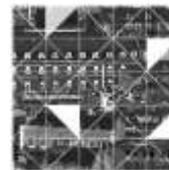


---

# CIDADES, Comunidades e Territórios

---



## Construir y gestionar el parque de viviendas: aportes desde el análisis de la demanda demográfica para el caso de São Paulo (1991-2040)

**Kelly Cristina de Moraes Camargo**<sup>1</sup>, Universidade Estadual de Campinas, Brasil.

**Mariana Marcos**<sup>2</sup>, CONICET, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Universidad de Buenos Aires y Universidad Nacional de Tres de Febrero, Argentina.

**Antonio López-Gay**<sup>3</sup>, Universitat Autònoma de Barcelona y Centre d'Estudis Demogràfics, España.

**Juan Antonio Módenes Cabrerizo**<sup>4</sup>, Universitat Autònoma de Barcelona y Centre d'Estudis Demogràfics, España.

### Resumen

Aunque el tema de la vivienda se ha discutido ampliamente en Brasil, la mayoría de los estudios cuantitativos se han centrado en el análisis del déficit habitacional, dejando la demanda demográfica de vivienda como un asunto poco tratado. En este sentido, el objetivo del artículo es situarla en primer plano como factor estructurante de las necesidades de vivienda. De la misma forma, se pretende contribuir al debate de las políticas públicas a partir de los resultados obtenidos acerca de la dinámica reciente de formación de hogares en la región metropolitana de São Paulo y de la realización de proyecciones y estimaciones de flujos de creación y disolución de hogares que contemplan tres escenarios de previsión (mínimo, intermedio y máximo). Se puede observar que la satisfacción de la demanda ejercida por el flujo de nuevos hogares jóvenes dependerá cada vez más del stock existente de viviendas, liberado por el flujo de disolución de hogares de mayores. Las políticas de vivienda futuras deben garantizar la sostenibilidad de este proceso.

**Palabras clave:** demanda demográfica de vivienda, proyección de hogares, políticas de vivienda, América Latina, São Paulo.

---

<sup>1</sup> [k105204@dac.unicamp.br](mailto:k105204@dac.unicamp.br)

<sup>2</sup> [mmarcos@conicet.gov.ar](mailto:mmarcos@conicet.gov.ar)

<sup>3</sup> [tlopez@ced.uab.es](mailto:tlopez@ced.uab.es)

<sup>4</sup> [juanantonio.modenes@uab.es](mailto:juanantonio.modenes@uab.es)

## Introducción

São Paulo, considerada una “ciudad global”, ocupa la cuarta posición entre las aglomeraciones urbanas más grandes del mundo (UN, 2018). La metrópolis es un gran centro estratégico y competitivo que influye en el desempeño de Brasil en el contexto internacional (RMSP, 2015). Pero a pesar de mantener su liderazgo económico, ya no se observan en la Región Metropolitana de São Paulo (RMSP) las altas tasas de crecimiento poblacional del pasado. En la actualidad presenta un moderado incremento demográfico, en línea con la fase avanzada de Transición Demográfica de Brasil. Sin embargo, los cambios en las estructuras demográficas y familiares explican que el crecimiento relativo del número de hogares duplique el de la población. Entre 2000 y 2010, el número de hogares creció un 1,9% al año, de 5,02 millones a 6,09 millones, mientras que la población creció al 0,97% anual, que en términos absolutos significa que pasó de 17,87 millones de habitantes a 19,68 millones (IBGE, 2000; 2010).

En los estudios de vivienda, este stock de hogares, cuya evolución cuantitativa y cualitativa se presenta tan dinámica en la RMSP, es conocido como “demanda demográfica de vivienda” y constituye la base estructural de las necesidades habitacionales de una población. Desde un enfoque de derechos, las necesidades de vivienda se definen como “el número y tipo de unidades de vivienda requeridas para alojar a la población, dados unos estándares de ocupación de las viviendas” (Myers, Pitkin y Park, 2002: 567). En los sistemas de vivienda (Ball, 1986; Kemeny, 1991) de las sociedades capitalistas, si bien la vivienda constituye un derecho reconocido por las convenciones internacionales, no ha alcanzado la misma consideración de bien social como la salud o la educación (Algaba, 2003), y deviene una mercancía cuya producción, circulación y consumo se encuentran principalmente integrados en la esfera del intercambio mercantil (Grassi et.al., 1994). En este marco, factores económicos y sociales, como los niveles de ingresos y empleo y sus cambios, la disponibilidad de crédito y financiamiento para las diferentes clases sociales, se adicionan a la demanda demográfica de vivienda como determinantes de la demanda de mercado final.

La brecha entre la demanda demográfica de vivienda y la de mercado, ha sido muy estudiada desde la perspectiva del déficit habitacional, que alude a las necesidades habitacionales insatisfechas en la población, incluyendo la carencia absoluta de vivienda, la falta de una residencia para uso exclusivo (déficit cuantitativo) y la inadecuación de la calidad material y seguridad de la tenencia de la vivienda (déficit cualitativo) (ONU-HABITAT, 2015). En cambio, la evolución cuantitativa y cualitativa de la demanda demográfica permanece menos estudiada, tanto en su dimensión temporal pasada como futura (proyecciones de hogares).

Brasil y, en particular la RMSP, no son la excepción, puesto que la mayoría de las investigaciones se centran en el déficit de vivienda y las medidas de stock (Givieze et al, 2016). En efecto, la Fundação João Pinheiros estima el déficit habitacional cuantitativo de todos los municipios del país (FJP, 2021); y otros estudios analizan cuestiones metodológicas (Gonçalves, 1997; Magnabosc, Cunha y Garcia, 2012) y sociales (Nascimento y Braga, 2009). En cambio, el enfoque centrado en la demanda demográfica es más reciente en Brasil (Givisiez, Rios-Neto y Oliveira, 2005; Givisiez, 2016; Brusse, 2021), aunque sea tradicional en la literatura internacional (Yépez-Martínez, López-Colás, Módenes y Blanes, 2012).

Sin desestimar la importancia de los estudios de déficit, que se focalizan en las necesidades de vivienda insatisfechas, en este artículo se pone el acento en otro factor de gran peso a la hora de gestionar el parque de viviendas, como es la conformación demográfica pasada y futura de la totalidad de las necesidades de vivienda. En términos empíricos, se propone, en primer lugar, conocer la dinámica reciente de formación de hogares en la RMSP a través del análisis del crecimiento de los hogares, sus determinantes demográficos y sus diferenciales sociales; y, en segundo lugar, contribuir a las estimaciones de futuro mediante la realización de proyecciones y estimaciones de flujos de creación y disolución de hogares. Finalmente, en términos de implicaciones para la política de vivienda, se busca reflexionar sobre la importancia de considerar la demanda demográfica y su proyección en un contexto demográfico como el de la RMSP, donde se han intensificado algunos cambios poblacionales claves para pensar las necesidades de vivienda, como el envejecimiento y la caída de la fecundidad (Becceneri, Brusse y Aparicio, 2021).

## El contexto de la Región Metropolitana de São Paulo

La RMSP está compuesta por la conurbación de áreas urbanizadas del municipio de São Paulo y otros 38 circundantes. Ocupa un área total de 8.051 km<sup>2</sup> y concentra el 18,9% del Producto Interno Bruto brasileño (IBGE, 2010). Es una de las grandes aglomeraciones urbanas de América Latina, en las que se registró una explosión demográfica a partir de la década de 1950 en un contexto de escasez de planificación urbana y de políticas de viviendas (Maricato, 2000).

Recién en la década de 1960 nació la primera iniciativa brasileña para la creación de una política de vivienda con cobertura nacional: el Sistema de Financiamiento de la Vivienda y el Banco Nacional de la Vivienda. Teóricamente, las iniciativas tenían como objetivo atender las demandas de familias de bajos y medianos ingresos, pero los recursos se redireccionaron sobre todo hacia la clase media, considerada más rentable (Marques; Frey, 2015).

Por lo tanto, debido a la crisis económica durante el Gobierno Militar (1964-1985) y a la intensificación del proceso de urbanización brasileño, el déficit habitacional continuó en aumento. En 1986 se extinguió el Banco Nacional de la Vivienda y la “Caixa Econômica Federal” se convirtió en la principal ejecutora de las políticas de viviendas a escala nacional (Marques y Frey, 2015). Pero el legado de la dictadura se prolongó hasta los años noventa.

El Censo de 1991 dio cuenta de que Brasil atravesaba una fuerte crisis mientras intentaba consolidar la democracia. Durante esta década la situación económica empezó a estabilizarse. Así, el Censo de 2001 ya reflejó un país marcado por la liberalización económica y por tímidas políticas sociales. Fue en los años 2000 que el país experimentó un sostenido crecimiento económico, a la vez que la pobreza y la desigualdad social se reducían a través de la implementación de acciones afirmativas.

El Ministerio de Ciudades fue creado en 2003 para coordinar, gestionar y formular la Política Nacional del Desarrollo Urbano (Maricato, 2000), con propuestas para desarrollar proyectos de construcción de viviendas de interés social (Marques y Frey, 2015). Pero la dificultad de los más pobres para acceder al suelo urbano es un tema que está lejos de resolverse, ya que, por ejemplo, el 80,2% del déficit habitacional urbano en la RMSP (más de 500 mil hogares) está constituido por familias con ingresos inferiores a tres salarios mínimos mensuales (FJP, 2016).

