

# REPORT

## Estudio sobre las necesidades de vivienda en Huesca a través de un análisis regional

---

Las necesidades de vivienda de la población autóctona 2009-24



Universidad Politécnica de Cataluña

---

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



*Autor: Carlos Marmolejo D.*

## **7. Las necesidades de vivienda de la población autóctona 2009-24**

Como ya se ha indicado en el epígrafe 5 el punto de partida en el modelo es la proyección de la población que se encontraba asentada en el año de origen 2009. A esto dedicaremos los siguientes apartados.

### **7.1 Las proyecciones demográficas del INE**

*“El proceso inmigratorio por el que atraviesa España, no sólo es inédito, sino que impide realizar escenarios inerciales de crecimiento poblacional, así lo demuestran los datos del padrón del 2005, según los cuales, la población aragonesa ascendía entonces a 1.266.972 personas, cifra muy superior, al antiguo escenario 2 de crecimiento demográfico del INE para el 2016, el cual estima para dicho año una población de 1.262.392 personas”. Según el padrón, en el 2009 hay 1.342.605 personas empadronadas, al tiempo que las nuevas proyecciones del INE, ahora de corto plazo, estiman que en el 2019 habrá únicamente 26.640 empadronados más. Cifra que contrasta enormemente con el incremento de 126.886 personas del decenio anterior.*

El Instituto Nacional de Estadística (INE) estima para España y sus provincias proyecciones de población, a través de la conjunción de tres factores: esperanza de vida al nacimiento, después de los 65 años, número de hijos por mujer, y edad de la madre al nacimiento del primer hijo. En este sentido, las actuales proyecciones disponibles a escala nacional arriban hasta el año 2049, mientras que las proyecciones provinciales, dado el mayor grado de incertidumbre, sobre todo en lo que respecta al componente migratorio interno, sólo están disponibles hasta el año 2019.

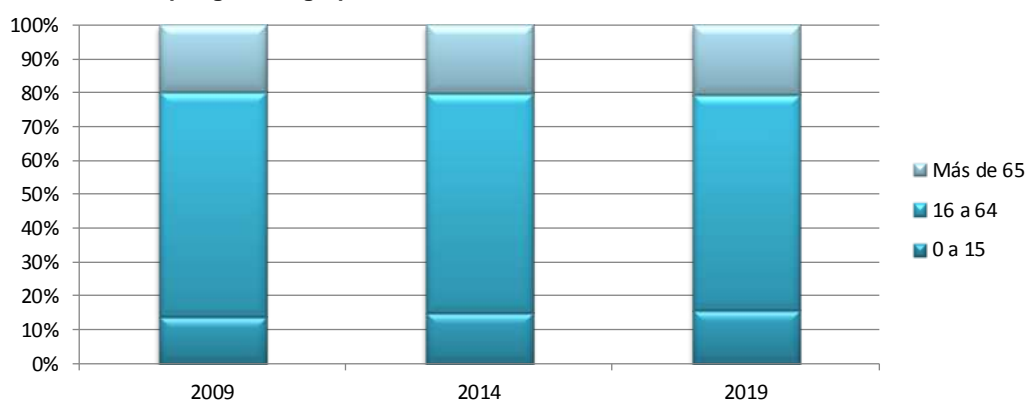
La tabla inferior detalla los resultados del escenario regional de crecimiento demográfico proyectado por el INE. Como se ve, si la tasa de crecimiento demográfico en la comunidad de Aragón había sido cercana al 1,4% anual, en el periodo 2001-2009, en el periodo 2001-09, según las previsiones ésta se reducirá al 0,1% en el primer quinquenio proyectado (2009-14), para luego crecer hasta el 0,3% en el último quinquenio de la proyección (2014-19). Esta caída drástica se debe, no tanto a una reducción del crecimiento natural de la población, sino sobre todo, a escenarios más pesimistas de inmigración no

española fruto del escenario económico actual, y el previsible a corto plazo. Así, la población de la comunidad se espera, según las proyecciones oficiales, crezca tan solo cerca de 5.691 mil personas el primer quinquenio, y 20 mil el segundo. Cabe destacar, sin embargo, que la proyección de población para el 2009 del INE era de 1.313.735 personas, mientras que el padrón registró para ese mismo año 1.342.605, es decir, que el error fue del 2% a la baja.

**Tabla 1** Proyecciones de población 2009-19 del INE

<b>Datos y variaciones absolutas</b>							
	2001 Censo/padrón	2009 Padrón	2014 Proyección	2019 Proyección	2001-09 Censo/padrón	2009-14 Proyección	2014-19 Proyección
Población	1.199.753	1.342.605	1.348.296	1.369.245	142.852	5.691	20.949
Tasa anual de crecimiento					1,4%	0,1%	0,3%

**Estructura de edades por grandes grupos**



**Estructura de edades por grandes grupos**

	2009 Padrón	2014 Proyección	2019 Proyección
0 a 15	185.119	204.085	214.658
16 a 64	866.283	871.914	871.228
Más de 65	262.333	272.297	283.359
0 a 15	14%	15%	16%
16 a 64	65%	65%	64%
Más de 65	20%	20%	21%
Tasa de dependencia	52%	55%	57%

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones de corto plazo del INE

Con independencia de la ralentización del crecimiento demográfico de las proyecciones del Instituto, un análisis más detallado, por estructura de edades, permite vislumbrar las principales transformaciones demográficas que se

avecinan. En este sentido, un aspecto a destacar es que, en ambos escenarios, el grupo de población en edad de trabajar (16 a 64 años) perderá peso dentro del conjunto de la población. Así si en el año 2009, este representaba el 65% de la población, en el 2019 podría ver reducido su peso hasta el 64%.

Mientras tanto, el grupo de jubilados continuará creciendo, al igual que su peso. El peso específico de las personas de más de 65 años pasaría del 20% hasta el 21%.

Asimismo, se observa que el grupo que gana más peso en la concentración demográfica es el de los menores de 16 años, el cual es nutrido por partida doble: los primeros años por los hijos de la generación del *baby boom* de mediados de los años sesenta a mediados del setenta; mientras que en una segunda fase por la segunda generación de inmigrantes. De esta manera, el grupo de 0 a 15 años podría pasar de representar el 14% hasta el 16% de la población.

La conjunción del envejecimiento de la población, el aumento del grupo de niños y adolescentes de menos de 16 años, junto con la reducción relativa del grupo de personas en edad de trabajar, producirá un incremento en las tasas de dependencia. De esta manera, mientras la tasa general de dependencia se situaba en el año 2009 en el 52% las previsiones apuntan a un incremento hasta el 57% en el 2019.

Las variaciones estructurales anteriores conllevan ciertas implicaciones:

1. En primer lugar un incremento, en términos absolutos, de los requerimientos de hogares para gente de la tercera edad.
2. Un incremento de la presión financiera de los hogares manifiesto por el aumento generalizado de las tasas de dependencia.
3. Una reducción estructural de la capacidad de endeudamiento de las familias, con repercusiones directas en el mercado de la vivienda.

## 7.2 La proyección demográfica de la población autóctona

*“La proyección de la población asentada en el 2009, indica que de continuarse las tendencias en los fenómenos demográficos relacionados con la natalidad y la mortalidad, y de no haber inmigración desde el exterior, en Aragón habría una reducción de población equivalente a -62mil personas entre el año 2009 y el 2024. Así, la población “autóctona” se reduciría en un 5 % en tan sólo 15 años”*

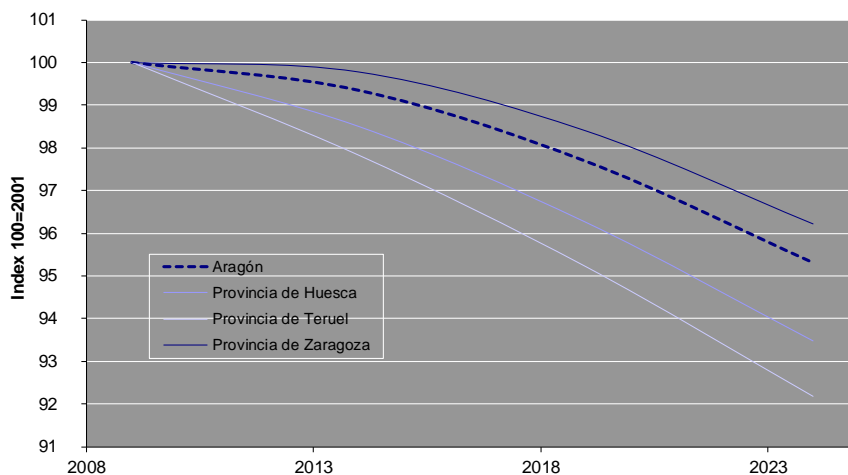
### **La evolución agregada 09-24 de la población asentada en el año 2009**

En este trabajo, la aproximación al cálculo de la población asentada en el 2009, llamada indistintamente como “autóctona”, se ha realizado municipio a municipio, considerando un mantenimiento lineal de las tasas de fecundidad y mortalidad observadas en el año origen y específicas a cada territorio. Esta hipótesis se afilia, por tanto, a una postura continuista, en la que a diferencia de los escenarios del INE, el número de hijos por mujer no incrementa, sino que se mantiene, a la vez, se trata de una hipótesis que no considera el aumento de la expectativa de vida, dado el corto periodo de proyección demográfica (2009-24).

