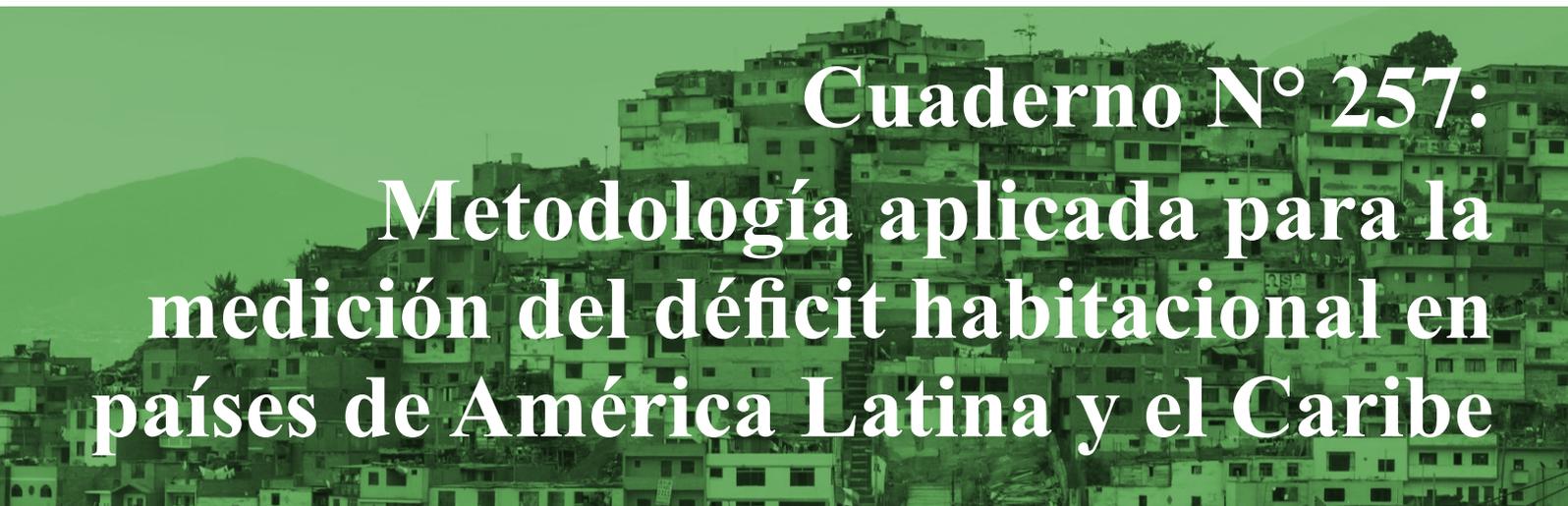




**Uniapravi**  
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA



**Cuaderno N° 257:**  
**Metodología aplicada para la  
medición del déficit habitacional en  
países de América Latina y el Caribe**



OCT- DIC  
**2018**

**METODOLOGÍA APLICADA PARA LA MEDICIÓN DEL DÉFICIT  
HABITACIONAL EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE**

CUADERNO N° 257

Octubre - Diciembre 2018

Ronald Sánchez Castro, Secretario Técnico de Uniapravi y Julio Saldaña Narro, Asesor del  
Área Técnica de Uniapravi

Publicado por la Unión Interamericana para la Vivienda

Bajada Balta 169, 4to. Piso  
Lima 18, Perú  
Casilla Postal N° 18-1366  
Teléfonos: (51-1) 444-6605 / 444-6611  
Fax: (51-1) 444-6600  
E-mail: [uniapravi@uniapravi.org](mailto:uniapravi@uniapravi.org)  
Website: [www.uniapravi.org](http://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).

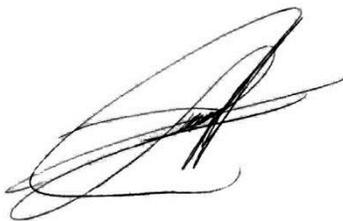
# PRESENTACIÓN

En el presente ejemplar de la Serie Cuadernos, la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi) presenta **“Metodología aplicada para la medición del déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe”**.

El acceso a la vivienda adecuada es una de las principales necesidades insatisfechas y considerables que posee una gran parte de la población, y la producción y su comercialización están sujetas al comportamiento del mercado en términos de oferta y demanda. En América Latina y el Caribe, existe un alto déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo, y cuya atención requiere necesariamente mayor interacción y coordinación entre los gobiernos, el sector privado y la comunidad civil, para que así se pueda desarrollar políticas para la impulsar la oferta de vivienda adecuada y sostenible, acorde a las necesidades de la población. Un aspecto importante para impulsar políticas habitacionales, es precisamente la identificación y cuantificación del déficit de viviendas.

El presente cuaderno, fue preparado por el Economista Sr. Ronald Sánchez Castro, Secretario Técnico de UNIAPRAVI y el Economista Sr. Julio Saldaña Narro, Asesor del Área Técnica de UNIAPRAVI; y describe brevemente el déficit habitacional, sus principales componentes y la metodología para el cálculo del déficit habitacional aplicada 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, teniendo como base las información oficial de los Censos de Población, Vivienda y Hogares publicada por los organismos nacionales de información y estadísticas.

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.



Sebastián Bernabé Fernández Cortina  
Presidente

METODOLOGÍA APLICADA PARA LA MEDICIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL  
EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

CUADERNO N° 257

Octubre - Diciembre 2018

1.	Introducción.....	5
2.	Déficit habitacional.....	6
3.	Metodología aplicada y resultados del déficit habitacional.....	6
3.1.	Argentina.....	6
3.2.	Bolivia.....	8
3.3.	Brasil.....	10
3.4.	Chile.....	13
3.5.	Colombia.....	15
3.6.	Costa Rica.....	18
3.7.	Ecuador.....	20
3.8.	El Salvador.....	21
3.9.	Guatemala.....	23
3.10.	Honduras.....	25
3.11.	México.....	27
3.12.	Nicaragua.....	29
3.13.	Panamá.....	31
3.14.	Paraguay.....	33
3.15.	Perú.....	36
3.16.	República Dominicana.....	38
3.17.	Uruguay.....	41
3.18.	Venezuela.....	43
4.	Conclusiones.....	45
	Referencias bibliográficas.....	47

Ronald Sánchez Castro, Secretario Técnico de Uniapravi  
Julio Saldaña Narro, Asesor del Área Técnica de Uniapravi

---

## **1. Introducción**

El acceso a la vivienda adecuada es una de las principales necesidades insatisfechas y considerables que posee una gran parte de la población, y la producción y su comercialización están sujetas al comportamiento del mercado en términos de oferta y demanda. En América Latina y el Caribe, existe un alto déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo, y cuya atención requiere necesariamente mayor interacción y coordinación entre los gobiernos, el sector privado y la comunidad civil, para que así se pueda desarrollar políticas para la impulsar la oferta de vivienda adecuada y sostenible, acorde a las necesidades de la población.

Un aspecto importante para impulsar políticas habitacionales, es la identificación y cuantificación del déficit de viviendas. El presente documento describe brevemente el déficit habitacional, sus principales componentes y la metodología para el cálculo del déficit habitacional aplicada 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, tomando como fuente principal los censos oficiales de cada país.

## 2. Déficit habitacional

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2016) describe al déficit habitacional como “la combinación de requerimientos en base a la ausencia de vivienda y las condiciones deficientes de la vivienda”.

El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat, 2015) define al déficit habitacional como “el saldo negativo entre: el conjunto de viviendas adecuadas (stock o parque habitacional) del que dispone un país, una ciudad, una región o un territorio dado; y, las necesidades de habitación de su población”.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2010) define al déficit habitacional como “la brecha entre requerimientos y disponibilidad de viviendas adecuadas en la sociedad”.

El déficit habitacional se divide en cuantitativo y cualitativo, la primera, considera la carencia de viviendas aptas para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que no poseen viviendas y, la segunda, hace referencia a las deficiencias en la calidad de viviendas ya materializadas, ya sea por su composición, espacio o servicio.

A pesar que la definición del déficit habitacional suele entenderse de forma universal como las brecha existente entre las necesidades y la disponibilidad y estado actual de las viviendas, en la práctica y como se verá más adelante, los países de América Latina y el Caribe aplican diversas metodologías 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. Ello explica que la naturaleza de los programas o políticas de vivienda pública varía enormemente en toda la región, por tanto, no se ha logrado alcanzar uniformidad en los programas de apoyo en este sector por parte de la banca multilateral y de diversos organismos internacionales.

## 3. Metodología aplicada y resultados del déficit habitacional

### 3.1. Argentina

Según los resultados obtenidos por la Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO) del año 2014, se evidenció que el déficit habitacional registró 4 millones 913 mil 982 viviendas, estimado bajo los dos tipos de déficit habitacional, como lo son el déficit cuantitativo y cualitativo, considerando que cada uno se encuentra conformado por distintos indicadores, que se desarrollará a continuación

### a) Déficit cuantitativo

En el año 2014, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 1 millón 331 mil 622 viviendas, y el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Calidad constructiva (1 millón 232 mil 846 viviendas):** Se compone por la calidad de los materiales y la disponibilidad de instalaciones internas de la vivienda que habitan los hogares.
- **Cohabitación (98 mil 776 viviendas):** Se refiere a los hogares que comparten la vivienda. Permite estimar la demanda habitacional a partir del supuesto de que la situación ideal es que haya una vivienda por cada hogar.

**Cuadro 1. Déficit cuantitativo, 2010**

Déficit cuantitativo		
Total	Calidad constructiva	Cohabitación
1,331,622	1,232,846	98,776

*Fuente:* Elaboración propia con datos de la Cámara Argentina de la Construcción y el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

### b) Déficit cualitativo

Durante el año 2010, se estimó que el déficit cualitativo fue de 3 millones 582 mil 360 viviendas y, su cálculo está compuesto por:

- **Calidad constructiva (713 mil 843 viviendas):** Se refiere a los atributos y características de la vivienda y otro referido al nivel de consolidación del entorno a la vivienda.
- **Conexión a servicios sanitarios (1 millón 808 mil 810 viviendas):** Se atribuye a que la vivienda debe disponer de acceso a agua potable y conexión a la red cloacal o desagüe a pozo con cámara séptica, para cumplir con los estándares mínimos de habitabilidad.
- **Hacinamiento agrupado (1 millón 059 mil 707 viviendas):** Es la relación entre la cantidad total de miembros del hogar y la cantidad de habitaciones de uso exclusivo del hogar. Operacionalmente se considera que existe hacinamiento crítico cuando en el hogar hay más de tres personas por cuarto.

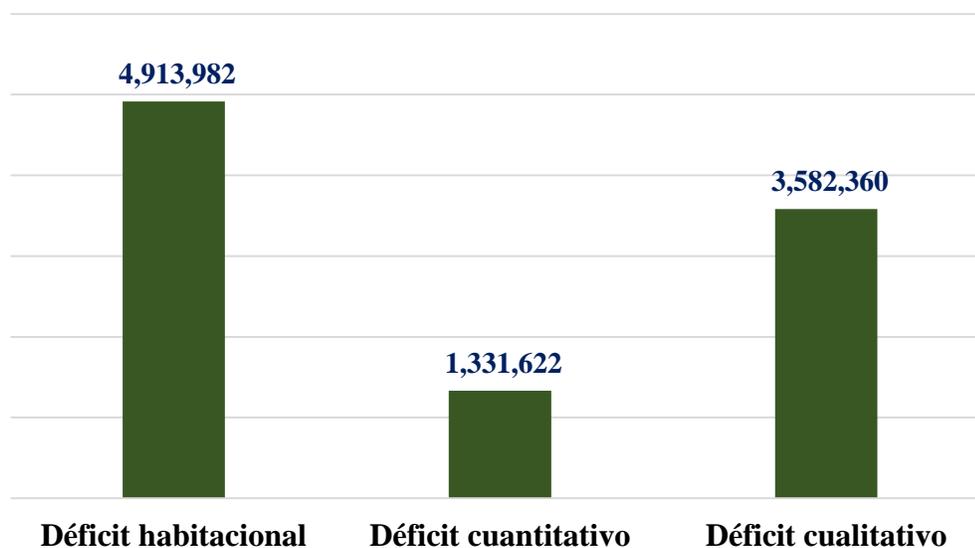
**Cuadro 2. Déficit cualitativo, 2010**

Déficit cualitativo			
Total	Calidad constructiva	Conexión a Servicios Sanitario	Hacinamiento agrupado
<b>3,582,360</b>	713,843	1,808,810	1,059,707

*Fuente:* Elaboración propia con datos de la Cámara Argentina de la Construcción y el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Los resultados del déficit habitacional por tipo déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 1.

