

Acceso a la Propiedad de Vivienda de la Población Inmigrante

Informe elaborado por José Aranda Aznar (3 de mayo de 2006)

Acceso a la Propiedad de Vivienda de la Población Inmigrante

Índice:

1.-Introducción.....	3
2.- El conocimiento de los inmigrantes a través de la información estadística	4
3.- Datos existentes sobre la forma de tenencia de la vivienda principal por la población extranjera	7
4.- Datos sobre la tenencia de viviendas secundarias por la población extranjera.....	12
5.- Tipología de los inmigrantes propietarios de sus viviendas principales.....	15
5.1.- La influencia de nacionalidad y familia en la adquisición de vivienda.....	15
5.2.- La influencia de algunas características personales de las personas principales en la compra de vivienda	19
5.3.- El tiempo de estancia en España como variable esencial.....	26
5.4.- La dimensión geográfica.....	31
6.- La actual estructura de la población inmigrante y la compra de vivienda.....	37
6.1.- Aplicación de un modelo simple en función de la nacionalidad.....	38
6.2.- Modelo en función de nacionalidad y años de estancia.....	39
7.- Estimación de la demanda de vivienda en propiedad debida a la entrada de nuevos residentes.....	46
7.1.- Las dificultades de predecir la adquisición de vivienda por los inmigrantes.....	46
7.2.- Distintas hipótesis en función de los flujos.....	47
8.- Resumen de conclusiones.....	50
Anexo 1.....	52
Anexo 2.....	53

Acceso a la Propiedad de Vivienda de la Población Inmigrante

1.-Introducción

En ausencia de acontecimientos anormales como guerras, epidemias u otro tipo de catástrofes, de los factores básicos que determinan el volumen y la estructura de una población, los nacimientos y los fallecimientos presentan una gran estabilidad y unas tendencias previsibles, lo que no ocurre con el tercer factor, los movimientos migratorios, que tiene un comportamiento mucho más dinámico e incierto.

Esta indeterminación no sólo en cuanto a la previsible evolución total de la población extranjera residente en España sino, en lo que es fundamental para este trabajo, en su composición por nacionalidades, aconseja enfocar el presente informe estudiando la tipología de los compradores para observar cómo sus características personales y familiares determinan las decisiones de compra para, con la razonable hipótesis de que las probabilidades de compra de los distintos tipos de inmigrantes se mantienen en el tiempo, poder inferir cómo se ha comportado la población extranjera en este terreno desde 2001(donde el Censo de Población y Viviendas de 2001 aportó la última información detallada de este fenómeno) hasta la actualidad (1 de enero de 2006) y dar unas pautas del modo en que es previsible que se siga comportando en función del ritmo que siga la inmigración y de cómo varíe la tipología de los inmigrantes.

Para la realización del informe ha sido necesario solicitar explotaciones originales del Censo citado, del Padrón Municipal y de otras fuentes como la Encuesta de Condiciones de Vida, el Directorio Central de Empresas, etc. Esta información, que por su novedad puede ser útil para otros trabajos se facilita en el Anexo de tablas si bien alguna de ella se extrae en el texto para ayudar a su interpretación. Cabe indicar que algunos de los datos deben mantenerse reservados, como es el caso del Padrón Municipal a 1 de enero de 2006, dado que aún no tiene carácter oficial y puede sufrir algún cambio por la aplicación de la legislación vigente en materia de renovación de las inscripciones por parte de la población extranjera.

También cabe señalar en esta Introducción que, dada la complejidad del tema, ha parecido conveniente hacer algunas precisiones metodológicas y extenderse, aunque de modo sintético, en algunas consideraciones, de manera que se pueda seguir el proceso utilizado. Sin perjuicio de ello, se extractan al final las conclusiones para que, de una manera rápida, se pueda conocer el alcance del fenómeno de adquisición de viviendas en España por parte de la población inmigrante.

2.- El conocimiento de los inmigrantes a través de la información estadística

A la propia naturaleza compleja de los movimientos migratorios se suma la dificultad estadística de su medición, puesto que, también a diferencia de lo que ocurre con los datos registrales de nacimientos y muertes, en general de calidad apreciable, los registros existentes de inmigrantes adolecen de múltiples

inconvenientes por causas como el carácter irregular de muchos de ellos, su mayor posibilidad de duplicación y la dificultad de eliminar a quienes, sin comunicar su baja, han retornado a sus países de origen o seguido itinerarios migratorios en otros países.

Aparte de estas dificultades para evaluar la dimensión de la población inmigrante, el conocimiento que se tiene de sus características personales y familiares dista mucho del que se tiene de las poblaciones autóctonas, lo que supone una fuerte carencia para análisis importantes como sus condiciones de vida o sus niveles de integración, temas en los que el conocimiento de las características de las viviendas que ocupan constituiría un indicador de primer orden. Esta circunstancia ha llevado, por ejemplo, a que en muchas Oficinas de Estadística, como por ejemplo el INE, se haya tenido que adoptar la resolución de que se incluya con carácter preceptivo en todas las estadísticas las variables nacionalidad y lugar de nacimiento.

Normalmente, para justificar la escasa, y un tanto deficiente, información estadística de que se dispone sobre la población inmigrante, se aduce que los cambios legislativos sobre regularización, y en su caso expulsión, hace que los propios inmigrantes en situación irregular tiendan a ocultar información incluso en documentos de carácter registral, como el Padrón Municipal de Habitantes, por más que esa inscripción pueda proporcionar derechos de alojamiento y asistencia sanitaria y educativa. Otra razón que se esgrime es la de que, por tratarse de colectivos poblacionales reducidos, su representación en los estudios de carácter muestral se ve sometida a fuertes errores, además del hecho de que en dichos estudios muestrales los diseños se suelen basar en marcos de viviendas familiares de carácter principal, lo que deja fuera de la investigación a quienes, todavía sin integrar, puedan carecer de alojamiento o estar ocupando algún tipo de infravivienda. También se aduce que las investigaciones estadísticas, generalmente de larga gestación, no han sabido adaptarse con la necesaria rapidez a una situación que se ha precipitado por la llegada masiva a España de inmigrantes en un tiempo tan breve que ha superado, incluso, todas las experiencias conocidas de emigración masiva a Estados Unidos del siglo XIX o las dirigidas a países europeos como Francia y Alemania del pasado siglo.

Pero las limitaciones estadísticas para el estudio de la población inmigrante no sólo se dan en los campos de conocimiento general sino que, además, las peculiaridades de los inmigrantes apenas han sido objeto de los estudios específicos que exigiría su comportamiento, tan diferenciado del de la población autóctona. En efecto, la inmigración no se produce sólo en movimientos singulares sino que es frecuente que existan complejos itinerarios migratorios. Por otro lado, los movimientos migratorios suelen iniciarse por alguno de los miembros de una familia a la que siguen otros de sus miembros en procesos de reagrupamiento familiar, de muy diferentes características en función de los países de procedencia y de otros factores. Otro hecho diferencial destacable es el tiempo de estancia en el país de destino, que también varía en función de complejas situaciones que pasan por los niveles de integración que se hayan podido conseguir, por el nacimiento de hijos que pueden aspirar a la nacionalidad y por otros múltiples factores. En nivel máximo que puede darse en la integración es la nacionalización como españoles de nacidos fuera de España, proceso que no ha sido estudiado en profundidad y en el que se mezclan

quienes carecían de vínculos con nacidos de padres españoles en el extranjero que han retornado a España.

En esta situación, frente a la complejidad del fenómeno de la inmigración y las limitaciones para su estudio, es preciso observar los datos estadísticos con la natural cautela. La misma cifra total de población con nacionalidad extranjera, que ha pasado de 637.085 personas en 1998 a 3.730.610 en 2005 es objeto de ciertas reservas, como las que surgen de los cambios en la legislación de extranjería, dada la existencia de aumentos interanuales tan grandes como los registrados en 2003 y 2005, próximos a la cifra de 700.000, que no parecen sólo debidos a la entrada neta de población extranjera en esos años sino a que se hayan inscrito en el Padrón Municipal, del que se extraen esas cifras, extranjeros que ya residían en España con anterioridad.

El Padrón, fuente esencial de información sobre el número de extranjeros que residen en España, además de los problemas de altas que se producen con posterioridad a la llegada a España (y a veces antes, con objeto de que los familiares que confían en venir vayan adquiriendo derechos de residencia) y de duplicación, problema en cuya detección se ha avanzado notablemente, encuentra sus mayores dificultades en la gestión de las bajas, dado el escaso interés de los extranjeros por notificar que van a abandonar España de manera definitiva. Así lo muestran las reducidas cifras de bajas padronales de los años 2002 y 2003, respectivamente 6.931 y 9.969, que ha registrado un aumento notable en 2004, donde hubo 41.936 bajas padronales al dar de baja a todos aquellos extranjeros inscritos indebidamente por desconocerse el lugar de destino. Esta situación va a cambiar en virtud del artículo 16.1 de la Ley Orgánica 14/2003 de 20 de noviembre que exige la renovación periódica cada dos años de la tarjeta de residencia. Este cambio, si bien permitirá dar de baja a extranjeros que hayan abandonado el territorio nacional sin notificarlo, no está exento de problemas y no resuelve el difícil problema de mantener un registro fiel de los residentes con nacionalidad extranjera.

Otros registros administrativos, como los que se derivan de la afiliación a la Seguridad Social o de la gestión de Tarjetas Sanitarias, tienen un gran interés, pero junto con la precisión que les da el hecho de ser registros de gestión, y por tanto renovables automáticamente, tienen el inconveniente de no considerar al total de la población. Por lo que se refiere a los Censos de Población, constituyen una fuente esencial de información puesto que, a su carácter exhaustivo, unen el hecho de recoger múltiples variables que permiten análisis vedados por ejemplo al Padrón, que como se sabe sólo puede tener datos de nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, sexo y nivel de estudios con un desarrollo mínimo. El mayor inconveniente que se deriva de los Censos es que, por su periodicidad decenal, sufre un inevitable envejecimiento, más acusado precisamente en fenómenos tan cambiantes como ha sido el migratorio en los últimos años.

En relación con las Encuestas como fuente de conocimiento de la inmigración, cabe señalar que, en la actualidad, se han salvado algunos de los inconvenientes que presentaban diseños que, por haber sido tan infrecuente la inmigración a España, no tenían la variable nacionalidad entre los criterios de estratificación muestral o que, a la hora de elevar los resultados muestrales, no equilibraban los valores de

la muestra por el verdadero peso de este colectivo de población (hasta fechas recientes los totales de inmigrantes que se derivaban de encuestas tan potentes como la Encuesta de Población Activa resultaban ser muy inferiores a los existentes en registros de población como el Padrón Municipal de Habitantes). De este modo, aunque no en todas ellas, la información que proporcionan algunas encuestas resulta sumamente útil, si bien, en ciertos casos, todavía no han incorporado las actualizaciones necesarias o, lo que suele ser frecuente, no tienen el suficiente tamaño muestral para poder ofrecer estimaciones fiables sobre la población inmigrante. Así, por ejemplo, la citada EPA ya proporciona información bastante relevante sobre la relación de las personas de nacionalidad extranjera con el mercado laboral. Del mismo modo, la Encuesta de Condiciones de Vida, que también se realiza en todos los países de la Unión Europea, facilita una información relevante sobre algunas características de dicha población, incluida la forma de tenencia de viviendas de que ha de ocuparse éste informe.

Cabe señalar que, en los próximos tiempos, el panorama de la información estadística sobre extranjeros va a cambiar de una manera notable. El proyecto más ambicioso es el denominado "Estudio demográfico longitudinal", a través del cual el INE va a mantener un registro de población basado en el Padrón, al que se incorporarán datos del Censo, del Catastro, fiscales, etc. y que, además de su utilidad como fuente estadística permanentemente actualizada, servirá de base para el nuevo Censo de Población de 2011. Esta combinación de registros administrativos estará convenientemente protegida para garantizar la confidencialidad de los datos individuales, preservando el principio del secreto estadístico. Cabe señalar como trabajo experimental de combinación de registros el que, a efectos de determinar la oferta de alojamientos privados de uso turístico, se ha hecho en el seno de la Subdirección de Estadísticas de los Servicios del INE, cuyos primeros resultados serán objeto de comentario posterior.

Además de estas importantes iniciativas en lo que se refiere a información de carácter registral, y en lo relativo a la realización de Encuestas, cabe resaltar que ya se ha realizado, en diciembre de 2005, una prueba piloto sobre 500 inmigrantes de la que va a ser la primera Encuesta Nacional de Migraciones (en colaboración del INE con la Secretaría de Estado de Inmigración y Emigración, del Ministerio de Trabajo, y de la Universidad Complutense de Madrid). En las fechas en que se realiza este informe, abril de 2006, se está realizando una segunda prueba sobre un número similar de extranjeros y desde los meses de octubre a diciembre del presente año se realizará la toma de datos sobre una muestra que va a girar en torno a los 15.000 inmigrantes. A efectos de trabajos como el presente, donde se intenta conocer el comportamiento de los extranjeros en relación con la vivienda, esta Encuesta tiene mucho interés puesto que, además de recoger características de los regímenes de tenencia de las viviendas, de los pagos que se realizan por su compra, etc., se indaga sobre las características sociodemográficas de los entrevistados, su experiencia migratoria, sus trayectorias residenciales y laborales, y otras características fundamentales para explicar su comportamiento respecto a las viviendas que ocupan.

Aparte de las iniciativas de la estadística oficial, cabe señalar que también se están realizando otras por organismos privados, como es el caso del IOÉ, que ha realizado una encuesta sobre población inmigrante para la elaboración del documento del Observatorio Permanente de la Inmigración que ha

cuajado en la reciente edición del libro “Inmigración y Vivienda en España”, editado por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales a finales de 2005.

3.- Datos existentes sobre la forma de tenencia de la vivienda principal por la población extranjera

Los reducidos niveles de población extranjera en España (En 1970 y 1980 había respectivamente 148.000 y 183.422 residentes con nacionalidad distinta a la española), quizás fueran la causa principal de que no existan explotaciones relativas a extranjeros en los correspondientes Censos de Vivienda de esos años y de que la característica nacionalidad tampoco fuese considerada como variable de clasificación en las encuestas del INE que trataban sobre Equipamientos Familiares y Condiciones de las Viviendas, a pesar de que algunas de ellas trabajaron con muestras considerables en torno a las 60.000 viviendas.

En el Censo de 1991 fueron contadas un total de 353.367 personas con nacionalidad extranjera, pero en las tabulaciones sobre el régimen de tenencia de las viviendas no aparece la variable nacionalidad y, de este modo, sólo puede constatarse que el 78,3% del total de las viviendas principales en España estaban en régimen de propiedad por compra, con pagos pendientes o por herencia o donación. No obstante, como se sabe, este Censo se vio complementado con la denominada Encuesta Sociodemográfica de 1991 (ES), que constituye un importante precedente de estudio longitudinal sobre movilidad geográfica y movilidad de vivienda, y que por haber trabajado con una importante muestra próxima a las 160.000 personas de 10 años y más, consiguió que la muestra efectiva de población extranjera entrevistada ascendiese a 1.166, cifra razonable si bien no permite excesivos grados de desagregación.

En las estimaciones de la ES se aprecia que la población con nacionalidad española era propietaria de la vivienda principal que ocupaba (la persona titular, su cónyuge u otro miembro de la vivienda) en el 81,5% de las ocasiones. En esta misma situación de ser propietarios de su vivienda principal estaban un 68,4% de los extranjeros de países de la Comunidad Europea, un 35,9% de inmigrantes hispanoamericanos, un 28,4% de extranjeros procedentes de África y un 52,8% de los originarios de otros países.

El Censo de 2001 contó un total de 20.946.554 viviendas, de las cuales, 14.184.026 eran viviendas principales convencionales, esto es ocupadas toda o la mayor parte del año por al menos una persona; 3.143 tenían la catalogación de alojamientos, recintos móviles o infraviviendas ocupadas por personas, 3.360.631 eran viviendas secundarias, esto es ocupadas temporal o esporádicamente; 3.106.422 eran viviendas vacías y las 292.332 viviendas restantes eran de otro tipo, principalmente aquellas que, con la información disponible, no se podían caracterizar en alguno de los tipos definidos anteriormente. En estas fechas, un 82,17% del total de viviendas principales estaban en régimen de propiedad (50,75% por compra, 22,82% con pagos pendientes y 8,60% por herencia o donación)

Por lo que se refiere a la población inmigrante, también en el Censo de Población y Viviendas de 2001 se contaron 1.548.941 personas con nacionalidad extranjera, de las que un 20,25% residían en

viviendas de su propiedad por compra, otro 14,90% en viviendas a cuya propiedad estaban accediendo, un 1,81% en propiedad por herencia o donación (todo ello suma un 36,96% en propiedad), un 58,04% en régimen de alquiler, un 2,64% en viviendas cedidas gratuitamente por la empresa, otro hogar, etc., y el 2,36% restante bajo otro régimen de tenencia.

