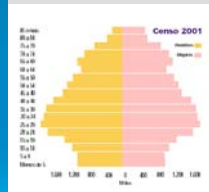
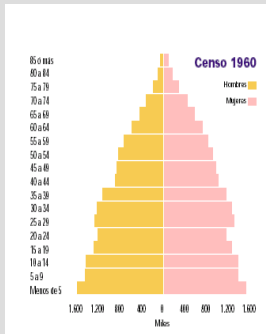
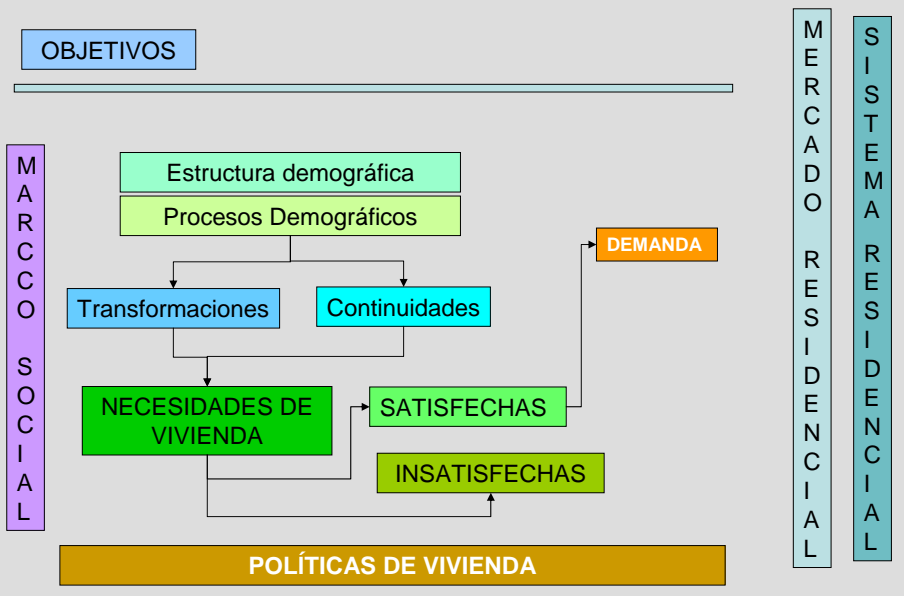
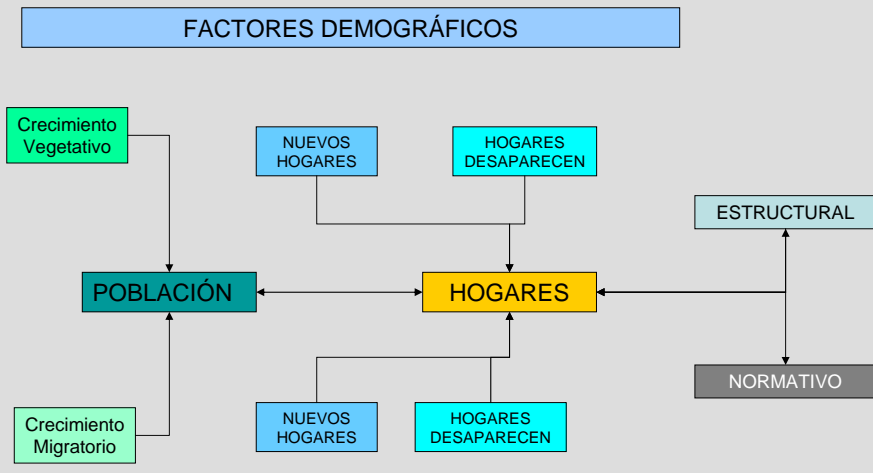
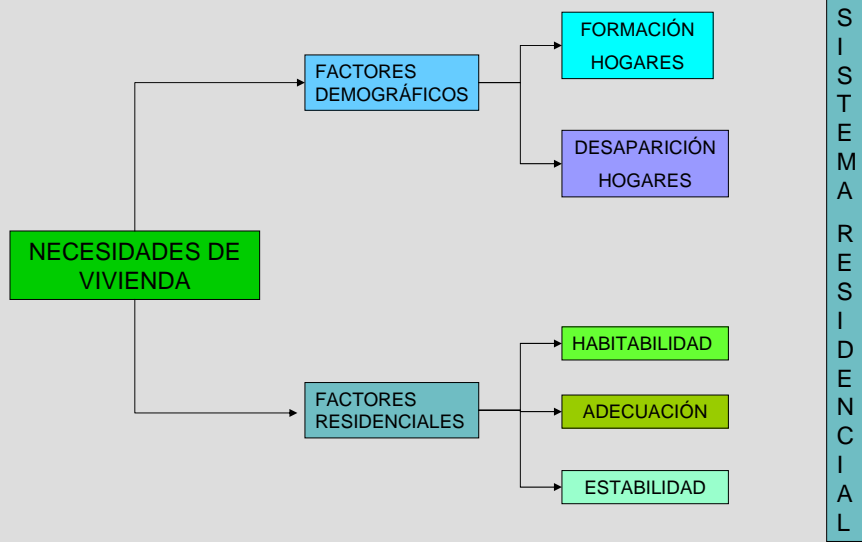


