

**Sector Inmobiliario**

# Determinantes económicos, sociales y demográficos de la demanda de vivienda en España

Joana Godinho Ribeiro / Félix Lores Juberias  
26 de noviembre de 2021

- **Desde 1996, el número de viviendas en España ha aumentado y su tamaño se ha incrementado.** En este Observatorio se calcula la contribución de distintos factores socio-demográficos al incremento tanto de la demanda por vivienda como del aumento de su tamaño.
- Antes de 2008, la **disminución en el tamaño de los hogares** y el **aumento de la población** explican la mayor parte del **incremento de la demanda de vivienda**. Después, a pesar de que la primera tendencia se mantuvo, la segunda se revirtió, lo que ralentizó el avance en el sector. Finalmente, la **reducción del número de viviendas por hogar** ha sido continua en todo el período estudiado, **afectando negativamente al crecimiento de los saldos de vivienda**.
- **La evolución del tamaño de la vivienda se vio positivamente afectada por el incremento en la superficie requerida por persona**, que aumentó en todo el intervalo temporal, excepto en 2017 y 2018. Por el contrario, la **reducción del tamaño medio del hogar tuvo una aportación negativa en casi todo el periodo de análisis**, destacándose la década de los 90.
- Hacia delante, **se estima que el crecimiento poblacional, proyectado por el INE, podría ayudar a dinamizar la demanda de vivienda**, aunque a un ritmo algo más moderado que en la expansión pre-crisis. El posible cambio de preferencias, como consecuencia de la pandemia, hacia más superficie por persona en el hogar, podría dar lugar a un incremento de la superficie de las viviendas.
- Sin embargo, la **disminución del tamaño medio del hogar esperada podría tener una aportación positiva en el caso de la demanda, pero negativa en el caso de la extensión**.
- Por último, estudiando **tres diferentes escenarios para una posible evolución del número de viviendas por hogar**, se estima que **una convergencia hacia la media europea perjudicaría la demanda de vivienda en España**, visto que daría lugar a la pérdida de relevancia de las viviendas secundarias y turísticas, si bien podría trasladarse a incrementos en la superficie media por vivienda. En cambio, **escenarios más optimistas supondrían incrementos anuales promedios entre las 120.000 y las 325.000 viviendas al año**.

# 1. Determinantes de la demanda de vivienda en España

En este Observatorio se estudia la evolución de la demanda de vivienda en España a través del análisis del comportamiento de tres determinantes, el número de viviendas por hogar, el número de personas por hogar y la población del país, utilizando la siguiente identidad:

$$VIV = \frac{VIV}{HOG} \times \frac{HOG}{POB} \times POB \tag{1}$$

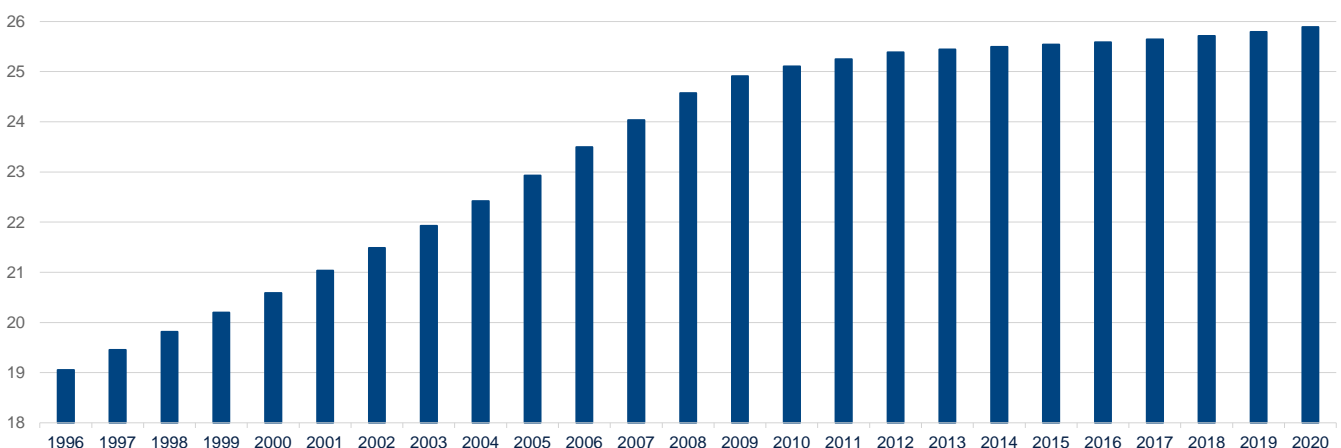
Según la cual, la demanda de vivienda – o cambio en el stock de vivienda – (*VIV*) dependerá negativamente del número de hogares por vivienda ( $\frac{HOG}{VIV}$ ), así como del tamaño del hogar ( $\frac{POB}{HOG}$ ). En cambio, la población tendrá un impacto positivo. Estas variables reflejan una serie de factores sociodemográficos y/o económicos. Estos reflejan cambios en las preferencias de los individuos, el impacto de las políticas públicas o los efectos de las variaciones en el entorno internacional.

## 1.1 Descripción de los datos

### 1.1.1 Evolución del stock de viviendas

El Gráfico 1 muestra la evolución del stock de viviendas en España, desde 1996 hasta 2020. Se observa un período de gran crecimiento entre 1996 y 2008, con un ritmo promedio alrededor del 2,1% al año, seguido de una desaceleración abrupta en 2009. Con la llegada de la crisis en 2008, y el consecuente estallido de la burbuja inmobiliaria, se verifica una gran disminución en la construcción de nuevas viviendas como consecuencia de una acusada reducción de la demanda residencial y, en consecuencia, del precio de la vivienda. Con ello, el stock de viviendas mostró una tasa de crecimiento media anual de 0,5% entre 2009 y 2014 – significativamente más baja que la del período anterior. La construcción volvió a acelerar en 2017, aunque sin alcanzar la velocidad de la expansión previa a la crisis. En 2020, se contabilizaban 25.889.323 viviendas en el stock de viviendas en España.