**Gráfico 1. Déficit habitacional en Argentina, 2010**



*Fuente:* Elaboración propia con datos de la Cámara Argentina de la Construcción y el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Asimismo, se estimó que 4 millones 009 mil 389 viviendas con déficit cuantitativo o cualitativo se encuentran en áreas urbanas y representa el 81.59% del déficit habitacional total; mientras que 904 mil 593 viviendas se encuentran en área rural es decir el 18.41% del déficit habitacional total.

### 3.2. Bolivia

De acuerdo a los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda realizado el año 2012, se registró que el déficit habitacional alcanzó 1 millón 714 mil 526 viviendas, estimado bajo el déficit cuantitativo y cualitativo, que se desarrollara a continuación:

### a) Déficit cuantitativo

Durante el año 2012, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 167 mil 299 viviendas, y el cálculo de este déficit está conformado por:

- **Hogares allegados (33 mil 460 viviendas):** Se consideran a las familias que comparten la vivienda con dos o más familias.
- **Hogares que habitan en viviendas irrecuperables (133 mil 839 viviendas):** Son aquellas que presentan deficiencia de calidad en los materiales de construcción en paredes, techos y pisos, por lo que deben ser reemplazadas.

**Cuadro 3. Déficit cuantitativo, 2012**

Déficit cuantitativo		
Total	Hogares allegado	Hogares que habitan en viviendas irrecuperables
<b>167,299</b>	33,460	133,839

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-Censo Nacional de Población y Vivienda, 2012.

### b) Déficit cualitativo

En el año 2012, se calculó que el déficit cualitativo fue de 1 millón 547 mil 227 viviendas, constituido por los siguientes componentes:

- **Inadecuados materiales de vivienda (333 mil 427 viviendas):** Carencias o insatisfacciones en sus componentes estructurales (pared, techo, piso).
- **Insuficientes espacios (560 mil 870 viviendas):** Se considera que viven en condiciones de hacinamiento los hogares en los que viven más de cinco personas por cada dos dormitorios sin contar baño y cocina, y la tenencia de un cuarto exclusivo para cocinar.
- **Inadecuados servicios de agua y saneamiento (652 mil 930 viviendas):** Se considera la disponibilidad y acceso a servicios básicos referidos a tres variables: agua, en cuanto a la procedencia y distribución; disponibilidad de energía eléctrica y el acceso a baño sea este de uso privado o compartido.

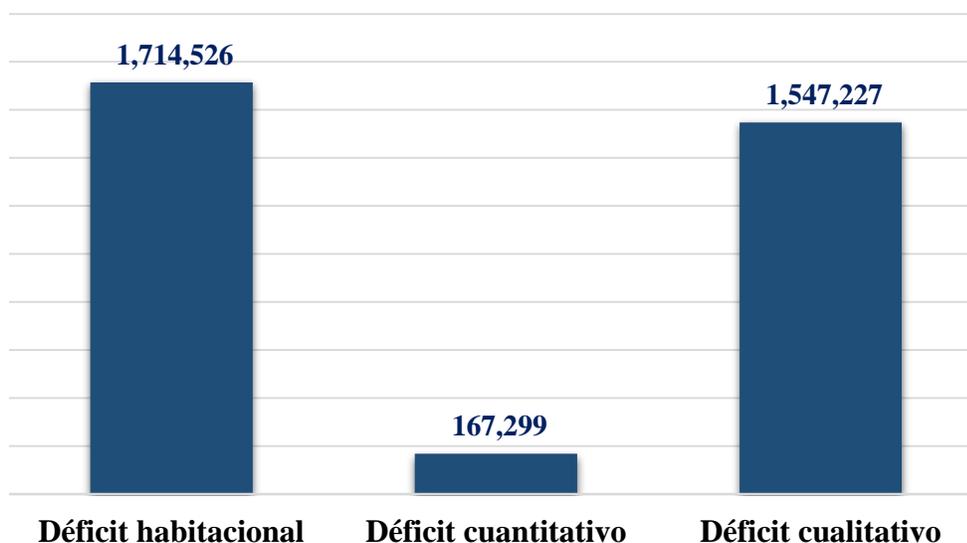
**Cuadro 4. Déficit cualitativo, 2012**

Déficit cualitativo			
Total	Inadecuados materiales de vivienda	Insuficientes espacios	Inadecuados servicios de agua y saneamiento
<b>1,547,227</b>	<b>333,427</b>	<b>560,870</b>	<b>652,930</b>

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-Censo Nacional de Población y Vivienda, 2012.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 2.

**Gráfico 2. Déficit habitacional en Bolivia, 2012**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-Censo Nacional de Población y Vivienda, 2012.

### 3.3. Brasil

Según los resultados logrados por el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE) en el año 2015, se demostró que el déficit habitacional fue de 17 millones 614 mil 009 viviendas, considerando al déficit cuantitativo y cualitativo, que a su vez están conformados por distintos indicadores, que se desarrollará a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

En Brasil, el término “déficit habitacional” hace referencia al déficit cuantitativo, en el año 2015, este ascendió a 6 millones 355 mil 743 viviendas y, el cálculo de este déficit está compuesto por los siguientes elementos:

- **Habitaciones precarias “domicilios rústicos e improvisados” (942 mil 631 viviendas):** Contabiliza los domicilios improvisados y los domicilios rústicos, considerando que ambos caracterizan el déficit habitacional
- **Convivencia familiar “familias convivientes y número de habitaciones” (1 millón 902 mil 490 viviendas):** Comprende la suma de las familias convivientes secundarios (sólo aquellos que tienen intención de constituir un domicilio exclusivo se consideran déficit habitacional) y de las que viven en domicilios localizados, excepto los cedidos por empleador.
- **Carga excesiva sobre alquiler urbano (3 millones 177 mil 772 viviendas):** Corresponde al número de familias urbanas, con renta familiar de hasta tres salarios mínimos, que viven en casa o apartamento y que gastan más del 30% de su renta con alquiler.
- **Aumento excesivo de los domicilios alquilados (332 mil 850 viviendas):** Es el componente que menos contribuye al déficit habitacional y es un fenómeno casi exclusivo de las áreas urbanas. El aumento excesivo del número medio de residentes superiores a tres personas por dormitorio.

**Cuadro 5. Déficit cuantitativo, 2015**

<b>Déficit cuantitativo</b>				
<b>Total</b>	<b>Habitaciones precarias</b>	<b>Convivencia familiar</b>	<b>Carga excesiva sobre alquiler urbano</b>	<b>Aumento excesivo de los domicilios alquilados</b>
<b>6,355,743</b>	942,631	1,902,490	3,177,772	332,850

*Fuente:* Elaboración propia con datos del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE).

#### **b) Déficit cualitativo**

El déficit cualitativo o también conocido como domicilio urbano inadecuado se estimó en 13 millones 602 mil 461 viviendas y su cálculo está compuesto por los siguientes elementos:

- **Suelo inadecuado (1 millón 867 mil 647 viviendas):** Se refiere a los casos en que al menos uno de los residentes del domicilio tiene propiedad de la vivienda, pero no, total o parcialmente, la del terreno o de la fracción ideal de terreno (no en caso de apartamento) donde se ubica.
- **Domicilio sin cuarto de baño (191 mil 322 viviendas):** La ausencia de baño exclusivo es característica de las poblaciones de renta más baja, casi totalidad de los domicilios en esas condiciones alberga familias cuyo ingreso promedio mensual es menor que cinco salarios mínimos
- **Carencia de infraestructura (9 millones 692 mil 097 viviendas):** En relación a la inadecuación de los domicilios la mayor preocupación es con la carencia de infraestructura urbana, caracterizada por cuatro servicios básicos: iluminación eléctrica, abastecimiento de agua con canalización interna, red general de agotamiento sanitario o fosa séptica y recolección de basura regular por lo menos dos a veces por semana.
- **Densificación excesiva (1 millón 020 mil 675 viviendas):** Considera el aumento excesivo de (número medio de residentes superiores a tres personas por dormitorio) era, hasta 2007, un componente sólo de la inadecuación de domicilios (y no del déficit habitacional).
- **Cobertura insuficiente (830 mil 720 viviendas):** Bajo cobertura inadecuada se incluyen todos los domicilios que, aunque posean paredes de albañilería o madera aparejada, tienen techo de madera aprovechada, cinc, lata o paja.

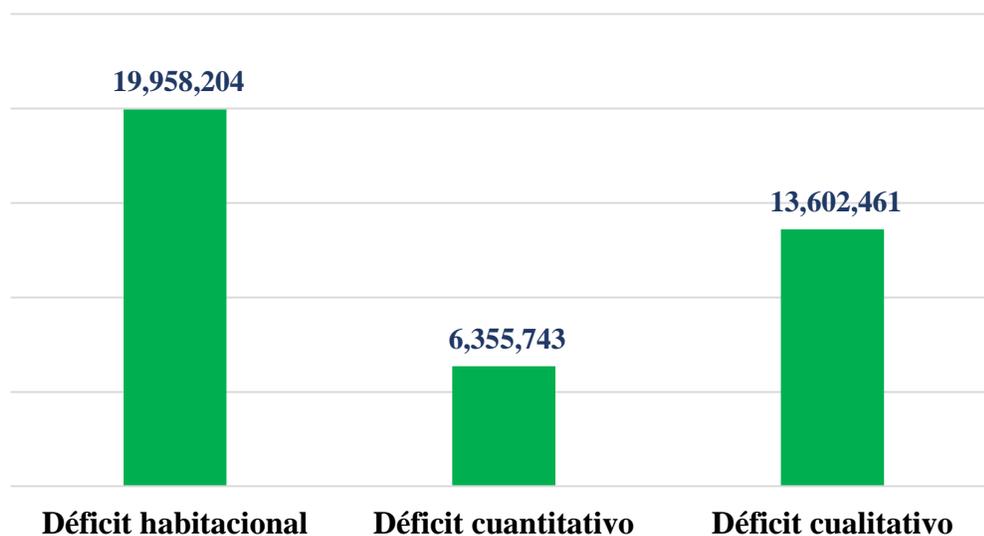
**Cuadro 6. Déficit cualitativo, 2015**

Déficit cualitativo					
Total	Inadecuado suelo	Domicilio sin cuarto de baño	Carencia de infraestructura	Densificación excesiva	Cobertura insuficiente
<b>13,602,461</b>	1,867,647	191,322	9,692,097	1,020,675	830,720

*Fuente:* Elaboración propia con datos del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE).

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 3.

**Gráfico 3. Déficit habitacional en Brasil, 2015**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE).

### 3.4. Chile

Según los resultados obtenidos por el Censo de Población y Vivienda 2017, se registró que el déficit habitacional fue de 1 millón 801 mil 099 viviendas, estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, desagregado cada uno de ellos por diversas variables, que se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

Durante el año 2017, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 497 mil 615 viviendas, y el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Viviendas irrecuperables (42 mil 677 viviendas):** Se refiere a necesidades de reemplazo derivadas de la existencia de viviendas que no cumplen condiciones mínimas de calidad y/o habitabilidad. La necesidad de reposición considera toda vivienda semi permanente o de materialidad deficitaria, incluyendo a las mejoras, mediaguas, ranchos, chozas, además de viviendas de tipo móvil y otras.
- **Hogares allegados (300 mil 158):** Se remiten a situaciones donde en una misma vivienda se contabiliza más de un hogar censal, es decir, dos o más grupos de personas que tienen un presupuesto alimentario independiente.

- **Núcleos allegados hacinados (154 mil 780):** Un hogar puede tener uno o más núcleos familiares. Un núcleo puede estar constituido por un matrimonio o unión de hecho sin hijos o hijastros o por un matrimonio o unión de hecho o un jefe (a) de familia con hijos o hijastros de cualquier estado civil, siempre y cuando estén solos, esto es, sin cónyuge o conviviente o hijos o hijastros. A su vez, se considera que los núcleos viven hacinados cuando hay más de 2,5 personas por dormitorio en el hogar.

**Cuadro 7. Déficit cuantitativo, 2017**

Déficit cuantitativo			
Total	Viviendas irrecuperables	Hogares allegados	Núcleos allegados hacinados
497,615	42,677	300,158	154,780

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-Censo de Población y Vivienda, 2017.

#### b) Déficit cualitativo

En el año 2017, se calculó que el déficit cualitativo fue de 1 millón 303 mil 484 viviendas <sup>(1)</sup>, constituido por los siguientes componentes:

- **Ampliación (187 mil 141 viviendas):** Viviendas principales que presentan hacinamiento medio, alto o crítico y que no tienen allegamiento interno (excluidas viviendas irrecuperables).
- **Acceso a servicios sanitarios básicos (1 millón 183 mil 175 viviendas):** Viviendas principales que presentan saneamiento deficitario (excluidas viviendas irrecuperables).
- **Mejoramiento y conservación (339 mil 353 viviendas):** Viviendas principales que presentan materialidad recuperable y/o estado de conservación malo (excluidas viviendas irrecuperables).

