

Recent Demographic Change and Housing in Spain: Towards a New Housing System?

Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?

Juan A. Módenes and Julián López-Colás

Key words

- Comparative Analysis
- Cohort Analysis
- Demographic Change
- Housing Costs
- Youth
- Residential Patterns
- Housing

Palabras clave

- Análisis comparado
- Análisis de cohortes
- Cambio demográfico
- Costes de la vivienda
- Joven
- Pautas residenciales
- Vivienda

Abstract

This article addresses the relationship between population and housing in Spain by using an interpretative approach based on demographic techniques. The main aims are to ascertain the rapid recent development in the Spanish housing system, and to explore how it will fare in the near future. To do so, some arguments are presented for the need to analyse housing systems from a comparative perspective. The situation in Spain in the international context is analysed, and the dynamics and change in the Spanish housing system are dealt with empirically. The empirical analysis highlights that it is important to take into account temporal dimensions, particularly age. It is confirmed that a new stage of extremely low demand for main residences is currently emerging, which may be aggravated by the current economic crisis and its effects on family formation. In addition, rental is identified as an option for enabling young people to have access to housing, and thus home ownership is questioned as the prevailing feature of the Spanish housing system in the future.

Resumen

Este artículo aborda la relación entre población y vivienda en el marco interpretativo propio de la demografía. El objetivo principal es confirmar la rápida evolución reciente del sistema residencial español, y explorar cómo lo hará en el futuro próximo. Para ello, se argumenta la necesidad de analizar los sistemas residenciales en perspectiva dinámica, se analiza la situación de España en el contexto internacional y se aborda empíricamente la dinámica y el cambio del sistema residencial español. En el análisis empírico, se resalta la importancia de tener en cuenta las dimensiones temporales, sobre todo la edad. Se confirma un nuevo período de necesidad prácticamente nula de primera vivienda, que puede ser agravada por la crisis actual y sus efectos en la formación familiar. Además, se identifica un importante repunte del alquiler como opción de acceso a la vivienda entre los jóvenes, cuestionando la propiedad como el elemento dominante del sistema residencial español futuro.

Citation

Módenes, Juan A. and López-Colas, Julián (2014). "Recent Demographic Change and Housing in Spain: Towards a New Housing System?". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148: 103-134.
(<http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>)

Juan A. Módenes: Universitat Autònoma de Barcelona y Centre d'Estudis Demogràfics I juanantonio.modenes@uab.cat
Julián López-Colas: Centre d'Estudis Demogràfics I jlopez@ced.uab.es

INTRODUCTION¹

Spain is undergoing a profound economic crisis resulting from various bubbles bursting: the general one which affects the global economic system, the financial bubble, and the property or housing bubble, the latter being more intense in Spain than in the surrounding countries (Campos Echeverría, 2008; Gaja, 2008; Arellano, Bentolila, 2009; García Montalvo, 2009; Rodríguez López, 2009; Naredo, 2010; Romero, 2010; among others). In addition to the above, there is another specifically Spanish bubble, a “demographic” bubble (Fernández Cordon, 2011). These bubbles are related among themselves. Whilst there is a well-known interaction between the financial and the property bubbles, the relationship between housing cycles and demographic cycles is less known (Myers, Ryu, 2008; Myers, Pitkin, 2009).

This paper tackles the relationship between housing and population within an interpretative approach based on demographic techniques. It is intended to provide conceptual elements which justify the empirical analysis of the recent and future dynamics of the so-called Spanish housing system. On this basis, the main objective is to discuss whether Spain is beginning to experience an acute dynamic phase that affects the major parameters of its housing system. If it results in permanent changes, talking about a new housing system either mid-term or long-term would be warranted.

Following this introduction, in section 2 the concept of the housing system taking a dynamic temporal perspective is addressed. Within it, the interaction between the development of

demographic structures and housing and family behaviour determine the state of play. Subsequently (in section 3) the Spanish housing system will be placed within a Southern European context, by reviewing the literature that has established the common features, and identifying the heterogeneous elements involved. On this basis, a review of the recent development of the Spanish housing system is undertaken by the use of various pieces of empirical data. Section 4 discusses the strong impact that the structural population change has, and will have, on household formation and housing needs. In section 5 it is argued that this transformation of the demographic base is coupled with changes in family formation and tenure options, thus completing the picture of dynamic factors. In the conclusion, a key question is raised: change or transformation? The answer will depend on the time horizon adopted.

HOUSING SYSTEM: A DYNAMIC CONCEPT²

The concept of a housing system places the interrelation between housing and population in a broad explanatory framework. A *housing system* is understood to be a set of mutual relationships between the demographic, social, political and territorial contexts, and housing markets and structures (Boelhouwer and Heijden, 1993). The housing system includes housing units, actors and institutions that explain the production, consumption and regulation of housing as a phenomenon (Bourne, 1981)³. In this equation, demography helps to interpret the key role of the po-

¹ This paper forms part of the R & D project entitled “The restructuring of the housing-population relationship in a crisis context: A European comparative study” (*La reconfiguración de la relación población-vivienda en un contexto de crisis: Un estudio comparativo europeo*), ref. CSO2010-17133, funded by the Government of Spain. The authors are extremely grateful for the comments and suggestions of the two anonymous reviewers.

² This section and the following section are a review and update of the conceptual introduction of a report prepared by the authors for Fundación Abertis (López Colás, Módenes, García García, 2011).

³ For a recent review of this concept and its applications, see Heijden (2013). For Spain, an application of this terminology can be found in Leal (2004) and Cortés and Navarrete (2009).

pulation in the patterns of housing consumption, and to understand how this influences the remaining elements of the system. At a national or supra-regional scale, demographic change provides a solid explanation for many residential processes, and therefore must be a key aspect in the analysis of housing systems (Myers, 1990, p. 306).

The literature on housing systems explores different aspects of housing and dwelling: a) housing tenure and means of access; b) uses of the housing stock; c) the relationship between access to housing and the welfare system provision; and d) the prevailing systems of housing production (Allen et al, 2004). Hoekstra (2010), in connection with the welfare regimes identified by Esping-Andersen⁴ (1990, 1999), referred to four aspects: the type of housing financing or subsidisation; price setting and price regulation; organisation of new production; and allocation of the housing stock.

In this context, the relationships between population and housing are not static, either on an individual or an aggregate scale (Myers, 1990; Mulder, 2006; Mulder, Lauster, 2010; Malpass, 2011). Many housing analyses study slices of time, as if they were looking at a still photograph, particularly when making comparisons on an international scale. To avoid this problem, the analysis of dynamics and change are at the core of the present work⁵.

⁴ Esping-Andersen's typological framework has been taken here, as in other studies, as an essential starting point to carry out any comparative analysis of social and political structures of western countries. However, it does not perfectly match the comparison of housing systems, as well noted by Kemeny (2001) and also shown by Azevedo (2012) for the case of Spain and southern European countries.

⁵ In this comparative perspective, there are three ways of conceiving change in housing systems, according to Kemeny and Lowe (1998): 1) Each system evolves separately. 2) General or universal studies follow a convergence analysis, according to which all housing systems are similar and respond to the same mechanisms that tend to converge, following a single trajectory of change.

Particularly interesting are the dynamic incremental processes that lead to a change (*transformation*) of the main parameters of the system, which in the long term can lead to a change (*replacement*) of the system without dramatic convulsions (Malpass, 2011), although they may include some cut-off points to break away from the past. Two dynamic levels can be identified: a) the effect of the demographic structure change; and b) the change in housing behaviour. The use of age as a tool for analysis means that those incremental changes can be identified by calculating specific indicators that are compared over time (Myers, 1990), including the cohort perspective (Myers, 1982, 1999).

Population structures, level and type of housing needs

Housing needs are influenced by the size of the population, and above all, by its structure. When the population is young or largely made up of immigrants, there is obviously a relatively high flow of new homes, and this feeds a high housing demand.

Many of these housing units must be built either because there are few becoming available as a result of household mortality (Leal, Cortés, 1995; Leal, 2010) or for other reasons. In mature populations with a tendency to ageing, the numbers of all adult groups become gradually more balanced. The flow of new households tends to be offset by the homes that disappear.

The influence of the demographic structure, and not only of the population size, makes sense because the individual housing demand changes with age, both in qualitative and in quantitative terms. Once this individual relationship has been recognised, on an aggregate level, housing needs are de-

3) Divergence approaches attempt to identify homogeneous patterns of behaviour in different regional areas that evolve similarly over time. The third perspective has been adopted in this paper.

pendent upon the age distribution of the population due to 1) the general ageing of the population and 2) the disparities in the size of the generations. As the ageing of the population pyramid increases, the overall balance between new young households and the dissolution of elderly people's households reaches its equilibrium, and this reduces the quantitative need to add new housing units. In addition, fertility cycles give rise to a succession of large and small cohorts that obviously affect the total aggregated need, especially of young households.

It has been repeatedly shown that there is an inverse relationship between ageing and the need for new housing. The widely quoted and criticised work by Mankiw and Weil (1989) addressed the relationship with housing prices. Ermisch (1996) and Lindh and Malmberg (2008) proved, using econometric models, that there is a close relationship between the ageing process and the reduction in demand for the construction of new housing. At the root of these explanations, and of the empirical approaches using demographic projection methods, lies the fact that ageing reduces the need for new housing because there is an increasing supply to be drawn from the dwellings made available by the dissolution of more and more elderly people's households; however, this relationship is qualified by the increase in their housing autonomy.

Additionally, the differences in the size of the generations, caused by the oscillations of the past fertility levels, give rise to cycles of housing demand. This results from the considerable variation in the size of the population within an age range that is key to family formation and housing demand. The influence of demographic swings on economic swings is well known (Abramovitz, 1961; Easterlin, 1968, 1987). As to housing, Campbell (1963, 1966) studied, for the United States, the coincidence between demographic swings and housing construction cycles, and showed that the irregularities of the

demographic structure had an impact on aggregated housing needs. More recently, Myers and Ryu (2008) analysed how the baby boom generations in North America have shaped the housing market of the United States.

Change in housing behaviour and interactions with demographic structures

The classic work edited by Myers (1990), *Housing Demography*, showed the role of the age variable in the interaction between population and housing behaviour. The progression of the rate—or rather, of the proportion—of homeowners in a given population is an example of a temporal change in housing features. In order to integrate the temporal change in indicators with the heterogeneous behaviour by age, it is useful to resort to the analysis of behaviour variations amongst cohorts (Chevan, 1989; Myers, 1982). In general, the younger generations within an age range typically associated with access to housing are the main actors in the new behaviour, which becomes generalised as those generations grow older. The way in which housing behaviour systematically changed in different generations over time was first analysed in France in different locations and across the social spectrum (Bonvalet, Fribourg, 1990; Courgeau, Lelièvre, 1992; Lelièvre, Bonvalet, 1994; Bonvalet, 1998). In Japan, the new generations drive the different housing paths (Hirayama, 2012). The global change can be anticipated by observing the dynamics of the young generations.

What makes the demographic approach interesting is the interaction between differing behaviours by age and the demographic structure on which they are based. According to Hughes (1996), when individual behaviour is stable, the development of tenure indicators is accounted for by the change in population structure. Chevan (1989) held that the increase in overall ownership rates in the

United States since 1940 was due to the combination of compositional changes and behavioural changes. Compositional changes are those caused by any factor which induces a heterogeneous tenure distribution (age, sex, social status, nationality...). If the composition of the population changes, so do aggregate tenure indicators, without the propensities of each social and demographic segment needing to change. Chambers et al (2009) estimated that demographic structure factors (ageing, change of family structure, immigration) account for almost one third of the new homeowners in the United States between 1994 and 2005. Yu and Myers (2010) incorporated the dynamics of household formation into the analysis of change in aggregate tenure indicators. In effect, the ownership rate (understood as the percentage of owner households) may increase or may be high not only because a preference for ownership is favoured in existing households, but also because more fragile households which perhaps would be available for rent either disappear from the scene or cannot be formed. By using multiple decomposition, (Das Gupta, 1978, 1993) compositional and behavioural factors can be isolated in the temporal differences in rates. A very interesting example can be found in Mudd et al (2001), who conducted research into the decrease of homeowner proportions in Australia⁶.

Doling (2012) provides the most sophisticated argument. The expansion of home ownership in recent decades (in the European Union) is related to its role as a "palliator" of some of the negative effects of ageing. The housing equity accrued by older people could justify a lower level of concern by governments about expense on pensions or other social issues. Therefore, ageing and public promotion of ownership evolve in parallel.

⁶ This has raised a strong debate for years (McDonald, 2003; McDonald, Baxter, 2004; Mudd et al, 2001).

THE SPANISH RESIDENTIAL SYSTEM WITHIN THE SOUTHERN EUROPEAN SYSTEM: COMMON FEATURES, HETEROGENEITY AND CHANGE

Firstly, a description will be provided of the main features of the housing system in southern European countries, of which the Spanish housing system forms part. In our view, an excessively static view of these systems is given at times, and this must be questioned⁷. Some heterogeneous elements found in this regional system will be shown below, many of which result from dynamics of temporal change. Finally, an attempt will be made to identify these changes for the specific case of Spain.

Spain and the Southern European housing system: traditional traits

It seems clear that the Spanish case needs to be placed within the Mediterranean (Hoekstra, 2010), Southern European (Castles, Ferrera, 1996; Allen et al, 2004; Leal, 2004; Allen, 2006) and family-based (Poggio, 2012) housing systems. It shares with these countries (Portugal, Italy, Greece, Cyprus, Malta...) certain housing traits that make up a common system. This housing system is based on a more general welfare system that is defined by three structural elements: the high commodification of basic welfare-related

⁷ However, the weight of the past, of inertia, must be recognised in the future development of housing systems. The application of the concept of "path dependence" to housing studies is a very interesting development (Begtsson, Ruonavaara, 2010). The general idea is that, if at a given time, the historical development (of some political or social institutions) takes one direction instead of another, it will be impossible, or at least difficult, for other possibilities to come true. On an a priori basis, housing structures are well suited to this assumption due to the strong inertia of policies, physical structures and behaviours. On the relationship between continuity and change in housing studies, also see Malpass (2011). According to this author, the strong inertia of housing systems must be reconciled with the long-term effects on those systems of various small, incremental changes.

goods and services, a relatively high level of social stratification, which is based on social or occupational status, and a provision system in which the family holds a dominant position (Allen et al, 2004, Hoekstra, 2005). The first element is shared with the liberal regime, whereas the last two, although with significant differences, fall under the corporatist one. The system that is furthest from the Southern European is the social democratic one. But for Hoekstra (2005), from the housing point of view, the Southern European or Mediterranean system is well defined.

Despite having major social stratification, the Mediterranean welfare system is surprisingly homogeneous in terms of its wide spread of housing ownership, which covers all social strata (Cabre, Módenes, 2004; Poggio, 2012). This cannot be understood without taking into account the central role of the close family network. It is therefore very important to study the changes in family relationships in order to understand the dynamics of the housing system (Poggio, 2012). But it cannot be forgotten that the system hinders the formation of young families, and therefore favours those households that already have the means to access property (as may be interpreted from Yu and Myers, 2010).

Owned housing is equity with complex values that should be transmitted within the family, and therefore inter-generational transfer has greater importance in these countries (Poggio, 2012). Likewise, it is common to have several generations sharing the same household (Mandic, 2012) and unequal gender roles (Trifiletti, 1999). The relatively low use of mortgage financing (Mulder, Billari, 2010; Mandic, 2012) is related to the existence of other savings and collective financing channels from within the family.

In this flexible logic which consists of multiple family strategies, urban planning regulations are an obstacle (Allen et al, 2004).

Other ways of promotion and control, such as—legal or illegal— self-building, fit better with the central position of family support, to which can be added a shortage of professional structures related to housing provision (Poggio, 2012). In Mediterranean countries there is no specific public housing policy addressed to individuals. Rather, there are economic policies in place that support construction, especially by promoting ownership (Pareja-Eastaway, San Martin, 2002).

Ownership of flats prevails as a housing type, and is almost exclusive in these countries (Hoekstra, 2005), although in recent decades low density suburban development has gained importance (Indovina et al, 1990; Muñoz Ramírez, 2006; García Palomares, Gutiérrez Puebla, 2007; Pujadas, 2009). The high proportion of homeowners could be interpreted instead as a lack of housing available in other tenure forms, such as rental, a provision system that is not sufficiently supported or promoted by the State (in the form of state-funded rental housing). The absence of effective policies to promote rental housing compromises access to housing on the part of the most vulnerable social strata and, in general, household formation and child-bearing (Jurado, 2003, 2006; Mulder, Billari, 2010). In the case of Spain, for decades the State has taken the political option of promoting ownership through fiscal, economic and financial policies (tax relief for the purchase of the main residence, promotion of the construction of owned public promoted housing, or credit facilities, amongst others) (Jurado, 2006; Pareja-Eastaway, Sánchez-Martínez, 2010).

In southern European countries ownership covers almost the entire spectrum of housing alternatives and quality standards that in other countries are encompassed by the various forms of tenure (Matzenetter, Mundt, 2010). Another characteristic feature is the high proportion of second homes (Módenes, López-Colás, 2007), without housing consumption being much higher, since many

of these housing units are used by northern Europe households (Pareja-Eastaway, San Martin, 2002). All of these elements are consistent with very static inner workings and low residential mobility (Módenes, 1998). In effect, systems based on ownership tend to have a low level of residential mobility, which also applies at an individual level. This means that the housing characteristics of households in these systems can be partly accounted for by the decisions made and the obstacles encountered in households at younger stages.

Upward housing mobility has traditionally been less important than in other systems. This changed, perhaps circumstantially, during the housing boom and with the last wave of immigration. Practically half of the flow of new households had its origin in the arrival of immigrants (see below Figure 4), who did not access specific new housing but only the existing housing stock, thus fuelling vacancy chains in which half of the links were formed by upward movements.

For Castles and Ferrera (1996), the Southern European housing system draws its personality from an anomaly within the hypothesis of the “big trade-off”. This hypothesis (initially proposed by Kemeny, 1980) proposed that, on an aggregate level, there is a trade-off between public spending (pensions, for example) and the extent of home ownership in a given population. Private spending on property and public spending on old-age pensions represent alternative mechanisms and are, up to a point, mutually exclusive of long-term savings. However, in Southern Europe it would be difficult to mobilise the monetary value of housing at advanced ages, because the financial sector is not developed and there are no appropriate residential alternatives, and so the State should spend more on pensions. According to Stamsø (2010), this pension expenditure is required in order to transfer resources to inter-generational family networks that provide support to access housing, to compensate

for the shortage identified in the banking system, and to implement active housing policies for the young. Ultimately, in Mediterranean countries public spending is demographically skewed to the detriment of the young, the members of the population who have to face spending on housing (Lynch, 2001).

