



# **Cambios recientes en las dinámicas demográficas y la demanda de vivienda en el Gran La Plata**

## **Introducción**

Amplios sectores sociales en Argentina en general, y en nuestra región en particular, atraviesan desde hace muchos años agudas limitaciones para el acceso al hábitat y la vivienda. En tanto las políticas públicas para la vivienda vienen reduciendo drásticamente su impacto, y el financiamiento comercial está prácticamente extinguido, los agentes del sector de la oferta en el mercado inmobiliario concentran su intervención en unos pocos formatos rentables orientados a captar excedentes económicos del segmento solvente de la sociedad.

Frente a este panorama es importante que el estado tenga las herramientas que permitirían establecer reglas a estas dinámicas, desde el momento que resulta poco útil socialmente, además de injusto desde todo punto de vista, que los principales motores para la transformación urbano ambiental del territorio estén signados solamente por la reproducción de los excedentes de capital.

Históricamente además, se verifica que el mercado tiende a sobreproducir formatos rentables muchas veces hasta el mismo punto en que origina excedentes del producto que no puede colocar. Es la historia por lo pronto del anterior gran ciclo de urbanización en la Provincia: el loteo popular, y es probablemente lo que ocurre con segmentos del barrio cerrado. En este último caso, la sobreproducción se puede medir tanto en el producto terminado por el desarrollador, como por el suelo calificado como urbanizable que presionó para obtener.

## **Criterios metodológicos**

El presente análisis se realizó explotando la información de los microdatos de la Encuesta Permanente de Hogares, provistos por INDEC para los años 2003 y 2023 para el aglomerado del Gran La Plata (La Plata, Berisso y Ensenada). Para realizarlo se apeló como soporte metodológico a un significativo trabajo que se cita aquí abajo<sup>1</sup>. Se realizaron dos tipos de análisis: a) La evolución punta a punta de variables demográficas y habitacionales significativas para el total del universo de hogares; b) Un análisis

---

<sup>1</sup> Marcos, Mariana y ot (2019) Proyecciones de hogares y demanda de vivienda en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Papers de Demografía, 464\_ 1-311- Bellaterra: Centre d'Estudis Demografics.



dinámico por estratos de hogares según la edad del jefe/a en un momento A (2018) y un momento B (2023), es decir, cinco años después.

Al tratarse la EPH de una muestra, se optó por limitar el cruce de variables de manera de no perder representatividad. Así es que no se calcularon algunas subuniversos con mayor discriminación, (por ejemplo inquilinos según tamaño de hogar).

La tarea debe completarse con una serie de otros análisis. Por un lado, verificar los cambios en la dinámica por estratos entre 2003-2008. Por otro, y seguramente lo más importante, proyectar las tendencias demográficas y habitacionales para los próximos 20 años.

Para ello, y para la verificación de este contenido que tiene carácter de preliminar, será importante procesar los datos censales de 2022 desagregados, ya disponibles, lo que permitirá un análisis con mucho mayor sensibilidad, incluyendo una estimación más certera de la futura tasa de crecimiento poblacional. También explotar información cruzada con estrato de ingresos y explorar un análisis más discriminativo de hogares creados absolutos y hogares disueltos absolutos, que permitirá medir mejor la rotación del stock residencial entre los hogares nuevos y los que ya no existen. Serán materia de otro documento en breve.

En este punto, los datos conocidos parecen abrir una incógnita. La tasa de incremento de población en La Plata 2010-2022 resultó un 50% superior a la proyectada por la DPE, el caso de desvío positivo más fuerte de la Provincia. Sin embargo ese salto no parece poder explicarse por el incremento de la inmigración, cuyos datos agregados por partido ya son conocidos, ni por las tasas de fecundidad que provee el Ministerio de Salud, que vienen bajando en La Plata más que la media provincial. Posiblemente se pueda introducir más claridad cuando se conozcan datos más desagregados territorialmente.

## **1. Evolución de los principales indicadores demográficos y habitacionales entre 2003 y 2023**

El cuadro que sigue es elocuente respecto de algunos de los cambios en la situación en el período transcurrido. Abordaremos luego brevemente alguno de los fenómenos verificados entre los dos momentos estudiados.