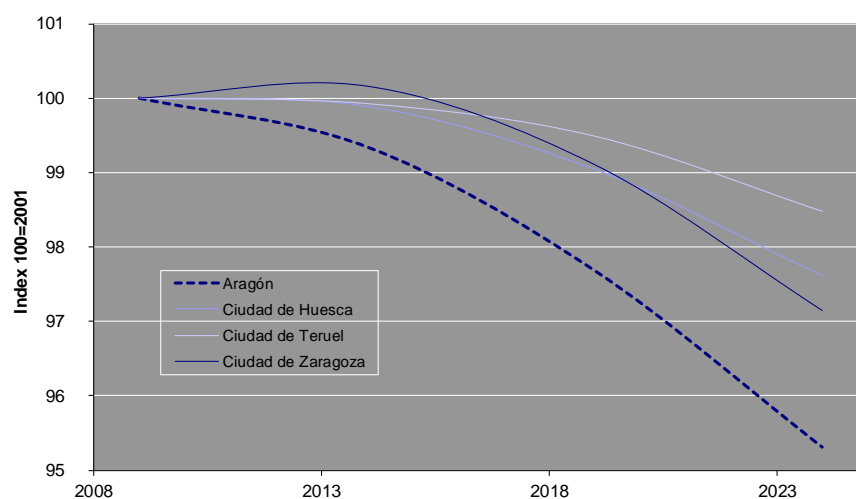
Partiendo de la población empadronada en cada municipio, a fecha de enero del 2009, y aplicando las tasas específicas de fecundidad en el caso de las mujeres en edad reproductiva, y de mortalidad en el caso de la población total, se ha estimado el escenario de “evolución” de la población hasta el año 2024. Los resultados generales de la proyección están contenidos en la tabla inferior, según la cual en Aragón, bajo los supuestos anteriores, la población del 2009 proyectada hasta el 2024, equivaldría a 1.279.478 personas, es decir, que en tan sólo 15 años, la población “autóctona” se habrá reducido en -62.971 personas, lo que equivale una pérdida con respecto al año origen del 2009 del 5%. Según se observa en la gráfica incluida en la tabla citada, la pendiente de reducción demográfica “autóctona” no es, ni mucho menos, lineal, sino que tiene un carácter exponencial inverso: entre el 2009 y el 2014 la pérdida apenas será perceptible, puesto que equivaldrá a -22.311 personas, mientras que en el lustro siguiente ascenderá hasta -31.865 y en el final (2019-24). Por lo tanto, se trata de una pérdida demográfica progresivamente creciente.

**Tabla 2** Proyección previsible de la población autóctona 2009-2024

**Evolución de la demografía provincial**



**Evolución de la demografía urbana**



	2009	2014	2019	2024	2024-2009	
Aragón	1.342.450	1.333.654	1.311.343	1.279.478	-	62.971
Provincia de Huesca	228.377	224.947	219.819	213.478	-	14.899
Provincia de Teruel	146.723	143.531	139.701	135.245	-	11.478
Provincia de Zaragoza	967.349	965.176	951.823	930.755	-	36.594
Ciudad de Huesca	52.048	51.991	51.549	50.806	-	1.242
Ciudad de Teruel	35.389	35.363	35.208	34.851	-	538
Ciudad de Zaragoza	674.254	675.336	668.231	655.016	-	19.238
Aragón	100	99	98	95	-	5
Provincia de Huesca	100	98	96	93	-	7
Provincia de Teruel	100	98	95	92	-	8
Provincia de Zaragoza	100	100	98	96	-	4
Ciudad de Huesca	100	100	99	98	-	2,4
Ciudad de Teruel	100	100	99	98	-	1,5
Ciudad de Zaragoza	100	100	99	97	-	2,9

Fuente: Cálculo propio (con base en datos del Padrón y del Registro Civil, INE)

Desde la perspectiva espacial, los territorios que en el año origen estaban caracterizados por estructuras demográficas más envejecidas, y con menos población en edad reproductiva, son los que en la prospectiva demográfica pierden, proporcionalmente, más población. Así, por ejemplo, mientras que en Aragón la reducción demográfica media entre el 2009 y el 2024 será previsiblemente del 7%, tanto en la provincia de Huesca, y por encima de todo, en la de Teruel está será mayor, y equivalente al 7% y 8% respectivamente. Por su parte, la Provincia de Zaragoza, que a través de los procesos inmigratorios internos, ha construido un tejido demográfico más joven, será la que producirá una reducción menor de la población, equivalente al 4%. En consecuencia, únicamente en la provincia de Zaragoza, la reducción será menor a la media aragonesa.

La tabla de resultados anterior, también permite ver que la reducción demográfica de la población será menor en el campo que no en la ciudad: en este sentido la reducción demográfica de todas las capitales provinciales será menos drástica que en sus respectivas provincias. *La ciudad de Huesca, de no haber inmigración de ningún tipo, experimentaría una reducción del 2,4% de su población en 15 años a partir del 2009.*

Desde la perspectiva de las necesidades de la demanda de vivienda, los datos arrojados son significativos, por cuanto representan la posible liberación del parque residencial actualmente utilizado por hogares.

### **El cambio estructural 09-24 de la población asentada en el 2009**

La desagregación por segmentos de edad de los resultados anteriores a escala regional se encuentra detallada en la tabla inferior. Tanto la gráfica, con los datos permiten cuantificar la magnitud que tendría el cambio estructural de no producirse intercambios migratorios con el exterior de la comunidad. Por grandes grupos de edades (menores fuera de la edad de trabajar, personas en edad de trabajar y personas por encima de la edad de trabajar), se observa una clara reducción del número de personas en edad de trabajar: así, si en el año 2009 dicho grupo contaba con 900 mil efectivos, en el año 2016 es previsible que sólo tenga 825 mil personas, es decir, que en sólo tres lustros perderá – cerca de 74 mil trabajadores potenciales, o lo que es lo mismo, un -8% de la fuerza laboral potencial que la comunidad tenía en el año 2009. Este hecho es

muy significativo, toda vez que representa una pérdida superior a la pérdida general de población “autóctona” cifrada en un -5%.

A la par que el gran grupo de personas en edad de trabajar se reducirá el grupo de personas que no están en edad de trabajar incrementará su peso específico, aún y cuando en términos absolutos dicho colectivo se reduzca (-11.455). En consecuencia en el conjunto de la población “autóctona” la proporción del grupo de personas que están fuera de la franja laboral pasará del 33% al 35%, ganando 2 puntos porcentuales en la concentración de la población aragonesa. Naturalmente que la conjunción de los dos hechos arriba señalados producirá un aumento en la tasa de dependencia. Así, mientras que en el año 2009 por cada 100 potenciales trabajadores había 49,1 potenciales no trabajadores, en el 2016 es muy probable que haya 54,9.

En un segundo nivel de desagregación se aprecian los cambios en los subgrupos de edades. En este sentido es de destacar que el único grupo que incrementará su peso en términos absolutos, es el de las personas entre 36 a 64 años, y el de más de 65 años dicho aumento proviene básicamente por el desplazamiento ascendente de la generación de la explosión demográfica de los setenta. Para este trabajo es muy significativa la reducción absoluta del grupo 25 a 34 años, es decir, el gran formador de “hogares nuevos” y por tanto, el gran generador de necesidades de vivienda. Así, dicho colectivo se reducirá en 94.885 personas en sólo 15 años, y por tanto, en igual número de demandantes potenciales de vivienda de primer acceso.

