

BUSINESS INSIDER

¿Sin pisos para todos? El gran drama que llegará en los próximos 5 años: "Faltan cientos de miles de viviendas"

Inma Benedito 26 abr. 2023 7:00h.



- No va a haber pisos para todos. No es un pronóstico agorero, es el horizonte estadístico al que se precipita el país si no se construyen más viviendas.
- En los próximos 5 años en España se formarán 217.000 nuevos hogares. El problema es que cada año se construye la mitad. Si ya hay tensiones en la vivienda, en unos años puede convertirse en un drama habitacional.

Ahora mismo, *No hay techo para todos* podría ser un lamento de pancarta leído en una manifestación por el acceso a la vivienda en una gran ciudad española. En 5 años, podría ser una realidad. **El verdadero drama de la vivienda** todavía no ha llegado, pero está al caer.

En unos pocos años, **en España no va a haber pisos para todos**. No es un pronóstico agorero, es el horizonte estadístico al que se precipita el país si no se construyen más viviendas.

El INE calcula que en España se formarán unos 217.000 nuevos hogares cada año hasta 2027. Eso significa un millón más de hogares en los próximos 5 años. El problema es que cada año se construyen la mitad de viviendas.

"Hay una clara insuficiencia en cuanto a creación de nueva vivienda. No es algo que solo ocurriera en 2022. Llevamos varios años consecutivos, desde 2020, con una clara falta de vivienda", avisa Judit Montoriol, economista jefe en el departamento de Economía Española de CaixaBank Research.

Sin vivienda para todos

Desfase entre el número de viviendas terminadas cada año y la estimación de formación de nuevos hogares.



Tomando como base que, a partir de 2023, se mantiene la media actual de 80.000 viviendas terminadas al año.

Gráfico: I.Benedito - Business Insider España · Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE y del Ministerio de Movilidad, Transporte y Agenda Urbana · Creado con [Datawrapper](#)

En 2022, el número de visados de obra nueva (unas 110.000 viviendas) fue inferior a la creación neta de hogares (210.000, según la EPA).

Y la postal se repite: entre 2020 y 2022 se crearon 420.000 nuevos hogares, frente a unas 300.000 viviendas iniciadas, **el nivel más reducido desde 1990** si se exceptúa la etapa de la crisis financiera iniciada en 2008, según datos del Servicio de Estudios de CaixaBank.

"**Faltan cientos de miles de viviendas en España**. Esto es un problema que tenemos ya y, si no se hace nada, será mucho más grave dentro de un par de años", advierte Daniel del Pozo, director de operaciones en idealista/data.

Los resultados ya están a la vista: **el precio de los pisos lleva 9 años subiendo sin parar**, en algunas ciudades ya supera los máximos de la burbuja inmobiliaria, y emanciparse es una utopía para algunos colectivos, como los jóvenes. La vivienda se ha convertido en un bien de primera necesidad al que, sin embargo, no todo el mundo puede acceder.

Si el panorama ya es complicado y no hay cambios, en 5 años puede convertirse en **un verdadero drama habitacional**.

Precio de la vivienda: 9 años sin parar de subir

Variación interanual, en porcentaje.