Gráfico 1. **PARQUE DE VIVIENDA ESTIMADO (Nº DE VIVIENDAS. MILLONES)**

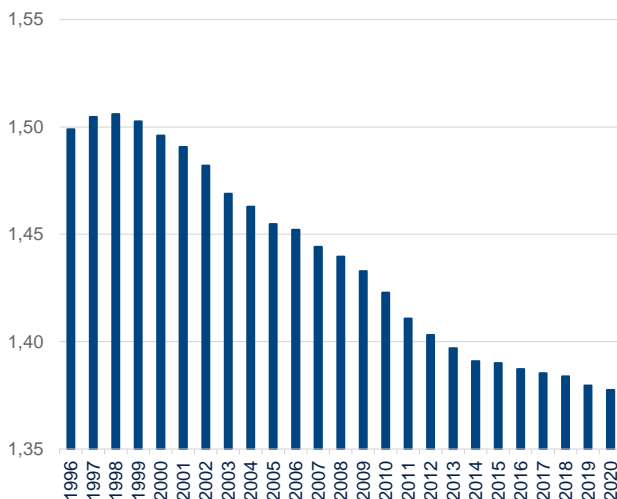


Fuente: Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana

### 1.1.2 Número de viviendas por hogar

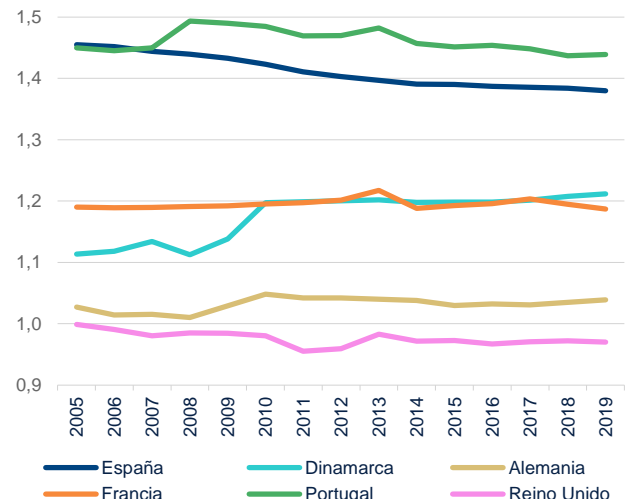
El Gráfico 2 muestra el comportamiento del número de viviendas por hogar desde 1996, cuando se situaba alrededor de las 1,5 viviendas por hogar. Tras un ligero ascenso en los dos años siguientes – hasta el 1.51 en 1998 –, registró un descenso continuo, hasta las 1,38 viviendas por hogar en 2020. El incremento de la población inmigrante podría estar por detrás de la reducción, dado que el subsecuente cambio en factores sociodemográficos relacionados a este fragmento poblacional – como el incremento de los hogares con un ratio de vivienda por hogar menor – habría compensado el aumento en la demanda de vivienda registrado durante el período. Sin embargo, el número de viviendas por hogar en España sigue siendo de los más elevados de Europa, puesto que muchos de los restantes países se encuentran alrededor o debajo de las 1,2 viviendas por hogar (Gráfico 3). No hay que olvidar que España es un país receptor de turismo, lo que le convierte en un gran escaparate para ofertar segundas residencias o viviendas de retiro a extranjeros. Debe tenerse en cuenta que las compras de viviendas por parte de ciudadanos extranjeros han llegado a suponer en algunos años más de un 20% del total de las transacciones. En los últimos años se han situado en torno al 16-17%.

Gráfico 2. **VIVIENDAS POR HOGAR**  
(Nº DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana e INE

Gráfico 3. **VIVIENDAS POR HOGAR RESTO DE EUROPA**  
(Nº DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research a partir de Eurostat y Hypostat

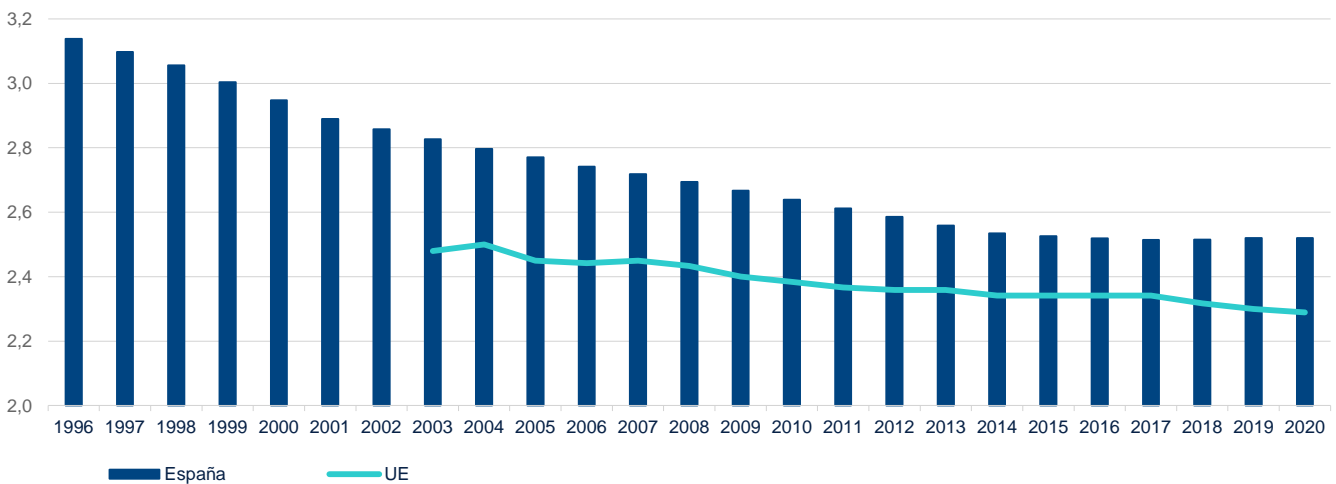
### 1.1.3 Número de personas por familia

El tamaño medio de los hogares españoles registró un descenso gradual desde 1996, tal como se observa en el Gráfico 4, pasando de una media de 3,1 personas por hogar a alrededor de las 2,5. Este descenso fue más acelerado entre los años de 1999 y 2001, donde disminuyó un 1,97% a/a. Sin embargo, después de 2014, aunque el tamaño medio del hogar seguía su tendencia decreciente, registró una disminución bastante más moderada, habiendo incluso mostrado un incremento en los años de 2018 y 2019.

