

# La demanda de vivienda. ¿Quo vadis?

**Juan A. Módenes**

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

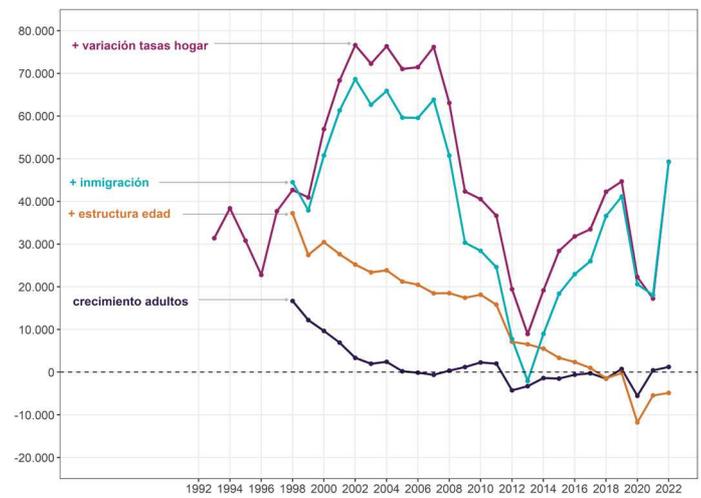
Uno de los mayores temas de debate político y social en Cataluña y España de los últimos años ha sido el mal funcionamiento del mercado de la vivienda. A partir del caso de Cataluña, proponemos varias explicaciones de origen demográfico para esta cuestión. Primero, existe un problema creciente de desajuste 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.