Heterogeneity in the Southern European housing system

The countries within Southern Europe are not a monolithic block. The Mediterranean system combines elements of welfare systems from different theoretical approaches. There are elements of the liberal regime and, moreover, of the corporatist one, with some touches of the social democratic regime (Allen et al, 2004). Spain has some traits that can be considered to be liberal, such as the recent process of widespread use of bank financing by young households (Ronald, 2007), shared with Portugal, but not with Italy or Greece; whereas in countries with a corporatist regime such as France (Bonvalet, Arbonville, 2006) and Germany not only state institutions, but also the family, play an important role. Undoubtedly, beyond the similarities found in certain quantitative indicators, the meanings and values underlying each system must be explored.

Some dynamic processes could throw into question certain fundamentals of the system in the future (Allen, 2006). The greater number of jobs in the flexible service industry, to the detriment of protected salaried sectors, may reduce vertical intra-family transfers, if the implicit preference for older age groups is questioned. This would question even further the role of the family in fast access to ownership by young households. In the relationship between housing provision systems and aggregate family and reproductive behaviour, Mulder and Billari (2010) did not find a common position amongst Southern European countries. Spain, Italy

and Greece have imperfect mortgage markets that hinder access to property, and very low fertility levels. However, Portugal has somewhat higher fertility levels, with an access to property which the authors describe as “elitist”.

Informal access to ownership, either through self-construction or other forms, is not as important in Spain as it was in the past (Allen et al., 2004). Poggio (2012) noted that Spain has a more developed housing sector. However, episodes of speculation and corruption are reminiscent of the role of informal business strategies, also in Spain (Gaja, 2007; Romero, 2010; Vinuesa, Martín, 2013). Guadalupi (2010) argued that there are strong differences in tenure patterns by young people in Southern Europe in recent years. For example, in Spain access of young people to housing ownership by means of a mortgage is much more common than in Italy. If these differences correspond to different generational innovations in each country, Mediterranean countries in the future are likely to show a growing divergence, as new heterogeneous behaviours extend to successive generations. Azevedo (2012) confirmed these differences based on age patterns, and noted a certain heterogeneity in the ordering of socio-demographic and housing factors that influence access to home ownership, although without questioning the permanence of the common Southern European system.

The dynamic character of the Spanish housing system

We will now review how the dynamics of the Spanish housing system have been analysed. This cannot be an exhaustive review, and will be focused instead on those contributions that deal with the development of the flow of new households and the changes in access to housing.

The first level of analysis is the development of household formation. The Spanish system is characterised by a very strong de-

mographic demand in recent decades, something that increased during the bubble years with the arrival of the baby-boom generation and foreign immigration. This has led to a false sense of structural integrity, interpreted as temporal stability of aggregate demand. However, there have also been various attempts to project the demographic base and extract the dynamic flow of new households. Here we are not concerned with whether they are correct, but rather, with whether critical dynamic changes have been foreseen. Indeed, Módenes et al (2012) estimated that the residential needs during the boom years could not have been planned properly on the basis of any previous official forecast, since none of them anticipated the intensity of the immigration flow. More specific short-term forecasts in recent years managed to contemplate this factor more appropriately, as well as the arrival to adulthood of the small generations born after the 1980s. AFI (2003), García Montalvo (2007, 2008), Vinuesa (2008) and Rodríguez López (2009) predicted an increase and a reduction in demand, coinciding with the boom and subsequent crisis, but failed to reflect both the highs reached and the lows that are likely to be reached. This was corrected by Módenes and López-Colas (2010) and Oliver (2012). Another source of error is the insufficient exploration of the variation in headship rates and household formation rates, which will be analysed in our empirical analysis.

Any contributions that deal with past changes are necessarily more accurate. The literature identifies the last growth cycle in demand. This started in 1997, after the crisis of 1992 had been overcome. It produced a genuine “shock”, given the combination of newly formed households (young people and immigrants) and in the level of upward demand⁸. It was soon found that in the second

⁸ Other key components of demand at the time will be excluded from this paper, such as (Spanish and foreign)

half of 2007 demand was drastically reduced (Rodríguez López, 2008). This 10-year cycle is the longest in the last 40 years (García Montalvo, 2007, Rodríguez López, 2008), and was combined with strong growth in construction and prices. Prices rose with the ease of obtaining a mortgage (Naredo, 2010), with low interest rates and long repayment periods, all of which was accompanied by an expansion in the number of new housing units available, thanks to a relaxation of planning instruments (Roch, 2001; Gaja, 2007; Naredo, 2010; Romero, 2010) that locally became independent of the population base (Vinuesa, Martín, 2013). As a result, many households undertook to dedicate a greater part of their income to mortgage payments and over an increasingly longer period of time (García Montalvo, 2007).

As for tenure, it is known that rental was still a usual option in Spain, especially in cities, in the mid-20th century (Cortes Alcala, 1995; Trilla, 2001; Naredo, 2010). It can therefore be considered proven that the dominance of ownership is not a permanent feature in Spain, and that the subsequent expansion of ownership (Naredo, 2010), although massive in scope, was neither inevitable nor necessarily desirable (following Kemeny, 1981). It is contingent, and at least in theory, reversible. With regard to the most recent period, Módenes (2011) has analysed how the growth in mortgage financing helped spread home ownership amongst younger households, and has been a substitute for the traditional family support. During the last few years of the growth cycle, with the constant rise in prices, rentals began to increase not only for immigrants, but also amongst

new young households (Módenes, 2010). This perception of a blockage in the system has led to the analysis of new forms of tenure (Buron, 2008; Hoekstra et al, 2010; Palacios, Vinuesa, 2010). The possibility of new housing strategies has now been noted; previously they had been rapid access to home ownership, in combination with the delay in leaving home, usually with a partner and with the support of parents (Jurado, 2006), in addition to a close location to the family network (Leal, 2010). The fact that housing purchases were increasingly more expensive (31% average increase in prices between 2005 and 2008 according to Rodríguez López (2008)), may have had an impact on the relativising of this traditional strategy among young people.

Leal (2010) proposed four, probably classic features of Spanish housing system, especially in regard to the experience of young people: delay in forming a household, priority given to ownership, close location to the family network, and family help in accessing housing. Any exploration of the dynamics of housing systems should be based, firstly, on the young, which was also suggested by Leal. They are compelled to face the existing conditions and make decisions much more often than other population groups. Leal explored recent dynamics, but at the time he was writing there were too many uncertainties. We believe that we can now start to clear some of them up. The following sections will include a discussion of the set of changes in these pillars of the Spanish housing system in recent years and the years to come, especially amongst young people. We will focus on two of the four factors proposed by Leal: 1) the flows of household formation and how these express the aggregate housing needs, and 2) the preference for ownership, which is fundamentally connected with family help. The accumulation of all these dynamic processes can lead to a gradual transformation of the system, which will perhaps be definitive in the long term.

speculative investment, money laundering and the purchase of a second home by EU foreign citizens. The first two components obviously cannot be studied empirically from an eminently demographic perspective; the third component, which would be capable of being studied by using those methods, is outside the specific objectives of this paper.

A new demographic base for housing needs

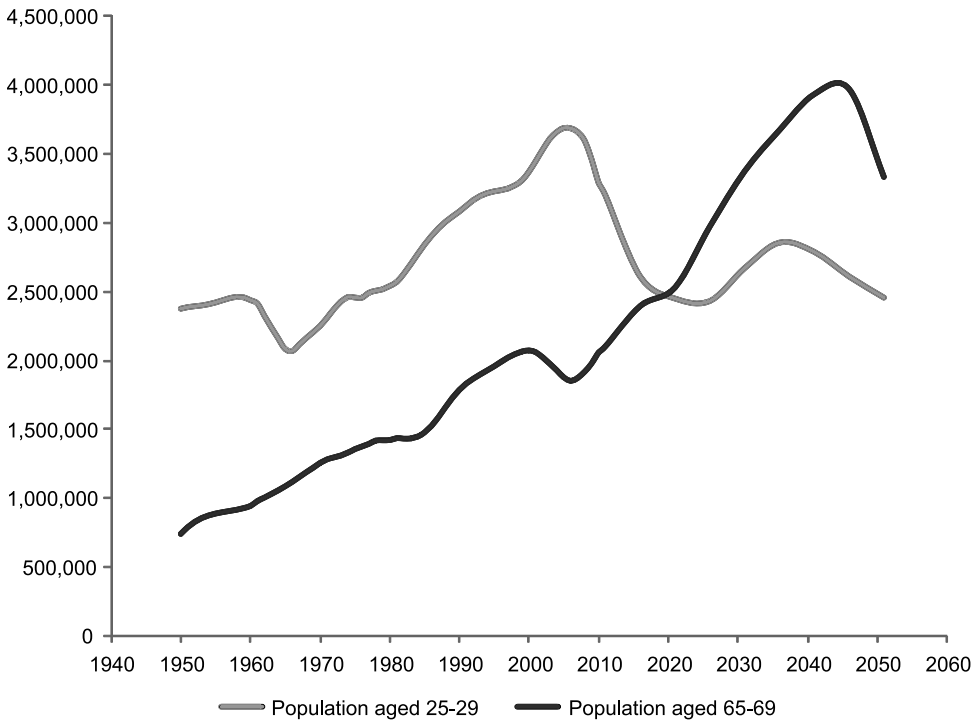
Firstly, a change in the demographic structure needs to be noted. In the case of Spain two unfavourable dynamics in demographic demand are simultaneously combined: 1) a succession of cohorts of strongly declining size in the age groups most likely to be affected and 2) the general ageing process.

During the second half of the 20th century, there was a growth of over 1 million people in the 25-29 age group, which can be identified as the key age in the process of household creation and demand for housing in Spain (Figure 1). This increase was due to a relatively high birth rate throughout the century, and outlined a reassuringly upward

trend in the demographic base of housing needs. These positive aspects were reinforced in the last two decades of the 20th century, with the arrival of the large generations born in the 1960s and early 1970s. Nevertheless, in a context of recurrent economic crises, this population base justified the resort to housing construction as one of the solutions to the industry crisis of the early years of democracy.

This situation has changed dramatically in the new century. First, we have witnessed the arrival of immigrants attracted by the swan song of the old model. Just as the highest internal demographic demand was being placed on housing needs, large external immigration flows arrived, which can

FIGURE 1. Population within the 25-29 age range and the 65-69 age range. Spain, 1950-2050



Source: INE, Censuses, Inter-census Estimates, Current Population Estimates, 2012 Long-term projections. Developed by the authors.

partly be accounted for by the demand for labour to work in housing construction (Friday, Gil, Galizia, 2010). This further increased the positive influence of the population base and remained in place well into the first decade of the 21st century.

Half way through the decade, it was noticeable that the members of the small generations born after 1975 had reached the age of 25-29, despite including the immigrant population. The drop in the number of people arriving at this age was sudden, rapid and radical, just as the plummeting birth rate had been previously. Immigration during the boom years increased the absolute population numbers, but failed to modify their subsequent negative dynamic. By 2010 the young population base had returned to its 1980 point. In 2020, when the most negative point of the current cycle will be reached, the young population base will be equivalent to that that existed before 1950.

Returning to a level of housing needs from more than half a century before will be a hard blow to the foundation on which the Spanish system has been based in the last few decades. But this involves a return to familiar ground, at least in the remote historical memory of the different agents involved. However, it is our contention here that the change in the demographic base will actually take us further, to a completely unknown scenario in contemporary Spain.

The size of the housing needs related to the demographic base is a net flow between households entering at the base and households being dissolved at the peak. In this last component, the size of the elderly population is directly proportional to the number of dissolved homes (Leal, Cortés, 1995) and therefore, to the flow of used homes returning to the market. The closer the number of the elderly is to the number of the young, the lower the need to build new housing, and the more important the rehabilitation and adaptation of the existing stock will

be. The 65-69 year old population, as the gateway to advanced ages, continues to grow, but in parallel to the young, up until the sharp fall in the number of young people. The number of individuals aged between 65-69 years old continues to increase and it exceeds the number of the 25-29 age group at the end of this decade. A new stage is beginning in which demand by the young could be covered by dwellings released by household mortality⁹. This had been unexplored ground until now.

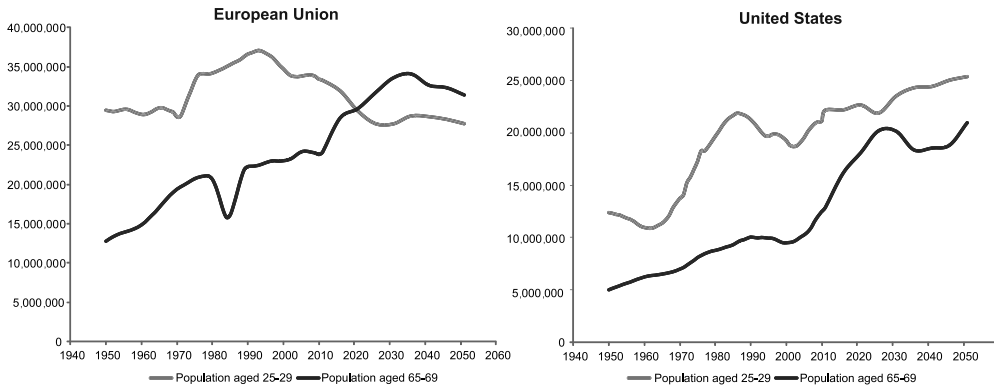
In other territorial contexts, we can find similar, but smoother patterns in the population (Figure 2). In the case of the European Union, by the end of this decade the number of new elderly will exceed that of new young adults. But the distance between the two groups is not as broad as in Spain. The change in demographic fundamentals will be less radical than in Spain. Nevertheless, countries like the United States and emerging countries will continue more or less along the lines of the previous demographic model, which involves the stable need for new housing construction to feed the flow of new households.

By using the method of headship rates¹⁰ the number of additional new households in each time period can be estimated. In this case fixed headship rates will be kept in the estimation, based on the 2011 Labour Force Survey (*Encuesta de Población Activa de 2011*). The results are not consistent with what has happened in the past, or in the foreseeable future; however they offer the possibility of measuring the influence of the po-

⁹ If these houses were actually released, with no inheritance issues, and there were incentives to put them on the market instead of leaving them empty, they could be refurbished and satisfy demand from the younger generations.

¹⁰ These methods are widely used to project the flow of new households, and therefore, of housing needs. A good introduction to this and other household projection methods can be found in Yépez (2010).

FIGURE 2. Population in the 25-29 age group and in the 65-69 age group. European Union and United States, 1950-2050



Source: OECD StatExtracts. UN World Demographic Prospects 2011. Developed by the authors.

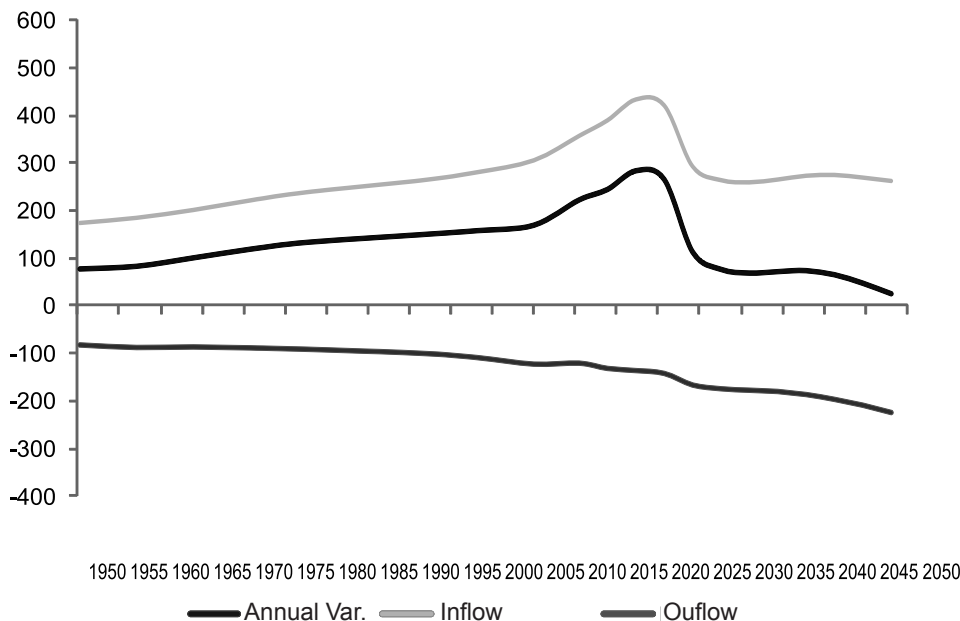
pulation variation and the age-based structure of the net flow of new households. The line referred to households created or inflow in Figure 3 shows the effect of the change in size of the young generations, which is currently decisive; the line related to dissolved homes or outflow shows the effect of progressive ageing over the long term. These inflows and outflows are estimated by longitudinal comparison of consistent demographic cohorts.

When combining the two structural effects of households created and dissolved, there are four major stages of identifiable demographic influence in the 100 years between 1950 and 2050 (Figure 3). Until 1980 a very stable model existed, with the contribution of approximately one hundred thousand homes per year. Of course, this period is marked by large internal migration flows which caused great additional demand in immigration-receiving areas, and so the total housing needs were well above this figure. In fact, the economic crisis between 1975 and 1985 may be related to the end of internal migrations, the disappearance of the excessive housing demand, and the return to the demographic base.

From 1985 profound changes occurred in the demographic structure of the population, which took hold in the 1990s. The demographic base of demand for primary residences increased, thanks to immigration and to the coming to adulthood of the baby boom generations. The annual net change tripled at the start of the century. The non-Spanish population contributed to the net demographic demand, firstly thanks to the constant inflow during those years, and secondly, to their favourable age structure. In the main years of the bubble, up to 50% of the flow of new households could be accounted for by this contribution (Figure 4).

The outbreak of the current crisis coincided with the fall in net housing needs, a trend that will continue until 2020. The current reduction in the demographic base due to the halt in foreign immigration, the major role played by the small generations born in the low fertility years of the 1980s and 1990s, as well as the more gradual increase in availability related to household mortality augurs a structural and persistent low demand (Módenes Lopez Colas, 2010, Oliver, 2012), regardless of the development of the economy in general and the availability of credit in particular. From

FIGURE 3. *Estimated annual flows of net creation, and dissolution of households, only based on the influence of the demographic structure. Spain (thousands)*



Source: Population: INE, Censuses, Inter-censal Estimates, Current Population Estimates, 2012 long-term projections. Headship rates. 2011 Labour Force Survey (EPA 2011). Developed by the authors.

2020 this new stable model will be consolidated, with net need values bordering on zero.

