

# EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y DEMANDA DE VIVIENDAS EN GALICIA

*María del Carmen López Andión*

*Universidad de Santiago de Compostela*

## 1.- INTRODUCCIÓN

La vivienda es una mercancía con unas características muy específicas y su demanda, que puede obedecer a diferentes motivos, se ve afectada por factores como los precios, la renta permanente de las familias, las condiciones de financiación y los incentivos fiscales, entre otros. Pero, como se ha puesto de manifiesto en numerosos estudios sobre el sector, existe un acuerdo casi general en que la evolución de la población y en concreto el proceso de formación de hogares es uno de los factores determinantes en la demanda de vivienda a largo plazo.

Este trabajo tiene como objetivo determinar los efectos que la evolución de la población gallega tendrá sobre la demanda de viviendas en el período 1991-2026. Se trata de efectuar predicciones acerca del número de hogares y de determinar las viviendas que serán necesarias para que todos los hogares existentes en el futuro puedan ver satisfechas sus necesidades de alojamiento.

La metodología utilizada para las estimaciones se basa en los trabajos de Curbelo y Martín (1990) y Rodríguez, Curbelo y Martín (1991) sobre proyecciones del número de hogares y necesidades de vivienda en España, en los que se pone de manifiesto que para la determinación de las futuras necesidades hay que tener en cuenta no sólo el proceso de formación de nuevos hogares sino también la desaparición de aquéllos constituidos en el pasado.

Las etapas seguidas con esta finalidad son las siguientes. En primer lugar se efectúan proyecciones sobre el número de hogares, para continuar con estimaciones sobre los flujos de creación y desaparición de los mismos. La determinación de las necesidades de viviendas principales, que constituye la última etapa, se realiza en función de varios supuestos acerca del comportamiento de los factores por los que se ven influidas.

## 2.- DETERMINACIÓN DEL STOCK DE HOGARES

La primera etapa de este trabajo consiste en la estimación del stock total de hogares y de su evolución a lo largo del período 1991-2026. Se basa en la utilización de las llamadas “tasas de jefe de hogar o cabeza de familia” (*TJH*) que se definen en un determinado mo-

mento y para cada edad como el cociente entre el número de personas principales o personas que ostentan la jefatura del hogar y el total de la población, es decir,

$$TJH_i = \frac{JH_i}{POB_i} \quad (1)$$

siendo  $JH_i$  el número de jefes de hogar correspondiente a la edad  $i$  y  $POB_i$  la población total de dicha edad.

La tasa así definida se supone constante a lo largo de todo el período analizado y permite la determinación del stock total de hogares ( $H_t$ ) en base a la siguiente relación:

$$H_t = \sum_i H_{it} = \sum_i TJH_i * POB_{it} \quad (2)$$

Por lo tanto el número de hogares correspondiente a la edad  $i$  en el año  $t$  ( $H_{it}$ ) es el resultado de aplicar a la población de dicha edad su correspondiente tasa de jefes de hogar. Este número de hogares coincide en consecuencia con el número de jefes de hogar o personas principales estimados correspondientes a la edad  $i$ . El total de hogares existente en el año  $t$  sería la suma de los correspondientes a las diferentes edades.

La información utilizada para el cálculo de las tasas de jefe de hogar es la procedente del Censo de Población de 1991, en concreto la clasificación de la población según el estado civil por sexo y edad. Dicha clasificación se realiza para grupos quinquenales. Por lo tanto las tasas de jefe de hogar, y en consecuencia el número de hogares, se han calculado por grupos o cohortes definidas por intervalos de cinco años, excepto las agrupaciones hechas para los menores de 15 años y para los individuos de 85 y más años.

La definición de jefe de hogar utilizada es la que incluye hasta los 74 años a los varones casados, a los viudos, divorciados y separados de ambos sexos. A partir de los 75 años sólo se consideran como hogares los matrimonios y por lo tanto sólo se contabilizan como jefes de hogar los varones casados.

