



Mirador Habitacional

Departamento de
Estudio de Mercado

ÍNDICE

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 3 |
| ACTIVIDAD | 4 |
| CRÉDITOS | 7 |
| PRECIOS | 9 |
| MODELIZANDO LA TENENCIA | 13 |

INTRODUCCIÓN

El primer número del Mirador Habitacional se estructura en dos módulos centrales. En el primero de ellos se recopilan y analizan los principales indicadores del mercado inmobiliario, con la inclusión en esta oportunidad de información de precios de compraventa en un mayor grado de detalle al disponible públicamente.

En un segundo módulo se presenta un documento de trabajo en el cual se analizan factores que explican las dificultades de acceso a la vivienda, a partir del contraste de las distintas modalidades de tenencia con las características socio demográficas de las familias.

Con relación al primero, a partir del análisis de la actividad de la construcción y el mercado de compraventas, se concluye que el sector de la construcción en general y de la edificación de viviendas en particular, presentó un comportamiento favorable en los últimos seis años, fundamentalmente en el segmento de viviendas más suntuarias. En cambio, la edificación de viviendas económicas no presenta señales de reactivación.

En tanto, el mercado de compraventas de viviendas en Montevideo mostró hasta el año pasado un sostenido crecimiento, apreciándose a partir de entonces una desaceleración en el número de transacciones. Este resultado concuerda con el decrecimiento que registraron los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras.

Por último, se presenta un análisis de la evolución de los precios del mercado inmobiliario. En lo que respecta a los precios de compraventas se aprecia un comportamiento muy heterogéneo entre los distintos barrios de Montevideo. Es de destacar que ocho de los diez barrios más caros de la ciudad presentaron aumentos de precios mayores al promedio del mercado. Por otro lado, los arrendamientos registraron subas reales a partir de 2003, aunque las mismas resultaron de magnitud similar al crecimiento de los salarios de las familias.

Con relación al segundo módulo, el análisis del acceso a la vivienda vista desde la tenencia, hace posible distinguir en trazos gruesos diferencias y similitudes en las características de los hogares. En qué medida las familias propietarias se distancian de aquellas que arriendan u ocupan en diversas modalidades, es una de las cuestiones centrales abordadas a partir de las desigualdades en el ingreso y características socio demográficas de las familias.

El estudio propuesto centrado en la aplicación de un modelo estadístico que adopta el perfil propietario como marco de referencia, ensaya medidas de riesgo relativas a la condición de feminización de la jefatura del hogar, tamaño de la familia y menores a cargo, las cuales sumado a otras características como la condición de ocupación laboral, educación e ingresos entre otras, conforman un set de indicadores sociales capaces de aproximar una explicación a las diferencias en la tenencia.

El análisis, que se llevó a cabo para Montevideo en base a estadísticas de la Encuesta Continua de Hogares 2008, permitió establecer a la ocupación sin permiso como la modalidad de tenencia más alejada del perfil propietario, mientras que familias arrendatarias estarían más próximas, dejando a las demás en situación intermedia.

En ese sentido, la mayor cantidad de integrantes del hogar, particularmente con presencia de menores a cargo, ausencia de pareja presente, feminización de jefatura del hogar y ocupación laboral entre otros indicadores, conforma un conjunto de rasgos distintivos que en distinta medida permiten acercarse o distanciarse del perfil propietario. El objetivo de establecer medidas de riesgo relativo, contribuye justamente a identificar y ponderar la importancia de los aspectos críticos.

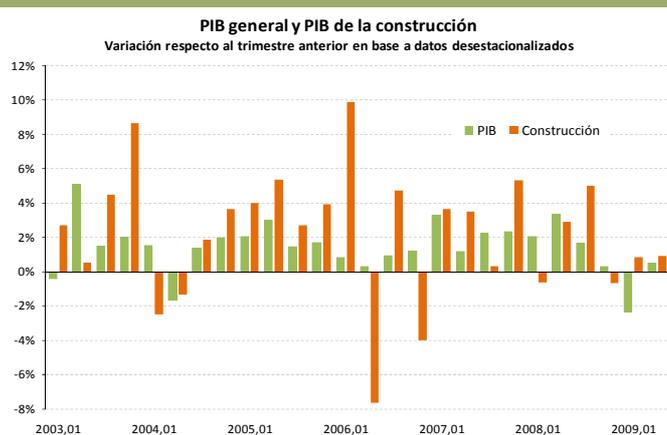
ACTIVIDAD

Después de registrar 18 trimestres consecutivos de suba, la economía uruguaya mostró su primer retroceso a comienzos de 2009. Los datos oficiales del Banco Central (BCU) marcaron que la actividad económica cayó 2,3% respecto al trimestre anterior (comparación en base a datos desestacionalizados), resultado que refleja fundamentalmente el impacto de la crisis internacional. Sin embargo, los resultados del segundo trimestre sorprendieron con una variación positiva de 0,5% del Producto Interno Bruto en comparación al primer trimestre, cuando la mayoría de los analistas privados esperaban una nueva contracción económica.

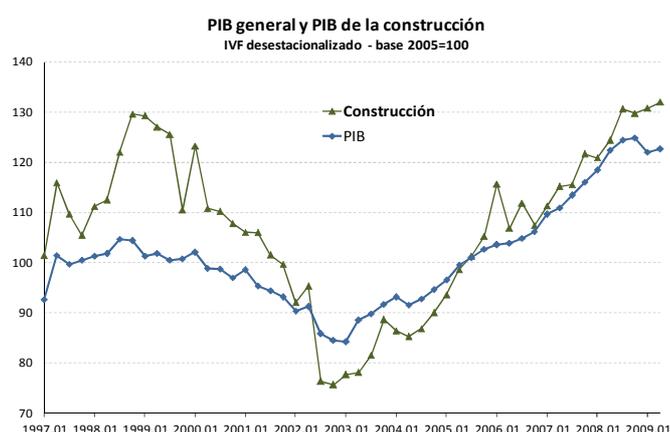
actividad en los dos primeros trimestres de 2009 (de 0,8% y 0,9% respectivamente), alcanzando a situarse en abril-junio un 1,8% por encima del nivel de fines del año pasado.

Es interesante destacar que la construcción ha venido mostrando una recuperación muy importante en los años recientes (en buena medida gracias a la ejecución de grandes obras de inversión privada), pero ese crecimiento se produjo a partir de niveles de actividad muy modestos alcanzados durante la crisis pasada. De hecho, la profundidad de la crisis que vivió el sector entre 1999 y 2002 determinó que a pesar del fuerte crecimiento de los años recientes los niveles de actividad alcanzados a la fecha sólo puedan compararse con los registros más elevados de fines de la década pasada, mientras que el PIB general ya supera en casi 20% los niveles históricos previos.

La construcción fue el sector más dinámico de la economía en el primer semestre de 2009.



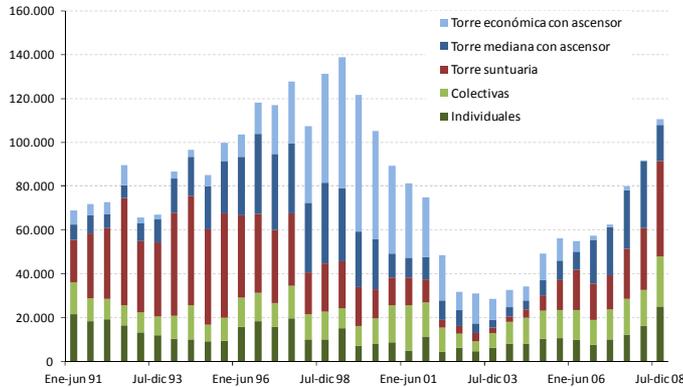
En este contexto, la construcción fue el sector de la economía que mostró un comportamiento más positivo en el primer semestre del año. Este fue el único sector que mostró crecimiento de su nivel de



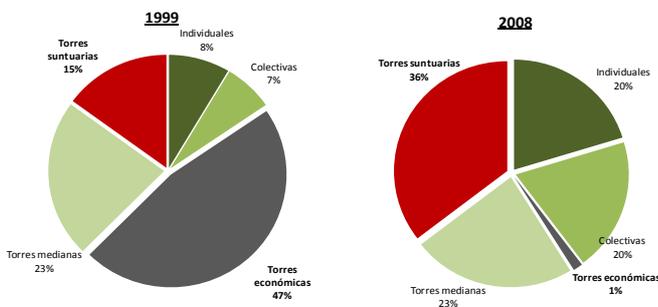
A nivel más desagregado, la construcción de viviendas mostró también una recuperación muy significativa en estos años. Sin embargo, las cifras oficiales que ha divulgado hasta el momento el Instituto Nacional de Estadística (INE) alcanzan sólo a fin de 2008, por lo cual

no es posible extraer conclusiones sobre la situación específica de este subsector en los primeros meses del presente año.

Superficie edificada por semestre según tipo de vivienda
Metros cuadrados



Participación de cada tipo de vivienda en la superficie edificada total en Montevideo



Tipología de viviendas

- **Individuales.**
- **Colectivas.** Incluye los siguientes tipos:
Grupos de viviendas individuales aisladas, apareadas o en tiras en PB, con o sin infraestructura propia.
Uno o más bloques en PB y tres niveles sin ascensor, con o sin infraestructura propia.
Grupos individuales aislados, apareados o en tiras dúplex, con o sin infraestructura propia.
- **Torres económicas.** Torres de categoría económica con PB y varios niveles con ascensor.
- **Torres medianas.** Torres de categoría mediana con PB y varios niveles con ascensor.
- **Torres suntuarias.** Torres de categoría confortable o suntuaria, con PB y varios niveles con ascensor, calefacción y gran superficie.

De todos modos, las últimas cifras divulgadas, que corresponden al segundo semestre del año pasado y abarcan únicamente la realidad de Montevideo, continuaban mostrando un crecimiento sostenido de la construcción de todos los tipos de vivienda.

En particular, se destaca el dinamismo que presentó la edificación de torres suntuarias.

En el último trimestre de 2008 los metros cuadrados construidos de estos edificios aumentaron 90% en relación a un año atrás y superaron de esta manera los 43.000 m², un registro que no se alcanzaba desde 1995. A su vez, esa superficie representó el 36% del total de metros cuadrados edificados para vivienda el año pasado, también el porcentaje más elevado que se observa desde 1995.

En tanto, la construcción del resto de

La construcción de viviendas seguía creciendo fuertemente hasta fines de 2008.

