

POBLACIÓN Y NECESIDAD DE VIVIENDA. (OCTUBRE 2022)

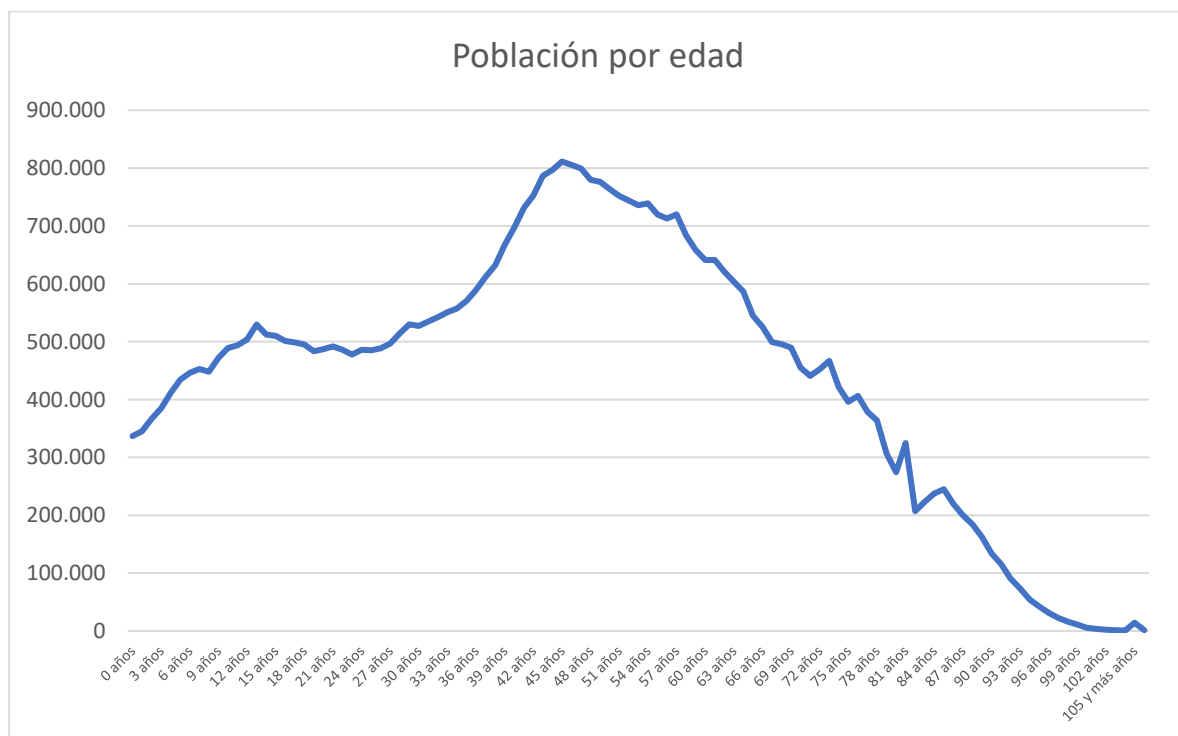
El INE publica una proyección hasta el año 2035 del número de hogares que habrá en España si continúan las actuales tendencias demográficas y estima para 2035 un total de 19.796.040 hogares (cerca de un millón más de los actuales) pasando de una ocupación media por hogar de 2,51 personas a 2,41. En su predicción, aumentan las viviendas con uno y dos ocupantes y disminuyen las de tres y cuatro ocupantes.

Los datos sobre la proyección de hogares son especialmente importantes para los promotores inmobiliarios porque el incremento o decremento de hogares repercute directamente sobre la demanda de vivienda nueva.

En este artículo vamos a examinar la estructura de población por edades en España para intentar comprender las corrientes que subyacen a la creación o desaparición de hogares.

La estructura de población en España.

El siguiente gráfico muestra la distribución de la población en función de su edad:



