

**ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE
VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE
CORVERA DE ASTURIAS**

Montserrat Díaz Fernández

Catedrática del Departamento de Economía Cuantitativa

M^a Paz Méndez Rodríguez

Prof. Asociada del Departamento de Economía Cuantitativa

Laura Galguera García

Prof. Asociada del Departamento de Economía Cuantitativa

INDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	1
1. ÁMBITO DE REFERENCIA.	1
2. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS.	2
2.1 El proceso de creación y desaparición de hogares.	2
2.2 Determinación de las necesidades de vivienda principal.	4
2.2.1 Demanda de viviendas principales.	4
2.2.2 Oferta de viviendas principales.	4
3. EL PARQUE DE VIVIENDAS EN CORVERA.	5
4. PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN CORVERANA, 2000-2001.	7
5. LA ESTRUCTURA DE LOS HOGARES EN CORVERA.	8
6. NECESIDADES DE VIVIENDA EN CORVERA.	18
7. CONSIDERACIONES FINALES	25
BIBLIOGRAFÍA.	

INTRODUCCIÓN

El mercado de la vivienda pertenece a un sector que tiene grandes repercusiones tanto desde un punto de vista económico como social. La vivienda es un bien de carácter necesario y se constituye en uno de los principales retos tanto para las autoridades públicas como para los ciudadanos en general.

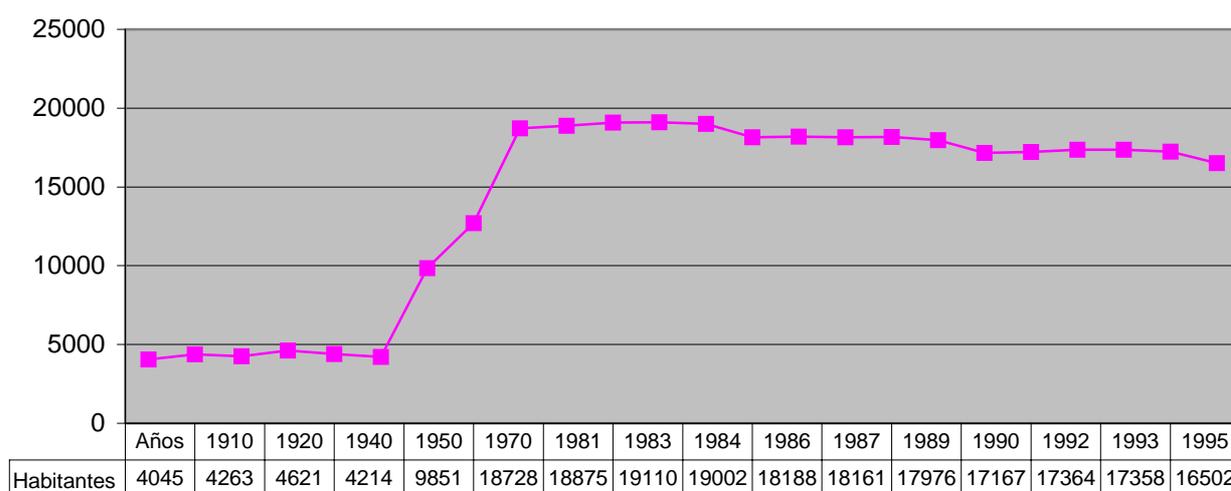
En este trabajo, se centra la atención en el aspecto relacionado con las necesidades. Se trata de aproximar las necesidades de vivienda tanto desde un punto de vista cualitativo como cuantitativo, en un ámbito territorial concreto, el municipio de Corvera.

1. ÁMBITO DE REFERENCIA

El concejo Corvera de Asturias, municipio con 46,01 Km² de superficie, situado en *la zona* central asturiana, constituye el marco geográfico sobre el que girará el presente estudio. La evolución demográfica de este municipio está marcada por uno de los acontecimientos económicos más importante de la historia reciente de Asturias, la construcción de Ensidesa, en los años cincuenta. Como puede apreciarse en la figura 1, este hito económico supuso el inicio de un despegue demográfico que multiplicó por

Figura 1

Evolución demográfica del Concejo de Corvera, 1900-1996.



Fuente: Reseña Estadística de los Municipios Asturianos 1996. SADEI, 1998. Elaboración propia.

más de cuatro los efectivos poblacionales de este concejo asturiano. Entre 1950 y 1980, de 4.214 habitantes se pasó a 9.851 en 1960, cifra que se incrementó a prácticamente 19.000 efectivos, en 1980.

Una consecuencia muy positiva del frenético crecimiento económico y demográfico analizado, la constituye el hecho de que este concejo tenga actualmente una de las poblaciones más jóvenes de Asturias.

2. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

A continuación, se determinará la dimensión de las necesidades de vivienda para el municipio de Corvera en un horizonte temporal que abarca los próximos dos años. Se trata de cuantificar el número de viviendas socialmente aceptables que serán necesarias para que todos los hogares existentes en este horizonte temporal puedan ver satisfechas sus necesidades de alojamiento.

Para delimitar las necesidades objetivas de vivienda será necesario analizar dos procesos íntimamente relacionados con este concepto. El proceso de creación y desaparición de hogares, que nos permitirá determinar el saldo neto de los mismos constituye el primero y por tanto la demanda de viviendas. Y la situación del parque de viviendas, el segundo, que conducirá a cuantificar su número como susceptibles de alojamiento, y por tanto de oferta residencial. La diferencia entre oferta y demanda establecerá el déficit o superávit de viviendas.

2.1 El proceso de creación y desaparición de hogares

La demanda potencial de viviendas se define como la generación de necesidades de vivienda familiar ocasionadas por la población de un determinado ámbito poblacional. Se trata, por tanto, de determinar el incremento neto de los hogares, en un horizonte temporal $(t, t + a)$ como la diferencia entre los hogares que se crean, F_i^{t+a} , y los que desaparecen, D_i^{t+a} , esto es,

$$\Delta H_t^{t+a} = H_{t+a} - H_t = F_t^{t+a} - D_t^{t+a} \quad (2.1.1)$$

donde, ΔH_t^{t+a} , representa el incremento neto de hogares en el periodo temporal $(t, t+a)$.

