
**ASPECTOS DEMOGRÁFICOS DE LAS
NECESIDADES DE VIVIENDA
EN LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Anna Cabré Pla
Juan Antonio Módenes Cabrerizo

162

**ASPECTOS DEMOGRÁFICOS DE LAS
NECESIDADES DE VIVIENDA
EN LA COMUNIDAD VALENCIANA**

Anna Cabré Pla
Juan Antonio Módenes Cabrerizo

162

Informe definitiu de la ponència presentada en la Jornada
*La demanda de viviendas para el próximo futuro en
Valencia y su área metropolitana.*
Jornada celebrada a València el dia 19 de maig de 1999 i
organitzada per la Asociación Provincial de Promotores-
Constructores de Valencia.

Centre d'Estudis Demogràfics

1999

Resum.- Es tracten les principals relacions entre l'evolució demogràfica i el parc d'habitatges a la Comunitat Valenciana. S'ha analitzat la informació existent sobre l'estructura de les llars del període 1981-1996 que ha servit per a la realització de projeccions del nombre de llars a l'horitzó 2006. Els resultats s'inscriuen en un context comparatiu amb les dades del conjunt espanyol i els d'una altra comunitat autònoma, Catalunya, que permeten palesar l'especificitat del cas valencià pel que fa al tema que ens ocupa.

Paraules clau.- Demografia, llars, habitatge, Comunitat Valenciana.

Resumen.- Se tratan las principales relaciones entre la evolución demográfica y el parque de viviendas en la Comunidad Valenciana. Se ha analizado la información existente sobre la estructura de hogares del período 1981-1996 y a partir de aquí se han realizado proyecciones sobre el número de hogares al horizonte 2006. Los resultados se inscriben en un contexto comparativo con los datos del conjunto español y los de otra comunidad autónoma, Cataluña, que permiten poner de relieve la especificidad del caso valenciano en el tema que nos ocupa.

Palabras clave.- Demografía, hogares, vivienda, Comunidad Valenciana.

Abstract.- Abstract: This paper concerns the main relations between demographic evolution and housing in the Valencian Community. We first analyse the existing information on households structure for the period 1981-1996 and make households projections up to the year 2006. The results are presented in a comparative perspective with Spain and some other autonomous communities, such as Catalonia, which permits to highlight the specificity of the Valencian case.

Key words.- Demography, households, housing, Valencian Community.

Résumé.- Il s'agit des principales relations entre l'évolution démographique et le nombre de logements dans la Communauté Valencienne. Nous analysons l'information existante sur la structure des ménages pour la période 1981-1996, et nous réalisons des projections de ménages à l'horizon 2006. Les résultats s'inscrivent dans une perspective comparative avec l'ensemble de l'Espagne et d'autres communautés autonomes, comme la Catalogne, ce qui permet de mettre en relief la spécificité du cas valencien.

Mots clés.- Démographie, ménages, logement, Communauté Valencienne.

ÍNDICE

1.- Introducción	1
2.- Desde 1981, la población española ha experimentado un bajísimo crecimiento	1
3.- El aparente estancamiento demográfico recubre importantísimos cambios de estructura	2
4.- Se han manifestado cambios muy importantes en la constitución y composición de los hogares	4
5.- Mientras que la población prácticamente no ha crecido en los últimos 20 años, el número de hogares no ha dejado de aumentar	6
6.- El parque global de viviendas aumenta más que el número de hogares	10
7.- En la Comunidad Valenciana las residencias secundarias superaban (en 1991) las viviendas desocupadas	11
8.- Es imposible predecir desde criterios demográficos la evolución del stock de vivienda desocupada y de residencias secundarias propiedad de forasteros	12
9.- La evolución del parque de residencia secundaria perteneciente a residentes en la Comunidad obedecerá a corrientes de tipo contrario, siendo difícil de predecir el sentido de la evolución	12
10.- La evolución de la demanda de residencias principales ha de ser indudablemente creciente, por el aumento del número previsible de hogares	13
11.- Proyecciones: buenas perspectivas para el mercado residencial a medio plazo	13
12.- La Comunidad Valenciana presenta características diferenciales que la convierten en un ejemplo de gran interés para el estudio de las relaciones entre variables sociodemográficas	14

ÍNDICE DE FIGURAS

1.- El cambio en las estructuras demográficas entre 1981 y 1996. España, Comunidad Valenciana y Cataluña	3
2.- Tasas de jefatura de hogar desde 1981 a 1996 y extrapoladas hasta 2006 por edad de la persona principal. España, Comunidad Valenciana y Cataluña	5
3.- Personas principales desde 1981 a 1996 y extrapoladas hasta 2006 por edad de la persona principal. España, Comunidad Valenciana y Cataluña	7
4.- Distribución de la variación relativa del número de hogares durante 1981 y 1996 y proyectada para el período 1996-2006 según la edad de la persona principal. España, Comunidad Valenciana y Cataluña	8
5.- Evolución de la población y de las viviendas según uso. España, Comunidad Valenciana y Cataluña	11

ÍNDICE DE TABLAS

1.- Relación entre hogares reales o estimados y los hogares teóricos según tasas de jefatura de hogar de 1981. España, Comunidad Valenciana y Cataluña	9
2.- Relación base 100 entre los individuos, hogares y viviendas existentes en 1991 respecto 1981. España, Comunidad Valenciana y Cataluña	10
3.- Principales resultados de la proyección de hogares al 2006. Distribución de los hogares por edad de la persona principal. España, Comunidad Valenciana y Cataluña	15

ASPECTOS DEMOGRÁFICOS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

1.- Introducción

Presentamos aquí los principales resultados y conclusiones de un primer estudio sobre las relaciones entre la evolución demográfica y el parque de viviendas en la Comunidad Valenciana. En él se han analizado los datos del período 1981-1996 y a partir de ellos se han realizado proyecciones al horizonte 2006. Los resultados se han inscrito, siempre que ha sido posible, en un contexto comparativo en el que figuran como útiles referencias los datos del conjunto español y los de otra comunidad autónoma, Cataluña, que permiten poner de relieve la positiva especificidad del caso valenciano en el tema que nos ocupa. El hilo expositivo será el utilizado en la presentación pública del trabajo.

2.- Desde 1981, la población española ha experimentado un bajísimo crecimiento. Dentro de los bajos niveles de las distintas Comunidades Autónomas, la Comunidad Valenciana ha crecido más que el conjunto español

La población de España ha crecido sólo en *un millón seiscientos mil individuos* entre 1981 y 1996, lo que representa un incremento relativo del 4,5% en esos quince años. Podemos hablar de la existencia de un *estancamiento* de la cifra de habitantes. La principal causa es el *descenso de la natalidad*, iniciado ya en el año 1977 pero que se intensifica después de 1981, mientras que el número de defunciones ha crecido paulatinamente. Mientras el máximo de 1976 fue de 677 mil nacimientos, en 1981 eran ya 533 mil, pero en 1996 el descenso continuado había llevado a la cifra de 362 mil nacimientos, un 53% de los habidos en 1976.

