

## **Demanda habitacional en la Región Metropolitana de Barcelona - RMB: claves prospectivas desde la tasa de principalidad y el cambio de comportamiento de los hogares**

Karen Ortega Burgos<sup>1</sup> y Juan Antonio Módenes Cabrerizo<sup>2</sup>

### **Resumen**

La evaluación del ritmo de formación de hogares constituye un elemento prospectivo fundamental para estimar la magnitud de las necesidades habitacionales. En este sentido, se plantea un ejercicio analítico orientado a dimensionar la demanda demográfica en la RMB.

Para ello, se construyen las tasas de principalidad por edades (proporción de personas que lideran o son referencia del hogar respecto del total de la población en la cohorte) como una aproximación metodológica que permite captar las variaciones en la dinámica de creación de hogares entre los censos de 2001, 2011 y 2021.

### **Abstract**

The assessment of household formation rates constitutes a key prospective element for estimating the magnitude of housing needs. In this regard, an analytical exercise is proposed to measure demographic demand in (RMB).

To this end, headship rates by age (the proportion of individuals who lead or are identified as the reference person of a household relative to the total population within the cohort) are constructed as a methodological approach that captures variations in household formation dynamics across the 2001, 2011, and 2021 censuses.

### **Palabras clave**

Necesidades habitacionales, demografía de la vivienda, sistema residencial, demanda demográfica, tasa de principalidad, flujos poblacionales, área metropolitana.

### **Keywords**

Housing needs, housing demography, residential system, demographic demand, headship rate, population flows, metropolitan area.

---

<sup>1</sup> Economista, Investigadora en formación UAB/CED, Línea/s de investigación: Demografía de la Vivienda, Cambio Urbano y Movilidad Residencial. kortega@ced.uab.es

<sup>2</sup> Doctor en Geografía, Investigador UAB/CED, Línea/s de investigación: Demografía de la Vivienda, Cambio Urbano y Movilidad Residencial. jamodenes@ced.uab.es

## 1. El componente demográfico en el sistema residencial

El concepto del sistema residencial, ofrece un marco interpretativo que vincula el análisis demográfico con la vivienda. Relación que se extiende desde elementos de análisis como la estructura etaria de la población, como variable para definir patrones de movilidad y accesibilidad a la vivienda (Rossi, 1955; Le Bras y Chesnais, 1973); hasta el estudio del proceso de formación de hogares en los territorios (Myers, 1990).

Sin embargo, este sistema funciona como una estructura compleja de relaciones entre los contextos demográfico, social, político y territorial con los mercados y estructuras residenciales, donde actores e instituciones definen los mecanismos de producción, consumo y regulación de la vivienda (Boelhouwer, 1993) (Diagrama 1).

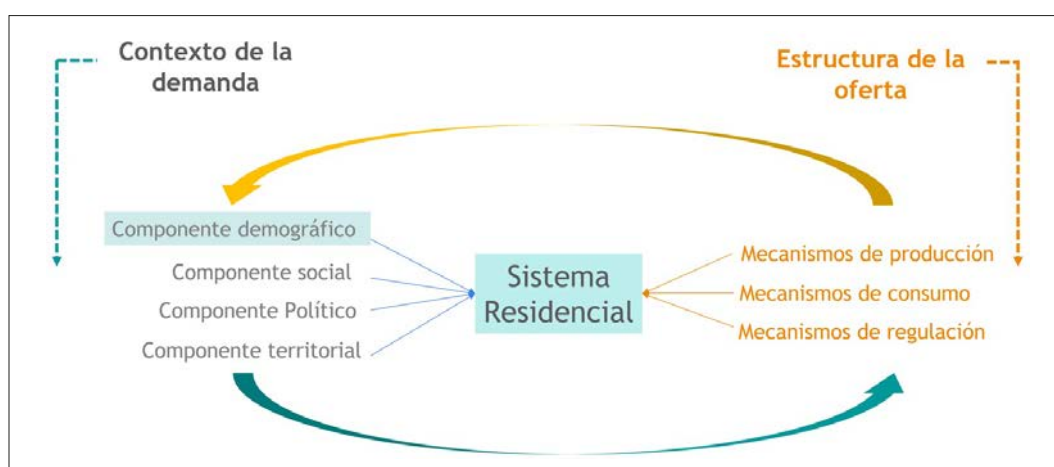


Diagrama 1. Componentes del sistema residencial. Fuente: elaboración propia.