En consecuencia el resumen de los principales cambios es el siguiente:

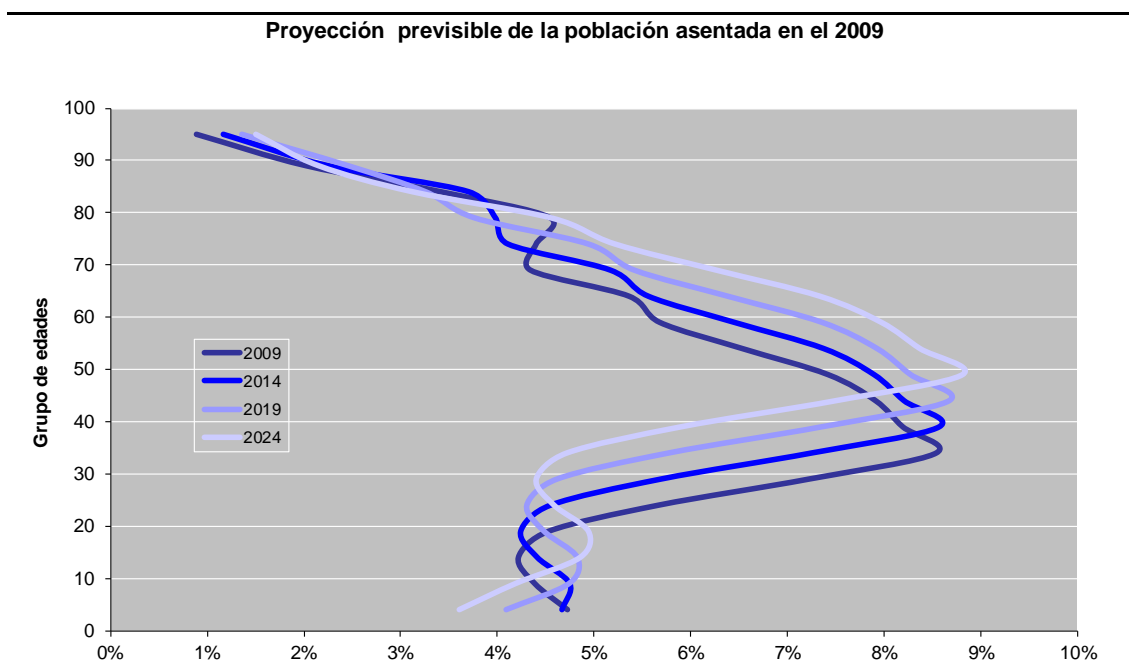
1. Una reducción del número de trabajadores potenciales. Es decir, que de mantenerse constantes los niveles de participación laboral de la población en el mercado del trabajo, en el 2024 no habría trabajadores suficientes no sólo para cubrir los nuevos lugares de trabajo, sino y sobre todo, tampoco habría mano de obra para cubrir las plazas existentes al 2009 según la estadística de la Contabilidad Regional de España.
2. Un aumento de la presión financiera general hacia el interior de los hogares. El aumento relativo del colectivo dependiente, que no ha llegado a la edad de trabajar o que ya la ha sobrepasado, con respecto al colectivo potencialmente independiente originará, como ya se ha



discutido anteriormente, un incremento de la tasa de dependencia. Todo lo demás igual, este cambio tiene un impacto significativo en la capacidad estructural de ahorro/inversión de las familias, y en consecuencia, de su demanda de vivienda, sobre todo, la no principal, cuya demanda, en términos cuantitativos, es más flexible a la variación de la renta disponible.

3. Una reducción del número de personas en edad de formación de nuevos hogares. El progresivo decremento de los jóvenes entre 25 y 34 años, es decir los que tienen la mayor probabilidad de formación de nuevos hogares, se traducirá en una significativa reducción de las necesidades de vivienda de “primer acceso”

**Tabla 3** Resultados agregados de la estructura demográfica del 2009 proyectada al 2024



**Datos absolutos**

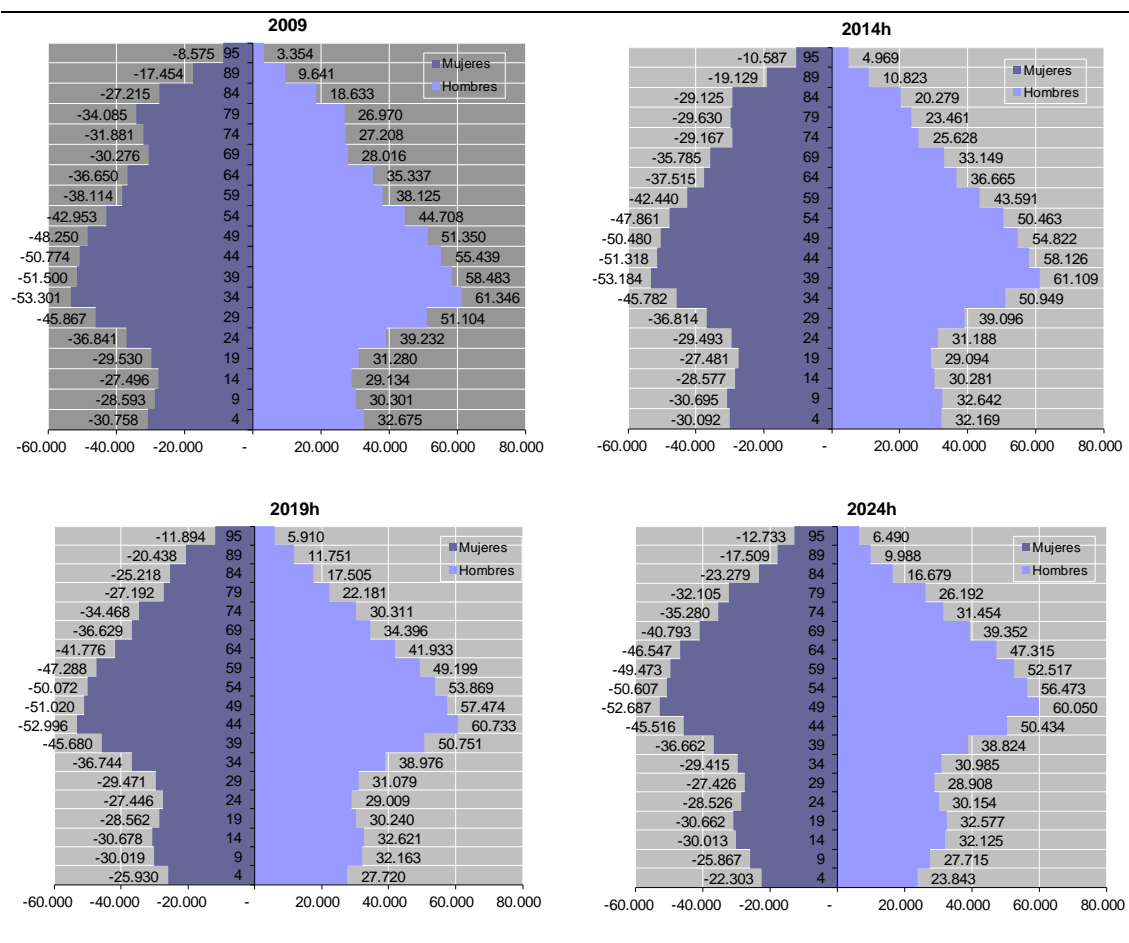
	2009	2009 (%)	2014	2014 (%)	2019	2019 (%)	2024	2024 (%)
0 a 14	178.957	13%	184.456	14%	179.131	14%	161.867	13%
15 a 24	136.883	10%	117.255	9%	115.258	9%	121.919	10%
25 a 34	211.618	16%	172.640	13%	136.270	10%	116.733	9%
35 a 64	551.683	41%	587.572	44%	602.790	46%	587.105	46%
65 y más	263.309	20%	271.730	20%	277.893	21%	291.854	23%
Todos	1.342.450	100%	1.333.654	100%	1.311.343	100%	1.279.478	100%
15 a 64	900.184	67%	877.467	66%	854.319	65%	825.758	65%
Tasa de dependencia	49,1%		52,0%		53,5%		54,9%	