En comparación con el resto de la Unión Europea, España sigue constantemente por encima de su media, situada en las 2,3 personas por hogar en 2020 – habiéndose reducido por tercer año consecutivo. Esta discrepancia podría no solo ser explicada por las diferencias en los entornos económicos de los países, sino también por las diferencias sociológicas. La cultura familiar es muy fuerte en los países mediterráneos – donde los jóvenes se

emancipan a edades más tardías que en países del norte europeo y los ancianos son cuidados en casa de los hijos, no en asilos. A esto hay que añadir aspectos económicos, como la precariedad laboral y la falta de vivienda asequible que limitan la independencia de los jóvenes.

Gráfico 4. **TAMAÑO MÉDIO DE HOGAR (Nº DE PERSONAS)**



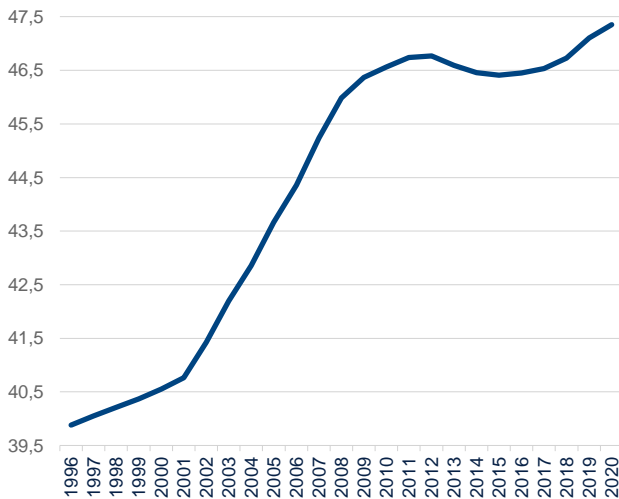
Fuente: BBVA Research a partir de INE y Eurostat

### 1.1.4 Evolución de la población residente

El crecimiento poblacional ha sido una pieza clave en la demanda por vivienda en España, siendo un gran impulsador en los primeros años del presente siglo, hasta 2008. Como muestran los Gráficos 5 y 6, entre 2002 y 2008 la población se vio impulsada por la llegada de inmigrantes al país dando lugar a un avance medio anual de 1,7%. No obstante, esto fue lo contrario a lo sucedido desde el inicio de la crisis de 2008, que llevó a un flujo de emigración (mayoritariamente joven) y a una caída en la tasa de natalidad, dando lugar a descensos de la población entre 2013 y 2015. Esto fue seguido de un período de ascensión demográfica, retornando a variaciones positivas después de 2016, y que se mantuvo hasta 2019. En 2020, como resultado de la crisis provocada por la pandemia del Covid-19, se registró una vez más una moderación, volviendo a tasas de crecimiento alrededor de las del final de los años noventa.

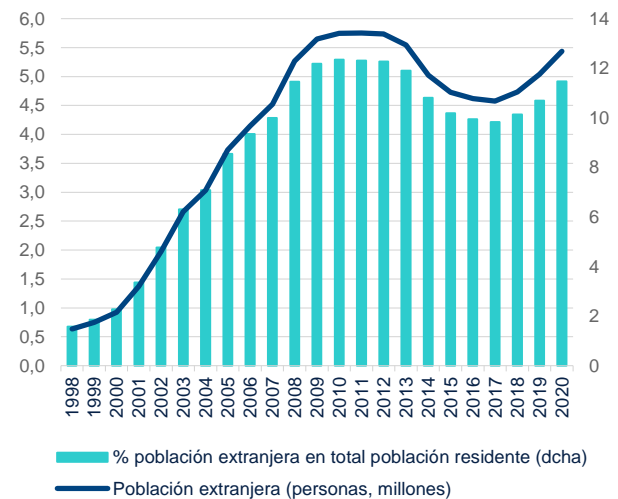
Como se aprecia en el Gráfico 6, la población migrante ascendió continuamente desde finales de la década de los noventa hasta 2011 - siendo en 2001 donde registró su mayor variación (48,4% a/a). Esto supuso un incremento de su peso en la población total española, alcanzando el 12,3% entre 2010 y 2012. Posteriormente tuvo lugar un descenso hasta 2017. Sin embargo, en los últimos dos años el flujo de personas hacia España empezó a recuperarse, registrando un crecimiento de 7,9% a/a en 2020, y representando un 11,5% de la población total.

Gráfico 5. **POBLACIÓN RESIDENTE**  
(PERSONAS, MILLONES)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 6. **POBLACIÓN INMIGRANTE RESIDENTE**