CUADRO 1. PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS Y HABITACIONALES EN 2003 Y 2023

	VALORES ABSOLUTOS		VARIAC %	% SOBRE TOTAL	
	2003	2023		2003	2023
<b>Población</b>	699.658	923.294	32,0		
<b>Cantidad de hogares</b>	221.782	355.933	60,5		
<b>Cantidad jefas mujeres</b>	62.304	194.149	211,6	28,1	54,5
<b>Hogares de 1 o 2 miembros</b>	91.591	201.198	119,7	41,3	56,5
<b>Hogares de 3 miembros</b>	49.558	62.633	26,4	22,3	17,6
<b>Hogares de 4 o más miembros</b>	80.633	92.102	14,2	36,4	25,9
<b>Hogares inquilinos</b>	37.554	97.452	159,5	16,9	27,0
<b>Hogares ocupantes</b>	23.491	45.342	93,0	10,6	12,7
<b>Población en hogares ocup</b>	77.279	125.607	62,5	11,0	13,6
<b>Hogares en departamentos</b>	49.664	95.816	92,9	22,4	26,9

Fuente: elaboración propia sobre base EPH

Podemos concluir de estos datos:

- Disminución sensible del tamaño de los hogares. Se verifica el fenómeno relativamente reciente, llamado “segunda transición demográfica” por el cual los hogares están integrados crecientemente por menos miembros. Esto tiene un correlato directo en la tasa de incremento de la cantidad de hogares, que crece muy por arriba de la tasa de incremento general de la población, al punto de casi duplicarla en la región. Es cierto que en nuestra región tiene fuerte presencia un tipo de hogar particular, el del estudiante universitario migrado. Ello acentúa esta tendencia que de todas maneras es homogénea en todo el país;
- Femeneización de la jefatura de hogar. Registra también una variación rotunda, duplicándose su incidencia. Significa que muchas más mujeres son reconocidas como jefas o directamente se trata de hogares monoparentales a cargo de mujeres;
- Fuerte incremento de los hogares de pocos miembros. La disminución del tamaño medio de los hogares se traduce también en un crecimiento muy sensible de la incidencia de los hogares de 1 o 2 miembros. Por contraste, disminuye la incidencia de los hogares de 3 miembros, y sobre todo, de 4 y más miembros.
- Inquilinización. La tenencia bajo contrato de alquiler acompaña también, agudizándolo, el fenómeno generalizado en todo el país que no puede dejar de asociarse en forma directa con las brechas de ingreso y a la falta de crédito para acceder a una vivienda en propiedad.
- Crecimiento de los ocupantes. Los hogares bajo alguna de las formas de ocupación que releva la EPH crecen su incidencia en un 20%. La cantidad de familias en 2023 según este relevamiento es notoriamente coincidente con el conteo actualizado realizado por el RENABAP en 2022. Dado que el tamaño de los hogares pobres tiende a ser superior que la media, la incidencia en términos de población que



habita en hogares ocupantes es algo superior (ver el tema de media de integrantes según estrato social más adelante).

- f) Crecimiento del tipo departamento. También hay incremento relativo sensible en la cantidad de hogares en departamentos, fenómeno que no puede dejar de asociarse con el hecho que la ciudad de La Plata encabezó el registro de metros cuadrados registrados en ARBA en edificios en altura (Ver anexo).

## 2. Análisis dinámico del flujo anual de hogares y principales rasgos demográficos y habitacionales

Para captar mejor la dinámica de creación, y también disolución, de hogares, se realizará un análisis de panel para el período 2018 – 2023. En lo esencial se seguirá el desarrollo realizado en el documento antes citado, con las limitaciones que impone la muestra de la EPH.

El objeto de este análisis es observar el flujo de hogares registrado discriminado por tramos de edad de los jefes de hogar, lo que permite entender las particularidades sobre su creación y disolución asociada y a las condiciones habitacionales en cada momento del ciclo vital de las personas.

### *La tasa de jefatura y su evolución*

CUADRO. TASA DE JEFATURA POR GRUPO ETAREO 2003 - 2023

	2003			2023			DIFERENCIA
	HOGARES	PERSONAS	TASA JEFAT	HOGARES	PERSONAS	TASA JEFAT	TASA JEFAT
15-34	55.427	238.904	0,23	76.405	269.761	0,28	22,1
35-54	78.083	160.972	0,49	135.752	235.230	0,58	19,0
55-69	47.262	78.767	0,60	88.826	133.368	0,67	11,0
70-89	39.651	59.231	0,67	54.480	78.994	0,69	3,0
90 y mas	1.359	2.748	0,49	470	2.093	0,22	-54,6

Fuente: elaboración propia sobre base EP

La Tasa de Jefatura es una medida de la cantidad de personas dentro de un determinado rango etario que constituyen un hogar independiente. Señala la propensión a constituir hogares en cada edad de la vida en un determinado tiempo y lugar.

