CÀTEDRA APCE - UPF
HABITATGE I FUTUR

ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA SOLVENTE DE VIVIENDA NUEVA EN CATALUÑA Y SUS PROVINCIAS

Equipo de trabajo:

Catalina Llaneza Hesse
Josep Maria Raya Vílchez
Jaume Garcia Villar

INDICE 3

0. RESUMEN EJECUTIVO 5

1. INTRODUCCIÓN 6

2. ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE VIVIENDA PRINCIPAL 2025 7
- 2.1. Demanda potencial de vivienda principal: nuevos hogares 7
- 2.2. Demanda efectiva de viviendas en régimen de propiedad 9
  - 2.2.1 Demanda efectiva de vivienda en propiedad: Escenario medio 11
  - 2.2.2. Demanda efectiva de vivienda en propiedad: Escenario baja de población 12
- 2.3. Oferta necesaria de vivienda principal 13
- 2.4. Otros factores relevantes 14

3. CONCLUSIONES 15

REFERENCIAS 18

ANEXO 19

0. *Resumen ejecutivo*

En este monográfico se ha llevado a cabo una estimación de la demanda de vivienda principal efectiva en régimen de propiedad en la economía catalana para el año 2025.

- **La demanda efectiva de vivienda en propiedad durante el periodo 2021-2025 en Cataluña se encontrará entre las 43 mil (escenario pesimista) y 80 mil viviendas (escenario optimista)**
- **Esta demanda efectiva no tiene en cuenta la demanda de vivienda no principal (la proporción de compra de vivienda no principal en los últimos años incluso supera la compra de vivienda principal).**
- **A nivel provincial, la distribución de la demanda es heterogénea,** siendo Barcelona la provincia con mayor demanda en propiedad, tendría entre 7 y 13 mil viviendas anuales. En Lleida la demanda de vivienda en propiedad aumentaría como máximo 1.5 mil viviendas anuales en el escenario de límite superior, mientras que en límite inferior se estima una caída de la demanda de 500 viviendas.
- **El escenario actual se sitúa en una producción muy por debajo de estas necesidades actuales de entre 21 y 30 mil viviendas anuales. En los últimos años, la construcción de nuevas viviendas en Cataluña oscila alrededor de 11.000. Este hecho, produce una tensión de precios en la vivienda nueva, pues la demanda dobla la oferta. Como resultado, en el último lustro el aumento del precio de la vivienda nueva ha sido sistemáticamente superior al de la vivienda usada**. Esta tensión sobre los precios de la oferta de vivienda de nueva construcción se ve agravada por el contexto internacional actual.
- **La oferta aún debería de ser superior a la que hemos estimado que responde a la demanda efectiva, pues hay una parte de la demanda que no tiene acceso a la vivienda en propiedad.** La creación de incentivos para favorecer la demanda y reducir la edad de emancipación de los jóvenes es fundamental. En el marco de incentivos de adquisición y no de alquiler, se ha tener en cuenta principalmente las barreras que enfrentan el colectivo de jóvenes para poder acceder a la compra de una vivienda, en especial el ahorro del 20-30% del valor de la vivienda.
- **El estudio no tiene en cuenta los posibles cambios en las preferencias de los individuos,** los efectos de los cambios legislativos o la aceptación que pueden tener nuevos productos como el coliving tanto en el colectivo joven (más acostumbrado a compartir vivienda) o en el colectivo de edad avanzada donde es necesario un cambio cultural. **Tampoco ha tenido en cuenta los efectos en la demanda que pueda tener el conflicto de Ucrania,** ni en cuanto al aumento de la demanda por la inmigración ni en cuanto a la reducción de la demanda por inversión de los ciudadanos de estos países.

1. *Introducción*

Conocer la futura demanda de vivienda es clave, tanto para el sector inmobiliario como para el sector público. En el caso del sector inmobiliario, las proyecciones de demanda de vivienda son de gran interés, ya que han de adaptar su oferta a la demanda de este mercado a través de la construcción de nuevas viviendas. En el caso del sector público, identificar las necesidades específicas de la demanda en términos de localización, tipología y tenencia, es decisivo para el diseño de políticas de vivienda, tanto de planificación urbanística como de políticas sociales de asequibilidad (Green & Lee, 2016).

La literatura económica distingue entre los términos de demanda potencial y demanda efectiva de vivienda (de los Llanos Matea, 2015). La primera está relacionada, fundamentalmente, con la formación de nuevos hogares, la que depende directamente de factores sociodemográficos (población y edad, fundamentalmente, pero también el nivel de estudios o la nacionalidad) que captan aspectos estructurales del crecimiento poblacional, como cambios en los tipos de hogares. Por ejemplo, la actual tendencia de no vivir en pareja y/o no tener hijos/as genera, por ende, un crecimiento de los hogares unipersonales. En cambio, la demanda efectiva se compone únicamente de los hogares potenciales cuya capacidad económica, principalmente en términos de poder adquisitivo y capacidad de endeudamiento, es suficiente para acceder a una vivienda[1] .

Habitualmente, la parte de la demanda potencial de vivienda que se estima es la demanda de vivienda principal, aquella utilizada por los hogares como lugar de residencia habitual, ya que, al disponer de proyecciones demográficas, se pueden elaborar previsiones sobre la creación de nuevos hogares, resultado de la evolución de variables como la esperanza de vida, la natalidad y los flujos migratorios. Por el contrario, las estimaciones sobre la evolución futura de la vivienda secundaria y de la vivienda vacía llevan asociadas una mayor incertidumbre y no se suelen realizar, pues en ella afectan factores como los flujos turísticos futuros, la rentabilidad relativa de la vivienda en relación con otros activos financieros, la evolución de la renta per cápita o la propensión a introducir en el mercado las viviendas vacías (Montalvo & Mas, 2000).

En el caso de la comunidad autónoma de Cataluña, la vivienda principal compone la mayor parte del stock total de viviendas. En el Censo de Población y Viviendas de 2011 se contabilizan casi 3 millones de viviendas principales en Cataluña, lo que se traduce en un 76% del total del parque de viviendas, frente a un 12% tanto de viviendas secundarias como de viviendas vacías[2].

Por otra parte, aunque la demanda potencial de vivienda principal se materialice en demanda efectiva, su traslación a la construcción de nuevas viviendas no es directa, ya que una parte puede cubrirse con viviendas ya construidas. Asimismo, es posible que sea necesaria una cierta renovación del parque de viviendas (Bergin & Garcia Rodríguez, 2020). Por último, en términos de tenencia, los nuevos hogares elegirán entre vivir en régimen de propiedad o de alquiler, como también habrá hogares antiguos que realicen transiciones entre estos regímenes de tenencia.

En conclusión, el objetivo de este monográfico es estimar la demanda de vivienda principal para la economía catalana hasta 2025. El enfoque metodológico se basa en las proyecciones de nuevos hogares a nivel provincial elaboradas por el Idescat. Primero se evalúa únicamente la demanda en propiedad, asumiendo que la diferencia entre hogares actuales y hogares futuros es igual a la adquisición de nuevas propiedades. El enfoque basado en la

[1] Por lo tanto, aquí subyacen aspectos como la renta corriente, el acceso a la financiación o, en el caso de la demanda en propiedad, las preferencias por un régimen de tenencia que pueda tener una generación.