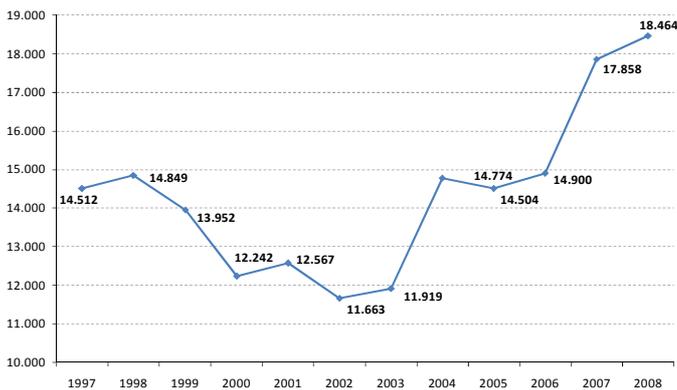
edificaciones también presentó subas considerables en los últimos años, a excepción de las torres económicas con ascensor, que no se han recuperado luego de la crisis. De hecho, en 1999 esos edificios llegaron a representar casi la mitad del total de superficie edificada de viviendas en Montevideo, mientras que actualmente ese segmento de construcción ocupa sólo el 1% del total.

La expansión de la construcción de viviendas en la capital del país resultó acorde con la fuerte suba que mostraron las compraventas inmobiliarias el año pasado, fundamentalmente en el segundo semestre. Por ejemplo, en diciembre se registraron más de 2.000 compraventas en Montevideo, lo que constituye una cifra récord si se exceptúa el período extraordinario que precedió a la implementación de la reforma tributaria (a partir de julio de 2007 pasó a gravarse la compraventa de viviendas). De esa forma, 2008 se convirtió en el año de mayor actividad en la compraventa de inmuebles desde que el INE publica estas estadísticas (1997).

estacional, en la segunda mitad del año pasado se observa un estancamiento del número de transacciones (aunque en niveles inusualmente altos) y a principios de 2009 se registra una caída aún considerable, aunque de menor magnitud que la que arrojan los datos naturales.

La cantidad de compraventas de viviendas disminuyó a comienzos de 2009, después de un año récord de transacciones.

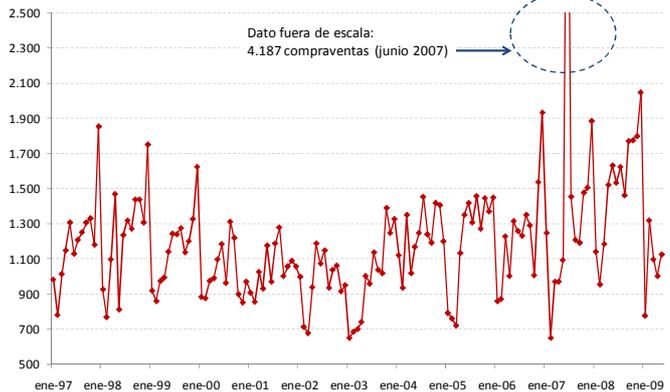
Número de compraventas en Montevideo



En tanto, a principios de 2009 los datos oficiales muestran un descenso muy considerable del número de transacciones. Sin embargo, un análisis de la serie histórica permite apreciar que en los primeros meses de cada año el número de compraventas registra habitualmente una importante disminución. De este modo, los resultados negativos de inicios de este año pueden parcialmente ser atribuidos a ese factor.

En definitiva, si bien no se aprecia una tendencia clara que permita inferir cuál puede ser el comportamiento del mercado en los próximos meses, los datos de los primeros cinco meses de 2009 permiten percibir un menor dinamismo en el mercado de compraventas.

Número de compraventas en Montevideo
Datos mensuales



No obstante, por otro lado también es cierto que si se excluye de la serie el factor

CRÉDITOS

Por su parte, es notorio que la disponibilidad de una mayor o menor oferta de créditos hipotecarios es un factor que afecta la actividad inmobiliaria. En ese sentido, la realidad de los últimos años ha marcado un paulatino crecimiento en la oferta de líneas de crédito hipotecarias, que se diferencian de las existentes antes de la crisis financiera principalmente en que las actuales están en su mayoría nominadas en moneda nacional.

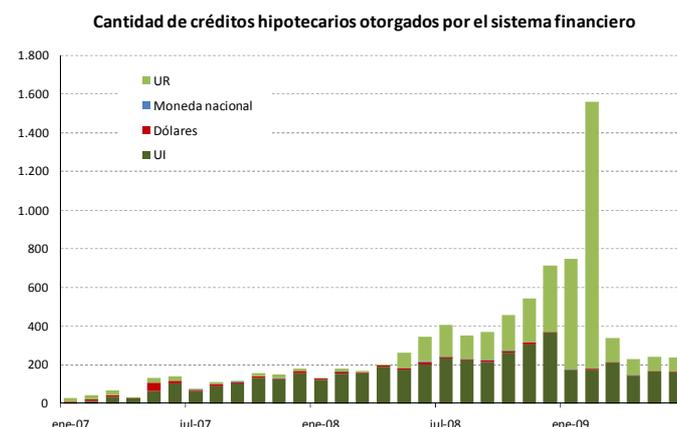
Ante esa mayor oferta, la demanda del mercado reaccionó favorablemente. El número de créditos nuevos que concedieron las instituciones financieras y que tenían como destino la adquisición de vivienda aumentó en forma sostenida en los últimos años hasta alcanzar un total de más de 1.500 en febrero de 2009.

En la primera mitad de 2009 se redujo la concesión de créditos para vivienda.

A su vez, el desglose de la serie por moneda permite advertir que los créditos en pesos, Unidades Indexadas (UIs) y dólares muestran subas paulatinas hasta fines de 2008 y luego descienden, mientras que los préstamos en Unidades Reajustables (UR) continuaron aumentando también en el primer bimestre de 2009 (en febrero se produjo un registro excepcional, de 1.379 operaciones).

Sin embargo, se pudo establecer que la cifra de créditos en UR (otorgados por el BHU) incluye refinanciaciones y regularizaciones

de partidas que no implican estrictamente un nuevo crédito desde el punto de vista económico. Por esta razón, se excluyen estos créditos en el análisis realizado a continuación.



Así, los restantes préstamos crecieron en forma sostenida hasta alcanzar en diciembre del año pasado a 372 operaciones y en los meses posteriores descienden a un promedio mensual del orden de 180 transacciones. De estas operaciones, actualmente más del 98% se transa en UIs, porcentaje que ha aumentado sistemáticamente en el período considerado, desde un total del 75% en enero de 2007 (en el total de créditos hipotecarios los préstamos en UI representaban el 68% en junio de 2009). Esta es una diferencia sustancial a la situación vivida hace una década.

A su vez, este aumento de los créditos el año pasado significó un incremento considerable en los montos prestados por las instituciones financieras a las familias para compra de viviendas durante 2008, tendencia que se revirtió este año.

Excluyendo a los préstamos en UR, los datos del Banco Central muestran que el sistema financiero realizó préstamos con ese destino por un monto promedio mensual equivalente a \$ 146 millones en el primer semestre de 2009. Si bien este monto implica un descenso respecto de los \$ 181 millones otorgados promedialmente por mes durante el año pasado, de todas formas supera en 7% el monto promedio del primer semestre de 2008.

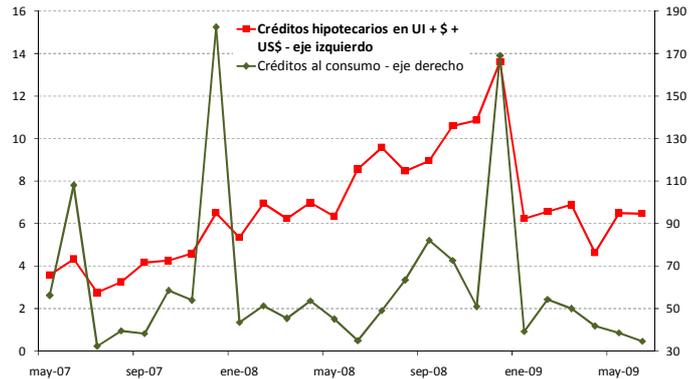
En cada operación, los bancos también prestaron montos promedialmente menores este año.

A su vez, estas cifras representan también promedios menores por cada préstamo individual otorgado. Como se aprecia en el cuadro los montos promedio por operación descendieron en todas las monedas. Sin embargo, los más destacados fueron los créditos en dólares, que pasaron de situarse por encima de US\$ 65.000 por operación en 2008 a menos de US\$ 50.000 en la primera mitad de este año. En cambio, los créditos en UIs (que, como ya se indicó, conforman el grueso del mercado) cayeron menos de 5% en el mismo período y representaron este año un promedio cercano a los US\$ 35.000, un 28% menos que el monto promedio prestado en dólares.

Por otra parte, es importante destacar que desde 2007 los créditos hipotecarios han

mostrado una mejor performance que el resto de los préstamos del mercado, tanto en lo que respecta a las cantidades concedidas como a los montos involucrados. Por ejemplo, los montos de créditos al consumo no han mostrado variaciones de significación en los últimos dos años (exceptuando diciembre de cada año por motivos estacionales), al tiempo que, como ya se señaló, los créditos hipotecarios aumentaron en forma sostenida. Ese comportamiento puede ser atribuido al hecho de que el otorgamiento de créditos hipotecarios fue muy modesto en los años anteriores, por lo cual el crecimiento parte de una base muy exigua, a diferencia de lo que ocurre en los créditos al consumo.

