



TIPOS DE TENENCIA DE LA VIVIENDA Y NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS

Introducción

La vivienda en Uruguay se considera un derecho fundamental para todo habitante de la república, como indica la constitución en su art. 45 *“Todo habitante de la República tiene derecho a gozar de vivienda decorosa. La ley propenderá a asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición y estimulando la inversión de capitales privados para ese fin”* por tal motivo el Estado en su plan de incentivar el goce de viviendas presenta diferentes programas públicos generando facilidades de mejora en las condiciones de financiamiento como garantía para la adquisición que presentan el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), Agencia Nacional de Vivienda (ANV), Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOTMA) entre otros o estimulando a la inversión privada con la ley N° 18795 promoviendo viviendas sociales a partir de otorgamiento de exoneraciones tributarias, ampliando la cantidad de viviendas de interés social destinada a la venta o arrendamiento facilitando el acceso a la vivienda de los sectores socio-económicos bajos, medios bajos y medios de la población.

Sin embargo, los hogares al momento de la elección de la vivienda se tropiezan con diferentes desafíos como la falta de accesos a créditos, oferta habitacional en términos de cantidad y calidad, acceso a los servicios del entorno, entre otros. Las condiciones adecuadas de la vivienda generan un papel primordial en el bienestar de los individuos suponiendo que permite liberar recursos para el fortalecimiento de la capacidad de ahorro, pensando que podrían mejorar los niveles de educación o nutrición de las familias.

En base a los datos obtenidos en la segunda ola de la Encuesta Longitudinal de Previsión Social (ELPS)¹ se busca conocer los tipos de tenencia que presentan los hogares uruguayos así como los problemas estructurales a los que se enfrentan, identificando la falta de acceso a algunos bienes y servicios que se consideran básicos conocidas como las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI). Además, se indagará respecto a los diferentes programas habitacionales públicos a través del cual los hogares propietarios acceden a las viviendas.

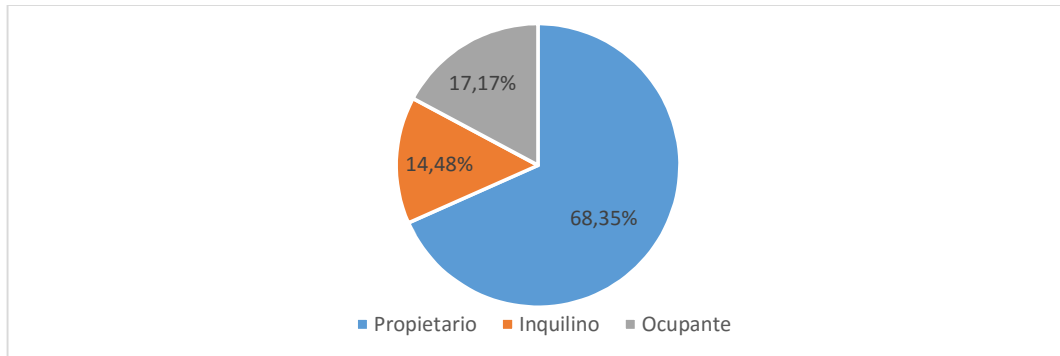
Tipo de tenencia y problemas estructurales de las viviendas

A partir de los datos obtenidos de la ELPS se analiza la tenencia de la vivienda clasificando a los hogares según cómo accedieron al bien entre propietarios (son los que heredaron, pagaron o estén pagando la vivienda y/o terreno), inquilinos (aquellos hogares que arriendan la vivienda) y ocupantes (pueden ser con permiso o no del dueño). Tal como se muestra en la gráfica 1, el 68.35% de los hogares declaran ser propietarios, el 14.48% representan a los inquilinos mientras que el restante 17.17% son ocupantes de las viviendas del país.

¹ La segunda Ola de la ELPS refiere al periodo setiembre 2015-Junio 2016



Gráfica 1. Tipo de tenencia de la vivienda.



