

CAPÍTULO 1

Previsiones sobre la demanda de vivienda residencial en España para los próximos años

Aniceto Zaragoza

Director general de Oficemen

Ramón Ibáñez

Director Administración y Estudios Económicos de Oficemen

En los últimos tiempos son numerosos los artículos de prensa en donde se viene poniendo de manifiesto, de forma insistente, las dificultades que viene atravesando la población española en su acceso al mercado de la vivienda, tanto para adquisición como para alquiler. Estas dificultades son bastante más acusadas para la población joven que intenta acceder a su primera vivienda. Entre las razones que se suelen apuntar suelen estar el continuado ritmo de crecimiento de los precios de venta de la vivienda, tanto nueva como de segunda mano; los precios del alquiler en todas sus modalidades; el aumento de los tipos de interés o a la insuficiente oferta existente. Veamos con más atención este último aspecto.

1. EL **BOOM** INMOBILIARIO DE LOS 2000 Y SUS EFECTOS

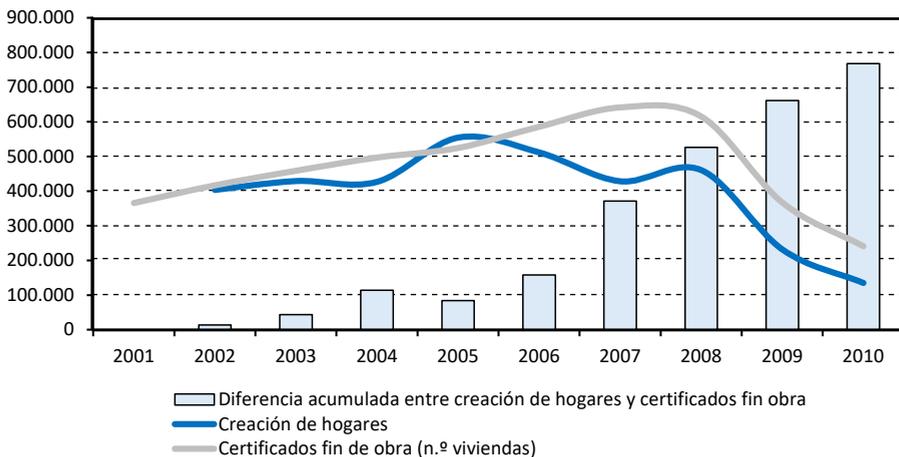
Para saber si la situación actual obedece a un problema de oferta de la vivienda nueva que estaría estrangulando el mercado y cuya situación podría prolongarse en el tiempo, será necesario hacer un breve análisis de la evolución de ese mercado desde el principio de este siglo.

Si nos remontamos al *boom* inmobiliario que se vivió en España en la primera década del presente siglo coincidiremos que desde el año 2000 se atravesó un período con un crecimiento muy intenso en la construcción de viviendas; fase que se había iniciado unos años antes, y que condujo a que en los años 2007 y 2008 se terminaran más de 600.000 viviendas nuevas (gráfico 1). Como resultado, a lo largo de esta década se terminaron más de 4,7 millones de viviendas nuevas, cifra que superaba ampliamente los niveles alcanzados en décadas anteriores (recordemos que en la década de los años noventa el número de viviendas nuevas construidas se situó aproximadamente en la mitad de la señalada). Es necesario recordar que en este período también se produjo un crecimiento muy relevante de nuevos hogares que, durante ciertos momentos, equilibraron la oferta, si bien no llegaron a alcanzar el volumen total de viviendas puestas en el mercado.

Para explicar este extraordinario crecimiento en el número de hogares, debemos tener en cuenta que la emigración justificó más del 50 % de este aumento. El cambio brusco que generó la crisis financiera de 2008, con una grave destrucción

Gráfico 1

EVOLUCIÓN DE LA CREACIÓN DE HOGARES Y EL NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS TERMINADAS



Fuentes: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible e INE.

de empleo y aumento del paro, además del frenazo del flujo migratorio, dio lugar a la creación de un amplio *stock* de viviendas sin vender que, de acuerdo con las cifras calculadas por el Ministerio de Transportes, alcanzó una cifra superior a las 640.000 unidades en el año 2010.