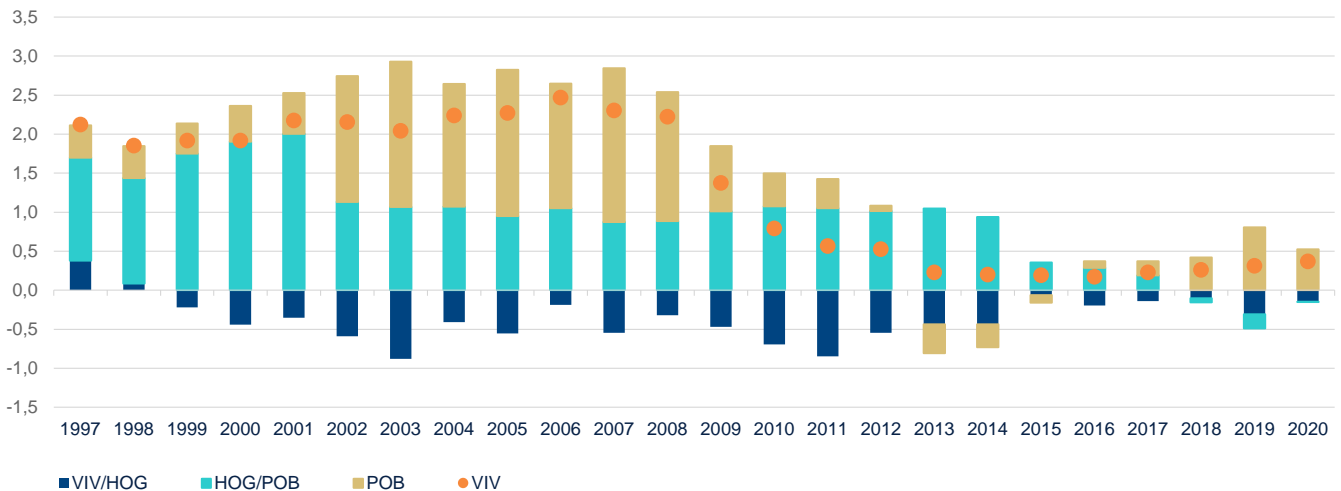
Fuente: BBVA Research a partir de INE

## 1.2 Contribuciones de los determinantes a la demanda de vivienda

La demanda de vivienda experimentó un fuerte crecimiento hasta 2009, tal y como se aprecia en el Gráfico 7. Así, el crecimiento del parque residencial en España creció a tasas superiores al 2% entre 2001 y 2008 debido, sobre todo, a dos fenómenos: el incremento demográfico y la reducción del tamaño medio del hogar. De hecho, este último factor explica, en mayor medida, el incremento del stock de viviendas entre los años 1997 y 2001, aportando alrededor de 2 p.p. del crecimiento promedio (entre el 1,8-2% a/a). Factores como la proliferación de hogares monoparentales, el aumento de los divorcios, o la emigración jugaron a favor de la demanda residencial a finales del siglo pasado y a comienzos del actual. Después, este determinante se mantuvo fuerte hasta 2014, aunque su aportación se redujo. Por su parte, la contribución de la evolución poblacional, que fue bastante escasa hasta 2001 (donde aportaba menos de 1 p.p.), ganó protagonismo en el periodo entre 2002 y 2008, contribuyendo con 1,8 p.p. al crecimiento promedio de 2,3% a/a de la demanda de vivienda. En este aspecto, la llegada de población inmigrante palió con creces el deterioro de la natalidad a comienzos del presente siglo, convirtiéndose en una variable clave que explica buena parte del boom inmobiliario experimentado en España a comienzos de siglo.

Sin embargo, tras el inicio de la crisis y de la desaceleración del crecimiento poblacional, la reducción en el tamaño medio de hogar continuó mostrando una mayor aportación positiva al crecimiento de la demanda hasta 2017, de alrededor de 0,7 p.p. al crecimiento promedio de 0,4% a/a. Después de 2018, se observa que la evolución de la población volvió a impulsar el crecimiento de la demanda de vivienda, si bien no ha alcanzado los niveles verificados en la década anterior. Se destaca también que, durante todo el periodo observado, el número de viviendas por hogar desempeña un papel negativo excepto en los dos primeros años. La contribución negativa asociada va variando, siendo más elevada en años como 2003, 2010 y 2011, donde ha traído hasta alrededor de 0,9 puntos porcentuales a la variación interanual.

Gráfico 7. **CONTRIBUCIONES AL CRECIMIENTO INTERANUAL DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN ESPAÑA (%)**



Fuente: BBVA Research a partir de Banco de España, Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana e INE

## 2. Determinantes del tamaño de las viviendas

Otro aspecto relevante es el tamaño de las viviendas y su evolución en España. En particular, un incremento en el tamaño podría muchas veces substituir la compraventa de una nueva vivienda. Además, parece probable que con el desarrollo económico se vayan demandando casas de mayor tamaño. Por otro lado, la tendencia hacia la urbanización tendría el efecto contrario. Para analizar la evolución de los metros cuadrados por vivienda se utiliza una metodología similar a la presentada para la demanda, empleando la siguiente identidad:

$$\frac{M^2}{VIV} = \frac{HOG}{VIV} \times \frac{POB}{HOG} \times \frac{M^2}{POB} \quad (2)$$

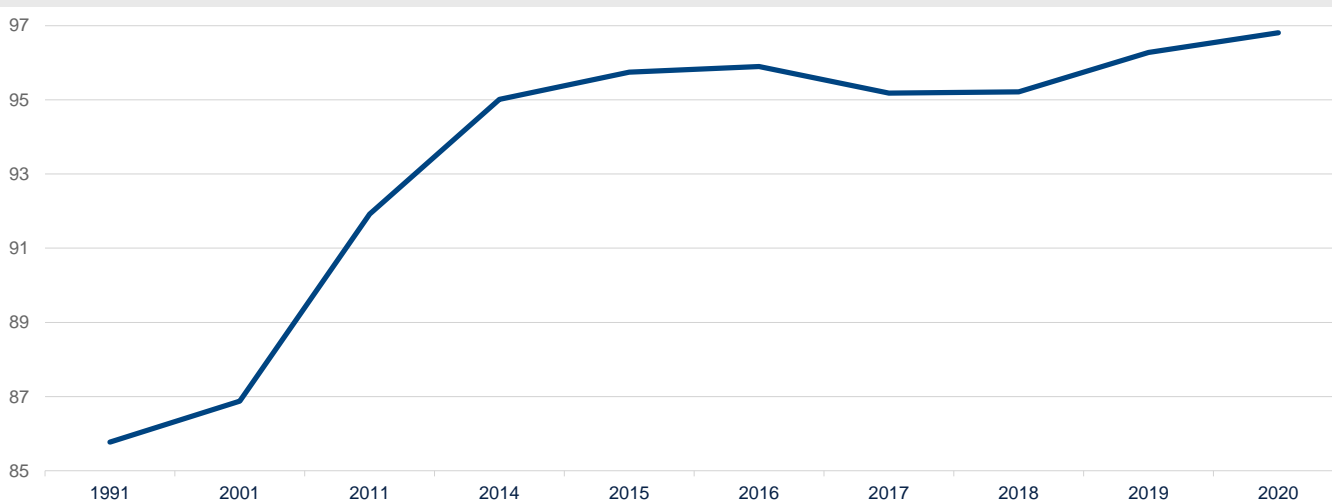
De esta manera, el número de metros cuadrados por vivienda depende positivamente del número de personas por familia ( $\frac{POB}{HOG}$ ) y negativamente del número de viviendas por hogar ( $\frac{VIV}{HOG}$ ). Por su parte, el número de metros cuadrados por persona ( $\frac{M^2}{POB}$ ) muestra una relación positiva. Esta variable apunta a aspectos sociodemográficos específicos para España. El más relevante en este aspecto es el amplio parque residencial del país, ya que no sólo satisface las necesidades de vivienda de los hogares, sino también sus preferencias por las segundas residencias y la de numerosos residentes extranjeros que tienen una segunda vivienda en España. Debido a ello, el número de metros cuadrados de vivienda por habitante en España es más elevado que en otras geografías. Por otro lado, la progresiva reducción del tamaño del hogar también ha favorecido que la superficie residencial por habitante aumente. Del análisis hecho anteriormente, se sabe que tanto el número de personas por familia, como el número de viviendas por hogar han estado disminuyendo en las últimas décadas, por lo que se sigue con el análisis de la evolución del número de metros cuadrados por vivienda y por persona.

