

001 ESTUDIOS CAIXA CATALUNYA
ECONOMÍA / DEMOGRAFÍA / SOCIEDAD
ENVEJECIMIENTO / DEPENDENCIA
SANIDAD / VIVIENDA / TRABAJO

Demografía y vivienda en España y en las CC.AA.

Josep Oliver Alonso



CAIXA CATALUNYA

Demografía y vivienda en España y en las CC.AA.

Josep Oliver Alonso

Demografía y vivienda en España y en las CC.AA.

Edición:

Caixa Catalunya
Plaça Antoni Maura, 6
08003-BARCELONA

Redacción de los textos y elaboración y análisis de datos:

Dirección: Josep Oliver Alonso, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Autònoma de Barcelona
Equipo de búsqueda integrado por los investigadores Cristina Xalma Mellado y Guillermo Celso Oglietti, y por el ayudante de búsqueda Ramón Giribet Paucirerol, del Departamento de Economía Aplicada de la Universitat Autònoma de Barcelona

Tratamiento informático: Pep Pérez García, de Ergos, S.A.

Las opiniones emitidas a lo largo de este estudio son de la exclusiva responsabilidad del autor. Caixa d'Estalvis de Catalunya no se identifica necesariamente.

Diseño:

H₂O Comunicació Integral

Fotocomposición e impresión:

Ediciones Gráficas Rey, S.L.

© Caixa d'Estalvis de Catalunya

© Josep Oliver Alonso

Número de registro editorial 1535/76

Barcelona, febrero de 2005

ISSN: 1699-2482

Depósito legal: B-14.700-2005

Impreso en papel ecológico TCF

Demografía y vivienda en España y en las CC.AA. Dirección y redacción: Josep Oliver Alonso 88p.; 27,5 cm ISSN: 1699-2482 I. Caixa d'Estalvis de Catalunya. II. Demografía-España. III. Vivienda-España. IV. 321(46)Dem

Sumario

5	Presentación	60	<i>5. Demografía, cambio cultural e inmigración en el horizonte 2011</i>
6	Introducción	72	<i>Conclusiones finales</i>
8	<i>1. Choques demográficos y mercado de la vivienda</i>	77	<i>Anexo metodológico</i>
9	1.1. Un marco teórico de referencia	87	Bibliografía
10	1.2. Demografía y cambios sociales en el caso español		
12	<i>2. Expansión del parque de viviendas en el periodo 1991-2001</i>		
13	2.1. Viviendas principales, secundarias y vacías: una visión agregada y por comunidades autónomas de los cambios en la década de los noventa		
22	<i>3. Demografía y demanda de viviendas. 1991-2001</i>		
23	3.1. Crecimiento de la población y expansión de la demanda de vivienda		
27	3.2. Inmigración, edad y dimensión del hogar: otros factores en la expansión de la demanda de vivienda		
36	<i>4. El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación</i>		
37	4.1. Factores de variación en el total de hogares		
38	4.2. Una visión estilizada del papel de los diferentes factores en el cambio demográfico en España		
46	4.3. Cambio demográfico, inmigración y factores culturales: diferentes impactos territoriales		

Con la publicación del presente trabajo, Caixa Catalunya inicia una nueva colección de estudios destinada a ser otro instrumento para el análisis de la realidad económica y social del país. Esta colección, “Estudios Caixa Catalunya”, alcanzará un campo temático más extenso que el de las publicaciones periódicas de cariz económico de la entidad, las cuales se circunscriben fundamentalmente al análisis de la economía internacional, española y catalana (*Informe sobre la coyuntura económica, Informe de situación y perspectivas de la economía catalana e Informe de economía española y contexto internacional*), del consumo privado (*Informe sobre el consumo y la economía familiar*) y de la economía comarcal en Cataluña (*Anuario económico comarcal*).

Este marco más amplio de análisis que cubrirá “Estudios Caixa Catalunya” incluirá temas relacionados con los ámbitos de la economía, la demografía, la sociedad, el envejecimiento, la dependencia, la sanidad, la vivienda y el trabajo, entre otros, tratados por especialistas en cada materia.

Demografía y vivienda en España y en las CC.AA., el primer estudio de la colección, es obra de Josep Oliver Alonso, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Autònoma de Barcelona y colaborador habitual de las publicaciones económicas del Servicio de Estudios de Caixa Catalunya. En esta ocasión, el profesor Oliver ha dirigido un equipo de investigación integrado por Cristina Xalma y Guillermo Celso, investigadores con sede en el mismo departamento, y por Ramón Giribert, ayudante de investigación, también del Departamento de Economía Aplicada de la UAB, con el apoyo del programador informático Pep Pérez. Caixa Catalunya quiere expresar a todos ellos el agradecimiento por la calidad del trabajo realizado.

El presente estudio analiza el impacto que ha tenido en las diversas comunidades autónomas españolas la diná-

mica demográfica en el excepcional crecimiento que la construcción de viviendas ha experimentado en el periodo 1991-2001 y presenta una proyección para el horizonte 2011 de creación de nuevos hogares. La conclusión a la que se llega es que los factores puramente demográficos irán perdiendo importancia relativa como fuente de la demanda de viviendas.

Más allá, en todo caso, de las conclusiones concretas de este primer estudio, su principal virtud -que Caixa Catalunya desea que tengan también los futuros trabajos de esta colección- es la de aportar elementos de debate sobre cuestiones en las que la economía conecta de forma directa y manifiesta con problemáticas muy vivas del devenir social.

CAIXA CATALUNYA
Febrero de 2005

Introducción

En estos últimos años, el mercado de la vivienda en España ha experimentado una dinámica extraordinariamente expansiva, con un incremento muy notable del endeudamiento de los hogares, que ha comenzado a preocupar a los analistas de la economía española, a las instituciones financieras internacionales y también a las autoridades monetarias del país. Algunos datos permiten situar adecuadamente este avance: mientras que en el año 1998 el número de viviendas acabadas estaban en torno a las 276.000, en 2002 se finalizaron más de 415.000, en 2003 cerca de 460.000 y en 2005 el número final de las viviendas iniciadas podría superar las 670.000, un récord histórico. Este aumento tan excepcional de la demanda no ha encontrado, más que de forma parcial, la oferta correspondiente, lo cual ha implicado un más que notable incremento de los precios. Éste ha sorprendido no tan sólo por su intensidad, sino también por la capacidad de mantener crecimientos, que en los últimos 5-6 años han estado siempre por encima del 15% anual en el precio del metro cuadrado de nueva construcción. Así, en el año 1991 el precio del metro cuadrado de nueva construcción en España se situaba en torno a los 650 euros ¹ y mantuvo un valor nominal bastante estable hasta el año 1998 (716,6 euros por metro cuadrado), lo cual implicaba caídas en términos reales, mientras a partir de este momento se inicia un crecimiento excepcional que lo que llevó en el año 2003 a situarse en un registro medio, en el conjunto del territorio español, de cerca de los 1.500 euros/m².² Esta tensión tan notable en el mercado inmobiliario, con aumentos excepcionales de viviendas, precios y endeudamiento, ha provocado crecientes inquietudes, vinculadas a la posible existencia de una burbuja especulativa que, eventualmente, podría acabar generando un proceso de bajada de los precios. El temor que inspira la actual situación del mercado inmobiliario está en la aparente brecha existente entre los factores de demanda y el aumento de la oferta. Aquéllos se amplifican cuando se considera, adicionalmente, que, en el modelo actual de crecimiento de la economía española, la inversión en construcción (y específicamente en

vivienda) explica una parte muy relevante del crecimiento directo del PIB y de la ocupación.³ En conjunto, la fuerte tensión en el mercado de la vivienda y la continuidad en su dinámica expansiva obligan a cuestionar el conjunto de factores que explican esta trayectoria y, en consecuencia, la posibilidad de que se mantenga durante los próximos ejercicios. Entre los factores que ayudan a entender esta expansión, se ha señalado que la demografía podría explicar un crecimiento de alrededor de 300.000 nuevas viviendas por año, cifra que, en caso de sumar la demanda provocada por la población inmigrada, habría que incrementar. Sin embargo, lo que sorprende de la situación actual es el alejamiento de lo que ha sido un patrón de comportamiento histórico en la demanda de viviendas en España, que si de algún modo pudiese caracterizarse, sería como una demanda *muy demográfica*, considerando la importancia que la constitución de nuevos hogares ha tenido en el crecimiento del parque de viviendas. Es decir, en los años 1980-1995, que incorporan un periodo también de fuerte expansión del mercado inmobiliario, el promedio de nuevas viviendas en España se situó en unas 250.000/año. La situación actual, con más de 500.000 viviendas iniciadas desde 1998 hasta el momento actual, y con valores por encima de 600.000 en los años 2003 y 2004, sugiere algo más que un cambio coyuntural, y apunta hacia una modificación de las condiciones básicas de la función de demanda de viviendas en España. Parte de estos nuevos factores están relacionados con la modificación de las condiciones de comportamiento que implicaron, para la economía española, la convergencia nominal de Maastricht y la posterior incorporación al área del euro. De hecho, es preciso recordar que en el año 1995 los tipos de interés hipotecarios en términos reales (es decir, descontada la inflación) se situaban por encima del 11%, cuando en 2003 y 2004 difícilmente han llegado al 1%. Además, desde que España se incorporó al área del euro, la estabilidad cambiaria que ha generado la desaparición de la peseta está incentivando la adquisición de propiedades inmobiliarias por parte de familias de otros países del área. Adicionalmente, el estallido

¹ En el año 1997, éste sólo se había incrementado de un 5,9%, y se situaba en torno a 685 euros. Entre 1997 y 1999, el incremento del precio de la vivienda (de un 15,7%) prácticamente triplica el de los seis años anteriores.

² Tal y como era de esperar, en algunas CC.AA., el aumento ha sido más intenso. Por ejemplo, en Madrid, en el año 1991, el coste del m² ya se situaba cerca de 1.050 euros. A partir de 1998, se inicia un crecimiento que convierte a este precio

en el más elevado del país, cerca de los 2.500 euros el m², con un aumento en el periodo 1998-2003 del 127,5%, cifra casi 30 puntos porcentuales superior al promedio correspondiente para España.

³ El impacto sería aún mayor si se considerasen los efectos inducidos sobre la actividad y la ocupación de otros sectores productivos.

de la burbuja bursátil vinculada al auge de los valores tecnológicos en la primavera de 2000, y el mantenimiento de los tipos de interés en valores excepcionalmente bajos y por un periodo muy dilatado, han acentuado el atractivo de la inversión inmobiliaria como alternativa a la bolsa o a los tradicionales depósitos bancarios. Aun así, hay otros elementos que ayudan a entender, al menos desde un punto de vista analítico, los factores que se encuentran bajo esta expansión. Entre estos factores es preciso citar la favorable política fiscal existente, con un claro estímulo a la compra de vivienda, la entrada de la peseta en el área del euro en un contexto de economía sumergida suficientemente importante o el mismo crecimiento de la renta del conjunto de los hogares españoles, que incentiva la adquisición de segundas residencias y favorece la creación de nuevos hogares. Sin embargo, a pesar de este amplio conjunto de factores, la distancia entre el crecimiento de los hogares en España y la oferta en el mercado inmobiliario comienza a generar, como ya se ha mencionado, una creciente inquietud.

Este trabajo es preciso inscribirlo, pues, en las reflexiones que se dirigen a comprender las bases sobre las cuales se ha articulado la importante expansión de la demanda inmobiliaria, a pesar de que su objetivo es más modesto. De hecho, se intenta medir uno de los elementos que se encuentran debajo el actual impulso, es decir, la demanda de vivienda principal, mediante el conocimiento de los factores que impulsan la creación de nuevos hogares, verdadero motor de esta demanda. Sin embargo, a pesar de que la constitución de nuevas familias depende, parcialmente, de variables económicas, no se pretende avanzar en la mejor comprensión de esta relación. En este estudio, lo que se efectúa es un análisis de descomposición de los factores que han explicado en la pasada década de 1991 a 2001 el importante aumento del número de hogares, y se utiliza esta información para efectuar una simulación en el horizonte hasta 2011, fijando determinadas condiciones de partida. De ésta manera, se determina lo que podríamos denominar *un suelo*, por debajo del que es difícil imaginar que descienda la construcción de viviendas residenciales, a pesar de que, al mismo tiempo, este dato pone de relieve la suficientemente importante distancia existente entre la actual oferta (y demanda) y la demanda a largo plazo

del elemento principal del mercado inmobiliario, que es el crecimiento del número de familias en España.

Como siempre sucede en este tipo de investigación en economía aplicada, el director del trabajo es heredero de un muy amplio conjunto de ayudas y colaboraciones, sin los cuales sería del todo imposible generar las reflexiones que a continuación siguen. Y, a pesar de que siempre destaco que la tarea del director de la investigación, y su responsabilidad en el producto final, es del todo insoslayable, sea ésta positivamente o negativamente evaluada, no puedo sino poner de relieve las ayudas que he disfrutado en este trabajo. En primer lugar, de don Josep Pérez García, programador informático con quién tenemos ya una dilatada historia de trabajos en común. Su consabida capacidad para afrontar cualquier problema de tratamiento de datos, por complejo que a priori pueda presentarse, nos ha ayudado, una vez más, en esta tarea. Querría destacar el papel de don Ramón Giribert Paucirerol, colaborador de investigación del Departamento de Economía Aplicada, por su cuidadoso trabajo de recopilación de los datos estadísticos necesarias. También quiero destacar el esfuerzo del investigador señor Guillermo Celso Oglietti, que ha participado directamente en esta investigación, redactando parte de los textos y contribuyendo a definir los elementos más relevantes. Finalmente, el trabajo de la señora Cristina Xalma Mellado ha sido del todo imprescindible, con la redacción de buena parte del trabajo y, cosa más importante, se ha constituido en el verdadero motor de la investigación, pidiendo nuevos datos y continuas aclaraciones que, finalmente, han sido muy provechosos para el resultado definitivo.

Dar a la imprenta un trabajo tiene siempre un tono agri dulce. Una parte de trabajo se acaba, y eso siempre es estimulante, pero, por otro lado, quedan demasiado cuestiones para responder. La comprensión cabal del conjunto de fuerzas que se encuentran debajo el actual *boom* inmobiliario y, en especial, su cuantificación continúan desafiándonos. La labor efectuada responde, sólo, a una de las partes sobre las cuales se apoya éste *boom*. Pero no hay otra manera de avanzar en este conocimiento más que profundizado en nuestra sociedad y en el funcionamiento de la economía. A pasos, a veces vacilantes, a veces modestos.

Josep Oliver Alonso
Bellaterra/Llabià. Otoño 2004

1.

Choques demográficos y mercado de la vivienda

A pesar de que hay un amplio acuerdo sobre los factores que explican la intensidad de la demanda de viviendas, no hay hoy estimaciones de funciones de demanda que cuantifiquen el impacto del amplio conjunto de elementos y que ayuden a cuantificar el proceso seguido por el mercado inmobiliario en los últimos diez años. Además, incluso en el ámbito demográfico, tampoco hay estimaciones precisas del efecto de los diferentes factores que, como se podrá comprobar en este capítulo, son suficientemente relevantes (papel de cada cohorte, tamaño del hogar, alargamiento de la esperanza de vida, retraso en la emancipación de los jóvenes, etc.), más allá de las cifras ampliamente aceptadas que estiman que alrededor de unas 300.000 nuevas viviendas proceden del aumento del número de hogares. Con los datos hoy disponibles, no es, ciertamente, posible la estimación de una función de demanda de viviendas, en especial por los intensos cambios acaecidos en los últimos años en las condiciones que la influyen.

Como se explicita más abajo, el trabajo que contiene esta publicación se ha definido de forma parcial, y se ha intentado averiguar las razones de la dinámica del crecimiento de una parte de la demanda inmobiliaria, la dirigida a la vivienda principal. Este planteamiento no implica que el resto de factores no se consideren relevantes. Probablemente, al menos en las actuales circunstancias, lo son más que el propio aumento del total de hogares. Sin embargo, la disponibilidad estadística, por un lado, y, por el otro, el hecho de que se trate de un elemento de carácter más estructural, menos directamente afectado, a pesar de que también lo acaba siendo, por las condiciones económicas, dan a este trabajo un valor añadido suplementario. Como resultado, la estimación que se efectúa en el horizonte hasta 2011 puede considerarse el nivel mínimo que la demanda de viviendas acabará generando esta primera década del siglo XXI.

1.1. Un marco teórico de referencia

El marco analítico sobre el cual se construye la reflexión empírica que este estudio presenta como punto de partida la literatura económica, muy antigua y nutrida, con aportaciones seminales de Malthus o Smith, entre demografía y economía.⁴ En esta larga trayectoria, el análisis sobre el impacto que la demografía genera en la economía (y a la inversa) se ha ido desarrollando desde múltiples dimensiones, de carácter tanto macroeconómico como microeconómico. Los más recientes combinan las dos aproximaciones, de manera que se tratan los resultados agregados de la economía como suma de los comportamientos individuales de los agentes que la componen. El elemento básico de cualquier aproximación de dicho tipo parte de la diferenciación del comportamiento individual, y familiar, en el transcurso de lo que se llama *ciclo vital*, que postula que la posición de los individuos (u hogares) con relación a los ingresos, el gasto y la inversión en activos financieros e inmobiliarios depende críticamente, como ocurre con el resto de características, de su edad. Teniendo en cuenta que las personas ajustan su conducta a los ingresos que prevén que estarán disponibles en el futuro, es posible distinguir tres grandes etapas en su ciclo vital. En la primera, durante los primeros tiempo de vida independiente (décadas de los 20 y 30 años), el individuo recibe, de media, unos ingresos menores con relación a los que podrá generar cuando se consolide su vida laboral, de manera que tiende a endeudarse. En el segundo, en las décadas de los 40, y primeros años de los 50, el individuo alcanza lo máximo de consumo con relación a su renta. Es el momento en que, por regla general, los hijos se encuentran en el periodo de máxima demanda económica. A partir de este momento, y hasta la jubilación, la acumulación de capital, en forma financiera o en propiedades inmo-

biliarias, resulta el rasgo más característico para afrontar el cuarto periodo, fuera ya del mercado de trabajo, en el que tendrá que basar su consumo no en las rentas del trabajo, sino en la acumulación efectuada antes. En síntesis, de una posición deudora a otra de acreedora y, probablemente, a una última de desahorro, constituyen las fases, muy estilizadas, sobre las cuales transitan los individuos (o los hogares) en una sociedad avanzada a medida que envejecen.

La asunción de estas regularidades es especialmente relevante en estudios que han tratado de analizar, por ejemplo, los efectos expansivos sobre la demanda agregada y los precios del fenómeno del *baby boom* en EEUU (Mankiw y Weil, 1989). De hecho, en un nivel más macroeconómico y más allá de estas modificaciones en los patrones de decisión sobre los ingresos, ya Keynes había destacado el efecto positivo del crecimiento demográfico en el dinamismo de la economía. A su parecer, el mecanismo a través del cual el incremento de población favorecía la actividad económica, estaba relacionado con el impacto sobre las expectativas de inversión, a través de un mayor optimismo de los empresarios que, teniendo en cuenta el crecimiento demográfico, esperaban que la demanda tendería a exceder el nivel previsto (Keynes, 1937). De hecho, algunos trabajos (Bloom y Williamson, 1998) han postulado que el fuerte crecimiento de la economía de los *tigres asiáticos*, al igual que la expansión europea de antes de la Primera Guerra Mundial, responde básicamente al positivo efecto de la irrupción en el mercado de trabajo de generaciones de *baby boomers*. En este orden de ideas, el aumento de la población tiene un efecto especialmente notable sobre el sector de la vivienda,⁵ tanto directamente (en forma de una demanda creciente de nuevas viviendas para las familias más jóvenes) como indirectamente (por ejemplo, a través de un incremento de las viviendas secundarias para los hogares de media edad).

4 Una síntesis especialmente adecuada puede encontrarse en Makunovich (2002).

5 Entre los estudios que analizan empíricamente el impacto de los baby boomers sobre el mercado de vivienda se destacan Craine (1983), Sternlieb y Hughes (1986), Manchester (1988).

'Easterlin hypothesis' (Easterlin, 1987) postula una correlación indirecta entre el *baby boom* y el mercado hipotecario, que se produce a través del impacto en los salarios de los jóvenes. Easterlin parte de la bajada de los ingresos salariales de los hombres jóvenes *baby boomers*, por el impacto negativo del choque de oferta que generan estas nutridas cohortes al llegar al mercado de trabajo. Además, esta reducción significa para las jóvenes parejas, unos ingresos familiares inferiores a los de las generaciones precedentes (Macunovich, 2002). En esta situación, los hogares responderían de dos maneras. En primer lugar, ampliando la oferta de trabajo familiar (mediante la incorporación femenina al mercado laboral) y, en segundo término, reduciendo el tamaño de las familias (caída de las tasas de natalidad). Ambos factores, de forma indirecta, afectan el mercado inmobiliario, con una nueva tipología de hogares con menos miembros (y, por tanto, con una demanda de viviendas de dimensiones más reducidas) y con más de un salario por hogar, con los incrementos potenciales de endeudamiento que esta situación puede comportar a medio plazo. Además, y este aspecto es probablemente el más relevante de la hipótesis de Easterlin, los efectos del *baby boom*, o de otros choques demográficos, perduran décadas en el tejido social y económico. Así, una consideración pertinente de estos efectos se debería visualizar como los que puede generar una onda, producida en un estanque por el impacto de un objeto, que va avanzando por toda su superficie a medida que avanza el tiempo. La consideración, por ejemplo, del *baby boom*, permite captar comportamientos de esta cohorte no en el momento de su entrada en el mercado de trabajo o en la demanda de la primera vivienda, sino, posteriormente, en la demanda de segundas residencias o, más allá aún, en el retraso en la transmisión a las nuevas generaciones de su riqueza inmobiliaria, en el caso de continuar el actual

proceso de alargamiento de la esperanza de vida de las cohortes más envejecidas.

1.2. Demografía y cambios sociales en el caso español

Del amplio conjunto de factores mencionados que afectan a la función de demanda de viviendas, en este trabajo se profundiza en el papel desempeñado por las notables transformaciones demográficas que han tenido lugar en los últimos años. Justamente en el caso español, y con intensas diferencias entre sus regiones, se han acumulado un amplio abanico de choques demográficos, de los que se desconoce el papel específico singular. Un listado, a pesar de que no exhaustivo, de éstos da una idea de la complejidad del impacto demográfico. Por ejemplo, un primer aspecto está relacionado con la pura sustitución de unas cohortes por las otras. Desde este punto de vista, es cierto que los *baby boomers*, los nacidos en España en el periodo 1955-1975 y que tienen ahora entre 29 y 49 años, reúnen una parte notable de la nueva demanda tanto de vivienda principal como secundaria. Además, los más jóvenes de esta generación han atrasado su emancipación, y han retardado, hasta bien avanzada la treintena, la formación de su propia hogar. Sin embargo, su impacto sobre el mercado de vivienda principal no depende del valor absoluto de su demanda, sino de la *diferencia entre el volumen de hogares que crea esta generación y los que sustituye*. Como se verá más adelante, las hipótesis habituales sobre el impacto de los *baby boomers* quedan un poco desmentidas por la realidad, ya que son otras cohortes de hogares, de más edad, las que están provocando el crecimiento más relevante del total de familias, al menos durante la década de 1991 a 2001.

Además, otros factores que, a su vez, reflejan modificaciones en los patrones de comportamiento de los hogares

también están afectando de forma intensa a su crecimiento. Tal es el caso de la disminución tendencial del número de personas por familia, tanto por el alargamiento de la esperanza de vida como por los cambios en la conducta social (aumento de separaciones y divorcios, crecimiento de los hogares unipersonales entre los jóvenes, etc.). Igualmente, el retraso en la incorporación al momento de crear el propio hogar constituye un elemento que está afectando, aunque sea transitoriamente, al número de nuevas unidades familiares, que, en este caso, ha disminuido su volumen. Finalmente, la inmigración constituye otro choque demográfico que, por él mismo, genera una oferta de nuevas familias que es preciso añadir a la que se produce por la dinámica interna. Aparte de este último aspecto, el resto de los elementos considerados no aparecen de forma explícita, ya que lo que se conoce directamente es el número de nuevos hogares formados por individuos nacidos en España, sin poder averiguar inicialmente qué parte deriva del puro proceso de sustitución de unas generaciones por las siguientes y cuál es consecuencia del aumento de la esperanza de vida o de la reducción del número de hogares o, finalmente, del retraso en la emancipación de los jóvenes.

El objetivo de este trabajo es la descomposición de los diferentes factores que se encuentran bajo el crecimiento del número de hogares en España, de manera que se distingue, además del componente inmigratorio, el que deriva estrictamente del reemplazamiento de unas cohortes por otras, de aquéllos que tienen el origen en modificaciones en los patrones de comportamiento social (alargamiento de la esperanza de vida, reducción del tamaño del hogar y retraso en la incorporación de los jóvenes a la creación de su propia unidad familiar)⁶. Para acercarnos a esta estimación, el estudio se ha dividido en cuatro partes, que siguen a esta primera. Así, en el apartado segundo se presenta un análisis de las

modificaciones operadas en el parque de viviendas de España entre los años de los censos de 1991 y 2001, con el objetivo básico de destacar la importancia del crecimiento de las viviendas principales con relación al total. Este aspecto es básico, puesto que si el grueso de la oferta se orienta, estructuralmente, a alimentar la demanda procedente de la creación de nuevos hogares, el estudio que sobre éstas se efectúa posteriormente, adquiere todo su sentido. El apartado tercero constituye una reflexión sobre las relaciones existentes, en especial en el ámbito territorial español, entre crecimiento demográfico y de los hogares y demanda de vivienda. Después de estos dos primeros puntos, que constituyen un pórtico imprescindible, los dos capítulos siguientes constituyen el núcleo del trabajo. En el cuarto se presenta la descomposición del aumento de los hogares en España y sus regiones entre 1991 y 2001. Como puede comprobarse, ciertamente, la demografía es un factor relevante en la construcción de nuevos hogares, pero el resto de factores (inmigración y los debidos a cambios sociales y culturales) representan una aportación sólo ligeramente similar. El capítulo quinto efectúa el mismo ejercicio, pero en el horizonte 2011 y, muestra como la importancia del factor demográfico se reduce sensiblemente y emerge, como gran elemento determinante de la construcción de nuevos hogares, la reducción de su tamaño medio. Un capítulo final de conclusiones y un anexo metodológico en el cual se explicitan los procedimientos y las hipótesis utilizadas cierran el volumen.

6 Véase la nota metodológica en el último apartado de este estudio.

2.

Expansión del parque de viviendas en el periodo 1991-2001

La década de los noventa ha contemplado un cambio, muy radical, del stock de viviendas existente en España. La disponibilidad de crédito en unas condiciones muy ventajosas, especialmente a partir de la segunda mitad del periodo, constituye un factor clave del intenso incremento. Esta mejora, muy directamente vinculada a la intensificación de la competencia entre los operadores en el sector financiero, se ha plasmado en la ampliación del volumen financiado y en la extensión de los plazos de devolución del préstamo, y, a la vez, en un contexto de intensa reducción de los tipos de interés. De hecho, ya desde el año 1992, el crecimiento del crédito hipotecario ha presentado ritmos de avance ciertamente insólitos.⁷ Así, en el año 1993, las familias incrementaron el volumen de los préstamos para la adquisición de vivienda propia en un 22,1 % interanual. Desde entonces, el crédito hipotecario ha mantenido una dinámica notablemente expansiva, que ha permitido que la tasa de variación anual para el periodo 1992-2000 se mantuviese en un elevado 18,4% de media.⁸ A consecuencia de esto, el endeudamiento de los hogares para la adquisición de vivienda ha pasado del 43% del total de su renta bruta disponible en el año 1996 a un 87% en 2003. En este contexto de creciente endeudamiento de las familias, se ha producido un avance relevante del total de viviendas disponibles. Este capítulo describe el proceso de crecimiento del stock inmobiliario español y, con el objetivo de identificar los diferentes patrones de conducta que muestra la demanda de dicho bien en España, el análisis se desarrolla distinguiendo tipologías de uso (principal, secundaria y vacía o desocupada) y Comunidades Autónomas. La fuente estadística que ha proporcionado los datos primarios es la del Censo de viviendas, publicado por el INE, correspondiente a los años 1981, 1991 y 2001.

2.1. Viviendas principales, secundarias y vacías: una visión agregada y por comunidades autónomas de los cambios en la década de los noventa

Entre 1991 y 2001, el número total de viviendas en España se ha incrementado un 20,5% (cuadro 2.1.). En términos absolutos, el aumento implica un avance de más de 3,5 millones de unidades, de manera que el parque total ha pasado de los 17,1 millones de 1991 a los más de 20,6 millones de 2001. Este crecimiento refleja el avance, prácticamente a tasas muy similares, de las diferentes tipologías de viviendas, a pesar de que hay algunas diferencias que cabe destacar. Más específicamente, los inmuebles vacíos son los que más han aumentado en términos relativos (de un 25,5%, pasando de los poco más de 2,4 millones en el año 1991, hasta los cerca de 3 millones de 2001), con un incremento absoluto por encima de las 630.000 viviendas. En ritmo de crecimiento, le siguen las utilizadas como residencia principal, que se incrementan un 20,9%, desde los más de 11,7 millones de 1991 hasta los cerca de 14,2 de 2001, hecho que implica un aumento absoluto de casi 2,5 millones de viviendas. Finalmente, las segundas residencias han avanzado a una tasa relativamente menor (14,9%), correspondiente a un incremento absoluto de 437.016 viviendas (desde poco más de 2,9 millones a cerca de 3,4).

Es preciso señalar, sin embargo, que la divergencia en las intensidades de crecimiento de cada uno de los diferentes componentes no altera significativamente su composición relativa. Así, la tipología más importante, la de residencia principal, que representaba en el año 1991 un 68,5% del total del parque de viviendas en España, mantiene en 2001 un porcentaje de participación prácticamente idéntico, sólo dos décimas superior (68,7%). A su vez, las segundas residencias pierden posiciones y pasan de representar el 17,1%

de las viviendas totales en el año 1991, al 16,3% de 2001. Las viviendas vacías siguen la evolución inversa y ganan parcialmente la proporción perdida por las segundas residencias, desde el 14,4% del primer año, hasta el 15% del segundo. Los divergentes ritmos de incremento de cada tipología reflejan la distinta intensidad de los factores que han afectado a la demanda. Así, por lo que respecta a las viviendas vacías, las circunstancias excepcionales que se han vivido en la última década en términos de caídas de tipos de interés, entrada en vigor del euro y coste de oportunidad entre destinos de la inversión, explican su intenso incremento. Sin embargo, es preciso no olvidar que este componente explica poco más de 630.000 nuevas viviendas con relación al incremento total, mientras que las principales y las secundarias aportan al aumento del stock final casi tres millones de nuevas residencias (2.884.666), que representa más de un 80% del aumento agregado.

Los datos anteriores permiten avanzar unos primeros hechos estilizados que cabe destacar del mercado inmobiliario en la década objeto de estudio. Así, en primer lugar, nos encontramos ante un crecimiento intenso del parque de viviendas en España, concentrado, básicamente, en la vivienda principal.⁹ Además, en segundo término, las viviendas secundarias¹⁰ tienden a perder posiciones a favor de las vacías,¹¹ que son las que crecen de modo más intenso. En último lugar, el mayor aumento relativo de estas últimas, sin embargo, no genera cambios sustanciales en el comportamiento de la nueva demanda, el grueso de la cual se dirige a la adquisición de viviendas principales (cerca del 70%) o secundarias (con aproximadamente el 16%) y, con menor intensidad, de vacías (14%).

La traslación territorial de la dinámica descrita muestra una España que ha visto incrementado su stock de viviendas en un 20,5%, con un comportamiento de las

⁷ Todos los datos referidos a los créditos hipotecarios toman por referencia los volúmenes del cuarto trimestre de cada año.

⁸ Si bien es cierto que, a partir de 2001, la tasa de variación se ha reducido ligeramente (hasta un 15,9% de media anual entre 2001 y 2003), los datos referidos al aumento experimentado entre los primeros trimestres de 2003 y de 2004 (de un 17,9%), corroboran el mantenimiento de un fuerte crecimiento.

⁹ Vivienda que constituye la residencia habitual de, como mínimo, una persona.

¹⁰ Vivienda que se utiliza sólo en vacaciones, fines de semana.

¹¹ Vivienda disponible para la venta o alquiler, o simplemente, abandonada.

CC.AA. muy dispar, que registran oscilaciones de los valores bastante extremas. Así, el parque de viviendas asturiano ha avanzado notablemente por debajo de la media española, con un incremento de sólo un 12,3%, mientras que las Islas Canarias muestran un ritmo muy superior, cercano al 40%, que prácticamente dobla el del conjunto del país. Sin embargo, esta diferencia agregada esconde, según las tipologías de vivienda consideradas, importantes disparidades, que son más marcadas en el caso de las viviendas secundarias y en el de las vacías, y de menor entidad en el caso de las principales.

