

# **NECESIDADES DE VIVIENDA EN ASTURIAS**

## **Una proyección para el año 2015**

**Dr. Manuel Lafuente Robledo**

**Titular de Escuela Universitaria – Economía Cuantitativa**

**Dra. Montserrat Díaz Fernández** [mdiaz@econo.uniovi.es](mailto:mdiaz@econo.uniovi.es)

**Catedrática de Universidad - Economía Cuantitativa**

**Dra. M<sup>a</sup> del Mar Llorente Marrón**

**Prof. Titular de Universidad - Economía Cuantitativa**

**Prof. Laura Galguera García**

**Prof. Asociado - Economía Cuantitativa**

**Prof. Paz Méndez García**

**Prof. Asociado - Economía Cuantitativa**

**UNIVERSIDAD DE OVIEDO**

### **RESUMEN**

En este trabajo se pretende analizar un aspecto cuantitativo fundamental del mercado de la vivienda en el mencionado ámbito territorial, como es la cuantificación de las necesidades de vivienda en el horizonte temporal del año 2015. Dicha estimación se realizará teniendo en cuenta, tanto el marco demográfico presente y futuro, como la situación de su parque residencial. La metodología empleada se enmarca en el análisis del trabajo realizado por Rodríguez, Curbelo y Martín (1991).

### **ABSTRACT**

This paper pretend to analyce an essential quantitative aspect of the housing market in Asturias, as is the cuantification of the housing necessity during the year 2015. This is a determinant element for the analysis of this market, basically for the political authority, in order to justify and work out the measures considered appropriate.



## **1.- INTRODUCCION**

La vivienda constituye un bien necesario para la mayoría de los individuos y con tal consideración se reconoce en nuestra Constitución, así como en la de la mayor parte de los países occidentales.

La situación vivida en los últimos años, crecimiento económico, aumento del empleo y mejora de las expectativas de los consumidores, ha impulsado un fuerte crecimiento de la demanda de viviendas a la vez que se ha producido una expansión de la oferta residencial.

Las consecuencias de una situación de este tipo, común a un buen número de países comunitarios, no son nada despreciables desde el punto de vista de la demanda familiar. Los estratos poblacionales con menores recursos no encuentran viviendas de protección oficial en las grandes ciudades, y además, los estratos de renta media sin vivienda, adquirentes de la primera unidad, quedan al margen del mercado inmobiliario.

## **2.- LA VIVIENDA EN ASTURIAS**

El sector de la construcción se puede considerar en la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias como un motor de su economía, quizá el más dinámico de los sectores básicos. La repercusión de este sector sobre el conjunto regional queda patente en el análisis del comportamiento de algunas de las macromagnitudes más relevantes.

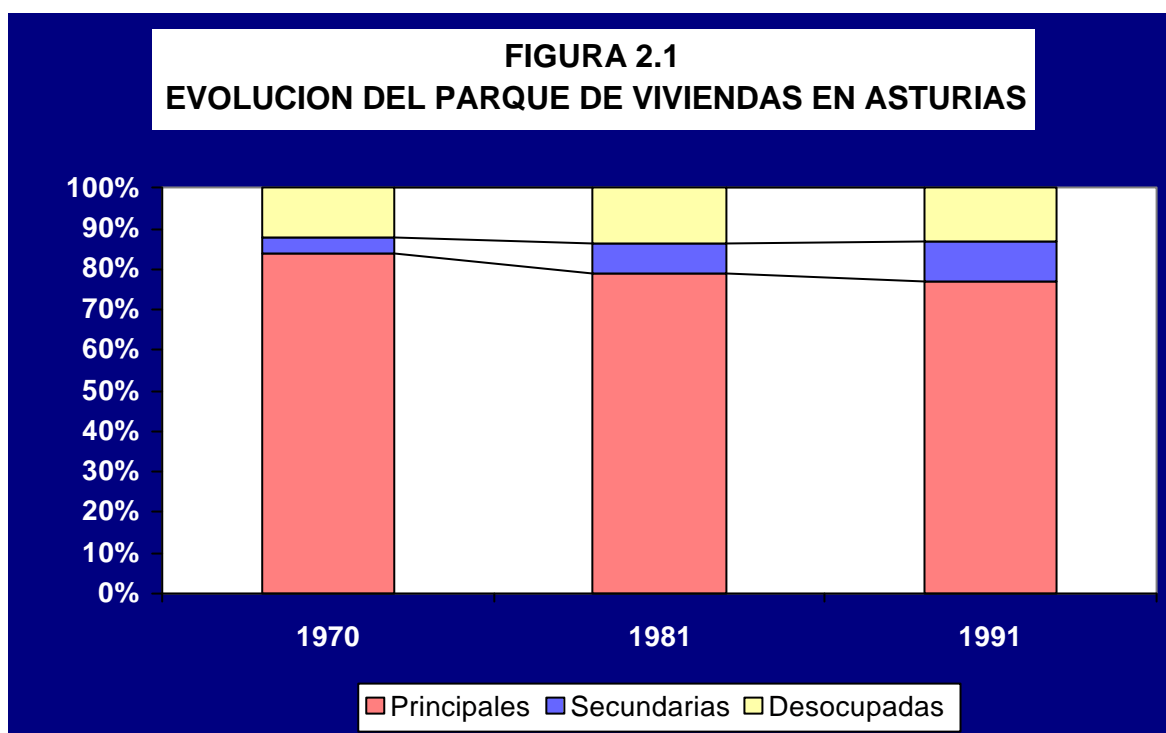
El final de la década de los noventa en el Principado de Asturias está marcado por el papel dinamizador que ejerció el sector de la construcción generando expectativas que proyectan su capacidad de arrastre a más largo plazo. El elevado volumen de obra pública licitada, demanda del sector público que contribuye a estimular la actividad del sector, y la tónica de crecimiento sostenido que mantuvo el subsector de la vivienda (en 1999 se alcanza un cifra

considerada como record en relación al número de viviendas iniciadas, 520.000 unidades) configuraron un panorama calificado en términos económicos y políticos como “eufórico” para el desarrollo de la actividad. La evolución de los indicadores más significativos que cubren todas las parcelas del sector denotaron esa tendencia alcista, habiendo reflejado un mayor dinamismo en la región asturiana que el resto del conjunto nacional. El impacto más notable se trasladó al mercado de trabajo reduciéndose el paro registrado en torno al 20 por ciento.