Además, en las décadas recientes también se notan cambios significativos en términos demográficos en la región: la coresidencia de jóvenes adultos dependientes con sus padres se amplió debido al mayor tiempo de permanencia de los jóvenes en el sistema educativo, el aumento de la edad de ingreso al primer matrimonio y una mayor inestabilidad de las relaciones afectivas, con aumento de divorcios y separaciones. Por ejemplo, el número de divorcios en la RMSP pasó de 17.490 en 2000 a 40.992 en 2010, representando un crecimiento de 8,9% anual (IBGE, 2000; 2010).

De forma simultánea, la composición de los hogares fue cambiando. Entre 1991 y 2010 también se observa una importante disminución en el número relativo de personas viviendo en hogares formados por pareja con hijos y/u otros familiares, del 62,4% al 48%. En contraposición, se ha incrementado el número de personas que viven en hogares de tipo pareja sin hijos (pasó de 12,5% a 15%) y en hogares unipersonales (aumentó del 6,9% al 12,5%) (IBGE, 2000; 2010).

En este contexto, el envejecimiento es un factor importante tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo. El número de personas de más de 65 años se ha incrementado notablemente en las últimas décadas: entre 1991 y 2010, ese grupo poblacional se ha más que duplicado, al pasar de 690,6 mil a 1,4 millones de personas. En términos relativos, los adultos mayores pasaron de ser el 4,5% de la población en 1991 a ser el 7,1% en 2010 (IBGE, 1991; 2010). Este aumento, como se verá, es un factor fundamental que regula la demanda demográfica de vivienda. Pero no se deben olvidar los efectos cualitativos del envejecimiento en la conformación y la vida cotidiana de los hogares. Es innegable el crecimiento de la importancia del apoyo intergeneracional en Brasil, en

especial en cuanto estrategia de supervivencia de las familias a través de la residencia compartida (Camarano, 2020). Es cada vez más común que los ingresos de las personas mayores jueguen un papel esencial en los hogares debido al aumento de la cobertura del sistema de seguridad social brasileño. La ampliación de la cobertura se previó durante la elaboración de la Constitución de 1988 y ya en la década de 1990 se produjo un aumento significativo en el número de jubilados financiados por el Sistema Nacional de Seguridad Social. Incluso, a través del Estatuto de la Ancianidad sancionado en 2004, las personas mayores de 65 años que no cuentan con los medios de subsistencia, ni pueden estar a cargo de su familia o para acceder a la jubilación, tienen garantizada la prestación mensual de un salario mínimo, denominado “Benefício de Prestação Continuada” (Camarano, 2013). Ello ha permitido el aumento de mayores que viven solos, con independencia residencial; o incluso de mayores que conviven con hijos y nietos, favorecida por la existencia de estos ingresos en un contexto de difícil inserción laboral y elevado coste de vida en las grandes ciudades (Camarano, 2020).

### Definiciones Operacionales y Metodología

La principal fuente de datos han sido los Censos Demográficos de 1991, 2000 y 2010 (Instituto Brasileño de Geografía y Estadística, IBGE). De ahí provienen los datos correspondientes a la población de 15 años y más por grupos quinquenales de edad y la cifra de “responsables de hogar”, también desagregados en edades quinquenales.

En los censos de población brasileños el responsable de hogar o persona principal del hogar es una persona de 10 años o más, reconocida por los residentes de la vivienda como tal, y el hogar responde a la acepción de “hogar-domicilio” (en inglés, *household dwelling*), según la cual todas las personas que viven en una vivienda pertenecen al mismo hogar (UN, 2017). Por lo tanto, el número de personas que habitan una “vivienda” y el número de miembros de un “hogar” mantienen una relación unívoca. En contextos de elevada coresidencia intergeneracional esta definición podría resultar poco adecuada para captar la demanda demográfica oculta en estructuras de hogar complejas (Marcos, García-García y Módenes, 2022). En contraposición, el concepto de hogar-economía doméstica utilizado en otros países (en inglés, *housekeeping concept*), reconoce dentro de la vivienda tantos hogares como personas o grupos de personas con presupuesto común haya (UN, 2017). Es decir, captura, al menos, la demanda demográfica derivada del allegamiento externo (de la existencia de hogares secundarios) (CELADE, 1996). Esto afectará la totalidad de los resultados del artículo, pero es un aspecto profundamente estudiado por los trabajos que abordan otro aspecto demográfico de las necesidades de vivienda insatisfechas, como son los arreglos residenciales que involucran el allegamiento por necesidad económica de varias familias en las viviendas (Marcos, García-García, Módenes, 2022).

El análisis de la dimensión temporal pasada de la dinámica de crecimiento de los hogares se centra en dos períodos intercensales consecutivos (1991-2000 y 2000-2010), para los que, en primer lugar, se calcularon stocks de nuevos hogares, que a su vez se descompusieron según componentes demográficos inmediatos subyacentes (el crecimiento de la población adulta, el cambio en la estructura por edad de la población adulta y el cambio en las tasas de principalidad), siguiendo la metodología descrita por Beaujot (1977). Además, se estudiaron los cambios de las tasas de principalidad por edad, que se definen como la proporción de población que es responsable de hogar a cada edad.

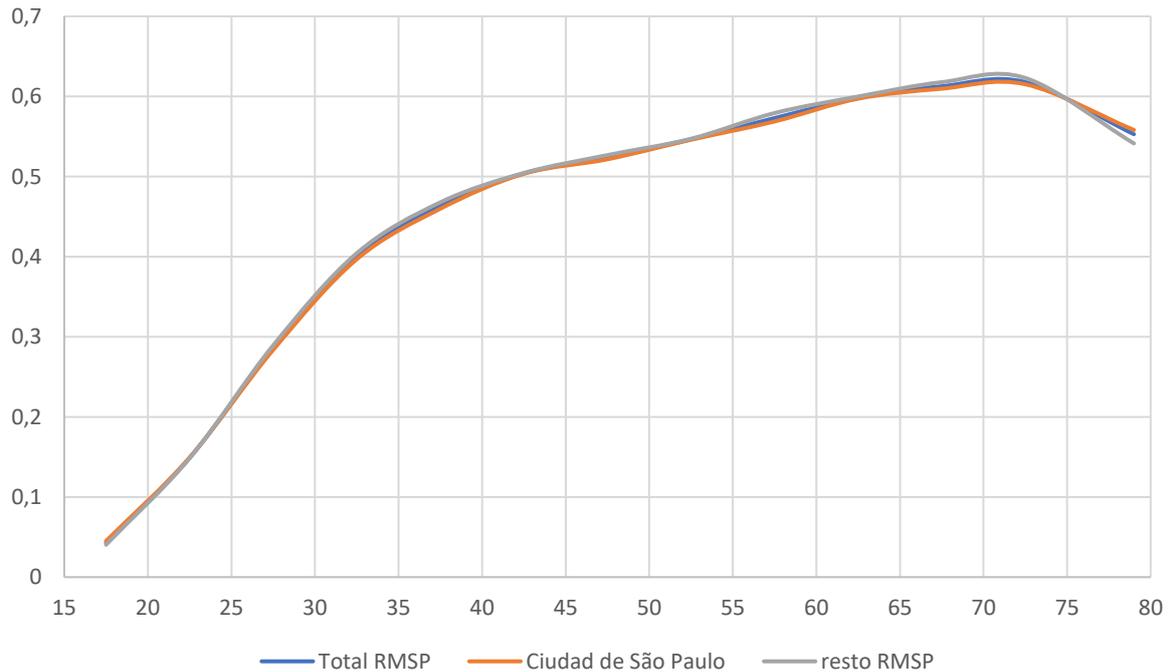
Para explorar los diferenciales sociales, se estratificó a la población según cuartiles de ingreso per cápita de la vivienda y se calcularon tasas de principalidad por edad para cada grupo y año.

Para analizar la dimensión temporal futura se realizaron proyecciones de hogares mediante el muy utilizado método de tasa de principalidad (UN, 1973), que consiste en aplicar las tasas de principalidad por edad a la población proyectada para obtener el número de hogares en sucesivos años.

Para la realización de las proyecciones las tasas de principalidad por edad fueron suavizadas con el método de promedios móviles, a efectos de minimizar los errores derivados de variaciones observadas. Además, se decidió no realizar desagregaciones territoriales ni por sexo. En el primer caso, porque no se observaron diferencias significativas en las tasas de principalidad del municipio de São Paulo y el resto de la Región (Figura 1),

probablemente debido a que en Brasil, siguiendo la definición de hogar-domicilio, no todos los censos reportan hogares secundarios en las viviendas (ni se captan, por tanto, los patrones espaciales del fenómeno de las familias secundarias que revelan los estudios de déficit habitacional). En el segundo, porque, como proponen Marcos y Módenes (2019) para el caso de Buenos Aires, esto implicaría proyectar la evolución de un cambio de carácter cultural en curso, como es el hecho de que también en Brasil las mujeres se declaran cada vez más responsables del hogar (Givisiez et al, 2016).