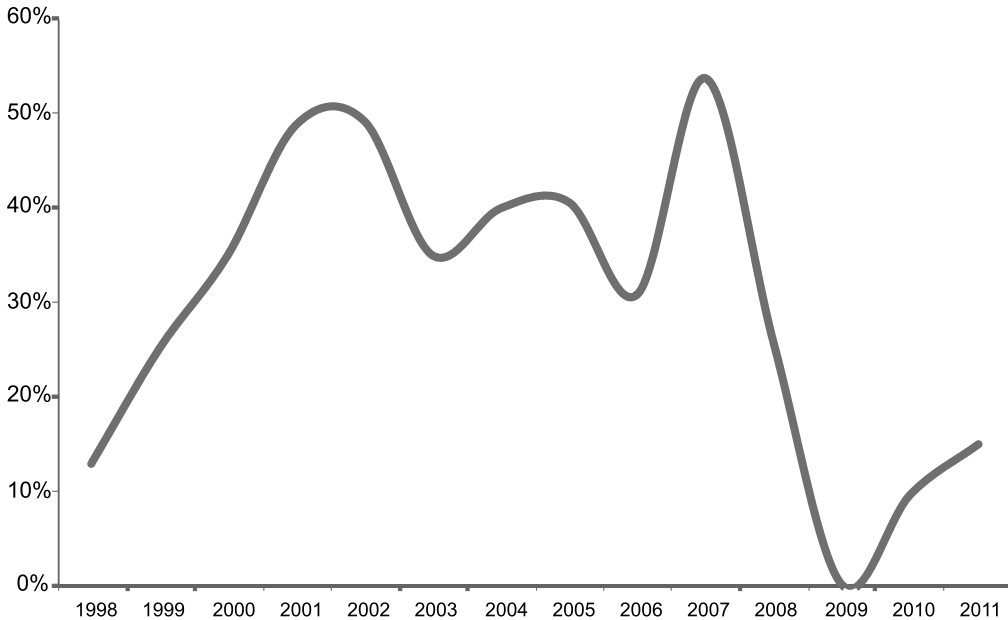
THE DYNAMICS OF HOUSEHOLD FORMATION AND CHANGES IN DEMOGRAPHIC DEMAND

Following the discussion on the recent and likely future development of the population base, we will introduce the first parameter of housing behaviour: household formation. Firstly we will analyse the distinctive features that characterise Spain within the European context and its dynamic development, and then we will observe the annual net flow of households that can be deduced. This parameter directly indicates the aggregate housing demand for main residence. We will finally discuss how this aggregate demand may evolve in the near future.

Recent variations in headship rates by age

The development of household formation over time, which is in itself a form of housing behaviour, can significantly change the factors affecting the flow of new households. The main parameter is based on the behaviour of young people leaving home and the creation of young households. The second important parameter is provided by the housing behaviour of the elderly. Their growing housing autonomy, in conjunction with a longer life expectancy, and better health, extends the life of households and the occupation of dwellings, and this tends to result in a relative growing limitation of the flow of housing units returning to the market. Although of lesser importance, more and more influential is the dissolution and creation of new households by those of central middle age.

FIGURE 4. *Estimated proportion of net flow of households, accounted for by the contribution of foreigners to the demographic structure (percent)*



Source: Population: INE (Spanish Institute for Statistics), Statistical estimation of the local population census. Headship rates by nationality: EPA (Labour Force Survey). Developed by the authors in collaboration with the *Banco de Datos del Centre d'Estudis Demogràfics* (Centre for Demographic Studies Data Base).

In general, the headship rate (or indicator of households formed at each age) is lower than in most neighbouring countries (Figure 5)¹¹. This “shortage” is more pronounced in younger age groups, especially the 25-34 range, due to the fact that becoming independent from the family happens later in Spain (Vieira, Miret, 2010).

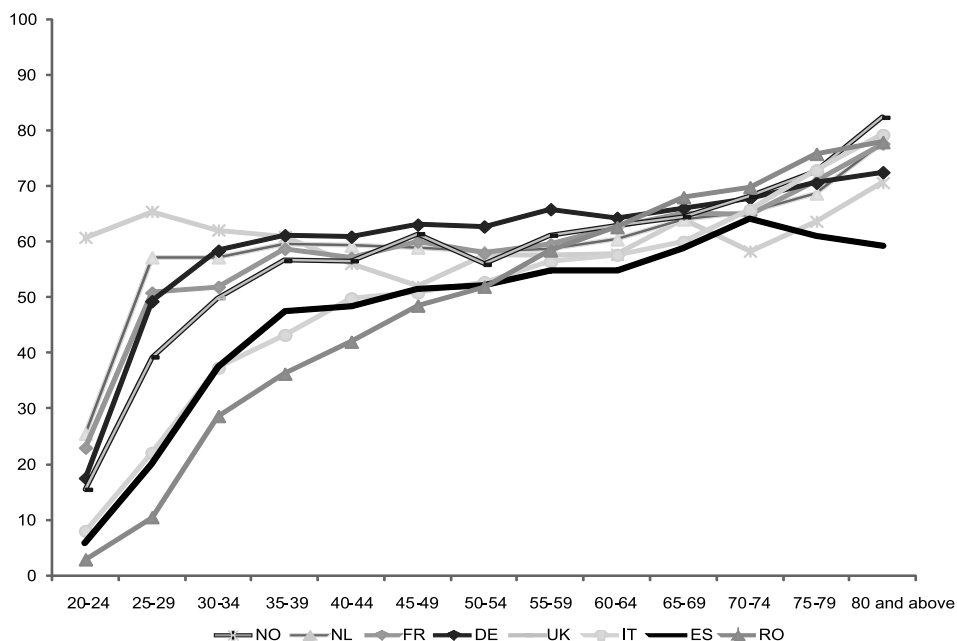
In the central age ranges, Spanish rates are also below those of the majority of countries, given the lower presence of single-parent families. There is also lower housing in-

dependence at advanced ages. Overall, there are fewer homes in Spain, and fewer occupied primary residences, than if household formation in Spain were the same as in other countries. If in 2009 the headship rates for Norway by age (the country with the highest rates) were applied to Spain, there would have been 22.3 million households, 5.2 million more than the existing 17.1 million households, that is, 30% more. If we compare Spain with a closer country, but one belonging to different regional housing system, such as France, 3.8 million homes would need to be added, 22% more.

As the differential shortage in Spain is structural in nature, household formation in Spain is not static at all. According to the headship rates obtained from the EPA (Labour Force Survey), the household formation in the 20-24, 25-29 and 30-34 age ranges

¹¹ We are grateful to Eurostat for making available the information from EU-SILC (European Union Statistics on Income and Life Conditions), especially micro-data from 2009, and for technical advice provided when it was required for this section and those following. Obviously, the results obtained here are the sole responsibility of the authors, and not of Eurostat.

FIGURE 5. Household headship rates by age. Selected European countries. 2009 (percentage).



Source: Eurostat, EU-SILC 2009. Developed by the authors.

Note: NO, Norway; NL, Netherlands; FR, France; DE, Germany; UK, United Kingdom; IT, Italy; ES, Spain; RO, Romania.

improved during the housing boom years (Figure 6). We will see later what effects this had on the number of households formed.

Estimations of main residence housing needs taking into account the dynamics of family formation

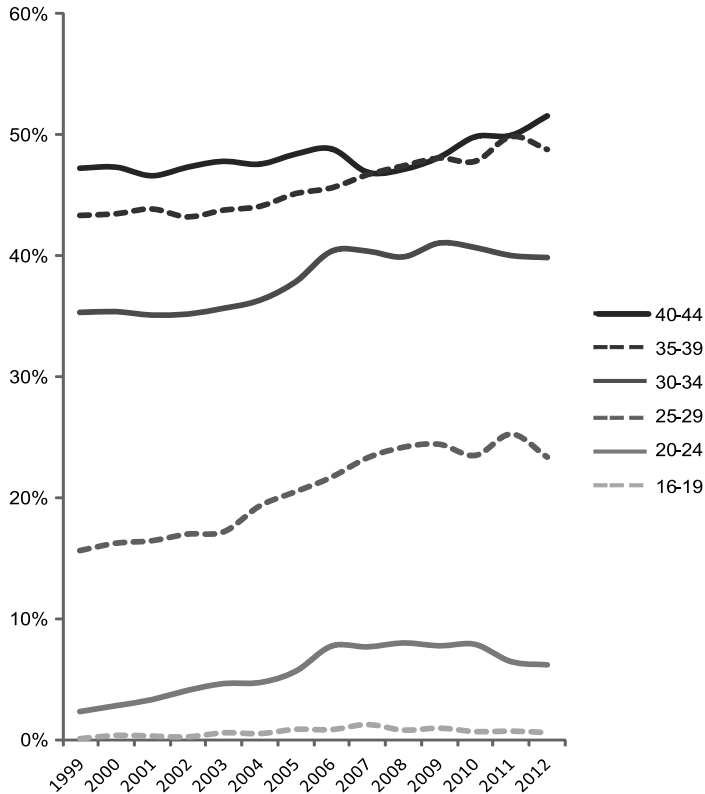
This advancement in household formation by Spanish young people, without doubt also encouraged by the immigration that arrived in those years, fed back into the demographic base of the aggregate housing demand. In effect, year after year during the boom, additional households were formed that, based on past rates, would not have been formed. To the flow of new households determined by the size and structure of the population, has to be added an extra flow (positive or negative, according to whether

household is advanced or delayed in the life cycle) which can be accounted for by the changes in headship rates, that is, by the dynamics of household formation behaviour. Divorce and separation also resulted in some additional households¹².

Figure 7 brings us to this question in the most recent period. In order to estimate the net flow of new households we have used the *annual* headship rates by age provided by the EPA. These rates increased during the boom period. This has the effect that the annual flow of new households in this real dynamic scenario is greater than the flow resul-

¹² Separations and divorces also have a cyclical component. Times of crisis, like the present one, can reduce the intensity of this family transition, due to the economic and housing costs involved for both partners.

FIGURE 6. Recent development of household headship rates over time by age, under 45 years old¹³ Spain (percent).



Source: INE (Spanish Institute for Statistics): EPA (Labour Force Survey), various years. Developed by the authors.

ting from assuming fixed rates¹⁴. This second scenario shapes the households created each year due to the direct effect of the demographic structure, without variation in household formation behaviour. If the variations in the headship rates by age of the EPA are considered valid, the net annual flow was

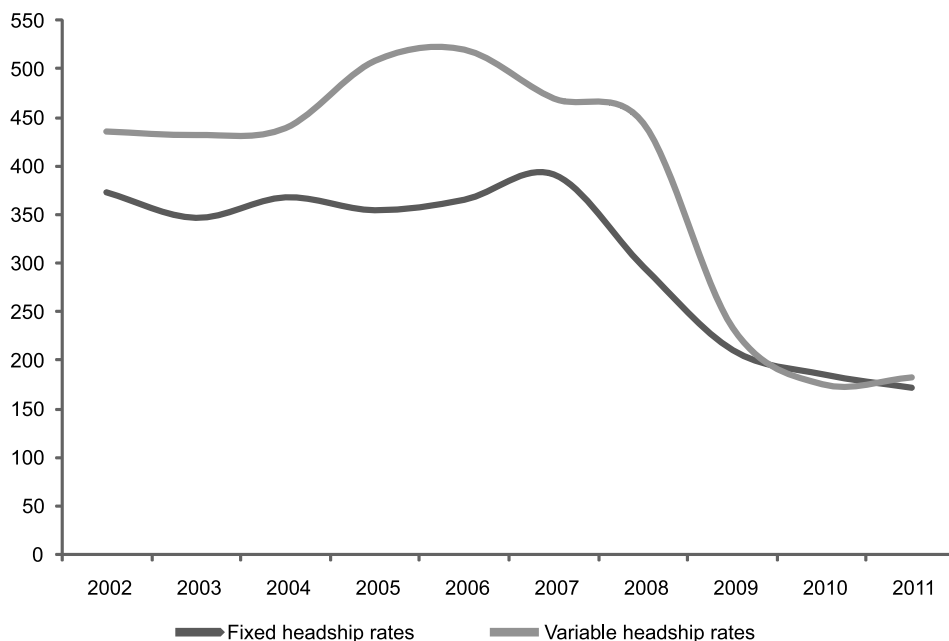
¹³ For the sake of clarity, the ages over 40-44 have been omitted, as they had a less positive dynamic during the boom years.

¹⁴ In each year there is a double contribution of new households from the young groups: those that correspond to the demographic structure, plus those brought forward due to the increase in the headship rates.

close to 500,000 new households by 2006. In the boom years, between 50,000 and 150,000 new homes per year were accounted for merely by the boosting in household formation, of between 10% and 20% of the total. This upswing in family formation was, largely, a positive response to the better work conditions of young people (Requena, 2006). It cannot be ruled out that this improvement may have been the result of a reactive or defensive advancement, anticipating decisions to mitigate the progressive worsening of the conditions of access to housing.

In Figure 8 we have opened a time window into the recent past and the near future.

FIGURE 7. *Estimated annual net flow of new households, broken into the part accounted for by the demographic structure dynamics and the part accounted for by headship rate change. Spain (thousands).*



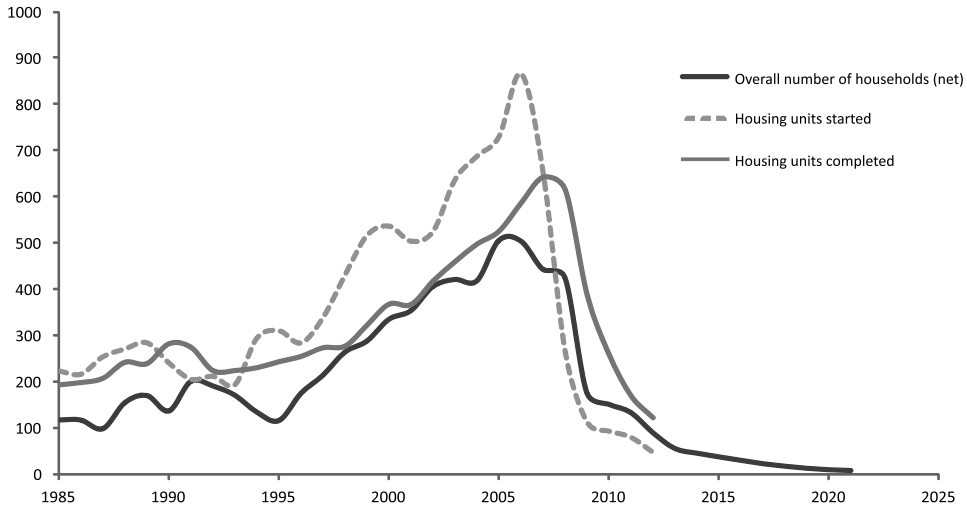
Source: Population: INE, Current Population Estimates. Headship rates: EPA. Various years (2002, for the scenario only by structure). Developed by the authors.

Three basic stages can be seen: a) a gradual growth in household formation, which later accelerates into a rising cycle from 1985 to 2005; b) the stagnation and plummeting of the population base of housing demand between 2008 and 2010, which gives rise to a more gradual decrease until 2020; c) from 2020, a new model of zero creation of new households. The data concerning net household creation are eloquent. Between 1995 and 2005, in only 10 years, the creation flow was multiplied by four or five times. From 2007, in only five years, this flow again became divided by four or five, to return to its starting point. After 2012, it is predictable that there will be ever fewer homes, ultimately almost reaching zero.

At the peak of the housing bubble *there may have been* a population base that just-

fied an important part of this construction. There is some consistency between the number of housing units built and the number of households created until 2005. There cannot be an immediate causal relationship between the two, at least not directly in the same year, but it does give an idea of the certain tensions existing in the supply/demand relationship. They were not as mismatched as we sometimes think. It must be taken into account that the completed housing includes all of the possible uses (family home, second home or investment). The curve in housing units started anticipates those completed by a range of 2-3 years until 2005. Supply partly responded to demand, but obviously some of the demand was a product of the very construction boom. It must be considered that immigration was attracted

FIGURE 8. *Estimated annual net flow of new households, including the part accounted for by headship rate change. Comparison with the statistics of housing units started and completed. Spain (thousands)*



Source: Population: INE, Censuses, Inter-censal Estimates, Current Population Estimates. 2012 short-term population projections. Headship rates: EPA. Housing: INE and Colegio de Arquitectos Técnicos (Association of Technical Architects). Various years. Developed by the authors.

by the expansion of the employment opportunities in construction (Cachon, 2012), and in credit facilities related to the new construction.

Between 2005 and 2007 the final burst of housing units started did not match the housing units completed in later years once the crisis started, and obviously was not in line with the households created. As we saw earlier, the demographic structure already indicated that between 2005 and 2010 the demographic demand would collapse. What is curious, and also unfortunate, is that the process coincided in Spain with the international financial crisis.

The prediction of net household creation flow until 2022, using the INE's short-term projections and the latest headship rates from the EPA, offers a new scenario of zero net demand. One of the engines of the Spanish housing system, the existence of a net

demand sufficiently high to maintain a strong production sector based on construction, is therefore compromised.

Impact on housing needs of the future changes in household formation

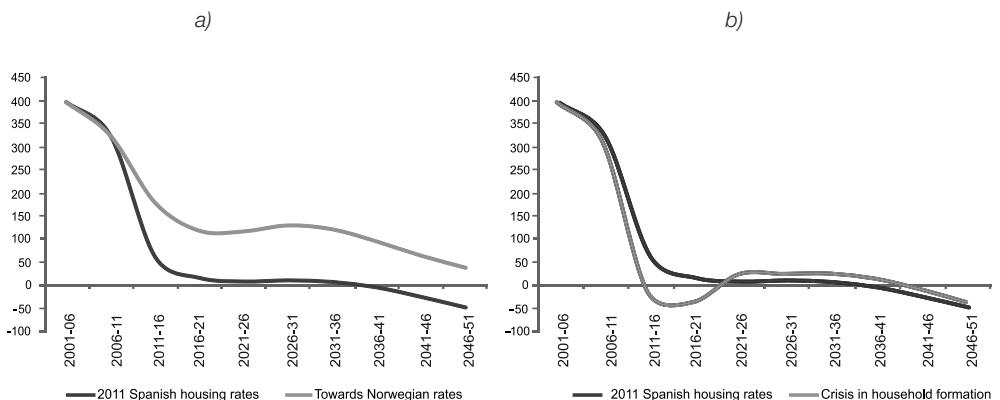
Since 2010 headship rates by age have started to descend again (Figure 6). If the tendency persists over the next years of crisis, the effect on the flow of new households will be negative, as there will be a period of delay and postponement of young people's movement away from their families, as happened in the 1980s. In the current context in which the demographic structure is very restricted in net household formation, *changes in family formation* will have much stronger relative effects than before on the flow of new households and therefore also on housing needs. Let us look at two exam-

ples (Figure 9). These examples illustrate the upper and lower limits of the future housing needs. As will be seen, this range will be very different from what was seen in the first years of this century. However it provides sufficient leeway for us not to be indifferent, either at an academic level, or, of course, at a political level.

