

001 ESTUDIS CAIXA CATALUNYA
ECONOMIA / DEMOGRAFIA / SOCIETAT
ENVELLIMENT / DEPENDÈNCIA
SANITAT / HABITATGE / TREBALL

Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA.

Josep Oliver i Alonso



CAIXA CATALUNYA

Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA.

Josep Oliver i Alonso

CAIXA CATALUNYA 

Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA.

Edició:

Caixa Catalunya
Plaça Antoni Maura, 6
08003-BARCELONA

Redacció dels textos i elaboració i anàlisi de dades:

Direcció: Josep Oliver i Alonso, catedràtic d'Economia Aplicada de la Universitat Autònoma de Barcelona
Equip de recerca integrat pels investigadors Cristina Xalma Mellado i Guillermo Celso Oglietti, i per l'ajudant de recerca Ramon Giribet Paucirerol, del Departament d'Economia Aplicada de la Universitat Autònoma de Barcelona
Tractament informàtic: Pep Pérez Garcia, d'Ergos, S.A.

Les opinions emeses al llarg d'aquest estudi són de l'exclusiva responsabilitat de l'autor. Caixa d'Estalvis de Catalunya no s'hi identifica necessàriament.

Disseny:

H₂O Comunicació Integral

Fotocomposició i impressió:

Ediciones Gráficas Rey, S.L.

© Caixa d'Estalvis de Catalunya

© Josep Oliver i Alonso

Número de registre editorial 1535/76

Barcelona, febrer del 2005

ISSN: 1699-1117

Dipòsit legal: B-9046-2005

Imprès en paper ecològic TCF

Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA. Direcció i redacció: Josep Oliver i Alonso 88p.; 27,5 cm ISSN: 1699-1117 I. Caixa d'Estalvis de Catalunya. II. Demografia-Espanya. III. Habitatge-Espanya. IV. 321 (46)Dem

5	Presentació	60	<i>5. Demografia, canvi cultural i immigració en l'horitzó 2011</i>
6	Introducció	72	<i>Conclusions finals</i>
8	<i>1. Xocs demogràfics i mercat de l'habitatge</i>	77	<i>Annex metodològic</i>
9	1.1. Un marc teòric de referència		
10	1.2. Demografia i canvis socials en el cas espanyol	87	Bibliografia
12	<i>2. Expansió del parc d'habitatges el període 1991-2001</i>		
13	2.1. Habitatges principals, secundaris i buits: una visió agregada i per comunitats autònomes dels canvis de la dècada dels noranta		
22	<i>3. Demografia i demanda d'habitatges. 1991-2001</i>		
23	3.1. Creixement de la població i expansió de la demanda d'habitatge		
27	3.2. Immigració, edat i dimensió de la llar: uns altres factors en l'expansió de la demanda d'habitatges		
36	<i>4. El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació</i>		
37	4.1. Factors de variació en el total de llars		
38	4.2. Una visió estilitzada del paper dels diferents factors en el canvi demogràfic a Espanya		
46	4.3. Canvi demogràfic, immigració i factors culturals: diferents impactes territorials		

Presentació

Amb la publicació del present treball, Caixa Catalunya inicia una nova col·lecció d'estudis destinada a ser un altre instrument per a l'anàlisi de la realitat econòmica i social del país. Aquesta col·lecció, "Estudis Caixa Catalunya", abastarà un camp temàtic més extens que el de les publicacions periòdiques de caire econòmic de l'Entitat, les quals se circumscriuen fonamentalment a l'anàlisi de l'economia internacional, espanyola i catalana (*Informe sobre la conjuntura econòmica, Informe de situació i perspectives de l'economia catalana i Informe d'economia espanyola i context internacional*), del consum privat (*Informe sobre el consum i l'economia familiar*) i de l'economia comarcal a Catalunya (*Anuari econòmic comarcal*).

Aquest marc més ampli d'anàlisi que cobrirà "Estudis Caixa Catalunya" inclourà temes relacionats amb els àmbits de l'economia, la demografia, la societat, l'envelliment, la dependència, la sanitat, l'habitatge i el treball, entre altres, tractats per especialistes en cada matèria.

Demografia i habitatge a Espanya i a les CC.AA., el primer estudi de la col·lecció, és obra de Josep Oliver i Alonso, catedràtic d'Economia Aplicada de la Universitat Autònoma de Barcelona i col·laborador habitual de les publicacions econòmiques del Servei d'Estudis de Caixa Catalunya. Aquesta vegada el professor Oliver ha dirigit un equip de recerca integrat per Cristina Xalma i Guillermo Celso, investigadors del seu mateix departament, i per Ramon Giribert, ajudant de recerca, també del Departament d'Economia Aplicada de la UAB, amb el suport del programador informàtic Pep Pérez. Caixa Catalunya vol expressar a tots ells l'agraïment per la qualitat del treball fet.

L'estudi analitza l'impacte que ha tingut a les diverses comunitats autònomes espanyoles la dinàmica demogràfica en l'excepcional creixement que la construcció d'habitatges ha experimentat en el període 1991-2001 i presenta

una projecció per a l'horitzó 2011 de creació de noves llars. La conclusió és que els factors purament demogràfics aniran perdent importància relativa com a font de demanda d'habitatges.

Més enllà, però, de les conclusions concretes d'aquest primer estudi, la seva principal virtut -que Caixa Catalunya vol que tinguin també els futurs treballs d'aquesta col·lecció- és d'aportar elements de debat sobre qüestions en què l'economia connecta de forma directa i manifesta amb problemàtiques molt vives de l'esdevenir social.

CAIXA CATALUNYA
Febrer del 2005

Introducció

En aquests darrers anys, el mercat de l'habitatge a Espanya ha experimentat una dinàmica extraordinàriament expansiva, amb un increment molt notable de l'endeutament de les llars, que ha començat a preocupar els analistes de l'economia espanyola, les institucions financeres internacionals i també les autoritats monetàries del país. Algunes dades permeten situar adequadament aquest avenç: mentre que l'any 1998 el nombre d'habitatges acabats era de vora 276.000, el 2002 se'n van finalitzar més de 415.000, el 2003 prop de 460.000 i podria ser que el 2005 el nombre final dels habitatges iniciats passés de 670.000, un rècord històric. Aquest augment tan excepcional de la demanda no ha trobat, més que de forma parcial, l'oferta corresponent, cosa que ha implicat un més que notable increment dels preus. Aquesta ha sorprès no tan sols per la seva intensitat, sinó també per la capacitat de mantenir creixements, que en els darrers 5-6 anys s'han mantingut sempre per sobre del 15% anual en el preu del metre quadrat de nova construcció. Així, mentre que l'any 1991 el preu del metre quadrat de nova construcció a Espanya se situava vora 650 euros¹ i que es mantenia un valor nominal força estable fins l'any 1998 (716,6 euros per metre quadrat), cosa que implicava caigudes en termes reals, a partir d'aquest moment s'inicia un creixement excepcional que l'any 2003 el situa en un registre mitjà, al conjunt del territori espanyol, de prop de 1.500 euros/m².² Aquesta tensió tan notable en el mercat immobiliari, amb augments excepcionals d'habitatges, preus i endeutament, ha provocat creixents inquietuds, vinculades a la possible existència d'una bombolla especulativa que, eventualment, podria acabar generant un procés de davallada dels preus. El temor que inspira l'actual situació del mercat immobiliari està en l'aparent *gap* existent entre els factors de demanda i l'augment de l'oferta. Aquells s'amplifiquen quan es considera, addicionalment, que, en el model actual de creixement de l'economia espanyola, la inversió en construcció (i específicament en habitatge) explica una part molt rellevant

del creixement directe del PIB i de l'ocupació.³ En conjunt, la forta tensió en el mercat de l'habitatge i la continuïtat en la seva dinàmica expansiva obliguen a qüestionar-se sobre el conjunt de factors que expliquen aquesta trajectòria i, en conseqüència, sobre la possibilitat que es mantingui durant els propers exercicis. Entre els factors que ajuden a entendre aquesta expansió, s'ha assenyalat que la demografia podria donar raó d'un creixement al voltant de 300.000 nous habitatges per any, xifra que, en cas de sumar-hi la demanda provocada per la població immigrada, caldria incrementar. Tanmateix, el que sorprèn de la situació actual és l'allunyament del que ha estat un patró de comportament històric en la demanda d'habitatges a Espanya, que si d'alguna manera podria caracteritzar-se, seria per una demanda *molt demogràfica*, atesa la importància que la constitució de noves llars ha tingut en el creixement del parc d'habitatges. És a dir, en els anys 1980-1995, que incorporen un període també de forta expansió del mercat immobiliari, la mitjana de nous habitatges a Espanya es va situar en uns 250.000/any. La situació actual, amb més de 500.000 habitatges iniciats des del 1998 ençà, i amb valors per sobre de 600.000 els anys 2003 i 2004, suggereix quelcom més que un canvi conjuntural, i apunta cap a una modificació de les condicions bàsiques de la funció de demanda d'habitatges a Espanya. Part d'aquests nous factors estan relacionats amb la modificació de les condicions de comportament que van implicar, per a l'economia espanyola, la convergència nominal de Maastricht i la posterior incorporació a l'àrea de l'euro. De fet, cal recordar que l'any 1995 els tipus d'interès hipotecaris en termes reals (és a dir, descomptada la inflació) se situaven per sobre del 11%, quan el 2003 i el 2004 difícilment arriben a l'1%. A més, d'ençà que Espanya es va incorporar a l'àrea de l'euro, l'estabilitat canviària que ha generat la desaparició de la pesseta està incentivant l'adquisició de propietats immobiliàries per part de famílies d'altres països de l'àrea. Addicionalment, l'esclat de la bombolla bor-

¹ L'any 1997, aquest només s'havia incrementat d'un 5,9%, i se situava vora 685 euros. Entre el 1997 i el 1999, l'increment del preu de l'habitatge (d'un 15,7%) va pràcticament triplicar el dels sis anys anteriors.

6 ² Tal com era d'esperar, en algunes CC.AA., l'augment ha estat més intens. Per exemple, a Madrid, l'any 1991, el cost del m² ja se situava prop de 1.050 euros. A partir del 1998, s'inicia un creixement que fa d'aquest preu el més elevat del país,

prop dels 2.500 euros el m², amb un augment en el període 1998-2003 del 127,5%, xifra quasi 30 punts percentuals superior a la mitjana corresponent a Espanya.

³ L'impacte seria encara més gran si es consideressin els efectes induïts sobre l'activitat i l'ocupació d'altres sectors productius.

sària vinculada a l'auge dels valors tecnològics la primavera del 2000, i el manteniment dels tipus d'interès en valors excepcionalment baixos i per un període molt dilatat, han accentuat l'atractiu de la inversió immobiliària com a alternativa a la borsa o als tradicionals dipòsits bancaris. Tot i així, hi ha altres elements que ajuden a entendre, si més no des d'un punt de vista analític, els factors que es troben sota aquesta expansió. Entre aquests factors cal citar la molt benèfica política fiscal existent, amb un clar estímul a la compra d'habitatge, l'entrada de la pesseta a l'àrea de l'euro en un context d'economia submergida prou important o el mateix creixement de la renda del conjunt de les llars espa-nyoles, que incentiva l'adquisició de segones residències i afavoreix la creació de noves llars. Tanmateix, tot i tenint en compte aquest ampli conjunt de factors, la distància entre el creixement de les llars a Espanya i l'oferta en el mercat immobiliari comença a generar, com ja s'ha esmentat, una creixent inquietud.

Aquest treball cal inscriure'l, doncs, en les reflexions que s'adrecen a comprendre les bases sobre les quals s'ha articulat la important expansió de la demanda immobiliària, tot i que el seu objectiu és més modest. De fet, s'intenta mesurar un dels elements que es troben sota l'actual impuls, és a dir, la demanda d'habitatge principal, mitjançant el coneixement dels factors que impulsen la creació de noves llars, veritable motor d'aquesta demanda. Tanmateix, tot i que la constitució de noves famílies depèn, parcialment, de variables econòmiques, tampoc no es pretén avançar en la millor comprensió d'aquesta relació. En aquest estudi, el que s'efectua és una anàlisi de descomposició dels factors que han explicat en la passada dècada de 1991 a 2001 l'important augment del nombre de llars, i s'utilitza aquesta informació per efectuar una simulació en l'horitzó del 2011, fixant determinades condicions de partida. D'aquesta manera es determina el que podríem anomenar *un terra sòlid*, per sota del qual és difícil imaginar que decaigui la construcció d'habitatges residencials, tot i que, al mateix temps, aquesta dada posa en relleu la prou important distància existent entre l'actual oferta (i demanda) i la demanda a llarg termini de l'element principal del mercat immobiliari, que és el creixement del nombre de famílies a Espanya.

Com sempre en aquest tipus de recerca en economia aplicada, el director del treball és hereu d'un molt ampli conjunt d'ajuts i col·laboracions, sense els quals seria del tot impossible generar les reflexions que a continuació segueixen. I, tot i que sempre destaco que la tasca del director de la investigació, i la seva responsabilitat en el producte final, és del tot indefugible, sigui aquesta positivament o negativament avaluada, no puc si no posar en relleu els ajuts de què he gaudit en aquest treball. En primer lloc, del senyor Josep Pérez García, programador informàtic amb qui tenim ja una dilatada història de treballs en comú. La seva coneguda capacitat per afrontar qualsevol problema de tractament de dades, per complex que a priori pugui presentar-se, ens ha ajudat, una vegada més, en aquesta tasca. Voldria destacar el paper del senyor Ramon Giribert Paucirerol, col·laborador de recerca del Departament d'Economia Aplicada, pel seu curós treball de recopilació de les dades estadístiques necessàries. També vull destacar l'esforç de l'investigador senyor Guillermo Celso Oglietti, que ha participat directament en aquesta recerca, redactant part dels textos i ajudant a definir els elements més rellevants. Finalment, el treball de la senyora Cristina Xalma Mellado ha estat del tot imprescindible, amb la redacció d'una bona part del treball i, cosa més important, s'ha constituït en el veritable motor de la investigació, demanant noves dades i continus aclariments que, finalment, han estat molt profitosos per al resultat definitiu.

Donar a la impremta un treball té sempre un to agre dolç. Una part de feina s'acaba, i això sempre és estimulant, però, d'altre costat, queden massa qüestions per respondre. La comprensió cabdal del conjunt de forces que es troben sota l'actual *boom* immobiliari i, en especial, la seva quantificació continuen desafiant-nos. La feina efectuada respon, només, a una de les parts sobre les quals es recolza aquest *boom*. Però no hi ha altra manera d'avançar com aquesta en el coneixement més aprofundit de la nostra societat i del funcionament de l'economia. A passos, a voltes vacil·lants, a voltes modestos.

Josep Oliver i Alonso
Bellaterra/Llabià. Tardor 2004

1.

Xocs demogràfics i mercat de l'habitatge

Tot i que hi ha un ampli acord sobre els factors que expliquen la intensitat de la demanda d'habitatges, no hi ha avui estimacions de funcions de demanda que quantifiquin l'impacte de l'ampli conjunt d'elements i que ajudin a quantificar el procés seguit pel mercat immobiliari els darrers deu anys. A més, fins i tot en l'àmbit demogràfic, tampoc no hi ha estimacions precises de l'efecte dels diferents factors que, com es podrà comprovar en aquest capítol, són prou rellevants (paper de cada cohort, grandària de la llar, allargament de l'esperança de vida, retard en l'emancipació dels joves, etc.), més enllà de les xifres àmpliament acceptades que estimen que al voltant d'uns 300.000 nous habitatges procedeixen de l'augment del nombre de llars. Amb les dades avui disponibles, no és, certament, gaire possible l'estimació d'una funció de demanda d'habitatges, en especial pels intensos canvis esdevinguts els darrers anys, en les condicions que hi influeixen.

Com s'explicita més avall, el treball que conté aquesta publicació s'ha definit de forma parcial, i s'ha intentat esbrinar les raons de la dinàmica del creixement d'una part de la demanda immobiliària, l'adreçada a l'habitatge principal. Aquest plantejament no implica que la resta de factors no es considerin rellevants. Probablement, si més no en les actuals circumstàncies, ho són més que el mateix augment del total de llars. Tanmateix, la disponibilitat estadística, d'un costat, i, de l'altre, el fet que es tracti d'un element de caràcter més estructural, menys directament afectat, tot i que també ho acaba essent, per les condicions econòmiques, donen a aquest treball un valor afegit suplementari. Com a resultat, l'estimació que s'efectua en l'horitzó del 2011 pot considerar-se el nivell mínim que la demanda d'habitatges acabarà generant aquesta primera dècada del segle XXI.

1.1. Un marc teòric de referència

El marc analític sobre el qual es basteix la reflexió empírica que aquest estudi presenta parteix de la literatura econòmica, molt antiga i nodrida, amb aportacions seminals de Malthus o Smith, entre demografia i economia.⁴ En aquesta llarga trajectòria, l'anàlisi sobre l'impacte que la demografia genera en l'economia (i a l'inrevés) s'ha anat desenvolupant des de múltiples dimensions, de caràcter tant macroeconòmic com microeconòmic. Les més recents combinen totes dues aproximacions, de manera que es tracten els resultats agregats de l'economia com a suma dels comportaments individuals dels agents que la componen. L'element bàsic de qualsevol aproximació d'aquest tipus parteix de la diferenciació del comportament individual, i familiar, en el decurs del que s'anomena *cicle vital*, que postula que la posició dels individus (o llars) en relació amb els ingressos, la despesa i la inversió en actius financers i immobiliaris depèn críticament, com passa en la resta de característiques, de la seva edat. Tenint en compte que les persones ajusten la seva conducta als ingressos que preveuen que estaran disponibles en el futur, és possible distingir tres grans etapes en el seu cicle vital. En la primera, durant els primers temps de vida independent (dècades dels 20 i 30 anys), l'individu rep, de mitjana, uns ingressos menors en relació amb els que podrà generar quan es consolidi la seva vida laboral, de manera que tendeix a endeutar-se. En la segon, en les dècades dels 40, i primers anys dels 50, l'individu assoleix el màxim de consum en relació amb la seva renda. És el moment en què, per regla general, els fills es troben en el període de màxima demanda econòmica. A partir d'aquest moment, i fins a la jubilació, l'acumulació de capital, en forma financera o en propietats immobiliàries, esdevé el tret més característic, per tal d'afrontar el quart

període, fora ja del mercat de treball, en què haurà de basar el seu consum no en les rendes del treball sinó en l'acumulació efectuada abans. En síntesi, d'una posició deutora a una altra de creditora i, probablement, a una darrera de desestabridora, constitueixen les fases, molt estilitzades, sobre les quals transiten els individus (o les llars) en una societat avançada a mesura que envelleixen.

L'assumpció d'aquestes regularitats és especialment rellevant en estudis que han tractat d'analitzar, per exemple, els efectes expansius sobre la demanda agregada i els preus del fenomen del *baby boom* als EUA (Mankiw i Weil, 1989). De fet, en un nivell més macroeconòmic i més enllà d'aquestes modificacions en els patrons de decisió entorn dels ingressos, ja Keynes havia destacat l'efecte positiu del creixement demogràfic en el dinamisme de l'economia. Segons la seva opinió, el mecanisme a través del qual l'increment de població afavoria l'activitat econòmica, estava relacionat amb l'impacte sobre les expectatives d'inversió, a través d'un major optimisme dels empresaris que, atès el creixement demogràfic, esperaven que la demanda tendiria a excedir el nivell previst (Keynes, 1937). De fet, alguns treballs (Bloom i Williamson, 1998) han postulat que el fort creixement de l'economia dels *tigres asiàtics*, igual que l'expansió europea d'abans de la Primera Guerra Mundial, respon bàsicament al positiu efecte de la irrupció en el mercat de treball de generacions de *baby boomers*. En aquest ordre d'idees, l'augment de la població té un efecte especialment notable sobre el sector de l'habitatge,⁵ tant directament (en forma d'una demanda creixent de nous habitatges per a les famílies més joves) com indirectament (per exemple, a través d'un increment dels habitatges secundaris per a les llars de mitjana edat). L'*'Easterlin hypothesis'* (Easterlin, 1987) postula una correlació indirecta entre el *baby boom* i el mercat hipotecari,

⁴ Una síntesi especialment adequada pot trobar-se a Makunovich (2002).

⁵ Entre els estudis que analitzen empíricament l'impacte dels *baby boomers* sobre el mercat de l'habitatge es destaquen Craine (1983), Sternlieb i Hughes (1986), Manchester (1988).

que es produeix a través de l'impacte en els salaris dels joves. Easterlin parteix de la davallada dels ingressos salarials dels homes joves *baby boomers*, per l'impacte negatiu del xoc d'oferta que generen aquestes nodrides cohorts en arribar al mercat de treball. A més, aquesta reducció significa per a les joves parelles, uns ingressos familiars inferiors als de les generacions precedents (Macunovich, 2002). En aquesta situació, les llars respondrien de dues maneres. En primer lloc, ampliant l'oferta de treball familiar (mitjançant la incorporació femenina al mercat laboral) i, en segon terme, reduint la grandària de les famílies (caiguda de les taxes de natalitat). Ambdós factors, de forma indirecta, afecten el mercat immobiliari, amb una nova tipologia de llars amb menys membres (i, per tant, amb una demanda d'habitatges de més reduïdes dimensions) i amb més d'un salari a la llar, amb els increments potencials d'endeutament que aquesta situació pot comportar a termini mitjà. A més, i aquest aspecte és probablement el més rellevant de la hipòtesi d'Easterlin, els efectes del *baby boom*, o d'altres xocs demogràfics, perduren dècades en el teixit social i econòmic. Així, una consideració pertinent d'aquests efectes s'hauria de visualitzar com els que pot generar una ona, produïda en un estany per l'impacte d'un objecte, que va avançant per tota la seva superfície a mesura que s'escola el temps. La consideració, per exemple, del *baby boom* permet copsar comportaments d'aquesta cohort no en el moment de la seva entrada en el mercat de treball o en la demanda del primer habitatge sinó, posteriorment, en la demanda de segones residències o, més enllà encara, en el retard en la transmissió a les noves generacions de la seva riquesa immobiliària, en el cas de continuar l'actual procés d'allargament de l'esperança de vida de les cohorts més envellides.

1.2. Demografia i canvis socials en el cas espanyol

De l'ampli conjunt de factors que afecten la funció de demanda d'habitatges esmentats, en aquest treball s'aprofundeix en el paper jugat per les notables transformacions demogràfiques que han tingut lloc els darrers anys. Justament en el cas espanyol, i amb intenses diferències entre les seves regions, s'han acumulat un ampli ventall de xocs demogràfics, dels quals es desconeix el paper específic singular. Un llistat, tot i que no exhaustiu, d'aquests dóna una idea de la complexitat de l'impacte demogràfic. Per exemple, un primer aspecte està relacionat amb la pura substitució d'unes cohorts per les altres. Des d'aquest punt de vista, és cert que els *baby boomers*, els nascuts a Espanya en el període 1955-1975 i que tenen ara entre 29 i 49 anys, apleguen una part notable de la nova demanda tant d'habitatge principal com secundari. A més, els més joves d'aquesta generació han endarrerit la seva emancipació, i han retardat, fins ben avançada la trentena, la formació de la seva pròpia llar. Tanmateix, el seu impacte sobre el mercat d'habitatge principal no depèn del valor absolut de la seva demanda, sinó de la *diferència entre el volum de llars que crea aquesta generació i les que substitueix*. Com es veurà més endavant, les hipòtesis habituals sobre l'impacte dels *baby boomers* queden una mica desmentides per la realitat, ja que són altres cohorts de llars, de més edat, les que estan provocant el creixement més rellevant del total de famílies, si més no durant la dècada de 1991 a 2001.

A més, altres factors que, a la vegada, reflecteixen modificacions en els patrons de comportament de les llars també estan afectant de forma intensa el seu creixement. Aquest és el cas de la disminució tendencial del nombre de persones per família, tant per allargament de l'esperança de vida com per canvis en la conducta social (augment de sepa-

racions i divorcis, creixement de les llars unipersonals entre els joves, etc.). Igualment, el retard en la incorporació al moment de crear la pròpia llar constitueix un element que està afectant, encara que sigui transitòriament, el nombre de noves unitats familiars, que, en aquest cas, ha disminuït el seu volum. Finalment, la immigració constitueix un altre xoc demogràfic que, per ell mateix, genera una oferta de noves famílies que cal afegir a la que es produeix per la dinàmica interna. Deixant de banda aquest darrer aspecte, la resta dels elements considerats no apareixen de forma explícita, ja que el que es coneix directament és el nombre de noves llars formades per individus nascuts a Espanya, sense poder esbrinar inicialment quina part deriva del pur procés de substitució d'unes generacions per les següents i quina és conseqüència de l'augment de l'esperança de vida o de la reducció del nombre de llars o, finalment, del retard en l'emancipació dels joves.

L'objectiu d'aquest treball és la descomposició dels diferents factors que es troben sota el creixement del nombre de llars a Espanya, de manera que es distingeix, a més del component migratori, el que deriva estrictament del reemplaçament d'unes cohorts per altres, d'aquells que tenen l'origen en modificacions en els patrons de comportament social (allargament de l'esperança de vida, reducció de la grandària de la llar i retard en la incorporació dels joves a la creació de la seva pròpia unitat familiar)⁶. Per tal d'acostar-nos a aquesta estimació, l'estudi s'ha dividit en quatre parts, que segueixen aquesta primera. Així, en l'apartat segon es presenta una anàlisi de les modificacions operades en el parc d'habitatges d'Espanya entre els anys intercensals 1991 i 2001, amb l'objectiu bàsic de destacar la importància del creixement dels habitatges principals en relació amb el total. Aquest aspecte és bàsic, atès que si el gruix de l'oferta s'orienta, estructuralment, a alimentar la

demanda procedent de la creació de noves llars, l'estudi que sobre aquestes s'efectua posteriorment, pren tot el seu sentit. L'apartat tercer constitueix una reflexió sobre les relacions existents, en especial en l'àmbit territorial espanyol, entre creixement demogràfic i de les llars i demanda d'habitatge. Després d'aquests dos primers punts, que constitueixen un pòrtic imprescindible, els dos capítols següents esdevenen el nucli dur del treball. En el quart es presenta la descomposició de l'augment de les llars a Espanya i les seves regions entre 1991 i 2001. Com es pot comprovar, certament, la demografia és un factor rellevant en la construcció de noves llars, però la resta de factors (immigració i els deguts a canvis socials i culturals) representen una aportació només lleugerament similar. El capítol cinquè efectua el mateix exercici, però en l'horitzó 2011 i, mostra com la importància del factor demogràfic es redueix sensiblement i emergeix, com a gran element determinant de la construcció de noves llars, la reducció de la seva grandària mitjana. Un capítol final de conclusions i un annex metodològic en el qual s'expliciten els procediments i les hipòtesis utilitzades tanquen el volum.

⁶ Vegeu la nota metodològica al darrer apartat d'aquest estudi.

2.

Expansió del parc d'habitatges el període 1991-2001

La dècada dels noranta ha contemplat un canvi, força radical, de l'estoc d'habitatges existent a Espanya. La disponibilitat de crèdit en unes condicions molt avançades, especialment a partir de la segona meitat del període, constitueix un factor clau de l'intens increment. Aquesta millora, molt directament vinculada a la intensificació de la competència entre els operadors en el sector financer, s'ha plasmat en l'ampliació del volum finançat i en l'extensió dels terminis de devolució del préstec, i, a la vegada, en un context d'intensa reducció dels tipus d'interès. De fet, ja des de l'any 1992 el creixement del crèdit hipotecari ha presentat ritmes d'avenç certament insòlits.⁷ Així, l'any 1993, les famílies van incrementar el volum dels préstecs per a l'adquisició d'habitatge propi d'un 22,1% interanual. Des d'aleshores, el crèdit hipotecari ha mantingut una dinàmica notablement expansiva, que ha permès que la taxa de variació anual per al període 1992-2000 es mantingués en un elevat 18,4% de mitjana.⁸ A conseqüència d'això l'endeutament de les llars per l'adquisició d'habitatge ha passat del 43% del total de la seva renda bruta disponible l'any 1996 a un 87% el 2003. En aquest context de creixent endeutament de les famílies, s'ha produït un avenç rellevant del total d'habitatges disponibles. Aquest capítol descriu el procés de creixement de l'estoc immobiliari espanyol i, amb l'objectiu d'identificar els diferents patrons de conducta que mostra la demanda d'aquest bé a Espanya, l'anàlisi es desenvolupa distingint segons tipologies d'ús (principal, secundari i buit o desocupat) i segons comunitats autònomes. La font estadística que ha proporcionat les dades primàries és la del Cens d'habitatges, publicat per l'INE, corresponent als anys 1981, 1991 i 2001.

2.1. Habitatges principals, secundaris i buits: una visió agregada i per comunitats autònomes dels canvis de la dècada dels noranta

Entre 1991 i 2001, el nombre total d'habitatges a Espanya s'ha incrementat d'un 20,5% (vegeu el quadre 2.1.). En termes absoluts, l'augment implica un avenç de més de 3,5 milions d'unitats, de manera que el parc total ha passat de 17,1 milions del 1991 als més de 20,6 milions del 2001. Aquest creixement reflecteix l'avenç, pràcticament a taxes molt similars, de les diferents tipologies d'habitatges, tot i que hi ha algunes diferències a destacar. Més específicament, els immobles buits són els que més han augmentat en termes relatius (d'un 25,5%, passant dels poc més de 2,4 milions de l'any 1991, fins als vora 3 milions del 2001), amb un increment absolut per sobre de 630.000 habitatges. En ritme de creixement, segueixen els utilitzats com a residència principal, que s'incrementen d'un 20,9%, des dels més d'11,7 milions del 1991 fins als prop de 14,2 del 2001, fet que implica un augment absolut de gairebé 2,5 milions d'habitatges. Finalment, les segones residències han avançat a una taxa relativament menor (14,9%), corresponent a un increment absolut de 437.016 habitatges (des de poc més de 2,9 milions a prop de 3,4).

Cal assenyalar, però, que la divergència en les intensitats de creixement de cadascun dels diferents components no altera significativament la seva composició relativa. Així, la tipologia més important, la de la residència principal, que representava l'any 1991 un 68,5% del total del parc d'habitatges a Espanya, manté el 2001 un percentatge de participació pràcticament idèntic, només dues dècimes superior (68,7%). Al seu torn, les segones residències perden posicions i passen de representar el 17,1% dels habitatges totals l'any 1991, al 16,3% del 2001. Els habitatges buits segueixen

l'evolució inversa i guanyen parcialment la proporció perduda per les segones residències, des del 14,4% del primer any, fins al 15% del segon. Els divergents ritmes d'increment de cada tipologia reflecteixen la distinta intensitat dels factors que han afectat la demanda. Així, pel que fa als habitatges buits, les circumstàncies excepcionals que s'han viscut en la darrera dècada en termes de caigudes de tipus d'interès, entrada en vigor de l'euro i cost d'oportunitat entre destinacions de la inversió, expliquen el seu prou intens increment. Tanmateix, cal no oblidar que aquest component explica poc més de 630.000 nous habitatges en relació amb l'increment total, mentre que els principals i els secundaris aporten a l'augment de l'estoc final quasi tres milions de noves residències (2.884.666), que representa més d'un 80% de l'augment agregat.

Les dades anteriors permeten avançar uns primers fets estilitzats a destacar del mercat immobiliari en la dècada objecte d'estudi. Així, en primer lloc, ens trobem davant d'un creixement intens del parc d'habitatges a Espanya, concentrat, bàsicament, en l'habitatge principal.⁹ A més, en segon terme, els habitatges secundaris¹⁰ tendeixen a perdre posicions a favor dels buits,¹¹ que són els que creixen de manera més intensa. En darrer lloc, el major augment relatiu d'aquests darrers, tanmateix, no genera canvis substancials en el comportament de la nova demanda, el gruix de la qual s'adreça a l'adquisició d'habitatges principals (vora el 70%) o secundaris (amb aproximadament el 16%) i, amb menor intensitat, de buits (14%).

La translació territorial de la dinàmica descrita mostra una Espanya que ha vist incrementat el seu estoc d'habitatges d'un 20,5%, amb un comportament de les seves CC.AA. força dispar, que registren oscil·lacions dels valors força extremes. Així, el parc d'habitatges asturià ha avançat notablement per sota de la mitjana espanyola, amb un

⁷ Totes les dades referides als crèdits hipotecaris prenen per referència els volums del quart trimestre de cada any.

⁸ Si bé és cert que, a partir del 2001, la taxa de variació s'ha reduït lleugerament (fins a un 15,9% de mitjana anual entre 2001 i 2003), les dades referides a l'augment experimentat entre els primers trimestres del 2003 i del 2004 (d'un 17,9%), corroboren el manteniment d'un fort creixement.

⁹ Habitatge que constitueix la residència habitual de, com a mínim, una persona.

¹⁰ Habitatge que s'utilitza només en vacances, caps de setmana.

¹¹ Habitatge disponible per a la venda o al lloguer, o, simplement, abandonat.

increment de només un 12,3%, mentre que les Illes Canàries mostren un ritme molt superior, amb prop del 40%, que pràcticament dobla la del conjunt del país. Tanmateix, aquesta diferència agregada amaga, segons les tipologies d'habitatge considerades, importants disparitats, que són més marcades en el cas dels habitatges secundaris i en el dels buits, i de menor entitat en el cas dels principals.

Els mapes 2.1., recullen els increments dels estocs d'habitatges (principals, secundaris, buits i totals),¹² i les similituds i diferències existents per comunitat autònoma. Així, el pannel D presenta la variació del parc d'habitatges total, agrupant els increments entre 1991 i 2001 en dues franges de valors. La primera (entre el 12,3 i el 20,5%) comprèn els registres inferiors a la mitjana espanyola, mentre que la segona (entre el 20,6 i el 40%) agrupa les CCAA. amb increments superiors al del conjunt del territori. En aquest darrer conjunt s'agrupen les set comunitats autònomes amb avenços de l'estoc d'habitatges per sobre del 20,5% mitjà espanyol, que dibuixen quatre taques ben diferenciades, al nord, sud i centre del país, amb un màxim a les Illes Canàries. La primera, al nord de la península, està integrada per Cantàbria (augment del 20,8%), Navarra (26,6%) i la Rioja (21,0%), mentre que la segona, a la part sud de la Mediterrània, la componen Múrcia i Andalusia, amb valors respectius només lleugerament superiors a l'espanyol (21,6 i 23,3%, respectivament). Finalment, la tercera, al centre, reflecteix el més intens creixement de la Comunitat de Madrid, que veu com el seu parc d'habitatges s'incrementa d'un notable 27,5% entre 1991 i 2001. Molt allunyat dels anteriors (tant geogràficament com quantitativament), se situa el registre de les Illes Canàries, on l'estoc d'habitatges ha augmentat fins un notable 39,4% (quadre 2.1.).

