

NOTA DE
ANTECEDENTES

3

**Privación de
vivienda
en El Salvador¹**

1. Esta nota fue preparada por Felipe Balcazar y Hugo Ñopo.

Resumen

Esta nota analiza la privación de vivienda en El Salvador a través de un índice adaptado al contexto del país, utilizando un enfoque basado en el análisis de correspondencias múltiples (ACM). Los resultados indican que, en 2023, el 72 % de los hogares en El Salvador experimentaron privación de vivienda, con tasas más altas en las áreas metropolitanas y rurales, especialmente entre los hogares monoparentales, y donde el jefe de hogar carece de educación formal. Este estudio pone de manifiesto la necesidad de políticas de vivienda específicas para hacer frente a la creciente desigualdad y precariedad habitacional en el país, ya que afecta tanto a la población pobre como a la que no lo es, especialmente en las áreas metropolitanas.

Códigos de clasificación JEL: C43, I31, R2

Palabras clave: Privación de vivienda, pobreza, privación multidimensional, análisis de correspondencias múltiples

La mejora de la vivienda puede salvar vidas, prevenir enfermedades, mejorar la calidad de vida, reducir la pobreza y ayudar a mitigar el cambio climático². El derecho a una vivienda adecuada es un derecho fundamental reconocido por la Declaración Universal de los Derechos Humanos y es un componente esencial del derecho a un nivel de vida adecuado³. Comprende “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí mismo y su familia, incluyendo alimentación, vestimenta y vivienda adecuada, y a un mejoramiento continuo de las condiciones de vida”⁴. La vivienda adecuada abarca varios elementos críticos: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación apropiada y adecuación cultural⁵. Juntos, estos componentes aseguran que la vivienda no solo brinde refugio, sino que también apoye una vida digna y saludable⁶.

Las viviendas salvadoreñas se caracterizan por estar construidas con materiales de mala calidad o inadecuados y pisos de tierra, por carecer de acceso principalmente a agua potable o saneamiento, y por encontrarse situadas en terrenos que no les pertenecen a quienes las habitan. Desde la pandemia, la precaria situación habitacional que atraviesan las familias más vulnerables se ha agudizado⁷. El desarrollo de un índice de privación de vivienda adaptado a El Salvador ayudará a identificar las desigualdades en las condiciones de vida y apoyará el desarrollo de políticas públicas efectivas. En esta nota se analiza la privación de vivienda en El Salvador utilizando el marco desarrollado por Balcazar y Redaelli (2017) y se describen algunas características relevantes de los hogares relacionadas con esta privación. Los hallazgos indican que, aunque las personas en situación de pobreza monetaria tienen más probabilidades de sufrir privaciones de vivienda,

quienes se ven afectados por la pobreza no monetaria también tienen altas tasas de privación de vivienda, incluso en áreas metropolitanas, lo que resalta la necesidad de políticas de vivienda específicas que protejan a los ciudadanos del riesgo de caer (aún más) en la indigencia.

El índice de privación de vivienda se estima utilizando las puntuaciones factoriales obtenidas del vector propio correspondiente al mayor valor propio tras aplicar el análisis de correspondencias múltiples (ACM) a un conjunto de indicadores ordinales de vivienda. Balcazar y Redaelli (2017) muestran que, si se ordenan los datos obtenidos de estos indicadores, es posible definir un recuento de personas con carencia de vivienda en consonancia con el bienestar a partir del índice estimado. El recuento resultante proporciona una medida integral de la privación, y capta la naturaleza multifacética de los problemas de vivienda.

La vivienda adecuada implica el derecho a la seguridad de la tenencia, a la restitución de la tierra y del patrimonio, y al acceso igualitario y no discriminatorio a una vivienda adecuada. Además del acceso a un espacio adecuado y cerrado (es decir, cuatro paredes, techo, piso y suficiente espacio físico para evitar el hacinamiento), también se consideran el agua potable, el saneamiento adecuado, la iluminación y los servicios locales. Por último, también hay que tener en cuenta las “necesidades” para garantizar un nivel de vida aceptable, como tener un refrigerador, una lavadora, etc.⁸ Por lo tanto, para el cálculo del índice de privación de vivienda para El Salvador, se incluyen cuatro tipos de variables: i) infraestructura: materiales de paredes, techos y pisos, ii) servicios: acceso a saneamiento, agua y electricidad; iii) habitabilidad: situación de hacinamiento, y iv) necesidades: contar con una lavadora, un refrigerador, un teléfono celular, una computadora y acceso a Internet.