El método utilizado para realizar la proyección de hogares consiste en aplicar la denominada “tasa de jefe de hogar” o “cabeza de familia” a una proyección demográfica (Curbelo, 1990; Rodríguez *et al*, 1991). El método de la “tasa de jefe de hogar” determina los saldos familiares anuales que resultan de la dinámica de formación y desaparición de hogares. Para ello define para cada edad y recoge en cada momento, la relación entre el número de personas principales y la población total de cada estrato de edad.

Se define la tasa de jefatura del hogar como la proporción entre el número de personas que ejercen la jefatura del hogar de sexo s , edad x , en el año t , y la población total de sexo s , edad x , en el año t ; esto es,

$$T_{s,x}^t = \frac{H_{s,x}^t}{P_{s,x}^t} \quad (2.1.2)$$

donde, $T_{s,x}^t$, denota la tasa de jefe de hogar de sexo s , edad x , en el año t , expresada en tantos por uno; $H_{s,x}^t$, el número de personas que ejercen la jefatura del hogar de sexo s , edad x , en el año t y $P_{s,x}^t$ la población de sexo s , edad x , en el año t .

La definición de la variable $H_{s,x}^t$, número de personas que ejercen la jefatura del hogar, es susceptible de diferentes formulaciones. En este estudio se define como jefe de hogar a la persona que designan como tal el resto de los componentes del hogar. Una vez determinadas las tasas de jefe de hogar, éstas se aplicarán a la proyección de población realizada a partir de la clasificación de la población según sexo y edad,

$$\sum H_{s,x}^t = \sum (T_{s,x}^t \times P_{s,x}^t) \quad (2.1.3)$$

quedando cada hogar asociado a la cohorte a la que pertenece la persona principal.

2.2 Determinación de las necesidades de vivienda principal

Las necesidades de vivienda vendrán, por tanto, determinadas por la diferencia entre la demanda y la oferta de viviendas principales.

2.2.1 Demanda de viviendas principales

La estimación de la demanda de viviendas únicamente por aplicación de las tasas de jefatura de hogar a la población, supone una aproximación a la demanda potencial de alojamiento que debe ser matizada. Si se desea que exista una cierta flexibilidad en el mercado, tanto respecto a la posibilidad de elegir entre las distintas tipologías y localizaciones de viviendas, como con relación al periodo de tiempo necesario durante el cual una vivienda ha de estar disponible para llevar a cabo su ocupación, el parque de viviendas deberá ser superior al menos en un 5 % al número total de núcleos familiares en el periodo considerado. Este porcentaje es el considerado por diversos autores como indispensable para facilitar cierta flexibilidad en el mercado de vivienda.

Consideraremos por otra parte, que la demanda supondrá siempre la existencia de un parque de viviendas susceptibles de ser utilizadas únicamente como vivienda principal, no considerando por tanto la demanda de vivienda secundaria o la destinada a otros usos.

En síntesis, la demanda potencial quedará establecida como un 5 % superior al número de hogares y se considerará que debe ser cubierta con viviendas principales.

2.2.2 Oferta de viviendas principales

La oferta de viviendas quedará determinada por el stock de viviendas existente en un momento determinado, más el número de viviendas a construir en el periodo de tiempo considerado.

El Padrón Municipal de Habitantes de 1996 facilita información referente al número de viviendas existente, clasificándolas en principales y desocupadas. Dado que bajo el concepto de vivienda desocupada se incorporan tipologías de alojamiento muy dispares tales como abandonadas, deshabitadas, en espera de asignación, etc. del total de viviendas vacantes en un momento determinado tan sólo se puede considerar que una parte de las mismas está disponible en el mercado para cubrir parcialmente las necesidades de vivienda principal. El stock de viviendas quedará determinado como la suma de las viviendas principales más un porcentaje de las viviendas desocupadas. En el ámbito territorial del Principado de Asturias, tomando como referencia los resultados de la encuesta elaborada por Sofemasa Marketing para el MOPT (Ministerio de Obras Públicas y Transporte) se considera que un 14,68 % de las viviendas desocupadas del Principado estarían en situación de oferta.

Un aspecto a considerar, asimismo, viene dado por la disminución de la oferta de viviendas por necesidades de reposición, esto es, por la finalización de su vida útil. Las dificultades para establecer este factor de demanda son importantes, sería necesario conocer todas las características actuales de las viviendas para realizar una evaluación de las mismas como viviendas socialmente aceptables. No obstante, diversos autores consideran que actualmente el 0,8 % de las viviendas deberían reponerse cada año.

3 EL PARQUE DE VIVIENDAS EN CORVERA.

Según cifras facilitadas por el Padrón Municipal de Habitantes de 1996, en el municipio de Corvera hay un total de 6.226 viviendas, de las cuales 5.197 son viviendas principales y 1.029 están desocupadas. Si bien el número total de viviendas respecto al año 1991 se incrementa en un 6,22 %, el porcentaje que sobre el total representan las principales se reduce en dos puntos porcentuales.

Uno de los aspectos a considerar viene dado por las características de las viviendas existentes en el municipio. El último Censo de Hogares y Viviendas realizado en el Principado de Asturias, contiene la información más completa y actual posible

acerca de las características del parque de viviendas de Corvera. Si bien puede considerarse en cierta medida obsoleto, debemos destacar que la vivienda constituye un bien en el que determinadas características, tales como su superficie útil, antigüedad, etc. son difícilmente objeto de alteración. Entre las características del parque de viviendas corverano destacan las que se recogen en el cuadro 1. La superficie útil media de las viviendas es de 73,12 m², con una antigüedad media del año 1966, 9,04 viviendas por edificio, el régimen de tenencia predominante es la vivienda en propiedad (el 78,7% de las viviendas principales del municipio son propiedad de los hogares que las habitan).

En lo que se refiere a instalaciones, las viviendas principales de Corvera disponen mayoritariamente de agua corriente, electricidad y servicios higiénico sanitarios. Sin embargo, hay que destacar, la existencia de 7 hogares que no disponen de agua corriente, así como de otros 5 que disponen de ella sólo en el edificio, además 219 viviendas principales no disponen de agua caliente y 5 viviendas principales no disponen de energía eléctrica. En lo que se refiere a servicios higiénicos, 111 viviendas principales no disponen de baño, de ellas 32 no tienen ni siquiera retrete y 25 lo tienen en el exterior de la vivienda. El resto aunque no dispone de baño tiene retrete en el interior de su vivienda.

