
Prospectiva demográfica y mercado de vivienda

Julio Vinuesa Angulo

Universidad Autónoma de Madrid

Resumen

El conocimiento de las interacciones que se producen en los ámbitos locales entre la dinámica demográfica y el mercado inmobiliario es imprescindible para fundamentar las decisiones sobre los desarrollos urbanísticos, las políticas de vivienda y las estrategias del sector inmobiliario.

Hasta que no se subsanen las graves deficiencias de información estadística sobre hogares y sobre viviendas, para poder seguir avanzando en el conocimiento de la demanda potencial demográfica, hay que implementar procedimientos indirectos que permitan estimar flujos de hogares.

El análisis prospectivo de los principales flujos de aparición y desaparición de hogares permite corroborar dos tendencias generales con gran incidencia en el futuro urbano y residencial en España: 1ª) se debilita progresivamente la demanda de nuevos hogares por emancipación de los jóvenes y 2ª) crecen los flujos de viviendas que quedan disponibles por la desaparición de los hogares de personas mayores.

En el futuro inmediato, los responsables políticos y el sector inmobiliario deberían prestar mucha mayor atención a la renovación y a la regeneración del espacio urbano existente que a los nuevos desarrollos residenciales.

Palabras clave: demanda de vivienda, hogares, emancipación, crecimiento y proyecciones de población, renovación urbana.

Clasificación JEL: J1, J11, J12, R21

Abstract

Knowledge of interactions that occur locally between demographic dynamics and the real estate market is an essential basis for deciding on urban developments, housing policy and real-estate sector strategies.

Until the severe deficiencies in official information on homes and housing are corrected, we must implement indirect procedures to estimate household fluctuations in order to continue moving forward in our knowledge of potential demographic demand.

A prospective analysis of the main flows of appearance and disappearance of homes allows corroborating two general trends with a strong impact on the urban and residential future of Spain: 1) a progressive weakening of demand for new homes due to the emancipation of the young, and 2) growth in the flow of available housing through the disappearance of homes for older people.

In the near future, political administrators and the real-estate sector must pay much greater attention to the renewal and regeneration of existing urban areas than to new residential developments.

Key words: housing demand, homes, emancipation, demographic trends and forecasts, urban renewal.

JEL Classification: J1, J11, J12, R21

1.- Introducción.

La dinámica de las variables demográficas y la evolución del mercado de vivienda son elementos muy relevantes de la realidad socioeconómica de España. Son además procesos que mantienen importantes interrelaciones que, por su aparente evidencia, suelen esquematizarse por medio de simplificaciones excesivas. Por ejemplo, con frecuencia se toman como verdades irrefutables que el crecimiento de la población supone mayor demanda de vivienda, o que el aumento de la dificultad de acceso a una vivienda es la causa del retraso de la emancipación de los jóvenes, y, sin embargo, ambas relaciones causa-efecto requieren matizaciones muy importantes que sólo podrían fundamentarse tras el análisis del amplio complejo causal en que se producen (véanse CES, 2002; Leal, 2002; Navarrete, 2006 y Oliver, 2004).

El análisis de las interrelaciones entre la dinámica demográfica y el mercado de vivienda debe comenzar por el reconocimiento de esa complejidad, que se pone de manifiesto al intentar una aproximación conceptual detallada de la vivienda y de los aspectos de la dinámica demográfica más claramente vinculables con el mercado inmobiliario.

La vivienda es un bien extremadamente diverso: puede servir para dar satisfacción al derecho básico de los ciudadanos a disponer de un alojamiento digno y adecuado y, como tal, es el principal factor de redistribución espacial de la población. La construcción de viviendas es, en una medida excesiva, soporte de la economía nacional en términos financieros y de empleo. Los ingresos derivados de las transacciones de viviendas representan una notable cuota en los ingresos de las Administraciones Públicas y los desarrollos residenciales; con demasiada frecuencia, son la principal fuente de financiación de las Haciendas locales.

En su condición de activo económico, la vivienda es la principal

forma de ahorro y de inversión de los hogares españoles; y, dejando para el final lo más importante desde una perspectiva de sostenibilidad, la construcción de viviendas es el elemento fundamental en la configuración del espacio urbano y el mayor consumidor de territorio.

Su carácter de activo financiero es, junto con el turismo, la causa de que en España haya más de 1,5 viviendas por cada hogar, de que durante el último quinquenio se hayan construido muchas más de las viviendas necesarias para alojamiento o de que una tercera parte del parque no tenga una utilización determinada (Ministerio de Vivienda, 2007). También debe tomarse como reflejo de su complejidad el que, paradójicamente, junto a todos esos excesos de oferta se hayan endurecido las condiciones de acceso a la vivienda para los nuevos hogares.

En la actualidad la dinámica inmobiliaria vive el final de un boom, que se ha caracterizado tanto por la intensa subida de los precios como por el enorme número de viviendas construidas. A comienzos de 2008 el cambio de ciclo es ya una realidad constatada, entre otros factores, por la disminución de los ritmos de construcción y de demanda ¹.

Por lo que se refiere a la dinámica de la población española, en los tres últimos decenios, dentro de unos comportamientos que cabe tipificar como propios de los países más evolucionados, se vienen registrando unas muy bajas tasas de natalidad y un progresivo incremento de la esperanza de vida. Se ha producido también un retraso en el calendario de emancipación y un incremento notable de las rupturas de parejas. El número de hogares crece más deprisa que el de habitantes y su evolución supone una mayor diversificación de las formas de convivencia y, sobre todo, un considerable aumento de los hogares unipersonales y una progresiva disminución de su tamaño medio.

Por otra parte, en los últimos diez años, han sobrevenido unos flujos inmigratorios muy intensos de ciudadanos extranjeros, que han provocado un imprevisto crecimiento de la población junto a

1) Según datos del Ministerio de Fomento, los visados de obra nueva para uso residencial se redujeron en enero de 2008 a 29.555, la mitad de los registrados en el mismo mes del año anterior (59.268). Y, según la Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del INE, en enero de 2008 las compraventas de viviendas bajaron un 27,1% en tasa interanual.

algunas alteraciones en la estructura por edades y en el comportamiento demográfico.

Ante este panorama complejo y cambiante, tanto por el cambio de ciclo inmobiliario como por la evolución demográfica, el futuro se muestra especialmente incierto por lo que se acentúan los riesgos de errar al hacer prospectiva, pero no por ello deja de ser necesario tratar de alumbrar el presente con la mayor información posible sobre lo que razonablemente podría ocurrir con la demanda potencial demográfica ² durante los próximos años.