What effects would a positive change in household formation rates have on the annual net flow? To answer this question we have undertaken a long-term estimation, until 2051, of the flow of new households if rates were to gradually evolve towards the current situation of one of the countries with the most intense household formation in Europe, Norway. If this could be achieved in some imaginary way, we would be forcing a breakthrough in household formation (with young people leaving home at a very early age), and intensifying the final level (one-person households, single parent households). If so, the annual flow of new households would be maintained in the next few years close to 100,000 annually. Nothing extraordinary, but certainly a positive, stable, demographic base.

What would happen if the formation of a significant number of households was to be delayed? If we assume that until 2021 headship rates may recede to the level of 2001 (nothing remarkable) and from this point the rates are maintained, this would be the beginning of a period of negative net household formation: up to 50,000 households less during 5-10 years. The subsequent recovery would mean a return to a slight surplus. But the demographic aggregate demand for the entire period would be zero. This assumption confirms the restrictive climate of our current family-based model. Any severe decline in household formation and the reversal to understandably defensive family strategies (return to the parental home, delayed emancipation, reunification of family nuclei in the same network) would lead to the emergence of a significant *negative* flow in the creation of new households. Moreover, achieving considerable stable flows of new households would only be feasible by implementing radical changes in housing, employment and credit policies, and through a development in the labour market and working conditions.

FIGURE 9. Comparison of forecast of net flow of households with fixed headship rates in 2011 with a) a forecast if headship rates evolve at the level of Norway (2009) and b) a forecast if headship rates recede to the level of 2001. Spain (thousands).



Source: INE: 2012 Long-term projections. EPA (Labour Force Survey). Eurostat: EU-SILC 2009. Developed by the authors.

TOWARDS A NEW BALANCE BETWEEN OWNERSHIP AND RENTAL

It seems clear that in the coming years, if not decades, we face a scenario of restrictive housing demand. In more normal economic conditions, a reduction in aggregate demand could be positive for the few young households that would be created. In a housing system based on ownership we would have to conclude that access to purchasing would be easier, because it would be favoured by the balance between supply and demand. However, in the current context of persistent recession, this conclusion is not so clear.

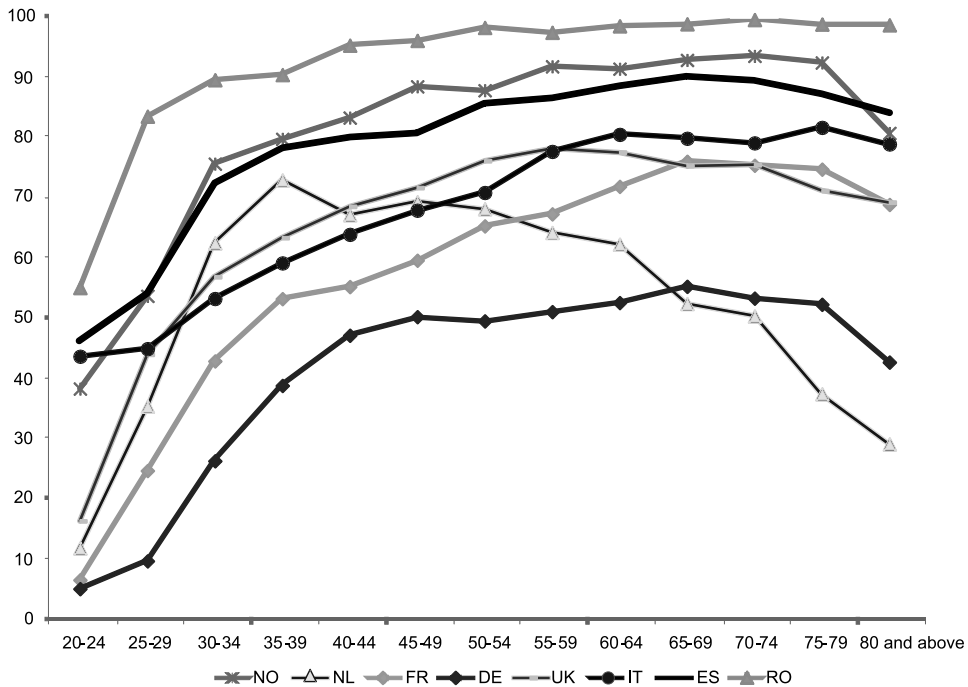
From the extreme use of bank financing to rental

Spain is normally thought of as a nation of homeowners. The vast majority of Spanish

households, from virtually any age group, own their main residence. By way of comparison, Spain is above many of the surrounding countries, on a par with the Mediterranean countries and only surpassed by Eastern European countries (Figure 10). Now this is true when viewed from the point of view of households, which is what is being followed here. In a different publication it has been shown that, if we consider household formation and tenure options jointly (Yu, Myers, 2010), the ownership experience has not been so important for young people in Spain, with the extremely delayed emancipation being at least as important, if not more (Módenes, Fernández-Carro y López-Colás, 2013).

The dominance of ownership amongst Spanish households has been accompanied by an intense process in which access to housing has become conditional on bank fi-

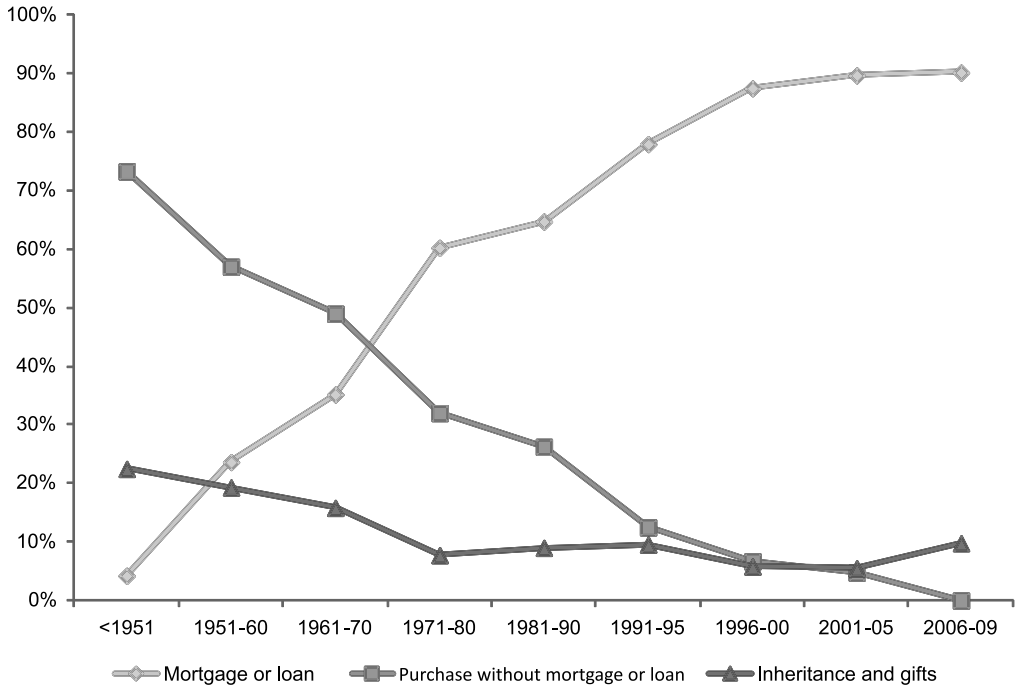
FIGURE 10. Rates of home ownership of households by age of the household head. Selected European countries. 2009 (percentage).



Fuente: Eurostat, EU-SILC 2009. Developed by the authors.

Note: NO, Norway; NL, Netherlands; FR, France; DE, Germany; UK, United Kingdom; IT, Italy; ES, Spain; RO, Romania.

FIGURE 11. Temporal evolution of paths to ownership of young households by acquisition period. Acquisition age 20-39. Spain (1951-2009) %



Source: Banco de España (Bank of Spain). Encuesta Financiera de las Familias 2008 (2008 Financial Survey of Families). Developed by the authors.

Note: Households that still live in the same house as when purchased¹⁵.

nancing. Since 1995, almost 90% or more of the people living in owned housing have purchased it through a loan or mortgage (Figure 11). For young people, the current choice between ownership and rental is in fact between paying rent and paying a mortgage; or rather, between these two options and not forming a household.

The owned household rates shown in the Survey on Living Conditions recorded a strong dynamic in recent years (Figure 12). While households of those over 65 years of

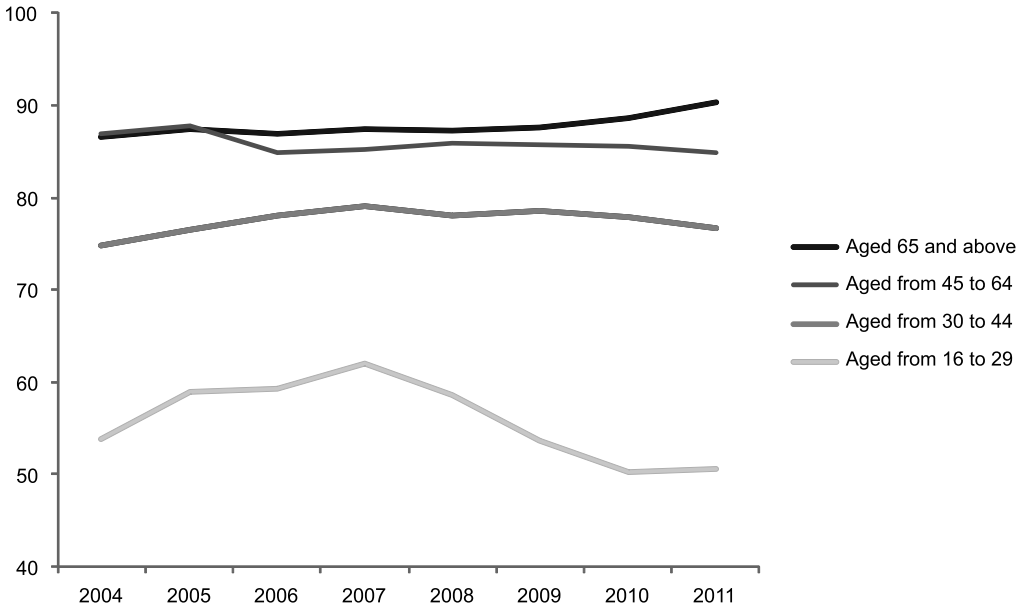
age continue their historical increasing pattern, as successive generations already imbued in the predominant ownership housing model reach that age, the households of those under 30 years of age have experienced cyclical swings. During the boom years property ownership increased considerably. But from 2007, a significant decrease in ownership amongst young households was recorded.

Figure 13 visually confirms the above. In the boom years ownership still increased

¹⁵ This retrospective information may not accurately reflect the distribution of options at the time of acquisition, especially in the earlier periods. There is interference between the options of access to home ownership and the propensity to mobility (and that time period has the-

refore disappeared). The most likely interference is probably that households that are most attached to the dwelling for family or emotional reasons (acquired by inheritance or as a gift, for example) have had a lesser degree of mobility. This may result in the initial distribution of propensities, regardless of subsequent mobility, being slightly different to that shown in the graph.

FIGURE 12. Recent temporal evolution in the home ownership rates by age of household head. Spain (2004-2011) %

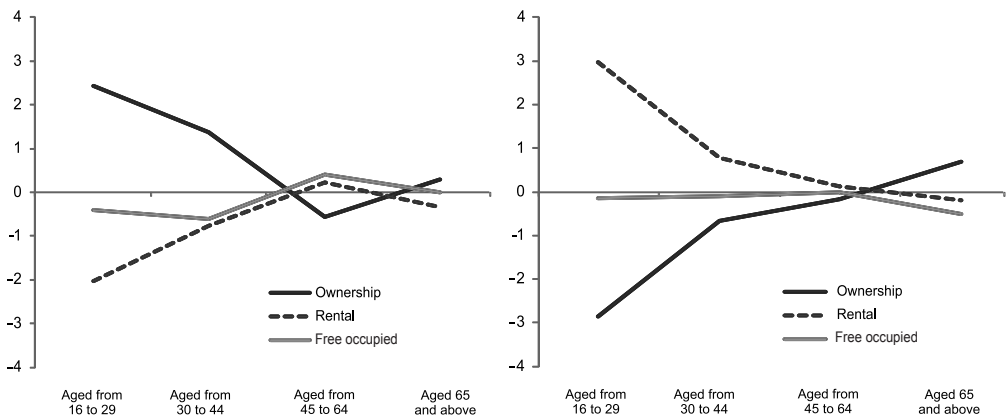


Source: INE, Survey on Living Conditions (EU-SILC). Developed by the authors.

amongst households under 45 years old, and further in younger ones. The number of homeowners increased by 3 percentage points annually, while the number of tenants was

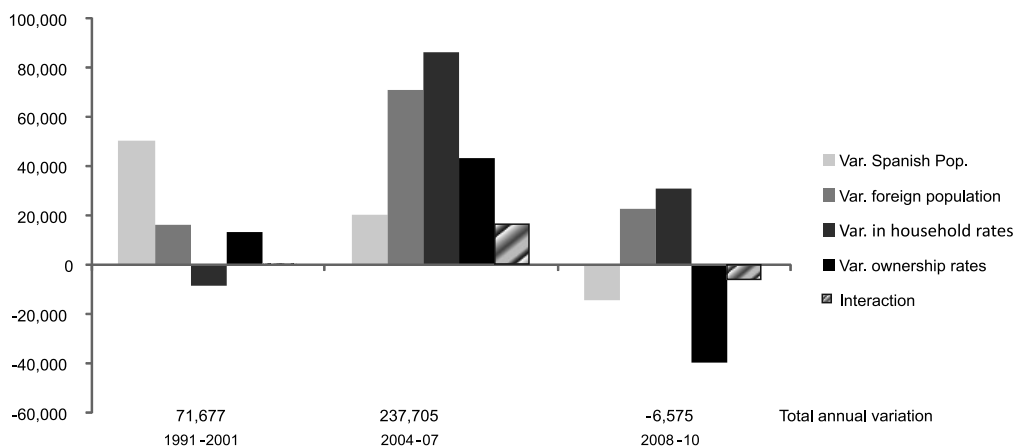
significantly reduced. From 2007, these relationships were reversed. Rental gained relative weight amongst all households under 65 years old, and more intensely the younger

FIGURE 13. Annual change in tenure rates (percentage) by age of household head. Spain.



Source: INE, Survey on Living Conditions (EU-SILC). Developed by the authors.

FIGURE 14. *Decomposition of the demographic factors that account for the annual variation in the number of owned households, head of household under 45 years. Spain (households)*



Source: Developed by the authors from the INE (Censuses, Current Population Estimates, Labour Force Survey and Survey on Living Conditions).

the household. Other available sources have confirmed and broadened the scope of this change in young households. According to the Encuesta sobre Juventud y Vivienda de 2010 (2010 Youth and Housing Survey), 46% of emancipated young people between 18 and 34 reported that they live in rented accommodation, compared with 32% in 2005 (INJUVE 2005, 2010).

At this point the structural significance of these observed changes needs to be discussed. Sufficient time is not available to dismiss the possibility that all of these signs may be the product of short-term effects of the economic crisis. Cynically, one could argue that what is structural in our housing system is the public deregulation of access to housing, and the greater importance that the economic cycles have in its evolution. Hence the future of our residential system is determined by the succession of varying short-term responses, sometimes favouring ownership, rental, easy access to credit or the involvement of family networks, depending on each moment in time. However, in the current crisis the upswing in rental is undeniable, and

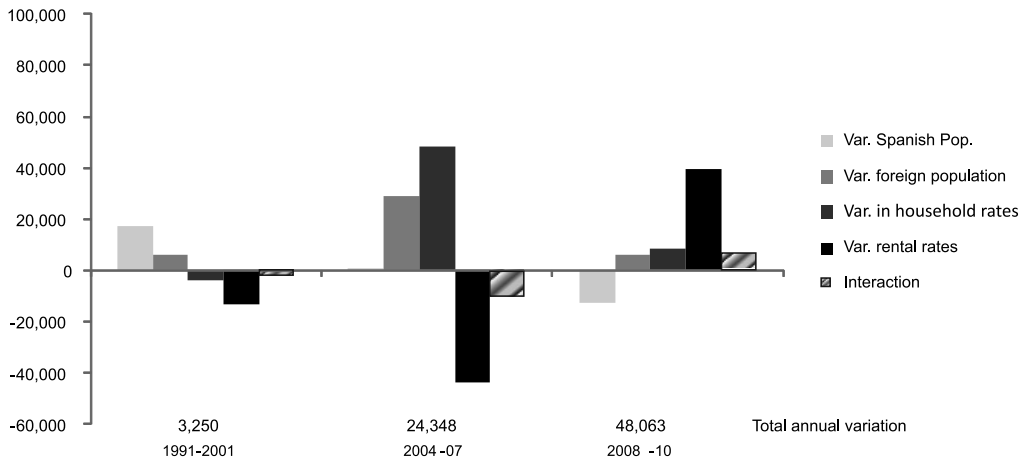
there is not even a glimmer of a mid-term economic return to the lush scenario at the beginning of the century. Therefore, it is more than likely that rental will acquire increasing importance in our system. Nevertheless, the cohorts of young households who are now entering the housing system have already been affected by these new options, and the decisions to be made now and in the coming years will affect their housing situation throughout their entire lives. These cohorts will condition the housing characteristics of the whole of the Spanish entire system in the coming decades.

Rebirth of rental and ownership decline? Explanatory demographic factors.

Knowing that new household formation decreases due to the evolution of the structure and headship rates, does the change in tenure options announced above have any tangible effect on the overall figures of rental housing?

The main argument in our paper is that structural demographic change, added to

FIGURE 15. *Decomposition of the demographic factors that account for the annual variation in the number of rental households headed by people under 45 years old.*



Source: Developed by the authors from statistical information provided by the INE (Censuses, Current Population Estimates, Labour Force Survey and Survey on Living Conditions).

the behavioural changes triggered by the excesses of the housing bubble and the current crisis, are leading to a change in the Spanish housing system that has been in place in the last 50 years.

A breakdown of the socio-demographic effects¹⁶ (Das Gupta, 1978, 1993) on the change in the number of young adults (<45 years) who are homeowners allows this transformation process to be seen (Figure 14)¹⁷. In

¹⁶ The standardisation and decomposition of rates are widely used demographic techniques to compare rates and arithmetic means among groups with differences in composition or structure. Standardisation has traditionally been used when comparisons of rates are distorted by substantial differences in the composition of the two populations. It is an axiom in demography that what appears to be a difference in the rates of two or more groups may be due to differences in their respective population structures. Usually different forms of standardisation have been used to adjust these rates. Decomposition goes a step further by assigning the rate differences to different components (Chevan, Sutherland, 2009).

¹⁷ A recent example of the use of rate decomposition techniques for analysing the dynamics of home ownership from an international comparative perspective is Andrews and Caldera (2011).

the 1990s the increase in the number of young homeowners was basically the result of the increase in the total number of young people. It was the purest expression of the Spanish housing system: a gradual increase in the propensity to ownership and a positive demographic base. Additionally, the process of delaying forming a household had not yet finished, and it detracted homeowners. The participation of immigrants was still not very significant. Meanwhile rentals continued their slow relative decline, although the favourable demographic change prevented a clear absolute decrease in the number of tenants.

