



PAPERS DE DEMOGRAFIA
464

MARCOS, Mariana; MÓDENES, Juan A. (2019) "Proyecciones de hogares y demanda de vivienda en la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Papers de Demografia*, 464: 1-31. Bellaterra: Centre d'Estudis Demogràfics.

Resum.- *Proyecciones de llars i demanda d'habitatge a la Regió Metropolitana de Buenos Aires*

L'objectiu és estimar el component demogràfic de la demanda residencial a la Regió Metropolitana de Buenos Aires. En aquest sentit, es realitzen projeccions anuals de llars amb horitzó 2025 a nivell municipal, tot considerant diferents hipòtesis d'evolució de la propensió a ser cap de llar a diferents edats. La projecció de les llars es realitza mitjançant el mètode de taxa de cap de llar, que consisteix a aplicar la proporció de població que és persona de referència de la llar, a la població projectada, per obtenir el nombre de llars. Com a resultat s'obté l'evolució de les necessitats d'ampliació del parc d'habitatges atribuïbles al creixement del nombre de llars. Finalment, es proposen tres escenaris de planificació sobre la base de la qualitat del parc d'habitatges existent i de les condicions demogràfiques en relació a la rotació dels habitatges (segons els fluxos de creació i dissolució de llars estimats).

Paraules clau.- Proyecciones de llars; Planificació territorial; Buenos Aires.

Resumen.- *Proyecciones de hogares y demanda de vivienda en la Región Metropolitana de Buenos Aires*

El objetivo es estimar el componente demográfico de la demanda residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Para ello se realizan proyecciones anuales de hogares con horizonte 2025 a nivel municipal, considerando diferentes hipótesis de evolución de la propensión a ser jefe de hogar a distintas edades. La proyección de los hogares se realiza mediante el método de tasa de jefatura, que consiste en aplicar la proporción de población que es persona de referencia del hogar a la población proyectada para obtener el número de hogares. Como resultado se obtiene la evolución de las necesidades de ampliación del parque habitacional atribuibles al crecimiento del número de hogares. Finalmente, se proponen tres escenarios de planificación en base a la calidad del parque habitacional existente y las condiciones demográficas para la rotación de las viviendas (según los flujos de creación y disolución de hogares estimados).

Palabras clave.- Proyecciones de hogares; Planificación territorial; Buenos Aires.

Abstract.- *Household projections and housing demand in Buenos Aires Metropolitan Region*

The main aim is to estimate the demographic component of the residential demand in the Metropolitan Region of Buenos Aires. Empirical research consists of annual projections of households with horizon 2025 at municipal level, considering different hypotheses of evolution of the propensity to be a householder at different ages. The household projection is carried out using the headship rate method, which consists in applying the ratio of the number of household heads to the projected population to obtain the number of households. The results inform about the future need for housing stock expansion caused by the increase of the number of households. Finally, after studying at the local scale the quality of housing stock and the demographic determination for housing rotation (according to the estimated flows of household creation and dissolution) three planning scenarios are proposed.

Key words.- Household projections; Planning; Buenos Aires.

ÍNDICE

1.- Introducción	1
2.- La Región Metropolitana de Buenos Aires	3
3.- Metodología	7
4.- Resultados	16
5.- Reflexiones finales	27
Bibliografía	30

ÍNDICE DE FIGURAS

1.- Región Metropolitana de Buenos Aires	3
2.- Tasa de jefatura por grupos decenales de edad. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010	10
3.- Evolución de la tasa de jefatura por grupos decenales de edad	10
4.- Evolución de la tasa de jefatura por sexo y grupos decenales de edad. Región Metropolitana de Buenos Aires, 1991-2010	11
5.- Población censada (1991 y 2001) y proyectada (2010-2025) por grupos decenales de edad. Región Metropolitana de Buenos Aires	13
6.- Evolución de la tasa de jefatura según censo e hipótesis. Región Metropolitana de Buenos Aires, 1991-2025	16
7.- Hogares censados, interpolados y proyectados según hipótesis de evolución de las tasas de jefatura. Región Metropolitana de Buenos Aires, 1991-2025	17
8.- Ejemplo de flujos de creación / desaparición de hogares (hipótesis intermedia). Región Metropolitana de Buenos Aires, quinquenio 2020-2024	18
9.- Crecimiento de la cantidad de hogares y saldo neto proyectados por quinquenio según hipótesis de evolución de las tasas de jefatura. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010-2025	19
10.- Escenarios de planificación según calidad del parque habitacional y perspectivas demográficas de rotación de viviendas. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010	21
11.- Escenarios de planificación y políticas prioritarias según calidad del parque habitacional y perspectivas demográficas de rotación de viviendas (síntesis). Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010	25

ÍNDICE DE TABLAS

1.- Características de las viviendas particulares, los hogares y las viviendas. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010	5
2.- Evolución prevista de la esperanza de vida al nacer y la tasa global de fecundidad. CABA y Provincia de Buenos Aires, 2010-2025	13
3.- Calidad del parque habitacional, hogares censados y proyectados y flujos de hogares. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010-2025	22

PROYECCIONES DE HOGARES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES¹

Mariana Marcos

marianamarcos.ar@gmail.com

ORCID: 0000-0002-2005-3076

Instituto de Investigaciones Gino Germani, UBA, CONICET /
Universidad Nacional de Tres de Febrero (UNTREF)

Juan Antonio Módenes

juanantonio.modenes@uab.es

ORCID: 0000-0003-3049-7495

Centre d'Estudis Demogràfics - CERCA - UAB /
Departamento de Geografía, UAB

1.- Introducción

La situación habitacional en Argentina constituye una cuestión tan vigente entre las preocupaciones de los hogares, como en el campo académico y de las políticas públicas. Por un lado, resulta indiscutible que el stock de viviendas que conforman el parque habitacional es deficitario tanto en términos cuantitativos –en la medida que numerosos hogares carecen de vivienda o habitan viviendas de materialidad irrecuperable– como cualitativos –en tanto muchas unidades del parque habitacional existente requieren ser ampliadas o mejoradas en su calidad constructiva–. Por otro lado, los determinantes demográficos de la demanda habitacional actúan multiplicándola, puesto que en el país el crecimiento de la población es moderado, pero de signo siempre positivo; se prolonga la vida en estado de buena salud, y con ello las posibilidades de seguir ocupando la vivienda particular, con la consecuente postergación de la herencia por parte de hijos y nietos; y continúan cayendo en desuso los arreglos residenciales que incluyen el allegamiento de varios hogares en una misma vivienda y la conformación de hogares extensos o compuestos.

¹ Este informe se ha realizado en el marco de los proyectos I+D+I “Comportamientos demográficos y estrategias residenciales: apuntes para el desarrollo de nuevas políticas sociales” (CSO2016-79142-R, España) y “Desigualdades microespaciales urbanas: un estudio de las condiciones sociohabitacionales en distintos tipos de hábitat de la Región Metropolitana de Buenos Aires” (Proyecto acreditado bianual 32/375 A, Universidad Nacional Tres de Febrero, Argentina). Ha contado con el apoyo logístico del Centre d'Estudis Demogràfics, CERCA Programme / Generalitat de Catalunya.

En este marco, cabe considerar que la magnitud que alcancen las necesidades habitacionales está determinada por el déficit cualitativo y cuantitativo del parque de viviendas existente, pero también por un componente dinámico de tipo demográfico, vinculado al hecho de que la creación y disolución de hogares continúa arrojando saldo positivo y, con ello, generando demanda de nuevas viviendas. No obstante, si bien en el campo académico local se pueden encontrar numerosos trabajos acerca del pasivo habitacional, es decir, del stock de viviendas faltante o a mejorar, poco se ha dicho acerca del componente dinámico de la demanda de vivienda, que tiene que ver con la evolución del número de hogares demandantes y su estructura².

El presente trabajo apunta, precisamente, a estimar el componente demográfico de la demanda residencial –o demanda demográfica de viviendas– a través de proyecciones anuales de hogares con horizonte 2025 para la totalidad de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) y cada uno de sus municipios, según tres hipótesis de evolución de la propensión a ser jefe de hogar de la población de distintas edades. De forma adicional, se vinculan los resultados con datos de calidad del parque habitacional existente y se proponen distintos escenarios de planificación metropolitanos.

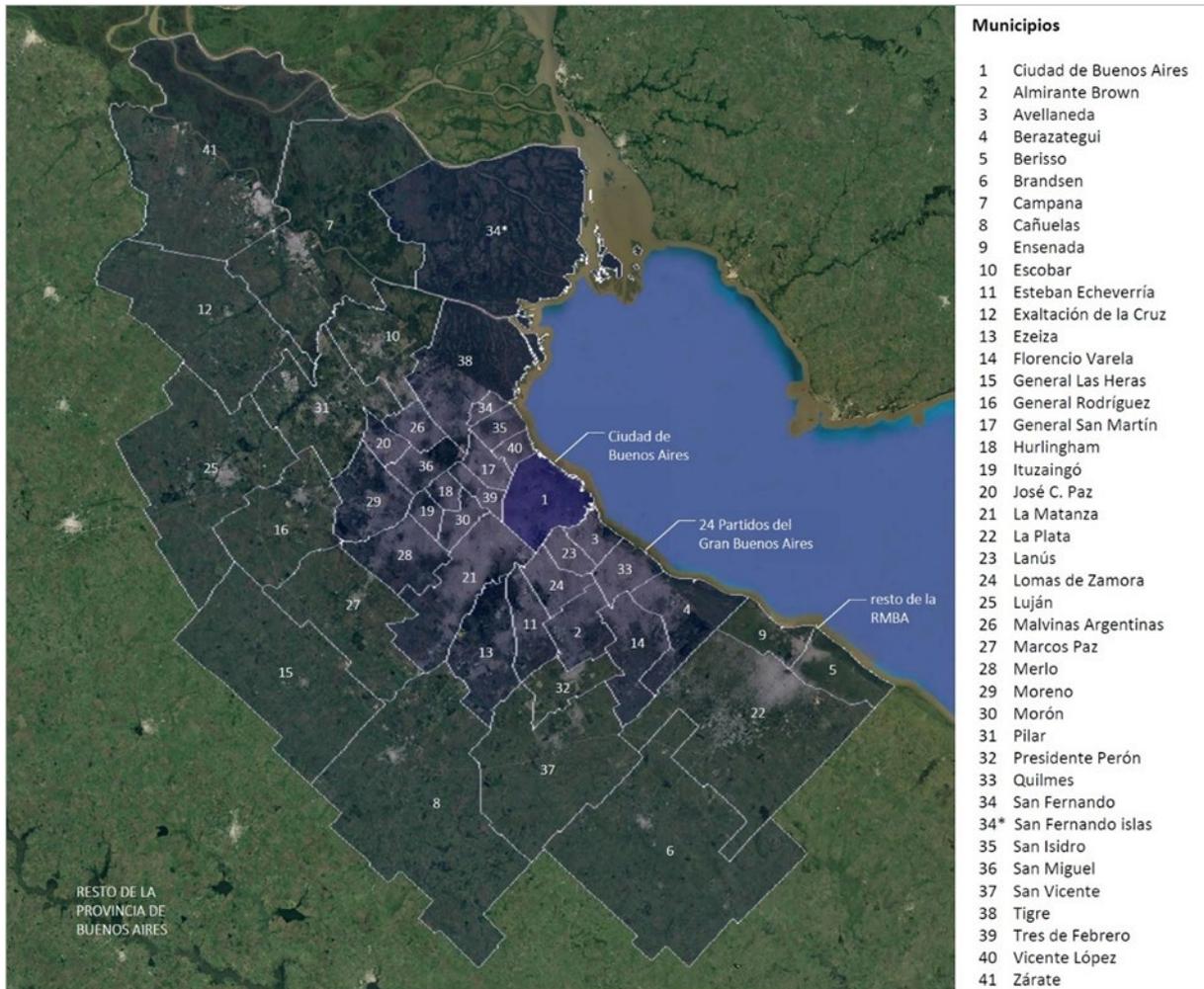
El estudio del caso de Buenos Aires constituye una experiencia que sienta precedentes e interpela a reflexionar sobre el problema de las necesidades habitacionales y su gestión en contextos urbanos regionales y extrarregionales que tienen como común denominador, de un lado, déficits en la cantidad y calidad de las viviendas existentes y, del otro, dinámicas demográficas de crecimiento de la población y conformación de unidades domésticas que continúan multiplicando la cantidad de hogares que requieren vivienda. Ello se combina, a su vez, con las clásicas heterogeneidades internas de las metrópolis, que exigen reconocer las especificidades locales, aunque sin descuidar la mirada integral.