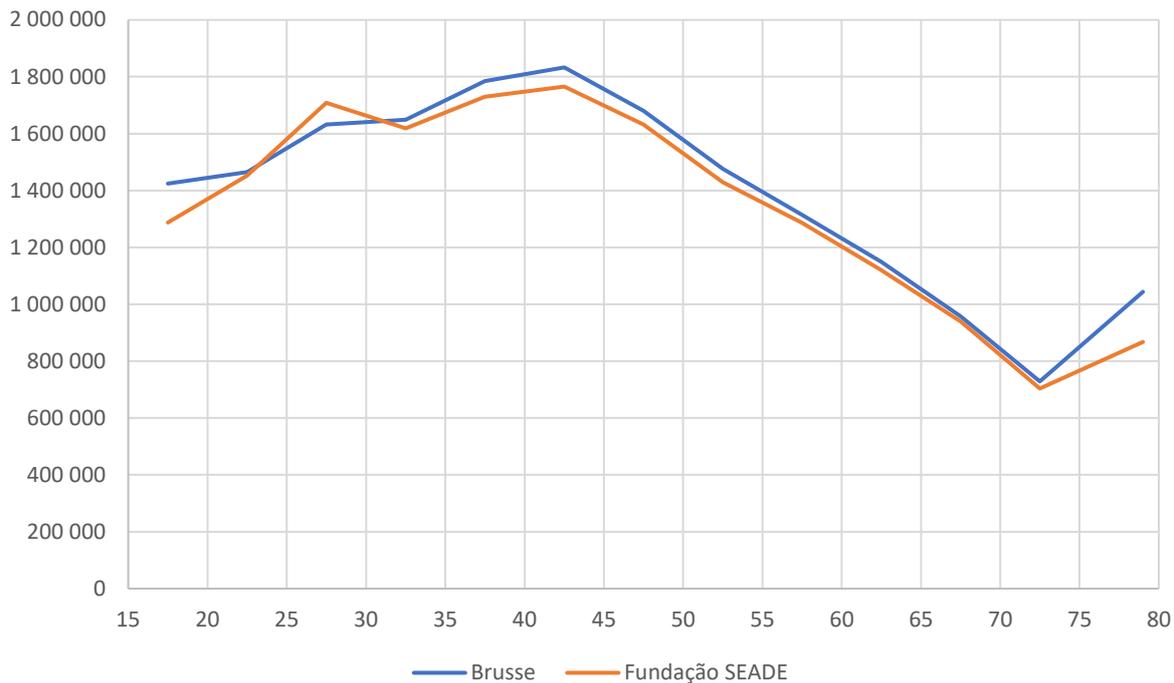
**Figura 1. Tasas de principalidad por edad. Región Metropolitana de São Paulo, Municipio/Ciudad de São Paulo y resto de la Región, 2010**



Fuente: elaboración con base en IBGE (2010).

Las tasas de principalidad fueron aplicadas a proyecciones de población por edad realizadas en el marco de este trabajo siguiendo la metodología propuesta por Brusse (2021), que se centra en la fecundidad y la mortalidad sin incluir las migraciones. Se desestimó el uso de las proyecciones oficiales (SEADE, 2021a) que sí tienen en cuenta el componente migratorio, debido a las rupturas pronunciadas que presenta la distribución de la población por edad (Figura 2) y el efecto que ellas producían, a su vez, sobre las proyecciones de hogares.

**Figura 2. Comparación de la estimación de la población de Brusse (2021) y la estimación de la Fundação SEADE. Región Metropolitana de São Paulo, 2025**



Fuente: elaboración con base en IBGE (2010) y SEADE (2021b).

Las proyecciones de hogares se realizaron para tres escenarios posibles de evolución futura de las tasas de principalidad, que se delinearon en base a las tendencias pasadas observadas:

**Hipótesis de crecimiento mínimo:** El crecimiento poblacional continuará en buena medida “anidándose” en las viviendas existentes. De este modo, la caída en los niveles de las tasas de principalidad continuará, pero a un ritmo más moderado, considerando que los efectos de tamaño y estructura serán compensados por el efecto de una tasa negativa. En términos prácticos, la formación de hogar continuará cayendo en la población menor de 65 años al ritmo decreciente observado entre 1991 y 2010, y en los grupos de los adultos se registrará un retorno a los niveles de los años 2000. Es decir, refleja las dificultades de acceso a la vivienda de los adultos jóvenes (por falta de una efectiva política habitacional y/o por problemas socioeconómicos), lo que retrae el comportamiento de formación de hogar en los primeros grupos sociales.

**Hipótesis de crecimiento intermedio:** La formación de hogar permanecerá estable y sólo incidirán en la formación de hogares el crecimiento poblacional y el cambio de la estructura por edad de la población, o sea, habrá efecto tasa nulo. Sólo se expresarán los efectos de tamaño y estructura. La hipótesis es que hubo un proceso de convergencia entre 1991 y 2010 que ya está terminado. Así, los patrones observados en 2010 se mantienen para todas las edades y de manera estable.

**Hipótesis de crecimiento máximo:** Esta hipótesis suma un efecto positivo de la tasa de principalidad a los efectos de estructura y tamaño poblacional. Así, la propensión a formar hogar se va a recuperar en todas las edades y las tasas van a alcanzar, o incluso superar, niveles previos. Por lo tanto, el ritmo decreciente observado en los menores de 60 años entre 1991-2010 invertirá su signo, y dará lugar primero a la recuperación de las tasas y luego a niveles mayores a los observados en el pasado. Entre los mayores de 60 continuará la tendencia al alza de las tasas observada entre 2000 y 2010, pero a un ritmo reducido a la mitad.

Con ello se buscó dar tratamiento a la incertidumbre acerca de la evolución futura de la proporción de población de cada grupo etario que será responsable de hogar y el efecto que ello tendrá en la demanda demográfica de vivienda.

Sobre la base de las proyecciones realizadas se calcularon flujos de formación y disolución de hogares, siguiendo la metodología propuesta por Módenes y López-Colás (2014). Estos flujos tienen en cuenta la creación de nuevos hogares por la llegada a edades adultas de nuevas cohortes de población y por la transición de personas hacia edades en que hay mayor propensión a ser responsable de hogar; y la disolución de hogares por el fallecimiento de sus integrantes o por la transición de personas hasta las edades de vejez frágil, cuando las necesidades de cuidado terminan por acabar con su independencia residencial.

Finalmente, utilizando los flujos como insumo se obtuvo el indicador de madurez demográfica de la demanda futura de vivienda propuesto por Marcos y Módenes (2021), que expresa el porcentaje de la demanda demográfica de vivienda por creación de nuevos hogares susceptible de ser satisfecho con las viviendas que se liberen por el flujo de salida (o desaparición) de hogares. Valores próximos a 100% (o incluso superiores en casos extremos de envejecimiento) corresponden a poblaciones envejecidas, donde los flujos de entrada y de salida tienden a compensarse, y en que la inmensa mayoría de los nuevos hogares encontrarían una vivienda existente desocupada para reutilizar. En cambio, valores próximos al 0% corresponden a poblaciones muy jóvenes con escasa o nula rotación de viviendas, que precisan con mayor intensidad de la construcción de vivienda nueva.

## **Resultados**

A continuación, se presentan algunas tendencias del crecimiento de los hogares entre 1991 y 2010, poniendo especial énfasis en el rol de las tasas de principalidad entre los componentes demográficos inmediatos subyacentes. Sobre esa base, se elaboraron las hipótesis sobre su comportamiento futuro descritas en la metodología y las proyecciones de hogares.

### **Tendencias recientes, factores demográficos y diferenciales sociales**

A comienzos del período analizado, entre 1991 y 2000 el número de hogares de la RMSD creció en 1.042.316, mientras que entre 2000 y 2010 el incremento fue similar, 1.053.665 hogares, apenas 11.350 más que en el período intercensal anterior (Tabla 1). En términos relativos, el crecimiento de los hogares se ha desacelerado de un período intercensal a otro, al pasar la tasa anual del 26,4‰ al 19,2‰, pero continúa siendo importante, de signo positivo y mayor al de la población.

Si se exploran los componentes demográficos inmediatos que explican la variación del número de hogares, se observa que, a lo largo de todo el período, la mayor parte del crecimiento de los hogares ha sido fruto del mismo crecimiento de la población. Pero más allá de este rasgo general, los efectos de los cambios en la estructura por edad de la población y de su propensión a formar hogares ofrecen datos reveladores. Entre un período intercensal y otro, el efecto del crecimiento de la población ha caído levemente, pero ha cambiado de forma sustantiva el efecto de la transformación de la estructura etaria de la población y de los cambios en las tasas de principalidad: el incremento de los grupos etarios que consumen más vivienda ha significado el adición de 378.582 hogares, frente a los 79.853 que este factor demográfico inmediato había explicado en el período anterior; y las tasas de principalidad han disminuido y producido un efecto negativo, por el cual se inhibió la formación de 182.447 hogares.

Por tanto, de un período intercensal a otro, han quedado en evidencia los efectos de la desaceleración del crecimiento poblacional y de su envejecimiento, esperables si se tiene en cuenta el proceso de transición demográfica brasileña que describe la literatura; pero también de un importante descenso de la propensión de la población adulta a formar hogar. Ha sido preciso explorar con mayor profundidad este último fenómeno para elaborar hipótesis acerca de cómo continuará evolucionando y afectando la formación de hogares en el futuro.