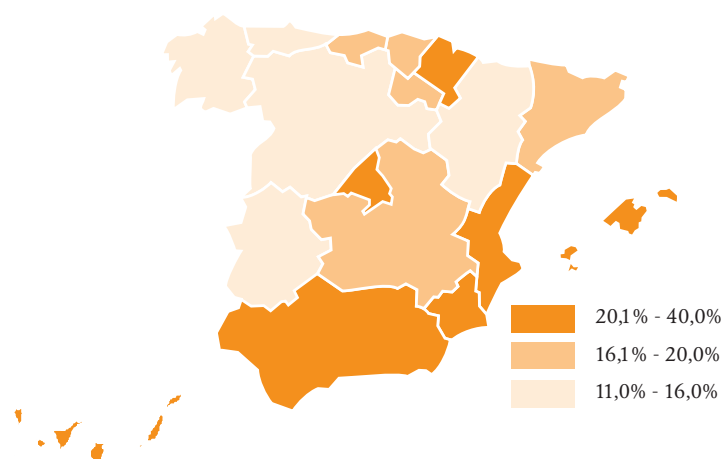
Los mapas 2.1., recogen los incrementos de los stocks de viviendas (principales, secundarias, vacías y totales),¹² y las similitudes y diferencias existentes por CC.AA. Así, el panel D presenta la variación del parque de viviendas total, agrupando los incrementos entre 1991 y 2001 en dos franjas de valores. La primera (entre el 12,3 y el 20,5%) comprende los registros inferiores al promedio español, mientras que la segunda (entre el 20,6 y el 40%) agrupa a las CC.AA. con incrementos superiores al del conjunto del territorio. En este último conjunto se agrupan las siete comunidades autónomas con avances del stock de viviendas por encima del 20,5% medio español, que dibujan cuatro manchas bien diferenciadas, en el norte, sur y centro del país, con un máximo en las Islas Canarias. La primera, en el norte de la península, está integrada por Cantabria (aumento del 20,8%), Navarra (26,6%) y la Rioja (21,0%), mientras que la segunda, en la parte sur de la vertiente mediterránea, la componen Murcia y Andalucía, con valores respectivos sólo ligeramente superiores al español (21,6 y 23,3%, respectivamente). Finalmente, la tercera, en el centro, refleja el crecimiento más intenso de la Comunidad de Madrid, que ve como su parque de viviendas se incrementa un notable 27,5% entre 1991 y 2001. Muy alejado de los

Mapa 2.1. Variación relativa del stock de viviendas según tipos y CC.AA. 1991-2001

Tasa de crecimiento en porcentaje

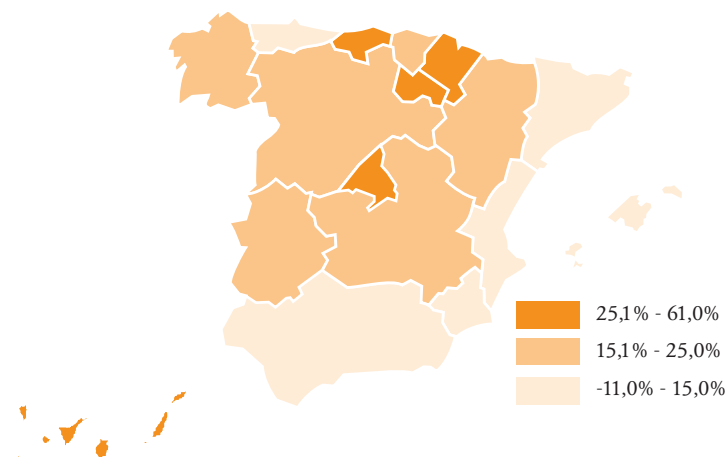
A. Viviendas principales

Media española: 20,9%



B. Viviendas secundarias

Media española: 14,9%



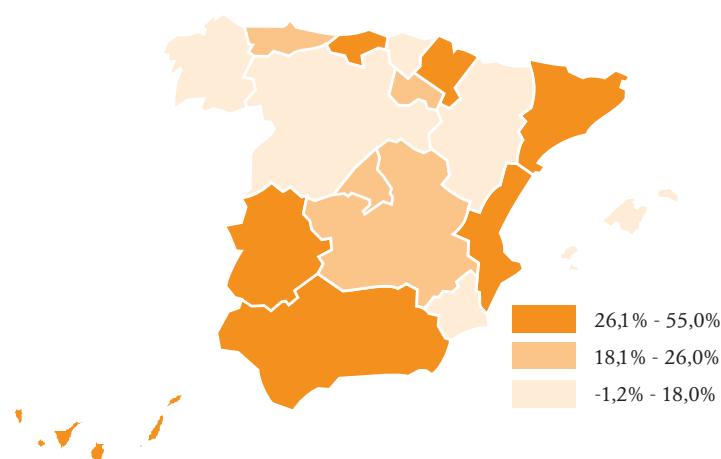
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

¹² La combinación de información referida tanto a las diferentes autonomías como a las diversas tipologías de viviendas permite hacer una doble lectura de las conclusiones obtenidas. Por una parte, facilita conocer las diferencias que se establecen, para cada tipología de vivienda, entre comunidades autónomas. Por otra, aproxima a los cambios que se registren, para cada comunidad autónoma, en referencia a la evo-

lución de los diversos tipos de residencia. Esta última información es especialmente relevante en términos de lo que suceda en el ámbito de las viviendas principales y vacías, ya que podría permitir distinguir entre los factores que influyen más en la demanda: demográficos (para incrementos de viviendas principales), económicos (en el caso de decisiones de inversión asociadas a un aumento de las viviendas vacías).

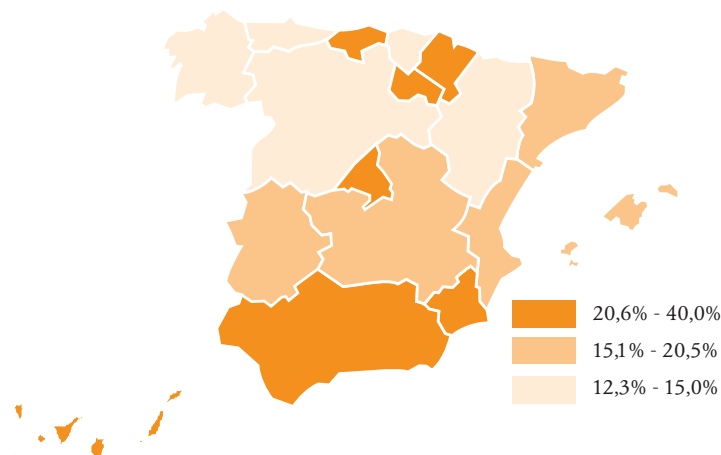
C. Viviendas vacías

Media española: 25,5%



D. Totales

Media española: 20,5%



anteriores (tanto geográficamente como cuantitativamente), se sitúa el registro de las Islas Canarias, donde el stock de viviendas ha aumentado un notable 39,4% (cuadro 2.1.).

Por debajo del promedio español, pero con intensidades de crecimiento suficientemente elevadas y comprendidas entre el 15,1 y el 20,5%, aparecen cinco comunidades autónomas más. Tres de ellas (Baleares, Cataluña y la Comunidad Valenciana),¹³ juntamente con Murcia y parte de la costa andaluza, confirman el dinamismo del eje mediterráneo. Las otras dos son Extremadura y Castilla-la Mancha,¹⁴ en la zona norte y central de la península. Finalmente, el resto registran avances relativos inferiores, que van desde el mencionado mínimo del 12,3% de Asturias hasta el 14,6% de Galicia. La ubicación geográfica de estas comunidades (a las cuales es preciso sumar las de Castilla y León, País Vasco y Aragón)¹⁵ sugiere una España que, a pesar de ser en conjunto muy dinámica por lo que respecta al aumento del parque de viviendas, podría dividirse imaginariamente por un eje que la cruza en diagonal, de oeste a este y de sur a norte: en la franja superior (a excepción de Cantabria y la Comunidad de Madrid) quedarían localizadas las comunidades de menor crecimiento, mientras que en la inferior (con la excepción de Aragón), las de un ritmo expansivo superior. Bajo el punto de vista de la responsabilidad en el aumento absoluto de más de 3,5 millones de nuevas viviendas, las aportaciones se corresponden, lógicamente y fundamentalmente, a su peso demográfico y, en especial, al que tenían en el año 1991 en la distribución agregada de las viviendas familiares del país. En este sentido, entre las CC.AA. que registran mayor crecimiento relativo en el total de viviendas se pueden diferenciar dos grupos. El primero, lo integrarían Murcia y las CC.AA. más al norte del país (Cantabria, la Rioja y Navarra), que, a pesar de crecer con intensidad (por encima del promedio espa-

¹³ Tasas respectivas del 18,2, el 19,6 y el 19,8%.

¹⁴ Ambas muestran tasas suficientemente intensas, correspondientes a incrementos del 20,3 y el 19,9%, para cada una de ellas.

¹⁵ Incrementos del 13,2, el 14,4 y el 13,2%, respectivamente.

ñol) como se ha visto, suponen, en conjunto, un incremento absoluto del stock de viviendas que no supera las 232.000 unidades, lo que representa que este grupo sólo aporta un 6,5% del incremento total registrado en España. A su vez, el segundo grupo, formado por las Islas Canarias, Comunidad de Madrid y Andalucía, aportan en una década cerca de 1,5 millones de nuevas viviendas, lo que representa una contribución muy notable, de más del 40%.

Por tipología de viviendas, las principales presentan unos ritmos de expansión que, considerando su elevado peso relativo en el total agregado, muestran un crecimiento muy similar al del parque total. Así, los mínimos y los máximos en los registros de crecimiento de las residencias principales por CC.AA. son prácticamente coincidentes con los que corresponden al total de las viviendas, a pesar de que hay algunos cambios, de manera que ahora el mínimo lo alcanza Castilla y León, con un avance del 11%, mientras que el máximo vuelven a corresponder a las Islas Canarias, con un crecimiento del 38,4%. Distinguiendo grandes grupos, en función del ritmo de crecimiento acumulado, el primero estaría conformado por las CC.AA. que han alcanzado avances de las viviendas principales superiores a los de España (20,9%). Cuatro de ellas, se sitúan en el Mediterráneo (Andalucía, Murcia, Comunidad Valenciana y Baleares),¹⁶ mientras que dos más se ubican en el centro y en el norte del país (Comunidad de Madrid y Navarra).¹⁷ La comunidad autónoma con más crecimiento, con diferencia, vuelve a ser Canarias (con un 38,4%, seis puntos porcentuales por encima de las islas Baleares, y casi diez puntos por encima de la que ocupa la tercera posición del ranking, Murcia). En el segundo grupo se ubican las CC.AA. que han crecido por debajo del promedio español, pero con tasas superiores al 16%. En este conjunto se sitúan Castilla-la Mancha (19,8%), la Rioja, el País Vasco y Cantabria (19,5,

17,6 y 18,0%, respectivamente) y Cataluña, donde las residencias principales crecen un 19,9%. El caso catalán es especialmente relevante, porque se trata de la segunda comunidad (después de Andalucía) que más viviendas principales aporta al conjunto español (el 15,7% del total, es decir, casi 385.000 residencias de dicho tipo). En el tercer subgrupo, el de menor avance, se integrarían el resto de CC.AA., Extremadura, Galicia, Asturias, Castilla y León y Aragón, con incrementos registrados que oscilan entre el mínimo del 11% de Castilla y León y el 15,3% de Extremadura. Como en el caso de las viviendas totales, no todas las comunidades donde las residencias principales crecen a una intensidad superior a la del promedio español hacen la misma aportación absoluta y relativa al incremento total del territorio español. En concreto, Andalucía, la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana y Canarias aportan más de la mitad del aumento registrado por este componente en España (un 52%, casi 1.275.000 unidades), mientras que las Baleares, Murcia y Navarra aportan sólo un 7,7% del total (menos de 200.000 nuevas viviendas principales). En síntesis, el comportamiento de las CC.AA. por lo que respecta a las variaciones en su parque de viviendas principales no difiere sustancialmente del que muestran los resultados totales, reflejando la importancia de dicho tipo de viviendas en el parque total de cada comunidad. En consecuencia, el mapa de los crecimientos de las viviendas principales entre 1991 y 2001 podría volver a representarse con una línea imaginaria que cruzase el país en diagonal de oeste a este y de sur a norte. En la franja superior (con la excepción de las regiones más en el norte) encontraríamos, otra vez, las CC.AA. que tienden a registrar incrementos menores; en la inferior, las de mayor crecimiento.

Finalmente, como ya se ha adelantado, las viviendas secundarias y las vacías presentan, por comunidades autó-

¹⁶ Tasas respectivas del 23,8, 27,2, 22,8 y 32,3%.

¹⁷ Aumentos de un 24,6 y de un 22,9%, respectivamente.

¹⁸ Este caso es excepcional, puesto que es la única comunidad autónoma con un registro negativo, resultado de la reducción de más de 11.000 unidades en el stock de residencia secundaria.

nomas, incrementos mucho más dispares. En el primer caso, éstos oscilan entre la caída del 10,3% de las islas Baleares¹⁸ y el intenso incremento del 60,1% de la Comunidad de Madrid. En el caso de las vacías, la dispersión en las tasas también es mayor que la de las principales y totales, pero no tan elevada como en las secundarias. Así, el mínimo corresponde al País Vasco (donde las viviendas vacías se reducen un 1,2%) y el máximo a Canarias (con un intenso aumento del 54,6%). Sin embargo, es preciso tener en cuenta los diferentes patrones de distribución según tipos de vivienda que presentan el País Vasco y las Canarias. Así, la caída de los inmuebles vacíos en el País Vasco es relativamente poco importante si tenemos en cuenta que, en el crecimiento total de sus viviendas, la mayor participación relativa corresponde a las residencias principales, que explican el 99,6% del registro final. En cambio, las Canarias responden a un modelo diferente, puesto que el aumento del 39,4% en el total de sus viviendas se explica en casi el 67% por las residencias principales, en un 11,9% por las secundarias y en un 21,4% por las residencias vacías.¹⁹ En el caso específico de las viviendas secundarias, y volviendo a aquella franja imaginaria que dividiría al país, las comunidades autónomas de mayor crecimiento, con tasas superiores al 14,9%, se ubicarían en la parte central y superior del país. Así, las CC.AA. con incrementos más elevados vuelven a ser la Comunidad de Madrid, en el centro, y Navarra, la Rioja y Cantabria, en el norte. Y a éstas se les vuelve a añadir Canarias, con un incremento de las segundas residencias del 29,2% (la tercera en importancia). Con registros también superiores al promedio pero de menor intensidad, entre el 15 y el 25%, se encuentran Extremadura, Castilla-la Mancha, Aragón, Castilla y León y Galicia. Por debajo del promedio, se sitúan Asturias y el País Vasco y las comunidades ubicadas en la costa mediterránea: Andalucía, Murcia,

Comunidad Valenciana, Baleares y Cataluña. Este último resultado sugiere una creciente utilización, cuando menos en la década de los noventa, de parte del stock de viviendas secundarias como principales, un fenómeno que ha sido bastante bien documentado en el caso catalán²⁰ y que se podría estar produciendo también en el resto de la vertiente Mediterránea.

Por lo que respecta a la demanda de viviendas vacías, los mayores registros vuelven a ubicarse, parcialmente, en el Mediterráneo, ahora con Cataluña, Comunidad Valenciana y Andalucía, con ritmos de crecimiento entre el 30 y el 35%. Canarias vuelve a encabezar el ranking (con una tasa del 54,6%) y Extremadura, Cantabria y Navarra completan el mapa de regiones de mayores aumentos con registros muy dispares (49,5% la primera y 28,0 y 26,7% la segunda y la tercera). Por debajo del promedio, pero con valores de una intensidad superior al 18%, se encuentran Asturias, Castilla-la Mancha, la Comunidad de Madrid y la Rioja. El resto,²¹ con registros inferiores, se encuentran geográficamente muy dispersas.

Las dinámicas divergentes seguidas por las diferentes CC.AA. en términos de comportamiento de estas tipologías de viviendas (secundarias y vacías) se recogen en los paneles B y C del mapa 2.1. En este contexto, las regiones que mostraban aumentos intensos en los stocks de viviendas principales reducen los valores de los incrementos correspondientes a las secundarias y a la inversa, las CC.AA. que habían mantenido crecimientos moderados en el parque de viviendas principales presentan aumentos notables de las residencias secundarias. Esta misma situación se produce, también, cuando se comparan las viviendas principales y las vacías. El contraste entre registros, sin embargo, no se observa de manera generalizada, sino que afecta sólo a algunas comunidades autónomas. Este hecho es especialmente evidente en

¹⁹ De hecho, en las comunidades autónomas donde las viviendas vacías crecen a tasas superiores al 30% (Canarias, Extremadura, Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña), lo que ha sucedido con éstas explica más del 20% del aumento de sus viviendas totales.

²⁰ Véase Josep Oliver Alonso (2005).

²¹ Aragón, Baleares, Castilla y León, Galicia, Murcia y País Vasco.

Expansión del parque de viviendas en el periodo 1991-2001

Cuadro 2.1. Viviendas familiares en las CC.AA. de España. 1991-2001

Valores absolutos y pesos y crecimiento en porcentaje y cambio en el peso en puntos porcentuales

	1991		2001		Crecimiento			
	Valores	Pesos	Valores	Pesos	Valores	Pesos	Tasa	Cambio peso
A. Viviendas principales								
Andalucía ¹	1.980.878	16,9	2.452.423	17,3	471.545	19,3	23,8	0,4
Aragón	387.983	3,3	443.205	3,1	55.222	2,3	14,2	-0,2
Asturias	348.589	3,0	389.310	2,7	40.721	1,7	11,7	-0,2
Baleares	230.882	2,0	305.431	2,2	74.549	3,0	32,3	0,2
Canarias	399.190	3,4	552.351	3,9	153.161	6,3	38,4	0,5
Cantabria	154.779	1,3	182.645	1,3	27.866	1,1	18,0	0,0
Castilla y León	801.269	6,8	889.197	6,3	87.928	3,6	11,0	-0,6
Castilla-la Mancha	509.192	4,3	610.227	4,3	101.035	4,1	19,8	0,0
Cataluña	1.931.635	16,5	2.315.774	16,3	384.139	15,7	19,9	-0,1
C. Valenciana	1.215.097	10,4	1.492.744	10,5	277.647	11,3	22,8	0,2
Extremadura	318.333	2,7	366.893	2,6	48.560	2,0	15,3	-0,1
Galicia	788.670	6,7	900.376	6,3	111.706	4,6	14,2	-0,4
C. de Madrid	1.503.698	12,8	1.873.671	13,2	369.973	15,1	24,6	0,4
Murcia	297.285	2,5	378.211	2,7	80.926	3,3	27,2	0,1
Navarra	153.532	1,3	188.730	1,3	35.198	1,4	22,9	0,0
País Vasco	630.511	5,4	741.399	5,2	110.888	4,5	17,6	-0,1
La Rioja	84.853	0,7	101.439	0,7	16.586	0,7	19,5	0,0
Total España	11.736.376	100,0	14.184.026	100,0	2.447.650	100,0	20,9	0,0
B. Viviendas secundarias								
Andalucía ¹	464.963	15,9	515.492	15,3	50.529	11,6	10,9	-0,6
Aragón	97.950	3,4	117.980	3,5	20.030	4,6	20,4	0,2
Asturias	52.191	1,8	55.699	1,7	3.508	0,8	6,7	-0,1
Baleares	108.290	3,7	97.148	2,9	-11.142	-2,5	-10,3	-0,8
Canarias	93.114	3,2	120.332	3,6	27.218	6,2	29,2	0,4
Cantabria	41.570	1,4	52.536	1,6	10.966	2,5	26,4	0,1
Castilla y León	278.935	9,5	333.214	9,9	54.279	12,4	19,5	0,4
Castilla-la Mancha	191.287	6,5	229.424	6,8	38.137	8,7	19,9	0,3
Cataluña	468.971	16,0	514.943	15,3	45.972	10,5	9,8	-0,7
C. Valenciana	543.967	18,6	564.086	16,8	20.119	4,6	3,7	-1,8
Extremadura	83.826	2,9	96.785	2,9	12.959	3,0	15,5	0,0
Galicia	133.425	4,6	166.711	5,0	33.286	7,6	24,9	0,4
C. de Madrid	172.178	5,9	275.705	8,2	103.527	23,7	60,1	2,3
Murcia	102.568	3,5	111.431	3,3	8.863	2,0	8,6	-0,2
Navarra	20.033	0,7	31.080	0,9	11.047	2,5	55,1	0,2
País Vasco	46.287	1,6	47.863	1,4	1.576	0,4	3,4	-0,2
La Rioja	24.060	0,8	30.202	0,9	6.142	1,4	25,5	0,1
Total España	2.923.615	100,0	3.360.631	100,0	437.016	100,0	14,9	0,0

	1991		2001		Crecimiento			
	Valores	Pesos	Valores	Pesos	Valores	Pesos	Tasa	Cambio peso
C. Viviendas vacías								
Andalucía ¹	411.429	16,6	555.173	17,9	143.744	22,8	34,9	1,3
Aragón	85.698	3,5	85.716	2,8	n.s.	n.s.	n.s.	-0,7
Asturias	60.369	2,4	72.640	2,3	12.271	1,9	20,3	-0,1
Baleares	73.832	3,0	85.535	2,8	11.703	1,9	15,9	-0,2
Canarias	89.821	3,6	138.892	4,5	49.071	7,8	54,6	0,8
Cantabria	28.523	1,2	36.518	1,2	7.995	1,3	28,0	0,0
Castilla y León	184.613	7,5	209.006	6,7	24.393	3,9	13,2	-0,7
Castilla-la Mancha	115.059	4,6	137.900	4,4	22.841	3,6	19,9	-0,2
Cataluña	345.492	14,0	452.921	14,6	107.429	17,0	31,1	0,6
C. Valenciana	328.984	13,3	444.823	14,3	115.839	18,4	35,2	1,0
Extremadura	69.247	2,8	103.506	3,3	34.259	5,4	49,5	0,5
Galicia	209.277	8,5	229.360	7,4	20.083	3,2	9,6	-1,1
C. de Madrid	250.100	10,1	306.556	9,9	56.456	9,0	22,6	-0,2
Murcia	81.310	3,3	95.589	3,1	14.279	2,3	17,6	-0,2
Navarra	27.708	1,1	35.102	1,1	7.394	1,2	26,7	0,0
País Vasco	95.409	3,9	94.287	3,0	-1.122	-0,2	-1,2	-0,8
La Rioja	18.768	0,8	22.898	0,7	4.130	0,7	22,0	0,0
Total España	2.475.639	100,0	3.106.422	100,0	630.783	100,0	25,5	0,0
D=A+B+C. Viviendas familiares totales								
Andalucía ¹	2.857.270	16,7	3.523.088	17,1	665.818	18,9	23,3	0,4
Aragón	571.631	3,3	646.901	3,1	75.270	2,1	13,2	-0,2
Asturias	461.149	2,7	517.649	2,5	56.500	1,6	12,3	-0,2
Baleares	413.004	2,4	488.114	2,4	75.110	2,1	18,2	0,0
Canarias	582.125	3,4	811.575	3,9	229.450	6,5	39,4	0,5
Cantabria	224.872	1,3	271.699	1,3	46.827	1,3	20,8	0,0
Castilla y León	1.264.817	7,4	1.431.417	6,9	166.600	4,7	13,2	-0,4
Castilla-La Mancha	815.538	4,8	977.551	4,7	162.013	4,6	19,9	0,0
Cataluña	2.746.098	16,0	3.283.638	15,9	537.540	15,3	19,6	-0,1
C. Valenciana	2.088.048	12,2	2.501.653	12,1	413.605	11,8	19,8	-0,1
Extremadura	471.406	2,8	567.184	2,7	95.778	2,7	20,3	0,0
Galicia	1.131.372	6,6	1.296.447	6,3	165.075	4,7	14,6	-0,3
C. de Madrid	1.925.976	11,2	2.455.932	11,9	529.956	15,1	27,5	0,7
Murcia	481.163	2,8	585.231	2,8	104.068	3,0	21,6	0,0
Navarra	201.273	1,2	254.912	1,2	53.639	1,5	26,6	0,1
País Vasco	772.207	4,5	883.549	4,3	111.342	3,2	14,4	-0,2
La Rioja	127.681	0,7	154.539	0,7	26.858	0,8	21,0	0,0
Total España	17.135.630	100,0	20.651.079	100,0	3.515.449	100,0	20,5	0,0

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir datos del INE.

el caso de las que habían presentado los incrementos más elevados del stock de primeras residencias y que, con pocas excepciones, han tendido a mostrar aumentos relativamente más bajos del parque de viviendas vacías. Así, a pesar de que Canarias se mantiene en primera posición en el ranking correspondiente a las dos tipologías (con un 38,4 y un 54,6% en cada una, respectivamente), las Islas Baleares, Murcia y la Comunidad de Madrid cambian notablemente su posición relativa en uno u otro caso. Las Islas Baleares (segunda comunidad en una clasificación decreciente del incremento de viviendas principales, con un 32,3%) pasa a ser la quinta comunidad autónoma con menor aumento de viviendas vacías (con un 15,9%, casi diez puntos porcentuales por debajo del promedio español).²²

En síntesis, todas las comunidades autónomas muestran aumentos importantes en el stock final, a pesar de que difieren en las intensidades. Así, siete CC.AA. bastante dispersas geográficamente (y ubicadas en el centro, norte, Mediterráneo e Islas Canarias) son las que registran un crecimiento mayor. El resto del Mediterráneo y el centro y sur del país presenta incrementos medios, superiores al 15% pero por debajo del promedio español. Además, las regiones tradicionalmente menos dinámicas en términos económicos (al noroeste de la península) son las que muestran los aumentos más moderados. Esta misma distribución territorial se repite (con alguna excepción) cuando se ordenan las comunidades según el incremento de residencias principales. Cuando se analiza la evolución de la vivienda secundaria, en cambio, los patrones de comportamiento parecen invertirse, de manera que las comunidades que han presentado mayores aumentos en el stock de residencias principales muestran incrementos relativamente menores de esta segunda tipología. Lo mismo sucede en el caso de algunas CC.AA. que, después de haber

registrado los incrementos más importantes de viviendas principales, muestran los aumentos más bajos en las viviendas vacías.

²² Otros casos son los de Murcia y la Comunidad de Madrid. Así, Murcia, que con un incremento del parque de primeras residencias del 27,2% ocupa la tercera posición en orden decreciente, muestra un aumento del stock de viviendas vacías muy inferior, del 17,6%. La Comunidad de Madrid, por su parte, combina porcentajes de incremento relativamente similares en ambas tipologías (de un 24,6% y un

22,6%, respectivamente) pero sus posiciones relativas respecto al promedio español son muy diferentes: superior en el caso de las viviendas principales, inferior en el de las vacías.

3. Demografía y demanda de viviendas. 1991-2001

Como se ha visto en el apartado anterior, aproximadamente dos terceras partes de las nuevas viviendas censadas en España entre 1991 y 2001 (más de 3,5 millones), eran principales. Eso significa que el incremento en el número de hogares ha desempeñado un papel especialmente relevante a la hora de explicar la expansión del parque de viviendas de la década de los noventa. Las modificaciones que ha experimentado la población española, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, por la transformación de su composición, han resultado determinantes en la trayectoria seguida por la demanda inmobiliaria del país. Este segundo apartado se orienta a corroborar la existencia de una correlación de signo positivo entre algunos cambios de la población española y el mercado inmobiliario. Se analiza, en primer lugar, la relación en el ámbito regional español entre las variaciones de población y la demanda agregada, y por categorías de viviendas. Como se podrá comprobar más abajo, ésta es marcadamente positiva, en especial por lo que respecta a las viviendas principales. Establecida esta premisa, el apartado segundo avanza un paso más, y establece la conexión necesaria entre vivienda principal y cambios en la formación de hogares. Es por ello que este apartado presenta las modificaciones operadas en el total de hogares de cada comunidad autónoma, y en el conjunto español, derivadas del impacto de la inmigración, de las sustituciones de cada cohorte y otros elementos de cambio cultural sobre la demanda de viviendas.

3.1. Crecimiento de la población y expansión de la demanda de vivienda

Entre 1991 y 2001 la población española creció, en conjunto, un 5,1 % (desde los casi 38 millones de habitantes de 1991, hasta los cerca de 41 millones en 2001). Tal y como se observa en el cuadro 3.1., este aumento no se ha repartido de modo homogéneo entre las diferentes comunidades. Más concretamente, la variación final ha oscilado entre la notable bajada, del 3,5%, de Castilla y León y el impresionante aumento, del 18,7%, de las islas Baleares. De hecho, considerando esta intensidad, se dibuja un mapa que

recuerda, de forma precisa, el que aparecía al considerar el incremento del stock del parque de viviendas comentado anteriormente. Así, hay cinco CC.AA. con caídas absolutas de población, que conforman una mancha que se sitúa en la franja occidental del país, e incluye Extremadura y Castilla y León, junto con Asturias y Galicia y, finalmente, el País Vasco. El resto del norte del país hasta Cataluña, configura una segunda franja que, a pesar de presentar avances positivos en el total de la población, éstos son inferiores al promedio español. Se trata del territorio que abarca desde Cantabria y la Rioja, integra también Aragón y finaliza en Cataluña. Es preciso observar que de esta dinámica menos

Cuadro 3.1. Crecimiento de la población en España por CC.AA. 1991-2001
Valores absolutos y tasas de variación en porcentaje

	1991			2001			Crecimiento 1991-2001		
	Espanoles	Inmigrantes	Total	Espanoles	Inmigrantes	Total	Espanoles	Inmigrantes	Total
Andalucía ¹	6.910.977	153.760	7.064.737	7.210.034	285.440	7.495.474	4,3	85,6	6,1
Aragón	1.176.511	12.306	1.188.817	1.156.308	47.907	1.204.215	-1,7	289,3	1,3
Asturias	1.074.179	19.758	1.093.937	1.032.714	30.284	1.062.998	-3,9	53,3	-2,8
Baleares	678.066	31.072	709.138	755.382	86.287	841.669	11,4	177,7	18,7
Canarias	1.430.898	62.886	1.493.784	1.553.409	141.068	1.694.477	8,6	124,3	13,4
Cantabria	519.905	7.421	527.326	520.196	14.935	535.131	0,1	101,3	1,5
Castilla y León	2.511.506	34.420	2.545.926	2.393.512	62.962	2.456.474	-4,7	82,9	-3,5
Castilla-la Mancha	1.649.951	8.495	1.658.446	1.710.716	49.800	1.760.516	3,7	486,2	6,2
Cataluña	5.927.501	131.993	6.059.494	5.954.534	388.576	6.343.110	0,5	194,4	4,7
C. Valenciana	3.745.663	111.571	3.857.234	3.876.502	286.274	4.162.776	3,5	156,6	7,9
Extremadura	1.053.393	8.459	1.061.852	1.040.362	18.141	1.058.503	-1,2	114,5	-0,3
Galicia	2.651.214	80.455	2.731.669	2.581.766	114.114	2.695.880	-2,6	41,8	-1,3
C. de Madrid	4.816.673	130.882	4.947.555	4.953.484	469.900	5.423.384	2,8	259,0	9,6
Murcia	1.030.290	15.311	1.045.601	1.114.600	83.046	1.197.646	8,2	442,4	14,5
Navarra	510.312	8.965	519.277	526.027	29.802	555.829	3,1	232,4	7,0
País Vasco	2.078.259	25.782	2.104.041	2.033.557	49.030	2.082.587	-2,2	90,2	-1,0
La Rioja	260.993	2.441	263.434	262.067	14.635	276.702	0,4	499,6	5,0
España	38.026.291	845.977	38.872.268	38.675.169	2.172.201	40.847.371	1,7	156,8	5,1

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

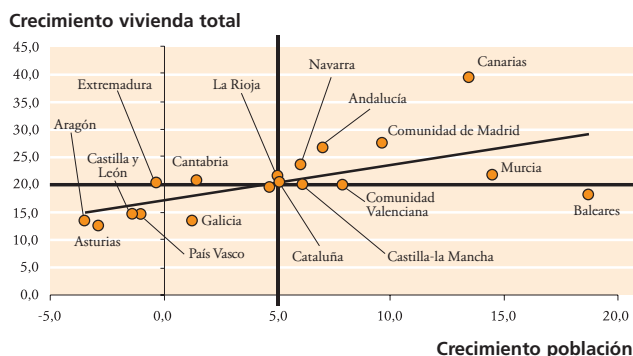
expansiva, sólo está ausente Navarra, comunidad que se integra en el grupo de las que presentan crecimientos situados entre el promedio del país y el 10% y que incluye Andalucía, Castilla-la Mancha, la Comunidad Valenciana y la Comunidad de Madrid (con avances del 6,1, el 6,2, el 7,9 y el 9,6%). Finalmente, con incrementos poblacionales de mayor intensidad encontramos las comunidades insulares de Canarias y Baleares, con aumentos del 13,4 y el 18,7%, respectivamente, y Murcia (14,5%).

Una manera de aproximarse al impacto que este crecimiento demográfico ha podido tener sobre la demanda de vivienda es determinar la correlación que hay entre las tasas de incremento del stock de estos inmuebles y las correspondientes a la población, tal y como se refleja en el gráfico 3.1., donde cada punto muestra la combinación de registros que corresponde a cada territorio. Puesto que el eje horizontal expresa la variación demográfica y el vertical la de las viviendas, la forma de la nube de puntos que resulta permite determinar el signo de la correlación. El punto de refe-

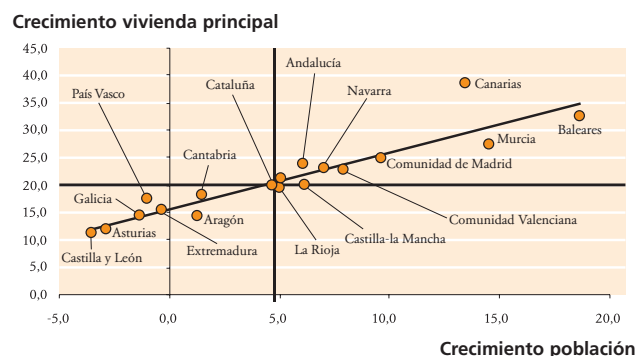
rencia central corresponde a los datos del conjunto español, con tasas de crecimiento respectivas de un 5,08% en el caso de los habitantes y un 20,5% para los inmuebles. Tal y como se observa en el citado gráfico, la nube de puntos resultante presenta un claro carácter creciente, lo cual refleja la esperada relación entre un mayor incremento demográfico y el aumento en la demanda de viviendas. Sin embargo, pese a que la relación positiva es la esperada, la dispersión de puntos sugiere que una parte importante de la variación de las viviendas no responde sólo a la trayectoria seguida por la población. Esta idea queda corroborada por los resultados obtenidos a partir de un sencillo ejercicio econométrico,²³ una regresión univariante en la que el crecimiento del total de viviendas actúa como variable dependiente y el de la población como explicativa, y que muestra que el incremento del número de habitantes sólo explica una tercera parte de la variabilidad observada en el crecimiento de los inmuebles residenciales.

Gráfico 3.1. Crecimiento de la población y de las viviendas en España, por CC.AA. 1991-2001
En porcentaje

A. Total de viviendas



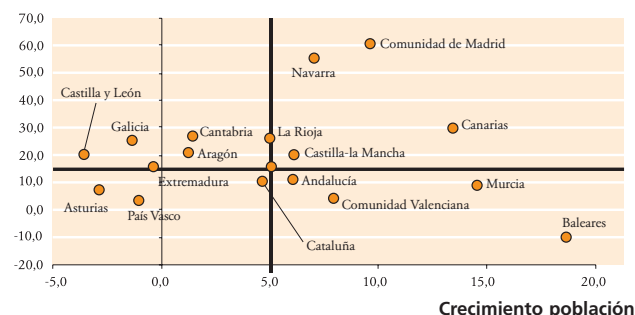
B. Viviendas principales



²³ Es preciso señalar que los resultados obtenidos con este ejercicio se han de interpretar con cautela, puesto que no se trata de una regresión robusta (sólo tiene 17 observaciones) y, en consecuencia, es muy sensible a la selección de la muestra.