## 2.1 Descripción de los datos

### 2.2.1 Número de metros cuadrados por vivienda

El Gráfico 8 representa el número de m<sup>2</sup> por vivienda – o la superficie media por vivienda – desde 1991. Tras un crecimiento moderado entre 1991 y 2001<sup>1</sup>, de un promedio anual del 0,13%, el número de m<sup>2</sup> por vivienda creció más rápido en la década siguiente, alrededor del promedio de 0,6% (y alcanzando los 91,9 m<sup>2</sup>). Aunque haya continuado su tendencia creciente hasta 2014, donde llegó a los 95 m<sup>2</sup> por vivienda, el ritmo de crecimiento sufrió una desaceleración en los años siguientes, concluido el año de 2017 con una caída de -0,8% a/a. A esta caída se siguió una subida, hasta los 96,9 m<sup>2</sup> por vivienda en 2020.

Gráfico 8. **SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA (M2)**



Fuente: BBVA Research a partir de INE

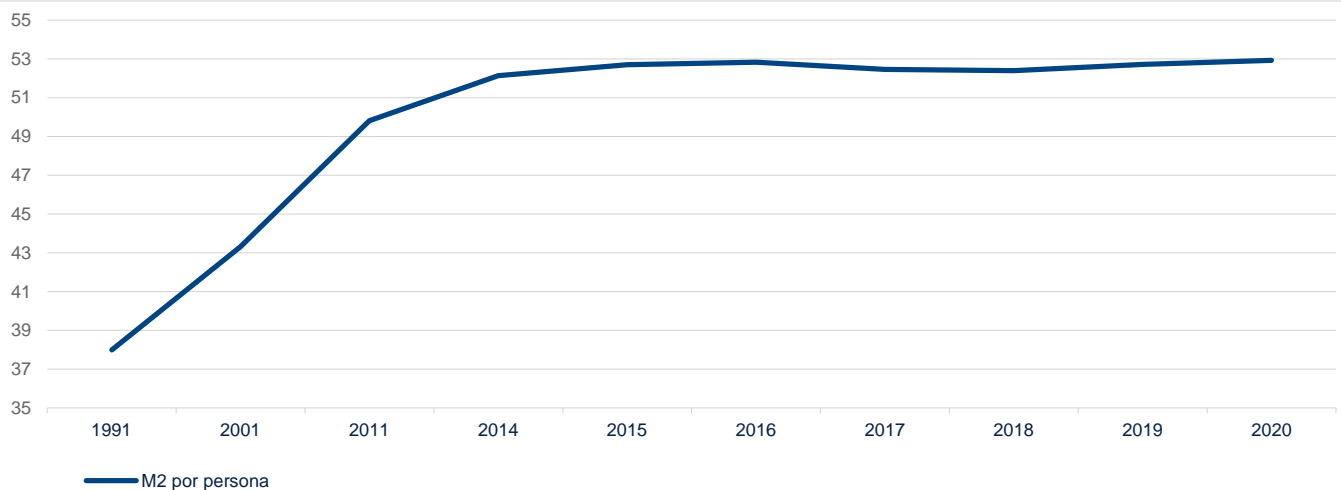
### 2.1.2 Metros cuadrados por persona

En el Gráfico 9 se representa el número de metros cuadrados del parque residencial español por cada habitante. Así, se observa que, entre 1991 y 2011, esta variable aumentó a un promedio anual alrededor del 1,4%, pasando de 38 a 48,8 m<sup>2</sup> por persona. Un incremento que no sólo tiene que ver con la reducción del tamaño del hogar, que hace que la superficie de una vivienda se reparta entre menos miembros, sino también con el incremento del parque residencial no destinado a primera vivienda. Durante esta etapa y hasta el estallido de la crisis inmobiliaria en 2007, el crecimiento del parque de viviendas en España también respondió a la proliferación de segundas residencias, lo que dio lugar a un notable incremento del número de metros cuadrados del parque residencial por habitante. Desde 2011 el crecimiento de la ratio se moderó y en los años en que menos viviendas se concluyeron en España mostró un retroceso, tal y como sucedió entre 2016 y 2018. En los últimos años, y con la recuperación

1: Los datos anteriores a enero de 2013 son proporcionados por los Censos de Población y Vivienda publicados en 1991, 2001 y 2011, por el INE. Para los años siguientes, los son proporcionados por la Encuesta Continua de Hogares (ECH) del INE, puesta en marcha en enero de 2013.

observada en la actividad constructora, esta variable ha mostrado un ligero crecimiento llegando hasta los 52,9 metros cuadrados por persona en 2020.