In the residential boom (2004-2007), all the factors at play favoured the increase in the number of young homeowners, nearly 240,000 more *each year*. The baby boom generations were coming out of this age range, and therefore the endogenous demographic base as a factor was not very dynamic. However, the main factor in explaining the increase of young home ownership, with 36% of the total, was an improvement in rates of family formation. In addition, the con-

tinuous increase in the propensity to home ownership accounts for a good number of the new homeowners.

Without the arrival of young immigration, the rental drop during the boom would have been greater (Figure 15). The improvement in household formation is a factor that very directly affects the development of new rental households. Immigration and improvements in household formation more than offset the main negative factor, which in these years was the decrease in the propensity to rent.

After the bubble burst, in the current scenario, the endogenous population base became a negative factor due to the decline in the number of young people reaching the age to form a household. The crisis began to have an influence on the stagnant household headship rates, so these had a very small positive effect. The effect was already fully negative among households with heads under 30 years old. But the most negative factor was the change in ownership propensities. This change in behaviour offsets by far the remaining positive effects of the demographic base and of household creation. This means that, in the last period, more than 6000 owned households were lost each year.

In sharp contrast, the increase in rental rates for youth almost entirely accounts for the considerable flow of new young rental households, 48,000 each year, without help from the demographic base or from household formation behaviour.

In short, in the new century rental has become increasingly important in the Spanish housing system. Stalled among the young, and in decline among all homes during the 1990s, this scenario, which feeds the traditional image of the system, has since changed. During the boom years, young people increasingly opted for property ownership; however, the considerable increase in young people forming households has led to an increase in the number of rental households. But the crisis was in full flow when young

people returned to rental as a firm housing option. The change in the propensities was able to compensate for the negative demographic change and the problems in forming a household. This is still not the favourite housing option for young people, but the change is important, and could be fundamental.

CONCLUSION: THE FUTURE OF THE HOUSING SYSTEM IN SPAIN

Change/development, of the system, or change/replacement, of a system? This is the question that has guided this paper. The answer is that there is surely a fast development, which may become a replacement if everything remains the same. It is difficult to give an indication of long-term, dynamic trends beyond the transformations caused by the current context, but some suggestions will be provided, to be confirmed or refuted with the passage of time. This paper has been focused on young households because they are the ones currently facing the most important housing decisions in their life, which will crucially affect the rest of their housing behaviour and, consequently, will influence the traits of the housing system in Spain in the future.

The current development patterns can be summarised in these two points:

- 1) In the next few years it is anticipated that there will be a drop in demand to nearly zero. The radical reduction of the demographic base that contributes to the housing needs is one of the main aspects of the fast development of the housing system. At present the three sources of demographic demand have practically disappeared, namely, a favourable pyramid, immigration and favourable change in household formation.

- 2) It is expected that the demand for rental housing will be resumed and consolidated in the near future. Regarding the behaviour features characterising the housing system,

it has been argued that a new strategic diversity has emerged whereby access to rental housing must be now added to the dialectic relationship between access to property and the delay in young people leaving the parental home.

What are the future scenarios opening up in the Spanish housing system? Again, they can be synthesised in two points:

1) A “development” scenario of linear, negative change with respect to the situation known in recent years. An assumption can be made that a low level of economic growth may be consolidated, with weak job creation and precarious conditions in the younger years. Access to housing would continue to be on an ownership basis, but with restricted credit and difficulties to mobilise the family support network.

The low housing needs on an aggregate basis would be combined with a low, late propensity on an individual basis. This would be the worst option for the construction sector engaged in primary residence building, as its business and employment levels would become severely diminished. In addition, this downward scenario would persist, given the delay in family formation and low fertility levels.

2) A “replacement” scenario in the housing system. The housing paths involving rental before accessing ownership, which are highly common in other countries, would become consolidated. This would therefore be a scenario of housing convergence. What kind of rental will it be? Certainly not publicly-supported rental in the short-term. The Spanish Social Fund for Rental Housing (*Fondo Social de Viviendas en Alquiler*) is a recent measure for people who have been evicted, but its quantitative scope is fairly limited. But it must be taken into account that one of the virtues of the immigration flows of recent years was that they fuelled a supply of rental family housing, by activating chains of vacant housing units when their former occu-

pants moved on. This scenario would be reinforced if an active housing policy were developed, focused on increasing rental incentives further, since they were only introduced somewhat hesitantly in the last decade. The construction sector should focus on renovate the stock of old housing, which will be the main source of housing for young people. In this scenario, some relevant positive effects are to be expected on family formation and earlier fertility.

It cannot be said, on the basis of the information available, that the Spanish housing system has already transformed. However, even a gradual, incremental process can give rise to a decisive change in the housing system (Malpass, 2011), with no need to radically break away from the past. The vast majority of households, mainly the less young ones, live according to the old parameters of the system. But there are a number of signs of change, particularly among the young population. We can only conclude that we are heading towards a new housing system, if the trends described become significant over time, that is, if innovations are not abandoned in the short term by the current young generations, they are supported by active housing policies and they are, in turn, adopted by the following generations.

BIBLIOGRAPHY

- Abramovitz, Moses (1961). “The Nature and Significance of Kuznets Cycles”. *Economic Development and Cultural Change*, 3: 225-248.
- AFI (Analistas Financieros Internacionales) (2003). *Estimación de la demanda de vivienda en España (2003-2008)*. Report for the Asociación de Promotores y Constructores de España. (On line). http://www.andersonabogados.com/wpcontent/uploads/2012/01/estudio_demanda_2003_08.pdf
- Allen, Judith (2006). “Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe”. *International Journal of Housing Policy*, 6 (3): 251-277.

- *et al.* (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Science.
- Andrews, Dan and Caldera Sánchez, Aida (2011). "The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences". *OECD Journal: Economic Studies*, 2011/1. (On line). http://dx.doi.org/10.1787/eco_studies-2011-5kg0vswqpmg2
- Arellano, Manuel and Bentolila, Samuel (2009). "La burbuja inmobiliaria: causas y responsables". In: Cabrales, A. *et al.* (eds.). *La Crisis de la Economía Española: Lecciones y Propuestas*. FEDEA, <http://www.crisis09.es/ebook>.
- Azevedo, Alda (2012). "Population and Housing in Southern Europe: Convergence and Divergence Patterns?". Final report European Doctoral School of Demography, Centre d'Estudis Demogràfics, mimeo.
- Bengtsson, Bo and Ruonavaara, Hannu (2010). "Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing". *Housing, Theory and Society*, (27)3: 193-203.
- Boelhouwer, Peter and Van der Heijden, Harry (1993). *Housing Systems in Europe*. Delft: Delft University Press.
- Bonvalet, Catherine (1998). "Accession à la propriété et trajectoires résidentielles". In: Grafmeyer, Y. and Dansereau, F. (eds.). *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon : Presses Universitaires de Lyon.
- and Arbonville, Denise (2006). *Quelles familles? Quels logements?: la France et l'Europe du Sud*. Paris, INED, 277: (Translation English: *Family and Housing. Recent trends in France and Southern Europe*, 2009).
- and Fribourg, Anne Marie (1990). *Stratégies Résidentielles*. Paris, PUF/Ined, Plan Construction et Architecture (MELTM) (Colloques et Congress, 2).
- Bourne, Larry S. (1981). *The Geography of Housing*. London: VH Winston.
- Burón, Javier (2008). "Una política de vivienda alternativa". *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 155: 9-40.
- Cabré, Anna and Módenes, Juan A. (2004). "Home-Ownership and Social Inequality in Spain". In: Kurz, K. and Blossfeld, H. P. (eds.). *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*. Stanford: Stanford University Press.
- Cachón, Lorenzo (2012). "Inmigrantes y mercado de trabajo en España en la fase madura del ciclo migratorio". *Cuadernos del Mercado de Trabajo*, 8: 42-51.
- Campbell, Burnham O. (1963). "Long Swings in Residential Construction: The Postwar Experience". *The American Economic Review*, 53 (2): 508-518.
- (1966). *Population Change and Building Cycles*. Urbana: University of Illinois.
- Campos Echeverría, José Luis (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Madrid: Marcial Pons.
- Castles, Francis G. and Ferrera, Maurizio (1996). "Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?". *South European Society and Politics*, 1 (2): 163-185.
- Chambers, Matthew; Garriga, Carlos and Schlagenhaut, Don E. (2009). "Accounting for Changes in the Homeownership Rate". *International Economic Review*, 50 (3): 677-726.
- Chevan, Albert (1989). "The Growth of Home Ownership: 1940-1980". *Demography*, 26 (2): 249-266.
- and Sutherland, Michael (2009). "Revisiting Das Gupta: Refinement and Extension of Standardization and Decomposition". *Demography*, 46, 3: 429-449.
- Cortés Alcalá, Luis (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos.
- and Navarrete, Jimena (2009). "Reflexiones en torno al sistema residencial y el derecho a la vivienda en nuestra sociedad". *Sociedad y Utopía: Revista de Ciencias Sociales*, (33): 37-63.
- Courgeau, Daniel and Lelièvre, Eva (1992). "Interrelations between First Home Ownership, Constitution of the Family, and Professional Occupation in France". In: Trussell, J.; Hankinson, R. and Tilton, J. (eds.). *Demographic Applications of Event History Analysis*. Oxford: Oxford University Press.
- Das Gupta, Prithwis (1978). "A General Method of Decomposing a Difference between Two Rates into Several Components". *Demography*, 15, 1: 99-112.
- (1993). *Standardization and Decomposition of Rates: A User's Manual*. Current Population Studies, P23-186, Bureau of the Census.
- Doling, John (2012). "Housing and Demographic Change". In: Ronald, R. and Elsinga, M. (eds.). *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. London: Routledge.

- Domingo, Andreu; Gil, Fernando and Galizia, Francesca (2010). "De la expansión económica a la crisis: cambios en los factores demográficos de inserción laboral de la población extranjera en España e Italia". *Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales*, (85): 81-105.
- Easterlin, Richard A. (1968). *Population, Labor Force, and Long Swings in Economic Growth: The American Experience*, NBER Books, 1968, National Bureau of Economic Research, Inc.
- (1987). *Birth and Fortune: The Impact of Numbers on Personal Welfare*. Chicago: University of Chicago Press.
- Ermisch, John (1996). "The Demand for Housing in Britain and Population Ageing: Microeconomic Evidence". *Economica*, 63: 383-404.
- Esping-Andersen, Gosta (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. New Jersey, Cambridge: Polity Press.
- (1999). *The Social Foundations of Postindustrial Economies*. Oxford: University Press.
- Fernández Cordón, Juan Antonio (2011). "La burbuja también era demográfica". *El País*, July 25.
- Gaja, Fernando (2007). "¿Corrupción urbanística o corrupción del urbanismo?". *Diario Levante*, January 14.
- (2008). "El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006". *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XII, 270.
- García-Montalvo, José (2007). "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España". *Papeles de Economía Española*, 113: 138-155.
- (2008). "El sector inmobiliario español a principios del siglo XXI: entre la demografía y las expectativas". *Revista Económica de Castilla-La Mancha*, 11: 57-79.
- (2009). "Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera. Lecciones a partir de la recesión de 2008-2009". *Papeles de Economía Española*, 122: 66-85.
- García Palomares, Juan Carlos and Gutiérrez Puebla, Javier (2007). "La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 27(1): 45-67.
- Guadalupi, Carla (2010). "Dinámicas espaciales de los sistemas residenciales del Sur de Europa". Final report de Master, Dept. Geografía-CED, Universitat Autònoma de Barcelona, mimeo.
- Heijden, Harry van der (2013). *West European Housing Systems in a Comparative Perspective*. Delft: Delft University of Technology.
- Hirayama, Yosuke (2012). "The Shifting Housing Opportunities of Younger People in Japan's Home-owning Society". In: Ronald, R. and Elsinga, M. (eds.). *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. London: Routledge.
- Hoekstra, Joris (2005). "Is there a Connection between Welfare State Regime and Dwelling Type? An Exploratory Statistical Analysis". *Housing Studies*, 20 (3): 475-495.
- (2010). *Divergence in European Welfare and Housing Systems*. Amsterdam: IOS Press.
- ; Heras Saizarbitoria, Iñaki and Etxezarreta Etxarri, Aitziber (2010). "Recent Changes in Spanish Housing Policies: Subsidized Owner-Occupancy Dwellings as a New Tenure Sector?". *Journal of Housing and the Built Environment*, 25 (1): 125-138.
- Hughes, James W. (1996). "Economic Shifts and the Changing Homeownership Trajectory". *Housing Policy Debate*, 7: 293-326.
- Indovina, Francesco et al. (1990). *La città diffusa*. Venezia: Daest-IUAV.
- INJUVE (2005). *Sondeo de Opinión sobre Juventud y Vivienda: Principales conclusiones*. Instituto de la Juventud de España, 3rd inquiry 2005.
- (2010). *Sondeo de Opinión sobre Juventud y Vivienda: Tablas de resultados*. Instituto de la Juventud de España, Estudio INJUVE: EJ148.
- Jurado, Teresa (2003). "La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 2003: 113-157.
- (2006). "El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español". *Cuadernos de Información Económica*, 193: 117-126.
- Kemeny, Jim (1980). "Home Ownership and Privatization". *International Journal of Urban and Regional Research*, 4 (3): 372-388.
- (1981). *The Myth of Home Ownership: Private versus Public Choices in Housing Tenure*. London: Routledge & Kegan Paul.

- (2001). "Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship". *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 1: 53-70.
- and Lowe, Stuart (1998). "Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence". *Housing Studies*, 13 (2): 161-176.
- Leal, Jesús (2004). "El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa: el mercado de viviendas, la familia y el Estado". *Arxius de Sociologia*, 10: 11-37.
- (2010). "La formación de las necesidades de vivienda en la España actual". In: Leal, J. (ed.). *La política de vivienda en España*. Madrid: Pablo Iglesias.
- y Cortés, Luis (1995). *La dimensión de la ciudad*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Lelièvre, Eva and Bonvalet, Catherine (1994). "A Compared Cohort History of Residential Mobility, Social Change and Home-Ownership in Paris and the Rest of France". *Urban Studies*, 31(10): 1647.
- Lindh, Thomas and Malmberg, Bo (2008). "Demography and housing demand-What can we learn from residential construction data?" *Journal of Population Economics*, 21, 3: 521-539.
- Lynch, Julia (2001). "The Age-Oriented of Social Policy Regimes in OECD Countries". *Journal of Social Policy*, 30 (03): 411.
- López-Colás, Julián; Módenes, Juan A. and García García, Marcela (2011), *La propiedad de la vivienda en tiempos de bonanza, España 2004-2007*. Análisis sociodemográfico y territorial, Fundación Abertis.
- Malpass, Peter (2011). "Path Dependence and the Measurement of Change in Housing Policy". *Housing, Theory and Society*, 28(4): 305-319.
- Mandic, Srna (2012). "Home Ownership in Post-socialist Countries: Between Macro Economy and Micro Structures of Welfare Provision". In: Ronald, R. and Elsinga, M. (eds.). *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. London: Routledge.
- Mankiw, N. Gregory and Weil, David N. (1989). "The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market". *Regional Science and Urban Economics*, 19: 235-258.
- Matznetter, Walter and Mundt, Alexis (2010). "Housing Systems and Welfare Regimes-Linking the debates". Paper ENHR Conference Istanbul, 2010.
- McDonald, Peter (2003). "Changing Home Ownership Rates in Australia: Issues of Measurement and Interpretation". *Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI)*: 44.
- McDonald, Peter and Baxter, Jennifer (2006). "Home Ownership among Young People in Australia: In Decline or just Delayed?". *Australian Journal of Social Issues*, 40 (4): 471.
- Módenes, Juan A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. Tesis Doctoral, Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona [tesisred.net].
- (2010). "Una mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya". *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 69: 113-140.
- (2011). "El análisis dinámico del sistema residencial urbano, el caso de España". In: Pujadas, I. et al. (ed.). *Población y espacios urbanos*, Departament de Geografia Humana UB y Grupo de Población de la AGE: 413-430, Actas del XII Congreso de la Población Española, Barcelona, 8-10 julio 2010. .
- ; Fernández-Carro, Celia and López-Colás, Julián (2013). "La formación de hogares y la tenencia de la vivienda de los jóvenes en la reconfiguración de los sistemas residenciales europeos". *Scripta Nova*, XVII, 460.
- and López-Colás, Julián (2007). "Second Homes and Compact Cities in Spain: Two Elements of the Same System?". *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 98 (3): 325-335.
- and — (CED) (2010). *Projeccions de llars i de necessitats residencials a Catalunya, 2007-2017*. Barcelona: Secretaria General de l'Habitatge, Generalitat de Catalunya.
- ; Yépez, Brenda and López-Colás, Julián (2012), "Demographic Foundations of the Last Spanish Housing Cycle: An Unforeseeable Anomaly?". Poster European Population Conference 2012, Stockholm. (On line). <http://epc2012.princeton.edu/papers/120626>
- Mudd, William; Tesfaghiorghis, Habtemariam and Bray, J. Rob (2001). "Some Issues in Home Ownership". *Social Policy Research Paper*, 17.
- Mulder, Clara H. (2006). "Population and Housing". *Demographic Research*, 15 (13): 401-412.

