

## &gt;&gt; EN PORTADA

# ¿Cuántas casas nuevas hacen falta?

La dinámica demográfica de los próximos años unida a la situación económica y al actual 'stock' auguran una década en la que se necesitarán construir menos de 100.000 viviendas nuevas al año. Por José A. Gómez

Calcular la futura necesidad de vivienda que demandará la población de nuestro país puede parecer hoy, inmersos aún en una devastadora crisis económica y con cientos de miles de casas que no encuentran comprador, un ejercicio incongruente. Pero, posiblemente, el estudio de las necesidades de producción del sector inmobiliario se hace más necesario que nunca para evitar situaciones como las que se dieron en el pasado e impedir un crecimiento del parque inmobiliario de nuestro país que no se corresponda con las necesidades reales de la población.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) presentó el pasado mes de noviembre las proyecciones de población a corto y largo plazo, algo así como un compendio de *profecías* basadas en las actuales tendencias demográficas que ponen los pelos de punta y que repercutirán de forma irremediable en el sector inmobiliario y de la construcción. Según las previsiones de este organismo público, cinco millones de personas se irán de España durante la próxima década, los nacimientos en nuestro país caerán un 20% y, en los próximos 40 años, España perderá una décima parte de sus ciudadanos.

A esta coctelera de datos poco halagüeños, el INE añade, además, que en 2012 por primera vez desde que comenzaron a hacerse estas estimaciones, la población de nuestro país ha menguado, pasando de tener 46,1 millones de habitantes a 45 millones.

España se enfrenta a una nueva situación nunca vista: el ocaso demográfico. Ante esta realidad, ¿cuál es el número de viviendas nuevas que deben crearse en los próximos 10 años? ¿En qué medida va a verse condicionada la producción por el actual *stock*? ¿Cuál será el comportamiento de la demanda? ¿Cómo



Un trabajador en las obras de construcción de un edificio de viviendas. / EL MUNDO

700.000». Son palabras de Julio Vinuesa, catedrático de Geografía Humana y subdirector del departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid, quien apunta que en los próximos años se deberían construir unas 90.000 viviendas anuales durante el primer quinquenio y otras 50.000 en cada uno de los cinco años siguientes. No más.

El profesor, muy crítico con el planteamiento urbanístico que ha tenido lugar en nuestro país, asegura que durante los últimos 15 años se ha construido un número de viviendas «muy por encima de las necesidades reales», que poco tenía que ver con la dinámica de crecimiento de la población española.

«La construcción de casas no ha respondido a estudios sobre la estimación de necesidades de vivienda, sino al impulso generado por las expectativas de obtener enormes plusvalías en el proceso de clasificar y calificar suelo, especular, urbanizar, construir, vender y comprar viviendas como activo económico con fuertes revalorizaciones en un contexto de fácil financiación», asegura Vinuesa en clara alusión a la conocida por todos como burbuja inmobiliaria.

Vinuesa recalca que este exceso de producción que se ha dado en los años anteriores era «coherente

con el modelo económico, con la excesiva importancia de la actividad inmobiliaria en el PIB, con su relevancia en la financiación de las haciendas locales y regionales y con las expectativas de enriquecimiento para las economías familiares». «Todo el mundo», continúa, «veía en la vivienda una magnífica oportunidad de inversión, favorecida por las facilidades de financiación y sin querer detenerse a pensar en la insostenibilidad del proceso».

Germán Pérez Barrio, presidente de la tasadora Uve Valoraciones y ex presidente de la Asociación Nacional de Sociedades de Tasación (Atasa), afirma que las estimaciones de demanda futura de vivienda «basadas exclusivamente en modelos de necesidad no son útiles para predecir dicha demanda». Según Pérez, «la demanda de viviendas depende más de las condiciones económicas que de la necesidad calculada a partir del aparente axioma 'una familia, una vivienda'». Debido, precisamente, a que ésta depende más de la economía que de cualquier otro factor, «habría que admitir márgenes

tan amplios que casi no parecen una predicción [de entre 220.000 y 500.000 viviendas al año dependiendo de la situación económica] durante la próxima década», afirma.

