

La demanda de vivienda. ¿Quo vadis?

Juan A. Módenes

Profesor Titular del Departamento de Geografía (Univ Autònoma de Barcelona) e Investigador asociado (CED-CERCA)

Uno de los mayores temas de debate político y social en Cataluña y España de los últimos años ha sido el mal funcionamiento del mercado de la vivienda. A partir del caso de Cataluña, proponemos varias explicaciones de origen demográfico para esta cuestión. Primero, existe un problema creciente de desajuste entre la demanda demográfica de viviendas y la nueva oferta disponible. Según nuestras estimaciones, en el periodo expansivo 2014-2020 el stock de hogares catalanes se incrementó en 222 mil unidades hasta los 3,1 millones, mientras que solo se finalizaron 50 mil viviendas. En 2019, el déficit de nueva vivienda, medido como la diferencia entre saldo neto de hogares y viviendas finalizadas, fue de 35 mil. Segundo, la demanda demográfica ya no es estable sino cíclica e incierta. En 2013 se añadieron unos 9 mil hogares al stock, en 2019 45 mil. Desajustes similares están sucediendo en el conjunto de España.

En este *Perspectives Demogràfiques*, mostramos cómo ha cambiado la distribución de los componentes demográficos de la demanda hacia un mayor peso de los factores menos estables como la inmigración, que explicó el 93% del crecimiento neto de hogares en 2019, y la evolución de la estructura de los hogares, que explicaba más de 10 mil hogares adicionales anuales en los primeros años 2000. A continuación, analizamos la existencia de una desconexión entre la oferta y la demanda de viviendas. Por último, sugerimos que uno de los principales desafíos de la demografía aplicada es ser útil para el diseño de nuevas políticas de vivienda, que tengan en cuenta el impacto cíclico de las coyunturas, la no linealidad de las tendencias y la incertidumbre.

La nueva base demográfica de la demanda residencial

¿Cómo está cambiando la base demográfica de la demanda residencial? Esta base está constituida por el crecimiento

del número de hogares, una cifra inestable. Mientras que ahora se añaden anualmente entre 20 y 40 mil hogares, en los primeros años 2000 se llegó a casi 80 mil hogares. Cuatro factores explican la variación del número de hogares: el número de adultos explicado por el crecimiento natural del pasado, su distribución por edad, las migraciones exteriores de adultos principalmente y la dinámica de formación de hogares (emancipación, disolución y reconstitución de hogares, y autonomía residencial de mayores). La importancia de cada factor depende del estadio evolutivo demográfico.

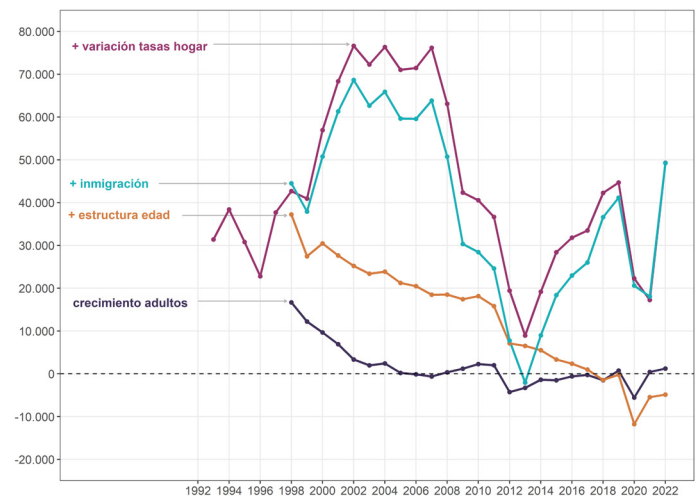


Figura 1. Descomposición de la variación reciente de nuevos hogares en sus principales componentes demográficos. Cataluña

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Estadística de Población y EPA.

Durante la Transición Demográfica, la fecundidad era el componente primario de la variación del número de hogares porque determinaba el número de adultos en disposición de formar hogar. Era un componente tendencial y previsible y, por lo tanto, era el principal factor cuantitativo explicativo de las necesidades de vivienda. En poblaciones postransicionales, y especialmente las que cuentan con una bajísima fecundidad como es nuestro caso, el crecimiento natural pierde peso como motor de la variación de los hogares, ya que el número de adultos nativos tiende a disminuir. La reducción de la fecundidad y el envejecimiento dieron lugar a una oleada finita de adultos jóvenes que alimentó en Cataluña la formación de hogares durante un tiempo. Posteriormente, cuando se incorporan los adultos de las generaciones vacías, disminuye el flujo de nuevos hogares jóvenes y aumenta la desaparición de hogares por mortalidad, al llegar las generaciones llenas a edades avanzadas. Como resultado en unas pocas décadas se reduce el saldo neto de nuevos hogares. La evolución del número y estructura por edad de los adultos nativos fue tendencial y, por eso, fácilmente predecible.