C. Segunda residencia

Crecimiento vivienda secundaria

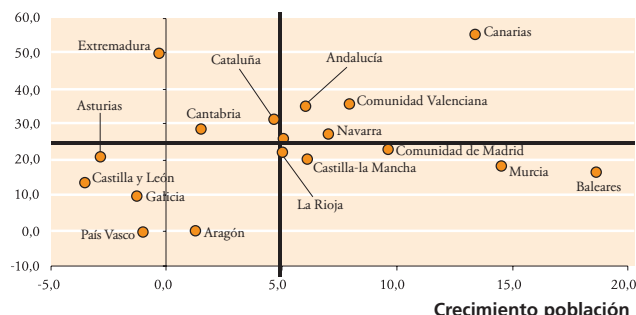


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Teniendo en cuenta las diferentes tipologías de viviendas consideradas, el sentido de la correlación entre población y viviendas principales se mantiene, pero se intensifica el grado en que la primera de las variables impacta sobre la segunda. En efecto, el panel B del gráfico 3.1. ilustra este hecho a partir de una nube de puntos que también se orienta en diagonal, de abajo hacia arriba, pero que es más delgada. El menor espesor sugiere que la relación que se establece es más nítida. Así lo corrobora el mismo ejercicio de regresión, que ahora toma como variable dependiente las viviendas principales. Este ejercicio permite destacar cómo el crecimiento del número de habitantes explica, en este caso, más del 85% de la variabilidad observada en el incremento de dicho tipo de bien inmueble. La misma regresión permite añadir que cada punto porcentual de avance de la población genera un aumento relativo de las viviendas casi idéntico. De hecho, éste es un resultado razonable si se tiene en cuenta que se está analizando el caso de la vivienda que la población demanda para utilizar como residencia

D. Viviendas vacías

Crecimiento viviendas vacías



habitual. A su vez, no es de extrañar que en las otras dos tipologías de vivienda (secundarias y vacías), donde la motivación principal de la demanda responde a factores mucho más diversos no vinculados a la cobertura de una necesidad tan esencial como es la disponibilidad de un espacio para vivir, la dispersión en los datos se incrementa. Eso al menos sugieren los paneles C y D de dicho gráfico 3.1., que muestran nubes de puntos que, a pesar de ser crecientes, amplían notablemente el área de distribución de los datos correspondientes a las diferentes comunidades autónomas.²⁴

En resumen, la relación que se establece entre el incremento del número de habitantes y la expansión de la demanda de inmuebles tiende a ser positiva, tanto en el caso del agregado de España como en el de las comunidades autónomas que lo integran. Sin embargo, el impacto de la trayectoria de la población sobre las viviendas difiere en cada uno de los componentes. De hecho, tal como era de esperar, la correlación detectada es más intensa en el caso de las residencias principales, y muy más baja cuando se trata

²⁴ Corroborando esta observación, la correlación estadística observada entre el crecimiento de la población y el incremento de las viviendas secundarias y vacías, dentro de cada comunidad autónoma, es prácticamente nulo.

de los componentes secundarios y vacíos. Este fenómeno refleja las diferentes motivaciones que determinan la demanda de cada tipo de residencia: la cobertura de una necesidad básica, en el caso de las viviendas principales, ante incrementos en el nivel de ingresos y otros factores económicos, en el resto.

La relación entre el crecimiento de la población y el de las viviendas totales (panel A del gráfico 3.1.) permite dividir el territorio español en tres grandes áreas. Cada una de ellas está conformada por aquel conjunto de CC.AA. que presentan tasas de variación de intensidad similar en ambas variables. La primera área la integran comunidades distribuidas en la parte más occidental de la península (de sur a norte: Extremadura, Castilla y León, Galicia, Asturias, Cantabria y País Vasco), más Aragón. Todas se sitúan en la parte baja de la nube, puesto que tienden a mostrar tasas de incremento de la población y de las viviendas inferiores a la media española. El segundo grupo (en la parte central del gráfico) combina registros de crecimiento, tanto de los habitantes como de las residencias totales, muy similares a los que muestra el conjunto de España. Éstas se distribuirían geográficamente en dos grandes manchas. Por una parte, en el norte, están la Rioja y Navarra, mientras que, por la otra, en el eje mediterráneo, con una extensión en el centro y al sur, están Castilla-la Mancha, Andalucía, Comunidad Valenciana y Cataluña. El tercero y último conjunto de CC.AA. se corresponde con la parte superior de la nube, y comprende las regiones insulares (Baleares y Canarias), más la Comunidad de Madrid (en el centro) y Murcia (al sur del Mediterráneo). Estas cuatro comunidades se caracterizan por tener tasas de crecimiento superiores al promedio español, tanto en términos de población como de vivienda (excepto las Islas Baleares, que muestran la mayor tasa de aumento en el número de habitantes y presentan un incre-

mento del total de inmuebles un poco inferior al conjunto español).

Por lo que respecta a las tipologías según uso, el análisis territorial parte de la idea, ya avanzada, que hay una estrecha correlación entre el comportamiento de la población y la demanda de primeras residencias. Así, las disparidades observadas entre las CC.AA. respecto al avance de las viviendas provienen, principalmente, de los diferentes ritmos de crecimiento de la población que condicionan la evolución en la formación de hogares demandantes (véase el panel B del gráfico 3.1.). El mapa resultante no es demasiado diferente del anterior, ni lo podría ser considerando el importante peso de las viviendas principales en el stock total de cada comunidad autónoma. Así, en un primer grupo aparecen la mayoría de comunidades del norte del estado (Galicia, Asturias, Cantabria, Aragón y el País Vasco) y algunas del centro (Castilla y León y Extremadura), con crecimientos de la población inferiores al promedio español y, excepto Aragón y Cantabria, negativos. En un segundo grupo se encuentran las comunidades con crecimientos de población muy parecidos al del conjunto de España. Dentro de éste, Andalucía, Castilla-la Mancha y Navarra mostraron incrementos ligeramente por encima del estado; mientras que Cataluña y la Rioja presentaron avances inferiores. Finalmente, el tercer grupo, lo integran comunidades con ritmos de crecimiento significativamente superiores al del conjunto estatal. Aquí encontramos las comunidades insulares (Baleares y Canarias), el levante (Comunidad Valenciana y Murcia) y la Comunidad de Madrid.

Puesto que las diferencias en los incrementos de las viviendas entre las CC.AA. son superiores cuando se trata de la evolución de los inmuebles secundarios y vacíos, hay comunidades donde la segunda residencia crece bastante

por encima de lo que crece el número de habitantes. Tal es el caso de Aragón, Cantabria y Galicia, al norte del país, y de Castilla y León y Extremadura, en el centro. Se añaden aquí la Comunidad de Madrid, Navarra y Canarias, que han experimentado un aumento de las viviendas secundarias muy superior al de sus poblaciones. Lo contrario sucede en las islas Baleares, Murcia, la Comunidad Valenciana y Andalucía, donde el fuerte incremento de la segunda residencia se combina con un crecimiento de la población relativamente contenido (panel C del gráfico 3.1.). Finalmente, respecto a las viviendas vacías (panel D), como no podía ser de otro modo considerando los múltiples elementos de carácter económico, más que demográficos, que afectan a su demanda, resulta difícil encontrar un patrón de comportamiento que vincule el avance de la población con su incremento. En este sentido, las combinaciones en los registros de crecimiento son muy dispares. Destacan los casos de Extremadura (con caídas en el número de habitantes y mayor crecimiento de las viviendas vacías) y de algunas comunidades situadas en la franja norte del país, como el País Vasco, Aragón y Galicia (donde ambas variables muestran bajos registros).²⁵

En síntesis, hay una relación positiva entre el crecimiento demográfico y el incremento de las viviendas, que también se reproduce en las diferentes comunidades autónomas. Sin embargo, vuelven a manifestarse divergencias en los comportamientos detectados en función de la tipología de uso al que se haga referencia. Así, la correlación es más intensa cuando se analiza el impacto específico del aumento de la población sobre las residencias principales, y menor cuando se trata del efecto sobre las viviendas secundarias y vacías. En términos territoriales, las CC.AA. que tienden a mostrar mayores incrementos de población presentan a la vez las mayores tasas de varia-

ción de las residencias totales y principales, y a la inversa. En este contexto, la intensidad en el cambio en ambas variables tiende a ser mayor a medida que nos trasladamos a lo largo del territorio español de oeste a este, hasta alcanzar el eje mediterráneo e insular, más la Comunidad de Madrid. En cambio, y por lo que respecta a las residencias secundarias, la correlación no es tan fuerte y el crecimiento de éstas está más vinculado a otros factores, relacionados con los niveles de renta o con la presión del turismo. De aquí viene el fuerte incremento de residencias secundarias que otra vez presentan las comunidades de las islas y las ubicadas a lo largo de la vertiente Mediterránea, que no siempre combinan este registro con aumentos significativos de la población. En el caso específico de las viviendas vacías, tal y como era de esperar, la correlación entre crecimiento de la población y de estos inmuebles resulta mucho más débil, lo cual corrobora la dependencia de la dinámica de este componente de factores ajenos a los demográficos.

3.2. Inmigración, edad y dimensión del hogar: otros factores en la expansión de la demanda de viviendas

Una vez vista la relación directa entre el total de nuevas viviendas principales y el crecimiento del número de hogares (aproximado por el aumento de la población) en el apartado anterior, en éste se profundiza en la trayectoria de algunos de los principales factores de modificación del número de hogares, como por ejemplo, la inmigración, el ciclo vital del sustentador familiar y la disminución en su dimensión media. Toda la información se desagrega territorialmente, para evaluar las similitudes y las diferencias que muestran las diferentes CC.AA.

²⁵ Otros casos singulares son los de las comunidades insulares y Murcia. Así, las Canarias combina un registro de crecimiento de la población muy elevado, con una tasa de incremento de las viviendas vacías muy inferior del correspondiente al conjunto del país. En cambio, la otra comunidad insular, Baleares, y Murcia, en el levante, tuvieron crecimientos relativamente menores de las viviendas vacías, combinados con incrementos bastante elevados de la población.

a) Hogares de inmigrados y demanda de viviendas

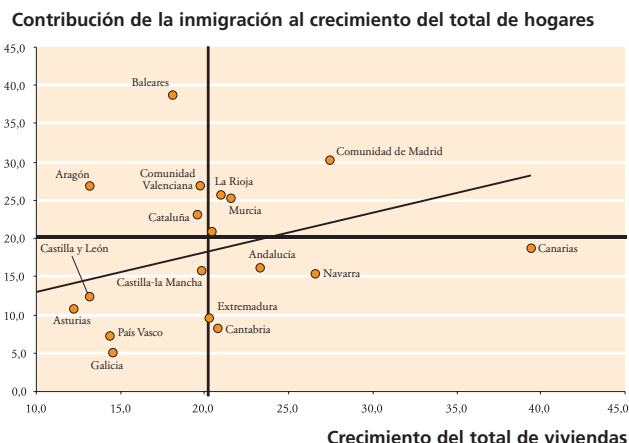
Como se ha indicado anteriormente, el avance del ritmo de incremento de la población española entre 1991 y 2001 (de escasamente un 5%) puede cuantificarse globalmente de moderado. Pero su valoración es más negativa cuando de este incremento se excluye el efecto de la inmigración. De hecho, si únicamente se tienen en cuenta los habitantes nacidos en España, la población sólo creció un 1,7%. Este dato evidencia la importancia que la inmigración tiene, tanto sobre el crecimiento de la población como sobre la formación de hogares españoles y, consecuentemente, sobre la demanda de la vivienda vinculada a cambios demográficos. La diversidad de las causas que intervienen en la dinámica inmigratoria determinan, de modo muy importante, la localización de ésta, hecho que provoca fuertes diferencias en términos regionales. Los valores extremos que registran las diferentes CC.AA. con relación a la proporción de hogares donde el cabeza de familia es un inmigrante revelan el impacto de los diferentes mecanismos de atracción. En este sentido, motivaciones de raíz social, cultural o de estructura económica pueden explicar lo que ha sucedido, por ejemplo, en algunas de las áreas de más incidencia de la inmigración, como las Islas Baleares, que, con un peso máximo del 12,8% de hogares donde el cabeza de familia es un inmigrante en el año 2001, ha experimentado un intenso crecimiento a consecuencia de la creciente radicación de pensionistas de la Europa central, hecho que también se da dando de forma creciente en otras comunidades de la vertiente Mediterránea, fundamentalmente la Comunidad Valenciana y Andalucía. En cambio, y en el otro extremo, hay comunidades donde el escaso atractivo económico explicaría la baja recepción de inmigrados. Cabe destacar Extremadura, donde en el mismo año 2001 los

hogares encabezados por inmigrantes representan un reducido 1,7% del total de hogares de la comunidad.

Así, en el conjunto de España, los hogares con un cabeza de familia nacido en el extranjero representaban, en el primer año del decenio, el 5,3% del total. En esta misma fecha, y siempre por encima de esta media, se sitúan las dos comunidades insulares (Baleares y Canarias, con un 12,4 y un 8,4%, respectivamente), junto con la Comunidad Valenciana (7,4%), Murcia (6,4%) y Cataluña (5,7%). A este grupo se añade la Comunidad de Madrid, con un peso relativo del 8,2%, el mayor registro después de las comunidades insulares. En el resto del territorio, en el centro y sur, la cornisa cantábrica y la región septentrional centro y occidental de España, la proporción de hogares encabezados por inmigrados es inferior al promedio español. Sin embargo, la incidencia de la inmigración sobre el mercado de la vivienda es relevante no sólo por su peso relativo, sino, muy especialmente, por la intensidad de su incremento. De hecho, la creciente entrada de inmigrantes fue uno de los factores fuertemente expansivos del aumento de los nuevos hogares españoles entre 1991 y 2001. Así, en el conjunto de España, un 20,7% de las unidades familiares surgidas entre éstos años son de inmigrados. En términos regionales, al igual que sucede con el total poblacional, se observan notables divergencias en lo que respecta a la dinámica de creación de nuevos hogares dirigidos por inmigrados. Así, las Islas Baleares vuelve a encabezar el ranking, ya que es la comunidad donde la llegada de extranjeros tuvo un mayor impacto, con cerca del 40% del total de los nuevos hogares surgidos a lo largo de la década (unos 28.000 del total aproximado de 72.000 creados). La segunda comunidad en términos de importancia es la Comunidad de Madrid, donde el porcentaje alcanza un valor superior al 30% (más de 109.000 del total de cerca de

Gráfico 3.2. Contribución de los hogares de inmigrantes al total de viviendas en España, por CC.AA. 1991-2001

En porcentaje



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

360.000). En el mismo sentido, Aragón y la Rioja, junto con la franja del Mediterráneo (Murcia, la Comunidad Valenciana y Cataluña), registran aportaciones que superan el promedio correspondiente al conjunto del territorio español. En cambio, hay comunidades donde los inmigrantes prácticamente no generan impacto en el aumento del total de nuevos hogares. Éste es, otra vez, el caso de las regiones situadas en el norte y noroeste del país (Galicia, País Vasco, Cantabria, Asturias y Navarra), junto con Extremadura, las dos Castillas, Andalucía y Canarias. El gráfico 3.2. relaciona, para el periodo 1991-2001 y para cada comunidad autónoma, la contribución de los inmigrantes al crecimiento del total de hogares de cada autonomía con las tasas de incremento del total de las viviendas. La observación de este gráfico sugiere una vinculación positiva entre ambas variables. Sin embargo, la notable dispersión que muestran los puntos dibujados denota la existencia de un número importante de CC.AA. que presentan comportamientos extremos. Por ejemplo, entre las comu-

nidades autónomas que tienen aumentos similares de las viviendas totales aparecen divergencias notables con relación a la aportación de la inmigración al crecimiento del total de hogares. Los extremos oscilarían entre las Islas Baleares (con la mayor contribución de la inmigración al crecimiento del total de hogares, un 38,7% entre 1991 y 2001) y Extremadura y Cantabria (con sólo un 9,6 y un 8,1 %, respectivamente). En síntesis, la inmigración ha provocado un incremento significativo de los hogares españoles, hecho que se ha traducido en una presión adicional sobre la demanda de residencias principales. De acuerdo con este comportamiento, el impacto final sobre cada una de las comunidades responde a la forma en que acaban combinándose el peso de la inmigración sobre la formación de nuevos hogares y la importancia relativa que las viviendas principales tienen sobre el total.

b) Edad del sustentador principal y adquisición de vivienda

El marco teórico descrito obliga en tener muy en cuenta, como variable explicativa relevante de la demanda de viviendas, la edad del sustentador principal de la familia. Tal y como se ha adelantado, la adquisición de una vivienda por parte de un hogar está estrechamente vinculada a su capacidad de compra, y, por tanto, a la dinámica de obtención de ingresos o de generación de ahorro, tanto actual como futura, así como a la capacidad de endeudamiento contra estos ingresos futuros. De este modo, la mayoría de individuos que actualmente tienen edades comprendidas entre 35 y 44 años, con un nivel de ingresos que aún está lejos del máximo de su ciclo vital, tienden a incorporarse al mercado inmobiliario como demandantes de vivienda (especialmente de uso principal

Cuadro 3.2. Hogares de población nacida en España, según la edad del sustentador principal. 1991 y 2001

Valores absolutos y pesos en porcentaje

	0-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85 y más	Total
A. 1991									
Andalucía ¹	45.354	335.146	381.757	352.340	391.256	293.697	144.858	25.685	1.970.094
Aragón	5.017	50.629	68.059	64.138	81.610	71.686	38.210	7.374	386.723
Asturias	3.315	40.578	61.980	57.468	77.305	64.175	33.015	6.835	344.672
Baleares	6.284	37.295	46.624	37.489	39.338	31.004	20.197	3.706	221.936
Canarias	11.149	66.510	81.135	74.934	74.052	49.907	27.165	5.385	390.237
Cantabria	1.708	19.743	29.875	25.490	32.523	27.873	15.537	3.313	156.062
Castilla y León	7.257	92.043	134.208	129.775	171.764	150.180	92.153	20.481	797.861
Castilla-la Mancha	7.444	77.388	83.316	79.583	108.491	93.274	52.782	10.292	512.571
Cataluña	38.089	279.913	377.451	348.872	371.874	298.248	151.609	26.801	1.892.857
C. Valenciana	22.369	192.359	232.673	211.996	229.849	183.639	94.793	16.397	1.184.075
Extremadura	6.163	50.007	52.144	51.010	68.702	55.727	32.506	6.836	323.095
Galicia	12.994	81.088	124.324	140.530	172.915	142.976	82.094	17.356	774.278
C. de Madrid	22.792	214.514	313.487	291.235	288.196	208.276	109.407	19.684	1.467.591
Murcia	5.957	49.950	55.907	52.401	59.718	45.005	22.459	4.401	295.798
Navarra	1.882	19.453	30.373	27.592	30.028	26.263	14.452	2.963	153.004
País Vasco	6.061	81.662	131.044	121.637	135.630	93.184	45.793	8.707	623.717
La Rioja	1.211	12.390	15.640	14.247	17.103	14.580	8.105	1.417	84.694
España	205.047	1.700.669	2.219.997	2.080.736	2.350.352	1.849.695	985.136	187.634	11.579.265
B. 2001									
Andalucía ¹	20.309	300.155	520.543	441.901	388.511	413.626	218.029	39.336	2.342.410
Aragón	2.066	48.751	79.966	74.565	69.223	83.935	57.512	9.685	425.702
Asturias	2.400	24.188	66.727	75.508	62.753	79.191	56.343	10.967	378.079
Baleares	2.942	40.657	55.415	50.517	41.772	42.031	25.409	7.704	266.447
Canarias	6.214	74.814	117.479	102.542	82.097	78.945	36.871	6.907	505.869
Cantabria	1.042	15.453	35.207	34.583	28.846	35.694	22.518	5.346	178.690
Castilla y León	3.490	79.086	162.196	155.221	139.812	183.442	118.528	25.978	867.753
Castilla-la Mancha	3.886	76.831	125.155	99.433	87.493	112.043	74.237	14.034	593.111
Cataluña	16.783	267.095	428.510	417.614	374.038	394.542	231.327	52.921	2.182.831
C. Valenciana	14.022	186.942	289.630	265.637	223.801	235.134	135.585	30.960	1.381.711
Extremadura	927	48.101	74.768	61.335	53.555	72.098	41.391	8.456	360.632
Galicia	5.401	82.903	142.062	162.463	155.951	185.362	108.797	27.785	870.723
C. de Madrid	10.411	191.899	343.959	352.655	300.963	302.419	178.660	38.567	1.719.533
Murcia	1.720	43.825	79.646	64.256	60.277	60.255	36.207	7.941	354.127
Navarra	1.455	22.043	36.758	35.012	27.466	30.464	22.271	5.759	181.230
País Vasco	4.139	71.082	142.682	145.691	128.687	130.074	77.839	24.221	724.416
La Rioja	632	9.984	19.603	17.324	16.053	18.476	11.849	2.946	96.867
España	97.839	1.583.812	2.720.308	2.556.256	2.241.299	2.457.732	1.453.374	319.513	13.430.131

	0-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85 y más	Total
C. Peso sobre el total en 1991									
Andalucía ¹	2,3	17,0	19,4	17,9	19,9	14,9	7,4	1,3	100,0
Aragón	1,3	13,1	17,6	16,6	21,1	18,5	9,9	1,9	100,0
Asturias	1,0	11,8	18,0	16,7	22,4	18,6	9,6	2,0	100,0
Baleares	2,8	16,8	21,0	16,9	17,7	14,0	9,1	1,7	100,0
Canarias	2,9	17,0	20,8	19,2	19,0	12,8	7,0	1,4	100,0
Cantabria	1,1	12,7	19,1	16,3	20,8	17,9	10,0	2,1	100,0
Castilla y León	0,9	11,5	16,8	16,3	21,5	18,8	11,6	2,6	100,0
Castilla-la Mancha	1,5	15,1	16,3	15,5	21,2	18,2	10,3	2,0	100,0
Cataluña	2,0	14,8	19,9	18,4	19,6	15,8	8,0	1,4	100,0
C. Valenciana	1,9	16,2	19,7	17,9	19,4	15,5	8,0	1,4	100,0
Extremadura	1,9	15,5	16,1	15,8	21,3	17,2	10,1	2,1	100,0
Galicia	1,7	10,5	16,1	18,1	22,3	18,5	10,6	2,2	100,0
C. de Madrid	1,6	14,6	21,4	19,8	19,6	14,2	7,5	1,3	100,0
Murcia	2,0	16,9	18,9	17,7	20,2	15,2	7,6	1,5	100,0
Navarra	1,2	12,7	19,9	18,0	19,6	17,2	9,4	1,9	100,0
País Vasco	1,0	13,1	21,0	19,5	21,7	14,9	7,3	1,4	100,0
La Rioja	1,4	14,6	18,5	16,8	20,2	17,2	9,6	1,7	100,0
España	1,8	14,7	19,2	18,0	20,3	16,0	8,5	1,6	100,0
D. Peso sobre el total en 2001									
Andalucía ¹	0,9	12,8	22,2	18,9	16,6	17,7	9,3	1,7	100,0
Aragón	0,5	11,5	18,8	17,5	16,3	19,7	13,5	2,3	100,0
Asturias	0,6	6,4	17,6	20,0	16,6	20,9	14,9	2,9	100,0
Baleares	1,1	15,3	20,8	19,0	15,7	15,8	9,5	2,9	100,0
Canarias	1,2	14,8	23,2	20,3	16,2	15,6	7,3	1,4	100,0
Cantabria	0,6	8,6	19,7	19,4	16,1	20,0	12,6	3,0	100,0
Castilla y León	0,4	9,1	18,7	17,9	16,1	21,1	13,7	3,0	100,0
Castilla-la Mancha	0,7	13,0	21,1	16,8	14,8	18,9	12,5	2,4	100,0
Cataluña	0,8	12,2	19,6	19,1	17,1	18,1	10,6	2,4	100,0
C. Valenciana	1,0	13,5	21,0	19,2	16,2	17,0	9,8	2,2	100,0
Extremadura	0,3	13,3	20,7	17,0	14,9	20,0	11,5	2,3	100,0
Galicia	0,6	9,5	16,3	18,7	17,9	21,3	12,5	3,2	100,0
C. de Madrid	0,6	11,2	20,0	20,5	17,5	17,6	10,4	2,2	100,0
Murcia	0,5	12,4	22,5	18,1	17,0	17,0	10,2	2,2	100,0
Navarra	0,8	12,2	20,3	19,3	15,2	16,8	12,3	3,2	100,0
País Vasco	0,6	9,8	19,7	20,1	17,8	18,0	10,7	3,3	100,0
La Rioja	0,7	10,3	20,2	17,9	16,6	19,1	12,2	3,0	100,0
España	0,7	11,8	20,3	19,0	16,7	18,3	10,8	2,4	100,0

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

y financiada, mayoritariamente, con endeudamiento). A su vez, los que tienen una edad comprendida entre 45 y 65 años, con rentas máximas y una elevada tasa de ahorro, son los mayores demandantes de segundas residencias. Por este motivo, un análisis del impacto de los cambios demográficos sobre el mercado inmobiliario sería incompleto sin una identificación del peso relativo que tienen, sobre el total de los hogares españoles, los encabezados por individuos en edad propicia para afrontar el esfuerzo económico que requiere la adquisición de un bien inmueble.

La composición de la pirámide de población española en función de la participación relativa que tienen grupos de individuos de diferentes franjas de edad, identificados, cada uno de ellos, con una cohorte o generación, constituye la base de estas reflexiones. Para organizar los hogares, se toma como variable indicativa la edad del cabeza de familia o sustentador principal. Así, aquéllos con menos de 35 años representaban, lógicamente, una cifra menor del total de hogares en 2001, de sólo el 12,5%. En cambio, un 20,3% de las familias estaban encabezadas por individuos entre 35 y 45 años, es decir, personas con todo el potencial para adquirir la primera vivienda. Las diferencias entre estos dos grupos no sólo radican en su peso relativo, sino también en el signo de las variaciones experimentadas entre 1991 y 2001 (negativas los situados en la primera franja de edad; ligeramente positivas quienes integran la segunda).²⁶ Sin embargo, el mayor peso corresponde a las generaciones de quienes cuentan entre 45 y 64 años, puesto que en el año 2001 estas cohortes explicaban cerca del 36% del total de hogares en España. Es preciso decir, también, que la generación de los mayores de 65 ha pasado de representar el 26,1% del total de los nuevos hogares crea-

dos por nativos en el año 1991 a un significativo 31,5% en 2001 (cuadro 3.2.).

Cuando del conjunto español se pasa al ámbito regional, los resultados son muy heterogéneos y reflejan procesos anteriores de expulsión o atracción de población y dinámicas, también distintas, de crecimiento vegetativo de la población. En este contexto, cabe destacar que la contribución del segmento de hogares con responsables menores de 35 años disminuye en todas las comunidades autónomas, sin excepción. Este fenómeno es el reflejo de las bajadas de la natalidad que comenzaron en España a partir de 1975 y que, a pesar de que con intensidades diferentes, se extendieron a todas las CC.AA. en la segunda parte de los años setenta. Así, los no-nacidos en aquéllos años, y que en el año 2001 tendrían entre 20 y 25 años, son los sustentadores principales que ahora no aparecen. Por su parte, las familias en que el principal sustentador tenía entre 35 y 44 años en el año 2001 han contribuido positivamente al incremento de los hogares totales en casi todas las regiones, justamente por el efecto contrario, puesto que se trata de la cohorte nacida entre 1957 y 1966, ya plenamente integrada en el *baby boom* español. Por lo que respecta al grupo de hogares dirigidos por individuos con edades comprendidas entre 45 y 64 años, todas las comunidades (a excepción de las islas Baleares) realizan una aportación negativa a la creación de nuevos hogares, a pesar de que difieren notablemente las intensidades: entre la caída más reducida del 3,7% correspondiente a la Comunidad de Madrid y la más intensa de Extremadura (superior al 14%). Finalmente, el grupo de quienes tienen más de 65 años crece en todas las comunidades y lo hace con una intensidad más que notable, que oscila entre el 10,7% de los nuevos hogares de Castilla-la Mancha y superior al 35% del País Vasco.

²⁶ Más concretamente, las familias donde el sustentador principal tiene menos de 35 años tuvieron una caída próxima al 24% (desde el 16,5% inicial, hasta el 12,5% final). A su vez, los hogares presididos por individuos entre 35 y 44 años se incrementaron desde el 19,2% de 1991 hasta el 20,3% de 2001.

Cuadro 3.3. Tamaño medio de los hogares en España y en las CC.AA. 1991-2001

Personas por hogar

	1991			2001		
	Personas	Hogares	Tamaño	Personas	Hogares	Tamaño
Andalucía ¹	7.064.737	2.010.811	3,5	7.495.474	2.454.498	3,1
Aragón	1.188.817	389.991	3,0	1.204.215	443.242	2,7
Asturias	1.093.937	351.991	3,1	1.062.998	389.402	2,7
Baleares	709.138	232.868	3,0	841.669	305.477	2,8
Canarias	1.493.784	410.408	3,6	1.694.477	552.497	3,1
Cantabria	527.326	158.027	3,3	535.131	182.655	2,9
Castilla y León	2.545.926	809.498	3,1	2.456.474	889.267	2,8
Castilla-la Mancha	1.658.446	514.673	3,2	1.760.516	610.267	2,9
Cataluña	6.059.494	1.939.494	3,1	6.343.110	2.315.853	2,7
C. Valenciana	3.857.234	1.223.223	3,2	4.162.776	1.492.791	2,8
Extremadura	1.061.852	325.409	3,3	1.058.503	366.926	2,9
Galicia	2.731.669	799.179	3,4	2.695.880	900.603	3,0
C. de Madrid	4.947.555	1.512.709	3,3	5.423.384	1.873.791	2,9
Murcia	1.045.601	300.272	3,5	1.197.646	378.252	3,2
Navarra	519.277	155.444	3,3	555.829	188.771	2,9
País Vasco	2.104.041	632.992	3,3	2.082.587	741.408	2,8
La Rioja	263.434	85.086	3,1	276.702	101.438	2,7
España	38.872.268	11.852.075	3,3	40.847.371	14.187.138	2,9

1. Incluye Ceuta y Melilla.

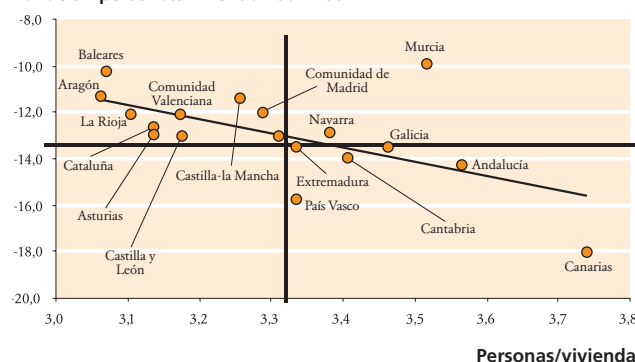
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

c) Creciente uniformidad del número de personas por hogar y convergencia regional

La divergencia entre las tasas de crecimiento de la población y de los hogares (más intensa en este segundo caso) refleja una reducción del número de personas por familia. Pero este cambio en la dimensión media es, a su vez, fruto de una transformación en los patrones de comportamiento social y cultural del país. Esta reducción contribuye al incremento de los hogares y, consecuentemente, a una demanda de viviendas que se aleja de la trayectoria seguida por el crecimiento natural de la población. Así, como ya se ha adelantado, entre 1991 y 2001, el número de

Gráfico 3.3. Evolución del número de personas por vivienda principal en España, por CC.AA. 1991-2001

Personas por vivienda y variación en porcentaje

Variación personas/vivienda 1991-2001

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

personas por hogar en España ha caído desde 3,3 hasta 2,9 (lo cual representa una reducción de más del 13% en diez años). En términos territoriales, las intensidades de las caídas oscilan entre el 10% de Murcia (que pasa de los 3,5 habitantes por vivienda principal en 1991 a los 3,2 en 2001) y el 18% de Canarias, que registra la mayor disminución del país (desde 3,6 personas por hogar a 3,1, véase el cuadro 3.3.).

Al margen de estos datos más generales, y con el objetivo de observar las similitudes y las diferencias que muestra el patrón de comportamiento de todas las comunidades autónomas que integran el territorio español, se ha elaborado el gráfico 3.3., que combina la información referida a los valores correspondientes a las ratios personas/vivienda principal en cada comunidad autónoma (eje horizontal), así como la variación porcentual de estos cocientes entre 1991 y 2001 (eje vertical). El resultado es una nube de puntos decreciente. Observándolos se concluye que las CC.AA. con valores inferiores de las ratios han tendido a registrar tasas de variación en el periodo 1991-2001 menos negativas que aquéllas que muestran ratios iniciales más elevadas. Observando la nube de puntos, no demasiado dispersa, se puede inferir que esta tendencia ha sido bastante homogénea, lo cual sugiere que se ha producido un proceso de convergencia en el número de personas por hogar a escala territorial. En concreto, los valores extremos en términos de habitantes por hogar en los años 1991 y 2001 tienden a corresponder a los mismos grupos de comunidades autónomas, pero ahora con registros significativamente menores. En este sentido, dentro de una clasificación que ordenase las ratios de mayor a menor, Galicia en el noroeste de la península, Murcia y Andalucía en el sur y las Islas Canarias ocupan las posiciones más elevadas, tanto al principio como al final del periodo. Conforme a lo que se ha anticipado, éstas

presentan valores que han tendido a reducirse, desde registros que oscilaban entre el 3,5 y el 3,7 el primer año y de otros que variaban entre el 3 y el 3,2 el último. Lo mismo sucede en la parte baja de la clasificación, que durante toda la década sigue afectando al mismo grupo de comunidades: Asturias y la Rioja en el norte del territorio, Aragón y Cataluña al avanzar hacia el este. Estas regiones registran valores que han se han reducido, desde 3,1 personas por hogar en el año 1991 hasta las 2,7 en 2001. Así, las caídas de las comunidades que ocupan las posiciones más altas del ranking son de mayor intensidad que las de las situadas en la parte más baja (de entre un 14 y un 18% en el primer caso, frente a tasas de variación que oscilan entre el 11 y el 13% en el segundo). La excepción es la comunidad autónoma de Murcia, que, registrando ratios elevadas, sufre la caída menos intensa de todo el país (de un 10%).

