

MEDIR LA DEMANDA DEMOGRÁFICA DE VIVIENDA EN UN ESCENARIO DE INCERTIDUMBRE Y NECESIDADES INSATISFECHAS

JUAN A. MÓDENES¹

¹Filiación institucional: Departamento de Geografía, Universitat Autònoma de Barcelona, y Centre d'Estudis Demogràfics. Campus Bellaterra, 08193 Cerdanyola del Vallès (Barcelona), juanantonio.modenes@uab.cat <https://orcid.org/0000-0003-3049-7495>

Abstract. "Measuring demographic housing demand in a scenario of uncertainty and unmet needs"

This paper explores the uncertainty in measuring the demographic demand for housing and the mismatch between housing supply and demand in Spain. The analysis is based on recent statistical data from 2024, including the Household Projection 2024 by the National Statistics Institute (INE) and data from the source Continuous Population Statistics (ECP). The study reveals a significant discrepancy between the projected and estimated number of households, indicating that the unmet residential needs are being "adjusted" by a decrease in household formation and an increase in average household size. This adjustment suggests a demographic response to the housing shortage, with potential consequences such as overcrowding. The findings highlight the challenges in accurately measuring household formation and residential demand due to factors such as migration patterns and evolving household behaviors. The paper also discusses the regional disparities in household formation and the relationship between housing supply and demand.





1. Planteamiento de la cuestión

Las necesidades residenciales insatisfechas se pueden medir como un desajuste entre el flujo neto de creación de hogares y el flujo neto de crecimiento del parque de viviendas. En anteriores contribuciones (Módenes, 2023, 2024; Módenes et al., 2024) he argumentado la existencia de un desajuste grave entre oferta y demanda de vivienda en España, porque el flujo de creación neta de hogares no es cubierto por un flujo equivalente neto de crecimiento del parque de viviendas familiares. En esta contribución, a la vista de los últimos datos estadísticos del año 2024, incidiremos en la incertidumbre de la medición de la demanda residencial de origen demográfico y, por lo tanto, en el volumen real del desajuste entre oferta y demanda, y de las necesidades insatisfechas en contextos de cambios demográficos y residenciales (Myers et al., 2023, 2025).

En verano de 2024 se publicó la Proyección de Hogares, edición 2024, del INE, que daba una perspectiva de alta formación de hogares en los próximos años (horizonte 2039) basada en un crecimiento demográfico importante (por inmigración). El método de cálculo de los hogares se basa en hipótesis sobre propensiones por edad y sexo de pertenecer a diferentes tamaños de hogares partiendo de la información de hogares de la Estadística Continua de la Población (ECP) de los últimos tres años. Para el primer año, 2024 precisamente, el volumen de hogares añadidos al stock existente sería de 360 mil. En febrero de 2025 apareció la información de hogares a 1 de enero de 2025 de la ECP, que calcula los hogares a partir de estimar el cambio de la cifra de hogares del Censo de 2021 mediante propensiones por tamaño obtenidas a partir de la información padronal de domicilios. Comparando con el dato de la ECP a 1 de enero de 2024 se deriva un crecimiento de solo 112 mil hogares. Partiendo de la hipótesis de que ambas fuentes son correctas en su planteamiento, aunque responden a metodologías diferentes, ¿cómo podemos comprender desde un punto de vista demográfico la diferencia encontrada ya en 2024 entre lo previsto por la proyección de hogares y lo estimado en la ECP? Hacer este ejercicio de cálculo nos permitirá reflexionar desde un punto de vista empírico sobre el grado de incertidumbre actual de la formación de hogares, la medición de la demanda residencial y el volumen real del desajuste entre esta y la oferta aportada por la construcción de nuevas viviendas.

Aunque no hay lugar para un análisis detallado, creemos que este contraste entre proyección y realidad estimada indica que las necesidades insatisfechas se empiezan a "ajustar" mediante una disminución del número de hogares que se forman. No se forman todos los hogares potenciales dado el nivel de inmigración, por lo que se estaría experimentando un aumento considerable del tamaño medio de los nuevos hogares, en contra de la tendencia histórica. Este cambio de tendencia puede estar reflejando problemas de sobreocupación en muchos hogares e, incluso, hacinamiento.