Cuadro 1

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA MEDIA EN 1991

VIVIENDA MEDIA	CORVERA	
CARACTERÍSTICAS	MEDIA	POSICIÓN RELATIVA
Superficie útil media	73,12 m ²	49
Año construcción	1.966	2
Nº viviendas del edificio	9,04	5
EQUIPAMIENTO	MEDIA	POSICIÓN RELATIVA
Agua corriente	99,86%	3
Servicios higiénicos	99,34%	8
Electricidad	99,84%	2
Agua caliente	95,60%	8
Teléfono	79,62%	5
Calefacción	25,83%	29

Fuente: Censo de Viviendas y Hogares de Asturias 1991. SADEI 1994. Elaboración propia.

4. PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN CORVERANA, 2000-2001

En cualquier análisis de las necesidades de vivienda de un determinado ámbito poblacional el factor demográfico destaca, por encima de cualquier otro, como elemento base en la cuantificación de las mismas. Por ello en este estudio se realizó una proyección de la población del municipio de Corvera de Asturias.

Para el cálculo de los efectivos futuros de población hemos empleado el método de los componentes, tomando como punto de partida la información suministrada por el Padrón Municipal y Estadística de Población de Asturias 1996.

Los resultados de la proyección realizada se recogen en el cuadro 2 .

Cuadro 2

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE CORVERA

COHORTE	POBLACIÓN AÑO 1996	POBLACIÓN AÑO 2000	POBLACIÓN AÑO 2001
0-15	2.175	1.359	1.290
15-19	1.459	980	980
20-24	1.617	1.457	1.456
25-29	1.496	1.612	1.611
30-34	1.092	1.493	1.493
35-39	1.158	1.090	1.089
40-44	1.105	1.153	1.151
45-49	1.136	1.095	1.092
50-54	1.198	1.121	1.117
55-59	973	1.172	1.163
60-64	975	936	924
65-69	725	914	893
70-74	542	643	615
75-79	361	431	415
80 Y +	445	298	254
TOTAL	16.457	15.756	15.543

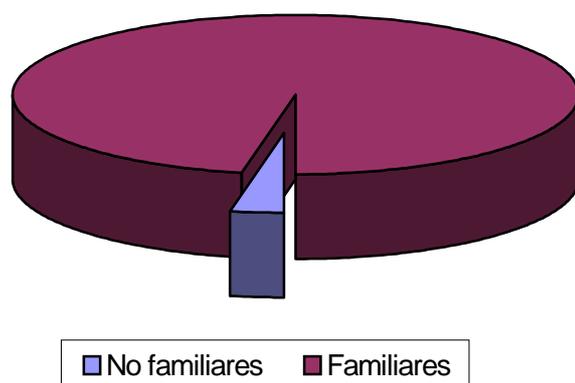
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes de 1996. Elaboración propia a partir de la información proporcionada por SADEI.

En el cuadro podemos observar cómo los efectivos totales de población se verán reducidos, mientras que la cohorte correspondiente al intervalo de 25 a 34 años aumenta. Asimismo, el estrato integrado por la población de 65 años en adelante, va aumentando progresivamente su peso porcentual en el total poblacional.

5. LA ESTRUCTURA DE LOS HOGARES EN CORVERA.

La información más detallada y actualizada sobre las características de los hogares nos la proporciona el Censo de Hogares y Viviendas de 1991. Según esta estadística sólo el 2,95% de los hogares existentes en Corvera en el momento de realización del último censo, eran hogares no familiares, el 97,03% restante está constituido por los hogares familiares (figura 2) que a su vez están compuestos mayoritariamente, 91,02%, por hogares familiares con un núcleo, el 7,91% son hogares con más de un núcleo y el resto, el 1,06%, corresponden a hogares familiares sin núcleo (figura 3).

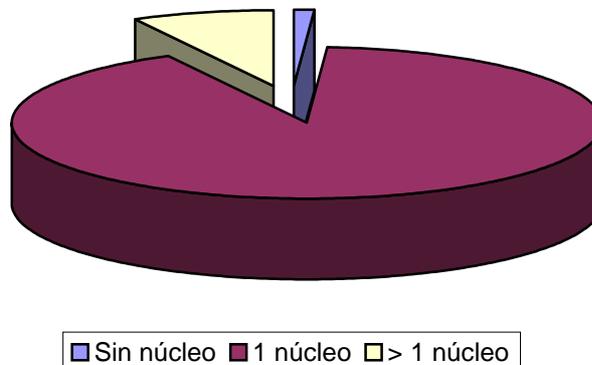
Figura 2
COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES EN CORVERA 1991



Fuente: Censo de Viviendas y Hogares de Asturias 1991. SADEI 1994. Elaboración propia

Figura 3

HOGARES FAMILIARES EN CORVERA EN 1991 SEGÚN TIPO DE HOGAR



Fuente: Censo de Viviendas y Hogares de Asturias 1991. SADEI 1994. Elaboración propia

De acuerdo con los datos facilitados por el Padrón Municipal de Habitantes de Asturias de 1996 y por el Censo de Hogares y Viviendas de 1991, en el municipio de Corvera el número de hogares se incrementó en aproximadamente un 4 %, 195 hogares. En concreto a 1 de Marzo de 1991 se registraron 5.002 hogares y, 5.197, en 1996. El número medio de miembros por hogar ha disminuido significativamente, de 3,45 miembros por hogar en 1991, se ha pasado a un promedio de 3,17 miembros por hogar en 1996, (cuadro 3).

Las causas explicativas del crecimiento del número de hogares y la simultánea reducción de su tamaño son múltiples. La variable que de forma más inmediata podría incidir en el aumento del número de hogares, el crecimiento de la población, ha evolucionado en un sentido contrario al que cabría esperar a la vista del aumento en el número de hogares. Frente al aumento del 3,89 % en el número de hogares durante el quinquenio 1991-1996, se ha producido una disminución del 4,55 % en los efectivos de la población. Por tanto, deben ser otros los factores que expliquen el crecimiento en el número de hogares.