De acuerdo con Allen et al. (2004) el nivel territorial de la RMB se enmarca dentro de la categoría del sistema residencial mediterráneo, donde sus características históricas más destacadas son; tardía formación de hogares, altas tasas de propiedad y el rol protagonista de las familias en la provisión de vivienda. Una revisión más contextual de este perfil sugiere indicios de cambio.

En efecto, aunque de los cerca de 1,9 millones de hogares que ocupan la RMB más de la mitad corresponden a hogares tradicionales (parejas con o sin hijos), estos han venido reduciendo su participación, en su lugar, estructuras unipersonales y no nucleares han ganado relevancia en los últimos 20 años (Gráfico 1). Paralelamente, la tenencia bajo propiedad se ha contraído y el alquiler ha ganado 8 puntos porcentuales de participación entre 2001 y 2021 (porcentaje de hogares en propiedad en 2021 fue de 67,9% y en alquiler de 25,3%).

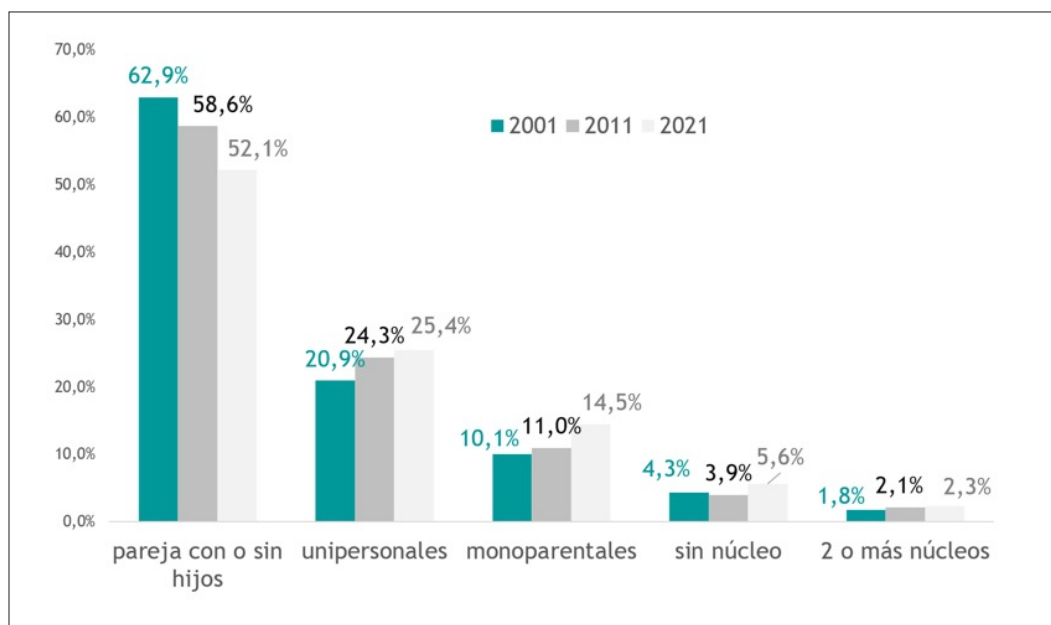


Gráfico 1. Dinámica intercensal tipos de hogar RMB (microdatos censales 2001, 2011 y 2021). Fuente: elaboración propia con base en microdatos censales 2001, 2011 y 2021  
 \*Nota: hogares estimados RMB sin municipios de menos de 20 mil hab. (2001 - 2011) y de menos de 10 mil hab en 2021.

### 1.1 *Demanda demográfica y necesidades habitacionales – aproximación metodológica*

Un elemento crucial para la formulación de políticas de planificación y vivienda, es el entendimiento de la evolución de la formación de nuevos hogares (Bergin y Egan, 2024). El porcentaje de población que es jefe o persona de referencia de un hogar se mide mediante la tasa de principalidad, siendo un determinante directo del número de hogares y por tanto del volumen de viviendas.

La edad de la persona de referencia del hogar, es tan importante como el ingreso para determinar las condiciones de tenencia de la vivienda (Allen et al., 2004). De esta manera, con el propósito de entender el proceso de formación de hogares de la RMB, se estimaron las tasas de principalidad por edades simples a partir de la definición de roles de parentesco y conformación de núcleos al interior de los hogares.

La estimación de la tasa de principalidad para las rondas censales del 2001, 2011 y 2021, muestra, como es de esperar, una relación positiva entre el porcentaje de personas que lideran un hogar y la edad. Particularmente, llama la atención la contracción presentada en 2021 para el rango etario entre 25 y 40 años, sugiriendo una disminución en la formación de hogares en ese segmento poblacional (Gráfico 2).

