

El Confidencial

Negro futuro para la vivienda: el número de nuevos hogares se desploma hasta 2031

La creación de nuevos hogares se ralentiza. Apenas 60.000 al año hasta 2031, lo que tendrá fuertes consecuencias económicas. En particular, en las industrias anexas



Unos visitantes recorren el salón inmobiliario Barcelona Meeting Point (BMP). (EFE)

Autor

Carlos Sánchez
Contacta al autor
mientrastanto
Tiempo de lectura 4 min

21.10.2016 – 05:00 H.

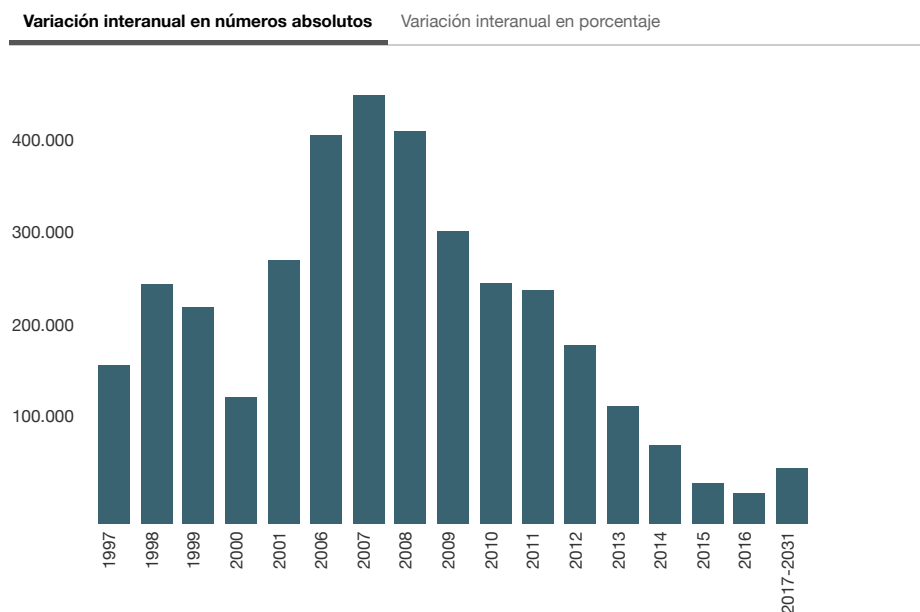
Los datos son espectaculares. Y ponen de relieve cómo la crisis demográfica tendrá consecuencias negativas sobre el sistema productivo. En particular, sobre la construcción de viviendas y su industria auxiliar. Las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística (INE) estiman que en los próximos 15 años, hasta 2031, se crearán en España apenas 902.633 hogares. O lo que es lo mismo, 60.175 hogares cada año.

Para hacerse una idea de lo que significa esa cifra, hay que tener en cuenta que entre 2001 y 2011, según el Censo de Población y Vivienda, se crearon, cada año, 389.652 hogares. Es decir, seis veces más que en el futuro inmediato, lo que refleja el intenso cambio demográfico que se ha producido en España. Si bien con fuertes diferencias territoriales. Un reciente estudio del Banco de España estimaba que en el escenario base (no se produce fuerte aumento de inmigrantes), el número de hogares decrecerá en la tercera parte de las provincias españolas en la próxima década.

En los años de expansión, como se sabe, la entrada de inmigrantes se disparó, y ello contribuyó de manera decisiva a orientar el patrón de crecimiento —junto al contexto macroeconómico y los tipos de interés— hacia la vivienda y otras industrias anexas. Máxime cuando la construcción no exige, como regla general, elevada cualificación profesional.

La evolución de los hogares según la proyección del INE

No hay datos para el período 2002-2005 al haberse roto la serie histórica



Source: Panel de hogares de la UE (1996-2001), INE y Eurostat [Get the data](#)

Created with [Datawrapper](#)

En los próximos años, sin embargo, sucederá todo lo contrario. Si no cambia la realidad demográfica, el 'ladrillo', muy intensivo en mano de obra, seguirá perdiendo importancia en la economía respecto del PIB, con todas las implicaciones que ello tiene. Industrias como las destinadas a fabricar bienes de consumo duraderos (televisores, cerámica, mobiliario o lavavajillas) dependen en buena medida de la construcción de viviendas.

No se trata de un fenómeno puntual. Ni siquiera en 2015, con un fuerte crecimiento económico y después de que los precios de la vivienda hayan caído en términos reales (sin inflación) cerca de un 40%, el número de nuevos hogares apenas se incrementó en 43.100 unidades, lo que refleja la intensidad del fenómeno.