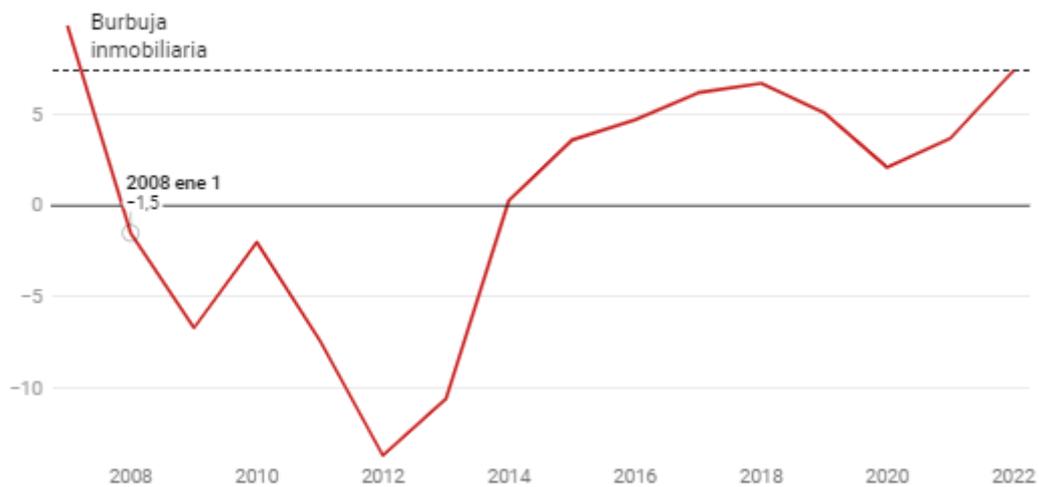


Gráfico: I.Benedito - Business Insider España • Fuente: INE • Creado con Datawrapper

"Si no se adoptan las medidas necesarias en la política urbanística y de vivienda a desarrollar a medio y largo plazo, los problemas se agudizarán todavía más", advierte Daniel Cuervo, secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE).

Para Cuervo, las derivadas van todavía más allá, y ya se incrustan en dinámicas sociales como "el retraso en la edad de emancipación de nuestros jóvenes (a la cola de Europa), los **escasos índices de natalidad**, el descontento social y la falta de productividad que supone para los jóvenes estar retrasando decisiones y proyectos por culpa de no acceder a una vivienda".

Un parque raquítico de vivienda social

Por lo pronto, el Gobierno ha anunciado una movilización histórica de suelo y activos de la administración, para al menos asegurarse un parque de vivienda pública decente.

El presidente Pedro Sánchez anunció ayer la construcción de **20.000 viviendas públicas** en suelos del Ministerio de Defensa, a través de SEPES (Sociedad Pública Empresarial de Suelo), que se suman a los 50.000 pisos de alquiler social de la Sareb y 43.000 financiados con créditos del ICO.

No es para menos, teniendo en cuenta que España tiene **un parque público de vivienda raquítico** y está a la cola de Europa en vivienda social, según el Observatorio de la Vivienda y el Suelo. En el caso del alquiler, el número de viviendas sociales no llega al 3% del total del parque.

Pero ni siquiera los esfuerzos del Gobierno son suficientes para solucionar este problema. En total, los 183.000 inmuebles anunciados apenas cubrirían el 17% de la formación de nuevos hogares de aquí a 2027.

Se compra tanto como en la burbuja, pero se construye un 83% menos

En España faltan pisos. Pero no siempre fue así (más bien era al contrario). Entre 1997 y 2007, **la inversión en vivienda prácticamente se duplicó al calor de la burbuja**, pasando del 6,2% del PIB que representaba en 1997, hasta el 11,8% en 2006. El boom de la construcción se tradujo en una media de 1,6 viviendas nuevas por hogar creado. Nada que ver con lo de ahora.

Esta situación de desequilibrio por exceso de oferta desembocó en la **acumulación de viviendas** nuevas, llegando a alcanzar un máximo de 650.000 pisos sin vender en 2009. Como había que dar salida a

este *stock*, la construcción de pisos se paralizó entre 2008 y 2013, y los precios se desplomaron con el estallido de la burbuja.

Desde entonces, con la reactivación de la economía a partir de 2014, el mercado ha ido digiriendo los excesos de la crisis. Hasta ahora. España encadena 3 años vendiendo casi tantos pisos como en la burbuja, pero construyendo cinco veces menos.

En 2022 se vendieron 650.000 pisos en España, solo un 16% por debajo de máximos de 2007, pero se concedieron 109.000 visados de obra nueva, un 83% menos que en 2007.

"Hemos vuelto a una situación de insuficiente oferta de vivienda para cubrir la demanda de una población cuyo crecimiento ha vuelto a ganar dinamismo", resume Montoriol.

Visados vs nuevos hogares

Diferencia entre el promedio de visados anuales y nuevos hogares por periodos.