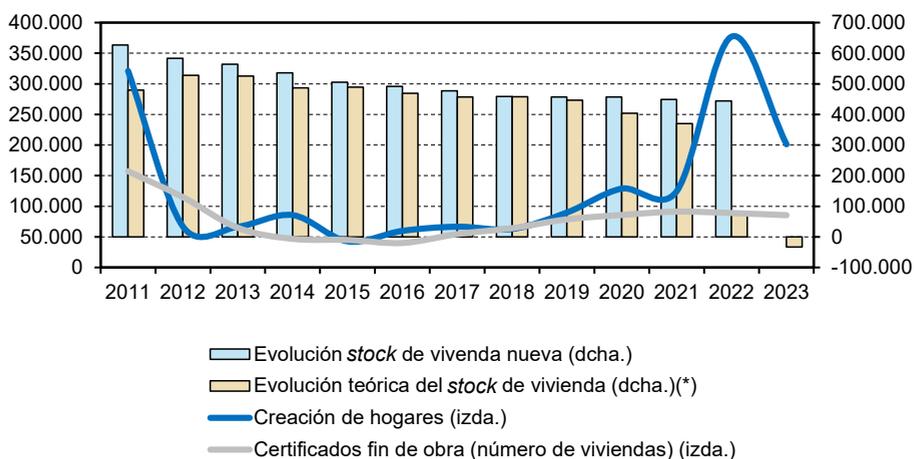
Tras las crisis que se desencadenó a partir del año 2008, la construcción de vivienda se desploma de manera abrupta, dándose la circunstancia de que a lo largo de la década de 2010 el número de viviendas terminadas se sitúa en promedio en 75.000 viviendas por año, siendo incluso inferior a 45.000 en alguno de los años de dicho periodo (gráfico 2). Del mismo modo, la creación de hogares también se reduce de forma significativa, pero en menor proporción, lo que permitió ir absorbiendo parte del *stock* que se acumuló en la década anterior, reduciéndose en casi 250.000 unidades a lo largo de esos años, de manera que el Ministerio de Transportes evaluó que en 2020 existía un parque de viviendas nuevas sin vender en el entorno de las 455.000 unidades.

2. SITUACIÓN ACTUAL-EL DÉFICIT DE VIVIENDA NUEVA

Como se desprende del gráfico 2, desde el año 2016 se produce un inicio de recuperación y crecimiento en el número de viviendas terminadas y en la creación de hogares, siendo notablemente más intensa esta segunda que la primera.

Gráfico 2

EVOLUCIÓN CREACIÓN DE HOGARES, N.º DE VIVIENDAS NUEVAS TERMINADAS Y *STOCK* DE VIVIENDA



(*) Evolución teórica del *stock* de vivienda como diferencia entre creación de hogares y viviendas terminadas.

Fuentes: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible e INE.

Así, mientras que entre 2019 y 2023 el número de hogares ha aumentado en más de 900.000 unidades, el número de viviendas terminadas en este período fue de 430.000. Cabría pensar que la diferencia (más de 450.000 unidades) debería haber quedado absorbido por el *stock* de viviendas nuevas existente, sin embargo, este se ha reducido de forma poco significativa, según las cifras calculadas por el Ministerio de Transportes. De haberse producido esta reducción, el *stock* de viviendas nuevas en la actualidad debería ser inexistente. Más aún, si consideramos que el *stock* de rotación habitual es superior al 1 % y que la distribución del *stock* no coincide siempre con la demanda, el elemento de ajuste es el *stock* de viviendas vacías de mayor antigüedad y podría ser el paraguas a donde los hogares creados en estos últimos años estarían acudiendo para cubrir las necesidades de vivienda. La estadística elaborada por el INE para el año 2021, sobre la intensidad de uso del parque de viviendas en función de su consumo eléctrico, arroja en sus resultados globales que en España existían en aquel año un total de 3,8 millones de viviendas vacías.

Cuadro 1

PARQUE TOTAL DE VIVIENDAS Y VIVIENDAS VACÍAS, SEGÚN TAMAÑO DEL MUNICIPIO								
	Parque de viviendas 2021	Viviendas vacías 2021	Habitantes Censo 2021	Acumulado parque de viviendas (%)	Acumulado viviendas vacías (%)	Acumulado de habitantes (%)	Viviendas vacías/parque de viviendas (%)	Acumulado viviendas vacías/parque de viviendas (%)
Hasta 5.000 hab.	3.063.189	752.321	4.246.930	12,3	22,9	9,2	24,6	24,6
De 5.000 a 10.000 hab.	2.372.720	421.176	3.918.233	21,8	35,7	17,8	17,8	21,6
De 10.000 a 20.000 hab.	2.869.333	446.956	4.909.786	33,3	49,3	28,5	15,6	19,5
De 20.000 a 40.000 hab.	3.687.443	482.871	6.627.897	48,0	64,0	42,9	13,1	17,5
De 40.000 a 75.000 hab.	2.059.115	234.337	4.045.514	56,3	71,1	51,7	11,4	16,6
De 75.000 a 150.000 hab.	2.985.731	344.750	5.799.957	68,3	81,6	64,3	11,5	15,7
De 150.000 a 300.000 hab.	3.149.344	253.577	6.493.935	80,9	89,3	78,4	8,1	14,5
De 300.000 a 500.000 hab.	1.090.146	84.256	2.272.126	85,2	91,9	83,4	7,7	14,2
De 500.000 a 1.000.000 hab.	1.343.199	93.519	2.732.675	90,6	94,7	89,3	7,0	13,8
De 1.000.000 a 3.000.000 hab.	808.751	75.476	1.627.559	93,9	97,0	92,9	9,3	13,6
Más de 3.000.000 hab.	1.533.221	97.178	3.277.451	100,0	100,0	100,0	6,3	13,2
Total	24.962.192	3.286.417	45.952.063					