Nuevas realidades poblacionales y su repercusión en la demanda de viviendas



Luis Cortés (UCM)
16 Diciembre 2006





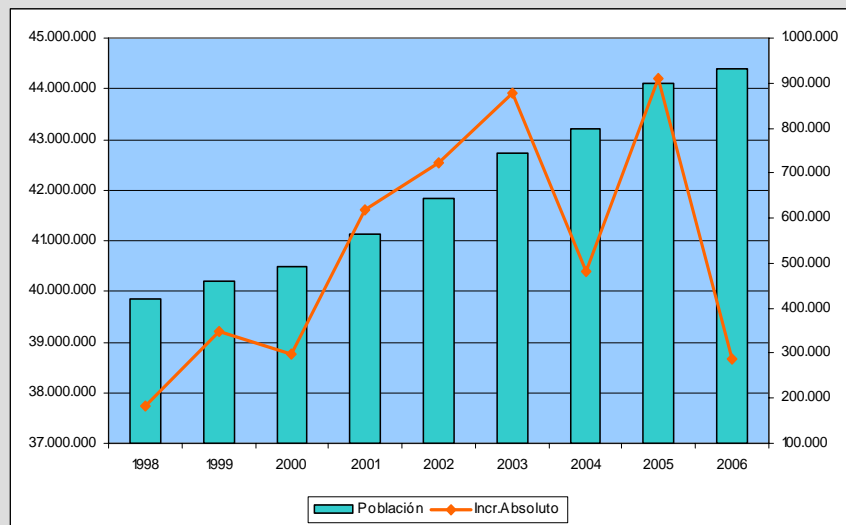
EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

- 1.- La población española continúa creciendo. Actualmente somos más de 44 millones de personas
- 2.- El ritmo de crecimiento ha sido elevado, por encima del 1% anual en los últimos años
- 3.- El crecimiento vegetativo tiene un peso muy reducido, aunque se está produciendo una cierta recuperación
- 4.- El factor más dinámico y de mayor peso es el saldo migratorio internacional que está representando tasas por encima del 75%.

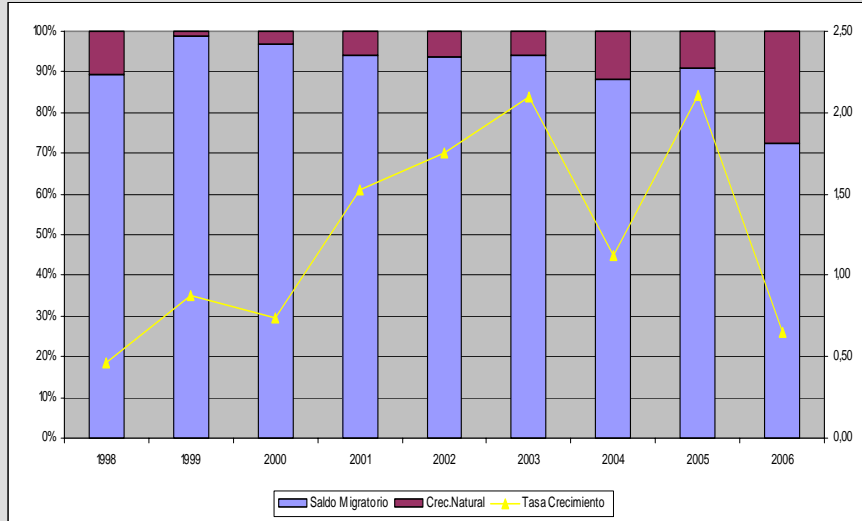
¿Qué consecuencias?

¿Hacia dónde vamos?

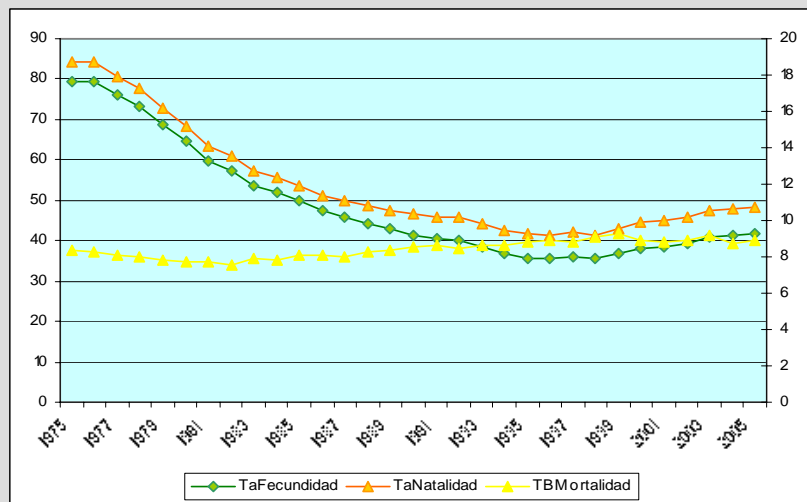
Evolución de la población de derecho. Incrementos absolutos interanuales (1998-2006)



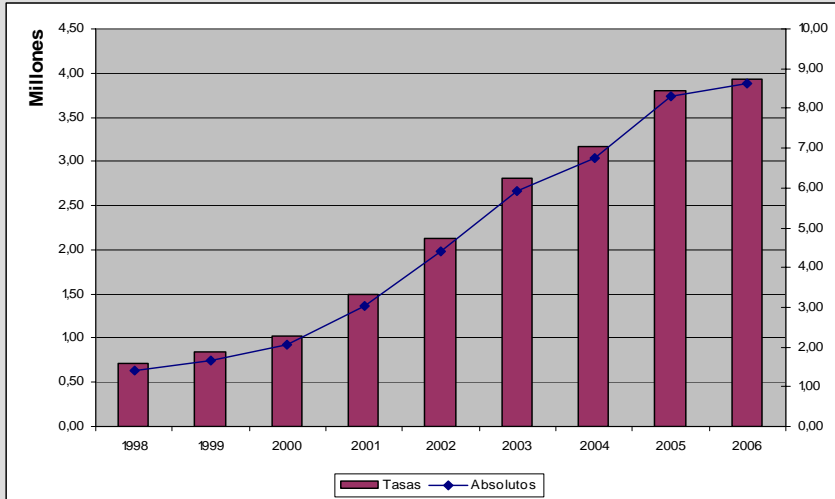
Componentes del crecimiento demográfico y tasa relativa de crecimiento (1998-2006)