Pero la consideración de los porcentajes de personas extranjeras que residen bajo los distintos regímenes de tenencia, aunque son los que habitualmente se manejan cuando se habla de este tema, aparecen distorsionados por los diferentes tamaños de los hogares, lo que se pone de manifiesto al observar los datos que se derivan de considerar sólo a las personas principales de las viviendas, explotación ésta última que ha sido facilitada por el Instituto Nacional de Estadística mediante una explotación del Censo de 2001 realizada a medida para el presente trabajo. (Ver Anexo 1)

De este modo, al distribuir los hogares de extranjeros, que suman 497.345, en función del régimen de tenencia de sus viviendas, se observa que un 24,4% la tienen en propiedad totalmente pagada (4 puntos porcentuales más que si se consideran personas); un 14,2% en propiedad con pagos pendientes (7 décimas menos que en el caso de personas); un 1,8 en propiedad por herencia o donación (cifra igual que en el otro caso); un 53,8% están en régimen de alquiler (4,2 puntos porcentuales menos); un 3,1% en viviendas cedidas gratuitamente (medio punto más) y un 2,7% en otro régimen de tenencia (4 décimas más). Y dado que, en cada vivienda, sólo puede haber una persona principal (independientemente del número de hogares o de familias que en dicha vivienda puedan coexistir), el número de las viviendas principales ocupadas por extranjeros en régimen de propiedad se fija en 200.694, lo que viene a equivaler a un 40,35% del total de viviendas ocupadas por extranjeros en la fecha censal y no al 36,96% que se ha manejado al hacer el cálculo con personas extranjeras en lugar de hacerlo con las personas principales.

En total, por tanto, si el número de viviendas principales en propiedad que tenían los extranjeros en la fecha de realización del Censo era de 200.694, ello supone 17.109 viviendas principales más que si aplican los porcentajes de personas que residen en viviendas en propiedad. La diferencia no es muy importante pero es preciso tener en cuenta que se está tratando con una población con tantas peculiaridades, como se señalaba en el repaso de las dificultades estadísticas para su investigación, que caso de no cuidar los detalles puede llegarse a una acumulación de errores que, aunque pequeños, lleguen a distorsionar las conclusiones de una manera importante.

Otra investigación que ha indagado en los regímenes de tenencia de la vivienda por parte de la población extranjera es la Encuesta sobre 909 inmigrantes realizada en 2004 por el Colectivo IOÉ para el trabajo Inmigración y vivienda en España (Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid, 2005). Según esta Encuesta (que se realizó en Cataluña, la Comunidad Valenciana y Madrid), sólo el 12,9% de los inmigrantes de países periféricos (sin contar países de la Europa Occidental, Estados Unidos, Canadá, Japón y Australia) son propietarios o están accediendo a la propiedad de sus viviendas principales. Según esta Encuesta, son propietarios de sus viviendas el 18,5% de los africanos, el 10% de los latinoamericanos y el 13% de los europeos del Este.

Muy próxima a esta Encuesta del Ministerio de Trabajo, se ha realizado por el INE, a lo largo de 2004, la Encuesta de Condiciones de Vida y, con objeto de poder contrastar los datos con los aportados por el IOÉ, se ha solicitado una explotación a medida sobre el colectivo de inmigrantes, agrupados con similares criterios a los de dicho Instituto. El tamaño total de la muestra de la ECV fue de 15.355 viviendas, lo que implicó recoger información de 31.368 personas adultas (que a 31 de diciembre de 2003 habían cumplido 16 o más años) y, de hecho, se consiguió entrevistar a un total de 1.266 personas adultas de nacionalidad extranjera.

Los resultados que ha arrojado esta Encuesta muestran que un 66,7% de los ciudadanos extranjeros de la Unión Europea, EEUU, Canadá y Japón son propietarios o están accediendo a la propiedad de la vivienda principal que ocupan, lo que ocurre con el 26,6% de los extranjeros del resto de América, con el 26,8% de nacionalidades africanas y con el 31,3% del resto de nacionalidades, agrupadas en un solo epígrafe por no disponerse de suficiente tamaño muestral. Aunque, como se puede apreciar, se ha procurado separar los países más desarrollados para aproximar el concepto de “países periféricos”, los porcentajes de personas propietarias de sus viviendas principales que se derivan de la ECV son muy superiores a las estimadas por el IOÉ (más de 8 puntos porcentuales en los extranjeros de África, 16,6 puntos porcentuales en los latinoamericanos y, por media en los países que denominan periféricos, de casi 15 puntos, puesto que estiman que sólo el 12,9% de las personas de esas nacionalidades tienen su vivienda en régimen de propiedad y, equilibrando la muestra de la ECV se estima en un 27,8% las personas de países periféricos que son propietarias de sus viviendas principales).

Llegados a este punto, resulta de especial interés comparar la evolución que ha registrado la tenencia de la vivienda principal por la población extranjera en las tres fechas en que esto resulta posible (1991, 2001 y 2004), sobre la base de los tres estudios del INE que tratan de toda la población extranjera y de todo el territorio nacional.

Una aproximación a la evolución de los extranjeros propietarios de sus viviendas

	Encuesta Sociodemográfica 1991	Censo 2001	Encuesta de Condiciones de Vida 2004
C.E.E	68,4	67,0	66,7
Hispanoamérica	35,9	25,1	26,6
África	28,4	27,7	26,8
Resto	52,8	34,4	31,3
TOTAL	53,6	37,0	36,5

Fuente: INE. Elaboración

Si se comparan los datos de la Encuesta Sociodemográfica de 1991 con los que aporta, para diez años más tarde, el Censo de 2001, se observa que, aproximando orígenes de la inmigración, eran

propietarios de sus viviendas principales el 67,0% de los procedentes de la Unión Europea de los 15, el 25,1% de los hispanoamericanos, el 27,7% de los africanos y el 34,4% de los extranjeros del resto de países. La explicación de que estas cifras relativas de régimen de tenencia en propiedad de la vivienda principal sean más bajas que las de 1991, se encuentra indudablemente en la distinta estructura poblacional de los inmigrantes en ambas fechas, derivada del hecho de que la inmigración en esos diez años se multiplica por 4,38 hasta alcanzar la cifra de 1.548.941 personas de nacionalidad extranjera que contó el Censo de 2001 y este aumento no se registra por igual en todas las nacionalidades. En efecto los ciudadanos de la entonces llamada Comunidad Económica Europea, aunque sólo eran 111.847, suponían en 1991 el 47,86% del total de extranjeros residentes en España, mientras que en 2001, los ciudadanos de la ya denominada Unión Europea pasaron a ser el 30,45% del total de extranjeros.

Además de esta distinta tipología de los inmigrantes en una y otra fecha, existe otro hecho que actúa de manera determinante en los menores porcentajes de viviendas en propiedad y que consiste en el tiempo de residencia en España. En efecto, según la Estadística de Variaciones Residenciales del INE, hasta 1996 no llegan a 20.000 los extranjeros que entran anualmente mientras que en los años 2000 y 2001 alcanzan las cifras de 330.8811 y 394.048, respectivamente, sin tiempo hasta la fecha censal para decidirse por la compra de sus viviendas principales.

La todavía corta estancia en España de la población hispanoamericana, justifica la fuerte bajada del porcentaje de su posesión de viviendas principales y la todavía mayor disminución de personas de otras nacionalidades que están en la misma situación de poseer las viviendas principales que ocupan, puesto que el peso relativo de la modesta inmigración de países asiáticos y de la Europa del Este comienza a ser superior a la de países como Estados Unidos, Canadá o Australia, que tenían una mayor representación relativa en el escaso número de extranjeros que residían en España en 1991.

Esta evolución en los porcentajes de personas que son propietarias de sus viviendas, se sigue apreciando en 2004 a través de los valores de la ECV, puesto que, entre los inmigrantes de lo que se ha considerado el resto de países ha proseguido una masiva inmigración desde 2001 hasta esa fecha de personas de países poco desarrollados, lo que lleva a una nueva caída que sitúa en el 31,3% el número de personas de dichos países que tienen sus viviendas principales en régimen de propiedad. El mantenimiento del porcentaje de viviendas en propiedad de ciudadanos de la Europa de los 15 (que se sitúa en el 66,7% en 2004), la subida de 1,5 puntos de los hispanoamericanos (que están en el 26,6%) y la leve pérdida de casi 1 punto de los africanos, (hasta situarse en el 26,8), encuentra su explicación en que han mantenido su estructura en mucho mayor grado que los demás países y tiene una significación muy especial a efectos económicos y sociales, dado que la población extranjera ha pasado de ser 1.977.946, según el Padrón a 1 de enero de 2002 (fecha próxima a la de recogida de datos censales), a 3.034.326 en la misma fecha de 2004, por lo que el mantenimiento de porcentajes de posesión implica que los extranjeros han adquirido, aunque tengan pagos pendientes por la compra, un número muy importante de viviendas, contribuyendo de este modo al desarrollo del sector y, por tanto, a la buena marcha de la economía nacional.

La importancia de estimaciones de este tipo está fuera de duda y, en este sentido, evaluaciones como las del IOÉ resultan alarmantes, dado que, si los porcentajes de posesión de viviendas hubieran variado según sus estimaciones, la compra de viviendas por residentes extranjeros habría caído de una manera espectacular, lo que a la vista de las estimaciones de la ECV, y a la espera de los resultados que arroje la próxima Encuesta Nacional de Inmigración, no parece haber ocurrido. Por el contrario, el hecho de que en 2004 el total de extranjeros que residen en viviendas de su propiedad se mantenga en el 36,5%, con una caída muy reducida respecto al Censo de 2001, tiene una especial significación, habida cuenta de que en ese periodo el número total de inmigrantes ha crecido en más de 1 millón de personas y, lo que quizás es más importante, el peso relativo de los ciudadanos de la Unión Europea, a pesar de que casi suman 600.000 en 2004, ha bajado todavía más hasta situarse en el 19,42% del total de extranjeros residentes en España, lo que resulta importante por tratarse del grupo de población donde los porcentajes de tenencia de vivienda en propiedad son, como se viene apreciando, abrumadoramente superiores al que tienen el resto de extranjeros con otras nacionalidades.

4.- Datos sobre la tenencia de viviendas secundarias por la población extranjera

Más problemático resulta conocer el número de viviendas secundarias en propiedad de extranjeros residentes en España, y ello por el hecho de que la pregunta censal se refería a la posesión de vivienda secundaria, sin especificar si se poseía una o varias de ellas y limitando las características de dichas viviendas a aquella que se usara con mayor frecuencia como residencia de carácter secundario. No obstante, este problema, que en rigor no puede dejar de mencionarse, es más teórico que real puesto que, salvo contadas excepciones, es habitual que se posea sólo una vivienda secundaria, con lo que el orden de magnitud del número de viviendas secundarias en poder de extranjeros a que se puede llegar parece bastante aceptable y, en cualquier caso, debe considerarse un valor mínimo al que sería preciso agregar el número de viviendas secundarias de quienes poseen más de una.

En alguno de los escasos análisis que se han realizado sobre esta variable se dice, erróneamente, que el elevado número de viviendas secundarias que aparecen en manos de extranjeros se debe a que muchos de ellos han debido considerar como secundaria la vivienda que mantienen en sus países de origen, interpretación que no tiene cabida, salvo en algún caso donde el informante no entendiera la pregunta, por cuanto en el Censo de 2001 se preguntó por la ubicación de la vivienda secundaria que los hogares decían tener y, de este modo, se conoce con exactitud cuales de ellas están ubicadas fuera del territorio nacional.

Así, por ejemplo, sabemos que de los 2.098.558 hogares que manifestaron tener vivienda secundaria en España, 31.248 eran hogares de personas extranjeras, lo que implica que tuvieron vivienda secundaria en España el 6,3% de los hogares extranjeros. Por otro lado, el Censo aportó la información de que otros 23.965 hogares de extranjeros residentes en España tenían alguna vivienda secundaria en otro país. Para tener una idea relativa de lo que esto implica, se puede señalar que 2.067.310 hogares españoles, un 15,1% del total, tenían vivienda secundaria en España y 11.561 declararon tener viviendas secundarias fuera de España.

Se aprecia, por tanto, que el número de viviendas secundarias en poder de extranjeros era en 2001 significativo, si bien sería necesario un estudio más en profundidad para conocer la tipología de quienes poseen vivienda secundaria. En efecto, los intentos de deducir con datos censales qué características tienen las personas que han emigrado para llegar incluso a la posesión de viviendas secundarias, no llega a tener el carácter explicativo esperable porque si bien los extranjeros de países tan desarrollados como Estados Unidos, Canadá y los de la Unión Europea de los 15 tienen porcentajes altos de posesión de vivienda secundaria (en general algo más del 10% de los hogares de estas nacionalidades tienen vivienda secundaria frente al valor medio señalado del 6,3%), también existen algunos países de África y América Central donde se supera ese 10% de hogares con viviendas secundarias, cuestión a la que es difícil encontrar explicación con los datos disponibles.

Llegados a este punto, conviene reparar en la diferencia que ofrece la referida cifra de 3.360.631 viviendas secundarias que contó el Censo de Viviendas de 2001 con la que se acaba de señalar de poco más de 2 millones de hogares que declararon disponer vivienda secundaria, diferencia que asciende a 1.262.073 viviendas secundarias, por más que esta diferencia hubiera que aminorarla, como ya se ha señalado, en las viviendas poseídas doblemente por los hogares registrados en el Censo de Población de 2001. Esta diferencia sólo cabe atribuirla a que dichas viviendas secundarias sean propiedad de ciudadanos no residentes en España, a la par que cabe citar que dicha cifra podría ser mayor todavía por la mera razón de que una parte indeterminada de los más de 3 millones de viviendas caracterizadas como vacías en el Censo de 2001 (e incluso algunas de las denominadas de "otro tipo") pudieran ser viviendas secundarias que, en su día, fueron imposibles de detectar ante la ausencia de informantes solventes en la zona que pudieran haber indicado cual era el uso de dichas viviendas, por más que dicho uso como vivienda de carácter secundario fuese de lo más esporádico e irregular.

En auxilio de esta interpretación viene un trabajo experimental realizado por la Subdirección de Estadísticas de los Servicios del INE, facilitado para este trabajo con carácter todavía reservado, que tiene por objeto la determinación de la oferta de alojamientos privados de uso principalmente turístico en España y el uso que se hace de ellos. Para dicha investigación se ha utilizado información proporcionada por el Censo de Población y Viviendas de 2001, datos catastrales (que no incluyen País Vasco y Navarra), datos padronales y la suministrada por la recogida directa de datos a través de una encuesta dirigida a los propietarios de viviendas no principales. Pues bien, de una explotación específica realizada para el presente trabajo, se derivan importantes conclusiones.

En primer lugar, y siempre con el objetivo de señalar los problemas metodológicos que es preciso tener en cuenta para el análisis de los datos obtenidos, los cruces de ficheros tropezaron con determinados inconvenientes, lo que a efectos de un estudio que tiene carácter experimental constituye un hallazgo por cuanto señala las líneas de mejora que es preciso introducir en los registros para, al menos, reducir la magnitud de dichos problemas. De este modo, en el fichero de viviendas del Catastro había 1.002.127 registros con el Número de Identificación Fiscal (NIF) en blanco, lo que impedía la conexión de un 5,24% de las 19.107.957 viviendas registradas con otros ficheros. Un total de 185.376 registros (un

0,97% del total) tenían errónea la variable persona y, por último, de los 970.571 registros donde figuraba como propietario de la vivienda una persona jurídica, sólo se consiguió cruzar con el NIF de los propietarios que figuran en el Directorio Central de Empresas del INE un 78,85% de dichos registros.

Por lo que se refiere a las 16.949.883 viviendas registradas en el Catastro cuyo propietario es una persona física, el cruce con los datos del Padrón permite estimar que 1.330.787 viviendas, cuyas identificaciones no corresponden con las que figuran en dicho registro de población, son viviendas no principales de propietarios no residentes en España, cifra que se ajusta de un modo importante a la facilitada anteriormente como estimación de viviendas secundarias en manos de residentes en el extranjero por los Censos de Población y Viviendas de 2001.

En dicho cruce de datos Catastro- Padrón, hubo un total de 10.298.029 viviendas con igualdad de direcciones en la vivienda catastral y la vivienda padronal, de donde se deriva que se trata de viviendas principales ocupadas por sus propietarios (se recuerda que el total de viviendas principales detectadas en el Censo de 2001 fue de 14.187.169). El resto de viviendas catastrales donde no se daba la citada igualdad con las viviendas padronales corresponde a viviendas principales en alquiler, viviendas secundarias y viviendas vacías. Estas viviendas ascienden a un total de 5.321.067 y, combinadas éstas con el NIF de sus ocupantes aparecen 301.664 viviendas cuyos propietarios son personas físicas residentes en España de nacionalidad extranjera. Esta cifra, que habría de ser aumentada en las viviendas que los extranjeros poseen en el País Vasco y Navarra no incluidas en el Catastro, tienen un orden de magnitud muy acorde con los datos de 2001 y los estimados para 2006, habida cuenta que se ha trabajado con los datos del Catastro de 2003 y de que en 2001 había unas 200.700 viviendas principales de propietarios extranjeros y, a 1 de enero de 2006, alrededor de 410.000, cifra que, como se verá más adelante, se estima a través de un modelo.