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

Sin embargo, un análisis relativamente detallado del parque de viviendas vacías que ha determinado el INE, en el censo de población y viviendas del año 2021, permite obtener ciertas conclusiones que limitarían, de forma significativa, la capacidad de estas unidades vacías para ser un complemento o apoyo a la oferta de vivienda ante la demanda potencial existente. Por una parte, el mayor volumen de viviendas vacías se localiza en municipios de tamaño reducido, puede observarse en el cuadro 1 como en los municipios de hasta 20.000 habitantes se concentran el 50 % del parque de viviendas vacías, cuando en el conjunto de estos municipios la población existente solo alcanza el 28 % del conjunto de la población española. Así mismo, en las poblaciones de tamaño medio (entre 20.000 y 150.000 habitantes) se concentra otro 30 % del parque de viviendas vacías, mientras que representan el 36 % de la población total. En consecuencia, en el conjunto de las poblaciones de menor tamaño se aglutina algo más del 80 % del parque de viviendas vacías mientras que su población supone casi el 65 % del total, por el contrario, en las poblaciones de mayor tamaño solamente se concentra el 20 % de las viviendas consideradas vacías, es más, en los grandes municipios, los de más de un millón de habitantes, las viviendas vacías solamente representan el 5 % del parque mencionado.

Por otra parte, si se atiende al incremento del número de hogares que, según la información del INE, se ha producido entre los años 2021 y 2023, en este caso analizado por provincia y no por municipios, resulta que, entre 2021 y 2023 el número de nuevos hogares en España habría aumentado en cerca de 580.000 unidades, sin embargo, y como puede apreciarse en el cuadro 2, en las provincias en donde

Cuadro 2

PARQUE TOTAL DE VIVIENDAS Y VIVIENDAS VACÍAS, SEGÚN EL INCREMENTO DE HOGARES POR PROVINCIA ENTRE 2021 Y 2023

Tasa de incremento de hogares por provincia entre 2021 y 2023	Parque de viviendas 2021	Viviendas vacías 2021	Habitantes Censo 2021	Acumulado parque de viviendas (%)	Acumulado viviendas vacías (%)	Acumulado de habitantes (%)	Viviendas vacías/parque de viviendas (%)	Acumulado viviendas vacías/parque de viviendas (%)
Incremento negativo	2.842.736	519.892	3.697.750	10,7	13,5	8,0	18,3	18,3
Incremento entre 0 % y 1,6 %	3.706.896	781.423	5.144.018	24,6	33,9	19,2	21,1	19,9
Incremento entre 1,6 % y media nacional (3,1 %)	6.784.274	1.009.097	11.246.204	50,1	60,2	43,7	14,9	17,3
Incremento entre media nacional (3,1 %) y 4,7 %	7.690.276	912.078	14.108.226	79,0	84,0	74,4	11,9	15,3
Incremento superior a 4,7 %	5.599.526	614.838	11.755.865	100,0	100,0	100,0	11,0	14,4

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE.