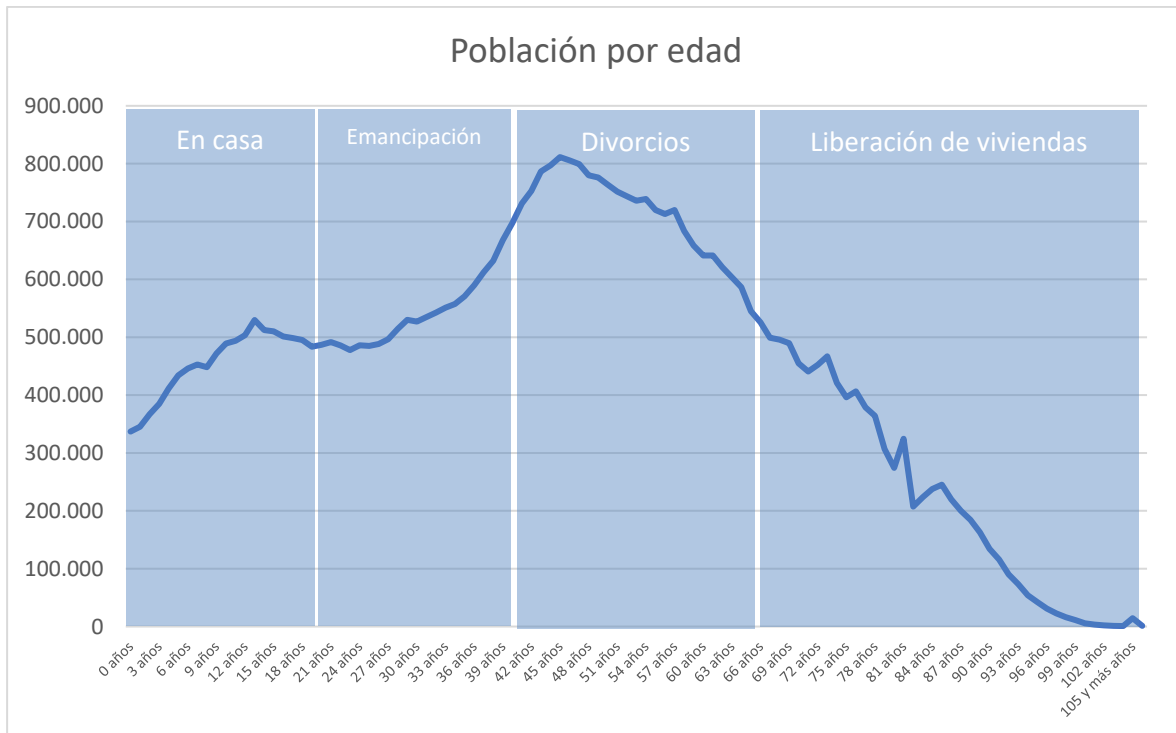
La edad con más población es 45 años (811.352 personas) y el decenio con más población el de 42 a 51 años con 7.824.049 personas que suponen el 16,50% de la población total.

Para entender la relación entre población y hogares (viviendas principales) es conveniente agrupar las edades. Nosotros proponemos agruparlas así:

- Menores de 20 años: salvo excepciones muy contadas viven en casa de sus padres y no necesitan vivienda (todavía)
- Entre 20 y 39 años: es la edad de la emancipación, cuando los jóvenes salen de casa de sus padres y necesitan su primera vivienda

- Entre 40 y 65 años: es la edad del trabajo estable y de los divorcios
- Más de 65 años: la mortalidad empieza a ser significativa y puede considerarse la edad en la que empiezan a liberarse las viviendas previamente ocupadas

La agrupación por edades que hemos propuesto no es rígida (hay decesos en todas las edades, divorcios a partir de la edad en la que empiezan los matrimonios y jóvenes que jamás se emancipan) pero creemos que, para la mayoría de los casos, los procesos que afectan a la necesidad de viviendas tienden a agruparse según esos grupos de edad. Si superponemos al gráfico anterior los grupos de edad propuestos obtenemos:



Los menores de 20 años suman 9,12 millones de personas, los que tienen entre 20 y 39 suman 10,73 millones, los que tienen entre 40 y 65 suman 18,60 millones y los que tienen más de 65 suman 9,00 millones.

Cuando los jóvenes se emancipan pueden compartir piso con el cónyuge o con amigos por lo que cada emancipado genera menos de una vivienda necesaria.