El cálculo de número de viviendas que representan al déficit cualitativo están compuestas por el número de viviendas que presentan uno (919 mil 245 viviendas), dos (362 mil 293 viviendas) y tres (21 mil 946 viviendas) requerimientos, considerando a los componentes indicados anteriormente.

---

<sup>1</sup> Déficit cualitativo: Numéricamente cada uno de los elementos citados se ha excluido unos de otros, con propósito de evitar duplicidades.

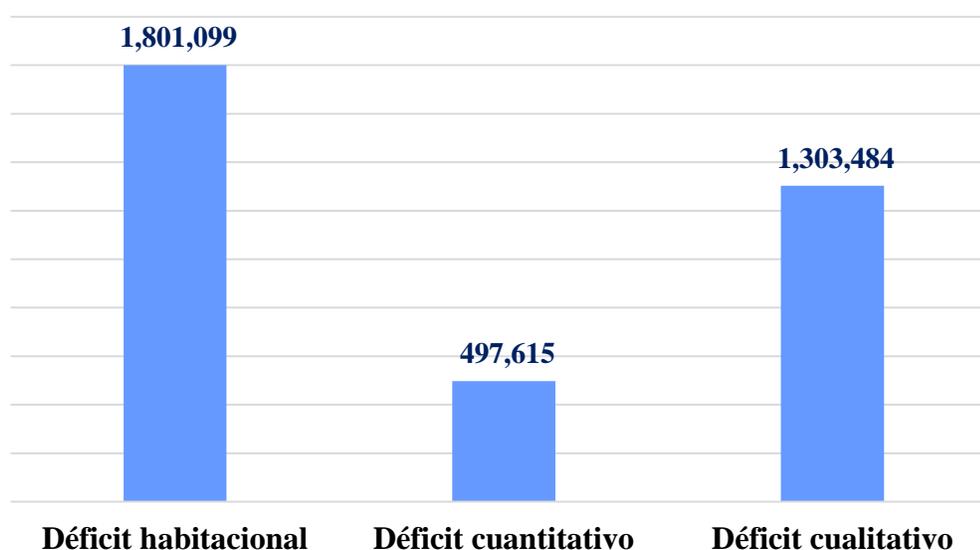
**Cuadro 8. Déficit cualitativo, 2017**

Déficit cualitativo			
Total	Hogares principales con 1 requerimiento	Hogares principales con 2 requerimientos	Hogares principales con 3 requerimientos
<b>1,303,484</b>	919,245	362,293	21,946

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-Censo de Población y Vivienda, 2017.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 4.

**Gráfico 4. Déficit habitacional en Chile, 2017**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-Censo de Población y Vivienda, 2017.

### 3.5. Colombia

En los resultados obtenidos del XVII Censo de Población y VI de Vivienda del año 2005, evidenció que el déficit habitacional fue de 1 millón 307 mil 757 viviendas, estimado bajo las medidas del déficit cuantitativo y cualitativo, que a su vez considera diversos indicadores, que se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

El año 2005, el déficit cuantitativo alcanzó 1 millón 307 mil 747 viviendas, constituido por cada uno de los siguientes elementos a desarrollar:

- **Estimación de la estructura – paredes (283 mil 720 viviendas):** Para definir una necesidad de reemplazo o ausencia de habitabilidad, se contabilizan en este atributo los hogares que habitan en viviendas inadecuadas y aquellos que lo hacen en viviendas construidas con material transitorio o perecedero.
- **Estimación de la cohabitación (888 mil 664 viviendas):** Se contabilizan los hogares identificados en el ítem de cohabitación. Este atributo se desagrega en hogares unipersonales y de dos o más personas.
  - i. **Unipersonales:** Se identifican los hogares conformados por una sola persona.
  - ii. **Dos o más personas:** Se identifican los hogares conformados por dos o más personas.
- **Hacinamiento no mitigable (135 mil 373 viviendas):** Únicamente se contempla para el área urbana y se registran los hogares con cinco o más personas por cuarto.

**Cuadro 9. Déficit cuantitativo, 2005**

Déficit cuantitativo			
Total	Estimación de la estructura-paredes	Estimación de la cohabitación	Hacinamiento no mitigable
<b>1,307,757</b>	283,720	888,664	135,373

*Fuente:* Elaboración propia con datos del DANE-XVII Censo de Población y VI de Vivienda, 2005.

#### b) Déficit Cualitativo

Durante el año 2005, se estimó que el déficit cualitativo fue de 2 millones 520 mil 298 viviendas y, el cálculo de este déficit está compuesto por los siguientes indicadores:

- **Estimación de la estructura – pisos (134 mil 342 viviendas):** Se contabilizan los hogares que habitan en viviendas construidas con materiales estables o duraderos, pero que presentan pisos en tierra o arena.
- **Estimación del hacinamiento mitigable (159 mil 482 viviendas):** Para la zona urbana contempla los hogares con más de tres y menos de cinco personas por cuarto.

- **Estimación de espacio “cocina” (114 mil 304 viviendas):** Se contabilizan los hogares que presentan carencia por no disponer de un lugar adecuado para preparar los alimentos.
- **Estimación de servicios públicos (1 millón 262 mil 012 viviendas):** Se registran los hogares que presenten carencia por un servicio, hasta aquellos que registran insuficiencia incluso por los cuatro servicios (acueducto, alcantarillado, energía y basuras).

A esos indicadores se le suma las viviendas que presentan más de un indicador en sus hogares como: Estructura y hacinamiento mitigable (21 mil 316 viviendas), estructura y servicios (437 mil 431 viviendas), estructura y cocina (11 mil 722 viviendas), hacinamiento mitigable y servicios (88 mil 977 viviendas), hacinamiento mitigable y cocina (17 mil 586 viviendas), servicios y cocina (73 mil 995 viviendas), estructura, hacinamiento mitigable y servicios (110 mil 548 viviendas), estructura, hacinamiento mitigable y cocina (3 mil 772 viviendas), estructura, servicios y cocina (53 mil 037 viviendas), hacinamiento mitigable, servicios y cocina (15 mil 857 viviendas) y, estructura, hacinamiento mitigable, servicios y cocina (15 mil 916 viviendas).

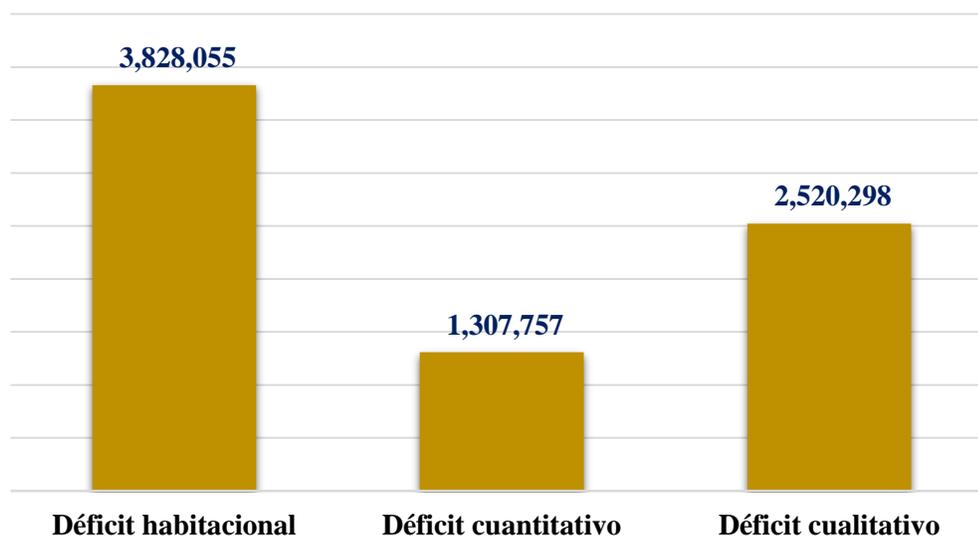
**Cuadro 10. Déficit cualitativo, 2005**

Déficit cualitativo					
Total	Estimación de la estructura – pisos	Estimación del hacinamiento mitigable	Estimación de espacio “cocina”	Estimación de servicios públicos	Viviendas que presentan más de una carencia
<b>2,520,298</b>	134,342	159,482	114,304	1,262,012	850,158

*Fuente:* Elaboración propia con datos del DANE-XVII Censo de Población y VI de Vivienda, 2005.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 5.

**Gráfico 5. Déficit habitacional en Colombia, 2005**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del DANE-XVII Censo de Población y VI de Vivienda, 2005.

### 3.6. Costa Rica

Según los resultados del X Censo Nacional de Población y VI Censo Nacional de Vivienda del año 2011, evidenció que el déficit habitacional fue de 187 mil 249 viviendas, estimado bajo el déficit cuantitativo y cualitativo, considerando que cada uno sus indicadores, que se desarrollará a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

En el año 2011, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 30 mil 032 viviendas, y el cálculo de este déficit está compuesto por la diferencia entre el número de hogares con ingresos conocido (1 millón 327 mil 554 viviendas) y el número de viviendas ocupadas con ingresos conocidos (1 millón 297 mil 522 viviendas).

**Cuadro 11. Déficit cuantitativo, 2011**

Déficit cuantitativo		
Número de hogares con ingresos conocido (1)	Número de viviendas ocupadas con ingresos conocidos (2)	Total (1) - (2)
1,327,554	1,297,522	<b>30,032</b>

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-X Censo Nacional de Población y VI Censo Nacional de Vivienda, 2011.

## b) Déficit cualitativo

Durante el año 2011, se estimó que el déficit cualitativo fue de 157 mil 217 viviendas y, su cálculo está compuesto por:

- **Viviendas en mal estado físico (126 mil 541 viviendas):** Es la relación total de viviendas que están en mal estado en el país.
- **Viviendas en estado físico bueno o regular, con hacinamiento (30 mil 676 viviendas):** Es la relación total de viviendas que están en buen estado o regular, con más de dos personas por cuarto.

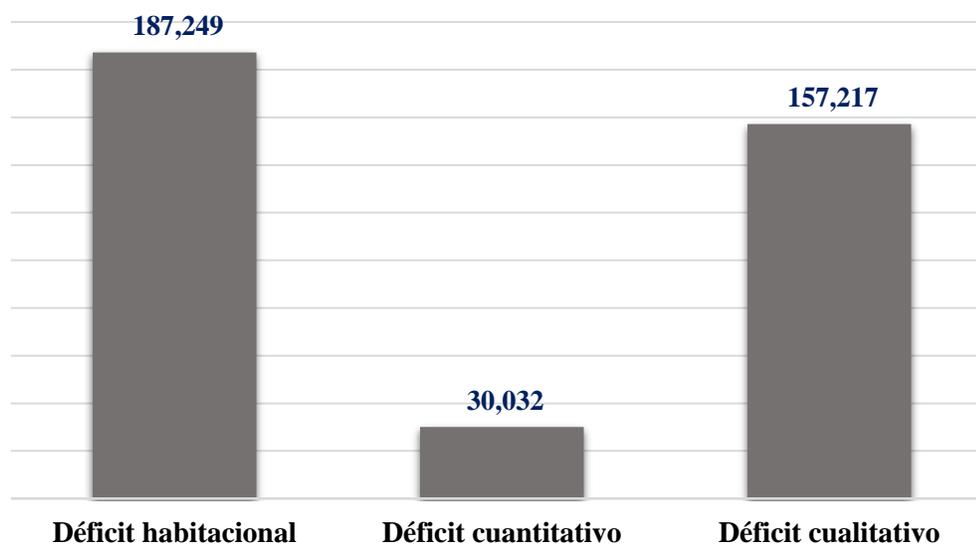
**Cuadro 12. Déficit cualitativo, 2011**

Déficit cualitativo		
Total	Viviendas en mal estado físico	Viviendas en estado físico bueno o regular, con hacinamiento
<b>157,217</b>	126,541	30,676

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-X Censo Nacional de Población y VI Censo Nacional de Vivienda, 2011.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 6.

**Gráfico 6. Déficit habitacional en Costa Rica, 2011**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-X Censo Nacional de Población y VI Censo Nacional de Vivienda, 2011.

### 3.7. Ecuador

De acuerdo a los resultados del VII Censo de Población y VI de Vivienda del año 2010, el déficit habitacional estimado fue de 1 millón 994 mil 692 viviendas, considerando sus dos elementos principales; como son el déficit cuantitativo y cualitativo, que se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

Durante el año 2010, el déficit cuantitativo fue de 692 mil 215 viviendas y, dentro de su cálculo considera las necesidades de reposición considera toda vivienda de materialidad deficitaria y el estado de las mismas (bueno, regular o malo).