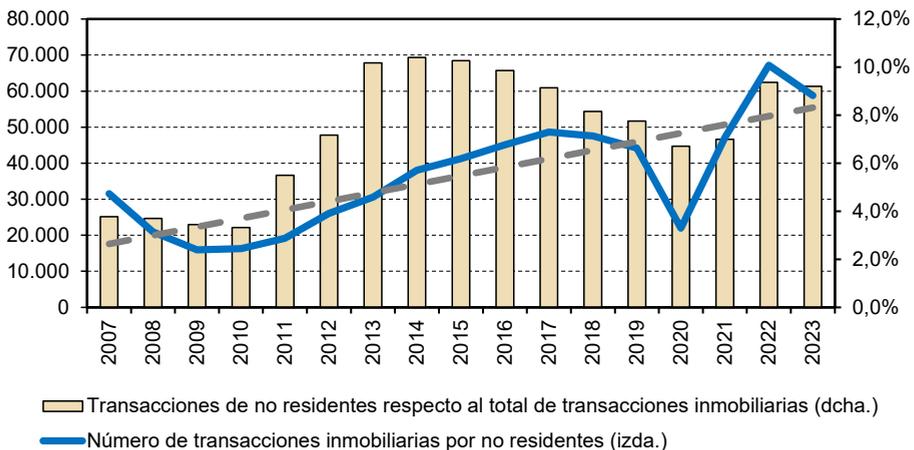
el aumento del número de hogares ha sido negativo, es decir, se ha producido una reducción, o notoriamente reducido, todas aquellas provincias con una tasa de crecimiento de hogares inferior a la media nacional (3,1 %) son aquellas que disponen del mayor volumen de viviendas vacías, en su conjunto suponen algo más del 60 % del parque. Por el contrario, las provincias con una mayor intensidad en el crecimiento del número de hogares, aquellas que han registrado una tasa superior al 4,7 %, disponen, únicamente, del 5 % del parque de viviendas vacías. Dicho de otra forma, aquellas provincias que aglutinan la mayor parte de las viviendas vacías son aquellas que, en los últimos años, han mantenido una menor tensión de demanda de vivienda como consecuencia del aumento del número de nuevos hogares, mientras que aquellas cuyo parque de viviendas vacías es muy limitado, son las que han sufrido la mayor tensión por el aumento del número de hogares entre ambos años, en concreto, el aumento ha sido superior a las 260.000 unidades, es decir, cerca del 50 % de los nuevos hogares nacidos entre 2021 y 2023.

Puede concluirse, por tanto, que la inmensa mayoría del parque de viviendas vacías existente en España, en donde se encuentra el actual parque de viviendas nuevas en *stock*, se localizan en áreas en donde la demanda es menos intensa, pues corresponden a zonas con un menor dinamismo demográfico y económico y que, por tanto, difícilmente pueden servir de paraguas para cubrir la escasa oferta de vivienda nueva puesta en el mercado durante estos últimos años.

A los elementos anteriormente descritos, habría que tener en cuenta otros aspectos que suponen factores adicionales a añadir a la demanda de vivienda,

Gráfico 3

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS POR NO RESIDENTES



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

por un lado, el correspondiente a la demanda proveniente de la población no residente, fundamentalmente población extranjera, y que se dirige en buena medida a la adquisición de residencias de carácter turístico; y por otro, el correspondiente a la demanda de residentes en otras provincias distintas a su lugar de residencia, bien porque se adquiere una segunda residencia, bien porque se produce un traslado de la residencia habitual u otros motivos.

De acuerdo con las estadísticas sobre transacciones inmobiliarias del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, el número de transacciones realizadas por la población no residente en España, fundamentalmente extranjeros, ha ido aumentando de manera sostenida a lo largo de los últimos diez años. Únicamente en el año 2020 y como consecuencia de la pandemia derivada del COVID-19, en donde se produjo una drástica reducción de la movilidad de la población a nivel mundial, se paralizó este crecimiento, reduciéndose el número de transacciones de forma significativa. En la actualidad, cada año se producen cerca de 60.000 operaciones de compraventa de viviendas realizadas por población no residente en España, lo que representa, aproximadamente, cerca del 10 % del total de transacciones realizadas cada año.

Sin embargo, este tipo de transacciones tienen unos destinos geográficos muy concretos: el 85 % de las mismas se dirigen a comunidades autónomas con una actividad turística muy pronunciada, tal y como puede apreciarse en el gráfico 4;

Gráfico 4

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS POR NO RESIDENTES

Transacciones Inmobiliarias de No Residentes

Comunidad Autónoma	Nº Transacciones (media 2021-2023)	% S/Total
Andalucía	14.411	25,0%
Aragón	121	0,2%
Asturias	316	0,5%
Baleares	4.693	8,1%
Canarias	5.718	9,9%
Cantabria	156	0,3%
Castilla y León	213	0,4%
Castilla-La Mancha	148	0,3%
Cataluña	5.571	9,7%
Comunidad Valenciana	20.893	36,2%
Extremadura	51	0,1%
Galicia	501	0,9%
Madrid	1.198	2,1%
Murcia	3.434	6,0%
Navarra	51	0,1%
País Vasco	180	0,3%
La Rioja	32	0,1%
Total	57.695	100,0%