A tono con las evidencias que aportaba el Cuadro 1, se observa un incremento en casi todos los segmentos etáreos de la propensión a constituir hogares. Como es lógico, se agudiza en el segmento de 15-34, con más del 22% de incremento de la tasa entre puntas, pero no es mucho menor hasta los 54. La caída en el segmento de 90 y más, podría deberse a limitaciones estadísticas que habrá que analizar al momento de conocerse los datos del Censo 22.



### *Análisis dinámico de segmentos de hogares por edad del jefe/a*

Se ensaya aquí un análisis de los flujos de creación de hogares de segmentos de hogares definidos por el tamaño de la edad del jefe/jefa. Esto es, se intenta verificar la evolución estadística de un grupo comparando su comportamiento transcurridos cinco años, entre los segundos trimestres de 2018 y 2023<sup>2</sup>.

Las variables que pretendemos analizar son, por un lado la entrada o salida de hogares, pero también algunas de las condiciones habitacionales a las que accedieron considerando el momento del ciclo vital de los jefes/as. Esto nos dará las señales más claras sobre la dimensión y rasgos de la demanda habitacional a futuro, considerando hipótesis de evolución de los indicadores clave.

El Cuadro 3 indica en definitiva que en cinco años se habrían incorporado casi 50.000 hogares netos, como saldo de las entradas y las disoluciones o salidas de hogares, es decir, a razón de casi 10.000 hogares por año. Son por lo tanto nuevos demandantes de vivienda.

Analizaremos en otro apartado la importancia que tiene para la política habitacional una adecuada precisión respecto de las entradas y las salidas absolutas.

Es interesante observar cómo el grueso de los ingresos netos lo aporta un segmento cuyos jefes/as tenían entre 15 y 34 años en 2018, más de cinco veces lo que aporta el segmento que sigue, en donde los hogares mantienen estabilidad relativa. Se observa un repunte en los aportes del segmento con jefes/as entre 55 y 69 en 2018, que podría interpretarse como un período de disolución de vínculos y por lo tanto atomización de un hogar en dos o más. Las cohortes con jefes/as adultos mayores muestran lógicamente flujos netos negativos.

También se observa con claridad la tendencia consolidada a la reducción general del tamaño de los hogares, aun en un período tan breve. Excepto en el período más fértil en la creación neta de nuevos hogares correspondientes al primer segmento, donde el promedio de tamaño de cantidad de miembros crece. Es decir no solo hay mucho más hogares de ese segmento en 2013 sino que éstos tienen más miembros en promedio. Puede notarse que el incremento en el tamaño de hogar no es muy significativo sino que está en el orden del 10% (2.76 miembros en 2003 y 2.48 en 2023).

---

<sup>2</sup> Se hace notar que en este análisis no se hace un seguimiento estrictamente del panel de hogares relevados por EPH, sino que se comparan magnitudes de hogares en uno y otro momento y restantes rasgos. Esto no permite captar en forma diferenciada la creación y la disolución de hogares en cada momento, sino solo un resultado neto por grupo de hogares en segmentos además bastante agregados según edad del jefe/a. Un análisis más detallado del primer tipo se intentará en un segundo momento.



CUADRO 3. FLUJOTOTAL DE HOGARES Y MODIFICACIÓN DE LA COMPOSICIÓN FAMILIAR 2003-2023

2018			2023			FLUJO NETO	% S/ FLUJO NETO
TRAMO DE EDAD DEL JEFE/A	CANT HOGARES	TAMAÑO PROMEDIO DEL HOGAR	TRAMO DE EDAD DEL JEFE/A	CANT HOGARES	TAMAÑO PROMEDIO DEL HOGAR		
15-34	75.739	2,48	15-19	2.990	1,70	2.990	
			20-39	114.196	2,76	38.457	84,0
35-54	118.309	3,6	40-59	126.374	3,19	8.065	16,3
55-69	64.454	2,9	60-74	78.588	2,26	14.134	28,7
70-89	44.284	1,65	75-94	33.785	1,86	-10.499	-21,3
90 y mas	3814	1,71	95 y mas			-3.814	-7,7
<b>TOTALES</b>	<b>306.600</b>	<b>2,89</b>	<b>TOTALES</b>	<b>355.933</b>	<b>2,73</b>	<b>49.333</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia sobre base EPH

Ahora bien, si se observan ciertos rasgos sobre su condición habitacional considerando algunas de las variables principales de la EPH, observamos lo que se vuelca en los cuadros siguientes.