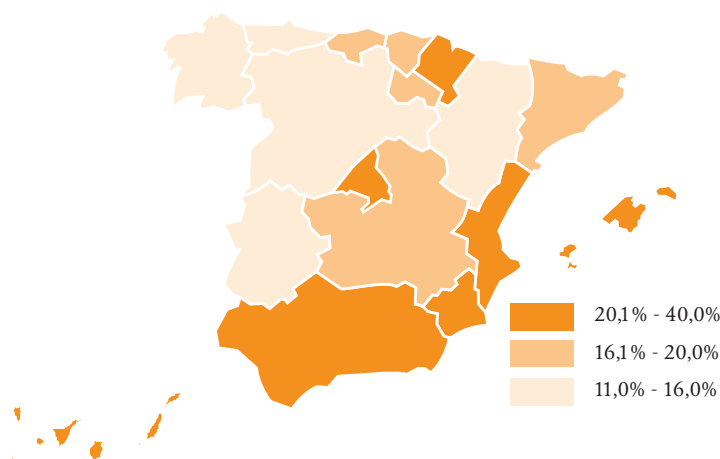
Per sota de la mitjana espanyola, però amb intensitats de creixement prou elevades i compreses entre el 15,1 i el

Mapa 2.1. Variació relativa de l'estoc d'habitatges segons tipus i CC.AA. 1991-2001

Taxa de creixement en percentatge

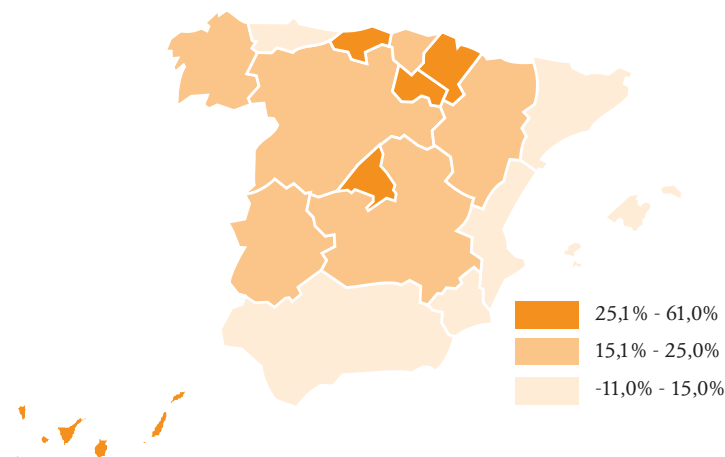
A. Habitatges principals

Mitjana espanyola: 20,9%



B. Habitatges secundaris

Mitjana espanyola: 14,9%



Font: Elaboració pròpia a partir dades de l'INE.

¹² La combinació d'informació referida tant a les diferents autonomies com a les diverses tipologies d'habitatges permet fer una doble lectura de les conclusions obtingudes. D'una banda, facilita conèixer les diferències que s'estableixen, per a cada tipologia d'habitatge, entre comunitats autònomes. De l'altra, aproxima als canvis que es registrin, per a cada comunitat autònoma, en referència a l'evolució

dels diversos tipus de residència. Aquesta darrera informació és especialment rellevant en termes del que succeeixi en l'àmbit dels habitatges principals i buits, ja que podria permetre destriar entre els factors que influeixen més en la demanda: demogràfics (per a increments d'habitatges principals), econòmics (en el cas de decisions d'inversió associades a un augment dels habitatges buits).

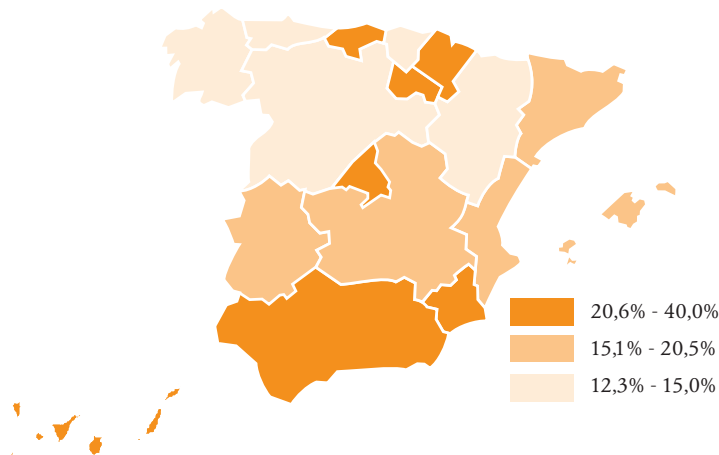
C. Habitatges buits

Mitjana espanyola: 25,5%



D. Totals

Mitjana espanyola: 20,5%



20,5%, apareixen cinc comunitats autònomes més. Tres d'elles (Balears, Catalunya i la Comunitat Valenciana),¹³ en sumar-se a Múrcia i a part de la costa andalusa, confirmen el dinamisme de l'eix mediterrani. Les altres dues són Extremadura i Castella-la Manxa,¹⁴ a la zona nord i central de la península. Finalment, la resta registren avenços relatius inferiors, que van des de l'esmentat mínim del 12,3% d'Astúries, fins al 14,6% de Galícia. La ubicació geogràfica d'aquestes comunitats (a les quals cal sumar les de Castella-Lleó, País Basc i Aragó)¹⁵ suggereix una Espanya que, tot i ser en conjunt molt dinàmica pel que fa a l'augment del parc d'habitatges, podria dividir-se imaginàriament per un eix que la creua en diagonal, d'oest a est i de sud a nord: en la franja superior (a excepció de Cantàbria i la Comunitat de Madrid) hi quedarien localitzades les comunitats de menor creixement, mentre que a la inferior (amb l'excepció d'Aragó), les d'un ritme expansiu superior. Des del punt de vista de la responsabilitat en l'augment absolut de més de 3,5 milions de nous habitatges, les aportacions es corresponen, lògicament i fonamentalment, al seu pes demogràfic i, en especial, al que tenien l'any 1991 en la distribució agregada dels habitatges familiars del país. En aquest sentit, entre les CC.AA. que registren major creixement relatiu en el total d'habitatges es poden diferenciar dos grups. El primer, l'integrarien Múrcia i les CC.AA. més al nord del país (Cantàbria, la Rioja i Navarra), que, tot i créixer amb intensitat (per sobre de la mitjana espanyola) com s'ha vist, suposen, en conjunt, un increment absolut de l'estoc d'habitatges que no supera les 232.000 unitats, cosa que representa que aquest grup només aporta un 6,5% de l'increment total registrat a Espanya. Al seu torn, el segon grup, format per les Illes Canàries, Comunitat de Madrid i Andalusia aporten en una dècada prop d'1,5 milions de nous habitatges, cosa que representa una contribució força notable, de més del 40%.

¹³ Taxes respectives del 18,2, el 19,6 i el 19,8%.

¹⁴ Totes dues mostren taxes prou intenses, corresponents a increments del 20,3 i el 19,9%, per a cadascuna d'elles.

¹⁵ Incrementos del 13,2, el 14,4 i el 13,2%, respectivament.

Per tipologia d'habitatges, els principals presenten uns ritmes d'expansió que, atès el seu elevat pes relatiu en el total agregat, mostren un creixement molt similar al del parc total. Així, els mínims i els màxims en els registres de creixement de les residències principals per CC.AA. són pràcticament coincidents amb els que corresponen al total dels habitatges, tot i que hi ha alguns canvis, de manera que ara el mínim l'assoleix Castella-Lleó amb un avenç de l'11%, mentre que el màxim tornen a ser les Illes Canàries, amb un creixement del 38,4%. Distingint grans grups, en funció del ritme de creixement acumulat, el primer estaria conformat per les CC.AA. que han assolit avenços dels habitatges principals superiors als d'Espanya (20,9%). Quatre d'elles, se situen a la Mediterrània (Andalusia, Múrcia, Comunitat Valenciana i Balears),¹⁶ mentre que dues més s'ubiquen al centre i al nord del país (Comunitat de Madrid i Navarra).¹⁷ La comunitat autònoma amb més creixement, amb diferència, torna a ser Canàries (amb un 38,4%, sis punts percentuals per sobre de les Illes Balears, i quasi deu punts per sobre de la que ocupa la tercera posició del rànquing, Múrcia). En el segon grup s'ubiquen les CC.AA. que han crescut per sota de la mitjana espanyola, però amb taxes superiors al 16%. En aquest conjunt se situen Castella-la Manxa (19,8%), la Rioja, el País Basc i Cantàbria (19,5, 17,6 i 18,0%, respectivament) i Catalunya, on les residències principals creixen d'un 19,9%. El cas català és especialment rellevant, perquè es tracta de la segona comunitat (després d'Andalusia) que més habitatges principals aporta al conjunt espanyol (el 15,7% del total, és a dir, quasi 385.000 residències d'aquest tipus). En el tercer subgrup, el de menor avenç, s'integrarien la resta de CC.AA., Extremadura, Galícia, Astúries, Castella-Lleó i Aragó, amb increments registrats que oscil·len entre el mínim de l'11% de Castella-Lleó i el 15,3% d'Extremadura. Com en el cas

dels habitatges totals, no totes les comunitats on les residències principals creixen a una intensitat superior a la de la mitjana espanyola fan la mateixa aportació absoluta i relativa a l'increment total del territori espanyol. En concret, Andalusia, la Comunitat de Madrid, la Comunitat Valenciana i Canàries aporten més de la meitat de l'augment registrat per aquest component a Espanya (un 52%, quasi 1.275.000 unitats), mentre que les Balears, Múrcia i Navarra aporten només un 7,7% del total (menys de 200.000 nous habitatges principals). En síntesi, el comportament de les CC.AA. pel que fa a les variacions en el seu parc d'habitatges principals no difereix substancialment del que mostren els resultats totals, reflectint la importància d'aquest tipus d'habitatges en el parc total de cada comunitat. En conseqüència, el mapa dels creixements dels habitatges principals entre 1991 i 2001 podria tornar-se a representar amb una línia imaginària que creués el país en diagonal d'oest a est i de sud a nord. En la franja superior (amb l'excepció de les regions més al nord) trobaríem, altra vegada, les CC.AA. que tendeixen a registrar increments menors; en la inferior, les de major creixement.

Finalment, com ja s'ha avançat, els habitatges secundaris i els buits presenten, per comunitats autònomes, increments molt més dispars. En el primer dels casos, aquests oscil·len entre la caiguda del 10,3% de les Illes Balears¹⁸ i l'intens increment del 60,1% de la Comunitat de Madrid. En el cas dels buits, la dispersió en les taxes també és major que la dels principals i totals, però no tan elevada com en els secundaris. Així, el mínim correspon al País Basc (on els habitatges buits es redueixen d'un 1,2%) i el màxim a les Canàries (amb un intens augment del 54,6%). Tanmateix, cal tenir en compte els diferents patrons de distribució segons tipus d'habitatge que presenten el País Basc i les Canàries. Així, la caiguda dels immobles buits al País Basc

¹⁶ Taxes respectives del 23,8, 27,2, 22,8 i 32,3%.

¹⁷ Augments d'un 24,6 i d'un 22,9%, respectivament.

¹⁸ Aquest cas és excepcional, atès que és l'única comunitat autònoma amb un registre negatiu, resultat de la reducció de més d'11.000 unitats en l'estoc de residència secundària.

és relativament poc important si tenim en compte que, en el creixement total dels seus habitatges, la major participació relativa correspon a les residències principals, que expliquen el 99,6% del registre final. En canvi, les Canàries responen a un model diferent, atès que l'augment del 39,4% en el total dels seus habitatges s'explica en gairebé el 67% per les residències principals, en un 11,9% per les residències o habitatges secundaris i en un 21,4% per les residències buides.¹⁹

En el cas específic dels habitatges secundaris, i tornant a aquella franja imaginària que dividiria el país, les comunitats autònomes de major creixement, amb taxes superiors al 14,9%, s'ubicarien a la part central i superior del país. Així, les CC.AA. amb increments més elevats tornen a ser la Comunitat de Madrid, al centre, i Navarra, la Rioja i Cantàbria, al nord. I a aquestes se'ls torna a afegir Canàries, amb un increment de les segones residències del 29,2% (la tercera en importància). Amb registres també superiors a la mitjana però de menor intensitat, entre el 15 i el 25%, es troben Extremadura, Castella-la Manxa, Aragó, Castella-Lleó i Galícia. Per sota de la mitjana, se situen Astúries i el País Basc i les comunitats ubicades a la costa mediterrània: Andalusia, Múrcia, Comunitat Valenciana, Balears i Catalunya. Aquest darrer resultat suggereix una creixent utilització, si més no en la dècada dels noranta, de part de l'estoc d'habitatges secundaris com a principals, un fenomen que ha estat prou ben documentat en el cas català²⁰ i que es podria estar produint també a la resta de la Mediterrània.

Pel que fa a la demanda d'habitatges buits, els majors registres tornen a ubicar-se, parcialment, a la Mediterrània, ara amb Catalunya, Comunitat Valenciana i Andalusia, amb ritmes de creixement entre el 30 i el 35%. Canàries torna a encapçalar el rànquing (amb una taxa del 54,6%) i Extremadura, Cantàbria i Navarra completen el mapa de

regions de majors augments amb registres molt dispars (49,5% la primera i 28,0 i 26,7% la segona i la tercera). Per sota de la mitjana, però amb valors d'una intensitat superior al 18%, es troben Astúries, Castella-la Manxa, la Comunitat de Madrid i la Rioja. La resta,²¹ amb registres inferiors, es troben geogràficament molt disperses.

Les dinàmiques divergents seguides per les diferents CC.AA. en termes de comportament d'aquestes tipologies d'habitatges (secundaris i buits) es recullen als panells B i C del mapa 2.1. En aquest context, les regions que mostraven augments intensos en els estocs d'habitatges principals redueixen els valors dels increments corresponents als secundaris i a l'inrevés, les CC.AA. que havien mantingut creixements moderats en el parc d'habitatges principals presenten augments notables de les residències secundàries. Aquesta mateixa situació es produeix, també, quan es comparen els habitatges principals i els buits. El contrast entre registres, tanmateix, no s'observa de manera generalitzada, sinó que afecta només algunes comunitats autònomes. Aquest fet és especialment evident en el cas de les que havien presentat els increments més elevats de l'estoc de primeres residències i que, amb poques excepcions, han tendit a mostrar augments relativament més baixos del parc d'habitatges buits. Així, tot i que Canàries es manté en primera posició en el rànquing corresponent a totes dues tipologies (amb un 38,4 i un 54,6% en cadascuna, respectivament), les Illes Balears, Múrcia i la Comunitat de Madrid canvien notablement la seva posició relativa en un o altre cas. Les Illes Balears (segona comunitat en una classificació decreixent segons increment d'habitatges principals, amb un 32,3%) passen a ser la cinquena comunitat amb menor augment d'habitatges buits (amb un 15,9%, gairebé deu punts percentuals per sota la mitjana espanyola).²²

19 De fet, a les comunitats autònomes on els habitatges buits creixen a taxes superiors al 30% (Canàries, Extremadura, Comunitat Valenciana, Andalusia i Catalunya), el que ha succeït amb aquests explica més del 20% de l'augment dels seus habitatges totals.

20 Vegeu Josep Oliver Alonso (2005).

21 Aragó, Balears, Castella-Lleó, Galícia, Múrcia i País Basc.

22 Altres casos són els de Múrcia i la Comunitat de Madrid. Així, Múrcia, que amb un increment del parc de primeres residències del 27,2% ocupa la tercera posició en ordre decreixent, mostra un augment de l'estoc d'habitatges buits molt menor, del 17,6%. La Comunitat de Madrid, al seu torn, combina percentatges d'increment relativament similars en ambdues tipologies (d'un 24,6 i un 22,6%, respectivament) però les seves posicions relatives respecte a la mitjana espanyola són molt diferents: superior en el cas dels habitatges principals, inferior en el dels buits.

Expansió del parc d'habitatges el període 1991-2001

Quadre 2.1. Habitatges familiars a les CC.AA. d'Espanya. 1991-2001

Valors absoluts i pesos i creixement en percentatge i canvi en el pes en punts percentuals

	1991		2001		Creixement			
	Valors	Pesos	Valors	Pesos	Valors	Pesos	Taxa	Canvi pes
A. Habitatges principals								
Andalusia ¹	1.980.878	16,9	2.452.423	17,3	471.545	19,3	23,8	0,4
Aragó	387.983	3,3	443.205	3,1	55.222	2,3	14,2	-0,2
Astúries	348.589	3,0	389.310	2,7	40.721	1,7	11,7	-0,2
Balears	230.882	2,0	305.431	2,2	74.549	3,0	32,3	0,2
Canàries	399.190	3,4	552.351	3,9	153.161	6,3	38,4	0,5
Cantàbria	154.779	1,3	182.645	1,3	27.866	1,1	18,0	0,0
Castella-Lleó	801.269	6,8	889.197	6,3	87.928	3,6	11,0	-0,6
Castella-la Manxa	509.192	4,3	610.227	4,3	101.035	4,1	19,8	0,0
Catalunya	1.931.635	16,5	2.315.774	16,3	384.139	15,7	19,9	-0,1
C. Valenciana	1.215.097	10,4	1.492.744	10,5	277.647	11,3	22,8	0,2
Extremadura	318.333	2,7	366.893	2,6	48.560	2,0	15,3	-0,1
Galícia	788.670	6,7	900.376	6,3	111.706	4,6	14,2	-0,4
C. de Madrid	1.503.698	12,8	1.873.671	13,2	369.973	15,1	24,6	0,4
Múrcia	297.285	2,5	378.211	2,7	80.926	3,3	27,2	0,1
Navarra	153.532	1,3	188.730	1,3	35.198	1,4	22,9	0,0
País Basc	630.511	5,4	741.399	5,2	110.888	4,5	17,6	-0,1
La Rioja	84.853	0,7	101.439	0,7	16.586	0,7	19,5	0,0
Total Espanya	11.736.376	100,0	14.184.026	100,0	2.447.650	100,0	20,9	0,0
B. Habitatges secundaris								
Andalusia ¹	464.963	15,9	515.492	15,3	50.529	11,6	10,9	-0,6
Aragó	97.950	3,4	117.980	3,5	20.030	4,6	20,4	0,2
Astúries	52.191	1,8	55.699	1,7	3.508	0,8	6,7	-0,1
Balears	108.290	3,7	97.148	2,9	-11.142	-2,5	-10,3	-0,8
Canàries	93.114	3,2	120.332	3,6	27.218	6,2	29,2	0,4
Cantàbria	41.570	1,4	52.536	1,6	10.966	2,5	26,4	0,1
Castella-Lleó	278.935	9,5	333.214	9,9	54.279	12,4	19,5	0,4
Castella-la Manxa	191.287	6,5	229.424	6,8	38.137	8,7	19,9	0,3
Catalunya	468.971	16,0	514.943	15,3	45.972	10,5	9,8	-0,7
C. Valenciana	543.967	18,6	564.086	16,8	20.119	4,6	3,7	-1,8
Extremadura	83.826	2,9	96.785	2,9	12.959	3,0	15,5	0,0
Galícia	133.425	4,6	166.711	5,0	33.286	7,6	24,9	0,4
C. de Madrid	172.178	5,9	275.705	8,2	103.527	23,7	60,1	2,3
Múrcia	102.568	3,5	111.431	3,3	8.863	2,0	8,6	-0,2
Navarra	20.033	0,7	31.080	0,9	11.047	2,5	55,1	0,2
País Basc	46.287	1,6	47.863	1,4	1.576	0,4	3,4	-0,2
La Rioja	24.060	0,8	30.202	0,9	6.142	1,4	25,5	0,1
Total Espanya	2.923.615	100,0	3.360.631	100,0	437.016	100,0	14,9	0,0

	1991		2001		Creixement			
	Valors	Pesos	Valors	Pesos	Valors	Pesos	Taxa	Canvi pes
C. Habitatges buits								
Andalusia ¹	411.429	16,6	555.173	17,9	143.744	22,8	34,9	1,3
Aragó	85.698	3,5	85.716	2,8	n.s.	n.s.	n.s.	-0,7
Astúries	60.369	2,4	72.640	2,3	12.271	1,9	20,3	-0,1
Balears	73.832	3,0	85.535	2,8	11.703	1,9	15,9	-0,2
Canàries	89.821	3,6	138.892	4,5	49.071	7,8	54,6	0,8
Cantàbria	28.523	1,2	36.518	1,2	7.995	1,3	28,0	0,0
Castella-Lleó	184.613	7,5	209.006	6,7	24.393	3,9	13,2	-0,7
Castella-la Manxa	115.059	4,6	137.900	4,4	22.841	3,6	19,9	-0,2
Catalunya	345.492	14,0	452.921	14,6	107.429	17,0	31,1	0,6
C. Valenciana	328.984	13,3	444.823	14,3	115.839	18,4	35,2	1,0
Extremadura	69.247	2,8	103.506	3,3	34.259	5,4	49,5	0,5
Galícia	209.277	8,5	229.360	7,4	20.083	3,2	9,6	-1,1
C. de Madrid	250.100	10,1	306.556	9,9	56.456	9,0	22,6	-0,2
Múrcia	81.310	3,3	95.589	3,1	14.279	2,3	17,6	-0,2
Navarra	27.708	1,1	35.102	1,1	7.394	1,2	26,7	0,0
País Basc	95.409	3,9	94.287	3,0	-1.122	-0,2	-1,2	-0,8
La Rioja	18.768	0,8	22.898	0,7	4.130	0,7	22,0	0,0
Total Espanya	2.475.639	100,0	3.106.422	100,0	630.783	100,0	25,5	0,0
D=A+B+C. Habitatges familiars totals								
Andalusia ¹	2.857.270	16,7	3.523.088	17,1	665.818	18,9	23,3	0,4
Aragó	571.631	3,3	646.901	3,1	75.270	2,1	13,2	-0,2
Astúries	461.149	2,7	517.649	2,5	56.500	1,6	12,3	-0,2
Balears	413.004	2,4	488.114	2,4	75.110	2,1	18,2	0,0
Canàries	582.125	3,4	811.575	3,9	229.450	6,5	39,4	0,5
Cantàbria	224.872	1,3	271.699	1,3	46.827	1,3	20,8	0,0
Castella-Lleó	1.264.817	7,4	1.431.417	6,9	166.600	4,7	13,2	-0,4
Castella-La Manxa	815.538	4,8	977.551	4,7	162.013	4,6	19,9	0,0
Catalunya	2.746.098	16,0	3.283.638	15,9	537.540	15,3	19,6	-0,1
C. Valenciana	2.088.048	12,2	2.501.653	12,1	413.605	11,8	19,8	-0,1
Extremadura	471.406	2,8	567.184	2,7	95.778	2,7	20,3	0,0
Galícia	1.131.372	6,6	1.296.447	6,3	165.075	4,7	14,6	-0,3
C. de Madrid	1.925.976	11,2	2.455.932	11,9	529.956	15,1	27,5	0,7
Múrcia	481.163	2,8	585.231	2,8	104.068	3,0	21,6	0,0
Navarra	201.273	1,2	254.912	1,2	53.639	1,5	26,6	0,1
País Basc	772.207	4,5	883.549	4,3	111.342	3,2	14,4	-0,2
La Rioja	127.681	0,7	154.539	0,7	26.858	0,8	21,0	0,0
Total Espanya	17.135.630	100,0	20.651.079	100,0	3.515.449	100,0	20,5	0,0

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir dades de l'INE.

En síntesi, totes les comunitats autònomes mostren augments importants en l'estoc final, tot i que difereixen les intensitats. Així, set CC.AA. força disperses geogràficament (i ubicades al centre, nord, Mediterrani i Illes Canàries) són les que registren un creixement major. La resta del Mediterrani i el centre i sud del país presenta increments mitjans, superiors al 15% però per sota de la mitjana espanyola. A més, les regions tradicionalment menys dinàmiques en termes econòmics (al nord-oest de la península) són les que mostren els augments més moderats. Aquesta mateixa distribució territorial es repeteix (amb alguna excepció) quan s'ordenen les comunitats segons l'increment de residències principals. Quan s'analitza l'evolució de l'habitatge secundari, en canvi, els patrons de comportament semblen invertir-se, de manera que les comunitats que han presentat majors augments en l'estoc de residències principals mostren increments relativament menors d'aquesta segona tipologia. El mateix succeeix en el cas d'algunes CC.AA. que, després d'haver registrat els increments més importants d'habitatges principals, mostren els augments més baixos en els habitatges buits.

3.

Demografia i demanda d'habitatges.

1991 -2001

Com s'ha vist a l'apartat anterior, aproximadament dues terceres parts dels nous habitatges censats a Espanya entre 1991 i 2001 (més de 3,5 milions), eren principals. Això significa que l'increment en el nombre de llars ha tingut un paper especialment rellevant a l'hora d'explicar l'expansió del parc d'habitatges de la dècada dels noranta. Les modificacions que ha experimentat la població espanyola, tant en termes quantitius com qualitius, per la transformació de la seva composició, han esdevingut determinants a destacar de la trajectòria seguida per la demanda immobiliària del país. Aquest segon apartat s'orienta a corroborar l'existència d'una correlació de signe positiu entre alguns canvis de la població espanyola i el mercat immobiliari. S'analitza, en primer lloc, la relació en l'àmbit regional espanyol entre les variacions de població i la demanda agregada, i per categories, d'habitatges. Com es podrà comprovar més avall, aquesta és marcadament positiva, en especial pel que fa als habitatges principals. Establerta aquesta premissa, l'apartat segon avança un pas més, i estableix la connexió necessària entre habitatge principal i canvis en la formació de llars. És per això que aquest apartat presenta les modificacions operades en el total de llars de cada comunitat autònoma, i en el conjunt espanyol, derivades de l'impacte de la immigració, de les substitucions de cada cohort i d'altres elements de canvi cultural sobre la demanda d'habitatges.

3.1. Creixement de la població i expansió de la demanda d'habitatge

Entre 1991 i 2001 la població espanyola va créixer, en conjunt, d'un 5,1% (des dels quasi 38 milions d'habitants del 1991, fins als prop de 41 milions el 2001). Tal com s'observa en el quadre 3.1., aquest augment no s'ha repartit de manera homogènia entre les diferents comunitats. I més concretament, la variació final ha oscil·lat entre la prou notable davallada, del 3,5%, de Castella-Lleó i l'impressionant augment, del 18,7%, de les Illes Balears. De fet, atenent aquesta intensitat, es dibuixa un mapa que recorda, de

forma força precisa, el que apareixia en considerar l'increment de l'estoc del parc d'habitatges comentat anteriorment. Així, hi ha cinc CC.AA. amb caigudes absolutes de població, que conformen una taca que se situa a la franja occidental del país, i inclou Extremadura i Castella-Lleó, juntament amb Astúries i Galícia i, finalment, el País Basc. La resta del nord del país fins a Catalunya, configura una segona franja que, tot i presentar avenços positius en el total de la població, són inferiors a la mitjana espanyola. Es tracta del territori que abasta des de Cantàbria i la Rioja, integra també Aragó i finalitza a Catalunya. Cal observar que d'aquesta dinàmica menys expansiva, només n'és absent

Quadre 3.1. Creixement de la població a Espanya per CC.AA. 1991-2001
Valors absoluts i taxes de variació en percentatge

	1991			2001			Creixement 1991-2001		
	Espanyols	Immigrants	Total	Espanyols	Immigrants	Total	Espanyols	Immigrants	Total
Andalusia ¹	6.910.977	153.760	7.064.737	7.210.034	285.440	7.495.474	4,3	85,6	6,1
Aragó	1.176.511	12.306	1.188.817	1.156.308	47.907	1.204.215	-1,7	289,3	1,3
Astúries	1.074.179	19.758	1.093.937	1.032.714	30.284	1.062.998	-3,9	53,3	-2,8
Balears	678.066	31.072	709.138	755.382	86.287	841.669	11,4	177,7	18,7
Canàries	1.430.898	62.886	1.493.784	1.553.409	141.068	1.694.477	8,6	124,3	13,4
Cantàbria	519.905	7.421	527.326	520.196	14.935	535.131	0,1	101,3	1,5
Castella-Lleó	2.511.506	34.420	2.545.926	2.393.512	62.962	2.456.474	-4,7	82,9	-3,5
Castella-la Manxa	1.649.951	8.495	1.658.446	1.710.716	49.800	1.760.516	3,7	486,2	6,2
Catalunya	5.927.501	131.993	6.059.494	5.954.534	388.576	6.343.110	0,5	194,4	4,7
C. Valenciana	3.745.663	111.571	3.857.234	3.876.502	286.274	4.162.776	3,5	156,6	7,9
Extremadura	1.053.393	8.459	1.061.852	1.040.362	18.141	1.058.503	-1,2	114,5	-0,3
Galícia	2.651.214	80.455	2.731.669	2.581.766	114.114	2.695.880	-2,6	41,8	-1,3
C. de Madrid	4.816.673	130.882	4.947.555	4.953.484	469.900	5.423.384	2,8	259,0	9,6
Múrcia	1.030.290	15.311	1.045.601	1.114.600	83.046	1.197.646	8,2	442,4	14,5
Navarra	510.312	8.965	519.277	526.027	29.802	555.829	3,1	232,4	7,0
País Basc	2.078.259	25.782	2.104.041	2.033.557	49.030	2.082.587	-2,2	90,2	-1,0
La Rioja	260.993	2.441	263.434	262.067	14.635	276.702	0,4	499,6	5,0
Espanya	38.026.291	845.977	38.872.268	38.675.169	2.172.201	40.847.371	1,7	156,8	5,1

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Navarra, comunitat que s'integra en el grup de les que presenten creixements situats entre la mitjana del país i el 10% i que abraça Andalusia, Castella-la Manxa, la Comunitat Valenciana i la Comunitat de Madrid (amb avenços del 6,1, el 6,2, el 7,9 i el 9,6%). Finalment, amb increments poblacionals de major intensitat trobem les comunitats insulars de Canàries i Balears, amb augments del 13,4 i el 18,7%, respectivament, i Múrcia (14,5%).

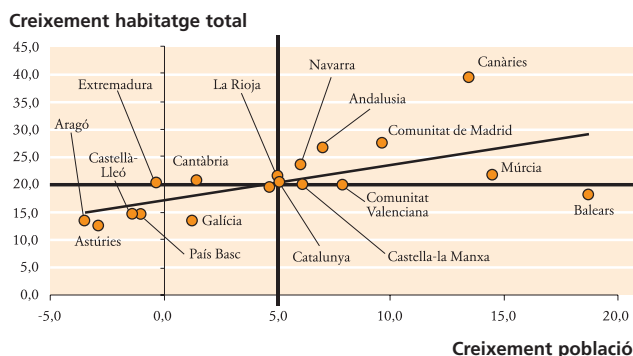
Una manera d'aproximar-se a l'impacte que aquest creixement demogràfic ha pogut tenir sobre la demanda d'habitatge és determinar la correlació que hi ha entre les taxes d'increment de l'estoc d'aquests immobles i les corresponents a la població, tal com es reflecteix en el gràfic 3.1., on cada punt mostra la combinació de registres que correspon a cada territori. Atès que l'eix horitzontal expressa la variació demogràfica i el vertical la dels habitatges, la forma del núvol de punts que en resulta permet determinar el signe de la correlació. El punt de referència central correspon a les dades del conjunt espanyol, amb taxes de creixement respec-

tives d'un 5,08% els habitants i un 20,5% els immobles. Tal com s'observa en l'esmentat gràfic, el núvol de punts resultant presenta un clar caràcter creixent, cosa que reflecteix l'esperada relació entre un major increment demogràfic i l'augment en la demanda d'habitatges. Tanmateix, malgrat que la relació positiva és l'esperada, la dispersió de punts suggereix que una part important de la variació dels habitatges no respon només a la trajectòria seguida per la població. Aquesta idea queda corroborada pels resultats obtinguts a partir d'un senzill exercici econòmetric,²³ una regressió univariante en què el creixement del total d'habitatges actua com a variable dependent i el de la població com a explicativa, i que mostra que l'increment del nombre d'habitants només explica una tercera part de la variabilitat observada en el creixement dels immobles residencials.

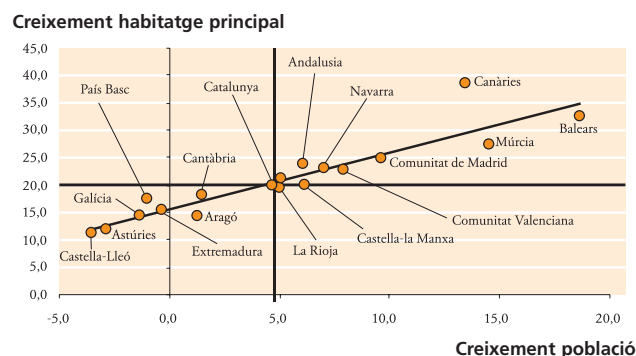
Atenent les diferents tipologies d'habitatges considerades, el sentit de la correlació entre població i habitatges principals es manté, però s'intensifica el grau en què la primera de les variables impacta sobre la segona. En efecte, el

Gràfic 3.1. Creixement de la població i dels habitatges a Espanya, per CC.AA. 1991-2001
En percentatge

A. Total d'habitatges



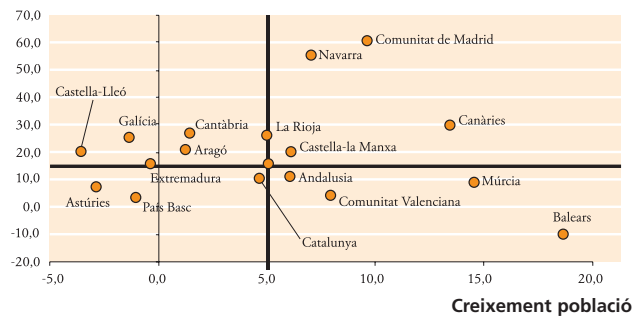
B. Habitatges principals



²³ Cal assenyalar que els resultats obtinguts amb aquest exercici s'han d'interpretar amb cautela, atès que no es tracta d'una regressió robusta (només té 17 observacions) i, en conseqüència, és molt sensible a la selecció de la mostra.