Después de haber probado otros criterios para la definición de jefe de hogar, hemos elegido la anterior porque, aplicada a la población de 1991, da como resultado la cifra estimada de 796.431 hogares, superior a los 788.532 que proporciona el INE en la Encuesta Sociodemográfica de 1991. Sin embargo el resultado es coherente con la información que aparece en el Censo de Viviendas de 1991. Aunque éste no proporciona directamente el número de hogares ni el de familias, el primero se puede aproximar indirectamente si tenemos en cuenta la clasificación de viviendas principales entre las ocupadas por un sólo hogar y las ocupadas por dos o más hogares. La información que proporciona el Censo es la siguiente:

Viviendas principales = 788.670

- ocupadas por un sólo hogar = 779.531
- ocupadas por dos o más hogares = 9.319

Si efectuamos el supuesto conservador de que las 9.319 viviendas están ocupadas sólo por dos hogares podemos aproximar éstos añadiendo la anterior cifra multiplicada por dos al número de viviendas ocupadas por un sólo hogar, con lo cual se llega a una cifra aproxi-

mada de hogares de 797.809, bastante similar a la mencionada anteriormente. Ninguna otra definición alternativa de las tasas de jefe de hogar proporcionó resultados tan similares.

A pesar de las discrepancias existentes entre el Censo y la Encuesta Sociodemográfica, ambas utilizan la misma definición de hogar. Esta definición, que no coincide con la de familia, tampoco se corresponde estrictamente con la que en este trabajo se denomina hogar, ya que existen determinadas formas de convivencia que no aparecen recogidas, fundamentalmente las uniones no formalizadas entre solteros, las madres solteras o los hogares constituidos por solteros que viven solos. También es posible admitir que un porcentaje determinado de personas mayores de 75 años viudas, separadas o divorciadas, vivan solas. Estas ausencias pueden ser compensadas al contabilizar doblemente uniones no formalizadas entre viudos, separados o divorciados. En definitiva, podemos afirmar que la estimación de hogares realizada recoge básicamente los núcleos familiares.

La aplicación de la definición de jefe de hogar dada anteriormente a los datos procedentes del Censo de Población de 1991 condujo a los resultados que figuran en el Cuadro 1. Estas tasas de jefe de hogar se suponen constantes a lo largo del período analizado.

Cuadro 1

Cohortes	Jefes de hogar	Tasas de jefes de hogar
<15	202	0,04
15-19	1.142	0,52
20-24	14.944	7,23
25-29	47.152	24,64
30-34	72.624	38,69
35-39	75.788	44,30
40-44	79.284	46,23
45-49	77.375	47,68
50-54	68.868	48,08
55-59	87.041	49,81
60-64	82.932	52,21
65-69	78.218	55,66
70-74	68.560	59,84
75-79	25.489	28,03
80-84	13.815	21,99
>85	5.377	13,01

Fuente: elaboración propia en base al Censo de Población de 1991

Tradicionalmente se ha considerado que no es conveniente asumir esta constancia sobre todo en los grupos de edad jóvenes en los que se suelen constituir la mayoría de los hogares, ya que las posibilidades de emancipación económica tienen gran importancia a la hora de decidir la constitución de estos hogares. A ello se pueden añadir los cambios sociales acaecidos desde los años 70 que han llevado al crecimiento de las uniones sin vínculo matrimonial o al aumento de las personas que viven solas; y al mismo tiempo el retraso en la edad de contraer matrimonio, tanto para los hombres como para las mujeres, como consecuencia de condicionamientos económicos.

A pesar de estos inconvenientes hay que tener en cuenta que "la agregación por cohortes proporciona unos resultados poco sensibles a las posibles modificaciones de los patrones de

comportamiento nupcial, y así, por ejemplo, tiende a compensar los pequeños retrasos o anticipaciones en la edad de contraer matrimonio derivadas de la influencia que, sobre esta circunstancia, ejerzan los cambios en la coyuntura económica” ( Curbelo y Martín, 1990, pag. 56). Los resultados obtenidos con el supuesto de constancia de estas tasas hacen depender las previsiones futuras sobre hogares de la evolución de la estructura por edades de la población y reflejan una demanda potencial, que puede convertirse en demanda efectiva en función de una serie de circunstancias económicas. Esta demanda potencial puede servir para orientar las actuaciones del sector público en cuanto a la política de vivienda.

La aplicación de las tasas de jefes de hogar a las proyecciones de población nos permite estimar el stock de hogares en los diferentes años, así como los flujos de creación y desaparición de hogares.

Las proyecciones de población utilizadas han sido las elaboradas por el Instituto Galego de Estatística (IGE) en 1996, y proporcionan información a 1 de enero de la población para el total de Galicia y por provincias. Entre 1991 y 2006 los resultados se obtienen para cada año, clasificados por sexo y edades simples. Desde el 2006 al 2026 los resultados se ofrecen para saltos de cinco años considerando grupos quinquenales de edad diferenciados también por sexo.