**Datos comparados**

	2024-2009	2024-2009 (%)	Cambio estructural 24-09 (p.p.)
0 a 14	- 17.090	-10%	- 0,68
15 a 24	- 14.964	-11%	- 0,67
25 a 34	- 94.885	-45%	- 6,64
35 a 64	35.422	6%	4,79
65 y más	28.545	11%	3,20
Todos	- 62.971	-5%	-
15 a 64	- 74.426	-8%	- 2,52

Fuente: Cálculo propio (con base en datos del Padrón y del Registro Civil, INE)

**Tabla 4** Estructura quinquenal de edades según la proyección 09-24 de la población asentada en el 2009



Elaboración propia  
Fuente: Cálculo propio (con base en datos del Padrón y del Registro Civil, INE)

### 7.3 La prospectiva de las necesidades de vivienda principal de la población asentada en el 2009.

*“En Aragón en el último periodo intercensal (1991-2001) el consumo de hogares per cápita ha incrementado 2,95 puntos, por esta razón y por el hecho de que la población se mantuvo prácticamente constante, el número medio de personas por hogar ha descendido desde 3,048 hasta 2,717. A falta de datos censales recientes, la única fuente de información sobre el número de hogares es la recientemente elaborada por el Ministerio de Vivienda. Según esta fuente en el periodo 2001-2009 el número de hogares per cápita ha continuado creciendo, al tiempo que el número de personas por hogar ha decrecido, a pesar de la inmigración extracomunitaria, hasta las 2,56 personas.*

*Si entre 1991-2009 Aragón ha demandado del orden de 6.800 viviendas al año, en el primer decenio debido a la llegada a la edad de emancipación de la generación del “baby boom” español; y en el segundo debido al refuerzo de las necesidades residenciales de la población inmigrante, el escenario futuro, derivado sólo de las necesidades de vivienda de la población que ya estaba en la comunidad en el año 2009, es muy diferente. Así, si no hubiese inmigración, en los próximos quince años (2009-2024) sólo haría falta construir del orden de 1.468 viviendas al año, partiendo del supuesto que las políticas de rehabilitación permiten reincorporar a los circuitos inmobiliarios las viviendas que liberan los hogares que desaparecen por fallecimiento de sus ocupantes.”*

Una vez determinada la proyección demográfica hasta el año horizonte del 2024, procede ahora a determinar las necesidades de vivienda principal que se deriva de dicha población. En este trabajo las necesidades de vivienda han sido asimiladas a la creación de hogares; a tales efectos se ha utilizado la técnica demográfica clásica de creación de hogares, la cual consiste en estimar las tasas de principalidad de cada grupo específico (cohorte) de edades y después aplicarlas a la población proyectada de cada grupo específico.

La tasa de principalidad de un grupo específico de edades es el número de personas que dentro de dicho grupo encabezan un hogar, dividido por la población total de dicho grupo de edades. La terminología de la persona principal varía, de esta manera, también es común que el término se sustituya por jefes de hogar, personas principales, y más recientemente en el Censo del 2001, por personas de referencia.

Las tasas de principalidad internalizan, hacía su interior, el consumo medio de hogares per cápita, y están influidas por factores de diversa índole:

- Desde la perspectiva de la sociología familiar, reflejan el impacto de los nuevos formatos de convivencia familiar, tales como, los hogares unipersonales, monoparentales, así como la incidencia de la de la desintegración familiar.
- Desde la perspectiva económica, las tasas de principalidad reflejan la facilidad de acceso a la residencia de los diversos estratos poblacionales. Por esta razón, dichas tasas están fuertemente influidas por la riqueza permanente de la población, manifiesta por ejemplo a través de la renta per cápita específica de cada colectivo, así como la

riqueza coyuntural, influida por el ciclo económico y la dinámica de formación de empleo, así como su tipología.

- Desde la perspectiva financiera, cabe señalar que la capacidad de endeudamiento de las familias también tiene un impacto en el consumo de hogares per cápita. En este sentido, el factor decisivo se centra en el coste de los instrumentos de financiación residencial, y muy particularmente, en las tasas de interés hipotecarias.

Por todo lo anterior, el punto de partida para estimar las tasas de principalidad futuras está anclado en el análisis de la dinámica reciente. Según se documenta en la tabla inferior, en los últimos diez años, delimitados por el periodo intercensal 1991-2001, la tasa de principalidad general ha aumentado 2,95 puntos, es decir, que el consumo de hogares per cápita ha pasado de un 39,1% a 42,1%. Por esta misma razón, y por el hecho de que la población global no ha variado significativamente, el número de personas por vivienda principal ha disminuido: según datos del Censo del 1991 en Aragón había, de media, 3,048 personas por vivienda principal, mientras que en el Censo del 2001 esta cifra ya se había reducido hasta 2,717. La tabla mencionada detalla también las variaciones específicas de la tasa de principalidad, así es claro observar cómo el grupo principal de formadores potenciales de hogares (25 a 34 años) ha disminuido en sus dos segmentos quinquenales, sus tasas de principalidad, perdiendo -0,84 puntos, en el primer segmento, y -1,02 en el segundo. Seguramente que detrás de esta reducción están los distintos problemas que el colectivo joven tiene para acceder a la vivienda, mismo que se ha visto agravado por la fuerte liberalización del mercado laboral, iniciada a finales de los ochenta, pero con repercusiones directas, en este colectivo, en los noventa. Por otra parte se observa un aumento en las tasas específicas de los adultos a partir de los 35 años hasta los 59, mismas que han de estar afiliadas en el primer segmento, al retardo en la edad de formación de hogares, mientras que en el segundo a los nuevos hábitos de convivencia, la formación de hogares unipersonales, monoparentales, así como los procesos de desintegración familiar encabezados por divorcios y separaciones.

**Tabla 5** Evolución de las tasas específicas de principalidad 1991 y 2001 en Aragón

## Tasa general 91-01

	Población 2001	P. principal 2001	Tasa de principalidad 2001 (%)	Población 2011	P. principal 2011	Tasa de principalidad 2011 (%)	Variación principalidad 91-01 (p.p)
De 16 a 19 años	88.795	374	0,4%	62.773	906	1,4%	1,02
De 20 a 24 años	88.835	4.505	5,1%	83.355	5.607	6,7%	1,66
De 25 a 29 años	89.928	19.592	21,8%	94.694	19.822	20,9%	- 0,85
De 30 a 34 años	84.960	33.176	39,0%	92.319	35.083	38,0%	- 1,05
De 35 a 39 años	75.446	33.937	45,0%	93.881	42.718	45,5%	0,52
De 40 a 44 años	73.395	34.858	47,5%	89.126	43.753	49,1%	1,60
De 45 a 49 años	68.530	33.485	48,9%	78.522	40.318	51,3%	2,48
De 50 a 54 años	61.176	30.863	50,4%	73.687	38.841	52,7%	2,26
De 55 a 59 años	76.603	40.002	52,2%	68.591	37.263	54,3%	2,11
De 60 a 64 años	76.284	41.768	54,8%	56.862	30.912	54,4%	- 0,39
De 65 a 69 años	70.977	40.987	57,7%	70.914	37.651	53,1%	- 4,65
De 70 a 74 años	52.402	30.729	58,6%	67.489	38.838	57,5%	- 1,09
De 75 y más años	88.829	45.715	51,5%	120.088	71.345	59,4%	7,95
<b>Total</b>	<b>996.160</b>	<b>389.991</b>	<b>39,1%</b>	<b>1.052.301</b>	<b>443.057</b>	<b>42,1%</b>	<b>2,95</b>

Elaboración propia

Fuente: Censos de Población y Vivienda 1991 y 2001 (INE)

Recientemente el Ministerio de Vivienda ha empezado a realizar una estadística intercensal del tamaño y uso del parque edificado. La variación del número de viviendas proviene del número de viviendas construidas, los cambios de uso, y los derribos; al tiempo que el número de viviendas principales es una estimación proveniente de la Encuesta de Población Activa. Según esta fuente en el año 2009, proyectando el último dato del 2008 disponible, tendría que haber en Aragón 524.397 hogares, es decir una tasa de principalidad general de 45,1%, es decir 2,9 puntos más que en el 2001, y por tanto, una tendencia confirmada hacia el mayor consumo de hogares per cápita, a pesar de que los inmigrantes han tendido a formar hogares menos numerosos. Desafortunadamente, los datos del Ministerio de Vivienda impiden realizar un análisis por cohortes de edad y a una escala espacial menor para el año 2009.