Finalmente, el análisis desarrollado permite aceptar como válida la existencia de una importante correlación entre los cambios demográficos que ha experimentado el país en una década y la trayectoria de crecimiento de su mercado inmobiliario. Este efecto es especialmente notable cuando se trata del comportamiento de las viviendas principales más que en el caso de las secundarias y vacías, donde intervienen otro tipo de explicaciones, más ligadas a razones de cariz social, cultural y económico. Es preciso señalar, sin embargo, que entre los cambios demográficos escogidos a efectos de este estudio, la inmigración y la edad del sustentador del hogar parecen ser los que generan más impacto en la expansión del número de inmuebles, especialmente de los destinados a ser usados como residencia principal. Este patrón de comportamiento parece reproducirse tanto en el ámbito estatal como en el regional, a pesar de que con algunas divergencias entre las diferentes comunidades autónomas. Sin embargo, la composición del total de viviendas

en función del peso relativo que mantienen sus componentes principales tiende a mantenerse estable en el conjunto de España. Más específicamente, las primeras residencias muestran una participación prácticamente idéntica durante todo el periodo 1991-2001 (en torno al 68,5%). Igual sucede con los otros dos componentes, cuyo peso se ha mantenido prácticamente constante, sólo con un pequeño incremento de escasamente dos décimas de los inmuebles vacíos, que, evidentemente, se ha traducido en un ligero retroceso de las residencias secundarias. Además, este resultado es suficientemente homogéneo en todo el territorio. En efecto, de las diecisiete CC.AA. analizadas, tan sólo cinco muestran una variación superior a los dos puntos porcentuales,²⁷ lo que permite percibir una tendencia a converger en términos de la estructura de la composición del total de viviendas de cada comunidad autónoma, que podría relativizar parte de las diferencias observadas en las trayectorias seguidas por cada región.

27 El caso más extremo corresponde a las Baleares, donde el peso de las viviendas principales (de tan sólo el 55,9% del total en el año 1991, el más bajo del estado), ha crecido fuertemente, hasta el 62,5% de 2001 (lo que representa un incremento en la participación de 6,7 puntos).

4.

El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación

En este apartado se efectúa un análisis agregado, y también de algunos elementos territoriales, de los factores que explican el crecimiento de los hogares en España en los años 1991-2001. Este análisis, y el procedimiento usado para la desagregación de la influencia de cada uno de los factores (véase en el anexo metodológico las principales características del proceso utilizado), constituye la base de la extrapolación en el horizonte de 2012, que se presenta en el capítulo siguiente. Del capítulo anterior se desprende que la evolución de la demanda de viviendas principales depende, manteniendo constantes otros factores como la renta y las variables económicas, de variaciones en el número total de los hogares. En consecuencia, una cuestión relevante para entender parte de la dinámica actual y futura del mercado inmobiliario pasa por comprender los cambios que operan en la evolución del número absoluto de familias. En este sentido, los factores que influyen en su variación tienen orígenes muy diversos, considerando que influyen elementos puramente demográficos, modificaciones en los patrones de comportamiento u otros aspectos (como el alargamiento de la esperanza de vida) vinculados a las condiciones de bienestar del país, por no hablar de las operadas por las entradas (o salidas) de población procedente del extranjero (o que se dirige a fuera del país). En este capítulo se presentan, en el primer apartado, las razones y los elementos en los cuales se ha desagregado la variación del número de hogares, mientras que en el segundo punto se ofrecen las principales conclusiones que pueden extraerse para el caso español. Finalmente, en el tercer apartado se efectúa un análisis territorial del impacto de los factores considerados: demografía, elementos socioculturales e inmigración. Y por su parte, los principales aspectos que integran estos factores: desagregación por cohortes de edad en el ámbito demográfico y descomposición de los efectos de la reducción en el tamaño del hogar, en el aumento de la esperanza de vida y en el retraso de la edad de emancipación de los jóvenes.

4.1. Factores de variación en el total de hogares

A pesar de que la casuística de factores potencialmente explicativos de las modificaciones en el número de hogares es muy amplia, teniendo en cuenta la información disponible y, también, la simplicidad del análisis en este estudio, se distinguen tres tipos de elementos determinantes de los cambios en el total de hogares entre dos periodos de tiempo: los puramente demográficos, los derivados de modificaciones en los patrones sociales y culturales y los vinculados a la inmigración. Se entiende que estos factores operan, lógicamente, en una situación de mantenimiento de los elementos más profundos, económicos sobre todo, que pueden afectarlos. Por tanto, se postula que, en caso de mantenerse la situación económica del momento inicial, los cambios en el total de hogares quedan determinadas por estos tres tipos de factores.

Por una parte, el *factor demográfico* expresa los cambios en el número de hogares por el puro proceso de desplazamiento de cohortes de edad de sustentadores principales entre dos periodos de tiempo. Por ejemplo, la generación nacida entre 1966 y 1975, que se corresponde con una parte de la cohorte de los *baby boomers*, tenía en el año 1991 de 16 a 25 años. Diez años después, este colectivo de sustentadores principales, probablemente el más numeroso de la historia moderna del país, presentaba edades comprendidas entre 26 y 35 años, y, por tanto, estaba en el momento culminante de construcción de nuevos hogares. Sin embargo, el elemento determinante de su impacto sobre la generación de nuevas familias no es tanto su volumen absoluto como la comparación con la generación precedente, que sustituye diez años después, es decir, aquella que en el año 1991 tenía entre 25 y 36 años. De este modo, por un proceso de sustitución demográfica (de la generación nacida

entre 1956 y 1965 por la de los años 1966-1975) se da un crecimiento en el número de hogares de los que tienen entre 26 y 35 años y, considerando la igualdad de la tasa de creación de hogares para el resto de cohortes, se produce un aumento de su número total. El *efecto demográfico* agregado será pues, el monto de las variaciones en el total de hogares generados en cada una de las cohortes en las cuales se puede dividir la pirámide poblacional española. Como se verá más adelante, el hecho de que la variación en el total de hogares implique la sustitución de una cohorte por la anterior, genera un conjunto de efectos con un impacto diferente y, sobre todo, de distinto signo, según cohortes.

Por lo que respecta a los *factores socioculturales*, éstos recogen, en cambio, otros motivos de modificación en el número de hogares, vinculados a cambios en los patrones de comportamiento de los individuos o a modificaciones en las condiciones de salud de la población. En este ámbito, se ha creído oportuno distinguir tres grandes tipos de elementos, según afecten a la modificación en el tamaño del hogar, a la edad de emancipación de los jóvenes o al alargamiento de la esperanza de vida. Por lo que respecta, en primer lugar, al *tamaño medio de las familias*, es conocida su tendencia progresiva a la reducción, hecho que implica que, a igualdad de población, el volumen absoluto de hogares tiene que crecer. Los factores que operan debajo esta disminución son diversos. La tendencia de las parejas más jóvenes a retardar y, en especial, a reducir el número de hijos, el aumento del número de separaciones y divorcios, la creciente conducta de una parte no pequeña de la población joven de vivir sola o el incremento relativo de los mayores de 65 años, son factores que refuerzan dicho proceso de reducción del tamaño medio de la unidad familiar. En segundo término, las *modificaciones en la edad de emancipación de los jóvenes* constituye otro elemento que, a corto y a medio plazo, podría afectar al total de

unidades familiares. A largo plazo, lógicamente, los jóvenes acaban dejando de vivir con los padres, pero en tiempo menos dilatado, y el periodo 1991-2001 no es demasiado largo desde este punto de vista, pueden producirse acumulaciones de estos jóvenes en el hogar de los padres que, transitoriamente, retrasen la edad de construcción de una familia y, por tanto, reduzcan el crecimiento de los hogares. En tercer lugar, *el alargamiento de la esperanza de vida* es un factor que, al igual que el anterior, ha de estabilizarse a largo plazo, considerando los límites genéticos de dicho proceso. Pero en el tránsito entre la situación de menor a mayor esperanza de vida de la gente de la tercera edad, el proceso comporta un aumento del número de hogares.

Además de los factores demográficos y de los sociales y culturales, un tercer elemento ha tomado una importancia especialmente intensa en el caso español. Hace referencia a la *inmigración*, que recoge las variaciones en el total de unidades familiares por la importante entrada de contingentes de personas no nacidas en el país y que, por tanto, constituyen un aumento neto en la creación de hogares.

El conjunto de aspectos descritos acaba generando una variación neta del total de hogares. De hecho, algunos de éstos operan reduciendo la creación de nuevas familias en los años estudiados, mientras que otros generan el proceso contrario. Sin embargo, todos acaban afectando al volumen de nuevas unidades familiares, modificación que se acaba trasladando, bien de forma directa o indirecta, a la demanda de vivienda principal. Valga, por ejemplo, el caso de la inmigración, que, ciertamente, no es una demandante tradicional de vivienda nueva, pero entra en el mercado de la vivienda por el segmento más bajo del mismo, probablemente en situaciones de alquiler o de compra de pisos de reducida calidad o situados en áreas urbanas degradadas. Esta entrada impulsa los anteriores ocupantes de estas

viviendas a constituirse en demandantes, ahora sí, de vivienda nueva. Y lo mismo sucede, por ejemplo, en el caso del alargamiento de la esperanza de vida, puesto que las propiedades inmobiliarias que ocupan las personas de más edad que han visto alargada su expectativa de vida no son, transitoriamente, transferidas a las generaciones más jóvenes. Éstas se ven, por tanto, obligadas a entrar en la adquisición de una nueva vivienda, a diferencia de otros momentos en los que la herencia recibida les habría ahorrado este esfuerzo. Por tanto, todos los factores mencionados, bien sea de forma directa o indirecta, generando un aumento en el número de hogares, provocan una presión sobre el mercado inmobiliario que ha de acabar generando nuevas viviendas para este creciente contingente de familias.

4.2. Una visión estilizada del papel de los diferentes factores en el cambio demográfico en España

Ya se ha indicado antes que el número total de hogares en España ha crecido en torno a un 20% entre 1991 y 2001, y que la llegada de los *baby boomers* a la edad de formación de hogares de forma plena en la década de los noventa permitía esperar que los factores demográficos serían el elemento más determinante del crecimiento de los hogares españoles. Y a pesar de que su impacto es, ciertamente, relevante, hay otros factores tanto de tipo sociocultural como de inmigración, que han impactado notablemente en el crecimiento de los hogares españoles. Así, el fuerte aumento de hogares en España entre 1991 y 2001 (aproximadamente de 2.335.000), a pesar de que refleja un predominio de los elementos estrictamente demográficos (que aportan el 54,5% del total, con un aumento de los hogares de más de 1.270.000), se explica, también, por una contribución no insignificante de los factores socioculturales (que han dado

Cuadro 4.1. Factores de crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. 1991-2001

Variación absoluta y aportación al crecimiento en porcentaje

	Inmigrantes	Factores sociales	Factores demográficos	Total
	A	B	C	A+B+C=D
A. Variación absoluta				
Andalucía ¹	71.372	8.062	364.253	443.687
Aragón	14.271	21.107	17.873	53.251
Asturias	4.004	12.505	20.902	37.411
Baleares	28.098	26.171	18.340	72.609
Canarias	26.457	34.883	80.749	142.089
Cantabria	2.000	6.060	16.568	24.628
Castilla y León	9.877	14.628	55.264	79.769
Castilla-la Mancha	15.054	37.075	43.465	95.594
Cataluña	86.385	148.105	141.869	376.359
C. Valenciana	71.932	61.503	136.133	269.568
Extremadura	3.980	-952	38.489	41.517
Galicia	4.979	54.941	41.504	101.424
C. de Madrid	109.140	76.654	175.288	361.082
Murcia	19.651	13.091	45.238	77.980
Navarra	5.101	14.419	13.806	33.327
País Vasco	7.717	43.123	57.576	108.416
La Rioja	4.178	6.966	5.208	16.352
España	484.197	578.340	1.272.525	2.335.063
B. Contribución al crecimiento				
Andalucía ¹	16,1	1,8	82,1	100,0
Aragón	26,8	39,6	33,6	100,0
Asturias	10,7	33,4	55,9	100,0
Baleares	38,7	36,0	25,3	100,0
Canarias	18,6	24,5	56,8	100,0
Cantabria	8,1	24,6	67,3	100,0
Castilla y León	12,4	18,3	69,3	100,0
Castilla-la Mancha	15,7	38,8	45,5	100,0
Cataluña	23,0	39,4	37,7	100,0
C. Valenciana	26,7	22,8	50,5	100,0
Extremadura	9,6	-2,3	92,7	100,0
Galicia	4,9	54,2	40,9	100,0
C. de Madrid	30,2	21,2	48,5	100,0
Murcia	25,2	16,8	58,0	100,0
Navarra	15,3	43,3	41,4	100,0
País Vasco	7,1	39,8	53,1	100,0
La Rioja	25,6	42,6	31,8	100,0
España	20,7	24,8	54,5	100,0

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación

Cuadro 4.2. Descomposición del impacto de los factores demográficos en el crecimiento de las viviendas en España. 1991-2001
Valores absolutos y aportaciones al crecimiento en porcentaje

	Generaciones anteriores a 1936	Efecto Guerra Civil	Post-guerra	Pre-Baby Boom	Baby Boom	Nuevas generaciones	Total
A. Valores absolutos							
Andalucía ¹	119.686	-13.363	57.588	162.028	42.819	-4.504	364.253
Aragón	16.102	-15.201	7.544	10.825	-331	-1.067	17.873
Asturias	21.902	-16.984	13.481	4.089	-1.095	-491	20.902
Baleares	3.772	-3.939	8.041	6.007	5.173	-714	18.340
Canarias	28.480	571	13.755	28.754	10.825	-1.636	80.749
Cantabria	10.861	-5.863	8.348	4.220	-795	-202	16.568
Castilla y León	43.721	-32.185	17.442	33.349	-5.669	-1.393	55.264
Castilla-la Mancha	25.278	-21.856	9.967	32.949	-1.997	-876	43.465
Cataluña	81.463	-28.514	41.836	27.251	27.661	-7.826	141.869
C. Valenciana	60.144	-12.549	28.298	46.100	16.780	-2.639	136.133
Extremadura	21.694	-12.831	8.088	23.165	-927	-701	38.489
Galicia	42.217	-17.141	4.297	9.695	3.853	-1.417	41.504
C. de Madrid	77.626	-2.345	33.784	41.962	29.008	-4.747	175.288
Murcia	19.084	-6.537	6.026	19.216	8.314	-866	45.238
Navarra	6.193	-1.945	4.995	4.461	506	-404	13.806
País Vasco	43.143	-12.288	13.479	14.143	744	-1.645	57.576
La Rioja	3.701	-2.731	2.320	2.412	-282	-212	5.208
España	625.068	-205.702	279.290	470.625	134.586	-31.341	1.272.525
B. Aportaciones al crecimiento							
Andalucía ¹	32,9	-3,7	15,8	44,5	11,8	-1,2	100,0
Aragón	90,1	-85,0	42,2	60,6	-1,9	-6,0	100,0
Asturias	104,8	-81,3	64,5	19,6	-5,2	-2,4	100,0
Baleares	20,6	-21,5	43,8	32,8	28,2	-3,9	100,0
Canarias	35,3	0,7	17,0	35,6	13,4	-2,0	100,0
Cantabria	65,6	-35,4	50,4	25,5	-4,8	-1,2	100,0
Castilla y León	79,1	-58,2	31,6	60,3	-10,3	-2,5	100,0
Castilla-la Mancha	58,2	-50,3	22,9	75,8	-4,6	-2,0	100,0
Cataluña	57,4	-20,1	29,5	19,2	19,5	-5,5	100,0
C. Valenciana	44,2	-9,2	20,8	33,9	12,3	-1,9	100,0
Extremadura	56,4	-33,3	21,0	60,2	-2,4	-1,8	100,0
Galicia	101,7	-41,3	10,4	23,4	9,3	-3,4	100,0
C. de Madrid	44,3	-1,3	19,3	23,9	16,5	-2,7	100,0
Murcia	42,2	-14,4	13,3	42,5	18,4	-1,9	100,0
Navarra	44,9	-14,1	36,2	32,3	3,7	-2,9	100,0
País Vasco	74,9	-21,3	23,4	24,6	1,3	-2,9	100,0
La Rioja	71,1	-52,4	44,6	46,3	-5,4	-4,1	100,0
España	49,1	-16,2	21,9	37,0	10,6	-2,5	100,0

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

lugar a más de 78.000, un 24,8% del total), mientras que la inmigración ha aportado cerca de los 484.000 nuevos hogares restantes, un 20,7%. En síntesis, del cambio en el total de hogares operado en España entre 1991 y 2001, aproximadamente un 55% del aumento de los hogares se explica por el cambio demográfico, cerca de un 25% por la suma de los factores sociales y culturales, y aproximadamente el 20% por la inmigración. A continuación se presenta un análisis más desagregado de los diferentes elementos, en especial del papel de cada una de las distintas generaciones y del impacto de los factores sociales y culturales (alargamiento de la esperanza de vida, retraso en la emancipación de los jóvenes y reducción del tamaño de los hogares, véase gráfico 4.1.).

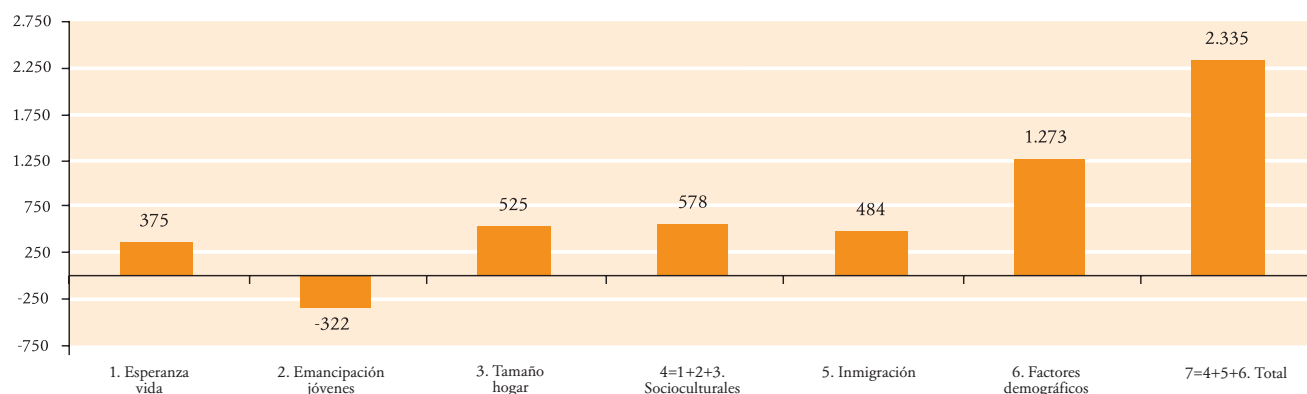
Comenzando por el *componente demográfico*, como ya se ha visto, este factor (sustitución de unas generaciones por otras) explica cerca del 55% del crecimiento de 2,3 millones de nuevos hogares en España entre el año 1991 y

2001. ¿Cuáles son, pues, las generaciones responsables de este aumento? ¿Aportan todas ellas un peso similar a la variación total o, al contrario, nos encontramos ante unos factores generacionales específicos, con responsabilidades diferentes? Este aspecto es de crucial importancia, puesto que se trata, como se verá en el próximo capítulo, de efectuar una proyección del crecimiento del número de hogares en España hacia el futuro. Y, según cuáles sean las generaciones responsables de lo que ha sucedido hasta ahora, el futuro será diferente. Como se ha indicado, el elemento demográfico sintetiza las modificaciones del agregado del conjunto de familias atendiendo a la edad del sustentador principal. Más específicamente, incorporan la suma algebraica de los efectos (positivos y negativos) que tienen el origen en la evolución de las diferentes generaciones o cohortes a que pertenecen los mencionados sustentadores. En este sentido, se ha de interpretar la pirámi-

Gráfico 4.1. La importancia de los diferentes factores en el cambio en los hogares españoles. 1991-2001

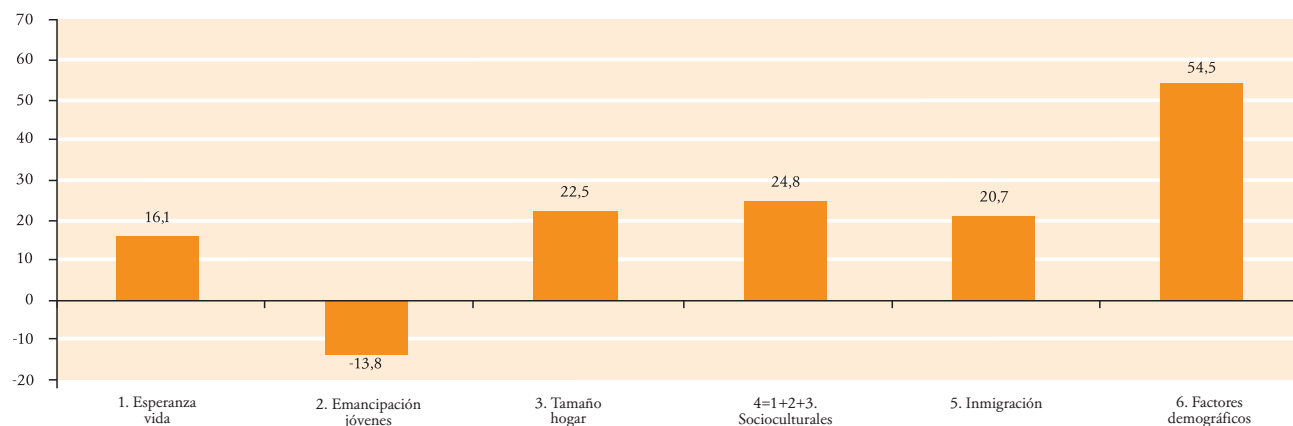
Valores absolutos en miles y contribución al crecimiento en porcentaje

A. Valores absolutos



El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación

B. Contribución al crecimiento total en porcentaje



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

de demográfica actual como resultado de la incorporación de individuos que, conforme a su edad, provienen de generaciones diferentes. La composición de la población española hoy se entiende, pues, como resultado del impacto que generan *las ondas* que desplazan estas cohortes en el tiempo, desde su origen (el de la constitución de nuevos hogares) hasta su desaparición.

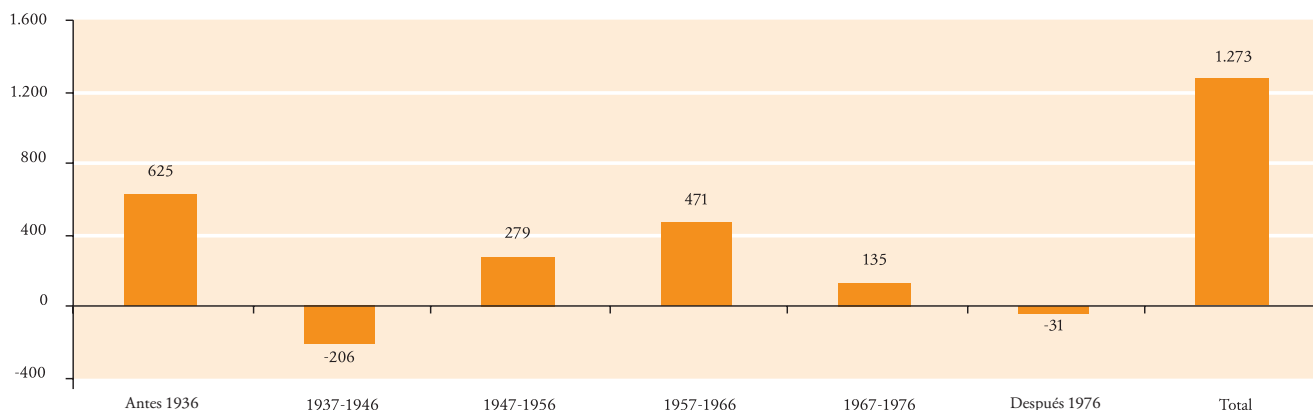
De acuerdo con esta interpretación, se han diferenciado 6 grandes cohortes para captar el grueso de las modificaciones en el total de nuevos hogares (gráfico 4.2.). En primer lugar, la integrada por los nacidos antes de 1936 y que en el año 2001 tenían edades superiores a 64 años. Se trata de una generación relativamente numerosa, constituida por quienes, habiendo sobrevivido a los efectos de la Guerra Civil española, se han visto beneficiados por las mejoras que han posibilitado el alargamiento de la longevidad de la población en España. Le sigue la que agrupa a los individuos nacidos entre 1937 y 1946, que en 2001 oscilaban entre 55 y 64 años. En tercer puesto viene la cohorte de los

nacidos entre 1947 y 1956, que en 2001 tenían de 45 a 54 años, grupo que, como se verá, es uno de los principales responsables del aumento del total de los hogares. Este aspecto es muy relevante, puesto que lo que acaba sucediendo no es tanto que se trate de una generación muy numerosa, sino que lo es, especialmente, con relación a la de la Guerra Civil y la inmediata posguerra. Por tanto, cuando en el transcurso del periodo intercensal una cohorte sustituye a la otra, la variación en el total de hogares es notable. El cuarto colectivo considerado coge una parte de los *baby boomers*, es decir, de los nacidos entre 1957 y 1966 aproximadamente. A este grupo le sigue la quinta generación, conformada totalmente por el *baby boom* de los sesenta y setenta (nacidos entre 1967 y 1976). Las generaciones posteriores, la de los nacidos a partir de 1977, integran la última cohorte.

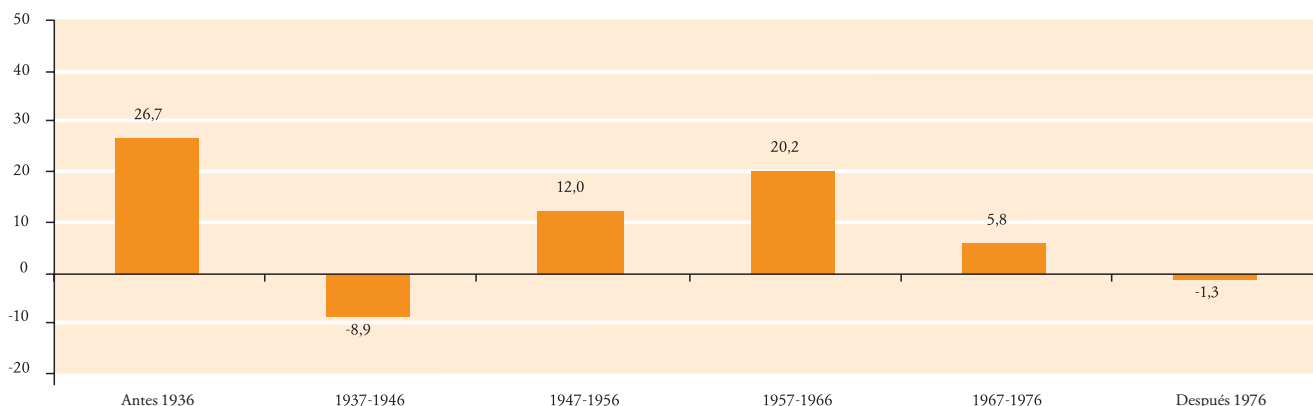
Entrando en el análisis del impacto de cada cohorte, la más relevante a la hora de explicar el crecimiento del total de familias en España es, sorprendentemente, la de los nacidos antes de la Guerra Civil. Esta generación ha provocado

Gráfico 4.2. La diferente contribución al cambio de los hogares en España, según edad de nacimiento del sustentador principal y por cohortes. 1991-2001
Valores absolutos en miles y contribución al crecimiento en porcentaje

A. Valores absolutos



B. Contribución al crecimiento total en porcentaje



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

un aumento absoluto superior a 625.000 nuevos hogares, una cifra que equivale aproximadamente a la mitad del crecimiento debido a los factores demográficos y a un poco más de una cuarta parte del total.²⁸ De hecho, ya en el año 1991, esta cohorte era la más numerosa, con unos efectivos

que sumaban más de 3 millones de hogares. El segundo colectivo en importancia es el de la generación que integra los primeros años del *baby boom*, es decir, los nacidos en el periodo comprendido entre los años 1957 y 1966, que incrementó el número de nuevos hogares en 470.000, una

²⁸ Esta cohorte supera el impacto del conjunto de la inmigración o al que se deriva del resto de elementos considerados.

cifra que significa el 37% del cambio debido a factores demográficos o el 20,2% del aumento total.²⁹ Ciertamente es relevante destacar que estas dos cohortes explican, conjuntamente, el 86,1% de todo el efecto demográfico, o cerca del 47% del cambio total, un registro prácticamente igual a la suma de los factores inmigratorios y el resto de factores. La aparente paradoja de que sean estas cohortes (la previa a la Guerra Civil y la de los primeros años del *baby boom*), y no la de la plétora de los *baby boomers*, las que expliquen el grueso del impacto de los factores demográficos sobre el total de hogares en España deriva, justamente, del proceso de sustitución de generaciones que se está analizando. Desde este punto de vista, no es tan importante el volumen absoluto de hogares de cada cohorte, como la diferencia con la inmediatamente anterior (en los diez años que transcurren entre el censo de 1991 y el de 2001). Ciertamente que esta sustitución, puesto que se ha controlado por el alargamiento de la esperanza de vida,³⁰ refleja, estrictamente, el aumento absoluto de hogares debido a los cambios anteriores en el total de población y en la tasa de generación de familias de esta cohorte.

La generación más directamente vinculada al *baby boom*, que hace referencia a los cabeza de familia nacidos entre 1967 y 1976, se sitúa en cuarta posición por lo que se refiere a la aportación al total de nuevos hogares por el factor demográfico, después de la de los nacidos antes de 1936, de la de los nacidos entre 1957 y 1966 y de aquéllos que nacieron entre 1947 y 1956. Esta cohorte aún aporta contingentes al total de nuevos hogares, de casi 280.000 en el periodo 1991-2001 (un 21,9% de las originadas por cambios en la pirámide de población), mientras que el *baby boom* mismo sólo contribuye con unas 135.000 nuevas familias (el equivalente al 10,6% de las que responden a factores demográficos). Por todo ello, estas cuatro generaciones originan

un aumento en el total de hogares de más de 1,5 millones de nuevas familias. En cambio, la de los nacidos después de 1976 efectúa una aportación negativa, que resta 31.341 unidades al aumento absoluto de los hogares (-1,3 puntos porcentuales). Este hecho refleja, en especial, la juventud de sus miembros, así como también la caída demográfica que se originó a partir de mediados de los años setenta.

La generación de los nacidos entre 1937 y 1946 merece una mención aparte, puesto que menguó el número de efectivos originales con relación a otras cohortes, a consecuencia directa de los efectos de la Guerra Civil española, el exilio y la posguerra. Así, los efectivos de esta generación reducen el número de nuevos hogares en más de 200.000 unidades (un valor de intensidad muy superior a la correspondiente a las nuevas generaciones, y equivalente a una bajada del 8,9% del crecimiento total). Como ya se ha adelantado, es la generación posterior, la de los nacidos entre 1947 y 1956, la que compensa este efecto excediendo en casi 80.000 nuevas familias las 200.000 que dejan de aportar la referida generación.

En síntesis, el impacto de las diferentes generaciones en el aumento del total de hogares se puede dividir en cuatro grandes bloques, atendiendo a su aportación. El primero lo integra la cohorte de los nacidos antes de la Guerra Civil, el más relevante a efectos del cambio puramente demográfico en el total de hogares (que genera un total de más de 625.000 hogares). El segundo está formado por las dos cohortes que comprenden los nacidos entre 1947 y 1966 y que, conjuntamente, aportan un 59% de la modificación generada por factores demográficos (unos 750.000 nuevos hogares). El tercer grupo, el de la cohorte más directamente vinculada al *baby boom*, contribuye también positivamente pero con una magnitud sensiblemente inferior.³¹ Finalmente, el último grupo engloba las generaciones de la

²⁹ Una cifra sólo unas décimas inferior a la derivada del impacto de la inmigración (20,7%).

³⁰ Es preciso recordar que lo que se ha hecho, para aislar totalmente el factor demográfico, ha sido fijar la tasa de hogares, la edad de emancipación de los jóvenes y la esperanza de vida de cada cohorte de edad en el año 1991 y aplicar estas ratios a la población de 2001.

³¹ Con el citado 10,6% (unos 134.000 nuevos hogares).

Guerra Civil y aquella de las nuevas cohortes nacidas después del *baby boom*, que, juntas, han restado cerca de 240.000 familias a la pirámide (19% del conjunto de los efectos demográficos).

Vista la importancia agregada del factor demográfico y los papeles diferenciados que ha desempeñado cada generación en el crecimiento del total de hogares en España, a continuación se efectúa un análisis de la labor operada por los *factores sociales y culturales*. Se incluyen aquí, el impacto agregado que provocan tanto el aumento de la esperanza de vida (y, eventualmente, la emigración de la población autóctona), como el retraso en la emancipación de los jóve-

nes del hogar de los padres, y la reducción de la dimensión relativa de las familias, todos ellos factores que apuntan hacia modificaciones en los patrones de comportamiento de las familias españolas como resultado, fundamentalmente, de cambios de cariz social o cultural. A pesar de que parte de estos aspectos se encuentran relacionados, se han establecido tres efectos diferenciados. El primero incluye las modificaciones debidas al alargamiento de la esperanza de vida (y a la fuerte emigración de España), factores que, conjuntamente, explican 375.363 nuevos hogares (el 16,1 % del total de 2,3 millones). Un segundo conjunto lo integra el impacto en la formación de nuevos hogares derivado del retraso

Cuadro 4.3. Descomposición del impacto de los otros efectos (socioculturales) en el crecimiento de los hogares en España. 1991-2001
Valores absolutos y aportación al crecimiento en porcentaje

	Emigración y esperanza vida	Retraso eman- cipación jóvenes	Disminución tamaño hogar	Total	Emigración y esperanza vida	Retraso eman- cipación jóvenes	Disminución tamaño hogar	Total
A. Valores absolutos					B. Aportación al crecimiento			
Andalucía ¹	-4.281	-90.391	102.733	8.062	-53,1	-1.121,2	1.274,3	100,0
Aragón	11.280	-3.903	13.730	21.107	53,4	-18,5	65,1	100,0
Asturias	7.394	-13.472	18.584	12.505	59,1	-107,7	148,6	100,0
Baleares	26.971	-11.286	10.485	26.171	103,1	-43,1	40,1	100,0
Canarias	28.106	-115	6.892	34.883	80,6	-0,3	19,8	100,0
Cantabria	4.573	-3.800	5.288	6.060	75,5	-62,7	87,3	100,0
Castilla y León	1.885	-6.149	18.892	14.628	12,9	-42,0	129,2	100,0
Castilla-la Mancha	23.754	-327	13.648	37.075	64,1	-0,9	36,8	100,0
Cataluña	67.537	-51.604	132.172	148.105	45,6	-34,8	89,2	100,0
C. Valenciana	63.901	-17.450	15.052	61.503	103,9	-28,4	24,5	100,0
Extremadura	-8.393	-3.226	10.667	-952	881,8	338,9	-1.120,7	100,0
Galicia	36.396	-3.286	21.831	54.941	66,2	-6,0	39,7	100,0
C. de Madrid	58.270	-78.727	97.111	76.654	76,0	-102,7	126,7	100,0
Murcia	19.455	-19.753	13.389	13.091	148,6	-150,9	102,3	100,0
Navarra	9.437	1.726	3.257	14.419	65,4	12,0	22,6	100,0
País Vasco	25.703	-19.025	36.446	43.123	59,6	-44,1	84,5	100,0
La Rioja	3.376	-1.445	5.035	6.966	48,5	-20,8	72,3	100,0
España	375.363	-322.235	525.212	578.340	64,9	-55,7	90,8	100,0

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

en la emancipación de los jóvenes, que ahora genera un efecto de signo negativo. Así, este componente explica una reducción del número de nuevos hogares equivalente a 322.235 unidades (una disminución del 13,8% en el total). Finalmente, la reducción del tamaño medio del hogar contribuye positivamente al cambio experimentado por el global, con 525.212 nuevos hogares, lo cual hace que este componente sea responsable del 22,5% del aumento total (véase cuadro 4.3.). En conjunto, los denominados *otros efectos* aportan un total de 578.340 nuevos hogares, una cifra que se sitúa en el 24,8% del cambio experimentado, ligeramente por encima del impacto de los factores inmigratorios (poco más de un 20%).