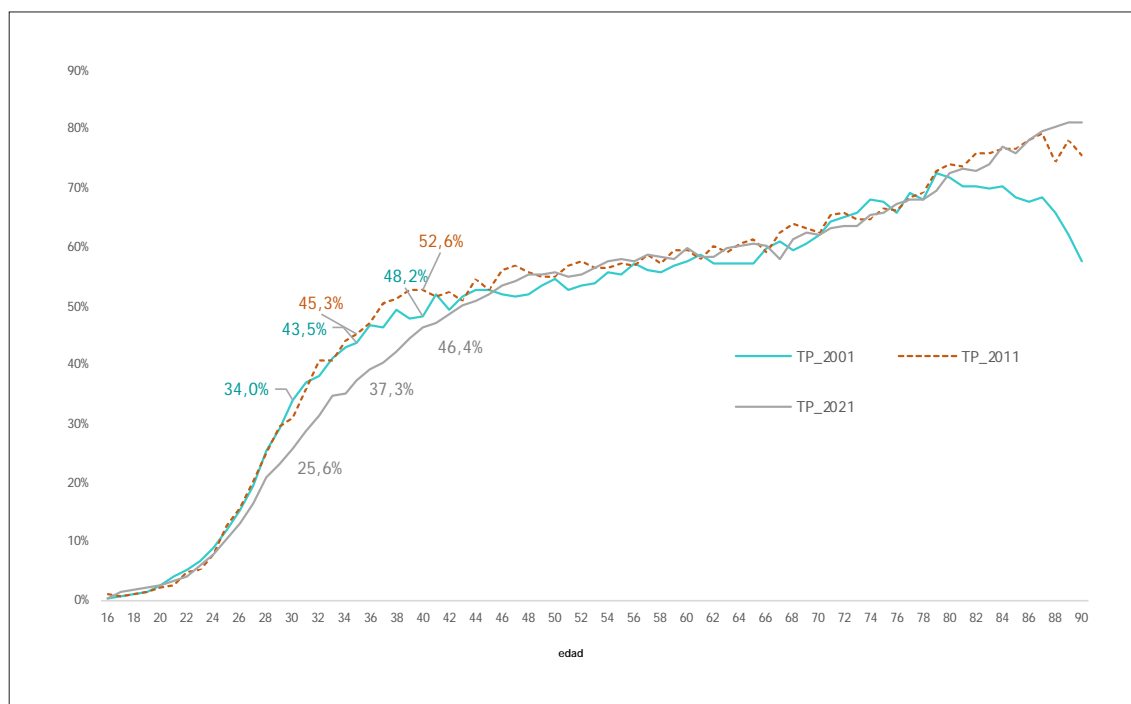


Gráfico 2. Tasa de principalidad RMB (microdatos censales 2001, 2011 y 2021). Fuente: elaboración propia con base en microdatos censales 2001, 2011 y 2021.

La brecha generada en los 20 años transcurridos en el periodo de análisis, señala una menor propensión de la población a formar hogares en este segmento de edad (25 a 40 años). Así, modelar el volumen de hogares con diferentes tasas de comportamiento, puede llegar a revelar la sensibilidad de la cuantificación de la demanda.

El gráfico 3 ilustra tres posibles escenarios sobre la evolución del número de hogares con comportamientos diferentes. El primero se construye a partir de una interpolación lineal entre las tasas estimadas para los cortes censales estudiados, y los otros dos, manteniendo la misma tasa de principalidad, 2011 y 2021 durante un periodo de 11 años, es decir, como si la formación de hogares entre 2010 y 2021 se hubiese dado con la misma dinámica de comportamiento que tuvo la población en 2011 y en 2021.

Así entonces, si se toma como referencia el año 2021, la diferencia en la cuantificación de hogares ronda los 91 mil, si se comparan los hogares formados con los comportamientos fijos estimados por edades en 2011 (2.126.727) frente al resultado del ejercicio de interpolación que arroja un total de 2.035.439. Además, se observa que de haber tenido los niveles de principalidad estimados al 2011 el volumen de hogares hubiese sido significativamente más elevado respecto de los otros dos escenarios de contraste.

