

Junio 2023

# Demografía y vivienda: Tendencias y retos

## 1. Dinámica demográfica y necesidades de vivienda

El sistema residencial está afectado por una amplia serie de factores de los mercados de vivienda, de suelo y de trabajo; sociales y demográficos; económicos y financieros; de políticas públicas de suelo, vivienda y normativas urbanísticas; y políticas de movilidad. Todos estos factores del sistema afectan al objetivo de dar cumplimiento a las necesidades de alojamiento de las personas.

El análisis y proyección demográfico es uno de los elementos fundamentales de la planificación urbanística, de las estimaciones de necesidades de viviendas y del desarrollo de la oferta de vivienda.

La demanda efectiva de vivienda adecuada, excluyendo la demanda de vivienda para inversión y de segundas residencias o turísticas, está fuertemente relacionada con los componentes y composición de las dinámicas demográficas. La demanda demográfica de vivienda adecuada viene determinada por los flujos de hogares, que es la variable demográfica derivada de los flujos de población y su composición.

Los flujos de hogares son relación directa de las dinámicas de aparición de hogares que dependen de las generaciones en edad de emancipación, de la desaparición por envejecimiento, de las modificaciones de su estructura por rupturas y recomposiciones familiares, de los flujos migratorios y de la redistribución espacial por cambios de población de residencia.

Los desajustes entre demanda y oferta de vivienda influyen también en los flujos demográficos ya que pueden generar a su vez movilidad residencial por razones de accesibilidad económica a la vivienda en las zonas de preferencia de localización de la demanda, especialmente hacia el exterior de las grandes zonas metropolitanas, es decir movilidad residencial forzada a zonas de baja densidad que hacen imprescindible el uso de vehículos privados. El urbanismo que debe dar racionalidad al desarrollo

urbano y el desarrollo de la oferta de vivienda deben tener en cuenta los factores demográficos y sus tendencias con una visión integral y amplia de los fenómenos demográficos y sociales.

## 2 Tendencias demográficas

El crecimiento vegetativo de la población en España es negativo, y con una fuerte tendencia a la baja en las proyecciones a 2030, como consecuencia del descenso de la tasa de natalidad, la segunda más baja de Europa actualmente, la progresiva reducción de la población de mujeres en edad fértil y del envejecimiento de la pirámide poblacional a pesar del nivel alto de esperanza de vida.

Las proyecciones de la población española a 2030 y 2040 presentan una reducción significativa de la población en todos los tramos de edad menores a 65 años e incremento en todos los tramos de edad superiores

Sin embargo, los datos agregados esconden diferencias locales importantes. Determinadas regiones y especialmente los grandes núcleos urbanos y áreas metropolitanas tienen índices de crecimiento vegetativo marginalmente positivos como consecuencia del progresivo traslado y concentración de población hacia estas zonas del territorio y las correspondientes variaciones de sus pirámides de edad, que incrementan el envejecimiento en las zonas de origen.

Esta tendencia hacia la concentración urbana se observa en todos los países europeos e igualmente en España donde el grado de concentración urbana es muy superior al resto de Europa. En España además se observa una fuerte tendencia de redistribución de la población urbana hacia la concentración en las grandes ciudades y la reducción de la población de otras ciudades más pequeñas.



Las tendencias en declive de población y crecimiento vegetativo a nivel nacional se ven también diferenciadas en las grandes áreas y ciudades de mayor tamaño, observándose que en estas la población presenta crecimientos mayores debido a los flujos de inmigración interior y exterior.

Precisamente, aun no estando presentes en las proyecciones de población, los flujos de inmigración extranjera constituyen un componente muy significativo en las dinámicas demográficas, pese a la dificultad de predecir sus tendencias, dado que dependen de factores externos económicos, sociales y de conflictos en los países de origen.

Desde el punto de vista de las necesidades de vivienda el elemento fundamental en su proyección es la evolución del número de hogares. A pesar del lento incremento de la población en España en las últimas dos décadas el incremento en número de hogares ha duplicado al de la población. El tamaño medio de los hogares en España se ha reducido en un 25 por ciento en el mismo periodo pasando de 3,2 personas por hogar en 2001 a 2,4 personas en 2021. Además, se han incrementado significativamente entre 2005 y 2020 el número de personas que viven

solos en todos los tramos de edad superiores a 20 años, no solo en los de mayor edad, y se incrementan también significativamente los hogares de dos personas y sin menores.

