
La migración de retirados europeos al mercado de viviendas español. Una evidencia sobre sus efectos.

Paloma Taltavull de La Paz

Universidad de Alicante, España

Karen M. Gibler

Georgia State University, US

Vicente Rodriguez

CSIC, España

Jose Manuel Casado

Universidad de Alicante, España

Mari Ángeles Casado

Universidad de West England, Bristol, UK

Resumen

La migración internacional de retirados no es un fenómeno nuevo entre los países de la Unión Europea. Hay un buen número de sociólogos que han descrito el proceso y sus implicaciones en las formas de vida, especialmente en los casos de migración de los hogares de jóvenes retirados desde los países del norte de Europa hacia los soleados del sur. Muchos de estos movimientos afectan al mercado de viviendas desde el mismo momento de la llegada al país de destino y, en muchos casos, los flujos de población generados por esta migración contribuyen al cambio en las tendencias de edificación en los casos en que los destinos tienen bajos niveles de renta. Estos flujos tienen también implicaciones futuras como la necesidad de aumentar los servicios de atención a la tercera edad o en salud lo que, hoy por hoy, implican un elevado gasto público para el sistema español. Este artículo se interesa por las implicaciones en el corto plazo, así como en indagar en el fenómeno en sí. A través de la explotación de parte de los resultados de un proyecto de investigación denominado REVICVAL (Retirados y vivienda en la Comunidad Valenciana), el artículo muestra algunas características de este flujo migratorio así como la racionalidad a la hora de tomar la decisión de comprar una vivienda. El ejercicio empírico utiliza información primaria recogida a través de un cuestionario recopilando información de retirados ingleses y alemanes en la costa de Alicante durante los años 2005 y 2006, con una base municipal, y estima la racionalidad en la toma de decisión de compra de viviendas.

Palabras clave: migración de retirados, mercado de viviendas, Alicante.

Clasificación JEL: J11, J14, R21, R23

Abstract

International retiree migration is nearly a new phenomenon within the EU member states. There are many sociologist studies in Europe describing the process and implications for life styles, especially those concentrated on the young or pre-retired households moving from the North of Europe to the Southern and sunny countries. Most these household movements affect, from the beginning, to housing market because the habit to buy a house in the destination country, and in most cases, the population flow generated by this migration contributes to a change on developing trends when they address to depress or low-income areas. The flows also have future implications, like the need of intensive care or health services production which implicate strong public expenditure, but the closer implications are our main interest because the intensive changes on housing market behaviour on locations where retirees choose their home. This paper estimates the initial impact on housing market in Alicante, the first Spanish province receiving retiree migration from Europe, regarding the Census 2001. We use information about retirees from a questionnaire collected in Alicante during 2005 and 2006 across all main locations where they live. The empirical exercise use this primary information source to estimate the rationality of house purchasing for British and Germans retirees in different municipalities of Alicante province.

Key words: international retiree migration, housing market, Alicante.

JEL Classification: J11, J14, R21, R23

1.- *Introducción.*

El crecimiento en la migración internacional es una evidencia creciente en la mayor parte de los países desarrollados desde hace algo más de una década. En el caso de España, este fenómeno ha supuesto una ampliación sin precedentes del mercado de trabajo en distintas actividades. Estudios recientes han centrado el análisis en los aspectos ligados a los impactos sociales, laborales y de especialización de los inmigrantes, pero no han enfocado la movilidad de los europeos procedentes de 'países ricos' como el Reino Unido, Francia, Alemania o los países nórdicos, con detenimiento. Este grupo de inmigrantes tiene comportamientos muy distintos desde la óptica socioeconómica a los de aquellos hogares que llegan buscando empleo.

Los europeos retirados que inmigran tienen características muy cercanas que se relacionan con los fundamentos que movilizan la demanda de vivienda: altos niveles educativos, gustos especializados relacionados con las viviendas, elevada capacidad de compra en términos relativos en España con respecto a sus países de origen y ahorro disponible para invertir en propiedad. Estos tres elementos son fundamentos de largo plazo suficientemente fuertes como para activar los mercados de vivienda y generar, si los flujos son fuertes y concentrados en el tiempo, un shock positivo en las regiones donde se concentran.

Tales aspectos son desconocidos en la mayor parte de la población de este grupo, y fueron puestos de manifiesto tras la recopilación de información primaria en el proyecto REVICVAL. Su objetivo principal ha sido indagar en los impactos de los retirados extranjeros migrantes sobre el mercado de viviendas en los lugares en que este grupo se localizaba. En concreto, el estudio se orientó al análisis de cómo se producía la llegada de este grupo poblacional y sus características con relación al mercado de la vivienda, de manera que pudiese identificarse si este fenómeno podía haber supuesto un shock en los mercados de viviendas, a la vez que evaluar las

pautas que dirigían la decisión de comprar una vivienda en España asociadas a las características propias de los mercados.

La relevancia de esta información y de su análisis no es pequeña, dado que la presencia de un grupo de demanda residencial ajeno a un mercado puede desencadenar un proceso de cambio en sus mecanismos que (1) afecten al conjunto de mercados relacionados y (2) se manifiesten en un cambio en sus mecanismos de equilibrio, como son precios y cantidades producidas.

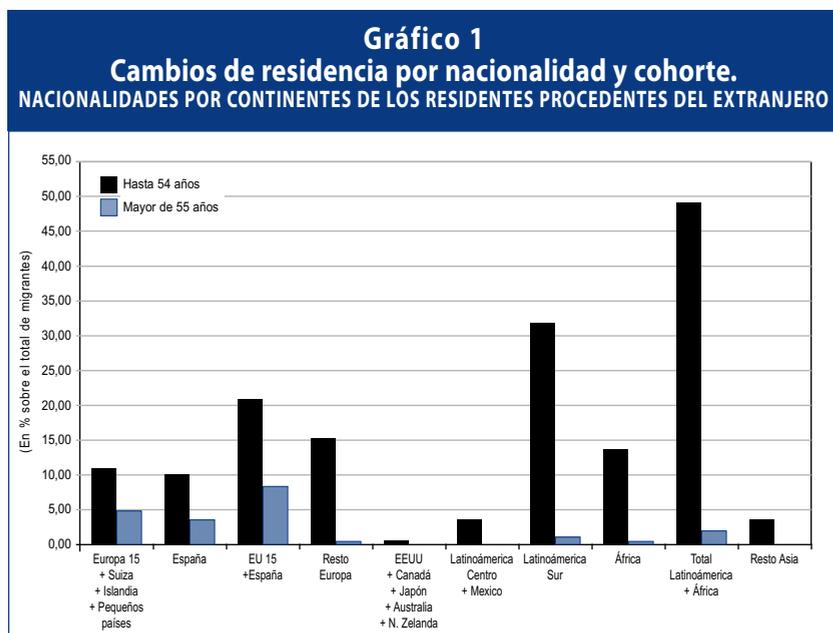
El objetivo de este artículo es mostrar cómo se ha producido este proceso en algunas regiones de España desde mitad de los noventa. En concreto, el análisis se hace para la provincia de Alicante, que es la primera receptora de este grupo especial de europeos migrantes retirados, y mayoritariamente procedentes de Alemania y del Reino Unido.

Este artículo se organiza como sigue. En la sección segunda explicamos las razones por las que parece que la aparición de los inmigrantes retirados ha podido suponer un shock en el mercado de viviendas local, evaluando su relevancia y localización. En la sección tercera se consideran los aspectos económicos de este fenómeno que podrían ser identificados como el 'impacto' en el equilibrio de mercado. La sección cuarta explica la información usada en el artículo y la estructura de una parte de la base de datos REVICVAL construida a partir del cuestionario. La sección quinta define el ejercicio empírico donde se contrasta la toma de decisiones de compra dentro de un modelo de equilibrio simultáneo dentro del propio grupo de inmigrantes retirados europeos.

2.- El fenómeno de la migración de retirados y sus características en España.

Los retirados que emigran son una pequeña proporción del total de migrantes, por lo que es difícil justificar que pudieran ser responsables de los cambios en los mercados de viviendas de cualquier país hacia donde se dirijan. Su observación es casi imposible en el caso de aquellos que se mueven dentro de la Unión Europea dado que la libre circulación

les permite fijar su domicilio en cualquier país sin ser sometidos a controles migratorios. Sin embargo, aquellos que adquieren una vivienda y declaran que residen más de tres meses (incluso alquilando), quedan registrados como nuevos residentes en los ayuntamientos y, entonces, son recogidos por la base de datos de Variaciones Residenciales (INE). Siguiendo esta fuente, el total de movimientos entre hogares, ha sido liderado por los propios españoles, como era de esperar (cuadro 1), aunque la evolución pone de manifiesto dos cuestiones relevantes. La primera consiste en que los movimientos residenciales interiores se han duplicado entre 1994 y 2007 y la segunda que se ha producido un aumento de las llegadas de residentes de otros países que ha aumentado de forma inesperada entre 1999 y 2007. Esta 'avalancha' exterior de los últimos ocho años ha supuesto un 21,09% del total de variaciones residenciales, y se ha concentrado en población procedente de (cuadro 2) Latinoamérica y África, como es sabido, pero también de los países de la Europa central y del norte, con una proporción del 25,05% del total de movimientos residenciales procedentes del exterior entre 1988-2007. Si se desagrega por cohortes de edad, cerca del 78% de los mayores de 55 años proceden de Europa y, de ellos, más del 45% en las dos categorías mayores (desde 55 años) proceden de países de la Europa desarrollada (gráfico 1).



Fuente: INE, EVR, elaboración propia.

Cuadro 1 Variaciones residenciales en España. 1988-2007. (Número de personas).

VARIACIONES TOTALES	26028961	
DESDE EL EXTERIOR	5488528	21,1 %
Extranjeros moviéndose en España	3127729	12,0 %

Años	Total		Desde el extranjero		
		% s/tot		% s/tot grupo	% s/tot altas
TOTAL	26028961	100	5488528	100	21,09
1988-1992	3127834	12,0	155458	2,8	4,97
1993-1998	4835146	18,6	272240	5,0	5,63
1999-2003	7745095	29,8	1857875	33,9	23,99
2004-2007	10320886	39,7	3202955	58,4	31,03

Fuente: Encuesta de Variaciones Residenciales. Microdatos. INE, 1988-2007.

Cuadro 2 Procedencia y nacionalidad de los migrantes del exterior.

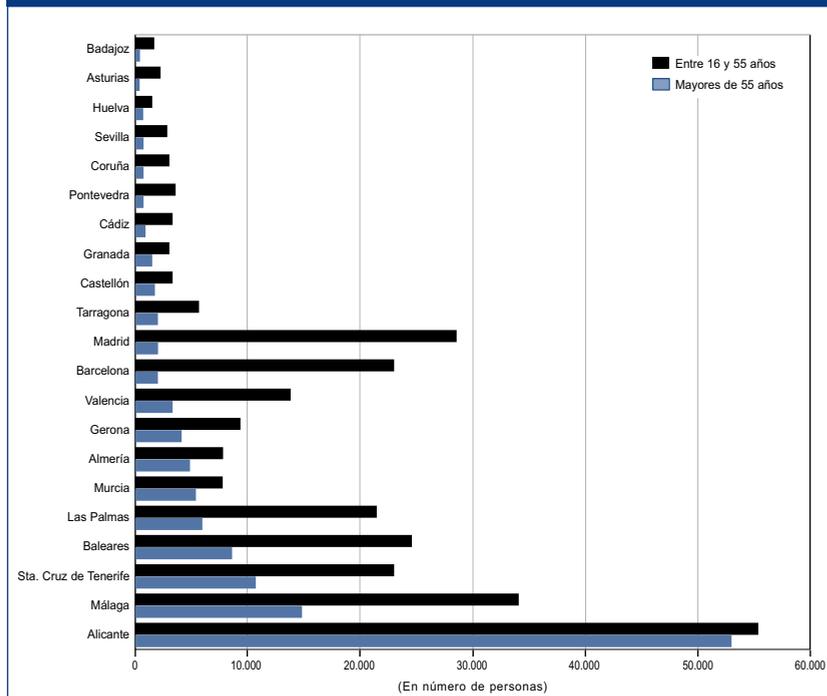
Europa 15 + Suiza + Islandia + pequeños países	864.479	15,75
Españoles	510.291	9,30
Total de EU 15 + España	1.374.770	25,05
Resto de Europa	1.121.793	20,44
EE.UU. + Canadá + Japón + Australia + N. Zelanda + México	68.043	1,24
Latinoamérica	1.905.262	34,71
África	779.094	14,19
Total Latinoamérica + África	2.684.356	48,91
Resto	239.565	4,36
TOTAL	5.488.528	100

Fuente: Encuesta de Variaciones Residenciales. Microdatos. INE, 1988-2007.