En relación a su parque de viviendas, un rasgo distintivo está constituido por su ritmo de crecimiento que registra una dinámica inferior a la media nacional. La causa más directa que justifica esta situación es, sin duda, la pérdida del atractivo que el tejido industrial de la región ejercía a efectos de procesos migratorios como receptora de efectivos poblacionales. No obstante, los movimientos y trasvases de población del entorno rural al urbano ha seguido generando necesidades de vivienda, especialmente en los grandes núcleos de la Comunidad Autónoma.

La vivienda secundaria presenta en Asturias un peso inferior a la media nacional, 10 y 15 por ciento, respectivamente. Ello se explica fundamentalmente por la escasa relevancia de la actividad constructora de carácter turístico.

Respecto a la vivienda vacante, el Principado de Asturias sigue manteniendo un índice de desocupación inferior a la media nacional, 13 y 16 por ciento, respectivamente, pero sustancialmente superior al de los países del entorno europeo, siempre por debajo del 9 por ciento. La existencia de viviendas desocupadas se explica básicamente por el proceso de abandono de viviendas rurales originado por los movimientos migratorios hacia los núcleos urbanos, que en muchos casos ha generado también una relevante proporción de viviendas secundarias, así como por la incidencia de viviendas no vendidas o retenidas en los núcleos urbanos.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 1970, 1981, 1991.  
Elaboración propia.

### 3.- NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS

#### 3.1 INTRODUCCIÓN

En una primera aproximación al análisis de las necesidades de vivienda parece ineludible precisar el concepto que encierra, además del potencial demográfico del ámbito territorial considerado. La consideración de todos estos aspectos dará lugar a la estimación global del déficit de viviendas diferenciándose entre déficit carencial y déficit cualitativo. El primero de ellos se obtendría por comparación entre las cifras de viviendas familiares principales y el número de hogares en un determinado momento. El déficit cualitativo está formado por las viviendas principales que se consideran no aptas para constituir un domicilio permanente por presentar deficiencias (dimensión,

ventilación, conservación...) que las descalifican como viviendas dignas y adecuadas.

Se define el déficit carencial de vivienda como la diferencia entre el número de hogares y el de viviendas principales con características socialmente aceptables en un momento determinado. Los objetivos básicos de cualquier política de vivienda deberán dirigirse a cubrir dicho déficit, para lo que deberá considerarse las viviendas existentes, su localización y tipología, así como sus condiciones de habitabilidad.

### **3.2 CONCEPTO DE VIVIENDA**

Antes de proceder a estimar las necesidades carenciales de vivienda se definirá el concepto utilizado de vivienda, además de los relativos a hogar, familia y núcleo familiar. En función del término utilizado pueden surgir distintas estimaciones de las mismas.

La primera definición de “vivienda”, recogida en el Censo de Viviendas, la considera como aquel bien que la población utiliza para satisfacer la necesidad de abrigo y protección contra el medio exterior. viviendas en familiares y alojamientos.

Se considera *vivienda familiar* a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por una o varias personas, siempre que en la fecha censal no se utilicen totalmente para otros fines.

Las viviendas familiares se incluyen en el Censo de Viviendas, con independencia de que estén ocupadas, o no, en el momento censal, clasificándose en *principales*, *secundarias*, *desocupadas* y *otro tipo de vivienda*.

La vivienda será *principal* si es utilizada todo, o la mayor parte, del año, constituyendo la residencia habitual de una o más personas. Las viviendas *no principales* son las que no constituyen la residencia habitual de nadie. A su vez, las viviendas no principales, dependiendo del uso que se haga de ellas se clasifican en secundarias, desocupadas y otro tipo.

Una vivienda no principal se considerará *secundaria* si es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o de temporada. Las viviendas *desocupadas* son las que, sin encontrarse en estado ruinoso, se ocupan raramente, o no se ocupan, encontrándose habitualmente deshabitadas. Mientras que una vivienda no principal se clasificará como *otro tipo de viviendas* si no pertenecen a ninguna de las divisiones anteriores.

Con relación al término *alojamiento*, diremos que se entiende como tal cualquier recinto que no responde totalmente a la definición de vivienda familiar, bien por ser móvil, semipermanente o improvisado, o bien porque no haya sido concebido en un principio con fines residenciales, si bien constituye la residencia de una o varias personas en el momento del censo. Se clasifican en fijos y móviles.

Teniendo en cuenta el concepto de *necesidades de vivienda* como el de número de viviendas que sería preciso construir en un momento determinado para poder ofrecer una vivienda digna a todos los ciudadanos de un ámbito territorial considerado, la definición de vivienda utilizada en los modelos de determinación y previsión de las necesidades de vivienda no coincide con la utilizada en los censos oficiales. El motivo no es otro que la diferencia en cuanto al objetivo final.

La demanda de vivienda objeto de estudio viene determinada por la demanda de vivienda principal, cuantificando los niveles mínimos de producción de viviendas dignas para que los hogares de nueva formación puedan tener acceso a la misma.

Por último, es preciso definir el concepto de vivienda con características socialmente aceptables. El único valor mínimo legal para que una vivienda obtenga la calificación de digna y adecuada es el establecido por la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1944, en la que se establecen las condiciones mínimas que ha de reunir la vivienda. Disponer de una superficie superior a 30 metros cuadrados útiles y poseer servicios higiénicos dentro de la misma, constituyen dichos requisitos.

Ello hace que para determinar el déficit de viviendas, a la diferencia entre el número de hogares y viviendas principales, déficit cuantitativo, deban añadirse aquellas viviendas que no reúnan las condiciones exigidas para ser consideradas como aceptables, déficit cualitativo. El resultado se corresponderá con el déficit carencial de viviendas.

### **3.3 HOGAR, FAMILIA Y NÚCLEO FAMILIAR**

La delimitación del concepto unidad demandante de vivienda, como hogar, familia o núcleo familiar dará lugar a diferentes acepciones del concepto relativo a las necesidades de vivienda.

El concepto de *hogar* se define en el Censo de Viviendas de 1991 como el conjunto de personas, que residiendo en la misma vivienda, comparten gastos comunes ocasionados por el uso de la vivienda y/o los gastos de alimentación. El término *familia* sólo se refiere a las personas que, compartiendo vivienda, están vinculados por lazos de parentesco, sangre o políticos. El hogar se define como el conjunto de personas que conviven en una misma vivienda y comparten los gastos de uso de la misma. El concepto de núcleo familiar se corresponde con la idea de familia limitada por vínculos de parentesco.