La Comunidad Valenciana ha mantenido, sin embargo, un superior ritmo de crecimiento al español. La población valenciana ha ganado más de 350 mil nuevos habitantes y ha superado los cuatro millones en 1996. El incremento de la población valenciana ha representado más de una quinta parte del crecimiento del conjunto español, cuando su peso demográfico no alcanza el 10%.

El mantenimiento de una inmigración relativamente alta explica el comportamiento diferencial valenciano, a diferencia de, por ejemplo, Cataluña donde la inmigración ha permanecido

estancada desde 1981 a 1996. Efectivamente, el comportamiento algo menos negativo de la fecundidad no explica el mantenimiento del crecimiento de la población. En el período 1981-1996, el balance entre nacimientos y defunciones aportó al crecimiento unos 150 mil nuevos valencianos, mientras que puede estimarse en unos 210 mil la diferencia positiva entre inmigrantes y emigrantes.

3.- El aparente estancamiento demográfico recubre importantísimos cambios de estructura, destacando la disminución radical de niños y jóvenes (0-19), el aumento espectacular de los adultos jóvenes (20-39) y el imparable avance de la población anciana (70 y más)

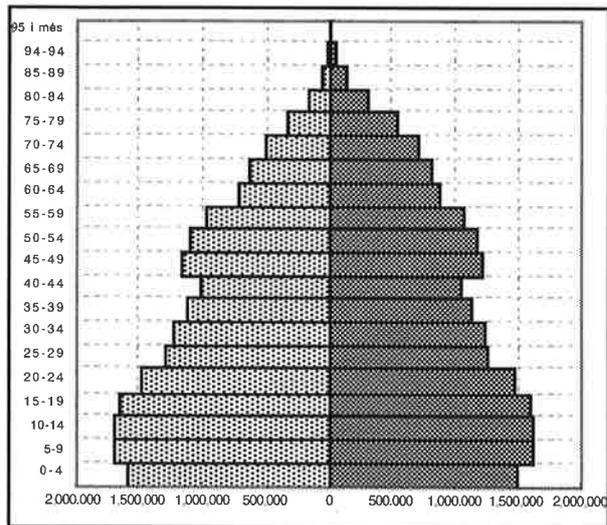
Aunque la cifra de habitantes ha variado muy poco en todos estos años, se han producido importantes cambios de tipo cualitativo, principalmente en la distribución por edad o *estructura de la población* (figura 1). El tamaño de las generaciones infantiles ha ido disminuyendo, lo que ha acentuado el peso que la población adulta y, sobre todo, anciana tiene sobre el total. Es decir, se ha producido un intenso envejecimiento de la pirámide poblacional. Este envejecimiento es producido por el aumento continuo de la esperanza de vida de la población y por el descenso de la fecundidad.

En 1981 el porcentaje que representaban los niños y jóvenes (0-19 años) sobre el total de la población era en España del 34,4%, es decir más de una tercera parte de la población tenía menos de 20 años de edad. La proporción era muy similar en la Comunidad Valenciana. También en Cataluña. Por su parte, la población anciana, la mayor de 65 años de edad, era del 11%. En 1996 el panorama es muy diferente. Actualmente el número de ancianos se ha aproximado bastante al de jóvenes. Estos son un 22-24% del total de la población, mientras que los ancianos ascienden al 15-16%. En Cataluña, el envejecimiento de la estructura es aún mayor, incluso hay más ancianos que niños menores de 15 años.

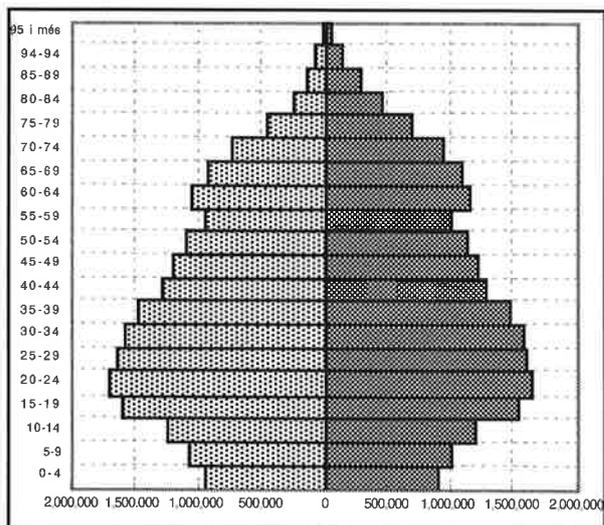
Ahora bien, para el tratamiento del papel que los cambios demográficos tienen en la demanda potencial de vivienda principal es más importante analizar la evolución de los adultos jóvenes, que son quienes demandan una primera vivienda cuando salen de casa de los padres y forman pareja y los que protagonizan la mayor parte de los cambios residenciales por mejora de la calidad o de tenencia de la vivienda. Pues bien, entre 1981 y 1996, a pesar del estancamiento del crecimiento total y del proceso de envejecimiento, el número absoluto, no sólo relativo, de jóvenes adultos entre 20 y 29 años se ha incrementado de forma notable. Este grupo representaba el 27% de la población española en 1981 y ha pasado al 32% en 1996. El incremento absoluto del volumen de jóvenes adultos presentes ha sido aún más espectacular: 24%. Este aumento se debe a que han entrado en esta fase vital todos los nacidos durante el *boom* de natalidad de los años sesenta y primeros setenta.

Figura 1.- El cambio en las estructuras demográficas entre 1981 y 1996. España, Comunidad Valenciana y Cataluña