El detalle de las variaciones espaciales en la tasa de principalidad, para el año 2001, está contenido en la tabla y en la figura inferiores. Sobre la base de dicha información, se puede extraer una conjetura: existe una aparente correlación entre las tasas de principalidad elevadas y las zonas con población más envejecida, menor dinámica inmobiliaria, y con un componente rural más acusado; en este sentido las comarcas que destacan por sus altas tasas de principalidad están básicamente en la provincia de Teruel, exceptuando a la Comunidad de Teruel, así como en el sur de la provincia de Zaragoza y alguna comarca pirenaica de Huesca. La concomitancia estadística apoya esta tesis:

1. la correlación simple entre la tasa de principalidad y la edad de la población en edad de formar hogares es del 67,5%
2. La correlación entre la población y la tasa de principalidad es negativa y equivalente al -6,3%

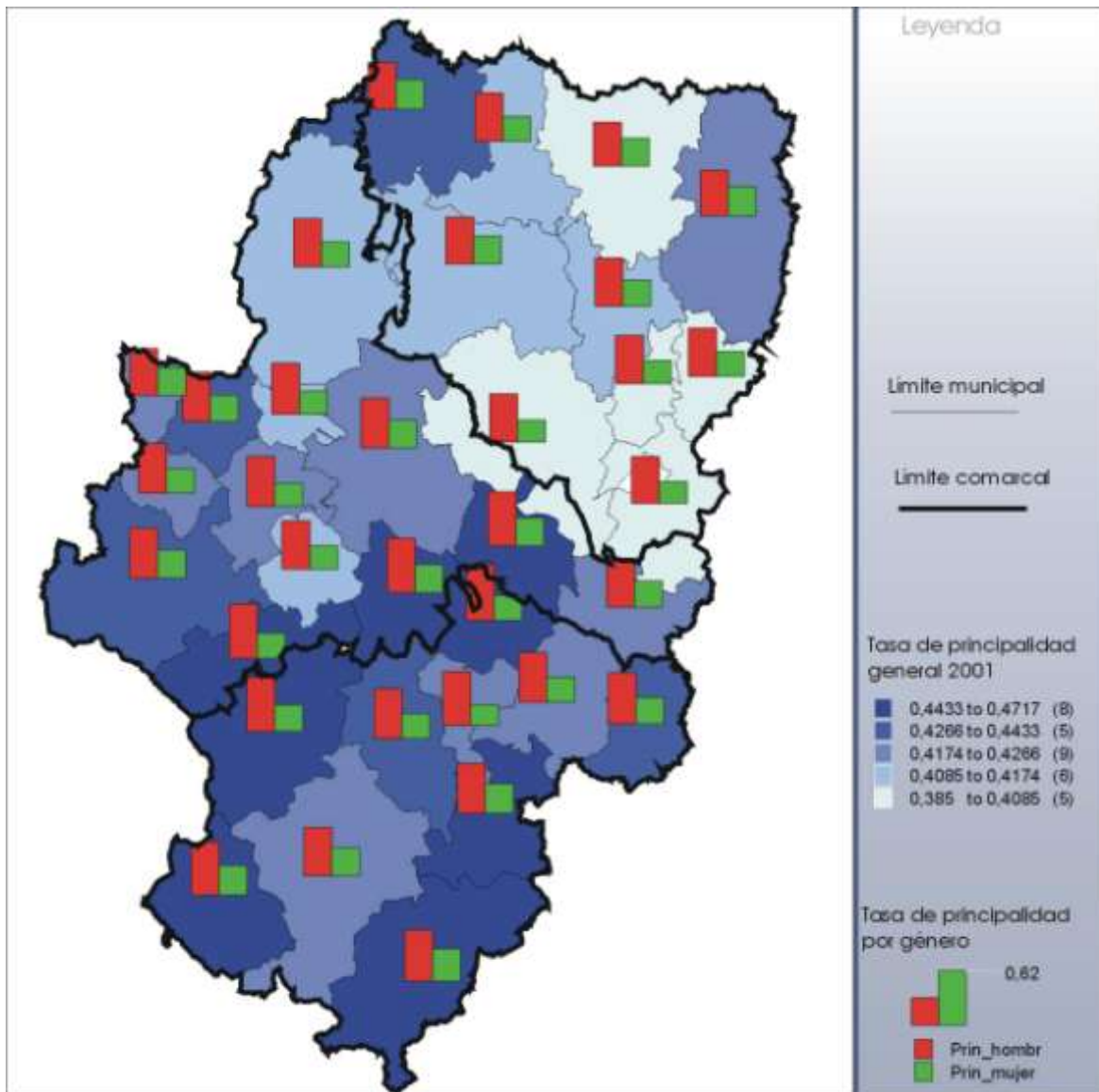
**Tabla 6** Tasas de principalidad 2001 por comarcas aragonesas

Comarca	Principalidad hombres	Principalidad mujeres	Principalidad general
La Jacetania	52%	33%	43%
Alto Gállego	54%	28%	41%
Sobrarbe	49%	31%	40%
La Ribagorza	51%	33%	42%
Cinco Villas	53%	28%	41%
Hoya de Huesca/Plana de Uesca	51%	32%	41%
Somontano de Barbastro	53%	30%	41%
Cinca Medio	54%	27%	40%
La Litera/La Llitera	53%	27%	40%
Los Monegros	53%	25%	39%
Bajo Cinca/Baix Cinca	52%	24%	39%
Tarazona y el Moncayo	53%	32%	42%
Campo de Borja	56%	29%	43%
Aranda	56%	27%	42%
Ribera Alta del Ebro	56%	26%	42%
Valdejalón	56%	26%	42%
D.C. Zaragoza	55%	30%	42%
Ribera Baja del Ebro	60%	30%	45%
Bajo Aragón-Caspe/ Baix Aragó-Casp	55%	29%	42%
Comunidad de Calatayud	56%	31%	44%
Campo de Cariñena	54%	26%	41%
Campo de Belchite	61%	30%	46%
Bajo Martín	61%	28%	44%
Campo de Daroca	60%	28%	45%
Jiloca	60%	30%	45%
Cuencas Mineras	56%	28%	43%
Andorra-Sierra de Arcos	60%	23%	42%
Bajo Aragón	56%	28%	42%
Comunidad de Teruel	54%	31%	42%
Maestrazgo	56%	33%	45%
Sierra de Albarracín	58%	32%	46%
Gúdar-Javalambre	57%	36%	47%
Matarraña/Matarranya	57%	29%	43%
Aragón	55%	30%	42%

Elaboración propia

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001 (INE)

**Tabla 7** Tasas de principalidad 2001 por comarcas aragonesas



### Las necesidades de la población asentada 09-24.

En este trabajo las hipótesis de variación de las tasas de principalidad, a partir de su situación en el Censo del 2001, ajustadas al 2009, son las siguientes:

- 1) Un mantenimiento de la tasa de principalidad de los menores de 35 años y mayores de 65
- 2) Un incremento lineal e inercial de las tasas de principalidad de los mayores de 34 años y menores de 65



La tabla inferior contiene las hipótesis de tasas generales de principalidad para cada uno de los quinquenios analizados en esta prospectiva. Los datos están reconstituidos, es decir, parten de la agregación proporcional de cada tasa específica de principalidad, por un lado, y por el otro de la proyección de la población. En general la principal hipótesis es el incremento en 23 años en 6,713 puntos porcentuales de la tasa aragonesa de principalidad, la cual internaliza un incremento en la formación de hogares per cápita, y una mayor emancipación de la población joven.