[2] Diversos estudios han mostrado como este porcentaje está sobreestimado. Por ejemplo, el Censo de vivienda vacía elaborado por el Ayuntamiento de Barcelona en 2018 redujo la cifra estimada más de un 9% a un 1.5%, de la estimación del Censo de Población y Viviendas. La estimación se realizó utilizando el consumo eléctrico. De hecho, el INE ha anunciado que, en el próximo Censo de Población y Vivienda, las viviendas no principales se clasificarán según su consumo eléctrico (kW).

demanda de vivienda principal permite, asimismo, evitar la incertidumbre de los factores ligados a la demanda de vivienda no principal (como los flujos turísticos o financieros). Además, la delimitación de un horizonte temporal cercano permite asumir estabilidad en las condiciones demográficas, económicas y de preferencias de los individuos.

Para estimar qué parte de la demanda potencial de nuevos hogares acaba siendo efectiva, se ajustan las proyecciones del INE, por un lado, con la información que nos aportan los microdatos de la encuesta de condiciones de vida (ECV), como lo es la preferencia de régimen de los nuevos hogares y, por otro lado, con la evolución prepandemia de viviendas por régimen elaboradas por el INE. Asimismo, siguiendo los datos de la ECV, se calcula la demanda de vivienda principal en propiedad procedente tanto de la creación de nuevos hogares, como de aquellas transiciones de propiedad en alquiler que realizan los individuos. Una vez deducida la demanda efectiva, se estima la oferta necesaria tomando en cuenta el stock de viviendas sin vender y sumando la cantidad de viviendas necesarias para compensar la obsolescencia del parque de viviendas en el ámbito catalán.

La estructura del monográfico es la siguiente: en primer lugar, se presentarán la proyección de nuevos hogares y, por ende, la estimación de la demanda potencial de vivienda principal. Posteriormente, se cuantifica la demanda efectiva de vivienda principal en propiedad ajustando por transiciones y otras tendencias, para finalizar con la estimación de la oferta necesaria para cubrir dicha demanda.

2. *Estimación de demanda de vivienda principal 2025*

En este apartado realizaremos una estimación de la demanda potencial de vivienda principal a partir de los escenarios de creación de nuevos hogares estimados por el Idescat, seguido por un análisis que nos permite determinar la demanda efectiva de propiedad.

2.1 DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA PRINCIPAL: NUEVOS HOGARES

La demanda de vivienda principal se estima en la literatura económica a partir de la creación neta de nuevos hogares (Angulo, 2005; Curbelo & Martín, 1992; Ediev, 2007; Holmans, 2013; McDonald & Whitehead, 2015; Módenes & López-Colás, 2014; Montalvo & Mas, 2000; Parrado et al., 2014; Pinilla, 2005). A su vez, la formación neta de hogares se puede estimar utilizando el método denominado como «tasas de jefatura». La tasa de jefatura es la probabilidad de que una persona en un segmento de edad sea la persona de referencia de un hogar (Matea Rosa & Sánchez Carretero, 2015) [3]. Este método consiste en calcular el número de hogares para un determinado periodo, como el producto de una proyección de población y las tasas de jefatura por grupos de edad.

Como punto de partida del análisis, se han utilizado las proyecciones de nuevos hogares realizadas por el Idescat para el periodo 2020-2025. El método de estimación de hogares utilizado puede considerarse como una extensión del método de las tasas de jefatura, ya que se calculan para todos los miembros del hogar, con la ventaja de que no solo proporciona el número de hogares, sino también su tamaño (número medio de personas por hogar).

Siguiendo esta idea, la tabla 1 presenta la estimación de nuevos hogares en cuatro escenarios de proyección demográfica para cada una de las provincias catalanas. El escenario medio, el escenario de referencia, supone una combinación de estos factores que

[3] El método de «tasas de jefatura» se puede enriquecer de varias maneras. En primer lugar, si los grupos se forman no solo a partir de la edad, sino también a partir de la nacionalidad o el nivel educativo. En segundo lugar, si se permite que las tasas de jefatura varíen a lo largo del tiempo.

pretende reflejar la evolución que se considera más probable del crecimiento y la estructura demográfica en Cataluña (Idescat, 2021). Los escenarios de las proyecciones son cuatro: tres primeros escenarios (bajo, medio y alto) que combinan tres hipótesis de propensiones con la población derivada del escenario medio de la proyección de población, mientras que el cuarto escenario (variante población baja) combina la hipótesis media de propensiones con el escenario bajo de población. El escenario medio se considera el escenario principal o de referencia, mientras que el escenario de la variante *baja de población* es especialmente relevante en un contexto de menor crecimiento demográfico.

En cuanto al escenario de menor crecimiento demográfico se refiere, el escenario de *baja de población* se estima para Cataluña un crecimiento de entre 2020 y 2025 de 89.04 mil hogares, lo que se traduce en un crecimiento del 2.94% desde el 2020. Por otro lado, el escenario más optimista, el escenario alto, tiene una tasa de creación de nuevos hogares de 7.85%, lo que iguala a 237.85 mil hogares en Cataluña. Si comparamos las proyecciones a nivel provincial se puede observar que, independientemente del escenario, Girona, Barcelona y Tarragona experimentarían un crecimiento de hogares que oscila entre 74.67 y 178.51 mil en el caso de Barcelona, 12.18 y 30.32 mil en Girona, y 5.16 y 24.15 mil en Tarragona, mientras que en Lleida en el escenario de límite inferior, baja de población, se proyecta una caída de aproximadamente 3 mil hogares.

TABLA 1. Proyección de hogares para Catalunya y provincias, 2021-2025 (miles)

	Hogares 2020	Hogares 2025 (proyección)	Nuevos hogares 2021-2025 (proyección)
Cataluña			
Baja de población	3028.74	3117.78	89.04
Bajo	3028.74	3163.26	134.52
Medio	3028.74	3214.24	185.50
Alto	3028.74	3266.59	237.85
Barcelona			
Baja de población	2237.36	2312.03	74.67
Bajo	2237.36	2340.17	102.80
Medio	2237.36	2377.51	140.14
Alto	2237.36	2415.87	178.51
Girona			
Baja de población	294.59	306.77	12.18
Bajo	294.59	314.42	19.83
Medio	294.59	319.60	25.01
Alto	294.59	324.91	30.32

Lleida			
Baja de población	175.42	172.45	-2.97
Bajo	175.42	174.28	-1.14
Medio	175.42	177.25	1.83
Alto	175.42	180.29	4.87
Tarragona			
Baja de población	321.37	326.53	5.16
Bajo	321.37	334.39	13.02
Medio	321.37	339.88	18.52
Alto	321.37	345.52	24.15

Fuente: (1) Hogares 2020: INE. (2) Proyección hogares 2025: Idescat.