La inercia de estas tendencias ayuda a proyectar la posible evolución y cambios de las dinámicas observadas y apunta al incremento de demanda de nuevos hogares, a la necesidad de un mayor número de viviendas, de viviendas más pequeñas para hogares con menor número de miembros y a modelos más flexibles del sistema residencial de forma que se adapte mejor a la diversidad y cambios de la demanda de la población.

El impacto de la pandemia del Covid-19 apuntó a esperar que la demanda de vivienda aspirará a espacios más grandes y con espacios exteriores como consecuencia del mayor tiempo de convivencia en el hogar y perspectivas exageradas en cuanto a la proliferación y generalización del teletrabajo, una expectativa más coyuntural que de fondo, que se enfrenta asimismo a la disponibilidad económica de los hogares para cumplir con esas aspiraciones.

### 3. Demanda y oferta de vivienda

La demanda y la oferta de vivienda en el sistema residencial se caracteriza por la diversidad de necesidades y la rigidez de la oferta. Las necesidades de los hogares son cambiantes a lo largo de la vida y las estructuras familiares son cada vez más inestables y efímeras, lo que hace que la oferta de vivienda en cantidad tipología y, por supuesto, en precio no siempre se adapte a las características y necesidades de los hogares.

Además, la falta de oferta de vivienda asequible en las zonas urbanas más demandadas, especialmente en las grandes ciudades, ha llevado a un aumento de los precios de la vivienda y a una mayor dificultad para acceder a ella por parte de los hogares con menores ingresos.

De hecho, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en España el esfuerzo económico de las familias para hacer frente al pago de la vivienda ha ido en aumento en los últimos años, representando en algunos casos más del 40% de sus ingresos. Este hecho puede suponer una limitación para acceder a viviendas más grandes o con mejores servicios y, por tanto, condiciona la movilidad residencial de las familias.

Esta situación ha generado un aumento en la demanda de vivienda en las zonas periféricas y una mayor movilidad residencial, que a su vez ha llevado a un aumento del uso del transporte privado y necesidad de mayor inversión en transporte público.

Si bien la oferta de obra nueva garantiza unas características de adecuación, instalaciones y eficiencia energética superiores al parque de viviendas existente, la escasez de suelo, las alzas en el coste de construcción y el encarecimiento y limitaciones de la financiación siguen suponiendo una barrera socioeconómica de acceso a la compra.

Existe además una cierta rigidez en la promoción de vivienda nueva y en la planificación urbanística que se adapta mucho menos rápido que los cambios sociodemográficos que modifican las necesidades de la población.

Un factor de rigidez en la oferta es el parque de vivienda existente en el que existe una inadecuación en cuanto al tamaño, morfología y localización de muchas viviendas existentes, lo que hace que no sean adecuadas para las necesidades de los hogares actuales: viviendas de menor tamaño para hogares de menor número de miembros, adaptadas a las necesidades de personas mayores, y próximas a centros de trabajo y servicios públicos.

El aumento de las situaciones de inadecuación de viviendas en propiedad de particulares y el aumento de flujos de desaparición de hogares con necesidades de renovación o adaptación, especialmente en el parque de viviendas anterior a los años 70, hace necesario abordar las necesidades de renovación y adaptación en el parque de viviendas, así como la accesibilidad económica a la vivienda, para garantizar que la oferta de



vivienda se ajuste a las necesidades de los hogares y sea accesible para todos. En este sentido, se requiere una intervención activa por parte de las administraciones públicas, incentivando la inversión en la rehabilitación profunda de todo el parque edificado, necesaria para la obligada transformación en edificios “cero emisiones”; la regeneración urbana y fomentando la construcción de viviendas sociales y protegidas.

Además, el modelo de tenencia de vivienda en propiedad preminente en España es bastante rígido, con costes y barreras al cambio de residencia, lo que dificulta la adaptación de la oferta y el parque de viviendas a las necesidades cambiantes de los hogares. Según el INE y Eurostat en España el 77% de la población es propietaria de al menos una vivienda, una proporción muy superior a la media en países de Europa occidental. Los cambios sociodemográficos empujan hacia una mayor demanda de vivienda en alquiler. La vivienda en alquiler permite un filtrado más flexible en el acceso a la vivienda, y facilita la rotación de las viviendas y sus habitantes de forma más flexible a las cambiantes necesidades de sus hogares.