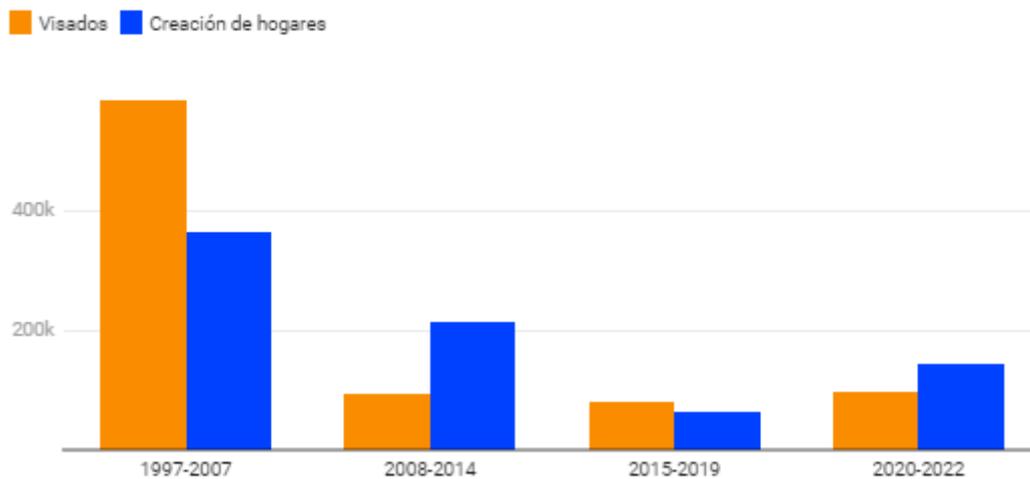


Gráfico: I.Benedito - Business Insider España - Fuente: CaixaBank Research - Creado con Datawrapper

La demanda de vivienda salió en tromba tras la pandemia, pero **la oferta no está creciendo al mismo ritmo** e, incluso, se ha frenado, afectada por el encarecimiento de los materiales de construcción por la crisis de Ucrania.

Del total de viviendas que se vendieron en 2022, sólo un 13% provenían de obra nueva. "Ese es un dato que indica la infraproducción de vivienda que sufre nuestro mercado inmobiliario residencial", lamenta Cuervo.

Para 2023, la previsión de viviendas terminadas apenas llega a las 105.000-110.000, según las estimaciones de RR Acuña & Asociados. Pero podrían movilizarse más. "Ahora mismo **hay capacidad técnica para promover 150.000 viviendas**", asegura Yolanda Fernández Pereira, directora de Estudios de la consultora inmobiliaria.

Pero, si hay capacidad y también necesidad, ¿por qué no se construye más?

7 razones por las que no se construyen más pisos

Para Cuervo, hay 5 razones claras que explican la lentitud del mercado promotor en España:

1. **Normativa.** El principal escollo para la construcción de obra nueva tiene que ver con la normativa urbanística. "Hay ejemplos de desarrollos urbanísticos que llevan más de 20 años desde su inicio y todavía no se están construyendo viviendas", ilustra Cuervo.
2. Por la **inseguridad jurídica** y falta de voluntad política.

3. **Excesiva burocracia** y lentitud en los trámites en la actividad urbanística y de edificación.
4. **Falta mano de obra** y de formación entre los más jóvenes. El de la construcción es precisamente uno de los sectores que más sufre el déficit de mano de obra: 2022 cerró con casi 40.000 trabajadores menos en el sector.
5. **Aumento de costes.** En los últimos meses los materiales se han encarecido un 25%.

A estas, Montoriol añade un par más: la falta de suelo disponible, en parte por las distintas normativas urbanísticas, "que en muchos casos dificultan la generación de nuevo suelo para fines residenciales".

Además, subraya, en el actual contexto económico, "es muy probable que muchas empresas del sector se vean obligadas a **postergar el lanzamiento de nuevos proyectos** ante el empeoramiento de la situación macroeconómica y por el impacto del aumento de los tipos de interés sobre la demanda".