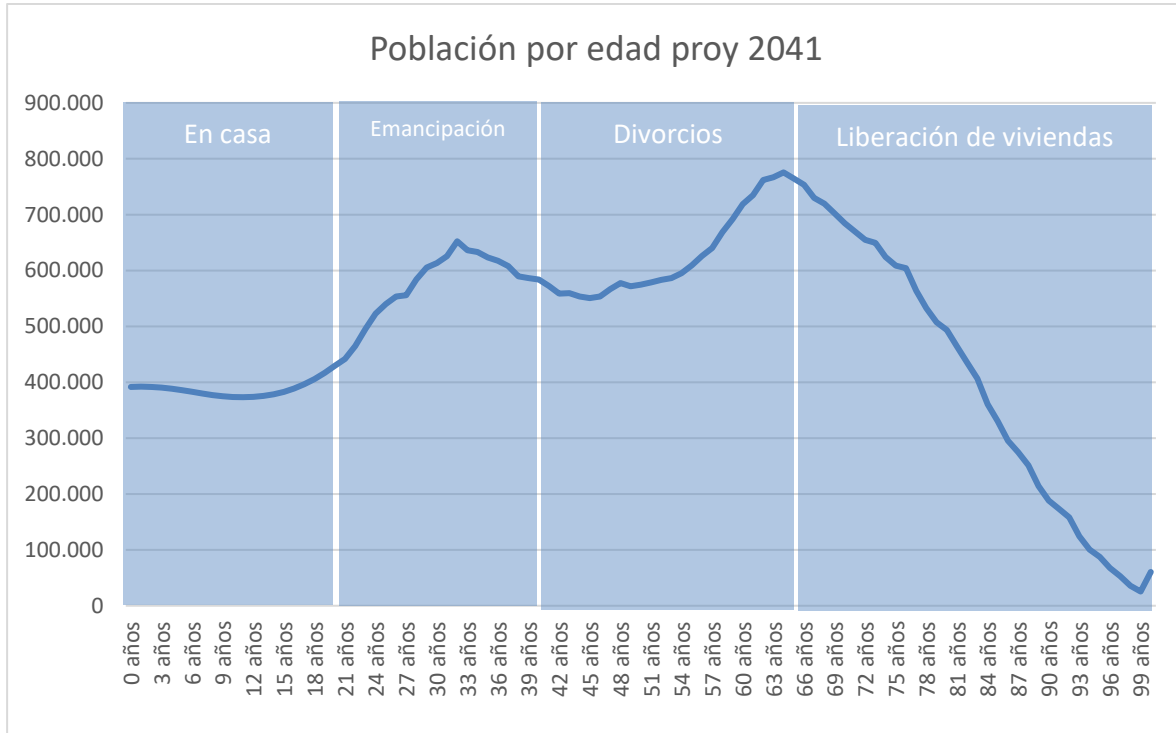
No todas las parejas se divorcian (unas 100.000 al año aproximadamente) y no todos los divorciados pasan a vivir solos (algunos se vuelven a emparejar o se van a vivir con sus padres).

Para que una vivienda quede vacía deben morir o abandonarla todos los que las ocupan.

Es significativo que la población en el grupo de emancipación es casi igual a la población en la zona de liberación de viviendas (pero el tramo de edad no es comparable, es decir se liberan viviendas más despacio todavía de las que se necesitan por emancipación).

También hay que señalar que la emancipación puede acelerarse o desacelerarse en función de las condiciones de trabajo de este sector de edad. Las condiciones económicas también influyen en los divorcios y, probablemente, en la esperanza de vida, por lo que las tendencias actuales pueden modificarse si varían las condiciones económicas.

Para intuir la dinámica a largo plazo de nuestra estructura de población y su impacto en la necesidad de viviendas es interesante superponer los grupos de edad propuestos anteriormente a la proyección de la población que hace el INE para 2041 (20 años después de los datos actuales)



En la proyección del INE para dentro de 20 años, los menores de 20 años suman 7,72 millones de personas, los que tienen entre 20 y 39 suman 11,37 millones, los que tienen entre 40 y 65 suman 16,32 millones y los que tienen más de 65 suman 13,60 millones. Es observable un aumento significativo de la población en edad de liberar viviendas.

Conclusiones.

El proceso de creación de hogares se alimenta no sólo de la población sino del número de ocupantes en cada vivienda.

Aunque la natalidad se ha desplomado, los fenómenos migratorios harán que nuestra población siga creciendo, según las proyecciones del INE, hasta 2070 alcanzando los 50,59 millones de habitantes.

La media de ocupación por vivienda en España en 2021 de 2,51 personas por vivienda tiene potencial de bajada porque todavía es superior a la media europea cercana a 2,10 personas por vivienda.

El envejecimiento en la población tendrá como resultado un menor crecimiento en el número de hogares en el largo plazo, pero a medio y corto plazo no parece impedir dicho crecimiento.

Todas las proyecciones se han calculado suponiendo que las tendencias actuales permanecen, pero las condiciones económicas modifican las tendencias. En nuestro caso, como el crecimiento previsto de la población depende en gran medida de la inmigración, un cambio económico tendrá un fuerte efecto en la población y, en consecuencia, en la creación de hogares.

De seguir las tendencias actuales en 2035 según el INE habrá un total de 19.796.040 hogares (cerca de un millón más de los actuales) pasando de una ocupación media por hogar de 2,51 personas a 2,41.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.