Tal y como apunta el experto en su informe *Notas sobre estimaciones de vivienda principal y necesidades de vivienda*, publicado en marzo de 2012, «parte de esa demanda puede ser satisfecha con viviendas que antes se mantenían vacías y ahora se venden o alqui-

económicas las que determinan el número y tamaño de los pisos que usa cada familia, la estimación a través de modelos de necesidad es útil para comprender mejor el mercado». Estas estimaciones, según comenta, deberían tener en cuenta, al menos, el saldo de creación-desaparición de familias (ateniendo a procesos de inmigración, emigración, emancipación, emparejamiento, divorcios, etc.), que está ligado a la estructura de

## > ESPERANDO A LA DEMANDA EXTRANJERA

La segunda residencia para extranjeros parece ser una de las alternativas que manejará el sector de la construcción en los próximos años de escasez de demanda nacional, aunque como apunta Jesús Leal, catedrático de Sociología de la Complutense, «no sólo depende de las condiciones y los precios de las mismas, sino también de las situaciones económicas en los países de los que provienen estos extranjeros». Y es que, como asegura Germán Pérez, presidente de Uve Valoraciones, «la vivienda en la costa tiene mejores expectativas porque el mercado es otro». «Es verdad», continúa, «que las dificultades económicas están también en otros países pero, en algunos son considerablemente menores, y en otros, como Rusia o China, no experimentan retrocesos». Así lo atestigua también Julio Vinuesa, profesor de Geografía Humana, quien apunta que «en determinadas áreas (litoral mediterráneo y provincias insulares) va a seguir ejerciendo un importante papel y tiene una capacidad potencial difícil de medir».

lan, y con parte del *stock* de viviendas nuevas terminadas sin vender». «Por lo tanto», matiza, «no sería necesario construir todas las viviendas que se demanden».

Pérez justifica que, aunque la demanda de viviendas no tiene un límite claro y son las posibilidades

población; las necesidades de reposición del parque de viviendas –ligado a la edad de las mismas–; los ciclos económicos; y las casas que se compran para usos distintos a la vivienda principal –ligados a la situación económica de España y de los países europeos–.

## «SE HA CONSTRUIDO MUY POR ENCIMA DE LAS NECESIDADES REALES»

deben hacerse las cuentas para no dar lugar a un desfase entre la producción y la demanda como el que se dio con el *boom* inmobiliario?

«En principio, a partir de las últimas proyecciones del INE, cabe estimar que los saldos netos de hogares (la diferencia entre los que se crean por emancipación y los que desaparecen por extinción), entre 2012 y 2022, estarán en torno a los

## &gt;&gt; EN PORTADA

Ante semejantes estimaciones, cabe preguntarse cuáles eran las estimaciones de necesidades de vivienda en España antes de la crisis para comprender mejor la situación actual. Según Pérez, entre 1996 y 2006, las poblaciones correspondientes a las edades de emancipación estaban en máximos y el proceso iniciado con la instauración del divorcio estaba en pleno crecimiento. Ello provocó que los modelos de creación de vivienda basados en la población diesen resultados muy superiores a los que se obtienen ahora.

**LA BURBUJA.** Así, en dichas fechas, las cifras de construcción oscilaban entre las 380.000 y 470.000 viviendas nuevas al año. «La bonanza económica que tuvo lugar durante ese periodo incrementó la demanda de vivienda (se llegaron a vender más de 420.000 viviendas nuevas en un año y 508.000 viviendas usadas)», explica. Sin embargo, según el presidente de Uve Valoraciones, «la producción superó con creces la demanda y en 2006 se iniciaron más de 800.000 viviendas nuevas».

Y de aquellos barros, estos lodos. «Ese exceso de producción es el culpable del enorme inventario de viviendas nuevas sin vender que hay en la actualidad», admite Pérez, quien asegura, al igual que el profesor Vinuesa, que «el sector de la promoción inmobiliaria está muy atomizado y no se rige por cálculos de necesidades».