% Transacciones s/Total

0,1% 36,2%



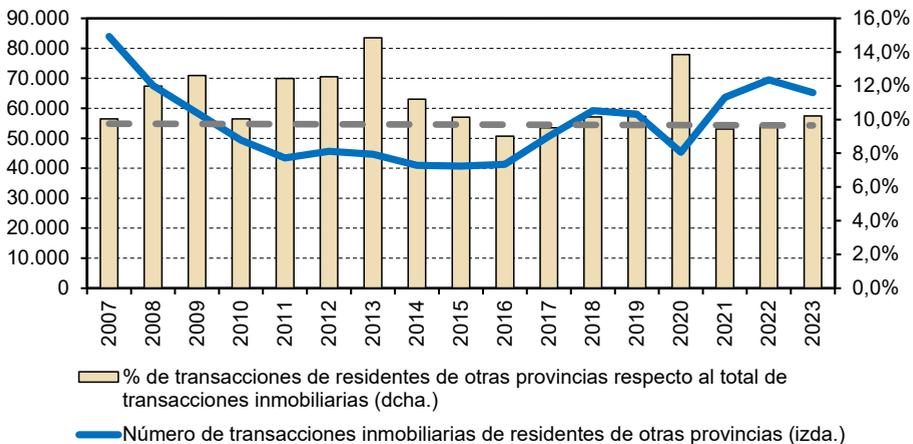
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

además se da la circunstancia de que estas regiones han tenido en los últimos años un incremento del número de hogares muy significativo de tal forma que, Murcia, Canarias y Baleares han registrado tasas de incremento de hogares muy superiores a la media nacional, que en algunos casos incluso duplican dicha media, mientras que el resto de las comunidades autónomas indicadas se sitúan en la media o por encima de ella. Como consecuencia, la alta demanda de vivienda por parte de la población no residente en estas zonas ha intensificado notablemente la presión sobre el mercado de la vivienda.

Como se indicaba anteriormente, también debe tenerse en cuenta como un factor más sobre la demanda de vivienda, la que proviene de la población residente en España que adquiere una vivienda en una provincia distinta a la de su lugar de residencia. De forma parecida al caso anterior, este número de operaciones vienen situándose entre las 50.000 y 60.000 viviendas anuales a lo largo de los últimos años si bien, su evolución en la última década no mantiene una tendencia claramente ascendente, como si ocurre con las transacciones de no residentes, si no que vienen reflejando una evolución relativamente estable, representando aproximadamente otro 10 % del total de transacciones inmobiliarias anuales.

Gráfico 5

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS POR RESIDENTES DE OTRAS PROVINCIAS



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Si las transacciones realizadas por la población no residente tenían un marcado carácter regional, situándose en las zonas marcadamente turísticas, las realizadas por los residentes, pero con destino a otras zonas, también lo tienen, pero no de una forma tan acusada (ver gráfico 6). En este caso, las zonas no peninsulares como Baleares y Canarias no son de los destinos más significativos y adquieren

Gráfico 6

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS POR RESIDENTES DE OTRAS PROVINCIAS

Transacciones Inmobiliarias de Residentes de otras provincias

Comunidad Autónoma	Nº Transacciones (media 2021-2023)	% S/ Total
Andalucía	19.854	22,1%
Aragón	3.179	3,5%
Asturias	2.465	2,7%
Baleares	1.442	1,6%
Canarias	1.897	2,1%
Cantabria	2.917	3,2%
Castilla y León	7.751	8,6%
Castilla-La Mancha	7.864	8,7%
Cataluña	12.927	14,4%
Comunidad Valenciana	15.020	16,7%
Extremadura	1.768	2,0%
Galicia	3.745	4,2%
Madrid	3.882	4,3%
Murcia	2.630	2,9%
Navarra	467	0,5%
País Vasco	1.057	1,2%
La Rioja	977	1,1%
Total	89.885	100,0%

% Transacciones s/Total



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

importancia otras zonas como Castilla-La Mancha y Castilla y León y también, pero con menor intensidad, Madrid, Galicia y Aragón. En cualquier caso, aunque parte de estas operaciones se dirigen claramente a la adquisición de segundas residencias, también puede haber un componente importante de adquisición motivado por cambios de residencia de la población que, en su caso, puede dejar como disponible para el mercado su residencia original. En consecuencia, si bien este tipo de transacciones son un elemento adicional de presión en el mercado, es difícil determinar claramente cuál puede ser su nivel de intensidad.

Como conclusión general respecto a la situación actual, puede decirse que desde el año 2021 se está produciendo un desajuste importante entre la oferta de vivienda y la demanda del mercado de tal forma que, la oferta de vivienda nueva (en torno a 100.000 viviendas por año) está siendo notablemente insuficiente debido a factores como: el desajuste con la creación de hogares en estos dos últimos años, de aproximadamente 250.000 viviendas; la falta de una localización adecuada de las viviendas vacías que podrían salir al mercado y, probablemente también, a su estado de conservación que requeriría de una rehabilitación importante y una demanda de vivienda como segunda residencia muy significativa y creciente, de al menos 60.000 viviendas por año. Con todo ello podría concluirse que en los últimos años deberían haberse iniciado al menos 100.000 viviendas nuevas adicionales por año para poder hacer frente a este desajuste, cifra que podría elevarse hasta las 150.000 unidades si no existieran demasiadas restricciones.

