

El BdE redimensiona la crisis de la vivienda: se necesitan menos casas

La importante desaceleración en el ritmo de creación de hogares ha llevado al organismo a reducir la estimación de pisos necesarios hasta los 500.000

Lorena Torio MADRID.

España adolece de un problema estructural de escasez de vivienda. Faltan casas para hacer frente a la elevada demanda sí, pero no tantas como se podrían esperar hace meses, según admite el Banco de España en su último informe sobre el mercado residencial patrio. Para llegar a esa conclusión, el supervisor analiza y cruza dos variables: la creación neta de hogares y la concesión de visados de obra nueva.

En el primer caso (es ahí donde está la clave), las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística (INE) apuntan a una “importante desaceleración” en el ritmo de formación de hogares, mientras que la construcción de viviendas se mantiene estable en el entorno de las 100.000 unidades anuales.

Como muestra, el informe explica que en la primera mitad de este año se han creado 55.000 hogares, siendo la estimación total para todo el ejercicio de 360.000. Así las cosas, la institución advierte de la dificultad de alcanzar las previsiones del INE, teniendo en cuenta que entre junio de 2023 y junio de 2024 (doce meses naturales) únicamente se han creado 155.000 hogares. Por lo tanto, señala que “esta tendencia, en caso de mantenerse, reduciría en una cuantía sustancial el déficit previsto de vivienda nueva para el año 2024”.

En cuanto a los ejercicios 2024-2025, el Banco de España cifra el déficit adicional de vivienda nueva en 500.000 unidades, un dato que se sitúa por debajo de las 600.000 que el Banco de España pronosticó hace tan solo medio año. Ahora bien, la institución presidida por José Luis Escrivá recuerda que todas las cuantificaciones “deben considerarse con cautela, ya que las proyecciones demográficas y los flujos migratorios se encuentran sujetos a una elevada incertidumbre”.

Precisamente, el texto detalla que el incremento de la demanda de vivienda se debe, en parte, a un aumento de los flujos migratorios del exterior, que han contribuido de



GETTY

Las provincias de Madrid y Cataluña concentran un tercio del déficit de viviendas del país

“manera muy notable” a la creación neta de hogares.

En concreto, los saldos acumulados en los años 2022 y 2023 se situaron en torno 1,5 millones de nue-

vos residentes, la cifra más elevada desde 2006 y 2007. Así las cosas, el peso relativo de la población extranjera residente en España ha pasado desde el 9,5% de 2015 hasta el 13,6% en el segundo trimestre de 2024. Además, una parte relevante de los nuevos residentes que impulsan la demanda de vivienda “corresponde a población nacida en el exterior pero que dispone de nacionalidad española”.

100.000 viviendas al año

La producción de viviendas nuevas alcanzó su nivel más bajo en 2016,

con solo 45.000 unidades, y como resultado de un proceso de ajuste que comenzó en 2008, cuando se registraban cifras superiores a las 650.000 viviendas anuales durante el boom inmobiliario.

Después de tocar suelo, la producción de viviendas nuevas ha ido recuperándose gradualmente, situándose en torno a las 90.000 unidades anuales desde 2021. En los últimos años, la iniciación de viviendas, medida por los visados de obra nueva, ha rondado las 100.000 unidades anuales.

Por territorios, el informe del Ban-

co de España explica que el déficit de vivienda nueva es particularmente intenso en las áreas urbanas y turísticas del país.

Es el caso de las provincias de Madrid y Barcelona, que concentran un tercio del déficit acumulado de vivienda para el periodo 2022-2025. La cifra se eleva al 50% si se incluyen las provincias de Valencia, Alicante y Málaga. Estos cinco territorios suponen en torno a la mitad de los nuevos hogares que se crean en el país, frente a una producción de vivienda nueva en estos territorios que no alcanzaría el 45% del total.

En particular, las provincias de Barcelona, Valencia y Alicante son las que presentan un mayor diferencial entre su peso relativo en la creación neta de hogares y la proporción que estas provincias representan en la producción de vivienda nueva.

“Todas las ciudades mencionadas han experimentado un crecimiento demográfico significativo, impulsado tanto por la inmigración como por la demanda de segundas residencias. Este crecimiento ha generado una presión adicional sobre

La construcción de viviendas se mantiene estable en el entorno de las 100.000 unidades

el mercado de la vivienda, exacerbando el déficit existente”, concluye el texto.

El informe también pone el foco en el impacto que la escasez de mano de obra cualificada tiene en el sector y que está “condicionando el ritmo de producción y rehabilitación de viviendas”. El banco también destaca las amenazas que suponen la falta de suelo finalista disponible, el aumento de los costes o el escaso dinamismo de la financiación de la actividad inmobiliaria residencial.

Por otro lado, el organismo también ha analizado el mercado del alquiler de vivienda y en este sentido alerta de que nuestro país es la economía europea con un mayor ratio de hogares en alquiler en riesgo de pobreza o de exclusión social. Concretamente, pone sobre la mesa una cifra alarmante: “alrededor de un 45% de la población que residía de alquiler a precios de mercado se encontraba en riesgo de pobreza o de exclusión social entre 2015-2023”.