Faltan pisos donde más falta hacen

El problema no es solo que falten viviendas, sino que **donde más falta hacen es en las ciudades donde más está creciendo la población.**

"Esta oferta de vivienda, insuficiente en relación con las dinámicas demográficas, es más acusada en aquellos municipios con mayor crecimiento poblacional, como las grandes urbes, las islas y el arco mediterráneo", añade Montoriol.

Las provincias con mayor escasez de oferta

Porcentaje de municipios con falta de oferta de vivienda

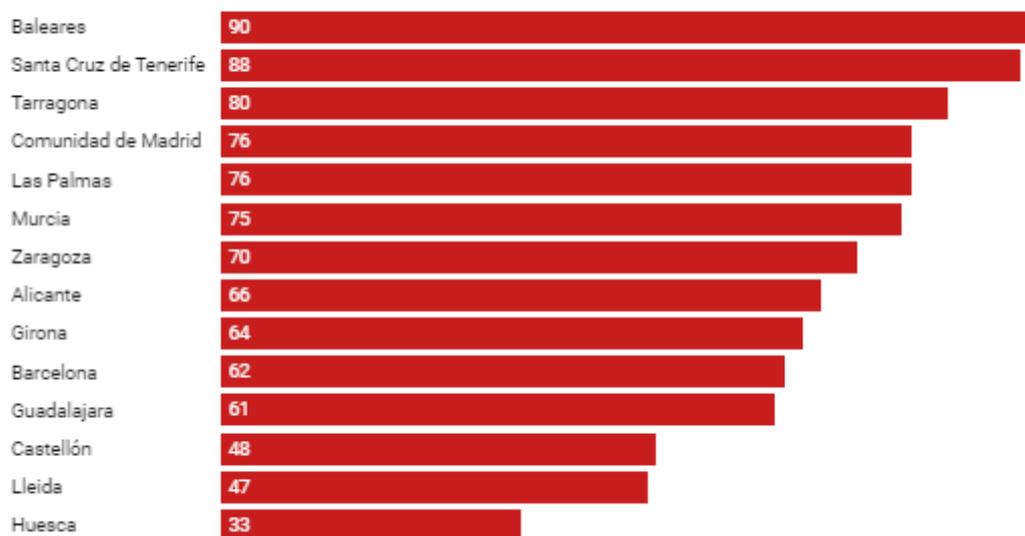


Gráfico: I.Benedito - Business Insider España • Fuente: CaixaBank Research • Creado con Datawrapper

Aunque en estas ubicaciones es donde más se construye, la producción de nueva vivienda es insuficiente para cubrir la pujante demanda. En los últimos 3 años, el 51% de los visados de obra nueva se concedieron en municipios con escasez de vivienda. Pero estos municipios concentran un 61% de la población española y el 96% de los nuevos hogares creados en España entre 2020 y 2022.

Es el caso de Madrid y Barcelona, pero también de muchos municipios de la periferia, como **Santa Coloma de Gramenet** o **Sant Just Desvern**, donde las presiones de demanda son muy superiores a las de la ciudad condal, según el análisis de CaixaBank Research.

Y como hay más gente queriendo comprar que viviendas por vender, **el precio de la vivienda arde**. "Los municipios con escasez de oferta de vivienda habrían experimentado un mayor crecimiento del precio de la vivienda entre 2019 y 2022", señala el informe del servicios de estudios.

Dado que las grandes ciudades, donde ya hay escasez de oferta, seguirán ejerciendo de polos de atracción de población, **esto solo puede empeorar**: "A medida que las personas migran en búsqueda de empleo, educación y oportunidades económicas, la demanda de vivienda en las regiones económicamente más productivas supera de lejos la producción de viviendas nuevas", destaca Montoriol.

Para evitar que esta zonas sigan tensionándose, continúa Montoriol, "sería conveniente que la construcción de vivienda se concentrara en dar respuesta a esta demanda, ya sea con construcción en aquellos municipios con mayor dinamismo demográfico o en zonas próximas", para lo que puede ser necesario también desarrollar medios de transporte que conecten unas y otras áreas.