- and Billari, Francesco C. (2010). "Homeownership Regimes and Low Fertility". *Housing Studies*, 25 (4): 527-541.
- and Lauster, Nathanael T. (2010). "Housing and Family: An Introduction". *Housing Studies*, 25, 4: 433-440.
- Muñoz Ramírez, Francesc (2006). *UrBANALització: la producció residencial de baixa intensitat a la província de Barcelona, 1985-2001*. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Myers, Dowell (1982). "A Cohort-based Indicator of Housing Progress". *Population Research and Policy Review*, 1 (2): 109-136.
- (1990). *Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets*. Madison, University of Wisconsin, 3-31(Social Demography).
- (1999). "Cohort Longitudinal Estimation of Housing Careers". *Housing Studies*, 14 (4): 473-490.
- and Pitkin, John (2009). "Demographic Forces and Turning Points in the American City, 1950-2040". *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 626(1): 91-111.
- and Ryu, SungHo (2008). "Aging Baby Boomers and the Generational Housing Bubble: Foresight and Mitigation of an Epic Transition". *Journal of the American Planning Association*, 1-17.
- Naredo, José Manuel (2010). "El modelo inmobiliario español y sus consecuencias". *Boletín CF+ S*, (44).
- Oliver, Josep (CatalunyaCaixa) (2012). *Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España*, enero 2012.
- Palacios, Antonio J. and Vinuesa, Julio (2010). "Un análisis cualitativo sobre la política de vivienda en España". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 30(1): 101-118.
- Pareja-Eastaway, Montserrat and San Martín, Ignacio (2002). "The Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy". *Urban Studies*, 39, 2: 283-295.
- and Sánchez-Martínez, M. Teresa (2010). "El alquiler: una asignatura pendiente de la política de vivienda en España". *Ciudad y Territorios. Estudios Territoriales*, XLIII, 167: 53-70.
- Poggio, Teresio (2012). "The Housing Pillar of the Mediterranean Welfare Regime: Relations between Home Ownership and other Dimensions of Welfare in Italy". In: Ronald, R. and Elsinga, M. (eds.). *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. London: Routledge.
- Pujadas, Isabel (2009). "Movilidad residencial y expansión urbana en la Región Metropolitana de Barcelona, 1982-2005". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*, 13, 290.
- Requena, Miguel (2006). "Familia, convivencia y dependencia entre los jóvenes españoles". *Panorama Social*, 3: 64-77
- Roch, Fernando (2001). "Hegemonía inmobiliaria y desregulación urbanística. El declive del Plan Creador". *Urban*, 6: 6-14.
- Rodríguez López, Julio (2008). "La situación del mercado de vivienda en España". *Boletín Económico de ICE*, 2951: 11-24.
- (2009). "El colapso de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias". *Temas para el debate*, 177: 76-78.
- ; Fellingner, Erica and Domínguez, Joanna (2009). *Hogares en España. Proyecciones 2001-2012*. Informe para el Ministerio de Fomento.
- Romero, Joan (2010). "Construcción residencial y gobierno del territorio en España: de la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias". *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, (47): 17-46.
- Ronald, Richard (2007). "Comparing Homeowner Societies: Can we Construct an East-West Model?". *Housing Studies*, 22, 4: 473-493.
- Stamsø, Mary-Ann (2010). "Housing and Welfare Policy – Changing Relations? A Cross-National Comparison". *Housing, Theory and Society*, 27 (1): 64.
- Trifiletti, Rossana (1999). "Southern European Welfare Regimes and the Worsening Position of Women". *Journal of European Social Policy*, 9, 1: 49.
- Trilla, Carme (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundació "La Caixa".
- Vieira, Joice and Miret, Pau (2010). "Transición a la vida adulta en España: una comparación en el tiempo y en el territorio utilizando el análisis de entropía". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 131(1): 75-107.
- Vinuesa, Julio (2008). "Prospección demográfica y mercado de vivienda". *Revista Económica de Castilla-La Mancha*, 11: 139-164.

— and Martín, Blanca (2013). “La (sobre)dimensión del crecimiento residencial en Madrid. El planeamiento urbanístico como coartada”. *Documents d’Anàlisi Geogràfica*, 59(1): 51-74.

Yépez, Brenda (2010). *Proyecciones de hogares: una aplicación para Venezuela al horizonte 2021, Tesis doctoral*. Programa de doctorado en Demografía, Depto. Geografía UAB y Centre d’Estudis Demogràfics.

Yu, Zhou and Myers, Dowell (2010). “Misleading Comparisons of Homeownership Rates when the Variable Effect of Household Formation is Ignored: Explaining Rising Homeownership and the Homeownership Gap between Blacks and Asians in the US”. *Urban Studies*. 47(12): 2615-2640.

RECEPTION: March 21, 2013

REVIEW: September 19, 2013

ACCEPTANCE: January 22, 2014

Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?

Recent Demographic Change and Housing in Spain: Towards a New Housing System?

Juan A. Módenes y Julián López-Colás

Palabras clave

Análisis comparado

- Análisis de cohortes
- Cambio demográfico
- Costes de la vivienda
- Joven
- Pautas residenciales
- Vivienda

Key words

Comparative Analysis

- Cohort Analysis
- Demographic Change
- Housing Costs
- Youth
- Residential Patterns
- Housing

Resumen

Este artículo aborda la relación entre población y vivienda en el marco interpretativo propio de la demografía. El objetivo principal es confirmar la rápida evolución reciente del sistema residencial español, y explorar cómo lo hará en el futuro próximo. Para ello, se argumenta la necesidad de analizar los sistemas residenciales en perspectiva dinámica, se analiza la situación de España en el contexto internacional y se aborda empíricamente la dinámica y el cambio del sistema residencial español. En el análisis empírico, se resalta la importancia de tener en cuenta las dimensiones temporales, sobre todo la edad. Se confirma un nuevo período de necesidad prácticamente nula de primera vivienda, que puede ser agravada por la crisis actual y sus efectos en la formación familiar. Además, se identifica un importante repunte del alquiler como opción de acceso a la vivienda entre los jóvenes, cuestionando la propiedad como el elemento dominante del sistema residencial español futuro.

Abstract

This article addresses the relationship between population and housing in Spain by using an interpretative approach based on demographic techniques. The main aims are to ascertain the rapid recent development in the Spanish housing system, and to explore how it will fare in the near future. To do so, some arguments are presented for the need to analyse housing systems from a comparative perspective. The situation in Spain in the international context is analysed, and the dynamics and change in the Spanish housing system are dealt with empirically. The empirical analysis highlights that it is important to take into account temporal dimensions, particularly age. It is confirmed that a new stage of extremely low demand for main residences is currently emerging, which may be aggravated by the current economic crisis and its effects on family formation. In addition, rental is identified as an option for enabling young people to have access to housing, and thus home ownership is questioned as the prevailing feature of the Spanish housing system in the future.

Cómo citar

Módenes, Juan A. y López-Colás, Julián (2014). «Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148: 103-134.
(<http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>)

La versión en inglés de este artículo puede consultarse en <http://reis.cis.es> y <http://reis.metapress.com>

Juan A. Módenes: Universitat Autònoma de Barcelona y Centre d'Estudis Demogràfics | juanantonio.modenes@uab.cat
Julián López-Colás: Centre d'Estudis Demogràfics | jlopez@ced.uab.es

INTRODUCCIÓN¹

España está viviendo una profunda crisis económica fruto del estallido de varias burbujas: la general, del sistema económico global, la financiera y la inmobiliaria o residencial, esta última más intensa que en los países de nuestro entorno (Campos Echeverría, 2008; Gaja, 2008; Arellano y Bentolila, 2009; García Montalvo, 2009; Rodríguez López, 2009; Naredo, 2010; Romero, 2010; entre otros). A todas ellas se añade otra muy específica de España, una burbuja «demográfica» (Fernández Córdoba, 2011). Estas burbujas están relacionadas. Si bien la interacción entre las burbujas financieras y las inmobiliarias es conocida, la relación entre ciclos residenciales y ciclos demográficos lo es menos (Myers y Ryu, 2008; Myers y Pitkin, 2009).

Este artículo plantea la relación entre población y vivienda en el marco interpretativo propio de la demografía. Pretende dar elementos conceptuales que justifiquen abordar el análisis empírico de la dinámica reciente y futura del llamado sistema residencial español. A partir de aquí, se tiene como objetivo principal discutir si España está empezando a experimentar una fase dinámica aguda que afecta a los principales parámetros de su sistema residencial. Si da lugar a cambios permanentes, estaría justificado hablar de un nuevo sistema residencial a medio o largo plazo.

Tras la presente introducción, el artículo aborda en el segundo apartado el concepto de sistema residencial desde una perspectiva temporal dinámica, en que la interacción entre la evolución de las estructuras demográficas y los comportamientos residenciales

y familiares marcan el juego. Seguidamente (tercer apartado) contextualizamos el sistema residencial español en el marco del sur de Europa, repasando la bibliografía que ha fijado los rasgos comunes y apuntando a los elementos de heterogeneidad existentes. A partir de aquí, se ofrece un repaso a la evolución reciente del sistema residencial español, a través de diferente información empírica. El cuarto apartado discute el fuerte impacto que el cambio estructural de la población tiene y tendrá sobre la formación de hogares y las necesidades residenciales. A continuación (quinto apartado) se argumenta que esta transformación de la base demográfica va acompañada por cambios en la formación familiar y las opciones de tenencia, completando el cuadro de factores dinámicos. En las conclusiones, formulamos la pregunta decisiva: ¿cambio o transformación? La respuesta dependerá de la profundidad temporal que adoptemos.

SISTEMA RESIDENCIAL: UN CONCEPTO DINÁMICO²

El concepto de sistema residencial sitúa la interrelación entre población y vivienda en un marco explicativo amplio. Se entiende por *sistema residencial* un esquema de relaciones mutuas de los contextos demográfico, social, político y territorial con los mercados y estructuras residenciales (Boelhouwer y Heijden, 1993). El sistema residencial reúne viviendas, actores e instituciones que explican la producción, el consumo y la regulación de la vivienda como fenómeno (Bourne, 1981)³. En esta ecuación, la demografía ayu-

¹ Este artículo forma parte del proyecto I+D ref. CSO2010-17133 «La reconfiguración de la relación población-vivienda en un contexto de crisis: Un estudio comparativo europeo», financiado por el Gobierno de España. Los autores agradecen profundamente los comentarios y sugerencias de los dos evaluadores anónimos.

² Este apartado y el siguiente son una revisión y actualización de la introducción conceptual de un informe para la Fundación Abertis elaborado por los autores (López Colás, Módenes y García García, 2011).

³ Para una revisión reciente del concepto y sus aplicaciones véase Heijden (2013). Para España, se puede encontrar una aplicación de esta terminología conceptual en Leal (2004) o Cortés y Navarrete (2009).

da a interpretar el papel protagonista de la población en las pautas de consumo residencial, y a comprender cómo esta influye sobre el resto de elementos del sistema. A escala estatal o suprarregional, el cambio demográfico es una potente explicación de muchos procesos residenciales y, por lo tanto, debe ser un eje de análisis de los sistemas residenciales (Myers, 1990: 306).

La literatura sobre sistemas residenciales explora diferentes dimensiones de la vivienda y la residencia: a) la tenencia de la vivienda y sus formas de acceso, b) los usos del parque, c) la relación entre acceso a la vivienda y los sistemas de provisión del bienestar, y d) los sistemas dominantes de producción residencial (Allen *et al.*, 2004). Hoekstra (2010), en relación con los sistemas de bienestar de Esping-Andersen⁴ (1990, 1999), menciona también cuatro elementos: el tipo de financiación o subsidización de la vivienda; su precio y regulación; la organización de la nueva producción; y la asignación del parque residencial.

En este marco, las relaciones entre población y vivienda no son estáticas, ni a nivel individual ni a escala agregada (Myers, 1990; Mulder, 2006; Mulder y Lauster, 2010; Malpass, 2011). Muchos análisis residenciales estudian cortes en el tiempo, como si estuviesen ante una foto fija, sobre todo cuando se realizan comparaciones internacionales. Para evitar este problema el análisis de la dinámica y el cambio se sitúa en el centro de esta contribución⁵.

⁴ El esquema tipológico de Esping-Andersen nos ha servido, como a otros autores, como punto de partida imprescindible para la realización de cualquier análisis comparativo de estructuras sociales y políticas de los países occidentales. Sin embargo, no se ajusta perfectamente a la comparación de sistemas residenciales, como bien apunta Kemeny (2001), y también demuestra, para el caso de España y los países del sur de Europa, Azevedo (2012).

⁵ En perspectiva comparada, habría tres maneras de concebir el cambio en los sistemas residenciales según Kemeny y Lowe (1998): 1) Cada sistema evoluciona in-

teresan los procesos dinámicos acumulativos que llevan a un cambio (*modificación*) de los principales parámetros del sistema que a la larga pueden llevar a un cambio (*sustitución*) de sistema, sin necesidad de cambios drásticos repentinos (Malpass, 2011), aunque podemos citar algunos puntos de ruptura con el pasado. Identificamos dos niveles dinámicos: a) efecto del cambio de las estructuras sociodemográficas; y b) cambio de los comportamientos residenciales. Usar la edad como herramienta de análisis permite identificar estos cambios acumulativos, mediante el cálculo de indicadores específicos que se comparan a lo largo del tiempo (Myers, 1990), incluyendo la perspectiva de cohortes (Myers, 1982, 1999).

Las estructuras de la población, el nivel y el tipo de necesidades residenciales

La dimensión de las necesidades residenciales se ve influida por el tamaño, y, sobre todo, la estructura de la población. Obviamente, en una población joven o inmigratoria hay un flujo relativamente elevado de nuevos hogares que alimenta una demanda alta de viviendas. Muchas de estas viviendas han de construirse, porque se liberan pocas por mortalidad domiciliar (Leal y Cortés, 1995; Leal, 2010) u otras causas. En poblaciones maduras con tendencia al envejecimiento, los efectivos de todos los grupos de edad adulta se van equilibrando. El flujo de nuevos hogares tiende a compensarse por los hogares que desaparecen.

Que influya la estructura demográfica, y no solo el tamaño de la población, tiene sen-

dependientemente. 2) Los estudios generalistas o universalistas responden a un análisis de convergencia, según el cual todos los sistemas residenciales son parecidos y obedecen a los mismos mecanismos que tienden a converger siguiendo una única trayectoria de cambio. 3) Los enfoques de divergencia intentan descubrir patrones de comportamiento homogéneos en diferentes áreas regionales que evolucionan en el tiempo de manera semejante. Nos situaríamos más bien en esta tercera perspectiva.

tido porque la demanda residencial individual varía con la edad, tanto cuantitativa como cualitativamente. Reconocida esta relación individual, a nivel agregado las necesidades residenciales mantienen una relación de dependencia con la distribución por edad de la población a causa de: 1) el envejecimiento general y 2) los desequilibrios en el tamaño de las generaciones. Conforme aumenta el grado de envejecimiento de la pirámide se equilibra el balance global entre nuevos hogares jóvenes y disolución de hogares de personas mayores, lo que disminuye la necesidad cuantitativa de añadir nuevas viviendas. Por otro lado, los ciclos de fecundidad dan lugar a una sucesión de cohortes llenas y vacías que obviamente afectan al total de necesidades agregadas, sobre todo de vivienda joven.

Se ha constatado repetidamente la relación inversa entre envejecimiento y las necesidades de nueva vivienda. El texto ampliamente citado y criticado de Mankiw y Weil (1989) aborda la relación con los precios de la vivienda. Ermisch (1996) y Lindh y Malmberg (2008) demuestran, con modelos econométricos, la intensa relación entre el proceso de envejecimiento y la disminución de la demanda de nueva construcción residencial. En la base de estas explicaciones, y de las aproximaciones empíricas con métodos de proyección demográfica, está que el envejecimiento reduce la necesidad de viviendas nuevas porque la oferta se nutrirá cada vez más con las viviendas que libere la disolución de los cada vez más numerosos hogares de ancianos, relación matizada por el aumento de su autonomía residencial.

Además, las diferencias en el tamaño de las generaciones, causadas por las oscilaciones de la fecundidad pasada, alimentan ciclos de demanda de viviendas, porque los efectivos que atraviesan edades cruciales para la formación familiar y la demanda residencial varían sensiblemente. La influencia de los ciclos demográficos en los económicos (*swings*) es conocida (Abramovitz,

1961; Easterlin, 1968, 1987). Por lo que respecta a la vivienda, Campbell (1963, 1966) estudió para los Estados Unidos la coincidencia entre ciclos demográficos y de construcción residencial, y mostró que las irregularidades de la estructura demográfica influían en las necesidades residenciales agregadas. Más recientemente, Myers y Ryu (2008) han analizado cómo las generaciones del *baby boom* norteamericano han ido moldeando el mercado residencial de los Estados Unidos.

Cambio de los comportamientos residenciales e interacciones con las estructuras demográficas

La ya clásica obra dirigida por Myers (1990), *Housing Demography*, muestra el papel de la variable edad en la interacción entre población y comportamientos residenciales. La evolución de la tasa (o, mejor, proporción) de propietarios en una población es un ejemplo de cambio temporal de características residenciales. Para integrar el cambio temporal de los indicadores con la heterogeneidad por edad de comportamientos, es útil el análisis de las variaciones de comportamiento entre cohortes (Chevan, 1989; Myers, 1982). En general, las generaciones jóvenes, en edad de acceder a la vivienda, protagonizan los nuevos comportamientos, que se generalizan a medida que dichas generaciones envejecen. En Francia se analizó por primera vez sistemáticamente el cambio en el comportamiento residencial de diferentes generaciones, escaladas en el tiempo, en el espacio y el espectro social (Bonvalet y Fribourg, 1990; Courgeau y Lelièvre, 1992; Lelièvre y Bonvalet, 1994; Bonvalet, 1998). En Japón, las nuevas generaciones impulsan la diferenciación de las trayectorias residenciales (Hirayama, 2012). Se puede anticipar el cambio global observando la dinámica de las generaciones jóvenes.

Lo que hace interesante la aproximación demográfica es la interacción entre compor-

tamientos diversos por edad y las estructuras demográficas que les sirven de base. Según Hughes (1996), cuando el comportamiento individual es estable, la evolución de los indicadores de tenencia se explica por el cambio en la estructura de la población. Chevan (1989) sostuvo que el aumento de las tasas globales de propiedad en Estados Unidos desde 1940 se debía a la unión de cambios composicionales y de comportamiento. Los cambios composicionales son provocados por cualquier factor que induzca heterogeneidad en la distribución de tenencia (edad, sexo, posición social, nacionalidad...). Si la composición de la población varía, también lo harán los indicadores agregados de tenencia, sin que tengan que modificarse las propensiones de cada segmento sociodemográfico. Chambers *et al.* (2009) han estimado que los factores de estructura demográfica (envejecimiento, cambio en la estructura familiar, inmigración) explican casi un tercio de los nuevos propietarios estadounidenses entre 1994 y 2005. Yu y Myers (2010) insisten en incorporar la dinámica de la formación de hogares en el análisis del cambio de los indicadores agregados de tenencia. Efectivamente, la tasa de propiedad (entendida como el porcentaje de *hogares* propietarios) puede aumentar o es alta no solo porque se favorezca la preferencia a la propiedad de los hogares existentes, sino también porque desaparezcan de escena o no se puedan formar aquellos hogares más frágiles que quizás irían al alquiler. La descomposición múltiple (Das Gupta, 1978, 1993) permite aislar factores composicionales y de comportamiento en las diferencias temporales en las tasas. Un ejemplo muy interesante es Mudd *et al.* (2001), que investiga el descenso de las proporciones de propietarios en Australia⁶.

⁶ Lo que ha acarreado desde hace años un intenso debate (McDonald, 2003; McDonald y Baxter, 2004; Mudd *et al.*, 2001).

Doling (2012) ofrece el argumento más sofisticado. La expansión de la propiedad de las décadas recientes (en la Unión Europea) tiene que ver con su papel como «*paliativo*» de algunos de los efectos negativos del envejecimiento. El patrimonio acumulado en la vivienda por los ancianos podría justificar una menor preocupación de los gobiernos por el gasto en pensiones u otros temas sociales. Por lo tanto, envejecimiento y fomento público de la propiedad serían evoluciones paralelas.