Aquí no se trata sólo de elaborar unas nuevas previsiones de la evolución de la demanda para los próximos diez años: se pretende, sobre todo, abrir el campo de análisis de las importantes interacciones existentes entre la dinámica demográfica y el mercado de vivienda, tratando de profundizar en su conocimiento. El planteamiento metodológico propuesto se fundamenta en las siguientes ideas:

a) Entre la dinámica demográfica y el mercado de vivienda se producen diversas interacciones; es un error considerar a la población sólo como variable independiente.

b) La unidad del análisis demográfico debe ser el hogar, no el habitante que, como variable, no tiene relación directa con la demanda de vivienda.

c) El crecimiento del número hogares es el elemento fundamental para dimensionar la demanda de vivienda en un ámbito territorial determinado, pero hay que tener en cuenta que el crecimiento es el resultado de los flujos de aparición, desaparición, entradas y salidas. El estudio de esos flujos es necesario para profundizar en el análisis de la incidencia de la dinámica demográfica sobre la demanda de vivienda, y la estimación de sus intensidades durante el próximo decenio es imprescindible para fundamentar las estrategias sobre política de vivienda y mercado inmobiliario.

d) Hay que considerar la diversidad de la vivienda como objeto de análisis. No puede mantenerse la simplificación de no diferenciar

2) Por demanda potencial demográfica de vivienda se toma aquí aquella que puede derivarse de la dinámica de hogares.

entre una vivienda principal (ocupada como alojamiento permanente por un hogar), una vivienda de uso vacacional, una vivienda construida con fines turísticos o, por ejemplo, una vivienda vacía (abandonada) en el medio rural.

e) Las interacciones que puedan producirse entre la dinámica de los hogares y el mercado de vivienda tienen lugar en ámbitos territoriales locales o comarcales, equiparables a áreas de mercado. La delimitación del ámbito condiciona los resultados, por lo que es necesario que las variables demográficas y de vivienda, objeto de análisis, estén referidas a los ámbitos territoriales correctos.

La utilización en este trabajo de los ámbitos provinciales, como si se tratase de áreas de mercado de vivienda, supone aprovechar al máximo la disponibilidad de la información estadística, pero sigue adoleciendo de deficiencias en la delimitación precisa de verdaderos ámbitos de mercado. Supone, en todo caso, una mayor aproximación a la realidad que cuando el análisis se hace por Comunidades Autónomas o, como suele ser más frecuente, para el conjunto de España, circunstancia en la que quedan ocultos los flujos migratorios internos y se homogenizan los flujos de aparición y desaparición de hogares, eliminando la diversidad de situaciones con lo que el significado y la utilidad de los resultados son muy reducidos.

Los resultados obtenidos para cada provincia para el periodo 2007-2018, no tienen como finalidad principal dimensionar la demanda potencial demográfica de vivienda. Asumido el hecho de que establecer previsiones sobre cualquier dimensión futura es necesariamente una impostura, lo que se pretende es hacer propuestas metodológicas que ayuden a avanzar en el conocimiento de procesos tan relevantes de la realidad territorial, social y económica, y llamar la atención sobre algunos aspectos de la incidencia de la dinámica demográfica no suficientemente valorados, como los flujos de viviendas que van quedando disponibles por la desaparición de los hogares que las ocupaban.

2.- Las hipótesis de partida.

Como se ha indicado, al hacer previsiones sobre el crecimiento del número de hogares, entre dos momentos determinados (t y $t+n$), con la finalidad de hacer valoraciones sobre la evolución del mercado de vivienda, es necesario desglosar los distintos flujos que determinan el saldo neto final.

La generación de los flujos de hogares pueden deberse a multitud de causas (véase Vinuesa y Puga, 2007, p. 266), pero, fundamentalmente, están relacionados con algunos fenómenos como la emancipación, la mortalidad y, en mucha menor medida, los desdoblamientos de hogares por rupturas de parejas. Las altas y bajas por cambio de residencia responden a factores de localización del mercado de trabajo y del mercado de vivienda.

En primer lugar hay que referirse al saldo endógeno (SE) o diferencia entre los nuevos hogares que se forman (NH) y los que desaparecen (HD):

$$NH^{t,t+n} - HD^{t,t+n} = SE^{t,t+n}$$

Son unos flujos relacionados con elementos de la dinámica natural de la población y con la estructura por edades. La población española en la actualidad se caracteriza por una aparente estabilidad y atonía, propias de las poblaciones maduras abocadas a la estacionaridad, pero la inercia de la estructura por edades va a forzar la intensificación de algunas tendencias. Lo más razonable es pensar que no se producirán cambios significativos en las actuales tendencias del comportamiento natural (fecundidad y mortalidad) ni en las de diversificación de las formas de convivencia o de reducción del tamaño medio del hogar. Así, el protagonismo del futuro demográfico estará en buena medida marcado por la inercia de una estructura por edad muy mermada en su base y con una inevitable tendencia a engrosar en su cúspide. La brusca y sostenida caída de la natalidad durante el último cuarto del siglo pasado va a reproducir inexorablemente el debilitamiento de la base de la pirámide.

Sin salir de la estructura por edad, el “eco” de las migraciones campo-ciudad ocurridas entre 1950 a 1975, supondrá en el futuro inmediato intensos crecimientos en los grupos de edades más avanzadas, específicamente en los espacios urbanos más maduros.

En relación con las estimaciones a realizar, lo más relevante es la progresiva disminución del número de nacimientos por el descenso de la fecundidad a partir de 1976. El número de los españoles nacidos en 1998 equivale prácticamente a la mitad de los que nacían cada año hasta mediados de los 70 (Cuadro 1). Si se observan los grupos de edad entre 10 y 39 años³, correspondientes a las generaciones nacidas hasta 1996 y desde 1967, se aprecian la reducción de la fecundidad y el engrosamiento producido por los saldos netos migratorios. La diferencia de +141.368 habitantes, entre los 677.456 que nacieron en 1976 y los 818.824 que componen el grupo de edad de 30 años cumplidos a 1.01.2007, es el resultado de restar los que han fallecido durante los años vividos por la generación⁴ y sumar el saldo neto de las migraciones internacionales que hayan podido protagonizar durante los 30 años los individuos nacidos en 1976.

Los intensos flujos migratorios registrados, más de tres millones de habitantes en el segmento de edad considerado, han supuesto un aumento cercano al 18% y se distribuyen de forma desigual entre los diferentes grupos de edad, de acuerdo con el perfil de edad de los inmigrantes. En 2007 el mayor recrecimiento corresponde a los que tenían entre 22 y 31 años (ver gráfico 1), pero ello no cambia el hecho de que el tamaño de la generación de 1996 sea prácticamente la mitad (54,4%) de la de 1968.

Así pues, la modificación de la estructura por edades de la población española, por la progresiva reducción del tamaño de las nuevas generaciones durante los últimos treinta años, al margen de lo que puede suceder en el futuro con los flujos migratorios, tendrá previsiblemente una enorme incidencia sobre diversos elementos de la estructura socioeconómica a lo largo de los próximos decenios, y la inmediata reducción de la demanda de vivienda por

3) Las generaciones de los individuos que en 2007 tenían entre 10 y 39 años de edad cumplida van a ser las utilizadas para la estimación de la demanda demográfica de vivienda por emancipación.

4) Según las Tablas de Mortalidad del INE de 1991-1992 los supervivientes de una generación a los 39 años de edad cumplida serían el 96,22% y el 97,66% según las Tablas 2004-2005.

Cuadro 1 Efecto del descenso de la natalidad y de las migraciones sobre el tamaño de las generaciones en edad de emancipación (residentes en 2007) .