5.- Tipología de los inmigrantes propietarios de sus viviendas principales

5.1.- La influencia de nacionalidad y familia en la adquisición de vivienda

Centrando la atención en las características del hogar y de las personas que los componen puede confirmarse de qué modo dichas características determinan la forma de tenencia de las viviendas principales que ocupan. Para ello, y a la espera de los resultados de la Encuesta Nacional de Inmigración o de los cruces también anunciados de ficheros de Padrón, Catastro, etc., la única fuente disponible con suficiente solvencia es el Censo de Población y Viviendas de 2001.

La **nacionalidad** es una característica que ofrece fuertes diferencias en lo que se refiere a los regímenes de tenencia de la vivienda. No cabe duda de que los niveles sociales y de renta, así como las propias motivaciones para fijar su residencia en España, difieren considerablemente según el nivel de desarrollo de los países de origen de los emigrantes. De este modo, no es de extrañar que, por ejemplo, el 67,02% de los procedentes de países de la Unión Europea sean propietarios o estén accediendo a la propiedad de sus viviendas principales, situación en la que se encuentran el 23,32% de quienes han

emigrado de América del Sur, región que, en el Censo de 2001, engloba 10 países donde la mayor representación corresponde a Ecuador, Colombia y Venezuela. (La agrupación de países por regiones se facilita en el Anexo 2).

Además de estos dos extremos en lo que se refiere al régimen de tenencia de la vivienda principal, entre los inmigrantes de países desarrollados, se encuentra la Región de América del Norte, donde son propietarios o están accediendo a la propiedad de sus viviendas principales el 54,56%, cifra bastante más reducida que la aportada para emigrantes de la Unión Europea por la influencia de quienes proceden de Méjico, que tienen régimen de propiedad en el 40,94% de ocasiones, frente a los norteamericanos, que se sitúan en el 61,68%, y los canadienses que, algo más bajos en sus porcentajes de propiedad, están en el 58,21%. En un orden de magnitud similar están los procedentes de Oceanía, que en el 59,81% de los casos tienen su vivienda principal en propiedad.

Entre los inmigrantes de países subdesarrollados con porcentajes más bajos de viviendas en propiedad se encuentran los procedentes de países de África con mayor representación en España (donde figuran un total de 13 países entre los que destacan Marruecos y Argelia, siempre según las cifras de inmigrantes aportadas por el Censo de 2001), que tienen su vivienda en éste régimen en un 27,71% de ocasiones. Muy cerca de ellos están el Resto de países de África, con un 27,04%, y los inmigrantes que proceden de los países del Este de Europa, que son propietarios o están accediendo a la propiedad en el 28,77% de casos.

En posiciones intermedias se encuentran los inmigrantes de América Central (Cuba, El Salvador, Honduras y República Dominicana), propietarios de sus viviendas en el 39,72% de ocasiones, y los países de Asia con mayor representación en España (10 países entre los que sobresalen por número de inmigrantes China, Filipinas, India y Pakistán), que ofrecen un porcentaje muy similar del 38,41%.

Otros valores de porcentajes de viviendas en propiedad son menos destacables, por cuanto el escaso número de inmigrantes de otros países hace que el comportamiento de quienes han venido a residir a España sea un tanto atípico con respecto al nivel medio de vida de sus países.

Hasta el momento se ha considerado a la población con nacionalidad distinta de la española, que en un total de 572.550 personas residían en viviendas de su propiedad. Pero otro colectivo que no puede dejarse de mencionar es el de **nacidos en el extranjero con nacionalidad española**, que en un volumen de 506.011 personas también residían en la fecha del Censo de 2001 en viviendas de su propiedad. Como ya se señaló, este colectivo no ha sido estudiado en profundidad y, a efectos del estudio de demanda de vivienda, exigiría diferenciar entre aquellas personas que, a pesar de haber nacido en el extranjero, son descendientes de españoles y esos otros que, sin vínculos anteriores, se han nacionalizado por haber alcanzado unos niveles de integración máximos.

Cuando se aprecian los propietarios de sus viviendas con nacionalidad española pero nacidos fuera del país, se observa que muchos de ellos pueden estar en el primer grupo, como los nacidos en

Francia (98.051), Alemania (52.622) y Suiza (34.888), países que recogieron gran parte de la emigración española de los años 60 del pasado siglo y que, sobre todo desde la llegada de la democracia, han retornado de forma masiva. En el mismo caso se pueden citar los propietarios de las viviendas en las que residen que nacieron en Venezuela (35.587), Argentina (33.791), Cuba (17.061), si bien en el caso de los países americanos los acuerdos para favorecer la adquisición de nacionalidad pueden haber conseguido que muchos de ellos no hayan de ser necesariamente descendientes de españoles.

En el caso de no tener vínculos familiares y haberse integrado pueden estar muchos de los nacidos en Marruecos (69.430 de los cuales figuran como propietarios de sus viviendas principales), Portugal (15.591) y países mucho más alejados que presentan valores importantes, en un sentido relativo, de tenencia en propiedad de las viviendas que ocupan. Estos colectivos, al tener ya la nacionalidad española, quedan fuera del estudio de demanda de vivienda por parte de lo que se denomina población extranjera residente en España, pero es preciso dejar constancia de su importancia porque, de hecho, la nacionalización suele significar la fase final de un proceso de emigración que se ha consolidado hasta el punto de pretender asentarse definitivamente en el territorio de acogida y, lo que es más importante, adquirir el título de ciudadanía de dicho territorio.

Volviendo de nuevo a los ciudadanos de nacionalidad extranjera, puede verse, por tanto, cómo las diferentes nacionalidades determinan en alto grado el hecho de que las familias de emigrantes opten por la adquisición de sus viviendas principales, con valores donde los países más desarrollados superan en tres veces a los países de menor desarrollo. Sin embargo, no sólo puede achacarse a la nacionalidad de origen esta diferencia de comportamiento ante el régimen de tenencia de sus viviendas principales. Por ejemplo, los ciudadanos de algunos países que en más del 70% de los casos son propietarios de sus viviendas, como ocurre con Reino Unido, Alemania, Países bajos y Dinamarca, tienen una **edad** media superior a los 50 años (frente a la edad media de 32,88 de todo el colectivo inmigrante) y las **tasas de ocupación** de finlandeses (22,56%), británicos (25,86%) o alemanes propietarios de sus viviendas (28,64%) están muy por debajo de la tasa media de ocupación del conjunto de la población inmigrante, que se sitúa en el 49,33%.

Estas diferencias de edades y de tasas de ocupación confirman la opinión generalizada de que el motivo para residir en España de quienes proceden de países desarrollados es, principalmente, el paso a la jubilación en un clima y con unas condiciones de vida del gusto de muchos de sus ciudadanos, a diferencia de los que, provenientes de países menos desarrollados, vienen a encontrar el empleo del que carecen en sus países de origen o el salario que, a nivel diferencial, les compense del sacrificio y los riesgos de la emigración.

En este sentido, una variable que expresa de un modo inequívoco esta circunstancia que rodea a la emigración es la descompensación de **sexos** que se advierte en los inmigrantes de algunos países. A diferencia de lo que ocurre con los originarios de países desarrollados, donde hay práctica igualdad de hombres y de mujeres, en otros países se da una clara desigualdad, síntoma de unos movimientos migratorios que comienzan por aquellos miembros de los hogares que esperan tener mayores

oportunidades de empleo y que, en su caso, se pueden ver seguidos por otros miembros en reagrupamientos familiares. Así, por ejemplo, los inmigrantes de países como Mali o Pakistán son hombres en casi el 88% de las ocasiones. En otros países donde, también, el papel asignado a la mujer es muy marginal, se sigue dando este predominio de hombres, como es el caso de Argelia, Bangladesh o Senegal, donde el número de inmigrantes hombres se acerca al 80% del total, y de Congo, Costa de Marfil, Jordania, Libia o Marruecos, donde los hombres constituyen alrededor del 65% del total de sus correspondientes efectivos. En el caso contrario, aunque sin diferencias tan acusadas, se encuentran países como la República Dominicana, donde el 68,64% de sus emigrantes a España son mujeres; Honduras, Paraguay y Guatemala, donde las mujeres constituyen alrededor del 65% y Perú, Colombia, Cuba y Costa Rica, donde las mujeres superan el 56% de sus efectivos residentes en España.

Estas desigualdades en la composición por sexo de los inmigrantes de determinadas áreas geográficas, no sólo favorecen la generación de conflictos, entre los que el ejemplo más llamativo fue lo ocurrido en El Ejido en enero de 2000, sino que a efectos de vivienda tienen unas consecuencias inequívocas, dado que los inmigrantes que no viven en familia muestran menor tendencia a optar por la adquisición de su vivienda principal. Esta circunstancia se pone de relieve, por ejemplo, al observar que el colectivo de inmigrantes que ofrece el menor porcentaje de posesión de su vivienda principal (un 15,05% incluyendo a los inmigrantes de países desarrollados) es el formado por "dos o más familias con otras personas no emparentadas", agrupación que suele formarse con mayor frecuencia en los primeros años de estancia en el país y antes de que las diferentes familias que se agrupan en las viviendas puedan buscar viviendas donde vivir de modo más independiente.

Además del interés de la variable comentada, perteneciente a la característica "**tipo de hogar**", el propio "**tamaño del hogar**" da una idea muy sintética del modo en el que los inmigrantes de países subdesarrollados se hacían, sobre todo durante sus primeros años de residencia en España. Así, frente a porcentajes de hogares de 10 o más personas que nunca alcanzan el 1% en inmigrantes de la Unión Europea, un 10,06% de hogares provenientes de América del Sur tenían ese tamaño, situación en la que se encontraban el 7,96% de los hogares venidos de los países de África con mayor representación en España y el 7,34% de los llegados de los países de Asia con mayor representación en España. Estos porcentajes se mantienen en un orden de magnitud semejante en los inmigrantes llegados en el año 2000 y hay que remontarse, por ejemplo, a quienes llegaron a España en el quinquenio 1991-1995 para observar valores inferiores puesto que ese tamaño sólo lo tienen el 6,45% de los hogares de América del Sur y poco más del 6% de los provenientes de África y de Asia.

El Censo de Población y Viviendas de 2001 permite apreciar bajo diferentes perspectivas la desconexión familiar de muchos de los inmigrantes de determinadas regiones. Así, por ejemplo, un 56,70% de los hogares llegados del "resto de países de África" no tenían núcleo familiar (como se sabe, el núcleo lo forman ambos padres o alguno de ellos con hijos), situación en la que también se encontraban el 49,07% de los hogares formados por inmigrantes de países de África con mayor representación en nuestro país, alrededor del 40% de los llegados de Europa del Este, y del resto de países de Asia y el 37% de los inmigrantes de América Central. Cifras semejantes, aunque lógicamente algo más bajas, presentan estas

regiones de nacionalidad en lo referente a la inexistencia de familias en el hogar (personas que viven juntas sin que entre ellas existan lazos de parentesco).

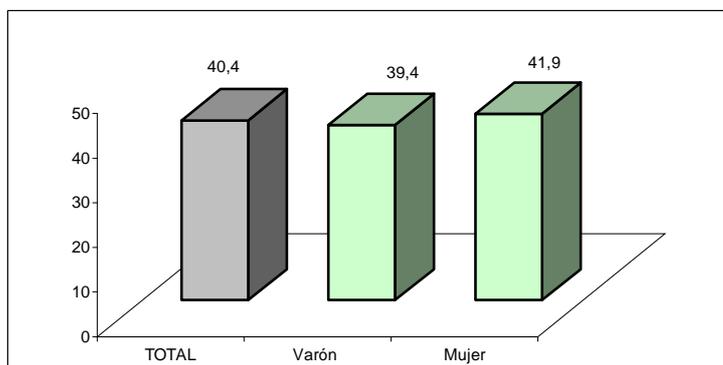
5.2.- La influencia de algunas características personales de las personas principales en la compra de vivienda

En cualquier análisis estadístico, sobre todo en aquellos que se refieren a aspectos de nivel de vida, consumo, etc., se pone de relieve que las mayores diferencias de comportamiento se dan al observar dichos aspectos bajo la perspectiva de los ingresos familiares o de otras características que suelen ir muy unidas al nivel de ingresos, como sería el caso del nivel de estudios de las personas principales de las viviendas o sus categorías socioeconómicas.

En ausencia de datos sobre ingresos, no solicitados en los Censos de Población y Viviendas de 2001, se trata de ver qué variaciones introducen en el comportamiento de los extranjeros en lo relativo a la adquisición de su vivienda principal las distintas variables personales bajo las que cabe contemplarlas. Ahora bien, cuando se trata de ver la influencia que las características personales de los inmigrantes tienen en la forma de tenencia de su vivienda principal no es aconsejable tratar con la población total de inmigrantes sino ceñirse a la persona más caracterizada del hogar, que en este caso suele ser la denominada persona principal de la vivienda. En efecto, si se intenta detectar la influencia que variables como la actividad, el nivel de estudios, etc., tienen en las decisiones de compra de vivienda, el hecho de considerar a todos los inmigrantes lleva inevitablemente a que se mezclen, dentro de las mismas viviendas, personas de diferentes edades y condiciones, lo que impide apreciar cómo dichas variables determinan este comportamiento.

El valor medio del 40,35% de hogares extranjeros que son propietarios de la vivienda que ocupan sufre muchas oscilaciones en función de cuales sean sus características. Seguidamente se hace un repaso de los regímenes de tenencia en función de determinadas características a través de los datos facilitados por el INE en la ya referida explotación a medida.

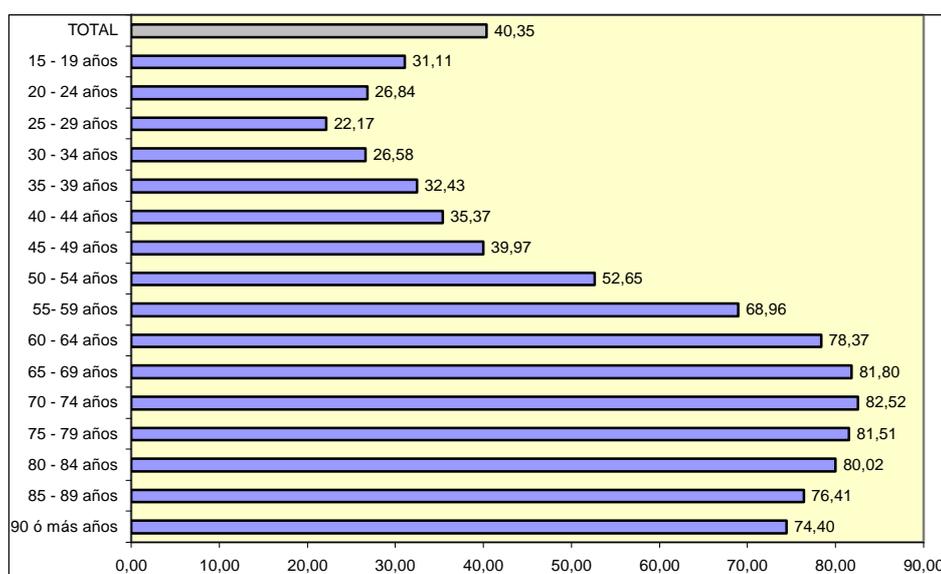
PORCENTAJE DE PERSONAS PRINCIPALES EXTRANJERAS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR SEXO



En relación con el **sexo**, se puede decir que el hecho de que la persona principal de la vivienda sea un extranjero hombre o mujer no parece condicionar en absoluto sus comportamientos en lo que se refiere al régimen de tenencia de sus viviendas. De este modo, los hombres, que en el 61,2% de los casos son las personas principales en las viviendas de inmigrantes, tienen dichas viviendas en régimen de propiedad en el 39,36% de las ocasiones, mientras que las mujeres son propietarias en el 41,92% de los casos, estando estas personas principales en valores también muy similares en cuanto al acceso a la propiedad (vivienda pagada, con pagos pendientes o heredada o donada) así como en los otros regímenes de tenencia (alquiler, cedida u otra forma). Para que se aprecie la importancia de considerar, a efectos del estudio de los hábitos de compra de la vivienda, el sexo y el resto de variables referidas a la persona principal, basta señalar que, en caso de haber considerado a la totalidad de los inmigrantes, se vería que el 40,03% de las mujeres viven en régimen de propiedad, frente al 34,12% de los hombres, con lo que la diferencia de comportamiento de las personas principales mujeres y hombres, que excedía ligeramente los 2,5 puntos porcentuales, pasaría a ser de casi 6 puntos, distorsionando por tanto las conclusiones.