Este ajuste restrictivo de la demanda es lógico. No dejaba de ser sorprendente que hubiese un crecimiento sustancial del stock de hogares (crecimiento neto con la inmigración como factor principal) mientras identificábamos un déficit de construcción neta nueva año tras año desde el fin de la crisis de 2008-2014. ¿Cómo se podían seguir añadiendo tantos hogares nuevos? Puede ser la respuesta demográfica básica a la paradoja: si no se construye más, se crean menos hogares y más grandes.



2. Indicios de ralentización de la intensidad en la creación de hogares

El contraste entre la proyección de hogares de INE y las evidencias de registro y estimación se ha hecho realidad en 2024. La nueva proyección de hogares ofrece un panorama de crecimiento intenso de los hogares hasta el horizonte de 2039, ligeramente decreciente con el tiempo. Las dinámicas demográficas y de creación de hogares son más positivas que en ediciones anteriores de las proyecciones, en coherencia con el intenso crecimiento demográfico de los inmediatos años anteriores. En efecto, la Estadística Continua de Población registró 49,1 millones de residentes a 1 de enero de 2025, 48,6 millones en 2024 y 48,1 en 2023, ritmos en torno a medio millón más de habitantes cada año.

Tabla 1. Resumen de fuentes y estimaciones utilizadas e información numérica. España, 2024

Fuente	Caracterización	Crecimiento población	Crecimiento hogares	Personas por hogar añadido
Proyección Hogares 2024 INE	Crecimiento población proyectado con comportamiento hogares proyectado positivo	642 mil	360 mil	1,8
Estimación propia 1	Crecimiento población proyectado con comportamiento hogares tendencial	642 mil	302 mil	2,1
Estimación propia 2	Crecimiento población registrado con comportamiento hogares tendencial	445 mil	233 mil	1,9
Encuesta de Población Activa (EPA)	Crecimiento población registrado con comportamiento hogares actual estimado. Varios hogares por vivienda	465 mil	162 mil	2,9
Estadística Continua de Población (ECP)	Crecimiento población registrado con comportamiento hogares actual estimado. Un hogar por vivienda	445 mil	112 mil	4,0

Fuente: Elaboración propia

La proyección de población INE de 2024 ha considerado un crecimiento demográfico en 2024 de unas 650 mil personas, de las cuales 642 mil en viviendas familiares. Por supuesto, este crecimiento previsto se basa sobre todo en migraciones. Se previó un saldo migratorio relativo del 1,6%, y un saldo vegetativo negativo del -0,3%. Este crecimiento demográfico neto explicaría la proyección de un





crecimiento neto de 360 mil hogares, considerando los patrones medios de conformación de hogares del pasado reciente, con la metodología explicada anteriormente en el planteamiento.

Aunque ligeramente, el crecimiento demográfico registrado provisionalmente en 2024 por la Estadística Continua de Población (ECP) ha sido inferior al previsto por la proyección. El aumento de personas en viviendas familiares registrado en 2024 ha sido de 445 mil personas, con datos provisionales, casi 200 mil menos que las proyectadas. La diferencia se debe a un saldo migratorio exterior menor que el previsto del 1,1% relativo, 0,5 puntos menos. En relación con los hogares, los datos provisionales de EPC indican un crecimiento de 112 mil hogares en 2024.

La diferencia entre el crecimiento de hogares previsto por la proyección INE y el estimado por ECP es muy importante. Según ECP se habrán formado 248 mil hogares menos de los proyectados. Se trata de un desvío relativo de la proyección de hogares del -69%, bastante mayor que el desajuste en el crecimiento demográfico (-30%). Es decir, el desvío en la cifra de hogares añadidos no se debe en exclusiva al factor población. Es la suma de: a) diferencias en el crecimiento demográfico (básicamente migraciones) y b) diferencias en el comportamiento de formación de hogares. Es decir:

- llegaron menos migrantes
- hay una restricción o un cambio en la formación de hogares.

Pero hay que tener en cuenta también que puede haber factores condicionantes de las fuentes utilizadas.

3. Descomposición de los factores que explican la diferencia entre los flujos de hogares proyectados y de hogares registrados

Utilizaremos diferentes cifras de proyecciones, registros, encuestas y estimaciones propias para 2024. Como hemos comentado hay importantes discrepancias que apuntan a una cierta incertidumbre en conocer qué está pasando actualmente con la demanda demográfica. La diferencia máxima está entre un valor máximo de crecimiento de hogares aportado por la proyección de hogares 2024 y el aumento de hogares registrado por la Estadística Continua de Población.