**Cuadro 13. Déficit cuantitativo, 2010**

Déficit cuantitativo	
Total	Reposición considera toda vivienda de materialidad deficitaria y el estado de las mismas (bueno, regular o malo)
692,215	692,215

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

#### b) Déficit cualitativo

En el año 2010, se calculó que el déficit cualitativo fue de 1 millón 302 mil 477 viviendas, constituido por los siguientes componentes:

- **Déficit por hacinamiento (232 mil 622 viviendas):** Se consideran hacinados a los hogares con más de 3 personas por dormitorio. Los hogares con cero dormitorios se consideran como hogares de un dormitorio.
- **Déficit por servicios básicos (1 millón 069 mil 855 viviendas):** Se consideran a los servicios de agua (agua por pozo, rio y otra forma), eliminación de excretas (causada por pozo ciego, descarga al mar y letrina), energía eléctrica (otra fuente de energía eléctrica y no tiene) y la eliminación de basura (arrojan al terreno, la queman, la entierran o la arrojan al río).

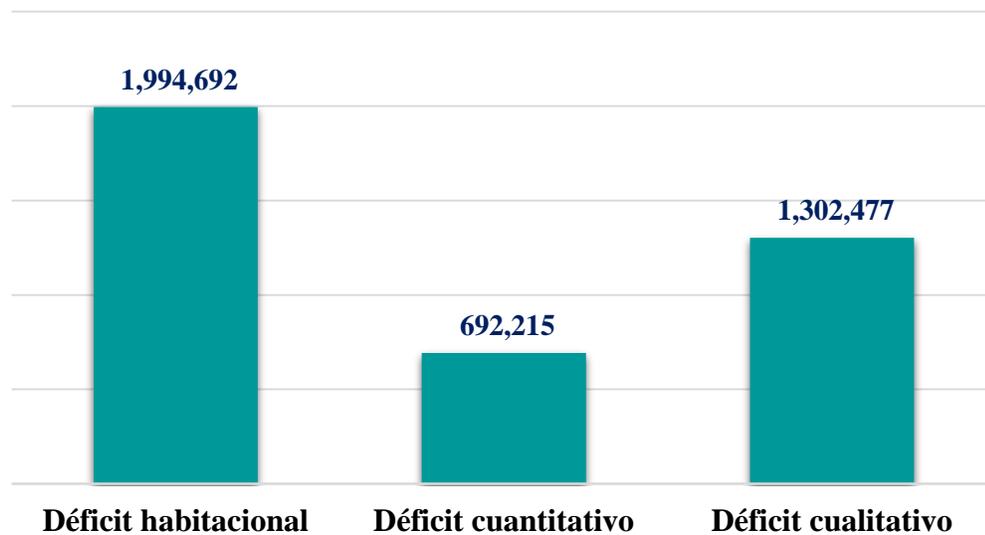
**Cuadro 14. Déficit cualitativo, 2010**

Déficit cualitativo		
Total	Déficit por hacinamiento	Déficit por servicios básicos
1,302,477	232,622	1,069,855

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 7.

**Gráfico 7. Déficit habitacional en Ecuador, 2010**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

### 3.8. El Salvador

Los resultados alcanzados por el Censo de Población y Vivienda 2007, identificó que el déficit habitacional ascendió a 360 mil 301 viviendas, analizado bajo los parámetros del déficit cuantitativo y cualitativo, que a su vez están conformadas por diversos indicadores, que se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

Durante el año 2007, se registró que el déficit cuantitativo fue de 44 mil 383 viviendas, conformado por la suma de las viviendas en hacinamiento, este cálculo está compuesto por:

- **Hogares allegados (16 mil 594 viviendas):** Se tomará como hogar allegado de los terceros hogares en adelante en una misma vivienda.
- **Hogares en mesón (27 mil 789 viviendas):** Se considera como déficit cuantitativo los hogares residiendo en un mesón y las viviendas móviles, carpas, cuevas y otros.

**Cuadro 15. Déficit cuantitativo, 2007**

Déficit cuantitativo		
Total	Hogares allegados	Hogares en mesón
44,383	16,594	27,789

*Fuente:* Elaboración propia con datos de DIGESTYC-Censo de Población y Vivienda, 2007.

#### b) Déficit cualitativo

En el año 2007, el déficit cualitativo fue de 315 mil 918 viviendas, implicando que son viviendas que necesitan mejoramiento de esta, bajo los siguientes componentes <sup>(2)</sup>:

- **Materialidad de pared (20 mil 767 viviendas):** Viviendas que poseen paredes deficitarias como: paja, palma o material orgánico o bien de desechos.
- **Materialidad de techo (14 mil 391 viviendas):** Viviendas que poseen techos deficitarios como: paja, palma o material orgánico o bien de desechos.
- **Materialidad de piso (315 mil 206 viviendas):** Viviendas que poseen pisos deficitarios ya tienen piso de tierras.

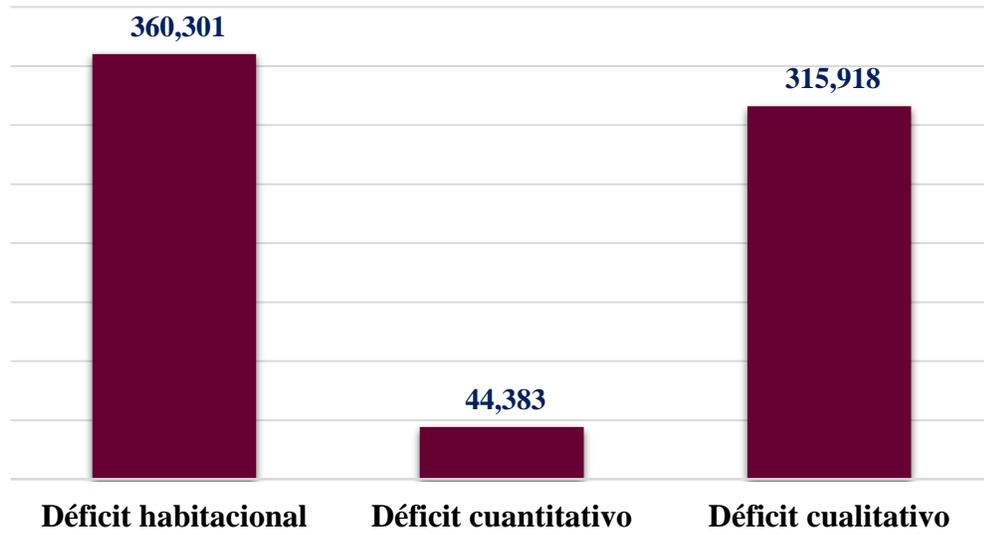
**Cuadro 16. Déficit cualitativo, 2007**

Déficit cualitativo			
Total	Materialidad de pared	Materialidad de techo	Materialidad de piso
315,918 <sup>(2)</sup>	20,767	14,391	315,206

*Fuente:* Elaboración propia con datos de DIGESTYC-Censo de Población y Vivienda, 2007.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 8.

<sup>(2)</sup> En la suma total del déficit cualitativo se han excluido diversos componentes, con el propósito de evitar componentes duplicados.

**Gráfico 8. Déficit habitacional de El Salvador**

*Fuente:* Elaboración propia con datos de DIGESTYC-Censo de Población y Vivienda, 2007.

### 3.9. Guatemala

Según los resultados obtenidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el año 2014, se registró que el déficit habitacional fue de 1 millón 424 mil 330 viviendas, estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, desagregado cada uno de ellos por diversas variables, que se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

Durante el año 2014, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 267 mil 770 viviendas, y el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Vivienda inadecuada (252 mil 986 viviendas):** Están conformadas por los cuartos de la casa de vecindad o palomares, las casas improvisadas o covachas y otros como unidades móviles (tienda de campaña, botes, barcos, vagones, etc.) y los locales de estructura permanente no destinadas para alojamiento de personas, tales como graneros, garajes, casetas, almacenes, cuevas, etc.
- **Viviendas hacinadas “con familias allegadas” (14 mil 784 viviendas):** Son aquellas casas formales o apartamentos de buena calidad, que cuentan con más de tres personas por cuarto o ambiente, excluyendo baños, cocinas, pasillos, corredor, garajes y locales comerciales, industrias o profesionales, y son compartidas por dos o más hogares.

**Cuadro 17. Déficit cuantitativo, 2014**

Déficit cuantitativo		
Total	Vivienda inadecuada	Viviendas hacinadas “con familias allegadas”
<b>267,770</b>	252,986	14,784

*Fuente:* Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), 2014.

#### b) Déficit cualitativo

En el año 2014, se calculó que el déficit cualitativo fue de 1 millón 156 mil 560 viviendas, constituido por los siguientes componentes:

- **Ranchos (65 mil 916 viviendas):** Locales de habitación construidos con materiales de la región (baja, paja, lepa, palo o caña), con techos generalmente de paja o palma y piso de tierra.
- **Viviendas de mala calidad (724 mil 057 viviendas):** Casas formales o apartamentos con al menos uno de los tres aspectos deteriorados como (i) paredes de bahareque, lepa, palo o caña; (ii) techos de paja, palma o similar y, (iii) piso de tierra.
- **Viviendas hacinadas “sin familias allegadas” (366 mil 587 viviendas):** Casas o apartamentos de buena calidad, que tiene más de tres personas por ambiente o cuarto, excluyendo baños, cocinas, pasillos, corredores, garajes y locales comerciales, industriales y, un solo hogar por vivienda.

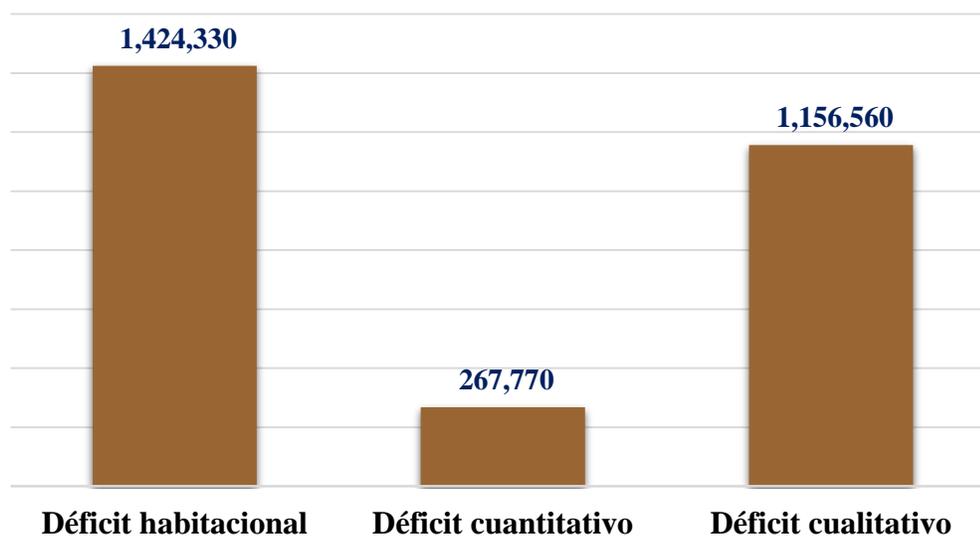
**Cuadro 18. Déficit cualitativo, 2014**

Déficit cualitativo			
Total	Ranchos	Viviendas de mala calidad	Viviendas hacinadas “sin familias allegadas”
<b>1,156,560</b>	65,916	724,057	366,587

*Fuente:* Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), 2014.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 9.

**Gráfico 9. Déficit habitacional en Guatemala**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), 2014.

### 3.10. Honduras

Según los resultados obtenidos por el Censo Nacional de Población y Vivienda del 2013, se estableció que el déficit habitacional registró 1 millón 138 mil 018 viviendas, considerando a sus dos componentes específicos como el déficit cuantitativo y cualitativo, que se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

Durante el año 2013, el déficit cuantitativo fue de 435 mil 167 viviendas y está definido en base a la sumatoria de tres elementos <sup>(3)</sup>:

- **Hogares en situación de arrendatarios (215 mil 756 viviendas):** Teniendo como fundamento de cálculo el total de hogares que habitan una vivienda alquilada, a dicho total se le aplicó un factor de incidencia del 75%, debido a que se estima que el restante conglomerado de arrendatarios lo hacen en forma voluntaria o por influencia de factores culturales.
- **Viviendas en estado inservible (176 mil 358 viviendas):** Se consideran aquellas viviendas ocupadas cuyo estado real es conceptualmente inhabitable y que sólo por una necesidad muy severa son habitadas por

<sup>(3)</sup> Déficit cuantitativo: Numéricamente cada uno de los elementos citados se ha excluido unos de otros, con propósito de evitar duplicidades.

familias de condición vulnerable; en esta parte se suman las viviendas de bahareque tradicional, las construidas de desechos, las viviendas de madera y pisos de tierra, como también las construidas de otros materiales perecederos y pisos de tierra.

