

JUL 2023

NÚM. 032

La demanda d'habitatge. Quo vadis?

Juan A. Módenes

Professor Titular del Departament de Geografia
(Univ Autònoma de Barcelona) i Investigador
associat (CED-CERCA)

Un dels temes més importants de debat polític i social a Catalunya i Espanya dels últims anys ha estat el mal funcionament del mercat de l'habitatge. A partir del cas de Catalunya, proposem diverses explicacions d'origen demogràfic per a aquest fet. Primer, hi ha un problema creixent de desajust entre la demanda demogràfica d'habitatges i la nova oferta disponible. Segons les nostres estimacions, en el període expansiu 2014-2020 l'estoc de llars catalanes es va incrementar en 222.000 unitats fins als 3,1 milions, mentre que només es van finalitzar 50.000 habitatges. El 2019, el dèficit de nou habitatge, mesurat com la diferència entre saldo net de llars i habitatges finalitzats, va ser de 35 mil. Segon, la demanda demogràfica ja no és estable sinó cíclica i incerta. El 2013 es van afegir unes 9 mil llars a l'estoc, el 2019 45 mil. Disparitats similars estan succeint al conjunt d'Espanya.

En aquest *Perspectives Demogràfiques*, mostrem com ha canviat la distribució dels components demogràfics de la demanda cap a un pes més gran dels factors menys estables com ara la immigració, que va explicar el 93% del creixement net de llars el 2019, i l'evolució de l'estructura de les llars, que explicava més de 10 mil llars addicionals anuals en els primers anys 2000. A continuació, analitzem l'existència d'una desconexió entre l'oferta i la demanda d'habitatges. Per últim, suggerim que un dels principals desafiaments de la demografia aplicada és ser útil per al disseny de noves polítiques d'habitatge, que tinguin en compte l'impacte cíclic de les conjuntures, la no-linealitat de les tendències i la incertesa.

La nova base demogràfica de la demanda residencial

Com està canviant la base demogràfica de la demanda residencial? Aquesta base està constituïda pel creixement del nombre de llars, una xifra inestable. Mentre que ara

s'afegeixen anualment entre 20 i 40 mil llars, els primers anys 2000 es va arribar a gairebé 80 mil llars. Quatre factors expliquen la variació del nombre de llars: el nombre d'adults en relació al creixement natural del passat, la seva distribució per edat, les migracions exteriors, principalment d'adults, i la dinàmica de formació de llars (emancipació, dissolució i reconstitució de llars, i autonomia residencial de gent gran). La importància de cada factor depèn de l'estadi evolutiu demogràfic.

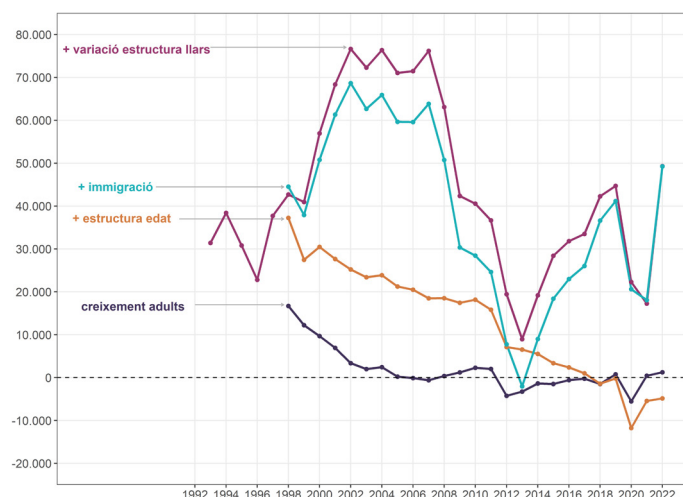


Figura 1. Descomposició de la variació recent de noves llars en els seus principals components demogràfics. Catalunya

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estadística de Població i EPA.