2.2 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD

En este apartado se estima la demanda efectiva de primera vivienda en propiedad para dos de los cuatro escenarios[4]. Primero para el escenario *medio*, ya que, al ser el escenario de referencia, es el escenario más probable según el Idescat. En segundo lugar se estimará la demanda efectiva bajo las premisas del escenario de *baja población*, considerando que la creación de nuevos hogares efectivos en España para el período 2016-2020[5] es muy similar a la proyección de este escenario[6] para Cataluña y que, además, es el escenario con la tasa de crecimiento que más se asemeja a las proyecciones del único escenario que provee el INE sobre crecimiento de hogares en Cataluña para el mismo periodo. Así, recomendamos considerar el escenario *medio* como límite superior y el de *baja de población* como límite inferior de las siguientes proyecciones.

Con el fin de aplicar criterios en cuanto a la evolución prevista para la demanda en régimen de propiedad, conviene contextualizar la evolución por régimen de tenencia en España de las últimas décadas. Hace 70 años, la vivienda de alquiler constituía la mitad del mercado. El alto crecimiento económico de la década de 1960, junto con la percepción de que ser propietario de una vivienda era una mejor inversión que alquilar, explican en gran parte la caída de las viviendas en régimen de alquiler. Por otra parte, el cambio estructural también refleja muchos años de políticas públicas diseñadas para promover la propiedad de la vivienda, al igual que refleja los limitados esfuerzos para promover la vivienda de alquiler privada y pública (Garcia, 2006).

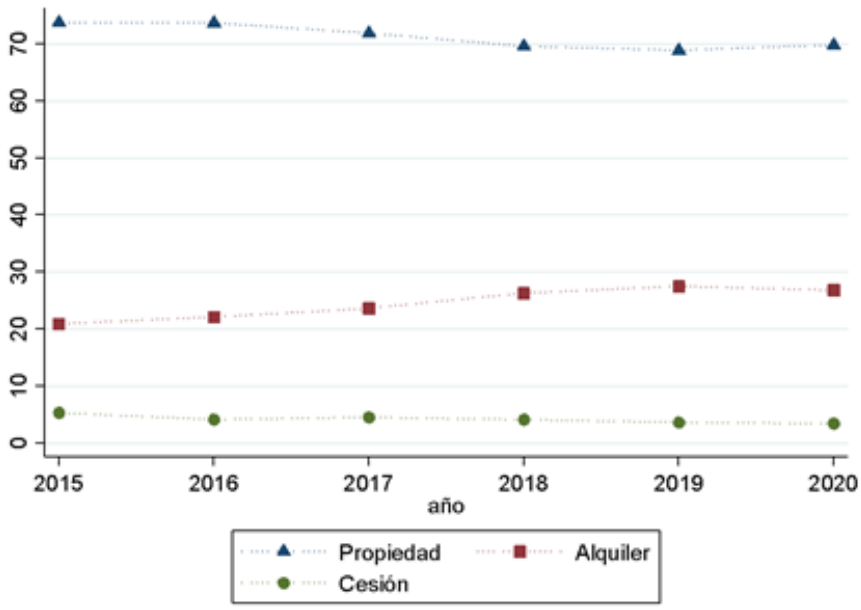
Sin embargo, en los últimos años dicha tendencia ha visto un retroceso. En la figura 1, se puede ver que, en Cataluña, la tendencia de vivienda en régimen de propiedad previa a la llegada de la pandemia estaba siendo decreciente. Desde el año 2016, mientras el régimen de alquiler fue creciendo, el régimen de propiedad cayó de un 73.8% en 2016 a un 68.6% en 2019. Sin embargo, si se analizan las provincias catalanas por separado, se observan tendencias no homogéneas. Por ejemplo, entre 2017 y 2019 el parque de vivienda en régimen de propiedad en Lleida cayó un 4.06%, mientras que en Girona un 2.94% y en Barcelona un 1.32% (véase tabla A1). Por el contrario, Tarragona experimentó un crecimiento de viviendas en régimen de propiedad de un 2.36% (ibid.).

[4] Las estimaciones para los dos escenarios restantes, "bajo" y "alto", se puede encontrar en la tabla A2 y A3 del Anexo.

[5] Siendo la muestra longitudinal del ECV no representativa para Cataluña, empleamos los datos a nivel España.

[6] Según los datos de la ECV, fue del 0.53% anual, es decir, un crecimiento de 2.67% para un periodo de 5 años.

FIGURA 1. Evolución de viviendas por régimen (%) en Cataluña, 2015-2020



Nota: Unidad en miles de hogares. Fuente: Encuesta continua de hogares

Según el **Boletín Económico 2/2019** del Banco de España, aunque la tendencia hacia el alquiler es generalizada, el grupo de edad en el que ha avanzado en mayor medida es en el tramo de edad de 16 a 29 años, seguido del grupo de entre 30 y 44 años, siendo el crecimiento a la baja de las viviendas en régimen de propiedad explicable en gran parte por las actuales barreras de emancipación que enfrenta la población joven en España. De acuerdo con los datos del Eurostat (2020), la edad media de emancipación en la UE-27 es de 26,2 años, mientras que en España es de 29,5, el sexto país por la cola. Así, el retraso de la edad de salida de casa de los progenitores no ha dejado de ensancharse desde 2008: si en 2010 un 53,3% de los jóvenes entre 18 y 34 años vivía aún con sus padres, en 2019 se encuentra en esta situación el 64,5% (Injuve, 2020).

Una de las más grandes barreras para la emancipación ha sido el empeoramiento de las condiciones del mercado laboral como resultado de la crisis financiera del 2008. Según los datos de la Encuesta de Estructura Salarial (INE, 2022), la ganancia media cayó entre 2008 y 2016 un 15% para los trabajadores de entre 20 y 24 años, y un 9% para aquellos de entre 25 y 29. La tasa de desempleo para menores de 29 años alcanzó su máximo (42,4%) en 2013, un año más tarde lo hizo el de la incidencia del paro de larga duración (52,1%), y en 2017 el de la ratio de temporalidad (57,4%). Aunque estos indicadores fueron mejorando, la tendencia del encarecimiento del alquiler siguió evolucionando, llegando hasta un crecimiento acumulado del 52% (Incasòl, 2021). Sin ahorros, con un paro juvenil por encima del 40%, precariedad laboral, el precio del alquiler en niveles históricos y sin la alternativa de viviendas en alquiler social, los jóvenes tienen difícil el acceso a la vivienda, sobre todo en el caso de compra, principalmente por la falta de capacidad de ahorro y el aumento del indicie de esfuerzo inmobiliario[7]. Según los datos de Fotocasa, el índice de esfuerzo inmobiliario en Cataluña en el año 2021 fue igual a 8.5 años, en comparación con los 8.0 años previos a la pandemia en 2019 y a los 7.2 años de media en 2016. Otro factor relevante ha sido la reducción del sesgo impositivo que favorecía la compra de vivienda sobre el alquiler debido a los cambios fiscales introducidos; principalmente, la eliminación de la deducción por la compra de vivienda habitual en el IRPF (Araya & Kucel, 2016).