Fuente: Elaboración en base a ELPS - Ola 2

Al indagar respecto a las condiciones de las viviendas en lo que refiere a humedades, grietas, roturas, entre otros, un poco más de la mitad de los hogares (50,15%) dicen no tener problemas mientras que de los que presentan algún o algunos problemas respondieron tenerlos de diferente índole, tal como se observa en la tabla 1. De los hogares que presentan algún problema en su vivienda se puede apreciar que un 30.08% declaran tener humedades en el techo, aproximadamente 20% dice tener humedades en los cimientos, el 19.2% presentan goteras en el techo y un 16.46% caídas de revoque en paredes y techos. Existen otros problemas de menor medida, pero no así de menor importancia, como escasa ventilación con un poco más del 6% o se inunda cuando llueve alcanzando el 5.74%.

Tabla 1. Problemas presentes en las viviendas.

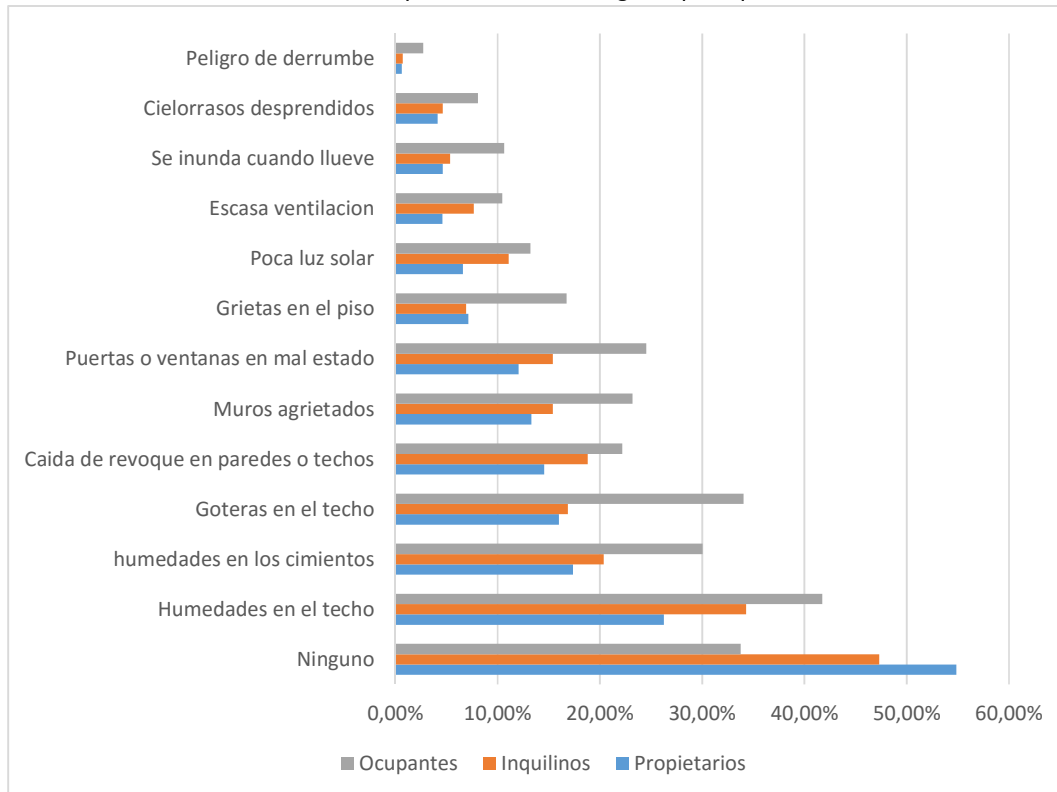
Problema	Porcentaje
Ninguno	50,15%
Humedades en el techo	30,08%
Humedades en los cimientos	19,96%
Goteras en el techo	19,20%
Caída de revoque en paredes o techos	16,46%
Muros agrietados	15,28%
Puertas o ventanas en mal estado	14,67%
Grietas en el piso	8,74%
Poca luz solar	8,40%
Escasa ventilación	6,04%
Se inunda cuando llueve	5,74%
Cielorrasos desprendidos	4,86%
Peligro de derrumbe	0,98%