2. OMS (2018).

3. ONU-Hábitat (2014).

4. Naciones Unidas (1966).

5. Naciones Unidas (1991).

6. ONU-Hábitat (2020); OMS (2018).

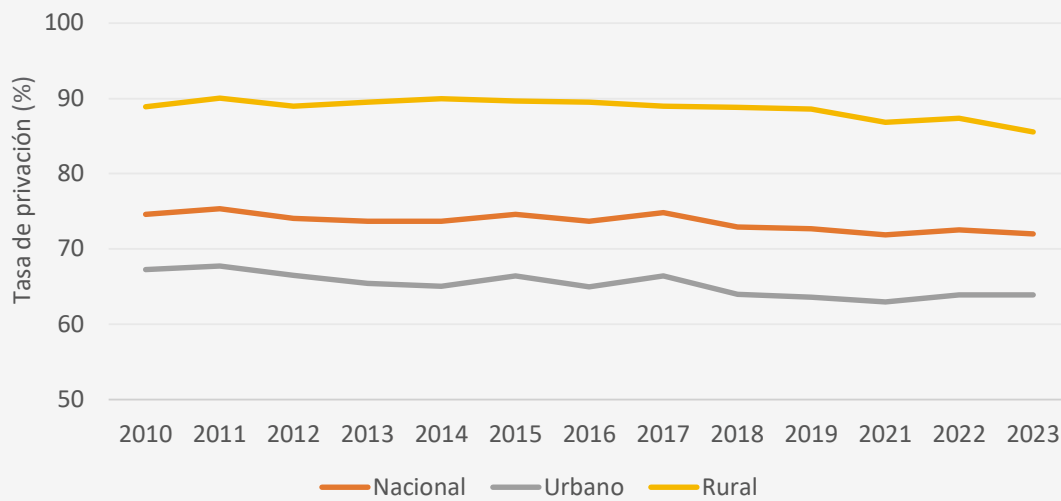
7. Hábitat para la Humanidad (2023).

8. McKay (2004); Rao y Min (2018).

Los resultados de la aplicación de la metodología ACM para calcular la tasa de privación de vivienda en El Salvador muestran que, para 2023, el 72 % de los hogares presentaban privación de

vivienda. Además, en el último decenio, la tasa de privación de vivienda se ha mantenido estable en niveles similares tanto en el país como en las zonas rurales y urbanas (gráfico 3.1).

GRÁFICO 3.1 TASA DE PRIVACIÓN DE VIVIENDA, 2010-23



Fuente: EHPM 2010-23.

El análisis de las características del jefe de hogar para quienes se encuentran en situación de privación de vivienda revela algunas tendencias y perspectivas notables. Los hogares monoparentales muestran tasas de privación más altas que aquellos con dos sostenes de familia. Esta disparidad puede estar relacionada con el hecho de que es probable que la privación material y social sea una trampa para los hogares monoparentales. Además, entre los hogares monoparentales, los encabezados por una mujer están en peor situación que los encabezados por un hombre⁹. Esto podría deberse a factores sociales y económicos más amplios que afectan de manera desproporcionada a las mujeres, como las tasas más altas de pertenencia a un hogar monoparental, las brechas salariales de género, las responsabilidades de crianza de los hijos y el acceso limitado a los empleos¹⁰.

El nivel educativo del jefe de hogar también juega un papel importante en la privación de vivienda. Existe una clara correlación negativa entre la educación y las tasas de privación. Los hogares con jefe de hogar sin educación formal enfrentan una tasa de privación que es más del doble de la tasa de que aquellos con jefe de hogar con educación superior. Cabe destacar que la situación laboral no marca una diferencia en la tasa de privación de vivienda, aunque el empleo a menudo proporciona ingresos estables, lo que puede mejorar el acceso a recursos y servicios esenciales, y mitigar así los efectos de otras formas de privación.

Existen diferencias territoriales significativas en la privación de vivienda en El Salvador, y el área metropolitana muestra los niveles más altos de privación en el país. El área metropolitana de San Salvador, que incluye parte del departamento de La Libertad y la capital, San Salvador, tiene una alta tasa de privación (del 75 %). Esta alta tasa pone de manifiesto importantes desafíos en términos de calidad y acceso a la vivienda en esta región.

La vivienda inadecuada en el área metropolitana de San Salvador está estrechamente relacionada con la proliferación de asentamientos informales. Esta región, que alberga alrededor de una cuarta parte de la población del país, contiene más de 1700 asentamientos clasificados como "precarios". Estas áreas a menudo carecen de servicios básicos como agua potable, saneamiento adecuado y electricidad¹¹. La falta de infraestructura adecuada y el hacinamiento en estos asentamientos contribuyen a las malas condiciones de vida y a los altos niveles de privación.