Evolución de Natalidad, Mortalidad y fecundidad, 1975-2005

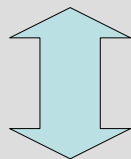


Evolución de la población extranjera, 1998-2006



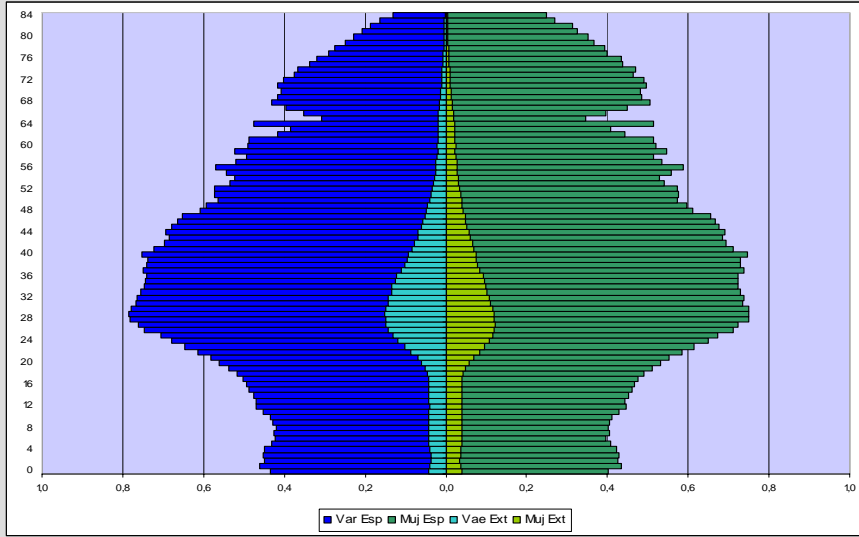
¿Qué consecuencias?

- 1.- Cambio importante en la estructura de la población → Pirámides
- 2.- Nuevas pautas natalistas que refuerzan el crecimiento interno de la población española
- 3.- Nuevos modelos de convivencia que ayudan a aumentar la complejidad y la movilidad de la estructura poblacional española
- 4.- Pautas de movilidad interna y externa que tienen una gran importancia sobre la estructura de las necesidades residenciales

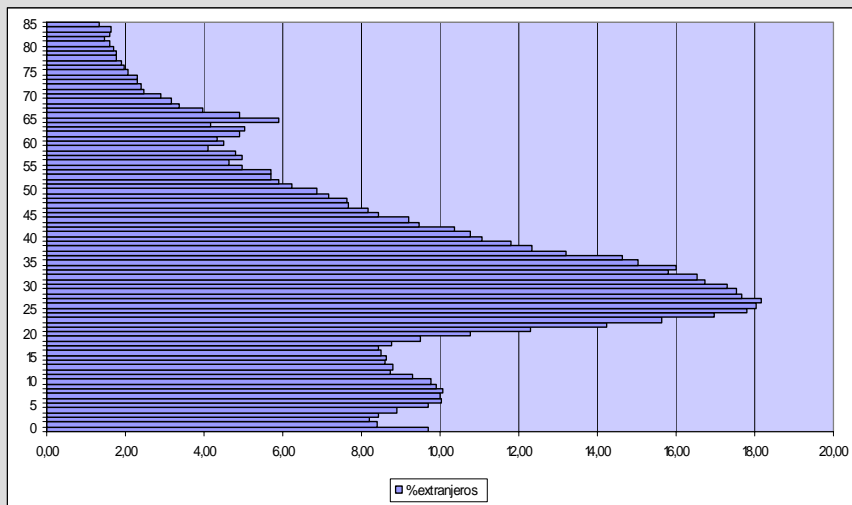


- 1.- Incremento de las necesidades de vivienda
- 2.- Incremento de las necesidades resueltas de manera insatisfactoria
- 3.- Nuevas necesidades derivadas de las estrategias migratorias y de su inserción social

Pirámide de la población española y extranjera, 2005

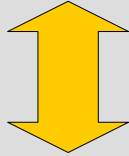


Peso de la población extranjera por edad, 2005



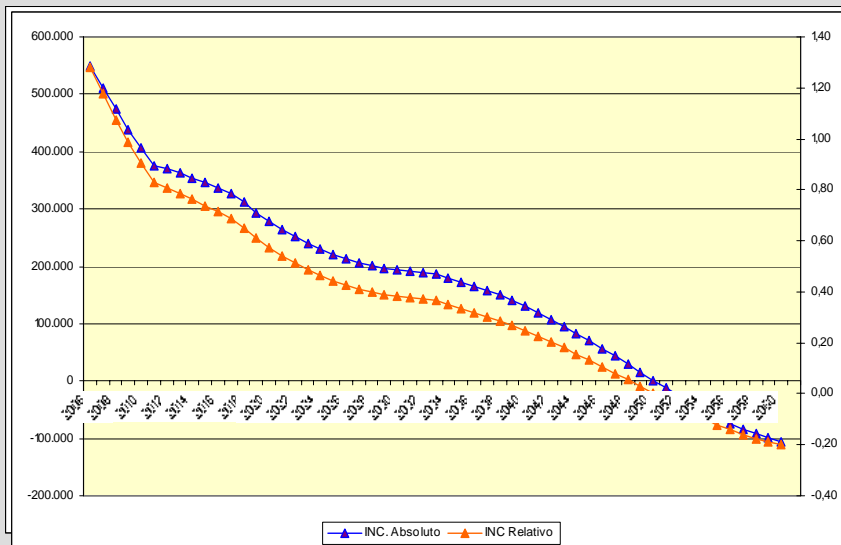
¿Hacia donde vamos?