EL SISTEMA RESIDENCIAL ESPAÑOL EN EL SISTEMA SUREUROPEO: RASGOS COMUNES, HETEROGENEIDAD Y CAMBIO

Describiremos primero los rasgos fundamentales del sistema residencial sureuropeo, donde se inscribiría el sistema residencial español. Pensamos que, en ocasiones, se ofrece una visión excesivamente estática de estos sistemas, que hay que poner en cuestión⁷. A continuación mostraremos la existencia de elementos de heterogeneidad en este sistema regional, muchos de ellos fruto de dinámicas de cambio temporal. Finalmente trataremos de detectar estos cambios para el caso específico de España.

⁷ Sin embargo, hay que reconocer el peso del pasado, de la inercia, en la evolución futura de los sistemas residenciales. La aplicación del concepto de «*path dependence*» a los estudios residenciales es un desarrollo muy interesante (Bengtsson y Ruonavaara, 2010). La idea general es que si, en un determinado momento, el desarrollo histórico (de unas instituciones políticas o sociales) toma una dirección en vez de otra, será imposible, o al menos difícil, que otras posibilidades se hagan realidad. A priori, las estructuras residenciales se avendrían bien a este presupuesto por la fuerte carga inercial de las políticas, las estructuras físicas y los comportamientos. Sobre la relación entre continuidad y cambio en los estudios residenciales véase también Malpass (2011). Según este autor, cabe reconciliar la fuerte carga inercial de los sistemas residenciales con los efectos a largo plazo sobre dichos sistemas de la acumulación de pequeños cambios continuos.

España y el sistema residencial del sur de Europa: rasgos tradicionales

Parece claro que al caso español hay que ubicarlo en el seno de un sistema residencial mediterráneo (Hoekstra, 2010), del sur de Europa (Castles y Ferrera, 1996; Allen *et al.*, 2004; Leal, 2004; Allen, 2006) o familiarista (Poggio, 2012). Comparte con dichos países (Portugal, Italia, Grecia, Chipre, Malta...) ciertos rasgos residenciales que conforman un sistema común. Este sistema residencial se basa en un sistema de bienestar más general, definido por tres elementos estructurales: alta mercantilización de los bienes y servicios básicos relacionados con el bienestar, una estratificación social relativamente alta, basada en el estatus social u ocupacional y un sistema de provisión en el que la familia tiene una posición dominante (Allen *et al.*, 2004; Hoekstra, 2005). El primer elemento lo comparte con el régimen liberal y los dos últimos, aunque con diferencias significativas, con el corporativista. El régimen más alejado del sureuropeo sería el socialdemócrata. Pero para Hoekstra (2005), desde el punto de vista residencial, el sistema europeo meridional o mediterráneo estaría bien definido.

Pese a presentar una importante estratificación social, el sistema de bienestar mediterráneo es sorprendentemente homogéneo en la difusión de la propiedad de la vivienda, que alcanza a todas las capas sociales (Cabré y Módenes, 2004; Poggio, 2012). Esto no se entendería sin el papel central de la red familiar próxima. Por ello, es muy importante estudiar el cambio de las relaciones familiares para comprender la dinámica del sistema residencial (Poggio, 2012). Pero no hay que olvidar que el sistema dificulta la formación familiar joven, favoreciendo a los hogares que ya disponen de medios para acceder a la propiedad (como cabe interpretar a partir de Yu y Myers, 2010).

La vivienda en propiedad constituye un patrimonio con valores complejos que deben

transmitirse en el interior de la familia, por lo que la transmisión intergeneracional cobra en estos países mayor importancia (Poggio, 2012). Igualmente, es frecuente la convivencia de varias generaciones en el mismo hogar (Mandic, 2012) y la desigualdad de los roles por género (Trifiletti, 1999). La relativa baja presencia de financiación hipotecaria (Mulder y Billari, 2010; Mandic, 2012) se relacionaría con la existencia de otros canales de ahorro y financiación colectivos dentro de la familia.

En esta lógica flexible constituida por multitud de estrategias familiares, la regulación urbanística supone un obstáculo (Allen *et al.*, 2004). Otras formas de promoción y control como la autopromoción (legal o ilegal) se adecúan más a la posición central de la ayuda familiar, a lo que se añade un déficit en las estructuras profesionales relacionadas con la provisión residencial (Poggio, 2012). En los países mediterráneos no existe propiamente una política pública de vivienda dirigida a las personas. Más bien se dispone de políticas económicas de apoyo a la construcción, sobre todo mediante el fomento de la propiedad (Pareja-Eastaway y San Martín, 2002).

El tipo residencial de apartamento en propiedad es dominante y casi exclusivo a estos países (Hoekstra, 2005), aunque en las últimas décadas el desarrollo urbanístico de baja densidad suburbano ha cobrado importancia (Indovina *et al.*, 1990; Muñoz Ramírez, 2006; García Palomares y Gutiérrez Puebla, 2007; Pujadas, 2009). La alta proporción de propietarios se puede interpretar, más bien, como una falta de hogares en otras modalidades de tenencia, como el alquiler, sistema de provisión que no es apoyado o promovido (en forma de alquiler social) suficientemente por el Estado. La ausencia de políticas efectivas de fomento del alquiler perjudica el acceso de las capas más vulnerables a la vivienda y, en general, la formación y la capacidad reproductiva de los hogares (Jurado, 2003, 2006; Mulder y Billari, 2010). En

el caso español, el Estado ha optado políticamente desde hace décadas por el fomento de la propiedad a través de la política fiscal, de la política económica y financiera (deducciones por adquisición de primera vivienda, fomento de la construcción de vivienda protegida en propiedad o facilidades de crédito, entre otras) (Jurado, 2006; Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2010).

En los países sureuropeos la vivienda en propiedad cubre casi todo el espectro de modalidades residenciales y de calidad que en otros países satisfacen las distintas formas de tenencia (Matzenetter y Mundt, 2010). Otro elemento característico es la elevada proporción de viviendas secundarias (Módenes y López-Colás, 2007), sin que el consumo residencial sea mucho más alto, ya que muchas de estas viviendas son utilizadas por hogares del norte de Europa (Pareja-Eastaway y San Martín, 2002). Todos estos elementos son coherentes con un funcionamiento interno muy estático y una baja movilidad residencial (Módenes, 1998). En efecto, los sistemas basados en la propiedad tienden a tener un nivel bajo de movilidad residencial, cuya explicación última se encuentra en la misma relación a nivel individual. Ello hace que las características residenciales de los hogares en estos sistemas se expliquen en buena parte por las decisiones u obstáculos encontrados en las etapas jóvenes de los hogares. La movilidad residencial de mejora tradicionalmente ha tenido una importancia menor que en otros sistemas. Esto ha variado, quizá al final de manera coyuntural, durante el boom residencial y la última oleada inmigratoria. Prácticamente la mitad del flujo de nuevos hogares ha tenido origen inicial en la llegada de inmigrantes (véase la figura 4), los cuales no accedían a vivienda nueva específica sino al parque ya existente, alimentando cadenas de vacantes en las que la mitad de los eslabones estaban formados por movimientos de mejora.

Para Castles y Ferrera (1996), el sistema residencial sureuropeo extraería su persona-

lidad de una anomalía dentro de la hipótesis del «*big trade-off*». Esta hipótesis (planteada inicialmente por Kemeny, 1980) propone que a nivel agregado de una población se compensa el nivel de gasto público (en pensiones, por ejemplo) y la extensión de la propiedad. El gasto privado en propiedad y el gasto público en pensiones de vejez representarían mecanismos alternativos y, hasta cierto punto, mutuamente excluyentes de ahorro a largo plazo. Sin embargo, en el sur de Europa sería difícil movilizar el valor monetario de la vivienda en las edades avanzadas, porque el sector financiero no está desarrollado y no hay alternativas residenciales adecuadas, y por ello el Estado debería gastar más en pensiones. Según Stamsø (2010), este gasto en pensiones sería necesario para trasvasar recursos a las redes familiares que ayudan intergeneracionalmente al acceso a la vivienda, compensando el déficit del sistema bancario y de políticas de vivienda activas para jóvenes. En definitiva, en los países mediterráneos el gasto público estaría sesgado demográficamente en perjuicio de la población joven, la que tiene que hacer frente al gasto en vivienda (Lynch, 2001).

Heterogeneidad en el sistema residencial del sur de Europa

Los países del sur de Europa no son un bloque monolítico. El sistema mediterráneo combinaría elementos del bienestar propios de distintos regímenes teóricos. Estarían presentes elementos del régimen liberal y, más aún, del corporativista, con algún toque socialdemócrata (Allen *et al.*, 2004). España tiene algunos rasgos considerados liberales, por ejemplo el proceso de bancarización reciente de los hogares jóvenes (Ronald, 2007), compartido con Portugal, pero no con Italia o Grecia. Por otra parte, en países de régimen corporativista como Francia (Bonvalet y Arbonville, 2006) y Alemania no solo las instituciones estatales sino también la familia juegan un papel importante. Indudablemente

te, más allá de la coincidencia de ciertos indicadores cuantitativos, hay que explorar los significados y valores que se esconden en cada sistema social.

Algunos procesos dinámicos podrían cuestionar ciertos fundamentos del sistema en el futuro (Allen, 2006). La mayor ocupación laboral en el sector terciario flexible en perjuicio de los sectores salariales protegidos puede reducir las transferencias verticales intrafamiliares, si se pone en cuestión la preferencia implícita por los grupos de edad avanzados. Ello cuestionaría más aún el papel de la familia en el acceso rápido a la propiedad de los hogares jóvenes. En la relación entre sistemas de provisión residencial y comportamientos familiares y reproductivos agregados, Mulder y Billari (2010) no ven una posición común de los países del sur de Europa. España, Italia y Grecia, con mercados hipotecarios imperfectos que dificultan el acceso a la propiedad, tienen una fecundidad muy baja. Sin embargo, Portugal tendría una fecundidad algo más alta, en relación con un acceso a la propiedad que los autores califican de «elitista».

El acceso informal a la propiedad, mediante autoconstrucción u otras formas, no es tan importante en España, aunque sí lo fue en el pasado (Allen *et al.*, 2004). Poggio (2012) destaca que España tiene un sector inmobiliario más desarrollado. Ahora bien, los episodios de especulación y corrupción recuerdan el papel de estrategias empresariales informales, también en España (Gaja, 2007; Romero, 2010; Vinuesa y Martín, 2013). Guadalupi (2010) sostiene que en los últimos años existen diferencias intensas en las formas de tenencia de los jóvenes del sur de Europa. Por ejemplo, en España el acceso de los jóvenes a la propiedad mediante hipoteca es muy superior al de los jóvenes italianos. Si estas diferencias responden a innovaciones generacionales diferenciadas en cada país, los países mediterráneos mostrarían en el futuro una divergencia creciente, a medida que los nuevos comportamientos heterogé-

neos se extendiesen en las sucesivas generaciones. Por otro lado, Azevedo (2012) confirma estas diferencias en los patrones por edad y apunta a una cierta heterogeneidad en la ordenación de los factores sociodemográficos y residenciales que influyen en el acceso a la propiedad de los hogares, aunque sin cuestionar la permanencia de un sistema sureuropeo común.

El carácter dinámico del sistema residencial español

Repasaremos ahora cómo se ha analizado en España la dinámica de su sistema residencial. No puede ser un repaso exhaustivo, y lo enfocaremos a aquellas contribuciones que tratan la evolución del flujo de nuevos hogares y los cambios en el acceso a la vivienda.

El primer nivel de análisis es la evolución de la creación de hogares. El sistema español se ha caracterizado por una demanda de origen demográfico bastante sólida en las últimas décadas, incrementada en los años de la burbuja por la llegada a edades adultas de las generaciones del *baby boom* y por la inmigración exterior. Ello ha conducido a una falsa sensación de solidez estructural interpretada como estabilidad temporal de la demanda agregada. En cambio, también ha habido diferentes intentos de proyectar la base demográfica y extraer el flujo dinámico de nuevos hogares. Aquí no nos interesa si aciertan, sino si prevén cambios dinámicos decisivos. De hecho, Módenes *et al.* (2012) han estimado que las necesidades residenciales durante los años del *boom* no podían ser previstas correctamente a partir de proyecciones oficiales anteriores, ya que ninguna anticipaba la intensidad de la inmigración. Proyecciones específicas más a corto plazo y cercanas a los últimos años sí que pudieron contemplar mejor dicho factor, así como la llegada a la edad adulta de las generaciones vacías nacidas a partir de los ochenta. AFI (2003), García Montalvo (2007, 2008), Vinuesa (2008) y Rodríguez López (2009) proyec-

tan un aumento y una reducción de la demanda coincidiendo con el boom y la crisis posterior, aunque no llegan a reflejar los máximos alcanzados ni los mínimos que probablemente se alcanzarán, cosa que ya Módenes y López-Colás (2010) y Oliver (2012) corrigen. Otra fuente de errores es la insuficiente exploración de la variación en las tasas de principalidad y formación de hogar, que sí analizaremos en nuestro análisis empírico.

Por fuerza, las contribuciones que tratan el cambio retrospectivamente son más ajustadas. La literatura identifica el último ciclo expansivo de demanda que empezó en 1997, una vez superada la crisis de 1992. Se produjo un auténtico «shock» por la suma de los hogares de nueva creación (jóvenes e inmigrantes) y la demanda de mejora⁸. Rápidamente se constató también que en la segunda mitad de 2007 ya se redujo drásticamente la demanda (Rodríguez López, 2008). Este ciclo de 10 años es el más largo de los últimos 40 años (García Montalvo, 2007; Rodríguez López, 2008), y vino combinado con un fuerte crecimiento de la construcción y de precios. Los precios crecieron mientras el crédito hipotecario fue fácil (Naredo, 2010), con bajos intereses y largos períodos de pago, todo ello acompañado por una oferta nueva expansiva, gracias a un relajamiento de los instrumentos de planeamiento (Roch, 2001; Gaja, 2007; Naredo, 2010; Romero, 2010), que a nivel local se independizaron de la base demográfica (Vinuesa y Martín, 2013). Como consecuencia, muchos hogares comprometieron al pago de una hipoteca una

parte creciente de su renta y durante cada vez más tiempo (García Montalvo, 2007).

En cuanto a la tenencia, se sabe que el alquiler todavía era una opción normal en España, y mayoritaria en las ciudades, a mitad del siglo XX (Cortés Alcalá, 1995; Trilla, 2001; Naredo, 2010). Por lo tanto, puede considerarse demostrado que la preponderancia de la propiedad no es un rasgo permanente de España y que la expansión posterior de la propiedad (Naredo, 2010), aunque masiva, no fue inevitable, ni tampoco deseable necesariamente (siguiendo a Kemeny, 1981), es contingente, y, en teoría al menos, reversible. En referencia al período más reciente, Módenes (2011) ha analizado cómo la creciente financiación hipotecaria favoreció la expansión de la propiedad entre los hogares jóvenes, y sustituyó la tradicional ayuda familiar. En los últimos años del ciclo expansivo, ante el alza constante de precios, el alquiler empezó a remontar no solo entre los inmigrantes, sino entre los nuevos hogares de jóvenes (Módenes, 2010). Esta sensación de bloqueo del sistema ha conducido al análisis de nuevas alternativas de tenencia (Burón, 2008; Hoekstra *et al.*, 2010; Palacios y Vinuesa, 2010). Se apunta la posibilidad de nuevas estrategias residenciales, que hasta ahora habían pasado por un acceso rápido a la propiedad, en combinación con el retraso de la emancipación, normalmente en pareja y con ayuda de los padres (Jurado, 2006), más la localización cercana a la red familiar (Leal, 2010). Una vivienda de compra cada vez más cara (un 31% de aumento medio de las cuotas entre 2005 y 2008 según Rodríguez López, 2008), pudo influir en relativizar esta estrategia tradicional entre los jóvenes.

Leal (2010) propone cuatro rasgos, podemos decir clásicos, de nuestro sistema residencial, en especial en la experiencia de los jóvenes: retraso en la formación de hogar, prioridad a la propiedad, localización próxima a la red familiar y ayuda familiar al acceso a la vivienda. Cualquier exploración de la dinámica de los sistemas residenciales debe

⁸ En este artículo dejaremos fuera del análisis otros componentes clave de la demanda en esos momentos como la inversión especulativa (española y extranjera), el blanqueo de dinero negro o la compra de segunda vivienda por extranjeros comunitarios. Los dos primeros componentes obviamente no pueden estudiarse empíricamente con un enfoque eminentemente demográfico. El tercer componente, que sí se podría abordar con dichos métodos, queda fuera de los objetivos concretos del artículo.

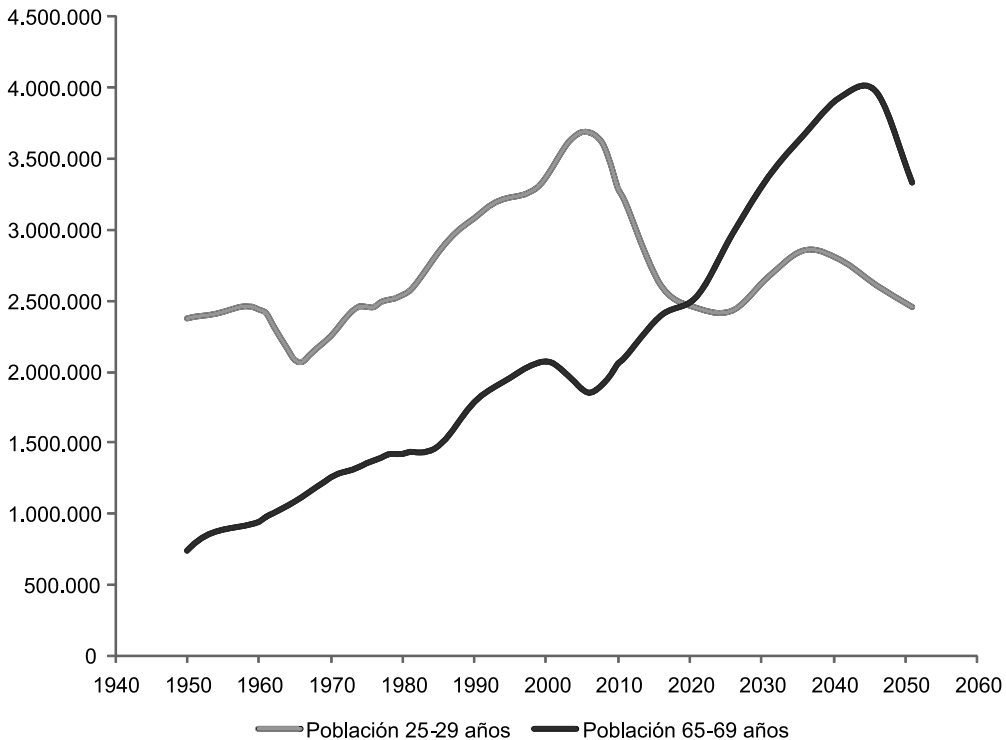
centrarse, en primer lugar, en los jóvenes, lo que también sugiere Leal. Ellos deben enfrentarse a las condiciones existentes y tomar decisiones con mucha más frecuencia que el resto. Leal explora la dinámica reciente, pero en el momento en que él escribía había demasiadas incertidumbres. Hoy creemos que empezamos a despejar algunas de ellas. En los siguientes apartados expondremos la acumulación en los últimos y en los próximos años de cambios en estos fundamentos del sistema residencial español, sobre todo entre los jóvenes. Nos centraremos en dos de los cuatro factores propuestos por Leal: 1) los flujos de formación de hogar y cómo expresan necesidades residenciales agregadas y 2) la preferencia por la propie-

dad, que en el fondo está conectada con la ayuda familiar. La acumulación de todos estos procesos dinámicos puede llevar a una transformación gradual de este sistema, quizá definitiva a largo plazo.