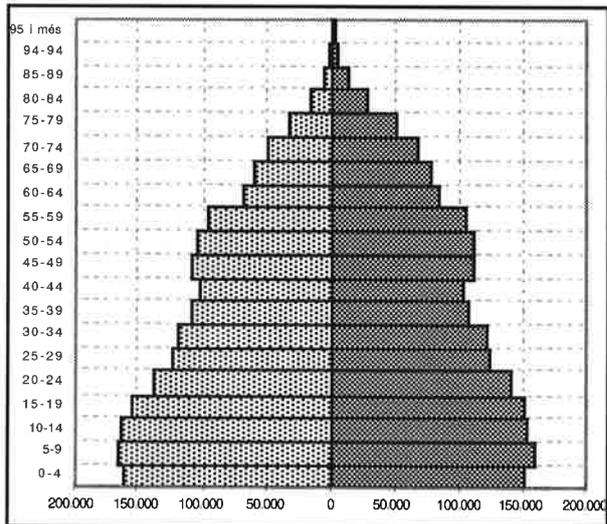
ESPAÑA. AÑO 1981



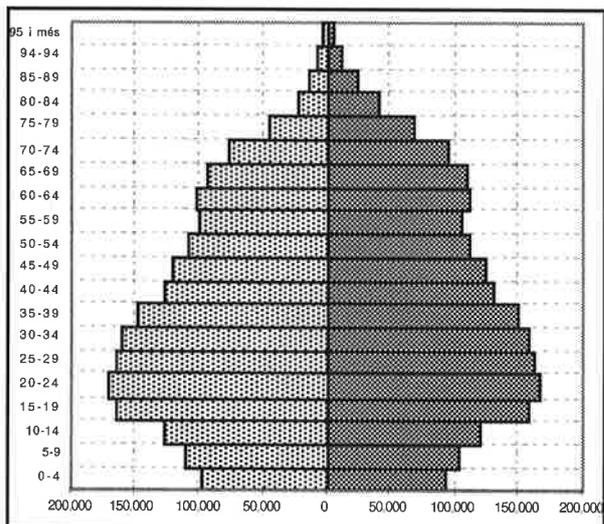
ESPAÑA. AÑO 1996



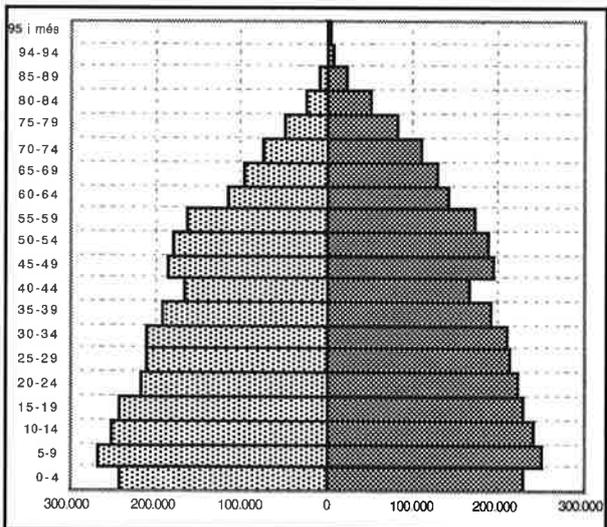
COMUNIDAD VALENCIANA. AÑO 1981



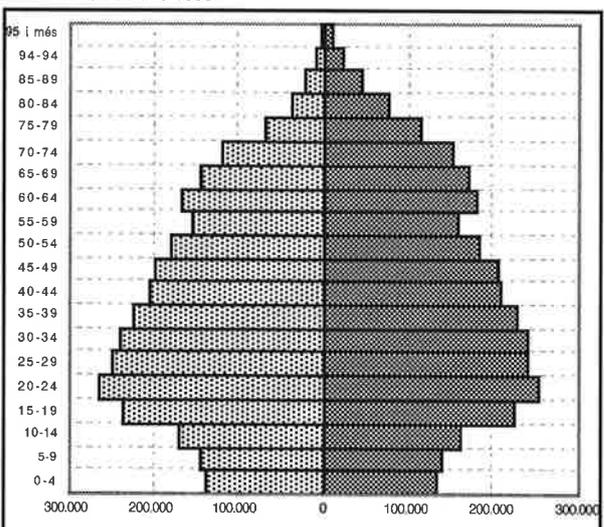
COMUNIDAD VALENCIANA. AÑO 1996



CATALUÑA. AÑO 1981



CATALUÑA. AÑO 1996



La Comunidad Valenciana presenta una evolución casi idéntica a la española del número de sus adultos jóvenes. En Cataluña el aumento es bastante menor. Así pues, en la Comunidad Valenciana el potencial de demanda es ahora bastante superior al del pasado, mientras que en Cataluña no ha habido un cambio tan acusado.

4.- Paralelamente, se han manifestado cambios muy importantes en la constitución y composición de los hogares, destacando el creciente retraso de la emancipación juvenil y del matrimonio, y la mayor autonomía domiciliar de las personas mayores

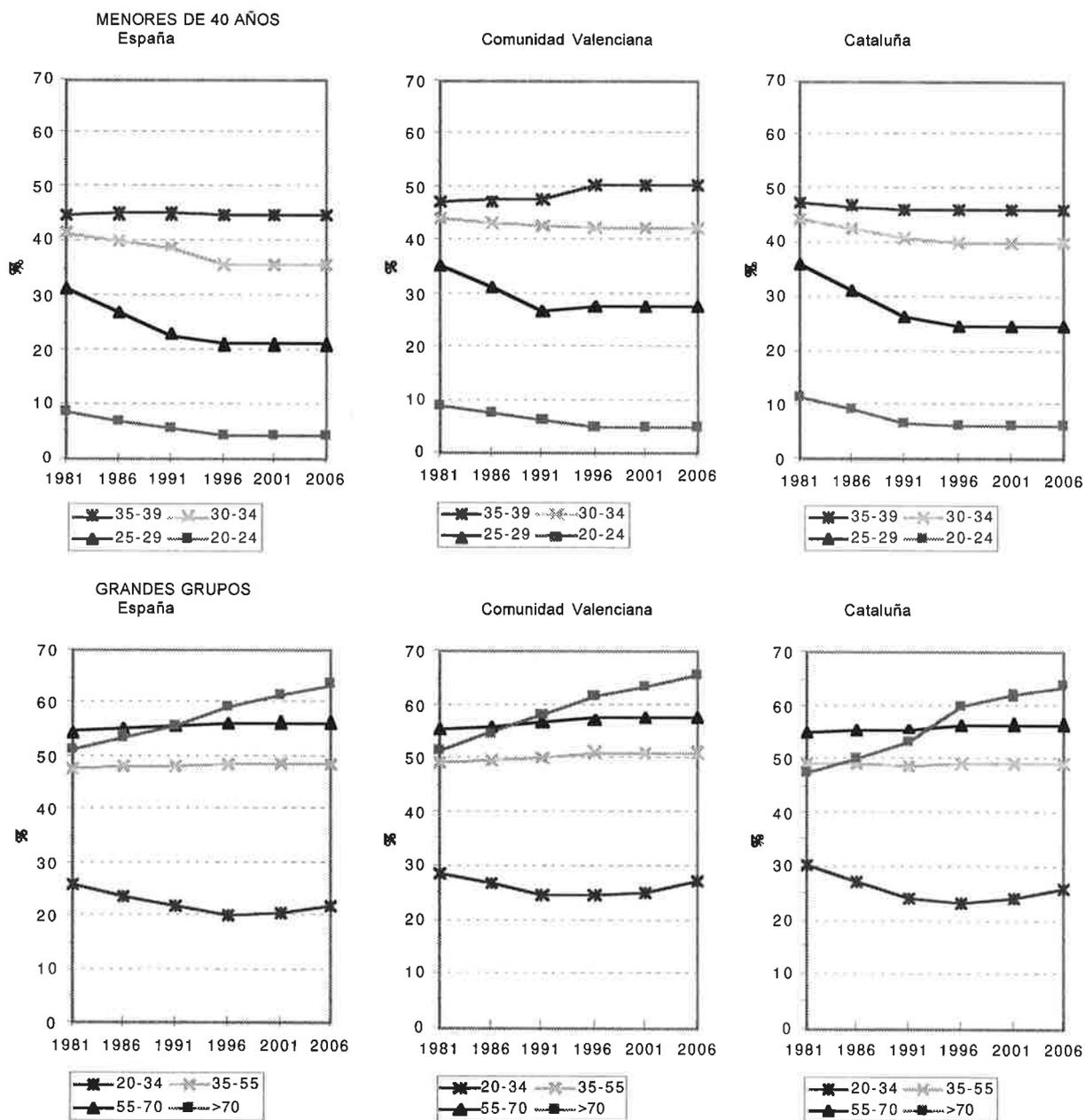
La población habita en las viviendas formando unidades familiares u hogares. En los últimos años se han modificado diferentes aspectos de la estructura de hogares: ha disminuido el número medio de personas por hogar y se ha retrasado la edad de inicio de constitución de los hogares independientes. La disminución del tamaño medio de los hogares se debe al menor número de hijos por el descenso de la fecundidad y al mayor número de hogares que no están formados por parejas con hijos pequeños: hogares unifamiliares y parejas sin hijos, hogares de ancianos... El retraso en el momento de la constitución de los hogares se debe a las dificultades que han encontrado los jóvenes para emanciparse en condiciones de suficiencia y estabilidad económica, debido a las dificultades de entrada al mercado laboral, y también debido al coste efectivo de la vivienda.