Durant la Transició Demogràfica, la fecunditat era el component primari de la variació del nombre de llars perquè determinava el nombre d'adults en disposició de formar llar. Era un component tendencial i previsible i, en conseqüència, era el principal factor quantitatiu explicatiu de les necessitats d'habitatge. En poblacions postransicionals, i especialment les que compten amb una baixíssima fecunditat com és el nostre cas, el creixement natural perd pes com a motor de la variació de les llars, ja que el nombre d'adults nadius tendeix a disminuir. La reducció de la fecunditat i l'envelliment van provocar una onada finita d'adults joves que va alimentar a Catalunya la formació de llars durant un temps. Posteriorment, quan s'incorporen els adults de les generacions buides, disminueix el flux de noves llars joves i augmenta la desaparició de llars per mortalitat, en arribar les generacions plenes a edats avançades. Com a resultat en poques dècades es redueix el saldo net de noves llars. L'evolució del nombre i l'estructura per edat dels adults nadius va ser tendencial i, per això, fàcilment predictable.

Les dades per a Catalunya de la figura 1 ho confirmen. Aquest gràfic mostra la descomposició acumulada dels factors

demogràfics: la línia inferior indica les noves llars explicades per la variació del volum d'adults i les línies successives van acumulant les noves llars explicades per la resta de factors. Fins al 2000, els principals factors explicatius del flux positiu de les llars eren el creixement dels adults i el canvi en la seva estructura per edat. El descens de la fecunditat i l'envelliment progressiu de l'últim quart del segle XX anunciaven que a partir del 2005-2010 es reduiria el pes de la població nativa en la generació de nova demanda. Les llars afegides per la dinàmica de la població nativa han passat d'uns 30 mil anuals el 2000 a estar per sota de zero actualment.

A partir del 2000, els factors més volàtils, canvis en el comportament de la llar i, especialment la intensa immigració, prenen tot el protagonisme. Vegem el tema del comportament familiar en primer lloc. És un factor menyspreat. A la primera dècada del 2000, només aquest component (mesurat per l'efecte de la modificació de l'estructura de taxes de principalitat per edat) va afavorir l'addició d'unes 10 mil llars més cada any. Actualment, l'aportació és zero o negativa. Cal considerar dos subvector. El primer, molt positiu, és la supervivència de més llars velles a causa de la seva major autonomia residencial i esperança de vida. El segon són els vaivens de les edats d'emancipació i de formació de llar, més la dissolució per divorci i la reconstitució de parelles. Tot i el nostre model d'emancipació tardana, durant la bombolla hi va haver un lleuger avenç que va facilitar la creació avançada de llars, més un augment de les llars reconstituïdes. Actualment, s'observa una altra vegada un retard del calendari, cosa que es tradueix en una contribució nul·la o negativa de noves llars.

Considerem ara la immigració exterior. La seva aportació va arribar a explicar la meitat de les 80 mil llars que es creaven cada any cap al 2005. Actualment es tracta del principal component de la variació de l'estoc de llars i, per tant, es constitueix en el factor demogràfic clau per a la estimació quantitativa global de les necessitats constructives futures. El seu pes varia directament i immediatament en funció de la magnitud dels fluxos d'immigració i és sensible als anomenats esdeveniments d'alta immigració (*high-migration events*) com l'anterior a la Covid-19 (41 mil llars més explicades per la immigració el 2019).

En definitiva, els components migratoris i de comportament, els principals actualment, no evolucionen linealment, sinó que oscil·len i responen a les conjuntures econòmiques i esdeveniments sobtats com epidèmies (COVID-19)

o conflictes bèl·lics (Ucraïna). Per tant, la contribució quantitativa futura d'aquests nous factors dominants és incerta, tant per als demògrafs com pels agents privats i públics involucrats en la gestió de l'oferta i de la demanda residencials.

Cicles e incertesa en la demanda i l'oferta residencials

En efecte, la nova base demogràfica de la demanda residencial genera dos nivells d'incertesa: 1) per als grups directament interessats, com són les llars i els promotors/constructors en relació amb la divergència entre oferta i demanda i 2) per als investigadors encarregats de projectar el futur i generar coneixement que utilitzen mètodes no dissenyats per al nou escenari demogràfic i que, suposadament, han de donar suport a les polítiques públiques i a les persones encarregades de desenvolupar-les. En fi, tant la demanda i l'oferta com les eines de gestió són incertes. Parlem ara del primer nivell d'incertesa.