C. Segona residència

Creixement habitatge secundari

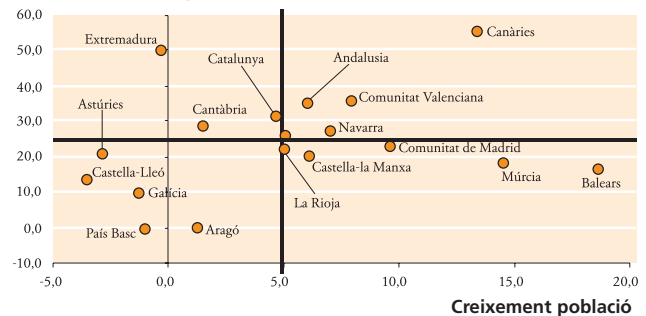


Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

pannell B del gràfic 3.1. il·lustra aquest fet a partir d'un núvol de punts que també s'orienta en diagonal, de baix a dalt, però que és més prim. El menor gruix suggereix que la relació que s'estableix és més nítida. Així ho corrobora el mateix exercici de regressió, que ara pren com a variable dependent els habitatges principals. Aquest exercici permet destacar com el creixement del nombre d'habitants explica, en aquest cas, més del 85% de la variabilitat observada en l'increment d'aquest tipus de bé immoble. La mateixa regressió permet afegir que cada punt percentual d'avanç de la població genera un augment relatiu dels habitatges gairebé idèntic. De fet, aquest és el resultat raonable si es té en compte que s'està analitzant el cas de l'habitatge que la població demanda per utilitzar com a residència habitual. Al seu torn, no és d'estranyar que en les altres dues tipologies d'habitatge (secundaris i buits), on la motivació principal de la demanda respon a factors molt més diversos no vinculats a la cobertura d'una necessitat tan essencial com ho és la disponibilitat d'un espai per viure, la dispersió en

D. Habitatges buits

Creixement habitatge buit



les dades s'incrementi. Això al menys suggereixen els panells C i D de l'esmentat gràfic 3.1., que mostren núvols de punts que, tot i ser creixents, amplien notablement l'àrea de distribució de les dades corresponents a les diferents comunitats autònomes.²⁴

En resum, la relació que s'estableix entre l'increment del nombre d'habitants i l'expansió de la demanda d'immobles tendeix a ser positiva, tant en el cas de l'agregat d'Espanya com en el de les comunitats autònomes que l'integren. Tanmateix, l'impacte de la trajectòria de la població sobre els habitatges difereix en cadascun dels components. De fet, tal i com era d'esperar, la correlació detectada és més intensa en el cas de les residències principals, i molt més baixa quan es tracta dels components secundaris i buits. Aquest fenomen reflecteix les diferents motivacions que determinen la demanda de cada tipus de residència: la cobertura d'una necessitat bàsica, en el cas dels habitatges principals, davant d'increments en el nivell d'ingressos i d'altres factors econòmics, en la resta.

²⁴ Corroborant aquesta observació, la correlació estadística observada entre el creixement de la població i l'increment dels habitatges secundaris i buits, dins de cada comunitat autònoma, és pràcticament nul.

La relació entre el creixement de la població i el dels habitatges totals (pannell A del gràfic 3.1.) permet dividir el territori espanyol en tres grans àrees. Cadascuna d'elles està conformada per aquell conjunt de CC.AA. que presenten taxes de variació d'intensitat similar en ambdues variables. La primera àrea la integren comunitats distribuïdes a la part més occidental de la península (de sud a nord: Extremadura, Castella-Lleó, Galícia, Astúries, Cantàbria i País Basc), més Aragó. Totes se situen a la part baixa del núvol, atès que tendeixen a mostrar taxes d'increment de la població i dels habitatges inferiors a la mitjana espanyola. El segon grup (a la part central del gràfic) combina registres de creixement, tant dels habitants com de les residències totals, molt similars als que mostra el conjunt d'Espanya. Aquestes es distribuïrien geogràficament en dues grans taques. D'una banda, al nord, hi ha la Rioja i Navarra, mentre que, a l'altra, a l'eix litoral mediterrani, amb una extensió al centre i al sud, hi ha Castella-la Manxa, Andalusia, Comunitat Valenciana i Catalunya. El tercer i darrer conjunt de CC.AA. correspon a la part superior del núvol, i comprèn les regions insulars (Balears i Canàries), més la Comunitat de Madrid (al centre) i Múrcia (al sud del Mediterrani). Aquestes quatre comunitats es caracteritzen per tenir taxes de creixement superiors a la mitjana espanyola, tant en termes de població com d'habitatge (excepte les Illes Balears, que mostren la major taxa d'augment en el nombre d'habitants i presenten un increment del total d'immobles una mica inferior al conjunt espanyol).

Pel que fa a les tipologies segons ús, l'anàlisi territorial parteix de la idea, ja avançada, que hi ha una estreta correlació entre el comportament de la població i la demanda de primeres residències. Així, les disparitats observades entre les CC.AA. respecte a l'avenç dels habitatges provenen, principalment, dels diferents ritmes de creixement de la població que condicionen l'evolució en la formació de llars

demandants (vegeu el pannel B del gràfic 3.1.). El mapa resultant no és massa diferent de l'anterior, ni ho podia ser atès l'important pes dels habitatges principals en l'estoc total de cada comunitat autònoma. Així, en un primer grup apareixen la majoria de comunitats del nord de l'estat (Galícia, Astúries, Cantàbria, Aragó i el País Basc) i algunes del centre (Castella-Lleó i Extremadura), amb creixements de la població inferiors a la mitjana espanyola i, excepte Aragó i Cantàbria, negatius. En un segon grup es troben les comunitats amb creixements de població molt semblants al del conjunt d'Espanya. Dins d'aquest, Andalusia, Castella-la Manxa i Navarra van mostrar increments lleugerament per sobre de l'estat; mentre que Catalunya i la Rioja van presentar avenços inferiors. Finalment, el tercer grup, l'integren comunitats amb ritmes de creixement significativament superiors al del conjunt estatal. Hi trobem les comunitats insulars (Balears i Canàries), el llevant (Comunitat Valenciana i Múrcia) i la Comunitat de Madrid.

Atès que les diferències en els increments dels habitatges entre les CC.AA. són superiors quan es tracta de l'evolució dels immobles secundaris i buits, hi ha comunitats on la segona residència creix força per sobre del que creix el nombre d'habitants. Aquest és el cas d'Aragó, Cantàbria i Galícia, al nord del país, i de Castella-Lleó i Extremadura, al centre. S'hi afegixen la Comunitat de Madrid, Navarra i Canàries, que han experimentat un augment dels habitatges secundaris molt superior al de les seves poblacions. El contrari succeeix a les Illes Balears, Múrcia, la Comunitat Valenciana i Andalusia, on el fort increment de la segona residència es combina amb un creixement de la població relativament contingut (pannell C del gràfic 3.1.). Finalment, respecte dels habitatges buits (pannell D), com no podia ser d'altra manera atesos els múltiples elements de caràcter econòmic, més que no pas demogràfic, que afecten la seva demanda, es fa difícil trobar un

patró de comportament que vinculi l'avenç de la població amb el seu increment. En aquest sentit, les combinacions en els registres de creixement són molt dispers. Es destaquen els casos d'Extremadura (amb caigudes en el nombre d'habitants i major creixement dels habitatges buits) i d'algunes comunitats situades a la franja nord del país, com el País Basc, Aragó i Galícia (on ambdues variables mostren baixos registres).²⁵

En síntesi, hi ha una relació positiva entre el creixement demogràfic i l'increment dels habitatges, que també es reproduceix en les diferents comunitats autònomes. Tanmateix, tornen a manifestar-se divergències en els comportaments detectats en funció de la tipologia d'ús a què es faci referència. Així, la correlació és més intensa quan s'analitza l'impacte específic de l'augment de la població sobre les residències principals, i menor quan es tracta de l'efecte sobre els habitatges secundaris i buits. En termes territorials, les CC.AA. que tendeixen a mostrar majors increments de població presenten alhora les majors taxes de variació de les residències totals i principals, i a l'inrevés. En aquest context, la intensitat en el canvi en ambdues variables tendeix a ser major a mesura que ens traslladem al llarg del territori espanyol d'oest a est, fins a assolir l'eix mediterrani i insular, més la Comunitat de Madrid. En canvi, i pel que fa a les residències secundàries, la correlació no és tan forta i el creixement d'aquestes està més vinculat a d'altres factors, relacionats amb els nivells de renda o amb la pressió del turisme. D'aquí ve el fort increment de residències secundàries que altra vegada presenten les comunitats de les illes i les ubicades al llarg de la Mediterrània, que no sempre combinen aquest registre amb augments significatius de la població. En el cas específic dels habitatges buits, tal com era d'esperar, la correlació entre creixement de la població i d'aquests immobles esdevé molt feble, cosa que corrobora la dependència de la dinàmica d'aquest component de factors aliens als demogràfics.

3.2. Immigració, edat i dimensió de la llar: uns altres factors en l'expansió de la demanda d'habitatges

Vista la relació directa entre el total de nous habitatges principals i el creixement del nombre de llars (aproximat per l'augment de la població) de l'apartat anterior, en aquest s'aprofundeix en la trajectòria d'alguns dels principals factors de modificació del nombre de llars, com ara, la immigració, el cicle vital del sustentador familiar i la reducció en la seva dimensió mitjana. Tota la informació es desagrega territorialment, per avaluar les similituds i les diferències que mostren les diferents CC.AA.

a) Llars d'immigrats i demanda d'habitatges

Com s'ha indicat l'avenç del ritme d'increment de la població espanyola entre 1991 i 2001 (d'escassament un 5%) pot quantificar-se globalment de moderat. Però la seva valoració és més negativa quan d'aquest increment se n'exclou l'efecte de la immigració. De fet, si únicament es tenen en compte els habitants nascuts a Espanya, la població només va créixer d'un 1,7%. Aquesta dada evidencia la importància que la immigració té, tant sobre el creixement de la població com sobre la formació de llars espanyoles i, consegüentment, sobre la demanda de l'habitatge vinculada a canvis demogràfics. La diversitat de les causes que intervenen en la dinàmica immigratòria determinen, de manera molt important, la localització d'aquesta, fet que provoca fortes diferències en termes regionals. Els valors extrems que registren les diferents CC.AA. en relació amb la proporció de llars on el cap de família és un immigrant revelen l'impacte de diferents mecanismes d'atracció. En aquest sentit, motivacions d'arrel social, cultural o d'estructura econòmi-

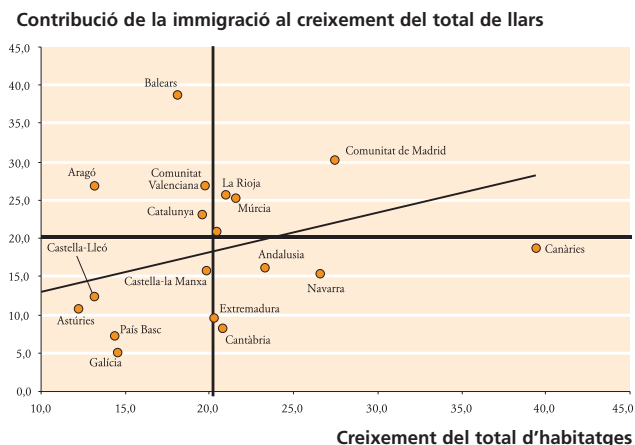
²⁵ Altres casos singulars són els de les comunitats insulars i Múrcia. Així, les Canàries combina un registre de creixement de la població molt elevat, amb una taxa d'increment dels habitatges buits molt per sota del corresponent al conjunt del país. En canvi, l'altra comunitat insular, les Balears, i Múrcia, al lllevant, van tenir creixements relativament menors dels habitatges buits, combinats amb increments força elevats de la població.

ca poden explicar el que ha succeït, per exemple, en algunes de les àrees de més incidència de la immigració, com les Illes Balears, que, amb un pes màxim del 12,8% de llars on el cap de família és un immigrant l'any 2001, ha experimentat un intens creixement a conseqüència de la creixent radicació de pensionistes de l'Europa central, fet que també es dona de forma creixent en altres comunitats de la Mediterrània, fonamentalment la Comunitat Valenciana i Andalusia. En canvi, i a l'altre extrem, hi ha comunitats on el poc atractiu econòmic explicaria la baixa recepció d'immigrants. Cal destacar Extremadura, on el mateix any 2001 les llars encapçalades per immigrants representen un minso 1,7% del total de llars de la comunitat autònoma.

Així, en el conjunt d'Espanya, les llars amb un cap de família nascut a l'estranger representaven, el primer any del decenni, el 5,3% del total. En aquesta mateixa data, i sempre per damunt d'aquesta mitjana, se situen les dues comunitats insulars (Balears i Canàries, amb un 12,4 i un 8,4%, respectivament), juntament amb la Comunitat Valenciana (7,4%), Múrcia (6,4%) i Catalunya (5,7%). A aquest grup s'afegeix la Comunitat de Madrid, amb un pes relatiu del 8,2%, el major registre després de les comunitats insulars. A la resta del territori, al centre i sud, la cornisa cantàbrica i la regió septentrional centre i occidental d'Espanya, la proporció de llars encapçalades per immigrants és inferior a la mitjana espanyola. Tanmateix, la incidència de la immigració sobre el mercat de l'habitatge és rellevant no solament pel seu pes relatiu, sinó, molt especialment, per la intensitat del seu increment. De fet, la creixent entrada d'immigrants va ser un dels factors fortament expansius de l'augment de les noves llars espanyoles entre 1991 i 2001. Així, en el conjunt d'Espanya, un 20,7% de les unitats familiars sorgides entre aquests anys són d'immigrants. En termes regionals, igual que succeeix amb el total poblacional, s'observen notables divergències pel que fa

a la dinàmica de creació de noves llars dirigides per immigrants. Així, les Illes Balears torna a encapçalar el rànquing, ja que és la comunitat on l'arribada d'estrangers va tenir un major impacte, amb prop del 40% del total de les noves llars sorgides al llarg de la dècada (unes 28.000 del total aproximat de 72.000 creades). La segona comunitat en termes d'importància és la Comunitat de Madrid, on el percentatge assolix un valor superior al 30% (més de 109.000 del total de vora 360.000). En el mateix sentit, Aragó i la Rioja, juntament amb la franja de la Mediterrània (Múrcia, la Comunitat Valenciana i Catalunya), registren aportacions que superen la mitjana corresponent al conjunt del territori espanyol. En canvi, hi ha comunitats on els immigrants pràcticament no generen impacte en l'augment del total de noves llars. Aquest és, altra vegada, el cas de les regions situades al nord-oest del país (Galícia, País Basc, Cantàbria, Astúries i Navarra), juntament amb Extremadura, les dues Castelles, Andalusia i Canàries. El gràfic 3.2. relaciona, per al període 1991-2001 i per a cada comunitat autònoma, la contribució dels immigrants al creixement del total de llars de cada autonomia amb les taxes d'increment del total dels habitatges. L'observació d'aquest gràfic suggereix una vinculació positiva entre ambdues variables. Tanmateix, la notable dispersió que mostren els punts dibuixats denota l'existència d'un nombre important de CC.AA. que presenten comportaments extrems. Per exemple, entre les comunitats autònomes que tenen augments similars dels habitatges totals apareixen divergències notables en relació amb l'aportació de la immigració en el creixement del total de llars. Els extrems oscil·larien entre les Illes Balears (amb la major contribució de la immigració al creixement del total de llars, un 38,7% entre 1991 i 2001) i Extremadura i Cantàbria (amb només un 9,6 i un 8,1%, respectivament). En síntesi, la immigració ha provocat un increment significatiu de les llars espanyoles,

Gràfic 3.2. Contribució de les llars d'immigrants del total d'habitatge a Espanya, per CC.AA. 1991-2001
En percentatge



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

fet que s'ha traduït en una pressió addicional sobre la demanda de residències principals. D'acord amb aquest comportament, l'impacte final sobre cadascuna de les comunitats respon a la forma en què acaben combinant-se el pes de la immigració sobre la formació de noves llars i la importància relativa que els habitatges principals tinguin sobre el total.

b) Edat del sustentador principal i adquisició d'habitatge

El marc teòric descrit obliga a tenir molt en compte, com a variable explicativa rellevant de la demanda d'habitatges, l'edat del sustentador principal de la família. Tal com s'ha avançat, l'adquisició d'un habitatge per part d'una llar està estretament vinculada a la seva capacitat de compra, i, per tant, a la dinàmica d'obtenció d'ingressos o de generació d'estalvi, tant actual com futura, així com a la capacitat d'endeutament contra aquests ingressos futurs. D'aquesta manera, la majoria d'individus que actualment

tenen edats compreses entre 35 i 44 anys, amb un nivell d'ingressos que encara és lluny del màxim del seu cicle vital, tendeixen a incorporar-se al mercat immobiliari com a demandants d'habitatge (especialment d'ús principal i finançat, majoritàriament, amb endeutament). Al seu torn, els que tenen una edat compresa entre 45 i 65 anys, amb rendes màximes i una elevada taxa d'estalvi, són els majors demandants de segones residències. Per aquest motiu, una anàlisi de l'impacte dels canvis demogràfics sobre el mercat immobiliari seria incomplet sense una identificació del pes relatiu que tenen, sobre el total de les llars espanyoles, les encapçalades per individus en edat propícies per afrontar l'esforç econòmic que requereix l'adquisició d'un bé immoble.

La composició de la piràmide de població espanyola en funció de la participació relativa que hi tenen grups d'individus de diferents franges d'edat, identificats, cadascun d'ells, amb una cohort o generació, constitueix la base d'aquestes reflexions. Per tal d'organitzar les llars, es pren com a variable indicativa l'edat del cap de família o sustentador principal. Així, aquells amb menys de 35 anys representaven, lògicament, una xifra menor del total de llars el 2001, de només el 12,5%. En canvi, un 20,3% de les famílies estaven encapçalades per individus d'entre 35 i 45 anys, és a dir, persones amb tot el potencial per adquirir el primer habitatge. Les diferències entre aquests dos grups no solament radiquen en el seu pes relatiu, sinó també en el signe de les variacions experimentades entre 1991 i 2001 (negatives els situats en la primera franja d'edat; lleugerament positives els qui integren la segona).²⁶ Tanmateix, el major pes correspon a les generacions dels qui compten entre 45 i 64 anys, atès que l'any 2001 aquestes cohorts explicaven prop del 36% del total de llars a Espanya. Cal dir, també, que la generació dels més grans

²⁶ Més específicament, les famílies on el sustentador principal té menys de 35 anys van tenir una caiguda propera al 24% (des del 16,5% inicial, fins al 12,5% final). Al seu torn, les llars presidides per individus entre 35 i 44 anys es van incrementar des del 19,2% del 1991 fins al 20,3% del 2001.

Quadre 3.2. Llars de població nascuda a Espanya, segons l'edat del sustentador principal. 1991 i 2001

Valors absoluts i pesos en percentatge

	0-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85 i més	Total
A. 1991									
Andalusia ¹	45.354	335.146	381.757	352.340	391.256	293.697	144.858	25.685	1.970.094
Aragó	5.017	50.629	68.059	64.138	81.610	71.686	38.210	7.374	386.723
Astúries	3.315	40.578	61.980	57.468	77.305	64.175	33.015	6.835	344.672
Balears	6.284	37.295	46.624	37.489	39.338	31.004	20.197	3.706	221.936
Canàries	11.149	66.510	81.135	74.934	74.052	49.907	27.165	5.385	390.237
Cantàbria	1.708	19.743	29.875	25.490	32.523	27.873	15.537	3.313	156.062
Castella-Lleó	7.257	92.043	134.208	129.775	171.764	150.180	92.153	20.481	797.861
Castella-la Manxa	7.444	77.388	83.316	79.583	108.491	93.274	52.782	10.292	512.571
Catalunya	38.089	279.913	377.451	348.872	371.874	298.248	151.609	26.801	1.892.857
C. Valenciana	22.369	192.359	232.673	211.996	229.849	183.639	94.793	16.397	1.184.075
Extremadura	6.163	50.007	52.144	51.010	68.702	55.727	32.506	6.836	323.095
Galícia	12.994	81.088	124.324	140.530	172.915	142.976	82.094	17.356	774.278
C. de Madrid	22.792	214.514	313.487	291.235	288.196	208.276	109.407	19.684	1.467.591
Múrcia	5.957	49.950	55.907	52.401	59.718	45.005	22.459	4.401	295.798
Navarra	1.882	19.453	30.373	27.592	30.028	26.263	14.452	2.963	153.004
País Basc	6.061	81.662	131.044	121.637	135.630	93.184	45.793	8.707	623.717
La Rioja	1.211	12.390	15.640	14.247	17.103	14.580	8.105	1.417	84.694
Espanya	205.047	1.700.669	2.219.997	2.080.736	2.350.352	1.849.695	985.136	187.634	11.579.265
B. 2001									
Andalusia ¹	20.309	300.155	520.543	441.901	388.511	413.626	218.029	39.336	2.342.410
Aragó	2.066	48.751	79.966	74.565	69.223	83.935	57.512	9.685	425.702
Astúries	2.400	24.188	66.727	75.508	62.753	79.191	56.343	10.967	378.079
Balears	2.942	40.657	55.415	50.517	41.772	42.031	25.409	7.704	266.447
Canàries	6.214	74.814	117.479	102.542	82.097	78.945	36.871	6.907	505.869
Cantàbria	1.042	15.453	35.207	34.583	28.846	35.694	22.518	5.346	178.690
Castella-Lleó	3.490	79.086	162.196	155.221	139.812	183.442	118.528	25.978	867.753
Castella-la Manxa	3.886	76.831	125.155	99.433	87.493	112.043	74.237	14.034	593.111
Catalunya	16.783	267.095	428.510	417.614	374.038	394.542	231.327	52.921	2.182.831
C. Valenciana	14.022	186.942	289.630	265.637	223.801	235.134	135.585	30.960	1.381.711
Extremadura	927	48.101	74.768	61.335	53.555	72.098	41.391	8.456	360.632
Galícia	5.401	82.903	142.062	162.463	155.951	185.362	108.797	27.785	870.723
C. de Madrid	10.411	191.899	343.959	352.655	300.963	302.419	178.660	38.567	1.719.533
Múrcia	1.720	43.825	79.646	64.256	60.277	60.255	36.207	7.941	354.127
Navarra	1.455	22.043	36.758	35.012	27.466	30.464	22.271	5.759	181.230
País Basc	4.139	71.082	142.682	145.691	128.687	130.074	77.839	24.221	724.416
La Rioja	632	9.984	19.603	17.324	16.053	18.476	11.849	2.946	96.867
Espanya	97.839	1.583.812	2.720.308	2.556.256	2.241.299	2.457.732	1.453.374	319.513	13.430.131

	0-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85 i més	Total
C. Pes sobre el total el 1991									
Andalusia ¹	2,3	17,0	19,4	17,9	19,9	14,9	7,4	1,3	100,0
Aragó	1,3	13,1	17,6	16,6	21,1	18,5	9,9	1,9	100,0
Astúries	1,0	11,8	18,0	16,7	22,4	18,6	9,6	2,0	100,0
Balears	2,8	16,8	21,0	16,9	17,7	14,0	9,1	1,7	100,0
Canàries	2,9	17,0	20,8	19,2	19,0	12,8	7,0	1,4	100,0
Cantàbria	1,1	12,7	19,1	16,3	20,8	17,9	10,0	2,1	100,0
Castella-Lleó	0,9	11,5	16,8	16,3	21,5	18,8	11,6	2,6	100,0
Castella-la Manxa	1,5	15,1	16,3	15,5	21,2	18,2	10,3	2,0	100,0
Catalunya	2,0	14,8	19,9	18,4	19,6	15,8	8,0	1,4	100,0
C. Valenciana	1,9	16,2	19,7	17,9	19,4	15,5	8,0	1,4	100,0
Extremadura	1,9	15,5	16,1	15,8	21,3	17,2	10,1	2,1	100,0
Galícia	1,7	10,5	16,1	18,1	22,3	18,5	10,6	2,2	100,0
C. de Madrid	1,6	14,6	21,4	19,8	19,6	14,2	7,5	1,3	100,0
Múrcia	2,0	16,9	18,9	17,7	20,2	15,2	7,6	1,5	100,0
Navarra	1,2	12,7	19,9	18,0	19,6	17,2	9,4	1,9	100,0
País Basc	1,0	13,1	21,0	19,5	21,7	14,9	7,3	1,4	100,0
La Rioja	1,4	14,6	18,5	16,8	20,2	17,2	9,6	1,7	100,0
Espanya	1,8	14,7	19,2	18,0	20,3	16,0	8,5	1,6	100,0
D. Pes sobre el total el 2001									
Andalusia ¹	0,9	12,8	22,2	18,9	16,6	17,7	9,3	1,7	100,0
Aragó	0,5	11,5	18,8	17,5	16,3	19,7	13,5	2,3	100,0
Astúries	0,6	6,4	17,6	20,0	16,6	20,9	14,9	2,9	100,0
Balears	1,1	15,3	20,8	19,0	15,7	15,8	9,5	2,9	100,0
Canàries	1,2	14,8	23,2	20,3	16,2	15,6	7,3	1,4	100,0
Cantàbria	0,6	8,6	19,7	19,4	16,1	20,0	12,6	3,0	100,0
Castella-Lleó	0,4	9,1	18,7	17,9	16,1	21,1	13,7	3,0	100,0
Castella-la Manxa	0,7	13,0	21,1	16,8	14,8	18,9	12,5	2,4	100,0
Catalunya	0,8	12,2	19,6	19,1	17,1	18,1	10,6	2,4	100,0
C. Valenciana	1,0	13,5	21,0	19,2	16,2	17,0	9,8	2,2	100,0
Extremadura	0,3	13,3	20,7	17,0	14,9	20,0	11,5	2,3	100,0
Galícia	0,6	9,5	16,3	18,7	17,9	21,3	12,5	3,2	100,0
C. de Madrid	0,6	11,2	20,0	20,5	17,5	17,6	10,4	2,2	100,0
Múrcia	0,5	12,4	22,5	18,1	17,0	17,0	10,2	2,2	100,0
Navarra	0,8	12,2	20,3	19,3	15,2	16,8	12,3	3,2	100,0
País Basc	0,6	9,8	19,7	20,1	17,8	18,0	10,7	3,3	100,0
La Rioja	0,7	10,3	20,2	17,9	16,6	19,1	12,2	3,0	100,0
Espanya	0,7	11,8	20,3	19,0	16,7	18,3	10,8	2,4	100,0

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

de 65 ha passat de representar el 26,1% del total de les noves llars creades per nadius l'any 1991 a un significatiu 31,5% el 2001 (quadre 3.2.).

Quan del conjunt espanyol es passa a l'àmbit regional, els resultats són molt heterogenis i reflecteixen processos anteriors d'expulsió o atracció de població i dinàmiques, també distintes, de creixement vegetatiu de la població. En aquest context, cal destacar que la contribució del segment de llars amb responsables menors de 35 anys disminueix a totes les comunitats autònomes, sense excepció. Aquest fenomen és el reflex de les davallades de la natalitat que van començar a Espanya a partir del 1975 i que, tot i que amb intensitats diferents, es van estendre a totes les CC.AA. a la segona part dels anys setanta. Així, els no-nascuts en aquells anys, i que l'any 2001 tenien entre 20 i 25 anys, són els sustentadors principals que ara no apareixen. Del seu costat, les famílies en què el principal sustentador tenia entre 35 i 44 anys l'any 2001 han contribuït positivament a l'increment de les llars totals de quasi totes les regions, justament per l'efecte contrari, atès que es tracta de la cohort nascuda entre 1957 i 1966, ja plenament integrada en el *baby boom* espanyol. Pel que fa al grup de llars dirigides per individus amb edats compreses entre 45 i 64 anys, totes les comunitats (a excepció de les Illes Balears) realitzen una aportació negativa a la creació de noves llars, tot i que difereixen notablement les intensitats: entre la menor caiguda del 3,7% de la Comunitat de Madrid i la major d'Extremadura (superior al 14%). Finalment, el grup dels qui tenen més de 65 anys creix a totes les comunitats i ho fa amb una intensitat més que notable, que oscil·la entre el 10,7% de les noves llars de Castella-la Manxa i el més d'un 35% del País Basc.

c) Creixent uniformitat del nombre de persones per llar i convergència regional

La divergència entre les taxes de creixement de la població i de les llars (més intensa en aquest segon cas) reflecteix una reducció del nombre de persones per família. Però aquest canvi en la dimensió mitjana és, alhora, fruit d'una transformació en els patrons de comportament social i cultural del país. Aquesta reducció contribueix a l'increment de les llars i, consegüentment, a una demanda d'habitatges que s'allunya de la trajectòria seguida pel creixement natural de la població. Així, com ja s'ha avançat, entre 1991 i 2001, el nombre de persones per llar a Espanya ha caigut des de 3,3 fins a 2,9 (fet que representa una reducció de més del 13% en deu anys). En termes territorials, les intensitats de les caigudes oscil·len entre el 10% de Múrcia (que passa dels 3,5 habitants per habitatge principal del 1991 als 3,2 del 2001) i el 18% de les Canàries, que registra la major disminució del país (des de 3,6 persones per llar a 3,1, vegeu el quadre 3.3.).

Al marge d'aquestes dades més generals, i amb l'objectiu d'observar les similituds i les diferències que mostren el patró de comportament de totes les comunitats autònomes que integren el territori espanyol, s'ha elaborat el gràfic 3.3., que combina la informació referida als valors corresponents a les ràtios persones/habitatge principal a cada comunitat autònoma (eix horitzontal), així com la variació percentual d'aquests quocients entre 1991 i 2001 (eix vertical). El resultat és un núvol de punts decreixent. Observant-los es desprèn que les CC.AA. amb valors de les ràtios menors han tendit a registrar taxes de variació el període 1991-2001 menys negatives que aquelles que mostren ràtios inicials més elevades. Observant el núvol de punts, no gaire dispers, es pot inferir que aquesta tendència

Quadre 3.3. Grandària mitjana de les llars a Espanya i les CC.AA. 1991-2001
Persones per llar

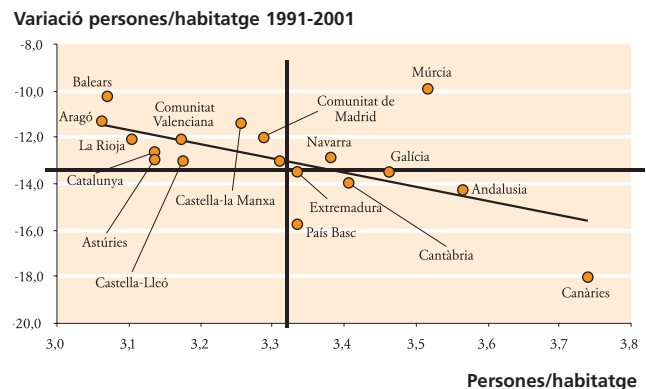
	1991			2001		
	Persones	Llars	Grandària	Persones	Llars	Grandària
Andalusia ¹	7.064.737	2.010.811	3,5	7.495.474	2.454.498	3,1
Aragó	1.188.817	389.991	3,0	1.204.215	443.242	2,7
Astúries	1.093.937	351.991	3,1	1.062.998	389.402	2,7
Balears	709.138	232.868	3,0	841.669	305.477	2,8
Canàries	1.493.784	410.408	3,6	1.694.477	552.497	3,1
Cantàbria	527.326	158.027	3,3	535.131	182.655	2,9
Castella-Lleó	2.545.926	809.498	3,1	2.456.474	889.267	2,8
Castella-la Manxa	1.658.446	514.673	3,2	1.760.516	610.267	2,9
Catalunya	6.059.494	1.939.494	3,1	6.343.110	2.315.853	2,7
C. Valenciana	3.857.234	1.223.223	3,2	4.162.776	1.492.791	2,8
Extremadura	1.061.852	325.409	3,3	1.058.503	366.926	2,9
Galícia	2.731.669	799.179	3,4	2.695.880	900.603	3,0
C. de Madrid	4.947.555	1.512.709	3,3	5.423.384	1.873.791	2,9
Múrcia	1.045.601	300.272	3,5	1.197.646	378.252	3,2
Navarra	519.277	155.444	3,3	555.829	188.771	2,9
País Basc	2.104.041	632.992	3,3	2.082.587	741.408	2,8
La Rioja	263.434	85.086	3,1	276.702	101.438	2,7
Espanya	38.872.268	11.852.075	3,3	40.847.371	14.187.138	2,9

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

ha estat força homogènia, cosa que suggereix que s'ha produït un procés de convergència en el nombre de persones per llar al nivell territorial. En concret, els valors extrems en termes d'habitants per llar els anys 1991 i 2001 tendeixen a correspondre als mateixos grups de comunitats autònomes, però ara amb registres significativament menors. En aquest sentit, dins d'una classificació que ordenés les ràtios de major a menor, Galícia al nord-oest de la península, Múrcia i Andalusia al sud i les Illes Canàries ocupen les posicions més elevades tant al principi com al final del període. Conformement al que s'ha avançat, aquestes presenten valors que han tendit a reduir-se, des de registres que oscil·laven entre el 3,5 i el 3,7 el primer any i d'altres que

Gràfic 3.3. Evolució del nombre de persones per habitatge principal a Espanya, per CC.AA. 1991-2001
Persones per total d'habitatges



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

variaven entre el 3 i el 3,2 el darrer. El mateix succeeix a la part baixa de la classificació, que durant tota la dècada segueix afectant el mateix grup de comunitats: Astúries i la Rioja al nord del territori, Aragó i Catalunya en avançar cap a l'est. Aquestes regions registren valors que han reduït, des de 3,1 persones per llar l'any 1991 fins a 2,7 el 2001. Així, les caigudes de les comunitats que ocupen les posicions més altes del rànquing són de major intensitat que les de les situades a la part més baixa (d'entre un 14 i un 18% el primer cas, davant de taxes de variació que oscil·len entre l'11 i el 13% el segon). L'excepció és la comunitat autònoma de Múrcia, que registrant ràtios elevades pateix la caiguda menys intensa de tot el país (d'un 10%).