Gráfico 9. **M2 POR PERSONA (M2)**



Fuente: BBVA Research a partir de INE

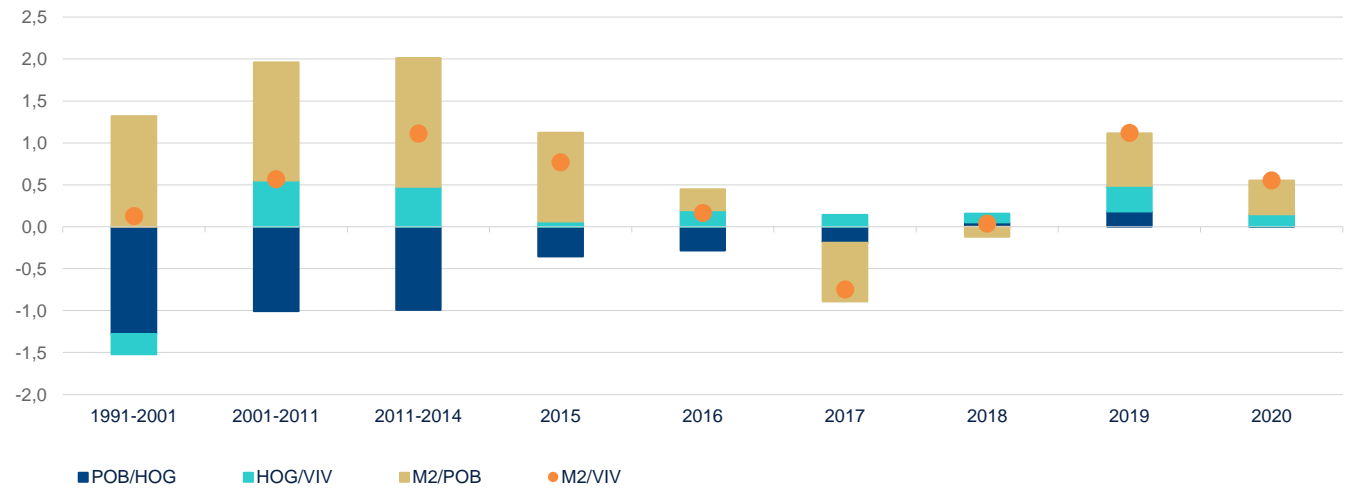
## 2.2 Contribuciones de los determinantes al tamaño de vivienda

En el Gráfico 10 se aprecia las contribuciones de los distintos factores al crecimiento del tamaño de la vivienda en España, desde 1991. En el promedio anual de la década entre 1991 y 2001, tanto el crecimiento en el número de metros cuadrados del parque residencial por persona, de 1,3 p.p., como la reducción de 1,3 p.p. en el tamaño medio de hogar son los factores que más influyen en la variación del tamaño de las viviendas en España. En la década siguiente (2001-2011), la aportación negativa de la reducción del tamaño medio de hogar disminuyó, restando 1 p.p., mientras el crecimiento del número de metros cuadrados por persona aportó más de 1,4 p.p. al crecimiento. No hay que olvidar que hasta 2008 el parque residencial español creció a tasas muy elevadas, tal y como se ha expuesto anteriormente, no sólo para satisfacer la demanda derivada de la creación de nuevos hogares, sino también para dar respuesta a la demanda de segundas residencias de demandantes nacionales y extranjeros.

En los años siguientes, el número de metros cuadrados por persona fue el determinante con más peso en la variación del tamaño de vivienda, teniendo una aportación negativa en 2017 y 2018, con -0,7 y -0,1 p.p., respectivamente. Es precisamente en estos años cuando el número de viviendas terminadas es el más reducido, años en los que se concluyeron poco más de 30.000 viviendas anuales frente a las más de 600.000 terminadas en 2007 y 2008. La importancia del tamaño medio de hogar en la variación disminuyó, siendo casi nula en 2018 y 2019, y nula en 2020. Por su parte, el número de viviendas por hogar tuvo la menor aportación de los tres determinantes, contribuyendo negativamente al crecimiento en el tamaño de vivienda en todo el periodo analizado, con la excepción de la década entre 1991 y 2001.



Gráfico 10. **CONTRIBUCIONES AL CRECIMIENTO INTERANUAL DEL TAMAÑO DE VIVIENDA EN ESPAÑA (%)**

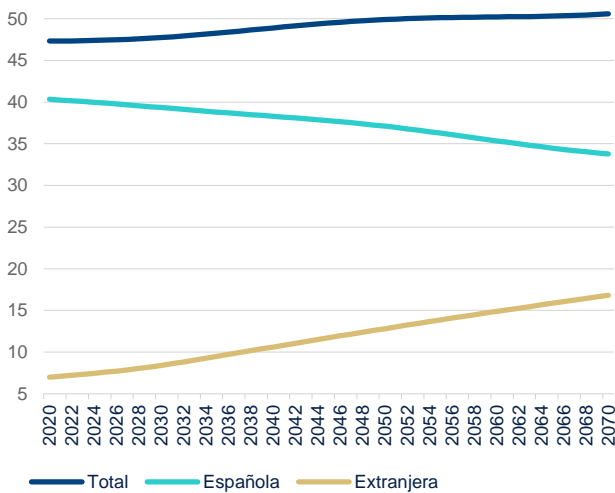


Fuente: BBVA Research a partir de Banco de España, Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana e INE

### 3. Perspectivas hacia el futuro

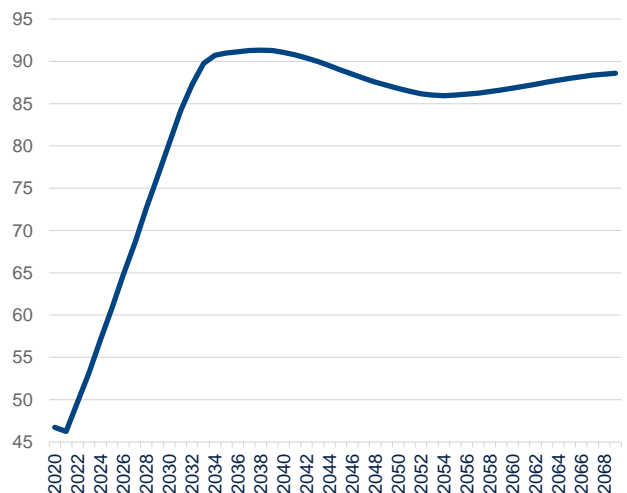
Las proyecciones de población hasta 2070, publicadas por el INE, muestran un aumento poblacional más moderado hasta 2030, seguido de uno más intenso entre 2032 y 2050, como se observa en el Gráfico 11. Según el INE, el avance esperado en la población extranjera residente en España, podría más que compensar el retroceso que se espera en la población nacional, ayudando a contrarrestar la salida de los jóvenes españoles en la demanda de vivienda, que se proyecta que sea significativo entre 2022 y 2034 – donde se alcanzará un total de alrededor del 89 737 movimientos migratorios para las edades entre los 20 y 35 años (Gráfico 12).