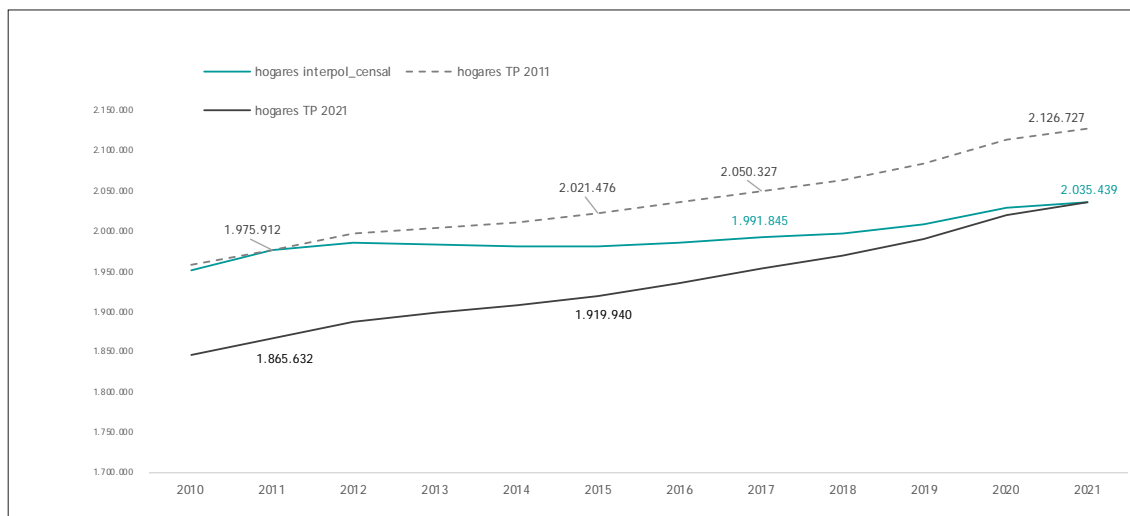


Gráfico 3. Estimación hogares RMB aplicando tasas de principalidad interpoladas vs tasas de principalidad 2011 y 2021. Fuente: elaboración propia con base en microdatos censales 2001, 2011 y 2021.

Este ejercicio se ha desarrollado considerando las dinámicas endógenas de la RMB, es decir, contrastando los patrones de comportamiento que se han manifestado dentro de la misma estructura sociodemográfica regional en diferentes contextos históricos.

Este enfoque no solo permite identificar las variaciones en dichas dinámicas, sino que también ofrece pistas sobre la existencia de una demanda latente o potencial, la cual debe ser tomada en cuenta en el análisis sobre la evolución de las necesidades de vivienda.

## 2. Reflexiones

En análisis del ciclo demográfico es un componente relevante para dimensionar las necesidades habitacionales de la población, bajo la comprensión de las implicaciones territoriales y condicionamientos de la infraestructura de vivienda existente.

La reducción de la tasa de principalidad en la cohorte de edad entre 25 y 40 años, es un resultado sugerente en términos de problemáticas como: la distorsión de la demanda de vivienda, lo que puede llevar a desajustes futuros más intensos entre oferta y necesidades; la precariedad habitacional y hacinamiento; y la intensificación de la desigualdad intergeneracional.

## 3. Referencias bibliográficas

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004): *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford, UK: Blackwell Publishing.
- Andújar Llosa, A., & López-Gay, A. (2024): Rethinking residential mobility in a context of precariousness: Disadvantage and downward trajectories in Madrid and Barcelona. En *Socio-Spatial Dynamics* (pp. 177-193).