La consideración como unidad demandante de vivienda al hogar frente a la unidad familiar presenta indudables ventajas metodológicas. Supone admitir la posibilidad de existencia de demandantes unipersonales. El hogar



puede ser unipersonal, mientras que una unidad familiar está formada por al menos dos miembros.

La unidad básica de vivienda está constituida por todos los núcleos familiares más los hogares sin núcleo. Teniendo en cuenta que un hogar puede estar formado por más de un núcleo familiar, la utilización de éste infravaloraría las necesidades reales de vivienda, al no considerar la población joven que convive en el seno familiar y desea independizarse, como demandante de vivienda.

### **3.4 METODOLOGÍA DE ANÁLISIS EN LA ESTIMACIÓN Y PREVISIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

En este epígrafe haremos referencia a la metodología empleada para determinar las necesidades de vivienda en el Principado de Asturias, enmarcada en el análisis realizado por Rodríguez, Curbelo y Martín (1991).

Para llevar a cabo la estimación partiremos del número de hogares facilitado por el Padrón Municipal de Habitantes de Asturias de 1996, y posteriormente realizaremos la proyección hasta el 1 de Enero de cada año considerado en la proyección. El método seguido para determinar la variación en el número de hogares, demanda potencial de viviendas, consiste en obtener para cada año, la *tasa de jefe de hogar* y aplicar las tasas obtenidas a cada estrato de edad. De esta forma, la evolución de la población y las alteraciones en la estructura de edades se constituyen en las variables claves del análisis de la demanda potencial.

La tasa de jefe de hogar se entiende como el número de personas principales en relación con el total de la población,

$$T_{ij} = \frac{n_{ij}}{N_{ij}}$$

siendo,  $T_{ij}$ , la tasa de jefe de hogar de edad  $i$  y sexo  $j$  expresada en tanto por uno;  $n_{ij}$ , el número de jefes de hogar con de edad  $i$  y sexo  $j$  y  $N_{ij}$ , la población con edad de edad  $i$  y sexo  $j$ .

El rango de edades considerado comprende desde los veinte hasta los ochenta y cinco años, agrupando las personas principales “menores de veinte” y “mayores de ochenta y cinco” en la primera y última tasa.

La variable  $n_{ij}$ , es decir, las personas que ejercen la jefatura de hogar, es susceptible de una formulación plural. Identificaremos el número de jefes de hogar con el número de hogares existentes.

En síntesis, la evolución de la población y las alteraciones en la estructura de edades que se constituyen en las variables claves del análisis de la demanda potencial, pueden ser concretadas en la siguiente expresión

$$H(t) = \sum H_i(t)$$

$$T_i = \frac{n_i(t)}{N_i(t)}$$

$$H_i(t) = T_i \times N_i(t)$$

$$\Delta H(t) = H(t) - H(t-1) = F(t) - D(t) = f^*(t)$$

$$\Delta H(t) = \Delta \sum [H_i(t) - H_i(t-1)] = \sum [F_i(t) - D_i(t)] = \sum f_i^*(t) = \sum T_i \times [N_i(t) - N_i(t-1)]$$

donde,

$H(t)$  = Stock total de hogares en el año  $t$

$H_i(t)$  = Stock para el estrato de edad  $i$

$T_i$  = Tasa de jefe de hogar en el estrato de edad  $i$

$n_i(t)$  = Número de jefes de hogar o personas principales del estrato de edad  $i$  en el año  $t$

$N_i(t)$  = Población total de edad  $i$  en el año  $t$

$F(t)$  = Flujo bruto de entrada de hogares en  $t$

$D(t)$  = Flujo de salida de hogares en  $t$

$$\begin{aligned}
F_i(t) &= \text{Flujo bruto de entrada de hogares en el estrato } i \text{ en } t \\
D_i(t) &= \text{Flujo de salida de hogares en el estrato } i \text{ en } t \\
f^*(t) &= \text{Flujo neto de aumento de hogares en el año } t \\
f_i^*(t) &= \text{Flujo neto de aumento de hogares en el año } t \text{ para el} \\
&\quad \text{estrato de edad } i
\end{aligned}$$

La demanda potencial de viviendas principales surge como resultado de combinar las proyecciones de formación de hogares con la liberación de unidades residenciales que, a raíz de la desformación de hogares, puedan ser nuevamente utilizadas.

Las cifras correspondientes al stock de hogares se obtienen a partir de las proyecciones de población, resultado de realizar distintas hipótesis plausibles sobre la evolución de la fecundidad, mortalidad y movimientos migratorios. El volumen de construcción de viviendas principales que son necesarias para proporcionar alojamiento a los hogares de nueva creación puede concretarse en

$$\begin{aligned}
VPN_t &= F_t \\
VPD_t &= d T_t + a D_t = VPC_t + VR_t \\
S_t &= VPN_t - VPD_t \\
VPCN_t &= VPN_t - VR_t + K^* \quad t > 1998 \\
K^* &= \frac{S_{1996} + \sum_{t=1996}^{1999} S_t}{n}
\end{aligned}$$

siendo,

$$\begin{aligned}
VPN_t &= \text{Viviendas principales necesarias para alojar los hogares} \\
&\quad \text{que se crean en el año } t \\
VPD_t &= \text{Viviendas principales disponibles en el año } t \\
VPC_t &= \text{Viviendas principales construidas en el año } t \text{ (el } d\% \text{ de} \\
&\quad \text{las viviendas terminadas en el periodo } VT_t)
\end{aligned}$$

$VR_t$	= Viviendas principales reutilizables en el año $t$ (el $a\%$ de los hogares que desaparecen $D_t$ )
$S_t$	= Déficit o superávit de viviendas principales en el año $t$
$VPCN_t$	= Viviendas principales necesarias de nueva construcción necesarias a partir de 1999
$K^*$	= Parte constante del déficit acumulado a final de 1999 que se pretende reducir anualmente
$S_{1996}$	= Déficit de viviendas en 1996
$n$	= Número de años necesarios para eliminar el déficit

En el análisis se considera la existencia de unas necesidades iniciales que se corresponden con el número de hogares que se crean y unas disponibilidades determinadas por la suma de las viviendas de nueva construcción destinadas a servir como viviendas principales. Bajo la hipótesis de ausencia de construcción se determina, por último, la oferta de vivienda en el inicio de cada periodo de proyección, y por diferencia con los hogares proyectados a la misma fecha, se obtiene la necesidad de viviendas en dicho año.