- **Hacinamiento (49 mil 435 viviendas):** Se consideran a los hogares en los que en una misma pieza habitan 5 o más personas.
- **Diferencia entre hogares y viviendas (43 mil 053 viviendas):** Este elemento representa al contingente de familias que viven como allegados en casa de sus padres u otros parientes, y se consigna sencillamente tomando la diferencia entre el número de hogares y el total de viviendas particulares ocupadas.

**Cuadro 19. Déficit cuantitativo, 2013**

Déficit cuantitativo				
Total	Hogares en situación de arrendatarios	Viviendas en estado inservible	Hacinamiento	Diferencia entre hogares y viviendas
<b>435,167<sup>(3)</sup></b>	215,756	176,358	49,435	43,053

*Fuente:* Elaboración propia con datos INE-Censo Nacional de Población y Vivienda, 2013.

#### b) Déficit cualitativo

En el año 2013, se estimó que el déficit cualitativo fue de 702 mil 851 viviendas, siendo resultado de la suma de los hogares que se encontraron en cada una de las siguientes condiciones:

- **Estimación de la estructura (355 mil 535 viviendas):** Se contabilizan los hogares que habitan en viviendas construidas con materiales estables o duraderos, pero que presentan pisos de tierra o arena.
- **Estimación de espacios “cocina” (198 mil 830 viviendas):** Se contabilizan los hogares que presentan carencia por no disponer de un lugar adecuado para preparar los alimentos.
- **Estimación de servicios públicos (18 mil 702 viviendas):** Se registran las viviendas que presenten carencia en suministro de agua, eliminación de excretas o disposición de energía eléctrica.

- **Hacinamiento (129 mil 784 viviendas):** Se incluyen los hogares que ocupan viviendas donde en una misma pieza habitan 4 personas.

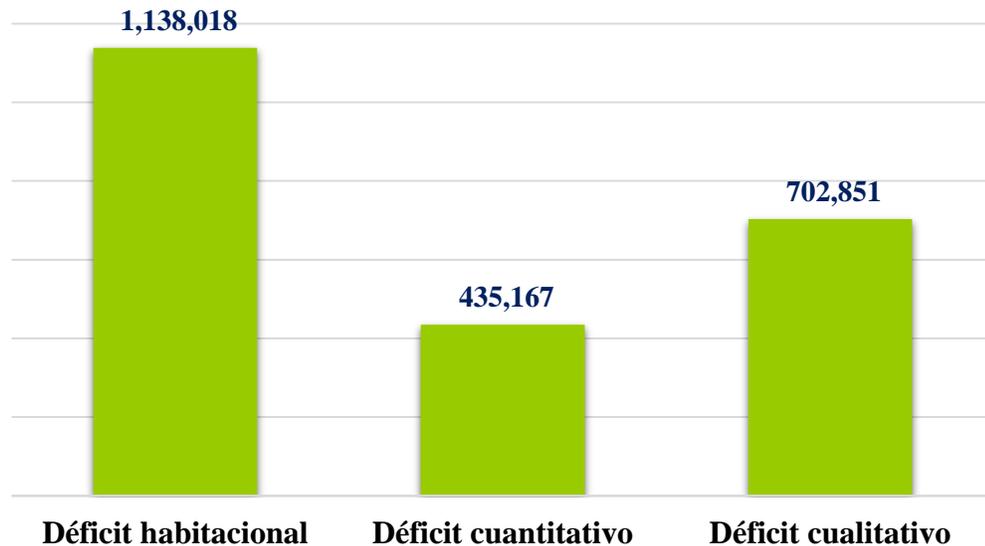
**Cuadro 20. Déficit cualitativo, 2013**

Déficit cualitativo				
Total	Estimación de la estructura	Estimación de espacios “cocina”	Estimación de servicios públicos	Hacinamiento
<b>702,851</b>	355,535	198,830	18,702	129,784

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-Censo Nacional de Población y Vivienda, 2013.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 10.

**Gráfico 10. Déficit habitacional en Honduras, 2013**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-Censo Nacional de Población y Vivienda, 2013.

### 3.11. México

En México al déficit habitacional se le denomina rezago habitacional. El rezago habitacional mide el número de viviendas que se encuentran en esta situación debido a sus características constructivas tales como materiales (de las paredes, techo y piso), además de los espacios de la vivienda (hacinamiento, y disponibilidad de excusado). Este se divide en tres tipos, viviendas con:

- **Viviendas construidas con materiales deteriorados:** Construidas con paredes de material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma,

embarro o bajareque; también se incluyen en esta categoría viviendas construidas con techo con material de desecho, lámina de cartón, palma o paja.

- **Viviendas edificadas con materiales regulares:** Viviendas construidas con paredes de lámina metálica, de asbesto, o de madera; viviendas construidas con techo de lámina metálica o de asbesto, madera, tejamanil o teja; además de viviendas con piso de tierra.
- **Hacinamiento:** Viviendas con hacinamiento, definido como aquellas viviendas en donde la relación (número de residentes) / (número de cuartos) es mayor a 2.5; además se considera una vivienda precaria en espacios, si no cuenta con excusado

Al año 2014, el déficit habitacional / rezago habitacional totalizó 9 millones 045 mil 934 viviendas. Para el presente documento se está realizando una estimación de cómo se conformaría el déficit cualitativo y cuantitativo, como se describe a continuación.

#### a) Déficit cuantitativo

Para el presente documento, la suma del hacinamiento de vivienda (1 millón 201 mil 192 viviendas) y viviendas construidas con materiales de reemplazo (228 mil 798 viviendas), representaría al déficit cuantitativo, que se estimó en 1 millón 429 mil 990 viviendas.

**Cuadro 21. Déficit cuantitativo, 2014**

<b>Déficit cuantitativo</b>		
<b>Total</b>	<b>Hacinamiento de vivienda</b>	<b>Viviendas construidas con materiales de reemplazo</b>
<b>1,429,990</b>	1,201,192	228,798

*Fuente:* Elaboración propia con datos de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

#### b) Déficit cualitativo

Las viviendas edificadas con materiales regulares tanto en techos como en paredes, corresponderían al déficit cualitativo. Al año 2014, 7 millones 615 mil 944 viviendas representarían al déficit cualitativo.

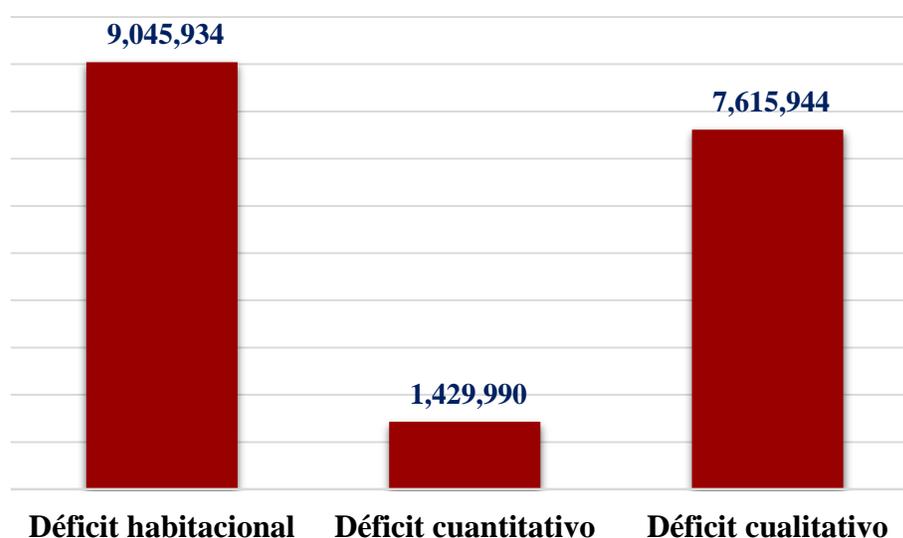
**Cuadro 22. Déficit cualitativo, 2014**

<b>Déficit cualitativo</b>	
<b>Total</b>	<b>Viviendas edificadas con materiales regulares tanto en techos como en paredes</b>
<b>7,615,944</b>	7,615,944

*Fuente:* Elaboración propia con datos de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 11.

**Gráfico 11. Déficit habitacional en México, 2014**



*Fuente:* Elaboración propia con datos de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

### 3.12. Nicaragua

Según los resultados obtenidos por el VIII Censo de Población y IV de Vivienda del año 2005, se evidenció que el déficit habitacional registró 956 mil 482 viviendas, estimado bajo los tipos de déficit habitacional, como lo son el déficit cuantitativo y cualitativo, que se desarrollará a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

En el año 2005, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 309 mil 176 viviendas, y el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Reposición de viviendas en mal estado (259 mil 399 viviendas):** Se consideran en este grupo las viviendas en las que al menos un componente (paredes, techo o piso) presenta un grave deterioro y los otros dos requieren alguna reparación, lo que constituye en alguna medida un peligro para las personas que habitan la misma.
- **Viviendas nuevas para familias allegadas (49 mil 777 viviendas):** Se refiere a la relación entre el número de personas que residen en una vivienda y el número de cuartos disponibles exclusivos para dormir. Se considera que una vivienda presenta esta condición cuando la habitan más de tres personas por dormitorio.

**Cuadro 23. Déficit cuantitativo, 2005**

Déficit cuantitativo		
Total	Reposición de viviendas en mal estado	Viviendas nuevas para familias allegadas
309,176	259,399	49,777

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INIDE-VIII Censo de Población y IV de Vivienda del año 2005.

#### b) Déficit cualitativo

Durante el año 2005, se estimó que el déficit cualitativo fue de 647 mil 805 viviendas y, su cálculo está compuesto por:

- **Mejoramiento en sus condiciones (364 mil 918 viviendas):** Se considera las deficiencias habitacionales se refieren viviendas con calidad física deteriorada, donde al menos una característica (paredes, piso o techo) de la vivienda tiene materiales precarios.
- **Carencia de servicio básico de agua potable (209 mil 336 viviendas):** Considera los servicios básicos de agua potable con los que cuenta la vivienda digna.
- **Tratamiento de desechos sólidos (73 mil 551 viviendas):** Se considera a la falta de actividades necesarias para hacer el tratamiento a cargo de un residuo.

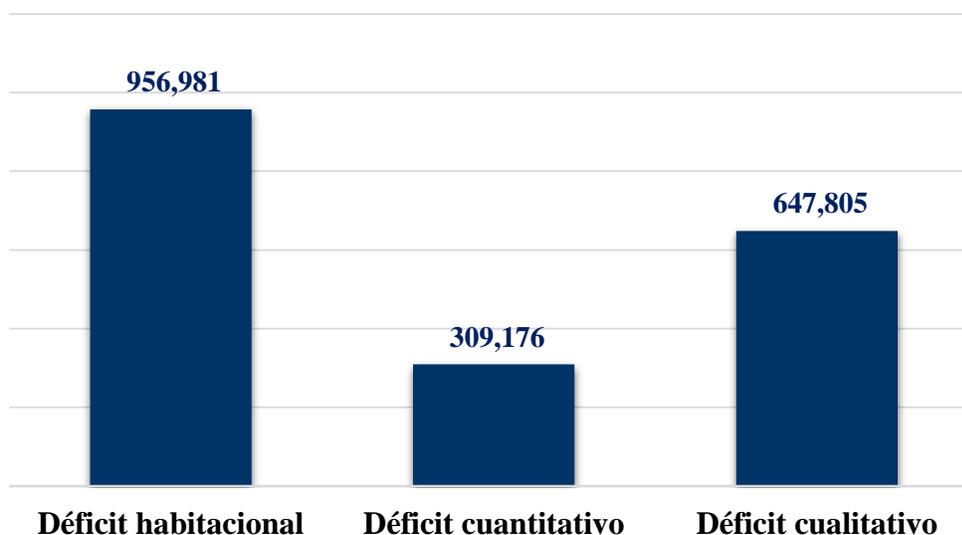
**Cuadro 24. Déficit cualitativo, 2005**

<b>Déficit cualitativo</b>			
<b>Total</b>	<b>Mejoramiento en sus condiciones</b>	<b>Carencia de servicio básico de agua potable</b>	<b>Tratamiento de desechos sólidos</b>
<b>647,805</b>	364,918	209,336	73,551

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INIDE-VIII Censo de Población y IV de Vivienda del año 2005.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 12.

**Gráfico 12. Déficit habitacional en Nicaragua, 2005**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INIDE-VIII Censo de Población y IV de Vivienda del año 2005.