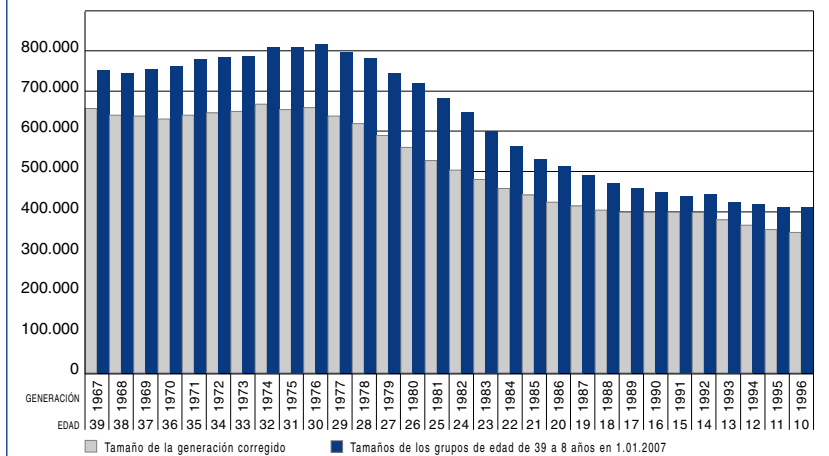
Nacimientos habidos entre 1976 y 1996, por año (A)			Residentes por edad en 1.01.2007 (B)			Incremento de las generaciones por saldo migratorio (B) – (A)	
Año	Nacimientos	(1967=100)	Edad	Residentes	(1967=100)	Residentes	(%)
1967	677.487	100,0	39	755.658	100,0	78.171	11,5
1968	664.948	98,1	38	752.541	99,6	87.593	13,2
1969	664.114	98,0	37	757.610	100,3	93.496	14,1
1970	661.065	97,6	36	766.541	101,4	105.476	16,0
1971	669.430	98,8	35	774.206	102,5	104.776	15,7
1972	669.977	98,9	34	788.035	104,3	118.058	17,6
1973	670.598	99,0	33	790.719	104,6	120.121	17,9
1974	686.220	101,3	32	809.512	107,1	123.292	18,0
1975	669.378	98,8	31	815.131	107,9	145.753	21,8
1976	677.456	100,0	30	818.824	108,4	141.368	20,9
1977	656.357	96,9	29	800.864	106,0	144.507	22,0
1978	636.892	94,0	28	787.480	104,2	150.588	23,6
1979	601.992	88,9	27	748.418	99,0	146.426	24,3
1980	571.018	84,3	26	721.241	95,4	150.223	26,3
1981	533.008	78,7	25	678.668	89,8	145.660	27,3
1982	515.706	76,1	24	640.725	84,8	125.019	24,2
1983	485.352	71,6	23	595.866	78,9	110.514	22,8
1984	473.281	69,9	22	568.072	75,2	94.791	20,0
1985	456.298	67,4	21	538.276	71,2	81.978	18,0
1986	438.750	64,8	20	511.906	67,7	73.156	16,7
1987	426.782	63,0	19	490.540	64,9	63.758	14,9
1988	418.919	61,8	18	475.649	62,9	56.730	13,5
1989	408.434	60,3	17	463.690	61,4	55.256	13,5
1990	401.425	59,3	16	454.100	60,1	52.675	13,1
1991	395.989	58,4	15	446.898	59,1	50.909	12,9
1992	396.747	58,6	14	449.988	59,5	53.241	13,4
1993	385.786	56,9	13	434.588	57,5	48.802	12,7
1994	370.148	54,6	12	418.791	55,4	48.643	13,1
1995	363.469	53,6	11	414.429	54,8	50.960	14,0
1996	362.626	53,5	10	410.851	54,4	48.225	13,3
Total	16.009.652		Total	18.879.817		2.870.165	17,7

Fuente: Elaboración propia a partir de INE: Movimientos naturales de Población y Padrón de 2007.

nuevos hogares, formados tras la emancipación, podría ser uno de sus efectos más relevantes.

El aumento de la esperanza de vida viene registrando una tendencia constante y más suave y sus efectos a lo largo de todo el siglo pasado se dejan notar de forma progresivamente intensa en el aumento del tamaño de los grupos de edades más avanzadas, que registran los

Gráfico 1
Comparación de los tamaños de las generaciones de españoles por año de nacimiento* y de los correspondientes grupos de edad residentes en España a 1.01.2007.



*El tamaño de las generaciones se ha obtenido a partir del número de nacimientos, corregido mediante la estimación del efecto de la mortalidad según las Tablas de Mortalidad 1991-1992.
 FUENTE: Elaboración propia a partir de INE: Movimientos Naturales de Población, Tablas de Mortalidad 1991-1992 y Padrón de 2007.

mayores crecimientos dentro de la pirámide. La acumulación de personas de edad avanzada con el consiguiente aumento de la proporción, o envejecimiento por la cúspide de la pirámide, supone también que crece, casi en igual medida, el número de hogares en fase de extinción (cuando ya sólo queda el cónyuge superviviente). Las inevitables altas tasas de mortalidad a estas edades han de producir una progresiva intensificación de los flujos de desaparición de hogares, que supondrán a su vez la desocupación de una vivienda. Los flujos de fallecimientos anuales estimados para el período 2007-2017 en las proyecciones del INE crecen a un ritmo del 1,16% anual.

La mayor parte de los nuevos hogares son consecuencia de la emancipación de jóvenes, que salen del hogar de los padres para iniciar una vida independiente. Una proporción mucho menor, aunque creciente, corresponde a los hogares que se forman por el desdoblamiento de otro ya existente, normalmente como consecuencia de la ruptura de una pareja. Los hogares que desaparecen son básicamente el resultado de la extinción, por fallecimiento, de los formados por una persona de edad avanzada, aunque también puede ser causa de agrupamientos de otros hogares preexistentes.

Los flujos migratorios de hogares responden a una realidad mucho más compleja y pueden tener una importante participación en el crecimiento. Son cambios permanentes de residencia que implican demanda de una vivienda en el ámbito administrativo de destino mientras se deja una vivienda libre en el de origen. Su valoración hace imprescindible una ajustada determinación de los ámbitos de análisis. En los estudios a nivel nacional quedan sin valorar las migraciones internas y, como se sabe, el número de migraciones crece según se reducen los ámbitos de análisis, son más numerosas las migraciones intermunicipales (*Mm*) que las interprovinciales (*Mp*) y estas más que las que se producen entre Comunidades Autónomas (*Mr*).

$$Mm \geq Mp \geq Mr$$

Para un ámbito determinado, los flujos de migraciones internas son altas residenciales de hogares que proceden de otro municipio, otra provincia u otra Comunidad; mientras que las bajas son las de aquellos hogares que se van a residir a otro ámbito dentro de España.

$$AHI^{t,t+n} - BHI^{t,t+n} = SMIH^{t,t+n}$$

Para el conjunto nacional, como para cualquier otro conjunto de subámbitos, la suma de los SMIH será igual a cero. Los saldos negativos y positivos de los diferentes subámbitos se compensan.

Los desplazamientos migratorios intraprovinciales han ido ganando intensidad en los últimos años en el contexto de desarrollos urbanos difusos, que dan lugar a la propagación de ciertos rasgos metropolitanos por un número creciente de municipios. En la mayor parte de los casos, la causa de estos desplazamientos está en la búsqueda de una vivienda más asequible y adecuada, por lo que podría decirse que la localización de la oferta de vivienda actúa como factor causal de las migraciones.

Los flujos migratorios externos, con origen (AHE) o destino (BHE) fuera de España han mostrado en los últimos diez años un dinamismo que probablemente no se va a mantener en el futuro, pero de momento han superado las previsiones que sobre ellos

se habían hecho ⁵.

$$AHE^{t,t+n} - BHE^{t,t+n} = SMEH^{t,t+n}$$

De los flujos migratorios de hogares extranjeros, aunque se carece de información estadística fiable, habría que destacar que tienen procedencias muy diversas, con una composición por sexo muy desigual y un perfil de edad definido por un marcado predominio de trabajadores jóvenes que han encontrado empleo de poca cualificación en los sectores de la construcción, la hostelería y otros servicios. Parece razonable pensar que los hogares no tienen un patrón de estructura determinado y que, en todo caso, difieren en tamaño y composición de las unidades de convivencia de los españoles.