En primer lugar, valoremos la intensidad de creación de hogares según la proyección. He estimado el volumen neto de nuevos hogares si a la población proyectada se le aplican las tasas promedio de principalidad (referencia) por edad del periodo 2001-2020 según EPA. Estas tasas se aproximan al comportamiento normal de formación de hogar del sistema residencial español (comportamiento restringido relativamente a otros contextos europeos). Mientras que la proyección después de aplicar sus propensiones a formar hogar (por distintos tamaños) estima en 360 mil la variación neta, nuestra estimación ofrece 302 mil hogares. Hay una diferencia de +58 mil hogares en relación con el comportamiento tendencial a largo plazo. Es decir, la hipótesis de la proyección INE es optimista en el comportamiento. Esto se confirma al comparar el dato proyectado para Cataluña con el ofrecido por la proyección de hogares 2024 de la oficina de estadística catalana, Idescat. Mientras que INE da la cifra de 70 mil nuevos hogares en 2024, Idescat ofrece 41 mil. La cifra INE es un 68% superior a la de Idescat. En nuestro caso, para el conjunto de España, la cifra INE es solo un 16% mayor que la estimación.



Para estimar la parte de la menor cifra de hogares debida al menor crecimiento demográfico (menor llegada de inmigrantes) compararemos la variación de hogares de la población proyectada para 2024 según el comportamiento tendencial de hogar (Estimación propia 1, 302 mil hogares) con la variación de hogares originada por el crecimiento demográfico registrado de 2024 según el mismo comportamiento tendencial de hogar (Estimación propia 2, 233 mil hogares). Hay una reducción de -69 mil hogares o -23% explicable por el menor crecimiento demográfico que el previsto. Por lo tanto, 233 mil hogares es una cifra de referencia para indicar el potencial de variación neta del stock de hogares en coherencia con el crecimiento demográfico registrado en 2024. Si tanto EPA como ECP dan cifras inferiores ello debe de explicarse a una restricción aún mayor en el comportamiento de formación de hogares.

Mientras que ECP indica que solo se han añadido 112 mil hogares en 2024, EPA (aunque el cálculo es entre 1r tr 2024 i 1r tr 2025) indica 162 mil. Aparte de pequeñas diferencias propias de la naturaleza de las fuentes, la principal razón de la discrepancia puede deberse a que se aplican criterios de definición de hogar distintos. Mientras que ECP sigue con la tradicional definición estadística española en que un hogar es igual al grupo de personas que conviven en una vivienda, EPA aplica desde 2021 la definición estándar europea según la cual un hogar es un grupo de personas que comparten ingresos y gastos, por lo que en una vivienda puede convivir más de un hogar. Como para el cálculo de la demanda residencial se realiza la identidad hogar y vivienda, será más pertinente el uso del dato de ECP. Con relación a nuestra estimación de referencia (Estimación propia 2) se habrían creado en 2024 en España, 121 mil hogares menos que si hubiese continuado el comportamiento tendencial de las últimas décadas, es decir un 52% por debajo de la tendencia histórica de comportamiento.

Por lo tanto, la diferencia entre el aumento de hogares de la proyección INE 2024 y el de la ECP se puede descomponer en:

- Exceso de comportamiento de hogar de la proyección respecto de la tendencia: 58 mil hogares.
- Exceso de crecimiento demográfico (inmigrantes) de la proyección: 69 mil hogares.
- Déficit de comportamiento de hogar registrado por ECP respecto de la tendencia: 121 mil hog.
- Total de la diferencia: 248 mil hogares

La diferencia entre las cifras de ECP y EPA indicaría que actualmente se están formando bastantes hogares de gran tamaño, complejos o conviviendo con otros. Esto lo discutimos algo más a continuación.

4. Tendencias al hacinamiento en los nuevos hogares creados

Como se ha dicho más arriba la discrepancia entre la proyección INE y ECP para el año 2024 es mucho mayor en el crecimiento de hogares que en el crecimiento demográfico. Esto significa que ECP nos está indicando que, en términos relativos, se están creando realmente menos hogares para una misma cantidad de crecimiento demográfico. Es decir, para ECP los hogares creados estimados son de mayor tamaño que los hogares previstos en la proyección.