En este contexto de necesidades cambiantes de los hogares, están surgiendo nuevas formas de alojamiento que ofrecen soluciones innovadoras a estas problemáticas, formas de vivienda de espacios más comprimidos y con zonas de uso común y servicios compartidos como el coliving. Además, también se están popularizando opciones de vivienda más comprimidas, como los micro apartamentos o las tiny houses, que ofrecen una solución asequible y sostenible en grandes ciudades donde el precio de la vivienda es elevado y la oferta es escasa.

Estas nuevas formas de vivienda presentan retos regulatorios, actualmente difíciles de encajar en las calificaciones y tipologías que se pueden encontrar en los planes urbanísticos y necesitan de una adecuada regulación para garantizar que sean una solución efectiva a las necesidades de los hogares.



#### 4. Desafíos del mercado de vivienda en relación con las tendencias demográficas

En las últimas décadas, las tendencias demográficas han tenido un impacto significativo en la estructura de la demanda de vivienda. Uno de los cambios más destacados ha sido el aumento en la demanda de viviendas más pequeñas y económicamente accesibles para hogares unipersonales, familias monoparentales y parejas sin hijos, a medida que la población envejece y los hogares tienden a ser más pequeños.

En particular, la reducción de la población en edades jóvenes puede tener implicaciones en la demanda de vivienda y en la dinámica del mercado inmobiliario. Por otro lado, el incremento en la población de edad avanzada puede requerir una mayor oferta de vivienda adaptada a las necesidades de las personas mayores y una mayor inversión en servicios de atención a la salud y a la dependencia.

Por otro lado, la demanda de viviendas más grandes y espaciosas ha disminuido, ya que las familias optan por tener menos hijos o los tienen a edades más tardías. Además, se ha observado un aumento en la demanda de viviendas cerca de áreas urbanas y de transporte público, así como en zonas con una mayor oferta de servicios.

Sin embargo, estas tendencias demográficas también han llevado a dificultades de acceso a la vivienda para muchos hogares, especialmente para aquellos con ingresos bajos y medios.

El aumento de los precios de la vivienda mayor que la evolución de la renta media de los hogares, impulsado por la creciente demanda y la escasez de oferta, ha hecho que sea cada vez más difícil para estos hogares comprar

o alquilar una vivienda adecuada. Además, durante los últimos años se ha producido una disminución en la capacidad de ahorro de los hogares en muchos países. Esto se debe a varios factores, como el aumento de los costos de vida, la disminución de los ingresos, la precarización del empleo y el aumento de los precios de la vivienda

Estas condiciones de dificultades de accesibilidad económica a la vivienda incrementan enormemente la demanda de vivienda en alquiler especialmente por las generaciones más jóvenes y por los segmentos de población de menor renta, por la eliminación de la barrera de la financiación. Sin embargo, la escasez de oferta, y el consiguiente incremento del precio del alquiler que puede superar la cuota de una hipoteca, dificulta aún más el acceso a la vivienda para estos hogares que buscan una opción de alquiler como alternativa. El incremento del precio de los alquileres es un síntoma de la escasez de oferta, por ello las políticas públicas encaminadas al control de precios no han tenido efectos positivos y, más aun, negativos por la reducción de la oferta, como se ha demostrado en todas las experiencias de este tipo a lo largo de la historia y más recientemente en casos como Berlín y Barcelona.

En este contexto, la planificación urbanística y la gestión del suelo se enfrentan a importantes retos para adaptarse a las tendencias demográficas y los cambios en la demanda de vivienda, resolviendo la inconsistencia de los planes generales urbanísticos con las necesidades de la población y la demanda real, imposible de cubrir con la reducida oferta de suelo para nuevas viviendas. Es necesario abordar cuestiones como la reutilización de áreas urbanas subutilizadas y la planificación de nuevas áreas residenciales en función de las necesidades cambiantes de los hogares.