El indicador utilizado para informar sobre la edad y la frecuencia en la formación de hogares independientes son las tasas de jefatura de hogar. Estas tasas indican la proporción de individuos que en cada grupo de edad se declaran persona principal de un hogar (figura 2). La suma de personas principales de una población es equivalente a la cifra de hogares.

El *retraso en la constitución de los hogares jóvenes* se manifiesta por la gran disminución de la tasa de jefatura del grupo 20-24 y del 25-29 entre 1981 y 1996. En España, la tasa del primer grupo ha bajado del 8,7% al 4,1%, mientras que la del grupo 25-29 ha pasado del 31,2% al 21,1%. El mayor impacto **negativo** sobre la demanda agregada de vivienda lo ha ejercido el comportamiento del grupo 25-29. El número de hogares encabezados por jóvenes de 20 a 29 años era de más de un millón en 1981 y de poco más de 800 mil en 1996. Sin embargo, el retraso no significa cancelación de la independencia familiar. Si se considera el conjunto de los jóvenes adultos (20-39 años) el número de hogares ha pasado de 3,1 a 3,2 millones en esos quince años.

La Comunidad Valenciana se distingue de España en que la propensión de los jóvenes a formar hogares ha sido siempre más elevada y en que la pérdida de autonomía familiar ha sido menor desde 1981. Es decir, la especificidad de la Comunidad Valenciana se ha intensificado en los últimos años. Ello ha conducido a que el aumento del número absoluto de jóvenes ha podido compensar el moderado decrecimiento de la autonomía familiar, de

Figura 2.- Tasas de jefatura de hogar desde 1981 a 1996 y extrapoladas hasta 2006 por edad de la persona principal. España, Comunidad Valenciana y Cataluña



manera que el número total de hogares encabezados por personas de 20 a 29 años se ha mantenido prácticamente constante (112 mil en 1981, 107 mil en 1996). Es más, el número de hogares encabezados por el conjunto de adultos jóvenes (20-39) se ha incrementado en un

22%, casi el mismo porcentaje relativo que el de la población de ese segmento. En definitiva, en la Comunidad Valenciana los jóvenes han podido sortear mejor las dificultades a la hora de formar sus propios hogares. Por el contrario, en Cataluña han disminuido no sólo el número de hogares formados por menores de 30 años, sino incluso el del conjunto del grupo 20-39.

5.- Mientras que la población prácticamente no ha crecido en los últimos 20 años, el número de hogares no ha dejado de aumentar

Las dificultades que han encontrado los jóvenes para llevar a cabo su emancipación residencial no han sido óbice para que el número de hogares total haya aumentado a un ritmo sensiblemente mayor que el del conjunto de la población (figura 3 y figura 4). Existe una independencia relativa entre la evolución del crecimiento demográfico y la evolución del número de unidades residenciales. Por lo tanto, el simple ritmo de crecimiento de la cifra de población es un indicador engañoso para la evaluación de la demanda residencial.