Adicionalmente, las personas que se han visto más afectadas por la pandemia son, con diferencia, los más jóvenes y los nacidos fuera de España. En ambos casos, el aumento del índice de Gini[8] es muy superior al que experimenta el conjunto de la población (CaixaBank Research, 11/2020). El efecto pandemia se refleja en los valores para el año 2020, donde el régimen de propiedad vuelve a retomar su relevancia y el de alquiler la pierde (véase figura 1). Este comportamiento se explica, en parte, por la distribución socioeconómica del ahorro acumulado durante la pandemia. Los ahorros son principalmente de los hogares de mayor ingreso, grupo social cuya propensión a ahorrar es comparativamente mayor y cuya propensión a consumir es comparativamente menor a la de los hogares de menor ingreso (Friz y Morice, 2021). Según las autoras, desde el comienzo de la pandemia, gran parte de los hogares de menor ingreso han tenido que recurrir a sus ahorros o a endeudarse para poder llegar a fin de mes, mientras que los dos cuartiles superiores reportaron un aumento en sus ahorros (ibid.). Esto, acompañado de una caída en los precios, se pudo haber traducido en una mayor

TABLA 2. Escenario medio de demanda efectiva de vivienda en régimen de propiedad (en miles), 2021-2025

Demanda efectiva en propiedad 2025						
	Total	Propiedad	Ajustes			DEP
			Tendencia	Alquiler a propiedad	Propiedad a alquiler	
	1	2	3	4	5	6
Cataluña	185.50	74.72	-5.79	13.11	-2.14	**79.89**
		40.28%	-7.75%	1.22%	-0.10%	
Barcelona	140.14	55.89	-4.15	9.84	-0.06	**61.52**
		39.88%	-7.42%	1.22%	-0.10%	
Girona	25.01	10.21	-0.72	1.30	-0.01	**10.77**
		40.81%	-7.04%	1.22%	-0.10%	
Lleida	1.83	0.71	0.04	0.77	0.00	**1.52**
		38.75%	5.95%	1.22%	-0.10%	
Tarragona	18.52	8.04	-0.26	1.20	-0.01	**8.97**
		43.43%	-3.21%	1.22%	-0.10%	

Nota: La primera columna describe la proyección total de nuevos hogares del escenario medio. La segunda columna es la proyección de hogares con vivienda en régimen de propiedad, calculada, por un lado, ponderando el porcentaje de nuevos hogares en régimen de propiedad a nivel España para el periodo 2017-2019 (44.88%) con la relación entre el porcentaje de viviendas en régimen sobre el total de viviendas de España versus Cataluña y sus cuatro provincias. La columna 3, ajusta el número de propiedades nuevas por la tendencia de evolución de la vivienda en régimen de propiedades en los últimos 3 años prepandemia, mientras la columna 4 ajusta por traspasos de alquiler a propiedad y la columna 5 por los traspasos de propiedad a alquiler para el periodo 2016-2019 a nivel España empleando la proyección de hogares totales por régimen del escenario medio como base. Por último, la columna 6 es la proyección de demanda efectiva en régimen de propiedad para el año 2025. DEP: demanda efectiva en propiedad. Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) e INE.

demanda de viviendas de compra por parte de los hogares con mayores ingresos, hogares que han podido aumentar sus inversiones gracias al aumento de sus ahorros.

Asumiendo que el comportamiento de inversión durante la pandemia es circunstancial y que las tendencias prepandemia son las que se retomarán en los próximos años, en los siguientes dos subapartados se estima la demanda efectiva de vivienda en propiedad para dos escenarios de la proyección de hogares: *medio y baja de población.*

2.2.1 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD: ESCENARIO MEDIO

Ajustando la creación de nuevos hogares en propiedad a la evolución de la vivienda en régimen de propiedad de los últimos años, a los traspasos de alquiler a propiedad y a los traspasos de propiedad a alquiler, la tabla 2 presenta la estimación paso a paso de la demanda efectiva de vivienda en régimen de propiedad para el año 2025.

Mientras la primera columna de la tabla describe la proyección del número de nuevos hogares del escenario *medio,* la segunda columna contiene únicamente los hogares nuevos en régimen de propiedad. Dado que los nuevos hogares no tienen la misma proporción de viviendas en régimen de propiedad que el total de hogares para el mismo periodo[9], este valor se ha calculado empleando los datos de la ECV de la proporción de viviendas en propiedad sobre

[7] Media de años de salario bruto que se requiere para comprar una vivienda

[8] Índice de desigualdad que, para este caso, mide la desigualdad de ingresos.

[9] En España la media del porcentaje de viviendas en propiedad para el periodo 2016-2019 era 44.88% para nuevos hogares vs. 76.48% para el total de hogares (ECV).

el total de nuevos hogares creados para el periodo 2016-2019 en España[10]. El porcentaje de hogares viviendo como propietario a nivel España se ha ajustado a las provincias catalanas ponderando este porcentaje con en la proporción de viviendas por régimen, resultando por ejemplo de un 44,88% a nivel España, un 40.28% a nivel Cataluña. Finalmente, las siguientes tres columnas ajustan la nueva demanda de propiedades a: (1) la tendencia de crecimiento de las viviendas en régimen de propiedad, en la mayoría de los casos negativa, para el periodo 2016-2019 (columna 3); (2) Al porcentaje medio de viviendas en régimen de alquiler en España que se pasaron a régimen de propiedad durante el periodo 2016-2019 (1.22 %) (columna 4); y por último (3) Al porcentaje de traspaso de viviendas en régimen de propiedad a alquiler para el mismo periodo (0.10%).

Según la proyección del escenario medio, la oferta necesaria para satisfacer la demanda de vivienda en régimen de propiedad (principal) varía significativamente entre las provincias de Cataluña. Así, Barcelona es la provincia que mayor oferta requiere con 61.52 mil viviendas, seguida por Girona y Tarragona, con una potencial demanda de 10.77 mil y 8.97 mil respectivamente. Por el contrario, en el caso Lleida la proyección es mucho menor, presentando una estimación de 1520 unidades. En total, la nueva oferta necesaria para cubrir la demanda del año 2025 en Cataluña sería, aproximadamente, de 80 mil nuevas viviendas.

2.2.2 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD: ESCENARIO BAJA DE POBLACIÓN

La tabla 3 presenta la estimación de demanda efectiva de viviendas en régimen de propiedad siguiendo las mismas directrices de ajustes que la tabla 2, pero en este caso empleando la estimación de nuevos hogares bajo el escenario de límite inferior del Idescat, el escenario de *baja de población*.

