

CREACIÓN DE HOGARES Y NECESIDADES DE VIVIENDA NUEVA PRINCIPAL A MEDIO PLAZO

Este artículo ha sido elaborado por M.^a de los Llanos Matea Rosa y M.^a del Carmen Sánchez Carretero, de la Dirección General del Servicio de Estudios¹.

Introducción

Tras el intenso y prolongado ajuste experimentado por el mercado inmobiliario residencial español desde el año 2008, la información más reciente apunta a una incipiente estabilización de este. En concreto, desde finales de 2014, tanto las transacciones de vivienda como la iniciación de obra nueva han comenzado a presentar una trayectoria de suave recuperación, alentadas por la mejora generalizada de la actividad económica, el dinamismo del mercado de trabajo y unas condiciones de financiación más favorables.

No obstante, calibrar la fortaleza de la recuperación no es una tarea sencilla. Por un lado, la profundidad de la crisis del sector ha conducido a niveles muy reducidos de actividad, por lo que no es descartable que las etapas iniciales de la recuperación puedan venir acompañadas de algún efecto rebote de cierta intensidad. Por otro lado, el todavía elevado endeudamiento de las familias, la alta tasa de paro (especialmente, entre los individuos que se encuentran en edad de formar un hogar) y el abultado *stock* existente de inmuebles sin vender podrían limitar la recuperación del sector en el corto plazo.

A efectos de analizar las perspectivas del mercado residencial, resulta útil distinguir entre la demanda potencial de vivienda y la demanda efectiva². La primera está relacionada, fundamentalmente, con factores demográficos, mientras que la demanda efectiva depende de factores más coyunturales, tales como la disponibilidad de crédito, la tasa de paro juvenil o el coste de uso de la vivienda.

El objetivo de este artículo es analizar el papel desempeñado por la demografía en la demanda potencial de vivienda principal, que es el componente que puede estimarse de una forma más directa a partir de las proyecciones demográficas. Para ello, se parte de la «Proyección de Hogares» del INE a escala provincial para el período 2015-2029, que supone mantener a futuro tanto el flujo de inmigrantes como la intensidad con la que se crean hogares en 2014. A partir de este escenario base, se elaboran varios alternativos, que, en comparación con el del INE, suponen una entrada de inmigrantes algo mayor y un tamaño del hogar más reducido, y, en consecuencia, una mayor demanda potencial de vivienda principal.

Las estimaciones resultantes de la demanda potencial de vivienda principal podrían ser un indicador adecuado de la evolución tendencial de las necesidades de obra nueva en ausencia de desequilibrios en el mercado. No obstante, uno de los legados de la crisis del mercado residencial ha sido la persistencia de un abultado *stock* de viviendas sin vender, de forma que la demanda potencial puede satisfacerse mediante la construcción de nuevos inmuebles, pero también en primera instancia mediante la venta de los ya construidos. Este *stock*, además, varía por provincias, elemento que, junto con la escasa movilidad interprovincial de la población española, sugiere que el análisis de este mercado debe incorporar la dimensión regional. Así, para determinar las necesidades de vivienda nueva a escala nacional, en este artículo se agrega provincia a provincia la creación neta de hogares prevista una vez descontado un determinado *stock* de vivienda sin vender.

¹ Con la colaboración de Ángel Luis Gómez y Marta Martínez.

² Véanse, por ejemplo, Rodríguez, Curbelo y Martín (1990) o La Caixa (2001).

El artículo se organiza de la siguiente forma: en primer lugar, se describe la metodología utilizada; a continuación se presentan las proyecciones de población y se detallan los distintos escenarios de creación de hogares para el período 2015-2029³; finalmente, se consideran sendas alternativas de absorción del *stock* pendiente de venta para alcanzar una estimación de necesidades de obra nueva futura.

El método de las tasas de jefatura

Un procedimiento estándar para estimar la demanda potencial de viviendas principales es el denominado «método de las tasas de jefatura o de referencia»⁴. Este método parte del principio de que cada hogar solo tiene una persona principal o de referencia, que, a su vez, ocupa una única vivienda habitual. En consecuencia, para el conjunto de la población, se identifica el número de hogares con el número de personas de referencia y se asimila la creación neta de hogares entre dos momentos a la demanda potencial de vivienda principal, suponiendo que las viviendas de los hogares que desaparecen sirven para cubrir las necesidades de los nuevos. La tasa de jefatura media de la economía sería el cociente entre el número de personas de referencia y la población total (o la inversa del tamaño medio del hogar). Además, si se divide la población en grupos según determinadas características demográficas, se pueden calcular las tasas de jefatura de cada uno de esos grupos.

El número de hogares para un horizonte dado puede calcularse mediante la suma de los productos de la proyección de población de cada grupo y la tasa de jefatura calculada para él. Las divisiones de la población total pueden basarse en distintos criterios, tales como las áreas geográficas, los grupos de edad o la nacionalidad. Además, el análisis puede enriquecerse desagregándolo según dos o más de esas características o permitiendo que la tasa de jefatura varíe a lo largo del tiempo de acuerdo con algunas tendencias observadas.

Entre los motivos que explican la formación de un hogar, destacan la edad a la que la persona comienza a trabajar, su nivel de renta esperada en el futuro, la fase del ciclo en la que se encuentra la economía y las políticas que regulan el acceso a la vivienda. En este artículo, las tasas de jefatura se han calculado anualmente para el período 2002-2014, desagregándolas por grupos de edad y comunidad autónoma, y diferenciando entre españoles y extranjeros⁵. El interés de distinguir por edad reside en que la mayoría de los nuevos hogares son el resultado de la emancipación de los individuos jóvenes [Vinuesa (2008)]. Por otro lado, la creación de hogares responde también en una menor proporción —aunque creciente— al desdoblamiento de otros ya existentes, debido a la ruptura de una pareja⁶. Asimismo, la distinción por zonas geográficas resulta particularmente relevante para el estudio de la demanda potencial de vivienda, dado que la demanda existente en un lugar solo puede satisfacerse con viviendas localizadas en él. Por último, como señala Vinuesa (2005), la pauta de creación de hogares por los inmigrantes es distinta a la de los autóctonos por múltiples razones, que incluyen, entre otras, diferentes modos de organización en unidades de convivencia y niveles de renta distintos.

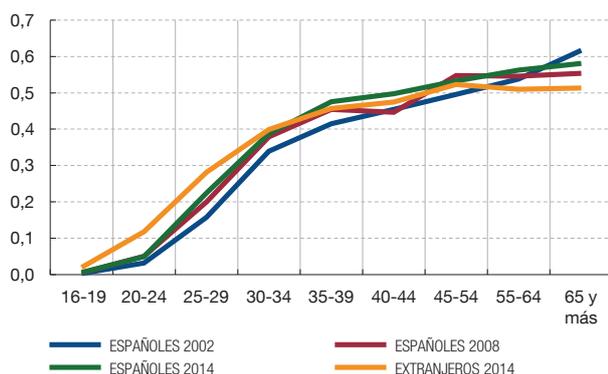
3 En el artículo se analiza todo el territorio nacional, excluyendo a Ceuta y Melilla.

4 En España han aplicado este método, por ejemplo, Curbelo y Martín (1992), García-Montalvo y Mas (2000), APCE-AFI (2004), Oliver (2005), Martínez, Riestra y San Martín (2006), Vinuesa (2008 y 2012) y Módenes y López-Colás (2014).

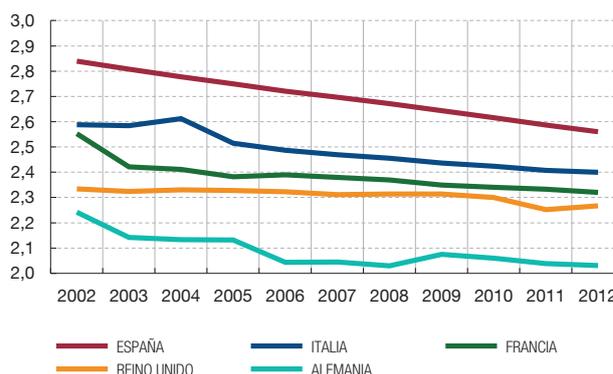
5 Se han utilizado los microdatos de la EPA para calcular las tasas de jefatura, cuyo primer año disponible es 2002. Además, para evitar trabajar con muestras reducidas, las tasas de jefatura de los inmigrantes se han calculado a escala nacional, mientras que las de los españoles se han obtenido en el ámbito de cada comunidad autónoma, siendo imposible realizar un análisis diferente provincia a provincia. Para un mayor detalle sobre su cálculo, véase Matea (2015).