Cuadro 3
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES POR TAMAÑO EN CORVERA
EN EL PERIODO 1991-1996

Nº de miembros	1996			1991			% de variación en el número de hogares 1991-1996
	Hogares	%	Personas	Hogares	%	Personas	
1	585	11,26	585	434	8,68	434	34,79
2	1.161	22,34	2.322	971	19,41	1.942	19,57
3	1.393	26,8	4.179	1.178	23,55	3.534	18,25
4	1.293	24,88	5.172	1.377	27,53	5.508	-6,10
5 ó más	765	14,72	4.221	1.042	20,83	5.848	-26,58
TOTAL	5.197	100	16.479	5.002	100	17.266	3,90
Tamaño medio	3,17			3,45			

Fuente: Censo de Viviendas y Hogares de Asturias 1991. SADEI 1994, Padrón municipal 1996. Elaboración propia

Este crecimiento en el número de hogares viene acompañado de variaciones significativas en la estructura familiar. En 1991, el 20 % de los hogares tenía 5 ó más miembros, si bien en 1996, dicho porcentaje no superaba el 15 %. Los hogares de uno, dos y tres miembros han registrado un aumento del 34,79, 19,57 y 18,25 %, respectivamente, mientras que se registra una reducción del 6,10 % en los hogares de 4 miembros, tendencia que se agrava en los hogares de más de 5 ó más miembros, con una disminución del 26,58 %. En síntesis, el examen de los datos censales pone de manifiesto que el aumento final del número de hogares se ha producido con un fuerte aumento en el número de hogares de menor tamaño, cuadro 4.

No obstante, es de destacar que a pesar del significativo aumento del número de hogares unipersonales (34,79%), estos representan todavía una pequeña proporción, el 11,26% sobre el total de hogares de Corvera. Su composición por sexo y

grupos de edad en el momento de la realización del Padrón de 1996 se recoge en el cuadro 5. Como consecuencia del desequilibrio en la composición por sexos a edades avanzadas, que aumenta a medida que lo hace la esperanza de vida superior en las mujeres que en los hombres, los hogares unipersonales compuestos por mujeres representan algo más del 60 % del total, frente al 40 % para los varones. La mayor longevidad de las mujeres unida a la mayor capacidad femenina para vivir de forma independiente son las causas explicativas de esta situación.

Cuadro 4
HOGARES SEGÚN TIPO

Tipo de hogar	1991		1996		Variación porcentual
	Nº de hogares	%	Nº de hogares	%	
Unipersonales	434	8,68	585	11,26	34,79
Con dos o más personas	10	0,20	8	0,15	-20,00
HOGARES NO FAMILIARES	444	8,88	593	11,41	33,56
Hogares familiares sin núcleo	75	1,50	78	1,50	4,00
Hogares familiares con núcleo/s	4.483	89,62	4.526	87,09	0,96
HOGARES FAMILIARES	4.558	91,12	4.604	88,59	1,01
TOTAL	5.002		5.197		3,90

Fuente: Censo de Viviendas y Hogares de Asturias 1991. SADEI 1994, Padrón municipal 1996. Elaboración propia

Por grupos de edad, la cohorte que presenta una mayor intensidad en el fenómeno analizado es la compuesta por personas mayores de 70 años, con un peso específico del 45,47%, siendo significativamente superior, por las razones anteriormente aducidas, la proporción de hogares unipersonales femeninos. A continuación, se sitúan los hogares formados por individuos pertenecientes a la cohorte de 40-69 años, con un peso específico del 40 %. Por último, la proporción de hogares unipersonales de personas menores de 40 años es muy pequeña, 14,53 %, siendo mayor en este grupo la proporción correspondiente a varones, 9,91%, frente a un 5,13% de mujeres.

Cuadro 5
DISTRIBUCIÓN DE HOGARES UNIPERSONALES EN CORVERA, 1996

	HOGARES UNIPERSONALES	%
TOTAL	585	100
VARONES 70+	58	9,91
VARONES 40-69	116	19,83
VARONES 15-39	55	9,40
TOTAL VARONES	229	39,15
MUJERES 70+	208	35,56
MUJERES 40-69	118	20,17
MUJERES 15-39	30	5,13
TOTAL MUJERES	356	60,85

Fuente: Padrón Municipal y Estadística de Población de Asturias 1996.SADEI 1998.
Elaboración propia.

Una primera medida que se puede realizar con solo disponer del número de hogares y de la población total es el *número medio de personas por hogar*, que pasa de 3,16 miembros en 1996, a 2,85 en los años 2000 y 2001. La inversa del número medio de personas por hogar proporciona la llamada Tasa Bruta de Jefatura de Hogar, en la que se reemplaza el número total de hogares por el número total de personas principales, o lo que es lo mismo, se considera que un hogar tiene una y sólo una persona principal. El cuadro 6 muestra el número de jefes de hogar extraídos del Padrón Municipal de Habitantes de 1996 y las tasas de jefe de hogar del municipio de Corvera agrupados por las cohortes obtenidas al aplicar la definición de jefe de hogar dada anteriormente. Estas tasas de jefe de hogar se suponen constantes a lo largo de todo el periodo.

Bajo el supuesto de permanencia de las tasas de jefe de hogar, la aplicación de las mismas a la proyección de la población para los años 2000 y 2001 (cuadro 7) agrupada por cohortes, permite obtener la proyección del número de hogares corveranos

cuadro 8. Como puede observarse durante el periodo considerado el número de hogares pasará de los 5.197 existentes en el momento inicial a los 5.527 y 5.449, previstos para el año 2000 y 2001, respectivamente. Entre los años 1996 y 2000 se espera un incremento del 6,69% en dicha magnitud y posteriormente, una disminución del 1,41%.

Cuadro 6
TASAS DE JEFES DE HOGAR AÑO 1996
(AMBOS SEXOS)

Cohortes	Jefes de hogar	Tasas de jefes de hogar %
<15	3	0,14
15-19	11	0,75
20-24	81	5,01
25-29	279	18,65
30-34	428	35,28
35-39	436	39,93
40-44	496	44,89
45-49	536	47,18
50-54	621	51,92
55-59	546	56,23
60-64	579	59,57
65-69	432	59,75
70-74	342	63,69
75-79	209	59,21
80 y más	198	46,15

Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por SADEI.

La agrupación del número de hogares estableciendo tres categorías en función de la edad del jefe de hogar: menor de 39 años, entre 40 y 69 y mayores de 70 años (cuadro 9) permite analizar con mayor profundidad la variación esperada en el número de hogares corveranos. Como puede observarse en el periodo 1996-2000 el

incremento del número de hogares se produce para todos los grupos considerados, si bien se ve acompañado por una disminución del 4,26% en los efectivos globales de la población (cuadro 7).

