

ARTÍCULOS / ARTICLES

NUEVA DEMANDA DEMOGRÁFICA Y ESCASEZ DE VIVIENDA EN ESPAÑA: POLÍTICAS DE VIVIENDA EN UNA POBLACIÓN POSTRANSICIONAL

Juan A. Módenes

Universitat Autònoma de Barcelona
juanantonio.modenes@uab.cat
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3049-7495>

Mariana Marcos

Instituto de Investigaciones Gino Germani, Universidad de Buenos Aires, Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas,
Buenos Aires, Argentina.
mmarcos@conicet.gov.ar
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-2005-3076>

Diva Marcela García-García

Facultad de Ciencias Sociales y Humanas, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia.
diva.garcia@uexternado.edu.co
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4773-6897>

Recibido: 13/12/2023; **Aceptado:** 15/10/2024; **Publicado:** 12/02/2025

Cómo citar este artículo/citation: Módenes, Juan A.; Marcos, Mariana y García-García, Diva Marcela (2024). Nueva demanda demográfica y escasez de vivienda en España: políticas de vivienda en una población postransicional, *Estudios Geográficos*, 85 (297), 1163. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.2024.1163>

RESUMEN. El artículo propone una reinterpretación desde la demografía de la evolución reciente del sistema español de demanda agregada de vivienda. Mientras que hasta hace poco se le podía considerar un sistema en cambio paulatino tendente a una demanda cero o negativa, en paralelo al proceso de envejecimiento, actualmente es evidente que la demanda es oscilante y, en ciertos momentos intensa y muy positiva. La demanda residencial demográfica se caracteriza por la sucesión de ciclos y crisis, y es determinada por olas inmigratorias y cambios en los comportamientos de formación de hogar. Empíricamente se ha descompuesto el crecimiento reciente de hogares de España en sus factores demográficos básicos: crecimiento demográfico, cambio en la estructura por edad, flujos migratorios y comportamiento de formación de hogares. La descripción de resultados constata que la oferta de nueva vivienda es cada vez más sensible a los puntos bajos de los ciclos de demanda demográfica, lo que tenderá a producir escasez si se consolida. Por último, se argumentará que se necesita, en coherencia con el cambio del sistema demográfico de demanda residencial, que las nuevas políticas de vivienda se orienten adecuadamente hacia asegurar una construcción suficiente en un entorno cíclico y de incertidumbre y hacia la gestión eficaz del parque de vivienda ya existente que asegure su uso demográfico.

PALABRAS CLAVE: Demografía residencial, incertidumbre, previsiones de demanda residencial, construcción, sistema residencial, estructuras demográficas, inmigración, déficit de vivienda

NEW DEMOGRAPHIC DEMAND AND HOUSING SHORTAGES IN SPAIN: HOUSING POLICIES IN A POST-TRANSITIONAL POPULATION

The article proposes a reinterpretation of the Spanish housing demand system from a demographic perspective. Previously it was considered as a system undergoing gradual change, tending towards zero or negative demand in parallel with the ageing process. Nowadays, it is evident that demand is fluctuating and, at certain times, becomes highly positive. That is, demographic housing demand is characterised by cycles and crises. It is shaped by waves of immigration and changes in household formation behaviour. The empirical work has consisted in decomposing the recent growth of households in Spain into its basic demographic factors: population growth, age-structure variation, migration flows and household formation behaviour. The results show that the supply of new dwellings is increasingly sensitive to the troughs of demographic demand cycles, which, if sustained, could lead to shortages. Finally, it is argued that, in line with changes in the demographic system of housing demand, new housing policies need to be designed. These policies have to be oriented towards ensuring sufficient construction in a cyclical and uncertain environment, as well as safeguarding the demographic use of the existing housing stock.

Keywords: Housing Demography, Uncertainty, Housing Demand Forecasting, Construction, Housing System, Population Structures, Immigration, Housing Shortage

INTRODUCCIÓN

Uno de los temas de debate más recientes en España ha sido el mal funcionamiento del mercado de la vivienda por lo que respecta a la disponibilidad de oferta suficiente y la accesibilidad económica. Ambas dimensiones están interrelacionadas (Been, Ellen y O'Regan, 2018; Myers, Park y Cho, 2021, San Juan, 2023). El presente trabajo aborda este problema empleando un enfoque demográfico, mediante el uso de análisis teórico y empírico. Por un lado, repasaremos la literatura reciente sobre el problema de la demanda de vivienda de origen demográfico, es decir, la dinámica del número de hogares, estudiando cómo se ha analizado la transformación de sus componentes demográficos, la dinámica temporal, su creciente desconexión con la oferta de vivienda y las nuevas tendencias en cuanto a su previsión y gestión en el nuevo marco sistémico. Por otro lado, el artículo propone una nueva interpretación del futuro de la demanda demográfica de vivienda, dejando de abogar por la existencia de una tendencia lineal hacia una demanda nula a causa del envejecimiento de la población, para adoptar una visión más compleja, en la que los comportamientos migratorios y de conformación de hogar son protagonistas, y con mayor espacio para la inestabilidad, los ciclos y la incertidumbre. Se discuten las implicaciones para los instrumentos de previsión, planificación, gestión y diseño de políticas de viviendas. Debe tenerse en cuenta que este artículo no considera otro tipo de relaciones entre población y vivienda, muy relevantes en el contexto español, como es el mercado de vivienda secundaria, el aumento del peso del alquiler en detrimento de la propiedad, tenencia que ha sufrido un proceso de polarización, o la creciente inseguridad residencial. Todos estos aspectos han sido tratados por los autores en otras contribuciones.

Empíricamente, exploraremos la reciente reconfiguración de la demanda residencial de origen demográfico en España. Los factores menos estables cobran más importancia. La inmigración, explicó la totalidad del crecimiento neto de hogares entre 2020 y 2022 (un 45% del total desde 2002). El comportamiento de creación y disolución de hogares sumaba más de 50 mil hogares adicionales anuales desde 2000 a 2013 y está restando miles de hogares desde 2018. Debido a este cambio de los factores determinantes, la demanda demográfica adopta un marcado carácter cíclico. En efecto, en 2013 se restaron unos 21 mil hogares al stock, en 2019 se añadieron 173 mil. Se identificará la asociación entre el carácter cíclico de la

demanda y una creciente desconexión entre la oferta y la demanda de viviendas: en el periodo expansivo 2014-2020 el stock de hogares se incrementó en casi 1 millón de unidades, mientras que sólo se finalizaron unas 400 mil viviendas. El artículo discute que estos desarrollos están relacionados con que la incertidumbre se está constituyendo en un elemento estructural del sistema residencial español, tanto para la población como para los agentes y gestores. En este contexto, la demografía aplicada debe seguir siendo útil para suministrar los inputs necesarios 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.

MARCO TEÓRICO

NECESIDADES DE VIVIENDA, DEMANDA DEMOGRÁFICA DE VIVIENDA Y DÉFICIT HABITACIONAL

Las necesidades de vivienda (vivienda principal o de uso demográfico) es una expresión conceptual normativa que expresa «un equilibrio socialmente deseado entre el número de hogares y el número de unidades de vivienda y, además, una calidad socialmente aceptable de las condiciones de vivienda» (Lakshmanan; Chatterjee, Roy, 1976, p. 192). De manera más concreta, las necesidades de vivienda se refieren al número y tipo de unidades de vivienda requeridas para una población, dados unos estándares de ocupación (Myers, Pitkin y Park, 2002) y unos criterios o umbrales normativos de habitabilidad y adecuación a la estructura de los hogares definidos de forma externa, y sin considerar la capacidad económica de los hogares (King, 2009). En este contexto, las necesidades estructurales de vivienda, tradicionalmente han tenido una alta inercia temporal fácilmente previsible (Henry, 1950; Morrison, 1977). En un sistema en equilibrio la dinámica demográfica induciría un crecimiento temporal del número de hogares de una población, expresando una necesidad de construcción de nuevas viviendas para satisfacer el crecimiento en las unidades familiares o de coresidencia. Como este equilibrio perfecto no existe, el desequilibrio puede derivar en un exceso de construcción o en un déficit habitacional. Este da cuenta del conjunto de necesidades habitacionales insatisfechas en la población actual e incluye la carencia absoluta de vivienda y la falta de una residencia para uso exclusivo (déficit cuantitativo), así como la imposibilidad de contar con una vivienda adecuada en condiciones de tenencia segura (déficit cualitativo) (ONU-HÁBITAT, 2015).

Aunque en muchas ocasiones se utiliza de manera indistinta a necesidades de vivienda, hay que distinguir el concepto de demanda de vivienda del de necesidades. Este es un concepto más relacionado con el mercado de vivienda, por lo tanto, de raíz económica y relativamente diferenciado de la base demográfica vinculada con las necesidades. La demanda de vivienda tiene que ver con la voluntad y la capacidad económica de comprar o alquilar una vivienda. La demanda de mercado incluye el total de preferencias por vivienda y la disponibilidad y capacidad de movilización de recursos de cara a su satisfacción en el marco de una estructura de oportunidades desigual (Filgueira; Kaztman, 1999), independientemente de la situación habitacional presente del grupo doméstico (ONU-HÁBITAT, 2015). Con los enfoques más economicistas, la vivienda deviene una mercancía cuya producción, circulación y consumo se encuentran principalmente integrados en la esfera del intercambio mercantil. De todas maneras, no hay que cerrar los ojos al uso demográfico del concepto de demanda, hablando de demanda demográfica de vivienda, como concepto complementario al de necesidades demográficas de vivienda. Este uso de demanda demográfica remite a la dinámica de formación de hogares en función de las pautas demográficas, culturales y económicas *concretas y contextualizadas* de una sociedad (Alves, Cavenaghi, 2014). En el marco del razonamiento realizado aquí, la demanda residencial demográfica sería el número de hogares añadido al conjunto de hogares de una población en función de las circunstancias del momento. Estos nuevos hogares pueden ser comparables a las necesidades demográficas estructurales, pero no es exactamente equivalente. Si hay factores que dificultan la formación de hogares, la demanda demográfica final sería inferior a las necesidades, apareciendo un cierto déficit de vivienda o necesidades residenciales insatisfechas. Si hay factores que favorecen la intensidad de formación o el adelanto en la creación de hogares, la demanda demográfica sería superior a las necesidades estructurales, creando quizá tensiones sobre la oferta.

A su vez, determinar en qué casos hay personas u hogares que, en condiciones favorables, ocuparían una vivienda y los casos en que estas personas u hogares no lo hacen y, por lo tanto, corresiden con otros hogares (el concepto de allegamiento utilizado en América Latina; o, por ejemplo, la demanda no ejercida por los jóvenes que no se pueden emancipar en nuestro contexto) implica diferenciar entre los criterios de agentes externos (incluyendo a investigadores y políticos) sobre cuando se tiene que formar un

hogar (necesidades de vivienda) y las percepciones de necesidad de los propios individuos o unidades no independientes (demanda demográfica) (Bradshaw, 1972; Leal, Cortés, 1995). Saber a ciencia cierta cuáles son esas necesidades cuantitativas no satisfechas en España es difícil. En nuestro trabajo, las variaciones negativas de las tasas de principalidad de hogar nos pueden aproximar a ese déficit de manera imperfecta.

Por ello, desde el punto de vista de la demografía, hay que cuantificar y analizar los factores del crecimiento del número de hogares para saber las nuevas necesidades residenciales. Y las políticas de vivienda deberían preocuparse especialmente de la parte de estas necesidades que no se puede ejercer por diferentes problemas, intentando evitar la generación de déficits habitacionales, si es que no se han acumulado déficits del pasado. El déficit habitacional agregado puede deberse a problemas de solvencia económica generalizados en la población, es decir, la necesidad no se puede convertir en demanda efectiva, o bien por una escasez en la oferta, porque la construcción de nueva vivienda no llega a los mínimos necesarios. En España, actualmente, mostraremos resultados que nos hacen pensar en la existencia de ambos tipos de fuentes de déficit.