**Tabla 8** Hipótesis de tasas de principalidad 06, 09, 14, 19, 24

Tasa de principalidad	2001 (%)	2006 (%)	2009 (%)	2014 (%)	2019 (%)	2024 (%)	2024-01 (p.p)
Aragón	42,2%	44,0%	45,1%	46,7%	48,2%	48,9%	6,713
Provincia de Huesca	40,7%	42,5%	43,5%	44,9%	46,2%	46,9%	6,130
Provincia de Teruel	42,9%	44,2%	44,9%	46,2%	47,6%	48,5%	5,573
Provincia de Zaragoza	42,4%	44,4%	45,4%	47,2%	48,7%	49,4%	7,009
Ciudad de Huesca	41,8%	42,4%	43,5%	45,1%	46,4%	47,0%	5,171
Ciudad de Teruel	41,5%	42,4%	43,3%	44,6%	46,1%	46,9%	5,416
Ciudad de Zaragoza	42,5%	44,6%	45,9%	47,7%	49,3%	50,0%	7,512

Elaboración propia

Fuente: Cálculo propio a partir de datos reconstituidos

El procedimiento de estimación de tasas de principalidad ha sido el siguiente: en primer término se ha construido el escenario a escala de Aragón, luego las tasas de principalidad comarcales han sido proyectadas, y sus resultados ajustados a los aragoneses, y en una última aproximación se han encontrado las tasas referentes a los municipios, ajustando nuevamente los datos a escala regional. Los resultados de aplicar las hipótesis de tasas de principalidad a la proyección de la población asentada en el 2009 están contenidos en la tabla inferior. Así, las necesidades de vivienda pueden cuantificarse en todo Aragón en el siguiente orden de magnitud: entre el año 2009 y el 2014 el aumento de hogares ascenderá a 12.545 unidades, del 2014 al 2019 previsiblemente dicho saldo disminuya a 8.542 hogares, mientras que del 2019 al 2024 solo habrá un incremento de 939 hogares en toda la CA.

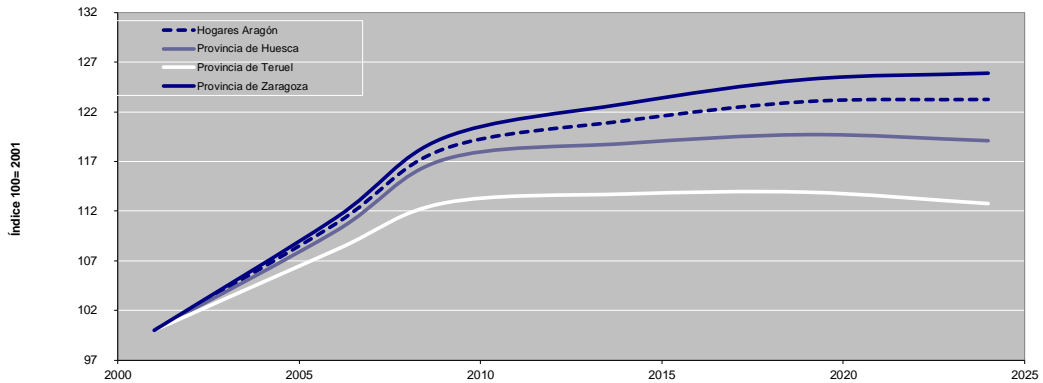
Entre el año 2009 y el 2019 el incremento de hogares, y por tanto las necesidades de vivienda principal, ascenderá a 21.087 unidades. Si dicha magnitud se compara con lo ocurrido entre el año 1991 y el 2001, es decir, en el decenio inmediato anterior resulta que, de no haber inmigración, existiría una

reducción neta en la demanda de vivienda del orden de 34.135 unidades, es decir una reducción del 62%.

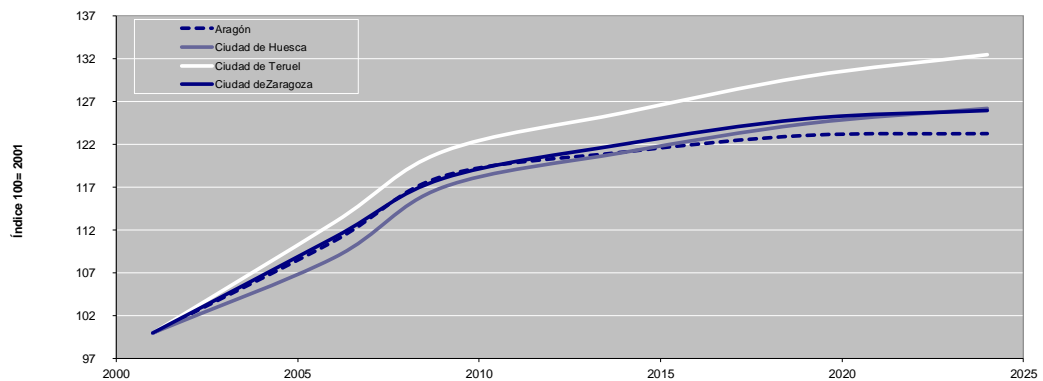
La tabla citada también permite distinguir las diferencias entre el aumento del saldo de hogares entre las diferentes provincias y sus capitales. En primer término es de resaltar que siempre el saldo de hogares de las grandes ciudades es positivo, ello representa que en dichas ciudades, en los próximos **15 años (2009-24), aún y cuando no existiesen movimientos migratorios, será necesario proveer vivienda principal de una manera continuada.** A escala provincial, tanto Huesca como Zaragoza tendrán saldos positivos de hogares en el periodo agregado 2009-24, y por tanto, necesidad de incrementar su tejido residencial habitual. Muy por el contrario, la provincia de Teruel, dado su gran nivel de envejecimiento, sólo incrementará su número de hogares en el periodo 2009-14, mientras que a partir de este año empezará a perder más hogares de los que se forman, y en consecuencia a “liberar potencialmente” viviendas actualmente ocupadas por hogares.

**Tabla 9** Proyección de las necesidades de vivienda principal población autóctona 2009-2024

Resultados a escala provincial



Resultados a escala de capitales provinciales



	1991	2001	2006	2009	2014	2019	2024	Hogares 06-01	Hogares 09-06	Hogares 14-09	Hogares 19-14	Hogares 24-19	Hogares 24-09
Aragón	387.983	443.205	490.710	524.231	536.776	545.318	546.257	47.505	33.521	12.545	8.542	939	22.027
Provincia de Huesca	65.357	73.786	81.148	86.486	87.674	88.329	87.877	7.362	5.339	1.188	655	-	452
Provincia de Teruel	48.611	51.070	55.200	57.619	58.082	58.176	57.588	4.130	2.420	463	93	-	587
Provincia de Zaragoza	274.015	318.349	354.362	380.125	391.020	398.813	400.792	36.013	25.763	10.894	7.794	1.979	20.667
Ciudad de Huesca	13.779	16.470	17.917	19.269	19.940	20.489	20.784	1.447	1.352	671	549	295	1.515
Ciudad de Teruel	8.664	10.721	12.102	12.990	13.477	13.926	14.201	1.381	887	488	449	275	1.212
Ciudad de Zaragoza	193.316	226.436	251.658	267.247	276.331	283.002	285.188	25.222	15.589	9.084	6.672	2.185	17.941
Aragón		100	111	118	121	123	123						
Provincia de Huesca		100	110	117	119	120	119						
Provincia de Teruel		100	108	113	114	114	113						
Provincia de Zaragoza		100	111	119	123	125	126						
Ciudad de Huesca		100	109	117	121	124	126						
Ciudad de Teruel		100	113	121	126	130	132						
Ciudad de Zaragoza		100	111	118	122	125	126						