En estas proyecciones se contemplan cuatro alternativas de evolución futura en base a diferentes hipótesis de mortalidad, fecundidad, migración interna y migración exterior. Son las denominadas variantes alta, media, baja y muy baja. Nuestro análisis está referido a los datos correspondientes a la variante media ya que, como se afirma en la publicación, es junto con la baja, la que lleva asociada una mayor probabilidad de realización.

La aplicación de las ecuaciones (2) y (3) a la población proyectada proporciona la serie de stock de hogares, que aparece recogida en el Gráfico 1 y en el Cuadro 2.

En ellos se observa que el número de hogares existentes crecerá hasta alcanzar un máximo de 918.200 aproximadamente a comienzos del año 2016, momento a partir del cual se iniciaría un descenso en el stock de hogares. Este descenso comenzaría con anterioridad si se consideran las variantes menos optimistas de dichas proyecciones. En torno al 2011 se situaría el número más alto de hogares según la variante baja, y alrededor del 2006 en la más pesimista de las cuatro<sup>1</sup>.

Las cifras correspondientes al stock total de hogares se pueden desglosar por cohortes teniendo en cuenta la pertenencia a las mismas del cabeza de familia. Dicha información aparece resumida en el Cuadro 2, y se completa con el incremento neto de los hogares en cada año y su tasa de crecimiento anual.

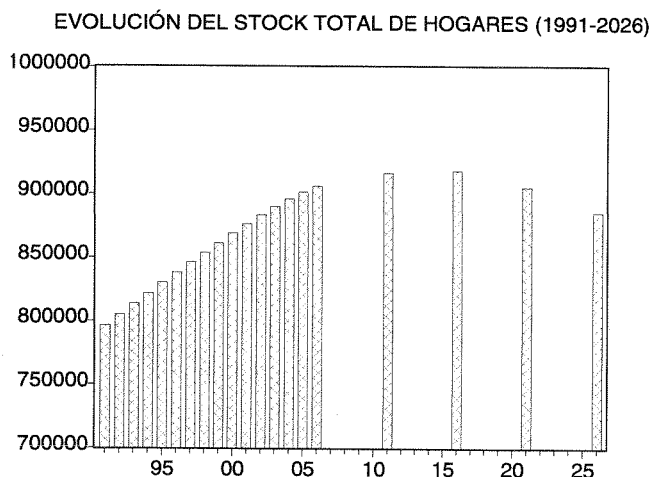
Las previsiones obtenidas indican que se está produciendo un incremento del número de hogares y que esta tendencia continuará hasta el entorno del 2015, pero este aumento tiende a ser cada vez menor. El porcentaje de crecimiento de los hogares es ligeramente superior al 1% en el primer quinquenio de la década de los noventa, pero a partir de 1995 se sitúa

---

<sup>1</sup> Las estimaciones de evolución del número de hogares en base a las variantes alta, baja y muy baja de las proyecciones de población elaboradas por el IGE, así como su desglose por cohortes aparecen recogidas en López Andión (1998a).

por debajo de esa cifra y a partir del 2003 pasa a ser inferior al 0.65%. Las estimaciones del número de hogares nos muestran también que en la última década analizada éstos experimentarán una reducción.

Gráfico 1



Cuadro 2

## STOCK DE HOGARES POR GRUPOS DE EDAD

	0-34	35-49	50-69	≥70	Total	Inc. neto	Tasa crec.
1991	136.448	233.058	314.912	112.012	796.431	8.598	1,08
1992	138.547	237.106	315.925	113.450	805.029	8.436	1,05
1993	140.096	241.391	315.598	116.381	813.465	8.362	1,03
1994	141.695	243.864	317.038	119.230	821.827	8.506	1,04
1995	143.398	246.075	319.237	121.622	830.333	7.772	0,94
1996	144.642	248.249	321.944	123.269	838.104	8.129	0,97
1997	146.064	250.465	324.138	125.567	846.233	7.533	0,89
1998	147.827	253.522	325.268	127.150	853.767	7.512	0,88
1999	149.653	255.002	326.873	129.750	861.279	7.730	0,90
2000	151.283	257.169	328.261	132.296	869.009	7.414	0,85
2001	152.606	260.117	328.720	134.980	876.423	7.069	0,81
2002	153.587	264.114	328.434	137.358	883.492	6.647	0,75
2003	154.110	267.287	327.646	141.095	890.139	5.773	0,65
2004	153.930	270.937	327.326	143.719	895.913	5.458	0,61
2005	153.459	274.687	326.810	146.415	901.370	4.751	0,53
2006	152.564	277.960	327.223	148.374	906.121		
2011	137.169	290.791	349.188	139.082	916.230		0,22*
2016	108.305	299.574	365.442	144.834	918.156		0,04*
2021	90.185	281.479	381.165	152.399	905.228		-0,28*
2026	86.946	241.254	400.894	156.552	885.646		-0,44*