² La revisión de la práctica reciente de proyecciones oficiales de hogares realizada por Yépez et al. (2012) incluyen a la Argentina entre los países del mundo “sin información o sin proyecciones”. Allí los autores concluyen que, a diferencia de la proyección de la población, la proyección de los hogares no es una práctica tan desarrollada.

2.- La Región Metropolitana de Buenos Aires

La RMBA se define aquí como el área compuesta por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y 40 municipios circundantes (las dos coronas de los llamados 24 Partidos del Gran Buenos Aires y una tercera corona de 16 municipios –o Partidos– adicionales) (Figura 1).

Figura 1.- Región Metropolitana de Buenos Aires



Fuente: elaboración personal con base en imágenes de Google Earth y cartografía del INDEC.

El núcleo conformado por la CABA y los 24 Partidos del Gran Buenos Aires, también conocido como “Área Metropolitana de Buenos Aires”, abarca casi por completo a la aglomeración Gran Buenos Aires, que con el tiempo ha avanzado sobre el campo abierto y pequeños poblados hasta desbordar el Área Metropolitana inicial. A pesar de ello, buena parte del ámbito académico y de los organismos de gestión pública (incluido el Instituto Nacional de Estadística y Censos, INDEC) continúan enfocados en ese territorio. Aquí se recurre, en

cambio, a la definición de RMBA utilizada por diversos organismos gubernamentales de la provincia de Buenos Aires, que incorpora a la tradicional área metropolitana una tercera corona de 16 municipios, y recupera con ello una noción de Región Metropolitana que incluye a la totalidad de municipios sobre los que se despliega el principal asentamiento humano del país y algunos otros municipios colindantes que tienen por cabecera asentamientos independientes más pequeños³, muy influenciados por la proximidad con el Gran Buenos Aires⁴.

Según datos del último censo de población de 2010 (Tabla 1), la RMBA concentra 14.839.026 personas (el 37% de la población del país). 14 694.202 de ellas conforman los 4.704.569 hogares particulares empadronados en alguna de las 4.316.210 viviendas particulares con personas presentes al momento del censo.

Buena parte de ese parque habitacional en uso presenta problemas de calidad constructiva y dotación de servicios de distinto nivel de severidad, que impactan de forma negativa y directa en las condiciones de vida de la población, en especial en áreas periféricas. El origen de esta difícil situación habitacional y su configuración espacial deben buscarse en el proceso expansivo de la ciudad, que mientras se dio dentro de los límites de la actual CABA fue exitoso en términos de integración de los nuevos suburbios populares a la ciudad central mediante la parcelación previa de las tierras, la organización de los vecinos y la dotación de infraestructura urbana; y pasó a ser deficiente en ese sentido cuando cobró protagonismo la anexión de tierras de la provincia de Buenos Aires, donde las distancias y extensiones comenzaron a ser mayores y la planificación y los recursos menguaron (Gorelik, 2015)⁵.

Los organismos públicos que devinieron en los actuales institutos de la vivienda de la provincia de Buenos Aires y de la CABA, datan de mediados de la década de 1950 y 1960, respectivamente, y recién en 1972 se creó el Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI.), con el objetivo de paliar el déficit habitacional (Realini, Barreda y Bercovich, 2018), en el marco de la industrialización del país y el desarrollo del Estado de Bienestar (Torrado, 2010). Para

³ Entre ellos se destacan el Gran La Plata (787.294 habitantes) y algunas cabeceras de municipios como Zárate (con 98.522 habitantes), estrechamente vinculada a su vecina Campana (que reúne otros 86,860), Luján (97.363), Cañuelas (29.974) y Las Heras (11.331).

⁴ Con ello se busca adoptar una definición operacional de RMBA que se aproxime al concepto de “metrópolis-región”, que denomina a “verdaderos archipiélagos urbanos de fronteras difusas” (De Mattos, 1998: 723), que incluyen espacios vacíos o semivacíos señalados por la literatura actual como particularmente dinámicos en las últimas décadas.

⁵ La actual CABA fue territorio (y tuvo presupuesto) nacional hasta el año 1994, cuando la reforma de la constitución nacional le otorgó el estatus de ciudad autónoma, que significó su equiparación a una provincia.

entonces, la aglomeración Gran Buenos Aires ya se encontraba próxima a alcanzar su superficie actual y el déficit habitacional y su estructura espacial metropolitana estaban consolidados. La reversión de problema requiere de un gran esfuerzo que nunca fue completado, y la escasez de datos oficiales sobre el tema –incluidas las proyecciones de hogares– debe interpretarse en ese marco.

Tabla 1.- Características de las viviendas particulares, los hogares y las viviendas. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010

Indicador	Total RMBA	CABA	24 Partidos del GBA	Resto de la RMBA
Viviendas particulares	5.128.469	1.423.973	2.997.294	707.202
<i>Condición de ocupación</i>				
Habitadas	90,6	87,0	92,8	88,5
con personas presentes	84,2	76,1	88,5	82,0
con todas las personas temporalmente ausentes	6,4	10,9	4,2	6,5
Deshabitada	8,4	12,6	6,2	9,5
en alquiler o venta	2,2	3,7	1,5	1,9
se usa como comercio, oficina o consultorio	1,6	3,6	0,8	1,0
se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal	1,0	0,6	0,6	3,0
deshabitada por otra razón	3,7	4,7	3,2	3,7
En construcción	1,0	0,5	1,1	2,0
<i>Calidad constructiva*</i>				
Aceptable	68,1	84,6	62,0	65,3
Deficitaria recuperable	26,1	9,8	32,4	27,2
Deficitaria irrecuperable	5,8	5,6	5,5	7,6
Hogares particulares	4.704.569	1.150.732	2.934.758	619.079
<i>Tipo de hogar</i>				
Unipersonal	19,0	30,3	14,9	17,4
Familia nuclear	61,5	54,5	63,8	63,8
Familia extensa/ compuesta	14,4	8,1	16,9	13,8
Familiar no nuclear/ no familiar	5,1	7,1	4,4	5,0
Población	14.839.026	2.890.151	9.916.715	2.032.160
<i>Edad</i>				
0-19	31,6	22,2	33,7	35,1
20-64	57,3	61,4	56,4	56,0
65 y más	11,1	16,4	10,0	8,9

Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

* Sobre el total de viviendas particulares ocupadas (con personas presentes). El indicador considera la calidad material de la vivienda (pisos y techos) y el tipo de vivienda, según Marcos et al., 2018.

En la actualidad, el panorama deficitario descrito se combina con una dinámica del mercado inmobiliario sumamente restrictiva para el acceso a una vivienda formal. Desde la salida de la crisis de 2001-2002 se asiste a un ciclo de valorización inmobiliaria que ha producido el

aumento extraordinario de los precios del suelo, aun cuando la oferta residencial también se ha expandido, tanto en el segmento de los emprendimientos privados como en el de las soluciones habitacionales promovidas por el Estado (Baer y Kauw, 2016). Según Baer y Kauw (2016), el aumento de precios ha sido generalizado en la RMBA, pero mayor en términos relativos en las áreas que antes resultaban más accesibles. De ello resulta la reducción de las brechas intra-metropolitanas, aunque sin que por ello pierda vigencia el tradicional patrón espacial de los precios del suelo, que coincide con la estructura socioespacial de la Región: degradación desde el centro hacia la periferia y desde los ejes de crecimiento y subcentros bien comunicados hacia los intersticios; preeminencia del norte por sobre el oeste y el sur; y enclaves de riqueza coincidentes con los barrios cerrados en la periferia.

La crisis económica actual, que incluye la disminución de la capacidad económica de los hogares, la constante devaluación de la moneda nacional –cuando el mercado de compra-venta de viviendas está dolarizado– y exorbitantes tasas de interés que cerraron la opción del crédito, significó para muchas familias la prolongación de su situación de endeudamiento hipotecario, el impedimento de pagar las cuotas o la imposibilidad de siquiera hacer el intento de acceder a la propiedad de la vivienda; y, para otras, resignar metros cuadrados o localización a la hora de comprar o alquilar, y hasta caer en la informalidad (Baer, Di Filippo y Granero, 2018).

Mientras tanto, las proyecciones revelan que la población de la RMBA continúa creciendo (Marcos y Chiara, 2019) y que esa tendencia se mantendrá en los próximos años, y abonan la hipótesis de que la demanda demográfica de viviendas en el futuro próximo será intensa. Ello sobre la base de un importante pasivo habitacional que no puede dejar de traerse a colación, compuesto –según estimaciones de Di Virgilio y Rodríguez (2018) en base a datos del año 2014-2015– por situaciones de déficit cualitativo en alrededor del 29% de las viviendas (1.147.000, aproximadamente), que requieren de mejoras en su calidad constructiva o de ampliaciones para adecuar su tamaño al del hogar; y la necesidad de construir viviendas nuevas (déficit cuantitativo) para aproximadamente 390 mil hogares que residen en viviendas de materialidad irrecuperable o comparten la vivienda con otro hogar y no tienen una de uso exclusivo (aunque en este último caso –y tal como establecen los documentos metodológicos del CELADE que siguen las autoras–, el deseo de emancipación de los núcleos familiares secundarios y los hogares allegados es presunto)⁶.

⁶ En el documento “Déficit habitacional y datos censales: una metodología” (CELADE, 1996: 18) se establece que hay consenso en que los hogares secundarios constituyen demanda insatisfecha de vivienda, pero no siempre es así en el caso de los núcleos familiares secundarios, que pueden encontrarse allegados al núcleo

3.- Metodología

En las fuentes de datos de la Argentina, el hogar se define como “la persona o grupo de personas, parientes o no, que viven en la misma vivienda y comparten los gastos para la comida” y la vivienda como el “espacio donde viven personas” (delimitado por paredes u otro elemento de separación, cubierto por un techo y con entrada independiente, haya o no sido construido para ser habitado) (INDEC, 2010). Esta conceptualización del hogar y la vivienda se basa en la noción de “economía doméstica” (en inglés, *housekeeping concept*)⁷, que no presupone que el número de hogares y el de unidades de habitación sea o tenga que ser el mismo, puesto que las viviendas pueden ser ocupadas por más de un hogar (ONU, 2017).

Existe un amplio espectro de métodos de proyección de hogares. Brenda Yépez, en su tesis doctoral sobre el tema, los clasifica en dinámicos y estáticos, según estudien el comportamiento de cohortes a través del tiempo o comparen la distribución de la población y los atributos del hogar en determinados momentos; y, a su vez, ambos admiten variantes con diferentes niveles de análisis, donde en el nivel macro se utilizan datos agregados para toda la población clasificada según sus atributos, y en el nivel micro la unidad de proyección es el grupo de población (Yépez, 2011: 111).

La proyección de los hogares se realiza aquí mediante el método de tasa de jefatura, que se encuentra entre los métodos estáticos de nivel macro y es uno de los más utilizados. El método consiste en aplicar la proporción de población que es persona de referencia o jefe de hogar⁸ a la población proyectada para obtener el número de hogares en sucesivos años (ONU, 1973).

primario por conveniencia o por imposiciones o restricciones de distinto tipo (con prevalencia de las económicas). Sólo en ese último caso correspondería atribuir a los núcleos secundarios deseos de autonomía. Las fuentes de datos tradicionales, como los censos de población, tienen de por sí dificultades para identificar a los núcleos familiares secundarios y no permiten conocer los motivos que subyacen a esa estrategia residencial. Existen otras estimaciones realizadas en base a metodologías distintas, como las realizadas por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (2015) y Vergara Parra (2017).