Al hacer prospectiva sobre los flujos de hogares extranjeros, lo más importante es tener en cuenta su diversidad, que pueden tener un carácter coyuntural y que no existen argumentos sólidos para extrapolar hacia el futuro las tendencias observadas en los últimos años.

En síntesis, en el panorama demográfico actual, hay que subrayar con carácter general, junto a la incertidumbre de los flujos migratorios internacionales, la certeza del efecto de la inercia de la estructura por edad.

La suma de todos los flujos o de los saldos correspondientes es igual al crecimiento de hogares (CH)

$$SE^{t,t+n} + SMIH^{t,t+n} + SMEH^{t,t+n} = CH^{t,t+n}$$

Como se viene señalando, los saldos netos tienen un significado muy limitado, pues pueden llevar a obtener resultados similares ante procesos muy diferentes. Un saldo cero podría ser el resultado de la no existencia de flujos o de que los flujos positivos y negativos tengan el mismo tamaño, al margen de cual sea la dimensión y la composición de ambos. Sin embargo, la consideración de los distintos flujos por separado permitirá, además de apreciar diferencias fundamentales en su incidencia sobre el

5) Las proyecciones elaboradas por el INE, calculadas a partir de las poblaciones obtenidas en el Censo de 2001, reconocen y advierten de "la incertidumbre sobre el devenir de los flujos de entradas de extranjeros en España", y llevan al INE a establecer distintas hipótesis sobre el comportamiento futuro de la inmigración, contemplando dos escenarios diferentes. El escenario que contempla unos flujos más intensos ha quedado claramente superado por los hechos. (ver Cuadro 2).

mercado de vivienda, hacer algunas precisiones sobre la traducción del crecimiento de hogares en necesidades de nuevas viviendas.

El dato de crecimiento para el ámbito total, automáticamente, se equipara con la demanda potencial demográfica de vivienda. Es evidente que cada hogar creado y cada alta procedente de otro ámbito suponen la necesidad de disponer de una vivienda. También es cierto que la desaparición de hogares o las bajas por desplazamientos a otros ámbitos suponen la desocupación de viviendas que en principio quedan disponibles y que, en un simple ejercicio contable, permiten compensar una cantidad idéntica de hogares demandantes. Esta es la lógica que se sigue al hacer estimaciones de necesidades de viviendas mediante las proyecciones de hogares, pero el estudio detallado de los flujos, con la desagregación territorial necesaria para alcanzar la máxima adecuación posible con los ámbitos de mercado, impone algunas correcciones tanto cuantitativas como cualitativas.

Como se sabe, la información estadística sobre hogares es prácticamente inexistente y esas deficiencias obligan a recurrir a algunos procedimientos indirectos. Aquí se van a utilizar el método de la Tasa de Persona de Referencia del Hogar y el método de las Tasas de Emancipación, buscando ajustar el análisis prospectivo de tendencias a los componentes de la dinámica demográfica que ofrecen mayores certidumbres.

3.- Estimaciones de flujos de hogares desaparecidos.

El denominado método de las Tasas de Persona de Referencia ⁶ es el procedimiento tradicionalmente utilizado para hacer proyecciones de hogares, y permite estimar los crecimientos y los flujos de aparición y desaparición de hogares por grupos de edad de las personas de referencia.

6) El método, originariamente conocido como Tasa de Jefatura de Hogar, ha ido adquiriendo nuevas denominaciones en función de los cambios en el nombre que se da a la persona utilizada como referencia para identificar la existencia de un hogar. En el Censo de 2001 se establece como Persona Normalizada de Referencia la que teniendo la condición de "activa" tenga también el mayor nivel educativo dentro del hogar.

La tasa de persona de referencia (h_x^t) es la proporción entre el número de personas de referencia de un hogar, de edad "x" en el año "t" (H_x^t), con respecto a la población total de la misma edad (P_x^t).

$$(h_x^t) = \frac{(H_x^t)}{(P_x^t)}$$

La información mínima necesaria para hacer las proyecciones es la población por edad y los valores correspondientes a las sucesivas h_x (Vinuesa, J. 1994). Los resultados dependen de la dinámica de la estructura de la población por edad y de la variación de los valores de las tasas que irán imponiendo los sucesivos cambios en las formas de convivencia.

El número de hogares en el momento t será el resultado de multiplicar la población de cada grupo de edad por la tasa correspondiente:

$$H_x^t = P_x^t * h_x^t$$

El crecimiento del número de hogares correspondiente a personas de referencia de cada grupo de edad entre los momentos t y $t+n$ es:

$$CH_x^{t,t+n} = H_x^{t+n} - H_x^t$$

Además, los resultados obtenidos permiten observar, como si de *cohortes* se tratara, los *flujos* de hogares ($FH_{x,x+n}^{t,t+n}$) de cada grupo de edad a lo largo del tiempo, lo que resulta especialmente útil a efectos de estimar flujos de aparición y desaparición de hogares:

$$FH_{x,x+n}^{t,t+n} = H_{x,x+n}^{t,t+n} - H_x^t$$

Con los datos del Censo de 2001 se han obtenido para cada provincia las h_x^{2001} de los grupos quinquenales desde 15 a 85 y más años de edad; de las Proyecciones de Población a largo plazo del INE, las poblaciones (P_x^t) para 2007, 2012 y 2017.

Como ya se ha indicado, los datos de la población total de las proyecciones del INE han quedado superados por la realidad como consecuencia de una intensidad en las inmigraciones de extranjeros mayor que la prevista, pero la subestimación es muy pequeña para la población de 75 y más años (Cuadro 2), no siendo razonable prever unas desviaciones mucho mayores en los datos de 2012 y 2017.

Cuadro 2 Comparación de los datos de las Proyecciones y del Padrón Municipal.

	Padrón 1.01.2007	Proyección 1.01.2007	Subestimación de la Proyección
Población Total	45.200.737	43.995.097	2,7 %
20-45 años	18.026.982	17.311.185	4,1 %
75 y más años	3.698.609	3.643.353	1,5 %

Fuente: Elaboración propia a partir de INE: Padrón Municipal 2007 y Proyecciones de Población a Largo Plazo. Escenario 1. [http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fp251&file=inebase&L=>\(04.04.2008\)](http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fp251&file=inebase&L=>(04.04.2008)).

Aún cuando las h_x^t van a evolucionar a lo largo del período proyectado siguiendo la tendencia de los últimos quinquenios, en la simulación se ha optado por mantener constantes los valores de 2001, para poder apreciar mejor el efecto de los cambios en la estructura por edad.

Los flujos de desaparición de hogares con persona de referencia de 75 y más años, calculados sobre la población de España (-781.477 en el primer quinquenio y -848.795 durante el segundo) proporcionan una aproximación al volumen de viviendas que van a quedar disponibles (Cuadro 3). Hay que considerar un cierto sobredimensionamiento de los flujos estimados, pues los datos de la proyección obligan a operar con un último grupo abierto (85 y más años) que el método hace desaparecer en su totalidad a lo largo del quinquenio, circunstancia que no llegará a producirse plenamente.

Los volúmenes de estos flujos en cada provincia (Cuadro 4) son un aspecto fundamental en el análisis prospectivo del mercado de la vivienda y deberían ser valorados como fundamento para las políticas de vivienda y para establecer estrategias en el sector inmobiliario, a partir de las siguientes consideraciones:

a) En todas las provincias, durante los dos próximos quinquenios van a aumentar los flujos de hogares desaparecidos, que es tanto como decir de viviendas usadas disponibles, generalmente localizadas en áreas consolidadas, con una antigüedad media superior a los 40 años y necesitadas de operaciones de renovación. El ritmo medio de variación entre quinquenios es de 7,7% para el conjunto de las provincias, pero llega a ser del 18% en Santa Cruz de Tenerife, mientras que en las provincias más envejecidas como Lugo o Huesca estos flujos son ya prácticamente estables.