LA DINÁMICA DEMOGRÁFICA Y EL CAMBIO DE LOS SISTEMAS RESIDENCIALES

El marco conceptual con el que se interpreta la dinámica demográfica agregada se ha transformado desde el fin de la Transición Demográfica, al menos en los países del Norte global. Tal como indica Billari (2022), los procesos agregados en Demografía tendían a tener una evolución lenta e inercial, fruto de su relación directa con las distintas fases de la Transición. Para Billari esto era la *"slow demography"*. Sin embargo, en las sociedades postransicionales se ha producido una aceleración de las dinámicas demográficas, debido al impacto de ciclos y crisis sobre los procesos migratorios y los comportamientos individuales. El cambio repentino caracteriza esta nueva *"fast demography"*, menos predecible. En efecto, Castiglioni, Dalla Zuanna y Tanturri (2020) han reflexionado sobre las dificultades de realizar proyecciones en un mundo postransicional, cuando las grandes tendencias demográficas estables son cosa del pasado.

Estamos de acuerdo con Billari cuando afirma que las instituciones deben tomar conciencia de que *"demography can change fast"* (Billari, 2022: 26) y propugnamos entonces que *"housing demand can*

change fast". Esta nueva perspectiva se evidencia en este artículo: la necesidad de analizar continuamente la información demográfica, el papel creciente de las migraciones en la dinámica de las poblaciones o la necesidad de revisar la metodología e interpretación de las previsiones demográficas.

La demanda demográfica de vivienda interacciona con otros elementos socioeconómicos y políticos en forma de influencias y causalidades mutuas. Un concepto clave para entender este entramado es el de sistema residencial, aplicación específica del concepto sistema de bienestar. Este paradigma propugna una realidad divergente de las estructuras políticas y sociales que se organizan para ofrecer los servicios del estado de bienestar a la población, entre ellos la vivienda. Se inspira en las aportaciones de Esping-Andersen (1990), sobre los regímenes de bienestar en general, y concretamente de Kemeny (2001) en relación con los sistemas residenciales. Estamos de acuerdo con Stephens (2020), para quien los sistemas residenciales son sistemas de organización de la oferta y de la demanda desarrollados para lidiar con la escasez crónica de vivienda aparecida tras la Segunda Guerra Mundial o con la gran demanda urbana derivada de las migraciones campo-ciudad. Escasez y migraciones (demanda sobrevenida) son dos conceptos que aparecen en nuestro estudio.

Diferentes autores han ido analizando los componentes de los sistemas residenciales, entre ellos, los factores demográficos. Por ejemplo, Boelhouwer y Heijden (1992) situaron los factores demográficos en el mismo nivel externo de influencia que los factores socioeconómicos, los administrativos y legales, y los geográficos y de planificación espacial. Juntos determinan los elementos objetivos del mercado de vivienda (parque existente, flujos de construcción, sistema de tenencia). La dimensión demográfica determina la intensidad de la demanda y la oferta necesaria en función del tamaño y la estructura por edad de las poblaciones; y configura los comportamientos en relación a la edad, el sexo o la composición de los hogares. La literatura también ha analizado las tipologías regionales y ha identificado un sistema residencial mediterráneo o del Sur de Europa, caracterizado, entre otros elementos, por comportamientos demográficos diferenciados en relación a la vivienda: el retraso en la formación de hogar, la prioridad a la propiedad, la localización próxima a la red familiar y la ayuda familiar en el acceso a la vivienda (Leal, 2010; Allen, Barlow, Leal y Maloutas, 2004, Azevedo, López-Colás y Módenes,

2016). Las tres últimas características están en crisis en la actualidad (Módenes y López-Colás, 2014).

La literatura relativamente reciente ya ha demostrado que los sistemas residenciales, como por ejemplo el español, no son estáticos, aunque sí tienen una cierta inercia temporal que permite su diferenciación y funcionalidad. Los sistemas residenciales son un ejemplo de instituciones relacionadas con el concepto de "*path dependence*", tal como han mostrado Bengtsson y Ruonavaara (2010) o Malpass (2011). Algunas dinámicas demográficas, como la evolución de las estructuras demográficas, entrarían en esta categoría analítica, en relación con el concepto de "*slow demography*" (Billari, 2022). Sin embargo, otros procesos demográficos como las migraciones, dada su variabilidad temporal, no tendrían esa previsibilidad que da la estabilidad temporal. Engbersen (2012) utiliza el concepto de "*liquid migration*" según el cual los viejos determinantes de las migraciones laborales a larga distancia ya no operan igual.

Stephens (2020) considera que los sistemas residenciales normalmente cambian a diferentes velocidades y direcciones: tendencia a la convergencia entre distintos sistemas (por el impacto de la financiarización, por ejemplo), o cambios divergentes a través de la *path-dependence* de las bases históricas de cada sistema. Los factores demográficos entrarían en este juego de distintos factores dinámicos, algunos más tendenciales y otros más rupturistas. Los procesos de cambio inercial se pueden ver truncados por "*critical junctures*", es decir coyunturas o crisis inesperadas (Norris, 2014; Choi, Lee, Kim y Seong, 2019) que modifican los fundamentos causales de los procesos sociales (una burbuja financiera, una crisis económica o bélica o una oleada inmigratoria) y constituyen el punto de partida de nuevas direcciones de cambio temporal (Bengtsson, Ruonavaara y Sørvoll, 2017). Estos impactos o coyunturas críticas pueden ser absorbidos por el sistema residencial en vigor si es resiliente o bien pueden determinar la sustitución por otro nuevo si sus fundamentos son atacados irremediablemente (Ayub *et al.*, 2020; Módenes y López-Colás, 2014).

EL FIN DEL ANTIGUO MODELO DEMOGRÁFICO DE DEMANDA RESIDENCIAL

Cuatro factores básicos explican la variación de la demanda demográfica de vivienda: el crecimiento del número de adultos, su distribución por edad y sexo, las migraciones exteriores y la dinámica de forma-

ción de hogares (comportamientos de emancipación, disolución, constitución y reconstitución de hogares, y autonomía residencial de mayores). El peso de cada factor en la variación del número de hogares se puede calcular a partir de métodos demográficos clásicos de descomposición y estandarización (Beaujot, 1977; Beaujot y Bland, 1978, Masnick, 1983).

La importancia de cada factor depende del estado evolutivo demográfico (Módenes, 2023) y por lo tanto varía en el tiempo, afectando a la evaluación de la demanda futura (Bramley, 2015). Durante la Transición Demográfica, en ausencia de migraciones masivas, la fecundidad era el componente primario de la variación del número de hogares porque determinaba el número de adultos en disposición de formar hogar veinte o treinta años más tarde. Es un componente tendencial y previsible que en el pasado explicaba la mayor parte de las necesidades de vivienda, como en el caso de España (Módenes, 2023) pero que en la etapa postransicional pierde peso cuantitativo frente a otros menos estables y más difíciles de proyectar (Vallin, 2002; Vial, Barrabés y Moreno, 2012).

Al inicio de la fase postransicional las necesidades de vivienda se mantienen elevadas durante algunas décadas tras el descenso de la fecundidad, mientras las antiguas generaciones llenas siguen en edades jóvenes y el proceso de envejecimiento es modesto (Arriagada, 2003). Cuando las nuevas generaciones vacías llegan a edades adultas, disminuye el flujo de creación de hogares, y aumenta la desaparición de hogares por mortalidad al llegar las generaciones llenas a edades avanzadas. Rápidamente se reduce el saldo neto de nuevos hogares al irse compensando los flujos de entrada en descenso y de salida en ascenso (Marcos y Módenes, 2021). En esta línea, Lindh y Malmberg (2008) encontraron una relación directa entre tipos de estructura por edad de los adultos y actividad constructiva.

EVOLUCIÓN HACIA LA INCERTIDUMBRE EN LA DEMANDA RESIDENCIAL EN POBLACIONES POSTRANSICIONALES

Una vez que se consolida el modelo demográfico postransicional los factores más volátiles, el comportamiento de hogar y, especialmente la inmigración, son protagonistas del cambio en la demanda demográfica de vivienda (McCue, 2023; Módenes, 2023).

En relación a las pautas de formación de hogares, Paciorek (2016) distingue entre los efectos a largo plazo y efectos a corto. Los primeros tienen que ver con las transformaciones de las estructuras demo-

gráficas por edad de las poblaciones, que alteran el número de hogares en relación al tamaño de la población. Los efectos a corto plazo, más variables y menos predecibles, corresponden al factor de comportamiento de formación de hogar, con dos subvectores organizados por edad. Por un lado, sobreviven más hogares de ancianos a causa de su mayor autonomía residencial (Fernández-Carro, 2016) y la esperanza de vida. En segundo lugar, de manera menos previsible, el número de hogares que se crean se explica por los vaivenes de las edades de emancipación y formación de hogar, y por los del divorcio y la reconstitución de parejas, los cuales tienen que ver con el impacto de factores externos cíclicos (Kaplan, 2012; Lee y Painter, 2013; Bitler y Hoynes, 2016), también relacionados con las condiciones de la oferta de vivienda, en ambas direcciones (Ermisch, 1999). Las variaciones en el comportamiento de formación de hogar tienen un gran impacto en la variación de la cifra de nuevos hogares y, por lo tanto, en la demanda residencial demográfica, como reflejan sendos estudios recientes de Estados Unidos (García y Paciorek, 2022; McCue, 2023). El sentido contrario de la relación (de las condiciones del mercado de la vivienda a la facilidad o no de formar hogar) también es muy importante. Börsch-Supan (1986) ya indicó que la dinámica de formación de hogar de los jóvenes dependía en buena medida de las políticas públicas de vivienda. Meen y Whitehead (2020a) también consideran que el número de nuevos hogares es resultado del funcionamiento del mercado. Es interesante considerar si estas variaciones de los comportamientos se interpretan, si son negativas, como necesidades insatisfechas o no. Monkkonen (2013) al analizar cómo el proceso de modernización de Indonesia ha conducido a un retraso de la edad de la emancipación, cree que no es pertinente interpretar ese retraso como la aparición de un déficit residencial, es decir, como si hubiese una demanda latente no atendida. Por el contrario, Kingsella y MacArthur (2022) señalan que para valorar el déficit real de vivienda en Estados Unidos hay que incluir los hogares no formados a causa de los problemas en la emancipación de los jóvenes.

Consideremos ahora la inmigración exterior. Aunque la conexión entre ciclos migratorios, demanda y construcción ha sido formulada principalmente desde un punto de vista econométrico (Monnet y Wolf, 2017), en la actualidad se ha enriquecido el análisis al considerar que los eventos de elevada migración son parte importante de los sistemas residenciales, como demuestran Arbaci (2019) en el caso del Sur de Europa o Alhawarin, Assaad y Elsayed (2021). Estos

analizan el impacto de la llegada de refugiados sirios a Jordania sobre el acceso a la vivienda de los sectores más frágiles de la sociedad autóctona. El carácter incierto de las migraciones dificulta la previsión de la demanda residencial demográfica como muestran Lindh (2003), Conefrey y Staunton (2019) o McCue (2023).