Finalment, l'anàlisi desenvolupat permet acceptar com a vàlida l'existència d'una important correlació entre els canvis demogràfics que ha experimentat el país en una dècada i la trajectòria de creixement del seu mercat immobiliari. Aquest efecte és especialment notable quan es tracta del comportament dels habitatges principals més que no pas dels secundaris i buits, on intervé un altre tipus d'explicacions, més lligades a raons de caire social, cultural i econòmic. Cal assenyalar, tanmateix, que d'entre els canvis demogràfics triats a efectes d'aquest estudi, la immigració i l'edat del sustentador de la llar semblen ser els que generen més impacte en l'expansió del nombre d'immobles, especialment dels destinats a ser usats com a residència principal. Aquest patró de comportament sembla reproduir-se tant al nivell estatal com al regional, tot i que amb algunes divergències entre les diferents comunitats autònomes. Tanmateix, la composició del total d'habitatges en funció del pes relatiu que mantenen els seus principals components tendeix a mantenir-se estable en el conjunt d'Espanya. Més específicament, les primeres residències mostren una participació pràcticament idèntica durant tot

el període 1991-2001 (al voltant del 68,5%). Igual succeeix amb els altres dos components, el pes dels quals s'ha mantingut pràcticament constant, només amb un petit increment d'escassament dues dècimes dels immobles buits, que, evidentment, s'ha traduït en un lleuger retrocés de les residències secundàries. A més, aquest resultat és prou homogeni a tot el territori. En efecte, de les disset CC.AA. analitzades, tan sols cinc mostren una variació superior a dos punts percentuals,²⁷ fet que permet albirar una tendència a convergir en termes de l'estructura de composició del total dels habitatges de cada comunitat autònoma, que podria relativitzar part de les diferències observades en les trajectòries seguides per cada regió.

²⁷ El cas més extrem correspon a les Balears, on el pes dels habitatges principals (de tan sols 55,9% del total l'any 1991, el més baix de l'Estat), ha crescut força, fins al 62,5% del 2001 (cosa que representa un increment en la participació de 6,7 punts).

4.

El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació

En aquest apartat s'efectua una anàlisi agregada, i també d'alguns elements territorials, dels factors que expliquen el creixement de les llars a Espanya en els anys 1991-2001. Aquesta anàlisi, i el procediment usat per a la desagregació de la influència de cadascun dels factors (vegeu a l'annex metodològic les principals característiques del procés emprat), constitueix la base del que és l'extrapolació en l'horitzó del 2012, que es presenta en el capítol següent. Del capítol anterior se'n desprèn que l'evolució de la demanda d'habitatges principals depèn, mantenint constants altres factors com la renda i les variables econòmiques, de variacions en el nombre total de les llars. En conseqüència, una qüestió rellevant per entendre part de la dinàmica actual i futura del mercat immobiliari passa pel camí de comprendre els canvis que operen en l'evolució del nombre absolut de famílies. En aquest sentit, els factors que influeixen en la seva variació tenen orígens molt diversos, atès que hi influeixen elements purament demogràfics, modificacions en els patrons de comportament o altres aspectes (com l'allargament de l'esperança de vida) vinculats a les condicions de benestar del país, per no parlar de les operades per les entrades (o sortides) de població procedent de l'estranger (o que es dirigeixi a fora del país). En aquest capítol es presenta, en el primer apartat, les raons i els elements en els quals s'ha desagregat la variació en el nombre de llars, mentre que en el segon punt s'ofereixen les principals conclusions que poden extreure's per al cas espanyol. Finalment, en el tercer apartat s'efectua una anàlisi territorial de l'impacte dels factors considerats: demografia, elements socioculturals i immigració. I d'altra banda, els principals aspectes que integren aquests factors: desagregació per cohorts d'edat en l'àmbit demogràfic i descomposició dels efectes de la reducció en la grandària de la llar, en l'augment de l'esperança de vida i en el retard de l'edat d'emancipació dels joves.

4.1. Factors de variació en el total de llars

Tot i que la casuística de factors potencialment explicatius de les modificacions en el nombre de llars és molt àmplia, tenint en compte la informació disponible i, també, la simplicitat de l'anàlisi en aquest estudi, es distingeixen tres tipus d'elements determinants dels canvis en el total de llars entre dos períodes de temps: els purament demogràfics, els derivats de modificacions en els patrons socials i culturals i els vinculats a la immigració. S'entén que aquests factors operen, lògicament, en una situació de manteniment dels elements més profunds, econòmics sobretot, que poden afectar-los. Per tant, es postula que, en cas de mantenir-se la situació econòmica del moment inicial, els canvis en el total de llars queden determinats per aquests tres tipus de factors.

D'una banda, el *factor demogràfic* expressa els canvis en el nombre de llars pel pur procés de desplaçament de cohorts d'edat de sustentadors principals entre dos períodes de temps. Per exemple, la generació nascuda entre 1966 i 1975, que es correspon amb una part de la cohort dels *baby boomers*, tenia l'any 1991 de 16 a 25 anys. Deu anys després, aquest col·lectiu de sustentadors principals, probablement el més nombrós de la història moderna del país, presentava edats compreses entre 26 i 35 anys, i per tant estava en el moment culminant de construcció de noves llars. Tanmateix, l'element determinant del seu impacte sobre la generació de noves famílies no és tant el seu volum absolut com la comparació amb la generació precedent, que substitueix deu anys després, és a dir, aquella que l'any 1991 tenia entre 25 i 36 anys. D'aquesta manera, per un procés de substitució demogràfica (de la generació nascuda entre 1956 i 1965 per la dels anys 1966-1975) es dona un creixement en el nombre de llars dels que tenen entre 26 i 35 anys i, atesa la igualtat de la taxa de creació de llars per a la resta

de cohorts, es produeix un augment del seu nombre total. L'*efecte demogràfic* agregat serà doncs, la suma de les variacions en el total de llars generades a cada una de les cohorts en les quals es pot dividir la piràmide poblacional espanyola. Com es veurà més endavant, el fet que la variació en el total de llars impliqui la substitució d'una cohort per l'anterior, genera un conjunt d'efectes amb un impacte diferent i, sobretot, de distint signe, segons cohorts.

Pel que fa als *factors socioculturals*, aquests recullen, en canvi, altres motius de modificació en el nombre de llars, vinculats a canvis en els patrons de comportament dels individus o a modificacions en les condicions de salut de la població. En aquest àmbit s'ha cregut oportú distingir tres grans tipus d'elements, segons afectin la modificació en la grandària de la llar, l'edat d'emancipació dels joves o l'allargament de l'esperança de vida. Pel que fa, en primer lloc, a la *grandària mitjana de les famílies*, és coneguda la seva tendència progressiva a la reducció, fet que implica que, a igualtat de població, el volum absolut de llars ha de créixer. Els factors que operen sota aquesta disminució són diversos. La tendència de les parelles més joves a retardar i, en especial, a reduir el nombre de fills, l'augment del nombre de separacions i divorcis, la creixent conducta d'una part no menor de la població jove a viure sola o l'increment relatiu dels més grans de 65 anys, són factors que reforcen aquest procés de reducció de la grandària mitjana de la unitat familiar. En segon terme, les *modificacions en l'edat d'emancipació dels joves* constitueix un altre element que, a curt i a mitjà termini, podria afectar el total d'unitats familiars. A llarg termini, lògicament, els joves acaben deixant de viure amb els pares, però en temps menys dilatats, i el període 1991-2001 no és gaire llarg des d'aquest punt de vista, poden produir-se acumulacions d'aquests joves a la llar dels pares que, transitòriament, retardin l'edat de construcció d'una família

i, per tant, redueixin el creixement de les llars. En tercer lloc, *l'allargament de l'esperança de vida* és un factor que, igual que l'anterior, ha d'estabilitzar-se a llarg termini, atesos els límits genètics d'aquest procés. Però en el trànsit entre la situació de menor a major esperança de vida de la gent gran, el procés comporta un augment del nombre de llars.

A més dels factors demogràfics i dels socials i culturals, un tercer element ha pres una importància especialment intensa en el cas espanyol. Fa referència a la *immigració*, que recull les variacions en el total d'unitats familiars de la important entrada de contingents de persones no nascudes al país i que, per tant, constitueixen un augment net en la creació de llars.

El conjunt d'aspectes descrits acaben generant una variació neta del total de llars. De fet, alguns d'aquests operen reduint la creació de noves famílies en els anys estudiats, mentre que uns altres generen el procés contrari. Tanmateix, tots acaben afectant el volum de noves unitats familiars, modificació que s'acaba traslladant, bé de forma directa o indirecta, a la demanda d'habitatge principal. Valgui, per exemple, el cas de la immigració, que, certament, no és una demandant tradicional d'habitatge nou, però entra en el mercat de l'habitatge pel segment més baix d'aquest, probablement en situacions de lloguer o de compra de pisos de reduïda qualitat o situats en àrees urbanes degradades. Aquesta entrada empenta els anteriors ocupants d'aquests habitatges a constituir-se en demandants, ara sí, d'habitatge nou. I el mateix succeeix, per exemple, en el cas de l'allargament de l'esperança de vida, atès que les propietats immobiliàries que ocupen les persones de més edat que han vist allargada la seva expectativa de vida no són, transitòriament, transferides a les generacions més joves. Aquestes es veuen, per tant, obligades a entrar en l'adquisició d'un nou habitatge, a diferència d'altres

moments en què l'herència rebuda els hauria estalviat aquest esforç. Per tant, tots els factors esmentats, bé sigui de forma directa o indirecta, generant un augment en el nombre de llars, provoquen una pressió sobre el mercat immobiliari que ha d'acabar generant nous habitatges per a aquest creixent contingent de famílies.

4.2. Una visió estilitzada del paper dels diferents factors en el canvi demogràfic a Espanya

Ja s'ha indicat abans que el nombre total de llars a Espanya ha avançat al voltant del 20% entre 1991 i 2001, i que l'arribada dels *baby boomers* a l'edat de formació de llars de forma plena en la dècada dels noranta permetia esperar que els factors demogràfics serien l'element més determinant del creixement de les llars espanyoles. I tot i que el seu impacte és, certament, rellevant, hi ha uns altres factors tant de tipus socioculturals com d'immigració, que han impactat notablement en el creixement de les llars espanyoles. Així, el fort augment de llars a Espanya entre 1991 i 2001 (més de 2.300.000), tot i que reflecteix un predomini dels elements estrictament demogràfics (que aporten el 54,5% del total, amb un augment de les llars de més d'1.270.000), s'explica, també, per una contribució no gens negligible dels factors socioculturals (que han donat lloc a més de 578.000, un 24,8% del total), mentre que la immigració ha aportat prop de 484.000 noves llars restants, un 20,7%. En síntesi, del canvi en el total de llars operat a Espanya entre 1991 i 2001, aproximadament un 55% de l'augment de les llars s'explica pel canvi demogràfic, prop d'un 25% per la suma dels factors socials i culturals, i aproximadament el 20% per la immigració. A continuació es presenta una anàlisi més desagregada dels diferents elements, en especial del paper de cadascuna de les distintes generacions i de l'impac-

Quadre 4.1. Factors de creixement de les llars a Espanya i les CC.AA. 1991-2001

Variació absoluta i aportació al creixement en percentatge

	Immigrants A	Factors socials B	Factors demogràfics C	Total A+B+C=D
A. Variació absoluta				
Andalusia ¹	71.372	8.062	364.253	443.687
Aragó	14.271	21.107	17.873	53.251
Astúries	4.004	12.505	20.902	37.411
Balears	28.098	26.171	18.340	72.609
Canàries	26.457	34.883	80.749	142.089
Cantàbria	2.000	6.060	16.568	24.628
Castella-Lleó	9.877	14.628	55.264	79.769
Castella-la Manxa	15.054	37.075	43.465	95.594
Catalunya	86.385	148.105	141.869	376.359
C. Valenciana	71.932	61.503	136.133	269.568
Extremadura	3.980	-952	38.489	41.517
Galícia	4.979	54.941	41.504	101.424
C. de Madrid	109.140	76.654	175.288	361.082
Múrcia	19.651	13.091	45.238	77.980
Navarra	5.101	14.419	13.806	33.327
País Basc	7.717	43.123	57.576	108.416
La Rioja	4.178	6.966	5.208	16.352
Espanya	484.197	578.340	1.272.525	2.335.063
B. Aportació de cada factor al creixement total				
Andalusia ¹	16,1	1,8	82,1	100,0
Aragó	26,8	39,6	33,6	100,0
Astúries	10,7	33,4	55,9	100,0
Balears	38,7	36,0	25,3	100,0
Canàries	18,6	24,5	56,8	100,0
Cantàbria	8,1	24,6	67,3	100,0
Castella-Lleó	12,4	18,3	69,3	100,0
Castella-la Manxa	15,7	38,8	45,5	100,0
Catalunya	23,0	39,4	37,7	100,0
C. Valenciana	26,7	22,8	50,5	100,0
Extremadura	9,6	-2,3	92,7	100,0
Galícia	4,9	54,2	40,9	100,0
C. de Madrid	30,2	21,2	48,5	100,0
Múrcia	25,2	16,8	58,0	100,0
Navarra	15,3	43,3	41,4	100,0
País Basc	7,1	39,8	53,1	100,0
La Rioja	25,6	42,6	31,8	100,0
Espanya	20,7	24,8	54,5	100,0

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

**El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període
1991-2001: un intent d'explicació**

Quadre 4.2. Descomposició de l'impacte dels factors demogràfics en el creixement de les llars a Espanya. 1991-2001
Valors absoluts i aportacions al creixement en percentatge

	Generacions anteriors al 1936	Efecte Guerra Civil	Post-guerra	Pre-Baby Boom	Baby Boom	Noves generacions	Total
A. Valors absoluts							
Andalusia ¹	119.686	-13.363	57.588	162.028	42.819	-4.504	364.253
Aragó	16.102	-15.201	7.544	10.825	-331	-1.067	17.873
Astúries	21.902	-16.984	13.481	4.089	-1.095	-491	20.902
Balears	3.772	-3.939	8.041	6.007	5.173	-714	18.340
Canàries	28.480	571	13.755	28.754	10.825	-1.636	80.749
Cantàbria	10.861	-5.863	8.348	4.220	-795	-202	16.568
Castella-Lleó	43.721	-32.185	17.442	33.349	-5.669	-1.393	55.264
Castella-la Manxa	25.278	-21.856	9.967	32.949	-1.997	-876	43.465
Catalunya	81.463	-28.514	41.836	27.251	27.661	-7.826	141.869
C. Valenciana	60.144	-12.549	28.298	46.100	16.780	-2.639	136.133
Extremadura	21.694	-12.831	8.088	23.165	-927	-701	38.489
Galícia	42.217	-17.141	4.297	9.695	3.853	-1.417	41.504
C. de Madrid	77.626	-2.345	33.784	41.962	29.008	-4.747	175.288
Múrcia	19.084	-6.537	6.026	19.216	8.314	-866	45.238
Navarra	6.193	-1.945	4.995	4.461	506	-404	13.806
País Basc	43.143	-12.288	13.479	14.143	744	-1.645	57.576
La Rioja	3.701	-2.731	2.320	2.412	-282	-212	5.208
Espanya	625.068	-205.702	279.290	470.625	134.586	-31.341	1.272.525
B. Aportacions al creixement							
Andalusia ¹	32,9	-3,7	15,8	44,5	11,8	-1,2	100,0
Aragó	90,1	-85,0	42,2	60,6	-1,9	-6,0	100,0
Astúries	104,8	-81,3	64,5	19,6	-5,2	-2,4	100,0
Balears	20,6	-21,5	43,8	32,8	28,2	-3,9	100,0
Canàries	35,3	0,7	17,0	35,6	13,4	-2,0	100,0
Cantàbria	65,6	-35,4	50,4	25,5	-4,8	-1,2	100,0
Castella-Lleó	79,1	-58,2	31,6	60,3	-10,3	-2,5	100,0
Castella-la Manxa	58,2	-50,3	22,9	75,8	-4,6	-2,0	100,0
Catalunya	57,4	-20,1	29,5	19,2	19,5	-5,5	100,0
C. Valenciana	44,2	-9,2	20,8	33,9	12,3	-1,9	100,0
Extremadura	56,4	-33,3	21,0	60,2	-2,4	-1,8	100,0
Galícia	101,7	-41,3	10,4	23,4	9,3	-3,4	100,0
C. de Madrid	44,3	-1,3	19,3	23,9	16,5	-2,7	100,0
Múrcia	42,2	-14,4	13,3	42,5	18,4	-1,9	100,0
Navarra	44,9	-14,1	36,2	32,3	3,7	-2,9	100,0
País Basc	74,9	-21,3	23,4	24,6	1,3	-2,9	100,0
La Rioja	71,1	-52,4	44,6	46,3	-5,4	-4,1	100,0
Espanya	49,1	-16,2	21,9	37,0	10,6	-2,5	100,0

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

te dels factors socials i culturals (allargament de l'esperança de vida, retard en l'emancipació dels joves i reducció de la grandària de les llars, vegeu gràfic 4.1.).

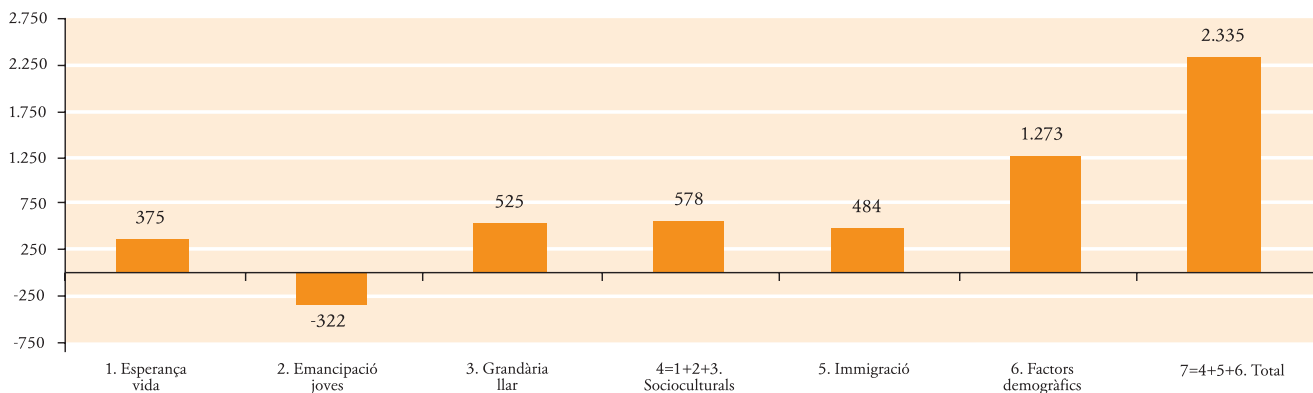
Començant pel *component demogràfic*, com ja s'ha vist, aquest factor (substitució d'unes generacions per unes altres) explica prop del 55% del creixement de 2,3 milions de noves llars a Espanya entre l'any 1991 i el 2001. Quines són, doncs, les generacions responsables d'aquest augment? Aporten totes elles un pes similar a la variació total o, al contrari, ens trobem davant d'uns factors generacionals específics, amb responsabilitats diferents? Aquest aspecte és de crucial importància, atès que es tracta, com es veurà en el proper capítol, d'efectuar una projecció del creixement del nombre de llars a Espanya vers el futur. I, segons quines siguin les generacions responsables del que ha succeït fins ara, el futur serà diferent. Com s'ha indicat, l'element demogràfic sintetza les modificacions de l'agregat del conjunt de famílies

atenent l'edat del sustentador principal. Més específicament, incorporen la suma algebraica dels efectes (positius i negatius) que tenen l'origen en l'evolució de les diferents generacions o cohorts a què pertanyen els esmentats sustentadors. En aquest sentit, s'ha d'interpretar la piràmide demogràfica actual com a resultat de la incorporació d'individus que, conforme a la seva edat, provenen de generacions diferents. La composició de la població espanyola avui s'entén, doncs, com a resultat de l'impacte que generen *les ones* que desplacen aquestes cohorts en el temps, des del seu origen (el de la constitució de noves llars) fins a la seva desaparició.

D'acord amb aquesta interpretació, s'han diferenciat sis grans cohorts per tal de copsar el gruix de les modificacions en el total de noves llars (gràfic 4.2.). En primer lloc, la integrada pels nascuts abans del 1936 i que l'any 2001 tenien edats superiors a 64 anys. Es tracta d'una generació relativament nombrosa, constituïda pels qui, havent sobre-

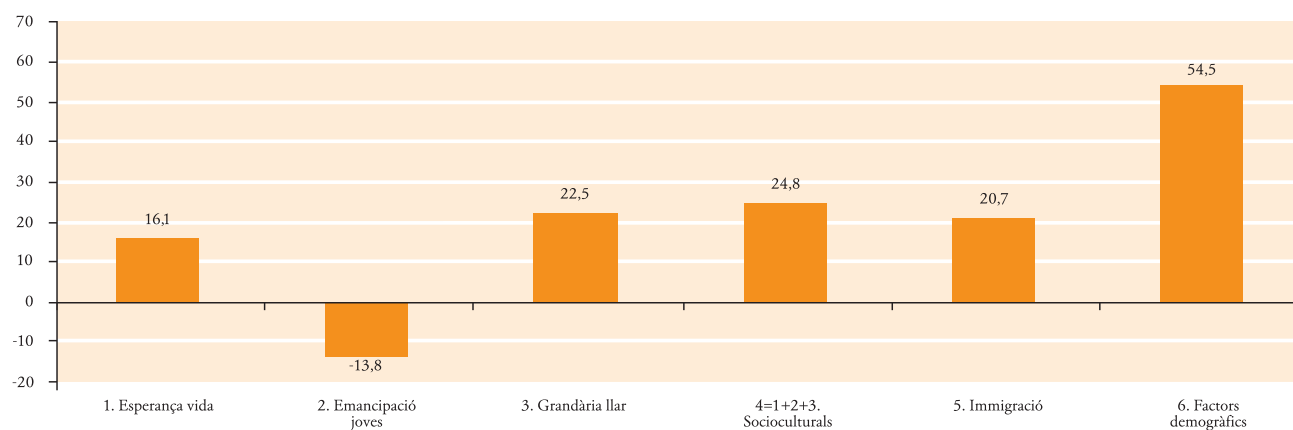
Gràfic 4.1. La importància dels diferents factors en el canvi a les llars espanyoles. 1991-2001
Valors absoluts en milers i contribució al creixement en percentatge

A. Valors absoluts



El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació

B. Contribució al creixement total en percentatge



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE

viscut als efectes de la Guerra Civil espanyola, s'han vist beneficiats per les millores que han possibilitat l'allargament de la longevitat de la població a Espanya. La segueix la que agrupa els individus nascuts entre 1937 i 1946, que el 2001 oscil·laven entre 55 i 64 anys. En tercer lloc ve la cohort dels nascuts entre 1947 i 1956, que el 2001 tenien de 45 a 54 anys, grup que com es veurà, és un dels principals responsables de l'augment del total de les llars. Aquest aspecte és força rellevant, atès que el que acaba succeint no és tant que es tracti d'una generació molt nombrosa, sinó que ho és, especialment, en relació amb la de la Guerra Civil i la immediata postguerra. Per tant, quan en el decurs del període intercensal una cohort substitueix l'altre, la variació en el total de llars és notable. El quart col·lectiu considerat agafa una part dels *baby boomers*, és a dir, dels nascuts entre 1957 i 1966 aproximadament. A aquest grup el segueix la cinquena generació, conformada totalment pel *baby boom* dels anys seixanta i setanta (nascuts entre 1967 i 1976). Les

generacions posteriors, la dels nascuts a partir del 1977, integren la darrera cohort.

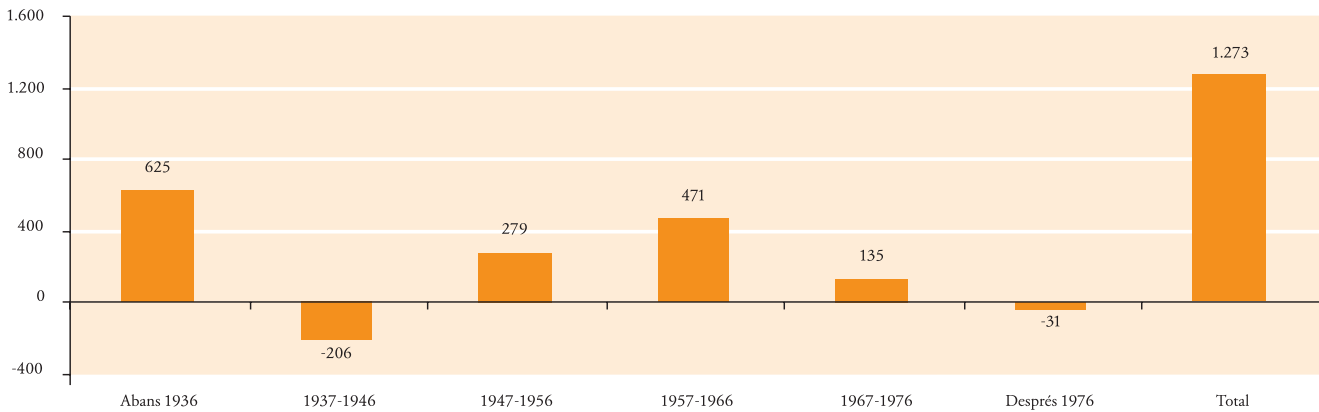
Entrant en l'anàlisi de l'impacte de cada cohort, la més rellevant a l'hora d'explicar el creixement del total de famílies a Espanya és, sorprenentment, la dels nascuts abans de la Guerra Civil. Aquesta generació ha provocat un augment absolut superior a 625.000 noves llars, una xifra que equival aproximadament a la meitat del creixement degut als factors demogràfics i a una mica més d'una quarta part del total.²⁸ De fet, ja l'any 1991 aquesta cohort era la més nombrosa, amb uns efectius que sumaven més de 3 milions de llars. El segon col·lectiu en importància és el de la generació que integra els primers anys del *baby boom*, és a dir, els nascuts en el període comprès entre els anys 1957 i 1966, que va incrementar el nombre de noves llars en 470.000, una xifra que significa el 37% del canvi degut a factors demogràfics o el 20,2% de l'augment total.²⁹ Certament és del tot rellevant destacar que aquestes dues cohorts expliquen, conjuntament el 86,1% de tot l'efecte demogràfic, o

²⁸ Aquesta cohort supera l'impacte del conjunt de la immigració o la que deriva de la resta d'elements considerats.

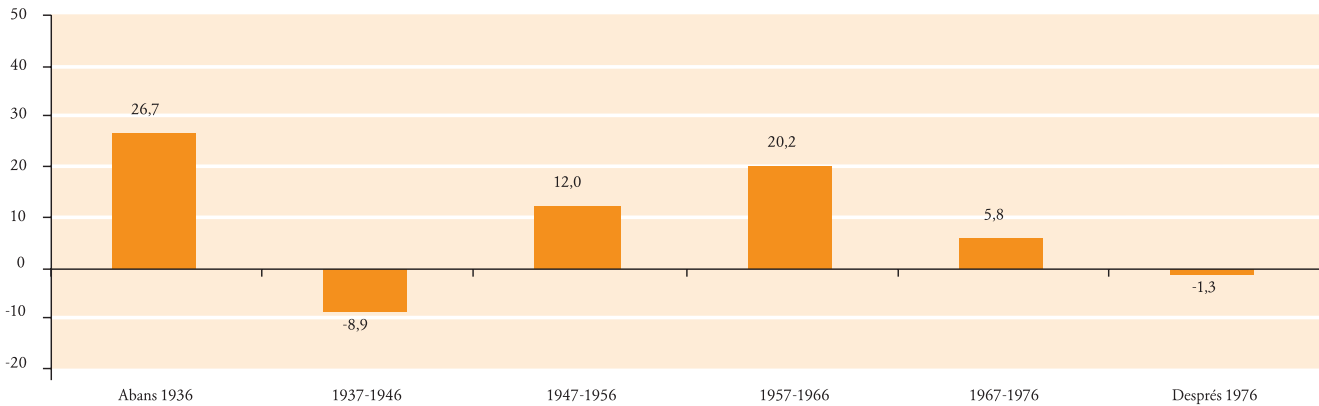
²⁹ Una xifra només unes dècimes inferior a la derivada de l'impacte de la immigració (20,7%).

Gràfic 4.2. La diferent contribució al canvi en les llars a Espanya, segons edat de naixement del sustentador principal i per cohorts. 1991-2001
Valors absoluts en milers i contribució al creixement en percentatge

A. Valors absoluts



B. Contribució al creixement total en percentatge



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

vora el 47% del canvi total, un registre pràcticament igual a la suma dels factors immigratoris i a la resta de factors. L'aparent paradoxa que siguin aquestes cohorts (la prèvia a la Guerra Civil i els primers anys del *baby boom*), i no la de la plèthora dels *baby boomers*, les que expliquin el gruix de

l'impacte dels factors demogràfics sobre el total de llars a Espanya deriva, justament, del procés de substitució de generacions que s'està analitzant. Des d'aquest punt de vista, no és tan important el volum absolut de llars de cada cohort, com la diferència amb la immediatament anterior

(en els deu anys que transcorren entre el cens del 1991 i el del 2001). Certament que aquesta substitució, atès que s'ha controlat per l'allargament de l'esperança de vida,³⁰ reflecteix, estrictament, l'augment absolut de llars degut als canvis anteriors en el total de població i en la taxa de generació de famílies d'aquesta cohort.

La generació més directament vinculada al *baby boom*, que fa referència als caps de família nascuts entre 1967 i 1976, se situa en quarta posició pel que fa a l'aportació al total de noves llars pel factor demogràfic, després de la dels nascuts abans del 1936, de la dels nascuts entre 1957 i 1966 i d'aquells que van néixer entre 1947 i 1956. Aquesta cohort encara aporta contingents al total de noves llars, de gairebé 280.000 en el període 1991-2001 (un 21,9% de les originades per canvis en la piràmide de població), mentre que el *baby boom* mateix només hi contribueix amb unes 135.000 noves famílies (l'equivalent al 10,6% de les que responen a factors demogràfics). Tot plegat, aquestes quatre generacions originen un augment en el total de llars de més d'1,5 milions de noves famílies. En canvi, la dels nascuts després del 1976 efectua una aportació negativa, que resta 31.341 unitats a l'augment absolut de les llars (-1,3 punts percentuals). Aquest fet reflecteix, en especial, la joventut dels seus membres, com també la caiguda demogràfica que s'originà a partir de mitjan anys setanta.

La generació dels nascuts entre 1937 i 1946 mereix una menció a part, atès que va minvar el nombre d'efectius originals en relació amb altres cohorts, a conseqüència directa dels efectes de la Guerra Civil espanyola, l'exili i la postguerra. Així, els efectius d'aquesta generació redueixen el nombre de noves llars de més de 200.000 unitats (un valor d'intensitat molt superior a la corresponent a les noves generacions, i equivalent a una davallada del 8,9% del creixement total). Com ja s'ha avançat, és la generació posterior,

la dels nascuts entre 1947 i 1956, que compensa aquest efecte excedint de quasi 80.000 noves famílies les 200.000 que deixen d'aportar la referida generació.

En síntesi, l'impacte de les diferents generacions en l'augment del total de llars es pot dividir en quatre grans blocs, atenent la seva aportació. El primer l'integra la cohort dels nascuts abans de la Guerra Civil, la més rellevant a l'efecte del canvi purament demogràfic en el total de llars (que genera un total de més de 625.000 llars). El segon està format per les dues cohorts que comprenen els nascuts entre 1947 i 1966 i que, conjuntament, aporten un 59% de la modificació generada per factors demogràfics (unes 750.000 noves llars). El tercer grup, el de la cohort més directament vinculada al *baby boom*, hi contribueix també positivament però amb una magnitud sensiblement inferior.³¹ Finalment, el darrer grup abraça les generacions de la Guerra Civil i aquella de les noves cohorts nascudes després del *baby boom*, que, juntes, han restat vora de 240.000 famílies de la piràmide (19% del conjunt dels efectes demogràfics).

Vistos la importància agregada del factor demogràfic i els papers diferenciats que ha tingut cada generació en el creixement del total de llars a Espanya, a continuació s'efectua una anàlisi del paper operat pels *factors socials i culturals*. S'inclouen entre ells, l'impacte agregat que provoquen tant l'augment de l'esperança de vida (i, eventualment, l'emigració de la població autòctona), el retard en l'emancipació dels joves de la llar dels pares, com la reducció de la dimensió relativa de les famílies, tots ells factors que apunten cap a modificacions en els patrons de comportament de les famílies espanyoles com a resultat, fonamentalment, de canvis de caire social o cultural. Tot i que part d'aquests aspectes es troben relacionats, s'han establert tres efectes diferenciats. El primer inclou les modificacions degudes a l'allargament de l'esperança de vida (i a la forta emigració d'Espanya), factors que,

³⁰ Cal recordar que el que s'ha fet, per aïllar totalment el factor demogràfic, ha estat fixar la taxa de llars, l'edat d'emancipació dels joves i l'esperança de vida de cada cohort d'edat l'any 1991 i aplicar aquestes ràtios a la població del 2001.

³¹ Amb l'esmentat 10,6% (unes 134.000 noves llars).

conjuntament, expliquen 375.363 noves llars (el 16,1% del total de 2,3 milions). Un segon conjunt l'integra l'impacte en la formació de noves llars derivat del retard en l'emancipació dels joves, que ara genera un efecte de signe negatiu. Així, aquest component explica una reducció del nombre de noves llars equivalent a 322.235 unitats (una disminució del 13,8% en el total). Finalment, la disminució de la grandària mitjana de la llar contribueix positivament al canvi experimentat pel global, amb 525.212 noves llars, cosa que fa que aquest component sigui responsable del 22,5% de l'augment total (vegeu quadre 4.3.). En conjunt, els denominats *altres efectes* aporten un total de 578.340 noves llars, una xifra que se situa

en el 24,8% del canvi experimentat, lleugerament per sobre l'impacte dels factors immigratoris (poc més d'un 20%).

Finalment, resten les variacions originades per la *immigració*³². L'evolució seguida per aquesta provoca que l'impacte global sobre el nombre de famílies a Espanya sigui, lògicament, positiu. Així, Espanya ha experimentat un fort procés immigratori en la darrera dècada, que s'ha vist reflectit en el creixement de les llars integrades fonamentalment per immigrants. En concret, en el període intercensal, el nombre absolut d'aquestes ha augmentat de gairebé 485.000 unitats, cosa que representa un 20,7% de l'increment de l'estoc total de llars a Espanya.