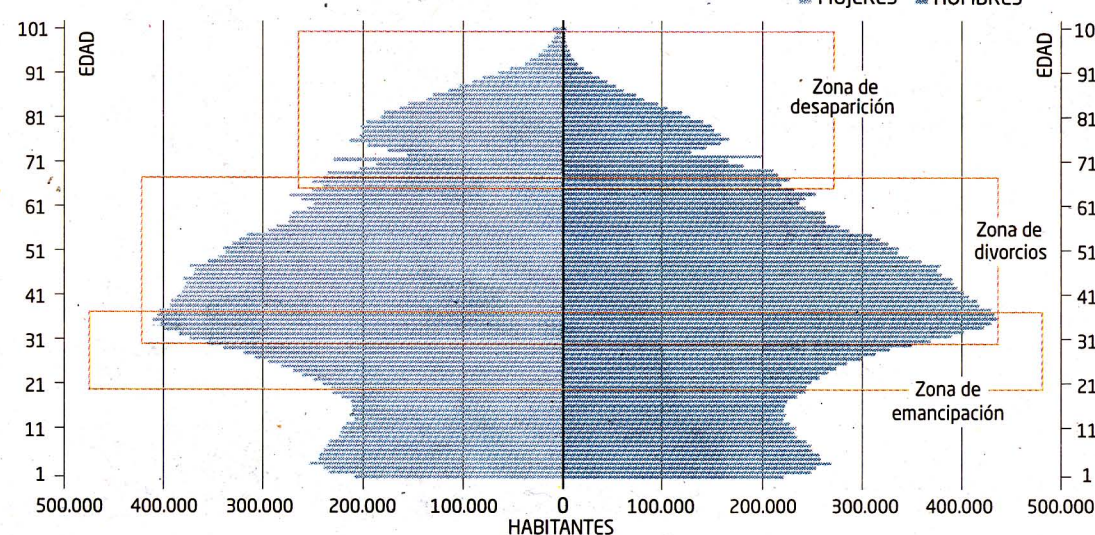
A las cifras de vivienda nueva contabilizada como stock, de en torno a unas 700.000 unidades según los últimos datos del Ministerio de Fomento, habría que añadir, además, el resto de oferta: pisos que acumula la banca y los que están en manos de particulares o en construcción. De esta forma, tal y como apunta la consultora R. R. de Acuña & Asociados en el informe *Situación y perspectivas del mercado inmobiliario residencial en España*, el parque inmobiliario español en oferta en la actualidad podría rondar los dos millones de inmuebles.

Algunos expertos señalan, como ya lo hizo el secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Rafael Catalá, que hasta que la enorme oferta de viviendas nuevas terminadas sin vender no disminuya significativamente, no

## ■ Crecimiento demográfico frente a necesidad de vivienda

Las proyecciones de la población española (2011 a 2021) por grandes grupos de edad anuncian una clara tendencia decreciente de la demanda potencial demográfica de vivienda.

### ■ ESTRUCTURA DE POBLACION EN ESPAÑA 2011

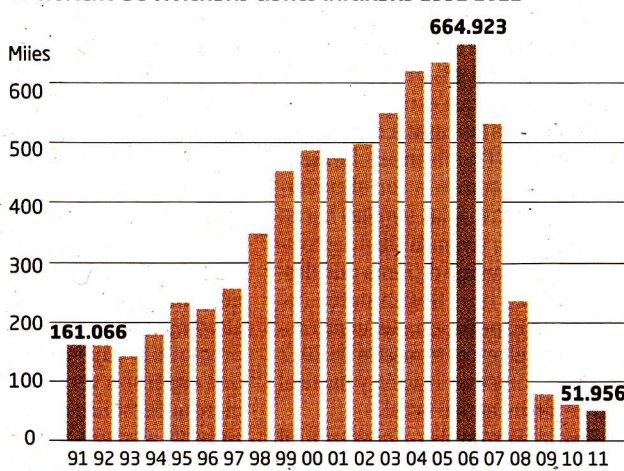


### ■ PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2011-2021

|      | TOTAL      | 25-39 AÑOS | 65 Y + AÑOS |
|------|------------|------------|-------------|
| 2011 | 46.152.925 | 11.151.244 | 7.877.798   |
| 2012 | 46.118.733 | 10.836.476 | 8.015.852   |
| 2013 | 46.081.524 | 10.502.724 | 8.156.548   |
| 2014 | 46.039.979 | 10.153.454 | 8.290.989   |
| 2015 | 45.993.096 | 9.792.569  | 8.425.305   |
| 2016 | 45.940.210 | 9.431.368  | 8.562.504   |
| 2017 | 45.881.002 | 9.074.465  | 8.694.845   |
| 2018 | 45.815.510 | 8.730.860  | 8.827.098   |
| 2019 | 45.744.048 | 8.406.634  | 8.967.488   |
| 2020 | 45.667.161 | 8.109.497  | 9.116.958   |
| 2021 | 45.585.574 | 7.842.824  | 9.276.980   |

FUENTE: INE, UVE Valoraciones y elaboración propia

### ■ NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES INICIADAS 1991-2011



Dina Sánchez / EL MUNDO

tiene sentido producir más excepto alguna promoción en localizaciones muy determinadas, donde exista algún déficit puntual.