6 No obstante, García Montalvo (2007) resta importancia a esta segunda vía, ya que, en muchas ocasiones, tras la ruptura, uno de los miembros vuelve a casa de sus progenitores o se une a otros individuos para formar un nuevo hogar.

TASA DE JEFATURA DE LOS RESIDENTES EN ESPAÑA



COMPARACIÓN INTERNACIONAL DEL TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR



FUENTES: Eurostat y Banco de España.

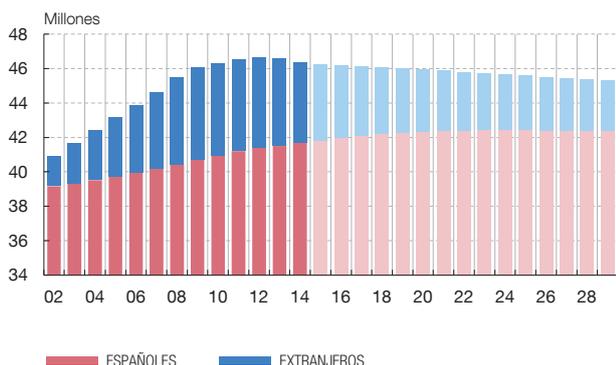
Como se puede apreciar en el panel izquierdo del gráfico 1, las tasas de jefatura son crecientes con la edad, por lo que cambios en la estructura por edades de la población afectan a la tasa de jefatura media de la economía. Además, el comportamiento en la creación de hogares de los inmigrantes difiere del de los españoles en las edades más tempranas (con tasas de jefatura más elevadas) y en las más avanzadas (cuando son menores), si bien no se aprecian grandes diferencias en las edades centrales. En general, las tasas de jefatura han aumentado con el paso del tiempo, aunque a lo largo de la crisis este incremento se frenó ligeramente en el caso de los españoles, de modo que la tasa de jefatura de los mayores de 64 años incluso ha descendido, mientras que las de los inmigrantes de las cohortes más jóvenes y de mayor edad han llegado a caer también.

A escala internacional, España presenta tasas de jefatura más reducidas que otros países europeos. Las diferencias son menores frente a Italia y se acentúan frente a Francia, Alemania o Reino Unido, siendo la brecha más acusada en la población comprendida entre los 20 y los 29 años. Esta brecha se mantiene para dicho colectivo en todos los niveles educativos; sin embargo, prácticamente desaparece para los mayores de 40 años con igual nivel de formación. En términos del tamaño medio del hogar, que es la inversa de la tasa de jefatura, en el último decenio este se ha ido reduciendo con mayor intensidad en España que en el resto de países (en particular, debido a la mejora educativa y de renta per cápita de nuestro país), aunque España sigue teniendo, en promedio, hogares con más miembros (véase panel derecho del gráfico 1).

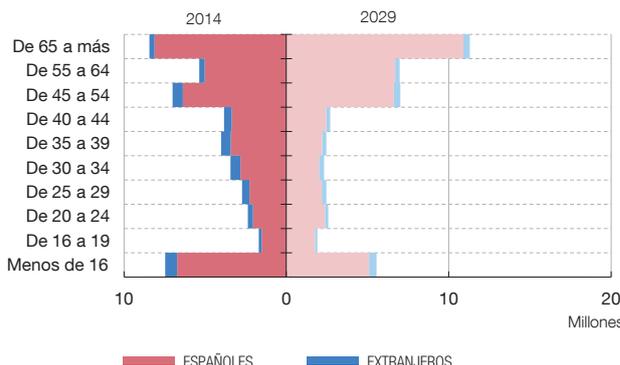
El sistema residencial español presenta mayores similitudes con el de otros países del sur de Europa que con el de los países del norte y centro del continente⁷. En comparación con estos últimos, en España los hogares se forman más tarde y su tamaño medio es mayor, debido tanto a que los jóvenes permanecen más tiempo en la casa de sus padres como a que hay una mayor proporción de abuelos que viven en los hogares de sus hijos. En las edades intermedias, las diferencias se recortan, si bien subsiste una brecha, que se explicaría por la menor proporción de hogares monoparentales en España.

⁷ Para ahondar sobre las diferencias internacionales en la creación de hogares, véanse, por ejemplo, Leal (2004) o Módenes y López-Colás (2014).

POBLACIÓN Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN POR NACIONALIDAD (a) (b)



EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD (a)



FUENTES: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

- a No se incluyen ni Ceuta ni Melilla.
- b Proyecciones para el período 2015-2029.

Proyecciones de población

En este análisis, se han utilizado las «Proyecciones de Población 2014-2029» del INE a escala provincial, que extrapolan la pirámide poblacional bajo la hipótesis de que la natalidad, la mortalidad, la movilidad territorial y la adquisición de la nacionalidad española de la población mantienen sus patrones de evolución más recientes⁸. Sin embargo, la desagregación de los flujos de la población entre nacionales y extranjeros no está disponible en las Proyecciones. Dado que esta información resulta útil a la hora de plantear escenarios alternativos sobre el crecimiento del número de hogares, se ha estimado dicha desagregación atendiendo al comportamiento observado de estos fenómenos demográficos en los últimos años⁹.

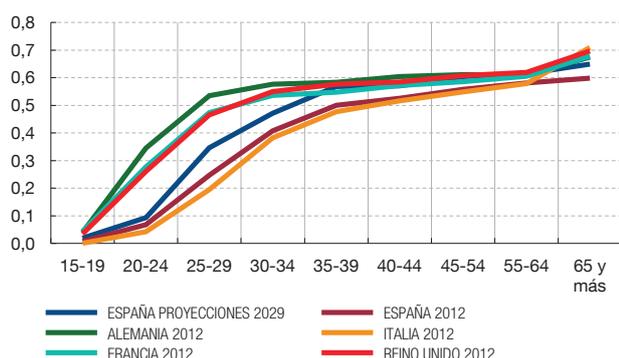
Las Proyecciones del INE arrojan una contracción de la población del 2,2 % entre 2014 y 2029, que sería el resultado de un descenso de los extranjeros de un 36,7 %, parcialmente compensado por el aumento del número de nacionales en un 1,6 %, que estaría relacionado, en gran medida, con el proceso de la adquisición de la nacionalidad española (véase gráfico 2). En general, se espera que las cohortes tengan un tamaño cada vez más pequeño y que se produzca un envejecimiento progresivo de la población. No obstante, los habitantes con 16 o más años, que son aquellos entre los cuales se encuentran todas las personas de referencia, aumentarían a lo largo del período considerado. Aún más: en el caso de los nacionales, como las tasas de jefatura son mayores cuanto más elevada es la edad, el envejecimiento de la población llevaría a que el aumento del número de hogares nacionales entre 2014 y 2029 fuera proporcionalmente superior al registrado por la población mayor de 15 años.

Escenarios de creación de hogares

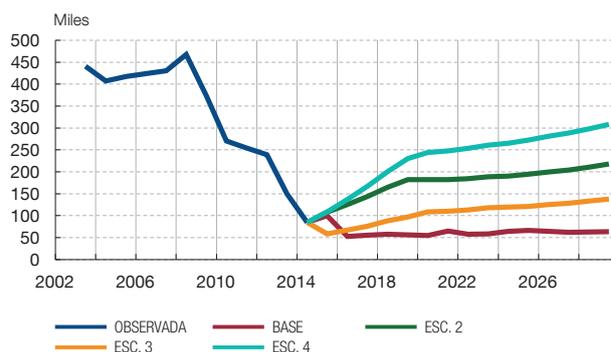
Para la construcción de escenarios de creación de hogares, se ha tomado como escenario base la «Proyección de Hogares 2014-2029» del INE, que parte de las «Proyecciones de Población» anteriormente descritas¹⁰. Una particularidad de la construcción de este escenario es que está basado en la evolución más reciente tanto en los flujos migratorios como en la formación de hogares, muy condicionada por el último período recesivo, lo

8 En particular, para todo el horizonte de proyección se mantienen constantes los flujos migratorios anuales de 2014, con entradas del exterior de 290.677 extranjeros y de 41.845 españoles.
 9 Para un mayor detalle, véase Matea (2015).
 10 Para más detalle sobre la elaboración de la «Proyección de Hogares», véase INE (2014c). Este escenario es similar al que se obtiene aplicando las tasas de jefatura de 2014 a las «Proyecciones de Población» del INE.