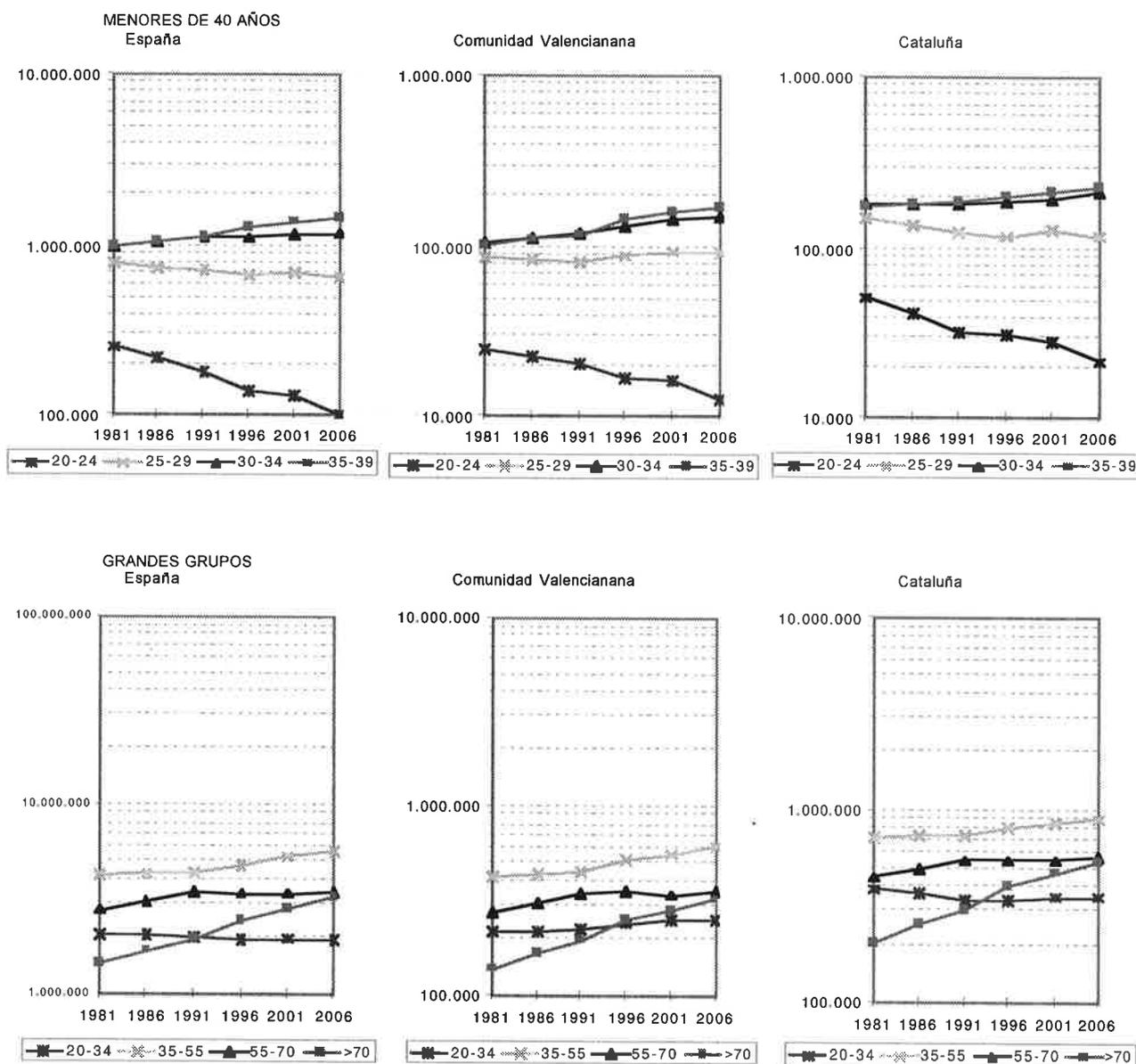
El número de hogares depende principalmente del *volumen de la población adulta* existente, que es la candidata a disponer de un hogar propio. Esta cifra ha estado siempre en aumento desde 1981, ya que los grupos de edad adulta se han ido engrosando con los nacidos en los años del *baby boom* anterior a 1975. Por otro lado, la mejora de la esperanza de vida conlleva que las generaciones de ancianos sean cada vez más numerosas. Así las cosas, el número de adultos españoles ha pasado de poco más de 24,7 millones en 1981 a 29,7 en 1996, un aumento absoluto de 5 millones y un aumento relativo de más del 20%. Esto explicaría la fortaleza de la demanda de los años noventa, imputable a un elevado potencial de demanda, reforzado por la demanda de jóvenes adultos que retrasaron su emancipación en los años ochenta.

En la Comunidad Valenciana, el incremento de la cifra de adultos ha sido aún más remarcable. El volumen absoluto ha pasado de 2,24 millones en 1981 a 2,79 en 1996, lo que en términos relativos equivale a un incremento de prácticamente el 25%. El efecto de la estructura demográfica sobre la demanda ha sido más importante en esta región, al contrario de lo sucedido en Cataluña, donde el aumento del número de adultos sólo ha sido del 15,6%.

A estos elementos demográficos directamente vinculados con la estructura de la población cabe añadir diferentes modificaciones en las propensiones de los adultos a formar hogares independientes (tabla 1). Los *ancianos* tienden cada vez más a vivir de manera autónoma respecto de los hijos, dado que las parejas sobreviven juntas hasta edades superiores y a que cada miembro por separado puede valerse por sí mismo en mejores condiciones, tanto por motivos de salud como económicos. En España en 1996 existe un 15% más de hogares encabezados por mayores de 70 años de los que habría si este grupo de edad todavía formase

hogares propios como en 1981. Esto significa 326 mil hogares de ancianos más. En la Comunidad Valenciana, el cambio de hábitos residenciales de la población anciana todavía ha sido más acusado: en 1996 hay un 19% más de hogares encabezados por ancianos de lo que cabría esperar según la situación de 1981 (40 mil hogares más). En Cataluña, la transformación del panorama residencial de los ancianos ha sido más llamativa todavía: puede estimarse que el número de hogares de ancianos de 1996 ha superado en un 26% el que se hubiese dado de continuar la situación de 1981 (84 mil hogares más).

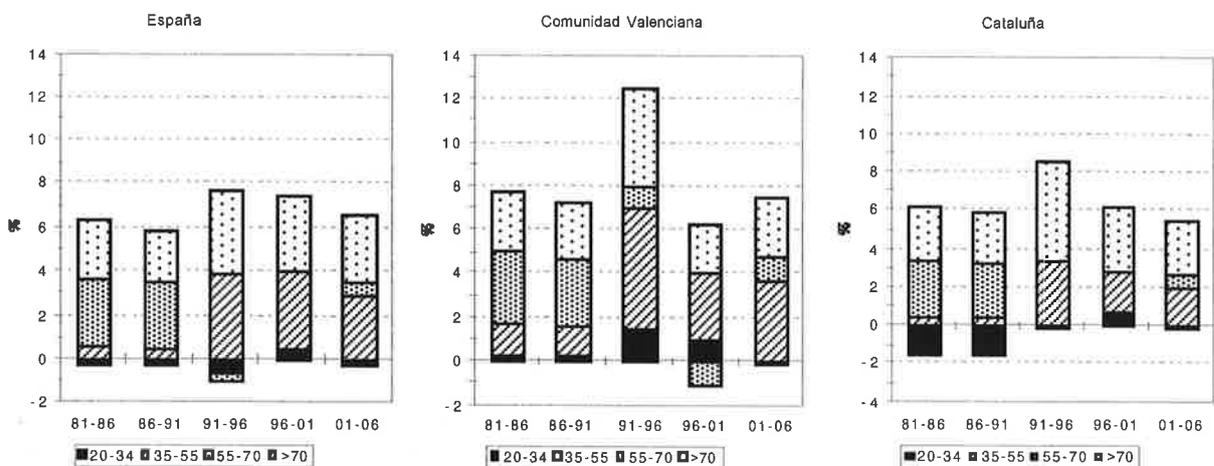
Figura 3.- Personas principales desde 1981 a 1996 y extrapoladas hasta 2006 por edad de la persona principal. España, Comunidad Valenciana y Cataluña



Las nuevas formas de hogar debidas al aumento de la divorcialidad o al incremento de las opciones no nucleares también han afectado a los adultos maduros durante los últimos años. En España el número de hogares del segmento 35-55 es un 3% superior a lo esperable según la situación de 1981. En la Comunidad Valenciana el incremento ha sido del 4%. Sólo en Cataluña no se aprecia una modificación importante.