- 1.- La población española va a mantener su crecimiento.
- 2.- El escenario migratorio internacional es el más difícil de estimar, aunque se prevé una reducción paulatina.
- 3.- El saldo vegetativo tenderá a ser negativo → mayor peso de las generaciones de más edad
- 4.- Cambio considerable en la estructura poblacional

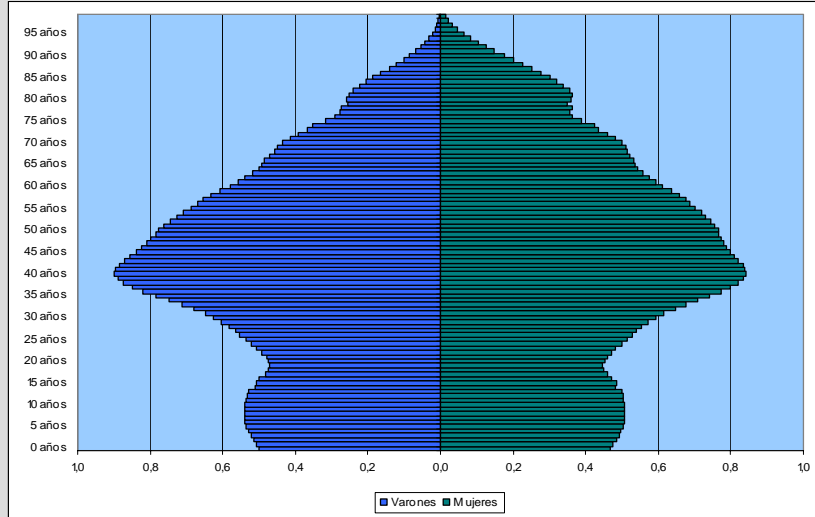


- 1.- Se modera muy lentamente a presión sobre las necesidades residenciales
- 2.- Se incrementa la presión sobre la movilidad
- 3.- Aumento considerable de las problemáticas de adecuación

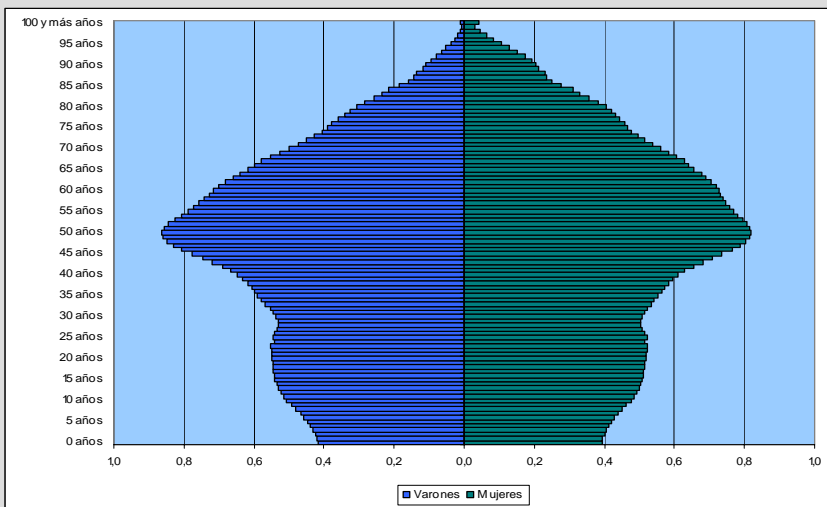
Evolución de la población proyectadas e incrementos absolutos y relativos, 2006-2060



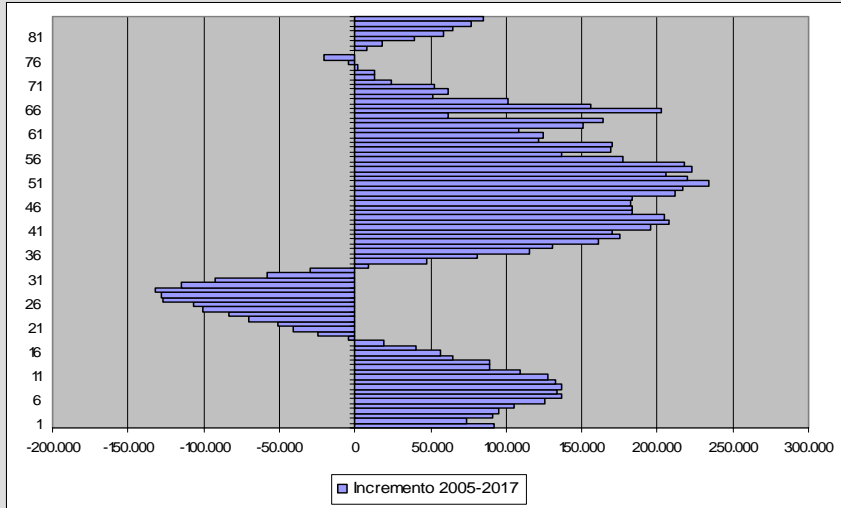
Pirámide de la población española proyectada, 2017