Con la **edad** de los extranjeros vendría a pasar algo similar puesto que, caso de considerar a todas las personas, sólo se tendría información de quienes viven en viviendas de su propiedad, incluidos los niños y menores, pero no el modo en el que la edad viene a determinar el que se adquiera o no la vivienda principal en la que se reside.

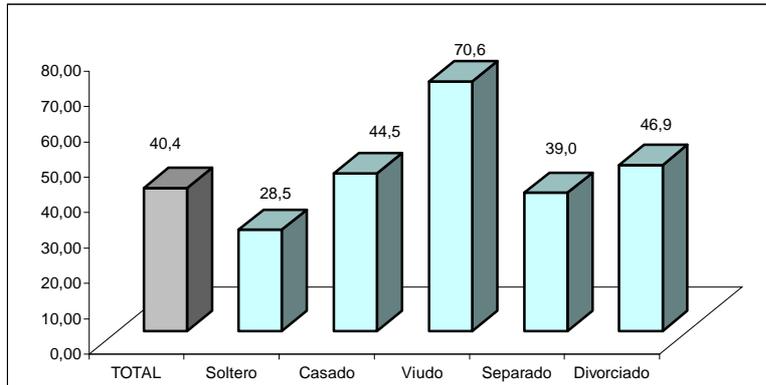
PORCENTAJE DE PERSONAS PRINCIPALES EXTRANJERAS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR EDAD



Centrando la atención en los porcentajes de personas principales que son propietarias de sus viviendas, se observa que dichos porcentajes son crecientes ininterrumpidamente desde el grupo de edad de 25 a 29 años, que es propietaria de su vivienda principal en el 22,17% de los casos hasta el grupo de edad de 70 a 74 años, donde el porcentaje de propiedad es del 82,52%, lo que permite concluir que, a diferencia del sexo, la edad sí ejerce un papel determinante en la adquisición de vivienda, por más que, como ya se ha señalado, en los momentos actuales, las diferencias de edad de los inmigrantes de países ricos y pobres hacen que ésta variable de nacionalidad determine la más aparente que real influencia de la edad en la forma de tenencia de la vivienda. Conviene señalar que los dos grupos de edad más joven de 15 a 19 años y de 20 a 24 años (donde sólo hay un total de 892 y de 4.327 personas principales, respectivamente), tienen porcentajes de propiedad ligeramente superiores al grupo que se ha señalado como base de crecimiento, debido entre otras cosas a que se les han donado mayor número de viviendas que a los grupos siguientes y que, del mismo modo, el crecimiento ininterrumpido de los porcentajes de propiedad se trunca al llegar a la edad de 75 a 79 años y prosigue en los siguientes grupos. Todos ellos, no obstante, mantienen porcentajes de propiedad superiores al 74% y aglutinan, lógicamente, cada vez menos efectivos de población.

El **estado civil** condiciona en alto grado la forma de tenencia de la vivienda principal, posiblemente debido también a la estrecha relación que dicho estado tiene con la edad y con la nacionalidad. De este modo, las personas principales de las viviendas de nacionalidad extranjera que en mayor grado son propietarias de las viviendas que ocupan son las personas viudas, que poseen sus viviendas en el 70,56% de las ocasiones y que relativamente en pocos casos (un 6,97% del total) tienen pagos pendientes por la compra. Siguen en orden de magnitud los divorciados, propietarios en el 46,88% de casos, los casados, propietarios en un 44,53% de ocasiones y los separados, un 39% de los cuales son propietarios de sus viviendas.

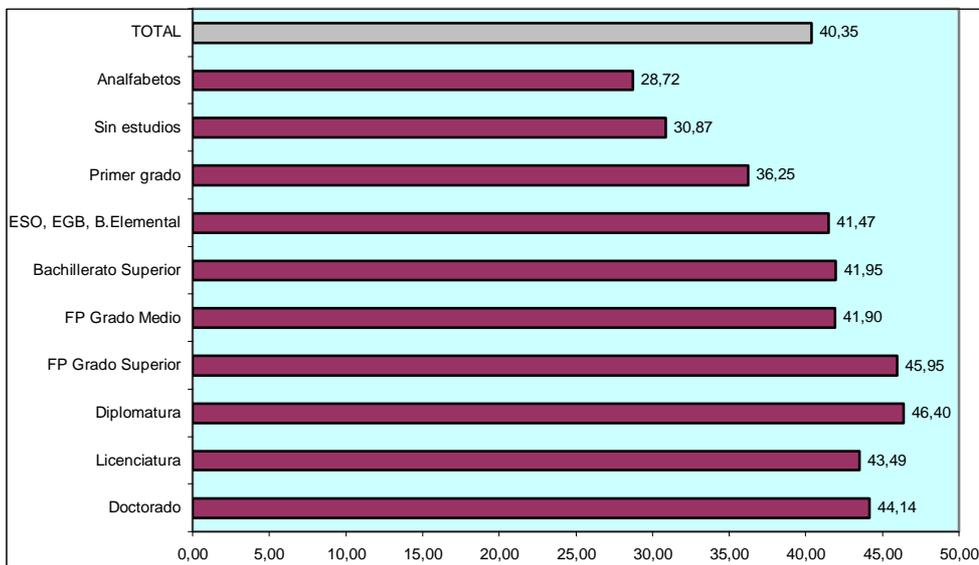
PORCENTAJE DE PERSONAS PRINCIPALES EXTRANJERAS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR ESTADO CIVIL



El último lugar lo ocupan los solteros, de los cuales sólo el 28,54% es propietario de la vivienda y donde casi la mitad de dichas personas principales (un 11,83% del total) tiene pagos pendientes para la adquisición. Cabe señalar que entre casados, separados y divorciados quienes tienen pagos pendientes por la compra vienen a ser alrededor de un tercio del total de propietarios que se han señalado.

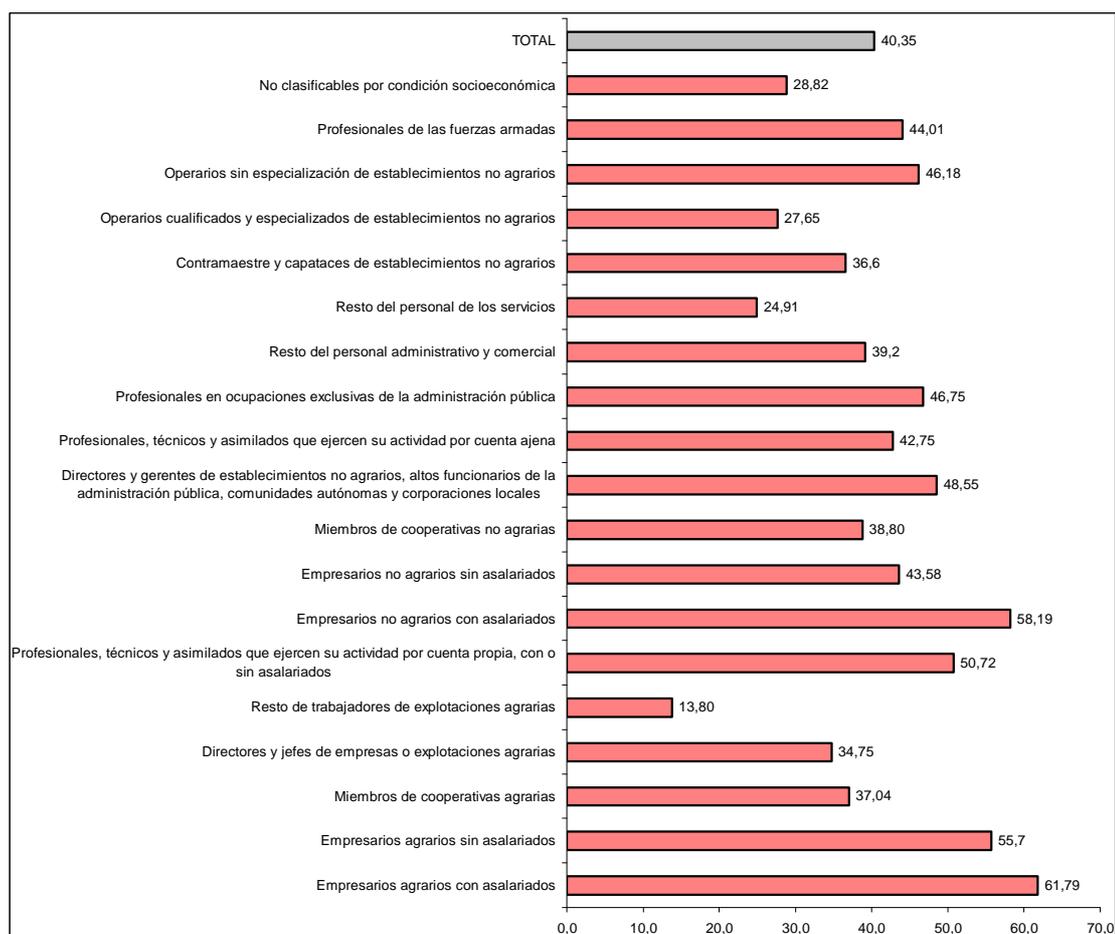
El **nivel de estudios** de las personas principales de nacionalidad extranjera también ejerce una influencia de interés en cuáles sean los regímenes de tenencia de las viviendas principales, si bien es preciso señalar que no lo hacen de un modo tan determinante a como ocurre con otros fenómenos económicos, como la distribución de la renta o los niveles de consumo. Así, aunque los porcentajes de viviendas en propiedad crecen, en general, a medida que lo hace el nivel de estudios de las personas principales, la diferencia de posesión de quienes son analfabetos, un 28,72% no llegan a ser ni la mitad de quienes, con niveles de estudios de Diplomatura, alcanzan el mayor valor de posesión, un 46,40%. Es muy curioso señalar que los Licenciados y Doctores presentan porcentajes de posesión de sus viviendas más bajos no sólo que los citados Diplomados sino también más bajos que quienes tienen estudios de Formación Profesional de Grado Superior, lo que puede ser objeto de múltiples especulaciones sobre la eventual convalidación en España de títulos obtenidos en el extranjero, dificultades para obtener empleos como tales titulados superiores, menor tendencia a adquirir vivienda por estar residiendo de forma temporal, etc.

PORCENTAJE DE PERSONAS PRINCIPALES EXTRANJERAS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR NIVEL DE ESTUDIOS



Otra de las características que, como ya se ha señalado, suele resultar muy explicativa de comportamientos de tipo económico es la **categoría socioeconómica** de las personas principales. En este caso, dicha variable también es bastante explicativa puesto que los porcentajes oscilan entre el 13,80% del “resto de trabajadores de explotaciones agrarias” y el de las personas principales que, siendo empresarios agrarios con asalariados, son propietarios en un 61,79% de los casos de las viviendas principales en las que residen. En general, los valores más altos de posesión de viviendas, además del de dichos empresarios, los ofrecen el 58,19% de los empresarios no agrarios con asalariados, los empresarios agrarios sin asalariados (55,7%), los profesionales que ejercen su actividad por cuenta propia (50,72%) y los directores y gerentes de establecimientos no agrarios (48,55%), resultando curioso que existan algunas categorías, generalmente modestas, como los operarios sin especialización de establecimientos no agrarios o los empresarios no agrarios sin asalariados, que se encuentren bastante por encima de la media de posesión, fijada en el citado 40,35%. Los valores más bajos los presentan, junto con los obreros agrarios ya señalados, el resto de personal de servicios (24,91%) y los operarios cualificados y especializados de establecimientos no agrarios (27,65%), curiosamente por debajo de los citados operarios sin especialización.

PORCENTAJE DE PERSONAS PRINCIPALES EXTRANJERAS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA



Sobre estos resultados, que resumen en una característica como es la categoría socioeconómica una combinación de variables como la ocupación, la actividad y la situación profesional, cabe hacer algunas reflexiones de interés, por cuanto se trata de factores que, sin duda, influyen de un modo importante en las decisiones de compra de vivienda.

Una de estas reflexiones gira en torno a la iniciativa de los inmigrantes por generar empresas, cuestión escasamente conocida. Del propio Censo de 2001 se deriva que había 492 empresarios agrarios con asalariados, 1.264 empresarios agrarios sin asalariados, 16.365 empresarios no agrarios con asalariados y 20.742 empresarios no agrarios sin asalariados, lo que suma un total de 38.863 personas principales, un 11,8% del total de las 328.848 personas de nacionalidad extranjera que resultan clasificables por condición socioeconómica. Sobre la evolución de la actividad empresarial de los inmigrantes cabe decir que la EPA del 4º trimestre de 2005 estimaba 215.200 los extranjeros de 16 años y más que trabajaban por cuenta propia (un 8,8% del total de 2.440.900 extranjeros de esa edad residentes en España). Esta cifra, parece indicar una disminución en el peso relativo de la actividad empresarial de los inmigrantes, habida cuenta de que a los empresarios antes citados habría que añadir los profesionales que trabajaban por su cuenta en 2001 para hacer las cifra comparables. No obstante, según una explotación a medida para este trabajo facilitada por el INE a partir de los datos del Directorio Central de

Empresas, se puede apreciar que a 1 de enero de 2005 había en España un total de 91.804 unidades activas cuyo titular era una persona física de nacionalidad extranjera, lo que supone un 5% del total de personas físicas titulares de empresas, que ascienden a 1.766.283. Sólo la cifra absoluta muestra que, desde el Censo de 2001, parece haberse registrado un avance en la actividad emprendedora de los extranjeros, teniendo en cuenta que los 91.804 empresarios extranjeros no son estrictamente comparables con las 38.863 personas principales de las viviendas y otro factor muy importante, que en este caso acentúa la variación positiva, como es el hecho de que en el DIRCE no figuran los empresarios del sector agrario.

Vista la evolución de un importante grupo de inmigrantes que, por los recursos que obtienen de sus beneficios empresariales, pueden estar, como antes se vio en porcentajes de vivienda en propiedad próximos al 60%, procede observar el comportamiento de otros grupos que, con menos recursos, acceden a la propiedad de sus viviendas con mayor dificultad. Los empleados del hogar, que sumaban 25.223 personas principales de las 497.345 existentes, eran propietarias de sus viviendas en el 20,16% de ocasiones; los peones agrícolas (con unos efectivos de 19.398 personas) eran propietarios en el 11,31% de casos; los peones de la construcción (18.237 extranjeros) en el 18,01% de ocasiones, bastante por debajo de los albañiles y mamposteros (17.764) que en un 24,24% de casos eran propietarios de sus viviendas, así como de los trabajadores de acabado de construcción y pintores (10.849), propietarios de sus viviendas principales en el 28,97% de ocasiones. En el sector de hostelería, los asalariados parecen estar en mejor situación por lo que se refiere a la tenencia de su vivienda, dado que un 26,60% de las personas principales que son camareros, bármanes y asimilados (18.120) tienen su vivienda en propiedad, lo que también ocurre con los cocineros y otros preparadores de cocina (10.970), propietarios en el 27,10% de casos, así como los trabajadores de los servicios de restauración (29.680) propietarios en el 27,27% de casos. (Ver Anexo 1, tablas de ocupaciones).

5.3.- El tiempo de estancia en España como variable esencial

Los estudios longitudinales muestran que los inmigrantes siguen un itinerario más o menos largo antes de encontrar el lugar de residencia definitivo, si es que puede llamarse así, y, por supuesto, antes de tomar una decisión tan importante como la de invertir en la compra de su vivienda. Según la Encuesta Sociodemográfica de 1991, por término medio, un 26,7% de los extranjeros cambiaron el municipio de residencia al que habían llegado en primera instancia, pero cuando se observan los cambios en función del año de llegada a España, se ve que quienes habían llegado antes de 1971 habían cambiado en un 47,5% de ocasiones (incluso un 12,1% habían salido del país para luego regresar); los que llegaron entre 1971 y 1975 habían cambiado de municipio en un 35,4% de casos; los llegados entre 1976 y 1980 lo habían hecho un 32,3%; quienes llegaron entre 1981 y 1985 cambiaron de municipio en un 30,5% de casos y, por último, los llegados después de 1985 y hasta la fecha de la Encuesta habían variado de municipio en un 10,7% de ocasiones.

Estos cambios de municipio se traducen, evidentemente, en cambios de vivienda. Según la reciente Encuesta del IOÉ (que como se señaló investigó los inmigrantes denominados periféricos

residentes en las Comunidades de Valencia, Cataluña y Madrid), el número medio de alojamientos tenidos por quienes llevan residiendo en España más de 5 años ha sido 3,9, mientras que los que llevan entre 2 y 5 años y menos de 2 años, han tenido, respectivamente, 3,4 y 2,6 alojamientos por término medio. En esta misma Encuesta también se estudió el tipo de alojamiento en función del tiempo de estancia en España y se estimó que la primera residencia en un 49,9% de casos fue "de emergencia" (gratis en casa ajena, hostales, pensiones, albergues e incluso en la calle), en un 40,4% de ocasiones fue vivienda "de transición" (casa de empleador o subarriendo) y en sólo el 9,7% restante fue vivienda "estable" (alquiler o compra). En el alojamiento intermedio, las viviendas de emergencia disminuyen al 20,9%, las de transición suben al 60,5% y las estables al 18,6%. En las que ocupaban en el momento de la entrevista, las de emergencia han disminuido al 4,3%, las de transición están en el 52,2% y las estables suben al 43,5%, correspondiendo un 30,6% a alquileres independientes y el 12,9% restante a compra de la vivienda principal.

