

Resumen

En el presente artículo, se ahonda en los cambios estructurales que parecen estarse forjando de forma significativa en el mercado residencial español. En particular, se analiza la evolución de las variables demográficas que, como la formación creciente de hogares y de flujos de inmigración elevados, están dejando su impronta desde finales de los años noventa. Asimismo, se revisa la influencia sobre la demanda residencial por parte de los no residentes.

Palabras clave: vivienda, inmigración, demanda turística.

Abstract

This article examines the structural changes that are apparently taking significant shape in the Spanish housing market. In particular, we analyse the trend in such demographic variables as the increasing formation of households and high immigration flows, which have been leaving their mark since the late nineties. We also review the effect that non-residents have on housing demand.

Key words: : housing, immigration, tourist demand.

JEL classification: R21, R31.

LA DEMANDA DE VIVIENDA, FACTORES DEMOGRÁFICOS

David MARTÍNEZ

Tomás Riestra

Ignacio SAN MARTÍN

Servicio de Estudios Económicos, BBVA

I. INTRODUCCIÓN

UNO de los rasgos más característicos de la inversión en vivienda es su carácter cíclico a lo largo del tiempo. Los ciclos inmobiliarios cortos, más volátiles y más influenciados por las condiciones coyunturales tanto de oferta como de demanda, se asientan sobre ciclos más largos, más influidos por factores estructurales, como pueden ser los demográficos, la evolución del ingreso permanente de las familias o la evolución de los precios relativos de los bienes inmuebles. A largo plazo, si las condiciones lo permiten, la oferta tiende a ajustarse a la demanda.

La evolución que tendrá la demanda de viviendas en España en el medio y largo plazo es una de las preocupaciones más generalizadas dentro del sector inmobiliario en la actualidad, dado que afectará a la evolución de la oferta y, previsiblemente, también a los precios. La evolución de las variables demográficas desde finales de los noventa, con un proceso de formación de hogares creciente y flujos de inmigración elevados, indica un profundo cambio estructural que se está reflejando de forma muy significativa en el mercado residencial.

El crecimiento sostenido de la economía española en la última década ha posibilitado, por una parte, la reducción del elevado desempleo existente en España y

la mejora de la calidad de vida y, por otra, incrementar el atractivo de España como destino de los flujos migratorios, lo que ha permitido un mayor dinamismo de la población. En conjunto, estos factores han impulsado la demanda residencial de forma intensa; demanda que no fue anticipada por modelos realizados previamente.

Existen diferentes modelos que permiten acercarse al comportamiento de la demanda futura de viviendas. En este sentido, los modelos econométricos estiman la demanda en función de un conjunto de factores económicos y sociales, y permiten analizar los efectos que cada factor tiene en la misma. En cuanto a los modelos de encuestas, más orientados al producto, tratan de cuantificar la demanda en una zona concreta mediante entrevistas personalizadas y permiten determinar, con cierta simplicidad, la tipología de vivienda más aceptada y las características que mejor ajustan a la demanda en cada momento. Un tercer tipo de modelos, los demográficos, se apoyan en la evolución de la población en el medio y largo plazo para cuantificar el proceso de formación de hogares y determinar, así, la demanda potencial de viviendas, que englobaría a todas las familias que requieren vivienda, dispongan o no de capacidad de compra.

En este trabajo se intenta profundizar en los modelos demográficos más sencillos para acer-

carse a la demanda de vivienda en España en el medio y largo plazo. Modelos implementados con una visión más amplia del proceso de inmigración que está experimentando España y un pequeño análisis de la demanda por parte de no residentes.

II. LA POBLACIÓN Y LA VIVIENDA

Los datos demográficos de los censos de población y vivienda, junto con las proyecciones de población correspondientes, permiten acercarse al proceso de formación de hogares y, en consecuencia, a la demanda potencial de vivienda por motivos demográficos en un país. En este sentido, varios son los trabajos que utilizando metodologías similares han estimado la demanda potencial de vivienda en Es-

paña entre los que cabe destacar los de Curbelo y Martín (1990), San Martín (1993), Planner-Asprima (2003, 2004 y 2005), Oliver (2004), y Vinuesa (2005).

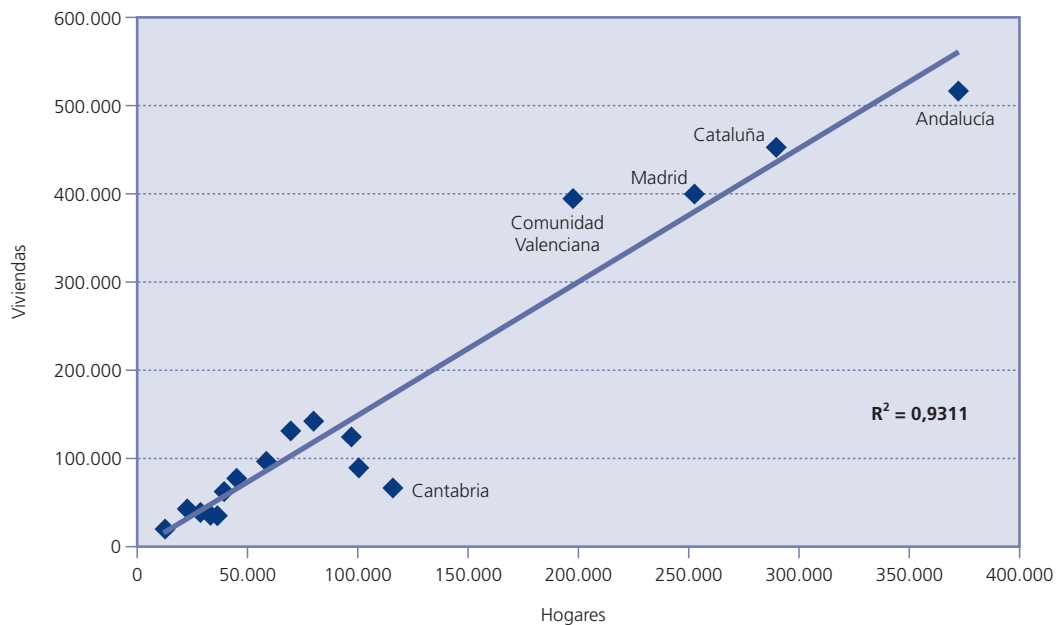
Los modelos para estimar la demanda de vivienda basados en los datos demográficos que fueron desarrollados en los noventa anticiparon, en general, relativamente bien el proceso de formación de hogares seguido en España en la década pasada, pero infraestimaron el número total de viviendas que se construirían. La existencia de una demanda de vivienda más amplia que la considerada como «necesaria» y la adquisición por parte de no residentes de viviendas en costa explican esta diferencia. De cualquier forma, las viviendas terminadas han guardado una relación muy directa con el proceso de formación de hogares en, práctica-

mente, todas las comunidades autónomas (CC.AA.), como se observa en el gráfico 1.

1. Población y consumo de vivienda

En 2001, residían en España un total de casi 40,9 millones de personas, agrupadas en 14,3 millones de hogares que disponían de 20,8 millones de viviendas, según se desprende de los datos del Censo 2001. Del total de viviendas, el 70 por 100 se destinaba a vivienda principal y el resto bien a segunda residencia, bien a la explotación turística o sencillamente permanecían vacías. Desde un punto de vista histórico, dos fenómenos han caracterizado la evolución demográfica de los últimos cuarenta años: por una parte, el tamaño de los hogares se ha reducido de forma considerable, y por otra, ha aumenta-

GRÁFICO 1
HOGARES Y VIVIENDAS TERMINADAS
Por comunidades autónomas. 1991-2001



Fuente: BBVA.