Cuadro 7
VARIACIÓN DE POBLACIÓN AGRUPADA POR COHORTES

Cohortes	Población 1996	Población 2000	Variación 1996 - 2000	Población 2001	Variación 2000-2001
<39	8.997	7.990	-11,19%	7.918	-0,90%
40-69	6.112	6.392	4,59%	6.340	-0,82%
>70	1.348	1.373	1,84%	1.284	-6,46%
TOTAL	16.457	15.756	-4,26%	15.543	-1,35%

Fuente: Elaboración propia

Sin embargo al estudiar la contribución de las diferentes cohortes consideradas sobre la población total podemos observar que la disminución global del 4,26% para el total de la población surge como producto de una significativa disminución en la cohorte de menor edad, 11,19%, y de un incremento en los efectivos de las otras dos cohortes consideradas, 4,59% para la cohorte entre los 40 y los 69 años de edad y 1,84%, para la cohorte mayores de 70 años.

Por lo que se refiere a la variación en el número de hogares al considerar las cohortes puede apreciarse un incremento porcentual de 6,36 puntos. Este resultado se obtiene como consecuencia del incremento del 8,63% en el número de hogares cuyo jefe de hogar es menor de 38 años, aquellos cuyo jefe de hogar es mayor de 70 años 7,17%, y del 5,29% de los hogares cuyo jefe de hogar pertenece al colectivo que agrupa a los individuos que tienen entre 40 y 69 años, respectivamente.

Cuadro 8
PROYECCIÓN DE HOGARES AÑO 2000-2001

Cohortes	nº de hogares 1996	nº de hogares 2000	nº de hogares 2001
<15	3	2	2
15-19	11	7	7
20-24	81	73	73
25-29	279	301	300
30-34	428	527	527
35-39	436	435	435
40-44	496	517	517
45-49	536	517	515
50-54	621	582	580
55-59	546	659	654
60-64	579	558	551
65-69	432	546	533
70-74	342	410	391
75-79	209	255	246
80 y más	198	138	117
TOTAL	5.197	5.527	5.449

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 1996. Elaboración propia.

Cuadro 9
VARIACIÓN NÚMERO DE HOGARES

Cohortes	nº de hogares 1996	nº de hogares 2000	variación 1996 - 2000	nº de hogares 2001	variación 2000-2001
<39	1.238	1.345	8,63%	1.344	-0,06%
40-69	3.210	3.380	5,29%	3.350	-0,88%
>70	749	803	7,17%	755	-5,99%
TOTAL	5.197	5.527	6,36%	5.449	-1,43%

Fuente: Elaboración propia.

También puede observarse que el número de hogares, con un incremento más significativo es el correspondiente a la cohorte de población más joven, cohorte que presenta una disminución poblacional más intensiva, (8,63% y -11,19%, respectivamente). Ello descarta, aunque relativamente, que el crecimiento del número de hogares sea consecuencia del crecimiento poblacional. Para el grupo que comprende a la población entre 40 y 69 años de edad, el ritmo de crecimiento de los efectivos poblacionales y del número de hogares es similar, representando un 4,59 y 5,29%, respectivamente. Por último en la cohorte que agrupa a los individuos de mayor edad, el incremento en la población es del 1,84%, frente al 7,14%, en el número de hogares.

Al analizar la evolución esperada para esas dos variables entre los años 2000 y 2001, observamos que se producirá una disminución tanto en el número de efectivos de la población (1,35%), como en el número de hogares (1,43%) si bien no afectará de igual forma a todos los grupos considerados. Aunque todas las cohortes evolucionan en el mismo sentido el descenso más acusado, tanto en relación a los efectivos de población como al número de hogares, se corresponde con el grupo que integra el colectivo de mayores de 70 años, con una pérdida del 6,46% en los efectivos de su población, y del 5,99% en el número de hogares. El grupo que recoge el colectivo de edad comprendida entre 40 y 69 años presenta una disminución paralela tanto en lo relativo a la población como en lo que se refiere al número de hogares, 0,82 y 0,88%, respectivamente. Para los más jóvenes, la disminución en los efectivos de población representa un 0,90%, frente a una disminución del 0,06%, en el número de hogares.

Se hace necesario destacar, el inconveniente que presenta el análisis realizado. Dicho análisis proporciona información conjunta relativa al periodo analizado, no pudiendo precisar en qué momento se produce la inflexión, es decir, en qué momento se produce el cambio de tendencia respecto a la evolución del número de hogares. La información estadística relativa a los hogares existentes en Corvera en 1996 se limita a describir el número de hogares en relación con su tamaño y la estructura por edades de los mismos. Utilizando dicha información y bajo la hipótesis de una estructura del hogar constante en el periodo, se realiza la proyección de hogares en relación a su tamaño para los años 2000 y 2001.

Cuadro 10
RESUMEN HOGARES

PERIODO	COHORTE	TAMAÑO DEL HOGAR							TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7 Y MÁS	
1996	<39	85	274	483	313	58	18	7	1.238
	40-69	234	598	821	930	414	155	58	3.210
	>70	266	291	89	50	23	13	17	749
	TOTAL	585	1.163	1.393	1.293	495	186	82	5.197
2000	<39	91	298	534	333	61	19	8	1.345
	40-69	255	657	865	959	424	160	59	3.380
	>70	275	319	98	54	26	14	17	803
	TOTAL	621	1.274	1.498	1.346	511	193	84	5.527
2001	<39	91	298	534	333	61	19	8	1.344
	40-69	252	648	858	953	422	159	59	3.350
	>70	257	301	93	51	24	13	16	755
	TOTAL	600	1.247	1.484	1.337	507	191	82	5.449
VARIACIÓN 000-966	<39	7,06%	8,76%	10,56%	6,39%	5,17%	5,56%	14,29%	8,64%
	40-69	8,97%	9,87%	5,36%	3,12%	2,42%	3,23%	1,72%	5,30%
	>70	3,38%	9,62%	10,11%	8,00%	13,04%	7,69%	0,00%	7,21%
	TOTAL	6,15%	9,54%	7,54%	4,10%	3,23%	3,76%	2,44%	6,35%
VARIACIÓN 1002-0002	<39	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,07%
	40-69	-1,18%	-1,37%	-0,81%	-0,63%	-0,47%	-0,63%	0,00%	-0,89%
	>70	-6,55%	-5,64%	-5,10%	-5,56%	-7,69%	-7,14%	-5,88%	-5,98%
	TOTAL	-3,38%	-2,12%	-0,93%	-0,67%	-0,78%	-1,04%	-2,38%	-1,41%
1996	<39	14,53%	23,56%	34,67%	24,21%	11,72%	9,68%	8,54%	23,82%
	40-69	40,00%	51,42%	58,94%	71,93%	83,64%	83,33%	70,73%	61,77%
	>70	45,47%	25,02%	6,39%	3,87%	4,65%	6,99%	20,73%	14,41%
	TOTAL	11,26%	22,38%	26,80%	24,88%	9,52%	3,58%	1,58%	100%
2000	<39	14,65%	23,39%	35,65%	24,74%	11,94%	9,84%	9,52%	24,34%
	40-69	41,06%	51,57%	57,74%	71,25%	82,97%	82,90%	70,24%	61,15%
	>70	44,28%	25,04%	6,54%	4,01%	5,09%	7,25%	20,24%	14,53%
	TOTAL	11,24%	23,05%	27,10%	24,35%	9,25%	3,49%	1,52%	100%
2001	<39	15,17%	23,90%	35,98%	24,91%	12,03%	9,95%	9,76%	24,67%
	40-69	42,00%	51,96%	57,82%	71,28%	83,23%	83,25%	71,95%	61,48%
	>70	42,83%	24,14%	6,27%	3,81%	4,73%	6,81%	19,51%	13,86%
	TOTAL	11,01%	22,88%	27,23%	24,54%	9,30%	3,51%	1,50%	100%