Cuadro 3 Estimación del crecimiento y de los flujos de hogares según la edad de las personas de referencia. España.

1.01.2007 a 1.01.2012

Crecimiento por grupos de edad		Flujos por grupos de edad			
15-19	-1.695	15-19	35.124	15-19	1.673.520
20-24	-24.726	20-24	154.603	20-24	
25-29	-127.482	25-29	450.599	25-29	
30-34	-27.900	30-34	665.134	30-34	
35-39	158.840	35-39	368.061	35-39	
40-44	137.180	40-44	175.758	40-44	
45-49	202.816	45-49	98.777	45-49	
50-54	246.791	50-54	43.734	50-54	
55-59	120.177	55-59	34.160	55-59	
60-64	115.378	60-64	-19.119	60-64	
65-69	170.467	65-69	-69.703	65-69	283.152
70-74	-108.227	70-74	19.544	70-74	
75-79	43.688	75-79	-65.676	75-79	
80-84	109.653	80-84	-183.021	80-84	-781.477
85 y +	160.235	85 y +	-532.779	85 y +	
Total de hogares 1.175.196		Total de hogares 1.175.196			

1.01.2012 a 1.01.2017

Crecimiento por grupos de edad		Flujos por grupos de edad			
15-19	1.720	15-19	36.843	15-19	1.497.392
20-24	-9.504	20-24	146.793	20-24	
25-29	-76.305	25-29	399.020	25-29	
30-34	-231.009	30-34	561.608	30-34	
35-39	-42.833	35-39	353.127	35-39	
40-44	162.528	40-44	179.446	40-44	
45-49	136.181	45-49	97.778	45-49	
50-54	200.809	50-54	41.726	50-54	
55-59	246.061	55-59	33.430	55-59	
60-64	115.739	60-64	-23.556	60-64	
65-69	107.599	65-69	-77.483	65-69	276.666
70-74	176.246	70-74	25.324	70-74	
75-79	-92.403	75-79	-49.851	75-79	
80-84	51.141	80-84	-175.568	80-84	-848.795
85 y +	179.292	85 y +	-623.375	85 y +	
Total de hogares 925.263		Total de hogares 925.263			

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del www.ine.es: Censo de 2001 y Proyecciones de población a largo plazo. Escenario 1.

Cuadro 4
Flujos de hogares con personas de referencia mayores de 75 años desaparecidos en cada quinquenio por provincias y CC.AA (000).

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
ESPAÑA	-781,5	-848,8	8,6	1,00	3,7	Albacete	-7,5	-8,1	8,3	1,10	4,1
Almería	-8,1	-9,0	10,5	0,77	2,9	Ciudad Real	-11,5	-11,9	3,8	1,27	4,7
Cádiz	-16,8	-18,5	10,7	0,81	3,0	Cuenca	-5,5	-5,9	6,6	1,48	5,5
Córdoba	-14,7	-15,7	6,7	1,05	3,9	Guadalajara	-3,3	-3,6	9,5	0,87	3,2
Granada	-15,4	-16,9	9,9	1,00	3,7	Toledo	-11,6	-12,4	6,4	1,07	3,9
Huelva	-8,3	-8,8	5,3	0,96	3,6	CASTILLA LA MANCHA	-39,3	-41,8	6,3	1,15	4,3
Jaén	-13,2	-14,3	8,6	1,14	4,2	Badajoz	-14,1	-14,7	4,1	1,18	4,4
Málaga	-20,7	-23,4	13,1	0,82	3,1	Cáceres	-9,5	-10,2	8,0	1,29	4,8
Sevilla	-28,0	-30,2	7,9	0,88	3,2	EXTREMADURA	-23,6	-24,9	5,7	1,22	4,5
ANDALUCIA	-125,3	-136,9	9,3	0,91	3,4	A Coruña	-21,0	-22,5	7,3	1,06	3,9
Huesca	-5,4	-5,4	1,1	1,35	5,0	Lugo	-9,3	-9,4	1,8	1,46	5,4
Teruel	-4,0	-4,1	3,5	1,57	5,8	Ourense	-9,6	-9,9	3,0	1,60	5,9
Zaragoza	-20,8	-21,8	4,4	1,28	4,7	Pontevedra	-15,0	-16,2	7,6	0,91	3,4
ARAGON	-30,2	-31,3	3,7	1,32	4,9	GALICIA	-54,9	-58,0	5,7	1,12	4,2
ASTURIAS	-26,9	-27,8	3,2	1,40	5,2	I.BALEARES	-13,6	-14,9	9,7	0,77	2,8
Barcelona	-97,6	-106,0	8,6	1,06	3,9	LA RIOJA	-5,8	-6,3	9,4	1,08	4,0
Girona	-10,7	-11,4	7,2	0,89	3,3	MADRID	-87,5	-99,4	13,6	0,84	3,1
Lleida	-8,3	-8,4	1,6	1,14	4,2	MURCIA	-19,1	-21,4	12,3	0,81	3,0
Tarragona	-11,2	-12,1	8,5	0,87	3,2	NAVARRA	-10,7	-11,4	6,3	1,01	3,7
CATALUÑA	-127,8	-138,0	8,0	1,03	3,8	Álava	-4,9	-5,5	13,5	0,93	3,5
Las Palmas	-10,1	-11,8	17,7	0,58	2,2	Guipúzcoa	-13,4	-14,5	8,8	1,10	4,1
S.C. de Tenerife	-10,2	-12,1	18,0	0,63	2,3	Vizcaya	-23,9	-26,2	9,5	1,20	4,5
CANARIAS	-20,3	-23,9	17,9	0,60	2,2	PAIS VASCO	-42,1	-46,2	9,8	1,13	4,2
CANTABRIA	-10,5	-11,2	6,0	1,05	3,9	Alicante	-26,9	-30,6	13,8	0,89	3,3
Ávila	-4,8	-4,9	3,4	1,60	5,9	Castellón	-10,2	-10,9	6,9	1,04	3,9
Burgos	-8,1	-8,7	6,8	1,28	4,7	Valencia	-43,9	-47,7	8,5	1,03	3,8
León	-12,5	-13,6	8,4	1,46	5,4	C. VALENCIANA	-81,0	-89,2	10,1	0,98	3,6
Palencia	-4,5	-4,6	2,5	1,45	5,4						
Salamanca	-8,7	-9,1	5,1	1,40	5,2	Media			7,8	1,0	4,1
Segovia	-3,7	-4,0	7,0	1,35	5,0	Desviación estándar			3,76	0,26	0,97
Soria	-2,4	-2,6	6,2	1,47	5,5	Cociente de desviación			0,48	0,26	0,23
Valladolid	-10,1	-10,8	7,1	1,11	4,1						
Zamora	-6,0	-6,4	6,2	1,72	6,4						
CASTILLA Y LEON	-60,8	-64,7	6,3	1,37	5,1						

(1) Flujo de hogares (000) durante 2007-2011.

(2) Flujos de hogares (000) durante 2012-2016.

(3) Variación porcentual de los flujos de hogares.

(4) Cociente de localización de los flujos durante el decenio con respecto a la población al comienzo del período.