CUADRO N.º 1

ESPAÑA: VIVIENDAS Y VARIABLES DEMOGRÁFICAS

	Población	Número hogares	Número viviendas	Personas/hogar	M ² /persona
1960.....	30.582.936	7.028.651	7.726.423	4,35	23,4
1970.....	33.956.047	8.504.326	10.655.785	3,99	29,0
1981.....	37.742.561	10.153.895	14.726.859	3,72	36,1
1991.....	39.433.942	11.834.849	17.206.363	3,33	40,4
2001.....	40.847.371	13.591.000	20.823.369	3,01	47,2
2005 (*).....	44.108.530	15.115.000	23.077.828	2,92	48,4

(*) Estimación INE (2005) y BBVA.
Fuente: Censos INE, BE.

do el consumo de metros cuadrados de vivienda por habitante hasta casi duplicarse.

A finales de 2005, las primeras estimaciones del INE (2005) apuntan a que la población española se ha incrementado hasta los 44,1 millones de habitantes, que formaban un total de 15,1 millones de hogares y disponían de 23,1 millones de viviendas. Así, en los últimos cuatro años, mientras que la población se ha incrementado en 3,2 millones de personas y el número de hogares en más de 1,5 millones, el incremento del parque de viviendas ha superado los 2,2 millones de unidades, lo que pone de manifiesto la intensidad del fenómeno de la demanda de vivienda turística, tanto por parte de residentes como de no residentes. En la actualidad, los datos brutos indican que el consumo de vivienda en España es de casi 50 metros cuadrados por habitante, cuando en 1960 éste no llegaba a 25 metros cuadrados (cuadro n.º 1).

Atendiendo a la evolución demográfica de España en los últimos períodos intercensales, se observa, por una parte, un crecimiento de la población más lento, con incrementos medios anuales en los ochenta y noventa del 0,5 y 0,4 por 100 respectivamente, y por otra, la aceleración del ritmo de creación de hogares con au-

mentos del 1,4 y 2,1 por 100 de media respectivamente. En la actual década, sin embargo, se ha roto la tendencia en la evolución de la población, recuperándose ritmos de crecimiento superiores al 1 por 100 anual.

Este cambio de tendencia se ha debido al fenómeno de la inmigración, de verdadera relevancia en los últimos seis años: a finales de 2004, residían en España un total de 3,7 millones de inmigrantes, lo que suponía el 8,6 por 100 del total de la población residente, 5,5 puntos por encima del peso que tenían a principios de la década. En cuanto al proceso de formación de hogares, éste continúa creciendo a ritmos que duplican a los de la población, viéndose también reforzado y potenciado por la inmigración. En este sentido, la evolución del flujo de nuevos hogares, la llegada de nuevos inmigrantes y el atractivo de España para los no residentes como lugar de localización de la segunda residencia definen el marco en el que se desarrollará la demanda de vivienda en el medio y largo plazo.

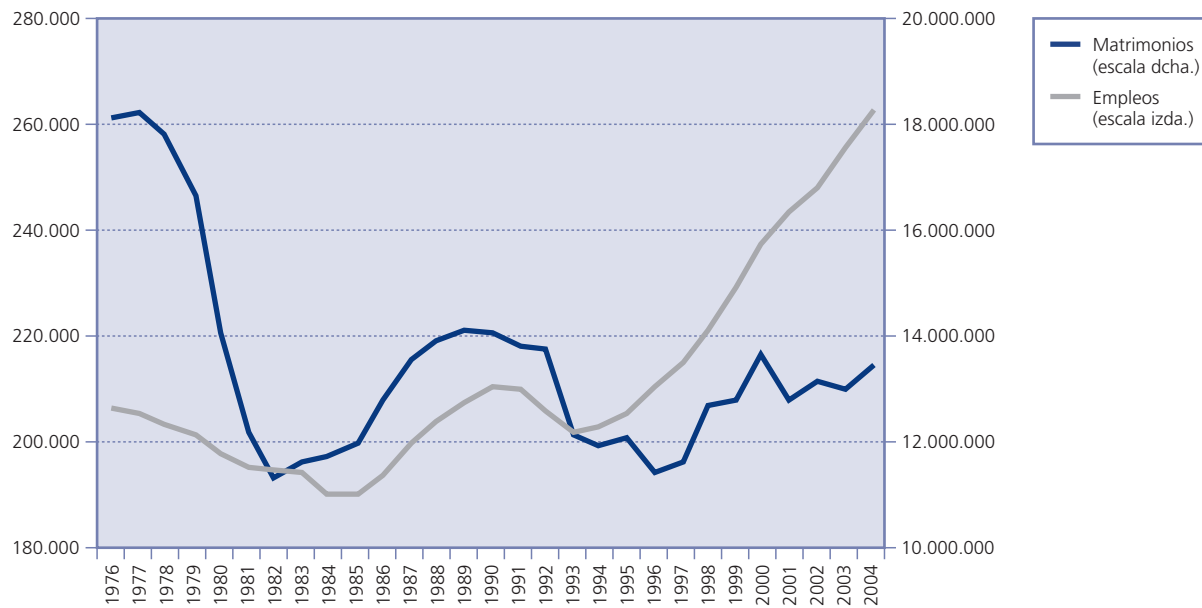
2. Empleo y población

La evolución de las variables demográficas no es completamente exógena al sistema económico donde se desarrollan; de hecho, la

evolución laboral y la de ciertas variables demográficas guardan una relación directa. Así, la variación en el empleo en los últimos 25 años permite ilustrar ligeramente el efecto que tiene sobre el proceso de formación de hogares, reflejado en el número de matrimonios celebrados y en los movimientos migratorios de la población residente de unos lugares de trabajo a otros. Todo ello ayuda a comprender mejor los determinantes de la demanda de vivienda.

Junto al cambio estructural que comenzó a observarse en la población española en la década de los ochenta, con un alargamiento de la edad de emancipación (Miret y Cabré, 2005) y un aumento del número de hogares unifamiliares, el fuerte descenso del empleo que se produjo hasta 1985 se vio acompañado con una reducción drástica en el número de matrimonios celebrados, a pesar del todavía creciente número de jóvenes que se incorporaban al estrato de población en edad de matrimonio. La recesión económica de principios de los años noventa, con el consiguiente descenso del empleo, también se reflejó en el número de matrimonios, que volvió a descender. Por el contrario, las recuperaciones económicas de mediados de los ochenta y mediados de los noventa se reflejaron de forma muy favorable en el empleo y, si bien

GRÁFICO 2
ESPAÑA: EMPLEOS Y MATRIMONIOS
 Número



Fuente: INE.

de forma menos tangible, en el número de matrimonios celebrados, como se observa en el gráfico 2.

Esta evolución de los matrimonios sugiere que el proceso de formación de hogares, tan importante para establecer la demanda inmobiliaria, y la situación del mercado laboral están estrechamente relacionados. Así, un retraso en la edad de emancipación de los jóvenes por falta de expectativas laborales significa un retraso en la demanda de nuevas viviendas, mientras que, por el contrario, una mejora intensa del empleo estimula la emancipación de los jóvenes, anticipando su entrada en el mercado inmobiliario.

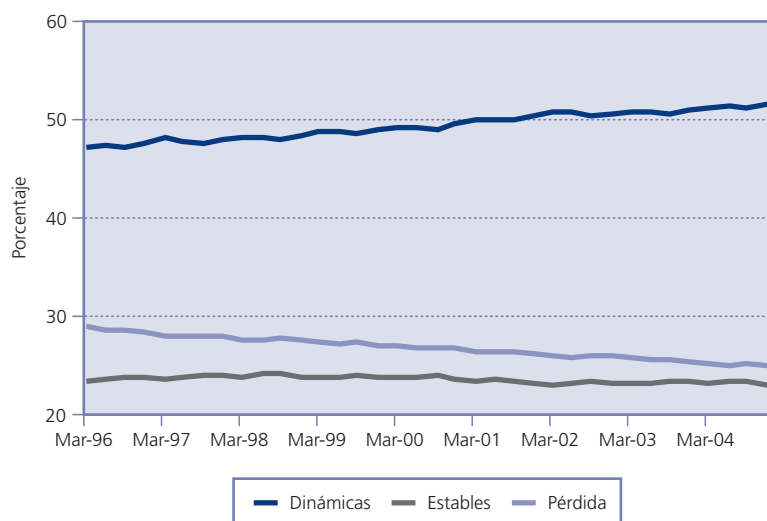
Además de lo anterior, la distribución geográfica del empleo varía a lo largo del tiempo, lo que incide directamente en los movi-

mientos migratorios internos. Así, las CC.AA. con economías más dinámicas y con mayor generación de empleo en los últimos años son las que más están aumentando su peso en el total de la población del país, mientras que aquellas comunidades donde se realizó un proceso de reconversión industrial más intenso han perdido peso tanto en la distribución del empleo como de la población. Estos movimientos migratorios internos también afectan a la demanda de viviendas, especialmente a la localización de éstas.