PROYECCIÓN DE LAS TASAS DE JEFATURA Y COMPARACIÓN INTERNACIONAL



ESCENARIOS DE CREACIÓN NETA DE HOGARES (a)



FUENTES: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

a Los escenarios son: el base es la «Proyección de Hogares» del INE; el 2 se obtiene aplicando a las «Proyecciones de Población» del INE unas tasas de jefatura crecientes, hasta alcanzar en 2019 el crecimiento anual medio del período 2002-2014 o, si este último es negativo, aumentándolas a un ritmo constante, de manera que en 2029 se alcanzan las tasas de jefatura máximas registradas en el período 2002-2014; el 3 considera una inmigración que aumenta hasta estabilizarse a partir del 2019 en el promedio observado en el período 2002-2014 y manteniendo las tasas de jefatura de 2014; el 4 aglutina unas tasas de jefatura creciente, como en el escenario 2, y una inmigración creciendo, igual que en el escenario 3.

que puede dar lugar a un sesgo desfavorable en las proyecciones, al no tener en cuenta los desarrollos observados en la anterior expansión. De hecho, las ediciones más recientes de la EPA apuntan a un número de hogares algo superior al de la Proyección del INE. Por este motivo, se han construido tres escenarios alternativos bajo hipótesis más favorables que las que subyacen al escenario base¹¹. En el escenario 2 se ha supuesto que las tasas de jefatura evolucionarán en función de las tendencias observadas en el pasado¹². Con ello, las tasas de jefatura se aproximarían a las de otros países europeos (véase panel izquierdo del gráfico 3), circunstancia que parece razonable teniendo en cuenta el proceso de convergencia real de España con el área del euro y la relación positiva observada entre los niveles de las tasas de jefatura y la renta per cápita, debido a que los aumentos de renta facilitan la formación de núcleos familiares independientes, dando lugar a una mayor propensión a la desagregación del hogar. En el recuadro 1 se utiliza un enfoque alternativo para aquilatar algo más la verosimilitud de estos escenarios *ad hoc*. Concretamente, la evolución de las tasas de jefatura de los españoles dependería tan solo de la edad y del nivel educativo individual (aproximación a la renta futura), variables que son conocidas para la mayoría de las generaciones en el ejercicio de proyección. Los resultados apuntarían a que la tasa de jefatura seguiría incrementándose en los próximos años, pero a un menor ritmo del que lo hizo a lo largo del último ciclo, lo que nos situaría entre los dos escenarios de tasa de jefatura apuntados anteriormente.

Una situación económica más favorable que la recogida implícitamente en el escenario base también podría afectar a los flujos de población; en concreto, dando lugar a un mayor

11 Los escenarios se han elaborado a escala provincial, aplicando las tasas de jefatura de la comunidad autónoma a todas las provincias integrantes.

12 En concreto, para aquellas cohortes para las que las tasas de jefatura de 2014 son superiores a las de 2002, la hipótesis es que estas continuarán creciendo al ritmo anual medio observado en el período 2002-2014, lo que equivale a extrapolar las tendencias más estructurales, al incluir un número parecido de años de expansión y de recesión del mercado inmobiliario. Aun así, es de esperar que alcanzar ese ritmo de crecimiento lleve algún tiempo, por lo que se ha fijado un período transitorio de cinco años, durante el cual el crecimiento de las tasas de jefatura se acelera gradualmente, hasta llegar en 2019 a ese ritmo anual medio de todo el período muestral. Por otro lado, para los colectivos que en 2014 registraron una tasa de jefatura inferior a la observada en 2002, se ha supuesto que sus tasas de jefatura también crecerán en los próximos años, pero en esta ocasión para alcanzar en el año 2029 la tasa de jefatura más elevada observada entre 2002 y 2014. Este último supuesto puede ser considerado como conservador, pues se está empleando un horizonte de quince años para recuperar ese valor máximo.

La tasa de jefatura en España se ha incrementado sustancialmente desde los años ochenta [alrededor de 9 puntos porcentuales (pp)]. Este aumento ha sido continuo y se ha concentrado en la formación de hogares de la población española, ya que la correspondiente a la población inmigrante, que ha mostrado en los últimos veinte años un tamaño medio del hogar superior, ha permanecido relativamente estable (véase gráfico 1).

En este recuadro se analiza la importancia cuantitativa de la edad y del nivel educativo a la hora de explicar la evolución de la tasa de jefatura de los españoles. En primer lugar, y como ya se ha comentado en el texto principal de este artículo, cambios en la estructura por edades de la población impactan de forma directa en la tasa de jefatura media de la economía. Asimismo, el nivel educativo de cada individuo va a tener un papel primordial a la hora de determinar su trayectoria de emancipación. Nótese que en principio un mayor nivel de formación retrasa la entrada en el mercado laboral de los jóvenes e incrementa los flujos esperados de renta futura, lo que puede aumentar la probabilidad de crear un hogar en el futuro (véase gráfico 2)¹.

Para evaluar la importancia relativa de estos factores, en este recuadro se realizan tres regresiones con datos de la Encuesta de Población Activa entre 1977 y 2014 para la población de nacionalidad española, según el nivel educativo de cada persona (educación primaria completa, educación secundaria completa y educación terciaria completa). La variable dependiente es un indicador que toma el valor 1 si el individuo es jefe del hogar o persona de referencia y 0 si no lo es. Como variables independientes se añaden variables ficticias de edad para cada nivel educativo:

$$1(i = \text{jefe} | \text{educ}) = \alpha_0^{\text{educ}} + \sum_{e=16}^{100} \alpha_e^{\text{educ}} 1(\text{edad}_i = e)$$

Con este modelo, las variables ficticias por edad replican razonablemente la variación de la tasa de jefatura del colectivo considerado, que se representa en el gráfico 2 para cada nivel educativo. Asimismo, como se muestra en el panel inferior izquierdo del gráfico 3, este modelo es capaz de relacionar adecuadamente los

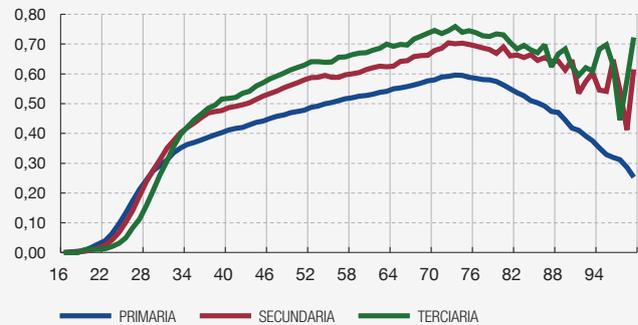
1 Si comparamos a España con otros países de nuestro entorno (como Francia, Alemania o Reino Unido), se observa que, una vez que se tienen en cuenta las diferencias educativas, hay pocas diferencias de la tasa de jefatura más allá de los 40 años. Sin embargo, todos los jóvenes

españoles, con independencia de su nivel educativo, retrasan la formación de un hogar respecto a sus contrapartes residentes en otros países. Existe literatura económica que relaciona este hecho con la inestabilidad laboral provocada por la enorme temporalidad en nuestro país [véase García-Ferreira y Villanueva (2007)].