Los componentes migratorios y de comportamiento residencial no evolucionan linealmente, sino que oscilan y responden a las coyunturas económicas y eventos repentinos como epidemias (COVID-19), crisis económicas (como la última crisis financiera) o conflictos bélicos (Ucrania o Palestina), lo que dificulta la proyección de la demanda demográfica de vivienda y obliga a modificar sus bases metodológicas. Lindh (2003) anticipó que las migraciones provocan errores en las proyecciones demográficas por su carácter poco previsible y porque ejercen una demanda residencial inmediata. Meen y Whitehead (2020b) critican el carácter tendencial y continuista que siguen teniendo las proyecciones convencionales de hogares. Paris y Frey (2018) indican que es necesario incorporar el análisis de los ciclos en los instrumentos de proyección y planificación. Para ello, De Valk *et al.* (2022) recomiendan el uso de diferentes escenarios de migraciones, pero sin modificar la metodología básica de las previsiones de tendencias. Más innovador, Bijak (2016) propone desarrollar nuevas metodologías analíticas, no solo prospectivas, que sean capaces de adaptarse a los eventos de ruptura que causan alta o baja inmigración, dando información correcta inmediata para una reacción política decidida.

LA DESCONEXIÓN ENTRE NUEVA OFERTA Y NUEVA DEMANDA DE VIVIENDA

Tras la crisis financiera de 2008, en los países occidentales la imprevisibilidad creciente de la demanda demográfica se vio acompañada por una oferta de vivienda que no se ponía a la par con dicha demanda. La literatura ha explorado los posibles motivos de esta desconexión. Bramley (2015) plantea la cuestión y señala una respuesta lenta de los agentes productores a la demanda existente. Gallent, Durrant y May (2017) observan que en los mercados neoliberales urbanos la nueva oferta de vivienda satisface diferentes tipos de demanda: vivienda principal, demanda turística y demanda de inversión internacional, por lo que satisfacer la demanda demográfica simplemente estimulando la construcción puede no dar lugar a resultados esperados. En esta línea, Archer y Cole (2016) señalan que las empresas constructoras británicas, cada vez

más concentradas, prefieren distribuir los beneficios financieros entre los inversores a utilizarlos para incrementar el volumen de construcción. En España el proceso de concentración no es tan grande (Simón, 2022) pero la entrada de grandes fondos internacionales de inversión hace prever que se priorice también el reparto de beneficios. Montoriol (2023) en un informe para *CaixaBank Research* confirma la creciente brecha entre la demanda y la oferta en España y menciona factores estructurales, económicos y burocráticos que obstaculizan la capacidad de la oferta. Por lo tanto, parece haber un consenso según el cual el desajuste tiene que ver con problemas en la oferta, más que con un exceso de demanda. Pero otros indicios indican que esta oferta escasa puede interferir con la intensidad y la solvencia de la demanda. Saville-Smith (2018) apunta que la nueva oferta existente, a diferencia del pasado, se concentra en el segmento de más calidad y escasean las nuevas viviendas destinadas a los nuevos hogares, jóvenes y de menos recursos. Según Khater, Kiefer y Yanamandra (2021) en los Estados Unidos la nueva oferta construida para satisfacer la alta demanda de hogares jóvenes ha llegado a un mínimo. Para Myers *et al.* (2021) el déficit de construcción en Estados Unidos limita tanto la rotación del parque (especialmente de alquiler) como la demanda residencial y la movilidad geográfica del conjunto de la población. Kingsella y MacArthur (2022) culpan a la baja construcción del déficit de nueva vivienda, y de los problemas en la emancipación de los jóvenes estadounidenses.

Finalmente, existe un debate muy vivo, abierto y atravesado políticamente sobre la relación entre escasez de oferta y alza de precios. Las posiciones más neoliberales defienden que un aumento de la oferta repercute en un control de los precios, mientras que las posiciones más izquierdistas (en torno al llamado “*supply skepticism*”) indican que incrementar la construcción solo beneficia una economía especulativa y financiera, no mejora la oferta para los grupos más necesitados y, por supuesto, no determina un descenso de los precios. Las conclusiones que se pueden extraer del conjunto de la literatura indicarían que el control de los precios no debe pasar solo por un aumento de la oferta y que un aumento de la construcción residencial es necesario para reducir la escasez de oferta. Este debate está muy presente en Been *et al.* (2018), quienes además advierten de que es necesario proteger el uso demográfico del parque existente, para favorecer la inserción residencial de los hogares nuevos y de bajos ingresos.

CAMBIOS EN LA GESTIÓN PÚBLICA DE LA DEMANDA Y DE LA OFERTA RESIDENCIALES

La política de vivienda basada en información demográfica tiene el reto de incorporar la incertidumbre y los ciclos demográficos en la gestión de los mercados de vivienda (Paris y Frey, 2018) para evitar la escasez estructural de oferta. Es necesario asegurar a largo plazo la construcción suficiente de viviendas en función de los flujos de formación y desaparición de hogares y de la obsolescencia del parque ya existente.

La literatura confirma que las políticas de vivienda se deben adaptar al nuevo funcionamiento de la demanda demográfica y de los mercados. De Roo (2016) propone que los instrumentos de planificación incluyan enfoques no lineales en la consideración del futuro. Las políticas de vivienda deben adaptarse y mostrar resiliencia a las dinámicas cambiantes de la demanda y de la oferta, incluso a los cambios radicales de tendencias, como argumentan Ayub, Naderpajouh, Boukamp y McGough (2020). Efectivamente, el concepto de resiliencia también se utiliza para la reforma de las políticas y de las administraciones públicas (Duit, 2016), y específicamente de las políticas públicas de vivienda. Para Whitehead, Williams, Tang y Udagawa (2012) una política de vivienda resiliente debe ser sostenible a lo largo del ciclo económico y debe asegurar una vivienda asequible de calidad para todos los segmentos de la demanda. Abundando en esta idea, Davidson, Nguyen, Beilin y Briggs (2019) propugnan que las políticas de vivienda deben ser estables y adaptativas para tener impacto. Para ello, las políticas (como las proyecciones demográficas de demanda) deben integrar la incertidumbre, y deben absorber las rupturas cíclicas. Quizá hayan quedado obsoletos los instrumentos clásicos de planificación, entre ellos los de vivienda, que proponen medidas correctoras uniformemente desarrolladas en periodos que, en el nuevo escenario de demanda demográfica, son demasiado largos.

FUENTES Y METODOLOGÍA

En este apartado explicamos los métodos básicos de la investigación empírica sobre la evolución de la base demográfica de la demanda residencial en España. El periodo analizado es 1992-2022, una serie temporal lo suficientemente larga para observar el cambio de los componentes demográficos de la demanda. Las fuentes primarias utilizadas han sido la Encuesta Continua de Población, el Padrón Continuo, Encuesta de Población Activa -EPA- (Instituto Nacional de Estadística)

y las estadísticas de construcción del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

CONCEPTOS BÁSICOS SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DEMOGRÁFICA DE VIVIENDA

A la luz de lo expuesto en el marco teórico, podemos llegar a las siguientes definiciones operativas:

- **Necesidades de vivienda (*housing needs*):** Viviendas requeridas en función de un crecimiento dado del número de hogares, concepto determinado por la estructura demográfica endógena más las migraciones. Priorizamos este uso a otros utilizados en la literatura del término en inglés, como equivalente al requerimiento demográfico no cubierto por la oferta existente. En castellano el equivalente de este uso sería “necesidades insatisfechas”.
- **Demanda demográfica de vivienda (*demographic housing demand*):** En nuestro uso, este término parte del de necesidades de vivienda, una vez tenidas en cuenta las variaciones en el crecimiento de los hogares explicadas por cambios en el comportamiento de formación de hogares, por cuestiones económicas o de otro tipo. Sería una versión refinada del de necesidades de vivienda. No hay que confundirlo con el concepto económico de demanda de vivienda (*housing demand*) que tiene que ver con la voluntad o capacidad de adquirir o alquilar una vivienda, independientemente de si este acto está en relación o no con la dinámica de formación de hogares.

Si la demanda demográfica es inferior a las necesidades estructurales se puede hablar de un cierto déficit demográfico en la demanda por restricciones en la formación de hogares. En este caso, las necesidades estructurales iniciales serían el referente principal. Si la demanda demográfica es superior a las necesidades estructurales, la cifra de referencia sería la de la demanda demográfica, pero teniendo en cuenta que hay un componente coyuntural.

- **Déficit de vivienda o escasez de vivienda (*housing shortage*):** Si la demanda demográfica de vivienda es superior a la construcción de nueva vivienda.

Hay que tener en cuenta que expresamos necesidades, demanda o construcción como saldos netos de flujos de creación y desaparición, tanto de hogares como de viviendas, como veremos más adelante.

ESTIMACIÓN DE LOS HOGARES POR EDAD DE LA PERSONA REPRESENTATIVA DEL HOGAR Y CÁLCULO DE LA VARIACIÓN ANUAL

Las estimaciones del número agregado de hogares por año y edad de la persona representativa (persona principal) se basan en el método de tasas de representatividad. Estas se definen como la proporción de población de cada edad que es persona representativa del hogar. Indican la propensión de la población a requerir una vivienda a cada edad (generalmente expresada en grupos quinquenales) y son el sustento principal del método de proyección de hogares antiguamente conocido como “método de tasas de jefatura” (en inglés, *household headship rate method*) (United Nations, 1973).

Es necesario disponer de una serie de tasas por edad de la persona representativa del hogar para todos los años del periodo analizado. Esta serie anual se puede obtener de la Encuesta de Población Activa (INE), que contabiliza un único hogar por vivienda e identifica en cada hogar una persona principal. Sin embargo, la serie temporal a la que se arriba tiene discontinuidades en ciertos momentos que afectan transversalmente a todas las edades. Por lo anterior, se ha decidido recalcular la serie de tasas de representatividad a partir de unos criterios propios de identificación de las personas representativas del hogar, adaptados del documento “*Canberra Group Handbook On Household Income Statistics*” (United Nations, ECE, 2011) que se describen a continuación:

- Hogares unipersonales: la única persona es la persona representativa del hogar.
- Hogares sin núcleo familiar: la persona de mayor edad, que tenga menos de 85 años, si la hay. En caso de que la persona de más edad tenga más de 85 años no se selecciona y se escoge en su lugar la persona de más edad por debajo de ese límite. Si todas las personas tienen más de 85 años se selecciona la de más edad.
- Hogares con núcleo, con pareja: se escoge el cónyuge de más edad. En el caso de varias parejas en el hogar, el cónyuge de más edad entre todas.
- Hogares con núcleo, monoparental: la madre o el padre si tiene menos de 85, y si no el hijo de mayor edad.

Las diferencias respecto a las tasas originales son escasas y se dan en las edades maduras y especialmente viejas. El cálculo propio de las tasas de perso-

nas representativas por edad redujo, pero no eliminó del todo, la irregularidad propia de una muestra. Como precisamente se quiere priorizar el análisis del cambio anual de los hogares sobre el volumen total se realizó una suavización final de las series de las tasas quinquenales con una curva polinómica de tercer grado. La línea de tendencia polinómica es una línea curva que resulta útil cuando los datos (las tasas anuales) fluctúan, como es el caso. La línea polinómica de orden 3 permite que cada curva de tasa tenga hasta dos colinas o valles y hasta tres segmentos temporales distintos de incremento o reducción a lo largo del periodo analizado.

El número de hogares de cada año se obtuvo: 1) aplicando las tasas de representatividad por grupos quinquenales de edad del año x a la población por grupos quinquenales de edad al 1 de enero del año x procedente de la Estadística Continua de Población (INE); y 2) sumando los hogares producidos de todos los grupos de edad, calculados en el paso 1, para obtener el total de hogares al 1 de enero de ese año. Se han usado grupos quinquenales de edad por economía de medios y para representar mejor los resultados. Las edades quinquenales comienzan en el grupo 15-19 y acaban en el grupo abierto 80 y más. Finalmente, al restar los hogares al 1 de enero del año $x+1$ a los hogares calculados para el 1 de enero del año x , obtuvimos el crecimiento o la variación del número de hogares experimentado durante el año x (nuevos hogares). La variación anual del número de hogares se comparó con las series de construcción de viviendas finalizadas e iniciadas.