En El Salvador, la rápida urbanización ha exacerbado los problemas de vivienda. En 2012, había una falta de permisos legales de construcción y más del 30 % de las viviendas urbanas del país se construyeron sin permisos y sin títulos de propiedad¹². En respuesta a la problemática habitacional en El Salvador, en 2015 se publicó la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH), con el objetivo de promover cambios estructurales en el sector de la vivienda, centrándose en el derecho a una vivienda adecuada. El enfoque en los derechos implica que la vivienda debe ser accesible y asequible para las personas, y debe considerarse un bien fundamental.

Al observar la situación de pobreza monetaria, medida según los estándares internacionales (umbral de pobreza de USD 6,85 por persona al día, PPA de 2017) y según el umbral de pobreza nacional oficial, se concluye que los hogares que viven en la pobreza tienen más probabilidades de sufrir privación de vivienda. La correlación entre la pobreza y la privación de vivienda pone de relieve los importantes problemas a los que se enfrentan los indigentes, ya que muchas personas que se encuentran en la parte inferior de la distribución de ingresos carecen de la infraestructura necesaria para desarrollar un nivel de vida adecuado, lo que las afianza aún más en la pobreza.

9. Calegari y otros (2024).

10. Banegas y Winkler (2020).

11. MDFG-F (s. f.).

12. Fondo para los Objetivos de Desarrollo Sostenible (SDGF, 2017).

CUADRO 3.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS JEFES DE FAMILIA DESFAVORECIDOS, 2023

Variable (a nivel del jefe de familia)	Tasa de privación
Total	72
Edad	
24 años o menos	74
25-34 años	70
35-44 años	73
45-54 años	73
55-64 años	72
65 años o más	71
Sexo	
Hombres	72
Mujeres	73
Estado civil	
Casado	64
Soltero	75
Educación	
Sin educación formal	87
Primaria	78
Secundaria	63
Educación superior	38
Situación laboral	
Empleado	72
Desempleado	72
Pobreza internacional (línea de pobreza US\$6.85 PPA 2017)	
No pobres	68
Pobres	86
Pobreza nacional (línea oficial de pobreza)	
No pobres	68
Pobres	83
Región	
Occidental	68
Central	73
Oriental	70
Metropolitana	75

Fuente: EHPM 2023.

Las tasas de privación de vivienda también muestran diferencias territoriales entre departamentos, lo que refleja disparidades regionales en las condiciones socioeconómicas. Los departamentos con mayores tasas de privación a menudo enfrentan mayores desafíos

relacionados con la pobreza y también están más expuestos a los desastres naturales¹³. Esta variación geográfica pone de relieve la necesidad de intervenciones y políticas específicas para abordar estas disparidades y mejorar las condiciones de vida en las zonas más afectadas.

GRÁFICO 3.2 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA PRIVACIÓN DE VIVIENDA, 2023



Fuente: EHPM 2023.

La privación de vivienda es un problema transversal que afecta tanto a los hogares pobres como a los que no son pobres

Aunque las estimaciones anteriores muestran que, entre los hogares pobres, 8 de cada 10 carecen de vivienda, un alto porcentaje de hogares que no son pobres también se encuentran en la misma situación (7 de cada 10 hogares). Es importante destacar que, considerando las características de ambos tipos de hogares en relación con las variables utilizadas para medir el índice de privación de vivienda (cuadro 3.2), encontramos una

distribución similar entre hogares. En términos de infraestructura, 6 de cada 10 hogares pobres tienen muros de hormigón, ladrillo o piedra. Este es el caso de 8 de cada 10 hogares que no son pobres. En cuanto a las cubiertas, observamos que el material predominante es el estaño. De hecho, solo alrededor del 15 % de los hogares pobres y el 24 % de los hogares que no son pobres tienen techos de hormigón o ladrillo.

13. La Fuente y Serio (2024).

El acceso a los servicios básicos esenciales es prácticamente universal, excepto el acceso al agua potable, especialmente en los hogares pobres, donde aproximadamente 3 de cada 4 hogares cuentan con este servicio. Asimismo, se observan altos niveles de propiedad de otros bienes, como los refrigeradores y los teléfonos móviles. Sin embargo, solo la mitad de los hogares tiene una computadora, y el acceso a Internet es

limitado, especialmente para los hogares pobres. El acceso a una lavadora es mucho más limitado, ya que solo el 15 % de los hogares pobres posee una, mientras que en los hogares que no son pobres este porcentaje es el doble. La variable que muestra la mayor diferencia es el hacinamiento. Si bien poco más de la mitad de los hogares pobres no tienen hacinamiento, la proporción se eleva al 80 % en el caso de los hogares que no son pobres.