Quadre 4.3. Descomposició de l'impacte dels altres efectes (socioculturals) en el creixement de les llars a Espanya. 1991-2001
Valors absoluts i aportació al creixement en percentatge

	Emigració i esperança vida	Retard emancipació joves	Disminució grandària llar	Total	Emigració i esperança vida	Retard emancipació joves	Disminució grandària llar	Total	
A. Valors absoluts					B. Aportació al creixement				
Andalusia ¹	-4.281	-90.391	102.733	8.062	-53,1	-1.121,2	1.274,3	100,0	
Aragó	11.280	-3.903	13.730	21.107	53,4	-18,5	65,1	100,0	
Astúries	7.394	-13.472	18.584	12.505	59,1	-107,7	148,6	100,0	
Balears	26.971	-11.286	10.485	26.171	103,1	-43,1	40,1	100,0	
Canàries	28.106	-115	6.892	34.883	80,6	-0,3	19,8	100,0	
Cantàbria	4.573	-3.800	5.288	6.060	75,5	-62,7	87,3	100,0	
Castella-Lleó	1.885	-6.149	18.892	14.628	12,9	-42,0	129,2	100,0	
Castella-la Manxa	23.754	-327	13.648	37.075	64,1	-0,9	36,8	100,0	
Catalunya	67.537	-51.604	132.172	148.105	45,6	-34,8	89,2	100,0	
C. Valenciana	63.901	-17.450	15.052	61.503	103,9	-28,4	24,5	100,0	
Extremadura	-8.393	-3.226	10.667	-952	881,8	338,9	-1.120,7	100,0	
Galícia	36.396	-3.286	21.831	54.941	66,2	-6,0	39,7	100,0	
C. de Madrid	58.270	-78.727	97.111	76.654	76,0	-102,7	126,7	100,0	
Múrcia	19.455	-19.753	13.389	13.091	148,6	-150,9	102,3	100,0	
Navarra	9.437	1.726	3.257	14.419	65,4	12,0	22,6	100,0	
País Basc	25.703	-19.025	36.446	43.123	59,6	-44,1	84,5	100,0	
La Rioja	3.376	-1.445	5.035	6.966	48,5	-20,8	72,3	100,0	
Espanya	375.363	-322.235	525.212	578.340	64,9	-55,7	90,8	100,0	

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

³² Cal observar que, en termes metodològics, la variació provocada per la immigració és la primera a ser estimada. El seu càlcul permet conèixer, per diferència, el nombre de llars conformades exclusivament per població autòctona. Sobre aquesta, s'estima l'impacte dels factors demogràfics i dels altres efectes socials i culturals.

Resumint els trets estilitzats anteriors en el període objecte d'estudi a Espanya es dona, en primer lloc, una profunda transformació en el total de les seves llars, amb un important increment, proper al 20%, que es tradueix en un augment de més de 2.300.000 unitats. Aquest fort increment intercensal, en segon terme, reflecteix un lleuger predomini dels factors purament demogràfics, que aporten unes 1.270.000 noves unitats (un 54,5% del total). Aquestes, en tercer lloc, s'expliquen per l'intens impacte de la cohort dels nascuts abans de la Guerra Civil (que genera un total de més de 625.000 llars) i de les famílies dels caps de llar que han nascut entre 1947 i 1966 (unes 750.000 noves llars), mentre que la cohort dels caps de família nascuts entre 1967 i 1976 hi contribueix moderadament i les generacions de la Guerra Civil i les nascudes després del *baby boom* resten, conjuntament, prop de 240.000 famílies. En quart lloc, es destaca la importància dels elements no demogràfics, que, conjuntament, expliquen vora un milió de noves llars i el 45,5% del total. Una cinquena característica deriva de l'aportació, força similar, de la nova immigració (amb unes 500.000 llars) i dels factors socials i culturals (amb aproximadament 600.000). Finalment, aquest augment, al seu torn, deriva d'una detracció en la creació de noves llars generada pel retard en l'emancipació dels joves (d'un 320.000 menys) i pels augments generats tant per l'allargament de l'esperança de vida, que aporta unes 375.000 noves unitats, com per la disminució de la grandària, amb unes 525.000 més.

4.3. Canvi demogràfic, immigració i factors culturals: diferents impactes territorials

Aquesta visió agregada de l'àmbit espanyol es correspon a la suma ponderada de comportaments força diferen-

ciats de les seves regions. Atenent a la intensitat en l'avenç del total de famílies, poden distingir-se tres tipus de regions. D'una banda, aquelles que presenten un *molt elevat creixement*, que tendeixen a situar-se al sud i llevant de la península, més els dos arxipèlags, Comunitat de Madrid i, al nord, Navarra. Es tracta, doncs, de les CC.AA. de Canàries (augment de 34,6% en el total de les seves llars), les Illes Balears (31,2%), Múrcia (26,0%), Comunitat de Madrid (23,9%), Andalusia (22,1%), la Comunitat Valenciana (22,0%) i Navarra (21,4%). Totes elles, com pot comprovar-se, tenen un augment per sobre de la mitjana espanyola del 19,7%. El segon col·lectiu de comunitats, de *creixement intermedi*, se situen a la franja del Cantàbric (País Basc amb un 17,1%, Cantàbria amb un 15,6%), més la Rioja (19,2%), Catalunya (19,4%) i Castella-la Manxa (18,6%). Finalment, les que tenen un *augment baix* en el total de noves famílies abracen el territori situat més a l'occident del país, amb Extremadura (12,8%), Galícia (12,7%), Astúries (10,6%) i Castella-Lleó (9,9%), a les quals cal sumar Aragó (13,7%). En síntesi, es destaquen tres models de comportament en l'avenç de les noves llars, amb mitjanes agregades del 24,0, el 18,7 i l'11,7%, respectivament. A més, aquesta divergència reflecteix l'impacte diferenciat dels factors que es troben sota el creixement a cada una de les comunitats autònomes.

a) El diferent comportament regional i la demografia

Pel que fa al *factor demogràfic*, les regions en què aquest és més determinant en l'explicació del creixement del nombre de llars abraça una taca molt definida, de nord a sud del país, des de la cornisa cantàbrica fins a Andalusia. Així, Astúries (55,9% del total de l'augment de les seves llars provocat per factors demogràfics), Cantàbria (67,3%), Castella-

Lleó (69,3%), Extremadura (la comunitat on aquest factor és més rellevant, amb un notable 92,7% del total), Andalusia (amb un pes també especialment intens, amb un 82,1% del total) i Múrcia (58,0%), més les Illes Canàries (56,8%), són les CC.AA. amb una notable presència de la demografia com a factor explicatiu del creixement de les llars clarament per sobre la mitjana espanyola (del 54,5%) (gràfic 4.3.). En canvi, la resta del país, és a dir, la taca que comprèn la Comunitat de Madrid (48,5%) i Castella-la Manxa (45,5%), més les comunitats de la Mediterrània, amb les excepcions apuntades de Múrcia i Andalusia, i les de la vall de l'Ebre, juntament amb Galícia (amb un 40,9% de les seves llars aportades per factors demogràfics), se situen en el grup de CC.AA. on la demografia té menys poder explicatiu. Així, a la Comunitat Valenciana aporta un 50,5%, a Catalunya un baix 37,7%, a les Illes Balears (la comunitat on aquest factor menys aporta) només genera un 25,3%, mentre que a les comunitats de la vall de l'Ebre els pesos se situen entre el

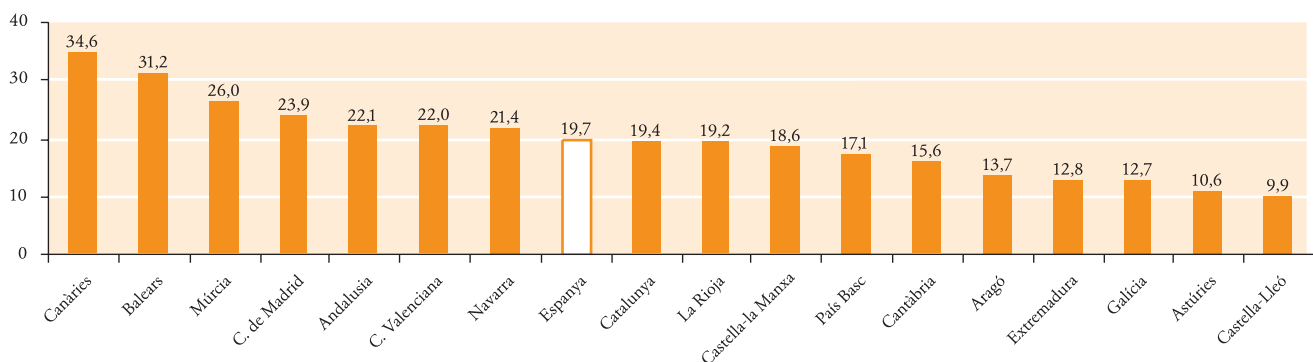
31,8% de la Rioja i el 53,1% del País Basc, passant pel 33,6% d'Aragó i el 41,4% de Navarra. Tot i que només parcialment, les contribucions rellevants de la demografia a la formació de noves llars (casos d'Extremadura i Andalusia) o de pesos relativament baixos i força allunyats de la mitjana espanyola (casos de les Illes Balears o de Catalunya) reflecteixen el pes de la immigració en l'explicació de la variació del nombre de llars. De fet, com més avall es podrà comprovar de forma més nítida, en general hi ha una relació marcada entre les comunitats on l'augment de les llars s'explica relativament poc per factors demogràfics i aquelles on el pes de la demografia és més baix. Lògicament, el paper dels elements socials i culturals acaba de definir aquesta distribució territorial, però la correlació inversa entre paper de la demografia i paper de la immigració sembla prou definida.

Tanmateix, com és prou evident ateses les diferents dinàmiques emigratòries i immigratòries que han experimentat les CC.AA., l'efecte provocat per les variacions en la pirà-

Gràfic 4.3. Creixement de les llars i principals factors responsables a Espanya i les CC.AA. 1991-2001

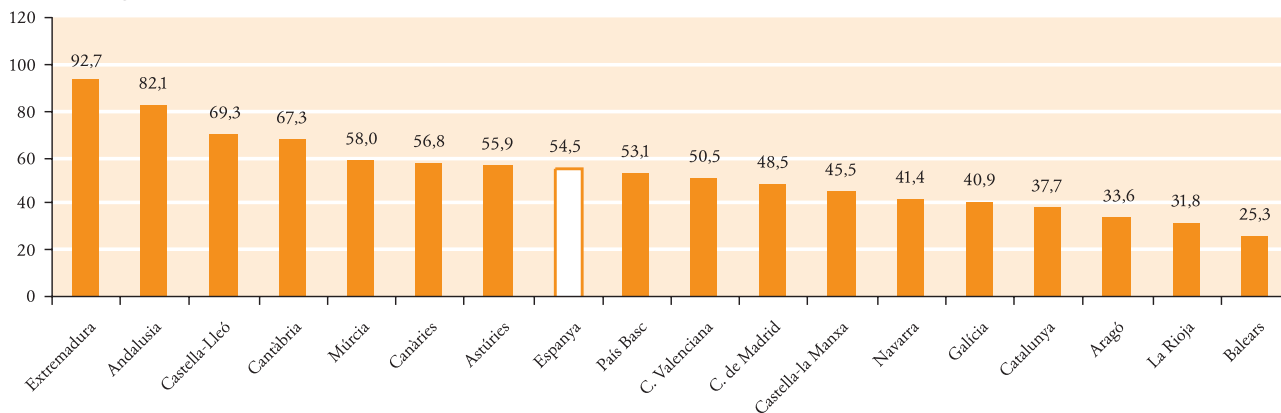
Creixement total i contribució dels factors en percentatge

A. Creixement total

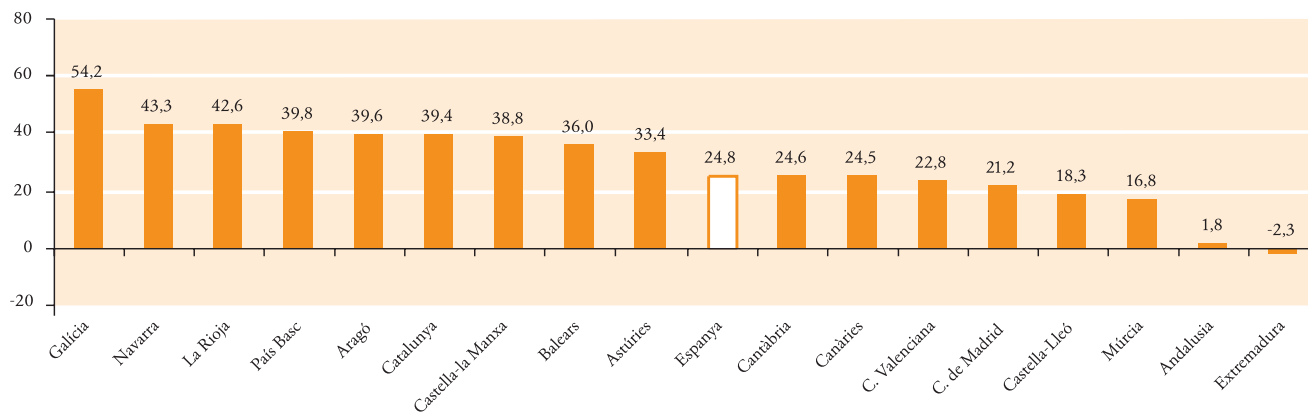


El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació

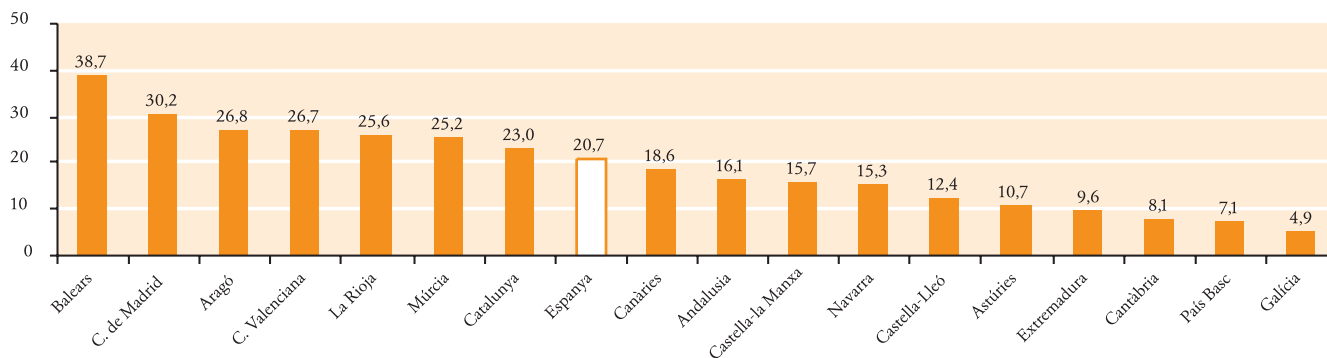
B. Factors demogràfics



C. Factors socials i culturals



D. Immigració



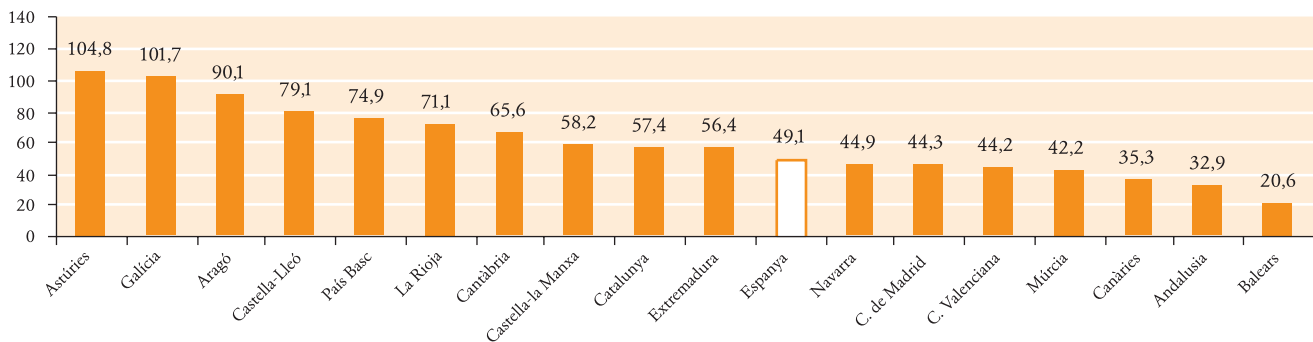
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

mide de població es pot desagregar territorialment agrupant el total de comunitats autònomes en dues grans zones identificables segons la major o menor importància relativa que hi tenia cadascuna de les diferents generacions. En aquest sentit, en l'àrea integrada per les comunitats autònomes on el percentatge més elevat de la variació en el total de les noves llars respon al procés de substitució que s'ha esdevingut entre les diferents generacions, totes les comunitats mantenen un patró de comportament similar. Més específicament, en cadascuna d'elles (a excepció de les Illes Balears i Castella-la Manxa), la generació que més noves llars ha aportat és la dels nascuts abans del 1936 (gràfic 4.4.). La segueixen, en pràcticament tots els casos, les contribucions provocades per la cohort que integren els caps de família nascuts entre 1957 i 1966. Difereixen del patró Catalunya i Navarra, on la segona aportació de noves llars més important prové de la cohort de la postguerra. Finalment, totes elles s'han vist greument afectades per l'impacte de la Guerra Civil, que explica la reducció

més intensa de la variació final. Com a excepció emergeix la Comunitat de Madrid, on les noves generacions són les principals responsables de la reducció de l'agregat total, tot i que amb una intensitat relativament baixa. Del seu costat, en l'àrea conformada per les CC.AA. on el factor de canvi més important té arrels socials o culturals, el patró de les modificacions degudes als canvis experimentats per la piràmide poblacional difereix. Així, hi ha quatre comunitats (Astúries i Cantàbria al nord, més Castella-Lleó, i Múrcia a la part més oriental del país) on la generació responsable del major increment del nombre de noves llars és la dels nascuts abans de la Guerra Civil espanyola, i que comparteixen d'aquesta manera el model de les regions anteriors. A la resta de comunitats, el major pes relatiu correspon a la cohort dels nascuts entre 1967 i 1976. En totes, tanmateix, les reduccions més importants en el nombre final són provocades per la generació del període 1937-1947, a excepció de les Canàries, on la cohort de la Guerra Civil registra una contribució positiva.

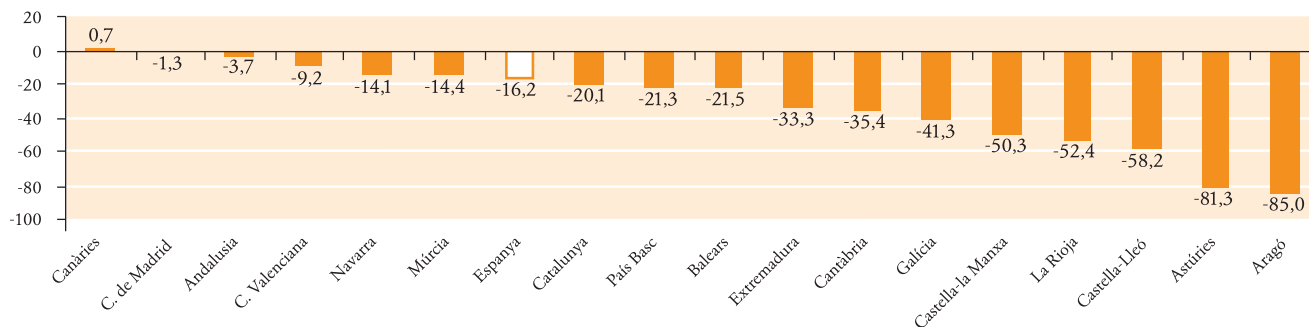
Gràfic 4.4. La importància dels diferents elements demogràfics en el creixement de les llars a Espanya i les CC.AA. 1991-2001
En percentatge del total del creixement demogràfic de les llars de cada CC.AA.¹ i d'Espanya

A. Generacions nascudes abans del 1939

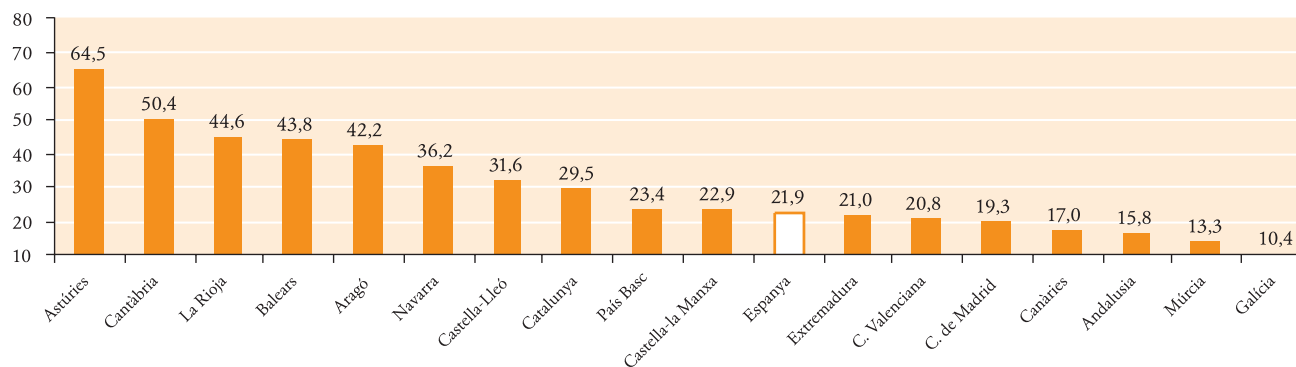


El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació

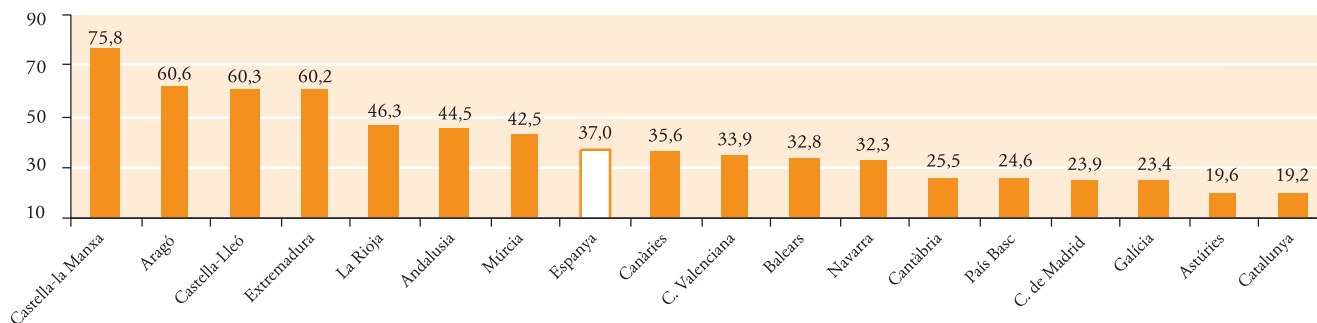
B. Efecte de la Guerra Civil



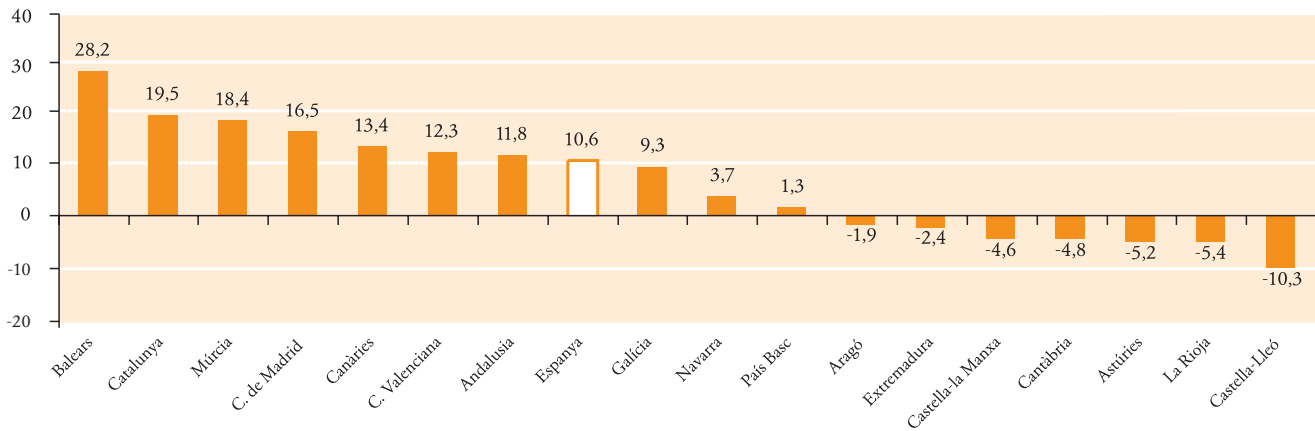
C. Generació de la post-Guerra Civil



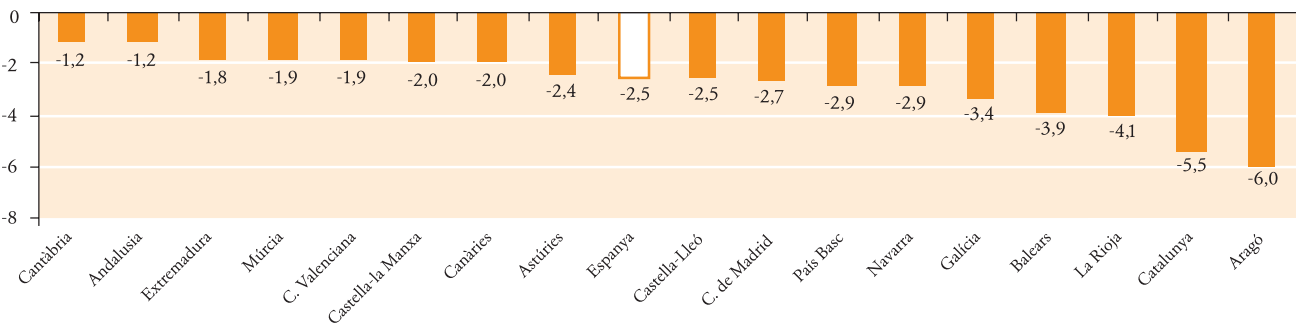
D. Generació prèvia al baby boom



E. Generació del baby boom



F. Generacions posteriors al baby boom



1. Andalusia inclou Ceuta i Melilla.
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

b) L'aportació diferencial de la immigració a la creació de llars a les regions espanyoles

La immigració és, òbviament, un dels factors que més contribueix a la transformació de la nostra societat. Un dels aspectes on es reflecteix directament aquest impacte és el

volum de les famílies que integren l'Espanya actual. En aquest sentit, tal com ja s'ha comentat, el factor immigratori és el responsable de l'increment de vora de 500.000 noves llars entre el 1991 i el 2001 (un 20,7% del total). Però l'atracció de nova població està estretament vinculada a la dinàmica econòmica de cada regió i, en conseqüència,

El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació

a les possibilitats que aquesta ofereix en termes de millora de les expectatives de treball i benestar. Per aquest motiu, la intensitat amb què la immigració afecta les diferents CC.AA. tendeix a anar associada als nivells de renda i riquesa que aquestes manifesten. Així, les diferències detectades en termes territorials resten associades a les divergències entre les regions amb un nivell més elevat i més baix de benestar, però també a la ubicació geogràfica de les CC.AA., segons que siguin més o menys atractives als immigrants en termes d'accés.

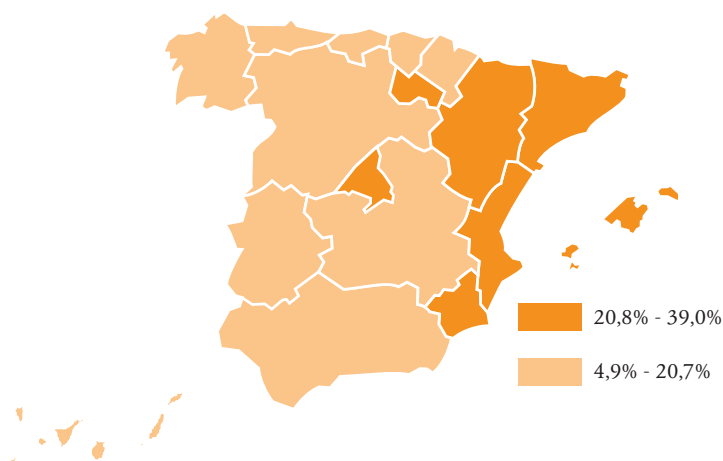
Atenent la importància de l'efecte immigratori, emergeixen dues taques molt marcades (vegeu el mapa 4.1. i el gràfic 4.3. per a un detall de l'aportació d'aquest factor al creixement de les llars de cada comunitat autònoma). Així, es detecten, tal i com s'esperava, diferències importants en la intensitat de l'efecte provocat pel fenomen immigratori. Més específicament, les comunitats de la regió situada a la part més oriental de la península, de nord a sud fins a Múrcia amb l'excepció de la Comunitat de Madrid, tendeixen a presentar pesos relatius de la immigració inferiors als de la mitjana espanyola. En canvi, a la franja mediterrània, més la Comunitat de Madrid, el pes d'aquest factor és notablement més elevat que en el conjunt espanyol. Així, es dibuixa una taca de sud a nord que, començant a Múrcia (amb un 25,2% de les noves llars explicades per la immigració), abraça la Comunitat Valenciana (26,7%), les Illes Balears (la primera per aquest efecte, amb el 38,7% del total de les noves famílies), Catalunya (23,0%), Aragó (26,8%) i la Rioja (25,6%). A aquesta taca només s'hi afegeix la Comunitat de Madrid, amb un pes del 30,2% del total de noves llars. En conjunt, un mapa extremadament definit, que engloba tot el litoral mediterrani i parts de la vall de l'Ebre més la Comunitat de Madrid. De fet, no ha de sorprendre aquest pes més rellevant de la immigració en

Mapa 4.1. Aportació al creixement de les llars dels diferents factors explicatius segons CC.AA. 1991-2001

En percentatge

A. Immigració

Mitjana espanyola: 20,7%



B. Factors socials i culturals

Mitjana espanyola: 24,8%



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

C. Total A+B

Mitjana espanyola: 45,5%



D. Factors demogràfics

Mitjana espanyola: 54,5%



la formació de noves llars en aquesta àrea, atès que es tracta de l'àmbit de més creixement econòmic de la dècada, i per tant el més atractiu per a la immigració. Les comunitats situades a la part occidental del país, de sud a nord, presenten un pes relatiu de la immigració notablement inferior. Aquest ampli territori pot dividir-se en dues grans taques, atenent la importància del fenomen estudiat. Una primera on la immigració aporta menys del 15% del total de noves llars i una segona on les CC.AA. generen aportacions compreses entre el 15,3% i la mitjana espanyola (20,7%). La franja de les comunitats on la immigració té un pes relativament més baix comença a la part més nord-occidental de la península (Galícia) i es perllonga a la cornisa del Cantàbric (amb Astúries, Cantàbria i el País Basc), per baixar cap al sud, per Castella-Lleó, i Extremadura. Del seu costat, el segon grup de comunitats comprendria la taca integrada per Andalusia, Castella-la Manxa i Navarra, a la qual s'afegiria la geogràficament llunyana de les Illes Canàries. En síntesi, hi ha una correlació positiva i notable entre les comunitats més dinàmiques econòmicament i la intensitat que aquestes mostren en l'impacte que té la immigració sobre la variació en el nombre de llars. A grans trets, la intensitat de l'efecte tendeix a créixer quan ens allunyem de la regió nord i centre-occidental de la península (amb la clara excepció de la Comunitat de Madrid), per apropar-nos a les comunitats situades més a l'est, de sud a nord, amb especial rellevància de les situades a la costa mediterrània.

c) El retard a l'emancipació i la grandària de la llar, principals factors diferencials

Com ja s'ha avançat, més enllà de la immigració, hi ha un conjunt de factors socials i culturals que expliquen apro-

El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació

Quadre 4.4. Les tres dinàmiques en el creixement de les llars a Espanya, per CC.AA. 1991-2001

En valors absoluts i en percentatge. Ordre decreixent per importància del canvi relatiu

	1991	2001	Creixement	
			Absolut	Relatiu
Canàries	410.408	552.497	142.089	34,6
Balears	232.868	305.477	72.609	31,2
Múrcia	300.272	378.252	77.980	26,0
C. de Madrid	1.512.709	1.873.791	361.082	23,9
Andalusia ¹	2.010.811	2.454.498	443.687	22,1
C. Valenciana	1.223.223	1.492.791	269.568	22,0
Navarra	155.444	188.771	33.327	21,4
Elevat creixement	5.845.735	7.246.077	1.400.342	24,0
Catalunya	1.939.494	2.315.853	376.359	19,4
La Rioja	85.086	101.438	16.352	19,2
Castella-la Manxa	514.673	610.267	95.594	18,6
País Basc	632.992	741.408	108.416	17,1
Cantàbria	158.027	182.655	24.628	15,6
Creixement intermedi	3.330.272	3.951.621	621.349	18,7
Aragó	389.991	443.242	53.251	13,7
Extremadura	325.409	366.926	41.517	12,8
Galícia	799.179	900.603	101.424	12,7
Astúries	351.991	389.402	37.411	10,6
Castella-Lleó	809.498	889.267	79.769	9,9
Baix creixement	2.676.068	2.989.440	313.372	11,7
Espanya	11.852.075	14.187.138	2.335.063	19,7

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

ximadament una quarta part del total de les noves llars a Espanya entre 1991 i 2001. A l'efecte dels objectius als quals respon aquest estudi, s'han destriat tres tipus de factors diferents: l'augment de l'esperança de vida i l'emigració, el creixent retard en el nombre d'anys que els joves tendeixen a emancipar-se dels pares i, finalment, la disminució en la grandària mitjana de les llars. De les 2.335.063 noves llars creades entre 1991 i 2001, el 25% (578.340) responen a fac-

tors de caire sociocultural diferents de la recepció d'immigrants. La majoria d'aquestes noves famílies sorgeixen a conseqüència d'una reducció en la grandària mitjana de les llars. De fet, aquest component explica un 90,8% de l'augment total, en incorporar més de 525.000 unitats, ja que l'aportació positiva de l'augment de l'esperança de vida (unes 375.000 noves llars) queda pràcticament compensada per la

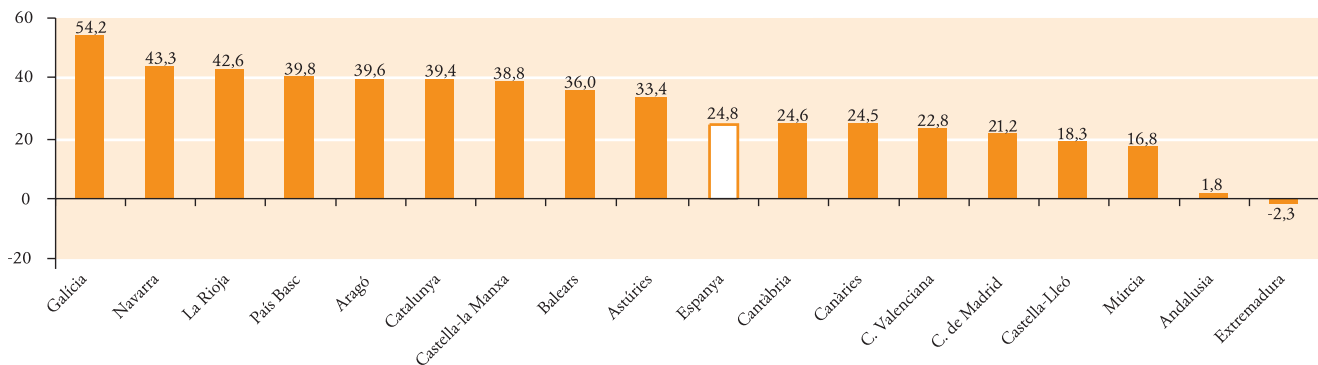
caiguda en el retard de l'emancipació dels joves (que explica una reducció d'aproximadament 322.000 llars).