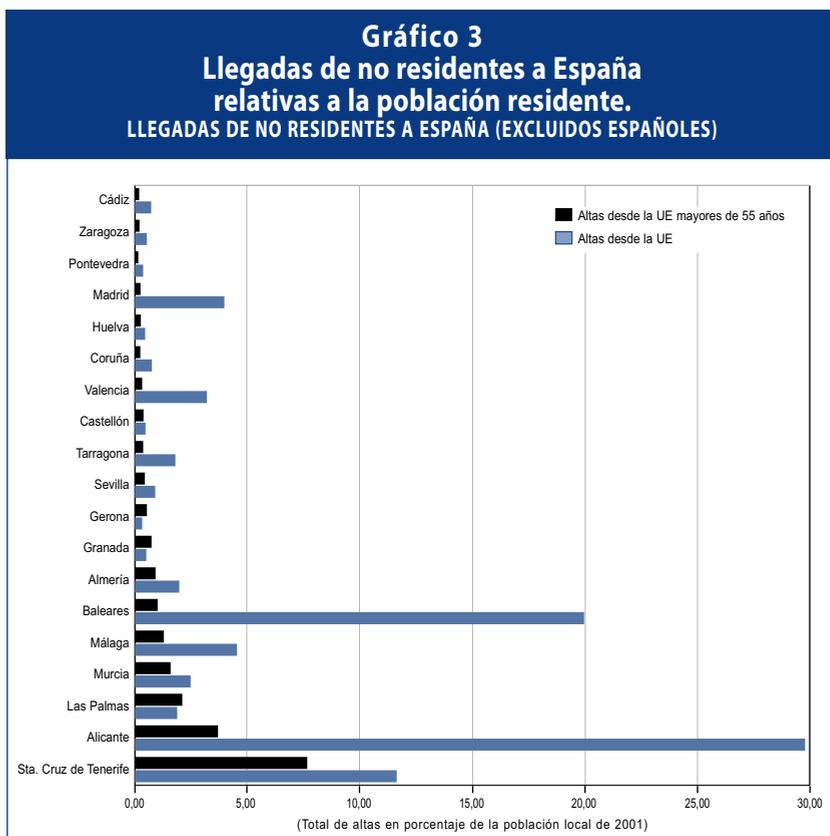
La distribución geográfica de la población retirada es esencial para estimar su impacto. Seleccionando por edad y destino (gráfico 2) de los migrantes mayores de 55 años, se puede ver cómo la provincia de Alicante es la primera receptora, por delante de Málaga, las Islas Canarias, Baleares u otros destinos. Esta fuerte concentración implica un impacto sustancial de estos migrantes en el mercado de viviendas. En términos de la población local, este grupo está cercano al 10% del total en Alicante (según en Censo de 2001, gráfico 3), con una especial relevancia del grupo de mayores. Su origen principal son los países desarrollados de Europa (EU-15). Eliminando los españoles de nacionalidad que vuelven, los orígenes

	Interior		De los cuales...						
	% s/tot grupo	% s/tot altas	Extranjeros que se mueven			Españoles			
				% s/tot grupo	% s/tot altas		% s/tot grupo	% s/tot altas	
	20540433	100	78,91	3127729	100	12,02	17412704	100	66,90
	2972376	14,5	95,03	40776	1,3	1,30	2931600	16,8	93,73
	4562906	22,2	94,37	134557	4,3	2,78	4428349	25,4	91,59
	5887220	28,7	76,01	784727	25,1	10,13	5102493	29,3	65,88
	7117931	34,7	68,97	2167669	69,3	21,00	4950262	28,4	47,96

Gráfico 2
Variaciones residenciales por provincias,
excluidos los de nacionalidad española.
DESTINOS DEL 98% DE LOS MIGRANTES EUROPEOS SIN LOS ESPAÑOLES



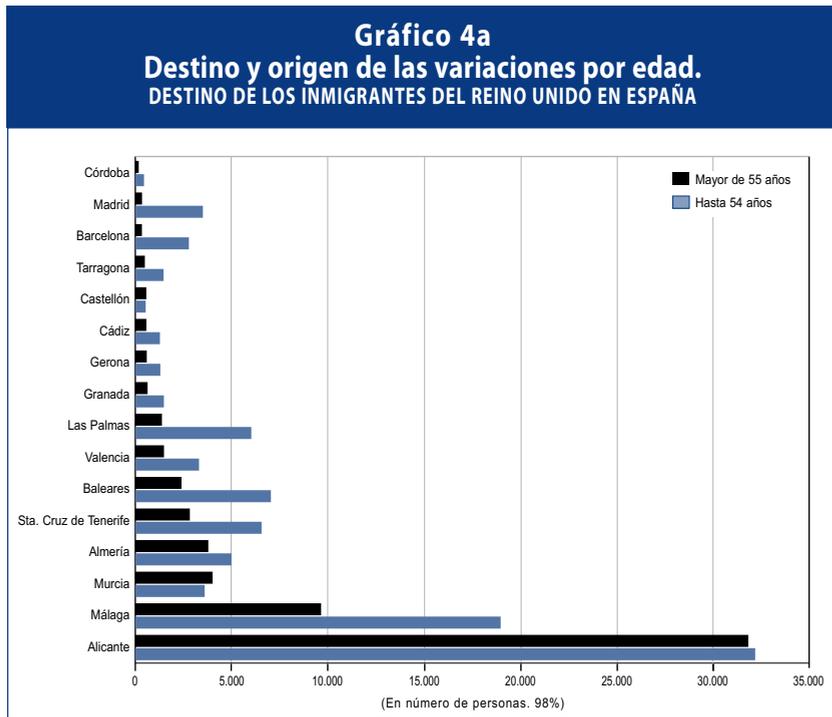
Fuente: INE, EVR.



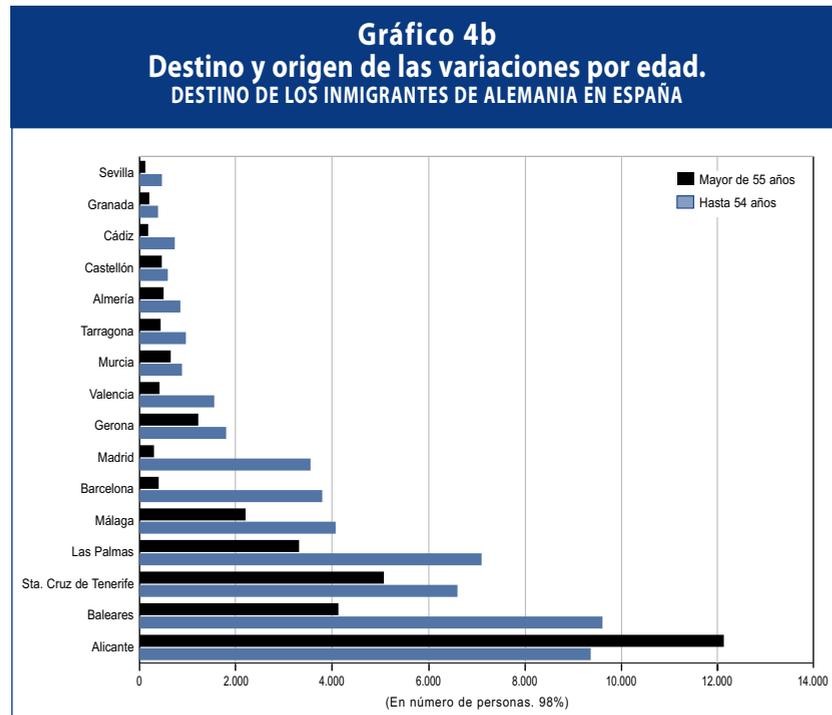
Fuente: INE, EVR. 1988-2007.

principales de estos migrantes son el Reino Unido, Alemania, Holanda y los países nórdicos, además de Francia e Italia tras de ellos. Alicante recibe principalmente a los británicos, alemanes y holandeses (gráficos del 4a al 4e).

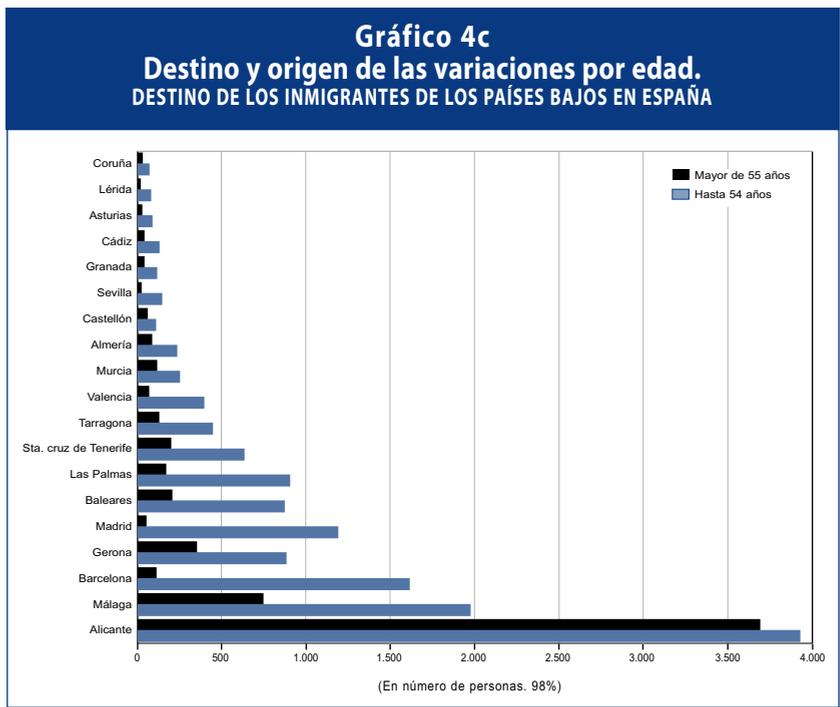
Esta introducción muestra tres aspectos importantes con relevancia para los mercados residenciales. En primer lugar, la concentración de un grupo de población en unos pocos destinos, como es el caso del grupo de retirados atraídos por unas pocas localizaciones en España. En segundo lugar, este grupo tiene características socioeconómicas muy distintas a las de los inmigrantes en general. Estas características están relacionadas con los gustos por viviendas especiales (en cuanto al diseño y el entorno) y el proceso de concentración observado puede forzar una especialización en la nueva oferta de los mercados de destino, pudiendo segmentarlos. Así, su creciente presencia podría



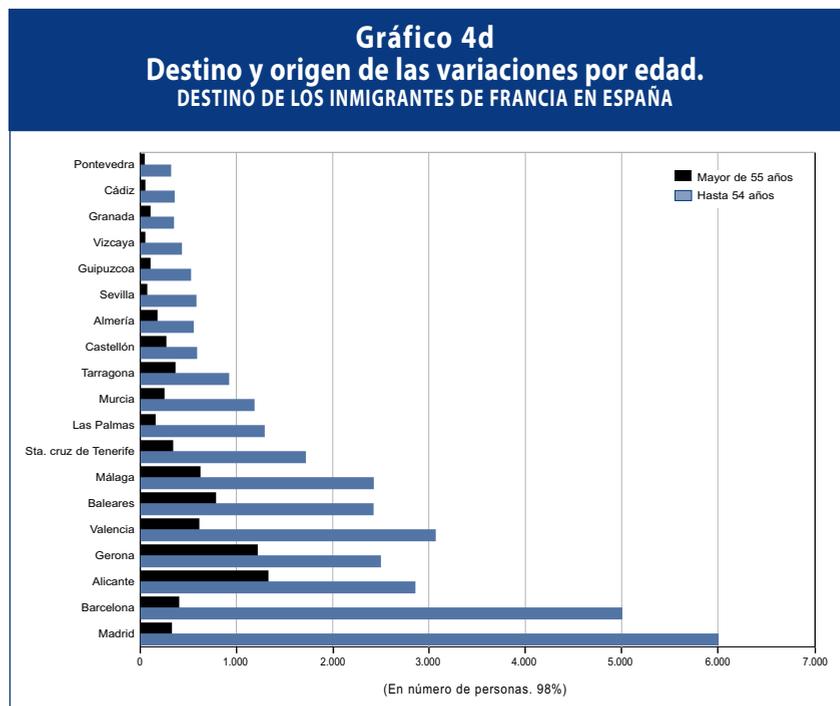
Fuente: EVR.



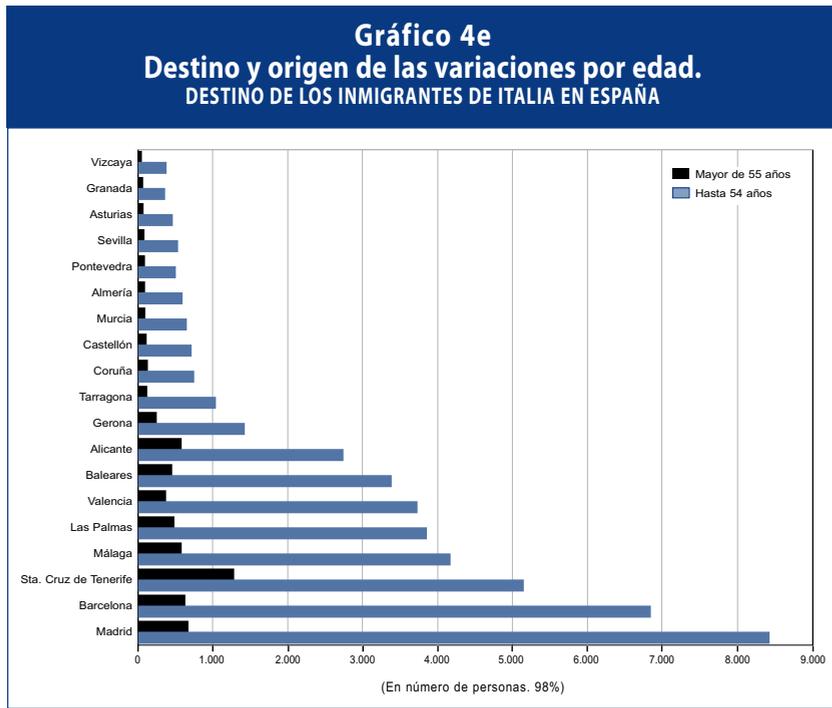
Fuente: EVR.



Fuente: EVR.



Fuente: EVR.



Fuente: EVR.

especializar la producción de viviendas haciéndola más cercana a sus gustos y capacidad de pago. Esto implica un relevante poder para modificar las condiciones de mercado en el medio plazo en las áreas donde se concentran.

En tercer lugar, los mercados de destino pueden mostrar los efectos de un shock externo si la llegada de retirados inmigrantes se concentra en el tiempo. El shock se concreta en la presencia de demanda con características no endógenas a aquellas que han determinado el equilibrio residencial, lo que implicaría un desajuste que se dejaría ver en los valores y actividad de equilibrio.

Estas implicaciones son de gran relevancia, especialmente si los flujos dejan de llegar con la misma rapidez que aparecieron. Una mayor presencia de demanda muy solvente, sostenida en el tiempo, puede incidir en el ajuste de la edificación y los precios a la presencia de estos residentes, lo que generaría un súbito aumento del stock en oferta si dejan de llegar. La reciente crisis financiera que ha restringido la financiación a la vivienda en los países desarrollados ha podido tener este efecto, lo que implica que una

parte importante de los problemas de sobreoferta y recesión en los mercados residenciales de Alicante que se han puesto de manifiesto en 2007 pueden tener su origen, entre otros factores, en una reducción de estos flujos de llegada de retirados europeos.

3.- Una evidencia empírica internacional sobre los efectos económicos de la migración internacional de retirados.

Desde la óptica económica, la literatura sobre los procesos de envejecimiento se ha desarrollado por distintos caminos al que aquí se propone. En primer lugar, las aproximaciones macroeconómicas ven el envejecimiento como un proceso con consecuencias económicas globales, que reducirá la eficiencia en las economías en las que su población se vea afectada especialmente por él. El informe de la Comisión Europea de 2003 incide en la caída que se producirá en la tasa de ahorro como consecuencia del envejecimiento, el aumento del gasto público no productivo y de los gastos en salud, así como los cambios en el modelo de consumo.