### 3.13. Panamá

En los resultados obtenidos del XI Censo Nacional de Población y VII de Vivienda 2010, se demostró que el déficit habitacional alcanzó las 213 mil 305 viviendas, estimado bajo las medidas del déficit cuantitativo y cualitativo, que a su vez considera diversos indicadores, que se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

El año 2010, el déficit cuantitativo alcanzó las 136 mil 655 viviendas, constituido por cada uno de los siguientes elementos a desarrollar:

- **Casas improvisadas (15 mil 063 viviendas):** Es la construida con carácter provisional y que generalmente forma parte de los llamados “Asentamientos Espontáneos o Barriadas de Emergencia
- **Casas condenadas (8 mil 704 viviendas):** Las viviendas consideradas inhabitables por la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, el Departamento de Ingeniería Municipal, el Departamento de Seguridad del Ministerio de Salud, el Ministerio de Vivienda o el Sistema Nacional de Protección Civil, que, por su mal estado, sus condiciones higiénicas y deterioro constituyen grave peligro para la seguridad y salud de las personas que las habitan.
- **Locales no destinados para habitación, pero destinados a vivienda (2 mil 811 viviendas):** Se refiere a cualquier local o espacio no destinado principalmente como vivienda, tales como: zaguán, embarcación, granero, garaje, establo, oficina, almacén, etc.
- **Materiales deficientes (12 mil 739 viviendas):** Son aquellas viviendas particulares ocupadas que presentan deficiencias en las estructuras de las paredes, piso o techo, para este indicador se han tomado en cuenta que las deficiencias deben ser de una o dos variables, es decir, puede tener el techo y el piso malo o las paredes solamente malas.
- **Hogares adicionales (16 mil 540 viviendas):** Es aquél constituido por un grupo de personas sin relación de parentesco, que comparten la vivienda o parte de ella y que hacen vida común por razones de salud, trabajo, religión, estudio, disciplina u otras.
- **Núcleos adicionales que generan hacinamiento (80 mil 808 viviendas):** Es interpretado por el número de dormitorios con que cuenta la vivienda, así como por el número de personas que ahí suelen pernoctar.

Cuadro 25. Déficit cuantitativo, 2010

Déficit cuantitativo						
Total	Casas improvisadas	Casas condenadas	Locales no destinados para habitación, pero destinados a vivienda	Materiales deficientes	Hogares adicionales	Núcleos adicionales que generan hacinamiento
136,665	15,063	8,704	2,811	12,739	16,540	80,808

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-XI Censo Nacional de Población y VII de Vivienda, 2010.

**b) Déficit Cualitativo**

Durante el año 2010, se estimó que el déficit cualitativo fue de 76 mil 650 viviendas y, el cálculo de este déficit está compuesto por las viviendas con deterioro parcial en la cantidad de viviendas que necesitan ser reparadas o rehabilitadas.

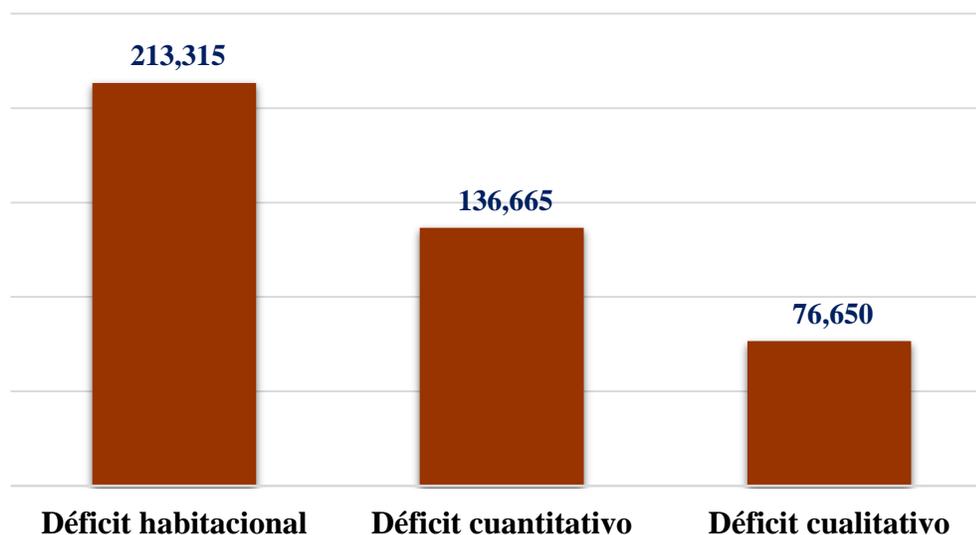
**Cuadro 26. Déficit cualitativo, 2010**

<b>Déficit cualitativo</b>	
<b>Total</b>	<b>Viviendas con deterioro parcial en la cantidad de viviendas que necesitan ser reparadas o rehabilitadas.</b>
<b>76,650</b>	<b>76,650</b>

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-XI Censo Nacional de Población y VII de Vivienda, 2010.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 13.

**Gráfico 13. Déficit habitacional en Panamá, 2010**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEC-XI Censo Nacional de Población y VII de Vivienda, 2010.

**3.14. Paraguay**

Según los resultados del Censo Nacional de Población y Viviendas del año 2012, detalló que el déficit habitacional fue de 780 mil 073 viviendas, estimado bajo el déficit cuantitativo y cualitativo, considerando que cada uno se encuentra conformado por distintos indicadores, que se desarrollará a continuación:

### a) Déficit cuantitativo

En el año 2012, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 96 mil 546 viviendas, y el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Viviendas irrecuperables (76 mil 346 viviendas):** Las viviendas consideradas irrecuperables son las que tienen techo de paja, tronco de palma, materiales de desecho (cartón, hule, madera de embalaje) y las consideradas en la categoría “otros.
- **Hogares agrupados (9 mil 331 viviendas):** Corresponde a la presencia, al interior de una misma vivienda, de dos o más hogares (se cocina en ollas diferentes). En síntesis, el agrupamiento se establece restando el número de viviendas particulares del número de hogares que habitan en ellos.
- **Núcleos agrupados hacinados independientes (10 mil 869 viviendas):** Es la relación con el espacio disponible en una vivienda para sus habitantes independientes.

**Cuadro 27. Déficit cuantitativo, 2012**

Déficit cuantitativo			
Total	Viviendas irrecuperables	Hogares agrupados	Núcleos agrupados hacinados independientes
<b>96,546</b>	76,346	9,331	10,869

*Fuente:* Elaboración propia con datos de la DGEEC-Censo Nacional de Población y Viviendas, 2012.

### b) Déficit cualitativo

Durante el año 2012, se estimó que el déficit cualitativo fue de 683 mil 527 viviendas y, su cálculo está compuesto por:

- **Demanda de mejoramiento (574 mil 264 viviendas):** El requerimiento de mejoramiento de viviendas muestra la cantidad de viviendas que requieren intervenciones específicas y parciales en su materialidad o en el servicio de saneamiento o en ambos a la vez.
- **Demanda de ampliación (19 mil 436 viviendas):** Las necesidades de ampliación de las viviendas se refieren a aquellas clasificadas como

buenas y recuperables, sin embargo, en ella sus habitantes viven hacinados entre sí; es decir, incluye a las viviendas buenas y recuperables con núcleos agrupados económicamente dependientes del área urbana y rural; y los económicamente independientes del área rural.

- **Demanda de ampliación y mejoramiento (89 mil 827 viviendas):** Este indicador muestra el número de viviendas que necesitan ser ampliadas, por tener hacinamiento, y mejoradas, por tener problemas de materialidad o saneamiento, o ambos a la vez.

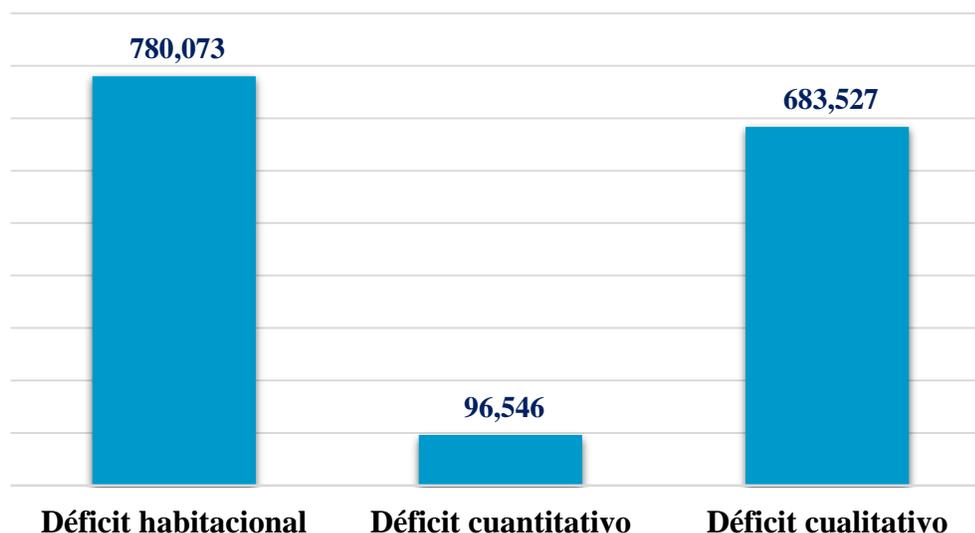
**Cuadro 28. Déficit cualitativo, 2012**

Déficit cualitativo			
Total	Demanda de mejoramiento	Demanda de ampliación	Demanda de ampliación y mejoramiento
683,527	574,264	19,436	89,827

*Fuente:* Elaboración propia con datos de la DGEEC-Censo Nacional de Población y Viviendas, 2012.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 14.

**Gráfico 14: Déficit habitacional en Paraguay, 2012**



*Fuente:* Elaboración propia con datos de la DGEEC-Censo Nacional de Población y Viviendas, 2012.

Asimismo, se estimó que 394 mil 511 viviendas con déficit cuantitativo o cualitativo se encuentran en áreas urbanas, que representa el 50.57% del déficit

habitacional total; mientras que 385 mil 562 viviendas se encuentran en área rural es decir el 49.43% del déficit habitacional total.

### 3.15. Perú

Los resultados obtenidos del Censo Nacional 2007: XI de Población y VI de Vivienda, reveló que a nivel nacional el déficit habitacional ascendió a 1 millón 860 mil 692 viviendas, considerando sus dos componentes principales; como son el déficit cuantitativo y cualitativo, los que a su vez están conformados por distintos indicadores e índices que permiten determinar necesidades específicas de la vivienda, cada uno de estos dos componentes se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

En el año 2007, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 389 mil 745 viviendas, el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Déficit tradicional (353 mil 943 viviendas):** Se calcula como la diferencia entre la cantidad total de hogares existentes en el país y la cantidad total de viviendas particulares con ocupantes presentes a nivel nacional.
- **Viviendas no adecuadas (35 mil 802 viviendas):** Son aquellas viviendas que por sus características no son adecuadas para albergar a los hogares y por lo tanto requieren ser reemplazadas en su totalidad; por consiguiente, se incluye en el cálculo del déficit cuantitativo las viviendas del tipo:
  - i. **Local no destinado para habitación humana:** Es el local permanente que no ha sido construido, adaptado o transformado para habitación humana pero que está siendo utilizado como local de habitación. Esta categoría incluye las viviendas ubicadas en establos, graneros, fábricas, almacenes, edificios comerciales o de oficinas, etc.
  - ii. **Viviendas improvisadas no propias:** Son aquellas viviendas construidas con algún material ligero, materiales de desecho, o ladrillos y adobes superpuestos y además de eso no poseen derecho de propiedad reconocida sobre el terreno, es decir son alquiladas, cedidas por el centro de trabajo/hogar/institución y otra forma.

- iii. **Otro tipo:** Es aquella infraestructura que no está destinada para habitación humana ni situada en edificios permanentes (tiendas de campaña, carpa, casa rodante, etc.; o una unidad móvil como: bote, yate, remolque, etc.) y que al momento de levantarse el censo están siendo utilizadas como viviendas permanentes por una o más personas.

**Cuadro 29. Déficit cuantitativo, 2007**

Déficit cuantitativo		
Total	Déficit tradicional	Viviendas no adecuadas
<b>389,745</b>	353,943	35,802

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEI- Censo Nacional 2007: XI de Población y VI de Vivienda.

#### b) Déficit cualitativo

Se estimó que el déficit cualitativo fue de 1 millón 470 mil 974 viviendas y, el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Calidad de la vivienda (215 mil 636 viviendas):** Toma en cuenta tres criterios fundamentales materialidad, amplitud y disponibilidad de servicios básicos, además del tipo de vivienda, distinguiéndose entre viviendas del tipo aceptable, recuperable e irrecuperable.
- **Hacinamiento (734 mil 489 viviendas):** Aglomeración excesiva de un número de personas en un mismo lugar, el presente estudio define como hacinamiento a la relación existente entre la cantidad de personas que habitan una vivienda y el número de habitaciones o piezas de la vivienda sin considerar el baño, la cocina y el garaje. Se considera como viviendas hacinadas aquellas en las que habitan más de tres personas por habitación.
- **Servicios básicos deficitarios (520 mil 822 viviendas):** Considera los servicios básicos con los que cuenta la vivienda, esto es, agua, energía eléctrica y desagüe, clasificando como viviendas con servicios deficitarios aquellas que no cuentan con los tres servicios básicos a la vez.