1 TASA DE JEFATURA MEDIA POR NACIONALIDAD



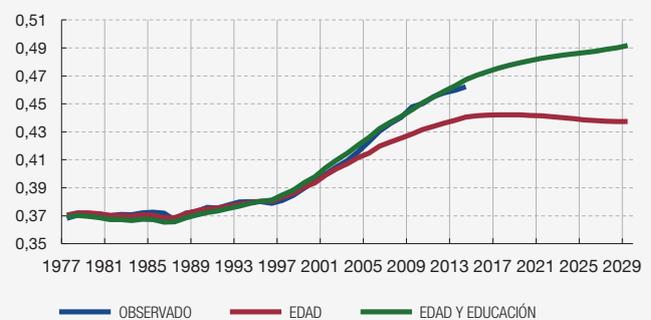
2 TASAS DE JEFATURA POR EDAD Y NIVEL EDUCATIVO (2014) (a)



3 VARIACIÓN DE LA TASA DE JEFATURA MEDIA (a)



4 PROYECCIONES DE LA TASA DE JEFATURA MEDIA (a)



FUENTE: Banco de España.

a Población nacional.

cambios en la tasa de jefatura recientes con los registrados por la estructura educativa y por edades de la población². Concretamente, del crecimiento total de la tasa de jefatura entre 1977 y 2014, tres cuartas partes se atribuirían a cambios en la estructura por edades de la población, mientras que el cuarto restante se atribuiría a modificaciones en la educación y su interacción con la edad. Sin embargo, un modelo en el que solo se tuviera en cuenta la estructura por edades de la población ofrecería un crecimiento menor de la tasa de jefatura en los últimos años del período muestral y sobre todo en el horizonte de proyección. En

particular, entre 2014 y 2029 los cambios de la estructura de la población por edades mantendrían relativamente constante la tasa de jefatura de la población nacional. Sin embargo, al considerar el incremento del nivel educativo de la población española, la formación de hogares aumenta en torno a 3 pp en los siguientes quince años³. Las proyecciones resultantes se sitúan en medio de las del escenario base del texto principal (que mostraba un aumento de la tasa de jefatura de 1 pp) y de las del escenario más expansivo, que incorporaba mayor entrada de inmigrantes y un tamaño del hogar más reducido (con un crecimiento de 6 pp de la tasa de jefatura).

2 El ejercicio presenta algunas limitaciones. En primer lugar, no se tiene en cuenta el efecto de la crisis y la posterior recuperación, ya que el enfoque es estructural y no cíclico. En segundo lugar, no se tienen en cuenta los importantes cambios generacionales de la población con diferentes niveles educativos. Hay que tener presente que el nivel educativo de la población española ha variado de forma drástica en las últimas décadas. Concretamente, más del 90 % de los españoles nacidos en 1920 no alcanzaban la educación secundaria, en tanto que a principios de los sesenta esta cifra se reducía al 15 %.

3 Para realizar una proyección teniendo en cuenta la educación es necesario proyectar el nivel educativo a lo largo de la vida de todas las generaciones muestrales y de aquellas que aún no han entrado en la muestra. Para tal fin, se sigue la metodología desarrollada en Lacuesta y Cuadrado (2007), donde se estima un crecimiento del nivel educativo de cada generación viva y se supone que las nuevas generaciones actuarán como la última observada.

flujo de entradas de extranjeros. Con objeto de analizar únicamente el impacto derivado de un mayor ritmo de aumento de la población, se ha elaborado un tercer escenario, en el que las tasas de jefatura son las del escenario base, pero las entradas de inmigrantes se estabilizan en el nivel promedio del período 2002-2014, de manera que, en lugar de disminuir, en este escenario la población aumenta un 2 % entre 2014 y 2029¹³. Por último, en el cuarto escenario se consideran simultáneamente un aumento de la población, como el del escenario 3, y un crecimiento de las tasas de jefatura, como en el escenario 2.

Los resultados de los distintos escenarios se resumen en el panel derecho del gráfico 3 y en el cuadro 1. De acuerdo con el escenario base, en 2029 habría en España 19,1 millones de hogares, casi un millón más que en 2014. En el otro extremo, esto es, en el escenario 4, los hogares ascenderían a casi 22 millones en 2029, 3,6 millones más que los de 2014. Entre ambos extremos se situarían los escenarios 2 y 3, para los que se estiman aumentos de los hogares de 2,7 millones y 1,6 millones, respectivamente, entre 2014 y 2029, de modo que, de las dos hipótesis planteadas —la relativa a la tasa de jefatura y la correspondiente a los flujos migratorios—, es el supuesto de aumento de las tasas de jefatura el que conlleva un número de hogares más elevado.

En promedio anual, la creación neta de hogares entre 2015 y 2029 oscilaría entre 63.000 en el escenario base y 238.000 en el escenario 4, mientras que el tamaño medio del hogar en 2029 fluctuaría entre 2,4 y 2,2, respectivamente. Por lo tanto, si la evolución económica permitiera un crecimiento de las tasas de jefatura y una entrada de inmigrantes como los

13 La hipótesis es de un aumento progresivo del nivel de entradas de inmigrantes en los próximos cinco años, hasta alcanzar en 2019 el promedio del período 2002-2014, a razón de un quinto cada año de la brecha con respecto al nivel actual. A partir de 2019 las entradas se mantendrían en 495.000 personas. Esta cifra se distribuye por provincias de manera proporcional al número de extranjeros que tenía cada una de ellas en 2014.

	Escenarios (b)			
	Base	2	3	4
Población de 16 y más años (c)				
2014 (d)	38.886	38.388	38.388	38.388
2029 (d)	39.748	39.089	41.066	41.066
Tasa de variación 2014-2029	2,2	1,8	7,0	7,0
Porcentaje de extranjeros 2014 (e)	10,1	11,6	11,6	11,6
Porcentaje de extranjeros 2029 (e)	6,3	7,2	11,2	11,2
Número de hogares (d)				
2014	18.203	18.277	18.277	18.277
2029	19.144	20.956	19.879	21.840
Creación neta de hogares (d)				
2015-2029	942	2.679	1.603	3.564
Promedio anual	63	179	107	238
Disminución del stock en 15 años (f)				
Absorción total provincial (%)	44	96	71	99
Demanda insatisfecha (promedio anual) (d) (f)				
Absorción total provincial	43	140	77	198
Absorción parcial provincial	56	161	95	219

FUENTES: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

- a Excluidas Ceuta y Melilla.
- b El escenario base es a 1 de enero y con dato para 2014 provisional, en el resto de escenarios son medias anuales y dato para 2014 conocido. Los escenarios son: el base es la «Proyección de Hogares» del INE; el 2 se obtiene aplicando a las «Proyecciones de Población» del INE unas tasas de jefatura crecientes, hasta alcanzar en 2019 el crecimiento anual medio del período 2002-2014 o, si este último es negativo, aumentándolas a un ritmo constante, de manera que en 2029 se alcanzan las tasas de jefatura máximas registradas en el período 2002-2014; el 3 considera una inmigración que aumenta hasta estabilizarse a partir del 2019 en el promedio observado en el período 2002-2014 y manteniendo las tasas de jefatura de 2014; el 4 aglutina unas tasas de jefatura creciente, como en el escenario 2, y una inmigración creciendo, igual que en el escenario 3.
- c Población residente en viviendas familiares, excepto escenario base, donde es población residente.
- d Expresado en miles de unidades.
- e Estimación del Banco de España en todos los escenarios.
- f Absorción total provincial implica que la demanda potencial de vivienda principal se cubre con el stock pendiente de venta existente en 2014 hasta su total desaparición en cada provincia. En la absorción parcial, se supone que la demanda potencial se satisface con la oferta disponible hasta que el stock pendiente de venta alcanza el 1,5 % del parque de viviendas en cada provincia.

que se han supuesto en este escenario, la demanda potencial de vivienda se podría multiplicar por cuatro en los próximos quince años con respecto a la «Proyección de Hogares» del INE. En todo caso, incluso en el escenario más favorable, la cifra de creación de hogares sería más moderada que la observada en el período 2003-2008, caracterizado por un fuerte crecimiento poblacional. Además, sería también menor que la correspondiente al período 2003-2014¹⁴. En concreto, en el escenario base la creación anual de hogares en el período 2015-2029 sería apenas un 20 % de la observada para el período 2003-2014, mientras que en el escenario 4 sería un 75 %.