La descomposició territorial de l'impacte d'aquests factors permet establir les similituds i les diferències que es produeixen entre algunes grans àrees del territori espanyol (vegeu el mapa 4.1. pannel B i el gràfic 4.5. per a les aportacions d'aquests efectes al total de noves llars de cada comunitat). De fet, igual que en parlar de la immigració, emergeixen dues grans zones, segons que l'aportació dels factors socials i culturals a la generació de les noves llars se situï per sobre o per sota del valor mitjà espanyol del 24,8%. Així, amb un augment marcadament superior a aquest valor mitjà emergeix un mapa que només parcialment se superposa al de la immigració, encara que algunes regions comparteixen un predomini d'ambdós factors. Així, es destaca el cas de Galícia (amb més del 54% de les seves noves llars generades pels canvis en aquests factors socials i culturals), comunitat seguida per una taca que abraça part de la cornisa cantàbrica, amb Astúries (33,4%) i el País Basc (39,8%), i continua per la vall de l'Ebre seguint per Navarra (43,3%),

la Rioja (42,6%), Aragó (39,6%) i Catalunya (39,4%), més les Illes Balears (36%) i Castella-la Manxa (38,8%). Com es pot observar d'aquesta descripció, en algunes de les comunitats on l'efecte immigratori era el més rellevant en l'explicació del canvi en el total de llars (casos de les Illes Balears, Catalunya, Aragó i la Rioja), els factors socials i culturals hi tenen, també, un major pes que en la mitjana espanyola. Tanmateix, en els casos de la Comunitat de Madrid, Múrcia, la Comunitat Valenciana o Canàries, on la immigració era molt rellevant, ara els factors socials i culturals no tenen tanta importància. I, en canvi, apareixen altres CC.AA. en les quals el pes en la generació de llars de la immigració era menys important que en el conjunt del país i on els factors socials i culturals són més rellevants. Aquest és el cas de Galícia, Astúries, el País Basc, Navarra i Castella-la Manxa. A l'altre extrem, i per sota de la mitjana espanyola, se situa tota la zona occidental (des de Cantàbria, passant per Castella-Lleó, Extremadura i Andalusia), més la Comunitat de Madrid, el llevant espanyol (la Comunitat Valenciana i Múrcia) i les Illes Canàries, amb aportacions

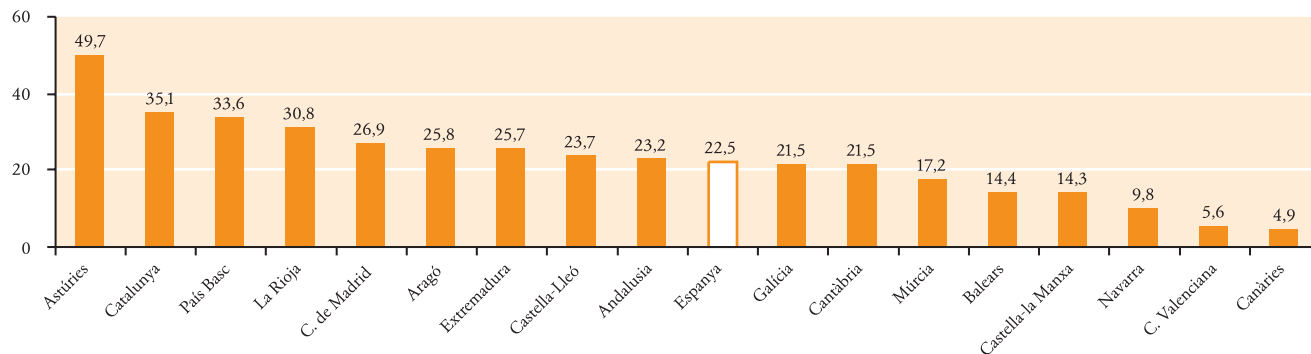
Gràfic 4.5. El paper dels factors socials i culturals en el creixement de les llars a Espanya i les CC.AA. 1991-2001
Contribució de cada factor al creixement total de les llars en percentatge

A. Total factors socials i culturals

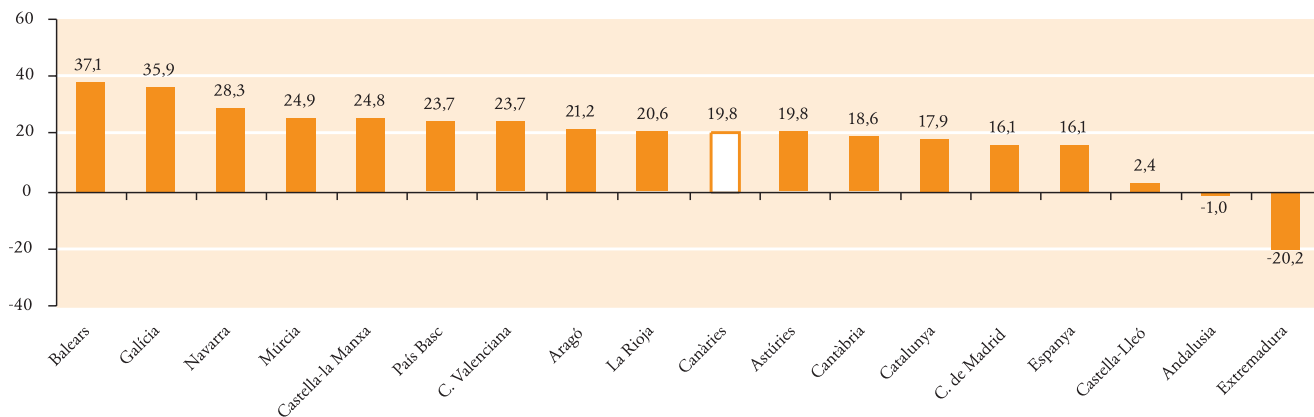


El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació

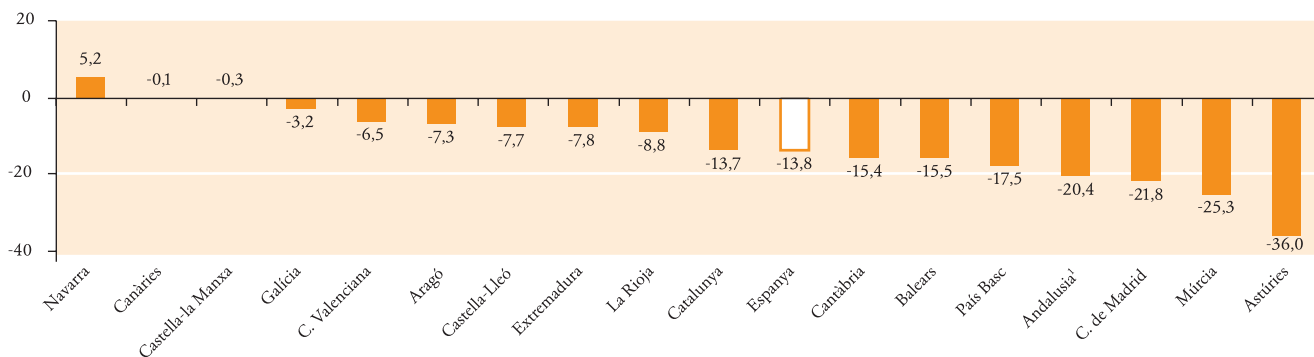
B. Reducció en la grandària de la llar



C. Allargament de l'esperança de vida



D. Retard en l'edat d'emancipació dels joves



1. Andalusia inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

d'algunes regions, com és el cas d'Andalusia (1,8%) i Extremadura (reducció de 2,3%), molt lluny de l'aportació mitjana espanyola (el 24,8% esmentat).

Tanmateix, aquesta visió agregada de l'impacte dels factors socioculturals amaga comportaments divergents en els diferents factors que expliquen la variació en el nombre total de les llars. Així, les 578.340 noves llars generades per aquest concepte apareixen com a resultat d'un molt intens augment degut a la reducció en la grandària de la família (que aporta més de 525.000 noves unitats), a aportacions per l'augment de l'esperança de vida (375.000 i escaig) i a una reducció pel retard en l'emancipació dels joves (-322.325) que, pràcticament, es compensen. Territorialment, l'element més rellevant d'aquest conjunt, el de la reducció de la grandària de la llar, que aporta un 22,5% al total de noves unitats familiars, es destaca en dos tipus molt diferents de comunitats: aquelles on la immigració té un impacte baix i aquelles on, al contrari, el contingent immigratori aporta un total de llars per sobre de la mitjana del país. En síntesi, el mapa que emergeix no presenta, per tant, una lògica interna clara, atès que el que reflecteix és el diferent pes de la resta de factors (demogràfics, immigratori o d'augment de l'esperança de vida i de retard en l'emancipació dels joves). Sigui com sigui, la reducció en la grandària de la llar constitueix un important factor d'expansió del total de famílies en un territori que, de nord a sud i d'oest a est, abraça les comunitats d'Astúries (49,7%), el País Basc (33,6%), Castella-Lleó (23,7%), la Comunitat de Madrid (26,9%), Extremadura (25,7%), Andalusia (23,2%), la Rioja (30,8%), Aragó (25,8%) i Catalunya (35,1%). Cal observar que, en aquest conjunt i com s'ha indicat, apareixen comunitats on el factor immigratori també és especialment important en l'explicació de l'augment del nombre de llars, com són els casos de la Comunitat de Madrid, la Rioja,

Aragó i Catalunya. Al contrari, a Astúries, el País Basc, Castella-Lleó, Extremadura i Andalusia, el pes dels immigrants en la generació de noves llars està per sota de la mitjana del país. D'altra banda, entre el conjunt de comunitats que presenten una aportació de la modificació de la grandària de les llars al creixement total, destaquen Galícia (21,5%), Cantàbria (21,5%), Múrcia (17,2%), Illes Balears (14,4%), Castella-la Manxa (14,3%), Navarra (9,8%), Comunitat Valenciana (5,6%) i Canàries (4,9%). Cal observar que en aquest conjunt també hi ha comunitats on l'aportació de la immigració era important, com els casos de Múrcia, Illes Balears i Comunitat Valenciana.

Els altres dos elements que cal considerar en el conjunt dels factors socials i culturals tenen, com s'ha indicat, impactes de valor absolut prou similars però de signe oposat. Així, mentre que l'increment de l'esperança de vida (i la part, tot i que menor, que pugui representar l'emigració) significa un important augment en el total de noves llars (concretament de 375.363, i una contribució relativa del 16,1%), el retard en l'emancipació dels joves opera en sentit contrari, reduint el conjunt de noves llars en una xifra de 322.235 unitats (i una reducció relativa del 13,8% del total de les llars creades). Tanmateix, al voltant d'ambdues mitjanes el mapa territorial és extraordinàriament dispers. Així, pel que fa a l'impacte de l'increment en l'esperança de vida, cal destacar que tres comunitats presenten una contribució d'aquest factor bé molt reduïda (cas de Castella-Lleó, amb només un 2,4% d'aportació), bé negativa (casos d'Andalusia, amb una caiguda de l'1%, o d'Extremadura, amb una reducció del 20,2%). Per tant, la zona que s'estén des del centre-occidental de la península fins al sud mostra una contribució pràcticament nul·la o fins i tot negativa de l'allargament de l'esperança de vida a la generació de noves llars. La resta de comunitats, al contrari, presenten contri-

El creixement de les llars a Espanya i a les CC.AA. el període 1991-2001: un intent d'explicació

bucions d'aquest factor que se situen per sobre de la mitjana espanyola, i se'n destaquen els casos de les Illes Balears (amb una important contribució del 37,1%), de Galícia (35,9%) o de Navarra (28,3%). Pel que fa al retard en l'emancipació dels joves, amb l'excepció de Navarra (que presenta una lleugera contribució positiva, del 5,2%), la resta de CC.AA. mostren l'esperada reducció en la creació de llars com a resultat d'aquest factor. Es destaquen en aquest àmbit els casos d'Astúries (-36,0%), Múrcia (-25,3%), la Comunitat de Madrid (-21,8%) o Andalusia (-20,4%) com les comunitats on aquest efecte és més rellevant.

5. Demografia, canvi cultural i immigració en l'horitzó 2011

El principal propòsit d'aquest cinquè i darrer capítol coincideix plenament amb l'objectiu darrer d'aquesta investigació, que no és altre que destriar l'impacte que els factors demogràfics i socioculturals tindran en el desenvolupament del mercat immobiliari de la dècada en curs i, en conseqüència, conèixer les bases que poden seguir sostenint l'expansió d'aquest mercat. D'acord amb aquest objectiu, es realitza una projecció de la creació de noves llars en l'horitzó 2011, que hauria de ser equivalent a la demanda d'habitatges principals. La importància de poder validar les conclusions que s'obtenen d'aquesta estimació obliga a complementar aquest capítol fent una aproximació al mètode d'anàlisi utilitzat en l'annex metodològic.

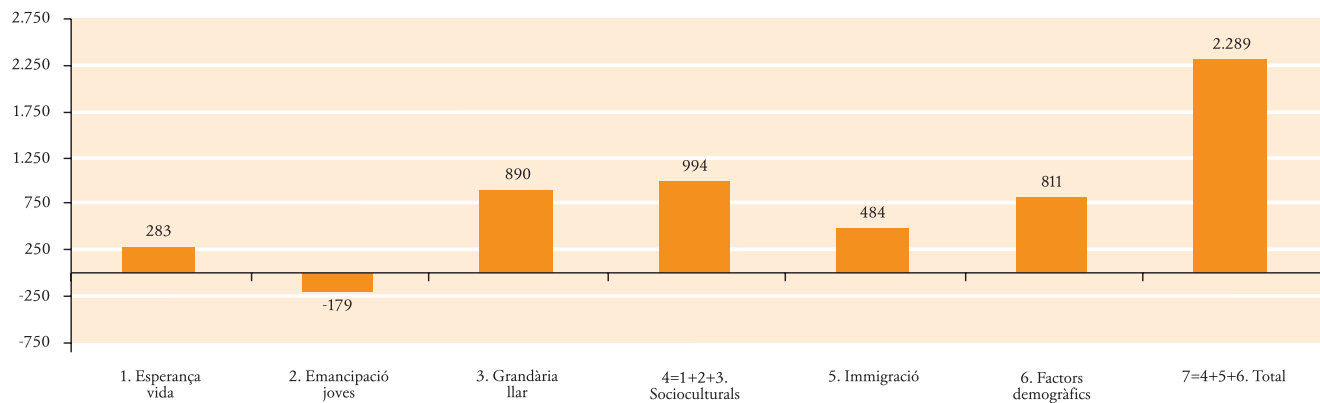
Els primers resultats obtinguts d'aquest exercici de simulació (vegeu a l'annex metodològic la síntesi del procediment utilitzat) mostren diferències significatives respecte al període anterior. Així, s'estima que el nombre de noves llars creades serà molt similar al de la dècada precedent: uns 2.289 milers de noves llars, davant les més de 2,3 milions dels anys 1991-2001 (gràfic 5.1. i quadre 5.1.). Addicionalment, els

diferents factors invertiran el seu pes relatiu sobre el resultat agregat: decreixeran els demogràfics a favor dels factors socials i culturals, mentre que la immigració guanyarà moderadament responsabilitat en l'explicació del canvi agregat en el total de llars. En concret, en aquest decenni 2002-2011, els factors socioculturals passaran a ser els més rellevants, i explicaran prop del 43,4% de tot l'increment (davant el 24,8% del

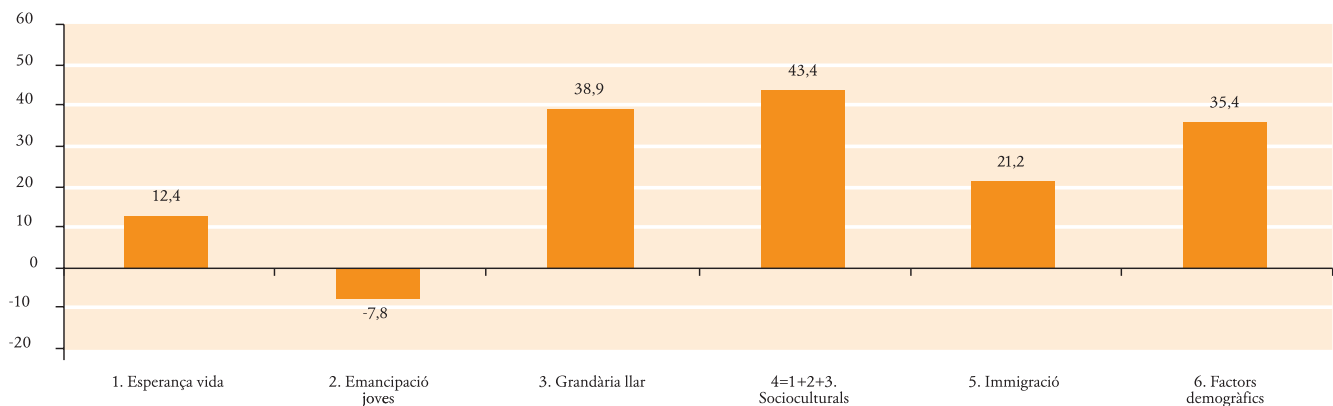
Gràfic 5.1. La importància dels diferents factors en el canvi a les llars a Espanya. 2001-2011

Valors absoluts en milers i contribució al creixement en percentatge

A. Valors absoluts



B. Contribució al creixement total en percentatge



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Demografia, canvi cultural i immigració en
l'horitzó 2011

Quadre 5.1. Creixement de les llars a Espanya i les CC.AA. 2001-2011
Variació absoluta i aportació al creixement en percentatge

	Immigrants A	Factors demogràfics B	Factors socials C	Total A+B+C=D
A. Variació absoluta				
Andalusia ¹	71.372	215.842	87.815	375.028
Aragó	14.271	-15.367	20.470	19.375
Astúries	4.004	-13.280	24.439	15.163
Balears	28.098	41.532	38.242	107.873
Canàries	26.457	110.433	34.480	171.370
Cantàbria	2.000	8.664	11.146	21.810
Castella-Lleó	9.877	-45.967	-10.641	-46.731
Castella-la Manxa	15.054	4.936	34.577	54.567
Catalunya	86.385	116.581	271.595	474.561
C. Valenciana	71.932	129.286	85.942	287.160
Extremadura	3.980	-11.328	7.619	271
Galícia	4.979	-14.643	61.667	52.002
C. de Madrid	109.140	193.751	165.472	468.362
Múrcia	19.651	54.766	30.408	104.826
Navarra	5.101	9.580	14.407	29.089
País Basc	7.717	22.331	105.324	135.373
La Rioja	4.178	4.024	10.733	18.935
Espanya	484.197	811.141	993.694	2.289.032
B. Aportació de cada factor al creixement total				
Andalusia ¹	19,0	57,6	23,4	100,0
Aragó	73,7	-79,3	105,7	100,0
Astúries	26,4	-87,6	161,2	100,0
Balears	26,0	38,5	35,5	100,0
Canàries	15,4	64,4	20,1	100,0
Cantàbria	9,2	39,7	51,1	100,0
Castella-Lleó	-21,1	98,4	22,8	100,0
Castella-la Manxa	27,6	9,0	63,4	100,0
Catalunya	18,2	24,6	57,2	100,0
C. Valenciana	25,0	45,0	29,9	100,0
Extremadura	1.469,4	-4.182,3	2.812,9	100,0
Galícia	9,6	-28,2	118,6	100,0
C. de Madrid	23,3	41,4	35,3	100,0
Múrcia	18,7	52,2	29,0	100,0
Navarra	17,5	32,9	49,5	100,0
País Basc	5,7	16,5	77,8	100,0
La Rioja	22,1	21,3	56,7	100,0
Espanya	21,2	35,4	43,4	100,0

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir dades de l'INE.

període 1991-2001), superant àmpliament el component immigratori (21,2%, escassament per sobre del 20,7% de la dècada anterior). En conseqüència, els factors demogràfics reduiran significativament el seu pes relatiu. Aquesta pèrdua d'importància, des del 54,5% fins al 35,4%, expressa, lògicament, una notable reducció en termes absoluts. De fet, mentre que a la dècada anterior els canvis en la piràmide de població van suposar la creació de més d'1,2 milions de noves llars, entre el 2001 i el 2011 aquestes modificacions provocaran l'aparició d'un nombre significativament menor de famílies (poc més de 800.000). Al seu torn, davant de les 578.000 llars aportades pels factors socials i culturals els anys 1991-2001, en la nova dècada aquests generarien una de superior, propera a 994.000. Finalment, ja s'ha comentat que, en termes de la immigració, la hipòtesi efectuada falca el creixement absolut de les llars en el mateix valor que els anys 1991-2001 (484.000 llars).

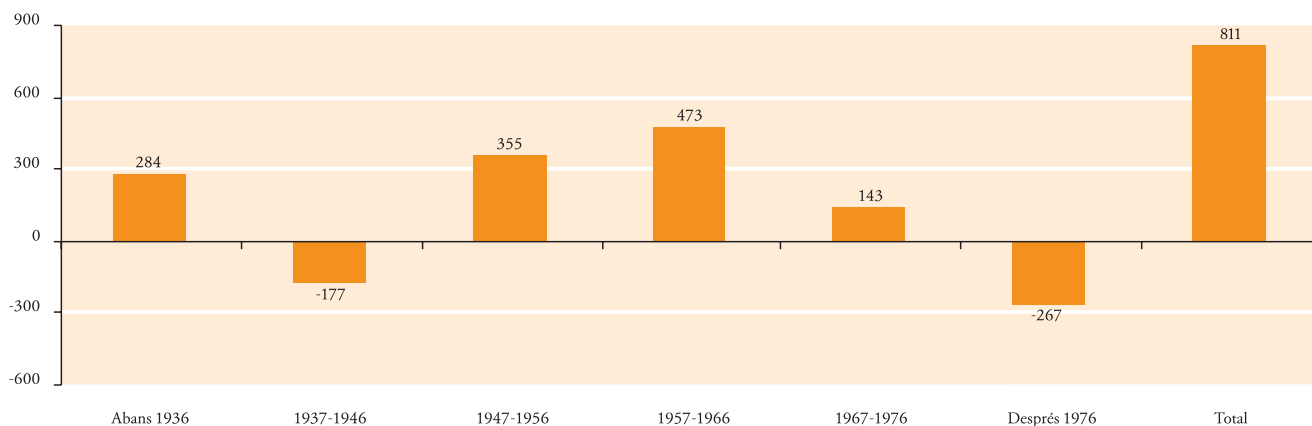
Tal com ja s'ha avançat, si la immigració segueix comportant-se com fins ara, en el període 2001-2011, l'aportació relativa de les famílies encapçalades per immigrants al total de les noves llars espanyoles serà superior a la del període 1991-2001, ja que passarà d'explicar un 20,7% de l'agregat a explicar-ne un 21,2%. Tanmateix, com es pot deduir tant del supòsit adoptat com de les dades avançades abans, l'increment del pes relatiu de la immigració és fruit no tant del creixement d'aquestes llars, sinó de la disminució en l'augment del total projectat. De tota manera, aquest resultat posa en evidència el paper creixent que tindrà la immigració en la demanda de nou habitatge, sigui quina sigui la hipòtesi adoptada sobre el seu creixement. En efecte, la immigració ja ha contribuït a augmentar la taxa de fertilitat femenina del país. En un escenari a mitjà i llarg termini, és evident, doncs, que el seu comportament esdevindrà un dels determinants de la conformació de

noves llars i, en conseqüència, de l'evolució del mercat de l'habitatge principal. Tanmateix, cal assenyalar que una alteració en els supòsits adoptats podria modificar el resultat esperat. A manera d'il·lustració, si per estimar el creixement de llars d'immigrants durant el període 2001-2011 no s'utilitzés l'augment en valors absoluts de la dècada passada sinó l'increment percentual, el nombre de llars d'immigrants passaria de les quasi 500 mil estimades a més d'1,3 milions, cosa que representaria una aportació equivalent a la meitat del creixement del total de noves famílies.

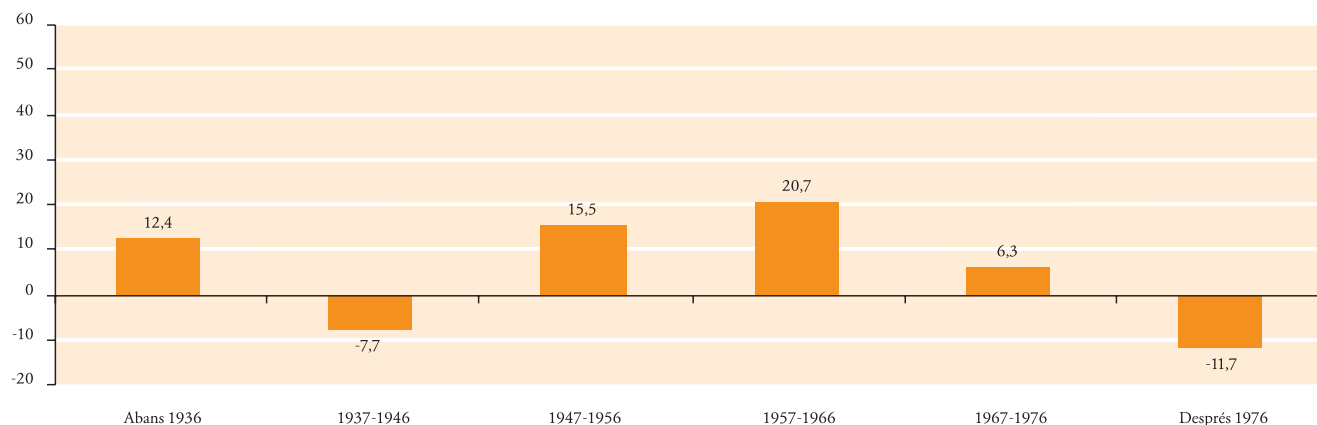
En l'àmbit demogràfic, per al període 1991-2011, l'efecte agregat en el nombre de noves llars tendeix a ser menor que els anys anteriors. En aquest sentit, la cohort immediatament anterior a la guerra (que comprèn el grup d'individus que el 2011 tindran més de 75 anys d'edat) passà de generar un increment de 625 mil llars en el període 1991-2001 fins a poc més de 280 mil en el període 2001-2011. Pel que fa a la cohort dels qui varen néixer durant la guerra, atenuaria el seu impacte negatiu, i passaria de provocar una caiguda de 206 mil llars en el primer decenni a una de 177 mil, en el segon. En conseqüència, un dels canvis més rellevants entre les etapes 1991-2001 i 2001-2011 està relacionat amb la contribució de la cohort dels qui varen néixer abans de la guerra. Així, aquesta generació, que va explicar la meitat de l'avenç per motius demogràfics durant la primera dècada, només aporta una tercera part de l'agregat dels anys 2001-2011. Al seu torn, entre el 2001 i el 2011, la generació dels nascuts entre el 1947 i el 1956, corresponent a la cohort que el 2011 tindrà entre 55 i 64 anys, crearà unes 355 mil noves llars. Aquesta dada la converteix en el grup de població que més contribuirà a la creació de noves famílies, després de la generació dels nascuts entre 1957 i 1966 (que n'aportarà 473 mil). Cal recordar que, tal com ja s'ha assenyalat, aquest resultat no s'explica pel fet que aquesta

Gràfic 5.2. La diferent contribució al canvi en les llars a Espanya, segons edat de naixement del sustentador principal i per cohorts. 2001-2011
Valors absoluts en milers i contribució al creixement en percentatge

A. Valors absoluts



B. Contribució al creixement total en percentatge



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

generació sigui molt nombrosa, sinó pel contrast amb la poc nodrida cohort de nascuts durant la guerra civil, atès el fenomen de substitució d'una *ona demogràfica* per la següent. En síntesi, l'impacte generat pel col·lectiu nascut entre 1967 i 1976 s'intensifica, i en aquests anys la seva aportació relativa a l'agregat final s'incrementa des de prop

de l'11% del període 1991-2001 fins al voltant del 18% de la dècada compresa entre el 2001 i el 2011.

Del seu costat, la generació de la cohort que se situa a l'inici del *baby boom*, és a dir, els nascuts entre 1957 i 1966 (que el 2011 tindran 46 i 55 anys), esdevé el grup d'edat que major nombre absolut i relatiu de noves llars aportarà a

Quadre 5.2. Descomposició de l'impacte dels factors socials en el creixement de les llars a Espanya. 2001-2011

Valors absoluts i aportació al creixement en percentatge

	Emigració i esperança vida	Retard emancipació joves	Disminució grandària llar	Total	Emigració i esperança vida	Retard emancipació joves	Disminució grandària llar	Total
A. Valors absoluts				B. Aportació al creixement				
Andalusia ¹	-19.886	-59.770	167.470	87.815	-22,6	-68,1	190,7	100,0
Aragó	8.834	-1.806	13.442	20.470	43,2	-8,8	65,7	100,0
Astúries	4.836	-5.717	25.320	24.439	19,8	-23,4	103,6	100,0
Balears	25.798	-7.134	19.578	38.242	67,5	-18,7	51,2	100,0
Canàries	22.176	2.685	9.618	34.480	64,3	7,8	27,9	100,0
Cantàbria	4.085	-1.637	8.697	11.146	36,7	-14,7	78,0	100,0
Castella-Lleó	-4.819	-2.622	-3.200	-10.641	45,3	24,6	30,1	100,0
Castella-la Manxa	20.927	1.523	12.127	34.577	60,5	4,4	35,1	100,0
Catalunya	59.252	-24.598	236.941	271.595	21,8	-9,1	87,2	100,0
C. Valenciana	46.615	-8.710	48.037	85.942	54,2	-10,1	55,9	100,0
Extremadura	-7.197	-413	15.229	7.619	-94,5	-5,4	199,9	100,0
Galícia	28.823	1.351	31.493	61.667	46,7	2,2	51,1	100,0
C. de Madrid	44.714	-48.286	169.044	165.472	27,0	-29,2	102,2	100,0
Múrcia	17.139	-12.781	26.050	30.408	56,4	-42,0	85,7	100,0
Navarra	8.050	958	5.399	14.407	55,9	6,7	37,5	100,0
País Basc	20.798	-11.514	96.040	105.324	19,7	-10,9	91,2	100,0
La Rioja	2.808	-362	8.287	10.733	26,2	-3,4	77,2	100,0
Espanya	282.955	-178.832	889.572	993.694	28,5	-18,0	89,5	100,0

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir dades de l'INE.

la dècada projectada. Més específicament, la contribució demogràfica d'aquesta generació té el potencial necessari per crear prop de 475 mil noves llars entre el 2001 i el 2011 (gairebé una quarta part del total, i més de la meitat de les explicades per factors estrictament demogràfics). De nou, la raó d'aquesta plèthora de llars en aquesta generació deriva del pur procés de substitució d'unes cohorts per unes altres. El fet que el gruix dels nascuts entre 1967 i 1976 substituïxi una generació relativament nombrosa provoca que la contribució d'aquesta darrera cohort al total de noves llars creades entre el 2001 i el 2011 sigui relativament baixa, amb 143.000 llars.³³ Tanmateix, el pes que aquest grup d'edat

manté sobre l'agregat final s'incrementa, passant d'una contribució del 5,8% d'aquesta cohort a la creació total de llars entre 1991-2001, fins al 6,3% entre el 2001 i el 2011. Aquest fet posa en relleu, altra vegada, la importància del moment del cicle vital d'ingressos en què es troben els integrants d'aquest grup. En aquest sentit, els membres d'aquesta cohort estan a punt d'assolir el màxim nivell d'ingressos del seu cicle vital, cosa que millora el seu potencial per aportar noves llars.

Finalment, el 2011, l'efecte negatiu de les generacions posteriors al *baby boom* en la creació de noves llars augmentarà la seva intensitat respecte a períodes anteriors.

³³ De fet, de les cohorts que fan una aportació positiva, aquesta és la que hi contribueix amb un nombre d'unitats menor.

D'aquesta manera, el 2011 l'impacte demogràfic d'aquesta cohort començarà a ser encara més nítid, cosa que es manifestarà en una major disminució del nombre de llars. Així, aquest grup d'edat (que el 2011 estarà comprès per individus entre 15 i 34 anys) pot arribar a reduir de més de 250 mil unitats el total de llars (cosa que representa una contribució negativa de l'11,7% de l'agregat estimat). Per aquest motiu, en la dècada precedent (1991-2001), la seva incidència negativa va ser d'una intensitat significativament menor (d'un 1,3% del total de noves llars). La substitució d'un grup per l'altre genera aquesta intensa davallada, que, d'altre costat, es perllongarà en el temps, seguint com una ona el conjunt de les generacions fins al final de la piràmide demogràfica.

Al marge de la immigració i dels factors demogràfics, hi ha elements d'arrel social o cultural que afecten significativament la trajectòria de creixement del nombre de noves llars espanyoles. De fet, tal com ja s'ha avançat en l'apartat anterior, aquests factors esdevenen durant la dècada 2001-2011 el primer factor explicatiu del creixement del total estimat, per davant de l'impacte generat per l'efecte demogràfic. Així, l'efecte provocat pels seus diferents components (reducció de la grandària mitjana de les llars, retard en l'emancipació dels joves, emigració de la població autòctona i augment de l'esperança de vida) esdevé un important element en l'anàlisi del canvi estudiat.