Fuente: Elaboración en base a ELPS - Ola 2



Se puede observar que la mayor diferencia entre los grupos se aprecia en las goteras en el techo, en el caso de las viviendas ocupadas 34.04% presentan problema de goteras, más del doble que propietarios e inquilinos, presentando la mayor variación de los problemas entre el total de las viviendas. Otro de los problemas, como se inunda cuando llueve, repite el mismo patrón representando casi el doble para los hogares ocupantes que para los inquilinos y propietarios.

Gráfica 2. Problemas presentes en los hogares por tipo de tenencia.



Fuente: Elaboración en base a ELPS- Ola 2

Los problemas existentes se pueden deber a diferentes situaciones y cada hogar podría establecer sus prioridades para solucionarlos. Se podría pensar que los propietarios al tener la posesión del bien enfocan más recursos o tiempo en solucionar los problemas estructurales que puedan aparecer mientras que en el caso de los inquilinos, éstos dependen de la voluntad y los recursos del propietario para solucionar los problemas; los ocupantes por su parte, al existir la posibilidad de un desalojo podrían tener falta de interés en solucionarlos. Esto podría, en caso de no tomar medidas para solucionarlos, profundizar los problemas estructurales de la vivienda empeorando las condiciones de vida de las personas que habitan la misma ya que puede traer complicaciones en la salud atrayendo diferentes enfermedades. Es así que, disminuir los problemas estructurales así como satisfacer las necesidades básicas de los hogares mejoraría las condiciones y la calidad de vida de los mismos.



Necesidades básicas insatisfechas (NBI)

Es importante indagar respecto a las NBI como se expresa en el Atlas sociodemográfico y de la desigualdad en Uruguay, pp. 11 *“Históricamente los indicadores vinculados a la vivienda, tanto por el tipo de información que se releva en los Censos como por la propia relevancia de esta dimensión, han tenido un peso muy importante dentro del conjunto de las NBI”*, adicionalmente a los problemas estructurales que se observaron en el punto anterior, ya que se consideran críticas para el desarrollo humano.

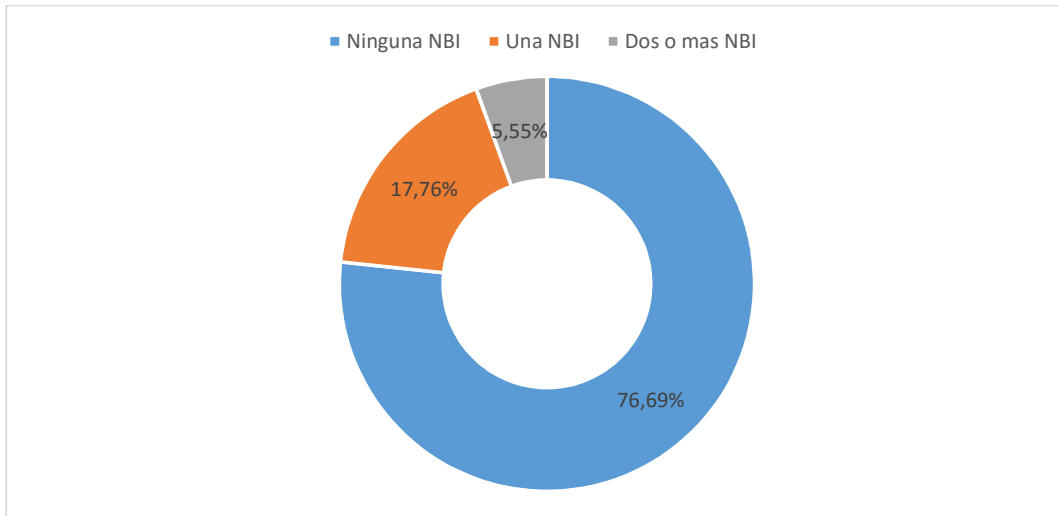
Existen varias dimensiones dentro de las NBI, una de ellas es el acceso a una vivienda decorosa que está compuesta por las subdimensiones de materialidad de la vivienda (refiere a las carencias de estructura de la vivienda considerando carencias críticas en los materiales de la vivienda, techos, paredes y pisos), espacios habitables (mide las carencias del espacio relativo disponible para cada miembro del hogar dentro de la vivienda) y espacio disponible para cocinar (al espacio disponible vinculada a la actividad así como la calidad de ese espacio). Las otras dimensiones refieren al abastecimiento de agua potable de las viviendas (vinculado al origen del agua así como a la forma en que ella llega a la vivienda), servicios sanitarios (se tiene en cuenta la disponibilidad del baño por parte de cada hogar, su exclusividad de uso, así como la forma de evacuación asociados a cuestiones de salubridad), el acceso a la energía eléctrica (independientemente de si se realiza a través de red general u otro medio) y por último se indaga sobre la disposición de artefactos básicos de confort, concretamente los medios de calefacción de la vivienda, refrigeración de alimentos y disponibilidad de agua caliente en el baño.