3. LA PRÓXIMA DÉCADA—LA NECESIDAD DE INCREMENTAR LOS NIVELES ACTUALES

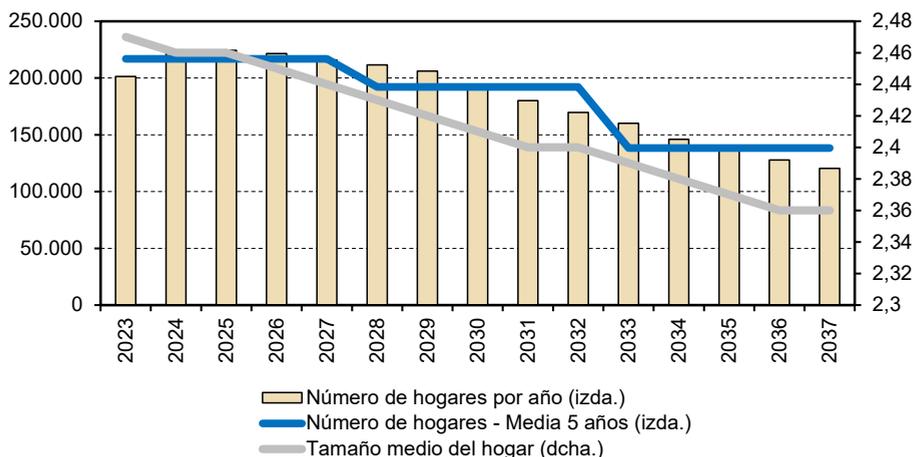
Teniendo en cuenta la situación descrita anteriormente, habría que intentar evaluar qué es lo que se puede esperar para los próximos años, de manera que se pudiese cuantificar, razonablemente, el número de viviendas nuevas que deberían iniciarse para que el mercado quedase suficientemente cubierto.

Para ello, habrá que fijarse, nuevamente, en la creación de hogares para los próximos años. De acuerdo con las proyecciones realizadas por el INE respecto a la evolución de la población en España y la creación de hogares, con una estimación que alcanza el año 2037, la población residente va a mantener un crecimiento continuado pasando de 47,4 millones de habitantes en 2022 a 51,7 millones en 2037.

Al mismo tiempo, el número de hogares va a seguir una senda similar, se espera que de los 18,5 millones de hogares del año 2022 se pase a 21,7 millones de hogares en 2037, es decir, en el conjunto de esos quince años el número de hogares experimentará un crecimiento superior a 3,2 millones de unidades. Sin embargo, aunque este crecimiento es continuado, su aumento, tanto en términos absolutos como relativos, es decreciente (gráfico 7). En efecto, durante el primer quinquenio (2023-2027) sus cifras alcanzan los niveles más elevados, con un crecimiento medio anual sostenido superior a 215.000 hogares nuevos, lo que supone un aumento de más de un millón de hogares en el conjunto de los cinco

Gráfico 7

PROYECCIÓN DEL NÚMERO DE HOGARES POR AÑO Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR



Fuente: INE.

años. A partir de este último año (2027) la creación de nuevos hogares tiende a ir reduciéndose progresivamente, siendo el crecimiento medio anual del siguiente quinquenio (2028-2032) de 190.000 nuevos hogares por año y, el último quinquenio de la serie proyectada reduce esta cifra a las 140.000 unidades por año. Es significativo también señalar que, este crecimiento del número de hogares en el período referenciado se acompaña de una caída sostenida del tamaño medio del hogar. La proyección del INE en este sentido señala que, mientras que en 2022 el tamaño medio del hogar se situaba en 2,48 personas, en el último año de la serie proyectada (2037) el tamaño medio estaría formado por 2,36 personas por hogar. Esta evolución situaría el tamaño medio en España en posiciones más semejantes respecto a las que se producen en países de nuestro entorno europeo, como Alemania, Francia o Italia.