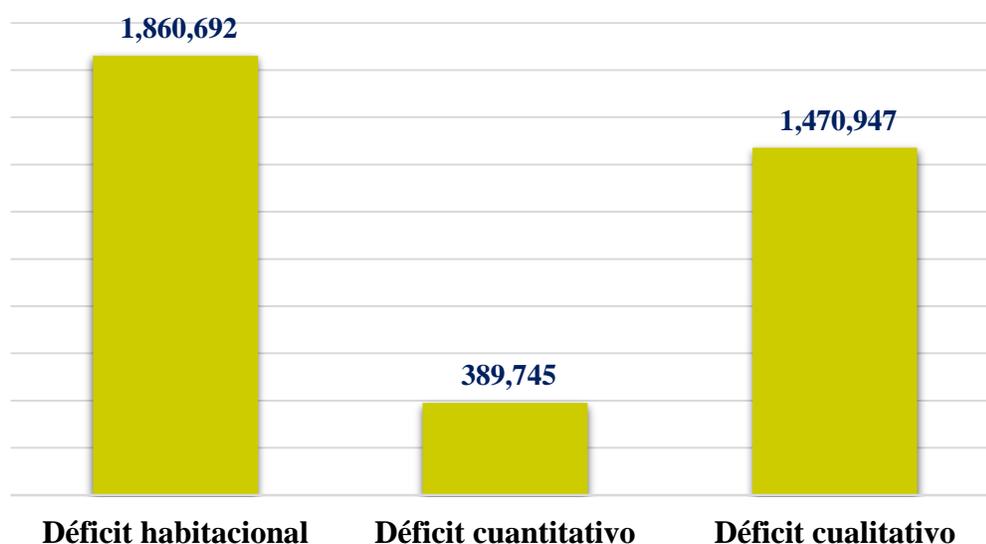
**Cuadro 30. Déficit cualitativo, 2007**

Déficit cualitativo			
Total	Calidad de la vivienda	Hacinamiento	Servicios básicos deficitarios
<b>1,470,947</b>	215,636	734,489	520,822

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEI- Censo Nacional 2007: XI de Población y VI de Vivienda.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 15.

**Gráfico 15. Déficit habitacional en Perú, 2007**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INEI- Censo Nacional 2007: XI de Población y VI de Vivienda.

Asimismo, se estimó que 1 millón 207 mil 610 viviendas con déficit cuantitativo o cualitativo se encuentran en áreas urbanas, que representa el 64.90% del déficit habitacional total; mientras que 653 mil 082 viviendas se encuentran en área rural, es decir, el 35.10% del déficit habitacional total.

### 3.16. República Dominicana

Según los resultados obtenidos por el IX Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, se registró que el déficit habitacional fue de 1 millón 985 mil 263 viviendas, estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, desagregado cada uno de ellos por diversas variables, que se desarrollaran a continuación:

### a) Déficit cuantitativo

Durante el año 2010, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 567 mil 771 viviendas <sup>(4)</sup>, y el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Allegamiento o arrimamiento externo (9 mil 117 viviendas):** Se refiere a los hogares que han sido identificados que habitan una vivienda en condición de arrimados o allegados del hogar principal. Ya que no es posible asignar directamente a cada vivienda con más de un hogar cuáles son exactamente sus hogares secundarios, el allegamiento externo se calcula en general, restando al total de hogares, el número de viviendas.
- **Allegamiento o arrimamiento interno (537 mil 528 viviendas):** Este tipo de allegamiento se obtiene identificando los núcleos familiares al interior del hogar, que pasan por sí solos a representar otros requerimientos habitacionales.
- **Viviendas irrecuperables (319 mil 184 viviendas):** Son aquellas viviendas cuyos materiales de construcción son de categoría otro.

**Cuadro 31. Déficit cuantitativo, 2010**

Déficit cuantitativo			
Total	Arrimamiento externo	Arrimamiento interno	Viviendas irrecuperables
567,771 <sup>(4)</sup>	9,117	537,528	319,184

*Fuente:* Elaboración propia con datos de la ONE-IX Censo Nacional de Población y Vivienda, 2010.

### b) Déficit cualitativo

En el año 2010, se calculó que el déficit cualitativo fue de 1 millón 417 mil 492 viviendas <sup>(5)</sup>, constituido por los siguientes componentes:

- **Los materiales de construcción de la vivienda (13 mil 916 viviendas):** Se consideran los elementos de estructura física de la vivienda como techo, el piso y las paredes. Se clasificaron previamente los materiales

<sup>4</sup> En la suma total del déficit cuantitativo se han excluido diversos componentes, con el propósito de evitar componentes duplicados.

<sup>5</sup> En la suma total del déficit cualitativo se han excluido diversos componentes, con el propósito de evitar componentes duplicados.

que representan algún tipo de vulnerabilidad estructural según criterios de posibilidad de riesgo o daño físico o de salud de las personas.

- **Servicios básicos (1 millón 196 mil 764 viviendas):** Se considerados como básicos de los que debe disponer una vivienda para ser habitable de forma adecuada. La clasificación parte de la disponibilidad de agua, electricidad y servicio sanitario.
- **Tipo de vivienda (319 mil 184 viviendas):** Se considerada apta para ser habitada y aunque de cierta forma se relaciona con la materialidad, el tipo de vivienda se refiere a su conformación como unidad particular y construida con fines domiciliarios.

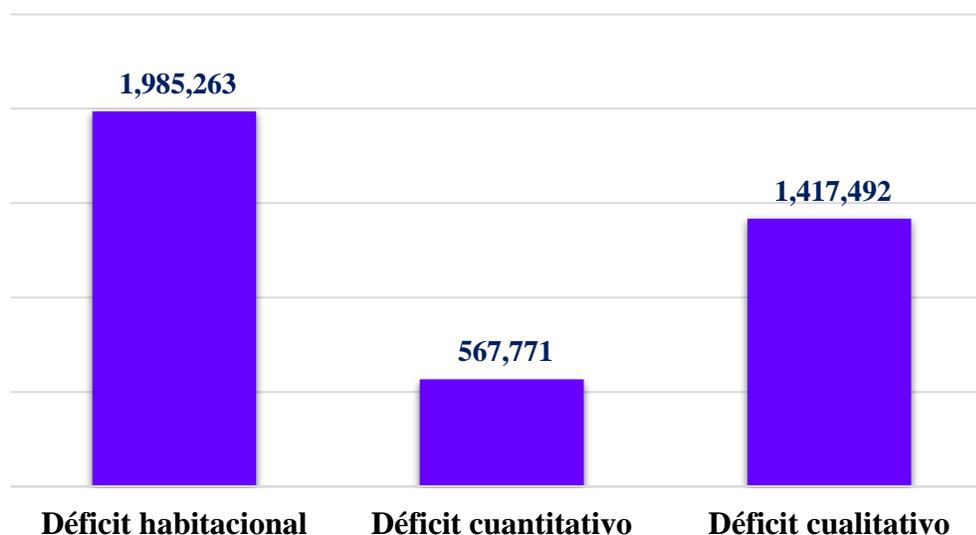
**Cuadro 32. Déficit cualitativo, 2010**

Déficit cualitativo			
Total	Materiales de construcción de la vivienda	Servicios básicos	Tipo de vivienda
<b>1,417,492<sup>(5)</sup></b>	13,916	1,196,764	319,184

*Fuente:* Elaboración propia con datos de la ONE-IX Censo Nacional de Población y Vivienda, 2010.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 16.

**Gráfico 16. Déficit habitacional en República Dominicana, 2010**



*Fuente:* Elaboración propia con datos de la ONE-IX Censo Nacional de Población y Vivienda, 2010.

### 3.17. Uruguay

Según los resultados obtenidos por el 8° censo de población, 4° censo de hogares, 6° censo de viviendas y 1° Entorno Urbanístico del año 2011, se dio como resultado que el déficit habitacional fue de 904 mil 329 viviendas, estimado por la suma del déficit cuantitativo y cualitativo, que se desarrollará a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

En el año 2011, se estimó que el déficit cuantitativo fue de 65 mil 331 viviendas, y el cálculo de este déficit está compuesto por:

- **Habita una vivienda sin permiso del propietario (17 mil 521 viviendas):** Prioriza la tenencia precaria como componente del déficit cuantitativo
- **Habita una vivienda deficitaria por el tipo de materiales utilizados en paredes, techos y pisos (11 mil 407 viviendas):** La tenencia de la vivienda es segura, habitan viviendas consideradas deficitarias por el tipo de materiales utilizados en paredes, techos y pisos.
- **Comparte la vivienda con otro hogar – allegamiento externo (36 mil 403 viviendas):** Habitan viviendas deficitarias por los materiales utilizados, pero sí comparten la vivienda con otro hogar (hogares particulares), bajo el supuesto que la condición adecuada es 1 hogar = 1 vivienda.

**Cuadro 33. Déficit cuantitativo, 2011**

Déficit cuantitativo			
Total	Habita una vivienda sin permiso del propietario	Habita una vivienda deficitaria por el tipo de materiales utilizados	Allegamiento externo
65,331	17,521	11,407	36,403

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-8° censo de población, 4° censo de hogares, 6° censo de viviendas y 1° Entorno Urbanístico, 2011.

## b) Déficit cualitativo

Durante el año 2011, se estimó que el déficit cualitativo fue de 838 mil 998 viviendas y, su cálculo está compuesto por:

- **Mejora en materiales de construcción (534 mil 767 viviendas):** Necesita mejoras en sus materiales constructivos en techos, paredes o pisos.
- **Reparaciones menores (304 mil 231 viviendas):** Las situaciones restantes presentan dificultades de acceso a servicios básicos como agua potable o saneamiento, y también hacinamiento.

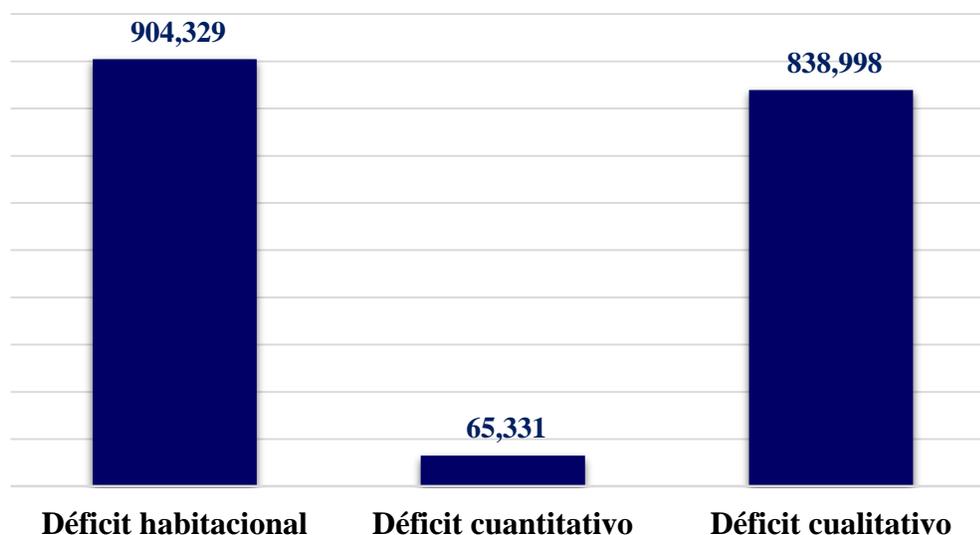
**Cuadro 34. Déficit cualitativo, 2011**

Déficit cualitativo		
Total	Mejora en materiales de construcción	Reparaciones menores
<b>838,998</b>	534,767	304,231

*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-8° censo de población, 4° censo de hogares, 6° censo de viviendas y 1° Entorno Urbanístico, 2011.

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 17.

**Gráfico 17. Déficit habitacional en Uruguay, 2011**



*Fuente:* Elaboración propia con datos del INE-8° censo de población, 4° censo de hogares, 6° censo de viviendas y 1° Entorno Urbanístico, 2011.

### 3.18. Venezuela

Según los resultados obtenidos por el XIII Censo General de Población y Vivienda 2011, se registró que el déficit habitacional ascendió a 2 millones 442 mil 987 viviendas, considerando a sus dos componentes principales como el déficit cuantitativo y cualitativo, que se desarrollaran a continuación:

#### a) Déficit cuantitativo

Durante el año 2011, el déficit cuantitativo fue de 1 millón 786 mil 867 viviendas y está definido en base a la sumatoria de tres elementos y la resta de las viviendas construidas:

- **Déficit estructural (764 mil 462 viviendas):** 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, que se refiere a carpas, barracas, cuevas u otros albergues.
- **Déficit funcional (1 millón 285 mil 937 viviendas):** Corresponde a 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. En este sentido se considera los hogares en refugios, hogares en hacinamiento, con más de 3 personas por cuarto y, hogares adicionales con más de un núcleo familiar.
- **Déficit por crecimiento vegetativo de la población (534 mil 504 viviendas):** Se calcula del incremento de la población año a año (número de personas) según proyección de población del Censo 2011 y luego se dividirá entre 3.9 que corresponde al número de personas por vivienda.