Finalmente, quedan las variaciones originadas por la *inmigración*.³² La evolución seguida por ésta provoca que el impacto global sobre el número de familias en España sea, lógicamente, positivo. Así, España ha experimentado un fuerte proceso inmigratorio en la última década, que se ha visto reflejado en el crecimiento de los hogares integrados fundamentalmente por inmigrados. En concreto, en el periodo intercensal, el número absoluto de éstos ha aumentado en casi 485.000 unidades, lo que representa un 20,7% del incremento del stock total de hogares en España.

Resumiendo las características estilizadas anteriores en el periodo objeto de estudio, en España se da, en primer lugar, una profunda transformación en el total de sus hogares, con un importante incremento, próximo al 20%, que se traduce en un aumento de más de 2.300.000 unidades. Este fuerte incremento intercensal, en segundo término, refleja un ligero predominio de los factores puramente demográficos, que aportan unas 1.270.000 nuevas unidades (un 54,5% del total). Éstas, en tercer lugar, se explican por el intenso impacto de la cohorte de los nacidos antes de la Guerra Civil (que genera un total

de más de 625.000 hogares) y de las familias de los cabeza de familia que han nacido entre 1947 y 1966 (unos 750.000 nuevos hogares), mientras que la cohorte de los cabeza de familia nacidos entre 1967 y 1976 contribuye moderadamente y las generaciones de la Guerra Civil y las nacidas después del *baby boom* restan, conjuntamente, cerca de 240.000 familias. En cuarto lugar, se destaca la importancia de los elementos no demográficos, que, conjuntamente, explican cerca de un millón de nuevos hogares y el 45,5% del total. Una quinta característica deriva de la aportación, similar, de la nueva inmigración (con unos 500.000 hogares) y de los factores sociales y culturales (con aproximadamente 600.000). Finalmente, este aumento, a su vez, deriva de una detracción en la creación de nuevos hogares generada por el retraso en la emancipación de los jóvenes (de unas 320.000 menos) y por los aumentos generados tanto por el alargamiento de la esperanza de vida, que aporta unas 375.000 nuevas unidades, como por la disminución del tamaño, con unas 525.000 más.

4.3. Cambio demográfico, inmigración y factores culturales: diferentes impactos territoriales

Esta visión agregada del ámbito español se corresponde a la suma ponderada de comportamientos bastante diferenciados de sus regiones. Atendiendo a la intensidad en el avance del total de familias, pueden distinguirse tres tipos de regiones. Por una parte, aquéllas que presentan un *crecimiento muy elevado*, que tienden a situarse al sur y levante de la península, más los dos archipiélagos, Comunidad de Madrid y, en el norte, Navarra. Se trata, pues, de las CC.AA. de Canarias (aumento de 34,6% en el total de sus hogares), las Islas Baleares (31,2%), Murcia (26,0%),

³² Es preciso observar que, en términos metodológicos, la variación provocada por la inmigración es la primera en ser estimada. Su cálculo permite conocer, por diferencia, el número de hogares conformados exclusivamente por población autóctona. Sobre éste, se estima el impacto de los factores demográficos y de los otros efectos sociales y culturales.

Comunidad de Madrid (23,9%), Andalucía (22,1%), la Comunidad Valenciana (22,0%) y Navarra (21,4%). Todas ellas, como puede comprobarse, tienen un aumento por encima del promedio español del 19,7%. El segundo colectivo de comunidades, de *crecimiento intermedio*, se sitúan en la franja del Cantábrico (País Vasco con un 17,1%, Cantabria con un 15,6%), más la Rioja (19,2%), Cataluña (19,4%) y Castilla-la Mancha (18,6%). Finalmente, las que tienen un *aumento bajo* en el total de nuevas familias incluyen el territorio situado más al occidente del país, con Extremadura (12,8%), Galicia (12,7%), Asturias (10,6%) y Castilla y León (9,9%), a las cuales es preciso sumar Aragón (13,7%). En síntesis, se destacan tres modelos de comportamiento en el avance de los nuevos hogares, con medias agregadas del 24,0, el 18,7 y el 11,7%, respectivamente. Además, esta divergencia refleja el impacto diferenciado de los factores que se encuentran tras el crecimiento en cada una de las comunidades autónomas.

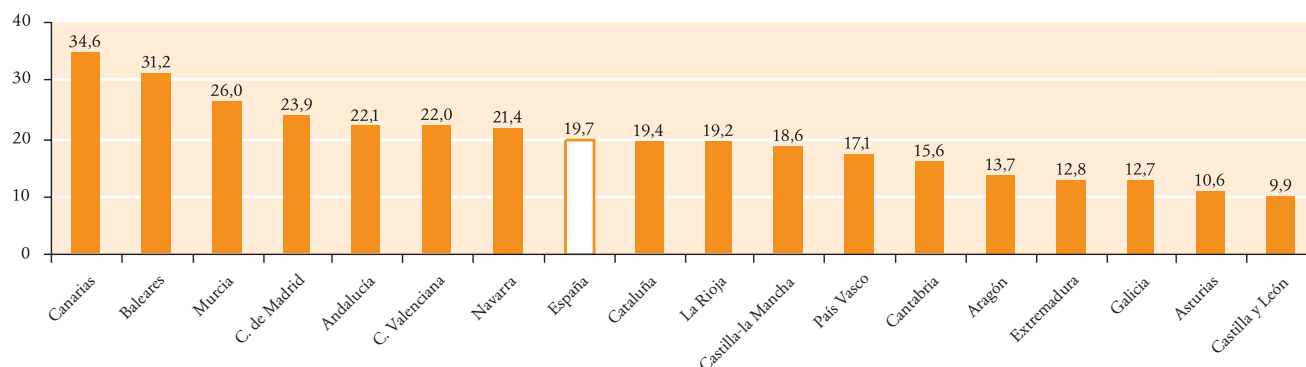
a) El diferente comportamiento regional y la demografía

En cuanto al *factor demográfico*, las regiones en que éste es más determinante en la explicación del crecimiento del número de hogares engloba una mancha muy definida, de norte a sur del país, desde la cornisa cantábrica hasta Andalucía. Así, Asturias (55,9% del total del aumento de sus hogares provocado por factores demográficos), Cantabria (67,3%), Castilla y León (69,3%), Extremadura (la comunidad donde este factor es más relevante, con un notable 92,7% del total), Andalucía (con un peso también especialmente intenso, con un 82,1% del total) y Murcia (58,0%), más las Islas Canarias (56,8%), son las CC.AA. con una notable presencia de la demografía como factor explicativo del crecimiento de los hogares claramente por encima del promedio español (del 54,5%) (gráfico 4.3.). En cambio, el resto del país, es decir, la mancha que compren-

Gráfico 4.3. Crecimiento de los hogares y principales factores responsables en España y en las CC.AA. 1991-2001

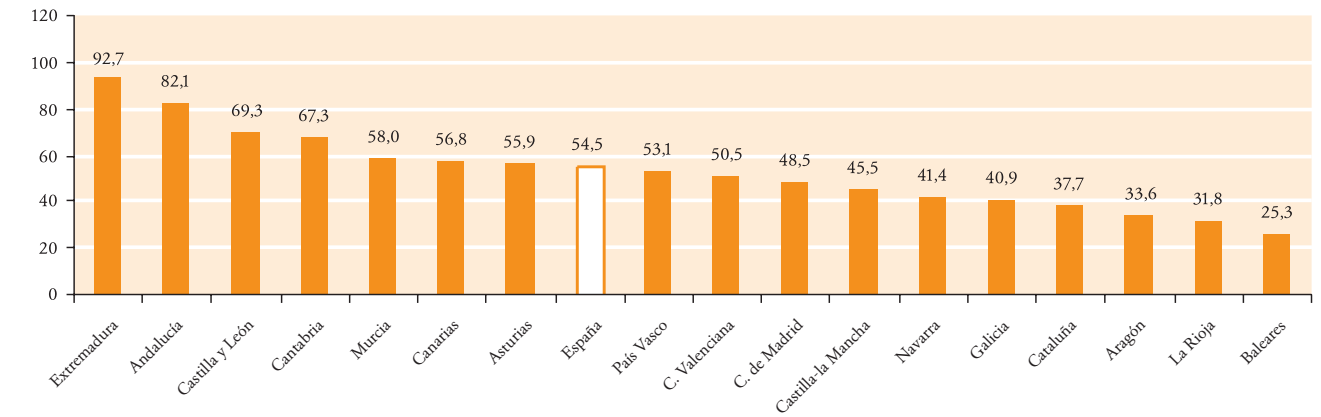
Crecimiento total y contribución de los factores en porcentaje

A. Crecimiento total

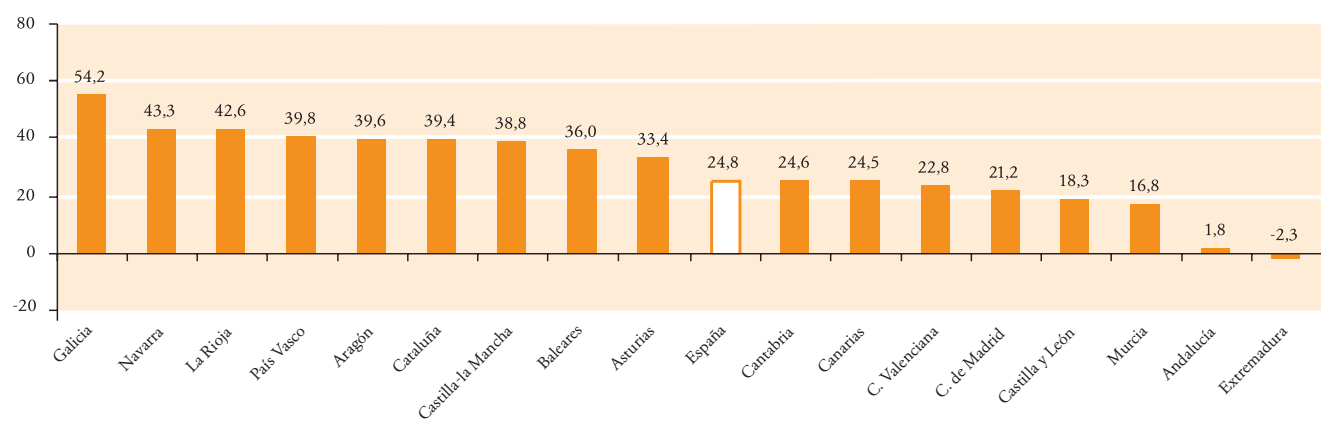


El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación

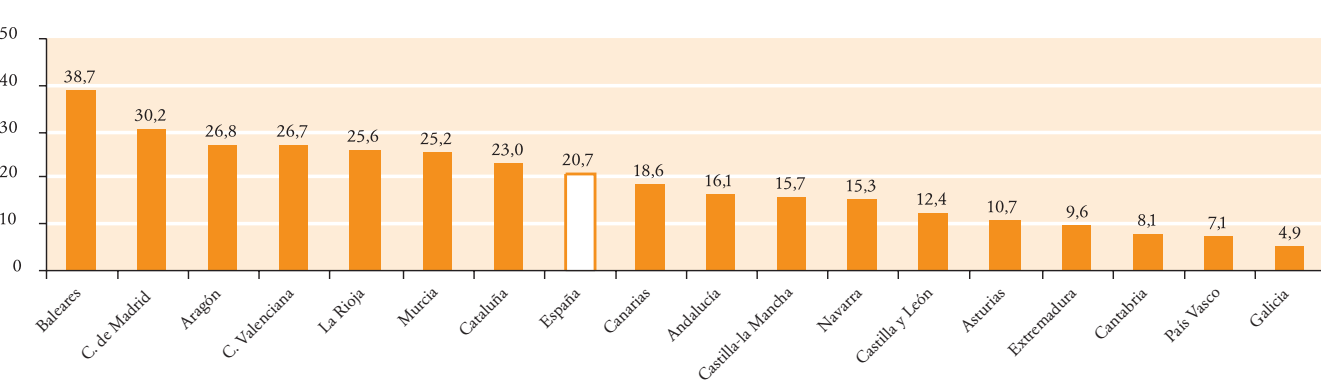
B. Factores demográficos



C. Factores sociales y culturales



D. Inmigración



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

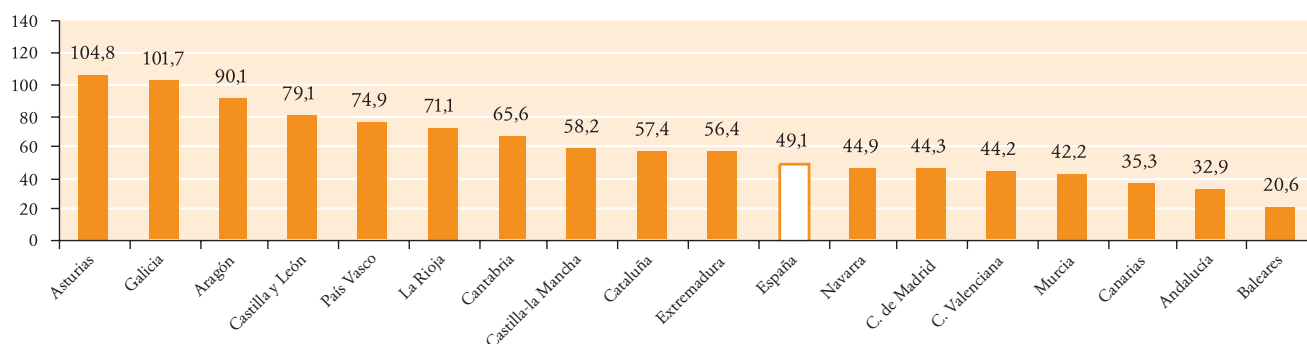
de la Comunidad de Madrid (48,5%) y Castilla-la Mancha (45,5%), más las comunidades de la vertiente Mediterránea, con las excepciones apuntadas de Murcia y Andalucía, y las del valle del Ebro, junto con Galicia (con un 40,9% de sus hogares aportados por factores demográficos), se sitúan en el grupo de CC.AA. donde la demografía tiene menos poder explicativo. Así, en la Comunidad Valenciana aporta un 50,5%, en Cataluña un reducido 37,7%, en las islas Baleares (la comunidad donde este factor menos aporta) sólo genera un 25,3%, mientras que en las comunidades del valle del Ebro los pesos se sitúan entre el 31,8% de la Rioja y el 53,1% del País Vasco, pasando por el 33,6% de Aragón y el 41,4% de Navarra. A pesar de que sólo parcialmente, las contribuciones relevantes de la demografía a la formación de nuevos hogares (casos de Extremadura y Andalucía) o de pesos relativamente bajos y bastante alejados del promedio español (casos de las islas Baleares o de Cataluña) reflejan el peso de la inmigración en la explicación de la variación del

número de hogares. De hecho, como se podrá comprobar de forma más nítida más abajo, en general hay una relación marcada entre las comunidades donde el aumento de los hogares se explica relativamente poco por factores demográficos y aquéllas donde el peso de la demografía es más bajo. Lógicamente, el papel de los elementos sociales y culturales acaba de definir esta distribución territorial, pero la correlación inversa entre el papel de la demografía y papel de la inmigración parece suficientemente definida.

Sin embargo, como es suficientemente evidente considerando las diferentes dinámicas emigratorias e inmigratorias que han experimentado las CC.AA., el efecto provocado por las variaciones en la pirámide de población se puede desagregar territorialmente agrupando el total de comunidades autónomas en dos grandes zonas identificables según la mayor o menor importancia relativa que tenía cada una de las diferentes generaciones. En este sentido, en el área integrada por las comunidades autónomas donde el porcen-

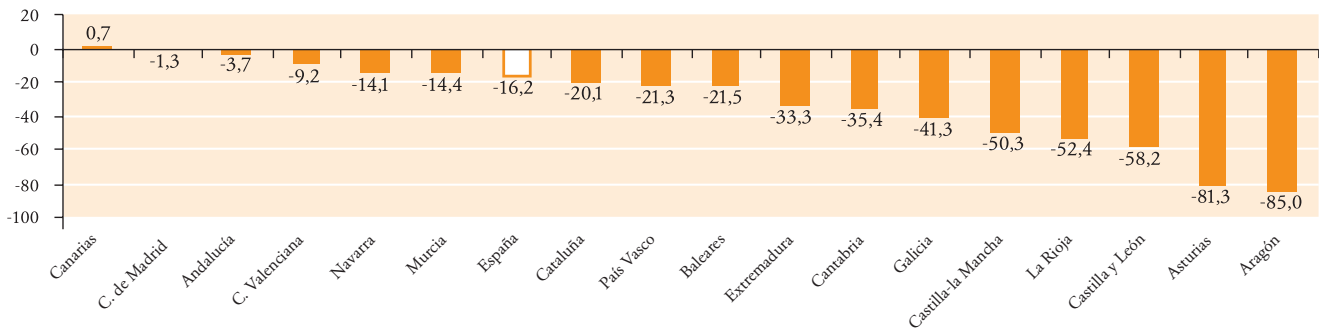
Gráfico 4.4. La importancia de los diferentes elementos demográficos en el crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. 1991-2001
En porcentaje del total de crecimiento demográfico de los hogares de cada comunidad¹ y de España

A. Generaciones nacidas antes de 1939

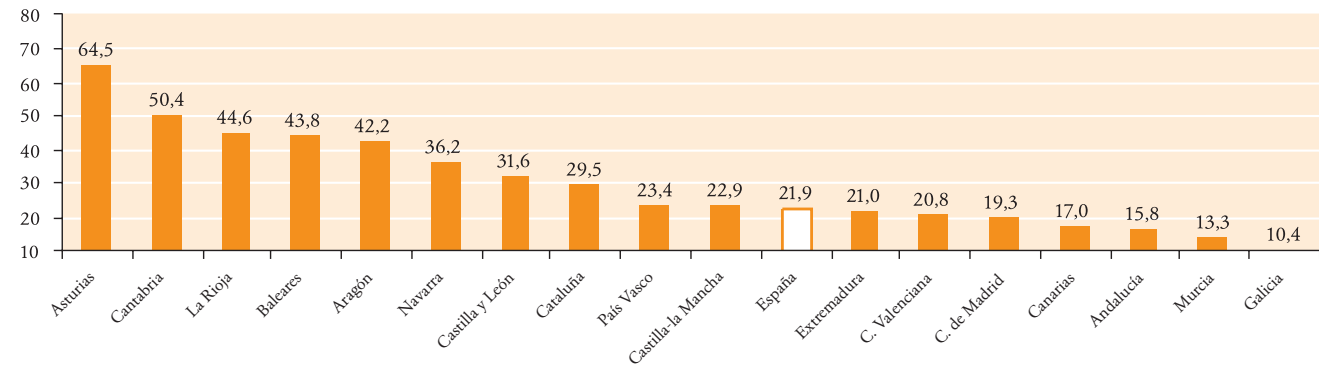


El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación

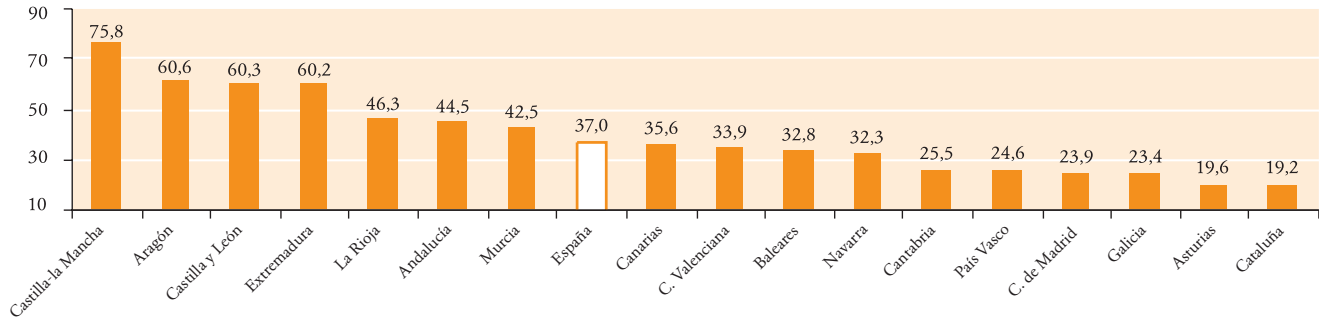
B. Efecto de la Guerra Civil



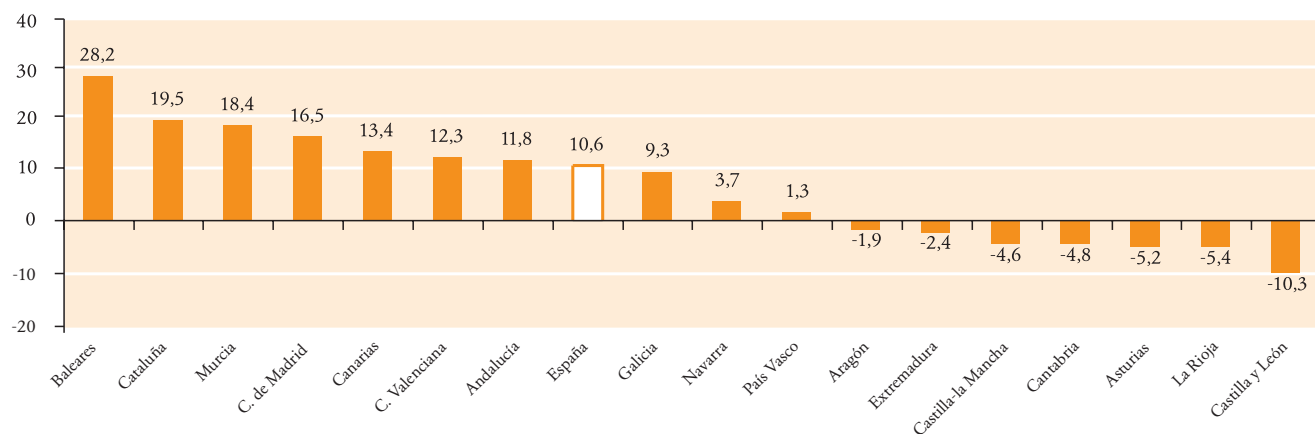
C. Generación de la post-Guerra Civil



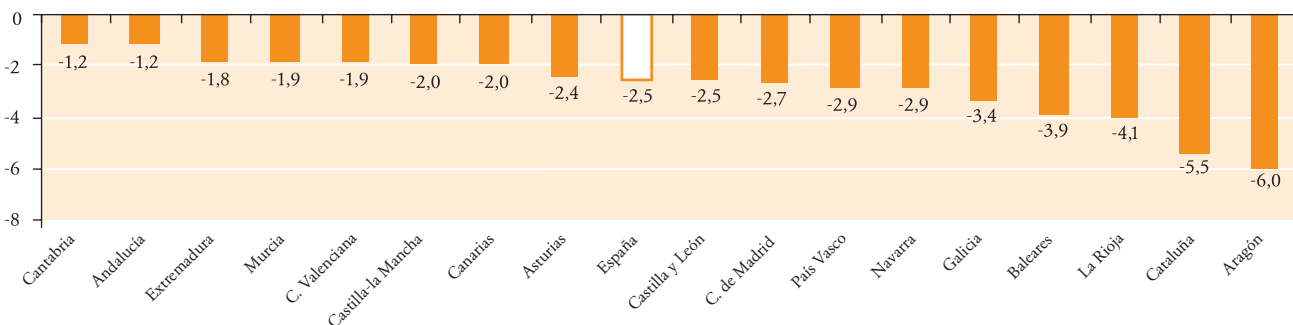
D. Generación previa al baby boom



E. Generación del *baby boom*



F. Generaciones posteriores al *baby boom*



1. Andalucía incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

taje más elevado de la variación en el total de los nuevos hogares responde al proceso de sustitución que ha acontecido entre las diferentes generaciones, todas las comunidades mantienen un patrón de comportamiento similar. Más específicamente, en cada una de ellas (a excepción de las islas Baleares y Castilla-la Mancha), la generación que más

nuevos hogares ha aportado es la de los nacidos antes de 1936 (gráfico 4.4.). Le siguen, en prácticamente todos los casos, las contribuciones provocadas por la cohorte que integran los cabeza de familia nacidos entre 1957 y 1966. Difieren de este patrón Cataluña y Navarra, donde la segunda aportación de nuevos hogares más importante pro-

El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación

viene de la cohorte de la posguerra. Finalmente, todas ellas se han visto gravemente afectadas por el impacto de la Guerra Civil, que explica la reducción más intensa de la variación final. Como excepción emerge la Comunidad de Madrid, donde las nuevas generaciones son las principales responsables de la reducción del agregado total, a pesar de que con una intensidad relativamente baja. Por su parte, en el área conformada por las CC.AA. donde el factor de cambio más importante tiene raíces sociales o culturales, el patrón de las modificaciones debidas a los cambios experimentados por la pirámide poblacional difiere. Así, hay cuatro comunidades (Asturias y Cantabria en el norte, más Castilla y León y, en la parte más oriental del país, Murcia) donde la generación responsable del mayor incremento del número de nuevos hogares es la de los nacidos antes de la Guerra Civil española, y que comparten de este modo el modelo de las regiones anteriores. En el resto de comunidades, el mayor peso relativo corresponde a la cohorte de los nacidos entre 1967 y 1976. En todas, sin embargo, las reducciones más importantes en el número final son provocadas por la generación del periodo 1937-1947, a excepción de Canarias, donde la cohorte de la Guerra Civil registra una contribución positiva.

b) La aportación diferencial de la inmigración a la creación de hogares en las regiones españolas

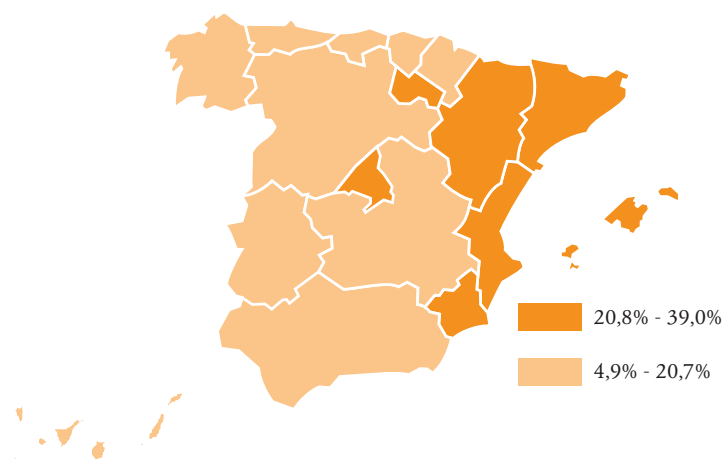
La inmigración es, obviamente, uno de los factores que más contribuye a la transformación de nuestra sociedad. Uno de los aspectos donde se refleja directamente este impacto es en el volumen de las familias que integran la España actual. En este sentido, tal y como ya se ha comentado, el factor inmigratorio es el responsable del incremento de cerca de 500.000 nuevos hogares entre 1991 y 2001 (un 20,7% del total). Pero

Mapa 4.1. Aportación al crecimiento de los hogares de los diferentes factores explicativos según CC.AA. 1991-2001

En porcentaje

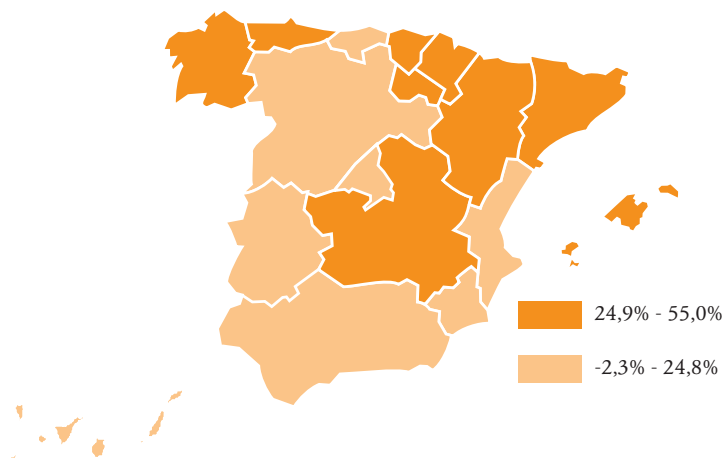
A. Inmigración

Media española: 20,7%



B. Factores sociales y culturales

Media española: 24,8%



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

C. Total A+B

Media española: 45,5%



D. Factores demográficos

Media española: 54,5%



la atracción de nueva población está estrechamente vinculada a la dinámica económica de cada región y, en consecuencia, a las posibilidades que ésta ofrece en términos de mejora de las expectativas de trabajo y bienestar. Por este motivo, la intensidad con la que la inmigración afecta a las diferentes CC.AA. tiende a ir asociada a los niveles de renta y riqueza que éstas manifiestan. Así, las diferencias detectadas en términos territoriales están asociadas a las divergencias entre las regiones con un nivel más elevado y más bajo de bienestar, pero también a la ubicación geográfica de las CC.AA., según sean más o menos atractivas a los inmigrantes en términos de acceso.

Atendiendo a la importancia del efecto inmigratorio, emergen dos manchas muy marcadas (véase el mapa 4.1. y el gráfico 4.3. para un detalle de la aportación de este factor al crecimiento de los hogares de cada comunidad autónoma) Así, se detectan, tal y como se esperaba, diferencias importantes en la intensidad del efecto provocado por el fenómeno inmigratorio. Más específicamente, las comunidades de la región situada en la parte más occidental de la península, de norte a sur hasta Murcia con la excepción de Comunidad de Madrid, tienden a presentar pesos relativos de la inmigración inferiores a los del promedio español. En cambio, en la franja mediterránea, más la Comunidad de Madrid, el peso de este factor es notablemente más elevado que en el conjunto español. Así, se dibuja una mancha de sur a norte que, comenzando en Murcia (con un 25,2% de los nuevos hogares explicados por la inmigración), engloba la Comunidad Valenciana (26,7%), las Islas Baleares (la primera por este efecto, con el 38,7% del total de las nuevas familias), Cataluña (23,0%), Aragón (26,8%) y la Rioja (25,6%). A esta mancha sólo se añade la Comunidad de Madrid, con un peso del 30,2% del total de nuevos hogares. En conjunto, un mapa extremadamente definido, que engloba todo el litoral mediterráneo y partes del Valle del Ebro más la Comunidad

El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación

Cuadro 4.4. Las tres dinámicas en el crecimiento de los hogares en España, por CC.AA. 1991-2001

En valores absolutos y en porcentaje. Orden decreciente por importancia del cambio relativo

	1991	2001	Crecimiento	
			Absoluto	Relativo
Canarias	410.408	552.497	142.089	34,6
Baleares	232.868	305.477	72.609	31,2
Murcia	300.272	378.252	77.980	26,0
C. de Madrid	1.512.709	1.873.791	361.082	23,9
Andalucía ¹	2.010.811	2.454.498	443.687	22,1
C. Valenciana	1.223.223	1.492.791	269.568	22,0
Navarra	155.444	188.771	33.327	21,4
Elevado crecimiento	5.845.735	7.246.077	1.400.342	24,0
Cataluña	1.939.494	2.315.853	376.359	19,4
La Rioja	85.086	101.438	16.352	19,2
Castilla-la Mancha	514.673	610.267	95.594	18,6
País Vasco	632.992	741.408	108.416	17,1
Cantabria	158.027	182.655	24.628	15,6
Crecimiento intermedio	3.330.272	3.951.621	621.349	18,7
Aragón	389.991	443.242	53.251	13,7
Extremadura	325.409	366.926	41.517	12,8
Galicia	799.179	900.603	101.424	12,7
Asturias	351.991	389.402	37.411	10,6
Castilla y León	809.498	889.267	79.769	9,9
Bajo crecimiento	2.676.068	2.989.440	313.372	11,7
España	11.852.075	14.187.138	2.335.063	19,7

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

de Madrid. De hecho, no debe sorprender este peso más relevante de la inmigración en la formación de nuevos hogares en esta área, puesto que se trata del ámbito de mayor crecimiento económico de la década, y, por tanto, el más atractivo para la inmigración. Las comunidades situadas en la parte occidental del país, de sur a norte, presentan un peso relativo de la inmigración notablemente inferior. Este amplio territorio puede dividirse en dos grandes manchas, atendiendo a la

importancia del fenómeno estudiado. Una primera donde la inmigración aporta menos del 15% del total de nuevos hogares y una segunda donde las CC.AA. generan aportaciones comprendidas entre el 15,3% y el promedio español (20,7%). La franja de las comunidades donde la inmigración tiene un peso relativamente más bajo comienza en la parte más noroccidental de la península (Galicia) y se prolonga a la cornisa del Cantábrico (con Asturias, Cantabria y el País

Vasco), para bajar hacia el sur, por Castilla y León, y Extremadura. Por su parte, el segundo grupo de comunidades comprendería la mancha integrada por Andalucía, Castilla-la Mancha y Navarra, a la que se añadiría la geográficamente lejana de las Islas Canarias. En síntesis, hay una correlación positiva y notable entre las comunidades más dinámicas económicamente y la intensidad que éstas muestran en el impacto que tiene la inmigración sobre la variación en el número de hogares. A grandes rasgos, la intensidad del efecto tiende a crecer cuando nos alejamos de la región norte y centro-occidental de la península (con la clara excepción de la Comunidad de Madrid), para acercarnos a las comunidades situadas más al este, de sur a norte, con especial relevancia de las situadas en la costa mediterránea.