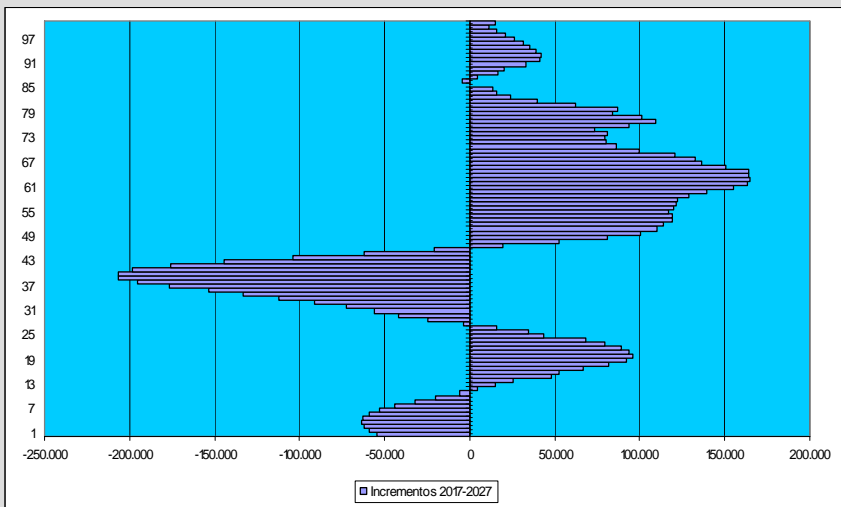
Pirámide de la población española proyectada, 2027



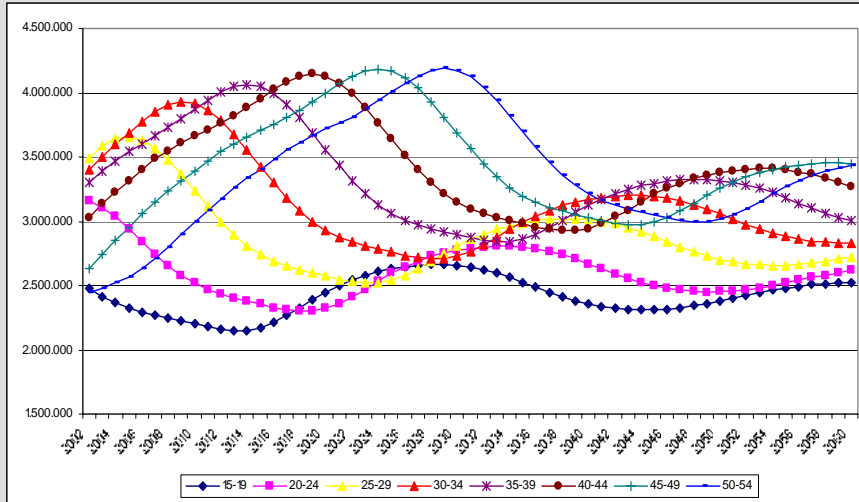
Evolución población proyectada por edad, 2005-2017



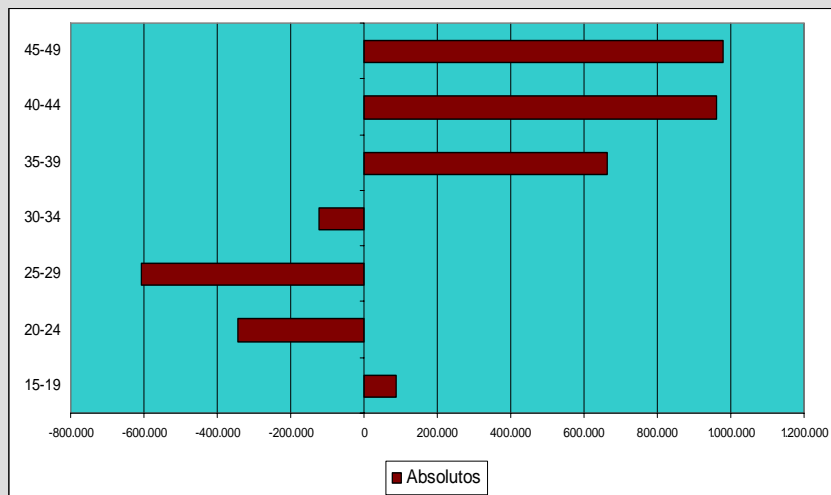
Evolución población proyectada por edad, 2017-2027



Evolución de los grupos de edad centrales proyectados (2002-2060)

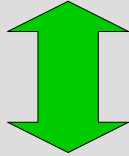


Evolución población proyectada por edad (grupos básicos) , 2005-2017



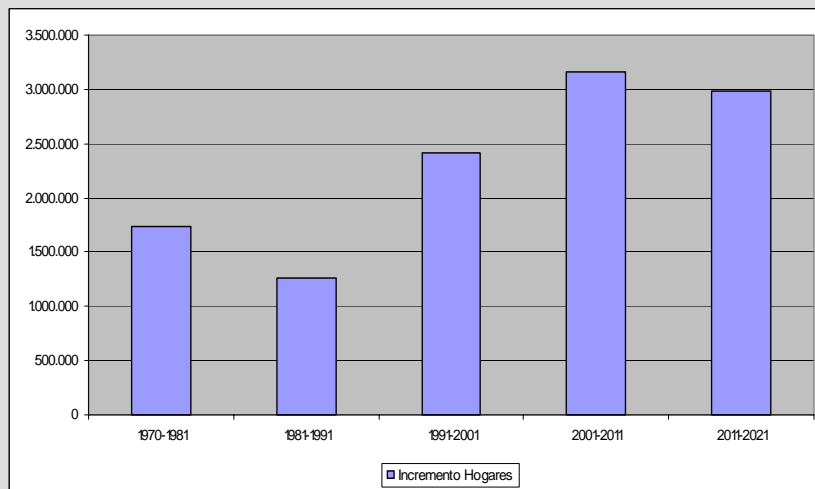
EL CRECIMIENTO DE LOS HOGARES

- 1.- Los hogares crecen por encima de lo que lo hace la población.
- 2.- Se mantiene la presión demográfica sobre las necesidades residenciales. Período 2001-2011 máxima presión
- 3.- Se reduce de manera notable el tamaño del hogar lo que hace aumentar el potencial de la misma población para generar necesidades residenciales
- 4.- Las estructuras de los hogares se hacen más complejas y variadas y aumenta de manera notable la movilidad