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población de 1991 y de las proyecciones de población del IGE

\* tasas medias de crecimiento anual del quinquenio anterior.

### 3.- EL PROCESO DE CREACIÓN Y DESAPARICIÓN DE HOGARES

Una parte fundamental para el estudio de las necesidades de vivienda consiste en tratar de descomponer las cifras de incremento neto de hogares en la diferencia entre los hogares que se crean y los que desaparecen. El procedimiento seguido para ello se resume en la siguiente relación:

$$\Delta H_t = H_{t+1} - H_t = F_t - D_t = \sum_i (F_{it} - D_{it}) = \sum_i f_{it} \quad (3)$$

en las que  $F_{it}$  indica el número de hogares que se crearían en el grupo de edad  $i$ -ésimo en el año  $t$ ;  $D_{it}$ , los que desaparecerían y  $f_{it}$  los flujos netos de variación. Estas cifras de formación y desaparición de hogares sólo se pueden aproximar a través de los flujos netos mediante promedios ya que la información que nos proporcionan los datos en los que nos basamos es el número de hogares asociados a un determinado grupo de edad. Mediante la comparación del número de hogares que pertenecen a una determinada cohorte al comienzo de cada año con el existente en la cohorte anterior cinco años atrás se aproxima el número de hogares constituidos en esos cinco años en dicha cohorte. Su valor medio se asigna a uno de los años centrales de dicho intervalo. La obtención de valores medios negativos nos estaría indicando la desaparición neta de hogares en la correspondiente cohorte.

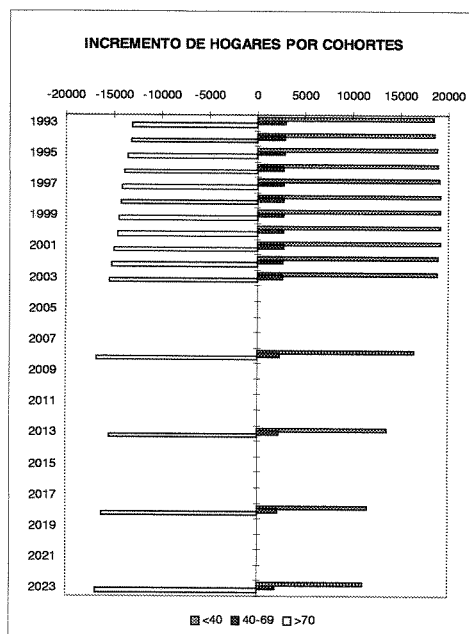
Los resultados obtenidos mediante este procedimiento aparecen resumidos en el Gráfico 2. Los resultados detallados para los grupos quinquenales de edad tenidos en cuenta en un principio se muestran en López Andión (1998a).

Los valores negativos obtenidos para los hogares asociados a los jefes de hogar de 70 años o más indican que se trata de flujos de desaparición de los mismos, frente a los flujos de creación neta correspondientes a los otros dos grupos de edad.

Según estas estimaciones, los procesos de creación de hogares se producen principalmente en los grupos de edad jóvenes, es decir, los menores de 40 años. El grupo de edad de más importancia en la evolución de este proceso es el de 25 a 29 años. Los flujos serán crecientes hasta el período 1999-2000, para comenzar a continuación un ritmo de decrecimiento sostenido que se mantendrá en los últimos años analizados. La aportación a la formación de hogares por parte del grupo de edad intermedia es pequeña y se mantiene bastante estable a lo largo del período analizado.

Por lo que se refiere a las cohortes ancianas es importante destacar que el flujo de desaparición de hogares que lleva asociado experimenta un continuo incremento a lo largo de los años 90 y durante los primeros años del próximo siglo.