La projecció efectuada fa preveure que el factor més rellevant per explicar l'augment de les llars entre el 2001 i el 2011 hauria de ser la reducció de la seva grandària mitjana. Així, amb vora 994.000 noves unitats familiars, aquest efecte aportaria més contingents que el conjunt dels canvis demogràfics (811.000) i alteraria de forma força radical el panorama heretat dels anys noranta, quan la demografia aportava 1,3 milions de noves famílies, més que doblant el

contingent generat per la davallada de la grandària familiar (unes 525.000). Tot i que aquest resultat no pot obviar, tal com s'ha avançat en la introducció, a la seva dependència del supòsit de partida, és a dir, el manteniment de la tendència a la reducció de la ràtio persones/llar, el fet és que la creació de noves llars s'altera profundament en l'actual dècada. Les raons d'aquesta creixent importància deriven del fet que es mantingui (o fins i tot s'intensifiqui) durant la dècada 2001-2011 la tendència a la baixa del nombre d'individus per llar, si bé és cert que no pot estendre's eternament (té un límit natural en el mínim d'un individu per família). Ja s'han indicat en l'apartat anterior les raons que es troben sota aquesta tendència, de les quals cal destacar l'impacte de l'envelliment. Aquest procés s'explica per l'allargament de l'esperança de vida, però també a causa de la manera com els hàbits socials s'hi adequen. En aquest sentit, entre les persones grans que, necessitant algun grau d'assistència i no poden rebre-la dels seus descendents, és cada vegada més preferida l'opció de viure en una llar unipersonal i no en una residència per a gent gran. A més, el suport de les tecnologies de la comunicació (amb instruments que faciliten l'autonomia dels avis que viuen sols) permet allargar el temps que les persones grans poden viure soles. Aquesta tendència té implicacions rellevants per al mercat de l'habitatge, ja que no és certament el mateix que la demanda d'habitatge principal provingui, majoritàriament, de *baby boomers* o immigració o, al contrari, ho faci a través de l'expedient de reduir progressivament la grandària i, per tant, les necessitats d'espai per persona. En síntesi, en termes absoluts, la disminució de la ràtio persones/unitat familiar explicaria un creixement del total de llars molt superior al del període 1991-2001, de quasi 890 mil unitats entre 2001 i 2011, davant de les 525 mil de la dècada anterior, cosa que

situa l'impacte generat per aquest factor, des del 22,5% dels anys 1991 al 2001 fins al 38,9% del decenni posterior.

Com s'acaba de constatar, la reducció de la dimensió mitjana de les llars és l'element de major impacte en la creació de noves llars. La resta de components del que hem anomenat *factors socials i culturals* (increment de l'esperança de vida i retard de l'edat d'emancipació dels joves) provoquen un efecte sobre el total estimat relativament menor, però tot i això no gens negligible, tot i que tendeixen a compensar-se, com succeïa a la dècada dels noranta. En efecte, sota el supòsit de manteniment de la tendència seguida entre el 1991 i el 2001, l'allargament de l'esperança de vida pot arribar a explicar més de 280 mil noves famílies, l'equivalent a un 12,4% del total. Aquesta contribució és notable, tot i que relativament menor a la corresponent al període 1991-2001, quan aquests elements van explicar la creació de 375 mil llars addicionals. Tanmateix, les possibilitats que la intensitat d'aquesta aportació s'accentuï és més que factible, donada la manera com alguns dels determinants principals d'aquests elements evolucionen. Així, Espanya és un dels països amb major esperança de vida del món, i aquesta tendeix a créixer encara més. Més específicament, segons estimacions de l'INE, l'esperança de vida dels homes augmentarà des dels 76,6 anys el 2002 fins als 80,9 el 2030, mentre que en les dones aquests registres passaran, respectivament, de 83,4 a 86,9 anys.

Finalment, el retard en l'emancipació dels joves redueix el nombre de noves llars a un ritme lleugerament inferior al que l'allargament de l'esperança de vida les incrementa, tot i que provoca, igual que en la dècada de 1991-2001, una mena "*d'efecte compensació*". L'impacte que aquest endarreriment en l'exercici d'independència dels joves respecte als seus pares segueixi generant sobre la demanda d'habitatges dependrà, altra vegada, de com evolucionin

alguns dels seus determinants. En aquest sentit, en el període 1991-2001, l'allargament del període d'estudis previ a l'ingrés al mercat de treball, la precarietat amb què finalment s'efectua la inserció laboral i la creixent distància entre els ingressos i el cost de l'habitatge han contribuït a reduir la formació de noves llars encapçalades pels més joves. Si en el període 2001-2011 aquests determinants evolucionessin a l'inrevés, la situació podria invertir-se i l'impacte negatiu que aquest factor té sobre la demanda d'habitatges podria ser significativament menor. Tanmateix, hi ha components de caire demogràfic que hi podrien influir. Cal assenyalar que el fet que l'actual generació tingui una dimensió relativament menor que la que integren els *baby boomers* pot ser determinant. Més específicament, quan les cohorts dels nascuts després del *baby boom* acabin d'ingressar definitivament al mercat de treball i de l'habitatge (el 2011 els nascuts a partir del 1976 tindran entre 26 i 35 anys), la seva menor dimensió hauria de poder contribuir a afectar positivament les condicions laborals i salarials, a reduir relativament la pressió de la demanda actual sobre el preu de l'habitatge i a millorar la relació ingressos laborals/cost de l'habitatge. Dit d'una altra manera, la menor grandària de les noves generacions podria augmentar la possibilitat d'accés al mercat immobiliari. Tanmateix, és de preveure que en cas que es produís, aquest canvi seria gradual, per la qual cosa l'impacte durant el període projectat (2001-2011) no seria significatiu. En resum, una davallada de llars provocada per aquest efecte de retard en la incorporació se situa a l'entorn de 179.000, una reducció del 7,8% del total de famílies, una xifra també inferior a les menys de 322.000 famílies del període 1991-2001 (i d'un -13,8%). Com es pot comprovar, altra vegada els factors socials i culturals diferents de la reducció en la grandària de la llar tendeixen a compensar-se

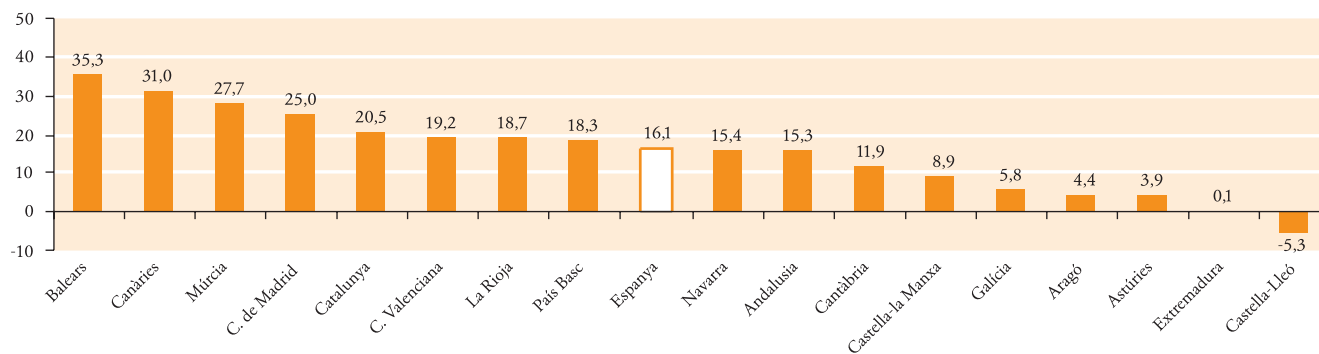
mútuament, tot i que en un context de reducció de la seva importància absoluta i relativa.

Aquests canvis en els elements que determinen el creixement de les llars, quin impacte territorial tindran? És a dir, vers on es desplaça l'àrea de màxim augment de famílies i per quines de les raons apuntades? Respondre a aquesta pregunta és l'objecte d'aquesta secció, que, després de presentar el mapa dels creixements agregats en l'àmbit territorial, efectua una certa desagregació dels elements que ajuden a comprendre aquesta dinàmica espacial. Pel que fa al creixement agregat, el mapa de les CC.AA. que creix per sobre de la mitjana del país (aquell 16,1% d'augment esmentat anteriorment), s'ha desplaçat lleugerament vers el nord i l'est, ja que, a més de les Illes Canàries (amb un avenç esperat del 31,0%), la taca de màxima expansió comença a Múrcia (27,7%), segueix per la Comunitat Valenciana (19,2%), Catalunya (20,5%) i les Illes Balears (35,3%, amb la màxima expansió) i, per la vall de l'Ebre, acaba integrant

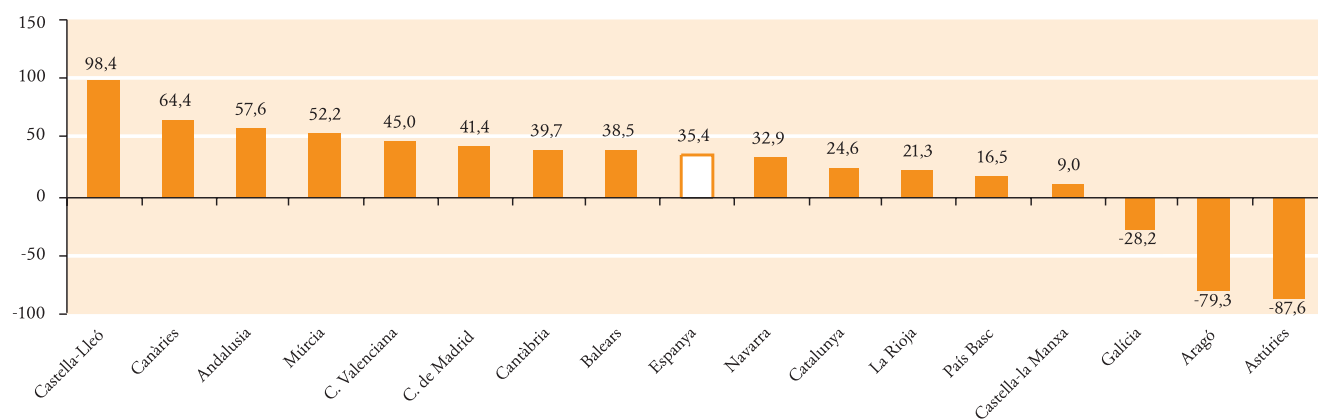
la Rioja (18,7%) i el País Basc (18,3%), més la Comunitat de Madrid (25,0%). Cal observar que, a diferència dels anys 1991-2001, en aquest mapa no hi ha Andalusia ni Navarra i, en canvi, hi entren Catalunya, la Rioja i el País Basc, d'acord amb l'efecte de desplaçament vers el nord comentat més amunt. A l'altre extrem, amb creixements molt baixos o, fins i tot, negatius se situen Castella-Lleó (amb una reducció del 5,3%), Extremadura (0,1%), Astúries (3,9%), Aragó (4,4%) i Galícia (5,8%), mentre que la resta de CC.AA. presenten valors més propers a la mitjana espanyola. En definitiva, es dona un marcat contrast entre l'Espanya mediterrània i nord-oriental, més la Comunitat de Madrid i Canàries, i la de l'occident del país. Les raons d'aquest mapa, com és prou evident, són complexes, tot i que es poden destacar alguns fets estilitzats. En primer lloc, entre el grup de comunitats amb més forta expansió dels habitatges, predomina un efecte demogràfic superior a la mitjana espanyola. Aquest és el cas, per exemple, de les Illes Balears

Gràfic 5.3. Creixement de les llars i principals factors responsables, per CC.AA. 2001-2011
Creixement total i contribució dels factors en percentatge

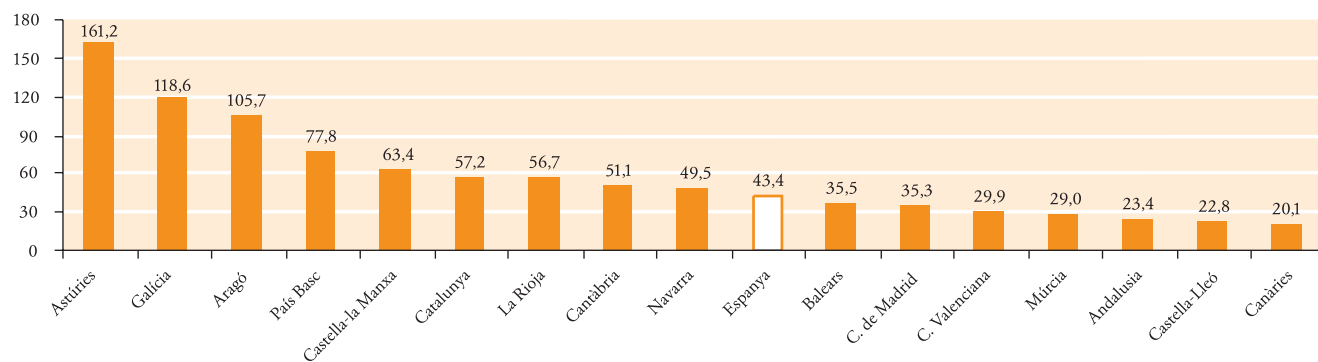
A. Creixement total



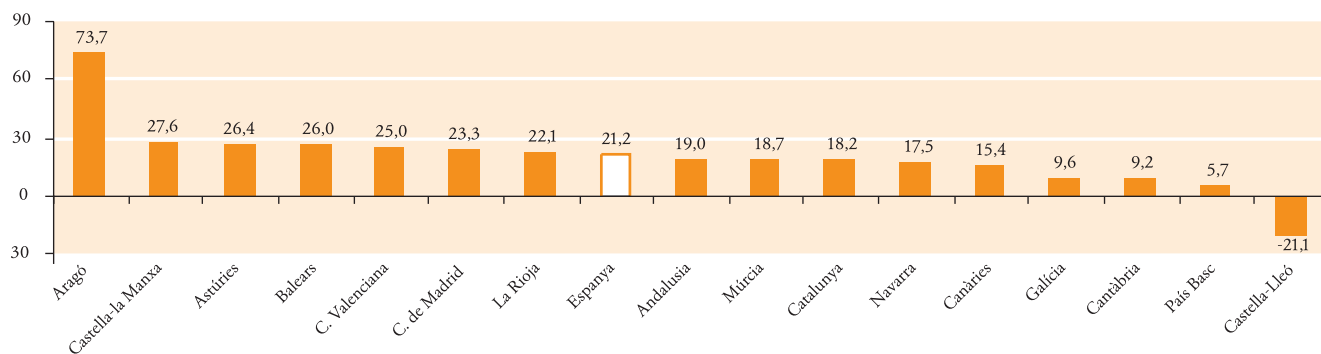
B. Factors demogràfics ²



C. Factors socials i culturals ²



D. Immigració ²



1. Andalusia inclou Ceuta i Melilla. 2. Extremadura queda exclosa, per que per la seva particular estructura demogràfica la contribució d'aquest tipus de factors no és significativa.
 Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

(amb una contribució de la demografia del 38,5% al creixement de les seves llars, per sobre del 35,4% espanyol), les Canàries (amb un important 64,4%), la Comunitat Valenciana (45,0%), la Comunitat de Madrid (41,4%) i Múrcia (52,2%). En canvi, a Catalunya, el País Basc i la Rioja els factors demogràfics tenen menys empenta que a la mitjana espanyola. Per tant, un primer element d'aquest territori més dinàmic és una demografia que encara continua subministrant contingents de noves llars a un ritme prou important, si més no en el gruix de les comunitats més dinàmiques. En segon lloc, les tres comunitats que tenen una influència menor de la demografia, la tenen més elevada en els factors socials i culturals (gràfic 5.3.), ja que són les úniques d'aquest grup més capdavanter on aquells factors socials aporten més llars que la mitjana espanyola: a Catalunya signifiquen el 57,2% de les noves unitats familiars, 77,8% al País Basc i 56,7% a la Rioja. Finalment, en l'àmbit de la immigració, només les Illes Balears (26,0% de contribució a l'augment, davant del 21,2% de mitjana del país), la Comunitat Valenciana (25,0%), la Comunitat de Madrid (23,3%) i la Rioja (22,1%) tenen impactes superiors als del conjunt espanyol.

Conclusions finals

Durant la dècada 1991-2001, el parc d'habitatges espanyol ha mantingut una dinàmica força expansiva (d'un creixement total superior al 20%). Les repercussions que aquest procés ha tingut sobre el model de creixement del país, obliguen a reflexionar sobre els factors que han sostingut l'auge immobiliari, així com sobre la continuïtat de la seva trajectòria actual. Amb l'objectiu d'avançar alguns elements de resposta a aquesta qüestió, la investigació duta a terme ha pres com a marc teòric de referència l'àmplia literatura econòmica que vincula els canvis poblacionals amb la demanda d'habitatges, a mesura que els xocs demogràfics es van traslladant, en el temps, a través de la piràmide demogràfica. Aquest esquema és especialment útil per comprendre la dinàmica d'una part de la demanda immobiliària, la relativa a la d'habitatge principal, atès que la correlació entre creixement d'aquests i del nombre de llars és pràcticament absoluta i, atesa la impossibilitat d'estimar una funció de demanda d'habitatges, aquest estudi s'ha centrat en l'anàlisi d'una part d'aquesta, la dels habitatges principals. Tanmateix, els factors que afecten aquest tipus de demanda no solament són purament demogràfics (variacions del nombre de llars degudes a canvis en el total de població a les diferents cohorts), sinó que també hi intervenen elements econòmics (variacions en la renda, la capacitat d'endeutament, etc.) i altres factors (immigració i canvis dels patrons de comportament socials i culturals). Per això s'ha procedit a efectuar una descomposició d'aquells que permeten explicar el creixement de les llars i, per tant i implícitament, el de la demanda d'habitatges principals. Així, s'han considerat com a elements que impulsen la constitució de noves llars els demogràfics, la immigració i altres de socials i culturals (allargament de l'esperança de vida, retard de la incorporació dels joves al mercat de treball i reducció de la grandària de la llar). L'exercici de desagregació d'aquests factors en la passada dècada 1991-2001 ha servit de base per efectuar una projecció de la trajectòria que seguiran aquests en el període 2001-2011, fet que ha permès analitzar la fortalesa de les bases en què se sustenta la creació de llars com a factor d'impuls de la demanda d'habitatge principal. Com a síntesi final del treball emergeixen quatre grans grups de conclusions, tot i que les que tenen més rellevància de cara al futur del mercat immobiliari són, lògicament, les darreres, relatives a les perspectives en l'horitzó del 2011.

En primer lloc, pel que fa a la dinàmica del mercat immobiliari a Espanya en la dècada 1991-2001, en destaca la notable intensitat amb què ha crescut el parc d'habitatges, que ha anat acompanyada d'un creixement simultani de totes les tipologies d'immobles que, segons ús, donen lloc al resultat final agregat. Tots els components d'aquesta demanda (d'habitatge principal, secundari i buit) han registrat augments superiors als dos dígits. El major increment ha correspost, en termes relatius, als habitatges buits, però en valors absoluts l'aportació més gran ha estat fruit del creixement de les residències principals, que segueix

essent el component més important de l'habitatge total. En l'àmbit territorial, es constata l'existència de dues dinàmiques, que difereixen en la intensitat que ha registrat l'increment de l'estoc d'immobles de cadascuna de les comunitats que la conformen, separades per una franja imaginària que creua la península en diagonal, de sud a nord i d'oest a est. A la part més occidental se situen les regions on la demanda immobiliària ha tingut una dinàmica menys expansiva; a l'oriental, les de major creixement. Aquesta mateixa distribució territorial es repeteix (amb alguna excepció) quan s'ordenen les CC.AA. segons l'increment de residències principals.

En segon terme, com era d'esperar, emergeix una important correlació entre els canvis demogràfics que ha experimentat el país i el creixement del seu mercat immobiliari. Aquest efecte és especialment notable quan es tracta del comportament dels habitatges principals, més que no pas dels secundaris i buits. Cal assenyalar que la immigració i l'edat del sustentador de la llar semblen ser les variables que més impacte generen en l'expansió del nombre d'immobles, especialment dels destinats a residència principal. Aquest patró de comportament sembla reproduir-se tant al nivell estatal com al regional, tot i que amb algunes divergències entre les diferents comunitats autònomes. Tanmateix, la composició del total d'habitatges en funció del pes relatiu que mantenen els seus principals components, tendeix a mantenir-se estable en el conjunt d'Espanya. Més específicament, les primeres residències mostren una participació pràcticament idèntica al llarg de tot el període 1991-2001 (al voltant del 68,5% del total del parc).

En tercer lloc, la creació de noves llars (determinant fonamental de l'impuls que experimenten els habitatges principals) ha estat provocada per factors de diferent naturalesa, demogràfics, d'impuls migratori i socioculturals. En concret, les unitats familiars sorgides en el darrer decenni responen, majoritàriament, a canvis esdevinguts en la piràmide de població espanyola, i en menor mesura, a modificacions en el patró de comportament social i cultural del país. Així, en l'àmbit estrictament demogràfic, la substitució de les cohorts dels nascuts abans de la Guerra Civil i de les nascudes entre 1957 i 1966 explica més del 85% de la modificació atribuïda al factor demogràfic. Al seu torn, la immigració, juntament amb la reducció de la dimensió mitjana de les llars, es consolida com el component no demogràfic de més impacte en la creació de noves llars. En termes regionals, les CC.AA. que presenten creixements més intensos tendeixen a situar-se al sud i llevant de la península, més als dos arxipèlags, la Comunitat de Madrid i, al nord, Navarra. Es tracta de Canàries, les Illes Balears, Andalusia, Múrcia, la Comunitat Valenciana, i la Comunitat de Madrid, i Navarra. Mentre que les que presenten un baix augment en el total de noves famílies abracen el territori més occidental del país, amb Extremadura, Galícia, Astúries i Castella-Lleó, a les quals cal sumar Aragó. Pel que fa als factors que expliquen aquesta diferent dinàmica, Espanya es pot

dividir en dues grans àrees: una de més nord-occidental (amb totes les comunitats situades en aquesta franja del territori, a excepció de Galícia i afegint-hi Múrcia a l'est) i una altra de més oriental, de sud a nord per l'eix mediterrani més la Comunitat de Madrid. A la primera (pràcticament coincident amb la regió de menys expansió relativa del parc d'habitatges), els factors demogràfics són els de més importància. A la segona (on la dinàmica de la demanda immobiliària és més expansiva), l'impuls a la creació de noves llars prové majoritàriament de factors de caire sociocultural i de la immigració. Ambdós grups de regions presenten també una característica important, vinculada a la major presència dels factors socials i culturals, molt més rellevants, amb diferència, a la regió més a l'est del país, mentre que la immigració sembla estar estretament vinculada al major dinamisme econòmic de les diferents CC.AA. (factor d'atracció clau per als nou vinguts), fet que explica la seva major intensitat relativa a mesura que es recorre la península de sud a nord pel llevat, i a la Comunitat de Madrid.

Finalment, la projecció realitzada en l'horitzó 2011 ha permès obtenir alguns fets estilitzats del que, previsiblement, ha de succeir i que orienten sobre l'evolució del mercat de l'habitatge en els propers anys. Els resultats obtinguts permeten concloure, en primer lloc, que el volum de noves llars esperat en l'horitzó del 2011 és pràcticament idèntic a l'assolit en els anys 1991-2001, és a dir, vora 2,3 milions de noves famílies. Això vol dir que, en la hipòtesi de manteniment de la resta de condicions econòmiques que es troben sota la decisió de construir una nova llar, unes 250.000 famílies s'estarien incorporant anualment a la demanda d'habitatge principal, fet que esdevé un terra mínim per sota del qual difícilment el mercat immobiliari hauria de caure. Tanmateix, cal destacar un canvi en el pes relatiu que els diferents factors mantenen sobre el creixement de les llars. La modificació més significativa respecte al període anterior està relacionada amb el desplaçament de la importància dels elements de caire demogràfic pels socials i culturals. Així, en el decenni 2001-2011, les alteracions en la piràmide de la població autòctona espanyola contribuiran a la creació d'un nombre de llars notablement inferior al de l'etapa 1991-2001 (811.000, davant de 1.275.000), fet que provocarà una caiguda del pes relatiu sobre el total força significativa (la demografia passa d'aportar el 55,0% de les noves llars al 35,4%). A més, les diferents cohorts afectaran de manera diversa aquesta trajectòria i, en especial, se'n destaca el fet que comença a diluir-se l'impacte de les generacions de més edat. En concret, tant l'efecte negatiu de la poc nodrida cohort dels nascuts durant la Guerra Civil com la positiva i molt rellevant aportació dels nascuts abans de la guerra començaran a disminuir. A l'altre extrem de la piràmide, s'intensificarà l'impacte negatiu de les noves generacions. De tota manera, el grup d'edat mitjà en termes cronològics (el dels caps de família nascuts entre 1957 i 1966) esdevindrà el de major contribució a la creació de noves llars.

Al seu torn, pel que fa a la immigració i als factors socials i culturals, cal recordar que els resultats obtinguts estan condicionats pels supòsits adoptats. En especial, que tant les projeccions sobre la incorporació d'immigrants com les referides a la grandària mitjana de la llar i el retard en l'emancipació dels joves s'han efectuat suposant el manteniment del mateix ritme d'increment que l'experimentat la dècada anterior. En conseqüència, hi ha elements que poden modificar els resultats estimats. Tanmateix, s'espera que aquestes alteracions, afectant com afecten els patrons de comportament de la societat i la cultura espanyola, siguin relativament lentes, cosa que confereix un major grau de confiança a les estimacions realitzades. Tot i això, i amb aquests supòsits restrictius, tant la resta dels factors socials i culturals com la immigració haurien d'incrementar la seva importància relativa, en especial els primers. D'una banda, la immigració augmentarà moderadament la seva contribució a la creació de noves llars (des del 20,7% de la dècada 1991-2001 fins al 21,2% del període 2001-2011), afegint unes 484.000 noves llars. De l'altra, els elements de caràcter sociocultural faran una aportació superior al 43% (de més de 994.000 famílies en un total de quasi 2,3 milions). Dins d'aquests, el més rellevant serà la reducció de la ràtio persones/família, que explicarà pràcticament la totalitat del canvi positiu experimentat pel nombre de llars sorgides per aquest tipus de motius, amb una contribució de 890.000 llars. Del seu costat, el retard en l'emancipació dels joves i l'envelliment de la població provocaran efectes de signe oposat que, en termes agregats, generaran un efecte pràcticament nul.

D'aquests canvis en l'horitzó 2011, dos aspectes mereixen, per la seva importància en la creació de noves llars i pels factors que en poden modificar l'expansió, una reflexió addicional: la immigració i la reducció de la grandària de la llar. El que els resultats de la simulació mostren és que, en absència de canvis en els patrons culturals i socials (en particular, en la reducció de la grandària de la llar) i immigratoris, el nombre de noves llars a Espanya es reduiria dràsticament. De fet, ja en la dècada del 1991 al 2001 la suma combinada dels elements immigratoris i de reducció de la grandària de la família aportaren, conjuntament, més d'1,1 milions de noves llars, davant dels gairebé 1,3 milions, aproximadament, procedents dels factors purament demogràfics. Per tant, l'emergència d'aquests elements com a poderoses forces que estan alterant els factors determinants de la creació de noves llars, ja començava a fer-se palès en els anys noranta. La projecció en l'horitzó del 2011 no fa més que confirmar aquesta visió d'una demografia esgotada i que, per tant, comença a manifestar símptomes de menor impuls, de manera que en els anys 2001-2011 els factors demogràfics només generaran aquelles 811 mil noves llars, davant de les quasi 1,3 milions de la dècada anterior. En canvi, la suma de la immigració i la reducció en la grandària passaran a aportar vora 1,4 milions de noves llars, substituint la demografia com a principal força d'impuls. Aquesta

darrera conclusió té, com a resultat, alguns corol·laris importants. En primer lloc, la notable dependència de la demanda d'habitatges per a ús principal de la continuació dels fluxos immigratoris a Espanya. El que ha succeït en els darrers anys ha estat, certament, excepcional, tant per la intensitat de les entrades com per la manca d'indicadors previs que fessin pensar en aquesta notable incorporació de població. La hipòtesi utilitzada en la simulació fins l'any 2011 és continuïsta, però si es modifiqués el mercat de treball espanyol i, per tant, es dificultés l'entrada de nous contingents migratoris, es donaria una disminució no gens negligible en la demanda d'habitatge principal. En segon terme, el gran element impulsor de la constitució de noves llars en l'horitzó 2011 ha de ser la reducció de la grandària de la llar. Aquesta, al seu torn, està directament vinculada a la bonança econòmica, que permet afrontar despeses unitàries més elevades en la constitució d'una família. Tanmateix, un canvi de sentit en el mercat de treball espanyol podria alterar, força radicalment, aquesta tendència. En síntesi, la pintura que emergeix de l'horitzó 2011 és que, a mesura que els factors purament demogràfics perden importància, els elements vinculats indirectament a les condicions econòmiques van prenent el relleu en la constitució de noves llars i, per tant, en la demanda d'habitatge principal. I no cal oblidar que, en termes absoluts, aquesta demanda és la més important, si més no en els anys 1991-2001. Probablement, més que mai, el mercat immobiliari espanyol depèn críticament del manteniment de les excepcionals circumstàncies econòmiques que han presidit el creixement de l'economia espanyola d'ençà el 1995.

En síntesi, com sovint succeeix en l'anàlisi de la realitat econòmica i social, les idees preconcebudes tendeixen a ser parcialment errònies. L'actual dècada difícilment veurà un augment del total de llars de vora 300.000 l'any. I això tenint en consideració l'aportació, estimada en una cinquena part, del contingent immigratori. Aquesta és, en la millor de les hipòtesis, la xifra màxima que, des de l'àmbit de la societat espanyola, es pot demanar de nous habitatges principals. Certament, també es donen uns altres factors, com la demanda estrangera, però difícilment permeten explicar els molt elevats ritmes de creixement de l'oferta immobiliària dels primers anys de l'actual dècada. El mercat immobiliari té garantit un creixement prou sòlid els propers anys, molt més intens que el d'altres economies europees, com, per exemple, Alemanya. Però aquesta capacitat de les famílies del país d'augmentar el seu nombre té uns límits molt clars, que se situen clarament per sota de l'actual expansió.

Annex metodològic

La investigació desenvolupada s'ha centrat en l'anàlisi de la demanda d'habitatge principal de les llars a Espanya, tant del que ha passat el període 1991-2001 com del que, atenent els factors demogràfics i resta de comportaments socials, podria esperar-se en l'horitzó del 2011. Per tal de dur a terme una aproximació a aquesta, s'ha analitzat el seu vincle amb la trajectòria seguida per les llars. Més específicament, s'ha destriat, en primer lloc, l'efecte generat per la substitució de cohorts al llarg del temps (incorporant així l'impacte derivat del moment del cicle vital en què es troben els demandants), identificant les variacions esdevingudes per motius estrictament demogràfics. Al seu torn, s'ha destriat l'efecte de factors vinculats a modificacions en el patró de comportament social i cultural de les famílies. En concret, la manera com han afectat la creació de noves llars les següents variables: l'emigració de població nativa i l'allargament de l'esperança de vida; el retard en l'emancipació dels més joves, i, finalment, la disminució en la dimensió de

la grandària mitjana de les famílies. La metodologia que a continuació es comenta es refereix a dos aspectes diferents del treball efectuat: d'un costat, la utilitzada per estimar els elements determinants del canvi en el total de llars, per a Espanya i cadascuna de les CC.AA., entre el 1991 i el 2001. De l'altre, la que ha servit de base per a la projecció en la generació de noves llars entre el 2001 i el 2011.

El procediment usat per destriar l'impacte dels factors demogràfics o de la resta d'elements de caràcter sociocultural sobre la conformació final de noves llars, ha consistit a aplicar consecutives clàusules *caeteris paribus* a les variables triades. En concret, s'ha identificat l'efecte específic generat per un factor, mantenint constant en el temps el valor de la resta, i s'ha suposat que *el residu* no explicat per aquest és degut a l'impacte de les variables mantingudes constants. I aquest procediment s'ha aplicat, consecutivament, variable rere variable. El quadre adjunt resumeix els passos que s'han seguit.

Quadre 1. Procediment d'aïllament dels diferents factors que afecten la creació de llars a Espanya i a les CC.AA. 1991-2001

Primer. Separació de les llars d'immigrants

Segon. Determinació de la població nascuda a Espanya a explicar

1. Població del cens del 1991
2. Estimació de les taxes de mortalitat i emigració per cohorts del període 1981-1991
3. Població del cens del 2001
4. Projecció de la població del 1991 al 2001, desplaçant les cohorts d'edat del 1991
- 2*4=5. Població estimada l'any 2001
- 3-5=6. Població explicada pels canvis en l'esperança de vida i en el saldo migratori dels nascuts a Espanya

Tercer. Variació de les llars dels nascuts a Espanya deguda al desplaçament de cohorts

7. Índex de formació de llars l'any 1991 (població/llars per cada cohort d'edat del sustentador principal)
- 5*7=8. Variació estimada en les llars com a resultat del pur desplaçament de la població (mantenint constants les taxes de mortalitat, emancipació dels joves i grandària de llar)

Quart. Variació de les llars dels nascuts a Espanya deguda a canvis en l'esperança de vida i en l'emigració

- 6*7=9. Variació estimada en les llars pel canvi a l'esperança de vida i saldo migratori dels nascuts a Espanya

Cinquè. Variació de les llars dels nascuts a Espanya per reducció de grandària de la llar i retard en l'emancipació dels joves

10. Llars efectives el 2001
- 8+9=11. Variació estimada de les llars
- 11-10=12. Variació de les llars deguda a reducció en la grandària (sustentadors principals més grans de 45 anys) o retard de l'emancipació dels joves (sustentador principal de fins a 45 anys)

A continuació es comenta breument el procediment seqüencial següent:

1. El punt de partida de l'estimació de l'impacte d'aquest conjunt de factors ha estat la separació del *factor immigració*. Aquest no depèn ni de causes demogràfiques espanyoles (si més no, de forma directa), ni tampoc està relacionat amb la resta de factors de comportament analitzats. D'aquesta manera, s'han apartat del canvi 1991-2001 en el total de llars les procedents de l'onada immigratòria, cosa que deixava, aproximadament, el 80% de l'increment per explicar. A aquest efecte, la informació disponible dels censos de població d'Espanya del 1991 i el 2001 no permet saber el total de llars presidides per un nascut a Espanya o per una persona nascuda a l'estranger. Per tant, el primer element a discernir era el del nombre de llars dirigides per persones no nascudes a Espanya per cohorts d'edat, cosa que havia de permetre obtenir, per diferència, les famílies on el sustentador principal era nascut al país. Els censos han proporcionat la informació referida al nombre d'habitants d'origen autòcton o estranger en els anys extrems del període analitzat i el total de llars de cada tipus, sense la desagregació per cohorts d'edat. A aquesta població s'hi ha aplicat un factor de dimensió mitjana de les llars en què el sustentador principal és nascut en un altre país (dada proporcionada per l'EPA)³⁴, cosa que ha permès obtenir el nombre de famílies encapçalades per un immigrant i per cada cohort d'edat. Restant aquestes llars dirigides per immigrants del total de famílies residents a Espanya els anys 1991 i 2001 per cada cohort d'edat, s'ha obtingut el nombre de llars on el cap és un natiu per cohort d'edat.