Durant molts anys, el creixement de la demanda va ser correspost aproximadament per l'augment en la construcció d'habitatges. Al gràfic 2, s'observa una relació temporal per a Catalunya entre els habitatges acabats anualment (incloent-hi habitatges secundaris) i la variació de l'estoc de llars (però no amb els iniciats). La relació era pitjor a escala de la Barcelona metropolitana, ja que des dels anys de la bombolla hi havia un cert dèficit de construcció. Aquesta correspondència general es va trencar a partir del 2007 amb l'esclat de la bombolla immobiliària. En realitat, s'havia desenvolupat una doble bombolla, una immobiliària (àmpliament coneguda) i una altra demogràfica (Fernández Córdón, 2011) que van esclatar alhora amb impactes mutus. Per tot això, a partir del 2007, es van aturar els estímuls demogràfics a la construcció residencial i el 2012 tant la construcció residencial com la formació de llars van assolir el punt més baix, proper a zero.

Amb la recuperació iniciada el 2014 la construcció residencial i la formació de llars van divergir clarament per primera vegada en les darreres dècades. L'aportació de noves llars va tornar a créixer per la reactivació dels fluxos migratoris, però la construcció residencial no els va seguir. El nombre d'habitatges iniciats es va recuperar lleugerament però no prou. Part de la demanda neta es va cobrir amb canvis d'usos d'habitatges secundaris o amb habitatges buits existents, però l'inventari és petit (segons estimacions d'INE, a Catalunya hi havia uns 79 mil habitatges sense vendre el 2021,

aproximadament el 2% del total) i no està situat als llocs de més demanda. Diferents recerques comencen a advertir sobre aquesta disparitat entre la demanda i l'oferta. Montoriol (2023) en un informe per a *CaixaBank Research* identifica la bretxa creixent entre la demanda i l'oferta a Espanya i assenyalava l'àrea metropolitana de Barcelona com un dels territoris més afectats per l'escassetat d'oferta.

L'autora fa esment de factors estructurals, econòmics i burocràtics que obstaculitzen la capacitat de l'oferta per igualar la demanda. Aquests factors s'observen igualment a diversos països occidentals. Myers et al. (2021) també identifiquen un dèficit de nova construcció als Estats Units que limita tant la rotació del parc (especialment de lloguer), com la demanda residencial i la mobilitat geogràfica.

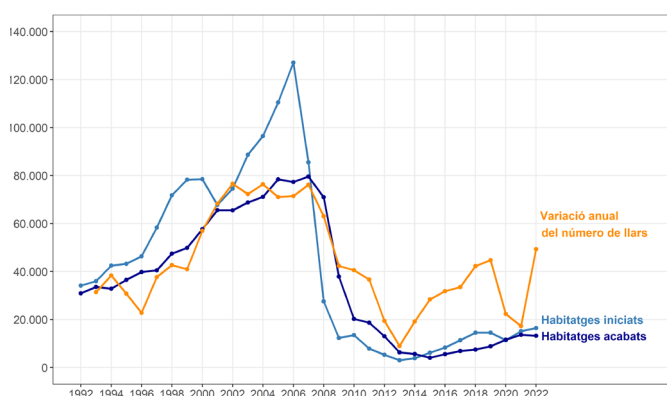


Figura 2. Evolució de la construcció d'habitatges i variació de llars. Catalunya

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Estadística de Població i EPA.

Les nostres dades confirmen que actualment oferta i demanda (figura 2) estan desconnectades. La demanda demogràfica agregada sembla que sistemàticament fluctua en funció de cicles econòmics i migratoris ja que la demanda neta endògena és insignificant o negativa i, a més, està restringida, de manera ja estructural, a causa de l'elevada edat d'emancipació. Aquesta configuració cíclica és incerta. I aquesta és la idea principal, no sembla estimular la construcció, que no segueix el mateix patró cíclic que la demanda. La figura 2 mostra un patró de nova oferta que coincideix amb la demanda només als punts baixos cíclics. Podria ser que el canvi a les bases demogràfiques que alimenten la demanda residencial hagi afectat el sistema d'estímuls demogràfics que reben els agents promotors i constructors, tant públics com privats? Un sistema de demanda fonamentat en la immigració no té el mateix efecte sobre l'oferta que un basat en la demanda jove endògena? Són preguntes que mereixeran un altre estudi.