Los datos para Cataluña de la figura 1 lo confirman. Este gráfico muestra la descomposición acumulada de los factores demográficos: la línea inferior indica los nuevos hogares explicados por la variación del volumen de adultos y las líneas sucesivas van acumulando los nuevos hogares explicados por el resto de factores. Hasta 2000, los principales factores explicativos del flujo positivo de hogares eran el crecimiento de los adultos y el cambio en su estructura por edad. El descenso de la fecundidad y el envejecimiento progresivo del último cuarto del siglo XX anunciaban que a partir de 2005-2010 se reduciría el peso de la población nativa en la generación de nueva demanda. Los hogares añadidos por la dinámica de la población nativa han pasado de unos 30 mil anuales en 2000 a estar por debajo de cero actualmente.

A partir de 2000, los factores más volátiles, cambios en el comportamiento de hogar y, especialmente la intensa inmigración, adquieren todo el protagonismo. Veamos el tema del comportamiento familiar en primer lugar. Se trata de un factor minusvalorado. En la primera década de 2000, solo este componente (medido por el efecto de la modificación de la estructura de tasas de principalidad por edad) favoreció la adición de unos 10 mil hogares más cada año. Actualmente la aportación es cero o negativa. Hay que considerar dos subvectores. El primero, muy positivo, es la supervivencia de más hogares viejos a causa de su mayor autonomía residencial y esperanza de vida. El segundo son los vaivenes de las edades de emancipación y formación de hogar, más la disolución por divorcio y la reconstitución de parejas. A pesar de nuestro modelo de emancipación tardía, durante la burbuja hubo un ligero adelanto que facilitó la creación adelantada de hogares, más un aumento de los hogares reconstituídos. En la actualidad, se observa otra vez un retraso del calendario lo que se traduce en una contribución nula o negativa de nuevos hogares.

Consideremos ahora la inmigración exterior. Su aporte llegó a explicar la mitad de los 80 mil hogares que se creaban cada año hacia 2005. En la actualidad se trata del principal componente de la variación del stock de hogares y, por lo tanto, se constituye en el factor demográfico clave para la estimación cuantitativa global de las futuras necesidades constructivas. Su peso varía directa e inmediatamente en función de la magnitud de los flujos de inmigración y es sensible a los llamados eventos de alta inmigración (*high-migration events*) como el anterior a la Covid-19 (41 mil hogares más explicados por la inmigración en 2019).

En definitiva, los componentes migratorios y de comportamiento, los principales actualmente, no evolucionan linealmente, sino que oscilan y responden a las coyunturas económicas y eventos repentinos como epidemias (COVID-19) o conflictos bélicos (Ucrania). Por lo tanto, la contribución cuantitativa futura de estos nuevos factores dominantes es incierta, tanto para los demógrafos, como para los agentes privados y públicos involucrados en la gestión de la oferta y de la demanda residenciales.

Ciclos e incertidumbre en la demanda y la oferta residenciales

En efecto, la nueva base demográfica de la demanda residencial genera dos niveles de incertidumbre: 1) para los grupos directamente interesados, como son los hogares y los promotores/constructores en relación con la divergencia entre oferta y demanda y 2) para los investigadores encargados de proyectar el futuro y de generar conocimiento que utilizan métodos no diseñados para el nuevo escenario demográfico y que, supuestamente, han de respaldar las políticas públicas y a las personas encargadas de diseñarlas. En fin, tanto la demanda y la oferta como las herramientas de gestión son inciertas. Hablemos ahora del primer nivel de incertidumbre.

Durante muchos años el crecimiento de la demanda fue correspondido aproximadamente por el aumento en la construcción de viviendas. En la figura 2, se observa una relación temporal para Cataluña entre las viviendas terminadas anualmente (incluyendo viviendas secundarias) y la variación del stock de hogares (pero no con las iniciadas). La relación era peor a escala de la Barcelona metropolitana, ya que desde los años de la burbuja existía un cierto déficit de construcción. Esta correspondencia general se rompió a partir de 2007 con el estallido de la burbuja inmobiliaria. En realidad, se había desarrollado una doble burbuja, una inmobiliaria (ampliamente conocida) y otra demográfica (Fernández Córdón, 2011) que estallaron a la vez con impactos mutuos. Por ello, a partir de 2007, se detuvieron los estímulos demográficos a la construcción residencial y en 2012 tanto la construcción residencial como la formación de hogares alcanzaron su punto más bajo, cercano a cero.

