

## Análisis de las causas demográficas y sociales del incremento de la demanda de vivienda en Aragón

La mayoría de los estudios existentes sobre el sector inmobiliario analizan, entre otras cosas, el fuerte incremento de la demanda de vivienda en los últimos años, profundizando mucho en las causas económico-financieras y poco o nada en las causas demográficas y sociales. El presente estudio se centra en analizar estas últimas, específicamente para el caso Aragón.

Una de las causas menos tratadas al analizar la demanda de vivienda es la creación de nuevos hogares. Históricamente, los incrementos de población y del número de matrimonios eran las causas principales del crecimiento del número de hogares, teniendo en cuenta que al tiempo que se creaban hogares nuevos otros desaparecían. Entre los dos últimos censos, el crecimiento de la población ha sido mínimo: la población censada en Aragón ha crecido en 15.397 personas, que tan sólo representa un aumento del 1,3% sobre la población de 1991. Además, el número de matrimonios ha descendido un 8% en el periodo 1992-2001, respecto a la década anterior, por lo que estos factores tradicionales no son las causas significativas del incremento del número de hogares en Aragón (55.264 hogares más en Aragón desde 1991 a 2001, un 14,2% de incremento).

Hemos de contemplar factores nuevos, como son otros cambios demográficos y sociales significativos, que nos ayuden a entender el aumento de la demanda de vivienda, asociada a la aparición de nuevos hogares.

- En primer lugar, detectamos un **fuerte crecimiento de los hogares unipersonales**. Concretamente, en 2001 hay 41.500 más que en 1991, lo que representa un incremento del 69%, y con un peso mucho mayor sobre el conjunto, casi el 23% en 2001, respecto a 15% de 1991. Por el contrario, los hogares de cinco o más miembros han disminuido en un 36% en 2001 respecto a los que había en 1991. El resultado neto de estos cambios es que el número medio de personas por hogar en 1991 era superior a 3 en Aragón y en 2001 es inferior a 2,7.

	Número de miembros por hogar							Total
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis	7 o más	Hogares
<b>Aragón 1991</b>	59.974	103.295	84.287	85.109	37.052	14.016	6.258	<b>389.991</b>
% s/total	15,4%	26,5%	21,6%	21,8%	9,5%	3,6%	1,6%	<b>100,0%</b>
<b>Aragón 2001</b>	101.474	121.377	96.887	89.051	25.201	7.436	3.829	<b>445.255</b>
% s/total	22,8%	27,3%	21,8%	20,0%	5,7%	1,7%	0,9%	<b>100,0%</b>
Incr. % 01/91	69,2%	17,5%	14,9%	4,6%	-32,0%	-46,9%	-38,8%	<b>14,2%</b>

Fuente: Censos 2001 y 1991. INE.

- En segundo lugar, **el número de personas separadas y divorciadas en Aragón ha crecido un 140%** desde 1991, y alcanza la cifra de 26.542 personas en 2001, lo

que representa un 2,2% de la población total de la región. En 1991 había 11.000 personas separadas o divorciadas en Aragón y en 2001 se han contabilizado 26.542, lo que supone un incremento absoluto de 15.500 personas en esta situación en diez años, lo que produce una demanda adicional de vivienda.

- En tercer lugar, **la población extranjera censada en Aragón se ha multiplicado casi por 10** desde 1991 a 2001, hasta alcanzar las 38.314 personas, que suponen el 3,2% del total de la población. Por tanto, el incremento intercensal de población, 15.397 personas, se debe en su totalidad a la población inmigrante, sin la cual la población de Aragón hubiera descendido un 1,6%, en vez de crecer el 1,3% desde 1991 a 2001. El 48% de la población extranjera censada tiene entre 25 y 39 años, edad en la que se estima que se crean hogares y se accede a la vivienda.

Población Total de Aragón				Población Extranjera en Aragón			
1991	2001	Var. 01/91	% Var. 01/91	1991	2001	Var. 01/91	% Var. 01/91
1.188.817	1.204.215	15.398	1,3%	3.675	38.314	34.639	943%

Fuente: Censos 1991y 2001. INE.

- En cuarto lugar, **la población que crea hogares y accede a la vivienda**, aquellos con edades comprendidas entre los 25 y los 39 años, **ha crecido más del 12%** hasta alcanzar las 280.000 personas en 2001, lo que supone 30.400 personas más en edad de demandar vivienda que en 1991. Más de la mitad de ese crecimiento se debe a la población extranjera.

Edad	de 25 a 29 años		de 30 a 34 años		de 35 a 39 años		de 25 a 39 años	
	Años	Personas % Evol.	Personas % Evol.	Personas % Evol.	Personas % Evol.	Personas % Evol.		
1991	89.928		84.960		75.446	250.334		
2001	94.648	5,2%	92.291	8,6%	93.831	24,4%	280.770	12,2%

Fuente: Censos 1991 y 2001. INE.