En el Cuadro 4 nos concentramos en los hogares que alquilan. Allí se observa que el segmento de hogares inquilinos con jefes/as que tenían en 2018 entre 15 y 34, cinco años después había crecido en 23.360 hogares (sumando además los de jefes de 15-20 incorporados al seguimiento del panel).

Lo interesante es mostrar que ese flujo de nuevos hogares inquilinos representa más del 60% del total de hogares nuevos en cualquier condición de tenencia de todo el segmento. Dicho más directamente, 6 de cada 10 hogares que se incorporan en el grupo cuyos jefes/as tenían entre 15 y 34 años en 2018 (y representan el 85% del flujo total de nuevos hogares de todos los segmentos), resolvieron su situación habitacional alquilando.

Los datos arrojan otro resultado interesante para el segmento que sigue. Allí se observa que el flujo de nuevos hogares inquilinos pasa a representar nada menos que un 120% del flujo total de hogares de ese mismo segmento. Esto quiere decir que hay unos 1.700 hogares que antes detentaban otra forma de propiedad (probablemente eran propietarios) y pasaron ahora a ser inquilinos.



CUADRO 4. FLUJO DE HOGARES INQUILINOS 2018-2023

2018		2023		FLUJO NETO HOG INQUIL	% SOBRE FLUJO TOTAL HOGARES
TRAMO DE EDAD DEL JEFE/A	CANT HOGARES	TRAMO DE EDAD DEL JEFE/A	CANT HOGARES		
15-34	35.174	15-19	2.031	23.360	60,7
		20-39	56.503		
35-54	20.820	40-59	30.580	9.760	121,0
55-69	4.935	60-74	4.709	-226	-1,6
70-89	1.790	75-94	3.719	1.929	-18,4
	62.719			97.542	34.823
					70,6

CUADRO 5. FLUJO DE HOGARES EN DEPARTAMENTOS 2018-2023

2018		2023		FLUJO NETO HOG EN DEPTOS	% SOBRE FLUJO TOTAL HOGARES DEL TRAMO
TRAMO DE EDAD DEL JEFE/A	CANT HOG EN DEPTOS	TRAMO DE EDAD DEL JEFE/A	CANT HOG EN DEPTOS		
15-34	37.954	15-19	2.990	17.895	60,1
		20-39	52.859		
35-54	16.448	40-59	21.378	4.930	61,1
55-69	8.325	60-74	11.313	2.988	21,1
70-89	12.122	75-94	7.276	-4.846	-46,2
	74.849			95.816	20.967
					42,5

Fuente: elaboración propia sobre base EPH



Respecto de la variación negativa en el último segmento del flujo de hogares inquilinos respecto del flujo total de hogares (la más significativa de las dos negativas), la interpretación a dar es que resulta negativa porque va en sentido contrario al comportamiento de ese flujo total. En efecto, este decreció, pero el flujo de nuevos hogares inquilinos en ese segmento, creció.

En relación con la situación en el total de aglomerados de la Provincia, las diferencias son notorias. Mientras en el GLP alquilaba en 2023 el 27% (Cuadro 1), en el total provincial solo lo hace el 17%

En el Cuadro 5 enfocamos en los hogares que viven en departamentos. Allí se observa que el segmento de hogares en departamentos con jefes/as que tenían en 2018 entre 15 y 34 años, cinco años después había generado un flujo adicional de casi 18.000 nuevos hogares viviendo en ese formato residencial. De ellos, casi la totalidad (96%) habrían alquilado.

Sobre el total de hogares de cualquier edad en 2023 las diferencias entre el GLP y el total de aglomerados provinciales aquí también es notoria. Frente al 42.5% de los hogares en departamentos en GLP, en el total de aglomerados provinciales solo lo hace el 22%.