Figura 4.- Distribución de la variación relativa del número de hogares durante 1981 y 1996 y proyectada para el período 1996-2006 según la edad de la persona principal. España, Comunidad Valenciana y Cataluña

DISTRIBUCIÓN DE LA VARIACION RELATIVA



DISTRIBUCIÓN DE LA VARIACION ABSOLUTA

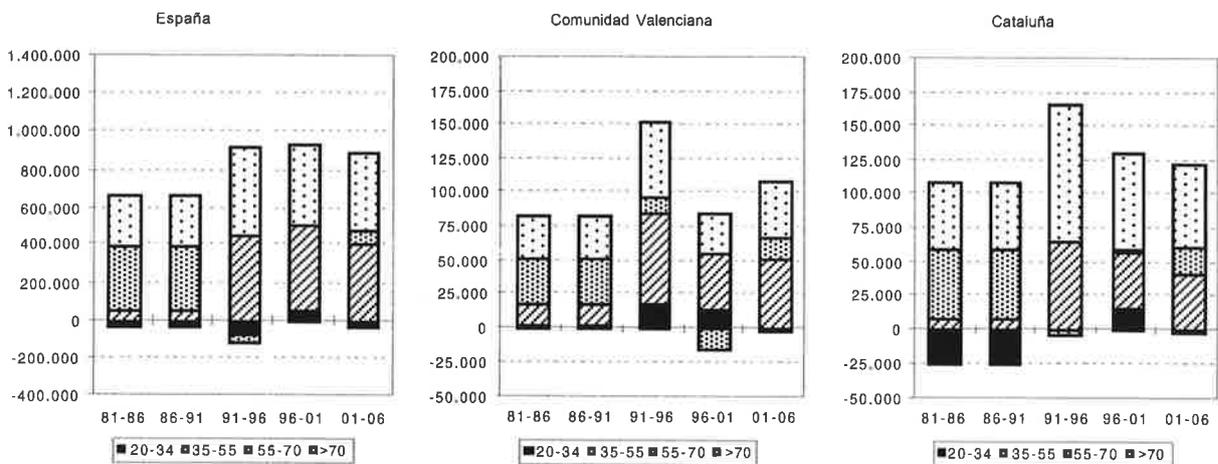


Tabla 1.- Relación entre hogares reales o estimados y los hogares teóricos según tasas de jefatura de hogar de 1981. España, Comunidad Valenciana y Cataluña

ESPAÑA

Edad Persona principal	CENSO 1981	CENSO 1991	ESTIMACIÓN 1996
<20	1,00	0,97	0,97
20-24	1,00	0,64	0,47
25-29	1,00	0,73	0,68
30-34	1,00	0,94	0,86
35-39	1,00	1,01	1,00
<35	1,00	0,82	0,75
35-55	1,00	1,01	1,03
55-70	1,00	1,02	1,03
>70	1,00	1,09	1,15
Total	1,00	0,99	0,99

COMUNIDAD VALENCIANA

Edad Persona principal	CENSO 1981	CENSO 1991	ESTIMACIÓN 1996
<20	1,00	0,87	0,87
20-24	1,00	0,71	0,56
25-29	1,00	0,77	0,78
30-34	1,00	0,97	0,96
35-39	1,00	1,01	1,07
<35	1,00	0,86	0,85
35-55	1,00	1,01	1,04
55-70	1,00	1,03	1,03
>70	1,00	1,12	1,19
Total	1,00	1,00	1,02

CATALUÑA

Edad Persona principal	CENSO 1981	CENSO 1991	ESTAD. POBL. 1996
<20	1,00	0,38	0,91
20-24	1,00	0,58	0,54
25-29	1,00	0,73	0,68
30-34	1,00	0,93	0,90
35-39	1,00	0,97	0,97
<35	1,00	0,80	0,77
35-55	1,00	0,99	1,00
55-70	1,00	1,01	1,02
>70	1,00	1,12	1,26
Total	1,00	0,97	1,00

6.- El parque global de viviendas aumenta más que el número de hogares, es decir, que el parque de viviendas principales

El número total de viviendas tiene tres componentes según la intensidad temporal de su uso: vivienda principal, vivienda secundaria y vivienda desocupada. La vivienda principal es la dedicada a residencia habitual de un hogar. La vivienda secundaria sólo es ocupada durante cortas temporadas del año y requiere de la existencia de una vivienda principal. Las viviendas desocupadas, por definición, no son ocupadas como residencia en ningún momento, hasta el momento en que pasa a ser vivienda ocupada. Es por ello que el número de viviendas puede incrementarse a velocidad distinta que el número de hogares (tabla 2).

Tabla 2.- Relación base 100 entre los individuos, hogares y viviendas existentes en 1991 respecto 1981. España, Comunidad Valenciana y Cataluña

	Comunidad		
	Valenciana	Cataluña	España
Individuos	106	102	103
Hogares	116	109	112
Total de viviendas	121	112	117

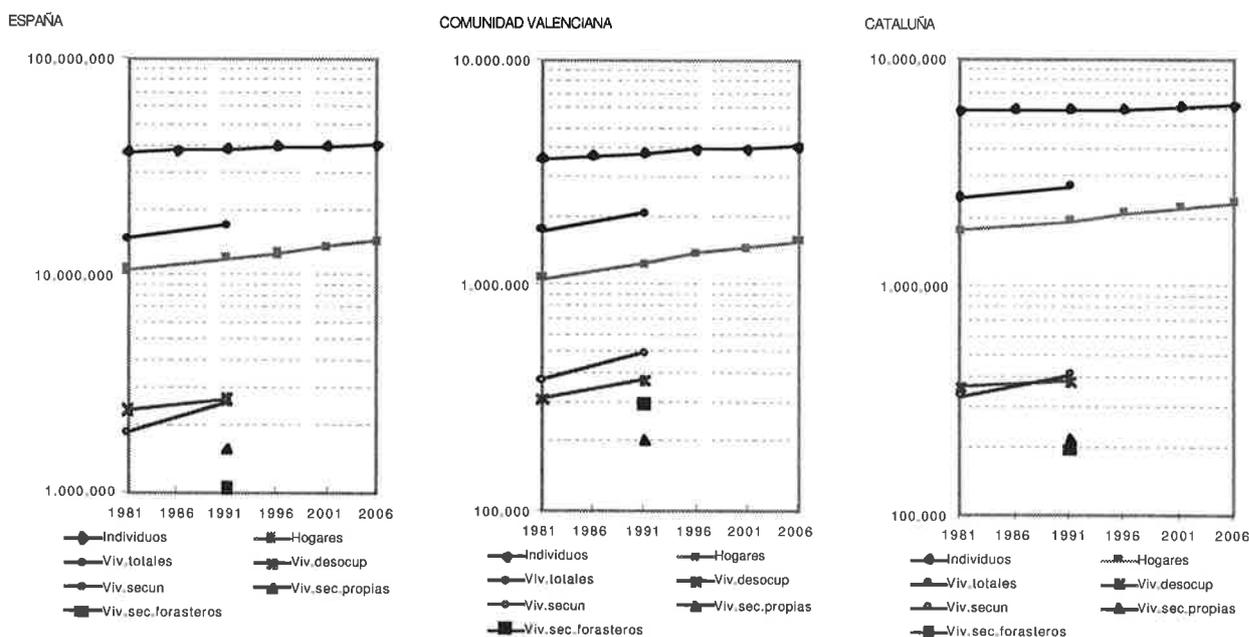
Podemos calificar la demanda de *viviendas principales* como la que conforma el componente demográfico de la demanda de viviendas. Cuánta mayor sea la participación de este tipo de viviendas en la evolución del mercado residencial mayor será la determinación originada en las tendencias demográficas.