⁷ En cambio, según el concepto de “hogar-domicilio” (en inglés, *household dwelling*), todas las personas que viven en una vivienda pertenecen al mismo hogar (ONU, 2017).

⁸ Los censos y encuestas de la Argentina identifican como “jefe/a de hogar” a la persona reconocida como tal por los demás miembros del hogar.

La tasa de jefatura⁹ y los hogares proyectados se calculan, respectivamente, mediante las siguientes fórmulas:

a)

$$h(i, j, t) = \frac{H(i, j, t)}{P(i, j, t)}$$

Donde

$h(i, j, t)$ = la tasa de jefatura específica para el sexo i , la edad j y el momento t

$P(i, j, t)$ población del sexo i , edad j en el momento t

$H(i, j, t)$ número de personas de referencia de hogar de sexo i , edad j en el momento t

b)

$$\sum_i \sum_j H(i, j, t + x) = \sum_i \sum_j P(i, j, t + x) * h(i, j, t + x)$$

Donde el número total de hogares en el año $t + x$ es igual a la población proyectada para el año $t + x$ del sexo i y la edad j multiplicado por la tasa de jefatura específica correspondiente al mismo año, sexo y grupo de edad.

Datos y fuentes

Las fuentes utilizadas son los censos de población de 1991, 2001 y 2010, mediante los cuales se calculan las tasas de jefatura y se estudian sus tendencias pasadas; y las proyecciones de población por departamento realizadas por el INDEC, de donde se obtiene la población 2011-2025 a la que se aplican las tasas. Ambas fuentes de datos supusieron importantes desafíos para su utilización en el marco de este trabajo.

En el caso de los censos de población, se debió dar especial tratamiento al del año 1991, puesto que por entonces la RMBA se encontraba compuesta por 34 municipios, que devinieron en los actuales 40 luego de que ocurrieran sustanciales cambios en la división político-administrativa de la provincia de Buenos Aires, que involucraron la creación de municipios nuevos mediante la subdivisión o modificación de los límites de los ya existentes¹⁰. Los datos del año 1991 utilizados aquí corresponden a reprocesamientos realizados en el marco de este trabajo para reconstruir los actuales 40 municipios mediante

⁹ Dado que las proyecciones no discriminan a la población en viviendas particulares y a población en viviendas colectivas y que a esa población proyectada se aplicarían las tasas de jefatura, se decidió no calcular a estas últimas de forma específica para la población en hogares particulares.

¹⁰ El detalle de los cambios en la división político-administrativa de la Provincia de Buenos Aires puede consultarse en el documento de INDEC (2003) "¿Qué es el Gran Buenos Aires?" y en las notas al pie del cuadro "Provincia de Buenos Aires - Cuadro 2.1. Provincia según departamento. Población censada en 1991 y 2001 y variación intercensal absoluta y relativa 1991-2001", publicado en la sección "Resultados" del censo de población 2001: https://www.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=41&id_tema_3=134.

operaciones sobre la cartografía y la información estadística correspondiente a unidades geoestadísticas menores (radios censales)¹¹. De este modo se logró contar con datos de tres censos para estudiar la evolución de las tasas de jefatura.

Por su parte, las proyecciones de población realizadas por el INDEC presentaron la dificultad de que en el nivel departamental (coincidente en la provincia de Buenos Aires con el nivel municipal) se realizan estimaciones desagregadas por sexo, pero no por edad. Dado que el INDEC realiza las proyecciones de población mediante el método de componentes y utiliza los programas informáticos del United States Census Bureau, se recurrió a la planilla Excel CTBL32 (Subnational Projections Toolkit)¹² elaborada por ese organismo e incluida en el RUPLEX para desagregar por edad las proyecciones departamentales por sexo del INDEC.

Censos y tendencias espacio-temporales

Según datos del último censo de población (Figura 2), la proporción de personas de referencia de hogar en la RMBA es baja entre la población más joven, asciende rápidamente hasta los 34 años y con mayor lentitud entre los 35 y 69, para finalmente comenzar a caer a partir de los 70 años.

Siempre siguiendo ese patrón etario, la propensión a encabezar hogares es mayor en la CABA que en el resto de la Región, siendo la diferencia mayor con respecto al conjunto de los 24 partidos que la circundan y entre las personas menores de 50 años.

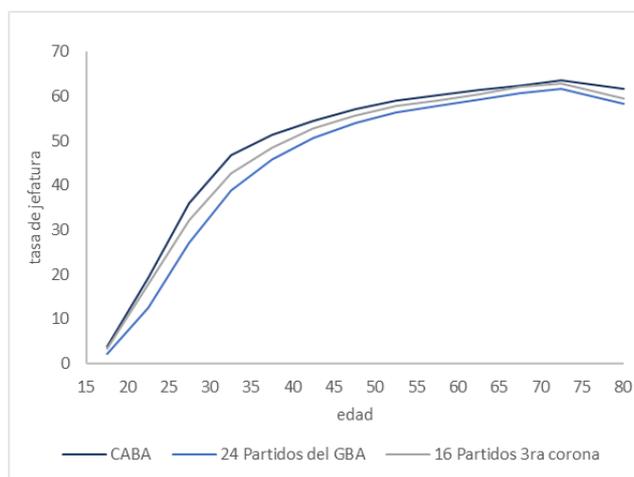
En las casi dos décadas que van de 1991 a 2010 la propensión a encabezar hogares ha aumentado en la RMBA, específicamente entre la población mayor de 40 años (Figura 3). En el interior de la Región, el aumento ha sido claro y generalizado en todos los grupos etarios en la CABA, aunque no sostenido a lo largo del tiempo para la población de todas las edades, puesto que entre los menores de 30 años el salto se produjo recién entre 2001 y 2010, una vez superadas las condiciones económicas desfavorables para la emancipación de la década de 1990. En el resto de la Región la evolución de las tasas de jefatura por edad ha tendido a la tenue alza en la corona de 16 municipios exteriores, y no describe un patrón claro en los

¹¹ Los resultados obtenidos arrojaron diferencias en relación con los reprocesamientos del INDEC incluidos en el cuadro "Provincia de Buenos Aires - Cuadro 2.1. Provincia según departamento. Población censada en 1991 y 2001 y variación intercensal absoluta y relativa 1991-2001", publicado en la sección "Resultados" del censo de población 2001. Las mayores diferencias se dan en el caso de los municipios de Ezeiza (9,4%), Esteban Echeverría (4,4%), Presidente Perón (3,8%) e Ituzaingó (1,9%), mientras que en Cañuelas, Hurlingham, José C. Paz, Morón, Pilar y San Miguel son menores al 1%.

¹² <https://www.census.gov/data/software/sp-toolkit/documentation.html>

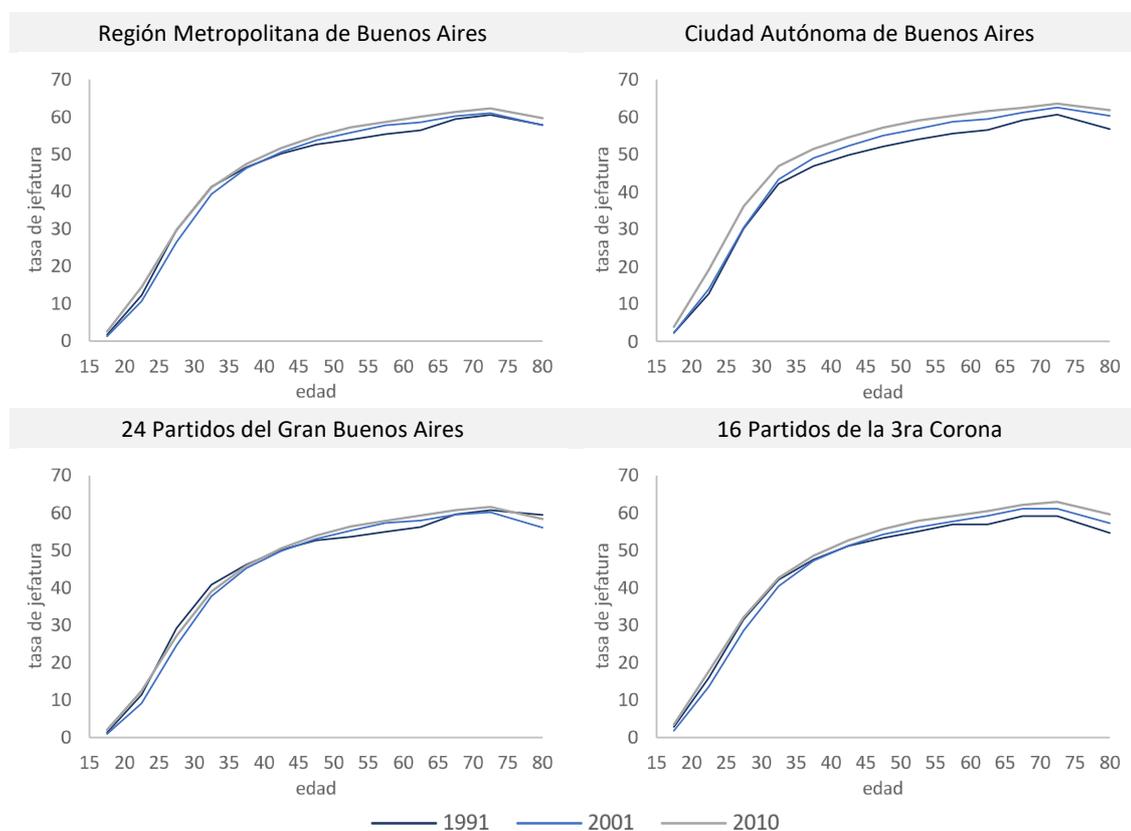
24 Partidos del Gran Buenos Aires, donde entre los más jóvenes ha descendido en la década de 1990 para recuperarse en la década del 2000, pero sin alcanzar los niveles de 1991, mientras que entre los adultos de entre 45 y 75 años sí hubo un incremento más sostenido.

Figura 2.- Tasa de jefatura por grupos decenales de edad. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010



Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censo de población 2010.

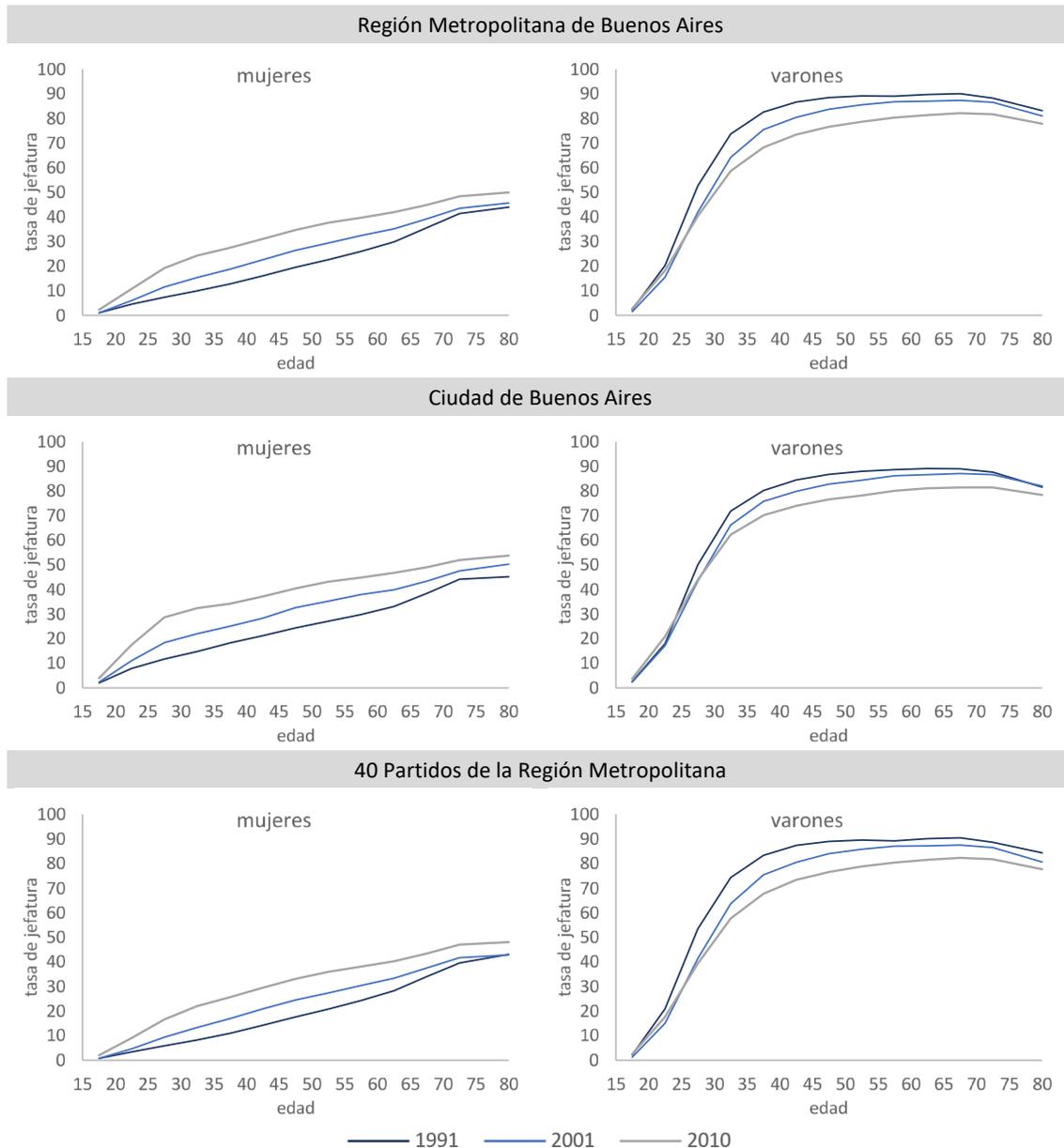
Figura 3.- Evolución de la tasa de jefatura por grupos decenales de edad



Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censo de población 1991-2010.

Por otro lado, se observan sustanciales cambios en la propensión a encabezar hogares por sexo (Figura 4), en el sentido de que las tasas de jefatura de las mujeres han aumentado en detrimento de las de los varones en la población de todas las edades y tanto en la CABA como en el resto de los municipios de la Región.

Figura 4.- Evolución de la tasa de jefatura por sexo y grupos decenales de edad. Región Metropolitana de Buenos Aires, 1991-2010



Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censos de población 1991-2010.

Por detrás de esos cambios se encuentran profundas transformaciones culturales como la mayor cantidad de mujeres viviendo de forma independiente su vejez luego de enviudar, lo que da lugar a gran cantidad de hogares unipersonales de mujeres; la conformación de hogares monoparentales de jefa mujer tras la disolución de las parejas; y la mayor cantidad de mujeres que se declara jefa de hogar en las familias completas, rompiendo con la tradición de asignar ese lugar al varón (García y Rojas, 2002; Binstock, 2004).

A partir de la exploración de evolución de las tasas de jefatura por edad y sexo, se tomaron dos importantes decisiones relativas a su utilización para la proyección de los hogares metropolitanos.

En primer lugar, considerar la evolución reciente (2001-2010) de las tasas para la población de 35 años en adelante, y la evolución 1991-2010 para los grupos de edad más jóvenes (15-19, 20-24 y 30-34), de modo de neutralizar el efecto en la evolución de las tasas de jefatura que produce la salida de la crisis de 2001 entre los jóvenes. De lo contrario, se proyectarían a futuro unos incrementos de las tasas excepcionales, que tuvieron que ver con la recuperación de las posibilidades de la población más joven de conformar hogares independientes tras una profunda crisis socioeconómica.

En segundo lugar, no se desagregarán las tasas de jefatura por sexo, puesto que, por un lado, ello implicaría tener que proyectar la evolución futura de un cambio en curso de tipo cultural, como es la tendencia a identificar a las mujeres como las personas de referencia de los hogares. Y, por otro lado, realizar proyecciones de hogares a nivel municipal teniendo en cuenta no sólo la edad sino también el sexo de los jefes supone desagregar los insumos que se utilizan, entre ellos las proyecciones departamentales, que el INDEC publica sin descomponer para garantizar la robustez de los datos. Dada la estabilidad observada en la evolución de las tasas de jefatura por edad y los profundos cambios en curso –con evolución futura más incierta– de las tasas de jefatura por sexo, se decidió priorizar la desagregación por edad y no por sexo en los cálculos.

Población y tendencias futuras previstas por el INDEC

La utilización de las proyecciones de población del INDEC supone traer a colación a este trabajo las hipótesis de ese organismo acerca de la evolución futura de la población, que impacta, a su vez, en la cantidad de hogares susceptible de conformarse a futuro.

En el nivel provincial, que atañe aquí a la CABA y la Provincia de Buenos Aires, el INDEC ha previsto que la esperanza de vida continuará en aumento y la fecundidad continuará en

descenso, según los valores indicados en el Tabla 2, mientras que el saldo migratorio, que fue de 15.000 personas en el total del país en 2010, descenderá hasta ser nulo en 2040 (INDEC, 2013a y 2013b).

Tabla 2.- Evolución prevista de la esperanza de vida al nacer y la tasa global de fecundidad. CABA y Provincia de Buenos Aires, 2010-2025

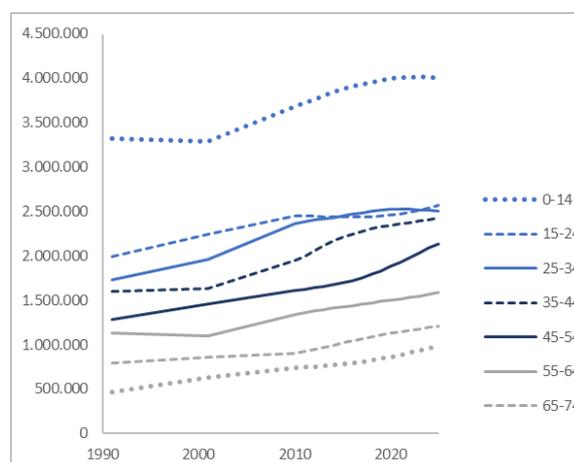
Indicador	CABA		Provincia de Buenos Aires	
	2010	2025	2010	2025
Esperanza de vida al nacer				
varones	74,11	77,21	71,87	75,80
mujeres	80,43	83,41	78,69	82,32
Tasa Global de Fecundidad	1,86	1,85	2,48	2,11

Fuente: modificado de INDEC, 2013b.

Para la obtención de proyecciones departamentales (que sirven aquí para reconstruir la RMBA y distinguir los municipios que la conforman), el INDEC extrapoló con una función logística las proporciones que representan las áreas menores (departamentos) con respecto a las mayores (provincias); y luego los ajustó a los efectos de que sean consistentes con la población del área mayor proyectada (INDEC, 2015).

Si se grafica la evolución pasada y futura de la población de la RMBA por grupos decenales de edad (Figura 5), se observa que la población menor de 15 años ha crecido hasta el presente, pero las proyecciones prevén su amesetamiento en torno a los 4 millones de personas a partir de 2020.

Figura 5.- Población censada (1991 y 2001) y proyectada (2010-2025) por grupos decenales de edad. Región Metropolitana de Buenos Aires



Fuente: elaboración personal con base en INDEC, censos de población 1991, 2001 y 2010, y Proyecciones provinciales y estimaciones departamentales de población.

La población de 15 a 24 años, poco susceptible aún por su edad a encabezar hogares, se encontrará ya estabilizada en valores que van de los 2 millones 300 mil personas a 2 millones 500 mil. Y, por su parte, los grupos de edad que van de los 25 años en adelante, que presentan en la actualidad las tasas de jefatura más altas, continuarán en aumento. Es decir, que según las proyecciones de población del INDEC, están dadas las condiciones para que la cantidad de hogares metropolitanos continúe creciendo y con ello la demanda de viviendas.

Hipótesis de evolución de las tasas de jefatura

Para tratar la incertidumbre acerca de la evolución futura de la proporción de población de cada grupo etario que será jefe de hogar, se proponen tres hipótesis:

- a) Hipótesis constante: las tasas de jefatura observadas en el último censo de población (2010) se mantienen invariables hasta el año 2025. Permite observar el efecto aislado de la evolución del total de población y su estructura, y funcionará como umbral mínimo de la demanda dinámica de vivienda.
- b) Hipótesis intermedia: las tasas de jefatura evolucionarán linealmente en alza, de modo que en el período 2010-2025 continúan creciendo al ritmo observado en el período 1991-2010 en el caso de la población de 15 a 34 años, y en el último período intercensal (2001-2010) en el caso de la población de 35 años y más. Es decir que se trata del panorama futuro más probable de continuar las tendencias del pasado reciente.
- c) Hipótesis de alto crecimiento: dado por la evolución geométrica de las tasas de jefatura de la CABA y por la tendencia a la convergencia entre las tasas de la CABA y las de los municipios del resto de la Región, de modo que estos últimos alcanzarán en 2025 los niveles observados en la CABA en 2010. Supone una evolución al alza más pronunciada de las tasas de jefatura, que proporcionará como resultado un límite máximo de la demanda dinámica.

Cabe aclarar que las tres situaciones hipotéticas planteadas están sujetas, a su vez, a los cambios que pudieran ocurrir en la morfología de los hogares. Es decir que el supuesto común a todos los casos es que no hay cambios sustantivos en curso en el sistema de formación de hogares que pudieran impactar en las previsiones de demanda demográfica de vivienda.

Estimaciones de nivel municipal

Los hogares proyectados a nivel municipal y a nivel del total de la RMBA deben ser consistentes entre sí. Es decir, que la sumatoria de los hogares proyectados a nivel municipal debe ser igual a la cantidad de hogares proyectada para el total de la RMBA. A efectos de que los resultados cumplan con este requisito, se procede de acuerdo con las siguientes etapas:

- 1) se realiza la proyección de hogares del total de la RMBA
- 2) se realiza la proyección de hogares de cada uno de los municipios de la RMBA
- 3) se suman y calculan proporciones en base a los resultados de la etapa 2, y se los aplica a los resultados obtenidos en la etapa 1 para obtener los valores de nivel municipal ajustados.

Escenarios de planificación

Los municipios metropolitanos finalmente se agrupan según los desafíos específicos para las políticas de vivienda que imperan en ellos, de acuerdo a la dinámica demográfica de creación y disolución de hogares y el pasivo habitacional del que parten según las estimaciones realizadas en este trabajo.

Para ello se realiza un análisis de cluster jerárquico en el que se incluye:

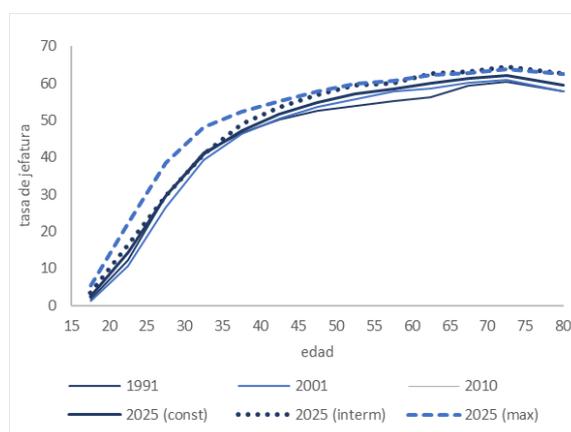
- un indicador de intensidad potencial de la rotación demográfica de viviendas entre los hogares (según la hipótesis de evolución de las tasas de jefatura intermedia), que expresa la cantidad de necesidades habitacionales futuras susceptibles de ser cubiertas con viviendas existentes que se liberen tras la desaparición de los hogares que residen en ellas; y
- dos indicadores de la calidad del parque habitacional existente a inicios del período (2010): el porcentaje de viviendas deficitarias recuperables y el porcentaje de viviendas deficitarias irrecuperables¹³.

¹³ El indicador considera la calidad material de la vivienda (pisos y techos) y el tipo de vivienda, según Marcos *et al.*, 2018.