Este proceso está ligado a la caída de la tasa de ahorro que fue definida por Ando y Modigliani (1963) en su teoría de ciclo de vida del consumo. De acuerdo con la hipótesis de partida, los individuos ahorran y consumen en proporciones similares a lo largo de su vida (es decir, el consumo no cambia sustancialmente) y con estructuras parecidas. Esto es posible mediante la acumulación de activos durante los años de trabajo, que 'desacumulan' durante el período de retiro financiando parte de su consumo con ellos. De hecho, la mayoría de los análisis se basan en que los mayores dejan de ahorrar cuando se jubilan pasando a ser consumidores netos desde ese momento. Si una de las vías más populares para acumular el ahorro es la posesión de la vivienda, la primera preocupación de los retirados sería encontrar las condiciones que garanticen que esta riqueza volverá a ellos cuando se retiren.

Una parte de la literatura que analiza los efectos sobre los mercados residenciales de la demanda de personas mayores, se

desarrolla en torno a dos enfoques. El primero intenta describir cómo puede afectar el ser propietarios de una vivienda a la resolución de problemas futuros de renta durante los años del retiro. El segundo analiza el impacto de la pérdida gradual de capacidad de ser autosuficientes en la vida diaria y cómo el sector residencial puede ayudar aportando soluciones a este respecto.

El primer enfoque es el más tradicional y sigue las teorías de Modigliani. Analiza las fórmulas que podrían ayudar a 'reciclar' las viviendas convirtiéndolas en un flujo de fondos que podrían permitir a los retirados mantener un nivel de vida decente cubriendo sus necesidades crecientes a medida que las pensiones y los ahorros existentes fuesen perdiendo capacidad de pago en el largo plazo. Trabajos como el de Campbell, Cocco, Gomes y Maenhout, 2000, analizan las dificultades que este grupo tiene para obtener suficientes recursos que cubran sus necesidades de consumo. Otros trabajos muestran la posibilidad de que exista un elevado riesgo de perder ingresos en períodos de inestabilidad financiera (Poterba, Venti y Wise, 2001), de manera que se reduzcan los valores de las pensiones en términos reales e, incluso, nominales, como resultado de la indexación a la evolución de los precios (Batt, 2002), o a la de los valores de la bolsa.

Estos son estudios orientados al análisis financiero que introducen diferentes aspectos relacionados con la propiedad que podrían usarse para cubrir las necesidades crecientes de la población mayor, soluciones que implican la transformación de la propiedad en una cantidad o en un flujo de renta (Pastalan, 1983, Case y Schnare, 1994, Rasmussen, 1997, Fratantoni, 1999). En teoría, la riqueza en propiedad de los retirados se reduciría en el tiempo tanto como consecuencia de esta transformación usando mecanismos tales como la hipoteca inversa, cuanto por la depreciación como resultado de la falta de reinversión derivada del cambio en el comportamiento de ahorro. Algunos artículos han estudiado la evolución de la riqueza en propiedad dentro de este grupo, encontrando que, contrariamente a lo esperado, la riqueza residencial no solo no cae sino que tiende a crecer (Venti y Wise (1989, 2001), lo que aumenta las dudas sobre la existencia de un comportamiento tradicional con respecto a la vivienda dentro del grupo de retirados y define una nueva reacción que es necesario analizar.

El segundo tipo de análisis desarrollado en la literatura tiene que ver con la viabilidad de crear conceptos combinados de servicios y vivienda que cubran los crecientes y muy especializados gustos de este grupo de población. La adaptación de la propiedad (y sus características) a las nuevas necesidades es la propuesta tratada más a menudo por esta parte de la literatura (ver, por ejemplo, el monográfico sobre Senior Housing en *Research Issues in Real Estate*, volumen 4, de Anikeef y Mueller (2000)).

Este análisis sugiere una solución de mercado para los problemas de la edad, creando nueva demanda que genere actividad económica. La idea implica que la población mayor podría cambiar su residencia actual por una unidad de senior housing mediante la compra o el alquiler (con sus propios recursos, con nuevas hipotecas o con la ayuda de sus familias como en una 'joint venture'), activando el mercado para que ajustase en precios y calidad de las unidades de vivienda con los servicios específicos. La experiencia en Estados Unidos sobre el éxito y la popularidad de esta solución plantea algunas dudas, tanto por la calidad final de los servicios que son ofertados, como por la relativamente limitada proporción de residentes mayores que son capaces de atraer este conjunto de bien-servicio (ver Gibler *et al*, 1997, en relación con las opiniones de las personas mayores sobre los *senior housing* y la proporción de los que los utilizan), así como por la viabilidad económica de este tipo de proyectos (Brecht, 1999). Por ejemplo, a fin de tener éxito, una unidad de vivienda para mayores asistidos debe cumplir determinadas condiciones en cuanto a criterios de localización. Éstos criterios deben ser los siguientes (Brecht, 1999; 134):

- Debe estar localizada en lugares que sean suficientemente seguros y atractivos para que la familia tome la decisión de cambiar a ellos.
- Deben ser fácilmente accesible para los jóvenes o adultos que quieran visitar a sus familiares mayores.
- Deben reflejar el nivel socioeconómico al que pertenezcan los demandantes.
- Debe ser accesible en términos de encontrarse cercano a áreas comerciales, servicios médicos o áreas de ocio.

Los servicios prestados en estas figuras deben ser, igualmente, competitivos.

Aunque el número es creciente, existen pocas opciones de *senior housing* ofertadas en el mercado de Alicante. A medida que el tamaño de la población mayor crece, entre otras razones con la concentración de retirados extranjeros, lo hace también la necesidad de los servicios adaptados, por lo que, tarde o temprano, deberán aparecer soluciones para ello. Dentro de la estructura familiar española, la cobertura que los hogares realizan sobre sus mayores parece ser aún suficiente como para no incentivar al mercado en la provisión de estas nuevas necesidades. Sin embargo, la aparición de retirados extranjeros y su decisión de residir en la provincia para siempre puede cambiar los conceptos tradicionales de la cobertura de estas necesidades e impulsar la creación de servicios 'en casa' o más especializados. Este fenómeno hoy puede impulsar en el futuro una segunda ola de cambios en el mercado residencial en términos de construcción de nuevas viviendas y reventa de las unidades que, originalmente, adquirieron los retirados recién llegados.

Los efectos totales de esta migración de retirados sobre el mercado donde se localizan son mucho más intensos de los que la literatura existente les ha asignado. La demanda de consumo y de servicios se genera en la familia y en la propiedad donde viven. La concentración de la demanda impulsa el dinamismo de los mercados de propiedad incentivando tanto los ritmos de construcción como los precios, tal y como se muestra en la literatura inmobiliaria clásica (Arcelus y Meltzer, 1973; Hanushek y Quigley 1979; Muth y Richard, 1988; Smith, Rosen, y Fallis, 1988; Quigley, 1996; Quigley, 1997; Clark, William y Withers, 1999; Coulson, 1999; Eaton y Eckstein, 1997; Meen, y Yrew, 1998, entre otros). La mayoría están de acuerdo en que los niveles de renta de la demanda mayoritaria determinan el tamaño y el impacto en los mercados residenciales. La relación entre niveles de ingresos y precios tiene evidencia empírica en España (Taltavull, 2003) y se encuentra ratificada como una de las relaciones básicas de largo plazo en estos mercados.

Por su parte, los migrantes jóvenes tienden a entrar en los mercados residenciales como resultado de razones laborales, relocalizando el hogar en función del trabajo que se encuentra o al que se cambia (Meen, 2001). Los migrantes mayores deciden por razones distintas a las de este enfoque clásico. Normalmente se trata

de personas que han terminado su vida laboral pero que son aún relativamente jóvenes, con unos niveles de renta medio altos o altos, lo que les permite tomar parte activa en actividades sociales, recreativas y de ocio. Las investigaciones con este enfoque han tenido un crecimiento vigoroso en Estados Unidos como resultado del interés de muchas administraciones en incentivar la inmigración de estos retirados como una política para promover el desarrollo económico, especialmente en áreas no metropolitanas (ver, por ejemplo, Reeder, 1998; Stallmann *et al*, 1999; Skelley, 2004). El enfoque de este grupo de estudios se centra en el análisis a nivel regional y local y llegan a algunas conclusiones muy útiles, como, por ejemplo, la futura necesidad de servicios de salud y los beneficios a nivel de tasas locales que pueden generar la presencia de estos grupos en un área, aunque son difícilmente comparables entre áreas.

Además, aunque este tipo de análisis concentra el impacto de la migración de retirados sobre los mercados regionales o locales de viviendas en el lugar de destino, es difícil aislar tales efectos del contexto más amplio. Por eso, en términos de los efectos económicos y fiscales de los migrantes mayores, se ha demostrado que contribuyen a la creación de empleo local, que se estima entre 0,5 y 1,5 puestos de trabajo por familia mayor inmigrante (Deller, 1995; Stallman *et al*, 1999; Shields *et al.*, 1999; Sastry, 1992; Serow y Haas, 1992; Woods *et all.*, 1997). Estos empleos se centran en los sectores hacia los que se dirige el aumento de la demanda procedente de esta migración, como son algunos bienes y servicios a personas y a las viviendas, a menudo con una gran diversidad económica. En los Estados Unidos, los inmigrantes mayores también aportan ingresos públicos por impuestos y añaden estabilidad a la demanda local, dado que sus rentas son muy estables (pensiones) y no son dependientes del ciclo económico local.

Por otro lado, entre los aspectos negativos más frecuentemente aducidos en los trabajos sobre este grupo de migrantes, el primero, y más relevantemente tratado, hace referencia a que la mayor parte de los empleos que su presencia promueve, lo son en servicios sin especialización y de bajos salarios (como servicios personales, comercio minorista, restauración.. etc.) que implica la contratación de trabajadores de rentas bajas que, a su vez, contribuyen al aumento de la demanda de servicios

públicos costosos, tales como escuelas o servicios sociales, independientemente de que impulsen el consumo final de bienes y viviendas. Otros autores encuentran que se produce en estos lugares la aparición de un mercado de trabajo dual caracterizado por la presencia de trabajadores con baja y alta renta, a la vez.

El segundo aspecto aborda los potenciales problemas de congestión y tensión medioambiental que se produce en lugares con un rápido crecimiento de los inmigrantes retirados, con potenciales resultados en una escalada de precios residenciales pero también de sobre explotación del suelo. Este podría ser, por ejemplo, el caso en las áreas donde se recibe simultáneamente los flujos de inmigrantes retirados y existe una tensión de demanda residencial endógena, como ocurre en la provincia de Alicante donde se centra el estudio.

Finalmente, el valor o coste de ciertos servicios provistos por la administración para cubrir la demanda de estos migrantes podría potencialmente exceder de los pagos directos por impuestos que éstos hagan, mediante tasas pagadas localmente, o indirectos, en los casos en que se reciban transferencias de las instituciones en sus países de origen, especialmente en la cobertura de la asistencia a los grupos de mayores. Esto crearía un gravamen a distintos niveles de las administraciones públicas que podría depender de cómo los sistemas de compensación internacional de los gastos por seguridad social funcionasen, de manera que podría sobrecargar los presupuestos de las administraciones del país de llegada, en el caso en que la cobertura no fuese discriminatoria, o bien, este grupo de inmigrantes retirados podrían encontrarse sin cobertura en el caso en que los sistemas de compensación no funcionasen.

Es difícil ponderar los costes y beneficios asociados a estos flujos ya que éstos dependen de los supuestos realizados sobre los niveles de renta y riqueza de los retirados y de los distintos subgrupos en los que se les puedan clasificar (por ejemplo, jóvenes–mayores, o mayores–mayores), de acuerdo con sus necesidades específicas a ser cubiertas. Por otra parte, el atractivo de una política que ‘incentive’ la inmigración de retirados dependerá de las características específicas de la comunidad que los recibe en aspectos tales como el desarrollo demográfico o económico. Es necesario considerar que los flujos de migración suelen auto-reforzarse con el *efecto llamada*. Los estudios muestran la existencia

de una regularidad empírica en aquellas comunidades de retirados que proveen más servicios orientados a los mayores como un destino más atractivo para los retirados por venir. La existencia de amigos o familia establecida en áreas de retirados es un vínculo adicional muy fuerte para posteriores flujos hacia la misma área, así como para los adicionales visitantes (familias, amigos) que añadirán gasto en consumo local extra en la región.

En cuanto al impacto sobre los mercados de viviendas, la evidencia empírica muestra que muchos migrantes mayores tienden a comprar una vivienda nueva en el período de retiro en los Estados Unidos (U.S. Bureau of Labor Statistics, 2002). Este fenómeno es visto como un proceso donde las relativamente jóvenes parejas con buena salud y con suficientes recursos, cambian de residencia en el momento en que se retiran, desde la actual a unidades menores e independientes en un destino nuevo (Litwak y Longino, 1987). Cuando un área atrae a los retirados, el primer impacto se produce en el sector residencial. Las investigaciones indican que casi un tercio de los migrantes retirados compran viviendas en el momento en que llegan al nuevo lugar (Bennett, 1993; Serow y Haas, 1992). Miller, *et al.* (1998) especifican que la presencia de estos migrantes tiene un gran impacto durante el año en que llegan, ya que generan 1,1 empleos por hogar retirado y 0,6 en los años siguientes. Muchos de estos retirados también traen flujos de renta y riqueza con ellos, normalmente con niveles sustancialmente más altos que los que poseen los retirados locales (Orzechowski y Sepielli, 2003). El efecto de esta transferencia de riqueza aumenta la producción general de servicios financieros y otros sectores dentro de la comunidad (Day y Barlett, 2000).

4.- El proyecto REVICVAL.

El proyecto REVICVAL¹ trata de identificar la influencia de los retirados europeos en el mercado residencial de la Comunidad Valenciana. Este objetivo fundamental determina varios aspectos relacionados con las fronteras geográficas, los grupos de población

1) REVICVAL es el acrónimo de "Retirados y Viviendas en la Comunidad Valenciana", proyecto de investigación de I+D+I de la Generalitat Valenciana, con en número de referencia GV04 B530.

analizados dentro del mercado de viviendas y los instrumentos metodológicos aplicados.

Con respecto a este último aspecto, el proyecto combina una metodología con elementos cuantitativos y cualitativos. En el contexto de migración internacional en Europa, los datos estadísticos secundarios obtenidos por instituciones oficiales generalmente no se orientan a detectar el proceso y características del fenómeno de migración de retirados, por lo que la información existente es heterogénea e incompleta y rara vez suele ser utilizada para medir este tipo de movimientos. Algunas son de tipo stock, como los censos, con bases muy completas definiendo características, aunque no continuas, y otras miden el flujo, pero con muy pocas características demográficas. En ambos casos, los datos no son insuficientes para determinar el volumen exacto de migrantes que llegan, información que habitualmente suele ser infravalorada dentro de cada país, y, además, en bases que no son comparables entre los estados europeos.