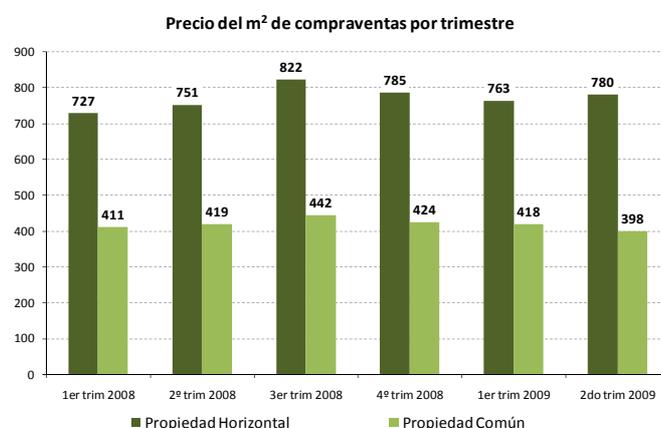
Monto de créditos otorgados por el sistema financiero expresados en millones de US\$



Además, también la mayor apertura de líneas de crédito para vivienda en estos últimos años y el crecimiento económico sostenido (con el consiguiente aumento de los ingresos de las familias) es probable que hayan llevado a los agentes a demandar más este tipo de préstamos. Por el contrario, ambos tipos de créditos muestran descensos en el primer semestre de este año.

| | Cantidad de operaciones registradas | | | | Monto total otorgado (en millones US\$) | | | |
|--------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--|-----|--------|--------|
| | UI | \$ | UR | US\$ | UI | \$ | UR | US\$ |
| 2007 | 940 | 3 | 180 | 122 | 32,4 | 0,0 | 4,1 | 4,6 |
| 2008 | 2.617 | 9 | 1.419 | 93 | 96,4 | 0,0 | 31,5 | 6,0 |
| Ene-jun 2009 | 1.033 | 4 | 2.300 | 19 | 36,3 | 0,0 | 24,7 | 0,9 |
| | Monto promedio mensual | | | | Monto promedio por operación (expresado en US\$) | | | |
| | Total del mercado | | Total del mercado sin UR | | UI | \$ | UR | US\$ |
| | en millones US\$ | en millones \$ | en millones US\$ | en millones \$ | | | | |
| 2007 | 3,4 | 79,2 | 3,1 | 71,1 | 33.560 | 205 | 25.037 | 40.590 |
| 2008 | 11,2 | 238,3 | 8,5 | 181,1 | 36.976 | 978 | 27.621 | 65.671 |
| Ene-jun 2009 | 10,3 | 242,8 | 6,2 | 146,3 | 35.245 | 224 | 21.510 | 48.768 |

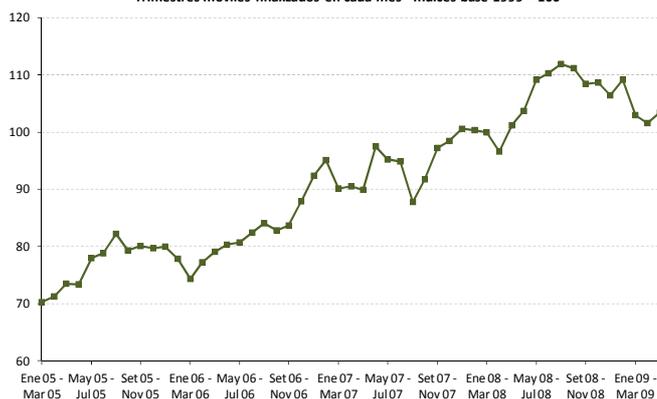
Mientras las compraventas mostraban un dinamismo importante en 2008, los precios de las viviendas también registraron subas sostenidas hasta el tercer trimestre del año pasado. De ese modo, según se desprende de los datos oficiales divulgados por el INE, en julio-setiembre el metro cuadrado de compraventa de una vivienda en propiedad horizontal (PH) en Montevideo promedió los US\$ 822 y el de una propiedad común (PC) alcanzó a US\$ 442.



De esta manera, los precios en dólares de las viviendas en PH en Montevideo se ubicaron en un promedio de US\$ 780 por m² en abril-junio de 2009, un valor que significa un incremento de 3,8% respecto al registro de un año atrás.

Sin embargo, más allá del resultado promedio de toda la ciudad, un análisis desagregado a nivel de los distintos barrios capitalinos (se utilizan datos proporcionados por el INE) permite apreciar realidades muy diferentes. De hecho, hasta el segundo trimestre del año los precios de las viviendas seguían creciendo en forma considerable en buena parte de Montevideo. En particular en el gráfico de la página siguiente se observa que de los 27 barrios con mayor actividad en materia de compraventas (se consideraron los barrios que tuvieron más de 100 transacciones el año pasado, que representan el 87% del mercado), 12 de ellos presentaron subas de precios de dos dígitos y sólo 6 mostraron aumentos de precios inferiores al promedio del mercado en el período considerado (primer semestre de 2009 en relación al mismo semestre del año pasado). A su vez, de este grupo únicamente 2 barrios mostraron caídas de los valores.

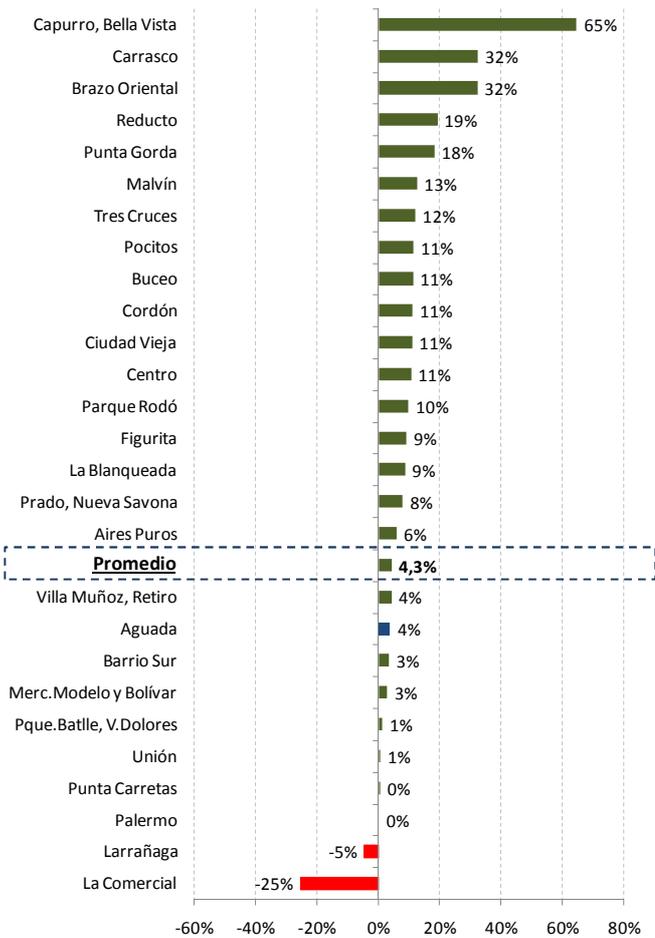
Precio del m² de compraventas en US\$ en Montevideo
Trimestres móviles finalizados en cada mes - Índices base 1999 = 100



El comportamiento de los precios de las compraventas en el último año fue heterogéneo entre los distintos barrios de Montevideo.

En tanto, a partir de ese momento se aprecia una baja de los valores de ambos tipos de viviendas, que de todos modos siguen implicando variaciones positivas en la comparación interanual.

Variación del precio de compraventas en PH según barrios*
Primer semestre 2009 vs Primer semestre 2008

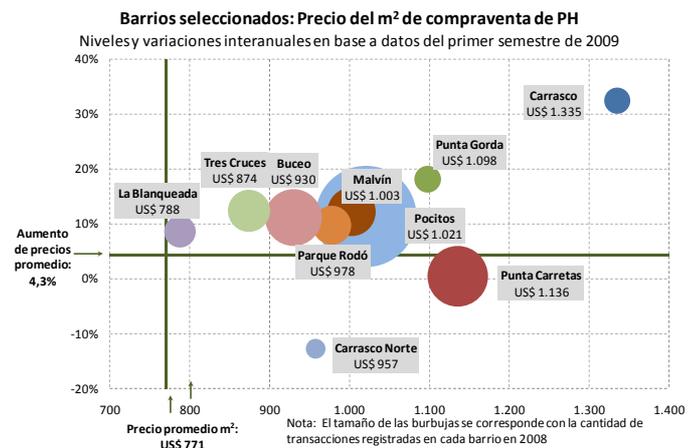


* Se consideraron únicamente los barrios que registraron más de 100 compraventas en 2008
Fuente: Cálculos propios en base a datos del INE

Ocho de los diez barrios más caros registraron aumentos de precios de compraventa superiores al promedio del mercado.

A su vez, es interesante destacar también que de los 10 barrios que presentaron los precios promedio de compraventas más elevados en el primer semestre del año (en PH), en 8 de ellos los aumentos de precios verificados también fueron superiores a la suba promedio del mercado.

Eso es lo que refleja el gráfico siguiente, que en el eje vertical muestra las variaciones del precio de m² de compraventa de PH entre enero-junio de 2009 y el mismo período del año anterior de los diez barrios más caros de la capital (como referencia se marca la suba promedio de Montevideo, 4,3%). En tanto, en el eje horizontal se mide los precios promedio por m² de esas transacciones (valor promedio: US\$ 771), al tiempo que el tamaño de las burbujas corresponde a la cantidad de operaciones registradas el año pasado. A modo de ejemplo, en Pocitos, el barrio con mayor número de transacciones en PH (mayor tamaño de burbuja), el precio del m² de compraventas se situó en US\$ 1.021 en enero-junio, lo que representa un aumento de 11,4% en relación a un año atrás.



Las únicas dos excepciones en este grupo de barrios seleccionado son Punta Carretas y Carrasco Norte. En el primer caso, el metro cuadrado de compraventa se situó en US\$ 1.136 en enero-junio, lo que significa un incremento de 0,5% en comparación a un año atrás (por debajo del 4,3% de Montevideo). En tanto, en Carrasco Norte el precio del metro cuadrado alcanzó a US\$ 957, una baja de 12,7%. De estos barrios, este es el único caso en que el precio descendió en el período analizado.

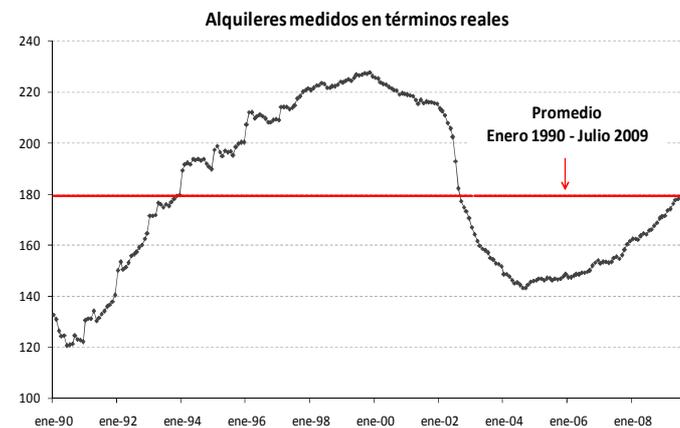
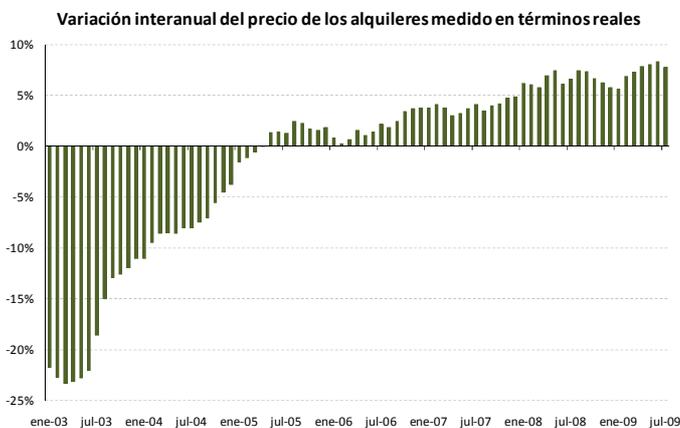
Por otra parte, en el mercado de arrendamientos los precios también continuaron subiendo sin interrupciones en los últimos meses.