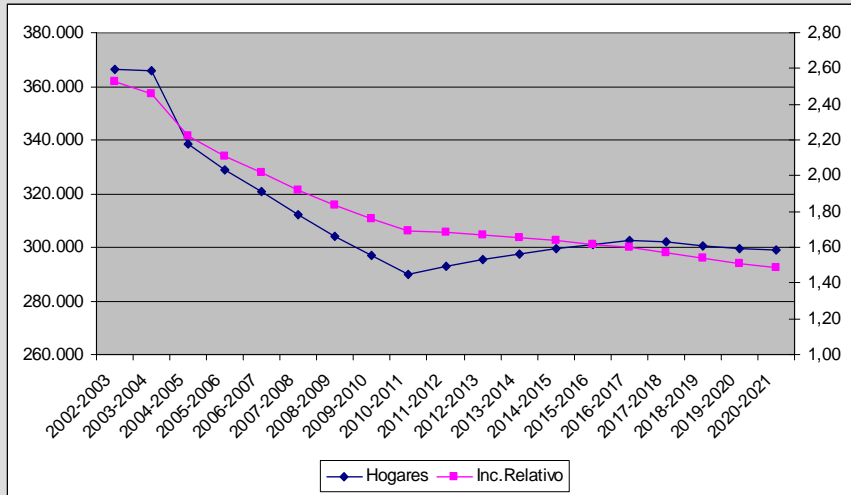


- 1.- Se modera muy lentamente la presión sobre las necesidades residenciales
- 2.- Se retrasa su manifestación generacional
- 3.- Aumenta los ciclos residenciales
- 4.- Se diversifica las exigencias para resolver las necesidades

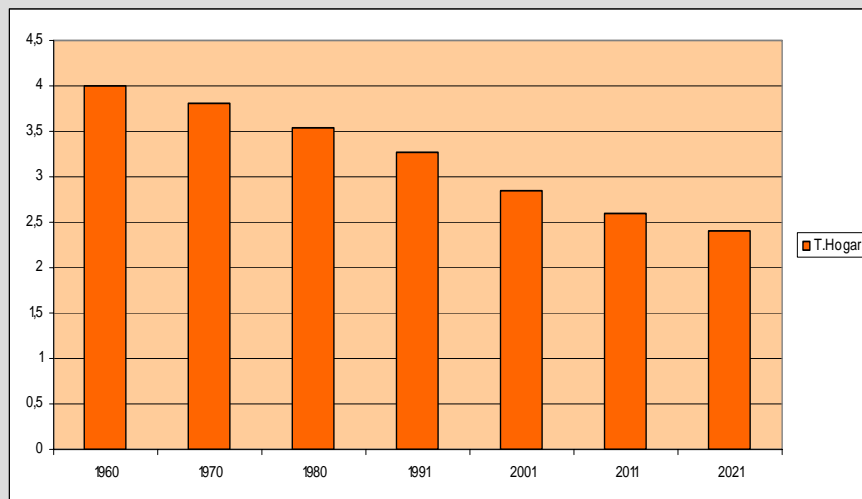
Evolución de los saldos decenales de hogares (1970-2021)



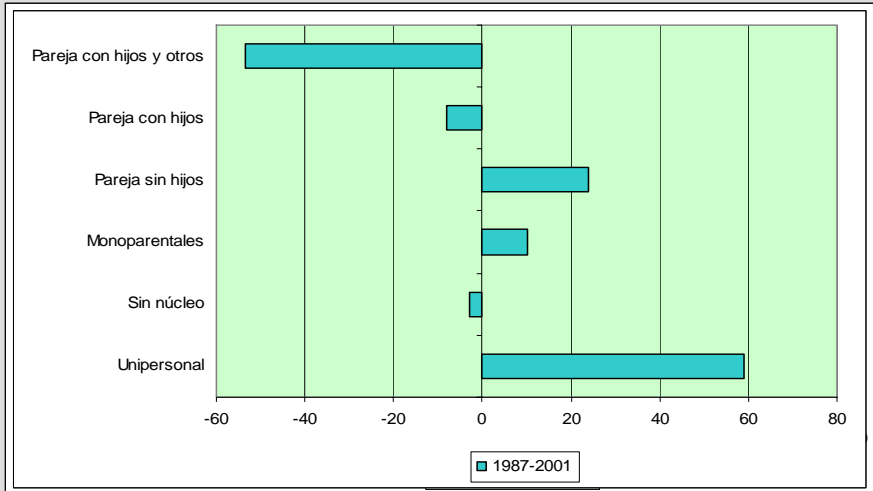
Estimación de la evolución del saldo de hogares (absoluto-relativo), 2002-2021