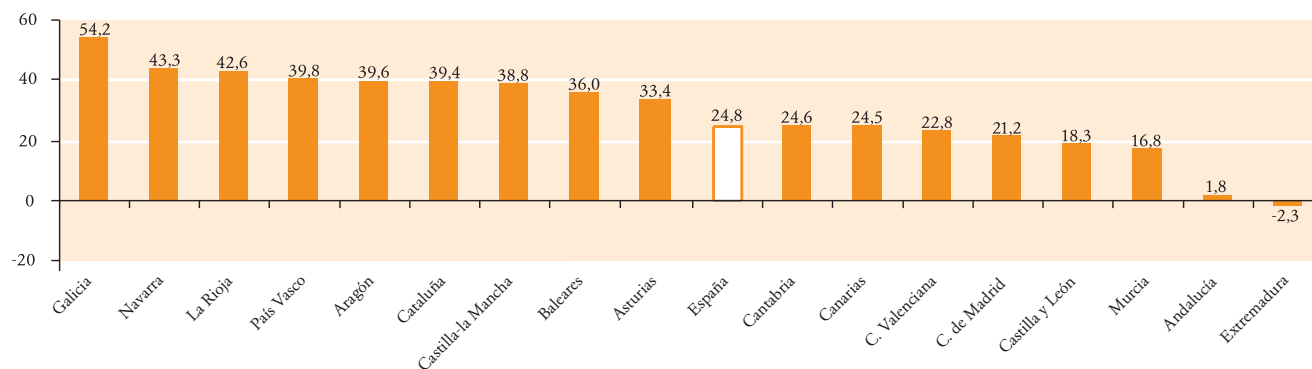
c) El retraso en la emancipación y el tamaño del hogar, principales factores diferenciales

Como ya se ha adelantado, más allá de la inmigración, hay un conjunto de factores sociales y culturales que expli-

can aproximadamente una cuarta parte del total de los nuevos hogares en España entre 1991 y 2001. A efectos de los objetivos a los cuales responde este estudio, se han distinguido tres tipos de factores diferentes: el aumento de la esperanza de vida y la emigración, el creciente retraso en la edad en que los jóvenes tienden a emanciparse de los padres y, finalmente, la disminución en el tamaño medio de los hogares. De los 2.335.063 nuevos hogares creados entre 1991 y 2001, el 25% (578.340) responde a factores de cariz sociocultural diferentes de la recepción de inmigrantes. La mayoría de estas nuevas familias surgen a consecuencia de una reducción en el tamaño medio de los hogares. De hecho, este componente explica un 90,8% del aumento total, al incorporar más de 525.000 unidades, ya que la aportación positiva al aumento de la esperanza de vida (unos 375.000 nuevos hogares) queda prácticamente compensada por la caída en el retraso de la emancipación de los jóvenes (que explica una reducción de aproximadamente 322.000 hogares).

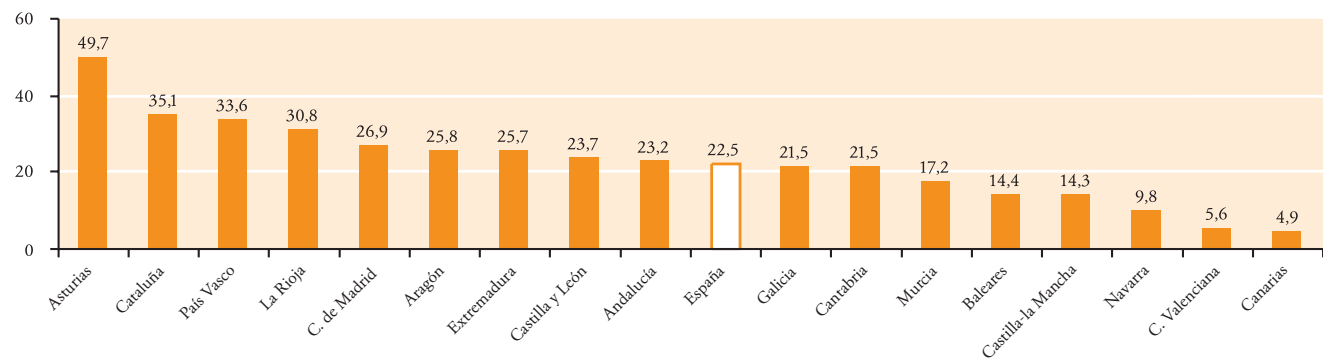
Gráfico 4.5. El papel de los factores sociales y culturales en el crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA.¹ 1991-2001
Contribución de cada factor al crecimiento total de los hogares en porcentaje

A. Total factores sociales y culturales

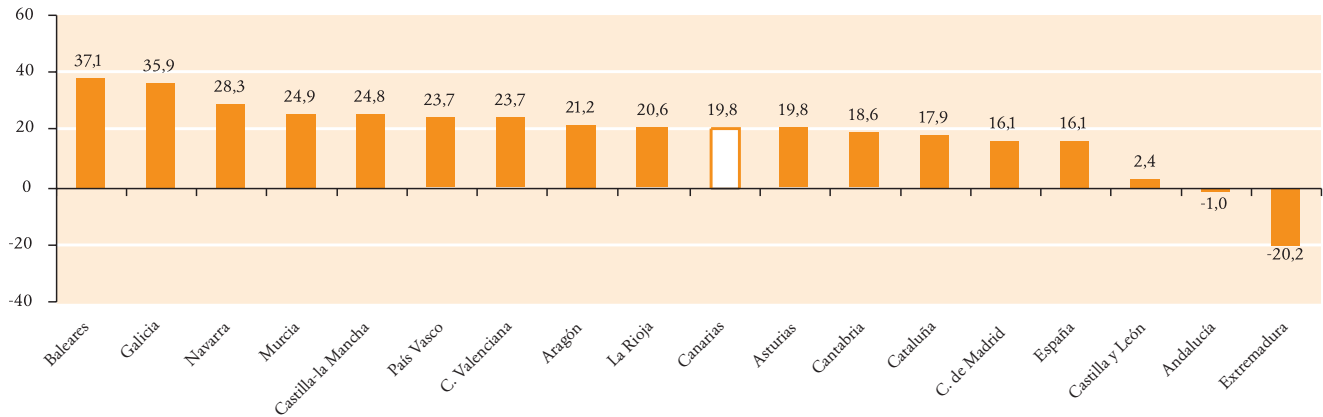


El crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. en el periodo 1991-2001: un intento de explicación

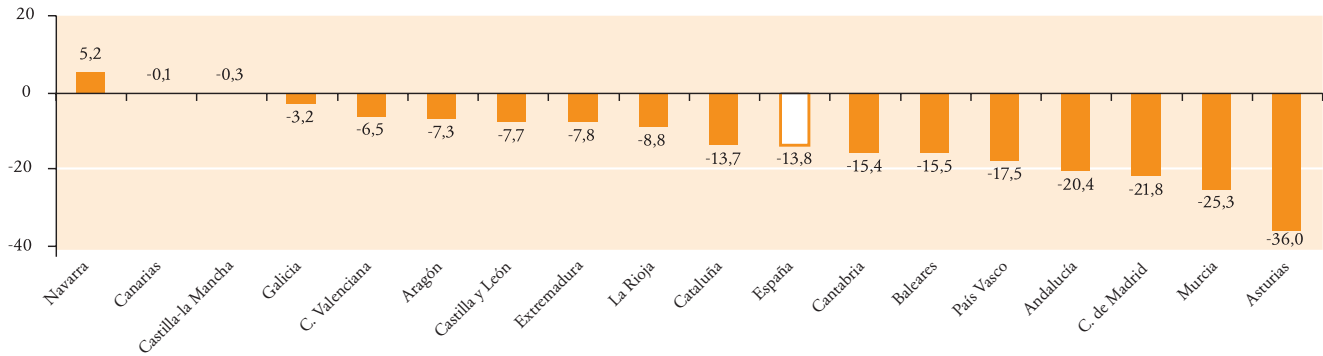
B. Reducción en el tamaño del hogar



C. Alargamiento de la esperanza de vida



D. Retraso en la edad de emancipación de los jóvenes



1. Andalucía incluye Ceuta y Melilla.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

La descomposición territorial del impacto de estos factores permite establecer las similitudes y las diferencias que se producen entre algunas grandes áreas del territorio español (véase el mapa 4.1. panel B y el gráfico 4.5. para las aportaciones de estos efectos al total de nuevos hogares de cada comunidad autónoma). De hecho, al igual que al hablar de la inmigración, emergen dos grandes zonas, según que la aportación de los factores sociales y culturales a la generación de los nuevos hogares se sitúe por encima o por debajo del valor medio español del 24,8%. Así, con un aumento marcadamente superior a este valor medio emerge un mapa que sólo parcialmente se superpone al de la inmigración, aunque algunas regiones comparten un predominio de ambos factores. Así, destaca el caso de Galicia (con más del 54% de sus nuevos hogares generados por los cambios en estos factores sociales y culturales), comunidad seguida por una mancha que incluye parte de la cornisa cantábrica, con Asturias (33,4%) y el País Vasco (39,8%), y continúa por el Valle del Ebro siguiendo por Navarra (43,3%), la Rioja (42,6%), Aragón (39,6%) y Cataluña (39,4%), más las Islas Baleares (36%) y Castilla-la Mancha (38,8%). Como se puede observar en esta descripción, en algunas de las comunidades donde el efecto inmigratorio era el más relevante en la explicación del cambio en el total de hogares (casos de las islas Baleares, Cataluña, Aragón y la Rioja), los factores sociales y culturales tienen, también, un mayor peso que en el promedio español. Sin embargo, en los casos de la Comunidad de Madrid, Murcia, la Comunidad Valenciana o Canarias, donde la inmigración era muy relevante, ahora los factores sociales y culturales no tienen tanta importancia. Y, en cambio, aparecen otras CC.AA. en las cuales el peso en la generación de hogares de la inmigración era menos importante que en el conjunto del país y donde los factores sociales y culturales son más rele-

vantes. Tal es el caso de Galicia, Asturias, el País Vasco, Navarra y Castilla-la Mancha. Al otro extremo, y por debajo del promedio español, se sitúa toda la zona occidental (desde Cantabria, pasando por Castilla y León, Extremadura y Andalucía), más la Comunidad de Madrid, el levante español (la Comunidad Valenciana y Murcia) y las Islas Canarias, con aportaciones de algunas regiones, como es el caso de Andalucía (1,8%) y Extremadura (reducción de 2,3%), muy alejada de la aportación media española (el 24,8% mencionado).

Sin embargo, esta visión agregada del impacto de los factores socioculturales esconde comportamientos divergentes en los diferentes factores que explican la variación en el número total de los hogares. Así, los 578.340 nuevos hogares generados por este concepto aparecen como resultado de un aumento muy intenso debido a la reducción en el tamaño de la familia (que aporta más de 525.000 nuevas unidades), a aportaciones por el aumento de la esperanza de vida (más de 375.000) y a una reducción por el retraso en la emancipación de los jóvenes (-322.325) que, prácticamente, se compensan. Territorialmente, el elemento más relevante de este conjunto, el de la reducción del tamaño del hogar, que aporta un 22,5% al total de nuevas unidades familiares, destaca en dos tipos muy diferentes de comunidades: aquéllas donde la inmigración tiene un impacto bajo y aquéllas donde, al contrario, el contingente inmigratorio aporta un total de hogares por encima del promedio del país. En síntesis, el mapa que emerge no presenta, por tanto, una lógica interna clara, puesto que lo que refleja es el diferente peso del resto de factores (demográficos, inmigratorios o de aumento de la esperanza de vida y de retraso en la emancipación de los jóvenes). Es decir, la reducción en el tamaño del hogar constituye un importante factor de expansión del total de familias en un territorio que, de norte

a sur y de oeste a este, engloba las comunidades de Asturias (49,7%), el País Vasco (33,6%), Castilla y León (23,7%), la Comunidad de Madrid (26,9%), Extremadura (25,7%), Andalucía (23,2%), la Rioja (30,8%), Aragón (25,8%) y Cataluña (35,1%). Es preciso observar que, en este conjunto y como se ha indicado, aparecen comunidades donde el factor inmigratorio también es especialmente importante en la explicación del aumento del número de hogares, como son los casos de la Comunidad de Madrid, la Rioja, Aragón y Cataluña. Al contrario, en Asturias, el País Vasco, Castilla y León, Extremadura y Andalucía, el peso de los inmigrantes en la generación de nuevos hogares está por debajo del promedio del país. Por otra parte, entre el conjunto de comunidades que presentan una aportación de la modificación del tamaño de los hogares al crecimiento total, destacan Galicia (21,5%), Cantabria (21,5%), Murcia (17,2%), Islas Baleares (14,4%), Castilla-la Mancha (14,3%), Navarra (9,8%), Comunidad Valenciana (5,6%) y Canarias (4,9%). Es preciso observar que en este conjunto también hay comunidades donde la aportación de la inmigración era importante, como los casos de Murcia, Islas Baleares y Comunidad Valenciana.

Los otros dos elementos que es preciso considerar en el conjunto de los factores sociales y culturales tienen, como se ha indicado, impactos de valor absoluto suficientemente similares pero de signo opuesto. Así, mientras que el incremento de la esperanza de vida (y la parte, a pesar de que menor, que pueda representar la emigración) significa un importante aumento en el total de nuevos hogares (concretamente de 375.363, y una contribución relativa del 16,1%), el retraso en la emancipación de los jóvenes opera en sentido opuesto, reduciendo el conjunto de nuevos hogares en una cifra de 322.235 unidades (y una reducción relativa del 13,8% del total de los hogares creados). Sin

embargo, alrededor de ambas medias, el mapa territorial es extraordinariamente disperso. Así, por lo que respecta al impacto del incremento en la esperanza de vida, cabe destacar que tres comunidades presentan una contribución de este factor muy reducida (caso de Castilla y León, con sólo un 2,4% de aportación), o bien negativa (casos de Andalucía, con una caída del 1%, o de Extremadura, con una reducción del 20,2%). Por tanto, la zona que se extiende desde la parte centro-occidental de la península hasta el sur muestra una contribución prácticamente nula o incluso negativa del alargamiento de la esperanza de vida a la generación de nuevos hogares. El resto de comunidades, al contrario, presentan contribuciones de este factor que se sitúan por encima del promedio español, y destacan los casos de las islas Baleares (con una importante contribución del 37,1%), de Galicia (35,9%) o de Navarra (28,3%). Por lo que respecta al retraso en la emancipación de los jóvenes, con la excepción de Navarra (que presenta una ligera contribución positiva, del 5,2%), el resto de CC.AA. muestran la esperada reducción en la creación de hogares como resultado de este factor. Se destacan en este ámbito los casos de Asturias (-36,0%), Murcia (-25,3%), la Comunidad de Madrid (-21,8%) o Andalucía (-20,4%) como las comunidades donde este efecto es más relevante.

5.

Demografía, cambio cultural e inmigración en el horizonte 2011

El principal propósito de este quinto y último capítulo coincide plenamente con el objetivo final de esta investigación, que no es otro que distinguir el impacto que los factores demográficos y socioculturales tendrán en el desarrollo del mercado inmobiliario de la década en curso y, en consecuencia, conocer las bases que pueden seguir sosteniendo la expansión de este mercado. De acuerdo con este objetivo, se realiza una proyección de la creación de nuevos hogares en el horizonte 2011, que tendría que ser equivalente a la demanda de viviendas principales. La importancia de poder validar las conclusiones que se obtienen de esta estimación obliga a complementar este capítulo haciendo una aproximación al método de análisis utilizado en el anexo metodológico.

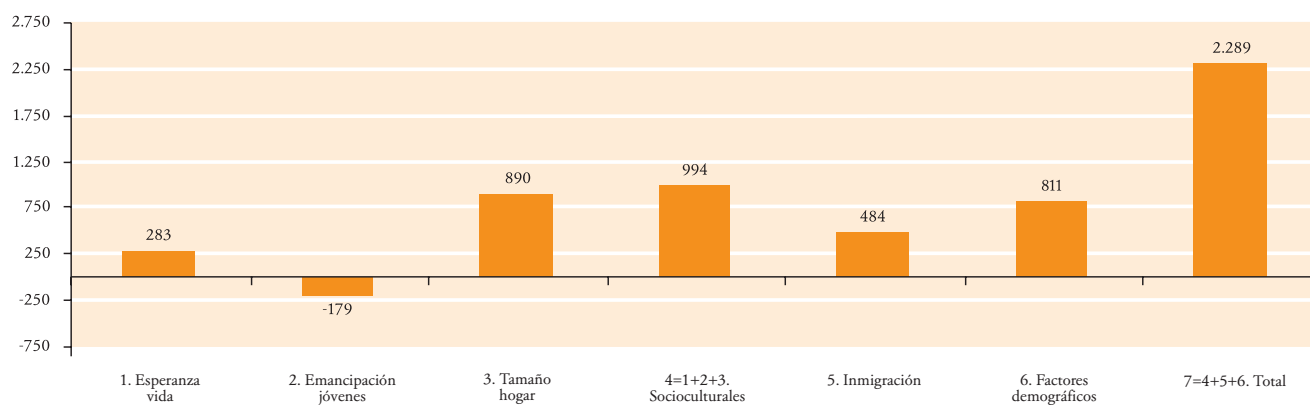
Los primeros resultados obtenidos en este ejercicio de simulación (véase en el anexo metodológico la síntesis del procedimiento utilizado) muestran diferencias significativas respecto al periodo anterior. Así, se estima que el número de nuevos hogares creados será muy similar al de la década precedente: unos 2.289 miles de nuevos hogares, frente los más de 2,3 millones de los años 1991-2001 (gráfico 5.1. y

cuadro 5.1.). Adicionalmente, los diferentes factores invertirán su peso relativo sobre el resultado agregado: decrecerán los demográficos en favor de los factores sociales y culturales, mientras que la inmigración ganará moderadamente responsabilidad en la explicación del cambio agregado en el total de hogares. En concreto, en este decenio 2001-2011, los factores socioculturales pasarán a ser los

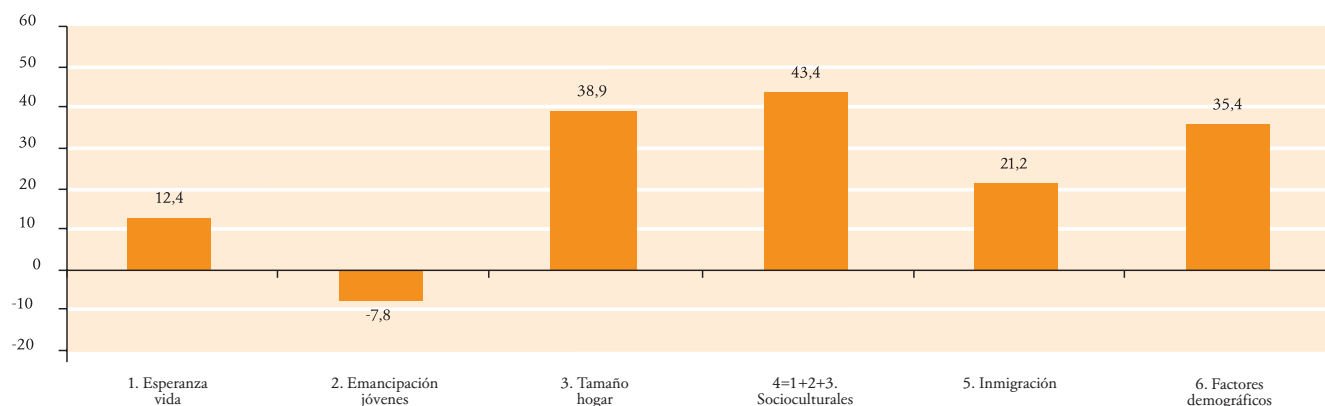
Gráfico 5.1. La importancia de los diferentes factores en el cambio de los hogares en España. 2001-2011

Valores absolutos en miles y contribución al crecimiento en porcentaje

A. Valores absolutos



B. Contribución al crecimiento total en porcentaje



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro 5.1. Crecimiento de los hogares en España y en las CC.AA. 2001-2011

Variación absoluta y aportación al crecimiento en porcentaje

	Inmigrantes	Factores demográficos	Factores sociales	Total
	A	B	C	A+B+C=D
A. Variación absoluta				
Andalucía ¹	71.372	215.842	87.815	375.028
Aragón	14.271	-15.367	20.470	19.375
Asturias	4.004	-13.280	24.439	15.163
Baleares	28.098	41.532	38.242	107.873
Canarias	26.457	110.433	34.480	171.370
Cantabria	2.000	8.664	11.146	21.810
Castilla y León	9.877	-45.967	-10.641	-46.731
Castilla-la Mancha	15.054	4.936	34.577	54.567
Cataluña	86.385	116.581	271.595	474.561
C. Valenciana	71.932	129.286	85.942	287.160
Extremadura	3.980	-11.328	7.619	271
Galicia	4.979	-14.643	61.667	52.002
C. de Madrid	109.140	193.751	165.472	468.362
Murcia	19.651	54.766	30.408	104.826
Navarra	5.101	9.580	14.407	29.089
País Vasco	7.717	22.331	105.324	135.373
La Rioja	4.178	4.024	10.733	18.935
España	484.197	811.141	993.694	2.289.032
B. Aportación de cada factor al crecimiento total				
Andalucía ¹	19,0	57,6	23,4	100,0
Aragón	73,7	-79,3	105,7	100,0
Asturias	26,4	-87,6	161,2	100,0
Baleares	26,0	38,5	35,5	100,0
Canarias	15,4	64,4	20,1	100,0
Cantabria	9,2	39,7	51,1	100,0
Castilla y León	-21,1	98,4	22,8	100,0
Castilla-la Mancha	27,6	9,0	63,4	100,0
Cataluña	18,2	24,6	57,2	100,0
C. Valenciana	25,0	45,0	29,9	100,0
Extremadura ²	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Galicia	9,6	-28,2	118,6	100,0
C. de Madrid	23,3	41,4	35,3	100,0
Murcia	18,7	52,2	29,0	100,0
Navarra	17,5	32,9	49,5	100,0
País Vasco	5,7	16,5	77,8	100,0
La Rioja	22,1	21,3	56,7	100,0
España	21,2	35,4	43,4	100,0

1. Incluye Ceuta y Melilla. 2. n.s.: dato no significativo

Fuente: Elaboración propia a partir datos del INE.

más relevantes, y explicarán cerca del 43,4% de todo el incremento (frente al 24,8% del periodo 1991-2001), superando ampliamente al componente inmigratorio (21,2%, escasamente por encima del 20,7% de la década anterior). En consecuencia, los factores demográficos reducirán significativamente su peso relativo. Esta pérdida de importancia, desde el 54,5% hasta el 35,4%, expresa, lógicamente, una notable reducción en términos absolutos. De hecho, mientras que en la década anterior los cambios en la pirámide de población supusieron la creación de más de 1,2 millones de nuevos hogares, entre 2001 y 2011 estas modificaciones provocarán la aparición de un número significativamente menor de familias (poco más de 800.000). A su vez, frente los 578.000 hogares aportado por los factores sociales y culturales en los años 1991-2001, en la nueva década éstos generarían una cantidad superior, próxima a 994.000. Finalmente, ya se ha comentado que, en términos de la inmigración, la hipótesis efectuada fija el crecimiento absoluto de los hogares en el mismo valor que en los años 1991-2001 (484.000 hogares).

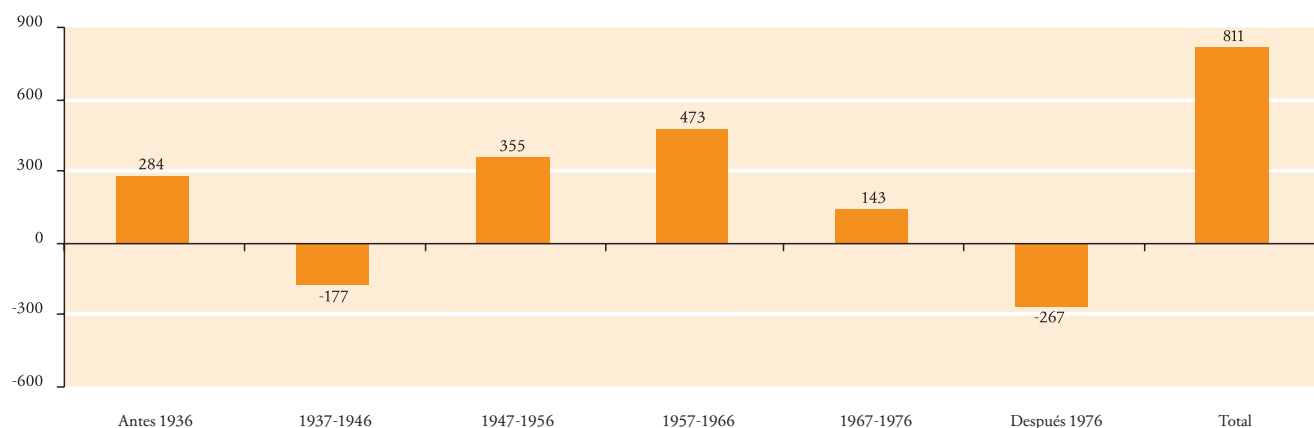
Tal y como se ha adelantado, si la inmigración sigue comportándose como hasta ahora, en el periodo 2001-2011, la aportación relativa de las familias encabezadas por inmigrantes al total de los nuevos hogares españoles será superior a la del periodo 1991-2001, ya que pasará de explicar un 20,7% del agregado a explicar un 21,2%. Sin embargo, como se puede deducir tanto del supuesto adoptado como de los datos avanzados antes, el incremento del peso relativo de la inmigración es fruto no tanto del crecimiento de estos hogares, como del descenso proyectado del total. De todas formas, este resultado pone en evidencia el papel creciente que tendrá la inmigración en la demanda de nueva vivienda, sea cual sea la hipótesis adoptada sobre su crecimiento. En efecto, la inmigración ya ha contribuido a

aumentar la tasa de fertilidad femenina del país. En un escenario a medio y largo plazo, es evidente, pues, que su comportamiento se convertirá en uno de los determinantes de la conformación de nuevos hogares y, en consecuencia, de la evolución del mercado de la vivienda principal. Sin embargo, es preciso señalar que una alteración en los supuestos adoptados podría modificar el resultado esperado. En forma de ilustración, si para estimar el crecimiento de hogares de inmigrantes durante el periodo 2001-2011 no se utilizase el aumento en valores absolutos de la década pasada sino el incremento porcentual, el número de hogares de inmigrantes pasaría de los casi 500 mil estimados a más de 1,3 millones, lo cual representaría una aportación equivalente a la mitad del crecimiento del total de nuevas familias.

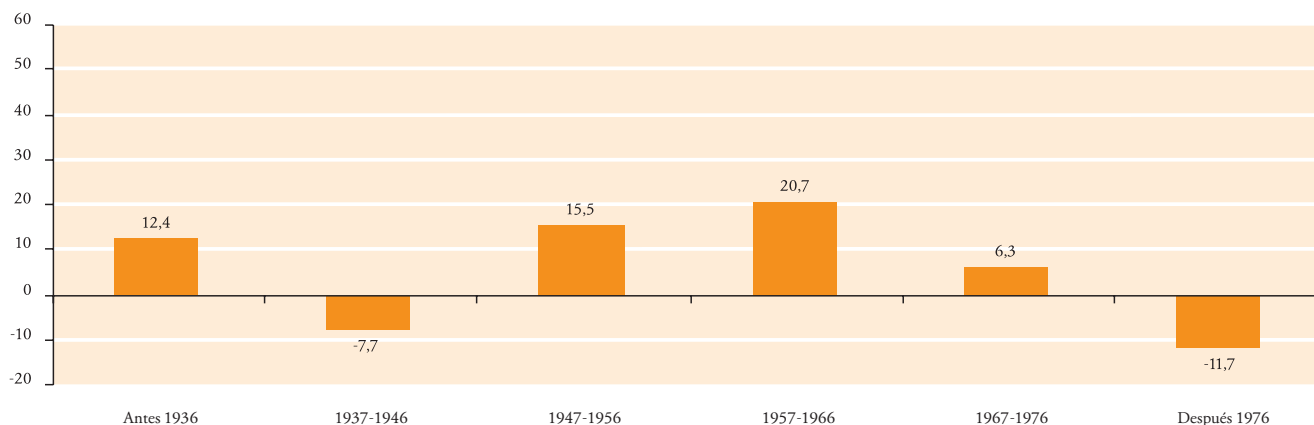
En *el ámbito demográfico*, para el periodo 1991-2011, el efecto agregado en el número de nuevos hogares tiende a ser inferior que en los años anteriores. En este sentido, la cohorte inmediatamente anterior a la guerra (que comprende el grupo de individuos que en 2011 tendrán más de 75 años de edad) pasó de generar un incremento de 625 mil hogares en el periodo 1991-2001 hasta poco más de 280 mil en el periodo 2001-2011. Por lo que respecta a la cohorte de quienes nacieron durante la guerra, atenuaría su impacto negativo, y pasaría de provocar una caída de 206 mil hogares en el primer decenio a una de 177 mil, en el segundo. En consecuencia, uno de los cambios más relevantes entre las etapas 1991-2001 y 2001-2011 está relacionado con la contribución de la cohorte de quienes nacieron antes de la guerra. Así, esta generación, que explicó la mitad del avance por motivos demográficos durante la primera década, sólo aporta una tercera parte del agregado de los años 2001-2011. A su vez, entre 2001 y 2011, la generación de los nacidos entre el 1947 y el 1956, correspondiente a la cohorte que en 2011 tendrá entre 55 y 64 años, creará unos

Gráfico 5.2. La diferente contribución al cambio en las viviendas en España, según año de nacimiento del sustentador principal y por cohortes. 2001-2011
Valores absolutos en miles y contribución al crecimiento en porcentaje

A. Valores absolutos



B. Contribución al crecimiento total en porcentaje



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

355 mil nuevos hogares. Este dato la convierte en el grupo de población que más contribuirá a la creación de nuevas familias, después de la generación de los nacidos entre 1957 y 1966 (que aportará 473 mil). Es preciso recordar que, tal y como se ha señalado, este resultado no se explica por el hecho de que esta generación sea muy numerosa, sino por

el contraste con la poco nutrida cohorte de los nacidos durante la guerra civil, considerando el fenómeno de sustitución de una *onda demográfica* por la siguiente. En síntesis, el impacto generado por el colectivo nacido entre 1967 y 1976 se intensifica, y, en estos años, su aportación relativa al agregado final se incrementa desde cerca del 11 % del perio-

Cuadro 5.2. Descomposición del impacto de los factores sociales en el crecimiento de los hogares en España. 2001-2011

Valores absolutos y aportación al crecimiento en porcentaje

	Emigración y esperanza vida	Retraso eman- cipación jóvenes	Disminución tamaño hogar	Total	Emigración y esperanza vida	Retraso eman- cipación jóvenes	Disminución tamaño hogar	Total
A. Valores absolutos					B. Aportación al crecimiento			
Andalucía ¹	-19.886	-59.770	167.470	87.815	-22,6	-68,1	190,7	100,0
Aragón	8.834	-1.806	13.442	20.470	43,2	-8,8	65,7	100,0
Asturias	4.836	-5.717	25.320	24.439	19,8	-23,4	103,6	100,0
Baleares	25.798	-7.134	19.578	38.242	67,5	-18,7	51,2	100,0
Canarias	22.176	2.685	9.618	34.480	64,3	7,8	27,9	100,0
Cantabria	4.085	-1.637	8.697	11.146	36,7	-14,7	78,0	100,0
Castilla y León	-4.819	-2.622	-3.200	-10.641	45,3	24,6	30,1	100,0
Castilla-la Mancha	20.927	1.523	12.127	34.577	60,5	4,4	35,1	100,0
Cataluña	59.252	-24.598	236.941	271.595	21,8	-9,1	87,2	100,0
C. Valenciana	46.615	-8.710	48.037	85.942	54,2	-10,1	55,9	100,0
Extremadura	-7.197	-413	15.229	7.619	-94,5	-5,4	199,9	100,0
Galicia	28.823	1.351	31.493	61.667	46,7	2,2	51,1	100,0
C. de Madrid	44.714	-48.286	169.044	165.472	27,0	-29,2	102,2	100,0
Murcia	17.139	-12.781	26.050	30.408	56,4	-42,0	85,7	100,0
Navarra	8.050	958	5.399	14.407	55,9	6,7	37,5	100,0
País Vasco	20.798	-11.514	96.040	105.324	19,7	-10,9	91,2	100,0
La Rioja	2.808	-362	8.287	10.733	26,2	-3,4	77,2	100,0
España	282.955	-178.832	889.572	993.694	28,5	-18,0	89,5	100,0

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

do 1991-2001 hasta cerca del 18% en la década comprendida entre 2001 y 2011.

Por su parte, la generación de la cohorte que se sitúa al inicio del *baby boom*, es decir, los nacidos entre 1957 y 1966 (que en 2011 tendrán 46 y 55 años), resulta el grupo de edad que mayor número absoluto y relativo de nuevos hogares aportará en la década proyectada. Más específicamente, la contribución demográfica de esta generación tiene el potencial necesario para crear cerca de 475 mil nuevos hogares entre 2001 y 2011 (casi una cuarta parte del total, y más de la mitad de los explicados por factores estrictamente demográficos). De nuevo, la razón de esta plétora

de hogares en esta generación deriva del puro proceso de sustitución de unas cohortes por otras. El hecho de que el grueso de los nacidos entre 1967 y 1976 sustituya una generación relativamente numerosa provoca que la contribución de esta última cohorte al total de nuevos hogares creados entre 2001 y 2011 sea relativamente baja, con 143.000 hogares.³³ Sin embargo, el peso que este grupo de edad mantiene sobre el agregado final se incrementa, pasando de una contribución del 5,8% de esta cohorte a la creación total de hogares entre 1991-2001, hasta el 6,3% entre 2001 y 2011. Este hecho pone de relieve, otra vez, la importancia del momento del ciclo vital de ingresos en que se encuen-

³³ De hecho, de las cohortes que tienen una aportación positiva, ésta es la que contribuye con un número inferior de unidades.

tran los integrantes de este grupo. En este sentido, los miembros de esta cohorte están a punto de alcanzar el máximo nivel de ingresos de su ciclo vital, lo cual mejora su potencial para aportar nuevos hogares.

Finalmente, en 2011, el efecto negativo de las generaciones posteriores al *baby boom* en la creación de nuevos hogares aumentará su intensidad con respecto a periodos anteriores. De este modo, en 2011 el impacto demográfico de esta cohorte comenzará a ser aún más nítido, lo cual se manifestará en una mayor disminución del número de hogares. Así, este grupo de edad (que en 2011 estará comprendido por individuos de entre 15 y 34 años) puede llegar a reducir en más de 250 mil unidades el total de hogares (lo que representa una contribución negativa del 11,7% del agregado estimado). Por este motivo, en la década precedente (1991-2001), su incidencia negativa fue de una intensidad significativamente inferior (de un 1,3% del total de nuevos hogares). La sustitución de un grupo por el otro genera esta intensa bajada, que, por otro lado, se prolongará en el tiempo, siguiendo como una onda el conjunto de las generaciones hasta el final de la pirámide demográfica.