Estos movimientos migratorios no implican, necesariamente, variaciones en el número de hogares, por lo que el número de viviendas demandadas no tendría que variar. Sin embargo, el desplazamiento de parte de la población sugiere que parte de la demanda de viviendas

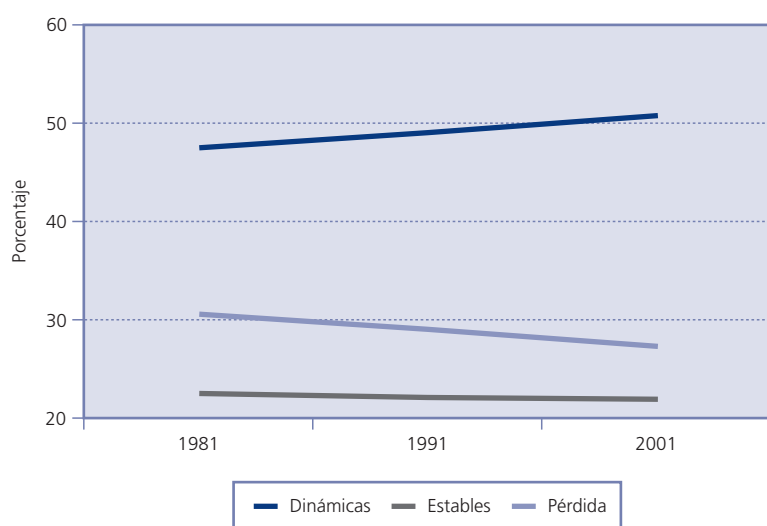
también se desplazará. No sólo es importante el número de viviendas demandadas, sino también su localización. Así, como se puede observar en los gráficos 3 y 4, en los últimos veinte años, las comunidades económicamente más dinámicas han generado un mayor número de empleos, aumentando su peso relativo dentro del total nacional. También se puede apreciar que la evolución de la población ha sido similar a la del empleo, aunque de forma más suavizada. Por el contrario, en las comunidades menos dinámicas, donde se ha producido una pérdida neta de empleos o las tasas de crecimiento están por debajo de la media, también se ha producido una pérdida relativa del peso de la población. Estos movimientos migratorios internos condicionan, en cierta medida, la localización espacial de las viviendas demandadas.

GRÁFICO 3
ESPAÑA: DISTRIBUCIÓN DEL EMPLEO
 Peso por comunidades autónomas (porcentaje)



Nota:
 Dinámicas: Andalucía, Baleares, Canarias, C. Valenciana, Madrid y Murcia.
 Estables: Cantabria, Castilla-La Mancha, Cataluña y La Rioja.
 Pérdida: Aragón, Asturias, Castilla-León, Extremadura, Galicia, Navarra y País Vasco.
 Fuente: EPA y BBVA.

GRÁFICO 4
ESPAÑA: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN
 Peso por comunidades autónomas (porcentaje)



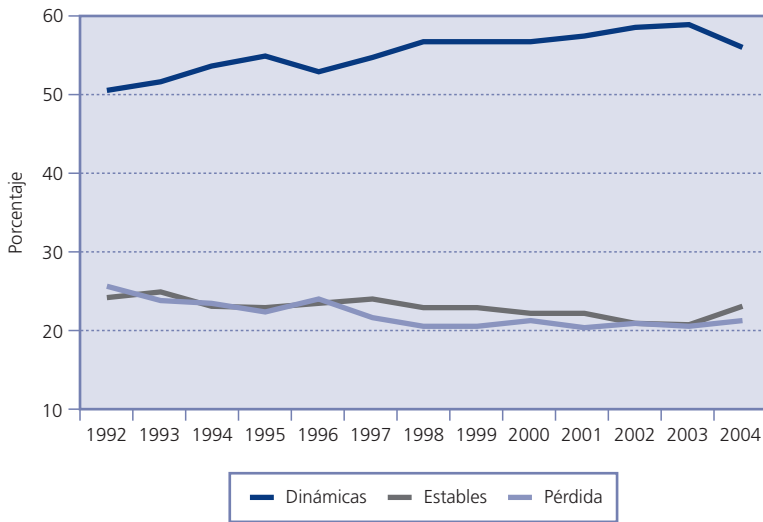
Nota:
 Dinámicas: Andalucía, Baleares, Canarias, C. Valenciana, Madrid y Murcia.
 Estables: Cantabria, Castilla-La Mancha, Cataluña y La Rioja.
 Pérdida: Aragón, Asturias, Castilla-León, Extremadura, Galicia, Navarra y País Vasco.
 Fuente: Censos y BBVA.

De hecho, a lo largo de los últimos quince años, la importancia relativa de la promoción inmobiliaria en las comunidades económicamente más dinámicas ha aumentado paulatina y constantemente. Así (gráfico 5), a principios de los noventa, las viviendas iniciadas en estas comunidades suponían casi el 47 por 100 del total de iniciaciones. En el año 2004, este peso relativo había aumentado hasta casi el 57 por 100 del total. Por el contrario, en las comunidades en las que el peso relativo del empleo ha descendido, también ha descendido la importancia del sector inmobiliario en relación con el total nacional: en 1992, algo más del 25 por 100 del total de viviendas se inició en las comunidades menos dinámicas desde el punto de vista del empleo, mientras que en el año 2004, esa proporción había descendido hasta el 21 por 100. Además del impacto del turismo, esta desigual evolución de la iniciación de viviendas podría reflejar los cambios estructurales que se están produciendo en el mercado de trabajo de las distintas regiones españolas y en los movimientos migratorios internos.

3. Empleo e inmigración

Buena parte del aumento de la población de los últimos años viene explicada por la fuerte entrada de inmigrantes, que se han dirigido principalmente a las zonas más dinámicas en creación de empleo. Según las cifras del Padrón (1), desde 1999, los inmigrantes han triplicado su peso dentro de la población española hasta alcanzar el 9 por 100, con una población total del entorno de los cuatro millones en 2005. Las previsiones del INE apuntan a que los inmigrantes aportarán el 12 por 100 de la población residente en España a principios de la próxima década, has-

GRÁFICO 5
ESPAÑA: INICIACIÓN DE VIVIENDAS
Peso por comunidades autónomas (porcentaje)



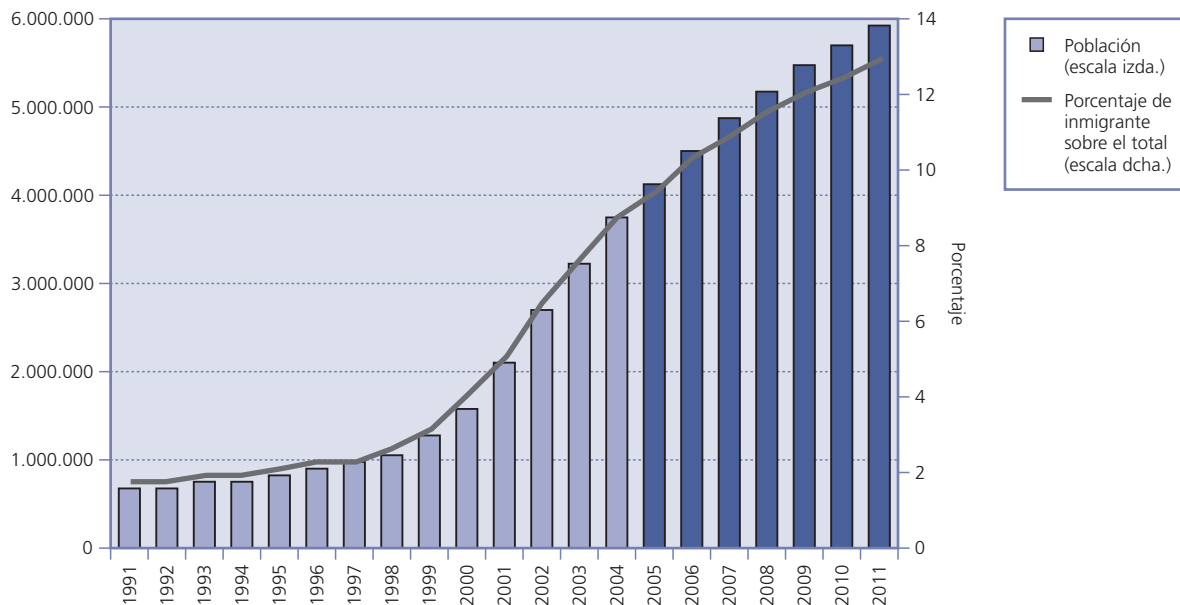
Fuente: Colegios de Aparejadores y BBVA.

ta alcanzar los 5,5 millones de personas (gráfico 6).