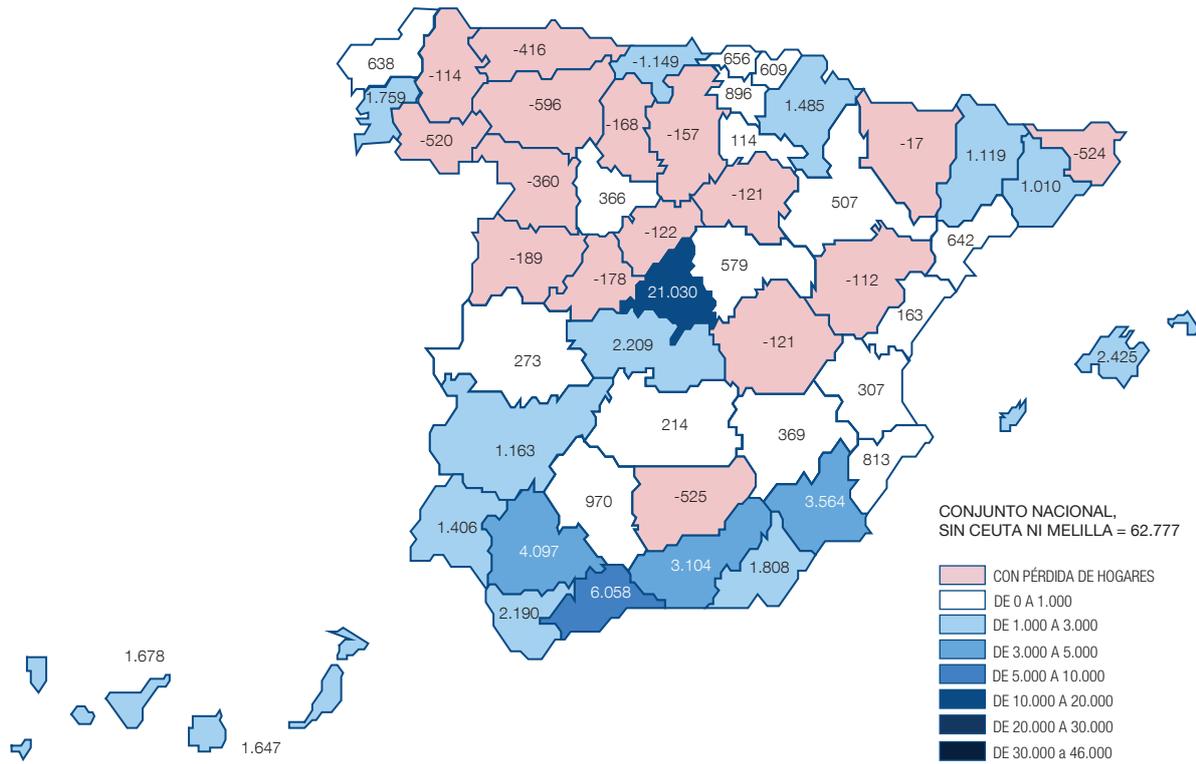
Con las cautelas que comporta la estimación provincial de la creación de hogares, se observa una gran heterogeneidad geográfica en la distribución de dicha creación, con independencia del escenario contemplado. En el escenario base, el número de hogares emergería en más de un tercio de las provincias españolas. De hecho, solo si las tasas de jefatura siguieran aumentando en los próximos años, la demanda potencial de vivienda principal podría ser positiva en todas las provincias, siendo en Madrid, Barcelona, Málaga y Alicante donde sería mayor (véase gráfico 4).

¹⁴ En promedio anual, entre 2003 y 2008 la creación neta anual de hogares fue de 427.000, mientras que en el período 2003-2014 esa cifra se redujo hasta los 318.000.

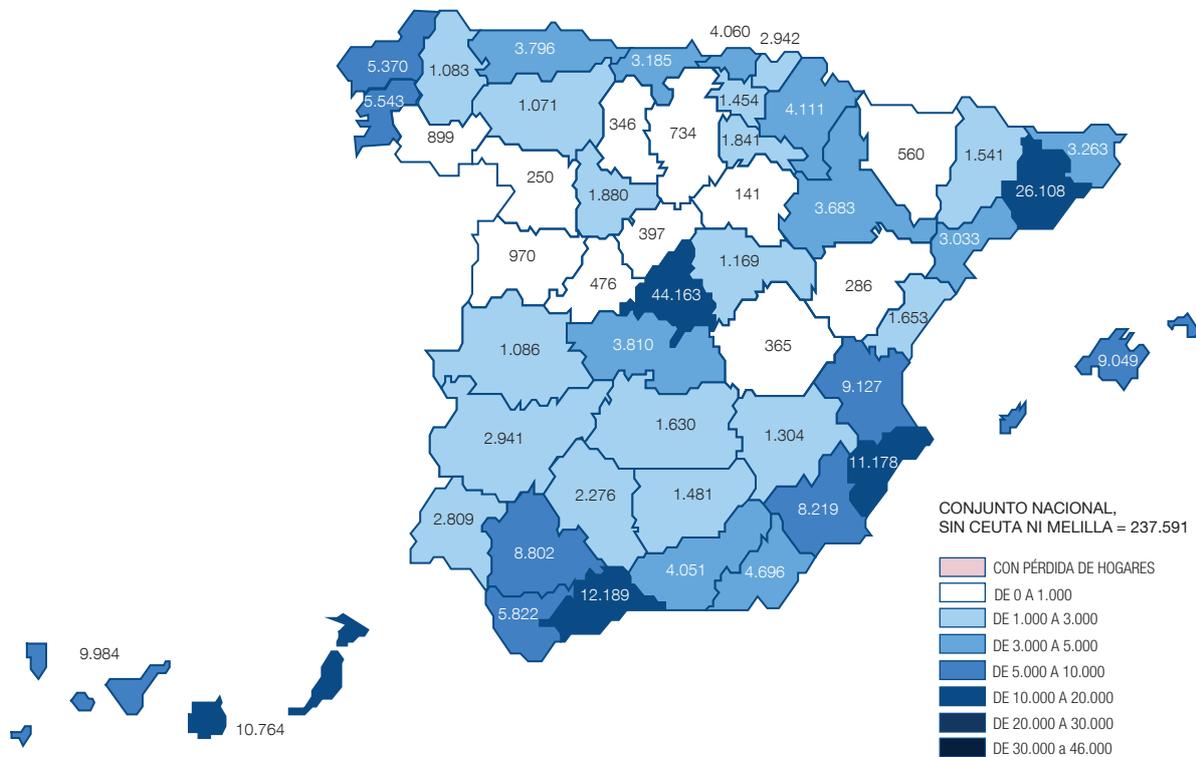
CREACIÓN NETA DE HOGARES
(Promedio anual 2015-2029) (a)

GRÁFICO 4

ESCENARIO BASE (b)



ESCENARIO 4 (b)



FUENTES: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

a Conjunto nacional, sin Ceuta ni Melilla.
b Véase nota b del cuadro 1.

Necesidades de vivienda nueva principal

Una vez especificados los distintos escenarios de creación de hogares, que equivalen a la demanda potencial de vivienda principal, en el presente epígrafe se analiza en qué medida esta nueva demanda podría ser cubierta con el parque existente o bien requeriría la construcción de nuevos inmuebles. Para ello, el paso previo es especificar la oferta inicial disponible en el mercado. A estos efectos, se ha considerado el volumen de viviendas nuevas pendientes de venta a finales de 2014 estimado por el Ministerio de Fomento¹⁵. En principio, se deberían considerar exclusivamente las viviendas que presentan unas características específicas para uso de vivienda principal, pero, dada la dificultad de estimar con precisión el carácter de vivienda principal o secundaria de este saldo, en el análisis que aquí se presenta se ha considerado el volumen total de viviendas nuevas pendientes de venta, sin descontar aquellas que fueron construidas para uso de segunda residencia, lo que puede condicionar los resultados del ejercicio¹⁶. Las necesidades de construcción de vivienda se estiman bajo dos supuestos sobre el proceso de absorción del *stock* de viviendas sin vender. En el primero, se supone que la construcción de nueva vivienda no comenzará hasta que dicho *stock* se extinga completamente y, en el segundo, que la actividad inmobiliaria se iniciará antes de que esto suceda. Este segundo supuesto es, probablemente, más realista.