Al margen de la inmigración y de los factores demográficos, hay elementos de raíz social o cultural que afectan significativamente a la trayectoria de crecimiento del número de nuevos hogares españoles. De hecho, tal y como ya se ha adelantado en el apartado anterior, estos factores resultan, durante la década 2001-2011, el primer factor explicativo del crecimiento del total estimado, por delante del impacto generado por el efecto demográfico. Así, el efecto provocado por sus diferentes componentes (reducción del tamaño medio de los hogares, retraso en la emancipación de los jóvenes, emigración de la población autóctona y aumento de la esperanza de vida) se convierte en un importante elemento en el análisis del cambio estudiado.

La proyección efectuada hace prever que el factor más relevante para explicar el aumento de los hogares entre 2001 y 2011 tendría que ser la reducción de su tamaño medio. Así, con cerca de las 994.000 nuevas unidades familiares, este efecto aportaría más contingentes que el conjunto de los cambios demográficos (811.000) y alteraría de forma radical el panorama heredado de los años noventa, cuando la demografía aportaba 1,3 millones de nuevas familias, más que duplicando el contingente generado por la bajada del tamaño familiar (unas 525.000). A pesar de que este resultado no puede obviar, tal y como se ha adelantado en la introducción, su dependencia del supuesto de partida, es decir, el mantenimiento de la tendencia de la reducción de la ratio personas/hogar, el hecho es que la creación de nuevos hogares se altera profundamente en la actual década. Las razones de ésta creciente importancia derivan del hecho que se mantenga (o incluso se intensifique) durante la década 2001-2011 la tendencia a la baja del número de individuos por hogar, si bien es cierto que no puede extenderse infinitamente (tiene un límite natural en el mínimo de un individuo por familia). Ya se han indicado en el apartado anterior las razones que se encuentran tras esta tendencia, de las cuales cabe destacar el impacto del envejecimiento. Dicho proceso se explica por el alargamiento de la esperanza de vida, pero también debido a la forma en que los hábitos sociales se adecuan. En este sentido, entre los ancianos que, necesitando algún grado de asistencia, no pueden recibirla de sus descendientes, es cada vez más preferida la opción de vivir en un hogar unipersonal y no en una residencia para mayores. Además, el soporte de las tecnologías de la comunicación (con instrumentos que facilitan la autonomía) permite alargar el tiempo que los ancianos pueden vivir solos. Esta tendencia tiene implicaciones relevantes para el mercado de la vivienda, ya que no

es ciertamente lo mismo que la demanda de vivienda principal provenga, mayoritariamente, de *baby boomers* o inmigración o, al contrario, lo haga a través de la vía de reducir progresivamente el tamaño y, por tanto, las necesidades de espacio por persona. En síntesis, en términos absolutos, la disminución de la ratio personas/unidad familiar explicaría un crecimiento del total de hogares muy superior al del periodo 1991-2001, de casi 890 mil unidades entre 2001 y 2011, frente a las 525 mil de la década anterior, lo cual sitúa el impacto generado por este factor, desde el 22,5% de los años 1991 a 2001 hasta el 38,9% del decenio posterior.

Como se acaba de constatar, la reducción de la dimensión media de los hogares es el elemento de mayor impacto en la creación de nuevos hogares. El resto de componentes de lo que hemos llamado *factores sociales y culturales* (incremento de la esperanza de vida y retraso de la edad de emancipación de los jóvenes) provoca un efecto sobre el total estimado relativamente menor, pero a pesar de eso es despreciable, a pesar de que tienden a compensarse, como sucedía en la década de los noventa. En efecto, bajo el supuesto de mantenimiento de la tendencia seguida entre 1991 y 2001, el alargamiento de la esperanza de vida puede llegar a explicar más de 280 mil nuevas familias, el equivalente a un 12,4% del total. Esta contribución es notable, a pesar de que relativamente menor a la correspondiente al periodo 1991-2001, cuando estos elementos explicaron la creación de 375 mil hogares adicionales. Sin embargo, la posibilidad de que la intensidad de esta aportación se acentúe es más que factible, dada la forma en que algunos de los determinantes principales de estos elementos evolucionan. Así, España es uno de los países con mayor esperanza de vida del mundo, y ésta tiende a crecer aún más. Más específicamente, según estimaciones del INE, la esperanza de vida de los hombres aumentará desde los 76,6 años en 2002

hasta los 80,9 en 2030, mientras que en las mujeres estos registros pasarán, respectivamente, de 83,4 a 86,9 años.

Finalmente, el retraso en la emancipación de los jóvenes reduce el número de nuevos hogares a un ritmo ligeramente inferior al que el alargamiento de la esperanza de vida los incrementa, a pesar de que provoca, al igual que en la década de 1991-2001, un tipo “*de efecto compensación*”. El impacto que este atraso en el ejercicio de independencia de los jóvenes respecto a sus padres siga generando sobre la demanda de viviendas dependerá, otra vez, de como evolucionen algunos de sus determinantes. En este sentido, en el periodo 1991-2001, el alargamiento del periodo de estudios previo al ingreso en el mercado de trabajo, la precariedad con el que finalmente se efectúa la inserción laboral y la creciente distancia entre los ingresos y el coste de la vivienda han contribuido a reducir la formación de nuevos hogares encabezados por los más jóvenes. Si en el periodo 2001-2011 estos determinantes evolucionasen en sentido opuesto, la situación podría invertirse y el impacto negativo que este factor tiene sobre la demanda de viviendas podría ser significativamente menor. Sin embargo, hay componentes de cariz demográfico que podrían influir. Es preciso señalar que el hecho de que la actual generación tenga una dimensión relativamente menor que la que integran los *baby boomers* puede ser determinante. Más específicamente, cuando las cohortes de los nacidos después del *baby boom* acaben de ingresar definitivamente en el mercado de trabajo y de la vivienda (en 2011 los nacidos a partir de 1976 tendrán entre 26 y 35 años), su menor dimensión tendría que poder contribuir a afectar positivamente las condiciones laborales y salariales, a reducir relativamente la presión de la demanda actual sobre el precio de la vivienda y a mejorar la relación ingresos laborales/coste de la vivienda. Dicho de otra manera, el menor tamaño de las nuevas generaciones podría

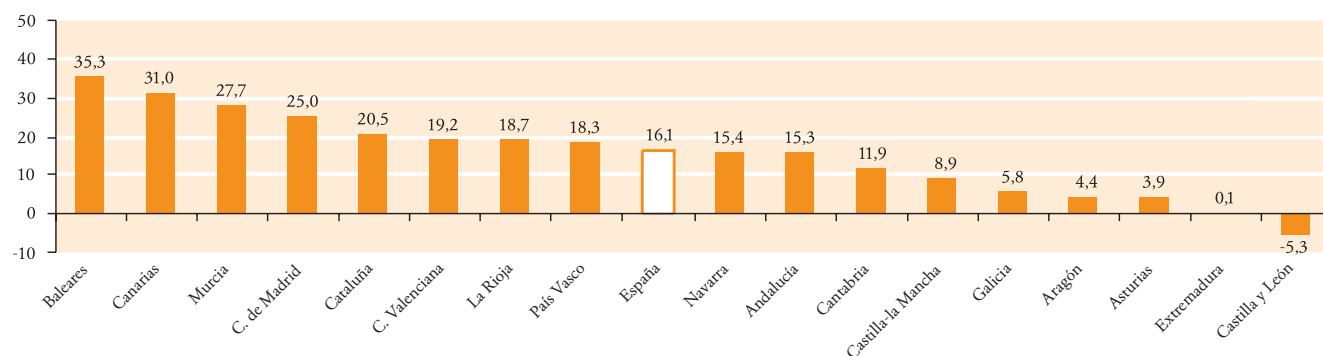
aumentar la posibilidad de acceso al mercado inmobiliario. Sin embargo, es de prever que, en el supuesto de que se produjese, este cambio sería gradual, por lo que el impacto durante el periodo proyectado (2001-2011) no sería significativo. En resumen, la bajada de hogares provocada por este efecto de retraso en la incorporación se sitúa en torno a 179.000, una reducción del 7,8% del total de familias, una cifra también inferior a las menos de 322.000 familias del periodo 1991-2001 (y de un -13,8%). Como puede comprobarse, otra vez los factores sociales y culturales diferentes de la reducción en el tamaño del hogar tienden a compensarse mutuamente, aunque en un contexto de reducción de su importancia absoluta y relativa.

Estos cambios en los elementos que determinan el crecimiento de los hogares, ¿qué impacto territorial tendrán? Es decir, ¿hacia dónde se desplaza el área de máximo aumento de familias y por cuáles de las razones apuntadas? Responder a esta pregunta es el objeto de esta sección, que,

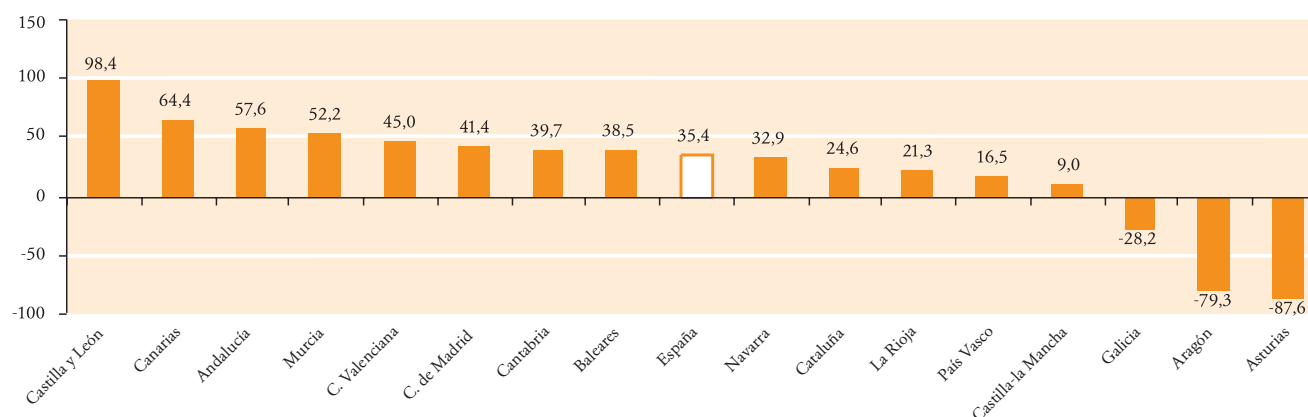
después de presentar el mapa de los crecimientos agregados en el ámbito territorial, efectúa una cierta desagregación de los elementos que ayudan a comprender esta dinámica espacial. Por lo que respecta al crecimiento agregado, el mapa de las CC.AA. que crecen por encima del promedio del país (aquel 16,1% de aumento mencionado anteriormente) se ha desplazado ligeramente hacia el norte y el este, ya que, además de las Islas Canarias (con un avance esperado del 31,0%), la mancha de máxima expansión comienza en Murcia (27,7%), sigue por la Comunidad Valenciana (19,2%), Cataluña (20,5%) y las Islas Baleares (35,3%, con la máxima expansión) y, por el Valle del Ebro, acaba integrando la Rioja (18,7%) y el País Vasco (18,3%), más la Comunidad de Madrid (25,0%). Es preciso observar que, a diferencia de los años 1991-2001, en este mapa no están Andalucía ni Navarra y, en cambio, entran Cataluña, la Rioja y el País Vasco, de acuerdo con el efecto de desplazamiento hacia el norte comentado más arriba.

Gráfico 5.3. Crecimiento de los hogares y principales factores responsables, por CC.AA.¹ 2001-2011
Crecimiento total y contribución de los factores en porcentaje

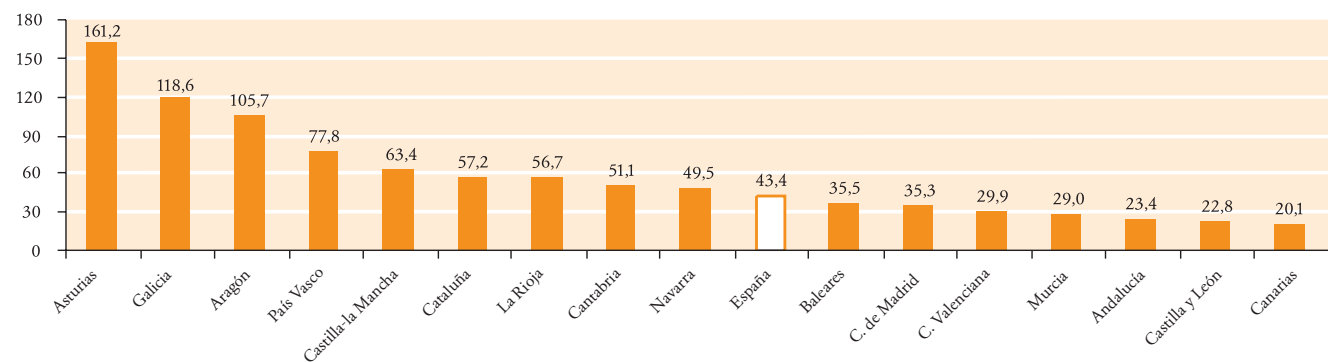
A. Crecimiento total



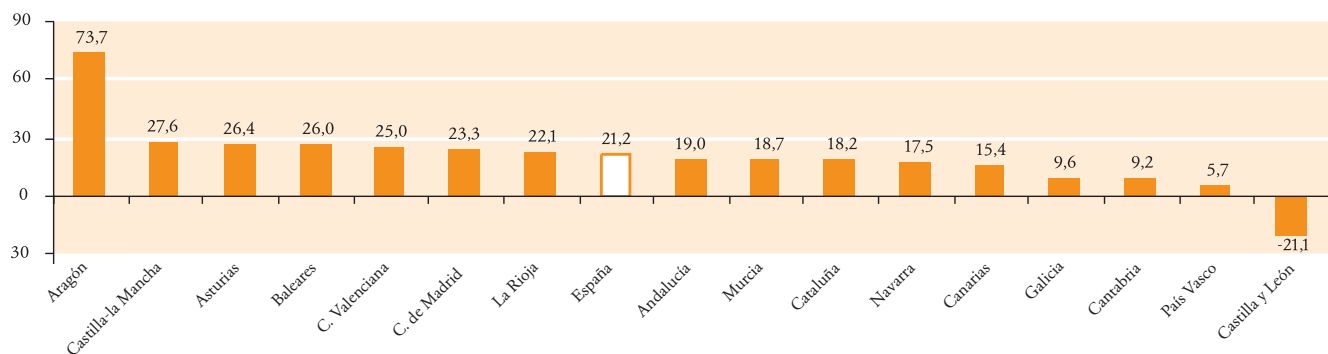
B. Factores demográficos ²



C. Factores sociales i culturales ²



D. Inmigración ²



1. Andalucía incluye Ceuta y Melilla. 2. Extremadura no se incluye, porque por su peculiar estructura demográfica la contribución de este tipo de factores no es significativa.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

En el otro extremo, con crecimientos mucho más bajos o, incluso negativos, se sitúan Castilla y León (con una reducción del 5,3%), Extremadura (0,1%), Asturias (3,9%), Aragón (4,4%) y Galicia (5,8%), mientras que el resto de CC.AA. presentan valores más próximos al promedio español. En definitiva, se da un marcado contraste entre la España mediterránea y nororiental, más la Comunidad de Madrid y Canarias, y la del occidente del país. Las razones de este mapa, como es suficientemente evidente, son complejas, a pesar de que se pueden destacar algunos hechos estilizados. En primer lugar, entre el grupo de comunidades con una expansión más fuerte de las viviendas, predomina un efecto demográfico superior al promedio español. Tal es el caso, por ejemplo, de las islas Baleares (con una contribución de la demografía del 38,5% al crecimiento de sus hogares, por encima del 35,4% español), las Canarias (con un importante 64,4%), la Comunidad Valenciana (45,0%), la Comunidad de Madrid (41,4%) y Murcia (52,2%). En cambio, en Cataluña, el País Vasco y la Rioja los factores demográficos tienen menos relevancia que en el promedio español. Por tanto, un primer elemento de este territorio más dinámico es una demografía que aún continúa suministrando contingentes de nuevos hogares a un ritmo suficientemente importante, cuando menos en el grueso de las comunidades más dinámicas. En segundo lugar, las tres comunidades que tienen una influencia menor de la demografía, la tienen más elevada en los factores sociales y culturales (gráfico 5.3.), ya que son las únicas de este grupo más pionero donde aquellos factores sociales aportan más hogares que el promedio español: en Cataluña significan el 57,2% de las nuevas unidades familiares, 77,8% en el País Vasco y 56,7% en la Rioja. Finalmente, en el ámbito de la inmigración, sólo las Islas Baleares (26,0% de contribución al aumento, frente el 21,2% de media del

país), la Comunidad Valenciana (25,0%), la Comunidad de Madrid (23,3%) y la Rioja (22,1%) tienen impactos superiores a los del conjunto español.

Conclusiones finales

Durante la década 1991-2001, el parque de viviendas español ha mantenido una dinámica bastante expansiva (con un crecimiento total superior al 20%). Las repercusiones que dicho proceso ha tenido sobre el modelo de crecimiento del país, obligan a reflexionar sobre los factores que han sostenido el auge inmobiliario, así como sobre la continuidad de su trayectoria actual. Con el objetivo de avanzar algunos elementos de respuesta a esta cuestión, la investigación llevada a cabo ha tomado como marco teórico de referencia la amplia literatura económica que vincula los cambios poblacionales con la demanda de viviendas, a medida que los choques demográficos se van trasladando, en el tiempo, a través de la pirámide demográfica. Este esquema es especialmente útil para comprender la dinámica de una parte de la demanda inmobiliaria, la relativa a la de vivienda principal, puesto que la correlación entre el crecimiento de éstos y del número de hogares es prácticamente absoluta y, considerando la imposibilidad de estimar una función de demanda de viviendas, este estudio se ha centrado en el análisis de una parte de ésta, la de las viviendas principales. Sin embargo, los factores que afectan este tipos de demanda no sólo son puramente demográficos (variaciones del número de hogares debidas a cambios en el total de población en las diferentes cohortes), sino que también intervienen elementos económicos (variaciones en la renta, en la capacidad de endeudamiento, etc.) y otros factores (inmigración y cambios de los patrones de comportamiento sociales y culturales). Por ello se ha procedido a efectuar una descomposición de aquéllos que permiten explicar el crecimiento de los hogares y, por tanto e implícitamente, el de la demanda de viviendas principales. Así, se han considerado como elementos que impulsan la constitución de nuevos hogares los demográficos, la inmigración y otros sociales y culturales (alargamiento de la esperanza de vida, retraso de la incorporación de los jóvenes al mercado de trabajo y reducción del tamaño del hogar). El ejercicio de desagregación de estos factores en la pasada década 1991-2001 ha servido de base para efectuar una proyección de la trayectoria que seguirán éstos en el periodo 2001-2011, hecho que ha permitido analizar la fortaleza de las bases en que se sustenta la creación de hogares como factor de impulso de la demanda de vivienda principal. Como síntesis final del trabajo emergen cuatro grandes grupos de conclusiones, a pesar de que las que tienen más relevancia de cara al futuro del mercado inmobiliario son, lógicamente, las últimas, relativas a las perspectivas en el horizonte de 2011.

En primer lugar, por lo que respecta a la dinámica del mercado inmobiliario en España en la década 1991-2001, destaca la notable intensidad con el que ha crecido el parque de viviendas, que ha ido acompañado de un crecimiento simultáneo de todas las tipologías de inmuebles que, según uso, dan lugar al resultado final agregado. Todos los componentes de esta demanda (de vivienda principal, secundaria y vacía) han registrado aumentos superiores a los dos dígitos. El mayor incremento ha correspondido, en términos relativos, a las viviendas vacías, pero, en valores absolutos, la aportación mayor ha sido fruto del crecimiento de las

residencias principales, que sigue siendo el componente más importante de la vivienda total. En el ámbito territorial, se constata la existencia de dos dinámicas, que difieren en la intensidad que ha registrado el incremento del stock de inmuebles de cada una de las comunidades que la conforman, separadas por una franja imaginaria que cruza la península en diagonal, de sur a norte y de oeste a este. En la parte más occidental se sitúan las regiones donde la demanda inmobiliaria ha tenido una dinámica menos expansiva; en la oriental, las de mayor crecimiento. Esta misma distribución territorial se repite (con alguna excepción) cuando se ordenan las comunidades según el incremento de residencias principales.

En segundo término, como era de esperar, emerge una importante correlación entre los cambios demográficos que ha experimentado el país y el crecimiento de su mercado inmobiliario. Este efecto es especialmente notable cuando se trata del comportamiento de las viviendas principales, más que en el caso de las secundarias y vacías. Es preciso señalar que la inmigración y la edad del sustentador del hogar parecen ser las variables que más impacto generan en la expansión del número de inmuebles, especialmente de los destinados a residencia principal. Este patrón de comportamiento parece reproducirse tanto a nivel estatal como regional, a pesar de que con algunas divergencias entre las diferentes comunidades autónomas. Sin embargo, la composición del total de viviendas en función del peso relativo que mantienen sus componentes principales, tiende a mantenerse estable en el conjunto de España. Más específicamente, las primeras residencias muestran una participación prácticamente idéntica a lo largo de todo el periodo 1991-2001 (cercana al 68,5% del total del parque).

En tercer lugar, la creación de nuevos hogares (determinante fundamental del impulso que experimentan las viviendas principales) ha sido provocada por factores de diferente naturaleza, demográficos, de impulso inmigratorio y socioculturales. En concreto, las unidades familiares surgidas en el último decenio responden, mayoritariamente, a cambios acaecidos en la pirámide de población española, y en menor medida, a modificaciones en el patrón de comportamiento social y cultural del país. Así, en el ámbito estrictamente demográfico, la sustitución de las cohortes de los nacidos antes de la Guerra Civil y de los nacidos entre 1957 y 1966 explica más del 85% de la modificación atribuida al factor demográfico. Por su parte, la inmigración, junto con la reducción de la dimensión media de los hogares, se consolida como el componente no demográfico de más impacto en la creación de nuevos hogares. En términos regionales, las CC.AA. que presentan crecimientos más intensos tienden a situarse en el sur y levante de la península, más los dos archipiélagos, la Comunidad de Madrid y, en el norte, Navarra. Se trata de las Islas Canarias, las Islas Baleares, Andalucía, Murcia, la Comunidad Valenciana, y la Comunidad de Madrid, y Navarra. Mientras, las que presentan un bajo aumento en el total de nuevas familias comprende el territorio más occidental del país, con Extremadura,

Galicia, Asturias y Castilla y León, a las cuales es preciso sumar Aragón. Por lo que respecta a los factores que explican esta diferente dinámica, España se puede dividir en dos grandes áreas: una más noroeste (con todas las comunidades situadas en esta franja del territorio, a excepción de Galicia, a las que hay que sumar Murcia al este) y otra más oriental, de sur a norte por el eje mediterráneo más la Comunidad de Madrid. En la primera (prácticamente coincidente con la región de menos expansión relativa del parque de viviendas), los factores demográficos son los de mayor importancia. En la segunda (donde la dinámica de la demanda inmobiliaria es más expansiva), el impulso a la creación de nuevos hogares proviene mayoritariamente de factores de cariz sociocultural y de la inmigración. Ambos grupos de regiones presentan también una característica importante, vinculada a la mayor presencia de los factores sociales y culturales, mucho más relevantes, con diferencia, en la región más al este del país, mientras que la inmigración parece estar estrechamente vinculada al mayor dinamismo económico de las diferentes CC.AA. (factor de atracción clave para los nuevos llegados), hecho que explica su mayor intensidad relativa a medida que se recorre la península de sur a norte por el levante, y en la Comunidad de Madrid.

Finalmente, la proyección realizada en el horizonte 2011 ha permitido obtener algunos hechos estilizados de lo que, previsiblemente, tiene que suceder y que orientan sobre la evolución del mercado de la vivienda en los próximos años. Los resultados obtenidos permiten concluir, en primer lugar, que el volumen de nuevos hogares esperado en el horizonte de 2011 es prácticamente idéntico al registrado en los años 1991-2001, es decir, en torno a 2,3 millones de nuevas familias. Eso quiere decir que, en la hipótesis de mantenimiento del resto de condiciones económicas que se encuentran bajo la decisión de construir un nuevo hogar, unas 250.000 familias se estarían incorporando anualmente a la demanda de vivienda principal, hecho que deriva un nivel mínimo por debajo del que difícilmente el mercado inmobiliario tendría que caer. Sin embargo, cabe destacar un cambio en el peso relativo que los diferentes factores mantienen sobre el crecimiento de los hogares. La modificación más significativa respecto al periodo anterior está relacionada con el desplazamiento de la importancia de los elementos de cariz demográfico por los sociales y culturales. Así, en el decenio 2001-2011, las alteraciones en la pirámide de la población autóctona española contribuirán a la creación de un número de hogares notablemente inferior al de la etapa 1991-2001 (811.000, frente a 1.275.000), lo que provocará una caída del peso relativo sobre el total bastante significativa (la demografía pasa de aportar el 55,0% de los nuevos hogares al 35,4%). Además, las diferentes cohortes afectarán de modo diverso a esta trayectoria y, en especial, se destaca el hecho de que comienza a diluirse el impacto de las generaciones de más edad. En concreto, tanto el efecto negativo de la poco nutrida cohorte de los nacidos durante la Guerra Civil como la positiva y muy relevante aportación de los nacidos antes de la guerra comenzarán a aminorarse. En

el otro extremo de la pirámide, se va a intensificar el impacto negativo de las nuevas generaciones. De todas formas, el grupo de edad media en términos cronológicos (el de los cabeza de familia nacidos entre 1957 y 1966) pasará a ser el de mayor contribución a la creación de nuevos hogares.

A su vez, por lo que respecta a la inmigración y a los factores sociales y culturales, es preciso recordar que los resultados obtenidos están condicionados por los supuestos adoptados. En especial, tanto las proyecciones sobre la incorporación de inmigrantes como las referidas al tamaño medio del hogar y el retraso en la emancipación de los jóvenes se han efectuado suponiendo el mantenimiento del mismo ritmo de incremento que el experimentado la década anterior. En consecuencia, hay elementos que pueden modificar los resultados estimados. Sin embargo, se espera que estas alteraciones, afectando como afectan los patrones de comportamiento de la sociedad y la cultura española, sean relativamente lentas, lo cual confiere un mayor grado de confianza a las estimaciones realizadas. A pesar de eso, y con tales supuestos restrictivos, tanto el resto de los factores sociales y culturales como la inmigración habrían de incrementar su importancia relativa, en especial los primeros. Por una parte, la inmigración aumentará moderadamente su contribución a la creación de nuevos hogares (desde el 20,7% de la década 1991-2001 hasta el 21,2% del periodo 2001-2011), añadiendo unos 484.000 nuevos hogares. Por otra, los elementos de carácter sociocultural harán una aportación superior al 43% (de más de 994.000 familias de un total de casi 2,3 millones). Dentro de éstos, el más relevante será la reducción de la ratio personas/familia, que explicará prácticamente la totalidad del cambio positivo experimentado por el número de hogares surgidos por este tipos de motivos, con una contribución de 890.000 hogares. Por su parte, el retraso en la emancipación de los jóvenes y el envejecimiento de la población provocarán efectos de signo opuesto que, en términos agregados, generarán un efecto prácticamente nulo.

De estos cambios en el horizonte 2011, dos aspectos merecen, por su importancia en la creación de nuevos hogares y por los factores que pueden modificar su expansión, una reflexión adicional: la inmigración y la reducción del tamaño del hogar. Lo que los resultados de la simulación muestran es que, en ausencia de cambios en los patrones culturales y sociales (en particular, en la reducción del tamaño del hogar) e inmigratorios, el número de nuevos hogares en España se reduciría drásticamente. De hecho, ya en la década de 1991 a 2001 la suma combinada de los elementos inmigratorios y de reducción del tamaño de la familia aportó, conjuntamente, más de 1,1 millones de nuevos hogares, frente a los casi 1,3 millones, aproximadamente, procedentes de los factores puramente demográficos. Por tanto, la emergencia de estos elementos como poderosas fuerzas que están alterando los factores determinantes de la creación de nuevos hogares, ya comenzaba a hacerse patente en los años noventa. La proyección en el horizonte de 2011 no hace más que

confirmar esta visión de una demografía agotada y que, por tanto, comienza a manifestar síntomas de menor impulso, de manera que en los años 2001-2011 los factores demográficos sólo generarán aquéllos 811 mil nuevos hogares, frente los casi 1,3 millones de la década anterior. En cambio, la suma de la inmigración y la reducción en el tamaño pasarán a aportar cerca de 1,4 millones de nuevos hogares, sustituyendo a la demografía como principal fuerza de impulso. Esta última conclusión tiene, como resultado, algunos corolarios importantes. En primer lugar, la notable dependencia de la demanda de viviendas para uso principal de la continuación de los flujos inmigratorios en España. Lo que ha sucedido en los últimos años ha sido, ciertamente, excepcional, tanto por la intensidad de las entradas como por la falta de indicadores previos que hiciesen pensar en ésta notable incorporación de población. La hipótesis utilizada en la simulación hasta el año 2011 es continuista, pero si se modificase el mercado de trabajo español y, por tanto, se dificultase la entrada de nuevos contingentes migratorios, se produciría una disminución no despreciable en la demanda de vivienda principal. En segundo término, el gran elemento impulsor de la constitución de nuevos hogares en el horizonte 2011 debe ser la reducción del tamaño del hogar. Ésta, a su vez, está directamente vinculada a la bonanza económica, que permite afrontar gastos unitarios más elevados en la constitución de una familia. Sin embargo, un cambio de sentido en el mercado de trabajo español podría alterar, radicalmente, esta tendencia. En síntesis, el escenario que emerge del horizonte 2011 es que, a medida que los factores puramente demográficos pierden importancia, los elementos vinculados indirectamente a las condiciones económicas van tomando el relevo en la constitución de nuevos hogares y, por tanto, en la demanda de vivienda principal. Y no es preciso olvidar que, en términos absolutos, esta demanda es la más importante, cuando menos en los años 1991-2001. Probablemente, más que nunca, el mercado inmobiliario español depende críticamente del mantenimiento de las excepcionales circunstancias económicas que han presidido el crecimiento de la economía española desde 1995.

En síntesis, como suele suceder en el análisis de la realidad económica y social, las ideas preconcebidas tienden a ser parcialmente erróneas. La actual década difícilmente verá un aumento del total de hogares en torno a 300.000 el año. Y eso teniendo en consideración la aportación, estimada en una quinta parte, del contingente inmigratorio. Ésta es, en la mejor de las hipótesis, la cifra máxima que, desde el ámbito de la sociedad española, se puede pedir de nuevas viviendas principales. Ciertamente, también se dan otros factores, como la demanda extranjera, pero difícilmente permiten explicar los muy elevados ritmos de crecimiento de la oferta inmobiliaria de los primeros años de la actual década. El mercado inmobiliario tiene garantizado un crecimiento suficientemente sólido en los próximos años, mucho más intenso que el de otras economías europeas, como, por ejemplo, Alemania. Pero esta capacidad de las familias del país de aumentar su número tiene unos límites muy claros, que se sitúan claramente por debajo de la actual expansión.

Anexo metodológico

La investigación desarrollada se ha centrado en el análisis de la demanda de vivienda principal de los hogares en España, tanto de lo que ha ocurrido en el periodo 1991-2001 como de lo que, atendiendo a los factores demográficos y al resto de comportamientos sociales, podría esperarse en el horizonte de 2011. Para llevar a cabo una aproximación a ésta, se ha analizado su vínculo con la trayectoria seguida por los hogares. Más específicamente, se ha distinguido, en primer lugar, el efecto generado por la sustitución de cohortes a lo largo del tiempo (incorporando así el impacto derivado del momento del ciclo vital en que se encuentran los demandantes), identificando las variaciones acaecidas por motivos estrictamente demográficos. A su vez, se ha diferenciado el efecto de factores vinculados a modificaciones en el patrón de comportamiento social y cultural de las familias. En concreto, la forma en que han afectado a la creación de nuevos hogares las siguientes variables: la emigración de población nativa y el alargamiento de la esperanza de vida; el retraso en la emanci-

pación de los más jóvenes, y, finalmente, la disminución en la dimensión del tamaño medio de las familias. La metodología que a continuación se comenta se refiere a dos aspectos diferentes del trabajo efectuado: por un lado, la utilizada para estimar los elementos determinantes del cambio en el total de hogares, para España y cada una de las CC.AA., entre 1991 y 2001. Por el otro, la que ha servido de base para la proyección en la generación de nuevos hogares entre 2001 y 2011.

El procedimiento usado para distinguir el impacto de los factores demográficos o del resto de elementos de carácter sociocultural sobre la conformación final de nuevos hogares, ha consistido en aplicar consecutivas cláusulas *caeteris paribus* a las variables escogidas. En concreto, se ha identificado el efecto específico generado por un factor, manteniendo constante en el tiempo el valor del resto, y se ha supuesto que *el residuo* no explicado por éste es debido al impacto de las variables mantenidas constantes. Y este procedimiento se ha aplicado, consecutivamente, variable tras variable. El cuadro adjunto resume los pasos que se han seguido.