### 3.5 ESTIMACION DE LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN EL HORIZONTE TEMPORAL DEL AÑO 2015

#### 3.5.1 DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA

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

$$\Delta H_t^{t+a} = H_{t+a} - H_t = F_t^{t+a} - D_t^{t+a}$$

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

Para su determinación es necesario conocer las tendencias futuras de estructuras y composición de hogares privados, así como su dinámica y comportamientos determinantes de procesos relacionados con la formación, transformación y disolución de hogares, que consecuentemente se deriva de la evolución la población en el intervalo temporal considerado.

### **3.5.2 TAMAÑO Y COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES**

De cara al análisis que se realiza resulta imprescindible el análisis de esta variable. La población en Asturias disminuye y sin embargo el comportamiento de los hogares es diferente. De acuerdo con SADEI, en 1996 existían en Asturias un total de 370.515 hogares con una estructura familiar predominante de núcleo familiar compuestos por parejas de estado civil fundamentalmente casados, siendo el tamaño promedio de los mismos de 2,92 personas por hogar.

En 1991, según el Censo de Hogares y Viviendas sólo el 14,79 por ciento de los hogares del Principado de Asturias eran no familiares, el 85,21 por ciento restante estaba constituido por los hogares familiares. A su vez, el 90,46 por ciento de estos últimos se compondrían mayoritariamente de hogares familiares con un núcleo, el 6,25 por ciento más de un núcleo y el resto, el 3,29 por ciento, a hogares familiares sin núcleo. En relación a su tamaño los grupos que agrupan las categorías de tamaño más reducido recogen más del 80 por ciento de los hogares asturianos. Sin embargo, el tamaño con más frecuencia en el ámbito geográfico considerado es el relativo a dos personas, 31,61 por ciento.

### 3.5.3 TASAS JEFE DE HOGAR

Con objeto de estimar las necesidades de vivienda del Principado de Asturias se hace necesario obtener las denominadas *tasas jefe de hogar* por cohortes, esto es, el número de personas principales en hogares en relación con el total de la población perteneciente a dicha cohorte de edad.

La tasa de jefe de hogar se entiende como el número de personas principales en relación con el total de la población

$$T_{ij} = \frac{n_{ij}}{N_{ij}}$$

donde,  $T_{ij}$ , denota la tasa de jefes de hogar de edad  $i$  y sexo  $j$ , expresada en tanto por uno;  $n_{ij}$ , el número de jefes de hogar edad  $i$  y sexo  $j$ ; y,  $N_{ij}$ , la población con edad  $i$  y sexo  $j$ .

El rango de edades considerado comprende desde los veinte hasta los ochenta y cinco años, agrupando las personas principales menores de veinte y mayores de ochenta y cinco, en la primera y última tasa.

La variable  $n_{ij}$ , las personas que ejercen la jefatura de hogar, es susceptible de una formulación plural. En el estudio identificaremos el número de jefes de hogar con el número de hogares existentes dado que se incluyen dentro del concepto de hogar los que no disponen de núcleo.

En las tablas 3.5.1.1 y 3.5.1.2 se muestran las tasas de jefatura del hogar por cohortes para 1991 y 1996 en el Principado de Asturias obtenidas como resultado de aplicar la definición de jefe de hogar.

Las variaciones en las tasas de jefatura del hogar por cohorte para el quinquenio considerado, dado el corto espacio temporal, no deben ser obviadas. En términos generales, el número de hogares se ha incrementado en un 6 por ciento a pesar de la reducción que experimenta la población asturiana en su conjunto.

Dado el progresivo envejecimiento de la población asturiana, los mayores desequilibrios se corresponden con los últimos grupos de edad, que experimentan variaciones positivas, próximas al 5 por ciento. Una característica a destacar también la constituye la disminución de la tasa jefe de hogar para las cohortes de 20 a 39 años de edad, como consecuencia fundamentalmente del retraso en el calendario matrimonial, características del mercado laboral, difícil acceso a la vivienda, etc. Este hecho ha de ser considerado de forma significativa en la determinación de las necesidades de vivienda en el Principado de Asturias.

**TABLA 3.5.1.1**  
**TASAS JEFE DE HOGAR**  
**PRINCIPADO DE ASTURIAS, 1991**

		<b>MUJERES</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Menores de 20</b>	0,147%	0,146%	0,147%
<b>20 - 24</b>	7,545%	3,345%	5,484%
<b>25 - 29</b>	33,381%	6,537%	20,040%
<b>30 - 34</b>	61,751%	8,251%	34,743%
<b>35 - 39</b>	74,532%	9,235%	41,586%
<b>40 - 44</b>	81,341%	10,270%	45,561%
<b>55 - 49</b>	85,121%	11,723%	47,931%
<b>50 - 54</b>	88,407%	14,660%	50,365%
<b>55 - 59</b>	89,790%	18,747%	53,153%

<b>60 - 64</b>	90,429%	24,574%	55,897%
<b>65 - 69</b>	90,061%	32,863%	59,063%
<b>70 - 74</b>	88,092%	39,504%	59,780%
<b>75 - 79</b>	82,365%	43,885%	58,332%
<b>80 - 84</b>	72,968%	43,193%	53,057%
<b>85 y más</b>	58,947%	36,944%	43,205%
<hr/>			
<b>TOTAL</b>	51,577%	14,303%	32,287%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por SADEI.

**TABLA 3.5.1.2**  
**TASAS JEFE DE HOGAR**  
**PRINCIPADO DE ASTURIAS, 1996**

	<b>MUJERES</b>		<b>TOTAL</b>
<b>Menores de 20</b>	0,222%	0,197%	0,210%
<b>20 - 24</b>	4,933%	3,173%	4,065%
<b>25 - 29</b>	24,278%	9,064%	16,757%
<b>30 - 34</b>	51,567%	12,606%	32,028%
<b>35 - 39</b>	68,925%	13,495%	40,761%
<b>40 - 44</b>	77,325%	14,033%	45,272%
<b>55 - 49</b>	82,887%	14,373%	48,315%
<b>50 - 54</b>	85,815%	16,418%	50,395%
<b>55 - 59</b>	88,320%	20,091%	52,790%
<b>60 - 64</b>	88,785%	25,533%	55,675%
<b>65 - 69</b>	88,495%	32,943%	58,492%
<b>70 - 74</b>	87,414%	41,798%	61,721%
<b>75 - 79</b>	84,692%	47,537%	61,897%
<b>80 - 84</b>	76,211%	49,190%	58,300%
<b>85 y más</b>	65,152%	41,957%	48,452%



<b>TOTAL</b>	51,959%	17,485%	34,057%
--------------	---------	---------	---------

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por SADEI.