Este fenómeno está teniendo importantes efectos en la economía española (2). La estructura por edades de los inmigrantes difiere de manera notable de la que presenta la población nativa, con un peso mayor de los grupos en edad de trabajar y de demandar vivienda: el 60 por 100 de la población inmigrante se concentra en los tramos de edad entre los 20 y los 44 años, frente al 40 por 100 de la población nativa (gráfico 7). Además, la tasa de actividad de los inmigrantes es muy superior a la de la población nativa, lo que ha tenido efectos muy positivos en la evolución del empleo de los últimos años (cuadro n.º 2).

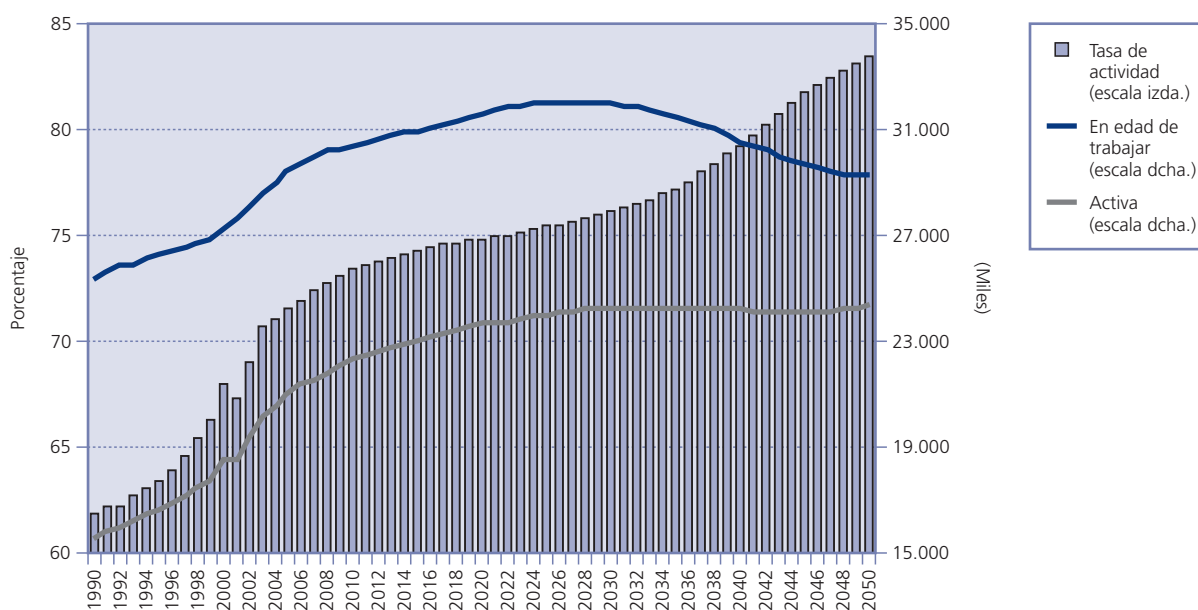
Según las proyecciones del INE, y la experiencia de países desarrollados que ya han observado este

GRÁFICO 6
PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN INMIGRANTE



Fuente: INE.

**GRÁFICO 7
POBLACIÓN EN EDAD DE TRABAJAR Y POBLACIÓN ACTIVA**



Fuente: INE y BBVA.

tipo de fenómenos, el proceso de entrada de inmigrantes va a mantenerse dinámico en los próximos años, con una intensidad, no obstante, inferior a la de los primeros años de la presente década. La capacidad de generar empleo de la economía española en los próximos años condicionará los flujos de entrada de inmigrantes. Con un crecimiento medio similar al potencial, que se sitúa ligeramente por debajo del 3 por 100, la eco-

nomía española pudiera generar una media de 400.000 empleos anuales netos, a los que hay que añadir las jubilaciones anuales (que se podrían aproximar a un contingente de 115.000 personas al año), lo que llevaría a unos flujos de entrada de inmigrantes claramente positivos. De este modo, en el escenario de mayor entrada de inmigrantes, su peso sobre la población total alcanzaría en cinco años el 12 por 100, niveles simila-

res a los de países como Alemania o Estados Unidos.

Esta fuerte entrada de inmigrantes ha presionado de manera importante la demanda de vivienda en España en los últimos años. Y si bien se observa que, en un primer estadio, la demanda se centra en vivienda en alquiler, compartida en la mayoría de los casos, al estabilizarse dichos hogares están empezando a acceder al mercado de la compra de vivienda de manera creciente.

CUADRO N.º 2

PROMEDIO 1999-2003

	Total población	Españoles	Extranjeros
Tasa de actividad (*)	54	53	71
Tasa de empleo (*)	47	47	61
Tasa de paro	13	13	15

(*) Respecto a los mayores de 16 años.
Fuente: INE y BBVA.

III. PROYECCIONES DEL MODELO DEMOGRÁFICO

1. Las tasas de jefes de hogar

Para estimar el número de hogares que se formarán en España en el período 2005-2011, se parte de la estructura por edades de

la población existente en el año 2004 y se aplican las tasas de jefe de hogar, obteniéndose de este modo el número de hogares en cada año del período analizado. Para ello, en primer lugar, se estima la tasa de jefes de hogar (número de jefes de hogar en relación con el total de la población) para cada estrato de edad:

Considerando:

$$T_i = n_i/N_i$$

Donde:

T_i = Tasa de jefes de hogar.

n_i = Número de jefes de hogar.

N_i = Total de la población.

El subíndice i hace referencia a la edad. El intervalo de edades considerado comprende desde 12 hasta 85 años, agrupando a los jefes de hogar menores de 12 años y mayores de 85 en la primera y última tasa respectivamente. La tasa de jefes de hogar refleja fundamentalmente el proceso de formación de núcleos familiares a partir de las uniones matrimoniales, de las separaciones y divorcios y del conjunto de madres solteras. Los matrimonios representan una parte importante de los nuevos hogares potenciales. El número de matrimonios llevados a cabo en cada año se encuentra influido por la situación económica general, y está muy ligado a la incorporación al mercado laboral de los cónyuges.

La tasa de jefes de hogar para cada estrato de población y diferentes momentos en el tiempo, multiplicada por el número de habitantes, proporciona el número de hogares asociado a un grupo de edades:

$$N_{it} \times T_i = n_{it} = H_{it}$$

donde los subíndices i y t hacen referencia a las edades y al año de análisis, respectivamente.

Es decir, las tasas de jefes de hogar (T_i), aplicadas sobre la población de cada año clasificada por edades (N_{it}), permite obtener el número de jefes de hogar (n_{it}) en el año t y que pertenecen a la i -ésima cohorte y, por lo tanto, el número de hogares que pueden atribuirse a dicho segmento de la población en el año correspondiente (H_{it}). Este procedimiento permite el análisis del número de hogares existentes en un período determinado.