Gráfico 11. **PROYECCIÓN CRECIMIENTO POBLACIONAL**  
(Nº DE PERSONAS, MILLONES)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 12. **PROYECCIÓN EMIGRACIÓN JÓVENES ENTRE LOS 20 Y 35 AÑOS (MOVIMIENTOS MIGRATORIOS)**



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Por otro lado, según la Proyección de Hogares 2020-2035 del INE, se estima que el tamaño medio de hogar en España siga decreciendo, alcanzando la media de 2,4 personas hacia 2035 (véase el Gráfico 13). Además, se prevé que los hogares unipersonales contabilizarán alrededor del 29% de la totalidad y que los formados por dos personas seguirán siendo los que aportarán más peso, elevándose hasta el 32,3%. El INE realza que esta tendencia de crecimiento se verificará también en los hogares de 5 o más personas (aunque ligeramente), pero no para los de 3 y 4 personas, para los cuales se proyecta una reducción de alrededor del 18% y 15%, respectivamente. La disminución del número de personas por familia tendría una aportación positiva para la demanda de vivienda, tal como especificado por la identidad (1). Sin embargo, la reducción proyectada no sería suficiente para convergir con la media de la Zona Euro – situada en torno a las 2,3 personas por hogar actualmente.

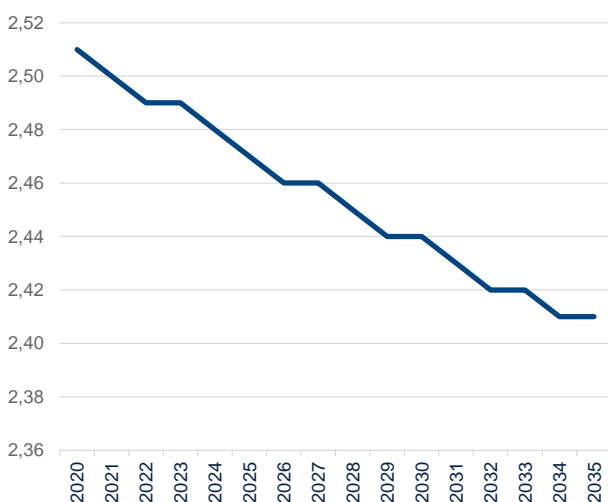
Por su parte, considerando tres distintos escenarios para la evolución del número de viviendas por hogar, se estima tres posibles evoluciones en el stock de viviendas en España, representados en el Gráfico 14:

- En primer lugar (Escenario 1), suponiendo una convergencia a la media europea (1,15 en 2020) hasta 2035, se observaría una contracción del 11% en la demanda por vivienda, traduciéndose en la destrucción de 2.965.371 viviendas hacia el final del periodo. Esto significaría que España no conseguiría mantener las viviendas como un activo de inversión para los hogares, tanto domésticos como extranjeros, suponiendo que la hegemonía turística del país perdería valor y deteriorando así las compras de segundas residencias y viviendas turísticas. Como resultado, este es un escenario muy poco realista y sin precedentes.
- A continuación (Escenario 2), se suponen dos supuestos más optimistas: por un lado, se considera que es posible mantener la vivienda como un activo de inversión, proyectando que el número de viviendas por hogar subiría como lo hizo en sus mejores épocas – como entre 1996 y 1998, cuando el ratio creció el 0,2% anual; por otro, se supone un escenario demográfico similar a lo de la UE entre 2018 y 2020, en que el tamaño del hogar se redujo al -0,8% promedio anual, resultando en una media de 2,24 personas por hogar en 2035

(bastante más inferior que el 2,41 proyectado por el INE). Con esto el parque residencial crecería a un promedio anual de 325.000 viviendas al año, resultando en un aumento alrededor del 10%. Sin embargo, teniendo en cuenta la evolución demográfica en España, una reducción tan significativa como la que se supone sería, una vez más, poco realista.

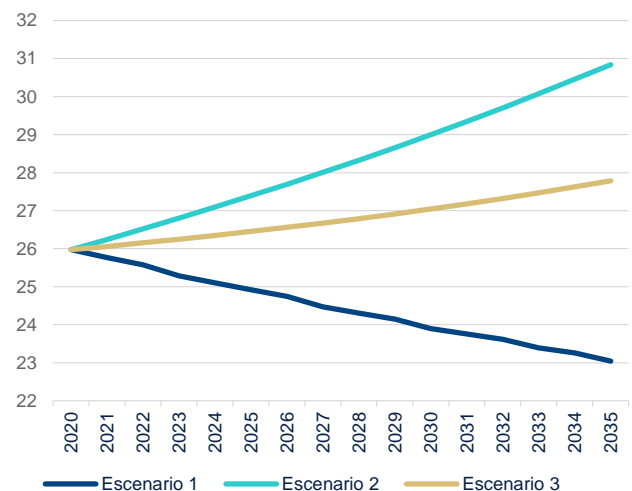
- Finalmente, se considera para el Escenario 3 una combinación de los dos anteriores. Por su parte, se asume que el tamaño medio de hogar evoluciona de manera similar a los años de recuperación en el sector tras la crisis de 2008-2013, contrayéndose al promedio entre 2014-2018 (+0,4% anual promedio) y estimando que podría llegar a las 2,36 personas por hogar en 2035. Al mismo tiempo, se considera que el número de viviendas por hogar se reduce al -0,1% anual promedio, como entre 2015 y 2018. Esto daría lugar a un crecimiento del parque residencial de unas 1,8 millones de viviendas, lo que supondría un incremento promedio anual de unas 120.000 viviendas, siendo no solo más optimista que el Escenario 1, como también más realista que el Escenario 2.