(5) Flujo anual medio de hogares por emancipación por cada mil habitantes al inicio de la proyección.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del www.ine.es: Censo de 2001 y Proyecciones de población a largo plazo. Escenario 1.

b) Los cocientes de localización presentan una menor dispersión de los valores pero vuelven a reflejar las importantes diferencias existentes como consecuencia de las distintas estructuras por edades, que han sido modeladas fundamentalmente por los movimientos migratorios. La

concentración de estos flujos es más débil en aquellas provincias con mayor carácter inmigratorio.

c) La variable que representa la renovación de la población, a través del número de hogares desaparecidos al año por cada 1.000 residentes, presenta un valor medio de 4,2, con valores que van desde 2,2 en Las Palmas a 6,4 en Zamora. Es un indicador que pone claramente de manifiesto la conveniencia de adoptar medidas dirigidas a favorecer la reutilización del parque existente.

d) Sin necesidad de que varíe de forma relevante el volumen de población, este proceso de renovación puede actuar como motor de redistribución espacial de la estructura sociodemográfica, con cambios en la pirámide de edad, que se rejuvenece, y en la composición socioeconómica.

El análisis por ámbitos provinciales no permite medir qué parte de estos flujos corresponden a las áreas rurales regresivas y qué parte a las áreas centrales de las áreas urbanas y metropolitanas más dinámicas.

Cuando los flujos se producen en áreas poco dinámicas o muy deterioradas el resultado más frecuente será el incremento de las viviendas vacías, que no sirven para satisfacer las necesidades de alojamiento de los nuevos hogares, por lo que deberían ser excluidas en la compensación de los flujos de hogares.

La demanda generada por inmigrantes extranjeros, con escasa capacidad de renta, puede pasar a ocupar en las ciudades la parte de esta oferta de vivienda menos cualificada, dando lugar a la formación de áreas de segregación y gran conflictividad potencial.

Resulta pues evidente que las previsiones sobre los flujos de viviendas, que van a ir quedando desocupadas en relación con la dinámica de renovación demográfica de sectores urbanos y ámbitos territoriales, es una información imprescindible también a la hora de fundamentar las políticas de desarrollo urbano.

4.- Estimaciones de flujos de hogares por emancipación.

Complementariamente al de la Tasa de Persona de Referencia, se ha utilizado un procedimiento novedoso, basado en las tasas de emancipación, para efectuar una estimación de los flujos de nuevos hogares por salida desde el hogar paterno.

En este caso, el proceso seguido comienza con la obtención de los datos de población emancipable (10 a 39 años de edad) en grupos quinquenales a lo largo del período 1.01.2008 a 1.01.2018; se considera también un momento intermedio 1.01.2013, que delimita los dos quinquenios objeto de análisis.

Con los datos del Censo de 2001 se ha efectuado el análisis del proceso de emancipación por provincias y con los parámetros obtenidos se construyen unas tablas simplificadas de emancipación por provincias que, a partir de los datos censales de “forma de convivencia de los hijos”, permiten obtener tasas de emancipación, flujos y la probabilidad de emanciparse para los individuos de cada grupo de edad (véanse Vinuesa y Puga, 2007, p. 271 y Vinuesa, 2008b).

La Tasa de Emancipación Acumulada (TEA_x^t) mide para el momento t la proporción de los residentes, de edad x , en vivienda familiar “que no conviven con sus padres” con respecto al total de residentes.

$$TEA_x^t = \frac{\text{residentes que no conviven con sus padres}_x^t}{\text{residentes}_x^t}$$

Los valores de las TEA_x^{2001} pueden ser interpretados como una aproximación a las edades a las que se van emancipando los individuos pertenecientes a una generación ficticia. El procedimiento supone considerar el mismo calendario de emancipación a las sucesivas generaciones que aparecen reflejadas en el Censo de 2001, lo que implica eliminar el “efecto generación” que sin duda se produce en la realidad (Miret, 2005). Es evidente que la generación que cumplió los 20 años en 2008 va a vivir su proceso de emancipación en un contexto social y económico muy diferente, por ejemplo, al de la generación que cumplió los 20 años en 1990,

por lo que su calendario de emancipación podría ser también diferente.

Los datos del Censo de 2001 (Cuadro 5) indican que entre los individuos de 35 a 39 años de edad todavía hay un 17% de individuos que permanecen en el hogar paterno.

Como en España no existe ningún registro estadístico que ofrezca información de los flujos de emancipados, se recurre aquí a un procedimiento indirecto que parte de considerar la situación de emancipado como una característica demográfica del individuo y su adquisición como el suceso emancipación.

La TEA_x^t es una proporción y está referida a un momento, carece de dimensión temporal, pero aplicada a una *generación ficticia* permite estimar flujos, indicadores de intensidad y otros que ayuden a caracterizar las pautas de la emancipación en un período.

Para homogeneizar los tamaños de los cuatro grupos quinquenales de edad que se van a utilizar se aplican las TEA_x^{2001} a una población imaginaria de tamaño constante, que en este caso se establece en 100.000 individuos, procediendo al cálculo de las Tasas Específicas de Emancipación (TEE_x^t) (Cuadro 6). Se estiman primero los datos correspondientes a los emancipados (E_x) y los no emancipados (NE_x) de la tabla en cada grupo de edad. De los emancipados obtenidos a cada edad se deducen por diferencia los emancipados entre dos edades exactas ($E_{x,x+1}$):

$$E_x = TEA_x * 100.000$$

$$NE_x = 100.000 - E_x$$

$$E_{x,x+1} = E_{x+1} - E_x$$

$E_{x,x+1}$ son los *flujos* de emancipados entre las edades x y $x+1$, y a partir de ellos se obtienen las Tasas Específicas de Emancipación (TEE_x) correspondientes a cada grupo de edad. Se relaciona el "flujo"

Cuadro 5 Tasas de Emancipación Acumulada de la población española, por grupos de edad. 2001.

Grupos de edad	Total
20-24	0,177
25-29	0,436
30-34	0,715
35-39	0,831

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (Residentes en vivienda familiar. Formas de convivencia de los hijos).

Cuadro 6 Cálculo de la Tasas Específicas de Emancipación por grupos de edad de la población española (2001).

Años de edad	Residentes	Residentes que no conviven con sus padres	Tasa de E. Acumulada (TEA _x)	No Emancipados (NE _x)	Emancipados (E _x)	Emancipados entre edades (E _{x,x+1})	Tasa Específica de Emancipación (TEE _x)
0 - 4				100.000			
20 - 24	3.177.556	561.558	0,176726	82.327	17.673	25.896	0,074649
25 - 29	3.491.005	1.520.973	0,435683	56.432	43.568	27.934	0,131566
30 - 34	3.369.483	2.409.274	0,715028	28.497	71.503	11.594	0,102154
35 - 39	3.284.570	2.729.386	0,830972	16.903	83.097	4.760	0,065554

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (Residentes en vivienda familiar. Formas de convivencia de los hijos).

de emancipados con el stock, o población media de emancipables durante el período, lo que permite medir la intensidad del fenómeno emancipación durante los diferentes períodos de edad:

$$TEE_x = \frac{E_{x,x+1}}{(NE_x + NE_{x+1})} * 0,5$$

A partir de la TEE_x se obtiene la probabilidad (Q_x) de que un individuo de la cohorte imaginaria se emancipe a la edad cumplida x o durante el período comprendido entre x y $x+1$

$$Q_x = \frac{2 * TEE_x}{2 + TEE_x}$$

A la población no emancipada de las generaciones existentes en el momento de inicio de la proyección (1.01.2008)⁷ se le aplica la Q_x , obteniéndose los flujos de emancipados para cada grupo de edad en cada período considerado. Es razonable considerar que las generaciones de jóvenes se van a desplazar en el tiempo, cumpliendo años, sin que la mortalidad tenga sobre ellas una incidencia estadísticamente muy relevante, tal como se ha señalado anteriormente.