4.- Resultados

Como resultado de proyectar las tasas de jefatura según las tres hipótesis futuras planteadas, se obtienen las tendencias graficadas en la Figura 6. De acuerdo a la hipótesis constante, las tasas observadas en 2010 permanecen invariables al año 2025. Según la hipótesis intermedia, que supone la prolongación lineal en el tiempo de las tendencias recientes de las tasas, la propensión a conformar hogares aumenta levemente, en especial a partir de los 40 años. Y en el contexto hipotético de alto crecimiento, que estipula la prolongación geométrica en el tiempo de las tendencias recientes de las tasas de la CABA y la difusión de sus patrones de jefatura por edad al resto de la Región, las tasas alcanzan valores similares a los de la hipótesis constante entre la población de 50 años y más, y sustancialmente más elevados entre la población más joven. Es decir que, en este último caso, la mayor propensión a ser jefe de hogar de los jóvenes deja de ser un atributo exclusivo de la CABA para expandirse a toda la Región.

Figura 6.- Evolución de la tasa de jefatura según censo e hipótesis. Región Metropolitana de Buenos Aires, 1991-2025



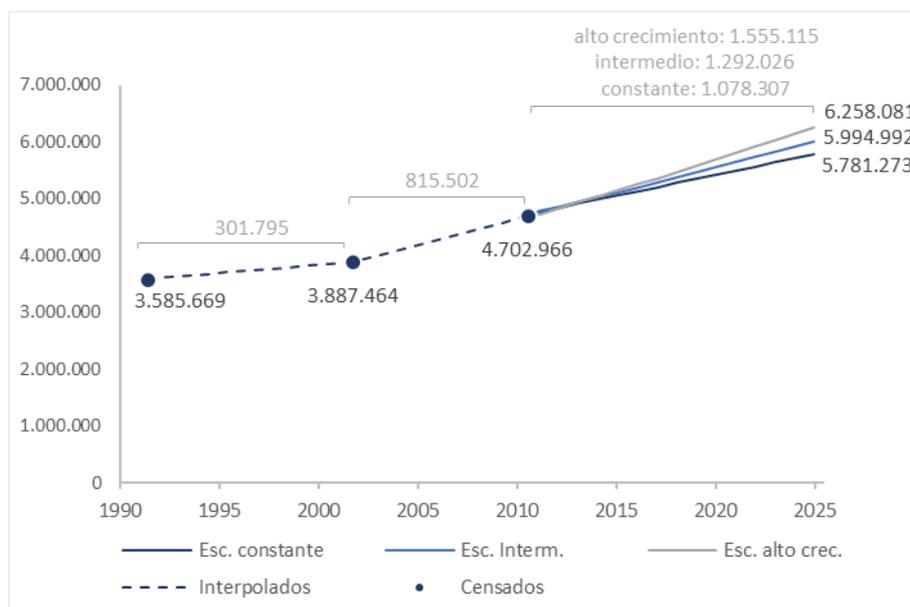
Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censos de población 1991-2010 y Proyecciones provinciales y estimaciones departamentales de población.

Si se cumplieran los supuestos de la hipótesis constante, la cantidad de hogares de la RMBA se incrementaría el 23% en los 15 años que van de 2010 a 2025, al pasar de 4.702.966 a 5.781.273 (Figura 7). De acuerdo a la hipótesis intermedia, el incremento sería del 27% y la cantidad de hogares en 2025 se aproximaría a los 6 millones. Y bajo los supuestos de la hipótesis de alto crecimiento, la cantidad de hogares alcanzaría los 6,26 millones, lo cual equivale a un crecimiento del 33% en 15 años. En términos absolutos, entre 2010 y 2025 se

agregarían a la Región entre 1 millón y 1 millón y medio de hogares, siendo más probable una cifra próxima al millón trescientos mil.

No obstante, debe contemplarse que la dinámica demográfica supone a futuro tanto: a) la creación de nuevos hogares, por la llegada a edades adultas de nuevas cohortes de población y por la transición de las personas hacia edades en que hay mayor propensión a ser cabeza de hogar; como b) la disolución de hogares por el fallecimiento de sus integrantes o por la llegada de las cohortes más antiguas a edades de vejez frágil en que las personas ya no pueden valerse por sí mismas. Desde perspectiva longitudinal, se pueden calcular entonces flujos de creación y desaparición de hogares, interpretables como volúmenes demográficos de demanda y liberación de viviendas, y obtener por diferencia entre ambos el saldo neto de nuevas viviendas necesarias, bajo el supuesto de que las existentes que se liberen son de buena calidad y por lo tanto reutilizables, y tras la desaparición de los hogares que las ocupan reingresarán inmediatamente al mercado inmobiliario para alimentar la oferta.

Figura 7.- Hogares censados, interpolados y proyectados según hipótesis de evolución de las tasas de jefatura. Región Metropolitana de Buenos Aires, 1991-2025



Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censos de población 1991-2010 y Proyecciones provinciales y estimaciones departamentales de población.

El esquema de la Figura 8 ejemplifica cómo se han calculado flujos futuros de creación y desaparición de hogares en base a las proyecciones realizadas. Allí se observa cómo, según la hipótesis intermedia, las cohortes de personas de entre 15 y 34 años en 2020 alcanzarán

en 2025 edades en las que la propensión a ser jefes de hogar es mayor. Entre las personas de la RMBA más jóvenes (en gris oscuro), 38.537 de las nacidas entre 2000 y 2004, por ejemplo, encabezarán hogares en 2020 y pasarán a ser 208.582 en 2024; es decir que en el transcurso de esos 5 años esa cohorte dará lugar a la creación de 170.045 hogares. El mismo efecto tendrá el pasaje hacia edades más adultas de otras cohortes de jóvenes. Y ese sector del esquema se completa con la creación para 2025 de 44.778 nuevos hogares por la inminente llegada a la adultez de los nacidos entre 2005-2009.

Figura 8.- Ejemplo de flujos de creación/desaparición de hogares (hipótesis intermedia). Región Metropolitana de Buenos Aires, quinquenio 2020-2024

Edad del jefe	hogares proyectados por edad del jefe		flujo de hogares 2020-2024		
	01/07/2020 (a)	01/07/2025 (b)	quinquenal (b) - (a)	anual [(b) - (a)] / 5	
15-19	38.537	44.778	633.799	126.760	flujo de entrada
20-24	193.003	208.582			
25-29	376.071	368.675			
30-34	518.320	520.859			
35-39	575.827	616.836			
40-44	613.524	626.397	103.870	20.774	flujo intermedio
45-49	568.652	645.536			
50-54	509.658	595.411			
55-59	470.737	504.187	-292.948	-58.590	flujo de salida
60-64	440.002	468.429			
65-69	387.429	417.753			
70-74	324.933	355.664			
75 y más	533.578	621.885			
Total*	5.550.271	5.994.992	444.722	88.944	saldo neto

Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censos de población 1991-2010 y Proyecciones provinciales y estimaciones departamentales de población.

* Excluye hogares con jefe menor a 15 años.

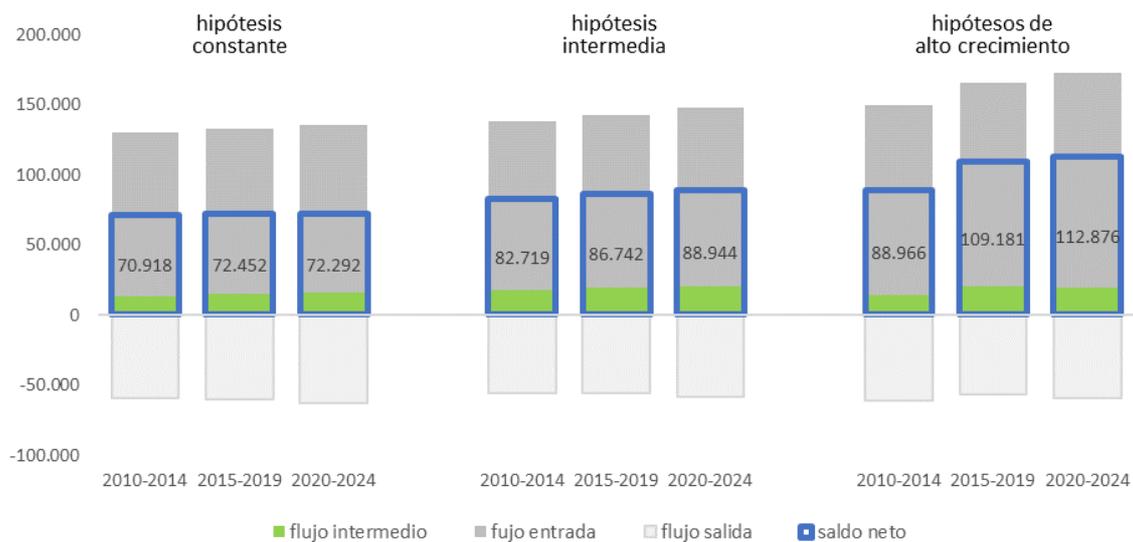
Las cohortes que alcanzan edades adultas intermedias en 2020 (en gris intermedio), que en el esquema van de los 35 a los 54 años, también darán lugar a la creación de nuevos hogares en 2025, pero en menor medida que las cohortes de jóvenes, puesto que entre estas personas adultas las tasas de jefatura ya serán elevadas en 2020 y tendrán menor margen de crecimiento para 2025. Aunque moderado, el flujo intermedio de hogares que se genera por separaciones, divorcios y situaciones de viudez es de signo positivo.

Finalmente, entre las personas de 55 y más años en 2020 (en gris claro), la expectativa es que las tasas de jefatura tiendan al descenso, y que en 2025 esas cohortes den lugar a la disolución de hogares en la medida que transiten (hacia) la vejez, generándose así un flujo de desaparición de hogares.

La compensación parcial del flujo de creación de hogares con el flujo de salida da lugar a un saldo neto quinquenal, que en el ejemplo es de 444.722 hogares. Esto quiere decir que, a pesar de que entre 2020 y 2024 se crearán 737.669 hogares (633.799 + 103.870), las necesidades habitacionales de 292.948 de ellos podrían ser cubiertas por el reingreso al mercado inmobiliario de las viviendas que se liberen por el flujo de desaparición de hogares, y de ello se deriva que la cantidad mínima de nuevas viviendas que se debieran haber construido para el final de ese quinquenio es de 444.722 (a razón de 88.944 viviendas por año).

En los gráficos de la Figura 9 se puede observar cómo esa cantidad anual mínima de viviendas a construir en el quinquenio 2020-2024, que se avecina en el futuro inmediato, varía sensiblemente según la hipótesis de evolución de las tasas de jefatura considerada.

Figura 9.- Crecimiento de la cantidad de hogares y saldo neto proyectados por quinquenio según hipótesis de evolución de las tasas de jefatura. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010-2025



Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censos de población 1991-2010 y Proyecciones provinciales y estimaciones departamentales de población.

Según la hipótesis constante, que es la más conservadora, tan sólo el crecimiento de la población y el cambio de su estructura etaria produce la necesidad de algo más de 72 mil viviendas nuevas al año; en la hipótesis intermedia, al considerarse el crecimiento y el cambio de la estructura de la población, pero también la continuidad del aumento de las tasas de jefatura, la cantidad mínima de viviendas a construir asciende a 89 mil; y en la de alto crecimiento, quizás la más arriesgada, que supone un aumento de las tasas de jefatura mayor, el saldo neto anual de viviendas llega a 113 mil.