Según la estadística del Ministerio de Fomento¹⁷, el *stock* de vivienda nueva pendiente de vender existente a finales de 2014 se situó en unos niveles próximos a las 540.000 unidades, manteniendo la trayectoria de suave disminución que viene presentando desde el año 2010, con una reducción acumulada desde el máximo de un 17,5 %. Esta trayectoria de absorción lenta del *stock* tiene lugar en un contexto en el que las viviendas terminadas tocaron suelo en 2014, situándose en unas 45.000 en el conjunto del año, mientras que las transacciones de vivienda nueva siguieron mostrando una notable atonía (55.000 en 2014).

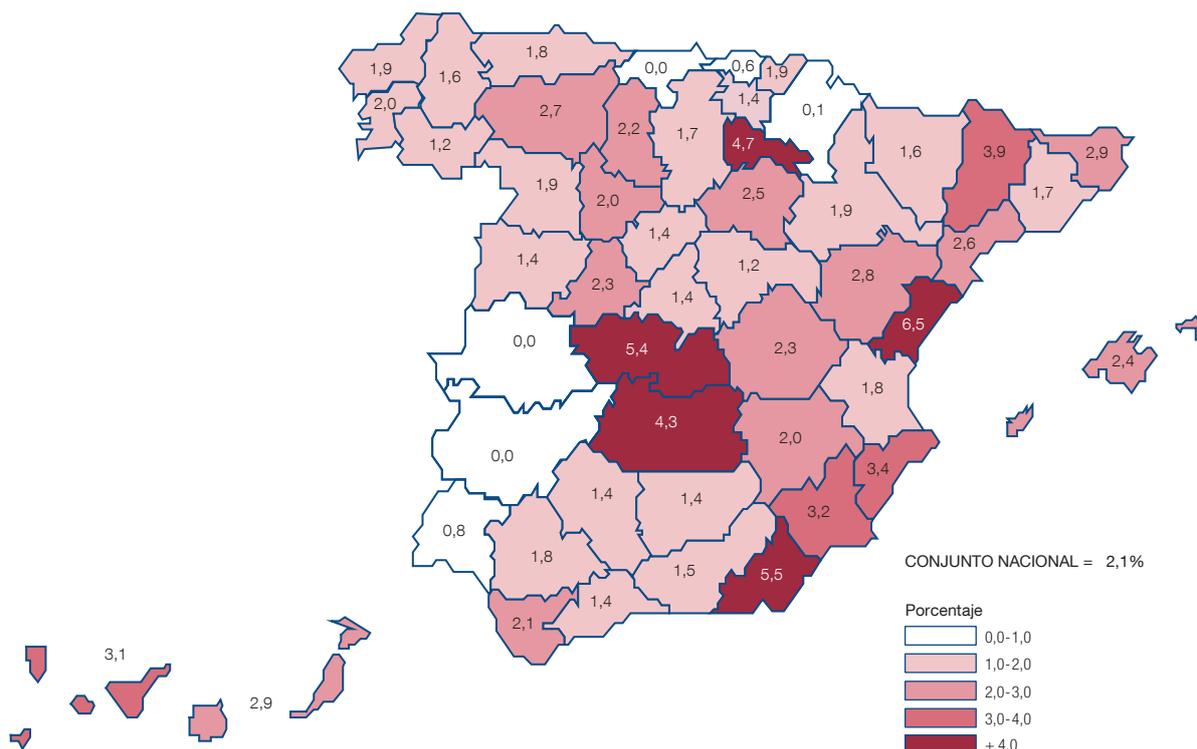
El proceso de disminución de las viviendas pendientes de venta está siendo bastante generalizado en todo el territorio nacional, si bien persiste una gran dispersión en cuanto a la distribución geográfica de este *stock*. Casi un 50 % del volumen de viviendas sin vender se concentra en ocho provincias (Madrid, Toledo y seis de la costa mediterránea).

No obstante, para determinar el grado de desequilibrio de la oferta es más relevante analizar el peso del *stock* pendiente de venta sobre el parque de vivienda existente en cada provincia (véase gráfico 5). Las zonas con una ratio entre estas dos variables superior a la media nacional (que es de un 2,1 %) abarcan, por un lado, provincias con una gran afluencia turística y con mayor peso de la segunda residencia y, por otro lado, zonas interiores donde no se han materializado las perspectivas de desarrollo (urbanístico) que, debido a su proximidad a grandes urbes, se proyectaban antes de la crisis. Por el contrario, entre las provincias con un *stock* en relación con el parque por debajo de la media nacional destacan Madrid, Barcelona y Valencia.

15 No se consideran las tenencias de las entidades financieras, que son difíciles de estimar, ni los inmuebles residenciales en poder de la Sareb, que representan un pequeño porcentaje del total de la oferta disponible y además son, en su mayoría, viviendas de segunda residencia. Asimismo, tampoco se contempla un cambio de uso de las viviendas existentes que ya fueron objeto de adquisición en el pasado, es decir, se supone que el resto de viviendas desocupadas y las de segunda residencia no se destinan a cubrir la demanda potencial de vivienda principal.

16 En algunos trabajos [véase CatalunyaCaixa (2013)] se corrige el saldo total haciendo uso del peso del segmento de segunda residencia en el parque de vivienda.

17 En Ministerio de Fomento (2015) se encuentra una descripción de la evolución reciente del *stock* y de la metodología utilizada para su estimación.



FUENTE: Ministerio de Fomento.

Esta heterogeneidad en la distribución geográfica del stock pendiente de venta, junto con el marcado carácter local del mercado de la vivienda, aconseja que el análisis se realice al máximo nivel posible de desagregación geográfica, que, por disponibilidad de datos, en este trabajo es el provincial. De esta forma, para determinar en qué medida las estimaciones de creación de hogares realizadas en el epígrafe anterior podrían trasladarse en los próximos quince años a la construcción de vivienda, se combinan los distintos escenarios de creación de hogares con el stock de viviendas nuevas sin vender para cada provincia¹⁸, es decir, se asume que la demanda potencial de vivienda principal se satisface dentro de cualquier punto de la provincia, pero no se contempla la movilidad familiar interprovincial. En este contexto, la disparidad geográfica entre la distribución del stock de viviendas sin vender y la creación de hogares da lugar a que coexistan provincias con exceso de oferta y otras con escasez de oferta. En el recuadro 2 se proporciona una descripción detallada de esta heterogeneidad geográfica, que es la que justifica que se realice el análisis a escala provincial.

Bajo el supuesto de que solo se empezará a construir cuando el stock desaparezca en su totalidad y agregando las provincias para las que se estima una escasez de oferta, se obtienen, para el conjunto de la nación, unas necesidades de vivienda de entre 40.000 y 200.000 unidades, en promedio anual, según el escenario de creación de hogares considerado (véase cuadro 1). A pesar de la amplitud de este intervalo, su límite superior se encuentra muy por debajo de las viviendas terminadas durante la fase alcista previa (unas 600.000 en el promedio 2000-2008), y solo bajo el escenario más expansivo de creación de hogares se

¹⁸ A este stock se le suma la oferta adicional que resulta de la ejecución (con un desfase de 24 meses) de los visados de obra nueva residencial ya concedidos.

El impacto agregado de los distintos escenarios de creación de hogares sobre la necesidad de construcción de obra nueva esconde una gran heterogeneidad provincial en cuanto a la intensidad y velocidad del proceso de absorción del exceso de oferta. El presente recuadro trata de analizar estas diferencias geográficas y para ello se agrupan las provincias según el grado de desequilibrio entre oferta y demanda en el año 2014, desde aquellas en las que apenas hay *stock* de vivienda sin vender (menos de un 1 % de su parque de viviendas) hasta las que presentan un grado de desequilibrio más elevado (por encima del 4 %).