La situación reflejada por el Censo de Población y Viviendas de 2001, por más que no permita este tipo de estudios longitudinales, confirma el distinto comportamiento de los inmigrantes según el **tiempo de estancia en España**. El conjunto de población inmigrante ve crecer los porcentajes de posesión de viviendas desde el 19,80% de los que habían llegado a España en mismo año del Censo de 2001, hasta el 63,75% de los llegados antes de 1961, con lo que esta característica introduce una variación de 1 a 3,2, muy superior a otras variabilidades que se han ido observando al tratar de características personales o familiares de los inmigrantes. Es preciso señalar la circunstancia de que quienes llegaron desde 1961 hasta 1980 tienen un porcentaje ligeramente inferior al de los que lo hicieron antes de 1961.

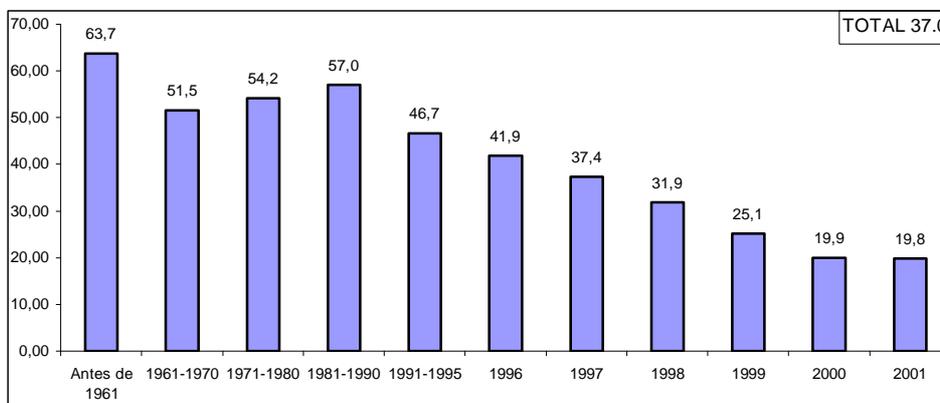
Resulta muy interesante observar cómo varían los distintos regímenes de propiedad según los **años de llegada** a España. Por lo que se refiere a las viviendas totalmente pagadas, los porcentajes varían, en este caso sí que ininterrumpidamente, desde el 10,61% de los llegados en 2001 hasta el 43,93% de quienes vinieron antes de 1961.

Las viviendas con pagos pendientes oscilan entre el 8,13% en quienes han llegado en 2001 hasta el 22,73% de los llegados entre 1991 y 1995, comenzando a decrecer desde dicha fecha, por razones obvias de comenzar a concluir los pagos por compra de vivienda tras diez años de estancia, hasta llegar al 12,61% de quienes llegaron antes de 1961, cifra curiosa porque, a pesar de ser baja, pone de relieve la existencia de un número significativo de hogares que continúan con pagos pendientes a pesar de llevar residiendo en España 40 años en la fecha censal.

Por lo que respecta a las viviendas en propiedad por herencia o donación, los valores crecen de una manera tímida desde el 1,06% de los llegados en 2001 hasta valores próximos al 3% en quienes llegaron después de 1981 y, curiosamente, se supera la cifra del 3% en quienes llegaron con anterioridad a dicha fecha hasta alcanzar el nada despreciable valor de un 7,21% de viviendas heredadas en quienes llegaron antes de 1961, lo que sin duda debe a haber heredado de sus padres, inmigrantes también, o de aquella población española con la que emparentaron o establecieron fuertes lazos afectivos.

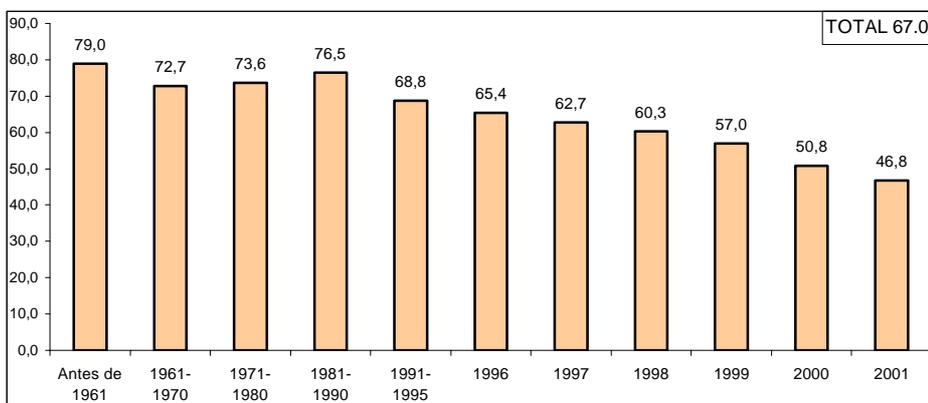
Seguidamente se facilita un gráfico para el conjunto de propiedad (pagada, con pagos pendientes y heredada o donada).

PORCENTAJE DE EXTRANJEROS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA



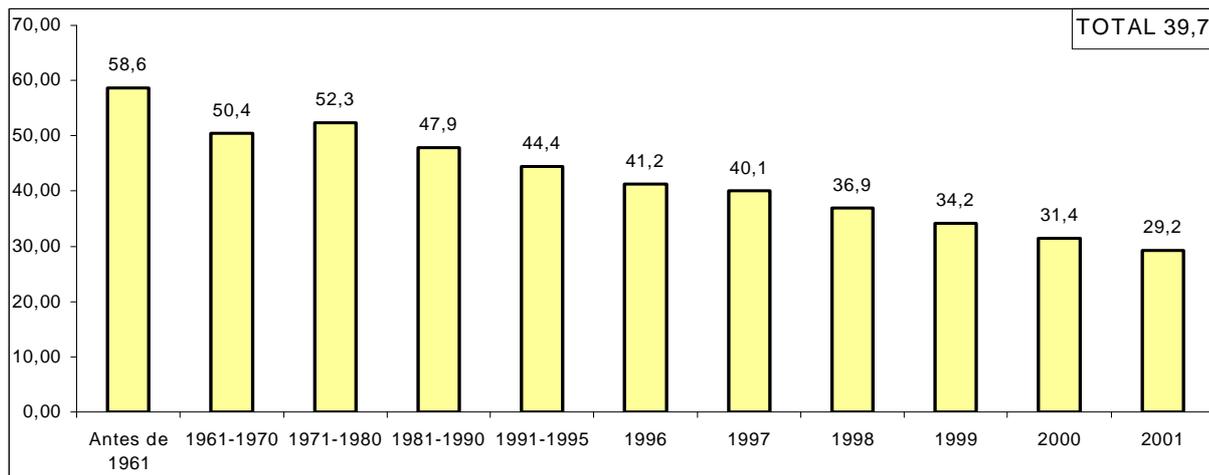
Introduciendo nuevamente el filtro de las grandes regiones de nacionalidad, se observa que en los ciudadanos de la Unión Europea se reduce la variabilidad en los porcentajes de posesión de vivienda en función del tiempo de residencia en España aunque se sigue cumpliendo la norma de que dichos porcentajes crezcan a medida que llevan más tiempo en España. Así, quienes vinieron a residir a España antes de 1961, con un porcentaje de propiedad de sus viviendas del 79%, sólo son 1,7 veces más que el porcentaje del 46,8% de quienes han llegado en 2001.

PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE LA U.E. QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA

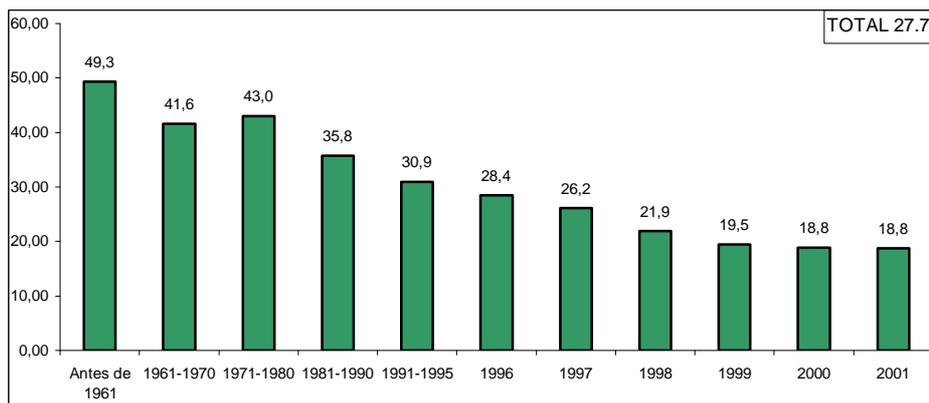


Una diferencia algo mayor, justo de 1 a 2, se aprecia en los extranjeros con nacionalidades de América Central, que son propietarios de sus viviendas en el 58,6% y en el 29,22% según llegaran antes de 1961 o en el año 2001, respectivamente. En el mismo caso de variación se encuentran los originarios de los países de Asia con mayor representación, cuyos valores extremos de posesión de vivienda principal oscilan entre el 51,8% de los llegados antes de 1961 y el 26% de los que llegaron en 2001.

PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE PAÍSES DE AMÉRICA CENTRAL QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA



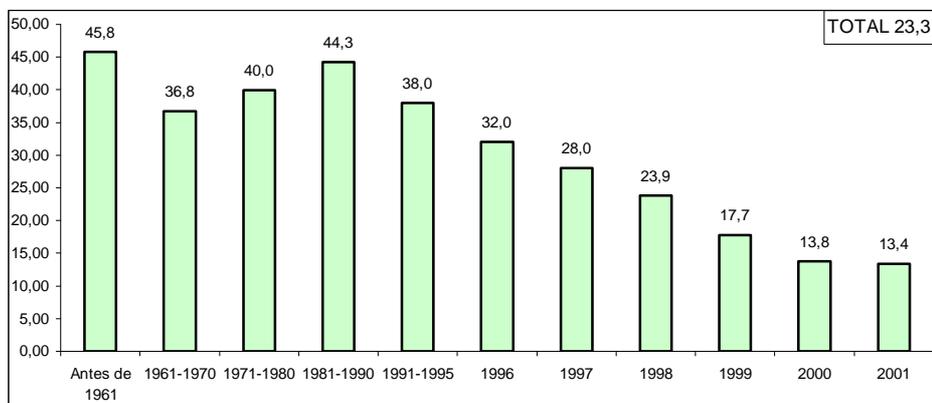
PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE PAÍSES DE ÁFRICA QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA



Los extranjeros procedentes de países de África con mayor representación en España, ven variar sus porcentajes de posesión de viviendas de 1 a 2,6, desde el 49,3% de propietarios de sus viviendas principales llegados antes de 1961 hasta el 18,8% de propietarios llegados en el mismo año censal de 2001.

Los nacionales de países de América del Sur son los que presentan una mayor divergencia en sus porcentajes de posesión en función del tiempo de residencia en España, de 1 a 3,4, desde el 45,8% de los llegados antes de 1961 hasta el 13,4% de los que vinieron a residir a España en 2001.

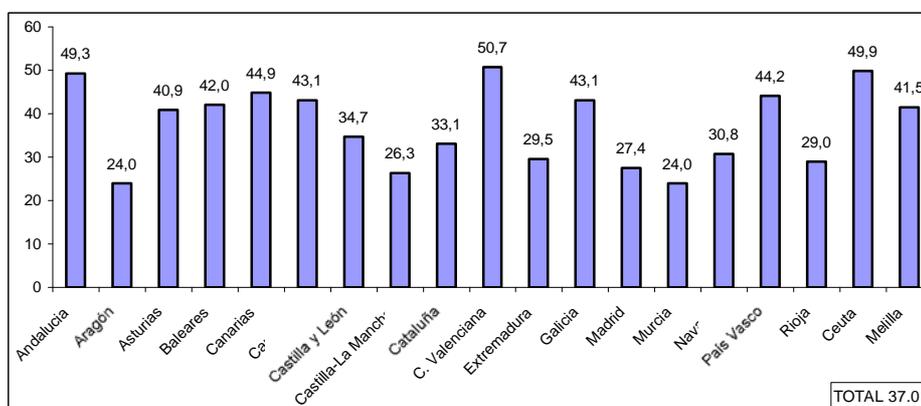
PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE PAÍSES DE AMÉRICA DEL SUR QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA



5.4.- La dimensión geográfica

Hasta el momento se ha centrado el análisis sobre el acceso a la propiedad de vivienda de la población inmigrante en sus características personales y familiares, haciendo abstracción de los lugares donde dicha población inmigrante ha fijado su residencia. No obstante, como no podía por menos de ocurrir, esos lugares vienen a determinar también en alto grado los hábitos de compra de vivienda debido a la influencia de una serie de factores, que van desde la propia disponibilidad de viviendas hasta los precios de mercado de las mismas, sin excluir los precios de los alquileres de cada zona, alternativa siempre a la decisión de compra, factores que varían de manera notable en los diferentes espacios geográficos del territorio nacional.

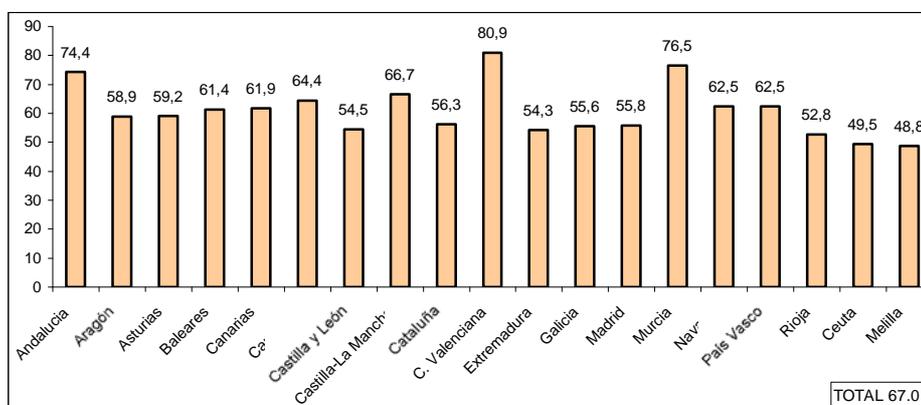
PORCENTAJE DE EXTRANJEROS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR COMUNIDAD AUTÓNOMA



En relación con las **Comunidades Autónomas**, agrupando los tres epígrafes en que se desarrolla la propiedad de la vivienda (pagada, con pagos pendientes o heredada) con objeto de contar con un valor más sintético y fácil de interpretar, se aprecia que los porcentajes de extranjeros que ocupan viviendas principales en régimen de propiedad oscilan entre el 50,72% de la Comunidad Valenciana y el 23,98% de Aragón. También se observa que las Comunidades donde existen valores de propiedad de viviendas principales superiores al 40% son, además de la ya citada Comunidad Valenciana, Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias, Cantabria, Galicia, País Vasco, así como las ciudades autonómicas de Ceuta y Melilla. Los valores más bajos, que no llegan al 30%, los ofrecen las Comunidades de Castilla la Mancha, Extremadura, Madrid, Murcia y La Rioja, además de la ya citada Aragón.

Estos valores, meramente descriptivos, han de ser filtrados por otras variables para que puedan resultar explicativos de la situación. Si se combinan estos datos con las regiones de nacionalidad, destaca en primer lugar el predominio de la propiedad de la vivienda de los extranjeros de la Unión Europea (propietarios de sus viviendas en el 67,02% en el conjunto de España) en Comunidades como la Valenciana, donde alcanzan el 80,93% y en otras donde superan con creces el 70% de propiedad, como Andalucía y Murcia. Todavía hay otras regiones donde el porcentaje de viviendas en propiedad por parte de ciudadanos de nacionalidad europea se sitúan entre el 60 y el 70%, como Baleares, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Navarra y País Vasco.

PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE LA U.E. QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

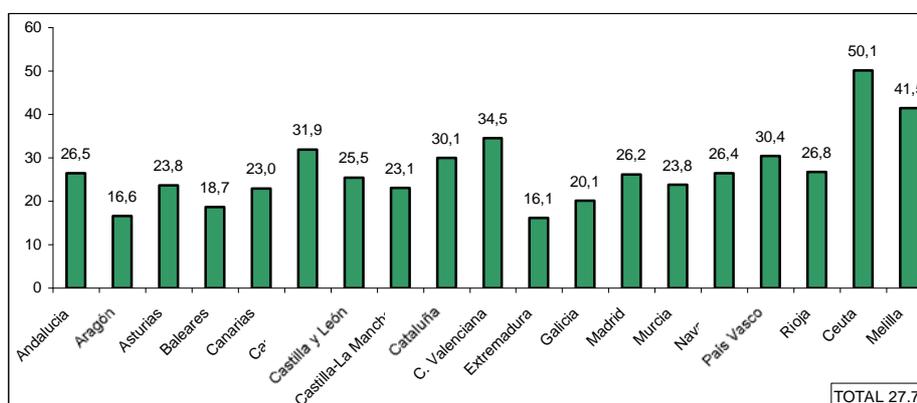


Este comportamiento ante la adquisición de vivienda de los ciudadanos de la Unión Europea, que suman la importante cifra del 41,91% del total de extranjeros que residen bajo este régimen de tenencia, parece apoyar los valores medios que arrojan las Comunidades Autónomas, al menos los valores elevados de la Comunidad Valenciana y de Andalucía, pero muestran que los colectivos de inmigrantes siguen distintos comportamientos en función de sus características e incluso del lugar donde fijan su residencia. Así, por ejemplo, mientras los europeos residentes en la Comunidad Valenciana propietarios de sus viviendas parece que buscan clima y retiro (tienen la mayor edad media de todas las Comunidades, 53,28 años, y la más baja tasa de actividad, 23,74%), el 55,81% de los europeos que residen en Madrid y son propietarios de sus viviendas principales parece que residen en la capital por motivos laborales,

puesto que tienen una edad media de 38,63 años y una tasa de actividad del 61,02%, casi tres veces superior a la referida de la Comunidad Valenciana.

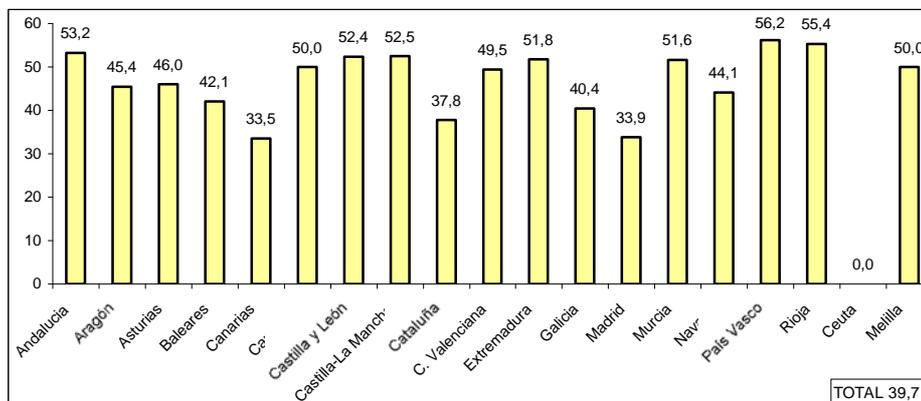
El análisis de la propiedad de la vivienda por extranjeros en función de la Comunidad donde residen y con el filtro de su región de nacionalidad puede centrarse en las otras cuatro grandes regiones que suman, junto con la Unión Europea, el 87,07% del total de viviendas principales en propiedad, o acceso a la misma, de ciudadanos extranjeros.

PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE PAÍSES DE ÁFRICA QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR COMUNIDAD AUTÓNOMA



Los extranjeros de países de África con mayor representación en España suman el 15,15% del total de población extranjera propietaria de sus viviendas principales y, por término medio, son propietarios de las viviendas que ocupan en el 27,71% de las ocasiones. Este valor medio se ve superado ampliamente en Ceuta y Melilla, donde, respectivamente, son propietarios de sus viviendas el 50,12% y el 41,45% de los extranjeros de países de África con mayor representación en España. En este caso, obviamente, los elevados porcentajes de viviendas en propiedad corresponden a los procedentes de Marruecos, que en Ceuta sumaban 2.293 de un total de 2.941 africanos y que en Melilla, siempre según los datos del Censo de 2001 a que se está haciendo referencia, ascendían a 6.384 de un total de residentes procedentes de África de 6.740. Sobre esta población africana, principalmente marroquí, cabe resaltar el hecho de que también se encuentren residiendo en altos porcentajes en regímenes de cesión gratuita o en "otras formas", lo que ocurre con un 9,45% y un 23,36% de los residentes en Ceuta y con un 5,59% y un 13,67% de los que viven en Melilla, siempre respectivamente. Salvo esta excepción de valores extremos de viviendas en propiedad o en otras formas de tenencia, que obedece a las peculiaridades de las dos ciudades autónomas, los valores que ofrece la propiedad de la vivienda por Comunidades Autónomas presentan algunas divergencias destacables, como la que marca el 34,52% de africanos propietarios de sus viviendas principales en la Comunidad Valenciana y el 16,14% de Extremadura, si bien la práctica totalidad de los valores de viviendas en propiedad se mueven muy próximos al citado porcentaje medio de posesión del 27,71%.

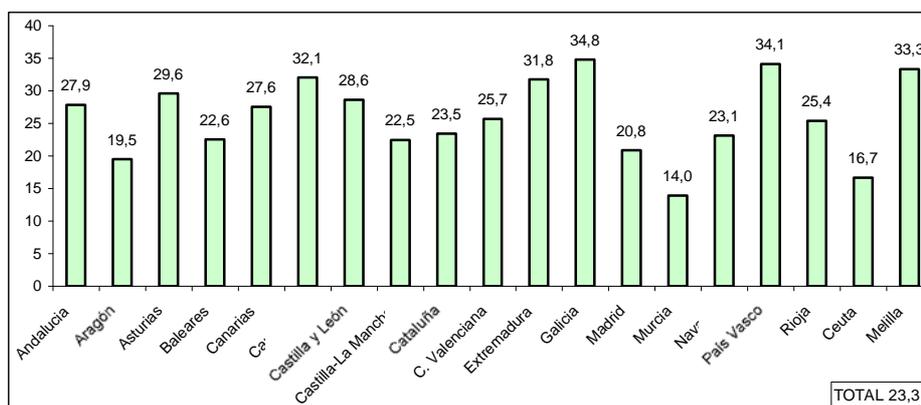
PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE PAÍSES DE AMÉRICA CENTRAL QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR COMUNIDAD AUTÓNOMA



Los inmigrantes de América Central, que sólo constituyen el 4,22% del total de extranjeros que residen en viviendas de su propiedad, son propietarios de sus viviendas en el 39,72% de los casos y, cuando se aprecia su comportamiento en función de la Comunidad Autónoma donde residen resalta el hecho de que superen el 50% de régimen de propiedad en Andalucía, ambas Castillas, Extremadura, Murcia, País Vasco y Rioja, ofreciendo los valores más bajos de posesión en Canarias y Madrid, donde sólo un tercio de ellos son propietarios de sus viviendas. También en Cataluña tienen un porcentaje bajo de posesión, concretamente un 37,78%.

Los inmigrantes de América del Sur, con mucha más presencia que los anteriores, constituyen el

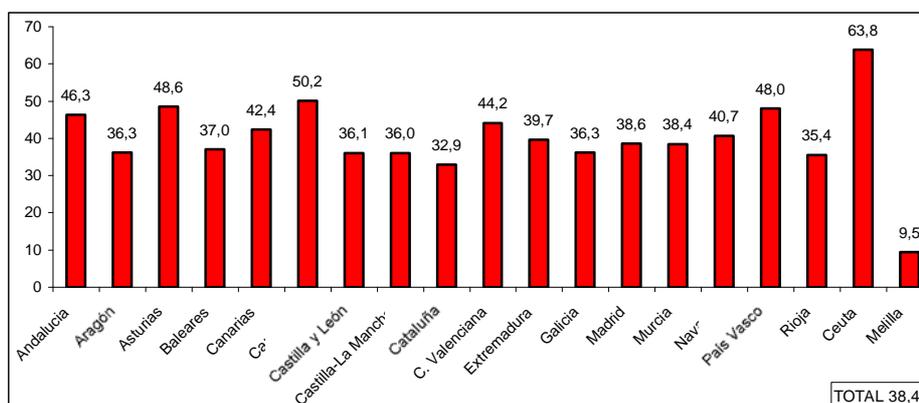
PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE PAÍSES DE AMÉRICA DEL SUR QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD POR COMUNIDAD AUTÓNOMA



21,57% de todos los extranjeros que son propietarios de las viviendas principales donde residen, pero sus porcentajes de propiedad de vivienda son más reducidos que en los procedentes de las anteriores regiones de inmigración, puesto que sólo el 23,32% de los mismos son propietarios o están accediendo a la propiedad de la vivienda que ocupan. Sólo superan el porcentaje del 30% de propiedad de sus viviendas principales en Cantabria, Extremadura, Galicia, País Vasco y Melilla, ofreciendo los porcentajes más bajos de posesión en la región de Murcia, donde únicamente el 13,85% de dicho colectivo reside en viviendas bajo el régimen de propiedad.

Los inmigrantes de los países de Asia con mayor representación en España, suponen el 4,38% del total de extranjeros que residen en viviendas de su propiedad, cifra de similar magnitud a los inmigrantes de América Central y también superan a los inmigrantes de América del Sur en sus porcentajes de propiedad, puesto que, por término medio, un 38,40% de ellos tienen dicho régimen de tenencia de su vivienda. Superan el valor del 45% en Andalucía, Asturias, Cantabria, País Vasco y Ceuta y tienen el valor más bajo en Melilla y en Cataluña, donde sólo el 32,87% de ellos son propietarios de las viviendas que ocupan (hay que ver con reserva los datos de las dos ciudades autónomas, dado que, a diferencia de la población marroquí que ya se comentó, es muy reducido el número de extranjeros de otras nacionalidades que allí residen).

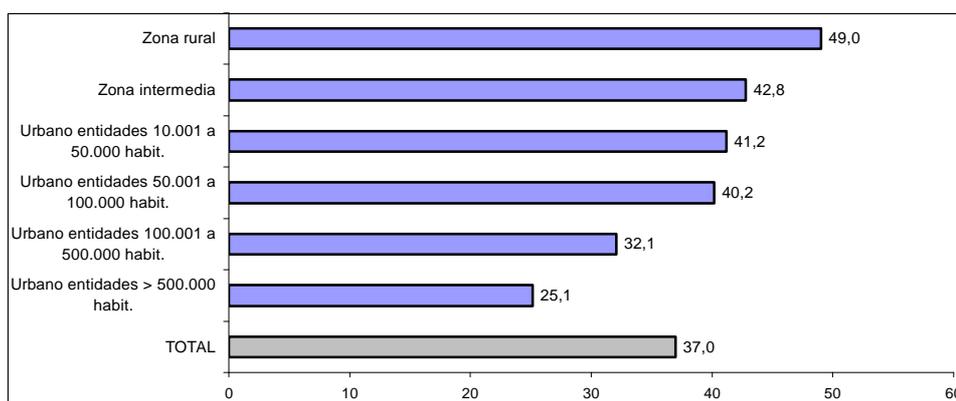
Como se puede apreciar tras esta breve lectura de datos por Comunidades Autónomas, a pesar
 PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE PAÍSES DE ASIA QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES
 DE SU PROPIEDAD POR COMUNIDAD AUTÓNOMA



del filtro introducido sobre regiones de nacionalidad, no es fácil extraer conclusiones sobre la influencia del factor geográfico, posiblemente por el alto grado de heterogeneidad en sus correspondientes territorios. Para evitar este inconveniente, se puede observar cómo varía la propiedad de la vivienda en función del **tipo de zona** donde se reside y, en este caso sí que se observa una clara tendencia al aumento del régimen de propiedad a medida que disminuye el tamaño de población de las entidades urbanas en las que residen los extranjeros y a medida que se ruraliza el municipio de residencia.

Así, en los municipios urbanos de más de 500.000 habitantes, sólo el 25,14% de los inmigrantes residen en viviendas de su propiedad, porcentaje que va creciendo ininterrumpidamente: 32,10% en los municipios de 100.001 a 500.000, 40,18% en los de 50.001 a 100.000, 41,19% en los de 10.001 a 50.000, 42,78% en la zona intermedia y, por último, 49,02% en la zona rural.

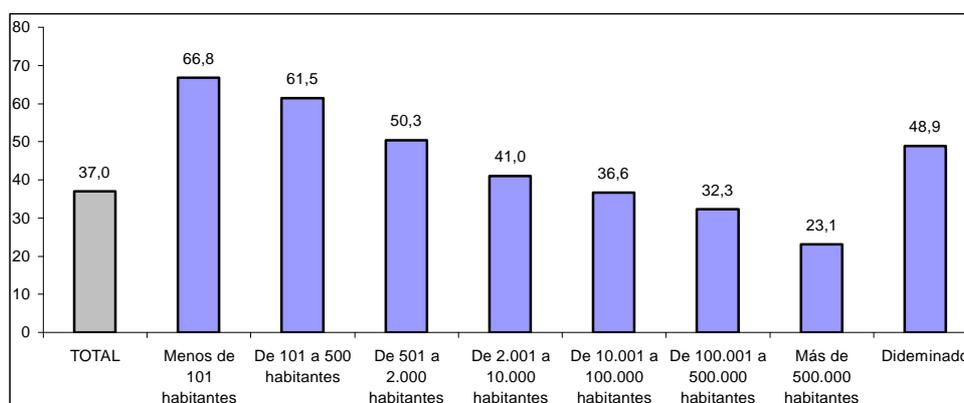
PORCENTAJE DE EXTRANJEROS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD SEGÚN EL TIPO DE ZONA DONDE RESIDEN



Estos aumentos del régimen de tenencia de la vivienda principal en propiedad se ven acompañados de las lógicas disminuciones en los porcentajes de viviendas alquiladas, dado su carácter complementario en una distribución porcentual, pero llama la atención el modo en el que la disminución de viviendas alquiladas es más acusado por la existencia de un número importante de extranjeros que tienen un régimen de vivienda cedida gratuitamente o a muy bajo precio y bajo "otra forma" de tenencia, regímenes que también aumentan sistemáticamente a medida que los inmigrantes residen en municipios de menor tamaño y en zonas más rurales. Así, los extranjeros que habitan en viviendas cedidas gratuitamente pasan del 1,24% en las urbes de más de 500.000 habitantes a ser el 7,11% en las zonas rurales y, del mismo modo, quienes están en "otra forma" de tenencia, que son el 1,57% en dichas urbes, suben hasta el 4,84% en los municipios rurales.

Como siempre ocurre, las diferencias que señala cada variable son fruto de su nivel de desagregación y, en este sentido, si se desciende en el detalle de los municipios rurales, todavía se acrecientan las diferencias al observar lo que ocurre por **ámbito territorial**. Por ejemplo, el porcentaje de extranjeros que residen en viviendas de su propiedad llega a ser del 61,46% en los municipios de 101 a 500 habitantes y alcanza el notable valor del 66,84% en los municipios de menos de 101 habitantes. Sin duda, estos detalles son dignos de estudio para apreciar en qué medida los extranjeros vienen adquiriendo viviendas que podrían estar desocupadas o en mal estado, por tanto a precios asequibles para modestas economías, y la tarea de rehabilitación de las mismas que pueden estar realizando, materia de fuertes implicaciones sociales y de conservación de patrimonio residencial en municipios que han sufrido un fuerte deterioro por la emigración de sus poblaciones autóctonas.

PORCENTAJE DE EXTRANJEROS QUE RESIDEN EN VIVIENDAS PRINCIPALES DE SU PROPIEDAD
SEGÚN EL ÁMBITO TERRITORIAL DONDE RESIDEN



Como nota curiosa puede señalarse que, entre los extranjeros que residen no ya en municipios pequeños sino en zonas diseminadas, aunque el porcentaje de quienes ocupan sus viviendas en régimen de propiedad un (48,86%) es algo más bajo que el ya señalado para los municipios de menos de 101 habitantes, hay nada menos que un 14,42% de extranjeros residiendo en viviendas cedidas gratuitamente, un 7,70% en otra forma de tenencia y sólo el 30,02% restante en régimen de alquiler.

6.- La actual estructura de la población inmigrante y la compra de vivienda

Ya se ha visto el modo espectacular en que ha crecido en los últimos años la población de nacionalidad extranjera que reside en España. No obstante, para poder inferir el comportamiento que la nueva población pueda tener en lo que se refiere a la adquisición de vivienda, es preciso, en primer lugar, apreciar si la estructura de dicha población ha variado y, caso de haberlo hecho, poder establecer hipótesis de comportamiento en función de los cambios producidos. En efecto, el conocimiento de la influencia que las distintas características de los inmigrantes tuvieron en la compra de sus viviendas principales que se refleja en el Censo de Población y Viviendas de 2001, puede permitir estimaciones sobre cual va a ser el volumen de dichas compras con sólo saber cuales son las características actuales de la población inmigrante.