En la Comunidad Valenciana puede decirse que el componente no demográfico de la demanda de vivienda es más importante que en el resto de España, ya que el peso de la *vivienda secundaria* sobre el total del mercado es mayor. No sólo hay una proporción mayor de vivienda secundaria sino que entre 1981 y 1991 la participación de la vivienda secundaria en el aumento del parque total también ha sido superior. No menos del 33,5% del incremento del parque se debe a este segmento, que no está directamente relacionado con la evolución demográfica. En el conjunto de España la participación de la vivienda secundaria no es nada despreciable, aunque es algo menor: un 29,8%. A pesar de la vocación turística de Cataluña la participación de las viviendas secundarias en el incremento del parque se ha limitado al 27,7%.

7.- Contrariamente a lo que ocurre en el conjunto español, en la Comunidad Valenciana las residencias secundarias superaban (en 1991) las viviendas desocupadas, y las residencias secundarias propiedad de forasteros superaban a las pertenecientes a los propios habitantes

La vivienda secundaria localizada en una comunidad no está directamente relacionada con la población residente en esa comunidad. Una parte está ocupada por *residentes* y otra parte, bastante importante, por *forasteros*, no residentes en la comunidad. En el caso de la Comunidad Valenciana la demanda de viviendas secundarias viene en primer lugar del exterior de la comunidad. Puede estimarse, a partir de la información de la Encuesta Sociodemográfica, que por cada vivienda secundaria ocupada por un valenciano en su comunidad, hay 1,4 ocupadas por un no residente (204 mil y 292 mil respectivamente para el año 1991). En el conjunto de España, no se da por supuesto esta relación y las viviendas ocupadas estacionalmente por extranjeros son menos numerosas que las ocupadas por españoles. También en el caso de Cataluña se observa que la mayor parte de sus viviendas secundarias están ocupadas por residentes en la propia comunidad (figura 5).

Figura 5.- Evolución de la población y de las viviendas según uso. España, Comunidad Valenciana y Cataluña



8.- Es imposible predecir desde criterios demográficos la evolución del stock de vivienda desocupada y de residencias secundarias propiedad de forasteros

Si no hay ningún hogar que ocupe ni habitual ni estacionalmente una vivienda, a la que llamamos desocupada, no existe ningún elemento en el cual la demografía pueda basar la evaluación de la tendencia futura de las *viviendas desocupadas*. Este grupo funciona más bien como un indicador sobre la salud y el buen funcionamiento del mercado de la vivienda, sobre el ajuste entre la oferta y la demanda económicamente expresada. También funciona como un indicador de calidad del parque de vivienda, sobre todo del parque antiguo usado. Por otro lado, muchas viviendas oficialmente desocupadas pueden dedicarse en verdad a usos turísticos de temporada, lo que explicaría la mayor proporción de viviendas desocupadas en la Comunidad Valenciana. Por ello, las mejores aproximaciones a la evolución de la vivienda desocupada se pueden efectuar directamente desde la economía o desde el urbanismo.

Sobre la vivienda secundaria la demografía puede apuntar más elementos. La dificultad estriba en que no todos los hogares poseen una vivienda secundaria y en que éstas también son poseídas por hogares residentes fuera del ámbito de estudio. Las viviendas secundarias de residentes pueden ser tratadas mediante tasas específicas por edad, sexo y posición socioeconómica a partir de la Encuesta Sociodemográfica. A partir de esta información pueden aplicarse algunas de las técnicas de proyección hacia el futuro de las tasas del presente. Por lo tanto, es más complicado para la Comunidad Valenciana realizar una proyección desde la demografía de la evolución de las viviendas secundarias porque la participación de no residentes es mayoritaria. Otra dificultad añadida estriba en la necesidad de disponer de varios pivotes temporales para incorporar en el análisis la tendencia evolutiva del pasado reciente.

9.- La evolución del parque de residencia secundaria perteneciente a residentes en la Comunidad obedecerá a corrientes de tipo contrario, siendo difícil de predecir el sentido de la evolución

Por un lado, puede pensarse que en el futuro habrá un aumento del nivel de vida de los hogares españoles lo que conduciría a un aumento de las tasas específicas de posesión de viviendas secundarias. Por otro lado, el aumento del nivel de vida puede conducir a que haya una mayor preferencia por nuevas formas de ocio vacacional que no impliquen el desplazamiento permanente a la misma vivienda secundaria. Asimismo, los cambios en la

estructura por edad y estado matrimonial de la población pueden llevar a concentrar recursos financieros en la adquisición de la vivienda principal, en detrimento de la secundaria.

10.- La evolución de la demanda de residencias principales ha de ser indudablemente creciente, por el aumento del número previsible de hogares. Seguirán aumentando los hogares encabezados por personas maduras y ancianas, mientras que aumentará con toda probabilidad la autonomía domiciliar de los jóvenes

La demografía aporta elementos de análisis muy sólidos para prever la evolución de la demanda residencial generada por la vivienda principal, que, incluso en la Comunidad Valenciana todavía generaba más del 65% del total de demanda residencial, y que en el conjunto de España representaba más del 70%, entre 1981 y 1991.

Por un lado, puede estimarse el número de hogares que corresponderá a la población adulta futura durante los próximos 20 años, en caso de que la estructura y composición familiar no varíe. Es decir, se puede ofrecer una imagen bastante fiel del *potencial de demanda residencial* en un contexto de estabilidad familiar. En el caso concreto de la Comunidad Valenciana, es importante destacar que los adultos (mayores de 20 años) no dejarán de aumentar durante los próximos años, como mínimo hasta el 2006.

Por otro lado, la demografía es capaz de imaginar posibles inflexiones en las propensiones a formar hogar por los adultos del futuro próximo. Y puede decirse que no sólo aumentará el número absoluto de adultos sino que estos formarán un número mayor de hogares. Tres son las tendencias previsibles: a) la población anciana continuará el proceso de incremento de su autonomía residencial, b) proseguirá la consolidación e incremento de formas familiares atípicas entre los adultos maduros, provocando una mayor demanda de viviendas, y c) mejorarán las condiciones en que los jóvenes acceden a su emancipación residencial, lo que llevará a un adelanto de la misma.