En efecto, según la proyección INE, si dividimos el flujo de crecimiento demográfico entre el flujo de variación de hogares se obtendría un tamaño medio por hogar añadido de 1,78 personas/hogar. Sería un tamaño relativamente pequeño, coherente con una población en plena segunda transición





demográfica. En realidad, el procedimiento asigna a todas las nuevas personas las pautas del conjunto de la población. En las estimaciones propias, el tamaño promedio de los hogares añadidos es de 2 personas/hogar, algo más alto que el valor de la proyección. Este valor de 2 coherente con la serie histórica reciente, que siempre ha incorporado un cierto flujo de migrantes, aunque la tendencia es ligeramente decreciente.

Por último, los datos de la Estadística Continua de Población muestran un tamaño medio del flujo de crecimiento de hogares de 3,97. Esto demostraría que hay una tendencia a un cierto hacinamiento en los nuevos hogares o grupos residenciales como respuesta a la crisis de vivienda. Básicamente, las pautas de inserción residencial de los inmigrantes no se producirían según el patrón normal de la población de origen español, sino que reproducirían pautas de allegamiento y de convivencia de diferentes grupos domésticos que ya han experimentado probablemente en sus lugares de origen.

5. Discusión

Esta contribución ha querido arrojar algo de luz empírica a la incertidumbre que estructuralmente se está desarrollando en el análisis y proyección de las necesidades residenciales de la población española. Esta incertidumbre nace de la pérdida de peso de los factores inerciales del crecimiento demográfico, ya que la inmigración exterior es el principal motor actualmente. Igualmente, el envejecimiento de la pirámide ha provocado que la demanda endógena neta sea nula. Argumentamos también que la incertidumbre se extiende también a los patrones de comportamiento de la formación de hogar, ya que los inmigrantes no siguen las pautas tendenciales de formación restrictiva, pero en hogares nucleares. En las proyecciones de futuro y en las estimaciones del presente y del pasado esta complejidad del comportamiento debe ser tenida en cuenta. En esta comunicación hemos evidenciado la discrepancia que encontramos en distintas fuentes y estimaciones, que está lejos de ser despreciable.

Hay que ser conscientes de que distintas fuentes obtendrán distintos resultados. Que en un escenario de fuerte e intensa inmigración, y de crisis e inestabilidad residencial, el registro de unidades domésticas con personas empadronadas refleje perfectamente la realidad puede ser complicado. Muy probablemente la aproximación es más que buena, pero más inexacta que la que sería en etapas de estabilidad demográfica y residencial. Algo similar pasa con las proyecciones que, por supuesto, no son predicciones. Estas trasladan al futuro las tendencias del pasado reciente lo que ofrece una imagen de estabilidad, que hay que interpretar bien. Hay que reflexionar también sobre nuevas metodologías, más dinámicas, de proyección. Eso sí, hay que exigir el máximo de transparencia en los métodos y los criterios seguidos en la definición de hogar, en la asignación de personas a hogares y en las hipótesis, lo que mejora esa comprensión.

Una conclusión fundamental de nuestro análisis es que actualmente la cifra de hogares creados no es expresión de la demanda real residencial, sino que es expresión de una restricción. No podemos fijarnos en los hogares creados en el pasado reciente para proyectar una demanda de viviendas en los próximos años. Conceptos como demanda potencial en relación con demanda real, es decir, hogares que se deberían crear en condiciones de normalidad en comparación con los hogares que se pueden crear en función de la coyuntura y del mercado de la vivienda. Hemos encontrado evidencias, que deberán ser investigadas con más detenimiento, de que la demanda neta de vivienda, se "está ajustando", por el lado del comportamiento demográfico, mientras que la oferta no tienda a igualarse a la demanda potencial.



¿Qué interacción se observa entre esta posible caída en la formación de hogares con el bajo nivel de construcción residencial? Curiosamente, la cifra registrada del flujo neto de hogares en 2024 coincide bastante con una estimación de las nuevas viviendas construidas (unas 110 mil en los dos casos), por lo que se puede plantear la hipótesis de que uno de los factores explicativos del desplome en la formación de hogares podría ser que, finalmente, la demanda demográfica se ve obligada a ajustarse a la nueva oferta disponible tras años de un desajuste evidente (para una reflexión sobre este tipo de interacciones para el caso estadounidense, véase Myers et al., 2023).