En resumen, según el *escenario de baja* de población, para satisfacer la demanda de vivienda de nuevos hogares para el año 2025 en Cataluña, la oferta de viviendas tendría que aumentar en unas 43 mil unidades. Igual que en el escenario medio, la demanda de nueva vivienda en régimen de propiedad (principal) varía considerablemente entre las provincias de Cataluña. Para Barcelona, en ambos escenarios la provincia con mayor demanda,

TABLA 3. Escenario baja de población de demanda efectiva de vivienda en régimen de propiedad (en miles), 2021-2025

Demanda efectiva en propiedad 2025						
	Total	Propiedad	Ajustes			DEP
			Tendencia	Alquiler a propiedad	Propiedad a alquiler	
	1	2	3	4	5	6
Cataluña	89.04	35.86	-2.78	11.93	-2.14	**42.87**
		40.28%	-7.75%	1.22%	-0.10%	
Barcelona	74.67	29.78	-2.21	9.04	-0.03	**36.58**
		39.88%	-7.42%	1.22%	-0.10%	
Girona	12.18	4.97	-0.35	1.14	0.00	**5.75**
		40.81%	-7.04%	1.22%	-0.10%	
Lleida	-2.97	-1.15	-0.07	0.71	0.00	**-0.50**
		38.75%	5.95%	1.22%	-0.10%	
Tarragona	5.16	2.24	-0.07	1.04	0.00	**3.20**
		43.43%	-3.21%	1.22%	-0.10%	

Nota: La estimación de esta tabla sigue la misma metodología de la tabla 2 pero para los hogares del escenario *baja de población*. Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) e INE.

TABLA 4. Estimación de viviendas obsoletas en 2020

	Parque 2001	Parque 2011	Diferencia	Nuevas	Obsoletas	Parque 2020	Estimación Obs. 2020
	1	2	3	4	5	6	7
Cataluña	3,314,155	3,863,381	549,226	656,590	107,364 (-3.24%)	3,945,255	127,809
Barcelona	2,271,449	2,603,097	331,648	353,515	21,867 (-0.96%)	2,654,321	25,553
Girona	412,679	489,214	76,535	108,803	32,268 (-7.82%)	502,368	39,281
Lleida	193,676	244,841	51,165	58,971	7,806 (-4.03%)	251,635	10,142
Tarragona	436,351	526,229	89,878	135,301	45,423 (-10.41%)	536,019	55,798

Nota: las viviendas obsoletas (columna 5) son la diferencia entre las viviendas nuevas (columna 4) y el cambio del parque de viviendas entre 2001 y 2011 (columna 3).

se proyecta una demanda de vivienda de 36.58 mil unidades, seguida por Girona, con aproximadamente 6 mil viviendas, y Tarragona con 3 mil demandantes de primera vivienda. Por el contrario, en el caso Lleida, se estima una pérdida de 500 hogares en régimen de propiedad y, por ende, de demanda de viviendas.

Si se asume el primer escenario (medio) como límite superior y el segundo como límite inferior (baja de población), se puede decir que, según las estimaciones previas, la demanda efectiva de vivienda en propiedad para el año 2025 en Cataluña se encontrará entre las 43 y 80 mil viviendas. A nivel provincial, Barcelona es la provincia que más viviendas requiere para satisfacer la nueva demanda en propiedad, con un intervalo de 37 a 62 mil viviendas, mientras que Girona muestra una demanda efectiva entre 6 y 11 mil, Tarragona entre 3 y 9 mil y, finalmente, Lleida, donde la demanda de vivienda en propiedad aumenta como máximo 1.5 mil.

2.3 OFERTA NECESARIA DE VIVIENDA PRINCIPAL

Además de la oferta necesaria para satisfacer la demanda de los nuevos hogares, es importante remarcar que ha de existir una oferta que reemplace aquella vivienda ya obsoleta (Bergin & Garcia Rodríguez, 2020). Para estimar la obsolescencia del parque de viviendas se utiliza la metodología de FitzGerald (2005), bajo la cual el número de viviendas obsoletas se obtiene restando el crecimiento del stock de viviendas entre dos censos al número de viviendas construidas entre dos censos. Dado que los últimos dos censos de población y viviendas son de 2001 y 2011, si restamos ambos censos obtenemos lo que ha aumentado el parque de viviendas para esa década. Como se puede observar en la tabla 4, el número de viviendas nuevas supera la diferencia entre el parque de viviendas de 2001 y el parque de viviendas de 2011 en Cataluña, resultando en 107.364[11] viviendas obsoletas, de las cuales más de 45.000 pertenecen a la provincia de Tarragona. Esto se traduce en una tasa de obsolescencia media del 3.24%, con gran varianza entre provincias, oscilando entre el 0.9% de la provincia de Barcelona y el 10% de la provincia de Tarragona[12].

[10] Se utiliza los datos para España ya que el tamaño de la muestra de la ECV para Cataluña para el mismo periodo no es representativo.

[11] Cifra muy superior al número de demoliciones que se sitúa alrededor de las 8.000 a lo largo de la década (García-Montalvo, Raya & Sala, 2021).

[12] Habría que reducir este número con el stock de viviendas vacías. El Ministerio realiza una estimación anual que, en el 2020, proporciona una cifra de 77.327 viviendas vacías en Cataluña que oscilan entre las 43.000 de la provincia de Barcelona y las 9.386 de la provincia de Lleida. El problema es que diversos estudios han puesto en evidencia que estas cifras están sobreestimadas. El propio INE en el próximo Censo de Población y Vivienda dejará de proporcionar la estadística de vivienda vacía y aportará una clasificación de las viviendas acorde a su consumo energético. Otro argumento cualitativo que refuerza que el stock es muy inferior al estimado por el Ministerio es la alta demanda de viviendas nuevas en determinadas localizaciones que no tendría sentido en presencia de stock.

Aplicando esta tasa al parque de viviendas actual[13] , se deberían de reponer 127.809 viviendas obsoletas (columna 7).

La tasa de rehabilitación en España es de 0.08%, muy por debajo de países vecinos como Italia, con 0.77%, o Francia, con 1.75%, y del 3% que recomienda la UE[14] . Al utilizar la tasa para calcular el número de viviendas rehabilitadas, se estima que las viviendas obsoletas "nuevas" creadas entre el periodo 2020-2025 serían aproximadamente 65 mil, pero solo se renovarían alrededor de 3000 viviendas, quedando más de 61 mil viviendas por renovar.

2.4 OTROS FACTORES RELEVANTES

Cabe también estar atentos a otros factores no incluidos en las estimaciones presentadas previamente, como lo es, por ejemplo, un posible cambio en las preferencias debido a la pandemia, o si la mayor presencia de teletrabajo tendrá continuidad estructural. Fishback et al. (2020) señalan que los millennials confinados en sus apartamentos urbanos pueden llegar a preferir el distanciamiento de los suburbios, lo cual revierte las tendencias precedentes. Asimismo, Raya (2021) apunta a que el teletrabajo ha acentuado la importancia de tener una vivienda grande y luminosa como espacio de trabajo y vida, asumiendo un coste de oportunidad en términos de localización. Este hecho habría podido incrementar la demanda de un tipo específico de viviendas. Todo apunta que los compradores buscan viviendas mayores, más nuevas y orientadas al exterior y que, en este empeño, encuentran viviendas alejadas de la ciudad de Barcelona. Ahora bien, esta evidencia corresponde a los primeros meses de la pandemia, habrá que ver si esta tendencia se mantiene o si, con el tiempo, se acaba volviendo al dogma de la localización de antes de la pandemia. Este hecho dependerá, en gran medida, de la proporción en que se haya instaurado el teletrabajo una vez finalizado la pandemia y de los efectos económicos que tenga la pandemia a medio plazo.