La pandèmia de la Covid-19 va ser el segon moment de crisi de demanda d'aquest nou sistema després de la GFC. La posterior recuperació torna a ampliar la bretxa entre demanda i oferta en espera de la següent crisi. Si es consolida aquest patró cíclic de divergències i convergències, s'acumularan dèficits d'habitatge i sorgiran necessitats d'habitatge insatisfetes generals per primera vegada en 50 anys. Els problemes d'habitatge no només seran d'accessibilitat, sinó de disponibilitat. La manca de sincronització entre oferta insuficient i demanda insatisfeta s'haurà de resoldre per un ajust a la baixa de la demanda (reducció de la immigració, endarreriments més grans en l'emancipació), o per l'aparició de solucions residencials fora dels canals formals o tradicionals. Preferiblement també, hi pot haver una acció pública que garanteixi un cert reequilibri per un augment planificat i sostenible de la nova construcció.

Preveure i gestionar una demanda incerta i cíclica

La política d'habitatge, i la demografia aplicada a l'ajuda, tenen el repte d'incorporar la incertesa i els cicles demogràfics a l'anàlisi i la gestió de la relació entre l'oferta i la demanda d'habitatges (Paris, Frey, 2018). Cal assegurar a llarg termini la construcció suficient dels habitatges que calguin en funció del flux de formació de llars i de l'obsolescència del parc ja existent.

El futur seguirà estant marcat per crisis i cicles de diferents intensitats desenvolupats a diferents velocitats en què la immigració continuarà sent protagonista. La figura 3 mostra l'evolució cíclica recent de la variació del nombre de llars com a expressió de la demanda residencial, com imaginem que la seqüència de cicles de demanda continuarà en el futur i com contrasta amb l'evolució horitzontal i tendencial de les projeccions de llars publicades a les darrers anys per les nostres oficines públiques d'estadística.

Cicles irregulars i imprevisibles poden ser la norma, com es va demostrar amb la crisi de la guerra d'Ucraïna després de la recuperació de la crisi de la Covid-19. Si l'oferta no respon automàticament a una demanda més gran provocada per un esdeveniment d'alta immigració, l'acció pública ha de garantir que la nova oferta sigui sensible a la demanda immediatament o amb el mínim retard possible, potser compensant les oscil·lacions positives i negatives dels cicles.

Això s'ha d'aconseguir mitjançant una decidida renovació de les polítiques públiques d'habitatge, ja sigui a través del

sector privat en concertació amb l'interès general o mitjançant la promoció pública. Els detalls de com aconseguir-ho queden fora de l'abast d'aquesta exposició. Així com les tipologies residencials més adequades. Tot i això, podem argumentar que l'acció pública necessitarà comptar amb millors dades i previsions futures més precises. I aquesta és una tasca dels demògrafs. Fins ara, les projeccions de demanda, basades en les projeccions de llars oficials, segueixen suggerint escenaris lineals i tendencials, sovint projectant la realitat del moment en què es van realitzar, com mostra el gràfic 3. Caldrà

desenvolupar noves metodologies analítiques i perspectives (Bijak, 2016) que proposin escenaris cíclics i siguin capaços d'adaptar-se als esdeveniments de ruptura que causin alta o baixa immigració, donant informació correcta per a una reacció política decidida. Potser han quedat obsolets els instruments clàssics de planificació, entre els quals els d'habitatge, que proposen mesures correctores de tendències que s'han de desenvolupar al llarg de períodes que, al nou escenari de demanda, són tots massa llargs.