Sin embargo, el crecimiento del número de hogares del conjunto de España no es equilibrado a nivel regional. Como puede observarse (gráfico 8) los mayores incrementos se producen en las comunidades autónomas con una mayor captación del turismo (Cataluña, Comunidad Valenciana, Murcia, Andalucía, Baleares y Canarias) y Madrid, Navarra aunque también registra una tasa de crecimiento importante, en términos absolutos no alcanza los niveles de las anteriores, concretamente su volumen representa un tercio del aumento que se registra, por ejemplo, en Murcia y Baleares. En términos absolutos, la comunidad autónoma con un mayor aumento del número de hogares, en el quinquenio

Gráfico 8

(%) INCREMENTO DE HOGARES POR QUINQUENIO RESPECTO AL TOTAL DE HOGARES DEL PERÍODO ANTERIOR

% Incremento de Hogares por Quinquenio respecto al Total de Hogares del Período Anterior

Comunidad Autónoma	Período 2023-2027	Período 2032-2037
Andalucía	5,4%	1,8%
Aragón	4,2%	1,8%
Asturias	0,2%	-0,5%
Baleares	10,4%	3,6%
Canarias	8,9%	2,6%
Cantabria	3,1%	0,9%
Castilla y León	1,0%	0,0%
Castilla-La Mancha	4,2%	1,7%
Cataluña	6,6%	2,4%
Comunidad Valenciana	7,2%	2,5%
Extremadura	1,5%	0,2%
Galicia	2,2%	0,6%
Madrid	8,5%	2,9%
Murcia	8,4%	3,3%
Navarra	6,4%	2,5%
País Vasco	3,0%	0,8%
La Rioja	4,0%	1,6%

% Incremento Hogares

0,2% 10,4%



Fuente: INE.

2023-2027, es Madrid, con un crecimiento medio por año de 45.000 unidades, le siguen Cataluña con 40.000, Andalucía con 35.000 y Comunidad Valenciana con 30.000.

Hay que tener en cuenta, además, y desde el punto de vista de la demanda de vivienda, que las comunidades autónomas señaladas como turísticas, reciben adicionalmente la presión de la demanda por parte de la población extranjera, que como se veía anteriormente, en los momentos actuales, se cifra en un volumen aproximado de 55.000 viviendas al año y con una tendencia al crecimiento. En consecuencia, en el conjunto de estas comunidades, si se acumula la cifra del crecimiento de hogares con la demanda por parte de la población no residente, se alcanzaría, para el período 2023-2027, un volumen total de 200.000 viviendas por año, es decir, un millón de viviendas en el conjunto de los cinco años.

No se está considerando, en este caso, la posible demanda de vivienda de la población residente en otras provincias distintas a su lugar de residencia que, aunque suponen un total de unas 60.000 transacciones al año, es difícil determinar cuáles de estas corresponden a operaciones de segundas residencias y cuáles a otros condicionantes, pero que, en cualquier caso, serán un elemento adicional de presión en el mercado de la vivienda.

■ 4. SOBRE EL RÉGIMEN DE DISFRUTE DE LA VIVIENDA

Si se ha intentado en las páginas anteriores hacer una primera aproximación a las necesidades de vivienda en nuestro país, no hemos hecho ningún comentario sobre el régimen de disfrute de la vivienda.

Es cierto que España ha mantenido durante muchos años un porcentaje de vivienda en propiedad por encima de la media europea, aunque esta situación estaría cambiando en las nuevas generaciones; quizás obligadas por la dificultad de adquirir una.

De todas formas, no se pueden comparar la situación de disfrute de la vivienda entre distintos países sin analizar el resto de los elementos de contexto (ayudas a la familia, alquiler público disponible, estabilidad en el mercado, sistema de pensiones...).

En el caso español y de acuerdo con las encuestas del CIS, en 2019 había una mayoría de ciudadanos (54,6 %) que pensaban que no podrían pagar el alquiler una vez jubilados y, aunque un 75,4 % pensaba que el alquiler daba más libertad para moverse y cambiar de vivienda, un 66,3 % opinaba que siempre es mejor comprar un piso que alquilarlo (cuadro 3).

Cuadro 3

GRADO DE ACUERDO CON OPINIONES SOBRE LA COMPRA O EL ALQUILER DE VIVIENDA

	Muy de acuerdo + de acuerdo					
	Siempre es mejor comprar un piso que alquilarlo		Hay mejores inversiones que la compra de una vivienda		El alquiler da mayor libertad para moverse y cambiar de vivienda	
	%	(n)	%	(n)	%	(n)
Total	66,3	(1.973)	40,2	(1.196)	75,4	(2.242)

Hablando de la vivienda, en general, voy a leerle una serie de opiniones y me gustaría que me dijera si está Ud. muy de acuerdo, en desacuerdo o muy en desacuerdo con cada una de ellas.

Fuente: CIS. Barómetro junio 2019, estudio 3252.

Además, en cuanto a la opinión sobre el destino de los fondos públicos, un 75,6 % de los españoles opinaban que a la vivienda se le destinan muy pocos recursos, superando en opinión negativa a la sanidad, y solo quedando en mejor posición que la opinión de falta de recursos destinados a la investigación en ciencia y tecnología.