Gráfico 2



Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población de 1991 y de las proyecciones de población del IGE.

#### 4.- DETERMINACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDAS PRINCIPALES (1991-2003)

Los resultados expuestos anteriormente indican la existencia de una demanda potencial de viviendas como consecuencia del proceso de formación de nuevos hogares. El reconocimiento de que deben existir viviendas suficientes para dar respuesta a esta demanda implica a su vez un proceso de estimación de estas necesidades.

Éstas vienen determinadas tanto por los flujos de creación de nuevos hogares como por los de hogares que desaparecen ya que éstos dejan libres un conjunto de viviendas, una parte de las cuales puede ser reutilizada por hogares de nueva formación.

En este apartado trataremos de cuantificar el volumen de construcción de viviendas principales que son necesarias para proporcionar alojamiento a los hogares de nueva creación, así como para reducir el posible déficit existente al comienzo de nuestro análisis.

El criterio seguido para conseguir el objetivo planteado anteriormente se puede resumir en las siguientes ecuaciones:

$$VPN_t = F_t \tag{4}$$

$$VPD_t = \delta VT_t + \alpha D_t = VPC_t + VR_t \tag{5}$$

$$S_t = VPN_t - VPD_t \quad (6)$$

$$VPCN_t = VPN_t - VR_t + K^* \quad t > 1997 \quad (7)$$

$$K^* = \frac{S_{1991} + \sum_{t=1992}^{1997} S_t}{n} \quad (8)$$

siendo:

$VPN_t$ = viviendas principales necesarias para alojar a los hogares que se crean en el año  $t$ .

$VPD_t$ = viviendas principales disponibles en el año  $t$ .

$VPC_t$ = viviendas principales construidas en el año  $t$  (el  $\delta\%$  de las viviendas terminadas,  $VT_t$ , en el período).

$VR_t$ = viviendas principales reutilizables en el año  $t$  (el  $\alpha\%$  de los hogares que desaparecen,  $D_t$ ).

$S_t$ = déficit o superávit de viviendas principales en el año  $t$ .

$VPCN_t$ = viviendas principales de nueva construcción necesarias a partir de 1997.

$K^*$  = parte constante del déficit acumulado al final de 1997 que se pretende reducir anualmente.

$S_{1991}$ = déficit de viviendas en 1991.

$n$ = número años necesarios para eliminar el déficit.

Consideramos por tanto que existen unas necesidades iniciales que se corresponden al número de hogares que se crean ( $F_t$ ) y unas disponibilidades determinadas por la suma de las viviendas de nueva construcción destinadas a servir como viviendas principales, es decir, parte de las viviendas terminadas, y un determinado porcentaje de las viviendas correspondientes a los hogares que desaparecen, y que denominaremos viviendas reutilizables. No se consideran como viviendas disponibles la totalidad de las pertenecientes al segundo grupo por varias razones entre las que se pueden citar su inadecuada localización o la imposibilidad de ser utilizadas sin ser sometidas antes a procesos de rehabilitación.

La diferencia que se produce anualmente entre viviendas principales necesarias y disponibles constituye el déficit o superávit del período, cifra que puede servir para aumentar o compensar el déficit inicialmente determinado.

A partir del año 1998 es necesario pasar del concepto de viviendas principales construidas al de viviendas principales de nueva construcción necesarias. Éstas se definen como aquellas que sería necesario construir para eliminar el posible déficit que se produzca cada año y una parte constante del déficit acumulado a finales de 1997.

Las conclusiones a las que se puede llegar acerca de las viviendas principales que sería necesario construir para satisfacer la demanda con origen en la evolución demográfica van a depender fundamentalmente, de acuerdo con el esquema aquí descrito, de cuatro factores:

- el déficit inicial de viviendas principales ( $S_{1991}$ );



- la parte,  $\delta$ , de las viviendas construidas a partir de 1991 que hayan sido destinadas a residencia habitual de un hogar y que por tanto se pueden incluir en la categoría de viviendas principales;

- la proporción,  $\alpha$ , de viviendas correspondientes a hogares que desaparecen, que determina la cuantía de las viviendas reutilizables de forma inmediata;

- el número de años,  $n$ , en el que se pretenda eliminar el déficit acumulado hasta el presente.