Elaboración propia  
Fuente: Cálculo propio

2009

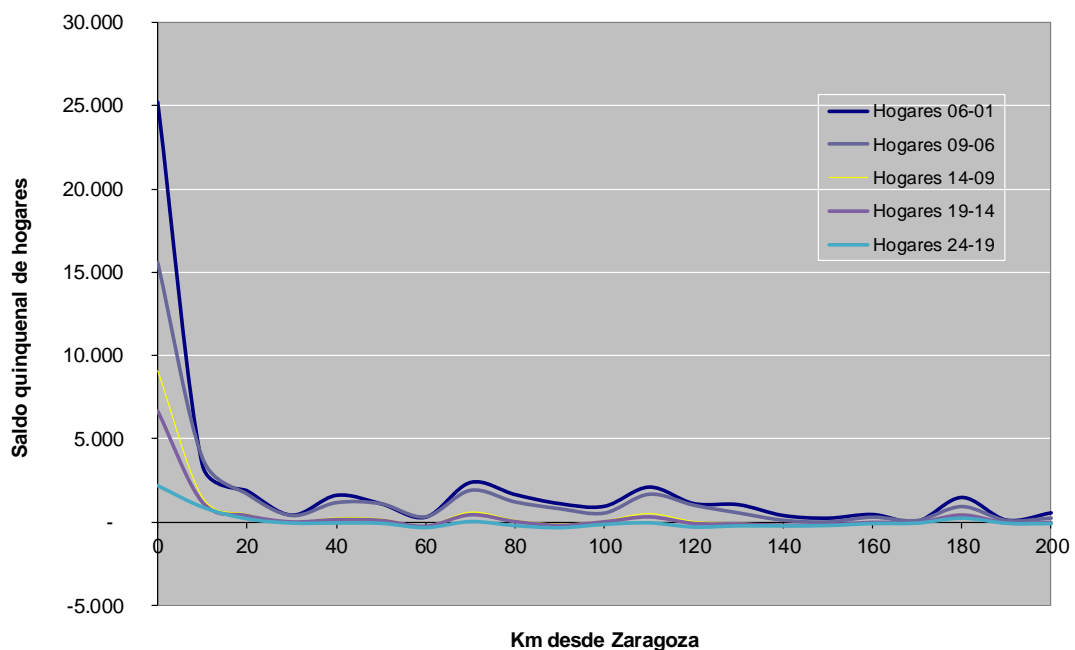
Desde la perspectiva espacial la figura 25 muestra la localización en la que se “originará” la demanda de vivienda en función de los saldos de hogares. Dicha gráfica está construida por los saldos de hogares quinquenales, y por la agregación de los datos municipales en coronas a partir de Zaragoza. Con notoria claridad se observa cómo en el municipio de Zaragoza habrá una presión excepcional por la ampliación del tejido residencial, ya que los saldos de hogares de la población autóctona que en el 2001 se encontraba asentada

Autor: Carlos Marmolejo D.

en dicha ciudad serán descomunadamente superiores a los de cualquier otra corona metropolitana. Las coronas urbanas tanto de Huesca (corona 70km) como de Teruel (180km) también tendrán, como se ha dicho para sus capitales, saldos positivos, pero sideralmente alejados de lo que ocurrirá en Zaragoza. La gráfica también ilustra cómo, conforme pase el tiempo, la demanda de vivienda principal se reducirá progresivamente, fruto de un aumento continuado de la liberación de hogares y una reducción en la formación de los mismos.

*Es, por tanto, la ciudad central de Zaragoza la que emitirá la demanda más potente de toda la comunidad de Aragón, y previsiblemente el resto de su área metropolitana, la que en buena medida absorba parte de dicha demanda.*

**Figura 1** Incremento/decremento quinquenal de hogares 2001-16



Elaboración propia  
Fuente: Cálculo propio

El análisis comarcal permite detectar las regiones en las cuales, desde el primer quinquenio (2014-09) el “nacimiento” de hogares será inferior o muy

inferior al “fallecimiento” y en consecuencia, habrá una disminución de hogares y por tanto una liberación neta de vivienda que en el año 2009 estaba ocupada. En la situación anteriormente descrita están las siguientes comarcas: Calatayud (-250); Campo de Daroca (-178); Campo de Belchite (-132), entre otras.

**Tabla 10** Proyección de las necesidades de vivienda principal población autóctona 2009-2024

Comarca	1991	2001	2006	2009	2014	2019	2024	Hogares 06-01	Hogares 09-06	Hogares 14-09	Hogares 19-14	Hogares 24-19	Hogares 09-24					
La Jacetania	5.079	6.230	7.053	7.436	7.558	7.621	7.593	823	383	121	64	-	28	157				
Alto Gállego	3.844	4.400	5.060	5.712	5.894	5.996	5.963	660	653	182	102	-	13	271				
Sobrarbe	2.022	2.455	2.750	2.971	2.959	2.937	2.877	295	221	-	12	-	22	-	59	-	93	
La Ribagorza	3.790	4.458	4.970	5.245	5.207	5.155	5.063	512	275	-	38	-	52	-	93	-	183	
Cinco Villas	10.274	11.588	12.458	12.890	12.959	12.990	12.883	870	433	68	31	-	107	-	8	-	-	
Hoya de Huesca/Plana de	18.626	21.701	24.207	25.907	26.456	26.831	26.893	2.506	1.700	549	375	-	63	-	986	-	-	
Somontano de Barbastro	7.376	8.222	8.826	9.330	9.365	9.369	9.285	604	504	35	4	-	84	-	45	-	-	
Cinca Medio	6.961	7.761	8.395	8.861	9.026	9.117	9.094	634	467	165	91	-	23	-	233	-	-	
La Litera/La Litera	6.256	6.601	6.981	7.249	7.228	7.196	7.075	380	268	-	21	-	32	-	121	-	174	
Los Monegros	7.270	7.435	7.758	8.012	7.937	7.832	7.617	323	254	-	75	-	105	-	216	-	395	
Bajo Cinca/Baix Cinca	6.887	7.427	8.118	8.780	8.997	9.156	9.179	691	663	217	158	-	23	-	399	-	-	
Tarazona y el Moncayo	4.781	5.267	5.595	5.747	5.720	5.689	5.604	328	152	-	27	-	31	-	85	-	143	
Campo de Borja	4.887	5.365	5.684	6.077	6.103	6.110	6.047	319	393	26	7	-	63	-	31	-	-	
Aranda	2.698	2.896	3.011	3.124	3.128	3.111	3.055	115	113	4	-	-	16	-	57	-	69	
Ribera Alta del Ebro	6.987	8.065	9.226	10.408	10.675	10.904	10.984	1.161	1.183	267	229	-	81	-	576	-	-	
Valdejalón	7.122	8.370	9.809	11.197	11.557	11.860	12.017	1.439	1.388	360	303	-	157	-	820	-	-	
D. C. Zaragoza	203.315	241.297	271.164	291.532	302.354	310.400	313.534	29.867	20.367	10.822	8.046	-	3.135	-	22.002	-	-	
Ribera Baja del Ebro	3.542	3.717	3.838	3.936	3.880	3.816	3.723	121	98	-	56	-	64	-	93	-	213	
Bajo Aragón-Caspe/ Baix	4.524	4.833	5.234	5.727	5.762	5.765	5.712	401	494	35	3	-	53	-	16	-	-	
Comunidad de Calatayud	14.616	15.260	16.228	17.060	16.810	16.501	16.074	968	832	-	250	-	309	-	427	-	986	
Campo de Cariñena	3.464	3.776	4.039	4.298	4.319	4.301	4.231	263	259	21	-	-	18	-	70	-	67	
Campo de Belchite	2.327	2.348	2.299	2.365	2.232	2.081	1.917	-	49	65	-	132	-	151	-	164	-	447
Bajo Martín	3.135	2.904	2.976	2.988	2.940	2.866	2.758	72	12	-	48	-	74	-	109	-	230	
Campo de Daroca	2.724	2.663	2.809	2.746	2.567	2.403	2.228	146	-	64	-	178	-	165	-	175	-	518
Jiloca	5.712	5.555	5.810	5.973	5.869	5.707	5.490	255	163	-	104	-	162	-	217	-	482	
Cuencas Mineras	3.684	3.585	3.743	3.755	3.815	3.822	3.768	158	12	59	7	-	53	-	13	-	-	
Andorra-Sierra de Arcos	4.006	3.953	4.234	4.493	4.600	4.680	4.696	281	259	107	80	-	16	-	203	-	-	
Bajo Aragón	8.668	9.513	10.741	11.423	11.674	11.873	11.921	1.228	682	251	199	-	48	-	498	-	-	
Comunidad de Teruel	13.572	15.497	17.005	18.015	18.348	18.605	18.635	1.508	1.010	332	257	-	31	-	620	-	-	
Maestrazgo	1.465	1.503	1.564	1.585	1.567	1.530	1.472	61	20	-	17	-	38	-	57	-	112	
Sierra de Albarracín	1.964	2.018	2.113	2.139	2.078	2.000	1.899	95	26	-	61	-	78	-	102	-	240	
Gúdar-Javalambre	3.006	3.207	3.565	3.701	3.712	3.698	3.653	358	136	11	14	-	45	-	48	-	-	
Matarranya/Matarranya	3.399	3.335	3.448	3.548	3.480	3.395	3.296	113	100	-	68	-	85	-	100	-	253	