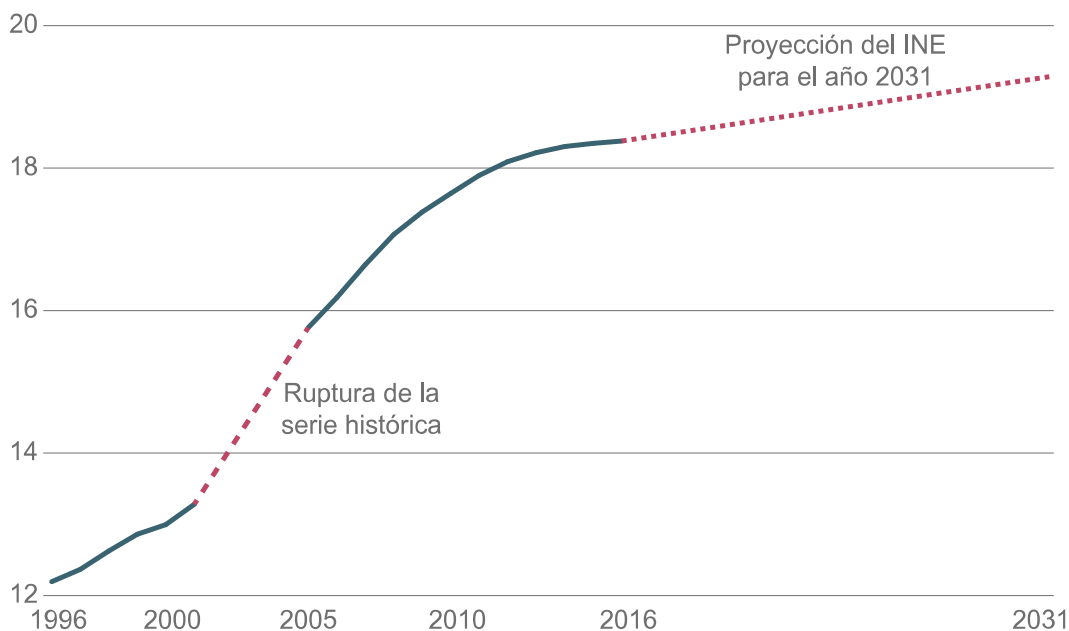
Hay que tener en cuenta, además, que el mercado inmobiliario todavía está pendiente de absorber los excedentes del 'boom' inmobiliario registrado en los primeros años del siglo, lo que hace más difícil que el sector de la vivienda tire con fuerza.

Los años del 'boom'

De hecho, los incrementos de demanda que se han producido en los últimos años están influidos de forma muy relevante por la compraventa de pisos de segunda mano o con la adquisición de viviendas construidas en los años del 'boom' (todavía existe medio millón de viviendas sin vender), más que con la oferta de primera mano. No hay que olvidar que, según los datos del INE, el 68% de las viviendas construidas en España fueron edificadas después de 1971, lo que refleja un parque inmobiliario todavía joven que tardará tiempo en ser sustituido. Hoy se venden dos veces más viviendas usadas que nuevas.

La evolución de los hogares en España

Millones de hogares



Fuente: Panel de hogares de la UE (1996-2001), INE y Eurostat

El Confidencial.LAB

Las cifras más recientes del Banco de España indican, en concreto, que la oferta de viviendas usadas en los últimos 12 meses se limita a 59.000 unidades. Muy por encima de las 34.000 viviendas de 2013, pero a años luz de los más de 800.000 pisos que se llegaron a construir en los años de fuerte expansión económica. Esto significa que el desplome de los tipos de interés, en este sentido, está teniendo más un efecto sobre el desendeudamiento de los hogares que sobre la adquisición de viviendas.

Sin olvidar el 'efecto riqueza' que genera la venta de viviendas, toda vez que el comprador, una vez que es propietario, tiene mayor propensión al consumo, como han demostrado multitud de estudios.

En todo caso, los 60.000 hogares que se crearán anualmente hasta 2031, si se cumplen las proyecciones del INE, son una cifra que se sitúa muy lejos de las 150.000 viviendas que ha reclamado recientemente la patronal CEOE para hacer sostenible la industria de la construcción. Un número que se considera adecuado para equiparar a España con los ratios existentes en la Unión Europea.

El claro descenso en el número de hogares, lógicamente, tiene que ver con circunstancias socioeconómicas, pero, sobre todo, demográficas. Así, en los 15 próximos años, España perdería 552.245 habitantes (un 1,2%), lo que situaría su población en 45,9 millones de personas en 2031. Dentro de 50 años, el descenso sería de más de 5,3 millones de habitantes (un 11,6%). De esta forma, la población se reduciría hasta 41,1 millones en 2066. Y aunque de forma súbita aumentara ahora la tasa de natalidad, hasta al menos dos décadas no tendría efectos sobre el mercado inmobiliario. Salvo otra fuerte oleada de inmigración que lo impulsara.

Menos población y menos viviendas a construir tienen también efectos adversos sobre los ingresos públicos, y eso, a su vez, influye en la sostenibilidad del Estado de bienestar. En particular, en las comunidades autónomas, cuya recaudación tiene una gran exposición al ciclo residencial.

ÚLTIMOS VÍDEOS

INOCENTES - Trailer Subtitulado