Para resolver esta situación, se incluyó como primera fase del proyecto REVICVAL la elaboración de distintos métodos para obtener información primaria orientada a la identificación de las relaciones entre los migrantes retirados procedentes de Europa y el mercado de la vivienda. El proyecto utiliza un cuestionario, entrevistas en profundidad y reuniones con los grupos de retirados, con el fin de obtener la información.

El cuestionario estaba integrado por 52 preguntas que generaron 215 variables en total, agrupadas en distintos bloques temáticos. En el bloque principal, dedicado a las características de la vivienda, el objetivo fue obtener datos cuantitativos del precio pagado, los medios de pago utilizados, los costes de mantenimiento de la propiedad, los mecanismos de búsqueda de la vivienda, etc., entre los cuales se exploraron con mayor profundidad aquellos mecanismos económicos que subyacían en las operaciones de los retirados en el mercado de viviendas. Otros aspectos más cualitativos obtenidos fueron las opiniones sobre las características de las viviendas y de las áreas residenciales más apreciadas, sus expectativas sobre movimientos residenciales futuros a medida que fuesen perdiéndose la movilidad y la independencia, las preferencias residenciales por distintos lugares

para residir, el modelo ideal de vivienda, etc., aspectos esenciales para estimar la demanda futura de viviendas.

Desde la óptica del mecanismo que determina la movilidad de retirados en Europa y dentro de España, se consideró importante estudiar las relaciones entre las propiedades disponibles en España y su uso por otros elementos del contexto familiar y social, su frecuencia durante el año, el uso económico a través del alquiler, etc., o entre propiedades disponibles por el hogar migrante en su propio país de origen, así como las visitas que hacían de regreso, el período y el uso económico que le daban a sus viviendas originarias. Finalmente, analizamos la movilidad interior de los retirados durante los últimos años en España, así como las razones que les han llevado a mostrar un modelo particular de cambio de domicilio.

El cuestionario se completa con tres bloques menores aunque igualmente importantes. El primero se relaciona con el comportamiento de los retirados en un país distinto del suyo así como las razones que ellos mismos encontraban para cambiar su residencia a un país como España. Los argumentos que otros estudios mostraban ser relevantes fueron incluidos en el cuestionario con el fin de llevar a cabo un contraste. El segundo bloque se refería a datos esencialmente demográficos (edad, género, nivel de educación, actividad económica previa al retiro, relaciones sociales y familiares, niveles de renta y origen... etc.) que serían usados como factores determinantes para el resto de la información y opiniones expresadas en el cuestionario. En tercer lugar, se preguntaba sobre la inscripción de los retirados en los registros administrativos españoles, lo que parecía que podía ser un indicador de su mayor o menor permanencia en el territorio español, su necesidad de recibir servicios sociales o su contribución a la economía de la población donde residían. Los datos primarios (del cuestionario) y secundarios fueron reforzados con otros instrumentos analíticos tales como entrevistas en profundidad, grupos de discusión y observaciones directas, que servirán de base para la extensión de este proyecto.

El contexto geográfico en el cual se desarrolla la investigación es la provincia de Alicante, donde el 16% de sus 1,65 millones de habitantes son extranjeros, de los que dos de cada tres son mayores

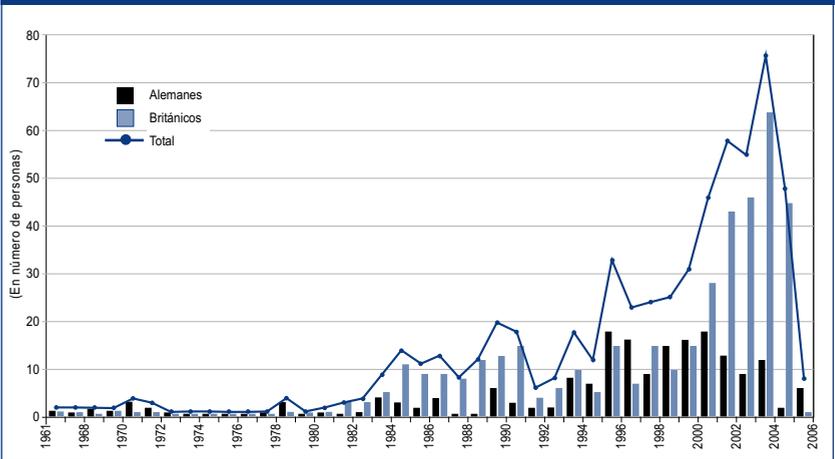
de 55 años y nueve de cada diez son europeos. Los datos oficiales más recientes hacen posible identificar los grupos dominantes de retirados por nacionalidades. Los británicos y los alemanes, en ese orden, son los grupos con mayor número de residentes en Alicante, detrás de los cuales aparecen otros retirados (suecos, noruegos, belgas, finlandeses y holandeses, entre otros) en posiciones secundarias por tamaño detrás de los dos primeros mencionados (ver los gráficos del 4a al 4e). Esta distribución fue la razón principal por la que el proyecto REVlcVAL se concentró en el análisis de los dos grupos mayores, por ser grupos mayoritarios, con una concentración suficiente como para poder obtener una muestra significativa con la segmentación realizada en el cuestionario que se explica a continuación.

Dado que la distribución de los retirados europeos en Alicante no era uniforme y tendía a concentrarse en espacios específicos de la provincia, básicamente en la áreas del norte y del sur (Casado y Rodríguez, 2002; Rodríguez, 2004), y además, considerando que no era posible conocer el universo completo al que se enfrentaba el proceso de recopilación de información (retirados extranjeros residentes), se decidió realizar una segmentación municipal de la muestra a obtener cuya amplitud se basó en la totalidad de los residentes británicos y alemanes registrados en el Censo de 2001. El cuestionario fue distribuido de acuerdo con una segmentación de la muestra por tamaños, localización, sexo y edad. El tamaño de la población incluía cuatro categorías (municipios con menos de 2000 habitantes, municipios entre 2001 y 10000, y aquellos con más de 10001 habitantes); la localización tenía otras cuatro (costero, de interior, al norte o al sur de la provincia); el sexo contaba con dos y la edad establecía otras cuatro (de 50 a 54, 55 a 64, de 65 a 74, más de 75 años), estos dos últimos fueron los criterios demográficos de estratificación de la muestra. Los cuestionarios fueron pasados en la lengua de origen de los encuestados, por grupos de encuestadores nativos especializados.

Los gráficos 5 al 13 muestran algunos resultados del cuestionario de REVlcVAL:

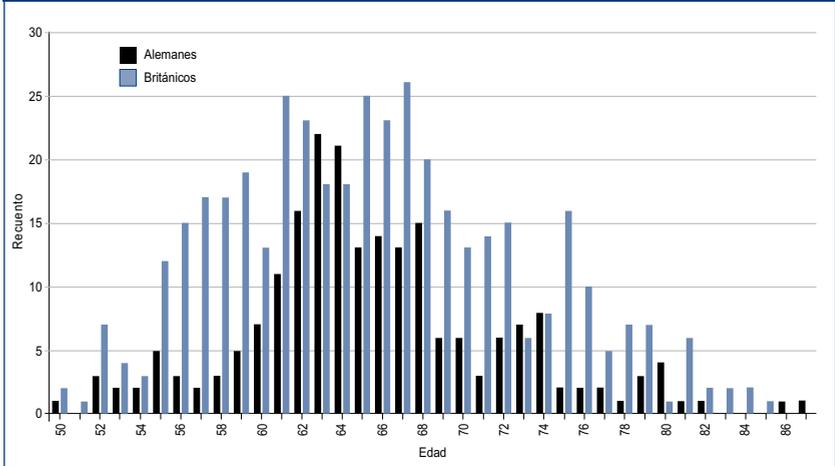
- Los retirados incluidos en el estudio muestran fuertes modelos de movilidad muy similares a los que recogen las estadísticas oficiales de variaciones residenciales (Gráfico 5)

Gráfico 5 Modelo temporal de movilidad: llegadas de retirados inmigrantes en REVIVAL. LLEGADAS DE LOS MIGRANTES RETIRADOS A ALICANTE



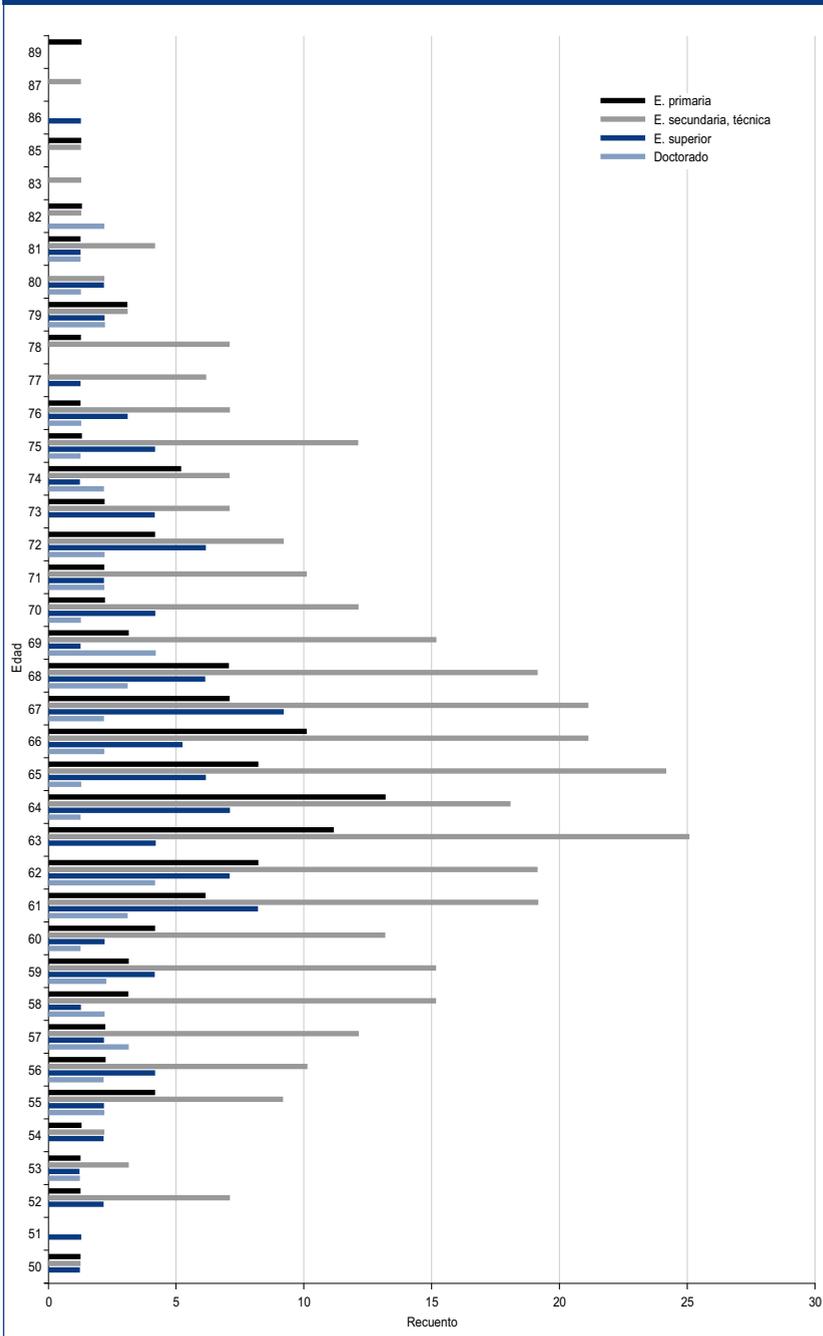
Fuente: REVIVAL.

Gráfico 6 REVIVAL. Distribución de los retirados por edad. DISTRIBUCIÓN DE NACIONALIDAD Y EDAD



Fuente: REVIVAL.

Gráfico 7
REVICVAL. Edad y niveles educativos de los inmigrantes retirados.



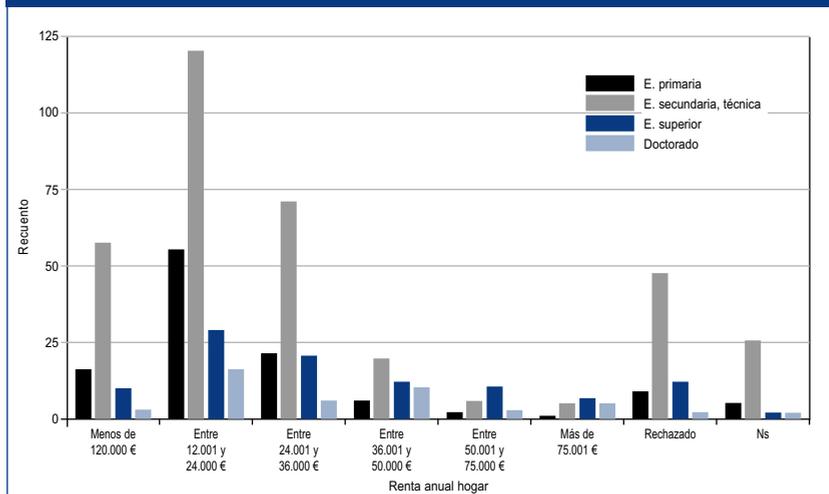
Fuente: REVICVAL.

Cuadro 5 Nivel de renta por origen de los retirados. Proyecto REVICVAL.

(% / tot)	Alemanes	Británicos	Total
NIVEL DE RENTA			
Menos de 12.000 €	10,67	20,06	16,70
12.001 - 24.000 €	46,07	42,18	43,19
24.001 - 36.000 €	24,16	22,71	23,03
36.001 - 50.000 €	7,87	10,32	9,40
50.001 - 75.000 €	6,74	2,95	4,22
+ 75.001 €	4,49	2,95	3,45
pro memoria			
Renta media (euros/año)	28.269,86	24.554,11	25.823,60
Fuentes de renta (núm)			
0	10,85	10,26	10,38
1	63,21	25,30	37,74
2	19,34	41,05	33,49
3	6,60	21,00	16,04
4	0,00	3,58	2,36
	212	419	636
TIPO DE FUENTES DE RENTA			
Salarios	6,35	1,33	2,99
Salario propio (auto empleadores)	3,70	1,33	2,11
Pensión Pública	37,57	42,13	40,42
Pensión Privada	42,86	44,27	44,11
Prestación de desempleo	0,53	0,27	0,35
Otras fuentes	0,00	1,07	0,70
Inversiones (financieras)	6,35	7,20	6,85
Viviendas (alquiler de otras propiedades)	1,59	2,13	1,93
otros	1,06	0,27	0,53

Fuente: REVICVAL.