Fuente: Elaboración propia.

Los resultados obtenidos se recogen de forma comparativa en el cuadro 10, donde no se aprecian diferencias sustanciales. Las variaciones esperadas en cuanto al número total de hogares se reparten entre los distintos grupos de edad considerados y para todos los tamaños, respetando con leves diferencias el peso que cada grupo mantiene en 1996.

El incremento del 6,35% en el número de hogares que se produce durante el periodo 1996-2000 es el resultado combinado de incrementos del orden de 6,15, 9,54 y 7,54%, respectivamente para los hogares compuestos por una, dos y tres personas. Si bien los hogares de mayor tamaño registraron incrementos inferiores.

6. Necesidades de vivienda en Corvera

La previsión de las necesidades de vivienda en Corvera se ha efectuado mediante la combinación de las previsiones respecto al número de hogares potencialmente existentes en el futuro y la evolución del parque de viviendas en ausencia de construcción. De este modo, hemos obtenido una aproximación a las necesidades de construcción de viviendas nuevas por diferencia entre el stock deseado de viviendas y el que existiría en ausencia de construcción.

El Nomenclator de entidades de población de Asturias recoge la información más reciente de la que podemos disponer acerca del número de viviendas. Esta estadística proporciona el punto de partida para delimitar las necesidades de vivienda en Corvera. Además, teniendo en cuenta que las características de las viviendas existentes son difíciles de cambiar de forma significativa en un intervalo de tiempo tan reducido, la información extraída del Censo nos servirá para realizar una aproximación a la situación del parque de viviendas en el momento actual.

El número de viviendas existentes en 1991 asciende a 5.861 según el Censo, mientras que en 1996 el número de viviendas que contabiliza el Nomenclator alcanza las 6.226. La diferencia, 365 viviendas, es resultado tanto de las viviendas de nueva construcción como de las demolidas. La ausencia de información acerca del número de

viviendas que se han podido construir a partir del 1 de Marzo de 1991, fecha censal, y durante el año 1992, nos impiden reconstruir la evolución que ha seguido la construcción de viviendas.

El número de viviendas requerido para atender la evolución demográfica en los próximos años es el que se presenta reflejado en el cuadro 11. Por tanto, el déficit cuantitativo existente en 1996 está cifrado en 109 viviendas, mientras que para el año 2000 se espera que el número de viviendas necesarias para alojar la población existente en ese momento alcance las 656 en tanto que en el año 2001, el déficit quedaría cifrado en 615. El déficit carencial, definido como la diferencia entre el número de viviendas y el número de hogares, ascendía en 1996 a 109 viviendas, necesidades iniciales de vivienda extraídas directamente del Nomenclator. Para la determinación de las necesidades de vivienda para los años 2000 y 2001, utilizaremos la proyección de hogares que para cada uno de los citados años hemos elaborado anteriormente.

Cuadro 11
DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

AÑO	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES		TOTAL
		SECUNDARIAS + VACIAS	SECUNDARIAS	
1.991	5.009	852	173	5.861
1.996	5.197	1.029		6.226

Fuente: Censo de Viviendas y Hogares de Asturias de 1991 y Nomenclator de Entidades de Población de Asturias de 1996. SADEI.

Teniendo en cuenta todas las consideraciones anteriores, para determinar las necesidades de vivienda vamos a definir las ecuaciones que utilizaremos con el objetivo de cuantificar la oferta y la demanda de viviendas en una primera etapa, y seguidamente determinar el alcance de las necesidades de vivienda en el municipio de Corvera.

- Oferta de viviendas

A partir del stock de viviendas existentes en el presente VP_t , se estima el stock que existiría en $t+1$, VP_{t+1} , en ausencia de construcción de nuevas viviendas o rehabilitación de las viviendas ya construidas, descontando el efecto del agotamiento natural del parque de viviendas. Estas últimas se extrapolan como resultado de

$$VPD_{t+1} = VP_t + 14,68\% VD_{t+1} - 0,8\% (VP_t + VD_t)$$

- Demanda de viviendas

El número de hogares que constituyen la demanda potencial coincidirá con las previsiones realizadas una vez incorporado el 5% ,

$$VN_t = H_t * 1,05$$

donde, VN_t , representa el número de viviendas principales necesarias en el momento t y H_t , el número de hogares previstos para el año t .

Una aproximación al número de viviendas a terminar en $t+1$ se obtendrá mediante la diferencia entre VPD_{t+1} y VN_{t+1} .

El stock de viviendas disponibles para alojar la demanda potencial de viviendas principales en los próximos años se recoge en el cuadro 12. Tomando como punto de partida el volumen del parque de viviendas en 1996, se determina el stock de viviendas que se mantendrán en condiciones de alojar los hogares existentes en los años 2000 y 2001. La ausencia de información acerca de las entradas brutas de vivienda, derivadas de la nueva construcción residencial y de las salidas producidas por la desafectación del parque existente no nos permite estudiar la evolución del parque de viviendas durante el periodo que media entre las cifras que proporciona el Nomenclator y el año 2000. El stock de viviendas se compone, por tanto, del número de viviendas principales que continúan prestando servicio cada año, más un porcentaje de las vacías, 5%.