La variación del número de hogares es la resultante de aplicar la tasa de jefes de hogar correspondiente a las variaciones producidas en la población existente en cada estrato de edad. La evolución de la población y las alteraciones en la estructura de edades

son las variables clave del análisis de la demanda potencial por motivos poblacionales.

En el cuadro n.º 3 se muestran las tasas de hogar por cohortes de edad obtenidas a partir del Censo de 2001. Así, en dicho año, casi el 35 por 100 de la población total representaba a los jefes de hogar, abarcando al 44,4 por 100 de la población masculina y al 25,5 por 100 de la femenina. A medida que se avanza en la pirámide de edad, el peso de los jefes de hogar aumenta, alcanzando su máximo en los estratos de 60 y más años. El crecimiento del flujo de nuevos hogares más importante se observa, como es lógico, en los estratos de los jóvenes de 20 a 34 años.

En relación con las tasas de jefes de hogar de décadas pasadas, que eran muy similares entre sí, las ratios actuales presentan diferencias sustantivas que merece la

CUADRO N.º 3

TASAS DE JEFES DE HOGAR
Distribución año 2001 (Porcentajes)

GRUPOS DE EDAD	TASA DE JEFES DE HOGAR		
	Total	Distribución según sexo	
		Masculino	Femenino
España	34,7	44,4	25,5
Menos 12 años.....	0,0	0,0	0,0
12-14 años.....	0,0	0,0	0,0
15-19 años.....	1,5	1,4	1,6
20-24 años.....	7,6	7,5	7,6
25-29 años.....	21,7	23,0	20,4
30-34 años.....	38,2	45,3	30,9
35-39 años.....	46,2	58,5	33,7
40-44 años.....	49,7	66,2	33,3
45-49 años.....	51,7	71,9	31,8
50-54 años.....	52,8	76,0	30,1
55-59 años.....	54,1	78,0	31,2
60-64 años.....	54,1	76,8	33,1
65-69 años.....	52,4	73,3	34,2
70-74 años.....	57,0	75,9	41,6
75-79 años.....	60,5	75,8	49,5
80-84 años.....	61,2	73,4	54,1

Fuente: BBVA.

pena resaltar. Así, en relación con las tasas de los censos de 1981 y 1991, se observan algunas diferencias importantes: en primer lugar, en 2001 existe un mayor porcentaje de hogares por cada 100 habitantes, porcentaje que se incrementa en casi todos los estratos de edad. Este aumento es coherente con el crecimiento que se está produciendo en el número de hogares unifamiliares, tanto en los estratos más jóvenes como en los de edades más maduras, y con un mayor índice de separaciones y divorcios.

En segundo lugar, se observa un incremento muy significativo de los hogares en los que la persona que declara ser la cabeza de familia es una mujer: mientras que en 1991 solo el 12 por 100 de las mujeres se declaraban cabeza de familia (cuadro n.º 4), en 2001 esa proporción superaba el 25 por 100; además, el aumento se ha producido en todos los estratos de edad, si bien ha sido más intenso en los tramos de 20 a 40 años. Esta evolución es consecuencia de la mayor participación de la mujer en el trabajo (que ha pasado del 25 por 100 del total de mujeres a principios de los noventa hasta alcanzar casi el 50 por 100 a principios de la presente década) y del aumento de las familias monoparentales.

Una importante limitación del ejercicio es el uso de unas tasas de jefes de hogar constantes para todo el período de análisis, siendo las ratios utilizadas los correspondientes a 2001. Para mitigar esta limitación, se puede suponer una tasa de jefes de hogar dinámica, cuya evolución sea en el mismo sentido y con la misma intensidad que en la última década, en cuyo caso los resultados obtenidos amplifican el fenómeno de creación de hogares estimado con el modelo con tasas fijas. A pesar de la

CUADRO N.º 4

TASAS DE JEFES DE HOGAR
Distribución año 1991 (Porcentajes)

GRUPOS DE EDAD	TASA DE JEFES DE HOGAR		
	Total	Distribución según sexo	
		Masculino	Femenino
España	30,5	49,8	12,0
Menos 12 años.....	0,0	0,0	0,0
12-14 años.....	0,2	0,2	0,2
15-19 años.....	0,5	0,5	0,4
20-24 años.....	5,6	8,5	2,6
25-29 años.....	22,9	39,5	5,9
30-34 años.....	38,9	69,2	8,3
35-39 años.....	45,1	80,7	9,4
40-44 años.....	47,8	85,8	10,0
45-49 años.....	49,7	88,8	11,2
50-54 años.....	51,3	90,9	13,5
55-59 años.....	53,4	91,9	17,1
60-64 años.....	55,9	92,3	22,9
65-69 años.....	58,7	91,9	30,4
70-74 años.....	59,7	89,7	38,0
75 y más	53,8	77,1	40,5

Fuente: BBVA.

limitación anterior, en el presente ejercicio se aplican las tasas correspondientes a 2001 para todo el período, dada la no certeza de la evolución futura de las tasas de jefes de hogar.

2. Resultados del modelo

Partiendo de la estructura de edades existente en 2004 y de las estimaciones de inmigración del INE, en los próximos años se producirá un aumento bruto de más de medio millón de nuevos hogares de media anual, de los que algo más de 360.000 hogares corresponden a los formados por la población residente, y cerca de 140.000 a los formados por los nuevos inmigrantes. En conjunto, la formación de hogares superará las 530.000 unidades en 2005, para ajustarse hasta un flujo cercano a los 475.000 nuevos hogares en 2011 (cuadro n.º 5).

Considerando únicamente la población residente, se observa que la formación de hogares se produce con mayor intensidad, como es lógico, en los estratos de edad de 30 a 34 años y de 25 a 29 años, que en conjunto suponen casi el 75 por 100 del total (cuadro n.º 6).

Si bien se observa un aumento del flujo bruto de hogares en los próximos años, también se observa cierta intensificación del proceso de desaparición de hogares como consecuencia del creciente envejecimiento de la población. Este proceso supondrá una media de 250.000 salidas al año hasta 2011 (3).

Este creciente ritmo de salida de hogares genera una oportunidad en el mercado residencial vía rehabilitaciones. Si bien una importante parte de la población de más edad reside en zonas rurales,

CUADRO N.º 5

ESPAÑA: POBLACIÓN Y HOGARES
Previsiones 2005-2011

	FLUJO BRUTO NUEVOS HOGARES		
	Residentes	Inmigrantes	Conjunto
2005	354.793	180.000	534.793
2006	356.888	165.000	521.888
2007	359.618	150.000	509.618
2008	362.566	135.000	497.566
2009	364.988	120.000	484.988
2010	365.525	115.000	480.525
2011	363.661	110.000	473.661
Promedio: 2005-2011	361.148	139.286	500.434

Fuente: BBVA.

donde la demanda residencial no es muy elevada, otra parte lo hace en los entornos urbanos, lo que posibilita que la obsolescencia del *stock* de viviendas se convierta un aspecto decisivo en la tensión demanda-oferta que el mercado de la vivienda deberá soportar en el futuro. En este aspecto, los factores que condicionan la recuperación de las viviendas por la desaparición de hogares son la calidad de origen del *stock*, su ubicación y el grado de consolidación espacial de la población.

IV. LA DEMANDA TURÍSTICA

1. La vivienda no principal

Dadas las favorables condiciones existentes en España para la expansión del turismo, el peso de la segunda residencia en el total del parque de viviendas es significativo, al igual que en el resto de los países del Sur de Europa. Partiendo de los últimos censos nacionales, se observa que la dotación de viviendas en España por cada 1.000 habitantes es la más

elevada de Europa, con 510 viviendas, cuando la media comunitaria es de 468,4 viviendas. Sin embargo, esta media no es muy superior a la observada en el conjunto de los países del Sur europeo, que es de 482,4 viviendas. Esta mayor dotación de viviendas se debe a la existencia de un mayor número de residencias no principales, que en España alcanzan las 160 unidades por cada 1.000 habitantes, más del doble de la media de los principales países europeos, como se puede observar en el cuadro n.º 7.