El precio de los alquileres que releva mensualmente el INE con el fin de calcular el Índice de Precios del Consumo (que representa al universo del mercado) muestra una suba de 15,3% en julio de 2009 comparado con el valor de un año atrás. Desde mayo del año pasado, los precios de los arrendamientos han venido mostrando aumentos interanuales mayores a 15%.

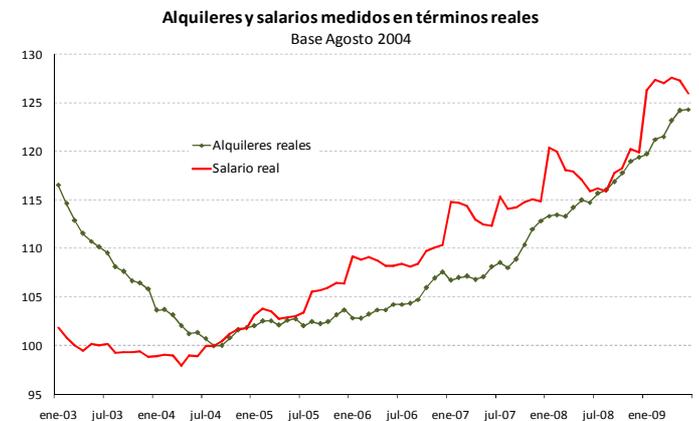
medidos en términos reales aumentaron 7,7%.

En los últimos cinco años, alquileres y salarios han crecido a un ritmo similar.

No obstante, aún a pesar de estas subas un análisis de la serie desde una perspectiva histórica permite apreciar que los alquileres reales se ubican aún en niveles relativamente moderados. De hecho, los valores actuales son comparables con los que se verificaban en el segundo semestre de 2002 y por lo tanto, se ubican más de 20% por debajo de los máximos registros de fines de la década pasada.



A su vez, aumentos de estas magnitudes en términos nominales determinan que los alquileres hayan venido creciendo por encima del aumento del índice de precios general de la economía desde hace varios años (ver gráfico). En particular, en el año móvil finalizado en julio los arrendamientos



A su vez, teniendo presente que muchas familias que arriendan su vivienda tienen como fuente principal de ingresos a los salarios, resulta interesante comparar la evolución que han tenido estos dos indicadores en los últimos años. De esa comparación resulta que la evolución de los precios de los alquileres y los salarios ha sido relativamente similar desde que ambos indicadores comenzaron a crecer, a mediados de 2004. Esto da la pauta de que

en términos promedio el peso del pago del arrendamiento en los ingresos salariales de los hogares no ha variado significativamente en los años recientes.

Finalmente, se presentan a continuación los últimos valores de arrendamientos promedio por barrio divulgados por el INE. Se trata de alquileres vigentes a mayo y los cálculos se realizaron sobre un universo de poco más de 30.000 contratos.

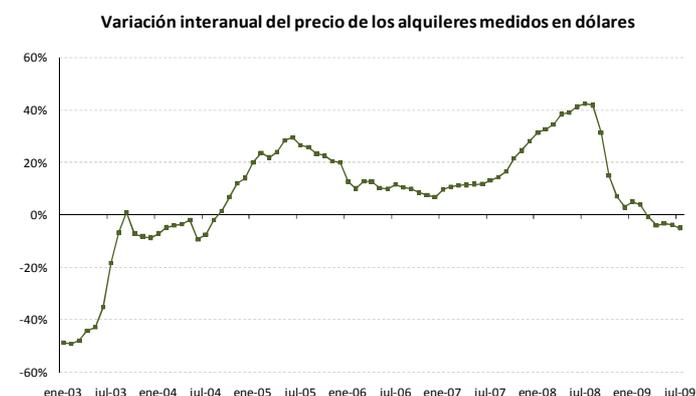
Alquileres vigentes en pesos corrientes según barrio
Barrios con más transacciones en 2008 - Datos a mayo 2009

| | Promedio \$ | Suba de precios ene-may 09 vs ene-may 08 | Nº contratos vigentes a mayo 2009 |
|------------------------|--------------|--|---|
| Cordón | 5.452 | 15,3% | 1.931 |
| Unión | 4.570 | 14,9% | 1.460 |
| Centro | 5.408 | 16,3% | 1.177 |
| Pocitos | 6.920 | 14,3% | 1.142 |
| Buceo | 5.486 | 15,4% | 1.088 |
| Pque.Battle, V.Dolores | 5.553 | 16,2% | 1.060 |
| Tres Cruces | 5.781 | 18,4% | 700 |
| Aguada | 4.705 | 14,1% | 639 |
| Larrañaga | 4.924 | 14,7% | 680 |
| Ciudad Vieja | 4.253 | 17,0% | 622 |
| Villa Muñoz, Retiro | 4.280 | 15,1% | 634 |
| Barrio Sur | 4.968 | 16,7% | 558 |
| Brazo Oriental | 4.516 | 15,9% | 567 |
| Merc.Modelo y Bolívar | 4.391 | 15,5% | 591 |
| Belvedere | 3.819 | 15,7% | 549 |
| Reducto | 4.447 | 15,2% | 542 |
| Villa Española | 3.521 | 14,6% | 561 |
| Prado, Nueva Savona | 4.747 | 12,3% | 513 |
| Cerrito | 3.567 | 13,1% | 486 |
| Capurro, Bella Vista | 4.453 | 14,6% | 506 |
| La Teja | 3.560 | 16,1% | 515 |
| Aires Puros | 4.621 | 17,4% | 506 |
| Malvín | 6.902 | 13,9% | 454 |
| Figurita | 4.555 | 18,1% | 444 |
| Cerro | 3.358 | 13,8% | 467 |
| La Blanqueada | 5.795 | 14,7% | 415 |
| La Comercial | 4.945 | 14,1% | 435 |
| Palermo | 5.266 | 13,6% | 389 |
| Peñarol, Lavalleja | 3.441 | 12,3% | 393 |
| Maroñas, P.Guaraní | 3.689 | 16,3% | 398 |
| Total | 4.583 | 15,4% | 30.105 |

Fuente: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres

Por otra parte, los precios de los alquileres han disminuido medidos en dólares en los últimos meses. Concretamente, en julio de 2009 los arrendamientos medidos en esa

moneda costaban un 5% menos que en julio del año pasado. Sin embargo, como se aprecia en el gráfico, hasta marzo de este año las variaciones de este indicador eran positivas, en línea con lo que ocurría en el mercado de compraventas.



MODELIZANDO LA TENENCIA

Ec. Héctor Monné
Jefe Departamento Estudio de Mercado
Agencia Nacional de Vivienda



Núcleos Evolutivos del barrio Casavalle. Fuente: Arqs. Spallanzani M., Cecilio M. y Couriel J. - La gestión urbana en la generación de los tejidos residenciales de la periferia de Montevideo. Nordan (1999)

Resumen Ejecutivo

El presente documento de trabajo, analiza el acceso a la vivienda desde la óptica de la tenencia, tomando a las familias propietarias como marco de referencia en la comparación con modalidades de arrendamiento, propiedad sólo de la vivienda y ocupación en sus diversas formas.

Sobre la base de la exploración de las características socio demográficas de estos hogares, se ensaya la aplicación de un modelo estadístico de probabilidad, con el objeto de establecer medidas sobre las diferencias y similitudes existentes entre dichas tenencias.

Para ese propósito, con fuente en datos extraídos de la Encuesta Continua de Hogares 2008, la estimación de un modelo estadístico Logit Multinomial permite determinar para cada tenencia, indicadores de riesgo asociados a la condición de feminización de la jefatura del hogar, tamaño de la familia y menores a cargo, además de ocupación laboral, educación e ingresos entre otras características, contribuyendo de esa manera a ponderar diversos factores que dificultan el acceso a la vivienda.

Si bien es posible reconocer la inexistencia de umbrales estrictos entre las distintas clases de tenencia, los resultados identifican la desigualdad entre los ingresos de los hogares como el principal factor que contribuye a ensanchar la brecha entre la modalidad de propiedad total del inmueble y particularmente las situaciones de ocupación y propiedad solo de la vivienda. En ese sentido, mientras las diferencias en el ingreso entre propietarios y arrendatarios, no constituye la principal fuente de distanciamiento, en el caso de la ocupación sin permiso ésta adquiere su dimensión máxima.

La estimación del modelo destaca a su vez y en forma consistente con lo anterior, la condición de feminización de la jefatura del hogar, ausencia de pareja y tendencia a constituir familias con mayor número de integrantes y presencia de menores, como rasgos distintivos en las modalidades de tenencia más alejadas de la condición de propiedad.

El mayor componente de jefes de familia ocupados se convierte en condición característica de todas las tenencias y en todos los casos con mayor énfasis que la de referencia. Esta circunstancia explicada básicamente por diferenciales de edad y mayor proporción de inactivos, establecen a jefaturas propietarias en un entorno de 10 años mayores. Por contrapartida, los mayores frutos del trabajo, antigüedad laboral y educación, constituyen en éste caso rasgos prevalentes de la tenencia en propiedad.

1. Introducción

Para todos los hogares, el acceso a la vivienda se materializa en un modo de tenencia ya sea porque se tiene la propiedad total del bien, se es inquilino o se ocupa una vivienda con o sin el permiso de sus titulares. Con un punto de encuentro a partir de estas condiciones, el análisis de indicadores socio demográficos en las familias, hace posible una interpretación que llevada más allá de la mera condición legal frente al bien, permite tomar conciencia de las diferencias en lo social, económico y cultural de los hogares. Justamente identificar esas diferencias y cuantificar su importancia, es el objetivo central del presente artículo.

En principio destacamos que la tenencia en propiedad, tomando datos de la encuesta de hogares 2006 procesada por el Instituto Nacional de Estadística, se estimó en 60,1%¹ y 55.2% respectivamente todo el país y Montevideo. En encuestas posteriores hasta el 2008, respecto sólo la capital del país, el porcentaje estimado se situó en el entorno del 52.1%, dando cuenta de un descenso en algunos puntos para esta región o en todo caso, una variación nula atendiendo a la consideración de aspectos metodológicos.

En las estimaciones de tenencia precedente, se consideran las dos categorías básicas que desde el 2006 adopta el INE a efectos de distinguir la propiedad regular de la vivienda. Es el caso del propietario del terreno y del edificio, en sus condiciones de estar aún pagando un crédito o que ya se culminó de pagar todo el inmueble. Otras categorías de

tenencia, incluyen la figura del arrendatario y se refieren a varias situaciones de ocupación dependiendo de la relación con el titular, tales como ocupación con permiso, sin permiso, en dependencia y aquellos que son propietarios sólo de la vivienda y ya la pagaron o la están pagando.