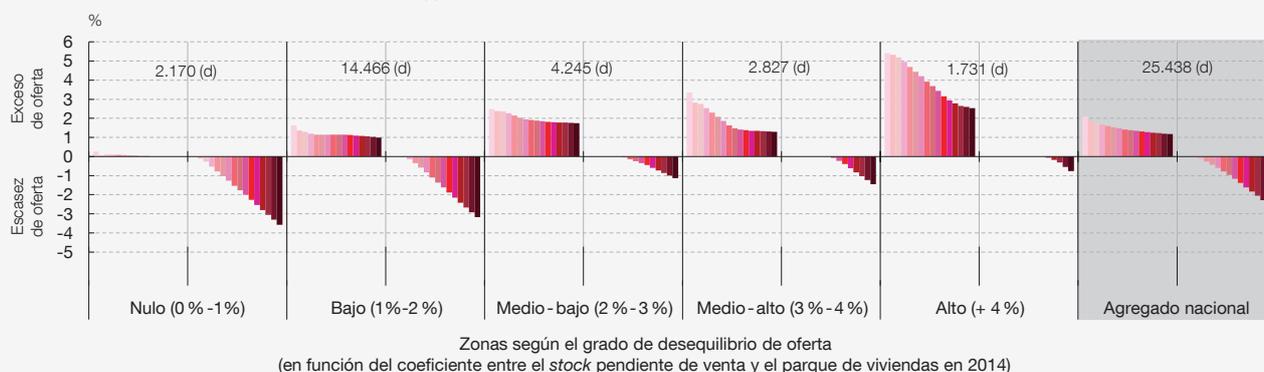
En los gráficos adjuntos se proporciona la evolución temporal del proceso de absorción del *stock* de viviendas sin vender para dichas zonas en el escenario base (véase gráfico 1) y en el escenario 4

(véase gráfico 2) de creación de hogares, en ambos casos bajo el supuesto de absorción total del *stock* pendiente de venta. En dichos gráficos, cada una de las zonas se obtiene como suma de los resultados de las provincias integrantes. Dentro de un mismo grupo, cada barra corresponde a un año concreto; y los valores positivos representan provincias en situación de exceso de oferta, y los negativos, de escasez. Estas cifras se proporcionan en porcentaje del parque de viviendas existente en 2014 en cada zona¹. Dado que el análisis se realiza a escala provincial, dentro de un mismo grupo pueden convivir provincias con exceso y otras con escasez de oferta en un momento determinado, es decir, una barra positiva y

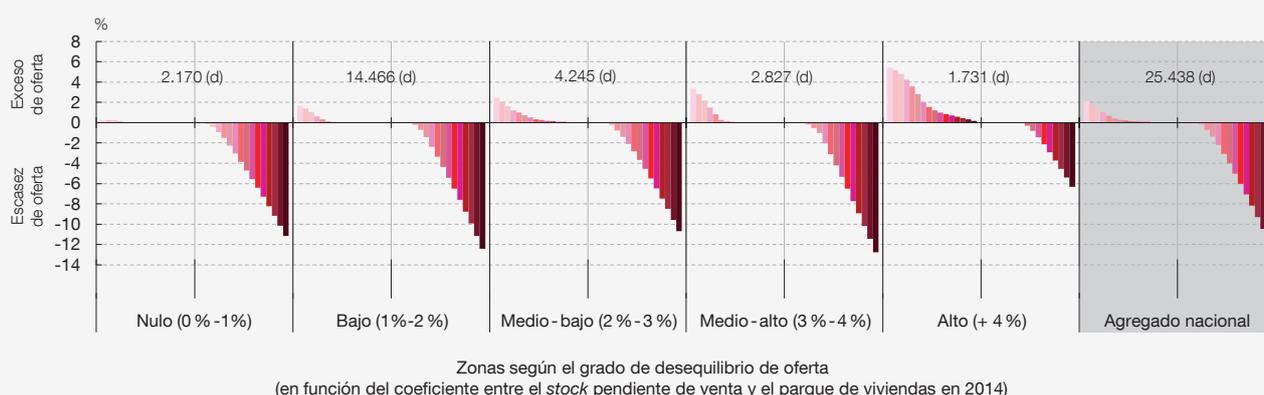
1 En los gráficos, el parque de viviendas de 2014 de cada zona se facilita en la parte superior.

PROCESO DE ABSORCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER SEGÚN EL GRADO DE DESEQUILIBRIO DE OFERTA (a) (b) (2015-2029)

1 ESCENARIO BASE DE CREACIÓN NETA DE HOGARES (c)



2 ESCENARIO 4 DE CREACIÓN NETA DE HOGARES (c)



FUENTE: Banco de España.

- a El desequilibrio de oferta viene dado por el cociente entre el *stock* pendiente de venta y el parque de vivienda en 2014.
- b Las estimaciones se corresponden con el supuesto de absorción total del *stock* pendiente de venta a escala provincial; el signo negativo implica escasez de oferta o demanda insatisfecha.
- c El escenario base es la «Proyección de Hogares» del INE y el 4 es el resultado de considerar una inmigración que aumenta hasta estabilizarse a partir de 2019 en el promedio observado en el período 2002-2014, junto con una tasas de jefatura hasta alcanzar en 2019 el crecimiento anual medio del período 2002-2014 o, si este último es negativo, aumentándolas a un ritmo constante, de manera que en 2029 se alcanzan las tasas de jefatura máximas registradas en el período 2002-2014.
- d Las cifras se corresponden con el parque de vivienda de cada área en 2014, en miles.

una barra negativa del mismo color. En el extremo derecho de cada gráfico se da la estimación a escala nacional que resulta de agregar los cinco grupos de provincias considerados.

En el escenario base (proyección de hogares del INE), se estima que en las zonas con un grado de desequilibrio de partida reducido (*stock* pendiente de venta inferior a un 2 % del parque de viviendas) el proceso de absorción del exceso de oferta es relativamente rápido, de forma que prácticamente desde el primer año se generan situaciones de escasez de oferta. En concreto, en estas zonas se genera un 85 % de las necesidades totales de vivienda

estimadas en este escenario (unas 35.000 anuales). Por el contrario, en las zonas con un grado de desequilibrio alto el proceso de absorción del *stock* es mucho más lento, dado que en estas zonas la creación neta de hogares es menor y persiste un elevado *stock* pendiente de venta (barra más oscura positiva).

Estas pautas se mantienen, en líneas generales, bajo el escenario de creación de hogares más optimista. Es decir, el proceso de absorción es más rápido en las zonas con menor desequilibrio inicial, si bien, al final de los quince años, el exceso de oferta desaparece en todas las zonas.

alcanzarían unos niveles similares a los observados a finales de la década de los años noventa (véase panel izquierdo del gráfico 6). Además, las necesidades de vivienda estimadas para el conjunto de la nación tienen un perfil creciente en todos los escenarios considerados, en línea con la evolución prevista de los hogares.

Al mismo tiempo, la existencia de una demanda insatisfecha a escala agregada es compatible con la persistencia de un *stock* pendiente de venta en los próximos quince años, que podría estimarse en más de la mitad del *stock* de 2014 bajo el escenario base. Por el contrario, en el escenario más optimista de creación de hogares (escenario 4), el *stock* desaparecería en su totalidad en quince años (véase panel derecho del gráfico 6).

Los resultados anteriores, que se basan en el supuesto de que solo se genera necesidad de construcción de obra nueva cuando se absorbe la totalidad del *stock* sin vender en cada provincia, pueden resultar algo restrictivos. Por un lado, una parte de la oferta disponible puede no ser demandada como vivienda principal (ya sea por la zona geográfica en la que está ubicada, porque presente unas características no deseadas o por estar destinada a vivienda secundaria). Además, es razonable pensar que en cualquier momento existe un cierto *stock* friccional (una vivienda no tiene por qué ser vendida en el instante posterior a ser puesta en el mercado tras su terminación). Una forma de tener en cuenta estas consideraciones es establecer un umbral mínimo para la ratio del *stock* pendiente de venta en relación con el parque, a partir del cual se considera que puede iniciarse la actividad constructora¹⁹. El umbral adoptado en este artículo está en torno a un *stock* que suponga el 1,5 % del parque de viviendas, nivel promedio de los años previos al máximo de la fase alcista²⁰. Bajo este supuesto, se generarían unas necesidades de vivienda algo superiores, de entre 55.000 y 220.000 según el escenario de creación de hogares contemplado (véase cuadro 1), niveles que siguen siendo sensiblemente inferiores a los niveles de construcción alcanzados en la última fase alcista del ciclo inmobiliario.