Los diferentes supuestos mantenidos acerca de estos factores darán lugar al planteamiento de diferentes escenarios alternativos que determinarán a su vez las conclusiones a las que se pueda llegar sobre la necesidad de construcción de viviendas.

Se considera como aproximación al déficit de viviendas principales en 1991 el número de viviendas principales ocupadas por dos o más hogares, es decir, unas 9.000 aproximadamente. No se tienen en cuenta, por consiguiente, ni las viviendas secundarias, ni las que se encuentran vacías.

Cuadro 3  
FLUJOS DE FORMACIÓN Y DESAPARICIÓN DE HOGARES

Año	Entradas	Salidas
1992	20.978	13.023
1993	21.455	13.120
1994	21.511	13.270
1995	21.656	13.595
1996	21.779	13.888
1997	21.887	14.152
1998	21.972	14.308
1999	22.013	14.561
2000	21.976	14.702
2001	21.886	14.959
2002	21.703	15.230
2003	21.467	15.528

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de población de 1991 y de las proyecciones de población del IGE e INE.

Los correspondientes flujos de entradas y salidas de hogares a lo largo del período 1992-2003 aparecen recogidos en el Cuadro 3. Los datos correspondientes a 1992 se obtienen por el mismo procedimiento que los demás, previa extrapolación hacia atrás de las proyecciones utilizadas en este trabajo teniendo en cuenta las tasas de crecimiento de las proyecciones elaboradas por el INE (1988).

Consideraremos en los diferentes escenarios la posibilidad de que el déficit de viviendas se reduzca totalmente al final del 2003, con lo cual a partir de esa fecha las necesidades de viviendas principales corresponderían solamente a la compensación del déficit que pudiera producirse anualmente.

En cuanto al número de viviendas principales que se hayan podido construir hasta la actualidad, barajaremos dos posibilidades. La alternativa más pesimista consiste en asumir que las viviendas edificadas para ser utilizadas habitualmente como alojamiento suponen el

mismo porcentaje que representaban sobre el total de viviendas familiares en el Censo de 1991, es decir, un 69%. La alternativa optimista implica considerar que la mayor parte de las viviendas construidas tienen como destino ser ocupadas con carácter principal o secundario, y que sólo un 5% permanecen desocupadas, por lo que el 95% restante se puede distribuir entre principales y secundarias de acuerdo con la relación que mantenían ambas en el Censo de 1991. Esto nos lleva a suponer que un 81% de las terminadas se podrían considerar como viviendas principales.

Para ver la importancia que en este proceso tienen las viviendas procedentes de los hogares que desaparecen, plantearémos las dos alternativas extremas acerca de su reutilización. Si el grado de reutilización de dichas viviendas es nulo ( $\alpha=0$ ), las necesidades de nuevas viviendas que eliminarían el déficit anual se igualarían a los hogares que se crean durante el período. Por el contrario, si el grado de reutilización fuese total ( $\alpha=1$ ), dichas necesidades quedarían reducidas al incremento neto de hogares.

Los escenarios planteados son los siguientes:

- Escenario 1:  $\delta=0.81$ ,  $\alpha=0$ .
- Escenario 2:  $\delta=0.81$ ,  $\alpha=1$ .
- Escenario 3:  $\delta=0.81$ ,  $\alpha=0.75$ .
- Escenario 4:  $\delta=0.69$ ,  $\alpha=0.75$ .

La comparación entre los Escenarios 1 y 2 pone de manifiesto la importancia de las viviendas reutilizables. Así, en el Escenario 1 que recoge la hipótesis de ausencia de las mismas, el déficit de viviendas principales a finales de 1997 habría crecido de forma espectacular superando las 70.000. Por otra parte, las necesidades anuales de viviendas principales estarían situadas en torno a las 33.000 unidades para poder conseguir la eliminación del déficit en el año 2003.

En cambio, si se consideran como reutilizables el total de las viviendas correspondientes a los hogares que desaparecen, las cifras se alterarían sustancialmente, las necesidades de viviendas principales se reducirían cada año a unas 5.000 y en el momento actual no se podría hablar de déficit sino de superávit.

Estos dos escenarios no pueden ser considerados en absoluto realistas. Su planteamiento se limita a examinar las situaciones extremas que podrían producirse en función del grado de reutilización de las viviendas correspondiente a los hogares que desaparecen anualmente. Los escenarios 3 y 4 se mueven, por el contrario, dentro de los límites de lo posible. Los resultados correspondientes al Escenario 3 se muestran en el Cuadro 3.