En este caso la totalización del déficit cuantitativo se da a través de la suma del déficit estructural, déficit funcional y del déficit por crecimiento vegetativo de la población, a este total se le resta las viviendas construidas, que para el presente estudio son **798 mil 036 viviendas**.

**Cuadro 35. Déficit cuantitativo, 2011**

<b>Déficit cuantitativo</b>				
<b>Déficit estructural (1)</b>	<b>Déficit funcional (2)</b>	<b>Déficit por crecimiento vegetativo de la población (3)</b>	<b>viviendas construidas (4)</b>	<b>Total (1+2+3) - (4)</b>
764,462	1,285,937	534,504	798,036	<b>1,786,867</b>

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

**b) Déficit cualitativo**

En el año 2011, se estimó que el déficit cualitativo fue de 656 mil 120 viviendas y, su cálculo está compuesto por:

- **Viviendas que requieren mejoras (579 mil 462 viviendas):** Se refiere a las viviendas ocupadas aceptables pero que requieren mejoramiento por tener alguna o varias deficiencias en cuanto a sus materiales
- **Viviendas sin servicios (632 mil 892 viviendas):** Carecen de los servicios básicos de electricidad, agua, disposición de excretas, entre otros.

Para el caso la totalización del déficit cualitativo se toma en cuenta la suma de las viviendas que requieren mejoras y viviendas sin servicios, a este total se le resta las viviendas promovidas por el Programa de Sustitución de Vivienda (SUVI) que son de **556 mil 234 viviendas**.

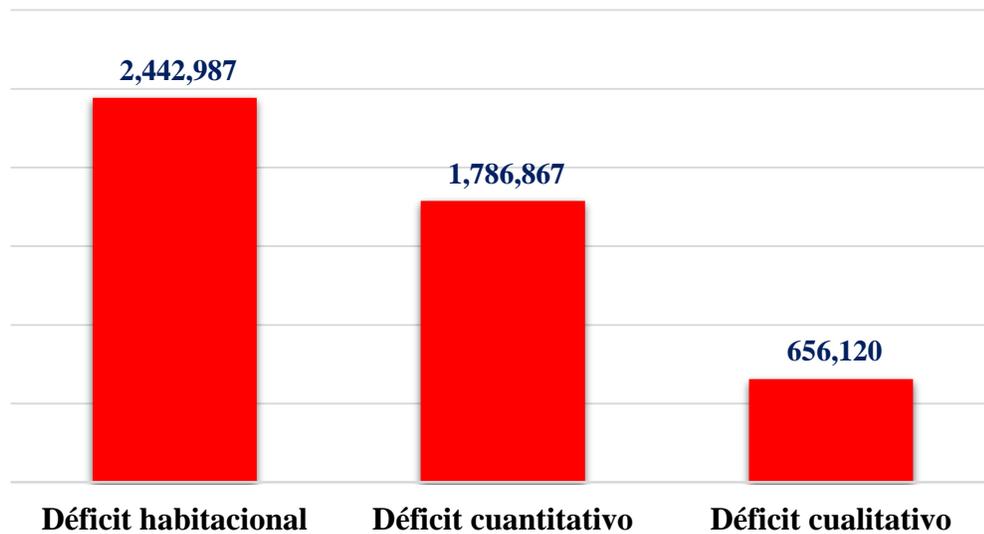
**Cuadro 36. Déficit cualitativo, 2011**

<b>Déficit cualitativo</b>			
<b>Viviendas que requieren mejoras (1)</b>	<b>Viviendas sin servicios (2)</b>	<b>Programa de Sustitución de Vivienda (3)</b>	<b>Total (1+2) - (3)</b>
579,462	632,892	556,234	<b>656,120</b>

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

Los resultados del déficit habitacional estimado por el déficit cuantitativo y cualitativo, se pueden observar en gráfico 18.

**Gráfico 18. Déficit habitacional en Venezuela, 2011**



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

#### **4. Conclusiones**

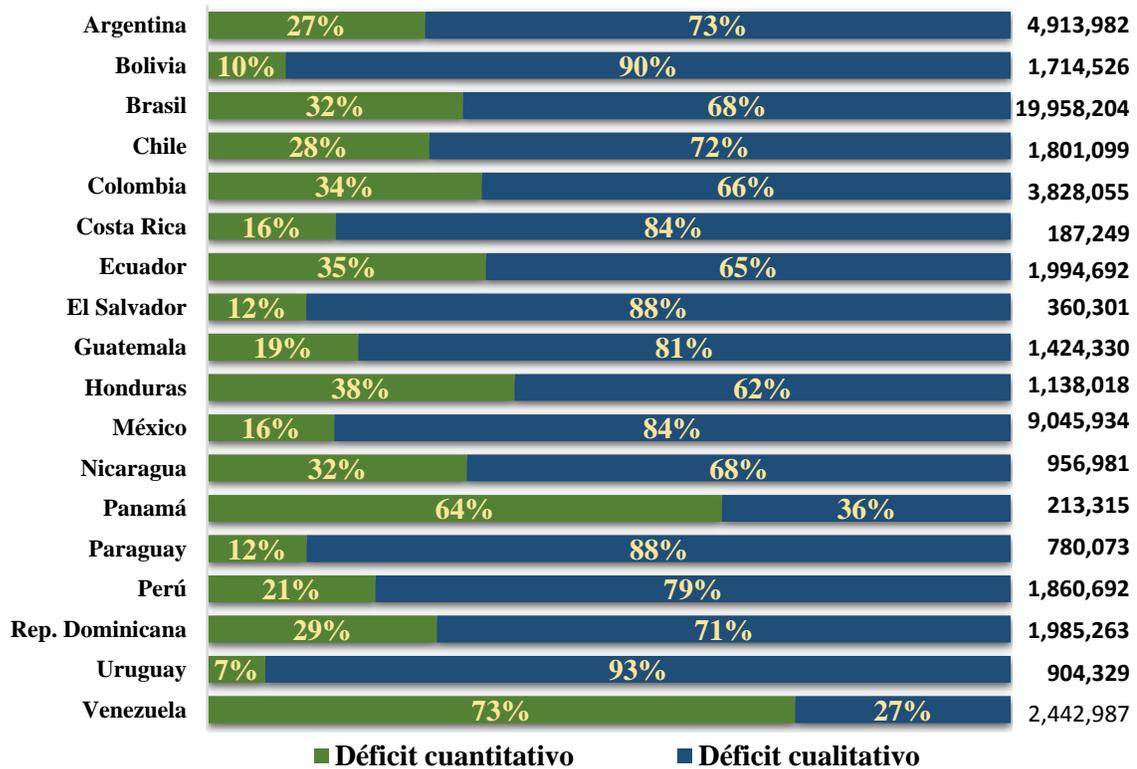
América Latina y el Caribe encaran un creciente número de viviendas que presentan algún tipo de déficit habitacional sea cuantitativo o cualitativo. En cuanto a la metodología, el déficit cuantitativo, aborda principalmente los requerimientos de nueva vivienda derivados de la existencia de unidades que no satisfacen un estándar mínimo de calidad así como de la presencia de hogares y núcleos familiares allegados (hogares y familias que comparten vivienda con otros). Con respecto al déficit cualitativo, esta hace referencia a los requerimientos definidos por calidad insuficiente de materiales de construcción de las viviendas, hacinamiento y acceso deficitario a servicios básicos.

El documento refleja claramente que en la mayoría de los países de la región han logrado identificar el déficit habitacional, que es una herramienta importante para la implementación de políticas de vivienda y desarrollo urbano; asimismo en la mayoría de países han logrado diferenciar el déficit habitacional cuantitativo y el cualitativo. Los países han implementado su propia metodología, establecen su propia frecuencia de censos nacionales y actualización de estimaciones, asimismo los componentes que conforman el déficit cuantitativo o cualitativo, son diversos en cada uno de los países, principalmente en el déficit cualitativo.

El presente documento estima que el déficit habitacional en América Latina y el Caribe es de 55 millones 510 mil 030 viviendas, de este total, el déficit cuantitativo representa 15 millones 911 mil 694 viviendas (28.66%) y el déficit cualitativo representa

39 millones 598 mil 336 viviendas (71.34%). Además, revela que Brasil (19 millones 958 mil 204 viviendas), México (9 millones 045 mil 934 viviendas), Argentina (4 millones 913 mil 982 viviendas), Colombia (3 millones 828 mil 055 viviendas) y Venezuela (2 millones 442 mil 987 viviendas) representan un déficit habitacional de 40 millones 108 mil 707 viviendas, es decir, estos cinco países, por el tamaño territorial y demográfico constituyen el 72.4% del déficit habitacional total en América Latina y el Caribe.

**Gráfico 19. Déficit habitacional en América Latina y el Caribe**



Déficit Total ALC	
55,510,030	
Cuantitativo	Cualitativo
29%	71%

*Fuente:* Elaboración propia con datos de las principales instituciones estadísticas.

## Referencias bibliográficas

Banco Interamericano de Desarrollo (diciembre de 2018). *El déficit habitacional en discusión*. Recuperado de: <https://www.iadb.org/es>

Cámara Argentina de la Construcción (diciembre de 2018). *Estimación de la evolución del Déficit Habitacional en la Argentina*. Recuperado de: <http://www.camarco.org.ar/>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (diciembre de 2018). *Metodología del cálculo del déficit habitacional*. Recuperado de: <https://www.cepal.org/es>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia (diciembre de 2018). *XVII Censo de Población y VI de Vivienda 2005*. Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/>

Dirección General de Estadística y Censos de El Salvador (diciembre de 2018). *Censo de Población y Vivienda 2007*. Recuperado de: <http://www.digestyc.gob.sv/>

Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos de Paraguay (diciembre de 2018). *Censo Nacional de Población y Viviendas 2012*. Recuperado de: <http://www.dgeec.gov.py/>

Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (diciembre de 2018). *Déficit habitacional 2015*. Recuperado de: <https://www.ibge.gov.br/>

Instituto Nacional de Estadística de Bolivia (diciembre de 2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2012*. Recuperado de: <https://www.ine.gob.bo/>

Instituto Nacional de Estadística de Guatemala (diciembre de 2018). *Déficit habitacional 2014*. Recuperado de: <https://www.ine.gob.gt/>

Instituto Nacional de Estadística de Uruguay (diciembre de 2018). *8° censo de población, 4° censo de hogares, 6° censo de viviendas y 1° Entorno Urbanístico 2011*. Recuperado de: <http://www.ine.gub.uy/>

Instituto Nacional de Estadística de Venezuela (diciembre de 2018). *XIII Censo General de Población y Vivienda 2011*. Recuperado de: <http://www.ine.gov.ve/>

Instituto Nacional de Estadística e Informática de Perú (diciembre de 2018). *Censo Nacional 2007: XI de Población y VI de Vivienda*. Recuperado de: <https://www.inei.gob.pe/>

Instituto Nacional de Estadística y Censo de Ecuador (diciembre de 2018). *VII Censo de Población y VI de Vivienda del año 2010*. Recuperado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec>

Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (diciembre de 2018). *XI Censo Nacional de Población y VII de Vivienda 2010*. Recuperado de: <https://www.contraloria.gob.pa/inec/>

Instituto Nacional de Estadística y Censos de Argentina (diciembre de 2018). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Recuperado de: <https://www.indec.gob.ar/>

Instituto Nacional de Estadística y Censos de Costa Rica (diciembre de 2018). *X Censo Nacional de Población y VI Censo Nacional de Vivienda 2011*. Recuperado de: <http://www.inec.go.cr/>

Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (diciembre de 2018). *Censo de Población y Vivienda 2017*. Recuperado de: <http://www.ine.cl/>

Instituto Nacional De Estadísticas de Honduras (diciembre de 2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2013*. Recuperado de: <http://www.ine.gob.hn/>

Instituto Nacional de Información de Desarrollo de Nicaragua (diciembre de 2018). *VIII Censo de Población y IV de Vivienda 2005*. Recuperado de: <http://www.inide.gob.ni/>

Oficina Nacional de Estadística de Republica Dominicana (diciembre de 2018). *IX Censo Nacional de Población y Vivienda 2010*. Recuperado de: <https://www.one.gob.do/>

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (diciembre de 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/>

Sistema Nacional de Indicadores de Vivienda de México (diciembre de 2018). *Rezago habitacional 2014*. Recuperado de: <http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/INEGI/Rezago.aspx>