En particular, la ocupación en dependencia, ampliamente común en el interior del país se asocia fundamentalmente a las situaciones de habitación en establecimientos rurales en los cuales se prestan servicios, mientras que la ocupación sin permiso (habitada por intrusos), fue frecuente por ejemplo, en situaciones de viviendas abandonadas que contaban con crédito público asociado y que incluso en un 13.6% de los casos se ubican en asentamientos irregulares.

Finalmente se distingue la ocupación en gratuidad y la construcción en terrenos de terceros privados o comúnmente de propiedad estatal, constituyendo éste último el principal modo de tenencia que caracteriza la vivienda en asentamiento.²

Prácticamente todas las demás categorías reseñadas se mantuvieron invariables en ese período, con escasas variaciones en arrendatario cuyo porcentaje se estima en el 2008 para Montevideo en 22.1% y un leve crecimiento de la ocupación con permiso, la cual se ubica según último registro también para Montevideo, en 14.3%.

Desde la óptica de la demanda, cabría entonces preguntarse cuáles serían las características más relevantes que distinguen a las familias en sus modalidades de tenencia y si es posible establecer una medida de esas diferencias, con fines de

¹ Los porcentajes se calculan en términos de hogares. En el año 2006 el INE realiza la Encuesta Nacional de Hogares Ampliada, con mayor cobertura de hogares e incluyendo representación de localidades de menos de 5000 habitantes.

² El 80.8% de los hogares ubicados en asentamientos, se caracterizan por este tipo de tenencia, de acuerdo a la ECH 2008.

contribuir con elementos de análisis a la implementación de políticas públicas que viabilicen el acceso a la vivienda propia.

Este objetivo, cuya profundidad trasciende largamente el alcance del presente artículo, se propone circunscribir a la exposición de un modelo de tenencia, en el cual puedan evaluarse rasgos considerados críticos y establecer asimismo una medida de la fuerza de relación.

Un conjunto de modelos econométricos más habituales para éstos efectos, consisten en aquellos que analizan el fenómeno cuyos eventos no se miden en valores continuos, sino por el contrario dado su carácter cualitativo, se expresan en unidades discretas y pueden o no ser ordinales. Es el caso cuando queremos modelizar la participación en el mercado de trabajo, la decisión de hacer o no una compra importante o la elección de un lugar donde residir en forma permanente.

Éstas elecciones constituyen eventos de carácter cualitativo, para los cuales los factores que los motivan pueden basarse en características socio demográficas de tal manera que existan patrones intrínsecos en las conductas que orientan una decisión particular y no necesariamente surgen como resultado del azar ante señales del mercado.

Un ejemplo en tal sentido que toma en cuenta la inversión en vivienda y su vínculo con el desarrollo de la familia, encuentra sustento en la hipótesis del ciclo de vida (life-cycle theory)³, mediante el supuesto que los hogares durante el período de vida familiar, tratarán de mantener constante a lo largo del tiempo la utilidad adicional del

bienestar. Para ello, además de las decisiones que deberán adoptar frente a eventos no controlables e inciertos (crisis, ciclos económicos, contingencias personales), deberán tomar decisiones intertemporales que requieren de una perspectiva explícita del ciclo de vida.

Por esta razón no sorprende que las familias transiten por etapas en las cuales los objetivos en la asignación de recursos varían significativamente; hay etapas de inversión en el “capital social” de las nuevas generaciones, etapas de capitalización en bienes físicos como la vivienda y otras determinadas por el énfasis en el consumo o en el ahorro.

2. Presentación del modelo

El modelo que pretende evaluar la preferencia por la tenencia en propiedad, tiene en común con otros de su misma naturaleza⁴, el concepto de que detrás del razonamiento estadístico, econométrico subyace uno económico vinculado con la teoría de la utilidad. En ese sentido, la elección oportuna de características socio demográficas vinculadas al agente decisor que procura maximizar su utilidad, permite tomarlas como factores interpretativos de las fuerzas que lo orientan hacia una elección determinada. La idea de estimar una probabilidad para la ocurrencia de esa elección y no otra, vinculando a su vez las características del hogar, es el objetivo de bordaje que se persigue a través de éste modelo.

Uno de los modelos de probabilidad adecuados para estos efectos, es el modelo

³ Este tema se desarrolla ampliamente en el documento: “Activos y estructuras de oportunidades”, Ruben Kaztman (1999). PNUD. Montevideo

⁴ Un trabajo de investigación uruguayo sobre este tema, es el de E.Gandelman y N. Gandelman (2003): Los efectos del Sector Público en el Financiamiento de la Vivienda: el Mercado Hipotecario en Uruguay, ORT.

Logit que, de acuerdo a nuestros propósitos considerará más de dos opciones o alternativas de tenencia y por tanto resulta en Logit de elección múltiple o multinomial⁵. Más adelante establecemos que la serie de alternativas se consideran no ordenadas y por tanto no necesariamente sujetas a una escala de jerarquía.

Tomando los tipos de tenencia relevados por el INE, a través de la Encuesta de Hogares, se propone un vector de opciones o alternativas sobre las cuales asumimos que los hogares harán su elección de acuerdo a la maximización de su utilidad. Este supuesto lleva implícito un conjunto de hipótesis de trabajo mediante las cuales, la decisión del hogar de pertenecer a una u otra modalidad de tenencia, se vincula con un conjunto de características que justamente motivan esa decisión en respuesta a las señales del mercado.

A continuación se explicitan las alternativas basadas en agrupamientos, que supondremos por hipótesis homogéneos⁶ en término de modalidades de tenencia:

- **Alternativa 1:** Propietario de vivienda y terreno, pagando o que ya terminó de pagar.
- **Alternativa 2:** Arrendatarios
- **Alternativa 3:** Ocupante gratuito (incluye al ocupante en dependencia y ocupante con permiso)

⁵ Nerlove y Press (1973)

⁶ La homogeneidad se refiere a la naturaleza del vínculo con el inmueble pero se admite que los grupos tienen grados de heterogeneidad hacia su interior. Por ejemplo, un test de diferencia de medias entre ingresos de propietarios que están pagando y aquellos que ya pagaron, confirma que no provienen de una misma población, sin embargo es factible identificar rasgos comunes entre ellos y a su vez diferentes con otras modalidades. En la exposición se resaltan estos aspectos.

- **Alternativa 4:** Propietario sólo de la vivienda, pagando o que ya terminó de pagar.
- **Alternativa 5:** Ocupante sin permiso

Puede argumentarse un orden jerárquico en las cinco alternativas, aunque se entiende que algunas no son estrictamente preferidas a otras. Por ejemplo, la situación del arrendatario puede postularse subordinada a la de propietario, tomando en cuenta circunstancias de incapacidad de ahorro suficiente o falta de condiciones de empleo formal y estable necesarios para que resulte operativo un crédito hipotecario.

Sin embargo, si bien la conjunción de mayores edades, mayor nivel de ingresos y mayor educación, permite constatar correlación positiva con la tenencia en propiedad a instancia de la disminución en el resto de las opciones de tenencia (particularmente la de ocupación), no se llega a desplazar por entero la opción de arrendamiento, la cual resulta operativa particularmente en situaciones de hogares unipersonales, o con edades mayores y “nido vacío”.

Posiblemente los motivos que sustentan la lógica de la maximización de la utilidad del decisor, son suficientemente complejas como para ser patrimonio exclusivo de razones atribuibles a falta de ingreso.

La serie de variables explicativas, recogen aspectos claves en las decisiones de las familias respecto de la vivienda. En tablas que figuran en el Anexo, se enumeran y explicitan las frecuencias respectivas en función de quintiles de ingreso. Cabe destacar que la distribución de las características basado en una escala de ingresos globales, deja implícita una desproporción en la representación de las

opciones de tenencia que también es objeto poner de manifiesto.

La tabla 1 (ver al final del documento), elaborada a partir de datos extraídos de la Encuesta Continua de Hogares 2008, para el caso Montevideo y se pondera en función de cantidad de hogares representados y el expansor anual de la muestra. Para el cálculo de los quintiles se toman los ingresos totales del hogar en pesos corrientes y sin valor locativo. Estas mismas pautas se mantienen también para la tabla 2 agregada a continuación de la anterior.

La apertura por quintiles de ingreso, resalta las asimetrías entre características de distintas categorías de tenencia, en donde es factible apreciar similitudes y distanciamientos en la medida en que se accede a niveles de ingreso más altos. Esto se explica a continuación:

La situación de feminización de la jefatura de hogar, condición reconocida de vulnerabilidad social dado el grado de discriminación laboral en el sector privado e ingresos relativamente menores que el hombre, representa en general un 56,9% en los hogares correspondientes al primer quintil e incluso caracteriza a la tenencia en propiedad con el porcentaje máximo de 61.1% en dicho tramo⁷.

Hacia el quinto quintil, el porcentaje se reduce significativamente llegando en algunos casos a la mitad. Por categorías, es donde la tenencia en ocupación presenta a nivel de totales los mayores porcentajes. Cabe destacar que la jefatura femenina se

⁷ Mientras que en el primer quintil, la edad promedio de la jefatura femenina se ubica prácticamente en 59 años, en el quinto quintil las edades se reducen en 5 años. En el caso del hombre, las edades de jefatura oscilan en un entorno promedio de 52 años, para ambos quintiles extremos.

produce en el 65.1% de los hogares unipersonales y representa el 42.8% de los hogares totales de Montevideo.

El hogar integrado con ambos miembros de la pareja se correlaciona positivamente con un promedio mayor de menores a cargo⁸. La presencia de pareja, se elige como proxy de estabilidad en el hogar, requisito que se interpreta fundamental a efectos de encarar un proyecto de extensión en el tiempo como resulta del compromiso de pago de una cuota hipotecaria.

En si se hace alusión al capital social de la familia, plataforma que sirve de base para su proyección y realización en diversos planos, como por ejemplo en el acceso al techo propio. Ese capital social, cuya continuidad depende de la permanencia de las relaciones sociales interpersonales dentro del núcleo familiar, es el principal soporte para asegurar estabilidad y completitud a la familia.⁹

Puede observarse que la variabilidad del porcentaje de parejas presentes entre quintiles y categorías de tenencia, se explica por distintas razones. Mientras que en el caso de propietarios del primer quintil (14,5% de hogares en la tenencia), las edades promedio de quienes ya pagaron la vivienda y no tienen pareja, es mayor a 66 años y un 42.1% es viudo, en aquellos que si la tienen, el promedio de edad es de 60 años.