En la presente década, con la incorporación en el euro, el atractivo de España como destino para establecer una segunda vivienda por parte de no residentes ha aumentado notoriamente, como lo pone de manifiesto la intensidad de la inversión extranjera en inmuebles, que en los últimos años ha alcanzado un volumen anual equivalente al 0,7 por 100 del producto interior bruto.

Además, el aumento de la renta real de los hogares españoles ha llevado a una mayor tenencia de este tipo de viviendas, tanto para uso propio como para inversión orientada a la explotación turística. En la década actual, en España, una de cada cinco familias dispone de una segunda residencia. Si la renta real de las familias españolas continúa acercándose a la de los países más desarrollados, como se espera suceda en los próximos años, el consumo de vivienda por parte de los españoles aumentará, y con ello la demanda de segundas residencias.

2. Demanda de vivienda secundaria por no residentes

Para estimar la demanda de segunda residencia por parte de los

CUADRO N.º 6

ESPAÑA: FLUJO BRUTO NUEVOS HOGARES RESIDENTES
Previsiones 2005-2011

	FLUJO BRUTO NUEVOS HOGARES POR ESTRATO DE EDAD					TOTAL HOGARES
	15-19	20-24	25-30	30-35	Más de 35	
2005	6.514	37.070	125.618	156.568	29.023	354.793
2006	6.418	35.384	118.803	162.514	33.769	356.888
2007	6.297	34.152	111.671	165.553	41.944	359.618
2008	6.167	33.198	104.830	164.850	53.520	362.566
2009	6.045	32.442	98.262	161.025	67.214	364.988
2010	5.935	31.909	92.380	154.229	81.073	365.525
2011	5.865	31.439	87.750	144.857	93.751	363.661
Promedio: 2005-2011	6.177	33.656	105.616	158.514	57.185	361.148

Fuente: BBVA.

CUADRO N.º 7

PARQUE DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN

	Total viviendas/1.000 hab.	Viviendas principales/1.000 hab.	Otras viviendas/1.000 hab.
Alemania	472,2	434,1	38,1
Dinamarca	475,7	445,4	30,3
Francia.....	479,2	397,5	81,7
Grecia.....	499,7	331,0	168,6
Holanda.....	415,9	406,9	9,0
Italia	458,6	368,7	89,9
Portugal.....	489,0	345,8	143,1
Reino Unido.....	433,1	416,2	16,9
España.....	509,8	349,4	160,4
Países Mediterráneos	482,4	356,7	125,7
Conjunto	468,4	396,0	72,4

Fuente: European Statistics, INE, INSEE, DESTATIS, UK Census, INE (Portugal), y BBVA.

no residentes, se analiza la evolución de algunas variables turísticas y, bajo ciertos supuestos, se han elaborado varios escenarios. Los primeros resultados indican que en los próximos cinco años la capacidad de la demanda extranjera pudiera alcanzar una media del entorno de las 100.000 viviendas año, todo ello si las condiciones económicas y financieras no suponen un impedimento.

2.1. La llegada de hogares por motivos turísticos

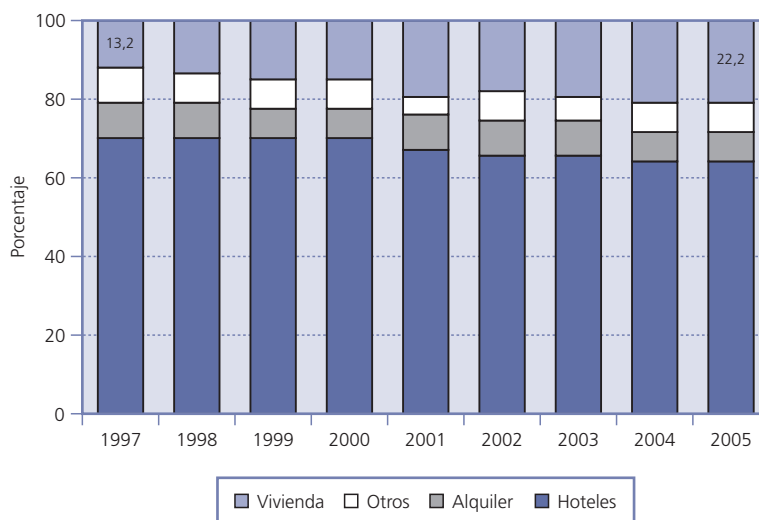
La estabilidad que supone la pertenencia de nuestra economía a un área monetaria común ha incrementado la confianza de los agentes extranjeros en la economía española. Esta situación ha tenido un fiel reflejo en una modificación significativa en los hábitos de los turistas que visitan España en relación con el modo de alojamiento: así, mientras en 1997 un 13 por 100 de los turistas extranjeros acudieron a viviendas gratuitas (bien porque fueran en propiedad, bien cedidas), en 2005 este porcentaje se elevaba ya al 22 por 100 del total, según datos de Frontur (gráfico 8).

En este período de tiempo, el número de turistas que llegan a España se ha incrementado en 16 millones. De este total, algo menos de la mitad utilizó la vivienda gratuita como forma de alojamiento (gráfico 9). Sin duda, se trata de un hecho relevante por las implicaciones evidentes sobre el mercado inmobiliario.

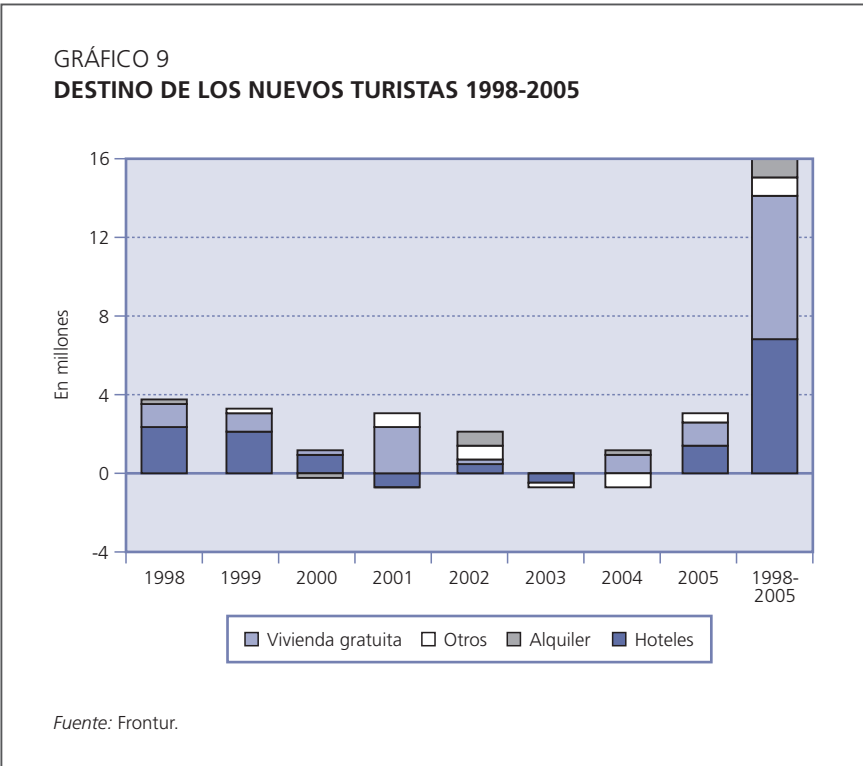
En 2004, de los más de once millones de turistas que se alojaron en viviendas gratuitas, casi 4,4 millones lo hicieron en su propia residencia. Éste número de personas, ponderado con el tamaño medio de los hogares europeos (principales mercados emisores), nos llevaría a que existe un total de casi dos millones de hogares que residen temporalmente en su propia vivienda en España.

Por nacionalidad de origen no hay grandes diferencias en cuanto al porcentaje de turistas extranjeros que acuden a nuestro país a una vivienda gratuita, en torno al 40 por 100. Mayores divergencias encontramos en el porcentaje dentro de éstos que utilizan su propia residencia. Los máximos se alcanzan en Alemania, países nórdicos y Bélgica, por encima del 40 por 100, mientras que dicha proporción desciende a registros mínimos no sólo, y lógicamente, en países americanos, sino también en Portugal e Italia, más cercanos cultural y geográficamente a nuestro país (gráfico 10).