Las necesidades potenciales de vivienda vendrán determinadas, asimismo, por el número de hogares que se espera que existan en los años 2000 y 2001, incrementados en un 5 %, que es la amplitud que según algunos estudios permite la libertad suficiente para que se pueda producir el cambio de domicilio, si así lo desean los habitantes de los hogares residentes en cualquier ámbito, cuadro 13. De la información recogida en los cuadros 12 y 13, obtendremos una comparación de las cifras de viviendas necesarias con las del stock de viviendas disponible en cada año, (cuadro 14). El déficit inicial asciende a 140 viviendas y según podemos observar en dicho cuadro, en el año 2000 se espera alcanzar una cifra récord de 5.528 hogares en el municipio de Corvera. Por tanto, las necesidades de vivienda principal se elevarán a 656 en el año 2000, pasando a 615, en el año 2001.

Cuadro 12

DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN CORVERA

DATOS PADRONALES Y ESTIMACIONES

AÑO	VIVIENDAS PRINCIPALES (1)	VACIAS (2)	SECUNDA RIAS (3)	TOTAL (4) = (1) + (2)	VIVIENDAS STOCK (5) = (1) + 14,68% (2)
1996	5.197	820	209	6.226	5.317
2000	5.031	794	202	6.026	5.147
2001	4.990	787	200	5.978	5.106

Fuente: Nomenclator de Entidades de Población de Asturias 1996. SADEI. Elaboración propia.

Cuadro 13

NECESIDADES DE VIVIENDAS

AÑO	HOGARES (6)	VIVIENDAS NECESARIAS (7) = (6) * 1,05
1996	5.197	5.457
2000	5.527	5.803
2001	5.449	5.721

Fuente: Padrón Municipal y Estadística de Población de Asturias 1996. SADEI (1998). Elaboración propia.

Las cifras que hemos obtenido representan el déficit carencial obtenido a partir de los datos que proporciona el Nomenclator de Entidades de Población de Asturias. A éste déficit se ha de añadir el cualitativo. Para ello tendremos que recurrir a la información que nos proporciona la última estadística que ha profundizado en las características de las viviendas, el Censo de Viviendas y Hogares de Asturias de 1991.

La información recogida en el Censo de 1991 indica la existencia de viviendas que no disponen de agua corriente (7), de energía eléctrica (5) y viviendas principales sin servicios higiénicos (111). A la vista de estos datos, todo parece indicar que dentro del stock inicial de viviendas, existen viviendas que no reúnen características socialmente aceptables. Por tanto, se hace necesario corregir al alza la cifra inicial de 656 viviendas que serían necesarias en el año 2000 para alojar a los hogares existentes en dicho momento.

Cuadro 14
ESTIMACIÓN DEL DÉFICIT CARENCIAL
DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE CORVERA

AÑO	VIVIENDAS STOCK	VIVIENDAS NECESARIAS	DÉFICIT
1996	5.317	5.457	140
2000	5.147	5.803	656
2001	5.106	5.721	615

Fuente: Elaboración propia.

El problema estriba en determinar cuál es la cifra en que debe incrementarse el déficit de viviendas. El Censo no nos proporciona información combinada respecto a si los hogares que no disponen de electricidad puedan tener en cambio agua corriente o servicios higiénicos. Sin embargo, es plausible considerar que las viviendas que no disponen de agua corriente no dispongan tampoco de servicios higiénicos. Por ello, obviaremos las viviendas que no disponen de agua corriente, considerando únicamente las que no disponen de servicios higiénicos. Por lo que respecta a la energía eléctrica es probable que no tengan porqué coincidir las viviendas que disponiendo de una de las

comodidades no disponga en cambio de la otra. Ante esta situación, consideraremos como déficit cualitativo la totalidad de las viviendas que no disponen de servicios higiénico-sanitarios más las viviendas que no disponen de electricidad, esto es, 116 unidades.

El déficit estimado anteriormente hace referencia al existente en el momento de realización del Censo. Podría cuestionarse si en el momento en el que se realiza este estudio, a finales del periodo intercensal, esa cifra mantiene su vigencia. Sin embargo, aunque no disponemos de toda la información acerca de la evolución en el periodo que media entre la realización del Censo y el momento actual, los datos que conocemos reflejados en el cuadro 29 nos muestran cómo durante el periodo 1993-1997 solamente se han rehabilitado 16 viviendas y demolido otras 2. Nada hace suponer por consiguiente que el ritmo de rehabilitación haya sido superior en los años para los que no disponemos de información. No parece existir nada que contradiga nuestro supuesto acerca de la existencia de un importante déficit cualitativo además del cuantitativo. Supondremos, por tanto, que la mitad de esas rehabilitaciones y demoliciones afectaron a viviendas principales y consideraremos la cifra de 107 viviendas como dimensión del déficit cualitativo.

La existencia de un importante déficit cualitativo, supone la consideración de una demanda potencial que sin ayudas económicas, directas o indirectas, por parte de las Administraciones Públicas no se constituirá en una demanda solvente o efectiva. Por tanto, los problemas de vivienda no se resolverán únicamente construyendo nuevas unidades. Cuando empleamos el concepto de déficit atendiendo a su carácter cualitativo deberemos relacionarlo con las condiciones económicas.

Al incorporar a las 656 viviendas principales necesarias para atender los hogares de nueva formación derivados de la evolución demográfica, el de déficit cualitativo, 107 viviendas, obtenemos un total de 763 viviendas que será necesario habilitar para el horizonte del año 2000.

Si comparamos esta cifra con el planeamiento realizado por los responsables municipales del ayuntamiento de Corvera para esos mismos años, cuadro 15, podemos observar que se espera que en los próximos dos años estén a disposición de los hogares un total de 1082 nuevas viviendas. En un primer análisis esta cifra podría parecer excesiva, si se compara con las necesidades cuantificadas anteriormente, 763. Parece posible la existencia de un punto de inflexión con el paso de una situación en la que existe déficit de viviendas a otra en la que en cambio parece existir un exceso. Sin embargo, debemos tener en cuenta que desconocemos cuál va a ser el destino final de las nuevas viviendas construidas, con mucha probabilidad no todas las viviendas que se van a construir estarán dedicadas a servir como vivienda principal. Una parte de las viviendas pasarán a constituirse en segunda residencia de algunos hogares, otras permanecerán vacías mientras que una parte importante sí tendrá como función satisfacer la condición de alojamiento a los hogares.