En términos intergeneracionales, continúa de forma inexorable la tendencia de hogares más reducidos que demandan viviendas más pequeñas. Así, el desajuste potencial entre baby boomers que se jubilarán y que desearán reducir el tamaño de sus viviendas y compradores jóvenes que no están listos para absorber las viviendas de mayor tamaño existentes en el mercado, puede resultar en ventas masivas de este tipo de propiedades y la consiguiente reducción de precios y de ingresos impositivos. Este sentido, si no se observan cambios de tendencia será conveniente ajustar la oferta a viviendas de menor tamaño medio, pues es esperable que sean las viviendas más valoradas, especialmente en las grandes ciudades.

[13] Calculado como la suma de la cifra del Censo de 2011, más las viviendas terminadas a lo largo de la década y menos las demoliciones.

[14] https://ec.europa.eu/energy/eu-buildings-factsheets_en

3. *Conclusiones*

En este monográfico se ha llevado a cabo una estimación de la demanda de vivienda principal efectiva en régimen de propiedad en la economía catalana para el año 2025. La delimitación de un horizonte temporal cercano ha permitido asumir estabilidad en las condiciones demográficas, económicas y de preferencias de los individuos. El enfoque basado en la demanda de vivienda principal permite, asimismo, evitar la incertidumbre de los factores ligados a la demanda de vivienda no principal.

De los escenarios contemplados, el escenario de *baja de población* y el escenario *medio* son los que se han considerado como los que tienen una mayor probabilidad de ocurrencia. El escenario medio, por un lado, ya es considerado por el Idescat como el escenario probable de evolución de hogares, mientras que las razones para considerar el escenario con límite inferior es que, entre un escenario optimista de repunte de las tasas de jefatura y uno conservador, se opta por el segundo, por lo que creemos oportuno incluir el análisis del escenario de baja de población. Otro motivo es que el escenario de *baja de población* sigue valores similares a las tendencias de crecimiento anual de hogares de los últimos años según los datos de las ECV, además de ser el escenario que más se parece a la proyección de hogares publicados por el INE para el mismo periodo.

Si se asume el primer escenario (*medio*) como límite superior y el segundo como límite inferior (*baja de población*), se puede decir que la demanda efectiva de vivienda en propiedad durante el periodo 2021-2025 en Cataluña se encontrará entre las 43 y 80 mil viviendas (entre 8 y 16 mil anuales). A nivel provincial, la distribución de la demanda es heterogénea, siendo Barcelona la provincia con mayor demanda en propiedad, con entre 37 y 62 mil viviendas durante el periodo indicado (entre 7 y 13 mil anuales). Por otro lado, la demanda durante el periodo 2021-2025 en Girona estaría oscilando entre 6 y 11 mil, la de Tarragona entre 3 y 9 mil y, finalmente, en Lleida la demanda de vivienda en propiedad aumentaría como máximo 1.5 mil en el escenario de límite superior, mientras que en límite inferior se estima una caída de la demanda de 500 viviendas.

Estas estimaciones no incluyen las viviendas en estado de completa obsolescencia que son necesarias renovar totalmente o reemplazar. Se estima que las viviendas obsoletas por completo que se generarán entre el periodo 2021-2025 serían aproximadamente 65 mil, pero solo se renovarían algo más de 3000 viviendas, quedando más de 61 mil viviendas por renovar. Considerando que este informe únicamente trata de proyectar la demanda de vivienda principal, si sumamos la demanda de inversión o de vivienda secundaria, es razonable pensar que la demanda total-incluso si el escenario de baja de población es el más realista- podría situarse en valores centrales del intervalo considerado, es decir, entre 104 y 150 mil viviendas durante el periodo 2021-2025 (entre 21 y 30 mil anuales). Este crecimiento se debe, principalmente, al crecimiento de la provincia de Barcelona, donde se estima una proyección provincial de entre 48 y 75 mil (entre 10 y 15 mil anuales) viviendas nuevas aproximadamente. En Lleida, ésta apenas haría aumentar unas 2 mil viviendas las predicciones realizadas en el anterior párrafo.

En cualquier caso, el escenario actual se sitúa en una producción muy por debajo de estas necesidades actuales de entre 21 y 30 mil viviendas anuales. En los últimos años, la construcción de nuevas viviendas en Cataluña oscila alrededor de 11.000, hecho que produce una tensión de precios en la vivienda nueva, pues la demanda dobla la oferta. Como resultado, en el último lustro, el aumento del precio de la vivienda nueva ha sido sistemáticamente superior al de la vivienda usada (y todo ello debido a que parte de las tensiones generadas en el mercado de la vivienda nueva se trasladan al mercado de la vivienda usada). Por último, esta tensión sobre los precios de la oferta de vivienda de nueva construcción se ve agravada por el contexto internacional actual. Si bien des del segundo semestre de 2021 los problemas de suministro ya habían hecho crecer los costes en el entorno del 10%, según cifras del Banco de España (algunas voces del sector elevan al 25%), el conflicto Rusia-Ucrania no hará sino aumentar estos costes y estos problemas de suministros. La subida de los precios de la energía afectará decisi-

vamente a materiales como el cemento (donde dos terceras partes del coste es la energía) o la cerámica (la energía representa un tercio del coste). Además, el aluminio se importa casi totalmente de Rusia, con lo que una previsible subida de precios del aluminio repercutirá en una mayor escalada de costes que podría acabar repercutiendo en la demanda.

Sin embargo, la oferta aún debería de ser superior a la que hemos estimado que responde a la demanda efectiva, pues hay una parte de la demanda que no tiene acceso a la vivienda en propiedad. Como previamente se ha expuesto en el apartado 2.2, la creación de incentivos para favorecer la demanda y reducir la edad de emancipación de los jóvenes es fundamental. El "bono joven" del proyecto de Ley de la Vivienda, es una medida de ayuda monetaria directa a la demanda. Este tipo de ayudas conllevan el riesgo de ser absorbidas por mayores precios o alquileres (según el destino del bono), con lo que debe de estar muy bien definido a qué colectivo se le aplica y cómo para que no acabe en un aumento de precios (Ivalua, 2018). Asimismo, se debe evitar que la medida sea idéntica en cuantía para todas las localizaciones españolas con independencia del coste de la vida en ellas (Costa et al, 2021). En el marco de incentivos de adquisición y no de alquiler, se ha tener en cuenta principalmente las barreras que enfrentan el colectivo de jóvenes para poder acceder a la compra de una vivienda, sobre todo la población que puede hacer frente a los pagos de un crédito hipotecario pero que no tiene acceso a uno debido a que no tiene los ahorros suficientes para financiar la cuota inicial (20-30% de la vivienda). Las medidas para incentivar la compra de este colectivo podrían ser desde establecer un aval público como garante de créditos hipotecarios a interés 0 (exclusivamente para la adquisición de la primera vivienda) a la copropiedad (siendo por ejemplo el sector público propietario de ese 20-30% de la vivienda).

