

3. ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL PERIODO HORIZONTE DEL PLAN

3.1. INTRODUCCIÓN

Para poder establecer una política de vivienda adecuada a las características, tanto territoriales como sociales de la población, es preciso partir de un diagnóstico previo de la situación actual y de las previsiones de la demanda.

En epígrafes anteriores se ha pretendido ofrecer una panorámica de la situación actual en lo relativo al tema de la vivienda presentando una síntesis de los principales aspectos a considerar para un adecuado enfoque del problema. Distribución de la población y el empleo, expectativas demográficas, ritmo de construcción de viviendas, actuaciones de la Administración en los últimos años, vivienda de alquiler y vivienda vacía, previsiones del planeamiento en lo relativo al suelo residencial y específicamente del reservado para vivienda protegida, Patrimonio público de suelo, etc.

Con anterioridad al análisis pormenorizado a nivel municipal, de ámbito territorial o de Area Funcional, que se realiza en el siguiente capítulo, de aquellos aspectos expuestos con carácter general en apartados precedentes, corresponde al presente epígrafe, establecer las previsiones de demanda de suelo para la construcción de viviendas y, particularmente viviendas protegidas, en el período horizonte del Plan.

Con carácter general y desde un punto de vista teórico se considera que la formación de necesidades de vivienda deriva de la evolución de las siguientes variables:

- Necesidades de vivienda por formación de nuevos hogares.
- Necesidades de vivienda por reposición de parque
- Necesidades de vivienda por cambio de uso
- Evolución del parque de viviendas vacías y secundarias

El método de suma de los mencionados componentes no resulta, sin embargo, tan fácil como pudiera parecer a primera vista debido a la falta de base estadística o estudios concretos sobre algunas de las referidas variables.

En vista de ello se ha optado por una estimación aproximada en base a la aplicación de dos métodos diferentes, derivados, el primero de ellos, de la aplicación de unos estándares que recogen el esfuerzo que se viene realizando en los países europeos desarrollados y, el otro, consistente en transformar las previsiones demográficas en proyecciones de aumento del parque de viviendas.

3.2. VIVIENDAS AÑO DERIVADAS DE LA UTILIZACION DE INDICADORES EUROPEOS

Como indicador medio europeo, para países desarrollados y demográficamente estabilizados, se suele utilizar como esfuerzo constructor el ratio de 4-5 viviendas/año y 1.000 habitantes, lo que aplicado a la CAPV vendría a suponer un ritmo de 9.500 viviendas/año. Se estima que dicho ratio genérico de crecimiento bruto del parque, de carácter orientativo, engloba el conjunto de los aspectos anteriormente mencionados como componentes de la formación de necesidades.

La propia horquilla establecida, que supone una variabilidad en la misma de un 20%, así como las consideraciones relativas a que dicho índice englobe al conjunto de componentes que intervienen en la formación de necesidades, hacen que el referido método resulte muy poco eficaz cuando se trata de estimar las necesidades específicas en territorios tan poco homogéneos a nivel de estructura física, urbana, económica, dinamismo, comportamientos sociales, etc. como los que corresponden a los diferentes ámbitos territoriales a Areas Funcionales de la CAPV.

Es por ello que los datos obtenidos de la aplicación del referido método solamente tienen un carácter orientativo, a nivel de grandes territorios, y de referencia en cuanto a comparación con otros países del entorno.

3.3. VIVIENDAS AÑO DERIVADAS DE LAS PREVISIONES DEMOGRÁFICAS

El siguiente método utilizado para estimar el aumento del parque de viviendas en el período 1996/2016 ha consistido en proceder a convertir las proyecciones demográficas reflejadas en el cuadro nº 4 del epígrafe 2.3 en proyecciones de aumento del parque de viviendas presentándose los resultados en los cuadros adjuntos. Para ello se ha aplicado la tasa de desocupación supuesta para cada zona a las proyecciones de vivienda principal del año final de cada período. Estos cuadros muestran además el aumento del parque total durante el período considerado y el ritmo medio anual de este aumento. Este aumento, debidamente complementado con la reducción del parque de viviendas por demoliciones y otras causas, equivale al ritmo medio de construcción de viviendas.

Ante la falta de datos estadísticos mínimamente fiables, a nivel de Areas Funcionales, sobre derribos, cambios de uso, particiones de viviendas y otras causas que pudieran alterar el parque total de viviendas y, teniendo en cuenta el carácter previsiblemente opuesto de estos sumandos y la escasa influencia en la cifra total del parque, se ha optado por considerar que se contrarrestan entre sí y no implican variabilidad del parque.

Debido a la incertidumbre respecto a la evolución futura de la tasa de desocupación se presentan 3 supuestos alternativos. En primer lugar se aplica la tasa observada en 1996 a las proyecciones para 2008 y 2016. Esto equivale a aplicar al parque de viviendas del Padrón de 1996 la tasa de crecimiento proyectada para las viviendas principales (esto es, para los hogares).

Los otros 2 supuestos son algo más expansivos ya que aplican tasas de desocupación algo más elevadas. En el primer supuesto se aplica la media de las tasas observadas en las 3 últimas operaciones censales (1986, 1991 y 1996). Este supuesto implica un aumento adicional de casi 21.000 viviendas entre 1996 y 2016, lo que representa algo más de 1.000 viviendas anuales. En el segundo caso se aplica la media ponderada de estas mismas 3 tasas de desocupación (ponderando más las observaciones más recientes). El impacto es algo más moderado pero sigue representando un aumento adicional de casi 15.000 viviendas para el período proyectado.