**Tabla 1. Crecimiento de la población, crecimiento de los hogares y descomposición según componentes demográficos inmediatos subyacentes. Región Metropolitana de São Paulo, 1991-2000 y 2000-2010**

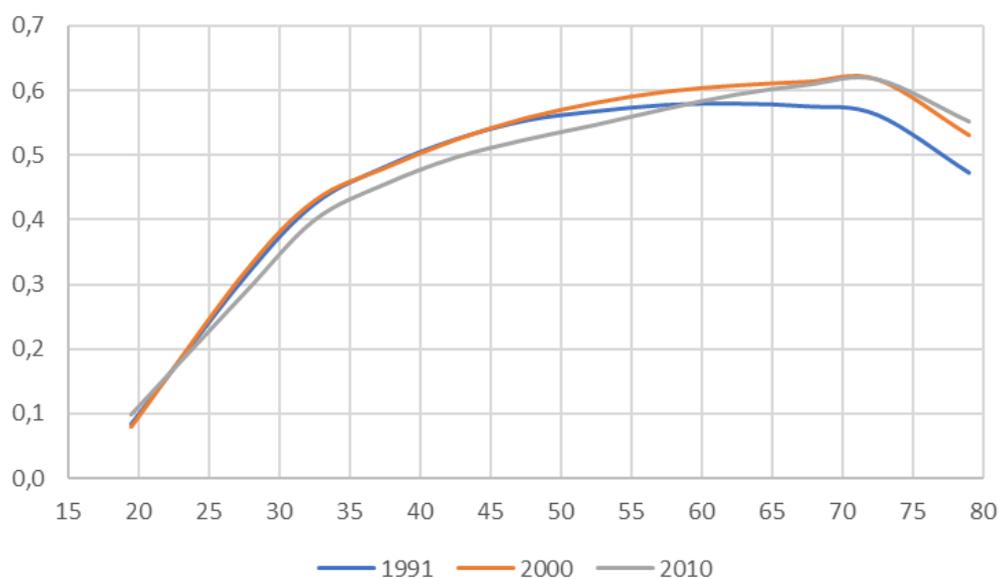
	1991-2000		2000-2010	
	Total	tasa*	total	tasa*
Crecimiento de la población	2.394.849	22,8	2.207.047	15,6
Crecimiento de los hogares	1.042.316	26,4	1.053.665	19,2
efecto tamaño poblacional	899.755	22,8	857.531	15,6
efecto estructura por edad	79.853	2,0	378.582	6,9
efecto tasa de principalidad	62.707	1,6	-182.447	-3,3

Fuente: elaboración con base en IBGE (1991, 2000 y 2010).

\* tasa de crecimiento geométrico

Según las tasas de principalidad por edad de la RMSP (Figura 3), la propensión de los jóvenes a formar hogar es baja, pero aumenta rápidamente hasta el grupo de edad de 30 y 34 años, crece de forma más lenta de los 35 a los 69 años y finalmente desciende entre las personas más mayores.

A lo largo del período 1991-2010 ocurrieron algunos cambios: a) las tasas de menores de 50 años son muy parecidas en 1991 y 2000, pero el nivel desciende considerablemente en 2010, a pesar de que teóricamente mejoraron las condiciones socioeconómicas para la emancipación residencial; y b) en cada censo –en especial entre los dos primeros–, la tasa de principalidad en los 60 y más años fue aumentando, acompañando el proceso de envejecimiento de la población a las mejores condiciones económicas para la independencia residencial de los mayores.

**Figura 3. Tasas de principalidad suavizadas por grupos quinquenales de edad. Región Metropolitana de São Paulo, 1991-2010**

Fuente: elaboración con base en IBGE (1991, 2000 y 2010).

El descenso de las tasas de principalidad entre la población adulta más joven puede estar vinculado a la convergencia de procesos diversos y simultáneos. Por un lado, la salida de la casa de los padres en Brasil está íntimamente relacionada a la duración de la trayectoria educativa formal (que se ha venido extendiendo) y la unión marital (que se ha venido postergando en el curso de vida), e inciden, a su vez, en el número de jóvenes que siguen solteros y sin hijos en el hogar de origen, en especial entre los estratos medios y altos de la población (Morais y Rego, 2017).<sup>5</sup> E incluso en una situación económica favorable como la de la década de 2000, el aumento de los alquileres está asociado a una menor probabilidad de que los jóvenes abandonen el hogar de sus padres (Morais y Rego, 2017). Además, la ampliación de la cobertura del sistema de pensiones y la implementación de un ingreso mínimo universal para los mayores de 65 años no jubilados ha generado condiciones para que los mayores puedan vivir solos (Camarano, 2013), pero también para que ellos sean reconocidos como personas principales de los hogares intergeneracionales –en especial entre las familias de la base de la estructura social, donde muchas veces son los únicos aportantes–, incidiendo a la baja en las tasas de principalidad de los adultos jóvenes y al alza de las de los adultos mayores (Camarano, 2020).

Cuando se indaga en qué sectores sociales fueron los protagonistas de estos cambios en la propensión a formar hogar en las últimas décadas (Figura 4), destaca la transición desde un estadio inicial en el que cuanto mayor era el nivel de ingresos, mayor era la propensión a formar hogar, a una situación final en que las tasas de principalidad de todos los estratos han tendido a converger en niveles bajos. Es decir, la población de muy bajos ingresos tendió a mantener sus tasas de principalidad en el tiempo, mientras que las de la población de ingresos bajos, medios y altos disminuyeron. Son estos últimos estratos sociales los que modificaron sus comportamientos relativos a la formación de hogar en el último período intercensal, produciendo la baja generalizada de las tasas que se observó en la figura anterior.

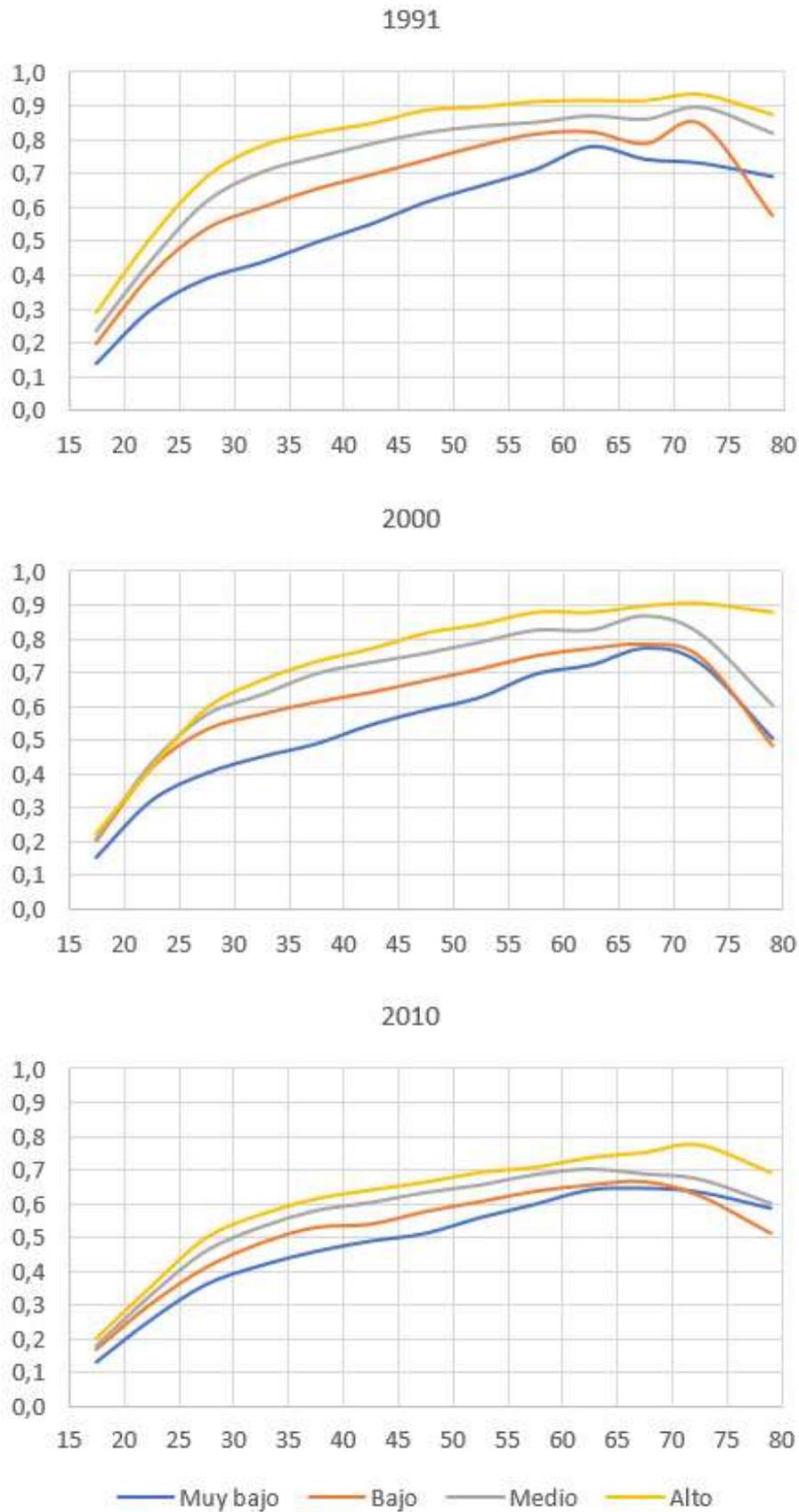
La opción de vivir con los padres para muchos es voluntaria, considerando que una parte notable de los jóvenes (25 a 34 años) cuentan con las condiciones económicas para sustentarse solos (Cobo y Saboia, 2016). Especialmente los hombres jóvenes de las clases medias permanecen un mayor tiempo en casa de su familia de origen, puesto que tienden a emanciparse menos cuando están estudiando o sin trabajo para evitar enfrentarse a un mercado laboral más competitivo y al aumento del costo de vida en las regiones metropolitanas. Incluso, entre las familias de mayores ingresos, extender el tiempo de convivencia con los padres y pasar más tiempo estudiando parece ser una estrategia dominante en Brasil (Cobo y Saboia, 2016).