Finalmente, en cuanto a la demanda de inversión o vivienda secundaria, la mejor aproximación que se puede realizar es a partir de los datos de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF), ya que, como la muestra es de únicamente unos 6.000 individuos por ola, es difícil hacer extrapolaciones a nivel (incluso) de CCAA. A nivel español, en la ola de 2017 se observan 427 compras de viviendas no principales (realizadas por 209 familias de las 6.677 encuestadas) en el lustro 2013-2018. Dado que sólo se realizaron 297 compras de vivienda principal, ello implica que la demanda por inversión superó la demanda de vivienda principal. Ahora bien, hay que tener en cuenta que las familias de edad avanzada y renta elevada y, por lo tanto, con mayor predisposición a comprar una vivienda no principal en relación con la vivienda principal, están sobrerrepresentadas en la EFF[15]. Además, al tener todos los tramos de edad representados en proporción similar. En cualquier caso, los datos muestran un peso nada desdeñable de la demanda de vivienda no principal en España, pues la proporción de compra de vivienda secundaria respecto a la vivienda principal en la EFF (1.42) se mantiene parecida en el tiempo, lo que ha cambiado es que la demanda global ha disminuido a menos de la mitad de la que había en el periodo 2004-2008.

Asimismo, el estudio no tiene en cuenta los posibles cambios en las preferencias de los individuos, los efectos de los cambios legislativos o la aceptación que pueden tener nuevos productos como el coliving tanto en el colectivo joven (más acostumbrado a compartir vivienda) o el colectivo de edad avanzada, donde es necesario un cambio cultural. Si este producto tiene aceptación en el mercado, será mucho más común que la definición de hogar se aleje de la de vivienda, pues en una misma vivienda convivirían varios hogares.

Finalmente, este estudio tampoco ha tenido en cuenta los efectos que puede generar las consecuencias del conflicto Ucrania-Rusia. Por una parte, se puede crear una nueva demanda a partir de toda la inmigración, principalmente ucraniana, que se acoja y se instale de forma definitiva en España. Por otra parte, la compraventa de viviendas por parte de los ciudadanos rusos podría disminuir, aunque no suponen un porcentaje muy alto del total de compraventa de viviendas realizadas por extranjeros (entorno al 2%, la mitad aproximadamente en el caso de los ucranianos).Y si tenemos en cuenta que solo un 11% de las compras son realizadas por extranjeros, estamos hablando de un 0.2-0.3% de las compras, si bien es cierto que una buena parte de esas compras son viviendas de lujo. En cualquier caso, las compraventas internacionales en España sólo deberían paralizarse mientras dure el conflicto. A medio plazo, la imagen de España como destino seguro debería imponerse.

En cuanto a las limitaciones, el tamaño de la muestra de nuevos hogares en el periodo observado de la Encuesta de Condiciones de Vida nos obliga a ser cautos con los resultados obtenidos, más cuanto más

[15] Un 43.67% de las familias de la ola 2017, tienen alguna vivienda no principal. Y sólo un 9.29% de la muestra es de familias cuyo sustentador principal tiene menos de 40 años.

reducido es el ámbito geográfico. En este sentido, desde la Agencia Tributaria se está ultimando un nuevo Panel de IRPF (con datos de riqueza, incluidos los inmuebles), con la colaboración del INE, el Banco de España y el Instituto de Estudios Fiscales, donde la unidad de análisis pasa a ser el hogar INE (igual que en la ECV) con un tamaño muestral medio de unos 700.000 hogares y unas 2.200.000 personas en cada ola anual. Con este tamaño muestral- que multiplica por 15 el actual de la ECV- y siendo posible seguir tanto hogares como sus transformaciones en otros hogares, se podrá mejorar ostensiblemente la fiabilidad de los resultados que se han presentado en este monográfico. Eso sí, el presente monográfico ha presentado las bases metodológicas.

Referencias

Angulo, J. V. (2005). *Dinámica demográfica, mercado de vivienda y territorio*. Papeles de Economía Española, (104), 253-270.

Banco de España (2019). *Boletín económico 2/2019. Informe trimestral de la economía española*.

Bergin, A., & Garcia Rodriguez, A. (2020). *Regional demographics and structural housing demand at a county level*. ESRI Research Series 111 December 2020.

Costa, À., Galletto, V., Garcia, J, Raymond, J. L.., & Serra, D. S. (2021). *El coste de la vida en las Comunidades Autónomas, Áreas Urbanas y Ciudades de España*. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Curbelo, J. L., & Martín, V. (1992). *Demographic change and housing demand in Spain: projections up to the year 2010*. Papers in Regional Science, 71(1), 31-44.

De los Llanos Matea (2015). *LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA PRINCIPAL*. Banco de España. Documentos Ocasionales. N.º 1504. ISSN: 1696-2230

Ediev, D. M. (2007). O*n projecting the distribution of private households by size*. Vienna Institute of Demography Working Papers.

Fishback, P., Brown, T. R., Rose, J., & Snowden, K. (2020). *Housing markets in a time of crisis: A historical perspective*. Chicago Fed Letter, (433), 1

FitzGerald, J. (2005). *The Irish Housing Stock: Growth in Number of Vacant Dwellings, Quarterly Economic Commentary.* Spring.

Friz, R., & Morice, F. (2021). *Will consumers save the EU recovery -Insights from the Commissions Consumer Survey*". SUERF Policy Note 237.

García, M. A. L. (2006). *En torno a (l diseño de) las desgravaciones por vivienda*. Papeles de Economía Española, 109, 182-197.

García-Montalvo, J., Raya, J. M., & Sala, C. (2021). E*l paper del sector immobiliari en la recuperació post-COVID i els fons Next Generation EU*. Revista econòmica de Catalunya, (83), 46-55.

Green, R. K., & Lee, H. (2016). *Age, demographics, and the demand for housing, revisited*. Regional Science and Urban Economics, 61, 86-98.

Holmans, A. (2013). *New estimates of housing demand and need in England, 2011 to 2031*. Town & Country Planning Tomorrow Series Paper, 16(4).

Instituto de la Juventud (2021). *Resumen ejecutivo informe juventud de España 2020*

Ivalua (2019), A*juts a l'habitatge per a col·lectius de persones vulnerable. Una revisió sistemàtica de literatura sobre polítiques i programes d'habitatge.* Policy Brief.

Matea Rosa, M. de los L., & Sánchez Carretero, C. (2015). *Creación de hogares y necesidades de vivienda nueva principal a medio plazo*. Boletín económico/Banco de España, octubre 2015, p. 39-53.

McDonald, N., & Whitehead, C. M. E. (2015). *new estimates of housing requirements in england, 2012 to 2037*. (S.l.) : Town and Country Planning Association.

Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2014). *Cambio demográfico reciente y vivienda en España:¿ hacia un nuevo sistema residencial?* Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS), 148(1), 103-133.