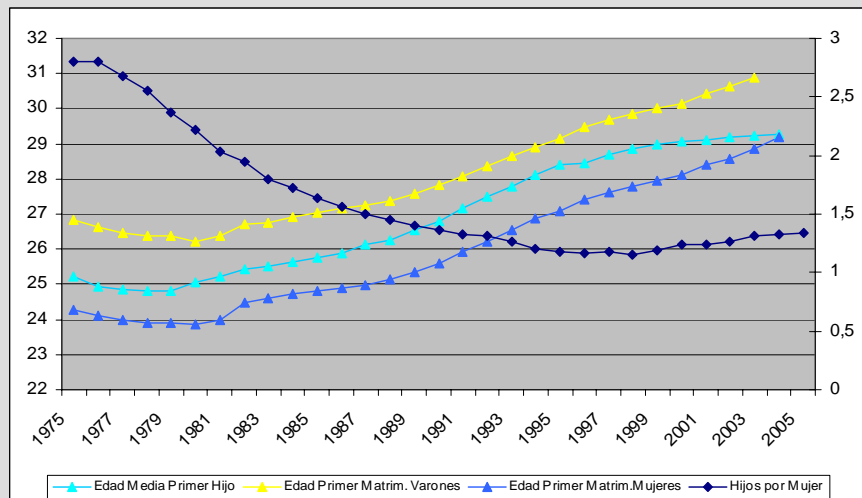
Evolución del tamaño del hogar, 1960-2021



Evolución de la estructura de los hogares españoles, 1987-2001



Evolución de los hijos por mujer, la edad media del primer hijo y la del matrimonio

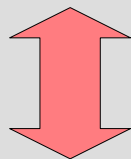


TRANSFORMACIÓN HOGARES

- 1.- **Reducción** muy importante del tamaño del hogar → mantendrá
 - Reducción de los hijos
 - Reducción de otros parientes → convivencia intergeneracional
 - Incremento autonomía mayores
- 2.- **Incremento** de los hogares unipersonales
 - Fundamentalmente de los mayores → 61,2 %
- 3.- **Incremento** de las parejas sin hijos
 - Mujer > 50 años → 68,7 % (nido vacío)
- 4.- **Incremento** moderado hogares monoparentales
 - Hijo > 22 años (68,7 %)
- 5.- **Disminución** moderada pareja con hijos
- 6.- **Disminución** importante pareja con hijos y otras personas

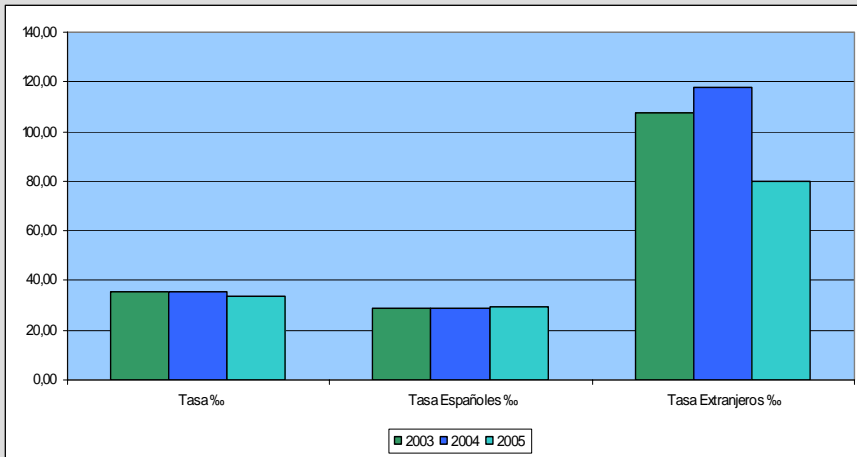
LAS MIGRACIONES INTERNAS

- 1.- Tienen una gran importancia como mecanismo de redistribución de la población en el territorio → Transforma pautas de localización
- 2.- Se está incrementando de manera notable la tasa de migraciones internas 2001-2002 → 1.159.000 ; 2003-2005 → 1.500.000 personas
- 3.- La tasa de migración de los extranjeros es mayor que la tasa de los españoles. 101 por mil frente a 29,13
- 4.- Fuerte protagonismo de los jóvenes aunque aumenta la edad media de los migrantes → el mayor peso de los jóvenes y adultos (hasta 40)

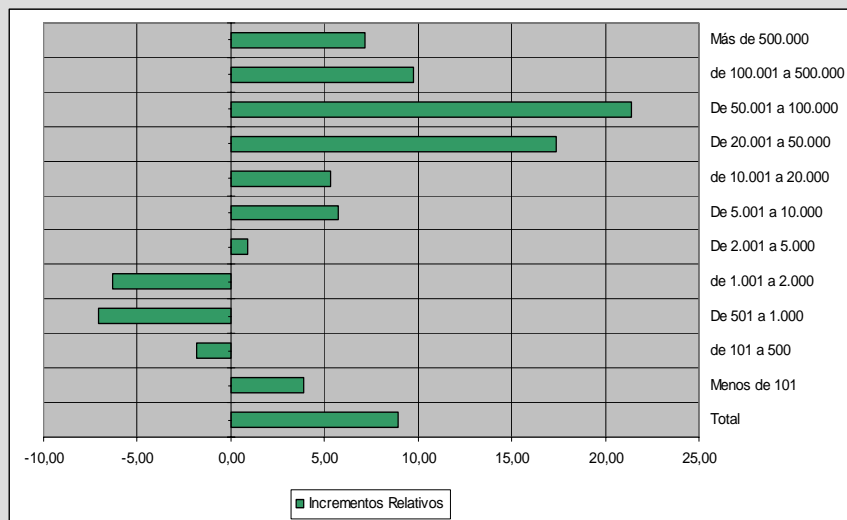


- 1.- Factor generador de necesidades de vivienda
- 2.- Redistribuye espacialmente estas necesidades y las lleva hacia otros lugares
- 3.- Razón de movilidad → Necesidades Aspiración
- 4.- Redistribución de las migraciones internacionales