La variación del 46% en el segmento cuyos jefes tuvieron entre 75 a 94 años en 2023, debe ser interpretada como que de los hogares que en este se disuelven, casi la mitad vivía en departamentos.

En relación a la situación del total de aglomerados de la provincia las diferencias son notorias.

#### *Consideraciones sobre la rotación en el uso del stock de inmuebles*

Los flujos calculados en cada uno de los cuadros arrojan saldos netos para cada segmento, a veces positivos, a veces negativos, según el ciclo vital. Como se dijo en una nota, al tratarse de agregados relativamente grandes de hogares por tramos de edad del jefe/a esto encubre al interior de cada segmento la magnitud de los hogares nuevos que se conforman y la de los que se disuelven.

Es decir, si bien el flujo total representa la realidad, nos falta más discriminación del componente positivo y el negativo ya que trabajamos con agregados. En concreto, un flujo neto de 80 se puede componer de un flujo positivo de 100 y uno negativo de 20, o uno positivo de 110 y uno negativo de 30.

Hasta tanto se explore la confianza de la EPH en hacer un seguimiento de tipo panel de los hogares explotando la codificación del hogar relevado, es complejo realizar este análisis tan detallado. Con datos más completos del Censo 2022 se podría aumentar la discriminación, tomando segmentos con edad de los jefes variando de cinco en cinco años.



¿Cuál es la importancia de la búsqueda de esta mayor precisión? Los flujos negativos absolutos representan una vivienda menos en uso. Se trata entonces de un stock que puede rotar y ser usado por un hogar nuevo. Desde este punto de vista, empieza a cobrar singular importancia una temática fundamental a la hora de dimensionar los déficits de vivienda, que es el estado del stock y eventualmente las dinámicas de sustitución, renovación o mejoramiento, incluyendo por supuesto las que pudieran impulsarse con políticas públicas.

Dada la importancia de estas características del flujo, realizamos una aproximación en base al trabajo de los autores citados realizados con datos de 2010 y las previsiones de flujos en base a la hipótesis de incremento de la tasa de jefatura adoptada. Según esta hipótesis, la tasa de jefatura en la RMBA reproduce con un rezago de unos 20 años la que se verifica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>3</sup>. En nuestro caso del Gran La Plata a la luz además de los datos de población más recientes, las hipótesis para el crecimiento en los años futuros serán tratadas y aplicadas en una ampliación de este documento.

Por otro lado juega la calidad del parque habitacional en ellos, discriminada por los autores de referencia en “deficitarios recuperables” y “deficitarios irrecuperables” y “aptos”. Esto abre un análisis de las relaciones entre ambas dimensiones, que tienen que ver con la antigüedad del stock, la pirámide poblacional de cada uno de ellos, los niveles de precariedad, etc. No es lo mismo un partido de la primera corona que uno de la tercera.

En el caso del Gran La Plata<sup>4</sup> el trabajo de referencia establece el siguiente flujo total positivo, negativo y neto. La relación arroja que se crean 3 hogares por año promedio mientras se disuelve algo más de 1. Preferimos tomar esta relación, más ajustada que la de 3 a 1,5 que nos da en nuestro cálculo en base a EPH.

CUADRO 6. FLUJO POSITIVO Y NEGATIVO TOTAL DE HOGARES PROYECTADOS, PROMEDIO ENTRE 2010 Y 2025

PARTIDO	ENTRADAS	SALIDAS
LA PLATA	6.303	2.222
BERISSO	800	305
ENSENADA	497	200
TOTAL	7.600	2.727

Fuente: op cit

Esto quiere decir que en los hechos, uno de cada tres hogares nuevos podría situarse en una vivienda existente. Ahora bien, es muy importante comprender las

<sup>3</sup> Un análisis previo mostró que para La Plata, que parece verificarse un rezago de 25 años aproximadamente. Sobre esa base se realizarán proyecciones en otro documento.

<sup>4</sup> En el trabajo de referencia los tres partidos están discriminados dado que se trabajó con el Censo 2010. A los efectos de nuestra proyección los sumamos.



condiciones de ese stock de los hogares que salen porque según sea su estado podrán volver a circular en su estado actual, solo con reparaciones, o directamente son obsoletas. Más aun, como es nuestra hipótesis, una parte sustancial de ese stock que se libera son viviendas de calidad aceptable y sobre todo en zonas consolidadas con servicios que están subaprovechadas.