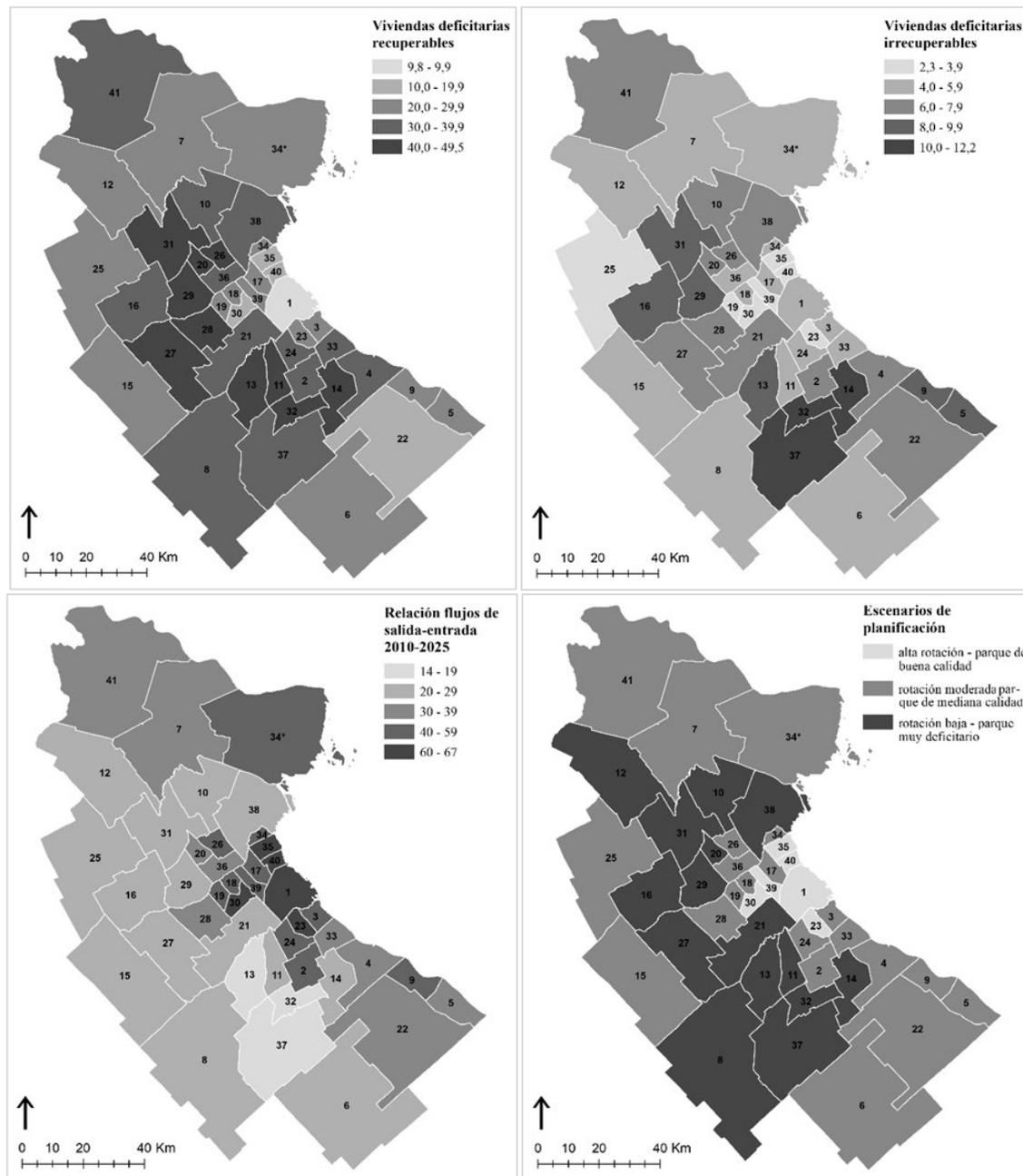
Es importante destacar que el saldo neto anual de nuevas viviendas requeridas es un valor de mínima. Hay cuatro situaciones que pueden impulsar al alza la cantidad anual de nuevas viviendas a construir: 1) el agotamiento de la vida útil de las viviendas existentes (en términos demográficos, la “mortalidad” de las viviendas)¹⁴; 2) que en las viviendas de los hogares que desaparecen haya más de un hogar y, por lo tanto, tras la desaparición de uno de ellos la vivienda no quede desocupada; y que 3) las viviendas que se liberen por desaparición de los hogares no sean de buena calidad y por lo tanto habitables por otros hogares; o 4) que se destinadas por los herederos a uso no residencial o reserva de valor desocupada (las llamadas “viviendas ociosas”). El límite de la expansión de la cantidad anual de viviendas a construir está dado por el valor del flujo de creación de hogares. De concretarse la hipótesis intermedia, la cantidad anual mínima de nuevas viviendas a construir para cubrir las necesidades habitacionales de los hogares que se creen entre 2020 y 2024 es de 88.994, pero es cifra puede ascender a 147.534 en la situación extrema de que ninguna de las 58.590 viviendas que se liberen al año sea habitable o reingrese al mercado.

El panorama analizado hasta aquí corresponde a la totalidad de la RMBA, pero son conocidas sus profundas heterogeneidades demográficas, socioeconómicas y habitacionales internas, que quedan también plasmadas en la proyección de los hogares y los diferentes significados que pueden asumir en distintos contextos. A modo de síntesis de las proyecciones de hogares a nivel municipal con horizonte 2025 que se han realizado, en la Figura 10 y la Tabla 3 se presentan los principales resultados correspondientes a la hipótesis intermedia. Ellos se acompañan de datos acerca de la calidad del parque habitacional a inicios del período y de un indicador de intensidad potencial de la rotación demográfica de viviendas, que consiste en la relación entre los flujos de creación y desaparición de hogares, y expresa la cantidad de necesidades habitacionales futuras susceptibles de ser cubiertas con viviendas existentes que se liberen tras la desaparición de los hogares que residen en ellas.

El saldo neto anual asume en los municipios de la Región valores que van de los 127 a los 16 mil nuevos hogares cuyas necesidades habitacionales deben ser resueltas mediante la construcción de viviendas nuevas. La gran heterogeneidad intermunicipal está dada por las diferencias en el tamaño de la población, su estructura por edad y su dinámica demográfica futura prevista.

¹⁴ En Europa central se estimó la expectativa de vida de las viviendas entre 50 y 70 años (Kohler y Hassler, 2002; Swiss Life, 2017), aunque la demolición y reemplazo de las viviendas está relacionada con múltiples factores.

Figura 10.- Escenarios de planificación según calidad del parque habitacional y perspectivas demográficas de rotación de viviendas. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010



Municipio

- | | | | |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|
| 1 C. Aut. de Buenos Aires | 10 Escobar | 21 La Matanza | 32 Pte. Perón |
| 2 Almirante Brown | 11 Esteban Echeverría | 22 La Plata | 33 Quilmes |
| 3 Avellaneda | 12 Exaltación de la Cruz | 23 Lanús | 34 San Fernando |
| 4 Berazategui | 13 Ezeiza | 24 Lomas de Zamora | 34* Islas de San Fernando |
| 5 Berisso | 14 Florencio Varela | 25 Luján | 35 San Isidro |
| 6 Brandsen | 15 Gral. Las Heras | 26 Malvinas Argentinas | 36 San Miguel |
| 7 Campana | 16 Gral. Rodríguez | 27 Marcos Paz | 37 San Vicente |
| 8 Cañuelas | 17 Gral. San Martín | 28 Merlo | 38 Tigre e Islas |
| 9 Ensenada | 18 Hurlingham | 29 Moreno | 39 Tres de Febrero |
| | 19 Ituzaingó | 30 Morón | 40 Vicente López |
| | 20 José C. Paz | 31 Pilar | 41 Zarate |

Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censos de población 1991-2010 y Proyecciones provinciales y estimaciones departamentales de población.

Tabla 3.- Calidad del parque habitacional, hogares censados y proyectados y flujos de hogares. Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010-2025

Municipio	viviendas* (2010)			hogares		flujos anuales de hogares 2010-2025			
	Total	deficitarias recuper. (%)	deficitarias irrecuper. (%)	censados en 2010 **	proyectados 2025 **	entrada + intermedio (a)	salida (b)	saldo neto	relación salida-entrada (a/b*100)
Municipios con alta rotación de las viviendas y parque habitacional de calidad									
Total	1.612.039	12,8	4,6	1.715.982	1.968.299	38.311	-23.438	14.873	61
CABA	1.082.998	9,8	5,6	1.150.481	1.323.167	25.923	-15.721	10.202	61
Lanús	137.132	25,1	2,4	149.565	171.709	3.284	-1.978	1.306	60
Morón	100.936	19,6	2,4	106.884	119.907	2.288	-1.539	750	67
San Isidro	91.830	15,9	2,6	97.199	110.012	2.113	-1.367	745	65
Tres de Febrero	104.154	20,4	3,0	112.565	130.937	2.609	-1.514	1.095	58
Vicente López	94.989	10,0	2,3	99.288	112.567	2.094	-1.320	774	63
Municipios con moderada rotación de las viviendas y parque habitacional de mediana calidad									
Total	1.569.420	29,4	5,7	1.601.149	2.058.522	48.327	-19.253	29.074	40
Almirante Brown	142.614	35,2	6,4	156.877	193.780	4.105	-1.837	2.268	45
Avellaneda	103.661	21,9	4,1	113.118	136.184	2.774	-1.371	1.403	49
Berazategui	86.248	34,4	6,1	93.145	123.025	2.900	-1.030	1.870	36
Berisso	25.778	21,9	8,9	27.443	35.400	800	-305	495	38
Brandsen	8.016	24,4	5,7	8.320	11.930	308	-79	229	26
Campana	25.977	29,5	5,5	28.104	36.785	818	-275	542	34
Ensenada	16.486	21,5	9,0	17.439	22.231	497	-200	297	40
Gral. Las Heras	4.466	25,4	4,3	24.920	38.359	173	-46	127	27
Gral. San Martín	121.392	25,1	4,4	4.641	6.637	3.148	-1.669	1.478	53
Hurlingham	50.403	27,1	4,0	55.119	67.631	1.475	-708	767	48
Ituzaingó	48.074	27,0	3,0	51.431	63.546	1.380	-635	745	46
La Plata	209.888	16,2	7,5	221.271	286.754	6.303	-2.222	4.082	35
Lomas de Zamora	167.304	31,7	4,7	188.763	228.385	4.629	-2.213	2.415	48
Luján	30.978	20,0	3,7	32.528	44.620	1.068	-306	762	29
Malvinas Argentinas	80.186	40,6	6,9	89.309	114.496	2.601	-1.035	1.566	40
Merlo	135.383	44,2	7,0	147.659	196.850	4.757	-1.672	3.085	35
Quilmes	163.717	31,1	5,5	177.077	241.355	5.876	-1.830	4.046	31
San Fernando	44.745	24,8	4,9	49.377	61.373	1.311	-572	739	44
San Miguel	72.989	34,5	5,0	80.600	103.613	2.347	-915	1.432	39
Zárate	31.115	30,4	6,4	34.008	45.568	1.059	-333	726	31
Municipios con baja rotación de las viviendas y parque habitacional muy deficitario									
Total	1.134.751	40,2	7,7	1.385.835	2.028.858	52.035	-11.796	40.239	23
Cañuelas	14.650	31,7	5,8	15.308	23.134	643	-144	499	22
Escobar	54.876	36,3	7,5	59.955	84.224	2.107	-573	1.535	27
Esteban Echeverría	77.955	41,0	5,4	85.929	128.213	3.519	-827	2.692	23
Exaltación de la Cruz	8.626	28,4	5,8	9.101	14.047	393	-78	316	20
Ezeiza	41.661	46,4	8,0	44.474	74.357	2.256	-337	1.919	15
Florencio Varela	104.128	48,4	10,8	113.090	162.301	4.140	-1.020	3.120	25
Gral. Rodríguez	22.724	37,0	9,2	133.174	157.687	1.067	-209	858	20
José C. Paz	65.708	47,4	6,8	71.712	98.217	2.401	-731	1.670	30
La Matanza	405.338	36,9	7,2	484.779	736.666	20.594	-4.530	16.063	22
Marcos Paz	14.029	43,3	6,2	14.655	21.808	566	-111	455	20
Moreno	114.125	47,9	8,0	123.973	175.350	4.500	-1.248	3.252	28
Pilar	75.816	40,1	8,6	82.645	126.694	3.534	-722	2.811	20
Pte. Perón	20.122	49,5	12,2	21.413	34.343	1.012	-184	828	18
San Vicente	16.377	36,4	10,5	17.106	28.564	854	-118	736	14
Tigre	98.616	31,8	7,0	108.521	163.253	4.450	-963	3.487	22

Fuente: elaboración personal con base en INDEC, Censos de población 1991-2010 y Proyecciones provinciales y estimaciones departamentales de población.