DESCOMPOSICIÓN POR LOS FACTORES DEMOGRÁFICOS INMEDIATOS Y POR LOS FLUJOS DE CREACIÓN Y DE DISOLUCIÓN DE HOGARES SEGÚN EDAD

En este artículo se distinguieron cuatro variables explicativas de la variación del número de hogares: 1) el número de adultos, en relación con el crecimiento natural del pasado; 2) su distribución por edad; 3) las migraciones exteriores de adultos; y 4) la dinámica de formación de hogares (emancipación, disolución y reconstitución de hogares, y autonomía residencial de mayores) indicada por las tasas de representatividad por edad. El crecimiento absoluto de hogares se descompuso, siguiendo la metodología explicada con detalle en Beaujot (1977), en la parte explicada por separado por la dinámica de cada uno de los componentes demográficos mencionados. Este método es una aplicación de los métodos clásicos de descompo-

sición de las diferencias entre indicadores demográficos de Kitagawa o Das Gupta, por ejemplo.

Sobre la base de las estimaciones del stock de hogares por edad de la persona representativa se calcularon los flujos de formación y disolución de hogares, siguiendo la metodología en óptica de cohorte propuesta inicialmente por Módenes y López-Colás (2014) y utilizada y explicada sistemáticamente por Marcos y Módenes (2021) y por Camargo, Marcos, López-Gay y Módenes (2022). Sintéticamente la metodología se basa en la agregación por franjas de edad joven, intermedia y anciana del cambio en el número de hogares de cada grupo de edad en óptica generacional cuando han pasado cinco años y también tienen cinco años más de edad.

A grandes rasgos se calculan dos tipos de flujos. La creación de nuevos hogares por la llegada a edades adultas de nuevas cohortes de población y por la transición de personas hacia edades en que hay mayor propensión a ser responsable de hogar; y la disolución de hogares por el fallecimiento de sus integrantes o por la transición de personas hasta las edades de vejez frágil, cuando las necesidades de cuidado acaban con su independencia residencial. Esta descomposición disecciona el saldo final que constituye el crecimiento de hogares en los flujos de entrada y salida de hogares.

Este esquema analítico nos aproxima a la complejidad del proceso demográfico de renovación de los hogares y sus implicaciones para la demanda residencial. En principio, habría que construir tantas viviendas como indicara el saldo neto de hogares. Para que esto sea cierto todas las viviendas liberadas por la desaparición de hogares deberían poder ser reutilizadas por otros hogares en creación. Esto no siempre es así y, como veremos, es necesario tenerlo en cuenta. Por un lado, hay que sustituir o reemplazar las viviendas que finalizan su vida útil por antigüedad. Esta tasa de reemplazo del parque es variable en función de la misma antigüedad del parque o del funcionamiento de cada sistema residencial (Johnstone, 1994; Belsky, Drew y McCue, 2007). Una cifra modesta de referencia, basada en Belsky et al. (2007) podría ser el 0,25% del parque anualmente.

Finalmente, se obtuvo el indicador de madurez demográfica de la demanda futura de vivienda, propuesto por Marcos y Módenes (2021), que expresa el porcentaje de la demanda planteada por el flujo de creación de nuevos hogares susceptible de ser satisfecha con las viviendas que se liberen por el flujo de

salida (o disolución) de hogares. Valores próximos a 100% (o incluso superiores en casos extremos) corresponden a poblaciones envejecidas, donde los flujos de entrada y de salida tienden a compensarse, y en que la inmensa mayoría de los nuevos hogares encontrarían, potencialmente, una vivienda desocupada por un hogar disuelto para reutilizar. En cambio, valores tendentes al 0% corresponden a poblaciones muy jóvenes con escasa o nula rotación demográfica de viviendas, que precisan con mayor intensidad de la construcción de vivienda nueva.

Como novedad, se ha calculado una combinación de las dos descomposiciones demográficas anteriores. Se aplica la metodología de cálculos de los flujos de creación y disolución por cohorte a la información de la variación de hogares por edad detallada por cada factor demográfico dinámico inmediato.

RESULTADOS

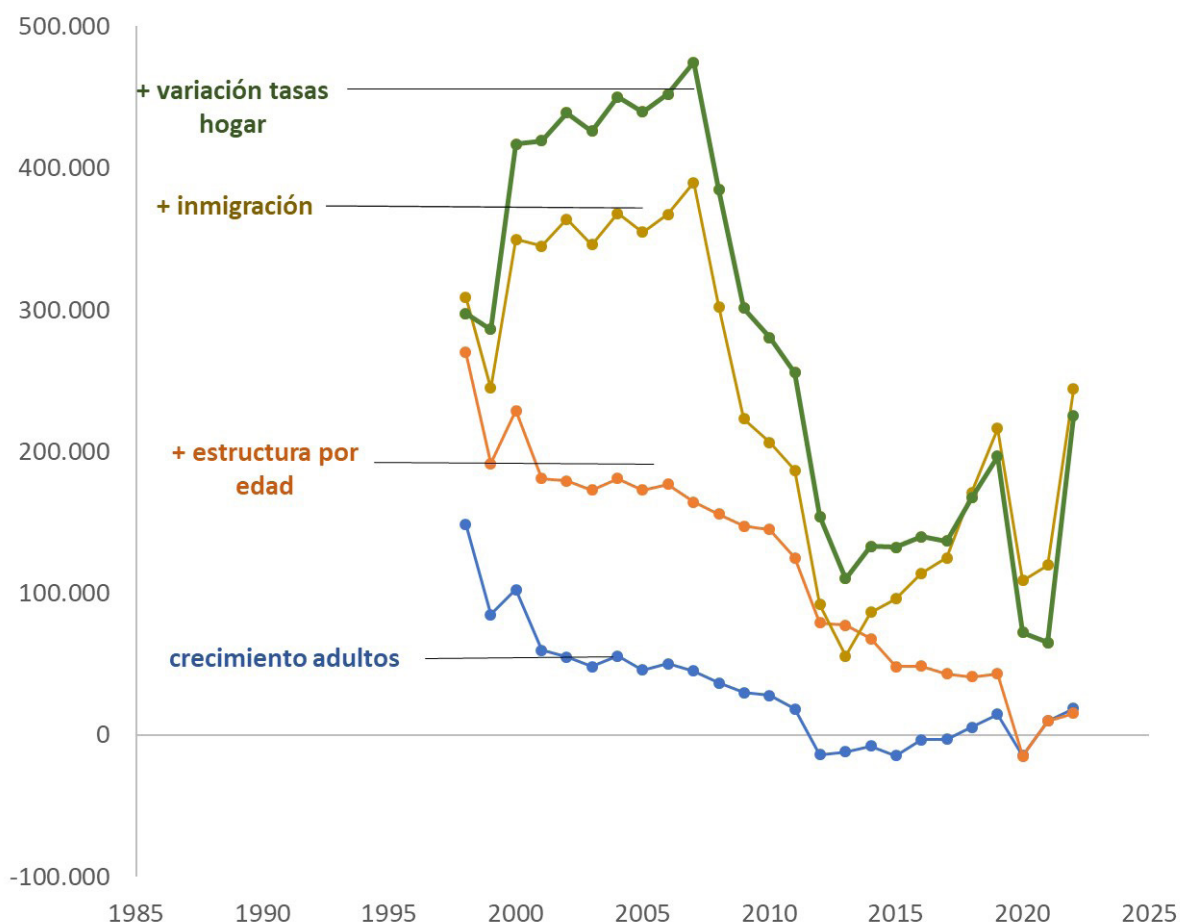
En primer lugar, se analizará la evolución de la descomposición de la demanda demográfica de vivienda en los factores demográficos inmediatos. Después, presentaremos la descomposición en función de los flujos de creación y disolución de los hogares. Con posterioridad, combinaremos los dos tipos de descomposición y compararemos la situación a lo largo del periodo estudiado. Finalmente, compararemos los resultados demográficos y la construcción de viviendas.

DESCOMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DEMOGRÁFICA EN LOS FACTORES DEMOGRÁFICOS INMEDIATOS

Actualmente en España se añaden cada año entre 100 y 200 mil hogares, mientras que en los primeros años 2000 se llegó a casi 500 mil hogares. ¿Pero cómo han incidido en este cambio los cuatro factores demográficos que explican la variación del número de hogares?

La evolución de la demanda demográfica en España fue bastante previsible hasta el inicio del siglo XXI. El *baby boom* de los años sesenta y setenta dio lugar a una oleada de adultos jóvenes que alimentó en España la formación de hogares durante los años del cambio de siglo. Posteriormente, cuando se incorporaron los adultos nacidos después de 1975, disminuyó el flujo de nuevos hogares jóvenes. Como resultado, en unas pocas décadas se redujo el saldo neto de nuevos hogares explicado por estos factores estructurales.

FIGURA 1. DESCOMPOSICIÓN DEL CRECIMIENTO RECIENTE DE LA CANTIDAD DE HOGARES EN SUS PRINCIPALES COMPONENTES DEMOGRÁFICOS



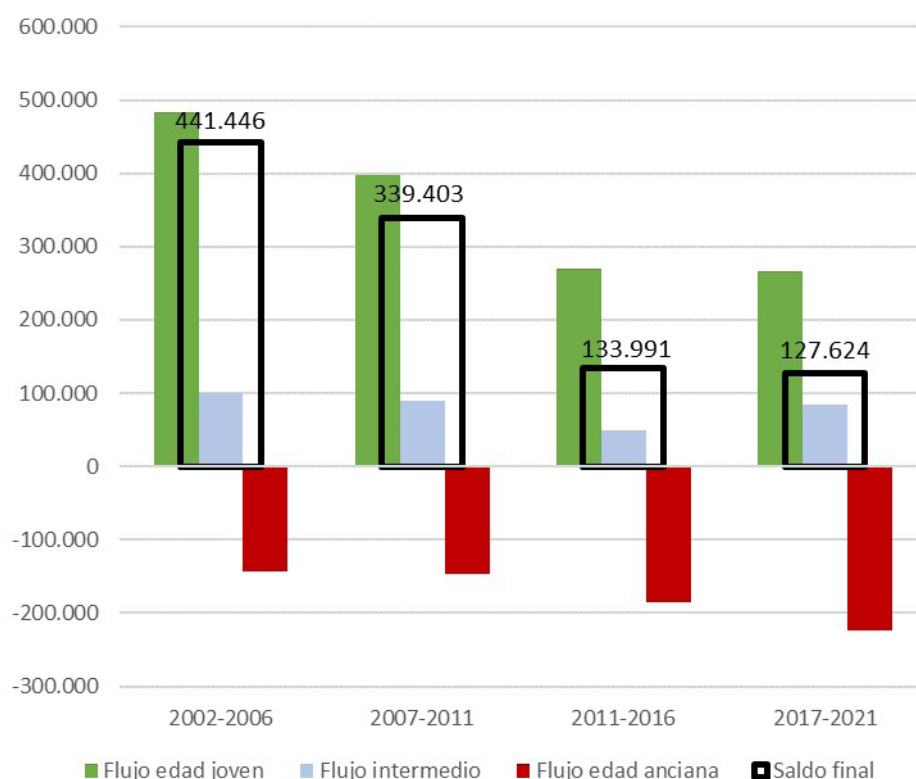
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto Nacional de Estadística (España): Estadística de Población, Padrón de Habitantes y Encuesta de Población Activa

La figura 1 lo confirma al mostrar la descomposición acumulada de los factores demográficos: la línea inferior indica el saldo de hogares explicado por la variación del volumen de adultos y las líneas sucesivas van acumulando los saldos parciales explicados por el resto de los factores. Hasta 2000, los principales factores explicativos del flujo positivo de hogares eran el crecimiento de la cantidad de 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 adulta autóctona en la generación de nueva demanda: han pasado de unos 200 mil anuales en 2000 a estar muy cercano a cero en la actualidad.

Si no fuese por la inmigración exterior concluiríamos que las necesidades residenciales tienden a ser nulas.