La existencia de hogares con más de un núcleo familiar representa un indicio para que tengamos en cuenta la posible infravaloración del déficit inicial. La separación del hogar de origen y el establecimiento del hogar propio es una aspiración de las parejas que, tras el matrimonio, pasan un tiempo todavía en el hogar de los padres, antes de procurarse una vivienda propia.

Cuadro 15
VIVIENDAS FAMILIARES A ENTREGAR EN CORVERA

AÑO	UNIFAMILIARES	EN BLOQUE
2000	82	100
2001	600	300

Fuente: Ayuntamiento de Corvera.

La ausencia de información no nos permite el establecimiento de hipótesis que nos ayuden a separar el porcentaje de unidades familiares que aspira al disfrute de una unidad de vivienda principal del porcentaje que, atendiendo a motivos socioculturales o de otra índole, prefieren vivir agrupadas compartiendo vivienda. Esta

información sólo podría cuantificarse a través de la realización de una encuesta, que nos permitiera separar qué parte de los hogares con más de un núcleo familiar constituye una necesidad real. Sí disponemos, en cambio, de información acerca del número de hogares que en 1.991 estaban formados por más de un núcleo, 236. Si estableciéramos la hipótesis de tener una vivienda por familia deberíamos incrementar el déficit inicial en 236 unidades más.

7. CONSIDERACIONES FINALES

1. La formación de nuevos hogares debe considerarse un indicador de la demanda potencial, que se traducirá en demanda efectiva en función de que una serie de variables macroeconómicas, todas ellas explicativas de la demanda efectiva de viviendas, tales como el crecimiento de la renta real disponible de las economías domésticas, el nivel de empleo, las condiciones de financiación o el tratamiento fiscal a la inversión, tengan un buen comportamiento.

2. La demanda de vivienda destinada a la residencia habitual constituye una componente muy importante de la demanda de vivienda. Sin embargo, tampoco podemos olvidarnos de la demanda de viviendas secundarias y la demanda ejercida por motivos especulativos.

3. Las condiciones de acceso a la vivienda influyen en la formación de nuevos hogares y a su vez la capacidad de formación de nuevos hogares puede resultar muy condicionada por la disponibilidad de un empleo, si bien no debemos olvidar que ésta es una condición necesaria pero no suficiente .

4. Cuando hacemos referencia al déficit cualitativo la política de vivienda debe desviarse desde el objetivo-cantidad al objetivo-precio de venta. La demanda de viviendas principales viene explicado por la necesidad existente y por la capacidad de pago de las familias estando la necesidad de vivienda ligada al proceso de formación de nuevos hogares.

BIBLIOGRAFÍA

ALBERDI, B. (1990): "La adquisición de una vivienda y sus costes". Revista Española de Financiación a la Vivienda, N.12, pp.67-73

ALCONCHEL PÉREZ, A., ANTÓN GÓMEZ, G. (1999): "Financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda. Plan 1998-2001". Actualidad Financiera, pp. 29-36.

BELLET I SANFELIU, C. (1998): "Potenciales de demanda de vivienda principal. La aplicación de los métodos "tasa de jefe de hogar" y "niveles medios de ocupación" (Lleida 1995-2015). Actas V Congreso Población Española.

BOVER, O. (1993): "Un modelo empírico de la evolución de los precios de la vivienda en España (1976-1991)". Investigaciones Económicas. Vol. XVII, nº1; págs.65-86.

CENSO DE VIVIENDAS Y HOGARES DE ASTURIAS 1991. SADEI 1994.

DÍAZ FERNÁNDEZ, M.; COSTA REPARAZ, E.; LLORENTE MARRÓN, M. (1997): "Análisis econométrico de la demanda de vivienda en España. El papel de la financiación externa". Actualidad Financiera. Año II, nº 7, julio, pág 133-151.

DÍAZ FERNÁNDEZ, M.; LLORENTE MARRÓN, M (1998) "La demanda de vivienda en España. Una aproximación empírica". Dirección y Organización, nº19, enero pág. 36-42.

FURONES FERRERO, L.; MARTÍN JADRAQUE; M.R. (1988): "Necesidades de vivienda". Situación, N. 2, pp.48-68.

GUILLÉN, A.L.; SAN PEDRO, H.A.; TINAUT, J.J. (1988): "Evolución de la política de vivienda entre 1978 y 1987". Situación, N. 2, pp. 7-47.

LLORENTE MARRÓN, M., DÍAZ FERNÁNDEZ, M.; COSTA REPARAZ, E. (1994): "Un modelo intertemporal de vivienda". Estudios de Economía Aplicada, Vol.II; págs. 119-126.

NOMENCLATOR DE ENTIDADES DE POBLACIÓN DE ASTURIAS 1996. SADEI 1997.

PADRÓN MUNICIPAL Y ESTADÍSTICA DE POBLACIÓN DE ASTURIAS 1996, CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN. SADEI1998.

PADRÓN MUNICIPAL Y ESTADÍSTICA DE POBLACIÓN DE ASTURIAS 1996, RESULTADOS MUNICIPALES. SADEI 1998.

PUYOL ANTOLÍN, R.; VINUESA ANGULO, J., BELLÁN GARCÍA, A.: Los grandes problemas actuales de la población. Síntesis 1993.

PUYOL, R.: Dinámica de la población en España. Síntesis 1997.

REQUENA, M. (1999): “Pautas contemporáneas de evolución de los hogares en España”. Revista Internacional de Sociología, N. 22, Tercera época, pp. 33-65.

ROCA CLADERA, J.(1998): “¿Reducción en la formación de nuevos hogares o redistribución metropolitana de los mismos?”. Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales, XXX(115), pp.37-55.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1999): “La vivienda en 1998”. Economistas, N.80 Extraordinario, pp. 99-108.

RODRÍGUEZ, J.; CURBELO, J.L.; MARTÍN, V. (1991): “Una aproximación a las necesidades de 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.

SETIÉN, M.L.: Indicadores sociales de calidad de vida. Un sistema de medición aplicado al País Vasco. Centro de Investigaciones Sociológicas, 1993.