CUADRO 3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS JEFES DE FAMILIA DESFAVORECIDOS, 2023

Variable	Medida oficial		Pobreza de ingresos medios (USD 6,85, PPA de 2017)	
	Pobres (%)	No pobres (%)	Pobres (%)	No pobres (%)
Infraestructura				
<i>Paredes</i>				
Metal de estaño	13	7	15	7
Barro, ladrillos de barro, piedra	18	11	22	10
Hormigón, ladrillo cocido, piedra	69	82	63	83
<i>Techo</i>				
Metal de estaño	65	58	65	58
Asbesto	20	18	22	17
Viga con ladrillos cocidos u hormigón	15	24	12	24
<i>Piso</i>				
Tierra	20	10	33	9
Hormigón, baldosa	80	90	76	91
Habitabilidad				
<i>Sin hacinamiento</i>	64	83	59	83
Acceso a los servicios				
<i>Saneamiento</i>	93	95	92	95
<i>Agua</i>	74	81	71	81
<i>Electricidad</i>	97	99	97	99
Acceso a los bienes				
<i>Refrigerador</i>	73	84	70	84
<i>Lavadora</i>	15	32	11	32
<i>Teléfono móvil</i>	93	97	93	97
<i>Computadora</i>	54	50	55	49
<i>Internet</i>	25	42	19	42

Fuente: EHPM 2023.

En general, la presencia significativa de privaciones entre los hogares que no son pobres y las áreas metropolitanas indica la existencia de privaciones que van más allá de los ingresos, ya que abarcan otros aspectos de las condiciones de vida que no se reflejan en las medidas tradicionales basadas en los ingresos. Los hallazgos aquí presentados ponen de relieve la necesidad de políticas e

intervenciones de vivienda específicas que puedan mejorar las condiciones de vida y proporcionar viviendas estables, seguras y adecuadas a toda la población. Esto es particularmente relevante ya que el índice de privación de vivienda muestra que ha habido pocos avances en garantizar los fundamentos para un nivel de vida adecuado a lo largo del tiempo (gráfico 3.1).

Bibliografía

Balcazar, C. y S. Redaelli (2017), *Measuring Housing Deprivation: Methodology and an Application to Afghanistan*, manuscrito inédito, Práctica Global de Reducción de la Pobreza y Promoción de la Equidad, Banco Mundial, https://cfbalcazar.github.io/files/pdf/research/Measuring_Housing_Deprivation_Afghanistan.pdf.

Banegas, N. y H. Winkler (2020), "El Salvador: Diagnóstico del Trabajo. Comprendiendo los Desafíos para Lograr Más y Mejores Trabajos en El Salvador: Un Enfoque Integrado", *Jobs* n.º 24, ciudad de Washington, Banco Mundial, <http://hdl.handle.net/10986/34699>.

Calegari, E., E. Fabrizi y C. Mussida (2024), "State Dependence in Material and Social Deprivation in European Single-Parent Households", *Soc Indic Res* 172: 481–498, <https://doi.org/10.1007/s11205-024-03317-8>.

Habitat for Humanity (2023), *Qualitative housing deficit in El Salvador, Guatemala and Honduras exceeds 3.9 million houses*, <https://www.habitat.org/lac-en/newsroom/2022/qualitative-housing-deficit-el-salvador-guatemala-and-honduras-exceeds-39-million>.

La Fuente, A. y Monserrat Serio (2024), "Notes on vulnerability to climate risk induced poverty in El Salvador", manuscrito inédito.

McKay, S. (2004), "Poverty or Preference: What Do 'Consensual Deprivation Indicators' Really Mean?", *Fiscal studies* 25 (2): 201–223.

MDFG-F (s. f.), *Building a "Big Apple" in the Slums of San Salvador*, <http://mdgfund.org/node/2629>.

Naciones Unidas (1966), *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*, art. 11, <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>.

Naciones Unidas (1991), *General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing*, <https://www.globalhealthrights.org/instrument/cescr-general-comment-no-4-the-right-to-adequate-housing/>.

OMS (2018), *WHO Housing and Health Guidelines*, <https://www.who.int/publications/item/9789241550376>.

ONU-Hábitat (2014), *The Right to Adequate Housing, Fact Sheet 21*, http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf.

ONU-Hábitat (2022), *World Cities Report 2022*, <https://unhabitat.org/wcr/>.