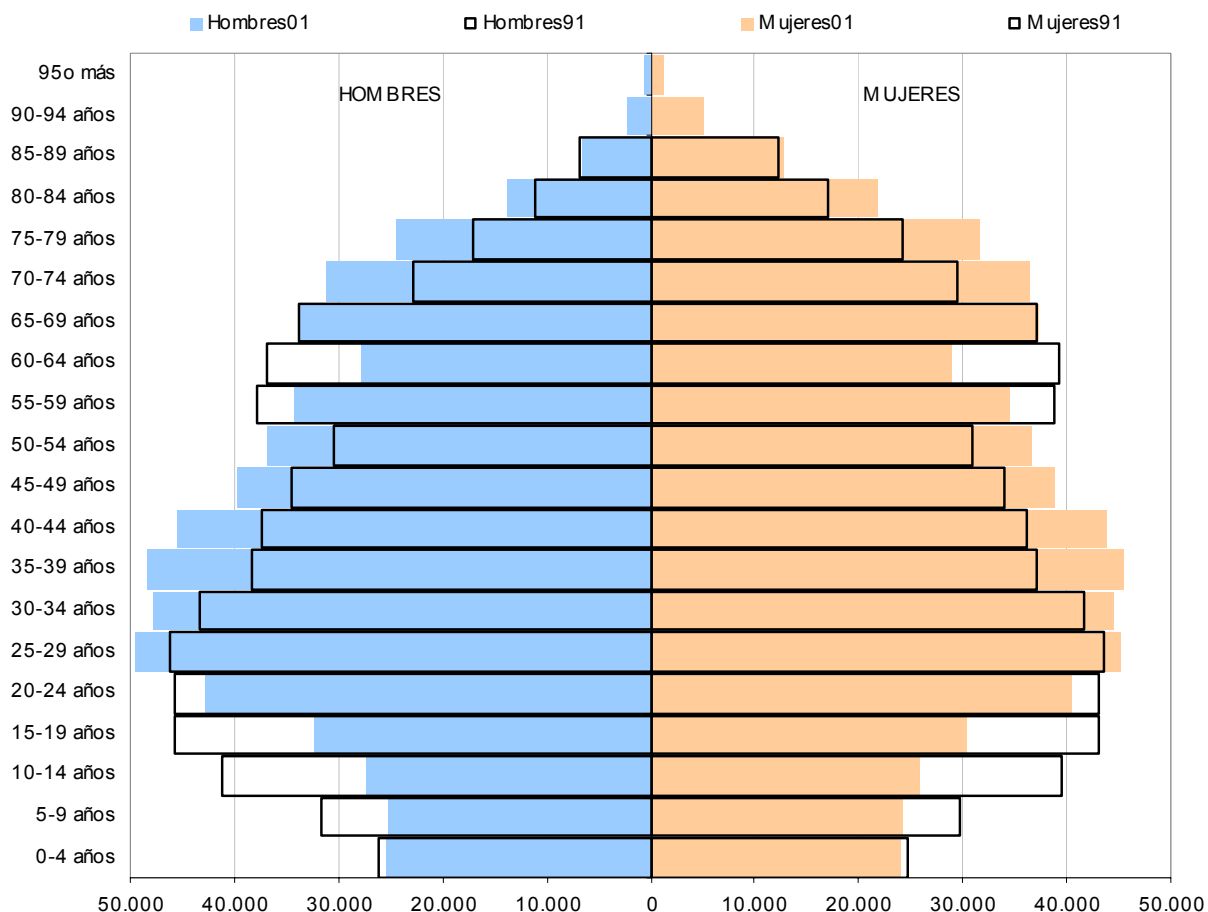
- Y en último lugar, destacamos **un incremento de la longevidad que mantiene hogares que antes desaparecían**. Según los censos, el número de personas de más de 65 años en Aragón ha crecido un 21,9%, hasta alcanzar las 258.653 personas en 2001, el 21,5% de la población total.

Edad	de 65 a 69 años		de 70 a 74 años		más de 75 años		+ de 65 años	
	Años	Personas % Evol.	Personas % Evol.	Personas % Evol.	Personas % Evol.	Personas % Evol.		
1991	70.977		52.402		88.829	212.208		
2001	70.904	-0,1%	67.484	28,8%	120.265	35,4%	258.653	21,9%

Fuente: Censos 1991 y 2001. INE.

En el siguiente gráfico, que superpone las pirámides de población de los censos de 1991 y 2001, podemos observar a primera vista que la población de más de 25 años en 1991 se ha desplazado hacia arriba y que todos los tramos de edad son más anchos que los anteriores, excepto los correspondientes a las secuelas del conflicto 1936-1939 y que la base

se ha estrechado bastante por debajo de los 25 años, debido a las bajas tasas de natalidad de los últimos 25 años, que apenas si se salvan en el quinquenio de los más jóvenes por la natalidad de los inmigrantes. (en el censo de 1991 el último quinquenio incluía a los de 85 años o más y en el de 2001 es el de personas con 95 años o más).



En conclusión, los 55.264 hogares creados en Aragón desde 1991 a 2001 responden a cambios demográficos y sociales que se han producido durante esos diez años, y no al incremento de la población, entre los que destacamos:

- Los hogares unipersonales aumentaron un 69%
- Las personas separadas y divorciadas crecieron un 140%
- La población extranjera se ha multiplicado por 10
- El grupo de edad de 25 a 39 años aumentó un 12%
- El grupo de edad de más de 65 años creció un 22%.