El factor migratorio sí podrá incidir de forma relevante en el tamaño de las generaciones. Pero el grado de incertidumbre sobre

7) En este caso se han utilizado los datos correspondientes a las Estimaciones de la Población Actual (ePOBa), que son consideradas por el INE "como la mejor estimación estadística de la población actual residente en España, sus comunidades autónomas y sus provincias, con la información disponible en cada momento".

[http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fp259&file=inebase&L=\[en línea\] \(20-04-2008\).](http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fp259&file=inebase&L=[en línea] (20-04-2008).)

los flujos futuros, especialmente en un momento como el actual en el que se está produciendo un cambio de ciclo económico, sólo puede solventarse a partir de hipótesis voluntaristas. Ocurre algo similar con las especiales características de convivencia de los inmigrantes, que exigirían aplicar parámetros de emancipación diferentes a los de la población autóctona y específicos para cada colectivo de inmigrantes. Evidentemente, la diversidad y la variabilidad que están registrando los distintos grupos de inmigrantes hacen que tal propósito no sea operativo.

En el ejercicio que se va a realizar se parte de las tasas y las probabilidades de emancipación correspondientes a 2001 que son modificadas bajo la hipótesis de que la edad media de emancipación de la población española se va a reducir desde los 27,16 años de 2001 a 26,5 en 1.01.2018. La reducción se produce de forma lineal y se aplica la misma intensidad del adelantamiento del calendario de emancipación a los valores de partida de la población de cada provincia. Se considera como más probable el aumento de las tasas en función de la incidencia que pueda tener la reducción del tamaño de las generaciones, muy especialmente sobre el empleo (véanse Martínez, D. et al., 2006; Vinuesa, J., 2005, Vinuesa, J. 2008b).

La aplicación de un coeficiente, que sintetiza las situaciones de convivencia de los individuos emancipados⁸, permite transformar los flujos de emancipados en nuevos hogares. A partir de la situación reflejada en el Censo de 2001 se supone que va a aumentar la proporción de hogares unipersonales de residentes de 20 a 39 años al mismo ritmo que durante el período 1991-2001. De forma lineal, se pasa de una relación de 1,69 emancipaciones para que se forme un hogar a 1,53 durante el primer quinquenio de las proyecciones y 1,45 durante el segundo.

La estimación de los flujos de hogares por emancipación para los diferentes ámbitos provinciales se plantea aquí como una aproximación a la tendencia que va a observar la demanda potencial demográfica de vivienda.

8) Básicamente se ha tenido en cuenta el estado civil de los residentes que no conviven con sus padres y la estructura de los hogares unipersonales según la información facilitada por el Censo de 2001 para cada provincia.

Cuadro 7

Estimación de los flujos de hogares por emancipación por provincias y comunidades autónoma.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
ESPAÑA	2.188,2	1.830,0	-16,4	1,00	8,9	Albacete	21	18	-12,3	1,11	9,9
Almería	33,2	27,8	-16,1	1,04	9,2	Ciudad Real	27	24	-10,5	1,11	9,9
Cádiz	69,1	60,4	-12,6	1,22	10,8	Cuenca	10	9	-12,0	0,98	8,7
Córdoba	38,6	35,0	-9,5	1,06	9,4	Guadalajara	11	9	-17,9	0,99	8,8
Granada	46,1	40,6	-11,9	1,09	9,7	Toledo	33	28	-15,1	1,08	9,6
Huelva	26,1	22,6	-13,2	1,11	9,8	CASTILLA LA MANCHA	101	88	-13,3	1,07	9,5
Jaén	33,3	31,0	-6,8	1,11	9,8	Badajoz	34	31	-9,3	1,08	9,6
Málaga	80,1	68,1	-14,9	1,09	9,7	Cáceres	19	17	-10,9	1,00	8,8
Sevilla	98,7	85,7	-13,2	1,14	10,1	EXTREMADURA	53	48	-9,9	1,05	9,3
ANDALUCIA	425,2	371,3	-12,7	1,12	9,9	A Coruña	50	41	-19,1	0,92	8,1
Huesca	8,7	7,3	-16,9	0,82	7,3	Lugo	13	11	-17,0	0,77	6,8
Teruel	6,6	5,7	-12,8	0,95	8,5	Ourense	13	11	-16,3	0,79	7,0
Zaragoza	43,2	35,4	-18,2	0,95	8,4	Pontevedra	46	38	-17,0	1,01	9,0
ARAGON	58,6	48,4	-17,4	0,93	8,2	GALICIA	122	100	-17,8	0,92	8,1
ASTURIAS	46,9	37,4	-20,3	0,90	8,0	I.BALEARES	46	39	-16,2	0,91	8,1
Barcelona	237,6	195,2	-17,9	0,91	8,1	LA RIOJA	14	11	-18,8	0,92	8,2
Girona	32,2	26,1	-18,7	0,93	8,2	MADRID	338	276	-18,4	1,12	9,9
Lleida	18,2	14,9	-18,3	0,89	7,9	MURCIA	74	62	-15,4	1,09	9,6
Tarragona	36,6	29,4	-19,6	0,97	8,6	NAVARRA	26	22	-17,0	0,89	7,9
CATALUÑA	324,6	265,6	-18,2	0,92	8,2	Álava	15	12	-20,7	0,99	8,8
Las Palmas	52,5	44,9	-14,5	1,04	9,2	Guipúzcoa	30	25	-17,9	0,90	7,9
S.C. de Tenerife	49,2	41,3	-15,9	1,03	9,2	Vizcaya	53	43	-19,7	0,95	8,4
CANARIAS	101,6	86,2	-15,2	1,04	9,2	PAIS VASCO	99	80	-19,3	0,94	8,3
CANTABRIA	27,1	22,0	-18,7	0,97	8,6	Alicante	90	75	-16,4	1,01	9,0
Ávila	7,8	6,7	-13,3	0,97	8,6	Castellón	27	22	-18,8	0,96	8,5
Burgos	16,5	13,8	-16,4	0,94	8,3	Valencia	122	100	-17,9	1,01	8,9
León	22,0	18,6	-15,6	0,95	8,4	C. VALENCIANA	239	197	-17,4	1,00	8,9
Palencia	8,0	6,9	-13,8	0,98	8,7						
Salamanca	16,5	13,9	-15,2	0,99	8,8	Media			-15,6	1,0	8,8
Segovia	7,7	6,6	-14,3	1,01	8,9	Desviación estándar			3,16	0,09	0,84
Soria	3,7	3,2	-14,3	0,84	7,4	Cociente de desviación			-0,20	0,10	0,10
Valladolid	27,3	21,9	-19,9	1,07	9,5						
Zamora	8,5	7,3	-14,1	0,91	8,1						
CASTILLA Y LEON	118,0	98,9	-16,2	0,98	8,7						

(1) Flujo de hogares (000) durante 2008-2012

(2) Flujos de hogares (000) durante 2013-2017

(3) Variación porcentual de los flujos de hogares

(4) Cociente de localización de los flujos durante el decenio con respecto a la población al comienzo del periodo

(5) Flujo anual medio de hogares por emancipación por cada mil habitantes al inicio de la proyección.