GRÁFICO 8 MODALIDAD DE ALOJAMIENTO DE TURISTAS EXTRANJEROS



Fuente: IET.



2.2. Contraste con el Censo

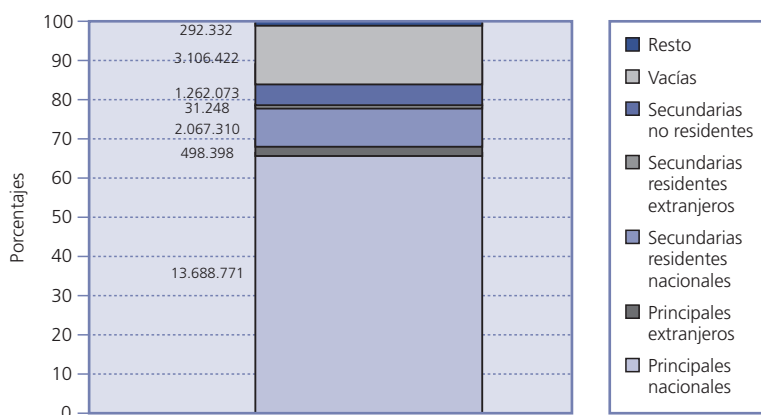
Las cifras de flujos turísticos casan con las que pueden derivarse del *Censo de Población y Viviendas* de 2001. De las casi 21 millones de viviendas existentes en España, 1,3 millones pertenecían a no residentes, a las que probablemente habría que sumar una importante proporción de las tres millones registradas como vacías, dada la ausencia de los titulares cuando se realizó esta consulta (gráfico 11).

El análisis del *Censo* por CC.AA. muestra igualmente resultados interesantes. Resulta lógico observar que las que tienen mayor tradición turística —Islas Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana y Cataluña—, están entre las regiones con un porcentaje más elevado de viviendas secundarias en manos de no residentes sobre el total del parque. Más llamativo a priori resulta observar los significativos registros en Castilla-La Mancha, Castilla y León. y Extremadura, CC.AA. con menor atracción de flujos turísticos extranjeros y que superan el conjunto de la media nacional (gráfico 12).

La explicación podría estar en que una parte significativa de estos no residentes son emigrantes españoles. El *Censo Electoral* cerrado en diciembre de 2004 recoge 1.127.827 españoles residentes en el extranjero, que para un tamaño medio del hogar en torno a tres personas se corresponderían con 375.000 hogares, un importante potencial de demanda de segunda residencia en nuestro territorio. Sin embargo, y si analizamos los datos de forma más desagregada, los argumentos para defender la hipótesis de partida son más débiles. La población emigrada apenas representa entre un 1 y un 2 por 100



GRÁFICO 11
DESAGREGACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS
(En porcentaje, 2001)



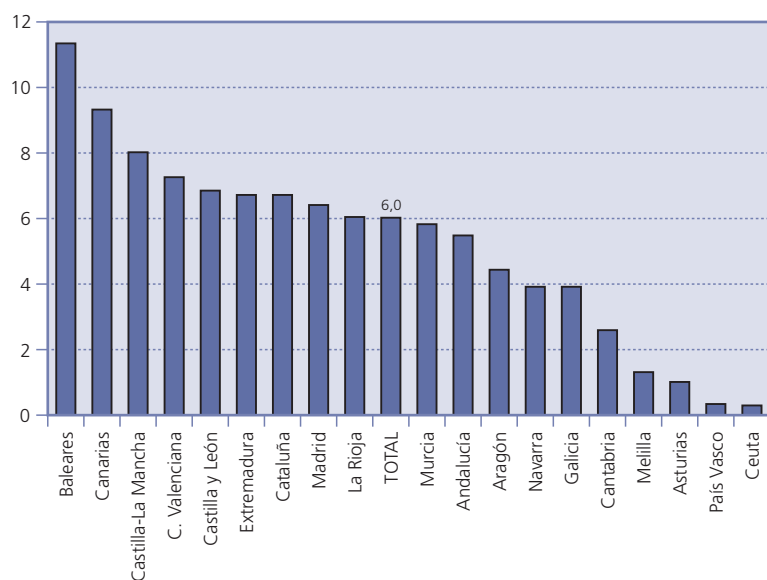
Fuente: BBVA a partir del INE.

sobre el total de población en Castilla-La Mancha y Extremadura, mientras que en Galicia supera el 10 por 100, en claro contraste con el análisis anterior de vivienda secundaria (gráfico 13).

2.3. Perspectivas para los próximos años

En términos prospectivos, los hogares de turistas que llegarán a residir en una vivienda turística en

GRÁFICO 12
VIVIENDAS SECUNDARIAS EN MANOS DE NO RESIDENTES
(En porcentaje sobre total viviendas)



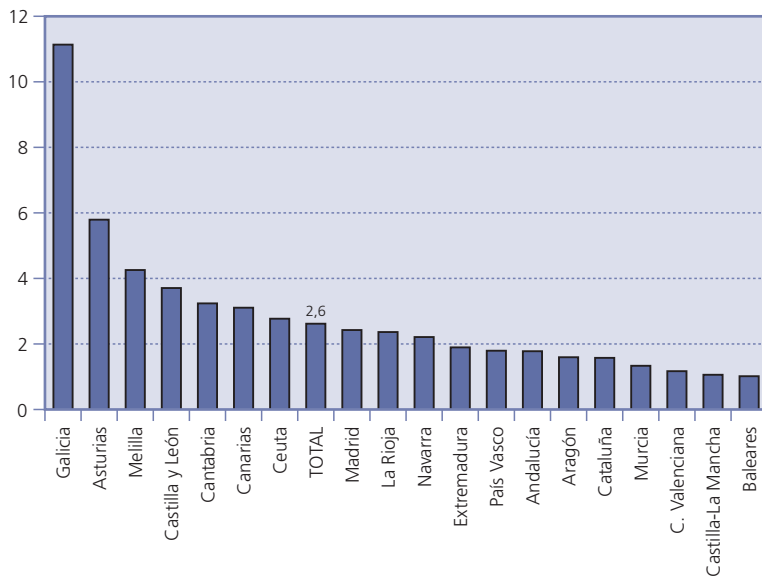
Fuente: BBVA a partir del INE.

el futuro dependerá de la capacidad de atracción de nuevos flujos turísticos hacia España, de las preferencias de los turistas en relación con el alojamiento empleado y del tamaño de sus hogares. Considerando que este último factor no va a experimentar un cambio significativo en los próximos años, la mayor relevancia correspondería a los dos primeros elementos.

En este sentido, desde el año 2000 el número de turistas extranjeros llegados a España ha experimentado aumentos modestos respecto a la década de los noventa. En promedio, los flujos han crecido a una tasa media de casi el 4 por 100 en los últimos años, exceptuando la particular caída de 2003. Si bien el turismo español está perdiendo cuota a escala global, el margen de expansión del sector no está aún agotado, por lo que la tendencia del escenario futuro se mueve en el rango comprendido entre el 2 y 3 por 100. El abanico de previsión de llegada de nuevos turistas extranjeros por año se sitúa entre 1.189.000 del supuesto más modesto y 1.818.800 del más optimista; bajo la hipótesis central de crecimiento del 2,5 por 100, serían 1,5 millones los nuevos turistas al año de media en el período (cuadro n.º 8).

En relación con las preferencias de los turistas, en los últimos cuatro años el porcentaje de turistas extranjeros que acude a vivienda de su propiedad ha oscilado entre el 8 y el 10 por 100 del total. Sin embargo, dados los procesos demográficos existentes hoy en Europa, con tendencia acusada al envejecimiento de su población y con una preferencia creciente por la vivienda en propiedad, que se estima alcanzará al 15 por 100 de los nuevos turistas, el rango de llegadas

GRÁFICO 13
ESPAÑOLES RESIDENTES EN EL EXTRANJERO
 (Porcentaje sobre total población)



Fuente: BBVA a partir del INE.

de hogares estaría entre 90.000 y 140.000 nuevos hogares. En definitiva, considerando los diferentes elementos condicionantes, los movimientos turísticos atraerán a un promedio de 114.000 nuevos hogares en los próximos años (cuadro n.º 9).