### 3.5.4 DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN EL HORIZONTE DEL AÑO 2015

A continuación, en base a la proyección de la población asturiana por cohortes de edad realizada por Díaz *et al* realizamos la proyección del número de hogares, que constituirá la demanda potencial de vivienda en el horizonte temporal considerado.

Para determinar el número de hogares en el futuro, se utilizarán las tasas jefe de hogar. El producto de las tasas de jefe de hogar por la población proyectada de cada grupo de edad y sexo proporcionará el número de hogares asociado a cada rango de edades y sexo.

Teniendo en cuenta las tasas jefes de hogar correspondientes a cada cohorte de edad en 1991 y 1996, la aplicación del método de extrapolación ha proporcionado por cohortes de edad las *tasas jefes de hogar* recogidas en la tabla 3.5.4.1.

La aplicación de las tasas jefe de hogar obtenidas a las poblaciones proyectadas a 1 de Enero de cada año, y para cada escenario de evolución ha proporcionado la *distribución de hogares por cohortes* para el conjunto de la Comunidad Autónoma recogidos en la tabla 3.5.4.2.

No obstante, las necesidades potenciales de vivienda vendrán determinadas, por el número de hogares proyectados incrementados en un 5 por ciento, amplitud considerada por diferentes estudios realizados que permite la libertad suficiente para que se pueda producir el cambio de domicilio, si así lo desean los habitantes de los hogares residentes en cualquier ámbito.

Por consiguiente, la *demanda potencial de viviendas en el Principado de Asturias* para el periodo temporal considerado y para cada uno de los escenarios de evolución de la población, será el recogido en la tabla 3.5.4.3.



**TABLA 3.5.4.1**  
**TASAS JEFES DE HOGAR PROYECTADAS**

	<b>1991</b>	<b>1996</b>	<b>1999</b>	<b>2004</b>	<b>2009</b>	<b>2015</b>
<b>&lt;20</b>	0,001	0,002	0,002	0,003	0,004	0,004
<b>20-24</b>	0,055	0,041	0,034	0,025	0,019	0,014
<b>25-29</b>	0,200	0,168	0,151	0,126	0,105	0,088
<b>30-34</b>	0,347	0,320	0,305	0,281	0,259	0,239
<b>35-39</b>	0,416	0,408	0,403	0,395	0,387	0,379
<b>40-44</b>	0,456	0,453	0,451	0,448	0,445	0,442
<b>45-49</b>	0,479	0,483	0,485	0,489	0,493	0,497
<b>50-54</b>	0,504	0,504	0,504	0,504	0,505	0,505
<b>55-59</b>	0,532	0,528	0,526	0,522	0,519	0,515
<b>60-64</b>	0,559	0,557	0,555	0,553	0,551	0,549
<b>65-69</b>	0,591	0,585	0,582	0,576	0,570	0,565
<b>70-74</b>	0,598	0,617	0,628	0,646	0,663	0,680
<b>75-79</b>	0,583	0,619	0,639	0,670	0,698	0,724
<b>80-84</b>	0,531	0,583	0,612	0,655	0,694	0,728
<b>85 y más</b>	0,432	0,485	0,514	0,559	0,599	0,636

Fuente: Elaboración propia.

**TABLA 4.5.4.2**  
**PROYECCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS POR**  
**COHORTES DE EDAD**

**HIPÓTESIS BAJA**

	<b>Hogares 1996</b>	<b>Hogares 1999</b>	<b>Hogares 2004</b>	<b>Hogares 2009</b>	<b>Hogares 2015</b>
<b>&lt;20</b>	448	490	486	498	519
<b>20-24</b>	3.461	2.880	1.831	982	543
<b>25-29</b>	13.038	11.992	10.617	7.613	4.606
<b>30-34</b>	25.443	23.901	22.253	21.717	17.163
<b>35-39</b>	33.949	32.964	30.663	30.358	31.497
<b>40-44</b>	34.927	35.850	36.302	34.231	34.360
<b>45-49</b>	35.453	35.953	38.373	39.401	37.673
<b>50-54</b>	31.711	33.934	36.623	38.817	39.564
<b>55-59</b>	28.217	28.172	34.173	36.588	38.502
<b>60-64</b>	38.880	36.698	28.417	34.587	37.117
<b>65-69</b>	39.509	40.369	35.336	27.245	32.993
<b>70-74</b>	35.356	37.241	39.345	35.612	28.454
<b>75-79</b>	24.450	27.804	30.966	33.137	30.251
<b>80-84</b>	15.737	17.235	16.767	19.046	20.569
<b>85 y más</b>	9.936	12.038	5.297	5.181	5.922
<b>Total hogares</b>	<b>370.515</b>	<b>377.522</b>	<b>367.451</b>	<b>365.013</b>	<b>359.733</b>

Fuente: Elaboración propia.

**PROYECCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS POR  
COHORTES DE EDAD**

**HIPÓTESIS MEDIA**

	<b>Hogares 1996</b>	<b>Hogares 1999</b>	<b>Hogares 2004</b>	<b>Hogares 2009</b>	<b>Hogares 2015</b>
<b>&lt;20</b>	448	490	498	535	605
<b>20-24</b>	3.461	2.880	1.831	982	653
<b>25-29</b>	13.038	11.992	10.609	7.618	5.569
<b>30-34</b>	25.443	23.901	22.263	21.742	17.817
<b>35-39</b>	33.949	32.964	30.736	30.427	30.331
<b>40-44</b>	34.927	35.850	36.403	34.271	34.797
<b>45-49</b>	35.453	35.953	38.483	39.307	38.623
<b>50-54</b>	31.711	33.934	36.730	38.578	38.396
<b>55-59</b>	28.217	28.172	34.234	36.078	37.805
<b>60-64</b>	38.880	36.698	28.413	33.596	34.378
<b>65-69</b>	39.509	40.369	35.475	26.023	30.517
<b>70-74</b>	35.356	37.241	40.237	33.511	33.188
<b>75-79</b>	24.450	27.804	33.189	28.610	30.649
<b>80-84</b>	15.737	17.235	21.145	24.801	21.324
<b>85 y más</b>	9.936	12.038	6.910	9.276	9.570
<b>Total hogares</b>	<b>370.515</b>	<b>377.522</b>	<b>377.156</b>	<b>365.353</b>	<b>364.224</b>

Fuente: Elaboración propia.

**PROYECCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS POR  
COHORTES DE EDAD**

**HIPÓTESIS ALTA**

	<b>Hogares 1996</b>	<b>Hogares 1999</b>	<b>Hogares 2004</b>	<b>Hogares 2009</b>	<b>Hogares 2015</b>
<b>&lt;20</b>	448	490	510	590	736
<b>20-24</b>	3.461	2.880	1.832	981	537
<b>25-29</b>	13.038	11.992	10.619	7.616	4.613
<b>30-34</b>	25.443	23.901	22.284	21.753	17.227
<b>35-39</b>	33.949	32.964	30.761	30.479	31.677
<b>40-44</b>	34.927	35.850	36.428	34.393	34.599
<b>45-49</b>	35.453	35.953	38.510	39.501	37.900
<b>50-54</b>	31.711	33.934	36.762	38.848	39.695
<b>55-59</b>	28.217	28.172	34.292	36.492	38.537
<b>60-64</b>	38.880	36.698	28.509	34.349	36.952
<b>65-69</b>	39.509	40.369	35.682	26.990	32.965
<b>70-74</b>	35.356	37.241	40.650	35.530	28.738
<b>75-79</b>	24.450	27.804	33.654	35.239	31.600
<b>80-84</b>	15.737	17.235	21.555	23.073	25.382
<b>85 y más</b>	9.936	12.038	6.968	7.557	8.105
<b>Total hogares</b>	<b>370.515</b>	<b>377.522</b>	<b>379.015</b>	<b>373.392</b>	<b>369.264</b>

Fuente: Elaboración propia.

**TABLA 3.5.4.3**  
**DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS POR**  
**COHORTES DE EDAD**

**HIPÓTESIS BAJA**

	<b>Viviendas</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Viviendas</b>
	<b>1999</b>	<b>2004</b>	<b>2009</b>	<b>2015</b>
<b>&lt;20</b>	514	510	523	545
<b>20-24</b>	3.024	1.923	1.031	570
<b>25-29</b>	12.592	11.148	7.994	4.836
<b>30-34</b>	25.096	23.366	22.803	18.021
<b>35-39</b>	34.613	32.196	31.876	33.072
<b>40-44</b>	37.642	38.118	35.943	36.078
<b>45-49</b>	37.751	40.292	41.371	39.557
<b>50-54</b>	35.631	38.454	40.757	41.542
<b>55-59</b>	29.580	35.882	38.418	40.427
<b>60-64</b>	38.533	29.838	36.316	38.972
<b>65-69</b>	42.387	37.103	28.607	34.643
<b>70-74</b>	39.103	41.312	37.392	29.877
<b>75-79</b>	29.194	32.514	34.794	31.764
<b>80-84</b>	18.096	17.606	19.998	21.598
<b>85 y más</b>	12.640	5.562	5.440	6.218
<b>Total viviendas</b>	<b>396.398</b>	<b>385.824</b>	<b>383.264</b>	<b>377.720</b>

Fuente: Elaboración propia.



**DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS POR  
COHORTES DE EDAD**

**HIPÓTESIS MEDIA**

	<b>Viviendas 1999</b>	<b>Viviendas 2004</b>	<b>Viviendas 2009</b>	<b>Viviendas 2015</b>
<b>&lt;20</b>	514	523	561	635
<b>20-24</b>	3.024	1.922	1.031	686
<b>25-29</b>	12.592	11.139	7.999	5.847
<b>30-34</b>	25.096	23.376	22.829	18.708
<b>35-39</b>	34.613	32.273	31.948	31.848
<b>40-44</b>	37.642	38.223	35.984	36.537
<b>45-49</b>	37.751	40.407	41.272	40.554
<b>50-54</b>	35.631	38.566	40.507	40.316
<b>55-59</b>	29.580	35.946	37.882	39.695
<b>60-64</b>	38.533	29.834	35.276	36.097
<b>65-69</b>	42.387	37.248	27.324	32.043
<b>70-74</b>	39.103	42.249	35.186	34.847
<b>75-79</b>	29.194	34.849	30.040	32.181
<b>80-84</b>	18.096	22.202	26.041	22.391
<b>85 y más</b>	12.640	7.256	9.740	10.048
<b>Total viviendas</b>	<b>396.398</b>	<b>396.014</b>	<b>383.620</b>	<b>382.435</b>

Fuente: Elaboración propia.

**DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS POR  
COHORTES DE EDAD**

**HIPÓTESIS ALTA**

	<b>Viviendas 1999</b>	<b>Viviendas 2004</b>	<b>Viviendas 2009</b>	<b>Viviendas 2015</b>
<b>&lt;20</b>	514	536	620	772
<b>20-24</b>	3.024	1.923	1.031	564
<b>25-29</b>	12.592	11.150	7.996	4.844
<b>30-34</b>	25.096	23.398	22.841	18.088
<b>35-39</b>	34.613	32.299	32.003	33.260
<b>40-44</b>	37.642	38.250	36.113	36.329
<b>45-49</b>	37.751	40.436	41.476	39.795
<b>50-54</b>	35.631	38.600	40.790	41.679
<b>55-59</b>	29.580	36.006	38.317	40.464
<b>60-64</b>	38.533	29.934	36.067	38.800
<b>65-69</b>	42.387	37.466	28.340	34.613
<b>70-74</b>	39.103	42.682	37.307	30.175
<b>75-79</b>	29.194	35.337	37.001	33.180
<b>80-84</b>	18.096	22.632	24.227	26.651
<b>85 y más</b>	12.640	7.316	7.934	8.511
<b>Total viviendas</b>	<b>396.398</b>	<b>397.966</b>	<b>392.061</b>	<b>387.727</b>

Fuente: Elaboración propia.

### 3.6 OFERTA DE VIVIENDAS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Para estimar la *oferta de viviendas principales* se ha tomado como base la información suministrada por el Padrón Municipal de Habitantes de Asturias de 1996. El stock de viviendas principales en oferta deberá estimarse mediante la suma a la cifra de viviendas principales facilitada por dicha fuente una parte de las viviendas desocupadas, que podrían estar en el mercado. De la totalidad de viviendas vacantes, tan solo se puede considerar que una parte está disponible en el mercado para cubrir parcialmente las necesidades de vivienda principal.