Gráfico 8 Renta y nivel educativo de los retirados inmigrantes. INGRESOS Y NIVEL EDUCATIVO



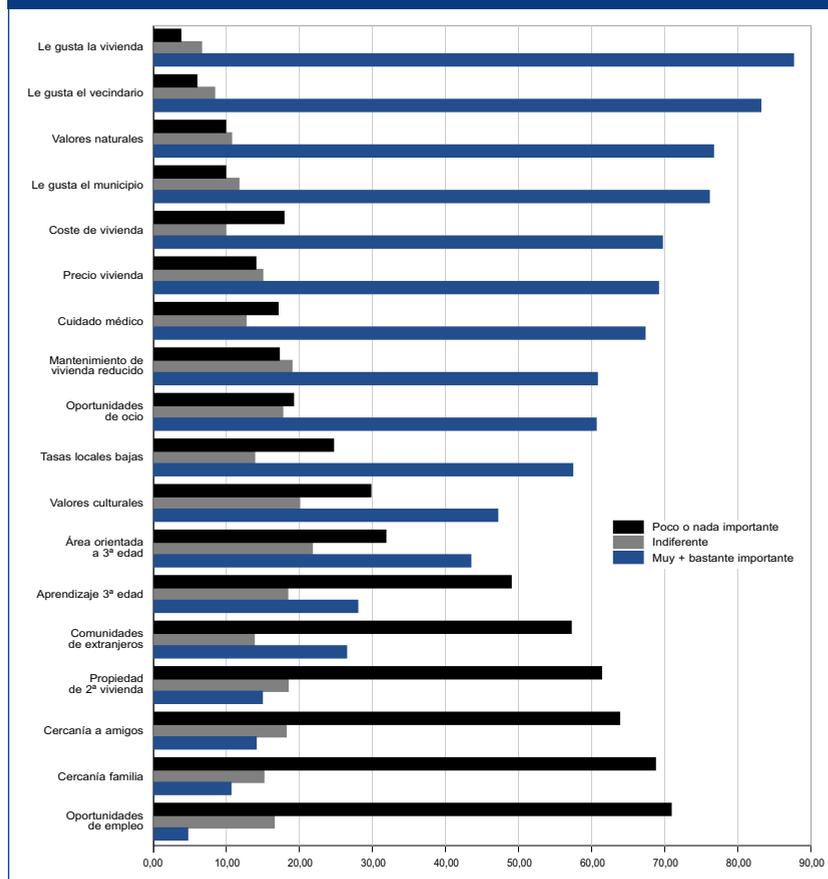
Fuente: REVICVAL.

Cuadro 6 Percepción de la capacidad de compra en España dada la renta declarada.

NACIONALIDAD			LA RENTA PERMITE VIVIR EN EL PAÍS DE ORIGEN ...					Total
			Confortablemente	Normal	Difícil	Imposible		
Alemanes	LA RENTA PERMITE VIVIR EN ESPAÑA...	Confortablemente	65,70	12,08	0,97	0,00	78,74	
		normal	5,80	12,56	1,45	0,48	20,29	
		Difícil	0,00	0,00	0,48	0,00	0,48	
		Imposible	0,00	0,48	0,00	0,00	0,48	
Británicos	LA RENTA PERMITE VIVIR EN ESPAÑA...	Confortablemente	30,94	26,38	13,67	2,40	72,42	
		normal	5,04	7,43	8,87	3,36	24,46	
		Difícil	0,72	0,48	0,48	0,24	1,92	

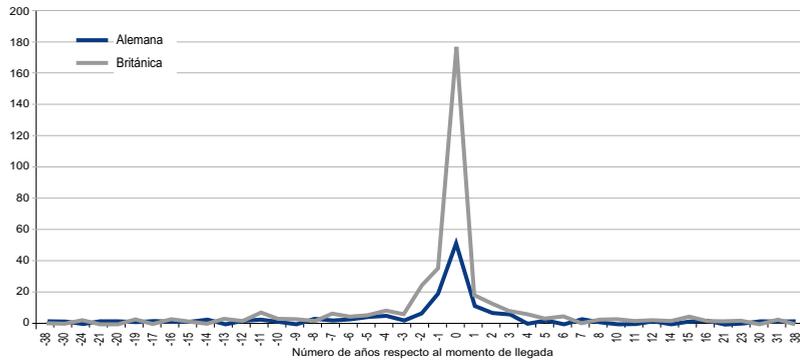
Fuente: REVICVAL.

Gráfico 9 Razones para elegir la vivienda. RAZONES DE LA ATRACCIÓN DE LA VIVIENDA PARA LOS RETIRADOS EUROPEOS Y BRITÁNICOS



Fuente: INE, EVR.

Gráfico 10
REVICVAL. Llegadas y momento de decisión de compra.
MOMENTO DE COMPRA DE LOS RETIRADOS



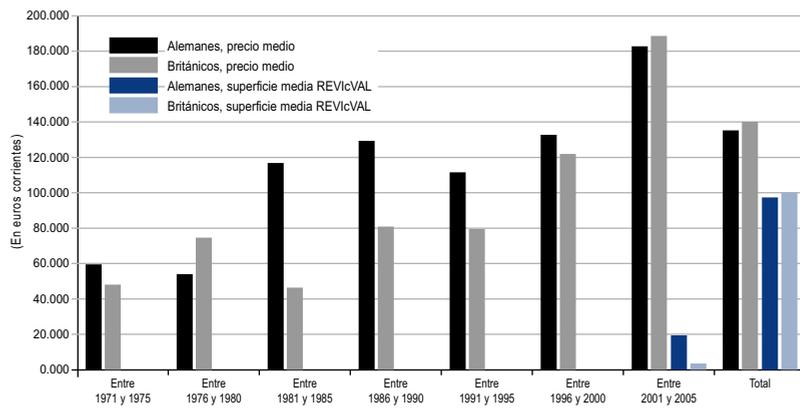
Fuente: REVICVAL.

Cuadro 7
Tipo de vivienda.

	% / total de respuestas
Apartamento	20,12
Semi-Detached villa, 2 floors (bungalow de 2 pisos)	12,57
Semi-Detached villa (bungalow de una altura)	5,50
Detached villa (chalet aislado)	53,61
Old house in town or countryside (casa en el pueblo Antigua o masía en el campo)	7,07
Total	98,9
Sin respuesta	1,1
Total	100

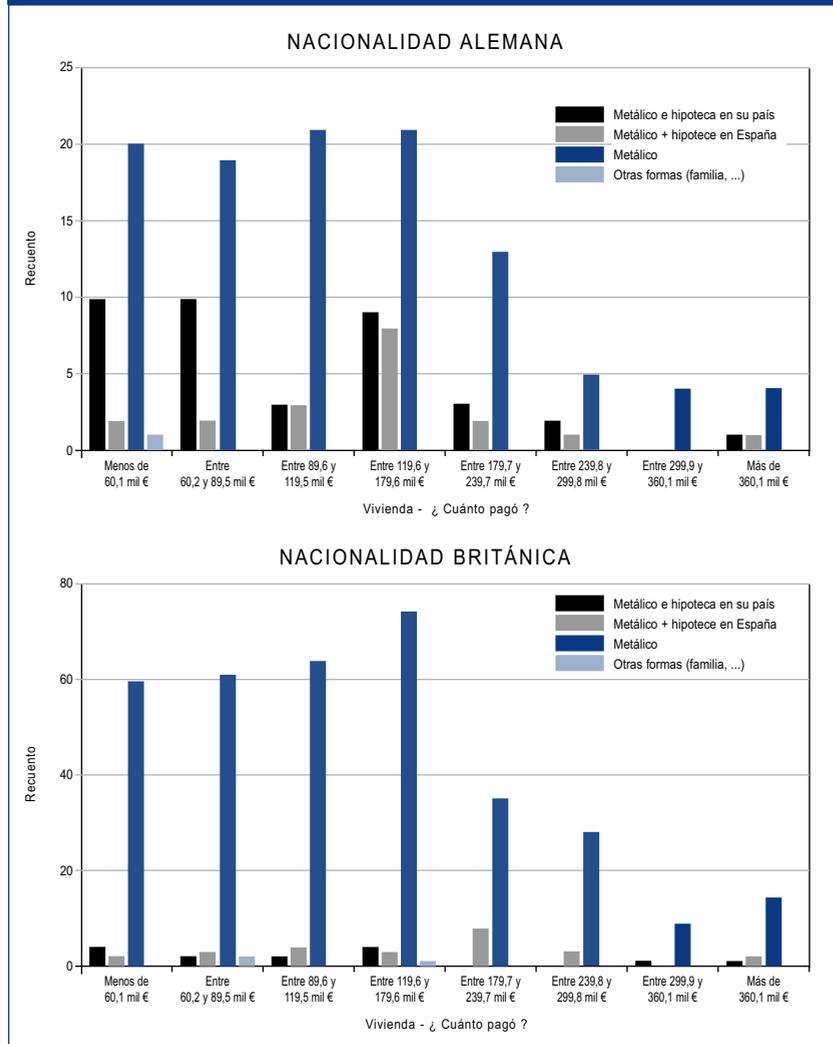
Fuente: REVICVAL.

Gráfico 11
REVICVAL. Precios de las viviendas pagados por los retirados
por nacionalidad y superficie comprada.
PRECIOS Y SUPERFICIE POR NACIONALIDADES.



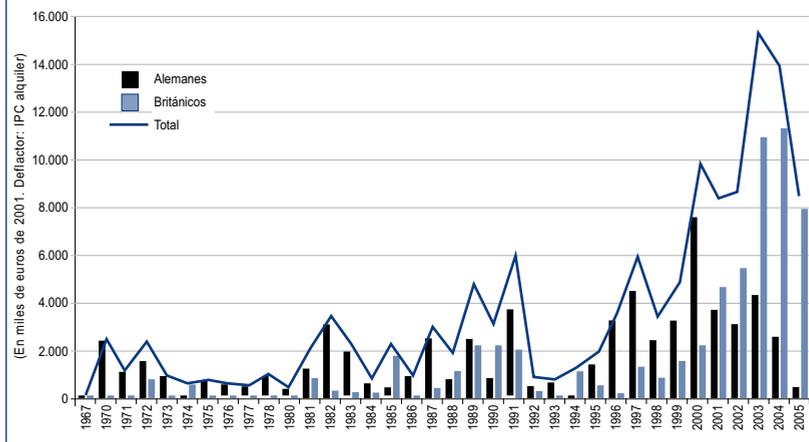
Fuente: REVICVAL.

Gráfico 12
REVIcVAL. Sistema de pago de la vivienda:
británicos y alemanes.



Fuente: REVIcVAL.

Gráfico 13
REVIcVAL. Flujo de capitales al mercado de viviendas estimado en Alicante como consecuencia de la compra de viviendas por los retirados británicos y alemanes.



Fuente: REVIcVAL.

- La edad media es de 65 años, aunque los británicos son algo más jóvenes. (Gráfico 6).
- Su nivel de formación se corresponde con la educación secundaria y universitaria (Gráfico 7).
- Los niveles de ingresos del hogar (renta anual) se encuentran alrededor de los 25.800 euros por año (Cuadro 5, Gráfico 8), encontrándose la mayor parte de los encuestados distribuidos dentro de los rangos de ingresos de entre 12.000 y 36.000 euros anuales.
- La renta procede de más de una fuente, como son las pensiones públicas y privadas, en el caso de la mayoría de los británicos, y básicamente pensiones públicas en el de los alemanes.
- La mayor parte manifiestan vivir confortablemente en Alicante al nivel de renta que los retirados perciben. Un 28,3% de los británicos dicen que no podrían vivir en su país de origen con los ingresos corrientes (Cuadro 6), pero sí en España, lo que sugiere la existencia de un relevante efecto renta por cambiar de domicilio.
- La decisión de cambio de país y compra es tomada al mismo tiempo y se asocian a las características del entorno y la

pautas económicas del mercado, tanto en cuanto a la existencia de premios en los precios residenciales y en los costes de vida. (Gráfico 9 y 10).

- El tipo de vivienda adquirido ha sido definida como 'Bungalow', figura que hace referencia a una vivienda aislada con jardín, de entre 110 y 130 m². Tras esta figura, la vivienda más demandada es un apartamento (Cuadro 7).
- El modelo de vivienda no difiere mucho entre alemanes y británicos. En términos de la superficie, ambos suelen acceder a viviendas muy similares, según la media censal (por períodos de compra) y del cuestionario. En cuanto al precio pagado por ambos grupos, y controlando por municipios, los alemanes han pagado un precio medio por metro cuadrado superior al de los británicos durante los años anteriores a 1975 y entre 1981 y 2000, mientras que los británicos pagaron más por metro cuadrado entre 1976-1980 y desde 2001 hasta la actualidad (Gráfico 11).
- La gran mayoría de los pagos realizados a la compra de las viviendas fueron hechos en efectivo, según declaran los encuestados, lo que significa que un muy fuerte flujo de capitales llegaba al mercado residencial alicantino de la mano de estos retirados y procedente de mercados de viviendas o financieros pertenecientes a otros países europeos, en este caso, del británico y del alemán (Gráfico 12). Sólo el grupo de retirados alemán presenta alguna tendencia a utilizar el mercado hipotecario. El hecho de un pago tan masivo en efectivo perfila un flujo de entrada de capitales muy relevante, como se estima en el Gráfico 13.

5.- Ejercicio empírico: los datos y el modelo.

Para profundizar en las relaciones entre los flujos de migración de retirados y el mercado de viviendas, en este primer estadio se pretende indagar si la decisión de compra y localización en Alicante, además de las razones ligadas con el entorno medioambiental, tienen relación directa con las variables económicas y con las

razones que justifican, desde la teoría, la demanda de viviendas.

El entorno teórico de análisis es el de los principios convencionales de la demanda, en la que el ajuste de mercado respondería a factores de demanda con efectos permanentes y transitorios. Estos dos grupos incluyen las características demográficas de la demanda, los niveles de renta y los flujos de capitales para invertir en viviendas, así como otros determinantes que permiten ajustar en el corto plazo el mercado, como son los costes de uso (que incluyen los tipos de interés, la depreciación, los componentes fiscales y las ganancias de capital en vivienda) y las vacantes. La demanda reaccionará ante la localización de la vivienda cuando:

$$Q_h = q(X, Z) = [(Pop, Y, K), (p_h, \Delta h, cu), Of] \quad (1)$$

donde:

Q_h : Demanda de viviendas.

X : vector con las variables que tienen efectos permanentes en el Mercado, que son:

Pop: Población,

Y: Renta per capita real o medida de la capacidad de compra de una vivienda,

K: capital gastado en vivienda distinto de la renta.