Fuente: Elaboración Propia a partir de INE: Censo de 2001 y Estimaciones de la Población Actual (ePOBA) a 1.01.2008.

Las estimaciones de los flujos que se producirían en cada provincia en ausencia de migraciones durante los quinquenios de la proyección (Cuadro 7) reflejan el general debilitamiento causado por la merma del tamaño de las sucesivas generaciones. Es una tendencia que comenzará a cambiar cuando alcancen la edad de emancipación los nacidos a partir de 1997, aunque el suave repunte de la natalidad observado a partir de

ese año sólo hará que se reduzca la disminución de los flujos.

El descenso de los flujos en un 15,6% como media se distribuye de forma bastante homogénea entre las provincias, pero siempre dentro de la general tendencia decreciente. Los cocientes de localización de las emancipaciones, referidos a la población total al comienzo del período, anuncian un mayor protagonismo de estos flujos en las provincias andaluzas, en Murcia y en Madrid, mientras que en Soria, Huesca, Navarra, Lleida, Asturias, Lugo, Ourense, y Guipúzcoa registran las concentraciones más débiles.

Las estimaciones de nuevos hogares por emancipación proporcionan la medida de una media anual de 8,8 nuevos hogares por cada mil habitantes al comienzo del período. La distribución geográfica de esta variable confirma lógicamente lo ya visto con los anteriores indicadores y sus valores presentan también una reducida dispersión.

No hay que olvidar que el elemento demográfico más determinante será el tamaño que en cada momento tengan las generaciones en edad de emanciparse y que el descenso de la natalidad ha sido un fenómeno común en la dinámica de la población de todas las provincias.

Probablemente la reducción en la "presión" de los jóvenes emancipables, en términos de demanda de empleo y de vivienda, terminará incidiendo en el mercado inmobiliario y en el propio comportamiento de los jóvenes al decidir su emancipación.

También es importante tener en cuenta que la imputación a un ámbito territorial determinado de los flujos de hogares por emancipación de su propia población no supone necesariamente que el consecuente efecto en términos de demanda de vivienda se produzca en el mismo municipio. Tal como ha venido sucediendo en los dos últimos decenios en los procesos de desarrollo de la práctica totalidad de las áreas urbanas españolas, una parte de los demandantes podrían satisfacer su necesidad de vivienda en otro municipio, incluso en otra provincia. Como ya se ha indicado, la emancipación podría estar normalmente acompañada de un desplazamiento o migración residencial. Como resulta fácil comprobar en la evolución demográfica de los últimos años, el comportamiento espacial de esta demanda de primera vivienda interrelaciona con la distribución espacial de la oferta, de acuerdo con las estrategias de los diferentes agentes que

intervienen en el desarrollo urbano residencial, y con las apetencias y las capacidades económicas de los hogares demandantes.

5.- Consideraciones finales.

Las políticas de vivienda y las estrategias del sector inmobiliario necesitan fundamentarse en los análisis prospectivos de la evolución de la demanda potencial demográfica de vivienda. El actual panorama es especialmente complejo y dinámico, tanto por el cambio de ciclo inmobiliario como por la evolución demográfica. Ello hace más incierto el futuro, pero no minora la conveniencia de aportar la mayor información posible sobre lo que razonablemente podría ocurrir durante los próximos años.

Los estudios sobre la dinámica demográfica como componente de la demanda potencial de vivienda han de respetar los tres principios básicos siguientes: 1º) las distintas componentes del cambio demográfico no deben ser sólo consideradas como variables independientes, 2º) el cambio demográfico ha de ser valorado en términos de flujos de aparición y desaparición de hogares y 3º) el ámbito de análisis ha de delimitarse en correspondencia con las respectivas áreas de mercado.

La demanda potencial demográfica de vivienda está compuesta por flujos endógenos (especialmente vinculables a la inercia de la estructura por edad de la población residente) y exógenos (generados en otros ámbitos). La oferta inmobiliaria puede actuar como factor de atracción o expulsión interactuando con los distintos componentes de la dinámica demográfica.

Los posibles flujos migratorios a escala local están especialmente relacionados con la oferta residencial, que se convierte en el principal factor de la distribución espacial de los residentes.

El estudio prospectivo de la demanda de vivienda exige la valoración de los distintos flujos de hogares, lo que además de permitir cuantificar las necesidades de vivienda ayuda a caracterizar la demanda.

Los flujos de nuevos hogares por emancipación son el componente principal en la formación de la demanda de vivienda. Durante el próximo decenio va a descender el número de nuevos

hogares por emancipación. La media de todas las provincias será de 8,9 hogares por cada 1.000 habitantes, siendo Lugo (6,8) y Cádiz (10,8) las que presentan los valores extremos.

El envejecimiento por la cúspide de las pirámides de población, va a provocar, por el contrario, un notable incremento del flujo de extinción de hogares. En el caso de que todas esas viviendas estuviesen disponibles podrían absorber el 46,8% de la demanda de emancipación del conjunto de las provincias. La dispersión de estos valores queda delimitada por el caso de Lugo con el 84,1% y por Las Palmas con el 25,0%. Son datos que nuevamente evidencian la necesidad de primar las políticas urbanas y de vivienda dirigidas a optimizar el parque residencial existente, frente a las iniciativas de nuevos desarrollos residenciales.

Bibliografía.

CES (2002): "La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España", Sesión ordinaria del Pleno de 23 de octubre de 2002, Informe 3/2002, Consejo Económico y Social, Madrid.

LEAL, J. (2002): "Retraso de la emancipación juvenil y dificultad de acceso de los jóvenes a la vivienda" en. IGLESIAS DE USSEL, J. (Coord): *La sociedad, teoría e investigación empírica: estudios en homenaje a José Jiménez Blanco*, CIS, Madrid, págs. 249-264.

INE Estimaciones de la Población Actual (ePOBa).
<<http://www1.ine.es/jaxi/tabla.do?per=12&type=db&divi=EPOB&idtab=5>> [16 de mayo de 2008].

MIRET, P. (2005): "Irse de casa: análisis longitudinal de la emancipación residencial en España durante el siglo XX", *Revista de Demografía Histórica*, XXIII, II, págs.111-137.

MARTÍNEZ, D., RIESTRA, T. y SAN MARTÍN, I. (2006): "La demanda demográfica, factores demográficos", *Papeles de Economía Española*, nº 109, págs. 91-106.

MINISTERIO DE VIVIENDA (2007): *Estimación del parque de vivienda Viviendas principales y no principales por comunidades autónomas y provincias. Serie 2001-2006*. [En línea]. Ministerio de Vivienda, p.15
<http://www.mviv.es/es/index.php?option=com_content&task=view&id=687&Itemid=430> [15 de enero de 2008].

NAVARRETE, L. (2006): *Jóvenes adultos y consecuencias demográficas 2001/200*, Injuve, Madrid.

OLIVER, J. (2004): *Demografía y Vivienda en España y en las CCAA*, Caixa Cataluña, Barcelona.

VINUESA, J. (Ed.). (1994): *Demografía. Análisis y proyecciones*, Ed. Síntesis, Madrid.

VINUESA, J. y PUGA, D. (2007) *Técnicas y ejercicios de demografía*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.

VINUESA, J (2008a): La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible", *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008, Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo.
<<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/74.htm>>

VINUESA, J. (2008b): "Propuesta de un método para el análisis demográfico de la emancipación de los jóvenes", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*, vol. XII, núm. 266, Universidad de Barcelona, Barcelona, 1 de junio.
<<http://www.ub.es/geocrit/>> [ISSN: 1138-9788].