La evaluación del volumen de viviendas vacantes susceptibles de cubrir parte de la demanda se realiza determinando el porcentaje que las viviendas principales suponen sobre el total de principales y secundarias en el ámbito territorial considerado. Por aplicación de este porcentaje sobre el total de viviendas desocupadas se obtiene el número que se destinarían, presuntamente, a viviendas principales.

La oferta de viviendas en 1999 se determinará incrementando al stock de viviendas existentes en el año 1996, las viviendas de nueva construcción y descontando el efecto del agotamiento natural del parque.

El primer problema metodológico que se presenta es el de establecer el punto de partida. Dado que el Padrón Municipal de Habitantes de Asturias recoge la información más reciente de la que podemos disponer acerca del número de viviendas optamos por utilizar esta estadística como punto de partida para delimitar la oferta de vivienda en el Principado de Asturias.

En relación a las necesidades de viviendas generadas por la reposición, las dificultades para establecer este factor de demanda son importantes, pero en base al dato facilitado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en 1992 se puede establecer una tasa de reposición anual en torno al 0,8 por ciento del total del parque de viviendas.

Por último, tendremos en cuenta que para que una vivienda obtenga la calificación de digna y adecuada consideraremos como condiciones mínimas que tenga una superficie útil superior a 30 metros cuadrados y disponga de servicios higiénicos dentro de la vivienda.

De acuerdo con el Censo de Viviendas y Hogares de Asturias de 1991, última fuente de información disponible para su cuantificación, el número de viviendas familiares que no cumplen la condición relativa a la superficie útil es de 5.525 unidades.

Teniendo en cuenta el periodo de cinco años desde la realización del Censo hasta el Padrón Municipal de Habitantes de 1996, con los consiguientes equipamientos con los que pudieron dotarse las viviendas, además de las posibles ampliaciones de las mismas, y con objeto de no disminuir de forma arbitraria la oferta de las mismas, consideraremos únicamente como viviendas no dignas aquellas que no cumplen la normativa sanitaria. Por tanto, la cifra en la que deberá disminuirse el número de viviendas principales en 1996 se cuantificará en 7.375 viviendas.

En relación a las cifras de viviendas incorporadas anualmente al stock existente en 1996, la falta de información acerca de las mismas nos conduce a considerar únicamente las viviendas de edificación de nueva planta.

En síntesis, la oferta de viviendas en 1999 estaría cifrada, en base a las estimaciones realizadas, en un total de 377.233 viviendas, descontando el 0,8 por ciento anual del stock por necesidades de reposición correspondiente a 1997 y 1998.

Bajo el supuesto de ausencia de construcción en años posteriores a 1999, y dada la necesidad de reposición del parque de viviendas, que se estima en un 0,8 por ciento del parque anual, la oferta de viviendas para cada periodo de proyección, sería la recogida en la tabla 3.6.1.

**TABLA 3.6.1**  
**ESTIMACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS**

<b>AÑO</b>	<b>VIVIENDAS</b>
1999	377.233
2004	362.383
2009	348.118
2015	334.414

Fuente: Elaboración propia.

### **3.7 DETERMINACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

A partir de los resultados obtenidos anteriormente, las necesidades de vivienda vendrán recogidas en las tablas y figuras 3.7.1, 3.7.2 y 3.7.3 en función de las distintas hipótesis de evolución futura de la población.

**TABLA 3.7.1**  
**NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS**

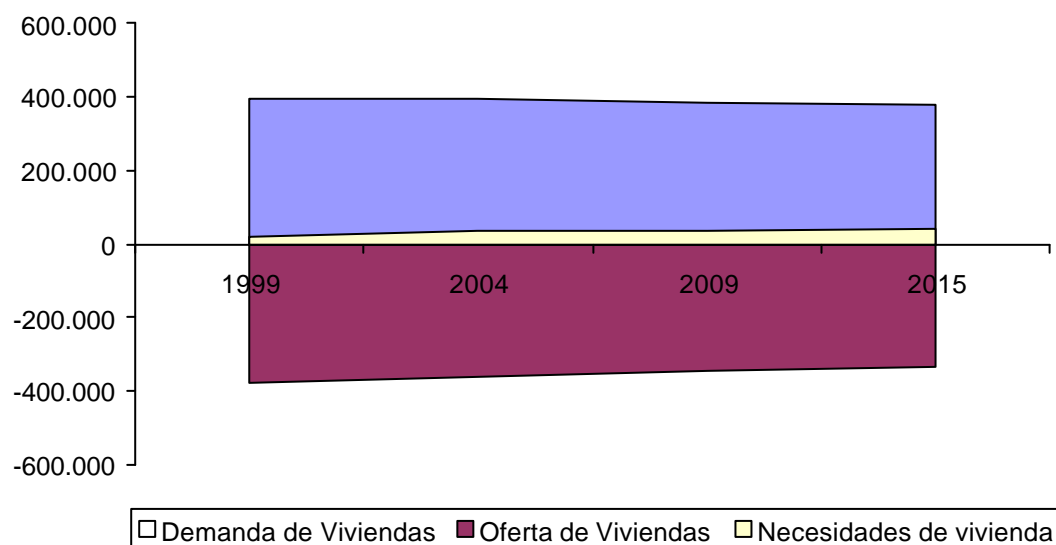
**HIPÓTESIS BAJA**

	<b>Demanda de Viviendas</b>	<b>Oferta de Viviendas</b>	<b>Necesidades de vivienda</b>
<b>1999</b>	396.398	377.233	19.165
<b>2004</b>	385.824	362.383	23.441
<b>2009</b>	383.264	348.118	35.146
<b>2015</b>	377.720	334.414	43.306

Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 3.7.1**  
**NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS**

**HIPÓTESIS BAJA**



Fuente: Elaboración propia.