Z: vector de variables con efectos transitorios sobre la demanda,

p_h : Precios residenciales

Δh : vacantes

Cu: costes de uso de las viviendas

OF: otros factores como precios relativos de otros bienes y servicios

En cada momento del tiempo, el mercado ajusta a través de los precios, siguiendo la expresión (2) (Andrew y Meen, 2003):

$$P_{h,t}^d = f(X, Z)_t = \alpha_1 + \alpha_2(pop)_t = \alpha_3(y)_t = \alpha_4(K)_t - \alpha_5(\Delta h)_t - \alpha_6(Cu)_t + \mu_t \quad (2)$$

Los componentes demográficos pueden ser reescritos incluyendo sus características, dado que se concentra la atención en un subgrupo de demandantes específico. Así, "pop" sería computado como el flujo de retirados migrantes (IR) con sus características específicas (AGE). Por su parte, los retirados tienen un nivel de renta y_{et} que dependerá de la especialización productiva que tuvieron en su vida activa así como de su nivel educativo (EDUS), de manera que la renta está determinada por ambas características.

Por otro lado, los fondos disponibles para financiar la compra de la vivienda, K , pueden tener fuentes distintas: las hipotecas (M_t) o el ahorro exterior procedente del país de origen que traen los retirados (S_{et}), ($K_t = M_t + S_{et}$).

Entonces, reescribiendo (2) se tiene la siguiente expresión:

$$P_{h_t}^d = \alpha_1 + \beta_1 [(IR, AGE), (y_{et}, EDUS), (S_e, M_t)] - \alpha_5 (\Delta h)_t - \alpha_6 (Cu)_t + \mu_t \quad (3)$$

La interpretación de (3) implica que los niveles de precios $P_{h_t}^d$ que los retirados inmigrantes pagarían en Alicante estarían en función de sus características socioeconómicas así como de su disponibilidad de renta para la compra de viviendas en el municipio seleccionado. Solo algunos determinantes de corto plazo se espera que tengan efectos sobre el ajuste de este mercado, dada la forma específica de comprar (en efectivo) y la ausencia de relaciones fiscales entre los retirados y las instituciones públicas españolas (los retirados no realizan declaraciones de impuestos por lo que no cabe el ajuste fiscal en los costes de transacción). Los precios podrían verse afectados por la presencia de este grupo y reflejar un shock en el tiempo que influyese en la propia demanda, por lo que el modelo debe ser controlado por el momento de llegada de los migrantes.

Los retirados toman la decisión de compra simultáneamente en precios y cantidades de vivienda dada una localización, lo que podría ser expresado con el siguiente sistema:

$$P_{h_t}^d = \gamma_1 + \gamma_2 [(IR, AGE), (y_{et}, EDU), (S_e, M_t)] - \gamma_5 (H)_t - \gamma_6 (Cu)_t + \varepsilon_t \quad (4)$$

$$H_{h_t}^s = \delta_1 + \delta_2 [(IR, AGE), (y_{et}, EDU), (S_e, M_t)] - \delta_3 (\Delta P_{h_t}^d) - \delta_4 (Cu)_t + \varepsilon_t \quad (5)$$

donde Hh_t^s representa las viviendas demandadas según sus características. Nótese de que dado que no se observa el mercado completo, la variable de vacantes (Δh) que actuaría en este modelo como mecanismo de ajuste de corto plazo solo incluye aquellas unidades residenciales con las características deseadas por los demandantes.

Dada la estructura de la información contenida en REVICVAL es posible llegar a una estimación del sistema de ecuaciones simultáneas definido en (4) y (5). Los resultados mostrarían si la toma de decisiones de los retirados sobre la compra de la vivienda responde a la estructura teórica o, por el contrario, existen variables alternativas que permiten comprender el comportamiento de este grupo.

Como variables dependientes se utilizan los rangos de precios pagados por las viviendas que los retirados declararon y como característica del stock se utiliza la superficie, igualmente en rango.

Las variables independientes incluidas en el análisis lo han sido siguiendo la definición del modelo. Así, se incluye la renta media declarada (el punto medio de los tramos definidos, *hhincr2* y *el punto medio*), controlando por el número de fuentes de ingresos (*numsour*), la edad (*AGE*) y nivel educativo (*EDU*). Las variables que aproximan la disponibilidad de financiación, debido a la declaración general de que se paga en efectivo, se incluyen dos, su respuesta sobre si es fue necesaria la financiación hipotecaria (*Cashmort*) y el momento de la compra de la vivienda, como elemento que aproxima la entrada de capital (en el caso del pago en efectivo, *YRBUY*). Esta última variable también captura el impacto sobre los precios de la compra y de la llegada del hogar, midiendo la existencia posible de un shock en el mercado de viviendas, aunque se refuerza con la introducción de la variable *buyvsarr*, que mide la diferencia en años de la llegada y la compra. También se trata de identificar la existencia de una transmisión de capital vivienda entre los dos mercados (es decir, clarificando si el pago en efectivo se produce como resultado de la venta de una vivienda en el país de origen). Este aspecto se preguntó en una cuestión que indagaba si al volver a visitar el país de origen residían en una vivienda de su propiedad. La respuesta negativa en este sentido es entendida

como que los retirados vendieron su vivienda previa y utilizaron este capital para pagar la vivienda en España. Por esta razón se incluye la variable *'ifstate'* dentro del ajuste.

Dadas las respuestas de los retirados, se puede entender que las rentas recibidas no son la única fuente de capacidad de compra de estos hogares, sino también la capacidad relativa de pago que las mismas tienen. Así, los precios relativos entre los países de origen y Alicante capturarían parte del efecto renta que actúa como atractivo para la compra en esta región, y complementario a su flujo de ingresos. Este aspecto se mide con la variable *INCAQSP*. Por su parte, los precios relativos de las viviendas entre el país de origen y el de destino actúan como un atractivo a la compra. La variable *attrac7r* muestra la subjetividad de los retirados al considerar los precios relativos de su país con respecto a los de Alicante y su significatividad mostraría un efecto de transmisión de los precios entre ambos mercados. Se ha tratado de estimar si la duración del retiro puede tener un efecto reductor de la capacidad percibida de compra, razón por la que se incluyó, en una primera estimación, la variable *durret*.

El ejercicio incluye una característica adicional de las viviendas, como es el número de habitaciones (*rooms*) que identifiquen algunos aspectos del diseño como característica de calidad. También se incluye la variable que identifique la nacionalidad (*nation*) con el fin de encontrar distintas reacciones según el origen de los retirados.

El sistema representa un modelo lineal general que se ajusta con métodos multivariantes. Se estima el sistema en tres fases. La primera ajusta, mediante el método de Mínimos Cuadrados Generalizados las ecuaciones simultáneas, controlando la heterogeneidad implícita en el modelo. Este método utiliza herramientas de regresión y análisis de varianzas para estimar los parámetros mostrando el efecto de las covariables sobre las medias de la distribución conjunta agrupada de las variables dependientes. En segundo lugar, se controla el sistema ponderando el ajuste por el año de compra con el fin de identificar los efectos de la dinámica temporal. Por último, se estima un efecto individual de una variable-factor sobre las otras covariables así como la interacción entre ellas. Utilizando esta facilidad, se ha

calculado, en la tercera fase, el impacto del año de compra como factor que controla el ajuste simultáneo, con el fin de identificar su responsabilidad como shock externo al mercado de viviendas de Alicante.

6.- Resultados del ejercicio empírico.

Las variables contenidas en el modelo se encuentran descritas en el Cuadro 8. Los sucesivos ajustes del sistema de ecuaciones se encuentran en los Cuadros 9, 10 y 11.

Cuadro 8 Estadísticas descriptivas REVICVAL.										
	N	Mínimo	Máximo	Media	Desviación típica	Varianza	Coeficiente de asimetría		Coeficiente de apuntamiento	
							Valor	Error típico	Valor	Error típico
EDAD - Q3	636	50	89	65,58	7,034	49,481	,392	,097	-,039	,194
Punto medio renta HH	521	10.000,00	80.000,50	25694,9031	15849,47562	251205877,283	1,743	,107	3,072	,214
Renta ADEQ-SPAIN - Q13	636	1	4	1,27	,484	,235	1,618	,097	2,234	,194
Si visita el Reino Unido y permanece en casa propia Q20	636	0	1	,28	,452	,204	,957	,097	-1,087	,194
Año de compra de la vivienda actual Q34	601	1961	2005	1996,25	7,765	60,289	-1,355	,100	1,549	,199
Precio mediano pagado en euros por la casa actual Q35	588	8	330000	120204,45	79627,258	6340500142,572	,677	,101	-,083	,201
Tamaño mediano de la vivienda en m² Q39	629	5	175	97,67	50,857	2586,406	-,232	,097	-,743	,195
Nº DE HABITACIONES - Q40	598	2	17	7,00	2,308	5,328	,856	,100	1,469	,200
NACIONALIDAD - Q2	636	1	2	1,33	,472	,223	,709	,097	-1,502	,194
ATRACTIVO PRECIO VIVIENDA - Q14	602	1	9	2,26	1,325	1,756	1,676	,100	4,488	,199
Año de compra-año de llegada Q34-Q15 si no se movió Q31	518	-38,00	38,00	-,6158	6,29736	39,657	,359	,107	10,469	,214
SI FINANCIÓ O NO LA COMPRA DE LA VIVIENDA - Q36	607	1	9	3,85	1,555	2,417	1,251	,099	4,602	,198

Fuente: REVICVAL.

VARIABLES Y SU SIGNIFICADO.			
AGE	Edad	attrac7r	Atractivo del precio de la vivienda
DURRET	Duración de la jubilación	YRBUY	Año de compra
EDUC	Nivel de educación	buyvsarr	Año de compra menos año de llegada
hhincr2	Renta media	CASHMORT	Si financió la compra de la vivienda
ifstate	Si visita su país, permanece en su casa	ROOMS	Número de habitaciones
numsour	Número de fuentes de renta	nation	Nacionalidad
INCADQSP	Renta adecuada al gasto en España		

Cuadro 9 GLM resultado del modelo general-A.

Estimaciones de los parámetros*					
Variable dependiente	Parámetro	β	e	t	Signif.
Precio medio pagado en euros por la vivienda actual Q35 (punto medio)					
		-8.935.702,4	1.444.989,7	-6,2	0,0
	AGE	324,8	682,3	0,5	0,6
	DURRET	-1.042,1	3.832,6	-0,3	0,8
	EDUC	3.803,6	3.737,5	1,0	0,3
	hhincr2	-2.918,6	2.588,0	-1,1	0,3
	ifstate	-13.193,6	9.291,2	-1,4	0,2
	numsour	2.144,6	5.111,4	0,4	0,7
	INCADQSP	11.800,5	7.696,3	1,5	0,1
	attrac7r	687,5	3.352,1	0,2	0,8
	YRBUY	4.474,1	715,1	6,3	0,0
	buyvsarr	-377,7	677,9	-0,6	0,6
	CASHMORT	1.752,2	2.773,0	0,6	0,5
	ROOMS	9.300,4	1.579,0	5,9	0,0
	nation	11.796,1	10.209,2	1,2	0,2
Tamaño en metros cuadrados de la vivienda (punto medio)					
		-581,1	1.038,5	-0,6	0,6
	AGE	1,1	0,5	2,1	0,0
	DURRET	4,3	2,8	1,6	0,1
	EDUC	-5,0	2,7	-1,9**	0,1
	hhincr2	-1,1	1,9	-0,6	0,5
	ifstate	-9,7	6,7	-1,4	0,1
	numsour	2,1	3,7	0,6	0,6
	INCADQSP	-3,5	5,5	-0,6	0,5
	attrac7r	-0,1	2,4	0,0	1,0
	YRBUY	0,3	0,5	0,6	0,6
	buyvsarr	-0,1	0,5	-0,3	0,8
	CASHMORT	2,7	2,0	1,4	0,2
	ROOMS	4,1	1,1	3,6	0,0
	nation	2,6	7,3	0,4	0,7

R2 = ,229 (Adj R2 = ,203) **al 10% de confianza
R2 = ,062 (Adj R2 = ,031)
*Valores estadísticamente significativos en negrita

Fuente: REVICVAL.

El Cuadro 9 muestra cómo los principales determinantes de los precios de las viviendas pagadas por los retirados son el año de compra y el número de habitaciones (como proxy de la calidad), es decir, características de oferta. Ninguno de los indicadores que hacen referencia a la renta y a la capacidad de compra, así como los medios de pago y la disponibilidad de capital, aparecen como determinantes que relacionen el importe con las características económicas de los demandantes. Lo mismo ocurre con las características demográficas, como edad, educación o nacionalidad, sugiriendo que no existe diferente comportamiento entre los retirados por origen en cuanto a afrontar los niveles de precios de las viviendas. Sin embargo, estas características si diferencian la calidad de la vivienda demandada, de manera que relacionan de forma directa la superficie con la edad e inversa con el nivel de formación.

Cuadro 10 GLM resultado del modelo ponderado por año de compra.

Año de compra ponderado, estimación de los parámetros*					
Variable dependiente	Parámetro	β	e	t	Signif.
Precio pagado en euros por la vivienda actual (punto medio)		147.533,78	46.794,30	3,15	0,00
EDUC		2.512,78	4.071,38	0,62	0,54
INCADQSP		12.003,85	8.469,91	1,42	0,16
attrac7r		-2.371,61	3.626,44	-0,65	0,51
CASHMORT		2.532,26	3.181,02	0,80	0,43
ROOMS		8.217,24	1.744,21	4,71	0,00
nation		3.373,31	10.213,43	0,33	0,74
AGE		-1.761,39	591,73	-2,98	0,00
midhincome		-0,22	0,28	-0,80	0,43
ifhome		10.538,82	9.861,38	1,07	0,29
buyvsarr		1.558,20	653,86	2,38	0,02
Tamaño en metros cuadrados de la vivienda (punto medio)		1,48	31,33	0,05	0,96
EDUC		-4,14	2,73	-1,52	0,13
INCADQSP		-4,23	5,67	-0,75	0,46
attrac7r		-0,11	2,43	-0,05	0,96
CASHMORT		2,43	2,13	1,14	0,26
ROOMS		3,88	1,17	3,32	0,00
nation		1,11	6,84	0,16	0,87
AGE		1,26	0,40	3,18	0,00
midhincome		0,00	0,00	-1,46	0,14
ifhome		-2,31	6,60	-0,35	0,73
buyvsarr		-0,03	0,44	-0,08	0,94

R2 = ,110 (Adj R2 = ,085)
R2 = ,067 (Adj R2 = ,041)
Regresión por mínimos cuadrados ponderados – Ponderaciones año de compra de la vivienda actual
*Valores estadísticamente significativos en negrita

Fuente: REVICVAL.