Rao, N. D. y J. Min (2018), "Decent Living Standards: Material Prerequisites for Human Wellbeing", *Social indicators research* 138: 225–244.

SDGF (Fondo para los Objetivos de Desarrollo Sostenible, 2017), *Sustainable Urban Development in El Salvador. Case Study: San Salvador*, <https://www.sdgfund.org/sites/default/files/Case%20Study%20-%20El%20Salvador%20Viviendas%20-%20EN.pdf>.

Anexo 1:**Dimensiones, indicadores y elementos**

Dimensión	Variable	Categorías construidas	Descripción
Infraestructura	Material de la pared	1. Metal de estaño	Las categorías se armonizaron para todos los años y se organizaron de peor a mejor, de acuerdo con las propiedades estructurales de los materiales de la vivienda.
		2. Barro, ladrillos de barro, piedra	
		3. Hormigón, ladrillo cocido, piedra	
	Material del techo	1. Metal de estaño	Las categorías se armonizaron para todos los años y se organizaron de peor a mejor, de acuerdo con las propiedades estructurales de los materiales de la vivienda.
		2. Asbesto	
		3. Vigas con ladrillos cocidos u hormigón	
Material del suelo	1. Tierra	Las categorías se armonizaron para todos los años y se organizaron de peor a mejor.	
	2. Hormigón, baldosa		
Habitabilidad	Número de habitaciones	1 si no hay hacinamiento; 0 de lo contrario	Variable ficticia (<i>dummy</i>) = 1 si cada par de personas del mismo sexo que residen en la vivienda tiene un dormitorio.
Servicios	Saneamiento	1 si la vivienda tiene acceso a un sistema de saneamiento mejorado, 0 en caso contrario	Las categorías se armonizaron para todos los años y se definió un mejor acceso al saneamiento sobre la base de las normas de las Naciones Unidas.
		1 si la vivienda tiene acceso a un sistema de suministro de agua, 0 en caso contrario	
	Agua	1 si hay acceso a la electricidad en los hogares, de cualquier fuente; 0 de lo contrario	Un hogar tiene acceso a la electricidad si informa que la ha tenido en cualquier momento del último mes.
Seguridad de la tenencia	Tipo de vivienda	1. Refugio/choza temporal	Las categorías se armonizaron para todos los años y se organizaron de peor a mejor.
		2. Casa compartida	
		3. Vivienda unifamiliar	
	Seguridad de la tenencia	1. Caridad	Las categorías se armonizaron para todos los años y se organizaron de peor a mejor en términos de seguridad de la tenencia a largo plazo.
		2. Inquilino	
		3. Propietario	

Anexo 2:**Principales inercias de la primera coordenada**

Variable	Categorías construidas	ACM
Material de la pared	1. Metal de estaño	2,817
	2. Barro, ladrillos de barro	1,911
	3. Hormigón, ladrillo cocido, piedra	-0,657
Material del techo	1. Metal de estaño	0,652
	2. Asbesto	0,558
	2. Viga con ladrillos cocidos u hormigón	-1,423
Material del suelo	1. Tierra	2,950
	2. Hormigón, baldosa	-0,510
Saneamiento	0. No hay saneamiento mejorado	3,238
	1. Saneamiento mejorado	-0,193
Agua	0. Sin acceso al suministro de agua	1,879
	1. Acceso al suministro de agua	-0,522
Electricidad	0. Sin acceso a la electricidad	4,087
	1. Acceso a la electricidad	-0,149
Número de habitaciones	0. Hacinamiento	1,371
	1. Sin hacinamiento	-0,553
Refrigerador	1. Sí	1,913
	2. No	-0,757
Lavadora	1. Sí	0,521
	2. No	-2,181
Teléfono móvil	1. Sí	2,542
	2. No	-0,150
Computadora	1. Sí	0,554
	2. No	-1,821
Internet	1. Sí	0,550
	2. No	-2,184

Fuente: EHPM 2023.

Anexo 3:**Ingresos medios, por categorías de variables de infraestructura (USD)**

Variable	Ingresos medios		
	Total	Zonas rurales	Zonas urbanas
<i>Infraestructura</i>			
Paredes			
Metal de estaño	118	103	134
Barro, ladrillos de barro, piedra	115	99	150
Hormigón, ladrillo cocido, piedra	207	143	230
Techo			
Metal de estaño	159	128	181
Asbesto	162	115	219
Viga con ladrillos cocidos u hormigón	243	144	256
Piso			
Tierra	97	89	115
Hormigón, baldosa	201	139	227

Fuente: EHPM 2023.