* Viviendas particulares con personas presentes al momento del censo.

** Excluye hogares con jefe menor de 15 años.

En los municipios donde la población tiene gran tamaño, aún tasas de jefatura bajas pueden dar lugar a la creación de una gran cantidad de hogares; estructuras por edad jóvenes y envejecidas tienden a incrementar los flujos de creación y desaparición de hogares, respectivamente; y niveles de fecundidad más elevados hacen que la población (y sus necesidades habitacionales) se multipliquen a mayor velocidad, mientras que expectativas de vida más elevadas hacen que las viviendas permanezcan ocupadas por los hogares durante más tiempo. Como resultado del efecto de todos estos factores, entre 2020 y 2025, la CABA, corazón de la Región, y La Matanza, colindante con ella hacia el oeste, son los municipios en los que más viviendas debieran estar construyéndose, a razón de entre 10 mil y 16 mil al año. Por fuera de este núcleo, las mayores necesidades habitacionales absolutas se proyectan fundamentalmente en los llamados municipios (o partidos) del Gran Buenos Aires, sobre los que se despliega la conurbación del núcleo originario que dio lugar a la principal aglomeración de la Argentina. En cambio, en la corona exterior de municipios la necesidad anual de nuevas viviendas es bastante menor en todos los casos, con la excepción de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires, donde se conjuga una población abultada y una estructura etaria joven, relacionada con su condición de polo de atracción de estudiantes universitarios del interior del país.

A grandes rasgos, esta estructura espacial de la demanda de vivienda nueva coincide con la estructura espacial actual de los precios del suelo que describen Baer y Kauw (2016), quienes revelaron cómo el ciclo de valorización inmobiliaria que se inició tras la crisis de 2001 afectó en particular a la CABA y los 24 Partidos del Gran Buenos Aires, a pesar de la expansión de oferta residencial y de la retracción de la capacidad de compra de los hogares. Según los autores, la tradicional disminución de precios desde la CABA hacia los bordes sigue vigente, pero las brechas se han achicado por el mayor aumento de precios en zonas antes más accesibles (dentro de la CABA, se valorizaron en mayor medida los barrios del sur, y por fuera de ella, la segunda corona de municipios y la zona sur, por sobre la primera corona y el norte, que ya tenían precios más altos). La subida de precios generalizada, y aún más acentuada precisamente en el núcleo de la Región donde se ha proyectado una mayor demanda absoluta de viviendas, abre la pregunta acerca del impacto que esto pudiera estar produciendo en las trayectorias vitales de las personas y sus estrategias residenciales (en el calendario de la nupcialidad y la fecundidad, la morfología de los hogares, la movilidad socioespacial descendente, la inquilinización y la formalidad de la tenencia de la vivienda).

La puesta en relación de la calidad del parque habitacional existente a inicios del período con la relevancia que tendrán sus viviendas para cubrir las necesidades habitacionales futuras

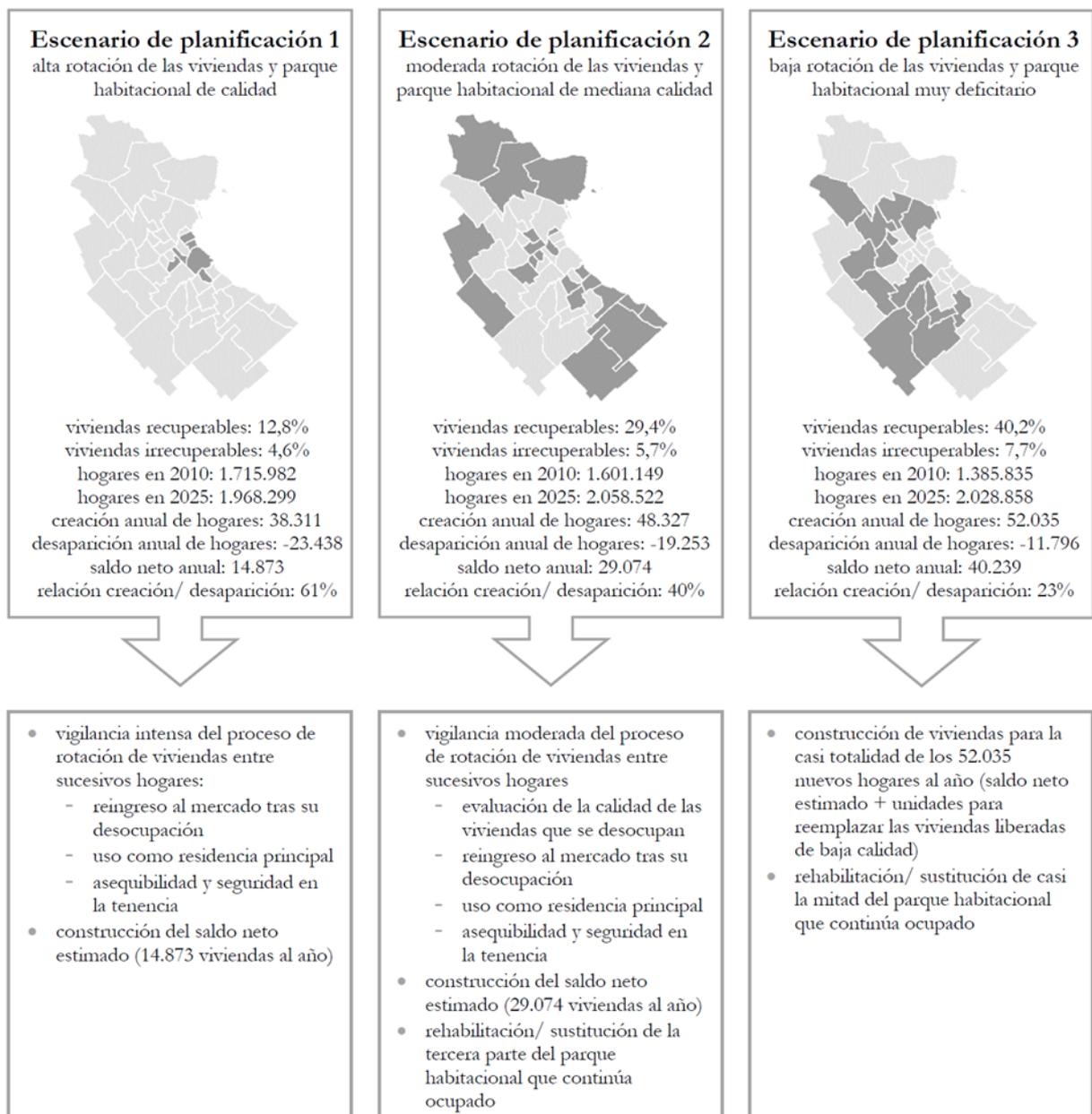
proyectadas permitió identificar tres escenarios de planificación en la RMBA (Figura 11): 1) escenario de alta rotación de las viviendas y parque habitacional de calidad; 2) escenario de moderada rotación de las viviendas y parque habitacional de mediana calidad; y 3) escenario de baja rotación de las viviendas y parque habitacional muy deficitario. Con ello se busca identificar aquellos contextos en que el saldo neto anual de viviendas a construir proyectado es más susceptible a las vicisitudes del mercado inmobiliario o la calidad del parque habitacional existente.

Así, en el escenario de alta rotación de las viviendas y parque habitacional de calidad, conformado por la CABA y otros cinco municipios próximos a ella, por cada 100 nuevos hogares que se creen entre 2010 y 2025, las necesidades de aproximadamente 60 de ellos debieran ser cubiertas con las viviendas ya existentes que se liberen por la desaparición de los hogares que residían en ellas a comienzos del período. Esta característica se explica por el mayor envejecimiento de este núcleo de municipios, que se traduce en flujos de desaparición de hogares proporcionalmente mayores y, por lo tanto, saldos netos de demanda de nuevas viviendas más condicionados por la calidad de las viviendas que se desocupen y el destino que les den los herederos.

La buena calidad del parque habitacional de este grupo de municipios constituye una condición favorable para la dinámica de rotación de las viviendas, en el sentido de que la mayoría de las viviendas que se vayan liberando son habitables, con la excepción de aquellas muy antiguas que deban sustituirse. Sin embargo, al mismo tiempo se trata de los municipios donde el mercado inmobiliario asume rasgos que imponen mayores obstáculos a la dinámica de rotación de viviendas: gran demanda de localizaciones privilegiadas, los mayores precios de alquiler y venta, y uso no residencial de las viviendas (reserva de valor, alquiler turístico, destino comercial, etcétera) (Baer, 2012; Baer y Kauw, 2016). La CABA –seguida tal vez por Vicente López– sin lugar a dudas sobresale por la intensidad que adquieren estos problemas, al punto de que Baer y Kauw (2016) denuncian el aumento inédito de las restricciones para acceder a una vivienda formal: la valorización inmobiliaria llevó a la Ciudad a alcanzar el tercer puesto de suelo más caro de América Latina, con precios de las propiedades dolarizados y salarios en moneda local inestable, y alquileres que representan proporciones cada vez mayores del sueldo (hoy por sobre el 50%). La divergencia entre el lento ritmo de crecimiento de la población y los hogares y la acelerada ampliación de la oferta de vivienda da cuenta de un municipio central expulsivo, donde, según un informe reciente del Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS, 2019), coexisten mercados informales pujantes (300 mil personas viven en urbanizaciones informales), viviendas ociosas (situadas en torno a las 138

mil) y cifras inéditas de personas en situación de calle (aproximadamente 7.500). La CABA es así el epicentro de un escenario de planificación en el que se debiera prestar especial atención al proceso de rotación de las viviendas existentes entre sucesivos hogares, de modo de garantizar el reingreso al mercado de las viviendas que se liberen al desaparecer los hogares que las ocupan, así como su asequibilidad en condiciones de tenencia formal y segura para los nuevos hogares que requieran darles destino de residencia principal.

Figura 11.- Escenarios de planificación y políticas prioritarias según calidad del parque habitacional y perspectivas demográficas de rotación de viviendas (síntesis). Región Metropolitana de Buenos Aires, 2010



Fuente: elaboración personal.

Finalmente, cabe destacar que, en este primer escenario de planificación, si bien el déficit habitacional es reducido, puede ser de más difícil gestión –en particular cuando su severidad requiere reemplazar las viviendas–, dado el escaso suelo vacante en estos municipios y la complejidad de hacer reemplazos in situ y hasta reurbanizaciones de barrios completos¹⁵.

El escenario de moderada rotación de las viviendas y parque habitacional de mediana calidad está constituido por una veintena de municipios: un grupo de ellos completa la corona de partidos colindantes o próximos a la CABA (conocida también como “primera corona” de partidos metropolitanos) y un segundo grupo está compuesto por la mayoría de los partidos de la tercera corona, que tienen por cabecera ciudades físicamente independientes de la aglomeración Gran Buenos Aires. La dinámica de rotación futura de las viviendas es más moderada que en el primer escenario, pero ello es compensado por mayores problemas de calidad constructiva del parque habitacional existente, que afectan al 35% de las viviendas (el 29% requiere de mejoras en su materialidad y el 5,7% deben ser reemplazadas dado que son irrecuperables). Es decir que se trata de un escenario de planificación que presenta desafíos variados, que van desde garantizar el traspaso a nuevos hogares de las viviendas que se desocupen, hasta invertir en –fundamentalmente, la rehabilitación de una tercera parte de– el parque habitacional existente.