Elaboración propia  
Fuente: Cálculo propio

## Las necesidades de la población asentada 09-24 por estratos de edades.

Hasta aquí se han presentado las necesidades agregadas de la población que en el 2009 se encontraba asentada en el territorio aragonés, ahora dicha demanda se desagregará por grandes estratos de edades. El procedimiento de cálculo ha sido el siguiente. El saldo de hogares en cada estrato quinquenal  $x$  en un periodo  $n$ , ha sido sustraído al saldo de hogares del periodo  $n-1$  y del estrato quinquenal anterior  $x-1$ ; es decir, *se ha estimado en qué medida aumentarán los hogares de un grupo o cohorte de edades determinado*. La tabla inferior y su gráfica incluida cuantifican para cada gran grupo de edades (< de 30 años, adultos jóvenes de 30 a 34 años, adultos de 35-50 años, adultos maduros de 50-64 años, y mayores de 65 años) las necesidades de vivienda

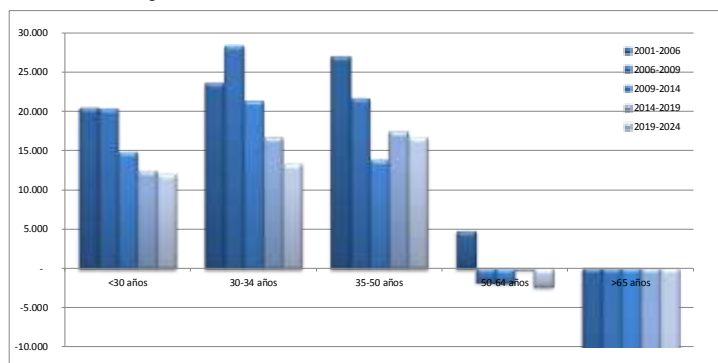
para cada quinquenio comprendido entre el 2009 y el 2024. Como se ha dicho antes, la demanda más importante de la población autóctona se centrará básicamente en el periodo 2009-2014, con una necesidad neta de 12.545 viviendas principales. Pues bien de este saldo neto, en realidad la formación de hogares ascenderá a 16.652 viviendas, mientras que la liberación potencial de viviendas pro defunción de hogares será próxima a los -37.411 viviendas, al ser la formación de hogares mayor que la desaparición, resulta que el aumento del parque residencial ha de ascender a 12.545 unidades.

De los 49.956 nuevos hogares, la mayor parte (72%) provendrá de los jóvenes de menos de 35 años, sobre este respecto cabe resaltar que el estrato entre 30 y 35 años será el que de una manera muy especial acapare una gran parte de las necesidades de vivienda. Asimismo, con forme pase el tiempo, el estrato de jóvenes de menos de 35 años irá disminuyendo su cuota dentro del saldo positivo de hogares, así para el quinquenio 2014-19 su cuota bajará al 63% y finalmente en el periodo 2019-24 llegará hasta el 60%. Estas cifras quedan plasmadas con gran claridad en la figura incluida en la tabla inferior, dicha ilustración documenta que conforme pase el tiempo, el peso perdido por el estrato anterior, irá siendo ganado por el grupo de adultos maduros entre 35 y 50 años. Por su parte, el conjunto de hogares de más de 65 años irá, conforme pase el tiempo, teniendo una reducción significativa, de manera tal que habrá una gran liberación de vivienda que irá disminuyendo, de manera progresiva, las necesidades de crecimiento del tejido residencial total, siempre y cuando que dicha vivienda sea reincorporada al parque activo de la ciudad.

Por otra parte, nada sorprendente es el hecho de que la concentración de demanda de los jóvenes será básicamente urbana. *En todas las ciudades capitales y en todos los quinquenios que separan el 2009 del 2024, la demanda del estrato de jóvenes de menos de 35 años es proporcionalmente superior a la media aragonesa. Son las grandes ciudades, por tanto, las que en el futuro concentrarán las grandes necesidades de vivienda social.*

**Tabla 11 Necesidades de la población autóctona por estratos de edades**

**Estratos de demanda Aragón**



**2001-2006**

	<30 años	30-34 años	35-50 años	50-64 años	>65 años	Necesidad neta	Hogares <35 años/saldo positivo hogares
Aragón	20.461	23.590	26.984	4.770	- 28.299	47.505	62%
Provincia de Huesca	3.216	3.685	4.793	916	- 5.249	7.362	59%
Provincia de Teruel	2.029	2.124	3.124	655	- 3.803	4.130	57%
Provincia de Zaragoza	15.216	17.780	19.067	3.198	- 19.246	36.013	63%
Ciudad de Huesca	733	877	808	- 54	- 917	1.447	67%
Ciudad de Teruel	512	602	626	- 89	- 270	1.381	64%
Ciudad de Zaragoza	11.016	13.181	12.678	1.178	- 12.830	25.222	66%

**2006-2009**

	<30 años	30-34 años	35-50 años	50-64 años	>65 años	Necesidad neta	Hogares <35 años/saldo positivo hogares
Aragón	20.345	28.326	21.663	- 1.777	- 35.035	33.521	69%
Provincia de Huesca	3.200	4.408	3.957	- 184	- 6.042	5.339	66%
Provincia de Teruel	2.062	2.405	2.586	- 226	- 4.408	2.420	63%
Provincia de Zaragoza	15.082	21.513	15.119	- 1.367	- 24.585	25.763	71%
Ciudad de Huesca	741	1.082	865	- 159	- 1.178	1.352	68%
Ciudad de Teruel	520	707	675	- 280	- 735	887	65%
Ciudad de Zaragoza	10.551	15.088	8.858	- 1.800	- 17.109	15.589	74%

**2009-2014**

	<30 años	30-34 años	35-50 años	50-64 años	>65 años	Necesidad neta	Hogares <35 años/saldo positivo hogares
Aragón	14.806	21.308	13.842	- 1.848	- 35.563	12.545	72%
Provincia de Huesca	2.304	3.357	2.414	- 355	- 6.532	1.188	70%
Provincia de Teruel	1.634	2.023	1.478	- 118	- 4.554	463	71%
Provincia de Zaragoza	10.868	15.929	9.950	- 1.375	- 24.477	10.894	73%
Ciudad de Huesca	558	878	579	- 70	- 1.274	671	71%
Ciudad de Teruel	435	579	355	- 108	- 773	468	74%
Ciudad de Zaragoza	7.721	11.748	6.648	- 1.061	- 15.973	9.084	75%

Elaboración propia  
Fuente: Cálculo propio

**2014-2019**

	<30 años	30-34 años	35-50 años	50-64 años	>65 años	Necesidad neta	Hogares <35 años/saldo positivo hogares
Aragón	12.433	16.680	17.422	- 241	- 37.752	8.542	63%
Provincia de Huesca	1.988	2.605	2.963	- 114	- 6.786	655	61%
Provincia de Teruel	1.381	1.751	1.841	- 61	- 4.940	93	63%
Provincia de Zaragoza	9.064	12.324	12.618	- 187	- 26.026	7.794	63%
Ciudad de Huesca	493	696	711	- 13	- 1.338	549	63%
Ciudad de Teruel	0	1	1	0	- 6	- 4	53%
Ciudad de Zaragoza	6	6	8	1	- 11	10	60%

**2019-2024**

	<30 años	30-34 años	35-50 años	50-64 años	>65 años	Necesidad neta	Hogares <35 años/saldo positivo hogares
Aragón	12.016	13.305	16.670	- 2.358	- 38.693	939	60%
Provincia de Huesca	1.946	2.140	2.812	- 500	- 6.849	- 452	59%
Provincia de Teruel	1.268	1.438	1.839	- 203	- 4.929	- 587	60%
Provincia de Zaragoza	8.802	9.728	12.019	- 1.655	- 26.915	1.979	61%
Ciudad de Huesca	482	595	681	- 86	- 1.376	295	61%
Ciudad de Teruel	0	0	1	- 0	- 5	- 5	46%
Ciudad de Zaragoza	7	7	7	- 1	- 12	8	68%