**TABLA 3.7.2**  
**NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS**

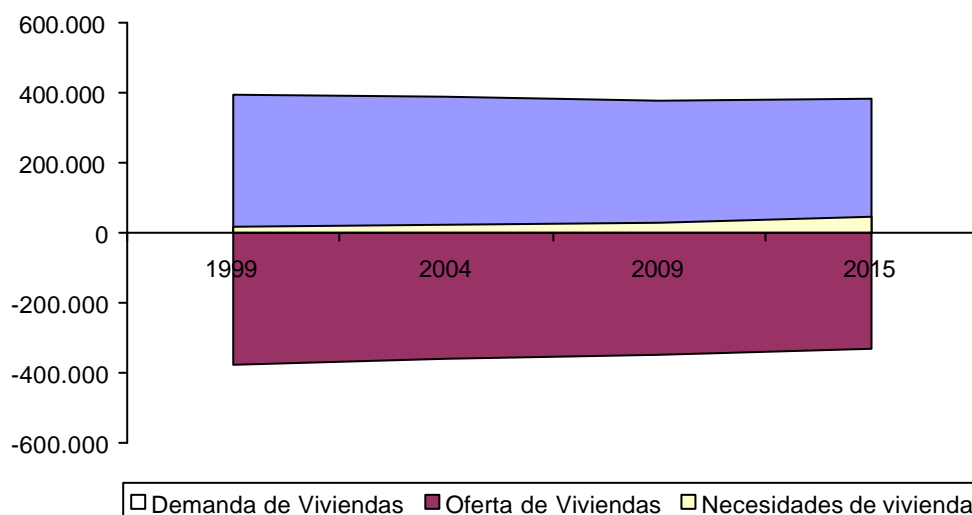
**HIPÓTESIS MEDIA**

<b>Año 1999</b>	<b>Demanda de Viviendas</b>	<b>Oferta de Viviendas</b>	<b>Necesidades de vivienda</b>
<b>1999</b>	396.398	377.233	19.165
<b>2004</b>	396.014	362.383	33.631
<b>2009</b>	383.620	348.118	35.502
<b>2015</b>	382.435	334.414	48.021

Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 3.7.2**  
**NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS**

**HIPÓTESIS MEDIA**



Fuente: Elaboración propia.

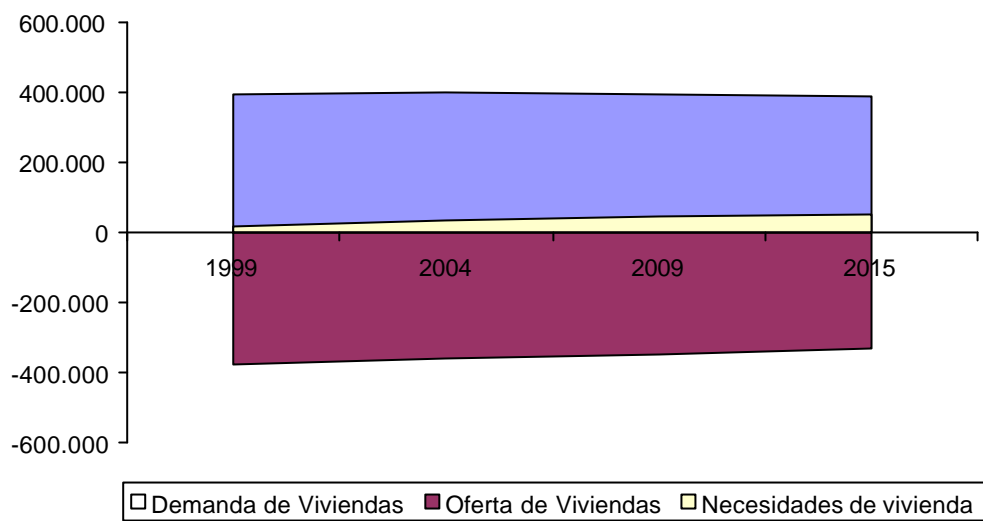


**TABLA 3.7.3**  
**NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS**  
**HIPÓTESIS ALTA**

<b>Año 1999</b>	<b>Demanda de Viviendas</b>	<b>Oferta de Viviendas</b>	<b>Necesidades de vivienda</b>
<b>1999</b>	396.398	377.233	19.165
<b>2004</b>	397.966	362.383	35.584
<b>2009</b>	392.061	348.118	43.944
<b>2015</b>	387.727	334.414	53.313

Fuente: Elaboración propia.

**FIGURA 3.7.3**  
**NECESIDADES DE VIVIENDA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS**  
**HIPÓTESIS ALTA**



Fuente: Elaboración propia.

## 4.- CONSIDERACIONES FINALES

El sector de la construcción es considerado desde antiguo testigo fiel de la salud económica de las sociedades en las que desarrolla su actividad. Su sensibilidad a los problemas político-económicos, y el claro exponente que arroja sobre las tasas de creación de empleo hacen que, en época de inestabilidad, todas las miradas converjan en él.

El mercado de la vivienda en Asturias está claramente caracterizado por una oferta insuficiente para cubrir la demanda de alojamiento en este ámbito territorial. Por ello, cualquier política que pretenda intervenir en el mismo debe considerar las necesidades de este bien como un aspecto esencial de la misma. Los poderes públicos deberían intervenir mediante la realización de políticas de vivienda que potenciasen la oferta de este bien con objeto de mantener el nivel de precios actual.

Teniendo en cuenta que las necesidades de vivienda se cuantifican por diferencia entre la demanda y oferta de las mismas se obtiene la estimación de las mismas. En términos generales, bajo el supuesto de ausencia de construcción y bajo el supuesto de ausencia de construcción en años posteriores a 1999, el número de viviendas que sería preciso construir en los próximos quince años para atender a la demanda poblacional es aproximadamente de 40.000 viviendas. No obstante, es preciso desatacar la infravaloración del déficit de vivienda obtenido como consecuencia de la ausencia de fuentes de información que permitan cuantificar la existencia de hogares con más de un núcleo familiar, así como en la metodología empleada en la determinación de la oferta de viviendas dignas.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Díaz, M; Costa, E; Llorente, M. (1998): "La demanda de vivienda en España. Una aproximación empírica". Dirección y Organización. nº 19, Enero; pág. 36-42.

Díaz, M; Llorente, M; Costa, E; Bilbao, C. (2000): "El mercado de la vivienda en Asturias. Necesidades, eficiencia y factores de control". Documento de trabajo SOGEPSA.

Rodríguez, J.; Curbelo, J.L.; Martín, V. (1991): "Una aproximación a las necesidades de vivienda en España. Proyecciones 1990-2009". Revista Española de Financiación a la Vivienda, nº 24-25; 69-89.

SADEI (varios años): *Anuario de la construcción*.

SADEI (varios años): *Censo de población de Asturias*.

SADEI (varios años) *Datos y cifras de la economía asturiana*.

SADEI (varios años): *Movimiento natural de la población*.

SADEI (varios años): *Padrón Municipal y Estadística de la Población de Asturias*.