En última instancia, se necesita una adaptación de políticas públicas y medidas regulatorias para abordar los desafíos del mercado de vivienda en relación con las tendencias demográficas, y garantizar el acceso a la vivienda adecuada para todos los hogares.



## 5. Conclusiones

La demografía y los cambios en la estructura de los hogares presentan importantes desafíos para el mercado de vivienda en España. Los drásticos cambios en la estructura de los hogares proyectan un mayor volumen de viviendas demandadas, y de alojamientos asequibles y adaptados a las nuevas tendencias de vida y proyección de hogares, especialmente en las zonas urbanas. Por lo tanto, es necesario que el urbanismo y la planificación de nuevas áreas residenciales, desde una visión integral de las ciudades y sus áreas metropolitanas, se adapten más rápidamente a este crecimiento de la formación de hogares y a las necesidades y tendencias cambiantes para satisfacer las demandas de los hogares.

La vivienda en alquiler es un régimen de tenencia más flexible que la vivienda en propiedad y se adapta mejor a las necesidades cambiantes de los hogares en el tiempo. La demanda de vivienda en alquiler creciente también a causa de la limitada accesibilidad económica a la vivienda en propiedad se enfrenta al enorme déficit actual de la oferta reflejado en los precios y limitando también aquí la accesibilidad de los distintos segmentos de población, especialmente para los jóvenes y los segmentos de población de menor renta. El incremento de la oferta de vivienda en alquiler requiere de una mayor incentivación de la inversión en estos activos y de la puesta en el mercado de muchas viviendas desocupadas, con políticas y normativas que ofrezcan condiciones de rentabilidad y seguridad jurídica a inversores y propietarios, distintas de los fallidos ejemplos de regulación restrictiva sobre sobre los precios de alquiler, y reduzcan las barreras para la rotación de propietarios y propiedades y que agilicen la oferta moderando los precios que la escasez lleva al alza en las zonas de más demanda.

La transformación del parque de viviendas existente, con la renovación y adaptación de las viviendas a las nuevas necesidades de los hogares, es clave para alcanzar este objetivo. En este sentido, es fundamental que las políticas públicas fomenten la rehabilitación profunda del parque existente y la regeneración urbana para mejorar la calidad de vida en los barrios y reducir la segregación residencial.

Las nuevas formas de vivienda que ofrecen soluciones innovadoras a las problemáticas actuales, como el coliving, permiten a los hogares compartir espacios y servicios comunes, reduciendo el tamaño y el coste de la vivienda, lo que puede mejorar la accesibilidad económica a la vivienda y adaptándola mejor a necesidades diversas de varios segmentos de la población. Sin embargo, estas nuevas formas de vivienda presentan retos regulatorios y necesitan de una adecuada regulación para garantizar que sean una solución efectiva a las necesidades de los hogares.

En resumen, es evidente que el mercado de vivienda en España debe adaptarse a las nuevas tendencias demográficas y de vida de los hogares. Esto implica la adopción de nuevas formas de vivienda, la renovación y transformación del parque de viviendas existente, la incentivación de la oferta de vivienda en alquiler y la planificación adecuada de nuevas áreas residenciales. Las políticas públicas y la regulación del mercado de vivienda son claves para abordar estos desafíos y garantizar que la oferta de vivienda se ajuste a las necesidades de los hogares y sea accesible para todos.

## Bibliografía

INE Proyecciones de población de España 2020-2070

<https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=6671&capsel=6672>

Proyecciones de población 2016-2031. INE

Indicador Coyuntural de Fecundidad y Proyecciones 2020-2070 INE

Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas – INE (datos complementarios al Censo de Viviendas y Población 2021)

La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: Una revisión de la experiencia internacional. Boletín Económico BdE. López-Rodríguez, D. y de los Llanos Matea, M. (2020).

## Madrid Junio de 2023

**Ponente ULI:** Guillermo Massó

**Ponente Académico:** Julio Vinuesa Angulo

**Grupo de Trabajo:** Alberto Leboeiro, Alicia Hinojosa, Arcadio Gil, Carlos Lamela, Cecilia Espinosa de los Monteros, Ignacio Sainz de Vicuña, José Luis Suárez, Javier Zarrabeitia, Luis Irastorza, Alberto Valls,

**Colaboradores Young Leaders:** Isabel Rincón de Arellano, Pablo Gómez Álvarez