El último de los escenarios de planificación se define por la baja rotación de las viviendas y el parque habitacional muy deficitario, y corresponde, aproximadamente, a la corona exterior de los 24 Partidos del Gran Buenos Aires; es decir que se trata de los últimos municipios alcanzados por el crecimiento de la aglomeración Gran Buenos Aires y peor integrados a ella en términos de conectividad, dotación de servicios y condiciones de vida en general, lo cual incluye a la calidad constructiva de las viviendas, que es deficitaria en casi la mitad de los casos. El poblamiento más tardío del área y la dinámica demográfica más acelerada de la población de menor nivel socioeconómico redundan en una estructura etaria relativamente joven y bajos niveles de desaparición de hogares proyectados para los próximos años, cuyo impacto en la liberación de viviendas podría ser, a su vez, menor por la coresidencia de hogares en las viviendas.

El foco de las políticas habitacionales en este contexto debiera estar en la rehabilitación del 40% del parque habitacional que presenta deficiencias constructivas y en la construcción de viviendas para buena parte de los nuevos hogares y para reemplazar el casi 8% del parque

¹⁵ Véase al respecto el informe del Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma Buenos Aires (CESBA, 2018) acerca de los procesos de reurbanización e integración socio-urbana en la CABA.

existente, cuya materialidad es irrecuperable. Este es quizás el escenario más previsible – aunque no por ello menos desafiante–, en el que la demanda de vivienda para los nuevos hogares en su mayor parte requiere de la construcción de viviendas, sin que las estimaciones realizadas para cada municipio puedan variar mucho por las características de las viviendas existentes o el destino que se les dé. En este marco, la disponibilidad de tierra vacante constituye una ventaja, pero emergen como elementos de planificación clave las regulaciones tendentes a movilizar el suelo y los grandes esfuerzos públicos requeridos para financiar tanto la extensión de las redes de servicios, como la construcción de las viviendas destinadas a buena parte de la demanda demográfica futura (dado que probablemente muchos hogares no podrán acceder a la oferta del mercado) y a reemplazar las de muy mala calidad.

5.- Reflexiones finales

La preocupación que guía este trabajo, la cuestión de la vivienda en contextos urbanos de crecimiento poblacional y déficit habitacional, constituye un tema central tanto como objeto de conocimiento científico como en materia de políticas públicas. La vivienda es un componente básico que hace a la calidad de vida de las personas, proveedora de abrigo y entorno vital fundamental para el desarrollo individual y familiar. Sin embargo, persisten importantes lagunas en el conocimiento sobre el tema en la Argentina, en especial en lo relativo a la posibilidad de anticipar las necesidades habitacionales.

La producción de conocimiento sobre esta problemática en la Argentina ha alimentado fundamentalmente lo que puede considerarse un enfoque reactivo sumamente valioso, de identificación de las cuentas pendientes en materia de provisión de servicios e infraestructura, regularización dominial, requerimientos de ampliación y/o mejoramiento de las viviendas existentes y construcción de viviendas nuevas, ya sea para reemplazar las de calidad irrecuperable como para dotar de vivienda a hogares que no han podido acceder a una.

Los resultados obtenidos aquí empiezan a completar ese panorama y brindan elementos para pensar la problemática en clave prospectiva, en la medida que anticipan las necesidades residenciales que se están generando en el presente y que se generarán en el futuro próximo debido al crecimiento demográfico de la cantidad de hogares.

A lo largo del trabajo pudo constatarse que la demanda demográfica de vivienda adquiere en la RMBA especificidades locales que se traducen en escenarios de planificación distintos: en un extremo, el conformado por los municipios centrales –con especial protagonismo de la CABA–, en el que buena parte de las necesidades habitacionales de los hogares que se crean pueden ser compensadas por las viviendas que se liberen (y donde es importante vigilar la calidad del parque habitacional existente y su traspaso a las nuevas generaciones); y, en el otro, el correspondiente a la corona de municipios exteriores de la Región, donde el flujo de disolución de hogares es pequeño y la satisfacción de las necesidades habitacionales futuras pasa, fundamentalmente, por la construcción de vivienda nueva (de modo que la atención deberá estar puesta en su localización y asequibilidad).

El saldo neto de nuevas viviendas a construir es un dato tan importante como sensible a factores demográficos y extra-demográficos que es preciso considerar si se pretende actuar en consecuencia y procurar que se garantice el derecho básico de la población a contar con una vivienda de calidad. En el primer caso, en materia demográfica, la cantidad de viviendas a construir puede verse afectada por el hecho de que la población, su estructura por edad, su propensión a conformar hogares y el tipo de hogares que conforma no evolucionen tal como se ha previsto en las proyecciones demográficas realizadas por el INDEC y en las hipótesis de evolución de las tasas de jefatura planteados en este trabajo. En relación con las proyecciones, cabe recordar que, a nivel departamental, el INDEC realizó una extrapolación ajustada a las proyecciones por componentes provinciales, y ello puede constituir un problema en la RMBA si se producen flujos migratorios intermunicipales de importancia. Y en cuanto a las tasas de jefatura, se ha observado en este trabajo cuán sensibles son a situaciones socioeconómicas coyunturales adversas, que pueden significar mayores dificultades para la emancipación de los jóvenes, con la consecuente menor formación de hogares y demanda final de viviendas.

En el segundo caso, cuestiones como la antigüedad y calidad del parque habitacional, la existencia de más de un hogar en las viviendas de las unidades domésticas que se disuelvan, los deseos de emancipación de los hogares y núcleos familiares allegados y la dinámica que adquiera la rotación de las viviendas que efectivamente se liberen por la disolución de los hogares que las ocupan, constituyen factores que pueden significar la necesidad de construir una mayor cantidad de viviendas que la estimada (de mínima) aquí.

Este trabajo abre una línea analítica en la que será importante continuar avanzando a través del abordaje de la interseccionalidad entre los determinantes demográficos y sociales de las necesidades habitacionales. Para ello será fundamental incorporar al análisis elementos

como la demanda demográfica de vivienda “oculta” en la coresidencia de hogares y el allegamiento interno de núcleos familiares secundarios, la proyección de los arreglos residenciales y la estimación de en qué medida los nuevos hogares tendrán medios para acceder a la oferta habitacional del mercado, de modo de ganar precisión y comenzar a cualificar las necesidades residenciales futuras en términos de características de las unidades de vivienda a construir y actores protagonistas de ese proceso.

Bibliografía:

BAER, L. (2012) "Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: Tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad". *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8: 43-58.

BAER, L.; DI FILIPPO, F.; GRANERO, G. (2018). "El círculo virtuoso del extractivismo urbano". *Panamá Revista*. Recuperado a partir de <http://www.panamarevista.com/el-circulo-virtuoso-del-extractivismo-urbano/>

BAER, L.; KAUW, M. (2016) "Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013". *EURE (Santiago)*, 42 (126): 5-25. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>

BINSTOCK, G. P. (2004). "Cambios en las pautas de formación y disolución de la familia entre las mujeres de la Ciudad de Buenos Aires". *Población de Buenos Aires*, 1, 9.

Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), (2019) *Viviendas vacías en la ciudad y emergencia habitacional*. Recuperado a partir de <https://www.cels.org.ar/web/2019/08/viviendas-vacias-en-la-ciudad-y-emergencia-habitacional/>

Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE), (1996) *Déficit habitacional y datos censales: una metodología*. Santiago: CEPAL. Recuperado a partir de <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/9781>

Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma Buenos Aires (CESBA). (2018). *Integración urbanística y social de villas en agenda. Un abrodamiento a su intervención*. Buenos Aires: Consejo Económico y Social de la CABA. Recuperado a partir de <http://www.bdigital.cesba.gob.ar/bitstream/handle/123456789/466/Villas.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

DE MATTOS, C. A. (1998) "Reestructuración, crecimiento y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas". *Economía, Sociedad y Territorio*, 1 (4): 723-753.

DI VIRGILIO, M. M.; RODRÍGUEZ, M. C. (2018) "Hábitat, vivienda y marginalidad residencial". PIOVANI, J.I.; SALVIA, Y.A. (Eds) *La Argentina en el siglo XXI. Cómo somos, vivimos y convivimos en una sociedad desigual: Encuesta Nacional sobre la Estructura Social*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

GARCÍA, B.; ROJAS, O. L. (2002) "Los hogares latinoamericanos durante la segunda mitad del siglo XX: Una perspectiva sociodemográfica". *Estudios Demográficos y Urbanos*, 17 (2): 261. <https://doi.org/10.24201/edu.v17i2.1139>

GORELIK, A. (2015) "Terra incognita: para una comprensión del Gran Buenos Aires como Gran Buenos Aires". KESSLER, G. *Historia de la Provincia de Buenos Aires. Tomo 6: El Gran Buenos Aires*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Udhasa - Gonnet - Unipe: Editorial Universitaria.

INDEC (1991) *Censo Nacional de Población y Vivienda 1991*.

INDEC (2001) *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*.

INDEC (2003) *¿Qué es el Gran Buenos Aires? Buenos Aires*. Recuperado a partir de <https://www.indec.gov.ar/nuevaweb/cuadros/4/folleto%20gba.pdf>

INDEC (2010) *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*.

INDEC (2013a) *Estimaciones y proyecciones de población 2010-2040: total del país*. Buenos Aires: INDEC.

INDEC (2013b) *Proyecciones provinciales de población por sexo y grupo de edad 2010-2014*. Buenos Aires: INDEC.

INDEC (2015) *Estimaciones de población por sexo, departamento y año calendario 2010-2025*. Buenos Aires: INDEC.

KOHLER, N.; HASSLER, U. (2002) "The building stock as a research object". *Building Research & Information*, 30 (4): 226-236. <https://doi.org/10.1080/09613210110102238>

MARCOS, M.; DI VIRGILIO, M. M.; MERA, G. (2018) "El déficit habitacional en Argentina: Una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y áreas prioritarias de intervención intra-urbana". *Revista Latinoamericana de Metodología de las Ciencias Sociales*, 8.

MARCOS, M.; CHIARA, C. (2019) El crecimiento de la población de la Región Metropolitana de Buenos Aires (2001-2010). *Revista Latinoamericana de Población*, 13 (24): 106-134. <https://doi.org/10.31406/relap2019.v13.i1.n24.5>

Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (2015) *Atlas ID. Indicadores de desarrollo territorial de la República Argentina*. Buenos Aires: Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública. Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Recuperado a partir de <https://atlasid.planificacion.gob.ar/>

ONU (1973) *Manual VII - Methods of Projecting Households and Families*. New York: United Nations. Recuperado a partir de <http://www.un.org/esa/population/techcoop/SocInd/manual7/manual7.html>

ONU (2017) *Principles and recommendations for population and housing censuses: 2020 round (Revision 3)*. New York: United Nations.

REALINI, G. G.; BARREDA, M. P.; BERCOVICH, F. (2018) *La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda*. Buenos Aires: CIPPEC. Recuperado a partir de <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2019/06/181-CDS-DT-La-pol%C3%ADtica-habitacional-en-Argentina-Granero-Bercovich-y-Barreda-junio-2016-1.pdf?fbclid=IwAR0Hk6oSQdijCcLtkQFvfm1h4UI9Jx4VAkbtwBZcRPH2-6ujnu0ImBaTIVU>

Swiss Life (2017, mayo 8). *What is the lifespan of a house?* Recuperado 29 de julio de 2019, a partir de <https://www.swisslife.com/en/home/hub/what-is-the-lifespan-of-a-house.html>

TORRADO, S. (2010) "El ajuste argentino en perspectiva histórica". TORRADO, S. (Comp.) *El costo social del ajuste (Argentina, 1976-2002)*. Buenos Aires: Edhasa.

VERGARA PARRA, A. B. V. (2017) "El problema habitacional y su evolución reciente en la Región Metropolitana Buenos Aires". *Revista Latinoamericana de Población*, 11 (21): 141-165. <https://doi.org/10.31406/relap2017.v11.i2.n21.6>

YÉPEZ, B. (2011) *Proyecciones de hogares una aplicación para Venezuela al horizonte 2021* (Doctorado). Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona.

YÉPEZ, B.; LÓPEZ-COLÁS, J.; MÓDENES, J. A.; BLANES, A. (2012) *Práctica actual de las proyecciones de hogar*. CAVENAGHI, S. (Ed.) *Estimaciones y proyecciones de población en América Latina. Desafíos de una agenda pendiente*. Río de Janeiro: ALAP.