Análisis Regional España / Inmobiliario

La demanda de nueva vivienda en los próximos años

Invertia, El Español (España)

Félix Lores / Joana Ribeiro

El mercado inmobiliario continúa describiendo una tendencia de crecimiento. Tras la corrección, entre 2008 y 2014, el sector no ha dejado de crecer en los últimos ejercicios. Un avance que tan solo ha sido interrumpido en 2020, la etapa más dura de la pandemia sanitaria que todavía está afectando a la economía mundial. Pese a ello, el impacto de la COVID-19 ha sido menos intenso de lo que se pensaba inicialmente, y tanto las ventas residenciales como los precios ya han alcanzado los niveles anteriores a la aparición de la enfermedad.

Algunos datos ponen de manifiesto que el confinamiento y la pandemia han podido dar lugar a un cambio en las preferencias de los hogares, haciendo que la demanda esté ahora más dirigida hacia viviendas más grandes o con espacios abiertos como terrazas o jardines. Además, el ahorro acumulado durante el confinamiento podría haber contribuido a incrementar las operaciones de reposición en los últimos meses y continuar alentándolas en los siguientes. Sin embargo, más que explicar lo sucedido en los últimos meses, que daría para otro artículo, nos vamos a centrar en cómo puede evolucionar la demanda de vivienda en los próximos años desde una perspectiva más estructural.

El crecimiento del parque residencial depende positivamente del número de viviendas por hogar y de la población e, inversamente, del tamaño de los hogares. El número de viviendas por hogar tiene un impacto positivo porque a mayor demanda de segundas residencias o por criterios de inversión, el parque residencial aumentará. Un incremento de la población, todo lo demás constante, requerirá una mayor cantidad de viviendas. Por último, con la población estable, la formación de hogares unipersonales o de menor tamaño implica una mayor demanda de vivienda.

El número de viviendas por hogar no ha dejado de contraerse desde finales del pasado siglo, cuando se situaba en 1,5. Pese a todo, España continúa siendo una de las economías en las que esta ratio alcanza mayor valor: 1,38 en 2020, únicamente superada por Portugal (por encima de 1,4). En Reino Unido y Alemania, el número de viviendas por hogar está en torno al 1, y en Dinamarca y Francia alrededor del 1,2. Esta diferencia se debe, en gran medida, a la relevancia del turismo. España es un gran escaparate para ofertar segundas residencias o viviendas de retiro a extranjeros. Debe tenerse en cuenta que la compra de viviendas por parte de ciudadanos foráneos ha llegado a suponer en algunos años más de un 20% del total de las transacciones. Recientemente se han situado en torno al 16-17%. Además, también hay que tener en cuenta la idiosincrasia de las familias españolas, más proclives a contar con una segunda residencia donde pasar periodos vacacionales. Todo ello sin olvidar que el escaso desarrollo financiero y los elevados niveles de inflación antes de la entrada en el euro colocó a la vivienda en una alternativa de inversión para los hogares españoles. Posteriormente, en los primeros años del presente siglo, tras la llegada de la nueva moneda, la especulación en torno a la vivienda propició, a su vez, el diferencial positivo del número de viviendas por hogar de España frente a la media europea.

Por su parte, el crecimiento poblacional ha sido una pieza clave en la demanda de vivienda en el país, siendo un gran impulsor en los primeros años del presente siglo, hasta 2008, debido, sobre todo, a la llegada de inmigrantes que permitió un incremento demográfico medio anual del 1,7%. Por el contrario, entre 2013 y 2015 la población en España se redujo, para dar lugar a nuevos incrementos desde 2016, más moderados en 2020 como consecuencia del impacto de la pandemia sanitaria.

En el tamaño medio de los hogares españoles también se aprecia un descenso gradual desde 1996, pasando de una media de 3,1 personas por hogar a alrededor de 2,5 en 2020. En comparación con el resto de la Unión Europea, España sigue constantemente por encima de su media, situada en 2,3 personas por hogar en 2020. Una diferencia que no solo se explica por diferencias económicas de los países, también por las sociológicas: el arraigo familiar es más intenso en los países mediterráneos, donde los jóvenes se emancipan más tarde que en el norte europeo. Trabajar en mejorar la situación laboral de los jóvenes y en incrementar el parque de vivienda social favorecería la reducción de este diferencial. Por otro lado, la proliferación de hogares monoparentales y el aumento de los divorcios también jugaron a favor de la reducción del tamaño medio del hogar.

Durante el pasado, el crecimiento del parque residencial fue destacado entre 2001 y 2008, haciéndolo a tasas superiores al 2% anual. El incremento de la población y la reducción del tamaño medio del hogar fueron los aspectos que más contribuyeron a la demanda de nueva vivienda en esa etapa. Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, la reducción del tamaño del hogar continuó mostrando una fuerte aportación al crecimiento del stock de viviendas hasta 2017, año a partir del cual el crecimiento de la población volvió a retomar la relevancia. Por su parte, el número de viviendas por hogar muestra una aportación negativa al crecimiento del stock en la mayoría de los años de análisis, lo que supone una optimización del uso del parque residencial.

Hacia adelante, la evolución futura de estas variables determinará la demanda de nueva vivienda en los próximos años. El INE proyecta un aumento de la población española más moderado hasta 2035 que el observado en la década de 2000. Así, mientras entre 1997 y 2012 la población avanzó al 1,0% a/a, entre 2022 y 2035 se espera que aumente a un promedio anual del 0,14%. Un avance en línea con la reducción esperada de la tasa de fertilidad, con el envejecimiento de la población y con una menor llegada de inmigrantes. En cualquier caso, la progresión demográfica será positiva para la demanda de vivienda en España. Por otro lado, se espera que el tamaño del hogar siga reduciéndose a un ritmo similar al que se viene apreciándose desde 2014, lo que supondría 2,36 personas por hogar en 2035, frente a los 2,5 miembros actuales. Una disminución relativamente lenta que mantendría el tamaño del hogar por encima de la media europea (2,3 personas en 2020). Del mismo modo, se ha supuesto que el número de viviendas por hogar seguirá disminuyendo en los próximos años a una velocidad similar a la que lo hizo entre 2015 y 2018. La cada vez mayor penalización a los tenedores de viviendas vacías y la proliferación del alquiler seguirá propiciando la optimización del parque residencial. Aun así, este número permanecerá en torno a 1,3, un nivel relativamente elevado en consonancia con la relevancia que tienen en España las segundas residencias, tanto por parte de los residentes como de los extranjeros. Con esto se dibuja un escenario en el que el parque residencial crecería alrededor de 1,8 millones de unidades hasta 2035, lo que supone un incremento, promedio, de unas 120.000 viviendas al año.

Se espera, por tanto, que la actividad del segmento residencial de la construcción sea relevante en los próximos años. No hay que olvidar que a esta previsión de nueva construcción hay que añadir la rehabilitación que, previsiblemente, irá en aumento a medida que vaya drenando la financiación derivada de los fondos europeos.

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