Otra dimensión utilizada en el análisis de las NBI es la educación, la cual constituye un requerimiento mínimo para que las personas puedan incorporarse adecuadamente a la vida productiva y social. Si bien esta dimensión hace al clima educativo del hogar no se tomará en cuenta en este trabajo para concentrarnos únicamente en las dimensiones del hogar que hacen a las condiciones de la vivienda.

Analizando los datos obtenidos aproximadamente el 77% de los hogares no presenta ninguna NBI, de los que presentan alguna NBI casi el 18% solamente tiene una y el 5.55% poseen dos o más NBI, como se observa en la gráfica 3.



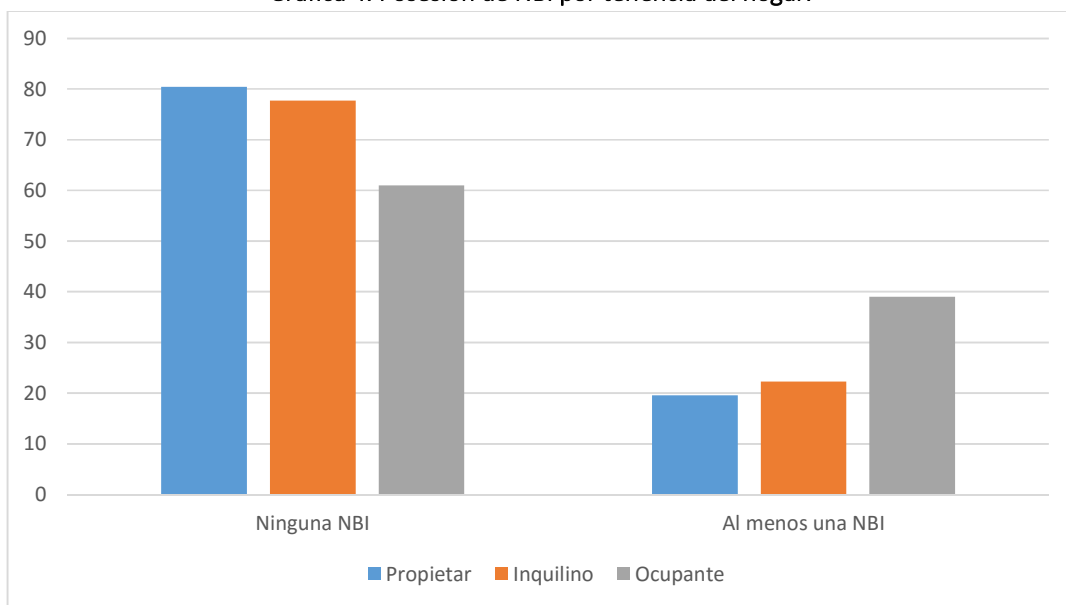
Gráfica 3. Posesión de NBI – Necesidades Básicas Insatisfechas.