11.- Proyecciones: buenas perspectivas para el mercado residencial a medio plazo

El medio para evaluar los principales rasgos de la evolución futura de la demanda residencial ha sido la proyección del número de hogares. Para ello se han utilizado proyecciones de población ya existentes y publicadas: del *Instituto de Demografía* del CSIC para la Comunidad Valenciana y España, del *Institut d'Estadística de Catalunya* (Idescat) para el caso catalán. A las poblaciones proyectadas por edad del 2001 y 2006 se han aplicado las tasas de jefatura de hogar de 1996, que para el caso catalán derivan directamente de la Estadística de Población del Idescat, y para los casos valenciano y de España son

estimaciones calculadas a partir de la información suministrada por la Encuesta de Población Activa (EPA). De esta manera se han obtenido los hogares que habría en 2001 y 2006 si continuase la frecuencia y la edad de formación de hogares de 1996 y si, para las personas de mayor edad, prosiguiera la tendencia a incrementar su autonomía domiciliar. Como suponemos que ese año 1996 representa un umbral mínimo, forzado por las dificultades laborales y del mercado de la vivienda, las cifras de hogares, también por edad, representan en dicho año cifras mínimas: la realidad futura se situará con toda probabilidad por encima, no por debajo; es decir, habrá más demanda residencial de la que se infiere de la extrapolación aquí propuesta.

Los principales resultados de la extrapolación de las tasas de jefatura de hogar de 1996 al período posterior hasta el 2006 (tabla 3) confirman lo dicho en el apartado 9. Aun cuando *no* hubiese ningún cambio en la frecuencia y la edad de formación de los hogares, el número total de hogares valencianos, es decir el de viviendas principales, aumentaría como mínimo en 177 mil, lo que representa un incremento del 12,9% en diez años. En la Comunidad Valenciana, *aunque no mejorase el acceso a la vivienda*, la evolución de la estructura demográfica garantizaría un incremento mínimo del 2,3% de los hogares encabezados por jóvenes de 25-29 años, del 11,4% en el caso del grupo 30-34 y del 16,2% del grupo 35-39. Con toda seguridad, dadas las positivas tendencias laborales, el aumento será superior, sobre todo de los hogares de menores de 30 años. La evolución de los hogares de jóvenes adultos de entre 30 y 40 años abre buenas perspectivas para el mercado de vivienda de mejora, que pueden extenderse en función de la positiva evolución del número de hogares maduros, de mayor edad, cuyo número también evolucionará positivamente. En el resto de España, el aumento del número de hogares encabezados por jóvenes adultos o maduros no es tan espectacular.

12.- La Comunidad Valenciana presenta características diferenciales que la convierten en un ejemplo de gran interés para el estudio de las relaciones entre variables sociodemográficas

Situada en el contexto comparativo de nuestro estudio (España, Cataluña) la Comunidad Valenciana presenta las siguientes características:

- . mayor nivel de empleo
- . mejores condiciones de acceso a la vivienda
- . edad más joven al constituirse la familia
- . mayor fecundidad
- . mayor crecimiento demográfico

Tabla 3.- Principales resultados de la proyección de hogares al 2006. Distribución de los hogares por edad de la persona principal. España, Comunidad Valenciana y Cataluña

		España				
		DATOS REALES			EXTRAPOLACIÓN TASAS	
Edad pers. principal		1981	1991	1996	2001	2006
<20		27.965	27.845	25.772	20.499	17.318
20-24		255.974	181.016	137.095	129.064	101.635
25-29		792.960	711.128	684.213	702.181	660.250
30-34		1.017.895	1.113.053	1.108.555	1.155.729	1.187.748
35-39		1.006.907	1.131.115	1.276.329	1.397.457	1.453.620
20-34		2.066.829	2.005.197	1.929.863	1.986.974	1.949.633
35-55		4.274.918	4.384.621	4.843.519	5.288.686	5.690.188
55-70		2.776.747	3.452.367	3.409.295	3.409.873	3.481.905
>70		1.439.982	1.982.045	2.436.562	2.867.184	3.283.007
Total hogares		10.558.476	11.824.230	12.619.239	13.552.717	14.404.733
		Comunidad Valenciana				
		DATOS REALES			EXTRAPOLACIÓN TASAS	
Edad pers. principal		1981	1991	1996	2001	2006
<20		2.258	2.125	2.076	1.614	1.307
20-24		24.898	20.244	16.927	16.431	12.745
25-29		87.004	82.628	90.320	95.640	92.410
30-34		106.327	121.715	135.453	144.943	150.850
35-39		102.061	119.406	149.156	162.125	173.300
20-34		218.229	224.587	242.700	257.014	256.005
35-55		424.617	453.750	521.469	562.778	615.797
55-70		274.727	345.738	356.900	341.568	357.183
>70		138.725	197.023	252.916	283.617	322.776
Total hogares		1.056.298	1.221.098	1.373.985	1.444.977	1.551.761
		Cataluña				
		DATOS REALES			EXTRAPOLACIÓN TASAS	
Edad pers. principal		1981	1991	1996	2001	2006
<20		4.648	1.925	4.118	1.281	1.077
20-24		51.624	32.595	31.380	28.871	21.580
25-29		152.505	123.442	118.489	128.051	119.328
30-34		186.513	183.079	189.586	198.654	213.321
35-39		179.407	190.537	206.681	216.941	230.179
20-34		390.642	339.116	339.455	355.576	354.229
35-55		721.360	737.409	802.554	844.800	888.172
55-70		447.936	550.699	546.838	548.153	565.464
>70		203.920	303.895	404.990	475.759	538.644
Total hogares		1.763.858	1.931.119	2.093.837	2.224.289	2.346.509

Elaboración Centre d'Estudis Demogràfics.

Este conjunto de características, merecedoras todas ellas de una consideración indiscutiblemente positiva, diseña un entramado de posibles relaciones causales. En efecto, el mayor nivel de empleo y la vivienda más accesible pueden anticipar la formación de familias y conllevar así una mayor fecundidad y un mayor crecimiento demográfico. Pero también una mayor precocidad de la formación familiar puede fomentar la propensión a la actividad económica, de la misma manera que un mayor crecimiento demográfico puede activar la economía y crear empleo. De todo el conjunto, la única variable que aparece como inequívocamente independiente es la relativa a las mejores condiciones de acceso a la vivienda (precio, oferta). Por ello, las facilidades que en términos relativos ofrece el mercado de la vivienda valenciano pueden ser consideradas, hipotéticamente, como factor explicativo del resto.

Por consiguiente, una eventual política de apoyo a la constitución de las familias que buscara incidir en las medidas que pudieran favorecerla hallaría en el caso valenciano un ejemplo *virtuoso* digno de mayor estudio.