Pero en una población postransicional las migraciones son esenciales. Su aporte llegó a explicar la mitad de los casi 500 mil hogares que se creaban cada año hacia 2005. En la actualidad su contribución absoluta vuelve a ser importante, mucho más en relativo, y se ha constituido claramente en el principal componente de la variación del stock de hogares y, por lo tanto, en el principal factor explicativo 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”, como el anterior a la Covid-19 (173 mil hogares más explicados por la inmigración en 2019). Justo durante la crisis de la Covid se hundió la inmigración y, por ello, la demanda demográfica de vivienda. Recientemente

FIGURA 2. DESCOMPOSICIÓN DEL CRECIMIENTO RECIENTE DE LA CANTIDAD DE HOGARES EN FLUJOS ANUALES DE CREACIÓN Y DISOLUCIÓN (PROMEDIO ANUAL)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto Nacional de Estadística (España): Estadística de Población, Padrón de Habitantes y Encuesta de Población Activa

se ha vuelto a recuperar la inmigración y, en paralelo, la creación de hogares.

Veamos el tema del comportamiento familiar a continuación. Se trata de un factor minusvalorado en las previsiones de demanda pero que modula las necesidades estructurales para formar la demanda demográfica efectiva final. En la primera década de 2000, sólo este componente (medido por el efecto de la modificación de la estructura de tasas de representatividad por edad) favoreció la adición de unos 50 mil hogares cada año. En la actualidad, la aportación es cero o negativa. Es decir, la demanda demográfica final es inferior a las necesidades potenciales de vivienda por lo que habría un pequeño déficit demográfico de demanda.

En definitiva, los componentes migratorios y de comportamiento, los principales en el presente, no evolucionan linealmente, sino que oscilan y responden a coyunturas económicas y eventos repentinos.

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.

DESCOMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DEMOGRÁFICA EN LOS FLUJOS DE CREACIÓN Y DISOLUCIÓN SEGÚN EDAD

Podemos descomponer también el saldo neto de hogares en función del flujo de creación y el flujo de disolución que aritméticamente lo explican. Hemos calculado estos valores para cuatro quinquenios consecutivos entre 2002-2006 y 2017-2021. Los valores se representan en promedios anuales de cada quinquenio (figura 2).

En el caso de España, al principio del período analizado la variación neta de hogares correspondía bastante al flujo de creación de hogares por los jóvenes. La diferencia entre creación y disolución era muy favo-

rable al primer valor, explicado en buena parte como hemos visto por la inmigración de ese momento. La participación de los hogares formados en edades intermedias era cuantitativamente importante pero relativamente menor. El proceso de envejecimiento, detrás del flujo de disolución, era significativo, pero compensaba apenas una pequeña parte del flujo de creación.

Desde entonces la evolución temporal es clara. Hay una disminución progresiva del crecimiento neto de hogares que se explica tanto por una reducción de la creación de nuevos hogares como por un incremento de la disolución por mortalidad. Este cambio es coherente con la tendencia previsible relacionada con el fin de la Transición Demográfica y la entrada en la fase postransicional.

En el último salto temporal, la tendencia explicativa varía ligera pero significativamente. El flujo de creación (unos 350 mil hogares por año, sumando el flujo joven y de edad intermedia) se estabiliza, principalmente por la inmigración sostenida en el periodo. Y el flujo de disolución se incrementa, como veremos también a causa de un cambio en el comportamiento de formación de hogar, hasta la cifra de -224 mil. Este cambio en la evolución de la creación y la disolución es significativo. Mientras que en la primera mitad del periodo analizado la reducción de la demanda demográfica de vivienda se debió a que se crearon menos hogares, en la segunda mitad del periodo la continuación de la disminución de la demanda neta hasta el nivel de 127 mil hogares al año se explicó más que nada por el incremento de la disolución de los hogares. Más adelante analizaremos demográficamente este incremento en la disolución.

La base demográfica de la demanda residencial está madurando. Se reduce la variación neta de los hogares, pero los flujos de signo opuesto que hay detrás siguen siendo muy numerosos, por lo que asociar totalmente demanda neta demográfica a formación de hogares jóvenes ya no es válido. El indicador de madurez demográfica (InMaDe) ha pasado de 24,4% en el primer quinquenio analizado a 63,7% en el último. Este valor indica que en 2002-2006 de cada 100 viviendas necesitadas por los nuevos hogares, 24 se podían encontrar entre las viviendas liberadas por mortalidad y era necesario construir otras 76. En 2017-2021, ya podían encontrarse 64 de cada 100 entre las viviendas ocupadas anteriormente por hogares disueltos y solo habría que construir 36 por cada 100 hogares formados. De aquí la creciente necesidad de preservar el uso demográfico del parque existente.

Pero recordemos que con anterioridad hemos indicado la necesidad de reemplazar parte del parque obsoleto. Si retenemos el valor 0,25% de la tasa de reemplazo propuesta por Belsky et al. (2007) para un parque aproximado de 20 millones de viviendas principales en España habría que sustituir 50 mil viviendas cada año. Supongamos, para facilitar el argumento, que esas viviendas obsoletas son parte de las viviendas que se liberan por desaparición de hogares (un supuesto razonable porque suelen ser las más antiguas). Las 50 mil viviendas nuevas por sustitución representan un 22% de las viviendas vacantes por mortalidad en el último quinquenio analizado. En una situación normal, por lo tanto, las necesidades constructivas *mínimas* serían 127 mil (saldo del crecimiento de hogares) más 50 mil (reemplazo del parque obsoleto), lo que es igual a 177 mil viviendas. Si hay otras dificultades en la ocupación de las viviendas liberadas (cambios de uso a comercial o turístico, etc.) las necesidades constructivas crecerían en consecuencia hasta un máximo representado por la suma de los flujos positivos de jóvenes y edad intermedia (350 mil).

COMBINACIÓN DE LA DESCOMPOSICIÓN POR FACTORES DEMOGRÁFICOS Y LA DESCOMPOSICIÓN POR FLUJOS DE CREACIÓN Y DISOLUCIÓN

A continuación, mostraremos cómo operan en conjunto los determinantes demográficos del crecimiento de los hogares y los flujos de entrada y salida. Para facilitar la interpretación, los determinantes demográficos se redujeron a tres, agrupando el número de adultos y el cambio de estructura por edad en un factor único que denominamos “población española”, y que comprende la demanda generada exclusivamente por la población nacida en España, suponiendo estabilidad en el comportamiento de formación de hogar. Los otros dos factores (migración internacional y cambio en el comportamiento de formación de los hogares —modificaciones en calendarios y propensiones a formar hogar—) no se alteraron.

De esta manera, la cifra neta de hogares añadidos en un periodo se descompone en nueve valores parciales que detallan el fundamento demográfico de la reducción de esa cifra para los cuatro periodos quinquenales analizados (figura 3).

Una constante de los veinte años analizados es la reducción de la demanda neta de la población española autóctona, que se explica por una importante reducción del flujo de creación joven y un aumento

FIGURA 3. DESCOMPOSICIÓN DEL CRECIMIENTO RECIENTE DEL NÚMERO DE HOGARES EN LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEMOGRÁFICOS Y EN FLUJOS DE CREACIÓN Y DISOLUCIÓN (PROMEDIO ANUAL)



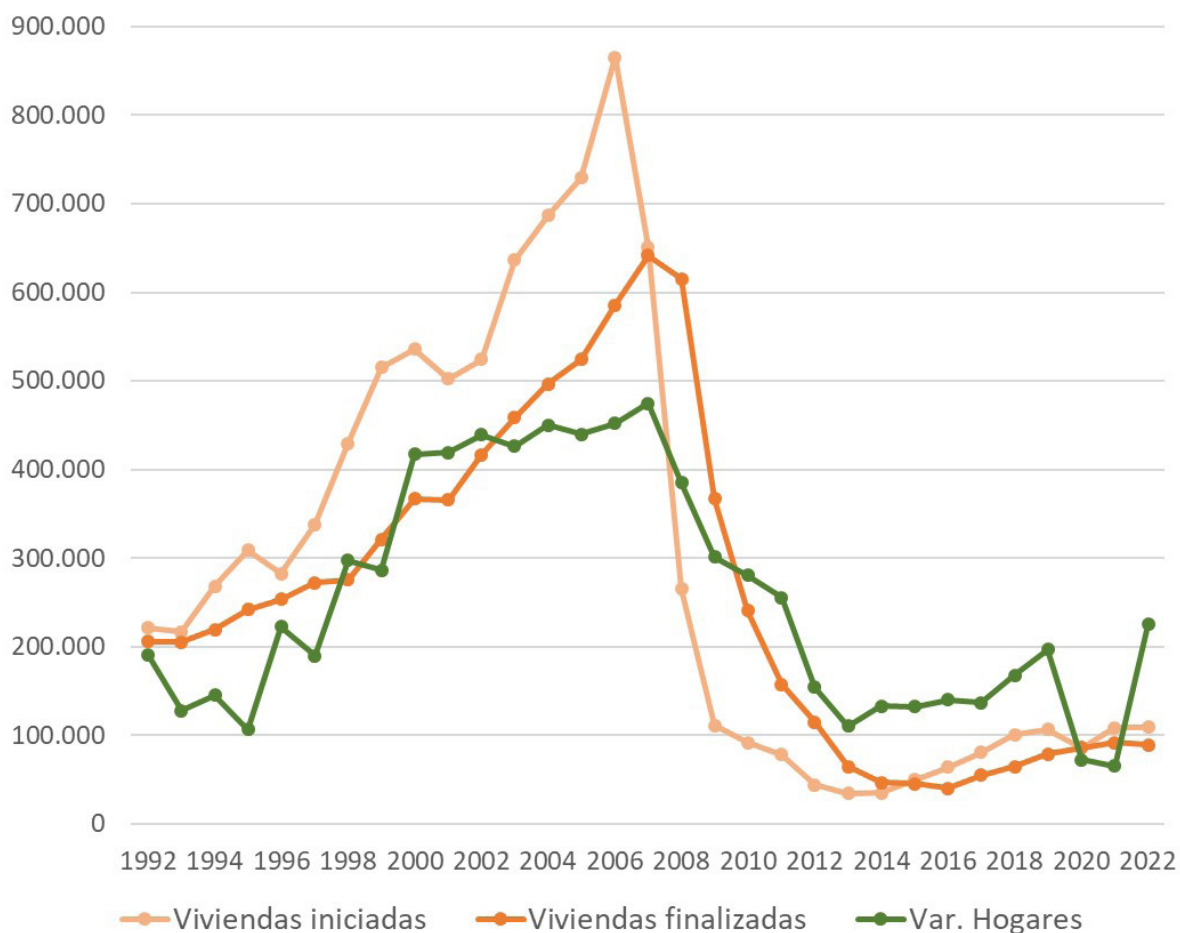
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto Nacional de Estadística (España): Estadística de Población, Padrón de Habitantes y Encuesta de Población Activa

de la disolución fruto del proceso de envejecimiento. Mientras que al principio ambos flujos estaban descompensados, con bastante más creación que disolución, al final casi se han igualado, lo que da lugar al saldo casi nulo de nuevos hogares de origen endógeno que ya vimos anteriormente. La creación neta de hogares por inmigración es dependiente de las coyunturas, con un mínimo en 2011-2016. En esos años saldo neto y flujos de creación son casi idénticos, porque la población inmigrada, muy joven, todavía no ha generado flujos de disolución de hogares significativos. En el último quinquenio la inmigración ha recuperado niveles que recuerdan los del primero y se constituye de largo en el principal factor demográfico,

ya que sin ella la variación temporal del número de hogares sería prácticamente nula.