Con la recuperación iniciada en 2014 la construcción residencial y la formación de hogares divergieron claramente por primera vez en las últimas décadas. La aportación de nuevos hogares volvió a crecer por la reactivación de los

flujos migratorios, pero la construcción residencial no los siguió. El número de viviendas iniciadas se recuperó ligeramente, pero no lo suficiente. Parte de la demanda neta se cubriría con cambios de usos de viviendas secundarias o con viviendas vacías existentes, pero el inventario es pequeño (según estimaciones de INE, en Cataluña había unas 79 mil viviendas sin vender en 2021, aproximadamente el 2 por ciento del total) y no está situado en los lugares de mayor demanda. Distintas investigaciones comienzan a advertir sobre esta disparidad entre la demanda y la oferta. Montoriol (2023) en un informe para CaixaBank Research identifica la creciente brecha entre la demanda y la oferta en España y señala el área metropolitana de Barcelona como uno de los territorios más afectados por la escasez de oferta. La autora menciona factores estructurales, económicos y burocráticos que obstaculizan la capacidad de la oferta para igualar la demanda. Estos factores se observan igualmente en varios países occidentales. Myers et al. (2021) también identifican un déficit de nueva construcción en Estados Unidos que limita tanto la rotación del parque (especialmente de alquiler), como la demanda residencial y la movilidad geográfica.

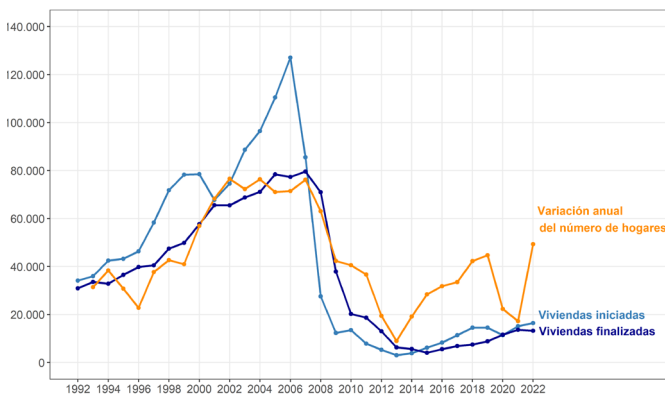


Figura 2. Evolución de la construcción de viviendas y variación de hogares. Cataluña

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Estadística de Población y EPA.

Nuestros datos confirman que en la actualidad oferta y demanda (figura 2) están desconectadas. La demanda demográfica agregada parece que sistemáticamente fluctúa en función de ciclos económicos y migratorios ya que la demanda neta endógena es insignificante o negativa y, además, está restringida, de manera ya estructural, debido a la elevada edad de emancipación. Esta configuración cíclica es incierta. Y, esta es la idea principal, no parece estimular la construcción, que no sigue el mismo patrón cíclico que la demanda. La figura 2 muestra un patrón de nueva oferta que coincide con la demanda solo en sus puntos bajos cíclicos. ¿Podría ser que el cambio en las bases demográficas que alimentan la demanda

residencial haya afectado al sistema de estímulos demográficos que reciben los agentes promotores y constructores, tanto públicos como privados? ¿Un sistema de demanda fundamentado en la inmigración no tiene el mismo efecto sobre la oferta que uno basado en la demanda joven endógena? Son preguntas que merecerán otro estudio.

La pandemia de la Covid-19 fue el segundo momento de crisis de demanda de este nuevo sistema tras la crisis financiera mundial d 2008. La posterior recuperación vuelve a ampliar la brecha entre demanda y oferta a la espera de la siguiente crisis. Si este patrón cíclico de divergencias y convergencias se consolida, se acumularán déficits de vivienda y surgirán necesidades de vivienda insatisfechas generales por primera vez en 50 años. Los problemas de vivienda no serán solo de accesibilidad, sino de disponibilidad. La falta de sincronización entre oferta insuficiente y demanda insatisfecha deberá resolverse por un ajuste a la baja de la demanda (reducción de la inmigración, mayores retrasos en la emancipación), o por la aparición de soluciones habitacionales fuera de los canales formales o tradicionales. Preferiblemente, también puede haber una acción pública que garantice un cierto reequilibrio por un aumento planificado y sostenible de la nueva construcción.

Prever y gestionar una demanda incierta y cíclica

La política de vivienda, y la demografía aplicada en su ayuda, tienen el reto de incorporar la incertidumbre y los ciclos demográficos en el análisis y la gestión de la relación entre la oferta y la demanda de viviendas (Paris, Frey, 2018). Es necesario asegurar a largo plazo la construcción suficiente de las viviendas que sean necesarias en función del flujo de formación de hogares y de la obsolescencia del parque ya existente.

El futuro seguirá estando marcado por crisis y ciclos de distintas intensidades desarrollados a diferentes velocidades en el que la inmigración continuará siendo protagonista. La figura 3 muestra la evolución cíclica reciente de la variación del número de hogares como expresión de la demanda residencial, cómo imaginamos que la secuencia de ciclos de demanda continuará en el futuro y cómo contrasta con la evolución horizontal y tendencial de las proyecciones de hogares publicadas en los últimos años por nuestras oficinas públicas de estadística.

Ciclos irregulares e imprevisibles pueden ser la norma,