- Arnott, R., Russel, D., & Pines, D. (1983): Housing quality, maintenance and rehabilitation. *Review of Economic Studies*, 50(3), 467-494.
- Aros-Marzá, N., Miret-Gamundi, P., & López-Gay, A. (2023): Diferencias en los calendarios de emancipación residencial en Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, 85(4), 891-922.
- Baer, W. (1990): Aging of the housing stock and components of inventory change. En D. Myers (Ed.), *Housing demography: Linking demographic structure and housing markets*. Madison: University of Wisconsin Press.
- Bergin, A., & Egan, P. (2024): *Population projections, the flow of new households and structural housing demand* (ESRI Research Series No. 190). Economic and Social Research Institute. <https://doi.org/10.26504/rs190>
- Billari, F. C. (2022): Demography: Fast and slow. *Population and Development Review*, 48(1), 9-30. <https://doi.org/10.1111/padr.12464>
- Boelhouwer, P. J., & Heijden, H. (1993): *Housing systems in Europe*. Delft: Delft University Press.
- Bosch, J. (2022): *L'accés a l'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona*. Cicle de la Metròpoli Cohesionada, Pla Estratègic Metropolità de Barcelona.
- Burke, P. (1982): *Changes in housing quality, 1974-1980*. Washington, D.C.: Division of Housing and Demographic Analysis, Department of Housing and Urban Development.
- Cabré Pla, A. M. (1999): *El sistema català de reproducció: 100 anys de singularitat demogràfica* (Col·lecció Mirada). Proa.
- Donat, C. (2016): Els set reptes dels nous plans i polítiques locals d'habitatge. *Anuari metropolità de Barcelona*, 1, 61-84.
- Echaves, A., & Echaves, C. (2024): Vivienda protegida en alquiler y oportunidades de emancipación residencial en España: Aproximación metodológica por provincias. *Aposta. Revista de Ciencias Sociales*, 101, 46-65. <http://apostadigital.com/revistav3/hemeroteca/cechaves2.pdf>
- Gleeson, M. E. (1981): Estimating housing mortality. *Journal of the American Planning Association*, 47(2), 185-194.
- Gleeson, M. E. (1984): Application of a mortality model to subsidized housing. *Environment and Planning A*, 16(7), 901-916.
- González-Leonardo, M., Aude, B., García-Román, J., & López-Gay, A. (2023). Tertiary education and internal migration across Europe. *N-IUSSP. IUSSP's Online News Magazine*.
- Lauster, N., & von Bergmann, J. (2025): The new rules: Housing shortage as an explanation for family and household change across large metro areas in Canada, 1981-2021. *The History of the Family*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1080/1081602X.2024.2448986>
- Le Bras, H., & Chesnais, J.-C. (1976): Cycle de l'habitat et âge des habitants. *Population*, 31(2), 269-299.
- López-Gay, A. (2011): Population growth and reurbanization in the Spanish inner cities: The role of internal migration and residential mobility. Paper, Chaire Quetelet.
- López-Gay, A. (2023a): Impact of high-skilled migration and digital nomads in Barcelona's transformation. *Barcelona Metròpolis*, abril.
- López-Gay, A. (2023b): Què se n'ha fet, de l'èxode urbà, des de la pandèmia? *L'Observatori Social de la Fundació la Caixa*, novembre.
- Mazorra Rodríguez, Á., & López-Gay, A. (2024): Migración internacional cualificada y residentes temporales, ¿el avance definitivo de la gentrificación en El Raval? *Papers*, en prensa, e3253. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.3253>
- Módenes, J. A. (2010): Opciones de tenencia tras un cambio de vivienda: Aproximación a la dinámica futura del sistema residencial español. *Papers de Demografia*, 378. CED.

- Módenes, J. A. (2011): El análisis dinámico del sistema residencial urbano: El caso de España. En I. Pujadas et al. (Eds.), *Población y espacios urbanos. Actas del XII Congreso de la Población Española* (pp. 413-430). Departament de Geografia Humana UB y Grupo de Población de la AGE.
- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2007): Constitución familiar y régimen de tenencia de la vivienda. En A. Cabré (Dir.), *La constitución familiar en España* (pp. 199-244). Madrid: Fundación BBVA.
- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2010): *Projeccions de llars i de necessitats residencials a Catalunya, 2007-2017*. Barcelona: Secretaria General de l'Habitatge, Generalitat de Catalunya; Centre d'Estudis Demogràfics.
- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2012): *El sistema residencial: Un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre población y vivienda en España*. Centre d'Estudis Demogràfics de Barcelona.
- Myers, D. (Ed.). (1990): *Housing demography: Linking demographic structure and housing markets*. University of Wisconsin Press.
- Myers, D., Lee, H., & Park, J. (2025): Misalignment of housing growth and population trends: Cohort size and lagging measurements through recession and recovery. *RSF*, 11(1), 86-109. <https://doi.org/10.7758/RSF.2025.11.1.05>
- Rossi, P. H. (1955): *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Free Press.
- Trilla Bellart, C. (2001): *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada* (Colección Estudios Sociales; n.º 9). Fundación La Caixa.
- United Nations Economic Commission for Europe. (2011): *Canberra Group Handbook on Household Income Statistics* (2nd ed.). [https://unece.org/fileadmin/DAM/stats/groups/cgh/Canbera\\_Handbook\\_2011\\_WEB.pdf](https://unece.org/fileadmin/DAM/stats/groups/cgh/Canbera_Handbook_2011_WEB.pdf)