El factor relacionado con el cambio en el comportamiento de formación de hogar es minoritario pero significativo. Es interesante observar los dos flujos principales de jóvenes y ancianos porque sus intensidades y signos varían a lo largo del tiempo en función de las coyunturas. La supervivencia de más hogares de ancianos, a causa de su mayor autonomía residencial y esperanza de vida, contribuye positivamente en forma de una aportación positiva de hogares. También es interesante el comportamiento de las edades de emancipación y formación de hogar, más la disolución por divorcio y la reconstitución de parejas. A

FIGURA 4. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y VARIACIÓN DE HOGARES



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto Nacional de Estadística (España): Estadística de Población, Padrón de Habitantes y Encuesta de Población Activa y MITMA, estadísticas de construcción.

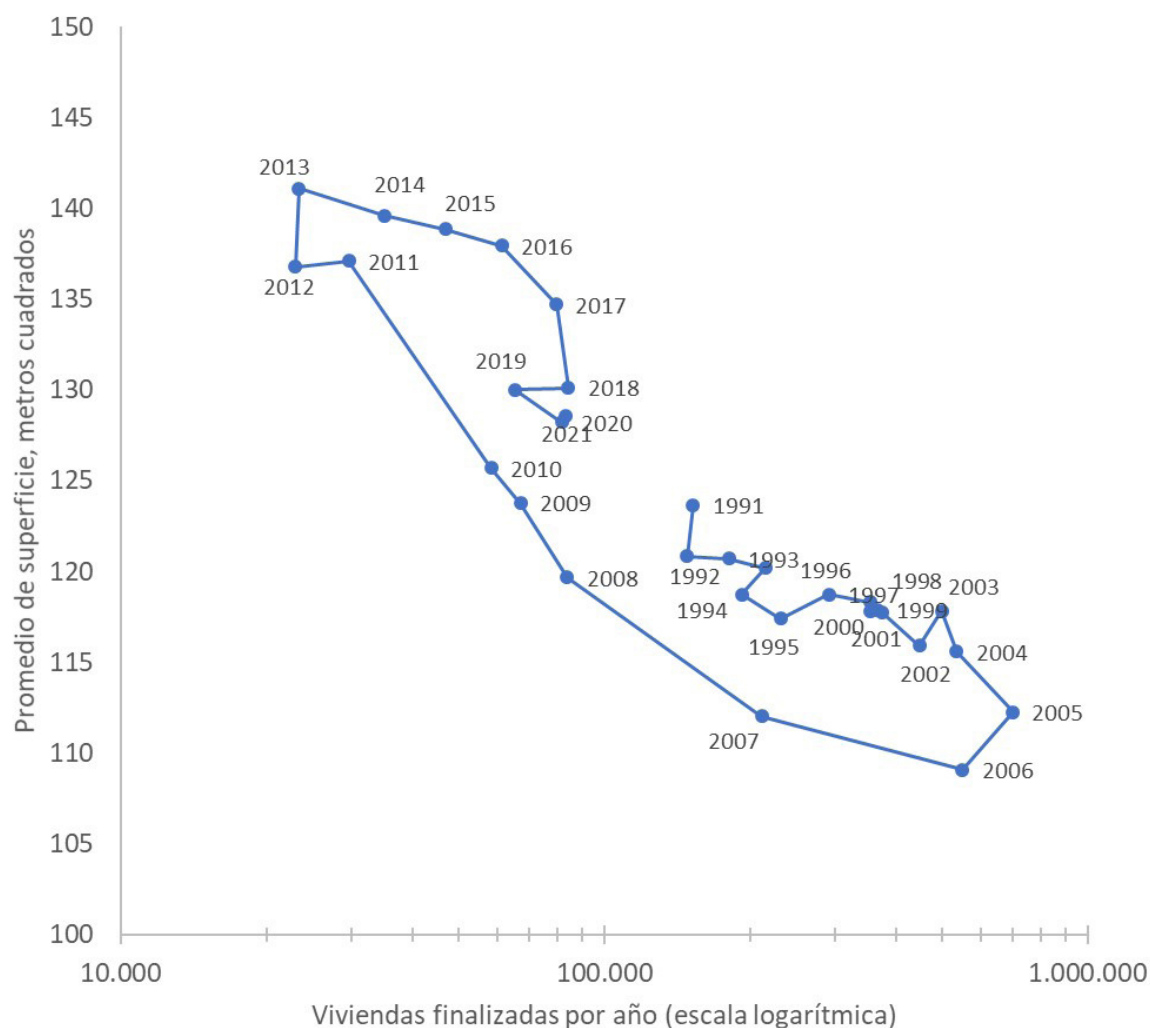
pesar de que el modelo socioeconómico y residencial español dificulta y retrasa la emancipación familiar, durante la burbuja hubo un ligero adelanto que se tradujo en una aportación positiva de más hogares nuevos sobre la tendencia estructural. En la actualidad, se observa otra vez un retraso del calendario, lo que se traduce en una contribución nula o negativa de nuevos hogares. Por ejemplo, un 20% de la demanda neta de 2002-06 (más por los jóvenes) y de 2007-2011 (sobre todo por los ancianos) se explicaba por un cambio positivo en el comportamiento. Un 33% en el quinquenio restrictivo 2011-2016 (pero con comportamiento negativo de los jóvenes). Actualmente, sin embargo, el comportamiento de hogar tiene una contribución negativa a la demanda neta demográfica de vivienda a la que contribuyen los tres flujos por edad, dada la crisis en la emancipación y una cierta

regresión en la autonomía residencial de los mayores, consecuencia residencial de la Covid-19.

CONSOLIDACIÓN DE UN DESAJUSTE ESTRUCTURAL ENTRE LA DEMANDA DEMOGRÁFICA Y UNA OFERTA DE NUEVA VIVIENDA DEFICITARIA

La transformación de los fundamentos demográficos inmediatos de la demanda demográfica de vivienda que hemos ido explicando ha alterado la regularidad temporal del crecimiento de la cantidad de hogares. En los últimos treinta años la inmigración ha cobrado mayor peso relativo y sus oscilaciones cíclicas determinan las variaciones de la demanda neta. Los flujos de creación y disolución de hogares más numerosos corresponden a la población endógena, pero como se

FIGURA 5. RELACIÓN ENTRE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y LA SUPERFICIE MEDIA CONSTRUIDA



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MITMA, estadísticas de construcción.

compensan, su impacto sobre la demanda neta agregada ya es nulo.

Por lo tanto, en la España actual el volumen y la variación temporal de la demanda neta de vivienda nueva para uso residencial es muy dependiente de las vicisitudes de la inmigración y de la formación de hogar. Se ha formado un patrón cíclico de la demanda neta irregular e inestable, lo que destaca el carácter incierto y poco previsible de su evolución futura. La irregularidad e inestabilidad se refuerzan conforme la inmigración (que es muy sensible a la evolución de las coyunturas) gana peso absoluto y relativo. La dificultad en prever el papel de los flujos inmigratorios se ve acentuada por su creciente complejidad, tanto

de orígenes geográficos, de motivos para el desplazamiento, como de capacidad económica y, por lo tanto, de influencia en las relaciones entre oferta y demanda.

A este marco contextual poco inercial de la demanda demográfica neta debiera ajustarse idealmente la oferta de nueva vivienda, de manera que las necesidades de vivienda pudiesen ser satisfechas por la nueva oferta. Cabría esperar un pequeño desajuste favorable a la oferta, de manera que se cubriese la demanda neta más la necesidad de reposición del parque obsoleto.

En la figura 4 se observa que este ajuste en exceso existía en los años noventa. El dibujo de la burbuja inmobiliaria de finales de los noventa y los primeros años 2000 muestra que la oferta de nueva vivienda finalizada consiguió de alguna manera ajustarse al gran aumento de las necesidades residenciales, alimentadas por la inmigración extranjera. Hay que tener en cuenta que parte de la oferta nueva no tenía un uso residencial, por lo que en años de gran demanda y gran construcción como 2004 o 2005 el ajuste fue seguramente mejor de lo que indica el gráfico. Por supuesto, las viviendas iniciadas al final de la burbuja se desentendieron casi totalmente de la base de demanda demográfica.

El estallido de la burbuja trajo una contracción intensa de las viviendas iniciadas y, posteriormente, de las acabadas, hasta llegar a un punto alrededor de 2010 en que se empieza a observar que las series de construcción quedan sistemáticamente por debajo de la serie de variación neta de hogares. En realidad, hay una cierta sensibilidad favorable de la construcción al aumento de nuevos hogares en la salida de la crisis de 2008, pero no suficiente. Solo vuelve a haber reajuste en el momento de la crisis de demanda generada por la Covid, a causa de la parada de la inmigración.

Aparece un patrón en que la oferta no parece evolucionar hacia el nivel de la demanda demográfica, lo que confirma para España las tendencias apuntadas por la literatura internacional. Podría ser que el cambio en las bases demográficas que alimentan la demanda residencial, su carácter cíclico y el cambio en la estructura de la demanda a favor de la inmigración, haya afectado al sistema de estímulos que reciben los agentes relacionados con la promoción y la construcción residenciales. Puede ser que los agentes perciban un contexto de riesgo que promueva la cautela en las decisiones o, como dice parte de la literatura, los objetivos empresariales no coincidan con lo que necesita el sistema residencial. Sea como sea, nuestros resultados confirman la existencia de escasez persistente en la oferta.

Como vimos, la literatura también relaciona esta escasez con la reducción dramática de la nueva oferta destinada a la demanda menos solvente, jóvenes e inmigrantes. No podemos demostrarlo directamente para España, pero podemos aportar algunos indicios indirectos. En primer lugar, con la evolución temporal de un indicador de calidad de la vivienda (superficie) en relación con el volumen de vivienda construida a lo largo de los años analizados. Según la figura 5, en España volumen y calidad de parque construido

se correlacionan negativamente. A menos viviendas construidas, mayor calidad expresada en metros cuadrados, y viceversa.

En 2013, cuando la cifra de vivienda acabada llegó al mínimo, la superficie media construida obtuvo el valor máximo. En 2005 y 2006, los años cumbre de la burbuja inmobiliaria, la superficie media fue la mínima. Por lo tanto, en la actualidad una oferta baja e insuficiente estaría destinada a una demanda relativamente pudiente, no relacionada con la demanda demográfica explicada por la dinámica de los hogares. También se observa que, con niveles de nueva construcción similares, la calidad actual de las viviendas nuevas es superior a la del periodo 2008-2010.

Otros indicios se pueden encontrar en los últimos censos. Según el de 2011, el 31% de las parejas jóvenes de 25-34 años habitaban viviendas recientes, construidas en la década anterior. Según el censo de 2021 esta cifra se había reducida al 6%, cuando las parejas de 25-34 años son menos de la mitad que las de 2011. No existe prácticamente en España construcción de vivienda que sea ocupada por hogares en acceso.

DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES EN RELACIÓN A LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

Brevemente para concluir, podemos hacer un resumen de las evidencias encontradas. En relación con la evolución reciente de la demanda demográfica y de los factores demográficos inmediatos que la hacen variar:

- La inmigración exterior es el principal factor demográfico inmediato que explica la variación neta de los hogares en la actualidad y, por lo tanto, la demanda residencial de origen demográfico. También es importante tener en cuenta la modulación producida por los cambios en el comportamiento de formación y disolución de los hogares.
- La inmigración y el comportamiento de formación de hogar son factores poco inerciales y bastante inestables, de carácter cíclico e incierto y, por lo tanto, poco previsibles con los instrumentos de proyección al uso.
- Hay que incorporar instrumentos de planificación futura no lineal y cíclica de las necesidades residenciales en respuesta al peso más importante del comportamiento -migratorio y residencial- para explicar las variaciones de

la demanda demográfica neta en un escenario postransicional.