Fuente: Elaboración en base a ELPS- Ola 2

Al relacionar los tipos de tenencia de la vivienda con las NBI se observa un comportamiento inverso entre no tener ninguna NBI y tener al menos una, tal como se observa en el gráfico 4, los propietarios que no presentan ninguna NBI alcanzan al 80.41% mientras que tan solo cerca del 20% presentan al menos una NBI a diferencia de los ocupantes que cambia la proporción alcanzando casi el 61% los que no presentan ninguna NBI, aumentando a 39.01% los que presenta al menos una.

Gráfica 4. Posesión de NBI por tenencia del hogar.



Fuente: Elaboración en base a ELPS- Ola 2

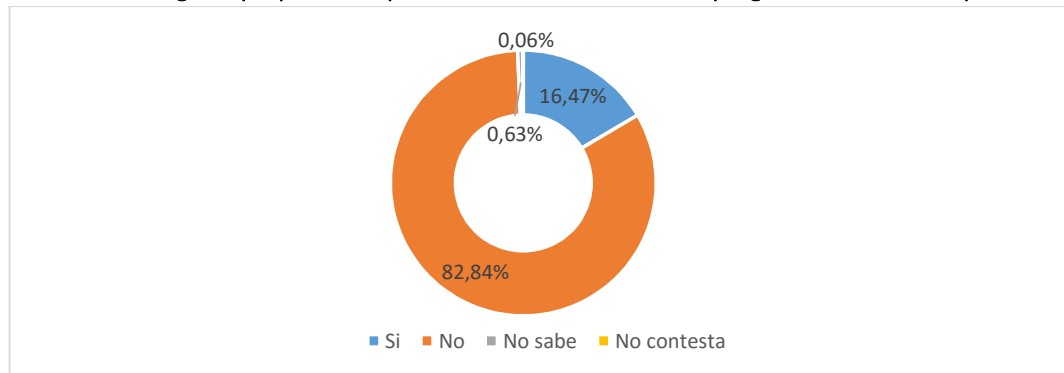


Forma de acceso de los propietarios a los programas habitacionales

El Estado facilita la construcción de viviendas y el desarrollo de mecanismos financieros accesibles a diferentes hogares existiendo diferentes programas de acceso a las mismas con diversas condiciones para acceder como el ingreso familiar, conformación del núcleo familiar, antigüedad laboral, entre otras.

De los hogares propietarios, el 16,47% accedieron a la vivienda a través de un programa habitacional público -como se observa en el gráfico 5-, se podría pensar que el resto de los propietarios accedieron a través de créditos en bancos privados, ahorros familiares o herencias de la familia entre algunas de las hipótesis posibles.

Gráfica 5. Hogares propietarios que accedieron a través de un programa habitacional público.