Montalvo, J. G., & Mas, M. (2000). *La vivienda y el sector de la construcción en España.* (S.l.): Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas.

Parrado, S. B., Rodríguez, J. A. H., & Romero, J. P. (2014). *Una metodología para la proyección de los hogares utilizando datos de la Encuesta de Población Activa.* Aplicación al caso de España. Estadística española, 56(184), 197-226.

Pinilla, Á. S. (2005). *Proyecciones de hogares de la Comunidad de Madrid 2002-2017*. Índice: Revista de Estadística y Sociedad, (13), 19-22.

Raya, J.M., Kucel, A. *Did Housing Taxation Contribute to Increase Riskier Borrowing?* J Real Estate Finan Econ 53, 90–113 (2016). https://doi.org/10.1007/s11146-015-9519-y

Anexo

TABLA A1. Evolución hogares por régimen de tenencia, 2017-2019

	2017	2018	2019	Crecimiento anual medio (%)
Cataluña				
Propiedad	2120.9	2085.4	2067.6	-1.26%
Alquiler	738	780.7	802.9	4.40%
Otros	*121.8*	*138.1*	141.9	*8.25%*
Barcelona				
Propiedad	1553.4	1532.6	1512.5	-1.32%
Alquiler	566.3	596.1	617.4	4.51%
Otros	78.9	90.5	95.8	10.71%
Girona				
Propiedad	215.9	207	203.2	-2.94%
Alquiler	59.7	69.9	72.8	10.97%
Otros	15	14.5	16.2	4.00%
Lleida				
Propiedad	127	116.4	116.7	-4.06%
Alquiler	39	45	45.4	8.21%
Otros	10.7	15.7	14.6	18.22%
Tarragona				
Propiedad	224.6	229.4	235.2	2.36%
Alquiler	73	69.7	67.3	-3.90%
Otros	17.2	17.4	15.3	-5.52%

Fuente: INE, 2022. Nota: Cataluña calculo propio en base a información a nivel provincial.

TABLA A2. Escenario bajo de demanda efectiva de vivienda en régimen de propiedad (en miles), 2021-2025

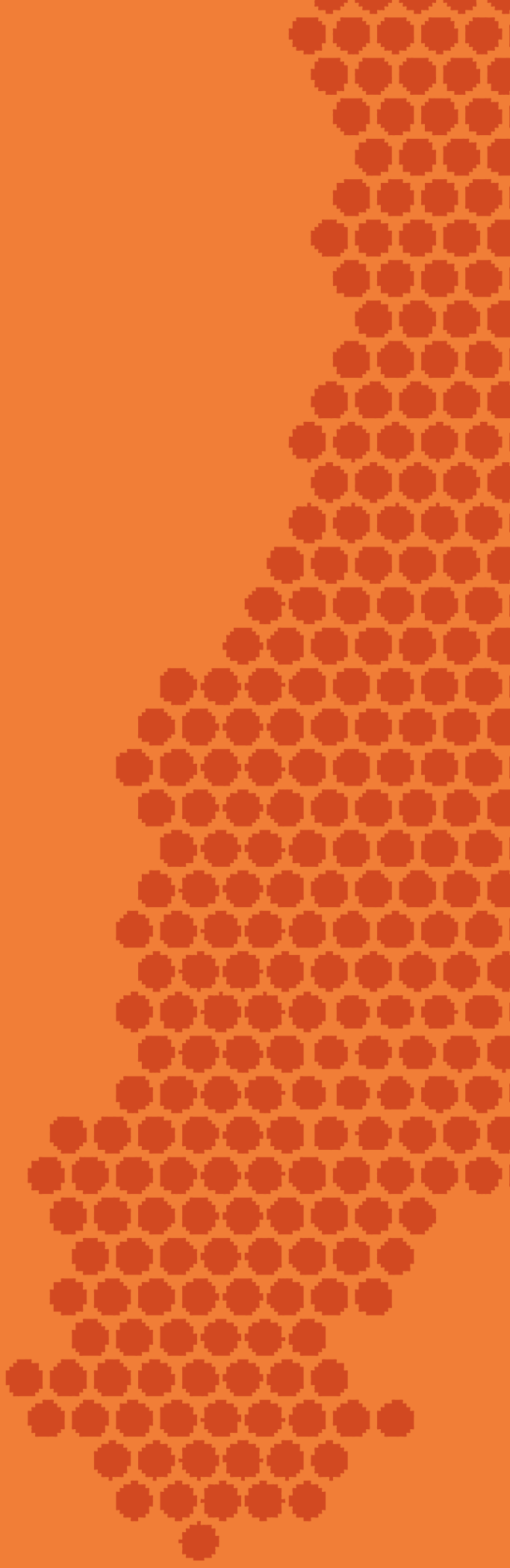
Demanda efectiva en propiedad 2025						
	Total	Propiedad	Ajustes			DEP
			Tendencia	Alquiler a propiedad	Propiedad a alquiler	
	1	2	3	4	5	6
Cataluña	134.52	54.18	-4.20	12.48	-2.14	**60.33**
		40.28%	-7.75%	1.22%	-0.10%	
Barcelona	102.80	41.00	-3.04	9.38	-0.04	**47.30**
		39.88%	-7.42%	1.22%	-0.10%	
Girona	19.83	8.09	-0.57	1.23	-0.01	**8.75**
		40.81%	-7.04%	1.22%	-0.10%	
Lleida	-1.14	-0.44	-0.03	0.74	0.00	**0.27**
		38.75%	5.95%	1.22%	-0.10%	
Tarragona	13.02	5.66	-0.18	1.13	-0.01	**6.60**
		43.43%	-3.21%	1.22%	-0.10%	

Nota: La estimación de esta tabla sigue la misma metodología de la tabla 2 pero para los hogares del escenario bajo. Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) e INE.

TABLA A3. Escenario alto de demanda efectiva de vivienda en régimen de propiedad (en miles), 2021-2025

Demanda efectiva en propiedad 2025						
	Total	Propiedad	Ajustes			DEP
			Tendencia	Alquiler a propiedad	Propiedad a alquiler	
	1	2	3	4	5	6
Cataluña	237.85	95.80	-7.42	13.74	-2.14	**99.98**
		40.28%	-7.75%	1.22%	-0.10%	
Barcelona	178.51	71.19	-5.28	10.31	-0.07	**76.14**
		39.88%	-7.42%	1.22%	-0.10%	
Girona	30.32	12.37	-0.87	1.36	-0.01	**12.85**
		40.81%	-7.04%	1.22%	-0.10%	
Lleida	4.87	1.89	0.11	0.81	0.00	**2.81**
		38.75%	5.95%	1.22%	-0.10%	
Tarragona	24.15	10.49	-0.34	1.27	-0.01	**11.41**
		43.43%	-3.21%	1.22%	-0.10%	

Nota: La estimación de esta tabla sigue la misma metodología de la tabla 2 pero para los hogares del escenario alto. Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) e INE.



APCE

upf. Universitat Pompeu Fabra *Barcelona*