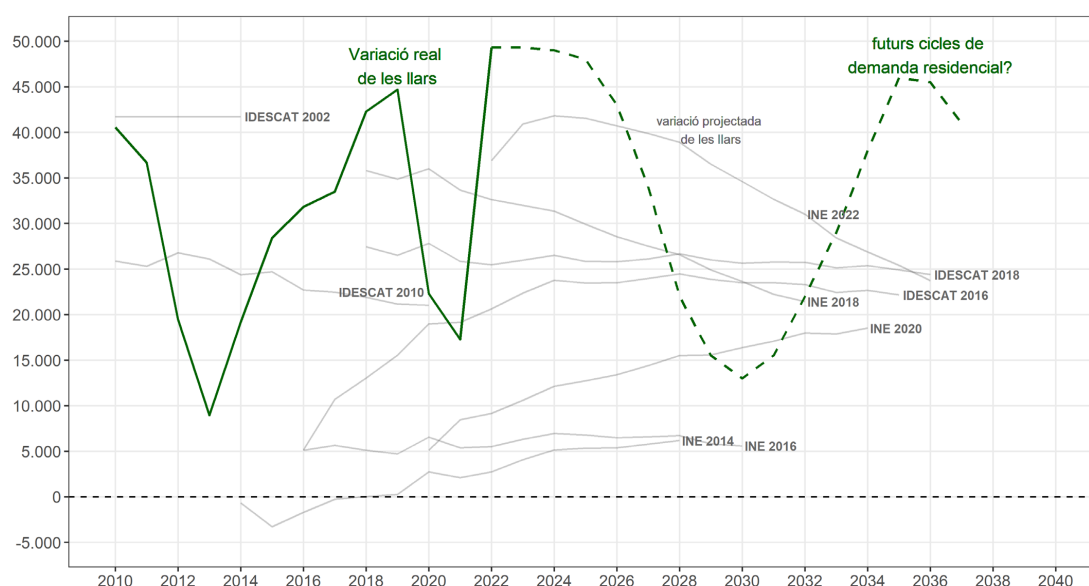


Figura 3. Un escenari imaginat de futurs cicles de demanda residencial agregada comparat amb les previsions oficials de llars. Catalunya

Font: Elaboració sobre el Moviment Natural de la Població, Xifres de Població i projeccions de llars (INE, Idescat).

Referències bibliogràfiques

- Bijak, J. (2016). "Migration forecasting: Beyond the limits of uncertainty", *Global Migration Data Analysis Centre Data Briefing Series*, 6. <https://tinyurl.com/3wr2zucn>
- Fernández Cordón, Juan A. (2011). "La burbuja también era demográfica", *El País*, 25 julio 2011
- Montoriol, Judit (2023). *El que revela el 'big data' sobre l'oferta d'habitatge nou i sobre les tendències demogràfiques a Espanya*. Caixa-Bank Research.
- Myers, Dowell; JungHo Park; Seongmoon Cho (2023). "Housing shortages and the new downturn of residential mobility in the US", *Housing Studies*, 38 (6): 1088-1109. DOI: 10.1080/02673037.2021.1929860

- Paris, Chris; Frey, Joe (2018). "Demographic trends and changing housing systems in Northern Ireland", *Housing Studies*, 33 (8): 1264-1285. DOI: 10.1080/02673037.2018.1424805

Cita

- Módenes, Juan A. (2023). "La demanda d'habitatge. Quo vadis?", *Perspectives Demo-gràfiques*, 32: 1-4 (ISSN: 2696- 4228). DOI: 10.46710/ced.pd.cat.32

ISSN

ISSN 2696-4228

DOI

<https://doi.org/10.46710/ced.pd.cat.32>

Editors

Andreu Domingo i Albert Esteve

Correspondència dirigida a

Juan A. Módenes
jamodenes@ced.uab.es

Crèdits

Gràfics: Anna Turu

Maquetació

Ana Maria Henao

Agraïments

Proyecto I+D del Ministerio de Ciencia e Innovación PID2020-113665RB-I00. Se agradece a Tere Menacho (CED) su gran ayuda en el tratamiento de los datos.

Direcció Twitter

@CEDdemografia

Contacte

Centre d'Estudis Demogràfics.
Carrer de Ca n'Altayó, Edifici E2
Universitat Autònoma de Barcelona
08193 Bellaterra / Barcelona
Espanya
+34 93 5813060
demog@ced.uab.es
<https://ced.cat/>