Dado que se va a partir de los datos de posesión de viviendas aportados por el Censo de Población y Viviendas de 2001, conviene estudiar los cambios ocurridos desde dicho año hasta la actualidad, para lo que es un grave inconveniente carecer, lógicamente, de todos los datos que sólo puede aportar la realización de una operación censal y, lo que quizás sea más delicado a efectos de estimaciones, la información disponible, en general, se refiere a toda la población extranjera, sin conocerse las múltiples características personales de las personas principales de las viviendas que, como se ha visto, son las que en mayor grado determinan los comportamientos y las que permiten ajustar mejor el número de viviendas.

No obstante, para 1 de enero de 2006, se puede contar con algunas informaciones relevantes a efectos del presente trabajo. Una de ellas es la estructura de población extranjera en función de su nacionalidad. Cabe señalar que, dado que estos datos (facilitados especialmente para este informe) aun no tienen carácter oficial y que, de dicho Padrón, será preciso dar de baja a quienes, por las disposiciones citadas al tratar de las fuentes estadísticas, no han renovado en sus dos últimos años su inscripción padronal, es preciso mantenerlos reservados hasta que acabe el proceso de depuración por el INE. El hecho de que se vayan a reducir las cifras utilizadas en la estimación no introduce una perturbación seria por cuanto es de esperar que las bajas padronales no sean muy cuantiosas y, en cualquier caso, es de suponer que no alterarán en exceso la estructura de la población por nacionalidades y años de estancia.

En tan sólo los cinco años que van desde 2001 a 2006, los extranjeros de América Central, de América del Norte y de Asia con mayor representación en España han disminuido levemente su peso relativo en el conjunto de la población extranjera. Los de la Unión Europea de los 15, que ya se vio que habían perdido peso relativo entre 1991 y 2001, han seguido perdiendo mucho de su peso relativo, puesto que en 2001 suponían un 30,45% del total y en 2006 han bajado hasta el 19,0%. Los países de África con mayor representación en España también han disminuido su peso relativo, aunque en este caso en menor grado puesto que han pasado de ser el 21,85% del total de extranjeros en 2001 al 17,8% del correspondiente total de 2006. Los extranjeros de "Otros países" y los de América del Sur son los que aumentan de modo notable su peso relativo puesto que los primeros han pasado del 13,6% al 21,9% y los segundos, que en 2001 eran el 24,93% del total de extranjeros, en 2006 han llegado hasta el 33,3%.

6.1.- Aplicación de un modelo simple en función de la nacionalidad

A partir del conocimiento de estas poblaciones, se está en disposición de formalizar un modelo sencillo que aplique a las nuevas poblaciones, a 1 de enero de 2006, de cada una de las regiones de nacionalidad, las probabilidades de tenencia de vivienda en propiedad que se derivan del conocimiento que proporciona el Censo de Población y Viviendas de 2001. Realizado el cálculo, el número total de personas extranjeras que residen en viviendas principales de su propiedad asciende a 1.564.557, lo que supone que el 35,6% de los extranjeros residirían bajo este régimen de propiedad en la fecha señalada de 2006.

Esta cifra es muy similar a la que se citó como estimación de la Encuesta de Condiciones de Vida, que cifraba en el 34,10% las personas de nacionalidad extranjera de 16 años y más quienes residían en viviendas de su propiedad, lo que vendría a corroborar que dicha Encuesta precisó un razonable orden de magnitud en los porcentajes ya que van referidos a las personas sólo de 16 años y más, por lo que la diferencia de 1,5 puntos de porcentaje puede encontrar una fácil justificación a partir de las composiciones familiares.

6.2.- Modelo en función de nacionalidad y años de estancia

Con objeto de precisar más las estimaciones, puede combinarse la nacionalidad con los años de estancia en la aplicación del modelo. Esta información también puede obtenerse del Padrón Municipal de Habitantes donde, además de la nacionalidad, pueden conocerse los años de estancia por diferencia de la fecha actual con la fecha de alta en dicho registro poblacional. A partir de estos datos, se puede aplicar un modelo similar al anterior asignando a las nuevas poblaciones la probabilidad de ser propietario de la vivienda que se ocupa en función tanto de las regiones de nacionalidad como de los años de estancia en España.

Cabe señalar que, con las series disponibles del Padrón sólo es posible determinar 9 intervalos de años de estancia y que, para acomodarlos a las tablas disponibles del Censo de 2001, el número de intervalos con el que es preciso trabajar es de 7, por lo que ha sido necesario ajustar todos los valores a éste número de intervalos. A pesar de este inconveniente, las grandes variaciones que existen en la posesión de viviendas en estos 7 grupos de estancia hace que el modelo resulte lo suficientemente discriminante, si bien lo hubiera sido más en caso de haber podido trabajar con mayor número de intervalos de estancia.

Del mismo modo que se ha señalado para el anterior modelo, la provisionalidad de las cifras padronales a 1 de enero de 2006 no permite exponer las cifras absolutas, si bien se proporciona la estructura de los extranjeros por regiones en función de los años de estancia en España.

Hechas estas precisiones obligadas bajo un aspecto metodológico, cabe decir, en primer término, que la distribución de la población de distintas regiones de origen en función de sus años de estancia parece tener unos órdenes de magnitud bastante razonables y que confirman lo dicho a lo largo del presente informe.

En efecto, el progreso del número de extranjeros que se registró en los últimos años a la fecha censal se aprecia en cómo aumentan los porcentajes de quienes llevan residiendo menos tiempo (casi un 20% los que han llegado hace menos de 1 año). Por otro lado, si bien este progreso se observa en los extranjeros de todas las regiones de nacionalidad, en unas es más acusado que en otras, como puede apreciarse en los siguientes cuadros.

POBLACIÓN EXTRANJERA POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA. Porcentaje de distribución

AÑO DE LLEGADA	RÉGIMEN DE TENENCIA				
	Total	En propiedad	En alquiler	Cedida	Otra forma
TOTAL	100,00	36,96	58,04	2,64	2,36
2001	100,00	19,80	75,53	2,89	1,78
2000	100,00	19,92	75,62	2,70	1,76
1999	100,00	25,14	70,41	2,58	1,87
1998	100,00	31,91	63,38	2,66	2,04
1997	100,00	37,38	57,60	2,76	2,25
1996	100,00	41,85	52,99	2,68	2,47
1991-1995	100,00	46,65	48,25	2,71	2,38
1981-1990	100,00	57,01	37,86	2,27	2,86
1971-1980	100,00	54,19	39,49	2,76	3,56
1961-1970	100,00	51,53	42,70	2,46	3,31
Antes de 1961	100,00	63,74	30,12	2,23	3,91

POBLACIÓN EXTRANJERA PROCEDENTE DE PAISES DE ASIA POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA. Porcentaje de distribución

AÑO DE LLEGADA	RÉGIMEN DE TENENCIA				
	Total	En propiedad	En alquiler	Cedida	Otra forma
TOTAL	100,00	38,40	57,66	1,99	1,95
2001	100,00	26,03	69,82	2,89	1,26
2000	100,00	26,20	70,20	2,24	1,36
1999	100,00	26,61	69,70	2,07	1,61
1998	100,00	29,37	67,67	1,37	1,58
1997	100,00	32,91	63,79	1,75	1,55
1996	100,00	34,91	61,78	1,38	1,93
1991-1995	100,00	42,95	53,50	1,66	1,90
1981-1990	100,00	51,54	44,56	1,82	2,08
1971-1980	100,00	48,09	46,31	2,61	2,99
1961-1970	100,00	45,72	49,35	1,94	2,99
Antes de 1961	100,00	51,83	42,55	2,24	3,38

POBLACIÓN EXTRANJERA PROCEDENTE DEL RESTO DE PAISES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA. Porcentaje de distribución

AÑO DE LLEGADA	RÉGIMEN DE TENENCIA				
	Total	En propiedad	En alquiler	Cedida	Otra forma
TOTAL	100,00	32,92	62,14	2,81	2,13
2001	100,00	16,76	78,12	3,60	1,52
2000	100,00	16,71	78,70	2,92	1,67
1999	100,00	20,77	74,88	2,75	1,60
1998	100,00	28,18	67,35	2,62	1,85
1997	100,00	35,03	60,18	2,63	2,16
1996	100,00	41,45	53,67	2,44	2,45
1991-1995	100,00	47,24	48,09	2,57	2,09
1981-1990	100,00	58,85	36,17	2,16	2,82
1971-1980	100,00	53,60	39,54	2,99	3,86
1961-1970	100,00	52,17	42,09	2,40	3,34
Antes de 1961	100,00	61,49	33,13	2,19	3,19

POBLACIÓN EXTRANJERA PROCEDENTE DE PAISES DE ÁFRICA POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA. Porcentaje de distribución

AÑO DE LLEGADA	RÉGIMEN DE TENENCIA				
	Total	En propiedad	En alquiler	Cedida	Otra forma
TOTAL	100,00	27,71	64,82	4,55	2,92
2001	100,00	18,78	71,69	6,03	3,50
2000	100,00	18,85	72,05	6,10	3,00
1999	100,00	19,51	73,37	4,68	2,45
1998	100,00	21,88	71,57	4,37	2,17
1997	100,00	26,16	67,20	4,36	2,28
1996	100,00	28,42	64,84	4,44	2,30
1991-1995	100,00	30,94	62,47	4,24	2,35
1981-1990	100,00	35,80	57,53	3,50	3,18
1971-1980	100,00	43,00	48,53	3,96	4,51
1961-1970	100,00	41,57	50,71	3,49	4,24
Antes de 1961	100,00	49,34	42,56	2,93	5,17

POBLACIÓN EXTRANJERA PROCEDENTE DE PAISES DE AMÉRICA CENTRAL POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA. Porcentaje de distribución

AÑO DE LLEGADA	RÉGIMEN DE TENENCIA				
	Total	En propiedad	En alquiler	Cedida	Otra forma
TOTAL	100,00	39,72	55,68	2,05	2,54
2001	100,00	29,22	66,37	2,26	2,15
2000	100,00	31,45	64,10	1,98	2,47
1999	100,00	34,23	61,58	1,75	2,44
1998	100,00	36,87	59,00	1,82	2,32
1997	100,00	40,05	54,85	2,38	2,72
1996	100,00	41,25	54,58	1,54	2,63
1991-1995	100,00	44,42	51,38	2,03	2,17
1981-1990	100,00	47,89	47,37	2,18	2,55
1971-1980	100,00	52,34	41,12	2,54	4,00
1961-1970	100,00	50,44	44,22	2,53	2,81
Antes de 1961	100,00	58,62	34,78	2,40	4,21

POBLACIÓN EXTRANJERA PROCEDENTE DE LA UNIÓN EUROPEA POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA. Porcentaje de distribución

AÑO DE LLEGADA	RÉGIMEN DE TENENCIA				
	Total	En propiedad	En alquiler	Cedida	Otra forma
TOTAL	100,00	67,02	28,08	1,98	2,91
2001	100,00	46,81	49,06	2,04	2,10
2000	100,00	50,83	45,12	1,65	2,40
1999	100,00	57,01	38,67	1,76	2,55
1998	100,00	60,32	35,27	1,90	2,51
1997	100,00	62,72	32,43	1,94	2,91
1996	100,00	65,39	30,15	1,59	2,87
1991-1995	100,00	68,76	26,44	2,12	2,68
1981-1990	100,00	76,53	18,89	1,76	2,82
1971-1980	100,00	73,57	20,63	2,31	3,48
1961-1970	100,00	72,70	21,04	2,57	3,70
Antes de 1961	100,00	78,96	14,48	2,18	4,37

POBLACIÓN EXTRANJERA PROCEDENTE DE PAISES DE AMÉRICA DEL SUR POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGÚN AÑO DE LLEGADA A ESPAÑA. Porcentaje de distribución

AÑO DE LLEGADA	RÉGIMEN DE TENENCIA				
	Total	En propiedad	En alquiler	Cedida	Otra forma
TOTAL	100,00	23,32	72,88	2,03	1,77
2001	100,00	13,42	83,22	2,05	1,31
2000	100,00	13,77	83,05	1,92	1,26
1999	100,00	17,73	79,05	1,80	1,41
1998	100,00	23,85	72,40	2,00	1,74
1997	100,00	28,04	68,11	2,14	1,70
1996	100,00	32,03	63,05	2,61	2,31
1991-1995	100,00	37,99	57,47	2,16	2,38
1981-1990	100,00	44,27	50,93	1,98	2,82
1971-1980	100,00	39,96	54,49	2,54	3,02
1961-1970	100,00	36,77	58,74	1,94	2,55
Antes de 1961	100,00	45,80	49,43	1,95	2,82

Destacan los países de Asia con mayor representación en España, que tienen un 26,05 de sus efectivos llegados hace tan solo un año, o el grupo del "resto de países", que tienen en similar situación al 24,28% de sus inmigrantes, sobre todo por la muy reciente incorporación de los países del Este de Europa. Las cifras más bajas de incorporaciones recientes las ofrecen los inmigrantes de la Unión Europea de los 15 y los ciudadanos de América del Sur, que tienen alrededor de un 16% de sus inmigrantes llegados hace 1 año o menos, siempre en relación a 2001. Esta diferente evolución en los ritmos de inmigración en distintas nacionalidades es la causante, como ya se ha señalado, de alterar los pesos relativos que las mismas tienen en el conjunto nacional de población inmigrante.

Aplicadas a las poblaciones de distintas regiones a 1 de enero de 2006, según sus tiempos de estancia, las probabilidades de tenencia de vivienda en propiedad que, para cada subgrupo, se derivan del comportamiento observado en el Censo de 2001, se llega a la estimación de que hay 1.273.645 extranjeros que residen en viviendas de las que son propietarios o a cuya propiedad están accediendo, lo que supone un 29,1% del total. Esta cifra es notoriamente más baja que 35,6% estimado a partir de las nacionalidades y los 6,5 puntos porcentuales en los que baja son achacables, sobre todo, a que la corta estancia de ciudadanos del "resto de países" y de los procedentes de los países de África con mayor representación en España hace que sus porcentajes de posesión se reduzcan mucho respecto al modelo en el que sólo se tenía en cuenta la nacionalidad. De este modo, los porcentajes de ambos grupos de países disminuyen un 24% y un 19,55% respectivamente.

En realidad, aunque las mayores pérdidas obedezcan a esta circunstancia, es preciso señalar que la introducción de la variable "años de estancia" en la aplicación de este nuevo modelo conduce inevitablemente a que todos los porcentajes de posesión bajen por la sencilla razón de que las entradas de inmigrantes se han producido en mayor medida en los últimos años y, como ha habido ocasión de demostrar, el acceso a la propiedad de las viviendas es muy reducido en los primeros años de estancia en el país, salvo en el caso de ciudadanos de países desarrollados, como los procedentes de la Unión Europea, que por su mayor poder adquisitivo presentan importantes porcentajes de propiedad de sus viviendas principales ya desde los primeros años de estancia.

El hecho de que la nueva estimación, sin duda más precisa que la anterior, sitúe el porcentaje de propiedad en el 29,1% lleva inevitablemente a una reflexión sobre la diferencia entre dicho valor y el que arrojan otras fuentes de información recientes. Respecto al ya comentado de la ECV, que se puede recordar estaba en el 36,5% de extranjeros propietarios de sus viviendas principales, cabe señalar que la diferencia de 2 años entre ambas estimaciones (se recuerda que la ECV va referida a la situación en 2004) justifica en parte esta caída de 7 puntos en los porcentajes de posesión puesto que, como se ha señalado, la fuerte entrada de emigrantes en estos dos últimos años tiende a reducir los porcentajes. Además de ello, se puede indicar otro factor metodológico que radica en la dificultad de incorporar de manera automática a los marcos muestrales las nuevas entradas (trátase de personas, viviendas, empresas, etc.), por lo que se dificulta la realización de entrevistas a estas unidades, lo que en este caso se traduciría en una cierta infraestimación de los extranjeros que han llegado a España en las fechas más recientes.

Por lo que se refiere a la otra estimación, la que facilitó el Colectivo IOÉ para 2004, se puede decir que ese 12,9% de extranjeros periféricos que tienen su vivienda en régimen de propiedad parece subestimado dado que, con el mismo modelo aplicado para nacionalidades y tiempos de estancia, la cifra que se estima para el total de países, con excepción de la Unión Europea de los 15, es del 19,0%. En este caso, a las dificultades de una muestra no aleatoria, se suma el hecho de que en la Encuesta del IOÉ no se han considerado más que a los extranjeros residentes en las Comunidades de Cataluña, Madrid y Comunidad Valenciana, zonas en las que, como ha habido ocasión de comprobar al repasar el factor geográfico, tienen porcentajes bajos de propiedad por parte de extranjeros no comunitarios.