De haberse producido una situación de este tipo, el déficit acumulado de viviendas principales estaría situado a finales de 1997 entre las 10.000 unidades del Escenario 3 y las 20.000 del 4; y su eliminación a finales del 2003 implicaría la necesidad anual de unas 12.000 viviendas principales aproximadamente en el primero y 14.000 en el segundo, cifra esta última similar a la media de las construidas anualmente en esta década. Las necesidades de viviendas principales serían ligeramente superiores si se utiliza la variante alta de las proyecciones de población del IGE o las hipótesis más favorables de las proyecciones de Guisán et al. (1995).

Como se deduce que el número de hogares que desaparecen tenderá a crecer en el futuro, cada vez tendrá más importancia el problema de la reutilización de las viviendas que quedan vacantes como consecuencia de la desaparición de hogares. Conviene en este punto incidir en las razones por las que una parte de dichas viviendas no son reutilizables: su ubicación y su estado de conservación. Dado que el fenómeno del envejecimiento de la población adquiere especial relevancia en las zonas rurales, la mayor parte de las viviendas que queden vacantes en esas zonas no se puede considerar como reutilizable por los nuevos hogares, pero no va a ocurrir lo mismo con las situadas en las zonas urbanas. En estos casos adquiere gran importancia su estado de conservación, lo que puede llevar a la necesidad de obras de rehabilitación previas a su posterior ocupación por hogares de nueva formación.

Cuadro 4  
ESCENARIO 3

Viviendas principales						
Año	Necesarias	Disponibles			Déficit	
		Construidas	Reutilizables	Total	Anual	Acumulado
	VPN <sub>t</sub>	VPC <sub>t</sub> *	VR <sub>t</sub>	VPD <sub>t</sub>	S <sub>t</sub>	
1991						-9000
1992	20978	10834	9767	20601	-377	-9377
1993	21455	10100	9840	19940	-1515	-10892
1994	21511	11176	9953	21129	-382	-11274
1995	21656	6809	10196	17005	-4650	-15924
1996	21779	13644	10416	23769	2282	-13642
1997	21887	15031	10614	23877	3758	-9884
1998	21972	12888	10731	23962	1647	-8237
1999	22013	12739	10921	24003	1647	-6590
2000	21976	12597	11026	23967	1647	-4942
2001	21886	12314	11219	23877	1647	-3295
2002	21703	11927	11423	23693	1647	-1647
2003	21467	11469	11646	23458	1647	0

Fuente: Elaboración propia

\* a partir de 1997 las estimaciones de viviendas principales construidas se convierten en estimaciones de las viviendas principales de nueva construcción necesarias para eliminar el déficit corriente y una parte del déficit acumulado al final de dicho año (VPCN<sub>t</sub>).

También sería importante incentivar la salida al mercado de las viviendas desocupadas situadas en zonas donde la fuerte presión de la demanda lo hiciera conveniente, si dichas viviendas reúnen unas condiciones mínimas de habitabilidad.

Por todo lo dicho, el término "viviendas de nueva construcción necesarias" para absorber el déficit anual y una parte del acumulado (VPCN<sub>t</sub>) hay que entenderlo como referido a viviendas que pasen a tener la categoría de principales, sean de nueva construcción, rehabilitadas o vacías.

Además, en lo referente a las nuevas viviendas principales a construir, es preciso señalar que su destino es fundamentalmente cubrir las necesidades derivadas de los hogares de nueva creación. La ocupación efectiva por parte de éstos sólo se conseguirá si dichas viviendas tienen precios (alquileres en su caso) asequibles a sus niveles de renta.

Se debe resaltar también que en cuanto a las migraciones intrarregionales parece observarse una tendencia a la concentración de la población en áreas urbanas y en la zona oeste de Galicia. Esto podría originar que el déficit estimado en este trabajo fuese mayor al no producirse correspondencia territorial entre disponibilidades y necesidades de viviendas principales. Por lo tanto la construcción de nuevas viviendas debería realizarse en mayor medida en aquellas áreas en las que fuese más intenso el proceso de formación de hogares jóvenes. En este sentido, sería interesante un estudio de necesidades a un nivel más desagregado, en la medida en que la información disponible lo permita.