La disponibilidad de hipotecas no es relevante, tal y como ya los propios retirados sugerían, al declarar que pagaban en efectivo. A pesar de que el efecto de los flujos debería tener impacto sobre los precios, éste no es percibido o es obviado al no encontrar significatividad en las dos variables ‘cahsmort’ y ‘ifstate’. En cuanto a la capacidad relativa de compra (precios al consumo), parece ser relevante, según las opiniones capturadas en el cuestionario, pero el modelo muestra que no tienen efecto sobre la decisión de comprar. El modelo en su conjunto presenta una capacidad explicativa pequeña, aunque este es común en este tipo de modelos con ajuste simultáneo.

La significatividad del año de compra en el modelo sugiere la relevancia del proceso temporal de crecimiento en los precios, así como su impacto sobre el tamaño de las viviendas. Este resultado es importante dado que parece hacer referencia a la hipótesis del shock. Para profundizar en este resultado se realiza el ejercicio de

Cuadro 11
GLM resultados del modelo con el “año de compra”
como factor.

Factor : año de compra									
Variable dependiente	β	e	t	Signif.	Variable dependiente	β	e	t	Signif.
Precio pagado en euros por la vivienda actual (punto medio)	175.135,79	83.370,61	2,10	0,04	Tamaño en m ² de la vivienda (punto medio)	67,04	57,87	1,16	0,25
EDUC	4.616,03	4.032,94	1,14	0,25	EDUC	-4,45	2,80	-1,59	0,11
INCADQSP	11.227,81	8.486,89	1,32	0,19	INCADQSP	-2,35	5,89	-0,40	0,69
attrac7r	106,97	3.631,25	0,03	0,98	attrac7r	-0,32	2,52	-0,13	0,90
buysarr	-371,27	735,70	-0,50	0,61	buysarr	-0,16	0,51	-0,30	0,76
CASHMORT	1.034,00	3.276,62	0,32	0,75	CASHMORT	4,08	2,27	1,80	0,07
ROOMS	9.525,89	1.721,31	5,53	0,00	ROOMS	3,81	1,19	3,19	0,00
nation	11.352,00	10.681,52	1,06	0,29	nation	-0,95	7,41	-0,13	0,90
AGE	162,56	649,35	0,25	0,80	AGE	1,41	0,45	3,13	0,00
midhincome	-0,40	0,28	-1,41	0,16	midhincome	0,00	0,00	-1,13	0,26
ifhome	14.269,15	9.830,84	1,45	0,15	ifhome	2,04	6,82	0,30	0,77
[YRBUY=1972]	-257.402,47	105.138,49	-2,45	0,01	[YRBUY=1972]	-168,99	72,98	-2,32	0,02
[YRBUY=1976]	-304.483,20	104.275,11	-2,92	0,00	[YRBUY=1976]	-76,27	72,38	-1,05	0,29
[YRBUY=1977]	-299.008,21	103.725,22	-2,88	0,00	[YRBUY=1977]	-76,34	72,00	-1,06	0,29
[YRBUY=1980]	-206.805,14	90.221,29	-2,29	0,02	[YRBUY=1980]	-140,64	62,62	-2,25	0,03
[YRBUY=1981]	-227.780,50	103.290,96	-2,21	0,03	[YRBUY=1981]	-8,94	71,69	-0,12	0,90
[YRBUY=1982]	-209.626,60	79.586,70	-2,63	0,01	[YRBUY=1982]	-43,77	55,24	-0,79	0,43
[YRBUY=1983]	-261.902,40	81.078,75	-3,23	0,00	[YRBUY=1983]	-112,27	56,28	-1,99	0,05
[YRBUY=1984]	-230.347,96	74.884,34	-3,08	0,00	[YRBUY=1984]	-76,87	51,98	-1,48	0,14
[YRBUY=1985]	-245.213,32	79.166,93	-3,10	0,00	[YRBUY=1985]	-54,54	54,95	-0,99	0,32
[YRBUY=1986]	-258.444,39	79.439,91	-3,25	0,00	[YRBUY=1986]	-105,36	55,14	-1,91	0,06
[YRBUY=1987]	-229.308,09	76.680,64	-2,99	0,00	[YRBUY=1987]	-81,80	53,22	-1,54	0,13
[YRBUY=1988]	-203.289,07	75.164,57	-2,70	0,01	[YRBUY=1988]	-62,73	52,17	-1,20	0,23
[YRBUY=1989]	-205.572,39	74.765,62	-2,75	0,01	[YRBUY=1989]	-94,21	51,90	-1,82	0,07
[YRBUY=1990]	-165.344,81	76.087,33	-2,17	0,03	[YRBUY=1990]	-98,16	52,81	-1,86	0,06
[YRBUY=1991]	-206.281,00	101.807,50	-2,03	0,04	[YRBUY=1991]	9,62	70,66	0,14	0,89
[YRBUY=1992]	-229.395,01	80.609,14	-2,85	0,00	[YRBUY=1992]	-76,88	55,95	-1,37	0,17
[YRBUY=1993]	-214.366,12	75.452,76	-2,84	0,00	[YRBUY=1993]	-98,86	52,37	-1,89	0,06
[YRBUY=1994]	-179.968,83	80.298,22	-2,24	0,03	[YRBUY=1994]	-92,91	55,74	-1,67	0,10
[YRBUY=1995]	-177.710,22	76.722,22	-2,32	0,02	[YRBUY=1995]	-58,78	53,25	-1,10	0,27
[YRBUY=1996]	-173.823,61	73.983,28	-2,35	0,02	[YRBUY=1996]	-74,55	51,35	-1,45	0,15
[YRBUY=1997]	-196.578,07	74.890,34	-2,62	0,01	[YRBUY=1997]	-95,20	51,98	-1,83	0,07
[YRBUY=1998]	-174.946,50	73.911,95	-2,37	0,02	[YRBUY=1998]	-77,88	51,30	-1,52	0,13
[YRBUY=1999]	-177.811,00	73.158,22	-2,43	0,02	[YRBUY=1999]	-98,41	50,78	-1,94	0,05
[YRBUY=2000]	-161.065,99	72.935,27	-2,21	0,03	[YRBUY=2000]	-94,90	50,62	-1,87	0,06
[YRBUY=2001]	-146.971,27	72.635,38	-2,02	0,04	[YRBUY=2001]	-84,76	50,42	-1,68	0,09
[YRBUY=2002]	-143.523,59	72.429,10	-1,98	0,05	[YRBUY=2002]	-68,78	50,27	-1,37	0,17
[YRBUY=2003]	-151.712,18	72.540,05	-2,09	0,04	[YRBUY=2003]	-80,32	50,35	-1,60	0,11
[YRBUY=2004]	-131.259,16	72.845,38	-1,80	0,07	[YRBUY=2004]	-79,08	50,56	-1,56	0,12
[YRBUY=2005]	0,00	.	.	.	[YRBUY=2005]	0,00	.	.	.

R2 = ,254 (Adj R2 = ,168)
R 2 = ,160 (Adj R2 = ,063)
*Valores estadísticamente significativos en negrita

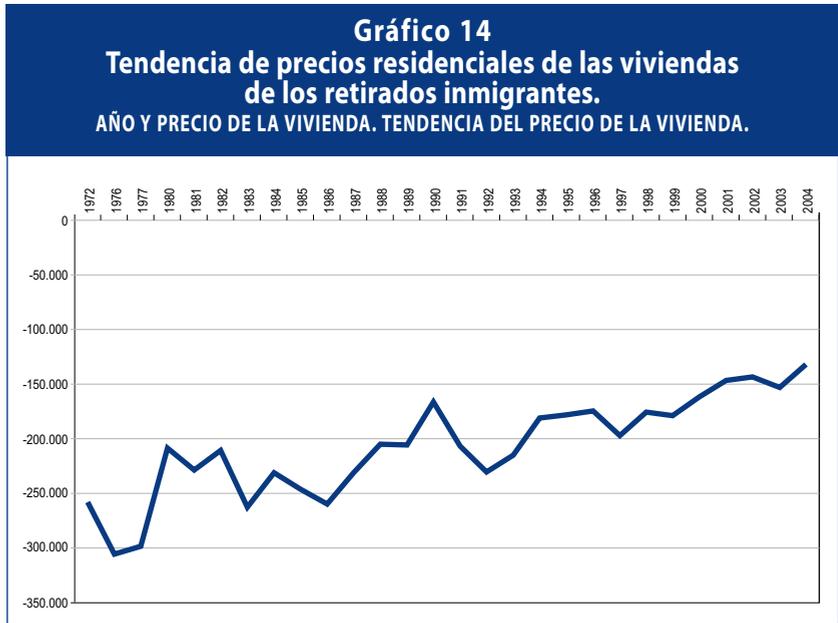
Fuente: REVICVAL.

estimación B y C ponderando, primero por el año de compra y, en segundo lugar, estimando con el año como un factor común en el ajuste, que constituyen las fases segunda y tercera del ejercicio.

En el modelo B (Cuadro 10), la ponderación por año de compra no aporta resultados sustancialmente distintos a los previos, aunque refleja la relevancia que tiene la edad en la fijación del precio, de forma que la relación inversa entre ellos muestra que

los más jóvenes han asumido niveles de precios mayores. En este ajuste aparece una relación estadísticamente significativa de los precios con el año de compra frente al de llegada, de forma que el resultado parece aportar un primer indicio de la existencia del shock en los precios de las viviendas que los retirados compran al llegar. En el caso del tamaño, la evolución temporal no parece tener un impacto sobre las características de calidad, que siguen relacionadas con la edad de los compradores, mostrando una actitud muy estable en el tiempo y entre nacionalidades.

Por último, el ajuste C incluye la variable del año de compra como un factor que pondera uno a uno cada período. Este ejercicio permite obtener el ajuste dinámico del modelo estimando los factores temporales. La ecuación de precios muestra resultados que no se diferencian esencialmente de los anteriormente obtenidos. Sin embargo, captura el efecto precio de la aparición de los retirados. Por su parte, el modelo de calidad no parece modificarse esencialmente con el paso del tiempo. Los Gráficos 14 y 15 muestran la evolución del 'efecto del tiempo' sobre precios y calidad de las viviendas que adquieren los retirados. Si se considera que el valor del parámetro de este factor en el ajuste de los precios





representa un índice relativo, su evolución creciente muestra la reducción de la ‘ventaja precio’ de las viviendas en Alicante con respecto al resto de sus características sociodemográficas, es decir, el ‘atractivo-precio’ que muestra el mercado residencial donde compran con respecto al que podrían pagar dadas sus características socioeconómicas (que estaría representado por el valor cero en cada año) están decreciendo en el tiempo, aunque aún queda un margen relevante por el que los retirados siguen considerando atractivo comprar en esta provincia.

En cuanto al modelo de superficie (Gráfico 15) parece que la evolución hace referencia a una estructura muy estable e invariada de los gustos con respecto a las calidades residenciales.

7.- Conclusiones.

Este artículo muestra una investigación inicial sobre un proyecto que saca a la luz el fenómeno de migración de retirados desde Alemania y Reino Unido hacia el mercado de viviendas de Alicante. Basado en datos recogidos del mercado, este

proyecto denominado REVICVAL revela algunas características socioeconómicas de este colectivo que sugieren que su presencia en mercados residenciales de forma concentrada podría afectar al equilibrio de los mercados, como a los precios y a una especialización en la construcción de unidades adaptadas a sus gustos. De la explotación de la encuesta y del contraste empírico inicial que se realiza en este trabajo, aparece nueva evidencia en la que es necesario profundizar.

En primer lugar, hay un creciente movimiento de retirados que migra desde el norte de Europa hacia al sur, acelerándose desde finales de la década de los noventa. Esta migración se suele concentrar en pocas regiones, como Alicante, actuando como un shock externo en sus mercados de viviendas, especialmente cuando se acelera el flujo, aunque también posiblemente en períodos anteriores. Sus características socioeconómicas difieren de las existentes en los mercados donde se localizan, y también de otros flujos migratorios, por los que se considera que actúan como una fuerte demanda con capacidad de compra suficiente. Compran en el mismo año en que se trasladan a vivir a la región, y pagan en efectivo las compras de viviendas locales, solo utilizando el mercado hipotecario en una pequeña proporción, lo que tiene dos implicaciones relevantes: la primera es que los mercados locales de viviendas reciben un creciente y fuerte flujo de capital inesperado que aumenta su liquidez, y la segunda que el sistema hipotecario no se encuentra relacionado, con lo que no suponen un aumento del riesgo financiero.

Este artículo muestra que la decisión de trasladar la residencia no depende de las características económicas de los mercados residenciales de destino, pero existe un atractivo en los precios, capacidad de compra y otros factores externos asociados a ellos. Así, los retirados adquieren viviendas cuyo precio no tiene relación con sus ingresos, posiblemente por el hecho de la existencia de liquidez para realizar la compra y por un efecto renta relevante en los precios relativos de las viviendas en los mercados de origen y destino.

En mayor medida, lo que sugiere el ejercicio es que los condicionantes de la movilidad tienen que ver con factores ligados a los lugares de origen de los migrantes. En otras palabras,

parece que las situaciones en sus países promueve la migración. Los múltiples efectos de este fenómeno serán evaluados en las siguientes investigaciones, aunque la relevancia del caso de Alicante podría poner de manifiesto la existencia de importantes efectos económicos sobre el territorio local y sobre mercados relacionados difíciles de identificar en ausencia del conocimiento de esta tipología tan específica de migración.

Queda por evaluar los impactos sobre el mercado general de este flujo de migración, su responsabilidad en el impulso de la edificación específica y los precios, y la nueva situación de estos migrantes ante la crisis del mercado de la vivienda que está impactando de forma específica sobre este sector en Alicante.

Bibliografía.

ACKERS, L. y DWYER, P. (2002): *Senior Citizenship? Retirement, Migration and Welfare in the European Union*, The Policy Press, Bristol.

ANDO, A. y MODIGLIANI, F. (1963): "The Life Cycle Hypothesis of Saving", *American Economic Review*, 53, pp. 55-84.

ANIKEEF, M. A. y MUELLER, G. R. (1998): "Senior Housing and Long Term Care: Defining the Business", *Senior Housing and Care Journal*, 8(1), pp. 3-12.

BALCHIN, P., KIEVE, J. y BULL, G. (1995): *Urban Land Economics*, London, Macmillan.

BATT, N. (2002): *The Pension Puzzle. Prerequisites and Policy Choices in Pension Design*, Economic Issues No. 29, International Monetary Fund.

BENNETT, D. G. (1996): "Implications of Retirement Development in High-Amenity, Nonmetropolitan Coastal Areas," *Journal of Applied Gerontology*, 15, pp. 345-360.