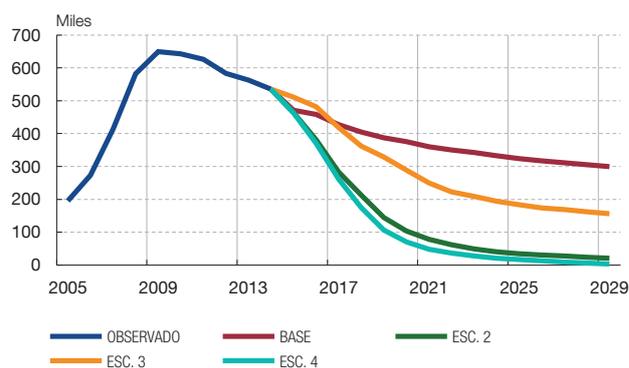
19 En realidad, habría que considerar que el proceso de absorción es distinto para cada provincia. Por ejemplo, en las zonas costeras podría suponerse que una proporción muy elevada del *stock* existente tiene una finalidad de segunda residencia (y una proporción muy reducida estaría destinada a cubrir la demanda de los nuevos hogares). Ante la dificultad de establecer supuestos de vaciado del mercado para cada provincia, se ha optado por uno homogéneo para todas ellas.

20 En concreto, se ha utilizado el promedio del período 2004-2008, por no disponer de datos anteriores a esos años. En otros trabajos, como Maza y Peñalosa (2010), se utiliza un umbral superior, del 2 %.

DEMANDA INSATISFECHA



STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER



FUENTES: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

- a Los escenarios de creación neta de hogares son: el base es la «Proyección de Hogares» del INE; el 2 se obtiene aplicando a las «Proyecciones de Población» del INE unas tasas de jefatura crecientes, hasta alcanzar en 2019 el crecimiento anual medio del período 2002-2014 o, si este último es negativo, aumentándolas a un ritmo constante, de manera que en 2029 se alcanzan las tasas de jefatura máximas registradas en el período 2002-2014; el 3 considera una inmigración que aumenta hasta estabilizarse a partir del 2019 en el promedio observado en el período 2002-2014 y manteniendo las tasas de jefatura de 2014; el 4 aglutina unas tasas de jefatura creciente, como en el escenario 2, y una inmigración creciendo, igual que en el escenario 3.
- b En todos los escenarios de creación de hogares se contempla el supuesto de absorción total del stock pendiente de venta a escala provincial.
- c Aproximadas por los visados de vivienda nueva desfasados 24 meses.

Conclusiones

En este trabajo se analizan el impacto de los factores demográficos sobre la demanda de vivienda principal en los próximos quince años y sus posibles implicaciones sobre el flujo de construcción de obra nueva. Con esta finalidad, en primer lugar, se construyen varios escenarios de creación de hogares y, en segundo lugar, se comparan con la oferta disponible de viviendas.

Para ello, se parte de la «Proyección de Hogares» del INE (escenario base) y se elaboran escenarios alternativos, permitiendo, o bien que el patrón de creación de hogares evolucione hacia una reducción de su tamaño medio acorde con la observada en el período 2002-2014, o bien que tenga lugar un mayor crecimiento poblacional, al producirse una entrada de inmigrantes superior a la incorporada en el escenario base. Los distintos escenarios dan lugar a cifras muy diversas de creación de hogares, lo que ilustra acerca de la incertidumbre sobre la evolución futura de esta variable.

De la consideración de los distintos escenarios de creación neta de hogares y de los diferentes supuestos sobre el grado de absorción del stock de viviendas sin vender, el intervalo resultante a escala agregada para la escasez de oferta es muy amplio, aunque en cualquier caso inferior al nivel de viviendas terminadas en promedio durante la fase alcista. En cuanto a la distribución regional, las necesidades de vivienda estimadas se concentran en zonas donde el desequilibrio entre oferta y demanda en 2014 era reducido, y que, en general, coinciden con las zonas donde se estima una mayor generación de hogares.

Estos resultados deben ser considerados, en todo caso, con cautela, dada la incertidumbre acerca de los diversos supuestos que condicionan las estimaciones, en lo referente tanto a las cifras de creación de hogares como a la oferta disponible inicial y su grado de alineamiento con la demanda actual y futura. En este último sentido, la oferta efectiva disponible podría ser menor si se excluyeran del stock las viviendas que no cumplen con los requisitos para su uso como vivienda principal. En sentido contrario, la oferta podría ser mayor si se tuvieran en cuenta todas las viviendas vacías como pertenecientes al stock

disponible. Por último, cabe señalar que esta aproximación a las necesidades de vivienda solo abarca la demanda de vivienda principal, excluyéndose el componente de segunda residencia, que en nuestro país puede desempeñar un papel fundamental.

13.10.2015.

BIBLIOGRAFÍA

- APCE-AFI (2004). *Demanda de vivienda: proyecciones al 2013. Análisis del stock de viviendas. Indicadores de accesibilidad a la vivienda*, septiembre.
- CATALUNYACAIXA (2013). *Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España*, Servicio de Estudios, enero.
- CURBELO, J. L., y V. MARTÍN (1992). «Demographic change and housing demand in Spain: projections up to the year 2010», *Papers in Regional Science*, vol. 71, n.º 1, pp. 31-44.
- GARCÍA-FERREIRA, M., y E. VILLANUEVA (2007). *Employment Risk and Household Formation: Evidence from Differences in Firing Costs*, Documentos de Trabajo, n.º 7037, Banco de España.
- GARCÍA-MONTALVO, J. (2007). «Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España», *Papeles de Economía Española*, n.º 113, pp. 138-153.
- GARCÍA-MONTALVO, J., y M. MAS (2000). *La vivienda y el sector de la construcción en España*, Fundación Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2014a). *Cambio de base poblacional en las estimaciones de la EPA. Nota metodológica*, 24 de abril.
- (2014b). *Proyecciones de la Población de España 2014-2064. Metodología*, octubre.
- (2014c). *Proyección de Hogares. Metodología*, octubre.
- LA CAIXA (2001). «La vivienda capea la desaceleración económica», *Informe Mensual*, octubre, pp. 74-87.
- LACUESTA, A., y P. CUADRADO (2007). «Evolución reciente de la tasa de actividad de la economía española y retos futuros», *Boletín Económico*, diciembre, Banco de España.
- LEAL, J. (2004). «Dinámica de la población y desarrollo del parque de viviendas en España», en *Informe sobre la situación demográfica en España*, Fundación Fernando Abril Martorell, pp. 325-352.
- MARTÍNEZ, D., T. RIESTRA e I. SAN MARTÍN (2006). «La demanda de vivienda en perspectiva», *Situación Inmobiliaria*, BBVA, febrero, pp. 18-21.
- MATEA, M. LL. (2015). *La demanda de vivienda principal*, Documentos Ocasionales, Banco de España, de próxima publicación.
- MAZA, L. Á., y J. M. PEÑALOSA (2010). «La situación actual del ajuste de la inversión residencial en España», *Boletín Económico*, diciembre, Banco de España.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2015). *Informe sobre el stock de vivienda nueva 2014*.
- MÓDENES, J. A., y J. LÓPEZ-COLÁS (2014). «Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?», *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, octubre-diciembre, pp. 103-133.
- OLIVER, J. (2005). *Demografía y vivienda en España y en las CC.AA.*, Estudios Caixa Catalunya, n.º 1.
- RODRÍGUEZ, J., J. L. CURBELO y V. MARTÍN (1990). *Una aproximación a las necesidades de vivienda en España: Proyecciones 1990-2005*, Documento Interno, n.º 70/1990, Banco Hipotecario.
- VINUESA, J. (2005). «Dinámica demográfica, mercado de vivienda y territorio», *Papeles de Economía Española*, n.º 104, pp. 253-269.
- (2008). «Prospectiva demográfica y mercado de la vivienda», *Revista Económica de Castilla-La Mancha*, n.º 11, pp. 139-164.
- (2012). *Estimación de las necesidades de vivienda en España 2011-2021*, Juvian01, Madrid.