2. A continuació, s'ha estimat, en primer lloc, l'impacte que els factors purament demogràfics provoquen

sobre la variació de llars conformades per autòctons. Per tal d'obtenir aquest efecte, els diferents individus de l'any 1991 s'han agrupat segons la cohort d'edat a la qual pertanyien en aquesta data (vegeu quadre A.1. de l'annex). A més, s'ha estimat un *índex de mortalitat (i saldo migratori)* d'aquesta població, prenent el cens del 1981, projectant-lo al 1991 i comparant les cohorts resultants amb les que, en cas de no haver-hi ni mortalitat ni emigració, haurien de resultar (quadre A.2.). Addicionalment, es disposa de la població, per cohorts d'edat, l'any 2001 (quadre A.3.). Posteriorment, els col·lectius generacionals que han resultat l'any 1991 s'han projectat des del 1991 al 2001 (desplaçant les cohorts d'edat del primer any fins al darrer). I a aquesta població *projectada a l'any 2001* (quadre A.4.) se li ha aplicat l'*índex de mortalitat* definit anteriorment per a cada cohort d'edat i així s'ha obtingut la *població estimada per al 2001* (quadre A.5.) *en la hipòtesi que no hi hagués hagut modificacions en les taxes de mortalitat (o emigració) per cohorts d'edat*. I, per diferència, apareix la *població que resulta de l'allargament de l'esperança de vida (o modificacions en el saldo migratori dels nascuts a Espanya)* (vegeu quadre A.6.).

3. En tercer lloc, a partir de la població del cens del 1991 s'estima un *índex de formació de llars* (com a quocient entre la població de cada cohort i les llars, segons l'edat del sustentador principal, de cada cohort) (quadre A.7.). Aquest índex s'aplica a la població estimada el 2001 (pas 5è de l'apartat anterior i quadre A.5.) per obtenir les *llars estimades el 2001*, mantenint constants tant l'esperança de vida (com l'emigració), la grandària de la llar i les modificacions en l'edat d'emancipació dels joves, que és el que s'ha anomenat *canvis en les llars deguts a modificacions estrictament demogràfiques* (quadre A.8.).

³⁴ Les dades de l'EPA fan referència al segon trimestre de cada any.

4. En quart terme, s'aplica el mateix *índex de formació de llars a la població a explicar*, obtinguda anteriorment en el punt segon (quadre A.6.), que constitueixen la *variació de les llars com a resultat de l'augment de l'esperança de vida (o variacions en el saldo migratori dels nascuts a Espanya)* (quadre A.9.)

5. En cinquè lloc, atès que la informació disponible del cens del 2001 no distingeix entre les cohorts dels nascuts a Espanya i fora d'Espanya, s'han estimat les llars dels nascuts a Espanya restant del total de llars per cohorts del cens les estimades de la immigració (quadre A.10.)

6. En sisè lloc, la suma de les llars obtingudes com a resultat del factor demogràfic i de la modificació de l'esperança de vida i el saldo migratori dels nascuts a Espanya són les *llars estimades* (quadre A.11.) i, per diferència amb les *llars efectives* (quadre A.10.), constitueixen les *llars que apareixen per modificacions en la grandària de la llar i alteracions en l'edat d'emancipació dels joves*. Atès que aquests dos fenòmens no podien ser destriats, s'ha agafat la convenció, avalada pel signe de les variacions, de que la propensió a formar llars d'aquestes grandàries (més elevada a partir de 45 anys i menor per sota d'aquesta edat) reflecteix alteracions degudes a la reducció de la grandària de la llar i augment en l'edat d'emancipació dels joves.

Finalment, els passos seguits en l'exercici de projecció que s'ha dut a terme per estimar el creixement de llars l'any 2011, basats en la informació censal disponible per al 2001, poden resumir-se de la següent manera. En primer lloc, en l'àmbit dels factors demogràfics, el procediment utilitzat per a la projecció és una continuació de l'emprat en el període anterior. És a dir, a partir de les projeccions de població de l'INE en l'horitzó 2011,³⁵ s'ha considerat que la *taxa de llars per cohorts d'edat del sustentador principal*

es manté constant i s'aplica als volums poblacionals per cada cohort de la projecció del 2011. En segon terme, l'impacte dels factors socials i culturals s'ha estimat a partir de considerar que els elements afectats (grandària de la llar, allargament de l'esperança de vida i de l'edat d'emancipació dels joves) continuen accentuant la tendència de la dècada anterior i es projecten vers el 2011 al mateix ritme de canvi del període 1991-2001. En conseqüència, la part més important de l'estimació afecta l'evolució de les llars autòctones, així com l'impacte que els factors de naturalesa demogràfica i sociocultural provoquen sobre aquestes. En aquest sentit, una part molt rellevant de l'exercici es concentra a desplaçar deu anys cadascuna de les cohorts analitzades en el capítol anterior. Més específicament, replicant el moviment d'una onada cap al 2011, les generacions actuals haurien d'envellir una dècada. L'estimació és relativament senzilla, ja que implica aplicar aquest envelliment a cada grup d'edat, incloent-hi aquella cohort que el 2001 tenia entre 5 i 15 anys. Finalment, pel que fa a l'eventual aportació dels immigrants, el supòsit adoptat és el de manteniment de l'augment *absolut* en el nombre de llars generades pels immigrants en els anys 1991-2001. Aquesta hipòtesi es fonamenta en el fet que, en la passada dècada, el ritme d'entrada de la immigració va ser molt diferent entre els primers anys i la segona part, en especial entre el 1999 i el 2001. Tot i que el ritme de creixement de la immigració els exercicis que van del 2002 al 2004 ha estat prou intens, les actuals tendències del mercat de treball espanyol no sembla que puguin mantenir la progressió dels darrers exercicis, i per tant la mitjana dels anys 1991-2001 se situa a cavall d'una hipòtesi conservadora de baix creixement de la immigració i d'una de molt expansiva, similar a la dels darrers anys.

³⁵ La projecció de població en l'horitzó del 2011 publicada per l'INE a l'altura del 2004, s'efectua amb les dades poblacionals del 1991. Ateses les diferències de la projecció de població el 2003 entre la sèrie sobre la base del cens del 1991 i la de base del cens del 2001, tot indica que l'estimació de noves llars per efecte demogràfic d'aquest estudi hauria de ser revisada a l'alça, en cas de confirmar-se que l'impacte de l'elevació poblacional del 2001 es traslladi fins al 2011.

Annex metodològic

Quadre A.1. Població nascuda a Espanya segons edat per CC.AA. 1991

Valors absoluts

	De 0 a 4	De 5 a 14	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total
Andalusia ¹	450.337	1.147.647	1.256.539	1.088.453	795.254	689.838	692.219	477.889	253.418	59.383	6.910.977
Aragó	50.476	141.123	175.713	170.144	146.413	129.249	152.688	122.321	69.387	18.997	1.176.511
Astúries	40.686	134.995	158.013	156.595	145.913	116.499	141.292	107.919	56.508	15.759	1.074.179
Balears	39.276	95.639	110.998	104.911	93.088	71.807	70.943	50.599	33.426	7.379	678.066
Canàries	88.467	231.854	284.688	242.718	176.169	142.533	132.528	77.196	42.654	12.090	1.430.898
Cantàbria	22.928	72.174	82.658	80.543	70.301	51.936	60.440	46.367	25.335	7.224	519.905
Castella-Lleó	105.952	314.681	388.397	371.449	296.139	265.178	321.182	253.961	154.714	39.854	2.511.506
Castella-la Manxa	94.819	230.891	262.409	246.744	178.148	161.459	201.188	160.284	90.059	23.951	1.649.951
Catalunya	273.121	784.048	989.181	882.843	795.691	676.856	677.944	500.482	274.061	73.274	5.927.501
C. Valenciana	200.914	557.033	635.668	575.824	474.056	406.735	408.205	289.108	158.487	39.633	3.745.663
Extremadura	64.648	151.942	172.163	159.215	113.913	103.367	126.795	93.734	51.870	15.747	1.053.393
Galícia	117.620	366.002	414.898	363.384	324.406	302.458	322.852	248.285	149.354	41.955	2.651.214
C. de Madrid	242.940	679.804	852.273	754.749	648.732	554.721	507.752	338.365	195.338	42.000	4.816.673
Múrcia	66.703	168.167	188.025	155.817	117.720	102.823	108.216	75.015	39.079	8.726	1.030.290
Navarra	22.986	64.152	83.299	79.360	68.078	56.245	57.151	45.866	27.139	6.035	510.312
País Basc	84.310	267.598	357.440	331.681	285.587	243.132	243.879	158.953	85.915	19.765	2.078.259
La Rioja	11.786	33.461	39.359	40.061	33.560	28.169	31.640	25.210	14.699	3.048	260.993
Total Espanya	1.977.967	5.441.209	6.451.721	5.804.491	4.763.169	4.103.004	4.256.912	3.071.555	1.721.443	434.819	38.026.291

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A.2. Estimació de l'índex de mortalitat i el saldo de migració dels nadius. 1991

Índex en percentatge

	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 i més
Andalusia ¹	2,3	-4,1	-0,9	3,1	12,0	50,7
Aragó	3,8	0,3	1,3	3,9	6,1	52,4
Astúries	3,6	0,7	1,4	5,4	11,9	46,9
Balears	-7,6	-0,2	6,3	11,1	18,5	52,4
Canàries	0,9	1,7	4,2	6,3	12,0	52,3
Cantàbria	6,5	0,4	1,9	4,6	7,6	47,7
Castella-Lleó	10,3	0,5	-1,6	1,6	7,2	47,1
Castella-la Manxa	8,4	-0,8	-2,0	0,5	5,0	51,2
Catalunya	1,9	3,4	4,7	7,5	14,6	48,4
C. Valenciana	1,5	1,4	2,7	5,1	16,9	47,8
Extremadura	9,2	-3,3	-5,1	0,2	6,5	49,8
Galícia	8,3	3,8	3,9	3,8	9,3	45,7
C. de Madrid	-0,5	2,5	4,6	9,2	19,5	45,4
Múrcia	3,3	-1,5	2,6	6,3	17,6	47,5
Navarra	2,3	1,6	2,4	5,0	7,2	50,4
País Basc	6,4	4,6	5,4	8,8	16,3	45,6
La Rioja	0,5	3,3	2,4	5,6	13,5	45,5
Total Espanya	3,5	1,0	2,3	5,3	12,8	48,4

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A.3. Població nascuda a Espanya segons edat per CC.AA. 2001

Nombre de persones

	De 0 a 4	De 5 a 14	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total
Andalusia ¹	405.141	879.791	1.127.712	1.193.086	1.090.167	803.115	658.216	626.976	337.414	88.416	7.210.034
Aragó	47.791	98.400	139.073	170.569	172.015	149.211	123.138	137.022	91.077	28.013	1.156.308
Astúries	32.590	74.687	131.235	152.294	152.011	148.719	111.139	125.972	79.478	24.588	1.032.714
Balears	42.596	81.875	105.038	130.450	115.762	93.972	70.001	63.073	39.205	13.410	755.382
Canàries	85.474	180.006	236.500	283.052	242.748	189.600	143.784	119.585	56.281	16.379	1.553.409
Cantàbria	20.119	43.569	72.472	80.221	80.810	72.684	49.847	55.229	33.973	11.271	520.196
Castella-Lleó	88.101	202.790	301.820	341.293	354.622	301.402	253.173	292.373	192.600	65.337	2.393.512
Castella-la Manxa	85.380	192.788	231.557	253.670	256.735	184.537	160.197	189.041	120.569	36.241	1.710.716
Catalunya	293.693	544.882	774.332	981.716	891.533	766.999	628.765	600.572	360.072	111.970	5.954.534
C. Valenciana	195.351	396.643	548.255	607.651	582.218	484.140	406.574	372.584	222.425	60.658	3.876.502
Extremadura	50.312	119.556	146.057	155.030	159.699	113.435	97.323	113.934	66.534	18.483	1.040.362
Galícia	92.840	219.390	342.456	381.626	359.484	333.985	296.988	305.847	184.536	64.613	2.581.766
C. de Madrid	259.485	462.269	699.484	858.099	749.956	645.663	508.330	441.787	249.351	79.059	4.953.484
Múrcia	68.234	132.624	168.330	187.862	167.161	122.717	100.132	97.565	55.798	14.176	1.114.600
Navarra	24.878	47.645	64.448	81.943	82.910	69.837	55.000	52.822	35.192	11.352	526.027
País Basc	82.889	159.282	255.872	332.262	328.608	284.464	223.479	212.603	118.381	35.717	2.033.557
La Rioja	11.420	23.153	33.832	39.935	39.206	33.755	27.578	28.927	18.796	5.466	262.067
Total Espanya	1.886.295	3.859.349	5.378.474	6.230.760	5.825.647	4.798.236	3.913.663	3.835.913	2.261.682	685.151	38.675.169

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A.4. Projectió de la població de 15 i més anys del 1991 per cohorts d'edat al 2001

Nombre de persones

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total
Andalusia ¹	1.147.647	1.256.539	1.088.453	795.254	689.838	692.219	477.889	312.801	6.460.640
Aragó	141.123	175.713	170.144	146.413	129.249	152.688	122.321	88.384	1.126.035
Astúries	134.995	158.013	156.595	145.913	116.499	141.292	107.919	72.268	1.033.492
Balears	95.639	110.998	104.911	93.088	71.807	70.943	50.599	40.805	638.790
Canàries	231.854	284.688	242.718	176.169	142.533	132.528	77.196	54.744	1.342.431
Cantàbria	72.174	82.658	80.543	70.301	51.936	60.440	46.367	32.559	496.977
Castella-Lleó	314.681	388.397	371.449	296.139	265.178	321.182	253.961	194.567	2.405.554
Castella-la Manxa	230.891	262.409	246.744	178.148	161.459	201.188	160.284	114.010	1.555.132
Catalunya	784.048	989.181	882.843	795.691	676.856	677.944	500.482	347.334	5.654.380
C. Valenciana	557.033	635.668	575.824	474.056	406.735	408.205	289.108	198.120	3.544.749
Extremadura	151.942	172.163	159.215	113.913	103.367	126.795	93.734	67.617	988.745
Galícia	366.002	414.898	363.384	324.406	302.458	322.852	248.285	191.309	2.533.594
C. de Madrid	679.804	852.273	754.749	648.732	554.721	507.752	338.365	237.338	4.573.733
Múrcia	168.167	188.025	155.817	117.720	102.823	108.216	75.015	47.805	963.587
Navarra	64.152	83.299	79.360	68.078	56.245	57.151	45.866	33.174	487.326
País Basc	267.598	357.440	331.681	285.587	243.132	243.879	158.953	105.680	1.993.949
La Rioja	33.461	39.359	40.061	33.560	28.169	31.640	25.210	17.747	249.207
Total Espanya	5.441.209	6.451.721	5.804.491	4.763.169	4.103.004	4.256.912	3.071.555	2.156.263	36.048.324

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Annex metodològic

Quadre A.5. Població esperada. 2001

Nombre de persones

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total de 15 i més
Andalusia ¹	1.131.752	1.227.516	1.132.781	802.588	668.576	608.856	308.992	76.562	5.957.623
Aragó	138.349	169.030	169.701	144.452	124.248	143.437	72.105	24.745	986.066
Astúries	134.588	152.371	155.538	143.828	110.250	124.515	72.583	21.849	915.522
Balears	98.383	119.463	105.082	87.209	63.840	57.813	29.864	10.374	572.027
Canàries	242.908	282.220	238.603	168.697	133.550	116.649	44.336	16.363	1.243.327
Cantàbria	72.876	77.300	80.230	68.945	49.544	55.832	32.409	9.039	446.175
Castella-Lleó	313.836	348.569	369.726	300.819	260.998	298.098	169.637	56.845	2.118.529
Castella-la Manxa	231.515	240.378	248.600	181.681	160.657	191.194	96.107	32.668	1.382.800
Catalunya	785.929	970.086	853.138	758.022	625.961	578.761	314.440	107.386	4.993.723
C. Valenciana	560.686	626.054	567.982	461.026	385.918	339.223	195.930	53.934	3.190.753
Extremadura	152.585	156.265	164.519	119.756	103.114	118.581	60.094	19.821	894.736
Galícia	369.656	380.652	349.705	311.706	290.847	292.771	162.645	64.421	2.222.403
C. de Madrid	674.756	856.812	735.569	619.070	503.620	408.911	238.654	63.212	4.100.603
Múrcia	160.706	181.751	158.181	114.648	96.371	89.160	55.607	10.904	867.328
Navarra	65.410	81.423	78.076	66.428	53.450	53.017	28.859	8.445	435.109
País Basc	260.435	334.701	316.408	270.074	221.784	204.092	108.107	30.780	1.746.382
La Rioja	32.476	39.148	38.736	32.756	26.587	27.362	17.860	4.582	219.507
Total Espanya	5.426.846	6.243.739	5.762.576	4.651.706	3.879.314	3.708.271	2.008.229	611.932	32.292.613

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A.6. Variació de la població 1991-2001 explicada per canvis en l'esperança de vida i el saldo migratori. 2001

Nombre de persones

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total de 15 i més
Andalusia ¹	-4.040	-34.430	-42.614	527	-10.360	18.120	28.422	11.854	-32.521
Aragó	724	1.540	2.314	4.759	-1.110	-6.415	18.972	3.267	24.052
Astúries	-3.353	-76	-3.527	4.891	889	1.457	6.895	2.739	9.915
Balears	6.655	10.987	10.681	6.763	6.161	5.261	9.340	3.036	58.884
Canàries	-6.408	832	4.145	20.902	10.234	2.936	11.945	16	44.602
Cantàbria	-404	2.921	580	3.738	304	-603	1.564	2.232	10.333
Castella-Lleó	-12.016	-7.276	-15.104	583	-7.825	-5.725	22.964	8.492	-15.907
Castella-la Manxa	42	13.292	8.135	2.856	-460	-2.153	24.463	3.573	49.748
Catalunya	-11.597	11.630	38.396	8.978	2.803	21.811	45.632	4.584	122.236
C. Valenciana	-12.431	-18.402	14.236	23.114	20.656	33.361	26.495	6.725	93.755
Extremadura	-6.528	-1.236	-4.820	-6.321	-5.791	-4.647	6.440	-1.338	-24.241
Galícia	-27.199	974	9.779	22.279	6.141	13.076	21.892	192	47.133
C. de Madrid	24.728	1.287	14.387	26.594	4.710	32.876	10.697	15.847	131.127
Múrcia	7.625	6.110	8.980	8.069	3.761	8.405	191	3.272	46.413
Navarra	-962	520	4.833	3.409	1.550	-194	6.332	2.908	18.395
País Basc	-4.564	-2.439	12.200	14.389	1.695	8.511	10.275	4.937	45.005
La Rioja	1.356	787	470	999	990	1.565	936	884	7.986
Total Espanya	-48.372	-12.979	63.071	146.530	34.348	127.643	253.454	73.219	636.914

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A.7. Index de formació de llars. 1991

En percentatge

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total de 15 i més
Andalusia ¹	3,6	30,8	48,0	51,1	56,5	61,5	57,2	43,3	37,1
Aragó	2,9	29,8	46,5	49,6	53,4	58,6	55,1	38,8	39,3
Astúries	2,1	25,9	42,5	49,3	54,7	59,5	58,4	43,4	38,4
Balears	5,7	35,5	50,1	52,2	55,5	61,3	60,4	50,2	40,9
Canàries	3,9	27,4	46,1	52,6	55,9	64,6	63,7	44,5	35,1
Cantàbria	2,1	24,5	42,5	49,1	53,8	60,1	61,3	45,9	36,7
Castella-Lleó	1,9	24,8	45,3	48,9	53,5	59,1	59,6	51,4	38,2
Castella-la Manxa	2,8	31,4	46,8	49,3	53,9	58,2	58,6	43,0	38,7
Catalunya	3,9	31,7	47,4	51,5	54,9	59,6	55,3	36,6	38,9
C. Valenciana	3,5	33,4	49,1	52,1	56,3	63,5	59,8	41,4	39,6
Extremadura	3,6	31,4	45,8	49,3	54,2	59,5	62,7	43,4	38,6
Galícia	3,1	22,3	38,3	46,5	53,6	57,6	55,0	41,4	35,7
C. de Madrid	2,7	28,4	48,3	52,5	56,8	61,6	56,0	46,9	37,7
Múrcia	3,2	32,1	47,5	51,0	55,2	60,0	57,5	50,4	37,2
Navarra	2,3	24,5	44,6	49,1	52,5	57,3	53,3	49,1	36,2
País Basc	1,7	24,6	45,9	50,0	55,6	58,6	53,3	44,1	36,1
La Rioja	3,1	30,9	46,6	50,6	54,1	57,8	55,1	46,5	39,3
Total Espanya	3,2	29,3	46,6	50,7	55,2	60,2	57,2	43,2	37,8

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A.8. Llars del 2001 estimades segons la població i característiques del 1991

Nombre de llars, segons cohorts d'edat del sustentador principal

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total de 15 i més
Andalusia ¹	40.850	377.966	543.785	409.927	377.892	374.186	176.626	33.116	2.334.348
Aragó	3.950	50.297	78.884	71.682	66.409	84.061	39.706	9.606	404.595
Astúries	2.824	39.483	66.069	70.949	60.321	74.044	42.407	9.476	365.573
Balears	5.570	42.468	52.631	45.530	35.399	35.424	18.045	5.211	240.277
Canàries	9.513	77.335	109.889	88.689	74.623	75.413	28.236	7.288	470.986
Cantàbria	1.506	18.948	34.095	33.838	26.660	33.563	19.875	4.145	172.630
Castella-Lleó	5.864	86.374	167.557	147.217	139.579	176.280	101.042	29.213	853.125
Castella-la Manxa	6.568	75.392	116.265	89.550	86.635	111.262	56.327	14.037	556.036
Catalunya	30.263	307.574	404.702	390.708	343.359	344.896	173.947	39.278	2.034.726
C. Valenciana	19.730	209.139	278.773	240.294	217.300	215.472	117.188	22.314	1.320.209
Extremadura	5.462	49.080	75.309	59.098	55.871	70.499	37.660	8.605	361.584
Galícia	11.577	84.942	134.019	144.827	155.774	168.594	89.399	26.650	815.782
C. de Madrid	18.045	243.523	355.449	325.019	285.850	251.700	133.668	29.626	1.642.879
Múrcia	5.091	58.264	75.123	58.427	53.182	53.491	31.958	5.499	341.036
Navarra	1.478	19.958	34.834	32.587	28.083	30.357	15.368	4.146	166.810
País Basc	4.416	82.405	145.187	135.116	123.341	119.646	57.622	13.559	681.293
La Rioja	999	12.108	18.053	16.567	14.372	15.824	9.848	2.131	89.902
Total Espanya	173.706	1.835.255	2.690.622	2.360.026	2.144.650	2.234.712	1.148.921	263.900	12.851.791

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Annex metodològic

Quadre A.9. Llars estimades degudes als canvis en el saldo migratori i l'esperança de vida ².1991-2001

Nombre de llars, segons edat del cap de família

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total de 15 i més
Andalusia ¹	-146	-10.601	-20.457	269	-5.856	11.136	16.246	5.127	-4.281
Aragó	n.s.	458	1.076	2.362	-593	-3.759	10.448	1.268	11.280
Astúries	-70	n.s.	-1.498	2.413	487	866	4.029	1.188	7.394
Balears	377	3.906	5.350	3.531	3.416	3.223	5.644	1.525	26.971
Canàries	-251	228	1.909	10.989	5.718	1.898	7.607	n.s.	28.106
Cantàbria	n.s.	716	246	1.835	164	-362	959	1.024	4.573
Castella-Lleó	-225	-1.803	-6.845	285	-4.185	-3.385	13.678	4.364	1.885
Castella-la Manxa	n.s.	4.169	3.805	1.408	-248	-1.253	14.337	1.535	23.754
Catalunya	-447	3.687	18.214	4.627	1.538	12.998	25.244	1.677	67.537
C. Valenciana	-437	-6.147	6.987	12.047	11.631	21.191	15.847	2.782	63.901
Extremadura	-234	-388	-2.206	-3.119	-3.138	-2.763	4.036	-581	-8.393
Galícia	-852	217	3.748	10.352	3.289	7.530	12.033	79	36.396
C. de Madrid	661	366	6.952	13.962	2.674	20.237	5.991	7.427	58.270
Múrcia	242	1.959	4.265	4.112	2.075	5.043	110	1.650	19.455
Navarra	n.s.	127	2.156	1.672	814	-111	3.372	1.428	9.437
País Basc	-77	-601	5.598	7.199	943	4.990	5.476	2.175	25.703
La Rioja	n.s.	243	219	505	535	905	516	411	3.376
Total Espanya	-1.425	-3.483	29.518	74.449	19.264	78.382	145.572	33.086	375.363

1. Inclou Ceuta i Melilla. 2. n.s.: no significatiu.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A.10. Llars efectives de sustentadors principals nascuts a Espanya. 2001

Nombre de llars, segons edat del sustentador principal

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total de 15 i més
Andalusia ¹	20.309	300.155	520.543	441.901	388.511	413.626	218.029	39.336	2.342.410
Aragó	2.066	48.751	79.966	74.565	69.223	83.935	57.512	9.685	425.702
Astúries	2.400	24.188	66.727	75.508	62.753	79.191	56.343	10.967	378.079
Balears	2.942	40.657	55.415	50.517	41.772	42.031	25.409	7.704	266.447
Canàries	6.214	74.814	117.479	102.542	82.097	78.945	36.871	6.907	505.869
Cantàbria	1.042	15.453	35.207	34.583	28.846	35.694	22.518	5.346	178.690
Castella-Lleó	3.490	79.086	162.196	155.221	139.812	183.442	118.528	25.978	867.753
Castella-la Manxa	3.886	76.831	125.155	99.433	87.493	112.043	74.237	14.034	593.111
Catalunya	16.783	267.095	428.510	417.614	374.038	394.542	231.327	52.921	2.182.831
C. Valenciana	14.022	186.942	289.630	265.637	223.801	235.134	135.585	30.960	1.381.711
Extremadura	927	48.101	74.768	61.335	53.555	72.098	41.391	8.456	360.632
Galícia	5.401	82.903	142.062	162.463	155.951	185.362	108.797	27.785	870.723
C. de Madrid	10.411	191.899	343.959	352.655	300.963	302.419	178.660	38.567	1.719.533
Múrcia	1.720	43.825	79.646	64.256	60.277	60.255	36.207	7.941	354.127
Navarra	1.455	22.043	36.758	35.012	27.466	30.464	22.271	5.759	181.230
País Basc	4.139	71.082	142.682	145.691	128.687	130.074	77.839	24.221	724.416
La Rioja	632	9.984	19.603	17.324	16.053	18.476	11.849	2.946	96.867
Total Espanya	97.839	1.583.812	2.720.308	2.556.256	2.241.299	2.457.732	1.453.374	319.513	13.430.131

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A. 11. Llars estimades com a suma dels factors demogràfics i de l'augment de l'esperança de vida i el saldo migratori dels nascuts a Espanya. 2001
 Nombre de llars, segons edat del cap de família

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total de 15 i més
Andalusia ¹	40.704	367.364	523.329	410.197	372.037	385.322	192.872	38.243	2.330.067
Aragó	3.971	50.756	79.960	74.044	65.816	80.301	50.154	10.874	415.875
Astúries	2.753	39.464	64.571	73.362	60.808	74.910	46.435	10.664	372.967
Balears	5.947	46.373	57.980	49.061	38.816	38.647	23.689	6.736	267.248
Canàries	9.262	77.563	111.798	99.678	80.341	77.311	35.844	7.295	499.092
Cantàbria	1.498	19.664	34.341	35.673	26.823	33.200	20.834	5.169	177.203
Castella-Lleó	5.640	84.571	160.711	147.502	135.394	172.895	114.720	33.577	855.010
Castella-la Manxa	6.569	79.561	120.069	90.958	86.387	110.009	70.664	15.573	579.790
Catalunya	29.816	311.261	422.916	395.335	344.897	357.893	199.190	40.955	2.102.263
C. Valenciana	19.293	202.991	285.760	252.341	228.931	236.663	133.035	25.096	1.384.110
Extremadura	5.228	48.692	73.102	55.979	52.733	67.736	41.695	8.024	353.191
Galícia	10.725	85.159	137.767	155.179	159.063	176.124	101.432	26.729	852.178
C. de Madrid	18.706	243.888	362.401	338.981	288.524	271.936	139.659	37.053	1.701.149
Múrcia	5.333	60.223	79.388	62.539	55.257	58.534	32.068	7.150	360.491
Navarra	1.456	20.086	36.990	34.259	28.897	30.246	18.740	5.573	176.247
País Basc	4.339	81.805	150.785	142.315	124.284	124.636	63.098	15.734	706.995
La Rioja	1.041	12.351	18.272	17.072	14.907	16.729	10.364	2.541	93.278
Total Espanya	172.281	1.831.772	2.720.140	2.434.475	2.163.914	2.313.094	1.294.493	296.986	13.227.154

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Quadre A. 12. Llars no explicades. 2001

Nombre de llars, segons edat del sustentador principal

	De 15 a 24	De 25 a 34	De 35 a 44	De 45 a 54	De 55 a 64	De 65 a 75	De 75 a 84	De 85 i més	Total de 15 i més
Andalusia ¹	-20.395	-67.209	-2.786	31.704	16.475	28.304	25.157	1.094	12.343
Aragó	-1.905	-2.005	6	521	3.408	3.633	7.358	-1.190	9.827
Astúries	-353	-15.275	2.157	2.146	1.945	4.281	9.908	303	5.112
Balears	-3.005	-5.716	-2.565	1.456	2.956	3.384	1.720	968	-801
Canàries	-3.048	-2.749	5.681	2.863	1.756	1.634	1.027	-388	6.777
Cantàbria	-456	-4.211	866	-1.090	2.023	2.493	1.684	177	1.487
Castella-Lleó	-2.149	-5.485	1.485	7.718	4.418	10.546	3.808	-7.599	12.743
Castella-la Manxa	-2.683	-2.730	5.085	8.475	1.106	2.034	3.573	-1.539	13.321
Catalunya	-13.033	-44.166	5.594	22.279	29.141	36.649	32.137	11.966	80.567
C. Valenciana	-5.271	-16.049	3.870	13.296	-5.130	-1.528	2.551	5.864	-2.398
Extremadura	-4.301	-591	1.666	5.356	822	4.361	-304	432	7.442
Galícia	-5.324	-2.256	4.295	7.284	-3.112	9.239	7.365	1.055	18.545
C. de Madrid	-8.295	-51.989	-18.443	13.674	12.440	30.483	39.000	1.514	18.384
Múrcia	-3.613	-16.398	258	1.717	5.020	1.721	4.139	792	-6.364
Navarra	0	1.958	-232	753	-1.431	218	3.531	186	4.983
País Basc	-200	-10.723	-8.103	3.377	4.403	5.438	14.741	8.487	17.420
La Rioja	-409	-2.368	1.332	252	1.146	1.747	1.485	405	3.589
Total Espanya	-74.442	-247.960	167	121.781	77.386	144.638	158.881	22.527	202.977

1. Inclou Ceuta i Melilla.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE.

Bibliografia

Becker, G.S., E.L. Glaeser, and K.M. Murphy (1999), "Population and Economic Growth", **American Economic Review**, 89 (2):145-149.

Bloom, D.E. and J.G. Williamson (1998), "Demographic Transitions and Economic Miracles in Emerging Asia", **World Bank Economic Review** 12 (3):419-455.

Easterlin, R.A. (1987), **Birth and Fortune**, 2d ed. Chicago: University of Chicago Press.

Fair, R.C. and K. Dominguez (1991), "Effects of the Changing U.S. Age Distribution on Macroeconomic Equations", **American Economic Review**, 81 (5):1276-1294.

Kelley, A.C. (1969), "Demographic Cycles and Economic Growth: The Long Swing Reconsidered", **Journal of Economic History**, 29 (4):633-656.

Kelley, A.C. (1988), "Economic Consequences of Population Change in the Third World", **Journal of Economic Literature** 26 (December):1685-1728.

Keynes, J.M. (1937), "Some Economic Consequences of Declining Population", **Eugenics Review**, 29 (1):13-17.

Makunovich, D.J. (2002), "Birth Quake. The Baby Boom and Its Aftershocks, Chicago and London": The University of Chicago Press.

Malmberg, B. (1994), "Age Structure Effects on Economic Growth: Swedish Evidence", **Scandinavian Economic History Review**, 42:279-295.

Mankiw, N.G. and D.N. Weil (1989), "The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market", **Regional Science and Urban Economics**, 19:235-258.

McMillan, H.M., and J.B. Baesel (1990), "The Macroeconomic Impact of the Baby Boom Generation", **Journal of Macroeconomics**, 12(2):167-195.

Miles, D. (1999), "Modeling the Impact of Demographic Change upon the Economy", **Economic Journal**, 109 (January): 1-36.

Oliver Alonso, Josep (propera publicació el 2005), "El model turístic de la Costa Brava a l'inici del s. XXI: estació d'enllaç o final d'etapa?", **Ponències del Debat Costa Brava Congrés**, hivern-primavera del 2003, Girona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, delegació de Girona.

Williamson, J.G. (1998), "Growth, Distribution, and Demography: Some Lessons from History", **Explorations in Economic History**, 35:241-271.

ografia

tatge

anya



CAIXA CATALUNYA

www.caixacatalunya.es

CCAAA