En relación con la transformación de los flujos de creación y disolución de los hogares hemos encontrado:

- a. El aumento del Índice de Madurez Demográfica de la estructura de demanda apunta a la necesidad de replantear ciertos objetivos de las políticas de vivienda en relación con la oferta. Cada vez será más necesario gestionar el parque existente, y no solo ampliarlo, preservando su uso demográfico. En la actualidad, la mitad de la demanda de creación puede ser satisfecha por la oferta liberada por mortalidad.
- b. Hay que garantizar, además, que se construye lo suficiente para superar el saldo final de hogares, de manera que se evite un desajuste estructural entre demanda y oferta que derive en necesidades insatisfechas.

Por lo que respecta al análisis de los flujos de creación y disolución de cada una de las fuentes demográficas de demanda se encontró que:

- a. Para las políticas de vivienda con perspectiva demográfica es relevante entender los flujos de creación y disolución de hogares, y que muy probablemente estén desequilibrados desde el punto de vista de los factores demográficos inmediatos. Así, hay que esperar que la rotación demográfica del parque sea más compleja cuando participa decididamente la inmigración.
- b. La demanda neta de origen endógeno es prácticamente nula, lo que se explica porque los flujos de creación y disolución de hogares se compensan. De hecho, desde un punto de vista demográfico el sistema residencial español necesita construir vivienda nueva básicamente para satisfacer la demanda aumentada que los inmigrantes incorporan al sistema, la cual no es estable y tiende a ser cíclica.
- c. Alternativamente, es posible pensar que la demanda joven de la inmigración puede satisfacerse con las viviendas desocupadas por mortalidad de la población española, relativamente de bastante baja calidad, mientras que la demanda joven endógena debiera, en realidad, recurrir en una proporción relativamente alta a la nueva construcción, si estuviera disponible. Las tensiones actuales del mercado residencial apuntarían a un peso importante de esta segunda alterna-

tiva, teniendo en cuenta la escasez de oferta para capas medias de la sociedad.

- d. Las oscilaciones del comportamiento de hogar, básicamente edad de emancipación y autonomía residencial de los mayores, han tenido siempre un papel no preponderante, pero relevante. Las restricciones incrementadas en la actualidad sobre la emancipación de los jóvenes restan una parte importante a las necesidades residenciales. En realidad, parte de la escasez actual de oferta que caracteriza al sistema es compensada por la población a base de retrasar todavía más su edad de emancipación.

Y por lo que se refiere al desajuste entre demanda y oferta por una escasez de esta puede apuntarse que:

- a. Actualmente hay un desajuste entre oferta y demanda residencial de base demográfica, cuando la demanda es oscilante, cíclica, incierta e imprevisible, y además cuando la demanda se explica fundamentalmente por el factor inmigratorio. Esta última relación necesita de más y mejor análisis para acabar de demostrarla.
- b. Si el desajuste se convierte en estructural y duradero, debe realizarse un reajuste en positivo (volver a aproximar la oferta a la demanda) o en negativo (reducción de la formación de hogar, hacinamiento o vivienda informal).
- c. La política de vivienda debiera intentar elevar la nueva construcción a un nivel que satisficiera el promedio de necesidades a medio plazo una vez compensados los puntos altos y bajos de los ciclos de demanda.
- d. Se hace necesario diversificar de nuevo el perfil de calidad de las nuevas viviendas construidas para satisfacer la demanda demográfica de acceso que todavía no puede ser cubierta por las viviendas desocupadas por la desaparición de hogares.
- e. Desde el punto de vista territorial, parece plausible esperar que los lugares de destino preferente de la inmigración (especialmente ámbitos metropolitanos y urbanos, y zonas turísticas, con especial relevancia en el litoral mediterráneo y las islas) sufrirán más tensiones en la relación entre oferta y demanda y plantearán más problemas para la previsión de la demanda demográfica de vivienda.

El trabajo ha mostrado que la incertidumbre sobre la demanda residencial futura se ha convertido en

estructural. Esta incertidumbre tiene diferentes planos: el individual a nivel de hogar, un nivel mismo relacionado con la práctica investigadora y un nivel superior, relacionado con el diseño de objetivos de las políticas de vivienda. En futuras contribuciones, se pueden abordar estos diferentes planos de análisis con más profundidad. Paradójicamente, este trabajo también ha mostrado una cierta convergencia (interpretable a partir del concepto de *path-dependence*), en la generalización en distintos tipos de sistemas residenciales de una incertidumbre similar en la demanda y en su relación con la oferta residencial.

Además de la incertidumbre cíclica, se perfila un futuro de desajuste entre oferta y demanda, que daría lugar a una escasez estructural de oferta. Hay el peligro de que se produzca un reajuste en negativo mediante un estrangulamiento y reducción en la expresión como demanda demográfica de las necesidades de vivienda de la población. Demanda real que llega al mercado y demanda potencial demográfica necesaria no son conceptos sinónimos, aunque utilicen la misma palabra *demanda*. Las políticas de vivienda deben luchar por reducir esa brecha emergente.

Este artículo aporta ideas para la reformulación de los objetivos de las políticas públicas de vivienda a la luz de los últimos desarrollos demográficos. Estas ideas son propuestas generales que parten de una aproximación global al nuevo marco sistémico de la demanda residencial de base demográfica en una población que ya es plenamente postransicional. La mejora de algunos de los parámetros cuantitativos manejados, como por ejemplo un cálculo más exacto de las tasas de principalidad del hogar, o un análisis más detallado de cómo los inmigrantes ejercen la demanda residencial, matizarán —pero creemos que no variarán— las conclusiones aquí expresadas.

RECONOCIMIENTOS

Este estudio se enmarca en los proyectos financiados por el Ministerio de Ciencia e Innovación - España (proyecto referencia PID2020-113665RB-100), por la Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación - Argentina (proyecto referencia PICT 2020 SERIE A-01446), y por la Universidad Externado de Colombia (proyecto referencia 1611603301012).

DECLARACIÓN DE CONTRIBUCIÓN DE AUTORÍA

Juan A. Módenes, primer autor: Conceptualización, Análisis formal, Investigación, Metodología, Administración de proyecto, Redacción – borrador original, Redacción – revisión y edición.

Mariana Marcos, segundo autor: Conceptualización, Análisis formal, Metodología, Redacción – revisión y edición.

Diva Marcela García-García, tercer autor: Conceptualización, Redacción – revisión y edición.

BIBLIOGRAFÍA

- Alhawarin, I., Assaad, R., y Elsayed, A. (2021). Migration shocks and housing: Short-run impact of the Syrian refugee crisis in Jordan. *Journal of Housing Economics*, 53, 101761. doi:10.1016/j.jhe.2021.101761
- Leal, J., Maloutas, T. y Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*, Oxford, Reino Unido: Blackwell Science.
- Alves, J. y Cavenaghi, S. (2014). A demanda habitacional demográfica brasileira de 2001 a 2011. *Informe Gepec*, 18(1), 138-155. doi:10.48075/gepec.v18i1.9371
- Arbaci, S. (2019). *Paradoxes of segregation: Housing systems, welfare regimes and ethnic residential change in Southern European cities*. Hoboken, EUA: John Wiley & Sons.
- Archer, T. y Cole, I. (2016). Profits before volume? Major housebuilders and the crisis of housing supply, (Project Report), Centre for Regional Economic and Social Research, Sheffield Hallam University. Recuperado de: <https://shura.shu.ac.uk/27047/>
- Arriagada, C. (2003). *La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina*. Población y Desarrollo 33, Naciones Unidas Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Ayub, B., Naderpajouh, N., Boukamp, F., y McGough, T. (2020). Housing market bubbles and urban resilience: Applying systems theory. *Cities*, 106, 102925. doi:10.1016/j.cities.2020.102925
- Azevedo, A. B., López-Colás, J., y Módenes, J. A. (2016). Home ownership in Southern European countries: Similarities and differences. *Portuguese Journal of Social Science*, 15(2), 275-298. doi: https://doi.org/10.1386/pjss.15.2.275_1

- Beaujot, R. (1977). Components of Change in the Numbers of Households in Canada, 1951-1971. *Canadian Journal of Sociology / Cahiers Canadiens de Sociologie* 2 (3): 305. doi:10.2307/3340495.
- Beaujot, R. y Bland, J. S. (1978). Components of change analysis, with applications to households in Canada. *Genus*, 34(1/2), 145-154.
- Been, V., Ellen, I. G., y O'Regan, K. (2018). Supply Skepticism: Housing Supply and Affordability. *Housing Policy Debate*, 29(1), 25-40. doi:10.1080/10511482.2018.1476899
- Belsky, E. S., Drew, R. B., y McCue, D. (2007). Projecting the underlying demand for new housing units: Inferences from the past, assumptions about the future (No. 7). Joint Center for Housing Studies, Harvard University. <https://jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/w07-7.pdf>
- Bengtsson, B. y Ruonavaara, H. (2010). Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing, *Housing, Theory and Society*. (27)3: 193-203. doi:10.1080/14036090903326411
- Bengtsson, B., Ruonavaara, H., y Sørvoll, J. (2017). Home ownership, housing policy and path dependence in Finland, Norway and Sweden. In: [ed] C. DeWilde; R. Ronald.; *Housing Wealth and Welfare*. Cheltenham & Northampton: Edward Elgar Publishing, 2017, p. 60-84
- Bijak, J. (2016). Migration forecasting: Beyond the limits of uncertainty. Global Migration Data Analysis Centre Data Briefing Series, (6). <https://tinyurl.com/3wr2zucn>
- Billari, F. (2022). Demography: Fast and Slow. *Population and Development Review*, 48(1), 9-30. doi:10.1111/padr.12464
- Bitler, M., Hoynes, H. (2016). "Living Arrangements, Doubling Up, and the Great Recession: Was This Time Different?" *American Economic Review* 105 (5): 166-70. doi:10.1257/aer.p20151087
- Boelhouwer, P. y Van Der Heijden, H. (1992). Housing systems in Europe. Part I: A comparative study of housing policy. *Housing and urban policy studies* 1. Recuperado de: <https://tinyurl.com/yh6u5jnz>
- Börsch-Supan, A. (1986). Household formation, housing prices, and public policy impacts. *Journal of Public Economics*, 30(2), 145-164. doi:10.1016/0047-2727(86)90042-3
- Bradshaw, J. (1972) Taxonomy of social need. In: G. McLachlan, (ed.) *Problems and progress in medical care: essays on current research*, 7th series. Oxford University Press, London, pp. 71-82.
- Bramley, G. (2015). Pushing on String: Demand and Supply. *Built Environment*, 41(2), 144-165. doi:10.2148/benv.41.2.144
- Camargo, K.C.; Marcos, M.; López-Gay, A. y Módenes, J.A. (2022). Construir y gestionar el parque de viviendas, *Ciudades*, 45. Recuperado de: <http://journals.openedition.org/ciudades/6658>
- Castiglioni, M., Dalla-Zuanna, G., y Tanturri, M. L. (2020). Post-transitional Demography and Convergence: What Can We Learn from Half a Century of World Population Prospects? En S. Mazzucco, N. Keilman (Ed.), *Developments in Demographic Forecasting*, online book, 63-87. https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-42472-5_4
- Choi, C., Lee, S., Kim, H., y Seong, E. (2019). Critical junctures and path dependence in urban planning and housing policy: A review of greenbelts and New Towns in Korea's Seoul metropolitan area. *Land Use Policy*, 80, 195-204. doi:10.1016/j.landusepol.2018.09.027
- Conefrey, T. y Staunton, D. (2019). Population change and housing demand in Ireland. Central Bank of Ireland Economic Letter, 14, 1-16. <https://econpapers.repec.org/RePEc:cbi:ecolet:14/el/19>
- Davidson, K., Nguyen, T. M. P., Beilin, R. y Briggs, J. (2019). The emerging addition of resilience as a component of sustainability in urban policy. *Cities*, 92, 1-9. doi:10.1016/j.cities.2019.03.012
- de Roo, G. (2016). Spatial Planning, Complexity and a World 'Out of Equilibrium': Outline of a Non-linear Approach to Planning. En: G. de Roo, J. Hillier y J. van Wezemael (Ed.), *Complexity and Planning* (pp. 159-194). Park Square: Routledge. Recuperado de: <https://www.math.vu.nl/~eliens/serious/local/report/planning.pdf>
- de Valk, H., Acostamadiedo, E., Guan, Q., Melde, S., Mooyaart, J., Ravenna, R. y Tjaden, J. (2022). How to Predict Future Migration: Different Methods Explained and Compared. In: Scholten, P. (eds) *Introduction to Migration Studies*. IMISCOE Research Series. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-92377-8_28

