



Viviendas Vacías en el Departamento Rosario Análisis Censal Año 2022¹

Fecha publicación 22-11-2023

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) dio a conocer el 21 de noviembre de 2023, los resultados definitivos del Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022, los cuales permiten conocer las principales características demográficas y socioeconómicas de todas las personas que residen en el territorio nacional. Entre dichos resultados, se puede estimar el stock de **Viviendas Vacías** existentes, indicador que junto con otros, tales como déficit habitacional, hacinamiento, son muy importantes para el diseño de políticas habitacionales del país.

Para la teoría económica, la existencia de una vivienda vacía representa un uso ineficiente de los recursos, dado que podría ser ocupada con fines alternativos (costo de oportunidad). Desde lo urbanístico, la existencia de viviendas vacías lleva a la despoblación, la pérdida de equipamiento comunitario y la marginalidad, entre otros efectos negativos. También se constituye una violación al derecho a la vivienda, en especial cuando se considera que el acceso a la misma debe estar garantizado.

Los antecedentes internacionales coinciden que una vivienda está vacía cuando estando en estado habitable, está deliberadamente en desuso. Y, concuerdan en que debe estar en dicho estado durante un tiempo considerablemente largo. También, excluyen de la definición a las segundas residencias o que son por motivos vacacionales.

A continuación se realiza un primer análisis, que debe tomarse como preliminar sobre el stock de viviendas consideradas vacías en el departamento Rosario.

Análisis censal de las viviendas vacías 2023

Según datos del CNPhyV 2022, en departamento Rosario² existen 570.188 viviendas particulares, de las cuales 73.745 no se encontraban con personas presentes al momento de realizarse el operativo censal, es decir el 12,9% de las mismas. Si se desagrega este último guarismo, se observa que unas 12.682 viviendas se encontraban con todas las personas temporalmente ausentes, 16.751 estaban para alquiler y/o venta, 6.310 en construcción, 12.288 viviendas estaban siendo utilizadas como comercio, oficina o consultorio y, finalmente unas 16.216 estaban sin personas presentes por alguna otra situación (cuadro 1).

¹ Investigadores responsables del presente informe: Lic. Paula Báscolo y Dr. Hernán Lapelle.

² Al momento no existen datos publicados por localidad.

Cuadro 1 - Cantidad de viviendas sin personas presentes al momento del Censo, dpto. Rosario, prov. Santa Fe y País, según condición de ocupación.

Condición	Dpto Rosario		Santa Fe		País	
Habitualmente viven personas, pero no se encuentran presentes	12.682	17,2%	24.536	13,8%	254.521	12,2%
En alquiler o venta	16.751	22,7%	34.348	19,4%	380.317	18,2%
En construcción	6.310	8,6%	22.223	12,5%	302.669	14,5%
Se usa como comercio, oficina o consultorio	12.288	16,7%	29.221	16,5%	333.787	16,0%
Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	9.498	12,9%	29.094	16,4%	440.769	21,2%
Otra situación	16.216	22,0%	37.925	21,4%	371.950	17,8%
	73.745	100,0%	177.347	100,0%	2.084.013	100,0%

Fuente: elaboración propia en base a INDEC.

Siguiendo los antecedentes internacionales, sólo unas 16.216 viviendas relevadas en 2022 podrían asimilarse al concepto de vivienda vacía en el dpto. Rosario, representando el **2,8%** del total de viviendas particulares. Dichos guarismos se corresponden a las viviendas donde al momento de realizar el operativo estaban deshabitadas cuyo motivo responde a “*Otra Situación*” (cuadro 1). El resto de las viviendas particulares deben considerarse como **no vacías** por las siguientes razones. En el caso de las clasificadas como “Habitualmente viven personas, pero no se encuentran presentes”, son aquellas viviendas donde el censista lograba chequear con un vecino y/o portero que dicha vivienda se encuentra habitada, sólo que está sin personas presentes al momento del operativo. Las que estaban “en alquiler o venta”, las definiciones internacionales la consideran como que están disponibles en el mercado y que no están deliberadamente en desuso. La categoría “en construcción” no puede considerarse como vacía dado que no están en condiciones de ser habitadas. En lo que respecta a las que “se usa como comercio, oficina o consultorio” tampoco pueden considerarse como vacías debido a que tienen otro fin al habitacional, no estando disponibles en el mercado. Finalmente, las clasificadas como “se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal” suelen tomarse como segundas residencias y no como vacías.

Cuadro 2 – Distribución de las Viviendas Particulares en el dpto. Rosario. Año 2022.