Considerando la citada estimación de 1.273.645 personas extranjeras con su vivienda principal en propiedad (a 1 de enero de 2006), cabe inferir que esas personas residen en alrededor de 410.850 viviendas, sobre la base de que el tamaño medio de los hogares extranjeros es de 3,1 personas, según los datos del 4º trimestre de 2005 aportados por la EPA, cifra similar a las 3,09 personas que, según el Censo de 2001, constituían los hogares extranjeros. Si esta cifra se compara con la estimada para 2001 en función de los hogares cuya persona principal aparecía como propietaria de su vivienda, que se recuerda ascendía a 200.660, se tiene que en los algo más de 4 años transcurridos desde la recogida de datos censales hasta enero de 2006, las viviendas principales adquiridas por los extranjeros suman más de 210.000, lo que arroja una media simple de unas 52.000 viviendas anuales.

Como se ha reiterado, las hipótesis del modelo, que mantiene las probabilidades de compra de vivienda principal bajo las dos perspectivas más determinantes de la adquisición (nacionalidad y tiempo de estancia en España), son tan razonables que, en principio, se puede pensar en la precisión de la estimación anterior. No obstante, a la espera de que el Registro de la Propiedad o el Colegio de Notarios puedan aportar cifras de adquisición de vivienda por nacionalidad y lugar de residencia, cabe señalar que si, como parecen apuntar las estimaciones de compras de vivienda para 2005, las ventas están en torno a las 900.000, el hecho de que los extranjeros hayan adquirido unas 52.000 hace que hayan efectuado el 5,8% del total de compras, proporción lógica, dado el peso relativo que el colectivo de extranjeros tiene en el total de población residente en España, lo que, en principio, puede resultar satisfactorio.

7.- Estimación de la demanda de vivienda en propiedad debida a la entrada de nuevos residentes.

7.1.- Las dificultades de predecir la adquisición de vivienda por los inmigrantes

No puede adelantarse una previsión de demanda futura de vivienda por parte de la población inmigrante sin apuntar las dificultades que presenta. Algunas de estas dificultades se deben a aspectos puramente económicos. Así, por ejemplo hay que considerar la propia posibilidad de que, con sus niveles de ingresos, los extranjeros puedan acceder a la compra de unas viviendas cuyo precio sigue subiendo por más que los crecimientos de dichos precios se hayan ralentizado en los dos últimos años (el aumento de tipos de interés juega aquí lógicamente un papel esencial). Paradójicamente, el hecho de que los precios comiencen a aumentar menos, resta aliciente a la compra de vivienda dado que uno de los principales motivos para comprar está precisamente en la espera de una revalorización que compense un

esfuerzo inversor en el que juegan de modo importante unos alquileres altos (considerados habitualmente por los consumidores como un gasto improductivo), a diferencia de la compra de vivienda (generadora de patrimonio). De este modo, para el mantenimiento de los hábitos de compra imperantes en los últimos años del pasado siglo, han de existir determinados niveles del precio de la vivienda, de sus crecimientos, de los tipos de interés y del precio diferencial de los alquileres, cuestiones en las que una adecuada política de vivienda, por cuidadosa que sea en todos estos extremos, apenas puede tener una ligera influencia.

Otra circunstancia que puede incidir en la actitud inversora en viviendas de la población inmigrante es el precio relativo de los inmuebles en el extranjero, sobre todo en los países de los que dichos inmigrantes proceden. En efecto, si bien el alojamiento es una necesidad primaria de los seres humanos, un fuerte diferencial de precios puede llevar a los inmigrantes a mantenerse mayor tiempo en infraviviendas o en situaciones de hacinamiento, dedicando sus ahorros a invertir en otros lugares, sobre todo si las condiciones familiares (no tener niños, estar solo, etc.) permiten prolongar dichas situaciones.

Otra dificultad para las proyecciones radica en desconocer la estructura que tendrá en el futuro la población inmigrante. En las proyecciones de población del INE, con separación de población española y extranjera, no se diferencian las distintas regiones de nacionalidad de la población extranjera ni, por supuesto, se facilitan datos sobre las personas que abandonan el país y de aquellas que vienen a España, dando sólo los saldos netos anuales de inmigración. Esto es lógico puesto que las entradas (y en su caso los retornos) son función de fenómenos tan indeterminados como la coyuntura económica de los diferentes países, la existencia de conflictos internacionales y de otros factores, como las buenas relaciones entre áreas de distintas culturas y religiones que, vista la actual situación por la que atraviesa el mundo, resultaría muy problemático vaticinar, máxime en un periodo tan largo como el que transcurre hasta el 2059, año hasta el que se prolongan las proyecciones del INE.

7.2.- Distintas hipótesis en función de los flujos

Los referidos problemas son de tal magnitud que, más que aplicar algún tipo de modelo, procede una reflexión sobre lo que previsiblemente puede ocurrir en el futuro. En las proyecciones del INE se utilizan dos escenarios. El primero de ellos, estima que las entradas netas de extranjeros evolucionan hasta el año 2010 según la tendencia más reciente y se mantienen constantes a partir de ese año. Este supuesto puede calificarse de "optimista" en cuanto al mantenimiento de fuertes entradas de extranjeros. El segundo escenario, establecido de acuerdo con EUROSTAT, mantiene la hipótesis de que, a partir de 2006, la tendencia comienza a decrecer, de manera que las entradas netas anuales del extranjero disminuyen paulatinamente hasta situarse en torno a 110.000 a partir del año 2011.

El cuadro siguiente se ha elaborado partiendo de la cifra padronal de 1 de enero de 2006 que se ha utilizado en los modelos anteriores, a la que se van añadiendo las entradas netas de inmigrantes extraídas de las proyecciones del INE. Se aprecia que para el año 2010 puede haber en España entre 6,1 y 5,4 millones de extranjeros; en el 2020 las cifras pueden llegar respectivamente a 8,9 ó a 6,5 en función

de ambas hipótesis y para el año 2030 los extranjeros pueden alcanzar la extraordinaria cifra de 11,7 millones en el Escenario 1 ó quedarse en 7,6 en el segundo Escenario.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA RESIDENTE EN ESPAÑA (BASE 2006) Y ENTRADAS NETAS ANUALES

Años	Hipótesis Escenario 1	Hipótesis Escenario 2
POBLACIÓN EXTRANJERA TOTAL A 1-1-2006	4.382.413	4.382.413
2006	417.449	417.449
2007	378.983	191.067
2008	344.311	151.787
2009	313.056	126.972
2010	284.874	112.182
Entradas netas 2005-2010	1.738.673	999.457
POBLACIÓN EXTRANJERA TOTAL A 2010	6.121.086	5.381.870
2011	284.356	111.493
2012	283.838	112.214
2013	283.320	111.541
2014	282.802	112.404
2015	282.284	112.469
2016	281.767	112.068
2017	281.249	111.534
2018	280.731	111.134
2019	280.213	110.734
2020	279.695	110.333
Entradas netas 2011-2020	2.820.255	1.115.924
POBLACIÓN EXTRANJERA TOTAL A 2020	8.941.341	6.497.793
2021	279.177	109.800
2022	278.659	109.400
2023	278.142	108.867
2024	277.624	108.133
2025	277.106	107.333
2026	276.588	106.600
2027	276.070	105.933
2028	275.552	105.400
2029	275.034	105.333
2030	274.517	105.333
Entradas netas 2021-2030	2.768.469	1.072.133
POBLACIÓN EXTRANJERA TOTAL A 2030	11.709.810	7.569.927

Fuente: Proyecciones de Población. INE. Elaboración propia

Los efectos positivos que, sobre la adquisición de vivienda, tiene el que se vayan cumpliendo más años de estancia en España (y por tanto acrecentando las probabilidades de compra) se dejarán sentir sobre los grandes efectivos de inmigrantes entrados desde el año 2002 al 2006. A estos efectos se podrían sumar los que, según el Escenario 1, siguen incrementando la población inmigrante hasta el año

2009 en más de 300.000 efectivos y los que, sin bajar de 275.000, continúan aumentando la población extranjera hasta el año 2030, final del periodo considerado.

En el segundo Escenario, sin duda, esos beneficios de las entradas de 2002 a 2006 durarían escasos años y la demanda de vivienda sería muy inferior al caso anterior al mantenerse la más conservadora hipótesis de que el ritmo de crecimiento de la inmigración cae fuertemente desde 2007 (donde ni siquiera se alcanzan las 200.000 entradas netas), y que a partir de 2010 se estabiliza ese incremento de población extranjera en poco más de 110.000 efectivos.

En cualquier caso, el problema del modo en que vaya a evolucionar la población extranjera residente en España no es sólo el de cuantificar su volumen y estructura sino que existe el problema añadido de conocer cómo se producen los flujos de entrada y salida.

En efecto, con ser valiosas las cifras de entradas netas de inmigrantes, a efectos de un estudio de demanda de vivienda, si no se sabe la cuantía de las entradas y salidas que originan el saldo positivo que figura en los dos Escenarios que contemplan las Proyecciones es imposible aplicar probabilidades de compra a los diferentes colectivos de inmigrantes. A modo de ejercicio teórico, podría pensarse que el saldo positivo de un año t es resultado de la salida de todos los residentes en $t-1$ y de la llegada en t de un número de inmigrantes que supera al que existía en el año $t-1$ en la cuantía exacta del saldo positivo. En este supuesto, ninguno de los inmigrantes de los diferentes años alcanzaría una estancia superior a un año, por lo que sus probabilidades de compra de vivienda nunca llegarían a superar las que corresponden a ese breve periodo de estancia. También se puede hacer el ejercicio de considerar que ninguno de los residentes extranjeros abandona el país, por lo que el saldo positivo del periodo t sería resultado de agregar a la población del $t-1$ las entradas del año t (por simplificar no se están considerando en este caso los nacimientos y las muertes de extranjeros residentes en España que indudablemente aportan y restan efectivos en el citado saldo).

Para apreciar la incidencia de ambos modos de generarse un mismo saldo migratorio, se puede hacer un sencillo ejercicio en el que se suponga que, por un lado, la población de 2006 que se ha venido considerando era de nueva entrada o, por el contrario, la población extranjera llegada los años anteriores seguía en nuestro país y sólo se había incrementado en la llegada de dicho año 2006. Pues bien, aplicando las probabilidades que se han calculado para la estructura de inmigrantes de 2006, se deriva que, en el primer supuesto, el número total de viviendas principales en propiedad de inmigrantes sería de 311.000 (en el supuesto de 3,1 personas por hogar) y, en el segundo supuesto, dichas viviendas ascenderían a 443.335, un 42,5% más que en el caso anterior.

El mismo cálculo se puede hacer para el año 2007, suponiendo la entrada neta de las 417.449 personas extranjeras que se preveían en el Escenario 1 y desplazando las poblaciones existentes que cumplirían un año más de estancia en España. Con la hipótesis primera (salida de los residentes y llegada del total de 4,8 millones de extranjeros en el propio año 2007), el número de viviendas principales en propiedad ascendería a 340.633 y, mediante la segunda hipótesis (no salida de residente alguno y entrada

de los citados 417.419 extranjeros) la estimación sería de 527.749 viviendas en propiedad, un 54,9% más que con la hipótesis anterior.

Estas dos hipótesis, aunque imposibles de cumplirse en la realidad, muestran bien a las claras la enorme importancia que tiene la permanencia para aumentar la probabilidad de adquirir vivienda, sobre todo por la influencia que va a tener el que las fortísimas entradas de los últimos 5 años vayan acumulando la necesaria antigüedad de residencia (el hecho de que la diferencia de estimaciones sea mayor en 2007 que en 2006 se justifica precisamente por esta razón).

Pero llegados a este punto, cabe resaltar el desconocimiento que se tiene de los itinerarios migratorios y del modo en que se producen los flujos de entradas y salidas, por lo que el ejercicio que se ha hecho a modo de ejemplo no puede de momento precisarse con valores reales de evolución de la población por años de residencia en España.

Las previsiones de demanda de vivienda deberán no sólo ir siguiendo los flujos de entrada y salida de inmigrantes sino también estudiando el modo en que se va alterando la estructura de la población residente. Para ello se requiere información detallada y rigurosa y, sobre todo, estudios dirigidos especialmente a la población inmigrante, como el inminente de la Encuesta Nacional de Emigración, que es de esperar aporte una valiosa información para este tema de la vivienda y otros importantes aspectos relativos a la población extranjera que reside en España.

8.- Resumen de conclusiones

La importancia que, para el mercado de la vivienda, tiene el acceso a la propiedad de los extranjeros está fuera de duda. Desde el Censo de 2001, donde se estimaba en poco más de 200.000 viviendas principales las que poseía este colectivo, pasan a ser algo más de 410.000 a 1 de enero de 2006, según la aplicación de un modelo en función de nacionalidad y años de estancia. La demanda de vivienda secundaria tiene menos incidencia puesto que en el Censo se estimaban en 31.000 las poseídas en el territorio nacional por ciudadanos extranjeros.

El hecho de que la adquisición de viviendas principales haya crecido en los 4 años que van desde la realización del Censo (finales de 2001) hasta 1 de enero de 2006 en un 105%, mientras la población extranjera lo ha hecho en un 122% (Padrones a 1-1-2006 y de 1-1-2002), obedece al cambio de estructura de su población, con una pérdida del peso relativo de inmigrantes con mayor probabilidad de adquirir la vivienda donde residen, como los de la Unión Europea (que ahora son el 19% del total y en 2001 eran el 30,5%) y un incremento de inmigrantes de América del Sur y de países del Este, con menor capacidad de compra.

Junto con la nacionalidad, el hecho más determinante a la hora de adquirir vivienda es el tiempo de estancia en España, aumentando la probabilidad de compra a medida que dicha estancia es mayor.

Por esta razón, aún no ha dejado sentir todo su efecto el enorme volumen de extranjeros entrados en los últimos 3 años. Esta cuestión se considera en la reflexión final sobre la posible evolución futura de la demanda de vivienda por la población extranjera, si bien lo impredecible de los movimientos migratorios da un carácter relativo a las proyecciones demográficas que se han manejado.

El comportamiento ante la demanda de vivienda es función de múltiples variables que se analizan en el informe, de manera que un seguimiento de la tipología de los emigrantes permitirá anticiparse a dicho comportamiento. No obstante, se señala que no sólo es preciso conocer el volumen y la estructura de la población extranjera sino que, además es importante saber cómo se generan los flujos de entrada y de salida que dan origen a las “entradas netas de inmigrantes”, aspecto bastante desconocido y que influye de manera determinante en los años de estancia. Del mismo modo, es preciso tener en cuenta los procesos de nacionalización española, que dejan fuera de las investigaciones a quienes pierden su condición de extranjeros pero que, en muchos casos, deben considerarse la culminación de procesos migratorios donde se ha conseguido una auténtica integración.

Los datos con los que se ha trabajado para la previsión a 1 de enero de 2006 son de personas extranjeras por nacionalidades. Como ha habido ocasión de comprobar, las estimaciones con personas que residen en viviendas de su propiedad difieren de las que se realizan con hogares (o con personas principales de los hogares) debido a la diferencia de tamaños de hogar de quienes viven en alquiler con los que son propietarios y a que también existen notables diferencias de tamaño entre los propietarios de distintas nacionalidades, tal y como pudo comprobarse en la explotación sobre el Censo de 2001, donde salían más viviendas en propiedad al considerar a las personas principales de las viviendas. No obstante, aunque el Padrón 2006 no ha permitido conocer tamaños de los hogares, debe tenerse en cuenta que el número de viviendas compradas por inmigrantes debe ser algo mayor que el estimado, siempre que, como es previsible, se sigan cumpliendo las diferencias en tamaños de hogares detectadas en 2001.

Anexo 1

1.- Explotación a medida sobre la tipología de las personas principales extranjeras según el régimen de tenencia de sus viviendas. (Tablas basadas en el Censo de 2001)

Distribución de las personas principales extranjeras por el régimen de tenencia de su vivienda principal, según:

- Edad (Grupos quinquenales)
- Edad (año a año)
- Sexo
- Estado civil
- País de nacionalidad
- Situación preferente con la actividad
- Actividad (a 1 dígito)
- Actividad (a 2 dígitos)
- Actividad (a 3 dígitos)
- Ocupación (a 1 dígito)
- Ocupación (a 2 dígitos)
- Ocupación (a 3 dígitos)
- Condición socioeconómica
- Tipo de hogar (6 tipos)
- Tipo de hogar (9 tipos)
- Tipo de hogar (11 tipos)
- Estructura del hogar (agrupada)
- Estructura del hogar
- Tipo de hábitat
- Tamaño del hogar (nº de residentes)
- Número de ocupados en el hogar
- Número de parados en el hogar
- Año de construcción de la vivienda
- Año de llegada a la vivienda
- Clase de propietario
- Número de habitaciones
- Superficie de la vivienda
- Provincia

Anexo 2.

1.- Agrupación de países por Región de nacionalidad

2.- Población extranjera a 1 de enero de 2006 por regiones de nacionalidad, según años de estancia.

3.- Población extranjera por región de nacionalidad (años 2001 a 2005)

4.- Población extranjera por tenencia de vivienda secundaria por región de nacionalidad