Por su parte, las generaciones adultas de clase media se vieron favorecidas, en décadas anteriores, por los programas gubernamentales de financiamiento de la vivienda en propiedad. Con su extinción se produjo una importante caída en la adquisición de inmuebles por parte de las generaciones más jóvenes de estos estratos, como consecuencia de los elevados tipos de interés de la financiación privada (Peixoto y Luz, 2007). Otro factor es el divorcio de los hijos, pues muchos regresan a la casa de sus padres ante la reducción de los ingresos familiares y la imposibilidad de pagar los gastos (Peixoto y Luz, 2007).

---

<sup>5</sup> Entre las familias pobres, en cambio, la formación de familia sigue siendo temprana, aunque muchas veces no redundan en la formación de hogar dotado de una vivienda independiente, sino de familias secundarias anidadas a la de los mayores, sobre todo en el caso de jóvenes madres.

**Figura 4. Tasas de principalidad por nivel de ingreso per cápita de la vivienda (cuartiles). Región Metropolitana de São Paulo, 1991-2010**

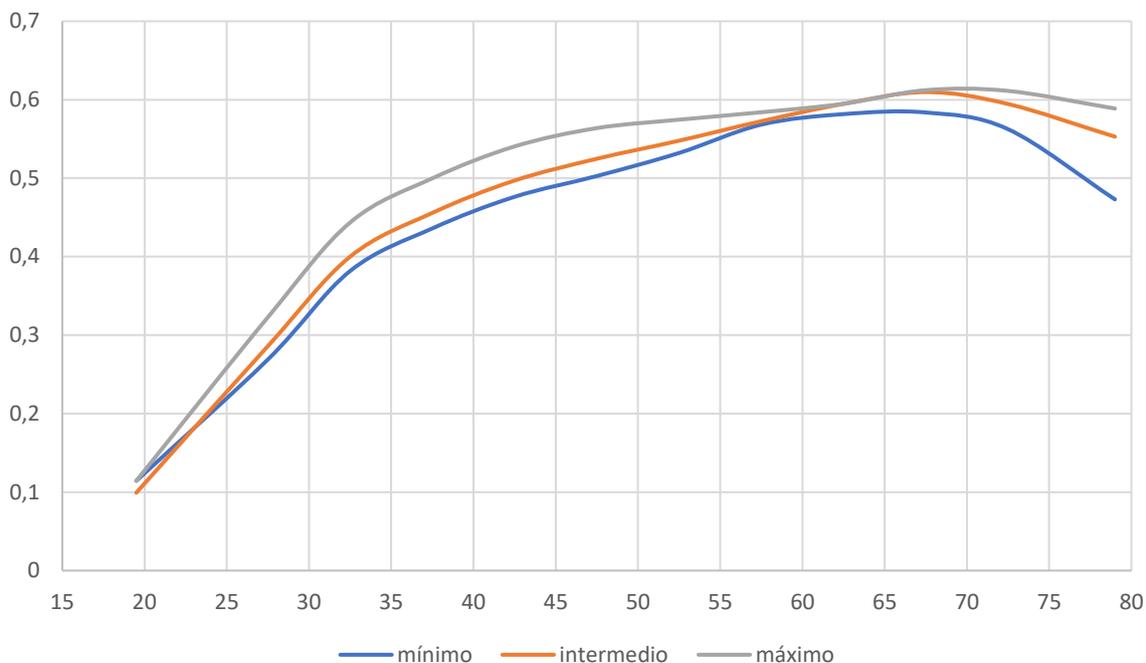


Fuente: elaboración con base en IBGE (1991, 2000 y 2010).

### El futuro de los hogares de São Paulo

De las tres hipótesis de evolución de las tasas de principalidad se derivan, tomando como ejemplo el año 2040, las estimaciones alternativas que se muestra en la Figura 5:

**Figura 5. Tasas de principalidad por edad según hipótesis. Región Metropolitana de São Paulo, 2040**



Fuente: elaboración con base en IBGE (1991, 2000 y 2010).

Aunque aparentemente los cambios de las distintas hipótesis dinámicas de tasas de principalidad puedan parecer menores, su impacto relativo es muy significativo, especialmente cuando las tasas no alcanzan intensidades elevadas como entre los jóvenes.

Según la hipótesis mínima, los hogares de la RMSP aumentarán de 6,07 millones en 2010 a 7,22 millones en 2020, 8,09 millones en 2030 y 8,67 millones en 2040 (Tabla 2 y Figura 6). Estas cifras representan un incremento de casi 2,6 millones de hogares entre 2010 y 2040. La hipótesis intermedia estima que en 2020 se alcanzarán los 7,29 millones de hogares, en 2030 ascenderán a 8,30 millones y en 2040 se llegará a 9,04 millones, lo que suma casi 3 millones de nuevos hogares respecto a 2010. Finalmente, la hipótesis máxima proyecta 7,45 millones de hogares en 2020, 8,66 millones en 2030 y 9,56 millones de hogares en 2040, con un agregado total de casi 3,5 millones de nuevos hogares entre 2010 y 2040. Por tanto, la diferencia entre el número final de hogares al que se arriba a partir de las hipótesis mínima y máxima es casi un millón de hogares.

En definitiva, variaciones no demasiado intensas en los patrones de formación y disolución de los hogares tendrían impactos muy significativos en la demanda neta agregada residencial, especialmente si los cambios perduran en el tiempo. Aunque no lo podemos tratar por problemas en los métodos disponibles, se deduce que variaciones quizá más intensas, pero más cortas en el tiempo, ligadas a cambios cíclicos positivos y negativos también tendrían un impacto relevante. Difíciles de prever, son también difíciles de incorporar a los instrumentos de planificación (Paciorek, 2016; Harris, Webb, y Smith 2018).

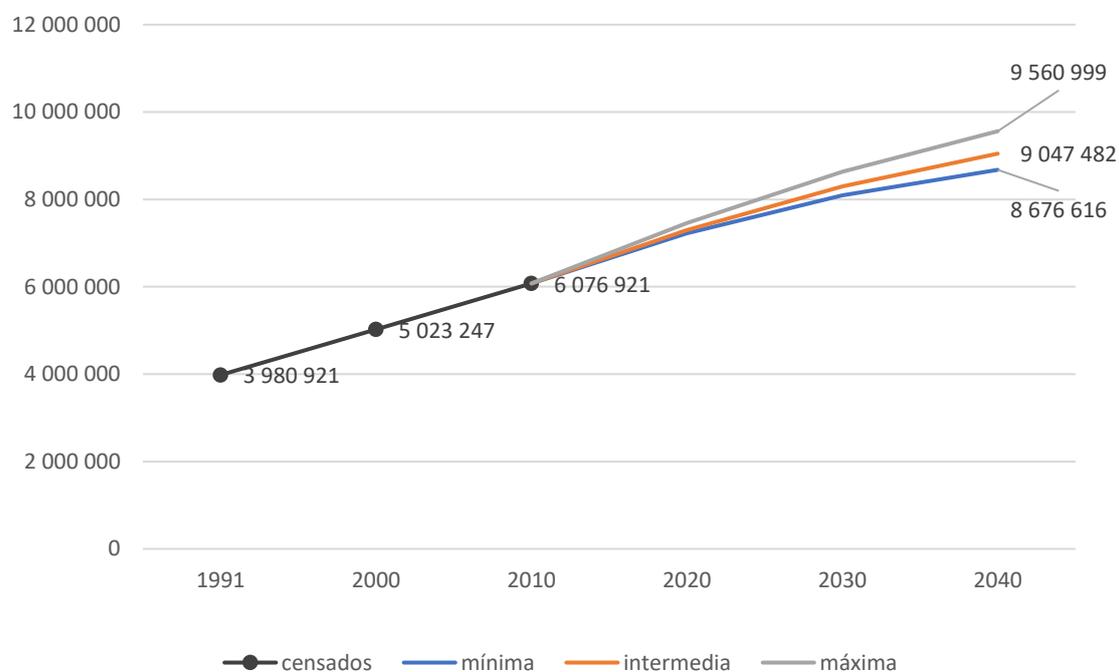
Los efectos alternativos de las distintas hipótesis de tasas de principalidad afectan, a su vez, el peso que tendrán en la dinámica de creación de hogares futura el crecimiento de la población y la transformación de su estructura etaria (Tabla 3). En el período 2030-2040, por ejemplo, efectos negativos, nulos o positivos de las tasas de principalidad hacen que el efecto del crecimiento de la población en la creación de hogares se reduzca y el efecto del cambio de la estructura etaria pase a explicar en mayor medida la creación de hogares.