Cuadro 1. Procedimiento de aislamiento de los diferentes factores que afectan a la creación de hogares en España y en las CC.AA. 1991-2001

Primero. Separación de los hogares de inmigrantes

Segundo. Determinación de la población nacida en España a explicar

1. Población del censo de 1991
2. Estimación de las tasas de mortalidad y emigración por cohortes del periodo 1981-1991
3. Población del censo de 2001
4. Proyección de la población de 1991 a 2001, desplazando las cohortes de edad de 1991
- 2*4=5. Población estimada en el año 2001
- 3-5=6. Población explicada por los cambios en la esperanza de vida y en el saldo migratorio de los nacidos en España

Tercero. Variación de los hogares de los nacidos en España debida al desplazamiento de cohortes

7. Índice de formación de hogares en el año 1991 (población/hogares por cada cohorte de edad del sustentador principal)
- 5*7=8. Variación estimada en los hogares como resultado del puro desplazamiento de la población (manteniendo constantes las tasas de mortalidad, emancipación de los jóvenes y tamaño de hogar)

Cuarto. Variación de los hogares de los nacidos en España debida a cambios en la esperanza de vida y en la emigración

- 6*7=9. Variación estimada en los hogares por el cambio en la esperanza de vida y saldo migratorio de los nacidos en España

Quinto. Variación de los hogares de los nacidos en España por reducción de tamaño del hogar y retraso en la emancipación de los jóvenes

10. Hogares efectivos en 2001
 - 8+9=11. Variación estimada de los hogares
 - 11-10=12. Variación de los hogares debida a la reducción en el tamaño (sustentadores principales mayores de 45 años) o retraso de la emancipación de los jóvenes (sustentador principal de hasta 45 años)
-

A continuación se comenta brevemente el procedimiento secuencial seguido:

1. El punto de partida de la estimación del impacto de este conjunto de factores ha sido la separación del *factor inmigración*. Este no depende ni de causas demográficas españolas (cuando menos, de forma directa), ni tampoco está relacionado con el resto de factores de comportamiento analizados. De este modo, se han separado del cambio de 1991-2001 en el total de hogares los procedentes de la ola inmigratoria, lo cual dejaba, aproximadamente, el 80% del incremento por explicar. A tal efecto, la información disponible de los censos de población de España de 1991 y 2001 no permite saber el total de hogares presididos por un nacido en España o por una persona nacida en el extranjero. Por tanto, el primer elemento a discernir era el del número de hogares dirigidos por personas no nacidas en España por cohortes de edad, lo cual tenía que permitir obtener, por diferencia, las familias donde el sustentador principal era nacido en el país. Los censos han proporcionado la información referida al número de habitantes de origen autóctono o extranjero en los años extremos del periodo analizado y el total de hogares de cada tipo, sin la desagregación por cohortes de edad. A esta población se le ha aplicado un factor de dimensión media de los hogares en que el sustentador principal es nacido en otro país (dato proporcionado por la EPA),³⁴ lo cual ha permitido obtener el número de familias encabezadas por un inmigrado y por cada cohorte de edad. Restando estos hogares dirigidos por inmigrados del total de familias residentes en España en los años 1991 y 2001 para cada cohorte de edad, se ha obtenido el número de hogares donde el cabeza es un nativo por cohorte de edad.

2. A continuación, se ha estimado, en primer lugar, el impacto que los factores puramente demográficos provocan

sobre la variación de hogares conformados por autóctonos. Para obtener este efecto, los diferentes individuos del año 1991 se han agrupado según la cohorte de edad a la que pertenecían en esta fecha (véase cuadro A.1. del anexo). Además, se ha estimado un *índice de mortalidad (y saldo migratorio)* de esta población, tomando el censo de 1981, proyectándolo a 1991 y comparando las cohortes resultantes con las que, en caso de no haber ni mortalidad ni emigración, tendrían que resultar (cuadro A.2.). Adicionalmente, se dispone de la población, por cohortes de edad, en el año 2001 (cuadro A.3.). Posteriormente, los colectivos generacionales que han resultado en el año 1991 se han proyectado desde 1991 a 2001 (desplazando las cohortes de edad del primer año hasta el último). Y a esta población *proyectada en el año 2001* (cuadro A.4.) se le ha aplicado el *índice de mortalidad* definido anteriormente para cada cohorte de edad y así se ha obtenido la *población estimada para 2001* (cuadro A.5.) *en la hipótesis que no hubiese habido modificaciones en las tasas de mortalidad (o emigración) por cohortes de edad*. Y, por diferencia, aparece la *población que resulta del alargamiento de la esperanza de vida (o modificaciones en el saldo migratorio de los nacidos en España)* (véase cuadro A.6.).

3. En tercer lugar, a partir de la población del censo de 1991 se estima un *índice de formación de hogares* (como cociente entre la población de cada cohorte y los hogares, según la edad del sustentador principal, de cada cohorte) (cuadro A.7.). Este índice se aplica a la población estimada en 2001 (paso quinto del apartado anterior y cuadro A.5.) para obtener las *hogares estimados en 2001*, manteniendo constantes tanto la esperanza de vida (como la emigración), el tamaño del hogar y las modificaciones en la edad de emancipación de los jóvenes, que es lo que se ha llamado *cambios en los hogares debidos a modificaciones estrictamente demográficas* (cuadro A.8.).

³⁴ Los datos de la EPA hacen referencia al segundo trimestre de cada año.

4. En cuarto lugar, se aplica el mismo *índice de formación de hogares* a la población a explicar, obtenida anteriormente en el punto segundo (cuadro A.6.), que constituye la *variación de los hogares como resultado del aumento de la esperanza de vida (o variaciones en el saldo migratorio de los nacidos en España)* (cuadro A.9.)

5. En quinto lugar, puesto que la información disponible del censo de 2001 no distingue entre las cohortes de los nacidos en España y fuera de España, se han estimado los hogares de los nacidos en España restando del total de hogares por cohortes del censo los estimados de la inmigración (cuadro A.10.)

6. En sexto lugar, la suma de los hogares obtenida como resultado del factor demográfico y de la modificación de la esperanza de vida y el saldo migratorio de los nacidos en España son los *hogares estimados* (cuadro A.11.) y, por diferencia con los *hogares efectivos* (cuadro A.10.), constituyen los *hogares que aparecen por modificaciones en el tamaño del hogar y alteraciones en la edad de emancipación de los jóvenes*. Puesto que estos dos fenómenos no podían ser separados, se ha utilizado la convención, avalada por el signo de las variaciones, de que la propensión a formar hogares de éstas dimensiones (más elevada a partir de 45 años y menor por debajo de esta edad) refleja alteraciones debidas a la reducción del tamaño del hogar y aumento en la edad de emancipación de los jóvenes.

Finalmente, los pasos seguidos en el ejercicio de proyección que se ha realizado para estimar el crecimiento de hogares en el año 2011, basados en la información censal disponible para 2001, pueden resumirse de la siguiente manera. En primer lugar, en el ámbito de los factores demográficos, el procedimiento utilizado para la proyección es una continuación del utilizado en el periodo anterior. Es decir, a partir de las proyecciones de población del INE en el horizonte 2011,³⁵ se ha considerado que la *tasa de hogares por cohortes de*

edad del sustentador principal se mantiene constante y se aplica a los volúmenes poblacionales por cada cohorte de la proyección de 2011. En segundo término, el impacto de los factores sociales y culturales se ha estimado a partir de considerar que los elementos afectados (tamaño del hogar, alargamiento de la esperanza de vida y de la edad de emancipación de los jóvenes) continúan acentuando la tendencia de la década anterior y se proyectan hacia 2011 al mismo ritmo de cambio del periodo 1991-2001. En consecuencia, la parte más importante de la estimación afecta a la evolución de los hogares autóctonos, así como al impacto que los factores de naturaleza demográfica y sociocultural provocan sobre éstos. En este sentido, una parte muy relevante del ejercicio se concentra en desplazar diez años cada una de las cohortes analizadas en el capítulo anterior. Más específicamente, replicando el movimiento de una ola hacia 2011, las generaciones actuales habrían de envejecer una década. La estimación es relativamente sencilla, ya que conlleva aplicar este envejecimiento a cada grupo de edad, abarcando aquí la cohorte que en 2001 tenía entre 5 y 15 años. Finalmente, por lo que respecta a la eventual aportación de los inmigrados, el supuesto adoptado es el de mantenimiento del aumento *absoluto* en el número de hogares generados por los inmigrados en los años 1991-2001. Esta hipótesis se fundamenta en el hecho de que, en la pasada década, el ritmo de entrada de la inmigración fue muy diferente entre los primeros años y la segunda parte, en especial entre 1999 y 2001. A pesar de que el ritmo de crecimiento de la inmigración en los ejercicios que van de 2002 a 2004 ha sido suficientemente intenso, las actuales tendencias del mercado de trabajo español no parecen que puedan mantener la progresión de los últimos ejercicios, y, por tanto, el promedio de los años 1991-2001 se sitúa a caballo de una hipótesis conservadora de bajo crecimiento de la inmigración y de una muy expansiva, similar a la de los últimos años.

³⁵ La proyección de población en el horizonte de 2011 publicada por el INE en 2004, se efectúa con los datos poblacionales de 1991. Considerando las diferencias de la proyección de población en 2003 entre la serie sobre la base del censo de 1991 y la de base del censo de 2001, todo indica que la estimación de nuevos hogares por efecto demográfico de este estudio tendría que ser revisada al alza, en caso de confirmarse que el impacto de la elevación poblacional de 2001 se traslade hasta 2011.

Cuadro A.1. Población nacida en España según edad por CC.AA. 1991
Valores absolutos

	De 0 a 4	De 5 a 14	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total
Andalucía ¹	450.337	1.147.647	1.256.539	1.088.453	795.254	689.838	692.219	477.889	253.418	59.383	6.910.977
Aragón	50.476	141.123	175.713	170.144	146.413	129.249	152.688	122.321	69.387	18.997	1.176.511
Asturias	40.686	134.995	158.013	156.595	145.913	116.499	141.292	107.919	56.508	15.759	1.074.179
Baleares	39.276	95.639	110.998	104.911	93.088	71.807	70.943	50.599	33.426	7.379	678.066
Canarias	88.467	231.854	284.688	242.718	176.169	142.533	132.528	77.196	42.654	12.090	1.430.898
Cantabria	22.928	72.174	82.658	80.543	70.301	51.936	60.440	46.367	25.335	7.224	519.905
Castilla y León	105.952	314.681	388.397	371.449	296.139	265.178	321.182	253.961	154.714	39.854	2.511.506
Castilla-la Mancha	94.819	230.891	262.409	246.744	178.148	161.459	201.188	160.284	90.059	23.951	1.649.951
Cataluña	273.121	784.048	989.181	882.843	795.691	676.856	677.944	500.482	274.061	73.274	5.927.501
C. Valenciana	200.914	557.033	635.668	575.824	474.056	406.735	408.205	289.108	158.487	39.633	3.745.663
Extremadura	64.648	151.942	172.163	159.215	113.913	103.367	126.795	93.734	51.870	15.747	1.053.393
Galicia	117.620	366.002	414.898	363.384	324.406	302.458	322.852	248.285	149.354	41.955	2.651.214
C. de Madrid	242.940	679.804	852.273	754.749	648.732	554.721	507.752	338.365	195.338	42.000	4.816.673
Murcia	66.703	168.167	188.025	155.817	117.720	102.823	108.216	75.015	39.079	8.726	1.030.290
Navarra	22.986	64.152	83.299	79.360	68.078	56.245	57.151	45.866	27.139	6.035	510.312
País Vasco	84.310	267.598	357.440	331.681	285.587	243.132	243.879	158.953	85.915	19.765	2.078.259
La Rioja	11.786	33.461	39.359	40.061	33.560	28.169	31.640	25.210	14.699	3.048	260.993
Total España	1.977.967	5.441.209	6.451.721	5.804.491	4.763.169	4.103.004	4.256.912	3.071.555	1.721.443	434.819	38.026.291

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.2. Estimación del índice de mortalidad y el saldo de migración de los nativos. 1991
Índice en porcentaje

	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 y más
Andalucía ¹	2,3	-4,1	-0,9	3,1	12,0	50,7
Aragón	3,8	0,3	1,3	3,9	6,1	52,4
Asturias	3,6	0,7	1,4	5,4	11,9	46,9
Baleares	-7,6	-0,2	6,3	11,1	18,5	52,4
Canarias	0,9	1,7	4,2	6,3	12,0	52,3
Cantabria	6,5	0,4	1,9	4,6	7,6	47,7
Castilla y León	10,3	0,5	-1,6	1,6	7,2	47,1
Castilla-la Mancha	8,4	-0,8	-2,0	0,5	5,0	51,2
Cataluña	1,9	3,4	4,7	7,5	14,6	48,4
C. Valenciana	1,5	1,4	2,7	5,1	16,9	47,8
Extremadura	9,2	-3,3	-5,1	0,2	6,5	49,8
Galicia	8,3	3,8	3,9	3,8	9,3	45,7
C. de Madrid	-0,5	2,5	4,6	9,2	19,5	45,4
Murcia	3,3	-1,5	2,6	6,3	17,6	47,5
Navarra	2,3	1,6	2,4	5,0	7,2	50,4
País Vasco	6,4	4,6	5,4	8,8	16,3	45,6
La Rioja	0,5	3,3	2,4	5,6	13,5	45,5
Total España	3,5	1,0	2,3	5,3	12,8	48,4

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.3. Población nacida en España según edad por CC.AA. 2001
Número de personas

	De 0 a 4	De 5 a 14	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total
Andalucía ¹	405.141	879.791	1.127.712	1.193.086	1.090.167	803.115	658.216	626.976	337.414	88.416	7.210.034
Aragón	47.791	98.400	139.073	170.569	172.015	149.211	123.138	137.022	91.077	28.013	1.156.308
Asturias	32.590	74.687	131.235	152.294	152.011	148.719	111.139	125.972	79.478	24.588	1.032.714
Baleares	42.596	81.875	105.038	130.450	115.762	93.972	70.001	63.073	39.205	13.410	755.382
Canarias	85.474	180.006	236.500	283.052	242.748	189.600	143.784	119.585	56.281	16.379	1.553.409
Cantabria	20.119	43.569	72.472	80.221	80.810	72.684	49.847	55.229	33.973	11.271	520.196
Castilla y León	88.101	202.790	301.820	341.293	354.622	301.402	253.173	292.373	192.600	65.337	2.393.512
Castilla-la Mancha	85.380	192.788	231.557	253.670	256.735	184.537	160.197	189.041	120.569	36.241	1.710.716
Cataluña	293.693	544.882	774.332	981.716	891.533	766.999	628.765	600.572	360.072	111.970	5.954.534
C. Valenciana	195.351	396.643	548.255	607.651	582.218	484.140	406.574	372.584	222.425	60.658	3.876.502
Extremadura	50.312	119.556	146.057	155.030	159.699	113.435	97.323	113.934	66.534	18.483	1.040.362
Galicia	92.840	219.390	342.456	381.626	359.484	333.985	296.988	305.847	184.536	64.613	2.581.766
C. de Madrid	259.485	462.269	699.484	858.099	749.956	645.663	508.330	441.787	249.351	79.059	4.953.484
Murcia	68.234	132.624	168.330	187.862	167.161	122.717	100.132	97.565	55.798	14.176	1.114.600
Navarra	24.878	47.645	64.448	81.943	82.910	69.837	55.000	52.822	35.192	11.352	526.027
País Vasco	82.889	159.282	255.872	332.262	328.608	284.464	223.479	212.603	118.381	35.717	2.033.557
La Rioja	11.420	23.153	33.832	39.935	39.206	33.755	27.578	28.927	18.796	5.466	262.067
Total España	1.886.295	3.859.349	5.378.474	6.230.760	5.825.647	4.798.236	3.913.663	3.835.913	2.261.682	685.151	38.675.169

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.4. Proyección de la población de 15 y más años de 1991 por cohortes de edad en 2001
Número de personas

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	1.147.647	1.256.539	1.088.453	795.254	689.838	692.219	477.889	312.801	6.460.640
Aragón	141.123	175.713	170.144	146.413	129.249	152.688	122.321	88.384	1.126.035
Asturias	134.995	158.013	156.595	145.913	116.499	141.292	107.919	72.268	1.033.492
Baleares	95.639	110.998	104.911	93.088	71.807	70.943	50.599	40.805	638.790
Canarias	231.854	284.688	242.718	176.169	142.533	132.528	77.196	54.744	1.342.431
Cantabria	72.174	82.658	80.543	70.301	51.936	60.440	46.367	32.559	496.977
Castilla y León	314.681	388.397	371.449	296.139	265.178	321.182	253.961	194.567	2.405.554
Castilla-la Mancha	230.891	262.409	246.744	178.148	161.459	201.188	160.284	114.010	1.555.132
Cataluña	784.048	989.181	882.843	795.691	676.856	677.944	500.482	347.334	5.654.380
C. Valenciana	557.033	635.668	575.824	474.056	406.735	408.205	289.108	198.120	3.544.749
Extremadura	151.942	172.163	159.215	113.913	103.367	126.795	93.734	67.617	988.745
Galicia	366.002	414.898	363.384	324.406	302.458	322.852	248.285	191.309	2.533.594
C. de Madrid	679.804	852.273	754.749	648.732	554.721	507.752	338.365	237.338	4.573.733
Murcia	168.167	188.025	155.817	117.720	102.823	108.216	75.015	47.805	963.587
Navarra	64.152	83.299	79.360	68.078	56.245	57.151	45.866	33.174	487.326
País Vasco	267.598	357.440	331.681	285.587	243.132	243.879	158.953	105.680	1.993.949
La Rioja	33.461	39.359	40.061	33.560	28.169	31.640	25.210	17.747	249.207
Total España	5.441.209	6.451.721	5.804.491	4.763.169	4.103.004	4.256.912	3.071.555	2.156.263	36.048.324

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.5. Población esperada. 2001

Número de personas

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	1.131.752	1.227.516	1.132.781	802.588	668.576	608.856	308.992	76.562	5.957.623
Aragón	138.349	169.030	169.701	144.452	124.248	143.437	72.105	24.745	986.066
Asturias	134.588	152.371	155.538	143.828	110.250	124.515	72.583	21.849	915.522
Baleares	98.383	119.463	105.082	87.209	63.840	57.813	29.864	10.374	572.027
Canarias	242.908	282.220	238.603	168.697	133.550	116.649	44.336	16.363	1.243.327
Cantabria	72.876	77.300	80.230	68.945	49.544	55.832	32.409	9.039	446.175
Castilla y León	313.836	348.569	369.726	300.819	260.998	298.098	169.637	56.845	2.118.529
Castilla-la Mancha	231.515	240.378	248.600	181.681	160.657	191.194	96.107	32.668	1.382.800
Cataluña	785.929	970.086	853.138	758.022	625.961	578.761	314.440	107.386	4.993.723
C. Valenciana	560.686	626.054	567.982	461.026	385.918	339.223	195.930	53.934	3.190.753
Extremadura	152.585	156.265	164.519	119.756	103.114	118.581	60.094	19.821	894.736
Galicia	369.656	380.652	349.705	311.706	290.847	292.771	162.645	64.421	2.222.403
C. de Madrid	674.756	856.812	735.569	619.070	503.620	408.911	238.654	63.212	4.100.603
Murcia	160.706	181.751	158.181	114.648	96.371	89.160	55.607	10.904	867.328
Navarra	65.410	81.423	78.076	66.428	53.450	53.017	28.859	8.445	435.109
País Vasco	260.435	334.701	316.408	270.074	221.784	204.092	108.107	30.780	1.746.382
La Rioja	32.476	39.148	38.736	32.756	26.587	27.362	17.860	4.582	219.507
Total España	5.426.846	6.243.739	5.762.576	4.651.706	3.879.314	3.708.271	2.008.229	611.932	32.292.613

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.6. Variación de la población 1991-2001 explicada por cambios en la esperanza de vida y el saldo migratorio. 2001

Número de personas

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	-4.040	-34.430	-42.614	527	-10.360	18.120	28.422	11.854	-32.521
Aragón	724	1.540	2.314	4.759	-1.110	-6.415	18.972	3.267	24.052
Asturias	-3.353	-76	-3.527	4.891	889	1.457	6.895	2.739	9.915
Baleares	6.655	10.987	10.681	6.763	6.161	5.261	9.340	3.036	58.884
Canarias	-6.408	832	4.145	20.902	10.234	2.936	11.945	16	44.602
Cantabria	-404	2.921	580	3.738	304	-603	1.564	2.232	10.333
Castilla y León	-12.016	-7.276	-15.104	583	-7.825	-5.725	22.964	8.492	-15.907
Castilla-la Mancha	42	13.292	8.135	2.856	-460	-2.153	24.463	3.573	49.748
Cataluña	-11.597	11.630	38.396	8.978	2.803	21.811	45.632	4.584	122.236
C. Valenciana	-12.431	-18.402	14.236	23.114	20.656	33.361	26.495	6.725	93.755
Extremadura	-6.528	-1.236	-4.820	-6.321	-5.791	-4.647	6.440	-1.338	-24.241
Galicia	-27.199	974	9.779	22.279	6.141	13.076	21.892	192	47.133
C. de Madrid	24.728	1.287	14.387	26.594	4.710	32.876	10.697	15.847	131.127
Murcia	7.625	6.110	8.980	8.069	3.761	8.405	191	3.272	46.413
Navarra	-962	520	4.833	3.409	1.550	-194	6.332	2.908	18.395
País Vasco	-4.564	-2.439	12.200	14.389	1.695	8.511	10.275	4.937	45.005
La Rioja	1.356	787	470	999	990	1.565	936	884	7.986
Total España	-48.372	-12.979	63.071	146.530	34.348	127.643	253.454	73.219	636.914

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.7. Índice de formación de hogares. 1991
En porcentaje

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	3,6	30,8	48,0	51,1	56,5	61,5	57,2	43,3	37,1
Aragón	2,9	29,8	46,5	49,6	53,4	58,6	55,1	38,8	39,3
Asturias	2,1	25,9	42,5	49,3	54,7	59,5	58,4	43,4	38,4
Baleares	5,7	35,5	50,1	52,2	55,5	61,3	60,4	50,2	40,9
Canarias	3,9	27,4	46,1	52,6	55,9	64,6	63,7	44,5	35,1
Cantabria	2,1	24,5	42,5	49,1	53,8	60,1	61,3	45,9	36,7
Castilla y León	1,9	24,8	45,3	48,9	53,5	59,1	59,6	51,4	38,2
Castilla-la Mancha	2,8	31,4	46,8	49,3	53,9	58,2	58,6	43,0	38,7
Cataluña	3,9	31,7	47,4	51,5	54,9	59,6	55,3	36,6	38,9
C. Valenciana	3,5	33,4	49,1	52,1	56,3	63,5	59,8	41,4	39,6
Extremadura	3,6	31,4	45,8	49,3	54,2	59,5	62,7	43,4	38,6
Galicia	3,1	22,3	38,3	46,5	53,6	57,6	55,0	41,4	35,7
C. de Madrid	2,7	28,4	48,3	52,5	56,8	61,6	56,0	46,9	37,7
Murcia	3,2	32,1	47,5	51,0	55,2	60,0	57,5	50,4	37,2
Navarra	2,3	24,5	44,6	49,1	52,5	57,3	53,3	49,1	36,2
País Vasco	1,7	24,6	45,9	50,0	55,6	58,6	53,3	44,1	36,1
La Rioja	3,1	30,9	46,6	50,6	54,1	57,8	55,1	46,5	39,3
Total España	3,2	29,3	46,6	50,7	55,2	60,2	57,2	43,2	37,8

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.8. Hogares en 2001 estimados según la población y características de 1991
Número de hogares, según cohortes de edad del sustentador principal

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	40.850	377.966	543.785	409.927	377.892	374.186	176.626	33.116	2.334.348
Aragón	3.950	50.297	78.884	71.682	66.409	84.061	39.706	9.606	404.595
Asturias	2.824	39.483	66.069	70.949	60.321	74.044	42.407	9.476	365.573
Baleares	5.570	42.468	52.631	45.530	35.399	35.424	18.045	5.211	240.277
Canarias	9.513	77.335	109.889	88.689	74.623	75.413	28.236	7.288	470.986
Cantabria	1.506	18.948	34.095	33.838	26.660	33.563	19.875	4.145	172.630
Castilla y León	5.864	86.374	167.557	147.217	139.579	176.280	101.042	29.213	853.125
Castilla-la Mancha	6.568	75.392	116.265	89.550	86.635	111.262	56.327	14.037	556.036
Cataluña	30.263	307.574	404.702	390.708	343.359	344.896	173.947	39.278	2.034.726
C. Valenciana	19.730	209.139	278.773	240.294	217.300	215.472	117.188	22.314	1.320.209
Extremadura	5.462	49.080	75.309	59.098	55.871	70.499	37.660	8.605	361.584
Galicia	11.577	84.942	134.019	144.827	155.774	168.594	89.399	26.650	815.782
C. de Madrid	18.045	243.523	355.449	325.019	285.850	251.700	133.668	29.626	1.642.879
Murcia	5.091	58.264	75.123	58.427	53.182	53.491	31.958	5.499	341.036
Navarra	1.478	19.958	34.834	32.587	28.083	30.357	15.368	4.146	166.810
País Vasco	4.416	82.405	145.187	135.116	123.341	119.646	57.622	13.559	681.293
La Rioja	999	12.108	18.053	16.567	14.372	15.824	9.848	2.131	89.902
Total España	173.706	1.835.255	2.690.622	2.360.026	2.144.650	2.234.712	1.148.921	263.900	12.851.791

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.9. Hogares estimados debidos a los cambios en el saldo migratorio y la esperanza de vida ². 1991-2001

Número de hogares, según edad del cabeza de familia

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	-146	-10.601	-20.457	269	-5.856	11.136	16.246	5.127	-4.281
Aragón ²	n.s.	458	1.076	2.362	-593	-3.759	10.448	1.268	11.280
Asturias	-70	n.s.	-1.498	2.413	487	866	4.029	1.188	7.394
Baleares	377	3.906	5.350	3.531	3.416	3.223	5.644	1.525	26.971
Canarias	-251	228	1.909	10.989	5.718	1.898	7.607	n.s.	28.106
Cantabria ²	n.s.	716	246	1.835	164	-362	959	1.024	4.573
Castilla y León	-225	-1.803	-6.845	285	-4.185	-3.385	13.678	4.364	1.885
Castilla-la Mancha ²	n.s.	4.169	3.805	1.408	-248	-1.253	14.337	1.535	23.754
Cataluña	-447	3.687	18.214	4.627	1.538	12.998	25.244	1.677	67.537
C. Valenciana	-437	-6.147	6.987	12.047	11.631	21.191	15.847	2.782	63.901
Extremadura	-234	-388	-2.206	-3.119	-3.138	-2.763	4.036	-581	-8.393
Galicia	-852	217	3.748	10.352	3.289	7.530	12.033	79	36.396
C. de Madrid	661	366	6.952	13.962	2.674	20.237	5.991	7.427	58.270
Murcia	242	1.959	4.265	4.112	2.075	5.043	110	1.650	19.455
Navarra ²	n.s.	127	2.156	1.672	814	-111	3.372	1.428	9.437
País Vasco	-77	-601	5.598	7.199	943	4.990	5.476	2.175	25.703
La Rioja ²	n.s.	243	219	505	535	905	516	411	3.376
Total España	-1.425	-3.483	29.518	74.449	19.264	78.382	145.572	33.086	375.363

1. Incluye Ceuta y Melilla. 2. n.s.: dato no significativo.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.10. Hogares efectivos de sustentadores principales nacidos en España. 2001

Número de hogares, según edad del sustentador principal

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	20.309	300.155	520.543	441.901	388.511	413.626	218.029	39.336	2.342.410
Aragón	2.066	48.751	79.966	74.565	69.223	83.935	57.512	9.685	425.702
Asturias	2.400	24.188	66.727	75.508	62.753	79.191	56.343	10.967	378.079
Baleares	2.942	40.657	55.415	50.517	41.772	42.031	25.409	7.704	266.447
Canarias	6.214	74.814	117.479	102.542	82.097	78.945	36.871	6.907	505.869
Cantabria	1.042	15.453	35.207	34.583	28.846	35.694	22.518	5.346	178.690
Castilla y León	3.490	79.086	162.196	155.221	139.812	183.442	118.528	25.978	867.753
Castilla-la Mancha	3.886	76.831	125.155	99.433	87.493	112.043	74.237	14.034	593.111
Cataluña	16.783	267.095	428.510	417.614	374.038	394.542	231.327	52.921	2.182.831
C. Valenciana	14.022	186.942	289.630	265.637	223.801	235.134	135.585	30.960	1.381.711
Extremadura	927	48.101	74.768	61.335	53.555	72.098	41.391	8.456	360.632
Galicia	5.401	82.903	142.062	162.463	155.951	185.362	108.797	27.785	870.723
C. de Madrid	10.411	191.899	343.959	352.655	300.963	302.419	178.660	38.567	1.719.533
Murcia	1.720	43.825	79.646	64.256	60.277	60.255	36.207	7.941	354.127
Navarra	1.455	22.043	36.758	35.012	27.466	30.464	22.271	5.759	181.230
País Vasco	4.139	71.082	142.682	145.691	128.687	130.074	77.839	24.221	724.416
La Rioja	632	9.984	19.603	17.324	16.053	18.476	11.849	2.946	96.867
Total España	97.839	1.583.812	2.720.308	2.556.256	2.241.299	2.457.732	1.453.374	319.513	13.430.131

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A. 11. Hogares estimados como suma de los factores demográficos y del aumento de la esperanza de vida y el saldo migratorio de los nacidos en España. 2001

Número de hogares, según edad del cabeza de familia

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	40.704	367.364	523.329	410.197	372.037	385.322	192.872	38.243	2.330.067
Aragón	3.971	50.756	79.960	74.044	65.816	80.301	50.154	10.874	415.875
Asturias	2.753	39.464	64.571	73.362	60.808	74.910	46.435	10.664	372.967
Baleares	5.947	46.373	57.980	49.061	38.816	38.647	23.689	6.736	267.248
Canarias	9.262	77.563	111.798	99.678	80.341	77.311	35.844	7.295	499.092
Cantabria	1.498	19.664	34.341	35.673	26.823	33.200	20.834	5.169	177.203
Castilla y León	5.640	84.571	160.711	147.502	135.394	172.895	114.720	33.577	855.010
Castilla-la Mancha	6.569	79.561	120.069	90.958	86.387	110.009	70.664	15.573	579.790
Cataluña	29.816	311.261	422.916	395.335	344.897	357.893	199.190	40.955	2.102.263
C. Valenciana	19.293	202.991	285.760	252.341	228.931	236.663	133.035	25.096	1.384.110
Extremadura	5.228	48.692	73.102	55.979	52.733	67.736	41.695	8.024	353.191
Galicia	10.725	85.159	137.767	155.179	159.063	176.124	101.432	26.729	852.178
C. de Madrid	18.706	243.888	362.401	338.981	288.524	271.936	139.659	37.053	1.701.149
Murcia	5.333	60.223	79.388	62.539	55.257	58.534	32.068	7.150	360.491
Navarra	1.456	20.086	36.990	34.259	28.897	30.246	18.740	5.573	176.247
País Vasco	4.339	81.805	150.785	142.315	124.284	124.636	63.098	15.734	706.995
La Rioja	1.041	12.351	18.272	17.072	14.907	16.729	10.364	2.541	93.278
Total España	172.281	1.831.772	2.720.140	2.434.475	2.163.914	2.313.094	1.294.493	296.986	13.227.154

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Cuadro A.12. Hogares no explicados. 2001

Número de hogares, según edad del sustentador principal

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 y más	Total de 15 y más
Andalucía ¹	-20.395	-67.209	-2.786	31.704	16.475	28.304	25.157	1.094	12.343
Aragón	-1.905	-2.005	6	521	3.408	3.633	7.358	-1.190	9.827
Asturias	-353	-15.275	2.157	2.146	1.945	4.281	9.908	303	5.112
Baleares	-3.005	-5.716	-2.565	1.456	2.956	3.384	1.720	968	-801
Canarias	-3.048	-2.749	5.681	2.863	1.756	1.634	1.027	-388	6.777
Cantabria	-456	-4.211	866	-1.090	2.023	2.493	1.684	177	1.487
Castilla y León	-2.149	-5.485	1.485	7.718	4.418	10.546	3.808	-7.599	12.743
Castilla-la Mancha	-2.683	-2.730	5.085	8.475	1.106	2.034	3.573	-1.539	13.321
Cataluña	-13.033	-44.166	5.594	22.279	29.141	36.649	32.137	11.966	80.567
C. Valenciana	-5.271	-16.049	3.870	13.296	-5.130	-1.528	2.551	5.864	-2.398
Extremadura	-4.301	-591	1.666	5.356	822	4.361	-304	432	7.442
Galicia	-5.324	-2.256	4.295	7.284	-3.112	9.239	7.365	1.055	18.545
C. de Madrid	-8.295	-51.989	-18.443	13.674	12.440	30.483	39.000	1.514	18.384
Murcia	-3.613	-16.398	258	1.717	5.020	1.721	4.139	792	-6.364
Navarra	0	1.958	-232	753	-1.431	218	3.531	186	4.983
País Vasco	-200	-10.723	-8.103	3.377	4.403	5.438	14.741	8.487	17.420
La Rioja	-409	-2.368	1.332	252	1.146	1.747	1.485	405	3.589
Total España	-74.442	-247.960	167	121.781	77.386	144.638	158.881	22.527	202.977

1. Incluye Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Becker, G.S., E.L. Glaeser, and K.M. Murphy (1999), "Population and Economic Growth", **American Economic Review**, 89 (2):145-149.

Bloom, D.E. and J.G. Williamson (1998), "Demographic Transitions and Economic Miracles in Emerging Asia", **World Bank Economic Review** (12 (3):419-455.

Easterlin, R.A. (1987), **Birth and Fortune**, 2d ed. Chicago: University of Chicago Press.

Fair, R.C. and K. Domínguez (1991), "Effects of the Changing U.S. Age Distribution on Macroeconomic Equations", **American Economic Review**, 81 (5):1276-1294.

Kelley, A.C. (1969), "Demographic Cycles and Economic Growth: The Long Swing Reconsidered", **Journal of Economic History**, 29 (4):633-656.

Kelley, A.C. (1988), "Economic Consequences of Population Change in the Third World", **Journal of Economic Literature** 26 (December):1685-1728.

Keynes, J.M. (1937), "Some Economic Consequences of Declining Population", **Eugenics Review**, 29 (1):13-17.

Makunovich, D.J. (2002), "Birth Quake. The Baby Boom and Its Aftershocks, Chicago and London": The University of Chicago Press.

Malmberg, B. (1994), "Age Structure Effects on Economic Growth: Swedish Evidence", **Scandinavian Economic History Review**, 42:279-295.

Mankiw, N.G. and D.N. Weil (1989), "The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market", **Regional Science and Urban Economics**, 19:235-258.

McMillan, H.M., and J.B. Baesel (1990), "The Macroeconomic Impact of the Baby Boom Generation", **Journal of Macroeconomics**, 12(2):167-195.

Miles, D. (1999), "Modeling the Impact of Demographic Change upon the Economy", **Economic Journal**, 109 (January): 1-36.

Oliver Alonso, Josep (próxima publicación 2005), "El modelo turístico de la Costa Brava al inicio del s. XXI: ¿estación de enlace o final de etapa?", **Ponencias del Debate Costa Brava Congreso**, Invierno-Primavera de 2003, Girona: Colegio de Arquitectos de Cataluña, delegación de Girona.

Williamson, J.G. (1998), "Growth, Distribution, and Demography: Some Lessons from History", **Explorations in Economic History**, 35:241-271.

ografía

enda

paña



CAIXA CATALUNYA

www.caixacatalunya.es

as CC AA