Se abre ahí una política muy clara de estímulo a la densificación moderada en las localidades consolidadas, fuera del centro y en operaciones con relativamente bajo capital cada una, aptos no solo para otra forma de producción de los grandes desarrolladores, sino también del segmento de profesionales y pequeños constructores. El “destino de este nuevo producto” seguramente es un sector de ingresos medios a medio bajo consolidados que en buena medida alquila, con capacidad de pago compatible con valores del suelo mucho más acomodados a los del centro denso.

Otro producto que emerge inevitable es el de la nueva producción de suelo y vivienda básica con políticas públicas para nuevos hogares del flujo positivo de hogares en poblaciones jóvenes de bajos ingresos que no tienen posibilidad de heredar un stock existente por la edad de la generación antecesora, o este stock es irrecuperable. Es otro ingrediente que compone el círculo perverso de la pobreza. Se trata de una intervención mínima de reparación social y mitigación de la penuria habitacional que supone el asentamiento precario como única opción, sin considerar los costos colectivos por los perjuicios en salud, educación, etc.

### **Síntesis del análisis dinámico y algunas conclusiones generales**

En el contexto de las conclusiones del apartado 1 acerca de la evolución de las principales variables demográficas entre 2003 y 2023, el análisis dinámico sobre el período reciente, que va del segundo trimestre de 2018 al segundo trimestre de 2023, según la explotación de la muestra de la EPH, muestra entre otros, los siguientes fenómenos:

- Cada año en el Gran Plata se incorporaron en promedio casi 10.000 hogares. De la incidencia total poblacional, podría asumirse como aproximación esquemática que 8.500 de ellos lo fueron en la ciudad de La Plata, al igual que el resto de los guarismos.
- Esta cifra constituye el neto entre los hogares que entran al universo y aquellos que se disuelven o salen. La relación podemos estimarla de la siguiente manera: por cada 3 hogares que entraron salió algo más de 1.
- Un 70% del total de nuevos hogares requirieron una vivienda en alquiler. Recordemos que la tasa general de vivienda en alquiler (es decir, todos los hogares, no el flujo en el período) fue del 27%.
- Dos tercios de ese flujo (es decir un 47% del total de nuevos hogares) se localizó en departamentos.



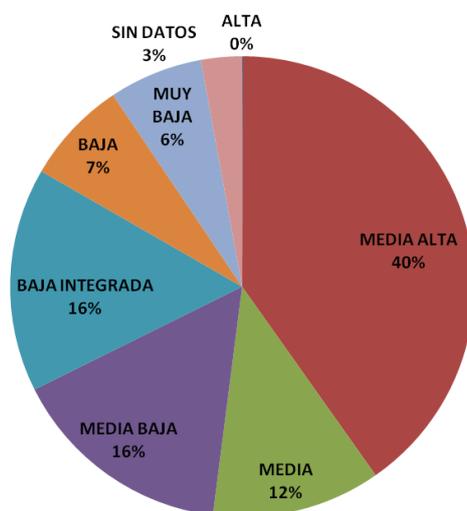
- Dos tercios de todos los hogares que vivían en departamentos en 2023, estaban alquilando. Cinco años antes eran el 54%
- Del flujo neto de hogares que se suman casi el 85% está constituido por hogares cuyos jefes/as tenían en 2018, entre 15 y 34 años, vale decir que al final del lapso analizado tuvieron entre 20 y 40.
- El tamaño medio de las familias de este segmento sigue expresando la evolución de la “segunda transición”. Pasan de solo 2.48 miembros por hogar, a 2.76, o sea un 10% más grandes. Es el único segmento además que amplía en promedio el tamaño de los grupos familiares en el lapso.
- Calculados sobre los hogares totales en 2023 (no sobre el flujo entre 2018 y 2023), La Plata tiene una proporción mucho más alta de hogares inquilinos y habitantes de departamentos que la que se verifica en el total de aglomerados de de la Provincia. 42% contra 22% en el primer caso y 27% contra 17% en el segundo. Este se explica por las particulares condiciones sociales del Gran La Plata (con la incidencia decisiva de la situación de la ciudad de La Plata):
  - a. la mayor incidencia de segmento social alto y medio alto de toda la Provincia con capacidad de generar excedentes financieros que se canalizan a la construcción básicamente en el formato torre, y en menor medida en la compra de lotes;
  - b. la propensión de los hogares de mayor poder adquisitivo a constituir hogares más pequeños y por lo tanto tienden en hipótesis a demandar vivienda más adecuada a esa condición, tipo de actividad, necesidades de movilidad, flexibilidad por variabilidad del plan de vida, etc.
  - c. constitución de hogares unipersonales o pequeños compuestos por estudiantes dada la oferta universitaria local;
  - d. la mayor cantidad de metros cuadrados construidos en departamentos en edificios en altura, con mayor propensión a formar hogares independientes y pequeños con capacidad para afrontar alquiler

Estos fenómenos se asocian de manera indisoluble, como se ha analizado en otras oportunidades.