- Duit, A. (2016). Resilience thinking: Lessons for public administration. *Public Administration*, 94(2), 364-380. doi:10.1111/padm.12182
- Engbersen, G. (2012). Migration transitions in an era of liquid migration. En: M. Okólski (Ed.) *European immigrations. Trends, structures and policy implications*, Amsterdam, Netherlands: Amsterdam University Press, 91-107. Recuperado de: <https://tinyurl.com/4d8z67j2>
- Ermisch, J. (1999). Prices, Parents, and Young People's Household Formation. *Journal of Urban Economics*. 45(1): 47-71. doi:10.1006/juec.1998.2083
- Esping-Andersen, G. (1990), *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, New Jersey, Cambridge: Polity Press.
- Fernández-Carro, C. (2016). Ageing at home, co-residence or institutionalisation? Preferred care and residential arrangements of older adults in Spain. *Ageing & Society*, 36(3), 586-612. doi:10.1017/S0144686X1400138X
- Filgueira, C. H.; Kaztman, R. (1999). *Marco conceptual sobre activos, vulnerabilidad y estructuras de oportunidades*. Montevideo: CEPAL.
- Gallent, N., Durrant, D., y May, N. (2017). Housing supply, investment demand and money creation: A comment on the drivers of London's housing crisis. *Urban Studies*, 54(10), 2204-2216. doi:10.1177/0042098017705828
- Garcia, D. y Paciorek, A. (2022). The Remarkable Recent Rebound in Household Formation and the Prospects for Future Housing Demand, FEDS Notes. Washington: Board of Governors of the Federal Reserve System, May 06, 2022, doi:10.17016/2380-7172.3114.
- Henry, L. (1950). Perspectives relatives aux besoins de logements. *Population*, 5^e année, n°3, pp.493-512. https://www.persee.fr/doc/pop_0032-4663_1950_num_5_3_2311
- Johnstone, I. M. (1994). Modelling the annual replacement rate of housing stock. In Fourth Australasian Real Estate Educators' Conference. The University of Auckland. New Zealand. Recuperado de: <https://tinyurl.com/rpumc9fu>
- Kaplan, G. (2012). Moving Back Home: Insurance against Labor Market Risk. *Journal of Political Economy* 120(3): 446-512. doi:10.1086/666588
- Kemeny, J. (2001), Comparative housing and welfare: Theorising the relationship, *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 1, pp 53-70. doi:10.1023/A:1011526416064
- Khater, S., Kiefer, L., y Yanamandra, V. (2021). Housing supply: A growing deficit. Freddie Mac Economic and Housing Research Note. Recuperado de: www.freddiemac.com/research/insight/20210507-housing-supply
- King, P. (2009). Understanding housing finance: Meeting needs and making choices (2nd ed). London; New York: Routledge.
- Kingsella, M. y MacArthur, L. (2022). Housing underproduction in the U.S. Up for Growth. <https://upforgrowth.org/apply-the-vision/housing-underproduction/>
- Lakshmanan, T. R., Chatterjee, L., y Roy, P. (1976). Housing Requirements and National Resources: The implications of the urban and housing components of the United Nations World Model are discussed. *Science*, 192(4243), 943-949. doi:<https://doi.org/10.1126/science.192.4243.943>
- Leal, J. (2010), La formación de las necesidades de vivienda en la España actual, en J. Leal (ed.), *La política de vivienda en España*, Madrid, España: Ed. Pablo Iglesias: 15-50.
- Leal, J., y Cortés, L. (1995). *La dimensión de la ciudad*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas, 42-7.
- Lee, K. y Painter, G. (2013). What Happens to Household Formation in a Recession? *Journal of Urban Economics*, 76: 93-109. doi:10.1016/j.jue.2013.03.004
- Lindh, T. (2003). Demography as a forecasting tool. *Futures*, 35(1), 37-48. doi:10.1016/S0016-3287(02)00049-6
- Lindh, T. y Malmberg, B. (2008). Demography and housing demand—what can we learn from residential construction data?, *Journal of Population Economics*, 21, 521-539. doi:10.1007/s00148-006-0064-0
- Malpass, P. (2011), Path Dependence and the Measurement of Change in Housing Policy, *Housing, Theory and Society*, 28(4): 305-319. doi:10.1080/14036096.2011.554852
- Marcos, M. y Módenes, J.A. (2021) "El componente demográfico de las necesidades habitacionales urbanas en América Latina: el caso de Buenos

- Aires”, *Documents d’Anàlisi Geogràfica*, 67(2):265-292. doi: 10.5565/rev/dag.665
- Masnick, G. (1983). The demographic factor in household growth. (Joint Center for Urban Studies of MIT and Harvard University, Cambridge, MA). www.huduser.gov/portal/publications/the-demographic-factor-in-household-growth.html
- McCue, D. (2023). The Surge in Household Formation and what it suggests about the Future of Housing Demand. *Housing Perspectives*. January 17. 2023. Joint Center for Housing Studies of Harvard University. Recuperado de: <https://tinyurl.com/4wc9wsac>
- Meen, G. y Whitehead, C. (2020a). Influences on Household Formation and Tenure. En G.Meen, C.Whitehead. *Understanding Affordability: The Economics of Housing Markets* (pp. 57-76). Bristol, Reino Unido: Bristol University Press. doi:10.46692/9781529211887.005
- Meen, G. y Whitehead, C. (2020b). Planning and the Assessment of Housing Need and Demand. En G.Meen, C.Whitehead. *Understanding Affordability: The Economics of Housing Markets* (pp. 137-156). Bristol, Reino Unido: Bristol University Press. doi:10.46692/9781529211887.010
- Módenes, J. A. (2023), La demanda de vivienda. ¿Quo vadis?, *Perspectives Demogràfiques*, 32. Centre d’Estudis Demogràfics. doi: 10.1080/02673037.2018.1424805
- Módenes, J. A. y López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas* (REIS), 148, 1, 103–133. doi: 10.5477/cis/reis.148.103
- Monkkonen, P. (2013). Housing deficits as a frame for housing policy: demographic change, economic crisis and household formation in Indonesia. *International Journal of Housing Policy*, 13(3), 247–267. doi:10.1080/14616718.2013.793518
- Monnet, E. y Wolf, C. (2017). Demographic cycles, migration and housing investment. *Journal of Housing Economics*, 38, 38-49. doi:10.1016/j.jhe.2017.09.001
- Montoriol, J. (2023) Lo que revela el ‘big data’ sobre la oferta de vivienda nueva y las tendencias demográficas en España, *CaixaBank Research*. Recuperado de: <https://tinyurl.com/466ud4kf>
- Morrison, P. A. (1977). Demographic trends that will shape future housing demand. *Policy Sciences*, 8(2), 203-215. doi:10.1007/BF01712295
- Myers, D., Park, J. y Cho, S. (2021): Housing shortages and the new downturn of residential mobility in the US, *Housing Studies*, 38:6, 1088-1109. doi:10.1080/02673037.2021.1929860
- Myers, D., Pitkin, J., y Park, J. (2002). Estimation of housing needs amid population growth and change. *Housing Policy Debate*, 13(3), 567-596. doi:10.1080/10511482.2002.9521455
- Norris, M. (2014). Path dependence and critical junctures in Irish rental policy: from dualist to unitary rental markets?. *Housing Studies*, 29(5), 616-637. doi:10.1080/02673037.2013.873114
- ONU-HÁBITAT – Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. (2015). Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Nairobi: ONU-Hábitat.
- Paciorek, A. (2016). The long and the short of household formation. *Real Estate Economics*, 44, 7–40. doi:10.1111/1540-6229.12085
- Paris, C. y Frey, J. (2018) Demographic trends and changing housing systems in Northern Ireland, *Housing Studies*, 33:8, 1264-1285, doi:10.1080/02673037.2018.1424805
- San Juan, L. (2023). The housing supply and demand mismatch and its relationship with house prices. *Economic Bulletin/Banco de España*, 2023/Q2, 09. <https://repositorio.bde.es/handle/123456789/30289>
- Saville-Smith, K. (2018). Revitalising the production of lower value homes: Researching dynamics and outcomes. *Building Better Homes, Towns and Cities*. National Science Challenges. Recuperado de: <https://tinyurl.com/mre4bajn>
- Simón, A. (2022). ¿Qué empresas construyen más viviendas en España?, *Cinco Días*, 5-1-2022. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/01/04/companias/1641318303_880229.html
- Stephens, M. (2020) How Housing Systems are Changing and Why: A Critique of Kemeny’s Theory of Housing Regimes, *Housing, Theory and Society*, 37:5, 521-547, doi:10.1080/14036096.2020.1814404

United Nations (1973). *Manual VII: Methods of projecting households and families*. Manuals on methods of estimating population. Department of Economic and Social Affairs. Population Studies, 54. New York. Recuperado de: <https://tinyurl.com/9cy2x5r5>

United Nations. Economic Commission for Europe. (2011). *Canberra group handbook on household income statistics*. Geneva, Switzerland: United Nations. <https://digitallibrary.un.org/record/719970>

Vallin, J. (2002). The end of the demographic transition: Relief or concern?. *Population and Development Review*, 28(1), 105-120. doi:10.1111/j.1728-4457.2002.00105.x

Vial, J., Barrabés, C., y Moreno, C. (2012). Los desafíos del fin de la transición demográfica. Hay futuro. Visiones para un mundo mejor. BBVA, España. <https://tinyurl.com/97pzyscm>

Whitehead, C., Williams, P., Tang, C., y Udagawa, C. (2012). *Housing in Transition: Understanding the dynamics of tenure change*. (Report) Cambridge Centre for Housing and Planning Research. Recuperado de: <https://tinyurl.com/39z3jkn4>

RELACIÓN DE FIGURAS, INCLUYENDO SU NUMERACIÓN, TÍTULO Y PIE

Figura 1.

DESCOMPOSICIÓN DEL CRECIMIENTO RECIENTE DE LOS HOGARES EN SUS PRINCIPALES COMPONENTES DEMOGRÁFICOS

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto Nacional de Estadística (España): Estadística de

Población, Padrón de Habitantes y Encuesta de Población Activa

Figura 2

DESCOMPOSICIÓN DEL CRECIMIENTO RECIENTE DE LOS HOGARES EN FLUJOS ANUALES DE CREACIÓN Y DISOLUCIÓN (PROMEDIO ANUAL)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto Nacional de Estadística (España): Estadística de Población, Padrón de Habitantes y Encuesta de Población Activa

Figura 3

DESCOMPOSICIÓN DEL CRECIMIENTO RECIENTE DE LOS HOGARES EN LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEMOGRÁFICOS Y EN FLUJOS DE CREACIÓN Y DISOLUCIÓN (PROMEDIO ANUAL)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto Nacional de Estadística (España): Estadística de Población, Padrón de Habitantes y Encuesta de Población Activa

Figura 4

EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y VARIACIÓN DE HOGARES

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Instituto Nacional de Estadística (España): Estadística de Población, Padrón de Habitantes y Encuesta de Población Activa y MITMA, estadísticas de construcción.

Figura 5

RELACIÓN ENTRE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y LA SUPERFICIE MEDIA CONSTRUIDA

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de MITMA, estadísticas de construcción.