V. LOS FLUJOS NETOS DE HOGARES EN ESPAÑA

En conjunto, el flujo bruto de nuevos hogares que residirán en España se puede estimar en algo más de 600.000 de promedio en los próximos años, de los que me-

dio millón serán residentes y algo más de cien mil no residentes.

Sin embargo, como consecuencia del creciente envejecimiento de la población española, también se observa un aumento en el flujo de desaparición de hogares. Este proceso se irá intensificando hasta alcanzar un total de 290.000 salidas en 2011. Como saldo final, en ese año, habitarán en España algo más de 17,2 millones de hogares, lo que supondrá un aumento inter-censal de más de 3,6 millones de hogares, más del doble que en décadas pasadas (cuadro n.º 10).

En relación con la demanda de vivienda, en lo referente tanto a vivienda principal como a secundaria, pueden desprenderse, simplificando, dos implicaciones fundamentales. La primera de ellas es que el nivel de demanda que cabría esperar en los próximos años, aunque inferior al registrado en la actualidad, continuará siendo ciertamente significativo. En segundo lugar, ligado a lo anterior, la desviación con relación al escenario central vendrá determinada fundamentalmente por el grado de estabilidad de la economía española y, en menor medida, por la evolución económica de los principales países demandantes de vivienda vacacional (Reino Unido y Alemania).

En este sentido, la evolución del mercado laboral es importante, ya que condiciona la mayor o menor presión puntual en el mercado inmobiliario, y afecta a las expectativas de los agentes, lo que puede provocar cambios significativos en las condiciones de demanda. Un mayor optimismo en la facilidad para obtener un empleo, en la estabilidad del mismo y en las posibilidades futuras de mejora, en un entorno de fácil acceso a la financiación, incrementa la pro-

CUADRO N.º 8

PREVISION DE LLEGADA DE TURISTAS

AUMENTO DE TURISTAS (EN PORCENTAJE)

	AUMENTO DE TURISTAS (EN PORCENTAJE)		
	Δ2,0	Δ2,5	Δ3,0
2006	1.317.163	1.595.046	1.872.928
2007	1.268.729	1.560.784	1.855.617
2008	1.221.411	1.527.041	1.838.457
2009	1.169.861	1.488.407	1.815.962
2010	1.108.132	1.438.724	1.781.753
2011	1.048.251	1.390.103	1.748.013
Promedio:			
2006-2011	1.188.925	1.500.017	1.818.789

Fuente: BBVA.

CUADRO N.º 9

PREVISIÓN DE HOGARES DE TURISTAS

	NÚMERO DE HOGARES NUEVOS (EN PORCENTAJE)		
	$\Delta 2,0$	$\Delta 2,5$	$\Delta 3,0$
2006	88.010	106.578	125.146
2007	88.811	109.255	129.893
2008	89.385	111.752	134.542
2009	91.196	116.028	141.563
2010	91.673	119.022	147.400
2011	91.722	121.634	152.951
Promedio 2006-2011	90.133	114.045	138.582

Fuente: BBVA.

CUADRO N.º 10

HOGARES: FLUJOS BRUTOS Y NETOS
Previsiones 2006-2011

	FLUJO BRUTO NUEVOS HOGARES			SALIDAS HOGARES	TOTAL HOGARES
	Residentes	Inmigrantes	Turísticos		
2006	356.888	165.000	106.578	224.383	15.519.083
2007	359.618	150.000	109.255	237.131	15.900.825
2008	362.566	135.000	111.752	251.101	16.259.042
2009	364.988	120.000	116.028	265.464	16.594.593
2010	365.525	115.000	119.022	279.056	16.915.084
2011	363.661	110.000	121.634	290.001	17.220.379
Promedio: 2006-2011	361.148	139.286	112.653	251.737	

Fuente: BBVA.

pensión de una familia a la adquisición de una vivienda. Un razonamiento similar se puede aplicar a la inmigración, ya que, conforme se mantengan unas expectativas positivas de creación de empleo en España, el atractivo de venir a nuestro país a trabajar no tendría que modificarse.

También hay que tener en cuenta que el creciente ritmo de salida de hogares genera una oportunidad en el mercado residencial vía rehabilitaciones. Si bien una importante parte de la población de más edad reside en zo-

nas rurales (el 30 por 100 de los mayores de 65 años), donde la demanda residencial no es muy elevada, otra parte lo hace en los entornos urbanos, lo que posibilita que la obsolescencia del *stock* de viviendas se convierta un aspecto decisivo en la tensión demanda-oferta que el mercado de la vivienda deberá soportar en el futuro. En este aspecto, los factores que condicionan la recuperación de las viviendas por la desaparición de hogares son la calidad de origen del *stock*, su ubicación y el grado de consolidación espacial de la población.

Por último, es de esperar que continúe ganando peso la demanda de vivienda secundaria, especialmente por parte de no residentes. No obstante, las condiciones económicas de los principales países inversores y el desarrollo del modelo turístico español tendrán un papel importante en la evolución de este segmento de demanda.

NOTAS

(1) Mientras que el Padrón arroja una cifra de 3,7 millones de inmigrantes a 1 de enero de 2005, las cifras de la Secretaría de Estado de Inmigración y Emigración estiman en dos millones el número de extranjeros en situación legal. El Padrón puede estar sobrestimando el número de inmigrantes debido a la posibilidad de doble contabilización, mientras que las cifras del Ministerio no tiene en cuenta la elevada proporción de inmigrantes en situación irregular.

(2) Para mayor información véase BALMASEDA *et al.* «Inmigración, clave para el crecimiento español a medio plazo» *Economic-watch*, marzo 2005, Servicio de Estudios Económicos del BBVA.

(3) Para estimar la salida de hogares en el modelo, se supone que cuando la persona declarada como jefe de hogar supera los 85 años, se deshace el hogar. Se establece dicho límite porque en dichos tramos de edad se incrementa notablemente la necesidad de cuidado directo y suelen pasar a ser hogares dependientes.

BIBLIOGRAFÍA

- BALMASEDA *et al.* (2005), «Inmigración, clave para el crecimiento español a medio plazo», *Economic Watch*, marzo 2005, Servicio de Estudios Económicos del BBVA, Madrid.
- CURBELO, J. L., y MARTÍN, V. (1990), «Formación de hogares y demanda de vivienda. Proyecciones 1980-2010», *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, n.º 11, otoño: 55-66, BHE, Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA —INE— (2005), *Censos de Población y Vivienda. Proyecciones de población*, <http://www.ine.es>.
- MIRET, P., y CABRÉ, A. (2005), «Pautas recientes en la formación familiar en España: Constitución de la pareja y fecundidad», *PAPELES DE ECONOMÍA ESPAÑOLA*, n.º 104, Madrid.

<p>OLIVER, J. (2004), <i>Demografía y vivienda en España y en las CC.AA.</i>, Caixa Catalunya, Barcelona.</p> <p>PLANNER-ASPRIMA (2003), <i>El mercado inmobiliario español. Caracterización y rasgos diferentes con la UE. Respuesta a los principales interrogantes</i>, Grupo Planner, Madrid.</p>	<p>— (2004), <i>Análisis de la estructura empresarial del sector inmobiliario</i>, Grupo Planner, Madrid.</p> <p>— (2005), <i>El mercado inmobiliario español, oportunidades y retos</i>, Grupo Planner, Madrid.</p> <p>SAN MARTÍN, J. I. (1993), «Previsión de la demanda de viviendas», <i>Revista Española de</i></p>	<p><i>Financiación a la Vivienda</i>, n.º 24-25, diciembre: 23-28, BHE, Madrid.</p> <p>VINUESA, J. (2005), «Dinámica demográfica, mercado de vivienda y territorio», <i>PAPELES DE ECONOMÍA ESPAÑOLA</i>, n.º 104: 253-269, Fundación de las Cajas de Ahorros, Madrid.</p>
---	--	--