Aquí podemos introducir un análisis adicional, sobre otra fuente de información basada en el Censo 2010, relativo al tamaño medio de los hogares por su condición social en una escala estratificada. Se trata del trabajo construido por el Observatorio de la Deuda Social Argentina de la UCA.



GRAFICO 1. ESTRATIFICACIÓN SOCIAL SEGÚN UCA



Fuente: Observatorio de la Deuda Social, recuperado de [www.poblaciones.org](http://www.poblaciones.org) construida a partir del Censo 2010.

Surgen de este informe los datos que abonan un fenómeno conocido: que los hogares más ricos son más pequeños. Los hogares de los tres segmentos más altos, es decir (“alta”, “media alta” y “media” tienen una composición promedio de 2,5 miembros. En cambio, los hogares del resto de los estratos están compuestos en promedio por 3,5.

Finalmente, ¿qué dicen todos estos datos sobre uno de los fenómenos claves de este momento político, cual es el de la reorganización de las reglas (o falta de ellas) que están detrás del proceso de producción de nuevo espacio residencial? Parece ser un punto nodal a discutir. Nos referimos tanto al que el mercado comercial tiende a reproducir en horizontal con nuevas urbanizaciones, sea en altura, con nuevas torres de departamentos.

Parece claro por un lado que la demanda de espacio residencial que atienda al flujo anual es muy importante y en las proyecciones a realizar en otro documento es muy probable que, en el balance entre incremento de la tasa de jefatura y la baja de la tasa de crecimiento vegetativo (ambos fenómenos que parecen inexorables), se refleje un balance positivo no menor para los próximos años.

Desde la perspectiva de la dinámica de nueva urbanización, parece no obstante necesario realizar un cuidadoso balance del tamaño real de la oferta de mercado que satisface una demanda real en el Gran La Plata, y particularmente en la ciudad de La Plata. Surgirá del neto entre:

- Los nuevos hogares que alquilan (70% - 7.000 por año en los últimos cinco)



- Los nuevos hogares que viven en departamentos, asociados éstos a ubicaciones centrales
- Los nuevos hogares pobres sin capacidad de ahorro, que no pueden alquilar un departamento (considerado este una unidad funcional en un edificio formal en altura o en unidades en horizontal), sin acceso posible a financiamiento de ningún tipo aun cuando este existiera, que solo pueden alquilar en condiciones altamente precarias física y contractualmente, o encarar con apoyo público una construcción progresiva en un lote proporcionado por las políticas públicas. O ser beneficiarios de una política masiva de construcción de viviendas nuevas también de producción o intervención pública, altamente (o totalmente) subsidiadas.
- Los hogares con capacidad de ahorro cuyo proyecto de vida no es compatible con la compra y construcción en un lote periférico, sino que más bien aspiran a localizaciones centrales con lo que pueden ser más bien adquirentes de una vivienda del stock en buen estado o renovada, o un nuevo departamento.
- Los hogares con capacidad de ahorro unipersonales o bipersonales cuyo proyecto tampoco es compatible con el formato de lote periférico y vivienda a construir y propenden a lo indicado arriba.
- Los hogares con alta variabilidad en su composición que seguramente prefieren tenencia bajo alquiler y por lo tanto requieren un producto terminado.
- Los hogares de varios miembros con mujeres a cargo, probada la brecha de ingresos respecto de los varones, lo cual quita claramente capacidad de ahorro.

Una estimación que aproxime a dimensionar mejor estos segmentos, complementada por supuesto con estudios de opinión, podrá permitir poner “una medida” al crecimiento del patrón de urbanización de medio o alto estándar, y sobre todo al suelo que se le proporciona en el marco de un modelo hoy poco sustentable social y ambientalmente.