Condición	Dpto Rosario		¿Vivienda Vacía?
Habitualmente viven personas, pero no se encuentran presentes	12.682	2,2%	No. Vacía al momento del operativo.
En alquiler o venta	16.751	2,9%	No. Sólo temporalmente
En construcción	6.310	1,1%	No. No habitable
Se usa como comercio, oficina o consultorio	12.288	2,2%	No. Fin distinto al habitacional.
Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	9.498	1,7%	No. Se tratan de segundas residencias
Otra situación	16.216	2,8%	Vacías (aprox.)
Sin Personas	73.745		
Con Personas al momento operativo	496.443		
Total viviendas particulares	570.188	100,0%	

Fuente: elaboración propia en base a INDEC.

Análisis comparativo y evolución de la vivienda vacía

Al compararse los datos de vivienda vacía del departamento Rosario, en relación con la provincia de Santa Fe y el total país, se registra un valor apenas superior a éstos (Gráfico 1). En las tres jurisdicciones, la proporción no supera el 3%. Y en cuanto, a la evolución, se observa una caída intercensal respecto del CNPHyV 2010 de aproximadamente 2 puntos porcentuales, alcanzando el menor valor en relación con los demás censos poblacionales.

Gráfico 1 – Proporción de Viviendas Vacías. Dpto Rosario, Santa Fe, País (en %). Año 2022

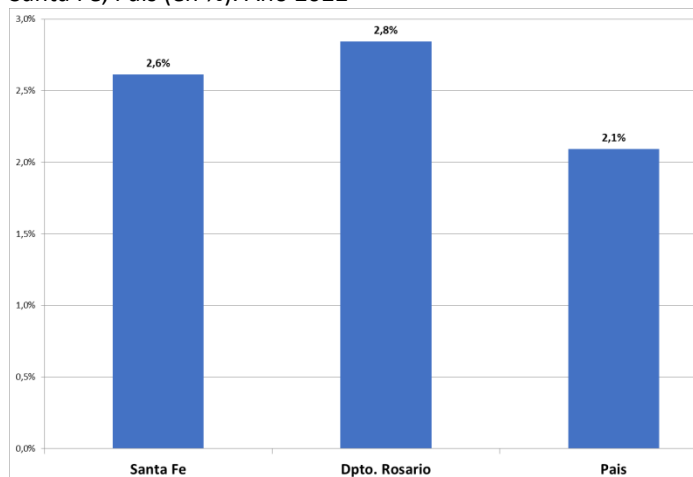
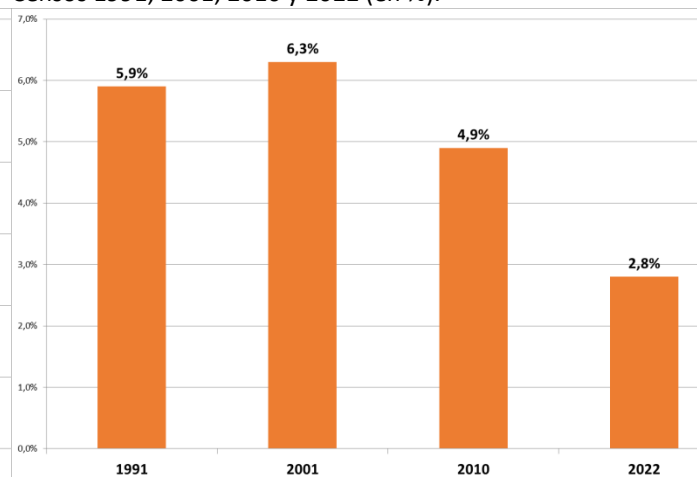


Gráfico 2 – Proporción de Viviendas Vacías. Dpto Rosario, Censos 1991, 2001, 2010 y 2022 (en %).



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC.

Referencias

Arriaga Luco, C. (2003). América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional. Población y Desarrollo.

Escajedo, L., Garrido, P., & Gorrotxategui, M. (2001). Políticas de movilización de vivienda en algunos países de Europa. Realidad Urbana, 7-55.

Báscolo, P. & Lapelle, H.(2020) Construcción, déficit habitacional y viviendas vacías en la ciudad de Rosario. Un análisis a partir de los Censos Poblacionales. XVI Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de investigadores sobre Globalización y Territorio. Brasil.

Ghilardi, M., Lapelle, H., & López Asensio, G. (2009). La cadena de la construcción en Rosario: dinámica reciente y perspectivas ante la crisis. 14° Reunión Anual de la Red Pymes. Santa Fe: Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional del Litoral.

Lapelle, H., López Asensio, G., & Woelflin, M. L. (2011). El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001. Jornadas Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística (págs. 1-15). Rosario: Facultad de Ciencias Económicas y Estadística.

Vinuesa, J., De la Riva, J. M., & Palacio, A. (2008). El fenómeno de las viviendas desocupadas. Fundación General de la UAM.