PREGUNTA 8

	Demasiados	Los necesarios	Muy pocos	N. S.	N. C.	(N)
Enseñanza	2,8	37,5	57,9	1,6	0,2	(3.011)
Obras públicas	12,1	53,7	30,5	3,4	0,4	(3.011)
Protección al desempleo	9,7	49,5	36,9	3,2	0,6	(3.011)
Defensa	31,0	39,9	23,1	5,3	0,6	(3.011)
Seguridad ciudadana	5,9	52,3	40,3	1,1	0,3	(3.011)
Sanidad	1,8	24,2	73,3	0,6	0,1	(3.011)
Cultura	9,2	36,9	51,6	1,9	0,4	(3.011)
Vivienda	2,6	18,2	75,6	3,1	0,4	(3.011)
Justicia	4,0	32,1	59,0	4,4	0,5	(3.011)
Seguridad Social/Pensiones	4,7	44,7	48,1	2,0	0,4	(3.011)
Transporte y comunicaciones	4,3	59,8	32,2	3,4	0,2	(3.011)
Protección del medio ambiente	6,2	22,4	69,3	1,8	0,4	(3.011)
Cooperación al desarrollo	6,1	33,1	52,2	7,8	0,8	(3.011)
Investigación en ciencia y tecnología	1,8	11,4	84,3	2,0	0,4	(3.011)
Ayuda a personas dependientes	2,1	26,1	68,3	3,1	0,4	(3.011)
Servicios sociales	5,5	37,9	52,7	3,5	0,4	(3.011)
Medio rural	1,2	18,8	72,3	7,4	0,3	(3.011)

Como Ud. sabe, las distintas administraciones públicas destinan el dinero que en España pagamos en impuestos a financiar los servicios públicos y prestaciones de las que venimos hablando. Dígame, por favor, si cree que se dedican demasiados recursos, los necesarios o muy pocos a cada uno de los servicios mencionados.

Fuente: CIS. Opinión Pública y Política Fiscal julio 2023, estudio 3418.

Con estos resultados parece que la política de apoyo a la compra de vivienda debería contar con respaldo público, amén de que se debería acortar el diferencial actualmente existente en vivienda pública de alquiler con el resto de Europa.

■ 5. CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto a lo largo del presente artículo pueden alcanzarse algunas conclusiones importantes. En primer lugar, los niveles actuales de construcción de vivienda nueva, en torno a 100.000 viviendas por año, son claramente insuficientes para cubrir la actual demanda existente. Probablemente, esta cifra debería duplicarse, e incluso más, para absorber la demanda actual.

En segundo lugar, la evolución prevista de la población en España y, concretamente, la creación de nuevos hogares para los próximos cinco años, determinan que las necesidades de vivienda nueva seguirán siendo muy elevadas, podría cuantificarse en un intervalo entre 175.000 -200.000 unidades por año, asumiendo en este caso que, parte del parque vacío y que se encuentra ubicado donde la demanda lo exige, sale al mercado, en muchos casos será necesario acometer los procesos de rehabilitación necesarios para que dichas viviendas puedan ser atractivas.

En tercer lugar, a partir del año 2032, las necesidades de vivienda nueva van relajándose y deberían ir reduciéndose paulatinamente hasta alcanzar unas cifras similares a las actuales, en torno a 100.000 viviendas, en el año 2037, todo ello sobre la hipótesis demográfica proyectada por el INE.

Para alcanzar estos objetivos será necesario agilizar el sistema de producción de viviendas y ofrecer soluciones, en compra y en alquiler, que faciliten el acceso a amplias capas de la población.

■ FUENTES

- CIS. Barómetro de junio de 2019, estudio 3.252. <https://www.cis.es/documents/d/cis/j17-2019>
- CIS. Opinión pública y política fiscal. Estudio 3418 julio 2023. <https://www.cis.es/documents/d/cis/es3418marpdf>
- INE. Cifras de población y censos demográficos – Proyección de hogares–. Resultados por comunidades, provincias y ciudades autónomas. Serie 2022-2037. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176954&menu=ultiDatos&idp=1254735572981
- INE. Cifras de población y censos demográficos – Censo de Población y Viviendas 2021. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=resultados&idp=1254735572981#_tabs-1254736195813
- INE. Cifras de población y censos demográficos – Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8952&capsel=9848>

INE. Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE – Estimación del parque de viviendas. <https://www.transportes.gob.es/el-ministerio/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/estimacion-del-parque-de-viviendas>

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. Transacciones inmobiliarias. <https://www.transportes.gob.es/el-ministerio/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/transacciones-inmobiliarias-compraventa>

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. *Stock* de vivienda nueva. <https://www.transportes.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/stock-de-vivienda-nueva/estadisticas-sobre-stock-de-vivienda-nueva>

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (Obras en edificación) – Certificados fin de obra. <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=09000000>