censo de viviendas y 1º Entorno Urbanístico 2011. Recuperado de: <http://www.ine.gub.uy/>

Instituto Nacional de Estadística de Venezuela (Junio 2024). XIII Censo General de Población y Vivienda 2011. Recuperado de: <http://www.ine.gov.ve/>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú (Junio 2024). Resumen de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) julio 2021. Recuperado de: <https://cdn.www.gob.pe/>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador (Junio 2024). Política Urbana Nacional, Política Pública de Desarrollo Urbano y Vivienda 2023-2036. Recuperado de: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/>

Ministerio de Hacienda y Crédito Público de Nicaragua Marco (Junio 2024). Marco Presupuestario de Mediano Plazo 2013 – 2016. Recuperado de: <http://www.hacienda.gob.ni/>

Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones y Oficina Nacional de Estadística de Republica Dominicana (Junio 2024). Déficit habitacional en República Dominicana 2018. Actualización a la metodología oficial 2022, mayo 2023. Recuperado de: <https://www.one.gob.do/>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) de Chile (Junio 2024). Déficit habitacional Casen 2022: Resultados y notas metodológicas. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. Recuperado de: <https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/>

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU Habitat) (Diciembre 2018). Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Recuperado de: <https://unhabitat.org/>

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) (Junio 2024). Informe sobre Desarrollo Humano El Salvador 2013, Imaginar un nuevo país. Hacerlo posible. Diagnóstico y propuesta. Recuperado de <https://www.undp.org/>

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de México (Junio 2024). Rezago habitacional Ampliado 2020-2022. Recuperado de: <https://www.gob.mx/>

Universidad de Costa Rica, UCR (Junio 2024). Balance y Tendencias del Sector Vivienda 2022. Expectativas y desafíos. Recuperado de: <https://www.ucr.ac.cr/>

Unión Interamericana para la vivienda (Uniapravi). Déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe (Sanchez, R. y Saldaña, J.), Cuaderno N° 270 Enero – Marzo 2022, Lima, Perú

Unión Interamericana para la vivienda (Uniapravi). Metodología aplicada para la medición del déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe (Sanchez, R. y Saldaña, J.), Cuaderno N° 257 Octubre - Diciembre 2018, Lima, Perú.