Para los propietarios que continúan pagando, la edad promedio es de algo más de 60 años cuando no tienen pareja (36,7%

⁸ Para Montevideo, la cantidad de hijos menores en hogares con pareja presente, más que duplica a sus correlativos.

⁹ Es interesante profundizar estos comentarios en el trabajo del Soc. Carlos Filgueiras, "Sobre revoluciones ocultas: La familia en el Uruguay"-CEPAL Proy URU/96/760.

viudos) y de 55 años para los que sí la tienen. Hacia el extremo superior de ingresos (27,2% de hogares en el quintil 5), los propietarios mantienen una edad promedio de 55 años con un alto porcentaje de parejas en el hogar (75,5%).

En el caso de arrendatarios, en el primer quintil (14,2% de hogares en la tenencia), el promedio de edad de quienes no tienen pareja es de 53 años, asociado a un estado civil soltero en el 44.5% de los casos. Hacia el extremo superior del quintil (17,6%), la edad promedio es de 46 años y 67.8% declaran pareja presente en el hogar.

Propietario sólo de la vivienda, acumula en los dos quintiles más pobres, un 61,7% de hogares en esa tenencia, con edades promedio inferiores a 47 años y porcentaje de pareja presente próximo al 50%.

Ocupante gratuito, con más de la mitad de los hogares en ambos quintiles más pobres, presenta una edad promedio en esa franja, en el entorno de los 50 años. Para esta subpoblación, mientras que en el primer quintil (33,5% de hogares), sólo una cuarta parte tiene pareja presente, en el segundo (22,8% de hogares), la proporción sube hasta el 50%.

Finalmente ocupante sin permiso, es el que concentra mayor cantidad de hogares en los dos quintiles más pobres (76%). Para éstos, la edad promedio es inferior a 45 años, la incidencia de pareja presente en el primer quintil (52,7% de hogares) es de 34% y en el segundo (23,3% de hogares), sube hasta el 55,6%

En general, se observa que la pareja presente prevalece con mayor énfasis en niveles de ingresos más altos y discrimina a favor de propietarios de toda la vivienda, con

edades promedio relativamente mayores a las demás modalidades. Hacia quintiles de ingresos más bajos, el envejecimiento relativo de propietarios contribuye a explicar la disminución de la pareja en el hogar por la vía de la situación de viudez, mientras que en las demás modalidades la disminución relativa de pareja presente, sugiere una interpretación sociológica más compleja.

En la tabla 2, se exponen indicadores relativos al jefe de hogar, tales como edad promedio, porcentaje de ocupados, promedio de antigüedad en el último empleo, condición de inactividad (jubilado, pensionista, rentista u otros) en porcentajes y años de educación declarados. Se destaca asimismo el porcentaje de hogares representados en el quintil, a efectos de dimensionar la importancia del peso de las características para cada opción de tenencia, en función del indicador de ingresos.

Para todas las tenencias en general, la edad del jefe de hogar varía por quintiles en un estrecho rango con un promedio general de cerca de 58 años debido al mayor peso relativo de las edades más altas de propietarios que inciden particularmente en los últimos tramos. Tanto arrendatarios como propietarios sólo de la vivienda y ocupantes sin permiso, mantienen promedios 10 años menores.

Por su lado los porcentajes de ocupación e inactividad por quintiles, consistentes con lo anterior, demuestran por un lado que el mayor poder adquisitivo de los propietarios, radica en las fuentes activas de trabajo y por otro, que los frutos son mayores comparativamente con el resto de las categorías de tenencia, en donde si bien el nivel de ocupación es alto no permite acceder a tramos de ingreso más elevado para un conjunto mayor de hogares.

Otras características asociadas a la ocupación tales como la estabilidad laboral y el nivel de educación, contribuyen en cierto modo a ponderar esa ventaja relativa de los propietarios. En ese sentido se destaca que mientras un 27.2% de hogares propietarios promedian 14.2 años de educación, sólo los arrendatarios logran una mayor aproximación en un 17.6% de los hogares. De forma similar ocurre con la antigüedad laboral calculada sobre el conjunto de ocupados y tomada como indicador de estabilidad. En éste caso un promedio de 17 años en el último quintil y 14 años en general para todo el tramo de ingreso, distingue claramente a propietarios, del resto de las categorías.

A continuación se expone la estimación del modelo resultante, tomando en cuenta las siguientes asignaciones de valores:

Las variables “mujer”, “pareja”, “ocupado” e “inactivo”, se definen de manera dicotómica, asignando el valor 1 cuando la clase es cierta y 0 en caso contrario. El ingreso total en valores corrientes y sin valor locativo, se expresa en logaritmos. El resto de las variables son valoradas en su forma natural en valores discretos.

3. La estimación y los resultados

El proceso de estimación se realiza, como ya se advirtió, tomando como ponderador compuesto el peso relativo anual de la muestra y su expresión en términos de cantidades de hogares y no viviendas. El modelo toma como variable de comparación base, la categoría de propietario total de la vivienda (alternativa 1).

Si bien la estimación del modelo (ver tabla 3 al final), resulta satisfactoria y las

características (variables explicativas) son altamente significativas, las categorías de tenencia propuestas no resultan radicalmente distintas. Reflexionando esto último, una mejora posible que otorgara una mayor capacidad discriminatoria se lograría con la elección de un set alternativo de características socio demográfico, con fuerte interpretación causal en la caracterización de cada tenencia. Esta aspiración, solo es posible mediante la realización de estudios específicos que puedan complementarse con la información censal, constituyendo sin lugar a dudas un aporte sumamente valioso.

Para la interpretación del modelo, nos valdremos del cálculo de los efectos marginales y del ratio de riesgo relativo. En el primer caso, se trata de evaluar en qué medida impacta el incremento en la variable explicativa i sobre la probabilidad de elegir como alternativa la opción j , o sea:

$$\delta_j = \frac{\partial P_j}{\partial X_i} = P_j \left[\beta_j - \bar{\beta} \right]$$

En la salida del ordenador tomando la alternativa 1, como era de esperar, el efecto más importante en Propietarios totales, es el logaritmo del ingreso, seguida de la presencia de pareja y el estado ocupado.

Salvo el incremento de menores de 14 años y una mayor ocupación, el resto de las variables contribuyen a incrementar la probabilidad de ser propietario. Obsérvese que la estimación de efectos marginales se establece en el valor medio de las variables (última columna de la tabla), pudiendo variar según el conjunto de valores asignados.

Cuando consideramos a los arrendatarios, sólo el mayor ingreso y la condición de inactividad mantienen la misma correlación con propietarios. Si bien la importancia del efecto es diferente, no logran diferenciar

sustancialmente ambos roles. El resto de los efectos si contribuyen a disminuir las probabilidades a favor de la alternativa base.

En el caso del ocupante gratuito, el incremento de integrantes del hogar, el número de menores y el estado de confirma aún más esta tenencia, mientras que el resto opera en sentido contrario. Nuevamente el efecto ingreso es el más importante para disminuir esta condición a favor del perfil propietario.

En el caso de propietarios sólo de la vivienda, si bien el incremento del ingreso resulta el efecto negativo más relevante, comparte con el perfil de propietario total la presencia de la pareja, el incremento en el número de integrantes y la antigüedad laboral. Estos atributos resultan comunes con diferente grado de importancia.

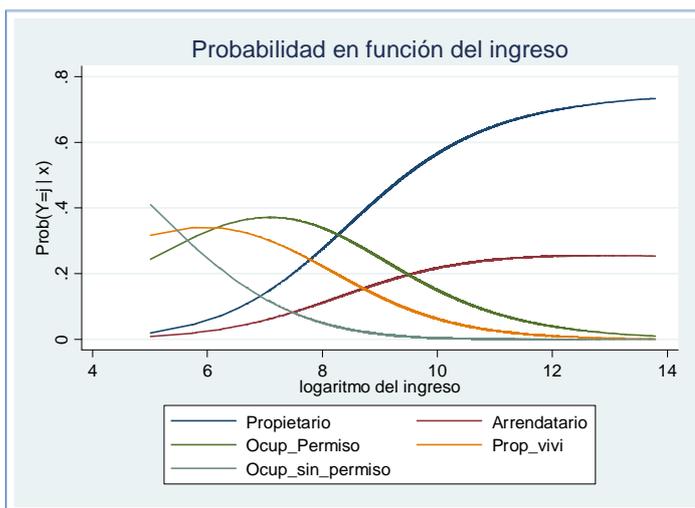
Finalmente en el caso de ocupante sin permiso, fuertes incrementos en las variables ingreso, edad, educación y antigüedad entre otras, contribuyen a aproximar al rol de propietarios. Sin embargo no es el caso con el número de integrantes del hogar, cantidad de menores y estado de ocupación, cuya variación positiva va en el mismo sentido que éste tipo de tenencia.

En el gráfico siguiente, se ilustran las curvas de probabilidad variando en función del logaritmo del ingreso, manteniendo el resto de las características fijas en determinado nivel. Con ese propósito se establecen los siguientes supuestos: a) jefatura de hogar: hombre, b) pareja presente, c) integrantes

del hogar, menores de edad, educación y antigüedad se fijaron en el valor medio global de cada variable, d) estado laboral: ocupado, g) no inactivo.

Se destaca que a cada nivel de ingreso (en logaritmos), existirá una asignación de probabilidad para cada alternativa de tenencia, cuya suma en conjunto debe ser igual a la unidad por definición del modelo. Por ejemplo, cuando el logaritmo del ingreso se ubica en 10 (correspondiendo a un nivel de \$22.026), la estimación de probabilidades para cada tenencia resultan en: 57.2%, 21.9%, 14.5%, 6.0% y 0.4% respectivamente alternativas 1 a 5. Para una adecuada interpretación de los resultados, es preciso considerar además los valores de las demás variables que en esta oportunidad se fijan en sus valores medios.

Nótese como la curva de arrendatarios sigue un comportamiento similar a la de propietarios, pero se distancia en la medida que avanza el ingreso. En cambio las restantes situaciones de tenencia colapsan con distinta intensidad ante valores altos, alejándose del comportamiento de la alternativa base. Esto es debido no sólo al nivel de ingreso, sino además a la influencia conjunta de las demás características cuyo nivel preestablecido dista de ser los más probables para éstas. Gráficamente puede interpretarse que las tenencias en ocupación y propiedad sólo de la vivienda tienen más en común que las primeras categorías. El conjunto de parámetros y no sólo el ingreso como variable catalizadora, se reflejan en el comportamiento de las curvas. Esto lo vemos a continuación.