Evolución Tasa Migración interna por nacionalidad, 2003-2005



Evolución de la distribución de la población española según tamaño Municipio, 2000-2005



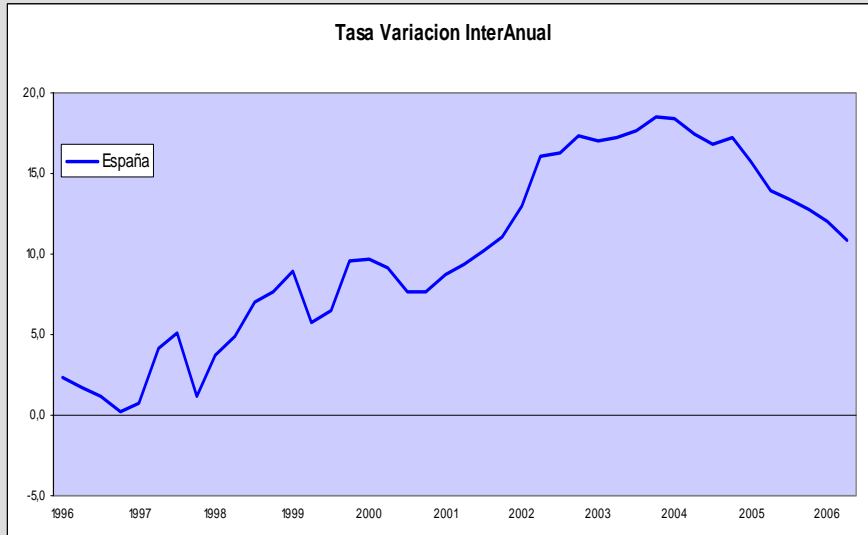
REPERCUSIÓN SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA

- 1.- Se mantiene la presión sobre la estructura residencial
 - 316.000 hogares/año (2001-2011)
 - 299.000 hogares/año (2011-2021)
 - 14.270.656/17.430.942/20.420.990
- 2.- Factores claves de la presión
 - Emancipación jóvenes
 - Inmigración Extranjera
 - Migraciones internas
 - Autonomía personas mayores
 - Nuevas formas familiares (Living Apart Together; divorcios)
- 3.- Redistribución de las necesidades → No siempre se resuelven donde se generan
 - Regiones metropolitanas
 - Municipios tamaño intermedio
 - Municipios zonas turísticas

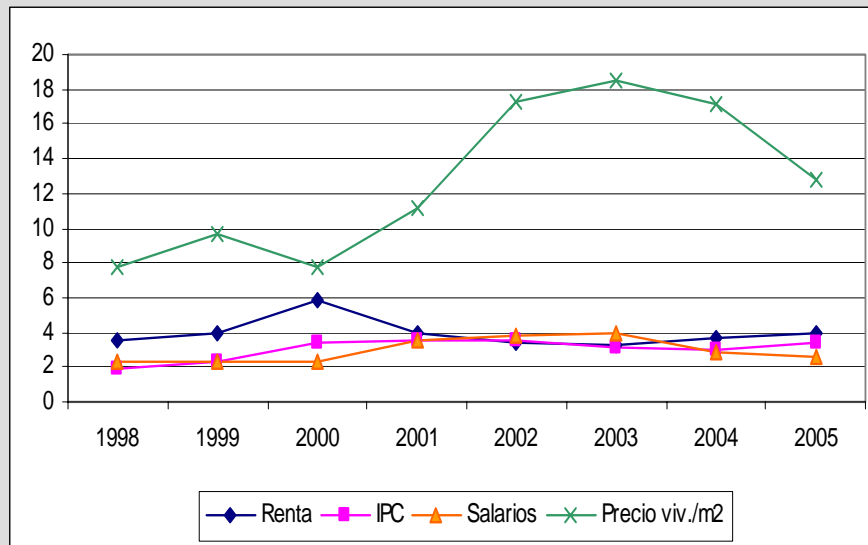
REPERCUSIÓN SOBRE DEMANDA DE VIVIENDA

- 1.- Se mantiene la presión estructural sobre la demanda de vivienda
 - Nuevos demandantes (jóvenes e inmigrantes)
 - Papel creciente de la movilidad residencial (modelos clases medias)
- 2.- Aumentan los factores que conducen a una mayor diversificación de la oferta
 - Solvencia económica → Falta de patrimonio a capitalizar
 - Movilidad residencial → Diversificar oferta y localización
 - Ciclo de los hogares → Necesidades variables
 - Envejecimiento → Necesidad de adaptación
 - Reducción de tamaño de hogar → Adaptación viviendas
- 3.- Incrementa la presión del modelo residencial sobre exigencias de satisfacción
 - Régimen de tenencia propiedad
 - Reducción de las alternativas residenciales
 - Vivienda deseada → individualismo frente a lo comunitario
 - Papel creciente de los modelos vivienda inversión
 - Incremento del coste social de la vivienda
- 4.- Aumento importante de los sectores de insolvencia y las necesidades no resueltas
 - Jóvenes → Sector importante de vulnerabilidad
 - Sectores sociales menos solventes con deterioro residencial

Evolución Precios de la Vivienda en España, 1996-2006



Evolución de la renta, IPC, salarios y precios de la vivienda comparados, 1998-2005



Evolución de la relación entre precio y renta familiar y esfuerzo accesibilidad (1990-2005)