Por último debemos insistir en que la demanda analizada en este trabajo es la demanda potencial derivada de la evolución de la población, no la demanda efectiva. El motivo de esta demanda es simplemente la satisfacción de la necesidad de alojamiento. Por lo tanto, la previsión de la demanda debida a otros motivos queda totalmente excluida.

## 5.- CONCLUSIONES

Las previsiones sobre el número de hogares existentes en Galicia indican que se está produciendo un incremento del mismo. A comienzos del año 2016 se alcanzará la cifra aproximada de 916.000 hogares frente a los 830.000 de 1995.

Aunque el número de hogares crezca en la década de los 90 y en los tres primeros quinquenios del próximo siglo, lo hará a un ritmo cada vez menor. Esto es consecuencia del envejecimiento de la población, y del descenso continuado en la formación de nuevos hogares que se producirá a partir del año 2000.

La creación de hogares se produce principalmente en los grupos jóvenes y la desaparición de los mismos, consecuencia del fallecimiento o la ancianidad de sus miembros, tiene lugar fundamentalmente a partir de los 70 años.

Las viviendas necesarias para satisfacer las necesidades de alojamiento de la población gallega dependen fundamentalmente del grado de reutilización de las viviendas que quedan vacías como consecuencia de la desaparición de hogares y del número de viviendas construidas en esta década que se puedan incluir en la categoría de viviendas principales.

Si suponemos que el 85% de las viviendas construidas a partir de 1991 en Galicia se utilizan como residencia habitual y que el 75% de las correspondientes a los hogares que desaparecen pueden ser utilizadas de forma inmediata por nuevos hogares, la eliminación del déficit de viviendas principales en el año 2003 implicaría la necesidad anual a partir de 1998 de unas 12.000 viviendas principales aproximadamente. Dicha cifra puede corresponder a viviendas nuevas, pero también a viviendas vacías o sometidas a procesos de rehabilitación.

## BIBLIOGRAFÍA

- Curbelo, J.L.; Martín, V. (1990): "Formación de hogares y demanda de vivienda. Proyecciones 1980-2010". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 11, pp. 55-66.
- Dirección General para la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (varios años): *Evolución del subsector vivienda*. Ministerio de Fomento. Madrid.

- Furones Ferrero, L; Martín Jadraque; M.R. (1988): "Necesidades de vivienda". *Situación*, N. 2, pp 48-68.
- Guisán, M. C.; Cancelo, M. T.; Iglesias, A.; Vázquez, M. (1995): "Perspectivas demográficas de Galicia". *Documentos de Econometría*, N.3. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Santiago de Compostela.
- Instituto Galego de Estatística (1996): *Proxección da poboación de Galicia. 1991-2026. Tomo I e II*. Santiago, Xunta de Galicia, Consellería de Economía e Facenda.
- Instituto Nacional de Estadística (1988): *Proyección de la población española para el período 1980-2010. Tomo II. Resultados por Comunidades Autónomas*. Madrid.
- Instituto Nacional de Estadística (1994): *Encuesta Sociodemográfica 1991. Tomo III. Resultados por Comunidades Autónomas. Galicia*. Madrid.
- Instituto Nacional de Estadística (1995a): *Censo de Población 1991. Tomo II. Resultados autonómicos y provinciales. Características Generales de la Población. Galicia*. Madrid.
- Instituto Nacional de Estadística (1995b): *Censo de Viviendas 1991. Tomo II. Resultados por CC.AA.. Galicia*. Madrid.
- Mankiw, N.G. ; Weil, D.N. (1989): "The baby boom, the baby bust and the housing market". *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 19, N. 2, pp. 235-238.
- López Andión, M.C. (1998a): *Análisis del mercado de la vivienda: un estudio econométrico de las regiones españolas*. Tesis Doctoral. Universidad de Santiago de Compostela. Servicio de Publicaciones.
- López Andión, M.C. (1998b): "Modelos econométricos del mercado de la vivienda". *Documentos de Econometría*, N. 15. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Santiago de Compostela.
- Poterba, J.M. (1991): "House price dynamics: the role of tax policy and demography". *Brookings Papers on Economic Activity*, Vol. 2, pp. 143-183.
- Rodríguez, J.; Curbelo, J.L.; Martín, V. (1991): "Una aproximación a las necesidades de la vivienda en España. Proyecciones 1990-2009". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 14/15, pp. 69-89.
- San Martín, J.I. (1993): "Previsión de la demanda de viviendas". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 24/25, pp. 23-28.