Gráfico 13. **PROYECCIÓN TAMAÑO MEDIO DE HOGAR (Nº DE PERSONAS)**



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 14. **PROYECCIONES STOCK DE VIVIENDAS CON DIFERENTES ESCENARIOS PARA VIV/HOG Y POB/HOG (Nº DE VIVIENDAS EN MILLONES)**



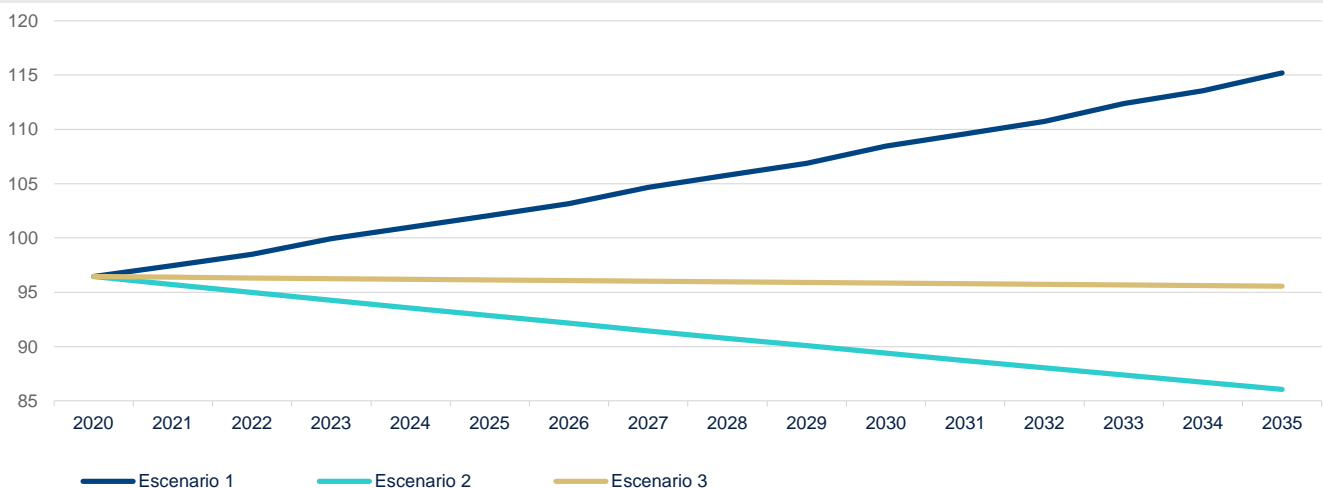
Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana e INE

Por último, se analizan tres escenarios para la posible evolución de la superficie de la vivienda en España que, como muestra la identidad (2), depende igualmente de la evolución del tamaño medio del hogar y del número de viviendas por hogar, además de la evolución de la superficie media por hogar. Considerando una vez más los supuestos descritos arriba para cada escenario y suponiendo que la superficie media por habitante aumenta a la misma tasa media anual que entre 2015-2018 (es decir +0,3% a/a), se estima que la superficie media de la vivienda evolucionaría según lo indicado en el Gráfico 15:

- En el Escenario 1 se considera el número de viviendas por hogar converge a la media europea, lo que se traduciría en una reducción del parque residencial y, por tanto, un aumento del número de personas por hogar. Con todo, bajo este supuesto, el tamaño medio de la vivienda crecería casi 19 m<sup>2</sup> en 2035, elevando el tamaño medio de la vivienda de los 96,4 m<sup>2</sup> en 2020 hasta los 115,2 en 2035.

- En el Escenario se asume un incremento del número de viviendas por hogar y una reducción, algo más acusada, del tamaño medio del hogar –escenario asociado a un mayor número de hogares unipersonales demandando vivienda-. Con todo, se obtiene una estimación en que la superficie por vivienda en España se reduciría 10,4 m<sup>2</sup> en los próximos 15 años, pasando de los 96,4 m<sup>2</sup> de 2020 a los poco más de 86 m<sup>2</sup> en 2035.
- Por último, en el Escenario 3, considerando tanto para el número de viviendas por hogar como para el tamaño medio del hogar una evolución más moderada, similar a las registradas en la década anterior, se estima que la superficie media por vivienda se mantendría relativamente estable, alcanzando los 95,5 m<sup>2</sup> por vivienda en 2035, 0,9 m<sup>2</sup> menos que en 2020. Teniendo en cuenta las proyecciones del INE sobre el tamaño medio del hogar y su composición, este escenario muestra ser el más realista para la evolución de esta variable.

Gráfico 15. **PROYECCIONES SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA CON DIFERENTES ESCENARIOS PARA VIV/HOG Y POB/HOG (M<sup>2</sup>)**



Fuente: BBVA Research a partir de Banco de España, Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana e INE

Cabe destacar que, en un futuro más próximo, el fin de la pandemia y la consecuente reducción de la incertidumbre podrían llevar a un incremento en la demanda de viviendas, tanto a nivel nacional, como extranjero. El elevado nivel de ahorro acumulado registrado en el último año en los hogares españoles, así como el cambio de preferencias de los demandantes (como por ejemplo, viviendas mayores y fuera de grandes ciudades) podrán ser piezas claves para un posible repunte en la compraventa de viviendas. Además, la recuperación del turismo y las previsiones optimistas para el crecimiento económico del país, asociadas también a los avances en la vacunación y a la llegada – y correcta utilización – de los fondos NGEU, podrían ayudar a atraer más demanda en el mercado extranjero, como ya se ha verificado en años anteriores y que ha demostrado tener una aportación importante.

Finalmente, algo no abordado en este análisis es el grado de depreciación de las viviendas en España. Es posible que muchas de ellas no cumplan con los requisitos que los cambios de preferencias, las tendencias demográficas o socioeconómicas vayan introduciendo en la demanda. Un ejemplo puede ser la pandemia, que podría incrementar el deseo por casas más grandes y relativamente alejadas de los centros urbanos. Por otro lado, el mayor grado de envejecimiento de la población española, podría suponer un incremento de la demanda de viviendas en áreas geográficas con climas más suaves. El envejecimiento puede aumentar el deseo por climas menos duros.

## AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

### INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).  
Tel.: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25  
bbvaresearch@bbva.com www.bbvaresearch.com