**Tabla 2. Hogares proyectados según hipótesis de evolución de las tasas de principalidad. Región Metropolitana de São Paulo, 2020-2040**

Hipótesis		2020	2030	2040
Mínima		7.220.377	8.093.508	8.676.616
Intermedia		7.297.799	8.301.163	9.047.482
Máxima		7.455.521	8.635.155	9.560.999
diferencia	f(x)	235.144	541.647	884.383
mínimamáxima	%	3,3	6,7	10,2

Fuente: elaboración con base en UN (1973). Datos del SEADE (2021b) y IBGE (1991, 2000 y 2010).

**Figura 6. Hogares censados y proyectados según hipótesis de evolución de las tasas de principalidad. Región Metropolitana de São Paulo, 1991-2040**



Fuente: elaboración con base en UN (1973). Datos del SEADE (2021b) y IBGE (1991, 2000 y 2010).

**Tabla 3. Crecimiento de los hogares y descomposición según componentes demográficos inmediatos subyacentes. Región Metropolitana de São Paulo, 2010-2040**

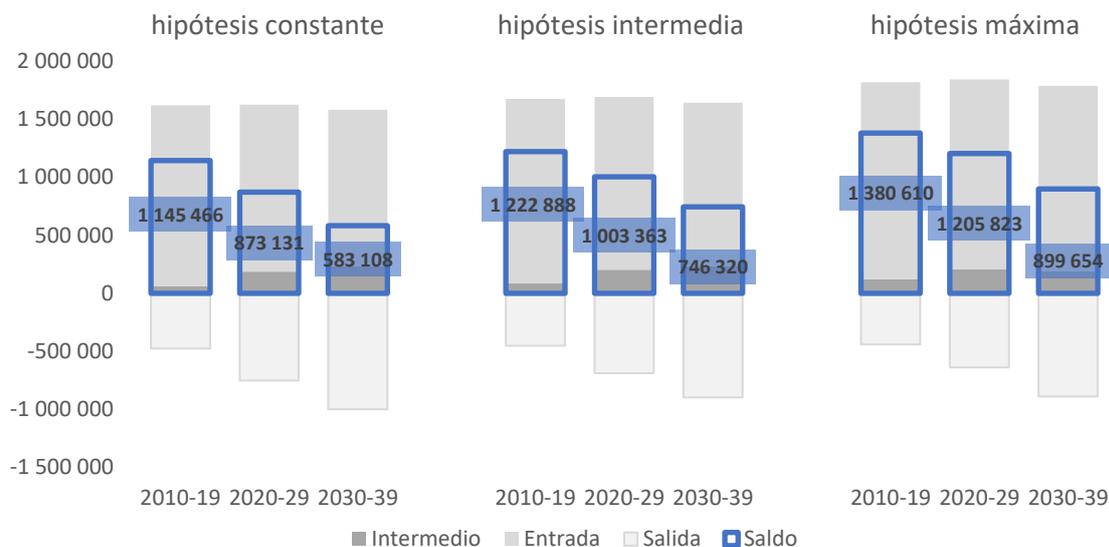
Hipótesis/ efecto de componentes demográficos	2010-2020		2020-2030		2030-2040	
	Total	tasa*	total	tasa*	total	tasa*
<b>Hipótesis mínima</b>						
Crecimiento de los hogares	1.145.466	17,6	873.131	11,5	583.108	7,0
efecto tamaño poblacional	835.500	12,8	585.920	7,7	526.094	6,3
efecto estructura por edad	419.736	6,4	390.299	5,1	177.663	2,1
efecto tasa de principalidad	-109.769	-1,7	-103.088	-1,4	-120.649	-1,4
<b>Hipótesis intermedia</b>						
Crecimiento de los hogares	1.268.785	18,7	1.012.630	13,0	755.570	8,6
efecto tamaño poblacional	840.084	12,4	596.660	7,6	544.101	6,2
efecto estructura por edad	428.701	6,3	415.970	5,3	211.469	2,4
efecto tasa de principalidad	0	0,0	0	0,0	0	0
<b>Hipótesis máxima</b>						
Crecimiento de los hogares	1.380.610	20,9	1.179.634	35,8	925.843	46,4
efecto tamaño poblacional	849.422	12,8	615.256	18,7	570.541	28,6
efecto estructura por edad	419.501	6,3	398.431	12,1	180.163	9,0
efecto tasa de principalidad	111.687	1,7	165.948	5,0	175.140	8,8

Fuente: elaboración con base en Beaujot (1977). Datos del SEADE (2021b) e IBGE (1991, 2000 y 2010).

\* tasa de crecimiento geométrico

En la Figura 7 se presentan los flujos de entrada, intermedio y de salida de hogares, así como los saldos netos por decenio en los tres escenarios de proyección. A grandes rasgos y producto de los cambios estructurales demográficos, en el futuro próximo hay que contar con una disminución paulatina del flujo de creación y un aumento del flujo de disolución de hogares. A lo largo de las siguientes décadas, el saldo disminuirá por la combinación de tasas de fecundidad decrecientes con el avance del envejecimiento de la población, de modo que a cada década las cohortes de entrada son más pequeñas y, sobre todo, las cohortes de salida son más grandes. Entre 2030 y 2039, el flujo de salida del escenario intermedio es de 898.047 hogares. En este escenario, la diferencia de saldos netos disminuye de 1.222.888 en 2010-2020 a 1.003.363 en 2020-2029, para llegar a 746.320 en 2030-2039.

Comparando los escenarios se observa que los escenarios de comportamiento impactan sobre todo en la velocidad de disminución de los flujos de creación de hogares. Por tanto, en 2030-2039, se observa que las variaciones sutiles de las tasas de principalidad introducidas en las hipótesis tienen como consecuencia 153.334 hogares más en el saldo neto del escenario máximo en relación al saldo del escenario intermedio y 316.546 en relación al escenario mínimo.

**Figura 7. Crecimiento de la cantidad de hogares y saldo neto proyectados por decenio según hipótesis de evolución de las tasas de principalidad. Región Metropolitana de São Paulo, 2010-2040**

Fuente: elaboración con base en Módenes y López-Colás (2014). Datos del SEADE (2021b) y IBGE (1991, 2000 y 2010).

Los cambios demográficos se evidencian más claramente con el InMaDe (Tabla 4). Se observa un aumento constante del indicador en el tiempo, vinculado con el envejecimiento de la población, el incremento del flujo de salida de hogares y, con ello, de la demanda demográfica de vivienda que podría satisfacerse con las viviendas que se liberen. Ello es especialmente notorio en el escenario mínimo, donde el indicador llega al 63% en 2030-2039.

**Tabla 4. Índice de madurez demográfica (InMaDe) de la demanda futura de vivienda. Región Metropolitana de São Paulo, 2010-2019 a 2030-2039**

Hipótesis	2010-2019	2020-2029	2030-2039
Mínima	29,4	46,3	63,2
Intermedia	27,0	40,7	54,6
Máxima	24,2	34,7	49,7

Fuente: elaboración con base en Marcos y Módenes (2021). Datos del SEADE (2021b) y IBGE (1991, 2000 y 2010).

La interpretación de los resultados anteriores, como muestran Marcos y Módenes (2021), debe ser matizada reflexionando acerca de dos cuestiones:

1) La calidad y el agotamiento de la vida útil de las viviendas existentes, dado que la materialidad irrecuperable o un deterioro significativo pueden dificultar la reutilización residencial de las viviendas liberadas por el flujo de salida de hogares e impactar al alza en la cantidad de nuevas viviendas a construir para satisfacer la demanda demográfica. Según la Fundação João Pinheiros (2020), en 2019 el 25,0% de todas las viviendas particulares permanentes urbanas (1.868.105) de la RMSP tenían al menos una condición que las clasificaba como inadecuadas,

como falta de infraestructura urbana, deficiencia del edificio e irregularidad de la propiedad de la tierra. Es decir que el modelo enunciado de redistribución entre grupos demográficos de la vivienda necesitará del desarrollo de la rehabilitación como instrumento político.

2) El uso que se le da al parque habitacional construido, puesto que podría suceder que los nuevos propietarios o herederos de viviendas desocupadas por el flujo de salida de hogares opten por un uso no residencial o por mantenerla desocupada. De hecho, el Censo de 2010 contabilizó 609.452 viviendas no ocupadas (9,0% del total) en la RMSP, porque estaban cerradas, vacías o porque eran de uso ocasional o turístico. Es decir, garantizar la continuidad del uso demográfico del stock de viviendas familiares se apunta como un objetivo de las futuras políticas de vivienda y urbanas.

Por tanto, la mirada de futuro de las necesidades de vivienda en contextos como la RMSP debe tener en cuenta necesariamente los hallazgos de la mirada de presente de los estudios de déficit habitacional. Pero si se consideran exclusivamente los cambios demográficos para hacer emerger las aportaciones específicas de la perspectiva de este artículo, se puede conjeturar que, entre 2010 y 2019 solamente el 27% de la demanda demográfica podrá ser satisfecha con las viviendas que se liberen por la desaparición de los hogares que residen en ellas. Efectivamente, la construcción de nueva vivienda seguirá siendo un eje fundamental de los instrumentos futuros de políticas de vivienda y planificación residencial en la RMSP. Sin embargo, se ha iniciado la transición hacia un modelo en que la gestión política del stock de vivienda ya existente será incluso más importante que promover la construcción de nueva vivienda, ya sea facilitando la iniciativa privada o a través de la construcción de un parque público. Tal y como indican los resultados presentados, la necesidad de gestionar ya se está manifestando en la actualidad como pieza importante para garantizar la rehabilitación, la accesibilidad y el uso demográfico del parque construido.