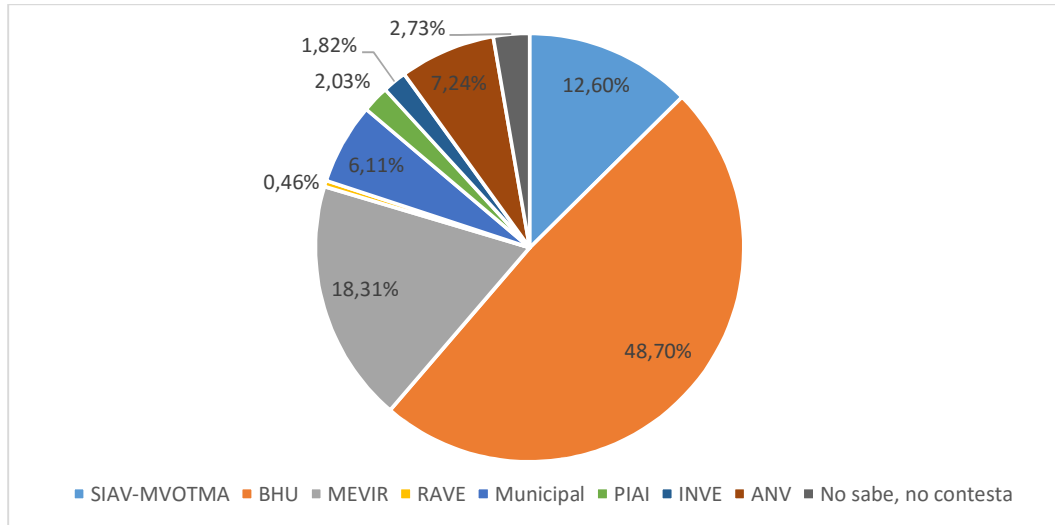


Fuente: Elaboración en base a ELPS- Ola 2

Dentro de este universo de estudio, casi la mitad de los hogares (48,7%) accedió a algún programa del BHU el cual permite financiar hasta el 90% del valor del inmueble, el 18,31% por programa MEVIR el cual está destinado a familias de escasos recursos que no tienen una solución habitacional propia nucleadas en zonas rurales, el 12,6% accedió por programas del sistema integrado de acceso a la vivienda del ministerio de vivienda ordenamiento territorial y medio ambiente (SIAV-MVOTMA) donde existía un registro de postulantes nacional cumpliendo las condiciones del programa para acceder principalmente sobre la base de los ingresos, un poco más del siete por ciento (7,24%) accedió a alguno de los diferentes programas ofrecidos en ANV como ser el programa de *Ahorro Joven* para personas entre 18 y 29 años con ahorro previo, el de Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) que facilita el acceso a la vivienda de aquellas familias que no tienen el ahorro previo suficiente para acceder a la compra de un inmueble a través de un crédito hipotecario u otros programas de cooperativas de esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros. Existen otros programas de menor cuantía a los que accedieron los propietarios de las viviendas como ser programas municipales, PIAI, INVE o RAVE, como se muestra en el gráfico 6.



Gráfico 6. Programas habitacionales de acceso a la vivienda en calidad de propietario.



Fuente: Elaboración en base a ELPS- Ola 2

Comentarios finales

Analizando por tipo de tenencia, el 68.35% de los hogares declaran ser propietarios, el 14.48% inquilinos y el restante 17.17% son ocupantes de las viviendas. El Estado incentiva por diferentes medios el desarrollo de viviendas y mejoras de las existentes, perfeccionado los programas, creando nuevos o cambiando las condiciones necesarias de acceso procurando llegar a una mayor cantidad de hogares propietarios, sin embargo, tan solo un pequeño porcentaje de los propietarios (16.47%) declaró haber accedido a su vivienda a través de un programa habitacional público.

Frente a los problemas que se presentan en los hogares, un 30.08% declaran tener humedades en el techo, 19.96% dice tener humedades en los cimientos y el 19.2% presentan goteras en el techo siendo éstos los que se presentan con mayor frecuencia. Resulta de interés observar dentro de cada tipo de tenencia que los hogares propietarios (54.84%) no presentan ningún problema en la vivienda, a diferencia de los inquilinos y ocupantes con un 47.32% y 33.76% respectivamente.

Finalmente, cuando se indaga respecto a las NBI, si bien todas las tipologías de vivienda pueden presentar alguna NBI, los datos indican que los hogares ocupantes se encuentran más vulnerables en lo que refiere a las dimensiones consultadas (vivienda decorosa, abastecimiento de agua potable, servicios sanitarios, acceso a la energía eléctrica y artefactos básicos de confort) que el resto de los tipos de vivienda analizada.