

# El incierto futuro de la vivienda en España

**Por Paloma Arnaiz.** Si no se adoptan medidas, en 2040 tendremos ciudades colapsadas, jóvenes dependientes y un patrimonio inmobiliario inservible

Secretaria general de la AEV

**R**egular de cara al futuro no es, en absoluto, tarea fácil. Por una parte, porque para ello hay que apoyarse en hipótesis y proyecciones siempre inciertas –y, por tanto, rebatibles–; por otra, porque proporciona escaso rédito político emprender acciones que no tienen repercusión inmediata o tangible en el presente. Y, sin embargo, pensar en el futuro de la vivienda a 15 o 20 años vista es un ejercicio de insoslayable responsabilidad, pues pocos de los problemas que afrontaremos entonces hundirán sus cimientos en el presente como el del dimensionamiento de las ciudades y la planificación de los territorios.

Qué duda cabe que problemas, y graves, los hay ya encima de la mesa: la falta acuciante de oferta (tanto de venta como de alquiler) en aquellos enclaves donde se acumula la mayor parte de demanda es noticia día sí y día también. La tensión que induce en los precios está condenando a buena parte de la demanda a no poder iniciar su proyecto familiar, a vivir en espacios que no se adaptan a sus necesidades o a recurrir, en contra de su deseo, al alquiler. Pero sin quitar los ojos del presente, es imprescindible plantearse algunas otras preguntas, solo en apariencia menos urgentes: ¿qué expectativas hay respecto a la evolución de la población? En 15 años, ¿será suficiente o excesivo nuestro parque actual? ¿Tendrá las condiciones necesarias para sus habitantes? ¿Qué cambios estratégicos deberíamos adoptar para posibilitar la adaptación de nuestras ciudades a ese escenario?

En algunos momentos de los últimos años, la dramática evolución a la baja de las tasas de natalidad en nuestro país ha llevado a pensar que el parque actual, heredado de padres a hijos, debería ser capaz de cubrir nuestras necesidades futuras. Sin embargo, el INE ha publicado recientemente una predicción de signo contrario, que hace saltar todas las alertas: se estima que, a lo largo de los próximos 15 años, España ganará (exclusivamente gracias a la migración internacional) 4,2 millones de habitantes, por lo que llegaremos a superar los 51 millones. Si se mantuvieran las tendencias actuales, para 2037 el número de hogares habría crecido en más de 2,7 millones, hasta alcanzar los casi 22 millones de hogares, frente a los cerca de 18,5 actuales. Por tanto, parece que la dificultad no estribará, en absoluto, en gestionar un excesivo patrimonio, sino todo lo contrario. En este sentido, el Banco de España ya ha expresado en su *Boletín económico* del 2T-23 “la conveniencia de revisar los procedimientos de gestión del suelo urbanizable para que la producción de viviendas pueda responder con más agilidad a las necesidades existentes”. Ello, además, teniendo en cuenta que la distribución de la demanda en nuestro país es muy desigual a la de la oferta, resultando que contamos con unas pocas ciudades prácticamente desbordadas frente a otra extensísima par-



Bloques de viviendas en Madrid. PABLO MONGE

te del territorio en vías de despoblación, lo que sin duda invita a una reflexión adicional sobre el modelo de ocupación del territorio sobre el que queremos optar de cara a un futuro no tan lejano.

Cuestión distinta, pero de pareja importancia, es si las viviendas que conformarán el parque inmobiliario en ese momento serán o no adecuadas para la demanda y, sobre todo, si dicha demanda podrá efectivamente acceder a ellas, y en qué régimen. Veamos algunos datos que pueden ayudar a perfilar nuestras proyecciones. Si combinamos las encuestas de condiciones de vida y de hogares del INE desde 2006, vemos cómo, dentro del segmento de hogares con viviendas en propiedad, aquellos sustentados por personas de menos de 45 años alcanzaron su peso máximo en 2008, año en que llegaron a disponer del 33,8% de todos los hogares en propiedad (algo más de 4,5 millones de

viviendas). En 2021, este peso se había reducido a tan solo el 20,9% (casi 13 puntos porcentuales de bajada), hasta algo menos de tres millones de hogares. En concreto, esta diferencia se ha ido trasladando a los segmentos de personas entre 45 y 65 (que ahora tienen un peso un 7,2% mayor que en 2008) y a las de más de 65 (pesan un 5,7% más).

Dicho de otra manera, la propiedad del parque inmobiliario se ha ido acumulando progresivamente en los segmentos de mayor edad de la población, en detrimento de las capas más jóvenes que o bien acceden a la vivienda por la vía del alquiler, o bien permanecen durante mucho más tiempo en los hogares de sus progenitores. Pensemos, además, que, a lo largo de los próximos 15-20 años, la cohorte que ahora tiene entre 45 y 65 años irá heredando el conjunto de viviendas que posee la cohorte inmediatamente superior, la de más de 65 años. ¿Qué salida darán sus nuevos propietarios a ese patrimonio? ¿Logrará entonces llegar a los jóvenes?

Estos herederos, que reciben los inmuebles cuando, por edad, ya no tienen necesidad de emplearlos como vivienda habitual, pueden optar por ponerlos a la venta, destinarlos al mercado del alquiler o bien cederlos de forma gratuita o por bajo precio a sus descendientes de menor edad. En cualquiera de los tres casos, afrontarán primero un escollo relevante: la más que probable falta de adecuación de esas viviendas a los estándares de calidad medios o siquiera mínimos, por tamaño, estado de conservación, eficiencia energética, etc.

Pero si, además, para ese momento los segmentos de edad más jóvenes siguen arrastrando las actuales dificultades para acceder a vivienda en propiedad (condiciones de financiación muy estrictas, falta de ahorro inicial, salarios bajos, etc.), solamente quedarán disponibles, para las viviendas heredadas, las opciones de alquiler o cesión, lo que contribuirá a una acumulación aún más intensiva de la propiedad en manos de las cohortes de mayor edad, que actuarán como los caseros de las generaciones más jóvenes. Este efecto será todavía más intenso si, al mismo tiempo, siguiera sin haberse desarrollado el necesario parque de vivienda asequible destinada a la demanda de primer acceso.

Bajo esta perspectiva, cuatro cosas parecen claras: la primera, el acierto del Banco de España al recomendar acciones que faciliten la tarea de urbanizar y edificar nuevas áreas urbanas; la segunda, la necesidad de que una parte muy importante de dicho nuevo parque tenga un precio o renta asequible para las generaciones jóvenes; la tercera, la importancia de articular mecanismos para que la financiación de los jóvenes sea suficientemente flexible; y la última, la urgencia de herramientas y planes específicos de la Administración para ayudar a gestionar la puesta al día del parque existente. En otro caso, de aquí a 2040 tendremos ciudades colapsadas, jóvenes habitacionalmente dependientes de sus padres y un patrimonio desactualizado e inservible. Es hora de cavar los cimientos del futuro.



**Contamos con unas pocas urbes desbordadas frente a otra extensísima parte del territorio en vías de despoblación**