### **Consideraciones finales**

Este trabajo partía con la pretensión de contribuir al debate de la política de vivienda a partir de un doble objetivo empírico de naturaleza eminentemente demográfica. Por un lado, conocer las características de la dinámica reciente de formación de hogares de la Región Metropolitana de São Paulo. Por el otro, analizar el futuro de la demanda neta residencial, proyectándola hasta 2040. Para lograr estos propósitos, se ha descompuesto la variación neta de los hogares según dos lógicas demográficas: a) descomposición según componentes o efectos de tamaño, estructura por edad y comportamiento de la población; y b) cálculo de los flujos de creación y disolución de hogares, y su posterior puesta en relación con del Índice de Madurez Demográfica de la demanda de vivienda futura.

Del primer ejercicio, la descomposición de la variación de la cantidad de hogares debido a diferentes componentes demográficos durante las últimas décadas, el componente del crecimiento del tamaño de la población ha resultado ser el más importante en términos relativos, un hecho esperable teniendo en cuenta el mantenido crecimiento de la población paulista. A medida que el crecimiento poblacional se ha ido ralentizando, el efecto estructura por edad, relacionado con el proceso de madurez de la pirámide, ha cobrado relevancia relativa. Observando estas dinámicas se puede concluir que la estabilización del crecimiento de la población no implicará una estabilización inmediata de la demanda demográfica de vivienda neta. Pero, en el futuro, cuando el proceso de envejecimiento avance, los efectos tamaño y estructura por edad de la población perderán importancia como vectores de aporte neto de nuevos hogares, mientras que el efecto comportamiento o tasa de principalidad cobrará mayor protagonismo. La reducción futura del saldo neto total de nuevos hogares irá de la mano de una mayor contribución a dicho saldo de las variaciones de comportamiento en la formación de unidades domésticas, que son más difíciles de prever. Esta contribución del comportamiento podrá ser negativa, como ya se ha experimentado en el período más reciente (-3,3% anual, 2000-2010), restando hogares al crecimiento explicado meramente por la variación del tamaño y la estructura de la población. En este sentido, las diferencias sustanciales en la previsión de nuevos hogares entre los tres escenarios ponen de manifiesto la sensibilidad de la demanda final a cambios de comportamiento residencial relativamente pequeños.

Se prevé que la evolución de las tasas de principalidad en el futuro no será lineal. Es probable que sea cíclica, por su sensibilidad a los fenómenos coyunturales. En ciertos períodos podría presentar una contribución positiva a la demanda demográfica, mientras que en otros podría ser negativa, como en 2000-2010. Sea como sea, su contribución se vislumbra clave en el escenario demográfico post-transicional. Se deberán interpretar bien estos cambios de comportamiento cíclicos que, tal y como se ha subrayado, pueden ser dominantes en la planificación residencial (Paciorek, 2016; Harris, Webb, y Smith 2018). Por ejemplo, los periodos de expansión y recuperación económica con distribución de los ingresos pueden ir acompañados de una recuperación de las tasas de principalidad, lo que conduciría a periodos temporales de mayor efectivización de la demanda demográfica como demanda de mercado. No prever ni atender estos ciclos de alta demanda puede generar nuevos episodios de necesidades habitacionales insatisfechas. Estos resultados son coherentes con las nuevas orientaciones de la planificación urbana que tienen en cuenta la no linealidad y la complejidad de los procesos de cambio (De Roo, 2016).

Del segundo ejercicio, el cálculo de dos flujos de signo contrario como lo son la creación y la disolución de hogares, se desprende que la paulatina nivelación de los flujos de creación de hogares a edades jóvenes y de disolución en franjas avanzadas tiene fuertes implicaciones políticas y de planificación. Esta evolución es resultado de la entrada a una fase demográfica post-transicional, que implica una reducción significativa de los efectivos jóvenes y una paulatina concentración de población en la cúspide de la pirámide. En términos de demanda demográfica, el primer impacto es la reducción progresiva del saldo neto de nuevos hogares y, por lo tanto, una menor necesidad de nueva construcción. Sin embargo, la satisfacción de la demanda demográfica ejercida por el flujo de nuevos hogares jóvenes dependerá cada vez más del stock de vivienda existente liberada por el flujo de disolución de hogares de mayores. En un contexto de históricos déficits habitacionales como el de la Región Metropolitana de São Paulo, esta constatación es muy relevante desde el punto de vista político, puesto que se vislumbra un escenario futuro de mayor rotación del parque habitacional existente, con gran impacto de su calidad en la reproducción de las condiciones habitacionales deficitaria y en las cantidades finales de vivienda nueva que se requerirán.

Por tanto, desde el enfoque demográfico se concluye que los instrumentos futuros de política de vivienda deberán basarse menos en la planificación y promoción de vivienda nueva y más en la gestión de un parque existente. Sin embargo, es importante interpretar los resultados obtenidos aquí a la luz de la vasta literatura sobre déficit habitacional y considerar dos cuestiones. En primer lugar, a las cifras de demanda demográfica obtenidas hay que adicionar la demanda demográfica oculta, constituida por familias allegadas a otras por falta de recursos económicos para la emancipación residencial. El déficit habitacional oculto es particularmente alto en el caso estudiado, debido a la definición de hogar adoptada por el país, que no permite contabilizar el allegamiento externo como demanda demográfica “visible”. Ello debe interpretarse como demanda demográfica sumergida, que no se ha constituido en demanda de mercado, pero tiene el potencial de hacerlo e impulsar al alza los requerimientos de vivienda nueva, de presentarse circunstancias contextuales más favorables. En segundo lugar, parte de las viviendas que se liberen por el flujo de salida de hogares pueden estar en condiciones muy degradadas y, en el extremo, no reunir requisitos mínimos de habitabilidad para volver al mercado inmobiliario. El fracaso en conseguir que el parque existente sea reutilizable por sucesivos hogares comportará la necesidad de más construcción o, peor aún, la acumulación de más déficits estructurales. Aunque esta tendencia es muy sólida, todavía a corto y medio plazo la gestión y la nueva construcción deberán combinarse, como lo demuestra empíricamente el Índice de Madurez Demográfica de la Vivienda: aún en 2030-2039 el 46% de la demanda ejercida por los hogares creados no será cubierta por la vivienda que dejaron los hogares disueltos. No en vano, la demanda demográfica neta de vivienda, aunque en disminución, sigue siendo significativa: de 1.222.888 en 2010-2019 a 746.320 viviendas en 2030-2039, según el escenario intermedio. Es decir que la evaluación y gestión del parque de viviendas existente deberá complementarse con funciones de control de emprendimientos privados, promoción pública de vivienda y acompañamiento a las familias que autoconstruyan.

Finalmente, la complementación de las perspectivas demográfica y del déficit habitacional también resultaría enriquecedora en dos sentidos adicionales. La mirada demográfica aporta una variable fundamental para la segmentación de los hogares y sus viviendas como es la edad de los ocupantes. De este modo, se pueden identificar situaciones prioritarias, como puede ser observar las condiciones del parque más próximo a ser liberado por desaparición de los grupos domésticos por fallecimiento de sus integrantes; o de las viviendas de hogares jóvenes,

que presuntamente tienen por delante muchos años de vida en ellas. Por su lado, la perspectiva del déficit aporta matices socio-territoriales a los que algunos indicadores demográficos aquí presentados no han sido sensibles. En estudios integrales, ello podría ponerse en diálogo con un análisis a una escala territorial más detallada de los Índices de Madurez Demográfica, que podría indicar las áreas donde esta valoración es más acuciante, o donde, por el contrario, la demanda debe satisfacerse principalmente por nueva construcción.

Para finalizar, cabe preguntarse: ¿cuáles serían las recomendaciones para que una futura política de vivienda fuese más sensible a la demografía actual en un contexto geográfico y político de recursos escasos? Para contestar, se sintetiza en los siguientes puntos lo indicado a lo largo del artículo:

- a) incorporar instrumentos de planificación futura no lineal y cíclica de las necesidades residenciales en respuesta al peso más importante del comportamiento para explicar las variaciones de la demanda demográfica neta en un escenario post-transicional; y
- b) diseñar políticas de vivienda que promuevan no sólo la construcción de viviendas nuevas sino también la gestión del parque existente, en respuesta a la tendencia a que la demanda demográfica se satisfaga crecientemente con el stock existente.

En relación con la necesidad de gestión del parque, algunos consejos desde la demografía serían:

- c) incentivar la rehabilitación del parque para facilitar la sucesión de diferentes hogares en el tiempo con necesidades y estándares de calidad cambiantes;
- d) desalentar el uso no residencial del stock de viviendas principales, puesto que existen ejemplos negativos, como ha sido la expansión del modelo “AirBnB” y la turistificación del centro urbano de multitud de grandes ciudades; y
- e) garantizar los mecanismos de acceso y estabilidad de los hogares jóvenes al parque de viviendas existentes, su principal fuente de oferta.