Cuando nos preguntamos en qué medida nuestro set de características distingue cada tenencia, un recurso posible es establecer el Ratio de Riesgo Relativo (RRR). Este indicador representa un índice que expresa en cuantas veces resulta superior (inferior) la tasa de riesgo asociada a la alternativa (odd ratio) en la variable explicativa y respecto de la alternativa base.

En la tabla 4 al final del documento, se expone la salida del ordenador. Vale la pena destacar por ejemplo, que mientras en el caso de arrendatarios, con cada incremento de ingreso¹⁰, la tasa de riesgo de permanecer en ese rol se reduce en 2.7% manteniéndose todo lo demás constante, en el caso de ocupantes sin permiso, ese efecto impacta en una reducción de 79.4% y en el de propietarios sólo vivienda, llega al 63.1%.

La edad así como la antigüedad laboral, al aumentar también impactan en todas las tenencias alternativas, en sentido inverso al rol pero en magnitud mucho menor, disminuyendo las RRR en algunos puntos porcentuales. Esto se debe a que si bien en primeros quintiles, la edad de propietarios es

¹⁰ Dado que los predictores (variables explicativas) se encuentran estandarizados, sus unidades son iguales a desvíos estándares)

relativamente más alta al igual que su condición de inactividad, hacia quintiles de mayor ingreso, esta situación se revierte convergiendo a edades más bajas y mayor nivel de ocupación, lo cual se aproxima a los perfiles alternativos.

Considerando la condición de ocupación, la cantidad de integrantes del hogar y el número de menores a cargo, constatamos que constituyen características

que el modelo identifica como distintivas de cada rol. Prácticamente en todos los casos salvo la alternativa base, un aumento en estas variables incrementa la tasa de riesgo relativa en distinta proporción.

Finalmente, de la lectura de la tabla se destaca el impacto de la condición de pareja presente y la jefatura femenina. Cuando el primer atributo es cierto, se produce una significativa disminución de las RRR, particularmente en arrendatarios, ocupación gratuita y ocupación sin permiso. El segundo atributo, también disminuye en menor medida las RRR, salvo en ocupación sin permiso en donde el riesgo de permanecer en el rol se incrementa. Para esta última, el modelo logra dejar clara evidencia de rasgos de vulnerabilidad social, lo cual se visualiza considerando los índices de jefatura mujer, cantidad de integrantes del hogar y de menores a cargo con valores mayores a la unidad, en contraste con el bajo valor en pareja presente y aún más bajo en el ingreso.

4. Conclusiones

El presente estudio establece un contraste entre las características de las familias, cuyos grupos de separación se conforman en base a situaciones de tenencia de la vivienda, de acuerdo a definiciones previstas por el INE y

con estadísticas tomadas de la última Encuesta Continua de Hogares 2008.

La propuesta, consistente básicamente en resaltar las diferencias y similitudes entre perfiles de tenencia, toma como eje de comparación las características del propietario total de la vivienda e investiga en qué medida existen rasgos afines con las modalidades de arrendamiento, ocupación gratuita, propiedad solo de la vivienda y ocupación sin permiso.

El análisis consiguiente, cuyo tema central se basa en la aplicación de un modelo estadístico de probabilidad, propone generar medidas de riesgo en torno a algunos indicadores sociales disponibles en los relevamientos del INE, a efectos de contribuir a ponderar las dificultades de acceso a la vivienda.

Si bien es posible reconocer que no existen umbrales estrictos entre una clase y otra, las estimaciones de tasas de riesgo relativo, permiten advertir diferencias importantes.

Al respecto, resultados del modelo logístico multinomial, identifican la desigualdad en el ingreso como la brecha más notoria entre tenencias, cuyo impacto relativo permite establecer mayor distanciamiento con las modalidades de ocupación y en mucho menor medida con arrendatarios. Esta constatación, resulta claramente visible con la apertura del ingreso en quintiles, donde ocupantes sin permiso aglutinan más del 50% de hogares en el quintil más pobre, frente al 14,5% de los hogares propietarios, siendo similar la situación de propietarios sólo de la vivienda y ocupantes gratuitos, con más del 30% de hogares en esa franja de ingresos.

Estas diferencias significativas, se integran a su vez, con otros aspectos que recoge el modelo estadístico. La mayor cantidad de

integrantes del hogar, particularmente con presencia de menores a cargo y ausencia de pareja presente, conforma un conjunto de rasgos distintivos que en distinta medida distancian del perfil propietario. Ese contexto familiar se hace más crítico en el caso de ocupantes sin permiso, debido a la mayor incidencia relativa de jefatura femenina, en donde la constitución de hogares normalmente monoparentales es más habitual.

El modelo establece además que la condición de feminización de la jefatura, incrementa el riesgo de permanecer en esta última tenencia, pero no en las restantes. Las razones ya expuestas y que son de distinta naturaleza al caso de ocupantes sin permiso, refieren básicamente a diferenciales de edades con los perfiles propietarios, para los cuales las circunstancias de viudez en la pareja se combinan con mayores chances de vida para la mujer.

Mientras que la condición de ocupación aumenta las tasas de riesgo relativo de permanecer en las tenencias, el incremento de la antigüedad laboral junto con mayor educación, las aproxima al perfil propietario.

Esta aparente contradicción, admite al menos dos vertientes explicativas: a) la relativa heterogeneidad de las familias propietarias, que caracterizan los quintiles más pobres con mayores edades e inactividad, quedan en claro contraste con el perfil de las demás tenencias y b) hacia el quintil más ricos (27,2% de hogares propietarios), se produce un incremento progresivo de la ocupación, antigüedad y educación, con un consiguiente abatimiento de edades. Se desprende en consecuencia, que la mera condición de ocupación por sí misma no asegura niveles de prosperidad suficientes para viabilizar el acceso a la vivienda, y por ende debe venir acompañado

de capacidades y destrezas que aseguren no sólo estabilidad sino además mayores salarios relativos.

Finalmente, se entiende sumamente interesante la profundización del tipo de

análisis presentado, mediante el aprovechamiento integral de las estadísticas del INE, a las que se le incorporara la realización de trabajos de campo focalizados en temáticas de vulnerabilidad social.

Tabla 1 - MONTEVIDEO

| Agrupamiento de tenencias | Categoría de análisis | Quintiles de ingresos | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------|------|------|-------|---------|
| | | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | General |
| Propietario de la vivienda y terreno | Jefe de hogar mujer (%) | 61,1 | 50,4 | 44,1 | 38,6 | 28,3 | 42,2 |
| | Pareja en el hogar (%) | 26,9 | 45,6 | 55,0 | 60,2 | 75,5 | 56,0 |
| | Miembros | 1,8 | 2,2 | 2,6 | 3,0 | 3,3 | 2,7 |
| | Menores 14 años | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,4 |
| Arrendatarios | Jefe de hogar mujer (%) | 59,1 | 47,6 | 42,7 | 40,7 | 29,7 | 43,4 |
| | Pareja en el hogar (%) | 18,2 | 35,6 | 48,2 | 61,6 | 67,8 | 47,7 |
| | Miembros | 1,6 | 2,1 | 2,5 | 2,9 | 3,1 | 2,5 |
| | Menores 14 años | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,5 | 0,5 |
| Ocupante gratuito | Jefe de hogar mujer (%) | 57,7 | 45,5 | 43,0 | 38,5 | 30,0 | 46,6 |
| | Pareja en el hogar (%) | 25,5 | 49,0 | 53,3 | 62,3 | 74,3 | 46,3 |
| | Miembros | 2,1 | 2,6 | 2,9 | 3,3 | 3,5 | 2,7 |
| | Menores 14 años | 0,6 | 0,7 | 0,6 | 0,7 | 0,6 | 0,6 |
| Propietario solo de la vivienda | Jefe de hogar mujer (%) | 45,0 | 35,3 | 30,4 | 30,6 | 32,0 | 37,2 |
| | Pareja en el hogar (%) | 43,9 | 67,3 | 78,1 | 76,6 | 76,1 | 62,2 |
| | Miembros | 3 | 3,7 | 4,1 | 4,4 | 3,7 | 3,6 |
| | Menores 14 años | 1,1 | 1,3 | 1,1 | 1,1 | 0,7 | 1,1 |
| Ocupante sin permiso | Jefe de hogar mujer (%) | 54,6 | 44,7 | 49,4 | 41,8 | 0,0 | 50,3 |
| | Pareja en el hogar (%) | 34,0 | 55,6 | 60,0 | 63,7 | 100,0 | 45,7 |
| | Miembros | 3,0 | 4,6 | 5,0 | 4,4 | 9,0 | 3,9 |
| | Menores 14 años | 1,2 | 2,0 | 1,6 | 1,1 | 1,0 | 1,4 |
| General | Jefe de hogar mujer (%) | 56,9 | 47,1 | 42,5 | 38,6 | 28,8 | 42,8 |
| | Pareja en el hogar (%) | 28,4 | 46,2 | 55,1 | 61,8 | 74,0 | 53,1 |
| | Miembros | 2,1 | 2,4 | 2,8 | 3,1 | 3,3 | 2,7 |
| | Menores 14 años | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |

Tabla 2 - MONTEVIDEO

| Agrupamiento de tenencias | Categoría de análisis | Quintiles de ingresos en toda tenencia | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--|-------|-------|-------|-------|---------|
| | | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | General |
| Propietario de la vivienda y terreno | Edad | 63,9 | 62,4 | 60,3 | 56,9 | 55,0 | 59,0 |
| | Ocupado (%) | 39,5 | 44,9 | 53,9 | 64,8 | 75,7 | 58,5 |
| | Antigüedad laboral | 10,0 | 10,9 | 12,8 | 14,7 | 17,2 | 14,3 |
| | Inactivo (%) | 56,0 | 53,0 | 45,0 | 34,2 | 23,6 | 39,8 |
| | Educación en años | 7,1 | 8,1 | 9,2 | 11,0 | 14,1 | 10,4 |
| | Hogares en el quintil (%) | 14,5 | 17,6 | 19,2 | 21,6 | 27,2 | 100,0 |
| Arrendatarios | Edad | 51,2 | 46,7 | 45,2 | 44,0 | 45,9 | 46,2 |
| | Ocupado (%) | 58,6 | 73,5 | 78,9 | 86,5 | 88,9 | 78,3 |
| | Antigüedad laboral | 5,2 | 6,6 | 8,3 | 9,5 | 12,0 | 8,7 |
| | Inactivo (%) | 37,7 | 23,3 | 19,5 | 12,3 | 10,0 | 19,6 |
| | Educación en años | 9,5 | 10,0 | 10,6 | 12,1 | 14,1 | 11,2 |
| | Hogares en el quintil (%) | 14,2 | 22,3 | 22,7 | 23,3 | 17,6 | 100,0 |
| Ocupante gratuito | Edad | 53,8 | 49,7 | 50,4 | 48,8 | 49,9 | 51,1 |
| | Ocupado (%) | 60,3 | 71,1 | 73,0 | 79,3 | 81,6 | 70,0 |
| | Antigüedad laboral | 5,9 | 7,0 | 9,7 | 11,7 | 14,2 | 8,8 |
| | Inactivo (%) | 35,6 | 26,0 | 24,5 | 19,5 | 15,6 | 27,0 |
| | Educación en años | 7,5 | 8,7 | 9,7 | 11,0 | 13,4 | 9,2 |
| | Hogares en el quintil (%) | 33,5 | 22,8 | 19,5 | 15,1 | 9,1 | 100,0 |
| Propietario solo de la vivienda | Edad | 47,3 | 45,9 | 46,9 | 47,7 | 49,6 | 47,1 |
| | Ocupado (%) | 70,81 | 80,54 | 82,01 | 83,33 | 85,47 | 77,78 |
| | Antigüedad laboral | 6 | 7,2 | 9,4 | 11,2 | 14 | 8,2 |
| | Inactivo (%) | 22,99 | 15,97 | 15,72 | 14,18 | 12,82 | 18,17 |
| | Educación en años | 5,0 | 6,8 | 7,6 | 8,3 | 13,7 | 7,2 |
| | Hogares en el quintil (%) | 38,1 | 23,6 | 19,2 | 13,2 | 6,1 | 100,0 |
| Ocupante sin permiso | Edad | 45,5 | 41,5 | 45,1 | 48,0 | 50,0 | 44,7 |
| | Ocupado (%) | 76,2 | 79,1 | 83,7 | 89,2 | 100,0 | 79,2 |
| | Antigüedad laboral | 3,0 | 7,6 | 9,6 | 10,6 | 10,0 | 6,3 |
| | Inactivo (%) | 15,5 | 14,6 | 13,9 | 5,3 | 0,0 | 14,2 |
| | Educación en años | 7,0 | 7,5 | 7,7 | 8,6 | 6,0 | 7,3 |
| | Hogares en el quintil (%) | 52,7 | 23,3 | 16,2 | 7,4 | 0,4 | 100,0 |
| General | Edad | 55,8 | 54,2 | 53,7 | 52,0 | 52,7 | 53,7 |
| | Ocupado (%) | 54,5 | 60,9 | 65,8 | 73,3 | 79,0 | 66,7 |
| | Antigüedad laboral | 6,9 | 8,2 | 10,5 | 12,5 | 15,8 | 11,2 |
| | Inactivo (%) | 40,7 | 36,4 | 32,7 | 25,5 | 20,1 | 31,1 |
| | Educación en años | 7,4 | 8,5 | 9,5 | 11,1 | 14,0 | 10,1 |
| | Hogares en el quintil (%) | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 100,0 |

Tabla 3 – Coeficientes estimados en el modelo Logístico Multinomial

| Modelo Logístico Multinomial (coeficientes estimados) | | | | |
|---|------------|----------------|---------|-------|
| N° observaciones= 455170 | | | | |
| LR Chi ² (40) = 147597,47 | | | | |
| Log likelihood = -488527,58 | | | | |
| Seudo R ² = 0.1312 | | | | |
| Alternativa base= Propi | Coef. | Error estándar | z | P>z |
| 2 - Arrendatarios | | | | |
| logingresos | -0,0272913 | 0,0069257 | -3,94 | 0 |
| mujer | -0,1160515 | 0,0098879 | -11,74 | 0 |
| pareja | -0,4739684 | 0,0111857 | -42,37 | 0 |
| integrantes | -0,1965822 | 0,004831 | -40,69 | 0 |
| menores | 0,0419974 | 0,0072466 | 5,8 | 0 |
| edad | -0,049632 | 0,0003697 | -134,26 | 0 |
| ocupado | 0,4747824 | 0,0296115 | 16,03 | 0 |
| inactivo | 0,0896085 | 0,0311418 | 2,88 | 0,004 |
| educacion | -0,0292291 | 0,0010691 | -27,34 | 0 |
| antigüedad | -0,021291 | 0,0005 | -42,58 | 0 |
| _cons | 2,950715 | 0,0665026 | 44,37 | 0 |
| 3 -Ocupante gratuito | | | | |
| logingresos | -0,7679308 | 0,0077517 | -99,07 | 0 |
| mujer | -0,0516305 | 0,011302 | -4,57 | 0 |
| pareja | -0,3690586 | 0,0127048 | -29,05 | 0 |
| integrantes | -0,0034603 | 0,0052657 | -0,66 | 0,511 |
| menores | 0,1631319 | 0,0078981 | 20,65 | 0 |
| edad | -0,0304976 | 0,0004104 | -74,31 | 0 |
| ocupado | 0,2881572 | 0,0299486 | 9,62 | 0 |
| inactivo | -0,1499786 | 0,0314174 | -4,77 | 0 |
| educacion | -0,0446293 | 0,0012542 | -35,58 | 0 |
| antigüedad | -0,0150409 | 0,0005651 | -26,62 | 0 |
| _cons | 8,556683 | 0,0729402 | 117,31 | 0 |
| 4 - Prop. Sólo de la vivienda | | | | |
| logingresos | -0,9960155 | 0,0100876 | -98,74 | 0 |
| mujer | -0,097494 | 0,0151693 | -6,43 | 0 |
| pareja | -0,0868805 | 0,016399 | -5,3 | 0 |
| integrantes | 0,2562513 | 0,0059522 | 43,05 | 0 |
| menores | 0,0598227 | 0,0088742 | 6,74 | 0 |
| edad | -0,048359 | 0,0005337 | -90,61 | 0 |
| ocupado | 0,2098901 | 0,0347589 | 6,04 | 0 |
| inactivo | -0,3933082 | 0,0373569 | -10,53 | 0 |
| educacion | -0,1897457 | 0,0019372 | -97,95 | 0 |
| antigüedad | -0,0074 | 0,0007064 | -10,48 | 0 |
| _cons | 11,46663 | 0,0934488 | 122,7 | 0 |
| 5 - Ocupante sin permiso | | | | |
| logingresos | -1,581783 | 0,0205563 | -76,95 | 0 |
| mujer | 0,1705223 | 0,0355241 | 4,8 | 0 |
| pareja | -0,5875614 | 0,0379782 | -15,47 | 0 |
| integrantes | 0,4067473 | 0,0124749 | 32,61 | 0 |
| menores | 0,074652 | 0,0181513 | 4,11 | 0 |
| edad | -0,0472759 | 0,0012137 | -38,95 | 0 |
| ocupado | 0,6424339 | 0,069902 | 9,19 | 0 |
| inactivo | -0,4487216 | 0,0785177 | -5,71 | 0 |
| educacion | -0,1394556 | 0,004517 | -30,87 | 0 |
| antigüedad | -0,0166246 | 0,0018605 | -8,94 | 0 |
| _cons | 13,81162 | 0,1865464 | 74,04 | 0 |

Tabla 4 – Tasas de Riesgo Relativo

| Modelo Logístico Multinomial (tasa de riesgo relativo) | | | | |
|---|-----------|----------------|---------|-------|
| N° observaciones= 455170 | | | | |
| LR Chi ² (40) = 147597,47 | | | | |
| Log likelihood = -488527,58 | | | | |
| Seudo R ² = 0.1312 | | | | |
| Alternativa base= Propietarios | | | | |
| | RRR | Error estándar | z | P>z |
| Arendatarios | | | | |
| logingresos | 0,9730778 | 0,0067393 | -3,94 | 0 |
| mujer | 0,8904293 | 0,0088045 | -11,74 | 0 |
| pareja | 0,6225269 | 0,0069634 | -42,37 | 0 |
| integrantes | 0,8215338 | 0,0039688 | -40,69 | 0 |
| menores | 1,042892 | 0,0075574 | 5,8 | 0 |
| edad | 0,9515795 | 0,0003518 | -134,26 | 0 |
| ocupado | 1,607664 | 0,0476053 | 16,03 | 0 |
| inactivo | 1,093746 | 0,0340613 | 2,88 | 0,004 |
| educacion | 0,971194 | 0,0010383 | -27,34 | 0 |
| antigüedad | 0,978934 | 0,0004895 | -42,58 | 0 |
| Ocupante gratuito | | | | |
| logingresos | 0,4639721 | 0,0035966 | -99,07 | 0 |
| mujer | 0,9496797 | 0,0107333 | -4,57 | 0 |
| pareja | 0,6913849 | 0,0087839 | -29,05 | 0 |
| integrantes | 0,9965456 | 0,0052475 | -0,66 | 0,511 |
| menores | 1,177192 | 0,0092976 | 20,65 | 0 |
| edad | 0,9699628 | 0,0003981 | -74,31 | 0 |
| ocupado | 1,333967 | 0,0399505 | 9,62 | 0 |
| inactivo | 0,8607264 | 0,0270418 | -4,77 | 0 |
| educacion | 0,9563519 | 0,0011995 | -35,58 | 0 |
| antigüedad | 0,9850716 | 0,0005566 | -26,62 | 0 |
| Prop. Sólo de la vivienda | | | | |
| logingresos | 0,3693482 | 0,0037258 | -98,74 | 0 |
| mujer | 0,9071078 | 0,0137602 | -6,43 | 0 |
| pareja | 0,9167866 | 0,0150344 | -5,3 | 0 |
| integrantes | 1,292077 | 0,0076907 | 43,05 | 0 |
| menores | 1,061648 | 0,0094212 | 6,74 | 0 |
| edad | 0,9527916 | 0,0005085 | -90,61 | 0 |
| ocupado | 1,233542 | 0,0428766 | 6,04 | 0 |
| inactivo | 0,6748207 | 0,0252092 | -10,53 | 0 |
| educacion | 0,8271694 | 0,0016024 | -97,95 | 0 |
| antigüedad | 0,9926273 | 0,0007012 | -10,48 | 0 |
| Ocupante sin permiso | | | | |
| logingresos | 0,2056082 | 0,0042265 | -76,95 | 0 |
| mujer | 1,185924 | 0,0421289 | 4,8 | 0 |
| pareja | 0,5556807 | 0,0211037 | -15,47 | 0 |
| integrantes | 1,501924 | 0,0187364 | 32,61 | 0 |
| menores | 1,077509 | 0,0195582 | 4,11 | 0 |
| edad | 0,9538242 | 0,0011577 | -38,95 | 0 |
| ocupado | 1,901102 | 0,1328908 | 9,19 | 0 |
| inactivo | 0,6384438 | 0,0501291 | -5,71 | 0 |
| educacion | 0,8698317 | 0,003929 | -30,87 | 0 |
| antigüedad | 0,9835129 | 0,0018298 | -8,94 | 0 |