Sin saber aún qué ocurrirá con el empleo en nuestro país y si el sistema financiero abrirá el grifo del crédito en los próximos años, resulta difícil prever cómo se comportará la demanda potencial. Ésta, tal y como asegura Leal, catedrático de Sociología de la Universidad Complutense de Madrid, se ve influenciada en gran medida por la localización de las viviendas y la tipología. «Se trataría, más bien, de acotar incertidumbres», explica.

En principio y como desliza el profesor Leal, «todo apunta a una larga continuidad de la atonía» en la producción de vivienda. «Solamente la afluencia del crédito hipotecario y la mejora en los ingresos podría sacarnos de ella, pero sin grandes crecimientos», añade. De esta forma, las políticas de vivienda (incentivos para la adquisición u ocupación en alquiler), las estrategias empresariales respecto a la comercialización y las condiciones de la misma contribuirán sobremedida en la liquidación del excedente en un periodo de tiempo «imposible de predecir». «Al final», pro-

nostica, «es posible que haya que demoler una parte del stock de viviendas nuevas vacías por la incapacidad de comercializarlas debido a su situación, a la falta de desarrollo de los equipamientos que eran la base de su atracción o de otros elementos».

Ante el panorama demográfico venidero y las perspectivas económicas que hay en el horizonte, las opciones residenciales en nuestro país parecen encaminadas a solventarse, en buena parte de los casos, a través del alquiler y la rehabilitación. De esta forma se ha enfocado en el Plan Estatal de

Vivienda que entrará en vigor en abril de 2013, en el que se han suprimido todas las ayudas a la construcción de obra nueva y las subvenciones irán encaminadas hacia las reformas y el arrendamiento.

«Las políticas de vivienda pueden influir bastante en un giro del sector hacia la rehabilitación y el alquiler, pero es un camino largo que va a tardar tiempo en recorrerse; hasta que sea más rentable remodelar que construir, y sea igual o más rentable alquilar que comprar», matiza Leal.

Aún así, el profesor de Sociología asegura que «en la actualidad está creciendo el alquiler más que la propiedad debido a la dificultad de disponer de hipotecas y de que los propietarios que no venden sus viviendas recurren a su arrendamiento». Por otro lado, según Pérez, rehabilitar tiene sentido para «recuperar zonas de las ciudades que están deterioradas pero que están mejor situadas que cualquier suelo nuevo que pueda crearse».

**REHABILITACIÓN.** Además, el profesor Vinuesa ve el apoyo a la rehabilitación como «una necesidad prioritaria» debido a dos aspectos principales. Por un lado, asegura, «como alternativa a la expansión urbana, que ha supuesto un consumo muchas veces innecesario de territorio». Y por otro, continúa, «porque la rehabilitación de viviendas es un componente fundamental de la necesaria regeneración y puesta en valor de los espacios centrales de nuestras ciudades».

Vinuesa también aboga por «el desarrollo de un parque de vivienda social en alquiler, que no tiene por qué ser exclusivamente público, que sirva para resolver las necesidades de vivienda-alojamiento de, al menos, un 15% de los hogares».

La dinámica de la población española combinada con la situación económica que atravesamos y el enorme inventario de viviendas del que dispone nuestro país auguran, en palabras de los expertos, un futuro «poco prometedor» a la construcción de viviendas nuevas para primera residencia. «Lo más probable es que la producción se mantenga durante muchos años por debajo de las 100.000 unidades al año», sentencia Pérez.



# Abrimos + tiempo

Para adaptarnos a ti

Abierto  
sábados mañana

**GERCO**  
Gabinete Inmobiliario

Pisos  
Solares  
Locales  
Oficinas  
Naves  
Rústicas  
Promociones

Eficacia, financiación y garantía.

www.gerco.es

Telf.: 91 575 15 70