Reforzar las políticas de vivienda con más instrumentos de gestión del parque existente podría favorecer un uso más eficiente de los escasos recursos públicos disponibles en los países latinoamericanos y, en general, en todo el Sur Global. Se reduciría la necesidad de construir nueva vivienda que a menudo viene a paliar la existencia de un parque de viviendas con déficit cualitativo que no puede ser reocupado en buenas condiciones por otros hogares. Y se trata de un instrumento que, bien implementado, implica el diseño de acciones estables en el tiempo lo que podría ayudar a reducir la acumulación de nuevos déficits habitacionales en el futuro.

En grandes metrópolis latinoamericanas como São Paulo, en el pasado se fracasó en la construcción de nueva vivienda accesible y de calidad, cuando el contexto demográfico así lo requería. La dinámica demográfica futura augura un complejo escenario de desafíos renovados y diversos, en el que continuará la necesidad de ampliar el parque de viviendas, al tiempo que persistirá la necesidad de resolver el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. Si los estudios de déficit habitacional se han ocupado de señalar que esto último es imprescindible para mejorar las condiciones habitacionales de los hogares del presente, la perspectiva demográfica ha permitido mostrar que será cada vez más relevante para que no hereden condiciones habitacionales deficitarias los hogares venideros. En contextos de recursos escasos, la perspectiva demográfica también ha aportado criterios para establecer prioridades para su asignación y mostrado que cobrará peso una dimensión poco costosa de la ordenación del parque existente, como es la gestión del uso de la vivienda que se libere.

*Este artículo no ha considerado las consecuencias de la pandemia covid-19 en sus estimaciones.*

## **Financiamiento**

Este estudio fue financiado en parte por la Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Finanzas 001 (Proceso 88887.571902/2020-00); por la Agencia Nacional de Promoción de

la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación – Argentina (PICT-2020-SERIEA-01446); por el Ministerio de Ciencia e Innovación – España (referencia proyecto PID2020-113665RB-100; y por el Programa Talent de la Universitat Autònoma de Barcelona.

### Referencias bibliográficas

- Algaba, A. (2003). La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: las desventajas de la inmigración. Novedades y permanencias. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 7. <https://raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/60262>
- Ball, M. (1986). Housing analysis: Time for a theoretical refocus? *Housing Studies*, 1(3), 147–166. <https://doi.org/10.1080/02673038608720573>
- Beaujot, R. P. (1977). Components of Change in the Numbers of Households in Canada, 1951-1971. *Canadian Journal of Sociology/Cahiers canadiens de sociologie*, 2, 305–319.
- Becceneri, L. B., Brusse, G. P. L., & Aparicio, C. A. P. (2021). Uma análise espacial dos arranjos domiciliares da Região Metropolitana de São Paulo (1991-2010). *Revista Brasileira de Estudos de População*, 38, 1–23. <http://dx.doi.org/10.20947/S0102-3098a0146>
- Brusse, G. (2021). *Contributions of household projection methods in the brazilian context: a comparative study for São Paulo state*. [Doctoral dissertation, UNICAMP].
- Camarano, A. A. (2013). *Estatuto do Idoso: avanços com contradições*. Texto para Discussão 1840, IPEA.
- Camarano, A. A. (2020). Os dependentes da renda dos idosos e o coronavírus: órfãos ou novos pobres?. *Ciência & Saúde Coletiva*, 25, 4169–4176. <https://doi.org/10.1590/1413-812320202510.2.30042020>
- Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) (1996). *Déficit habitacional y datos censales: una metodología*. Santiago de Chile: CEPAL.
- Cobo, B., & Saboia, A. L. A. (2016). “Geração canguru” no Brasil. *ABEP, Anais XVII Encontro Nacional de Estudos Populacionais*, 1–11.
- De Roo, G. (2016). Spatial Planning, Complexity and a World ‘Out of Equilibrium’: Outline of a Non-linear Approach to Planning. In G. de Roo, & J. Hillier, *Complexity and Planning* (pp. 159–194). Routledge.
- Fernandes, V. D. (2018). *Coabitação e mobilidade domiciliar: evidências para o Brasil*. [Master dissertation, UFG].
- Fundação João Pinheiro (FJP) (2021). *Déficit habitacional no Brasil*.
- Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE) (2021). Sistema de Projeções Populacionais para os municípios do Estado de São Paulo. [https://produtos.seade.gov.br/produtos/projpop/pdfs/projpop\\_metodologia.pdf](https://produtos.seade.gov.br/produtos/projpop/pdfs/projpop_metodologia.pdf)
- Givisiez, G. H. N., Rios-Neto, E. L. G., & Sawyer, D. O. (2016). Projeção da demanda demográfica por domicílios: aplicação da metodologia das taxas de chefia baseada em modelos idade-período-coorte. *Séries Demográficas*, 3, 213–255.
- Givisiez, G. H. N., & Oliveira, E. L. (2016). Projeção de domicílios em pequenas áreas: o uso de modelagem matemática para as taxas de chefia domiciliar. *ABEP, Anais XVII Encontro Nacional de Estudos Populacionais*, 1–21.

Gonçalves, R. R. (1997). O déficit habitacional no Brasil: uma estimativa a partir dos dados da PNAD - 1995. *Nova Economia*, 7.

Grassi, E., Hintze, S., & Neufeld, M. R. (1994). *Políticas sociales y ajuste estructural: un análisis del sistema educativo, de obras sociales y de las políticas alimentarias*. Buenos Aires: Espacio.

Harris, N., Webb, B. & Smith, R. (2018). The Changing Role of Household Projections: Exploring Policy Conflict and Ambiguity in Planning for Housing. *Town Planning Review*, 89(4), 403–424. <https://doi.org/10.3828/tpr.2018.24>

IBGE (1991). *Censo Demográfico 1991*.

IBGE (2000). *Censo Demográfico 2000*.

IBGE (2010). *Censo Demográfico 2010*.

IBGE (2011). *Atlas do Censo Demográfico 2010: Glossário*. [https://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/pdf/209\\_213\\_Glossario\\_ATLASDEMO%202010.pdf](https://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/pdf/209_213_Glossario_ATLASDEMO%202010.pdf)

IBGE (2020). *Malhas digitais, municípios*.

Kemeny, J. (1991). *Housing and Social Theory* (2003 edition.). Hoboken: Taylor and Francis.

Magnabosco, A. L., Cunha, P. H. F., & Garcia, F. (2012). Metodologias de mensuração do déficit habitacional no Brasil: uma comparação conceitual e empírica – 2001 a 2009. *Pesquisa & Debate. Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em Economia Política*, 23, 42.

Marcos, M., & Módenes, J. 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.

Marcos, M., & Módenes, J. A. (2021). El componente demográfico de las necesidades habitacionales urbanas en América Latina: El caso de Buenos Aires. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 0, 1-28. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.665>

Maricato, E. (2000) Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. *São Paulo em perspectiva*, 14, 21–33. <https://doi.org/10.1590/S0102-8839200000400004>

Marques, C., & Frey, H. (2015). As mudanças habitacionais em regiões metropolitanas brasileiras. urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 7, 250–267. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.007.002.AO03>

Marcos, M., García-García, D. M., & Módenes, J. A. (2022). ¿Quiénes necesitan vivienda en América Latina? El allegamiento residencial en las estimaciones de déficit habitacional. *Revista Brasileira de Estudos de População*, 39, 1–26. <http://dx.doi.org/10.20947/S0102-3098a0194>

Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 148, 1, 103–133. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=99743608006>

Morais, M. P., & Rego, P. A. (2017). *Determinantes socioeconômicos da coabitação familiar dos jovens e da formação de novos domicílios no Brasil urbano*. Texto para Discussão 2351, IPEA.

Myers, D., Pitkin, J., & Park, J. (2002). Estimation of housing needs amid population growth and change. *Housing Policy Debate*, 13(3), 567–596. <https://doi.org/10.1080/10511482.2002.9521455>

Nascimento, D. M., & Braga, R. C. (2009). Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida?. *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, 9, 98–109. <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i9p98-109>

ONU-Habitat (2015). *Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat*. [Housing deficit in Latin America and the Caribbean: A tool for the diagnosis and development of effective housing and habitat policies] Nairobi: ONU-Habitat.

Paciorek, A. (2016). The long and the short of household formation. *Real Estate Economics*, 44, 7–40.

Peixoto, C. E., & Luz, G. M. (2007). De uma morada à outra: processos de re-coabitação entre as gerações. *Cadernos PAGU*, 171–191.

Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) (2016). *Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI), 2015*. São Paulo.

Santos, A. L., & Gimenez, D. (2015). Inserção dos jovens no mercado de trabalho. *Estudos Avançados*, 29, 153–168. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142015008500011>

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

UN (2018). *World Population Prospects: The 2020 Revision*. New York: United Nations.

UN (1973). Manual VII: Methods of projecting households and families. Manuals on methods of estimating population. Department of Economic and Social Affairs. *Population Studies*, 54. New York.

Yépez-Martínez, B., López-Colás, J., Módenes, J. A., & Blanes, A. (2012). Práctica actual de las proyecciones de hogar. En S. Cavenaghi (Ed.), *Estimaciones y proyecciones de población en América Latina. Desafíos de una agenda pendiente*. Río de Janeiro: ALAP.