Con respecto a los resultados de la estimación cabe señalar que la cifra de viviendas /año que mejor parece adaptarse al reconocimiento territorial efectuado, como paso previo a la redacción del presente Documento, es la correspondiente al primer supuesto y que prevé a la construcción de 9.068 viviendas/año en el período 96/2007. La aplicación del referido ratio al parque de 1996 supondría para el año 2001 un parque total de viviendas de 865.314 viviendas coincidente con las 865.349 obtenidas en el referido reconocimiento territorial.

Finalmente, y aunque resulte obvio, conviene recalcar el carácter de estimaciones del presente estudio, tanto en su aspecto demográfico como de construcción de viviendas, estimaciones que se verán enfrentadas a dinámicas y alternativas internas, en función de las iniciativas y proyectos (tanto de desarrollo económico, renovación urbana, oferta inmobiliaria, etc.) que pongan en marcha los agentes públicos y privados en cada Area Funcional.

Cuadro 5. Necesidades de vivienda derivadas de la proyección demográfica

Area funcional	Parque de viviendas			Aumento período		Aumento anual		Tasa (%) Desocup.
	1996	2008	2016	1996-07	2008-15	1996-07	2008-15	
Aplicando la tasa de 1996								
Llodio	15559	17295	18719	1736	1424	145	178	19.76
Alava Central	92381	115329	134512	22948	19183	1912	2398	15.25
Laguardia	6365	7212	7873	847	661	71	83	47.65
Balmaseda-Zalla	12466	13813	14833	1347	1020	112	127	22.78
Bilbao metropolitano	348221	383877	412913	35656	29035	2971	3629	13.56
Mungia	9793	12928	15523	3135	2595	261	324	38.94
Igorre	4990	5269	5472	279	204	23	25	25.29
Durango	25240	29460	32972	4220	3512	352	439	16.68
Gernika-Markina	32364	35706	37972	3342	2266	279	283	30.79
Donostialdea	151068	174733	194156	23665	19423	1972	2428	15.96
Tolosa	16915	18719	20181	1804	1462	150	183	20.99
Beasain-Zumarraga	25729	27263	28512	1534	1249	128	156	18.66
Zarautz-Azpeitia	26582	32128	36798	5546	4669	462	584	27.53
Eibar	28616	29055	29321	439	266	37	33	15.80
Mondragon-Bergara	23685	26001	27880	2316	1880	193	235	15.56
CAE	819974	928788	1017637	108814	88849	9068	11106	16.88
Aplicando la tasa media de 1986-96								
Llodio	15559	17849	19318	2290	1470	191	184	22.25
Alava Central	92381	120712	140791	28331	20079	2361	2510	19.03
Laguardia	6365	7570	8264	1205	694	100	87	50.13
Balmaseda-Zalla	12466	13967	14998	1501	1031	125	129	23.63
Bilbao metropolitano	348221	391327	420926	43106	29599	3592	3700	15.20
Mungia	9793	13411	16102	3618	2691	301	336	41.13
Igorre	4990	5334	5541	344	206	29	26	26.21
Durango	25240	29698	33239	4458	3540	372	443	17.35
Gernika-Markina	32364	36258	38559	3894	2301	325	288	31.85
Donostialdea	151068	177086	196770	26018	19684	2168	2461	17.08
Tolosa	16915	18732	20195	1817	1463	151	183	21.05
Beasain-Zumarraga	25729	27303	28554	1574	1250	131	156	18.78
Zarautz-Azpeitia	26582	33114	37927	6532	4813	544	602	29.68
Eibar	28616	29002	29268	386	266	32	33	15.65
Mondragon-Bergara	23685	26115	28003	2430	1888	202	236	15.93
CAE	819974	947478	1038454	127504	90976	10625	11372	18.41
Aplicando la media ponderada 1986-96 (1/6; 2/6; 3/6)								
Llodio	15559	17692	19148	2133	1457	178	182	21.56
Alava Central	92381	119268	139107	26887	19839	2241	2480	18.05
Laguardia	6365	7522	8211	1157	689	96	86	49.80
Balmaseda-Zalla	12466	13922	14950	1456	1028	121	128	23.39
Bilbao metropolitano	348221	389033	418458	40812	29425	3401	3678	14.70
Mungia	9793	13282	15947	3489	2666	291	333	40.56
Igorre	4990	5326	5531	336	206	28	26	26.09
Durango	25240	29611	33140	4371	3530	364	441	17.10
Gernika-Markina	32364	36083	38373	3719	2290	310	286	31.52
Donostialdea	151068	176228	195816	25160	19589	2097	2449	16.67
Tolosa	16915	18773	20239	1858	1466	155	183	21.22
Beasain-Zumarraga	25729	27276	28525	1547	1249	129	156	18.70
Zarautz-Azpeitia	26582	32802	37569	6220	4767	518	596	29.01
Eibar	28616	28974	29239	358	265	30	33	15.56
Mondragon-Bergara	23685	26088	27974	2403	1886	200	236	15.84
CAE	+	941877	1032230	121903	90353	10159	11294	17.96