BLAKE, D. (2003): *Pension Schemes and Pension Funds in the United Kingdom*, 2nd edition, Oxford University Press, New York.

BREUER, T. (2003): "Deutsche Rentnerresidenten auf den Kanarischen Inseln", *GeoGráficoische Rundschau*, 5, pp. 44-51.

BROWN, L. A. y MOORE, E. G. (1970): "The intra-urban migration process", *Geografiska Annaler, Series B*, 52:1, pp. 1-13.

BULLER, H. J. y HOGGART, K. (1994): "Les anglais du coin", *Etudes Rurales*, (135-136), pp. 59-68.

CAMPBELL, J. Y., COCCO, J. F., GOMES, F. J., y MAENHOUT, P. J. (2000): *Investing Retirement Wealth: A Life-Cycle Model*, Harvard Institute of Economic Research Paper No. 1896, SSRN WP, Cambridge.

CARP, F. M. y CARP, A. (1982): The ideal residential area, *Research on Aging*, 4:4, pp. 411-439.

CARROLL, K. y GRAY, V. K. (1985): "Housing preferences and reality for elderly in the Midwest", *Journal of Housing for the Elderly*, 3: 3/4, pp. 139-151.

CASADO DIAZ, M. A. (1999): "Socio-demoGráficoic impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain", *International Journal of Tourism Research*, 1, pp. 223-237.

- CASADO, M. A. y RODRIGUEZ, V. (2002): "La migración internacional de retirados en España: limitaciones de las fuentes de información," *Estudios GeoGráficos*, 63(248-9), pp. 533-558.
- COULSON, N. E. (1999): "Sectoral Sources of Metropolitan Growth", *Regional Science and Urban Economics*, 29, pp. 723-743.
- DAY, F. A. y BARLETT, J. M. (2000): "Economic Impact of Retirement Migration on the Texas Hill Country," *Journal of Applied Gerontology*, 19:1, pp. 78-94.
- DELLER, S. C. (1995): "Economic Impact of Retirement Migration," *Economic Development Quarterly*, 9, pp. 25-38.
- DWYER, P. (2001): "Retired EU migrants, healthcare rights and European social citizenship," *Journal of Social Welfare and Family Law*, 23:3, pp. 311-327.
- EATON, J. y ECKSTEIN, Z. (1997): "Cities and growth: Theory and evidence from France and Japan". *Regional Science and Urban Economics*, 27, pp. 443-474.
- EMMERSON, C. y JOHNSON, P. (2001): "Pension Provision in the United Kingdom," en DISNEY, R. y JOHNSON, P. (Eds.): *Pension Systems and Retirement Incomes across OECD Countries*, Edward Elgar, Cleltenham, pp. 296-333.
- EUROPEAN COMMISSION (2003): *Economic and financial market consequences of ageing population*, Economic Paper No.182, Brussels.
- FREIDEN, J. B. y BIBLE, D. S. (1982): "The Home Purchase Process", *Journal of the Academy of Marketing Science*, 10:4, pp. 359-376.
- GARDNER, I. L. (1994): "Why people move to retirement villages", *Australian Journal on Ageing*, 13, pp. 36-40.
- GIBLER, K. M., LUMPKIN, J. R. y MOSCHIS, G. P. (1998): "Retirement Housing and Long-Term Health Care: Attitudes of the Elderly", en ANIKEEFF, M. A. y MUELLER, G. R. (eds): *Senior Housing, Research Issues in Real Estate*, vol 4, Kluwer Academic Publishers, Dordrecht, pp. 109-130.
- GIBLER, K. M., MOSCHIS, G. P. y LEE, E. (1998): "Planning to move to retirement housing", *Financial Services Review*, 7, pp. 291-300.
- GIBLER, K. M., LUMPKIN, J. R. y MOSCHIS, G. P. (1997): "Mature consumer awareness and attitude toward retirement housing and long-term care alternatives", *Journal of Consumer Affairs*, 31:1, pp. 113-138.
- GLASGOW, N. (1995): "Retirement Migration and the Use of Services in Nonmetropolitan Counties," *Rural Sociology*, 60:2, pp. 224-243.
- GUSTAFSON, P. (2001): 'Retirement migration and transnational lifestyles', *Ageing and Society*, 21 (4), pp. 371-394.
- GUSTAFSON, P. (2002): 'Tourism and seasonal retirement migration', *Annals of Tourism Research*, 29 (4), pp. 899-918.
- HAAS, W. H. III y SEROW, W. J. (1993): "Amenity retirement migration process", *Gerontologist*, 33, pp. 212-220.
- HANUSHEK, E. A. y QUIGLEY, J. M. (1979): "The Dynamics of the Housing Market: A Stock Adjustment Model of Housing Consumption". *Journal of Urban Economics*, 6(1), pp. 90-111.
- HOANG, H. P. y WAKELY, P. (2000): "Status, quality and other trade-off: Towards a new theory of urban residential location", *Urban Studies*, 37:1, pp. 7-35.
- HOGGART, K. y BULLER, H. (1995): "Retired British home owners in rural France", *Ageing and Society* (15), pp. 325-353.
- HUBER, A. (2003): *Sog des Südens*, Seismo, Zürich.
- KAYNAK, E. y MEIDAN, A. (1980): "Home Buying Behavior", *Management International Review*, 20:4, pp. 53-63.

KAYNAK, E. (1985): "An Analysis of Home Purchase Preferences of Atlantic Canadians", *Akron Business and Economic Review*, 16:4, pp. 57-66.

KICHEN, J. M. y ROCHE, J. L. (1990): "Life-care resident preferences", en CHELLIS, R. D. y GRAYSON, P. J. (eds): *Life Care*, Lexington, MA: D.C. Heath, pp. 49-60.

KING, R. WARNES, A. y WILLIAMS, A. M. (1998) "International retirement migration in Europe". *International Journal of Population GeoGráficoy*, 4(2):91-111.

KING, R. WARNES, A. y WILLIAMS, A. M. (2000) *Sunset lives. British retirement migration to the Mediterranean*. Oxford, Berg.

KOTLER, P. (1984): *Marketing Mangement*, 5th ed., Prentice-Hall, Englewood Cliffs.

KROUT, J. A., MOEN, P., HOLMES, H. H., OGGINS, J. y BOWEN, N. (2002): "Reasons for relocation to a continuing care retirement community", *Journal of Applied Gerontology*, 21: 2, pp. 236-256.

LEE, B. A., OROPESA, R. S. y KANA, J. W. (1994): "Neighbourhood context and residential mobility", *DemoGráficoy*, 31:2, pp. 249-270.

LITWAK, E. y LONGINO, C. F. Jr. Migration patterns among the elderly, *Gerontologist*, 1987, 27:3, pp. 266-272.

LOOMIS, L. M., SORCE, P. y TYLER, P. R. (1989): "A lifestyle analysis of healthy retirees and their interest in moving to a retirement community", *Journal of Housing for the Elderly*, 5:2, pp. 19-35.

MCCARTHY, K. F. y VERNEZ, G. (1998) *Immigration in a Changing Economy: California's Experience-- Questions and Answers*, RAND.
<http://www.rand.org/publications/bib/SB1075.pdf>

MEEN, G. y ANDREW, M. (1998): *Modelling Regional House Prices: A review of the Literature*, Centre for Spatial and Real Estate Economics, Reading University.

MEGBOLUGBE, I. F., MARKS, A. P. y SCHWARTZ, M. B. (1991): "The Economic Theory of Housing Demand", *Journal of Real Estate Research*, 6, pp. 381-93.

MICHELSON, W. (1997): *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction*, Oxford University Press, Oxford.

MYKLEBOST, H. (1989) "Migration of elderly Norwegians". *Norwegian Journal of Geography*, 43, pp. 191-213.

NELSON, T. R. y RABIANSKI, J. (1988): "Consumer Preferences in Housing Market Analysis", *AREUEA Journal*, 16, pp. 138-59.

OECD (2004): *Ageing and Employment Policies: United Kingdom*, OECD, Paris.

OLSEN, E. O. (1987): "The Demand and Supply of Housing Service: A Critical Survey of the Empirical Literature", en MILLS, E.S.(1987): *Handbook of Regional and Urban Economics*, Amsterdam, North-Holland, Vol. II, Capítulo 25, pp. 989-1022.

O'REILLY, K. (2000): *The British on the Costa Del Sol. Trans-National Identities and Local Communities*, Routledge, Londres.

ORZECOWSKI, S. y SEPIELLI, P. (2003): *Net Worth and Asset Ownership of Households: 1998 and 2000*, U.S. Census Bureau, Current Population Reports, Series P70-988, U.S. Government Printing Office, Washington, DC.

PARR, J., GREEN, S. y CORINNE, B. (1988): "What people want, why they move, and what happens after they move: a summary of research in retirement housing", *Journal of Housing for the Elderly*, 5:1, pp. 7-33.

PAUNERO, X. (1988): "Els estrangers residents a la Costa Brava", *Revista de Gerona*, (131), pp. 76-82.

PEEK, J. y WILCOX, A. (1991): "The measurement and Determinants of Single-Family House Prices", *AREUEA Journal*, vol 19(3), pp. 353-382.

POTERBA, J. M. (1991): "House Price Dynamics: the role of the Tax Policy and DemoGráficoics", *Brookings Papers on Economic Activity*, vol 2, pp 143-183.

- QUIGLEY, J. M. (1997): *The Economics of Housing*, Edward Elgar Publishing, Massachusetts. Vols. 1 y 2.
- REGNIER, V. (1987): "Programming congregate housing: The preferences of upper income elderly", en REGNIER, V. y PYNOS, J. (Eds.): *Housing the Aged*, Elsevier, Nueva York, pp. 207-226.
- ROBISON, J. T. y MOEN, P. (2000): "Life-course perspectives on housing expectations and shifts in late midlife", *Research on Aging*, 22:5, pp. 499-532.
- RODRIGUEZ, V. (2004): "La migración de jubilados en España", en Cátedra UNESCO, La inmigración en España, Universidad de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela, pp. 225-251.
- RODRIGUEZ, V., CASADO, M. A. y HUBER, A. (2000): "Impactos de los retirados europeos en las costas españolas", *OFRIM/Suplementos*, 7, pp. 117-138.
- RODRIGUEZ, V., FERNANDEZ-MAYORALAS, G. y ROJO, F. (1998): "European retirees on the Costa del Sol: a cross-national comparison", *International Journal of Population GeoGráficoy*, 4(2), pp. 183-200.
- SASTRY, M. L. (1992): "Estimating the Economic Impacts of Elderly Migration", *Growth and Change*, 23, pp. 54-70.
- SEROW, W. J. y HAAS, W. H. III (1992): "Measuring the Economic Impact of Retirement Migration", *Journal of Applied Gerontology*, 11, pp. 200-215.
- SHERMAN, S. R. (1971): "The choice of retirement housing among the well-elderly", *Aging and Human Development*, 2, pp. 118-138.
- SHIELDS, M., DELLER, S. C., y STALLMANN, J. I. (2001): "Comparing the Impacts of Retiree Versus Working-Age Families on a Small Rural Region," *Agricultural and Resource Economics Review*, 30, pp. 20-31.
- SHIELDS, M., STALLMANN, J. I. y DELLER, S. C. (1999): "Simulating the Economic and Fiscal Impacts of High- and Low-Income Elderly on a Small Rural Region," *Review of Regional Studies*, 29, pp. 175-196.
- SILVERSTEIN, M. y ZABLOTSKY, D. L. (1996): Health and social precursors of later life retirement community migration, *Journal of Gerontology: Social Sciences*, 51B:3, pp. S150-S156.
- SKELLEY, B.D. (2004): "Retiree-Attraction Policies: Challenges for Local Governance in Rural Regions", *Public Administration and Management: An Interactive Journal* 9 (3), pp. 212-223.
- SPANISH NATIONAL STATISTICAL INSTITUTE (Varios años): Boletín Estadístico.
- STALLMANN, J. I., DELLER, S. C. y SHIELDS, M. (1999): "The Economic and Fiscal Impact of Aging Retirees on a Small Rural Region," *Gerontologist*, 39, pp. 599-610.
- STIMSON, R. J. y MCCREA, R. (2004): "A push-pull framework for modeling the relocation of retirees to a retirement village: the Australian experience", *Environment and Planning A*, 36, pp. 1451-1470.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2003): "Determinants of Housing Prices in Spanish Cities", *Journal of Property Investment and Finance*, Emerald, vol. 21(2), pp.109-135.
- TELL, E. J., COHEN, M. A., LARSON, M. J. y BATTEN, H. L. (1987): "Assessing the elderly's preferences for lifecare retirement options", *Gerontologist*, 27:4, pp. 503-509.
- U.K. DEPARTMENT FOR WORK AND PENSIONS INFORMATION DIRECTORATE (2005): *Work and Pensions Longitudinal Study*. (www.dwp.gov.uk).
- U.K. OFFICE FOR NATIONAL STATISTICS (2004): *Focus on Older People*, Londres.
- U.S. BUREAU OF LABOR STATISTICS (2002): *Consumer Expenditure Survey 2002*. (www.bls.gov/cex).
- VENTI, S. F. y WISE, D. A. (2001): "Aging and Housing Equity: Another Look", National Bureau of Economic Research, *Working Paper No. 8608*, Cambridge.
- WARNES, A. M. (1994): "Permanent and seasonal international retirement migration: the prospects for Europe", *Netherlands GeoGráficoal Studies*, (173), pp. 69-81.
- WARNES, A. M. (2002): "The challenge of intra-Union and in-migration to 'social Europe'," *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 28:1, pp. 135-152.

WARNES, A. M., KING, R., WILLIAMS, A. M., y PATTERSON, G. (1999): "The well-being of British expatriate retirees in southern Europe," *Ageing and Society*, 19, pp. 717-740.

WILLIAMS, A., M., KING, R. y WARNES, A. M. (1997): "A place in the sun: international retirement migration from Northern to Southern Europe", *European Urban and Regional Studies*, 4(2), pp. 115-134.

WONG, G. (2002): "A conceptual model of the household's housing decision-making process", *RURDS*, 14:3, pp. 217-234.

WOODS, M. D., MILLER, W., VOTH, D., SONG, B-Y., y JONES, L. (1997): "Economic Impacts of Immigrating Retirees on Local Economies," *Journal of the Community Development Society*, 28:2, pp. 206-224.

ZIMMERMAN, Z. y CHAPPELL, N. (1997): "Rural-urban differences in seniors' neighbourhood preferences", *Journal of Housing for the Elderly*, 12: 1/2, pp. 105-124.