Este equilibrio, que posiblemente pueda ser un artefacto estadístico, no se ve reflejado en el indicador que divide el crecimiento demográfico entre el número de viviendas terminadas. El valor resultante es de 4,05, muy por encima del valor normal en la anterior burbuja inmobiliaria de principios de siglo. El ajuste entre oferta y demanda, si es real, se estaría consiguiendo a base de restringir todavía más el comportamiento de formación de hogares jóvenes, y en incentivar hogares grandes otra vez.

Por último, unos apuntes regionales. La diferencia entre lo proyectado y lo registrado es menor en las áreas más pobladas. Para ver comportamientos en poblaciones grandes y homogéneas territorialmente, se puede analizar el agregado de las 10 provincias más pobladas. Según la proyección INE el 62,7% del crecimiento de los hogares de 2024 se habría producido en las provincias más pobladas. Según mi estimación de la demanda potencial a partir del crecimiento demográfico real la concentración habría sido del 70,4%. Es decir, la variación del crecimiento proyectado al real habría producido también que el crecimiento de los hogares fuese más concentrado. En efecto, el crecimiento registrado de hogares por la ECP, menor que el previsto y el potencial como hemos indicado antes, está superconcentrado: el 88,8% del crecimiento neto se ha concentrado en las provincias más pobladas. Lo que significa que la crisis en la formación de los hogares ha sido más intensa en las provincias más rurales (por la llegada de menos inmigrantes). En efecto, sólo el 51,3% del saldo de hogares proyectados que no se ha creado (unos 250 mil hogares) es atribuible a las provincias más pobladas.

Analicemos un poco más la distribución territorial de los hogares proyectados que no se han creado. En las provincias más pobladas el desajuste con la proyección de hogares ha sido menor (-57,1% frente al 69,7% del conjunto) pero la pérdida ha sido extrema en las provincias menos pobladas (-90,9%) porque muchas de ellas han pasado de una previsión de crecimiento positivo de hogares a la realidad de pérdida de hogares, más acorde con lo que pasa habitualmente cuando no una dinámica demográfica tan positiva. Como consecuencia del análisis, podemos decir que hay una mayor incertidumbre, si cabe, en la formación de hogares en la España menos poblada que las provincias más urbanizadas.

Reconocimiento de financiación:

Ayuda PID2024-161034NB-I00 financiada por MICIU/AEI/10.13039/501100011033





Referencias bibliográficas

- MÓDENES, J.A. (2023) "La demanda de vivienda. ¿Quo vadis?". Bellaterra: Centre d'Estudis Demogràfics. 4 pag. (*Perspectives Demogràfiques*, 32) DOI 10.46710/ced.pd.esp.32 <https://ddd.uab.cat/record/280769>
- MÓDENES, J.A. (2024) "Cambio de modelo de la demanda residencial demográfica y heterogeneidad regional en España", en Egea, C.; Nieto, J. A. (eds.) *Tendencias recientes de la población. Evolución, dinámica, estructura y perspectiva de género*, Universidad de Granada, pp.351-362 (Actas XVIII Congreso de la Población Española, AGE). https://editorial.ugr.es/libro/tendencias-recientes-de-la-poblacion_139536/
- MÓDENES, J.A.; MARCOS, M., GARCÍA-GARCÍA, D.M. (2024). "Nueva demanda demográfica y escasez de vivienda en España: políticas de vivienda en una población postransicional", *Estudios Geográficos*, 85(297), julio-diciembre. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.2024.1163>.
- MYERS, D., PARK, J., CHO, S. (2023). "Housing shortages and the new downturn of residential mobility in the US". *Housing Studies*, 38(6), 1088-1109. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1929860>
- MYERS, D., LEE, H., PARK, J. (2025). "Misalignment of Housing Growth and Population Trends: Cohort Size and Lagging Measurements Through Recession and Recovery". *RSF: The Russell Sage Foundation Journal of the Social Sciences*, 11(1), 86-109. <https://www.rsjournal.org/content/rsfjss/11/1/86.full.pdf>