UNA NUEVA BASE DEMOGRÁFICA DE LAS NECESIDADES RESIDENCIALES

En primer lugar hay que destacar el cambio en la estructura demográfica. En el caso español se combinan simultáneamente dos dinámicas desfavorables para la demanda demográfica: 1) una sucesión de cohortes de tamaño muy decreciente por las edades más propensas y 2) el proceso general de envejecimiento.

FIGURA 1. Evolución de la población de 25-29 años y de 65-69 años. España, 1950-2050



Fuente: INE, Censos, Estimaciones intercensales, Estimaciones de Población Actual, Proyecciones a largo plazo 2012. Elaboración propia.

Durante la segunda mitad del siglo XX, creció en más de un millón el volumen de personas en el grupo de la edad de 25-29, que podemos identificar como la edad clave en el proceso de creación de hogares y demanda de vivienda en España (figura 1). Este incremento se debía a una natalidad relativamente elevada durante todo el siglo y dibujaba un marco tranquilizadamente alcista de la base demográfica de las necesidades residenciales. Estos fundamentos positivos se afianzaron en las dos últimas décadas del siglo, por la llegada de las generaciones llenas nacidas en los años sesenta y primeros setenta. Aunque en un marco de crisis económicas frecuentes, esta base demográfica justificó recurrir a la construcción residencial como una de las salidas a la crisis industrial de los primeros años de democracia.

Esta situación ha cambiado radicalmente con el nuevo siglo. En primer lugar, hemos asistido con la llegada de la inmigración al canto del cisne del viejo modelo. Justo en el punto de máxima alimentación demográfica interna de las necesidades residenciales llegaron los grandes flujos de inmigración exterior, en parte explicables por la demanda de mano de obra para trabajar en la construcción residencial (Domingo, Gil y Galizia, 2010). Esto incrementó todavía más la influencia positiva de la base demográfica y la alargó en el tiempo hasta bien entrada la primera década del siglo.

A mediados de la década se dejó notar la llegada a la edad 25-29 de las generaciones vacías nacidas después de 1975, a pesar de incluir la población inmigrada. La bajada del número de personas que llegaban a esta edad fue repentina, rápida y radical, como lo fue en su momento la caída de la natalidad. La inmigración durante los años del *boom* incrementó el nivel absoluto de los efectivos, pero no pudo modificar su posterior dinámica negativa. Hacia 2010 la base demográfica joven había regresado al punto de 1980. En 2020, cuando se alcance el punto más nega-

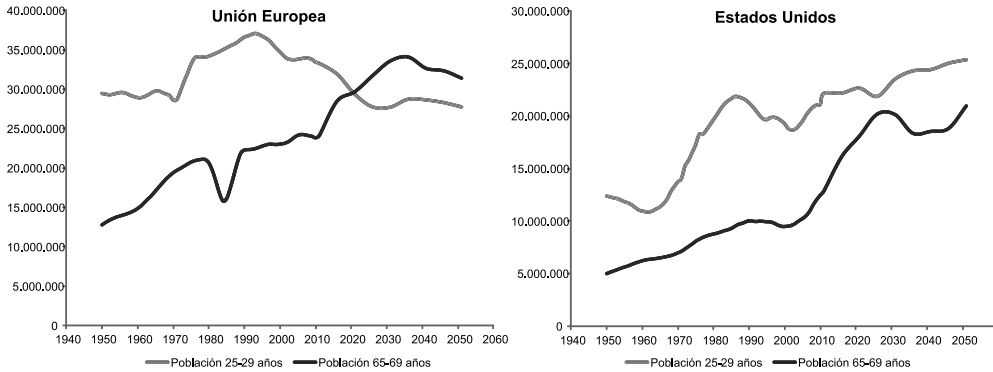
tivo del ciclo actual, la base demográfica joven será equivalente a la existente antes de 1950.

Volver a un nivel de necesidades de vivienda de hace más de medio siglo significa un golpe duro a los cimientos sobre los que se ha basado el sistema español en las últimas décadas. Pero eso significaría volver a un terreno conocido, como mínimo en la memoria histórica remota de los diferentes agentes involucrados. Sin embargo, queremos argumentar aquí que el cambio de la base demográfica en realidad nos llevará más lejos, a un escenario totalmente desconocido en la España contemporánea.

En efecto, el tamaño de las necesidades de vivienda con base demográfica es un flujo neto entre las entradas de hogares por la base y la disolución de hogares por la cúspide. En este último componente, el tamaño de la población anciana es directamente proporcional al número de hogares disueltos (Leal y Cortés, 1995) y, por lo tanto, al flujo de retorno de viviendas usadas al mercado. Cuanto más cercano esté el número de ancianos al número de jóvenes, a la larga menor será la necesidad de construir nuevas viviendas, y más importante será la rehabilitación y adaptación del stock existente. La población de 65-69 años, como puerta de entrada a las edades avanzadas, mantiene un rumbo creciente pero paralelo al de jóvenes hasta la caída brusca del número de jóvenes. Los individuos de 65-69 años siguen creciendo y superan a los de 25-29 años al final de la presente década. Se está entrando en una nueva etapa en que la demanda joven podría ser cubierta por las viviendas liberadas por mortalidad domiciliar⁹. Un terreno inexplorado hasta ahora.

⁹ Si estas viviendas realmente fuesen liberadas, porque no hubiera problemas de herencia, porque hubiera incentivos para sacarlas al mercado en vez de dejarlas vacías y pudieran ser rehabilitadas, satisfaciendo la demanda de generaciones jóvenes.

FIGURA 2. Evolución de la población de 25-29 años y de 65-69 años. Unión Europea y Estados Unidos, 1950-2050



Fuente: OECD StatExtracts. UN World Demographic Prospects 2011. Elaboración propia.

En otros contextos territoriales, podemos encontrar semejanzas en la evolución, pero de manera más suave (figura 2). En el caso de la Unión Europea también será a finales de la presente década cuando el número de nuevos ancianos supere al de nuevos adultos jóvenes. Pero la distancia entre ambos colectivos no se amplía tanto como en España. El cambio de fundamentos demográficos será menos radical que en España. Por otro lado, Estados Unidos o los países emergentes continuarán más o menos con el anterior modelo demográfico, que implica la necesidad estable de nueva construcción residencial para alimentar el flujo de nuevos hogares.

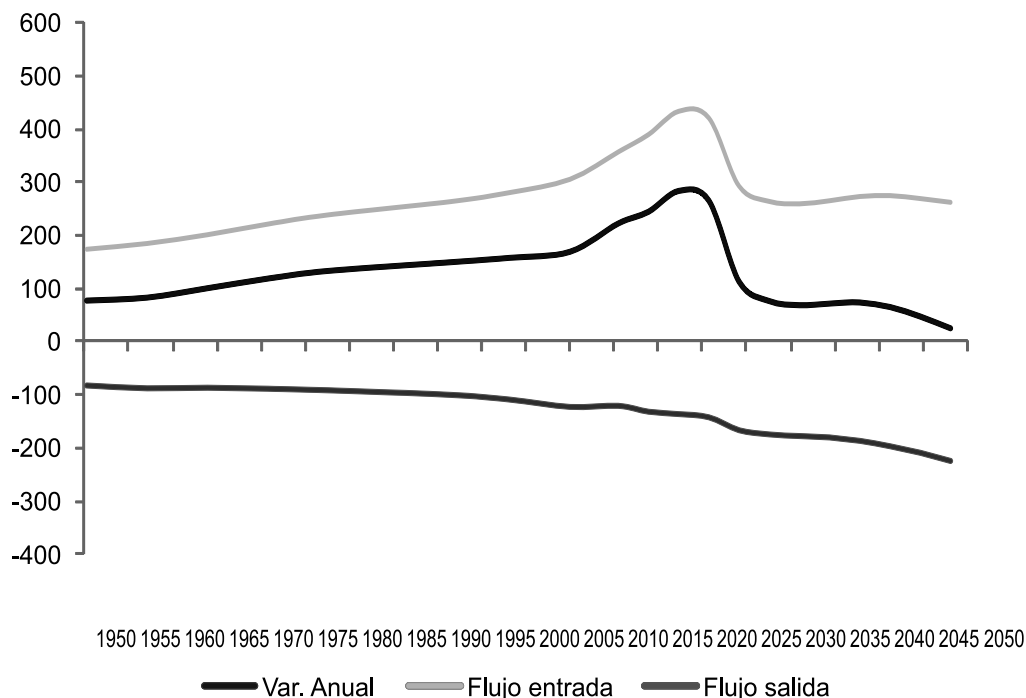
El método de las tasas de jefatura o de principalidad¹⁰ permite estimar los nuevos hogares añadidos en cada período temporal. En este caso mantendremos en esta estimación unas tasas de principalidad fijas, estimadas a partir de la Encuesta de Población Activa de 2011. Los resultados, que en efecto no corresponden con la realidad pasada ni previsible, sin embargo ofrecen la posibili-

dad de medir la influencia de la variación de la población y de la estructura por edad sobre el flujo neto de nuevos hogares. La línea de hogares creados o flujo de entrada de la figura 3 refleja el efecto del cambio del tamaño de las generaciones jóvenes, decisivo en el momento actual; la línea de hogares disueltos o flujo de salida, el efecto progresivo del envejecimiento a largo plazo. Estos flujos de entrada y salida están estimados por comparación longitudinal de cohortes demográficas coherentes.

Como combinación de los hogares creados y disueltos, en definitiva, de los dos efectos estructurales, hay cuatro grandes etapas de influencia demográfica identificables en los 100 años entre 1950 y 2050 (figura 3). Hasta 1980 existía un modelo bastante estable que implicaba la aportación de unos 100.000 hogares anuales. Por supuesto, este período está marcado por los grandes flujos migratorios internos que provocaron una gran demanda añadida en las áreas de recepción, por lo que las necesidades de vivienda totales estuvieron bastante por encima de esta cifra. De hecho, entre 1975 y 1985 la crisis económica se puede relacionar con el fin de las migraciones internas, la desaparición de esta sobredemanda residencial y el retorno a la base demográfica.

¹⁰ Estos métodos son ampliamente usados para la proyección del flujo de nuevos hogares y, en consecuencia, de necesidades residenciales. Una buena introducción a este y otros métodos de proyección de hogares se puede encontrar en Yépez (2010).

FIGURA 3. Estimación de los flujos anuales de creación, disolución y neto de hogares, a partir únicamente de la influencia de la estructura demográfica. España (miles)

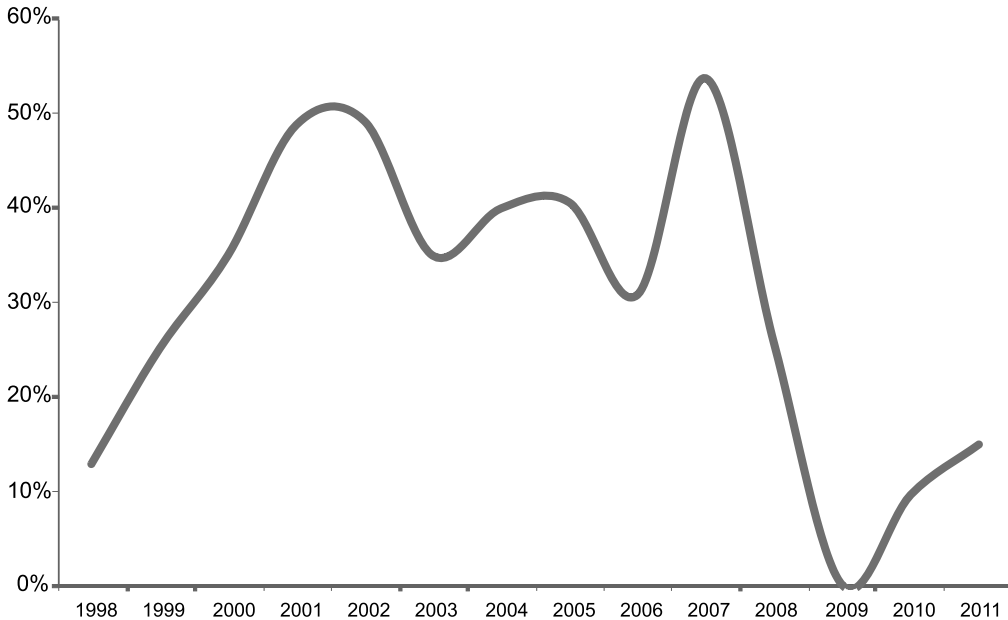


Fuente: Población: INE, Censos, Estimaciones intercensales, Estimaciones de Población Actual, Proyecciones a largo plazo 2012. Tasas de principalidad: EPA 2011. Elaboración propia.

A partir de 1985 se producen profundos cambios en la estructura demográfica de la población, que se afianzaron en los noventa. Aumentó la base demográfica de demanda de primera vivienda, gracias a la inmigración y a la llegada a la vida adulta de las generaciones del *baby boom*. La variación anual neta llega a triplicarse a principios de este siglo. La población no española contribuyó a la demanda demográfica neta, gracias, en primer lugar, al constante flujo de llegada durante esos años, y, en segundo lugar, a su favorable estructura por edad. En los años centrales de la burbuja, hasta un 50% del flujo de nuevos hogares era explicado por esta contribución (figura 4).

El estallido de la crisis actual coincide con la caída de las necesidades netas de vivienda, tendencia que proseguirá hasta 2020. La reducción actual de la base demográfica por el parón de la inmigración exterior, el papel protagonista de las generaciones vacías nacidas en los años de baja fecundidad de los ochenta y noventa, más el incremento paulatino de la oferta relacionada con la mortalidad domiciliar anuncia una situación estructural persistente de baja demanda neta (Módenes y López Colás, 2010; Oliver, 2012), independientemente de la evolución de la economía en general y de la disponibilidad del crédito en particular. A partir de 2020 se consolidará este nuevo modelo

FIGURA 4. *Estimación de la proporción del flujo neto de hogares explicada por la aportación de los extranjeros a la estructura demográfica (%)*



Fuente: Población: INE, Estimación estadística del padrón de habitantes. Tasas de principalidad por nacionalidad: EPA. Elaboración propia con la colaboración de Banco de Datos del Centre d'Estudis Demogràfics.

estable con valores de necesidades netas rayanas con cero.

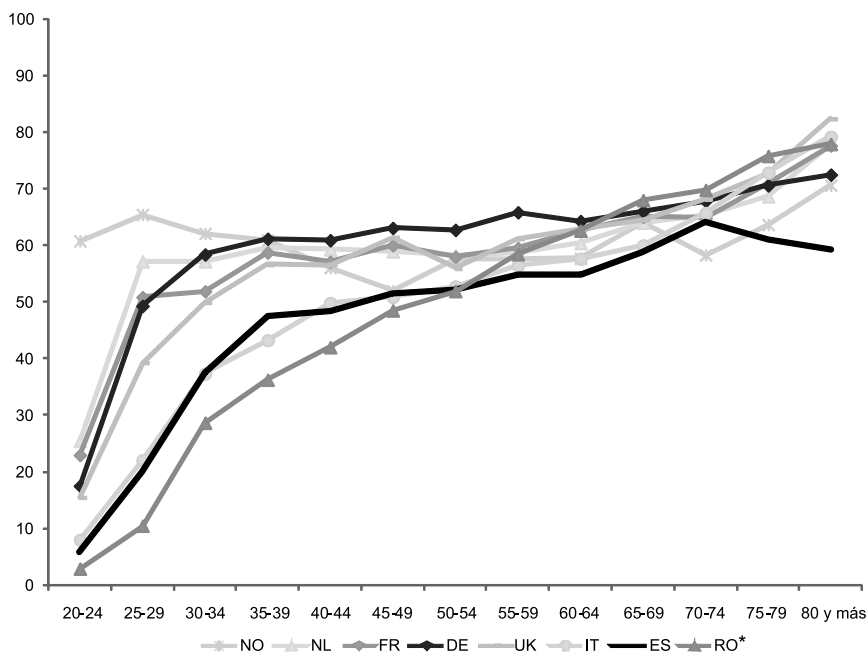
DINÁMICA DE FORMACIÓN DE HOGAR Y CAMBIOS EN LA DEMANDA DEMOGRÁFICA

Una vez comentada la evolución reciente y probable de la base demográfica, nos introducimos en el primer parámetro de comportamiento residencial: la formación de hogar. En primer lugar analizaremos los rasgos distintivos de España en el contexto europeo y su evolución dinámica, para después observar qué flujo de hogares anual neto se deduce. Este parámetro es el que directamente nos indica la demanda agregada residencial de vivienda principal. Discutiremos al final cómo puede evolucionar esta demanda agregada en el futuro próximo.

Variación reciente de las tasas de principalidad por edad

La evolución en el tiempo de la formación de hogar, de por sí un comportamiento residencial, puede modular los flujos de nuevos hogares de manera significativa. El parámetro principal viene dado por el comportamiento de la emancipación residencial y la creación de hogares jóvenes. El segundo parámetro en importancia lo ofrece el comportamiento residencial de las personas mayores. Su creciente autonomía residencial, en conjunción con una mayor esperanza de vida, también en salud, alarga la vida de los hogares y la ocupación de las viviendas, lo que tiende a traducirse en una limitación relativa del flujo creciente de viviendas que vuelven al mercado. Aunque de menor importancia, también es cada vez más influyente el comportamiento de disolución y creación de nuevos hogares a edades maduras centrales.

FIGURA 5. Tasas de principalidad de hogar por edad. Países europeos seleccionados, 2009 (%)



Fuente: Eurostat, EU-SILC 2009. Elaboración propia.

Nota: NO, Noruega; NL, Países Bajos; FR, Francia; DE, Alemania; UK, Reino Unido; IT, Italia; ES, España; RO, Rumanía.

En general, la creación de hogares en España es poco intensiva. En casi todas las edades adultas, la tasa de principalidad (o indicador de hogares formados en cada edad) es menor que en la mayoría de países de nuestro entorno (figura 5)¹¹. Este «déficit» es más acusado en las edades jóvenes, especialmente el tramo 25-34, debido a que la emancipación familiar en España es tardía (Vieira y Miret, 2010).

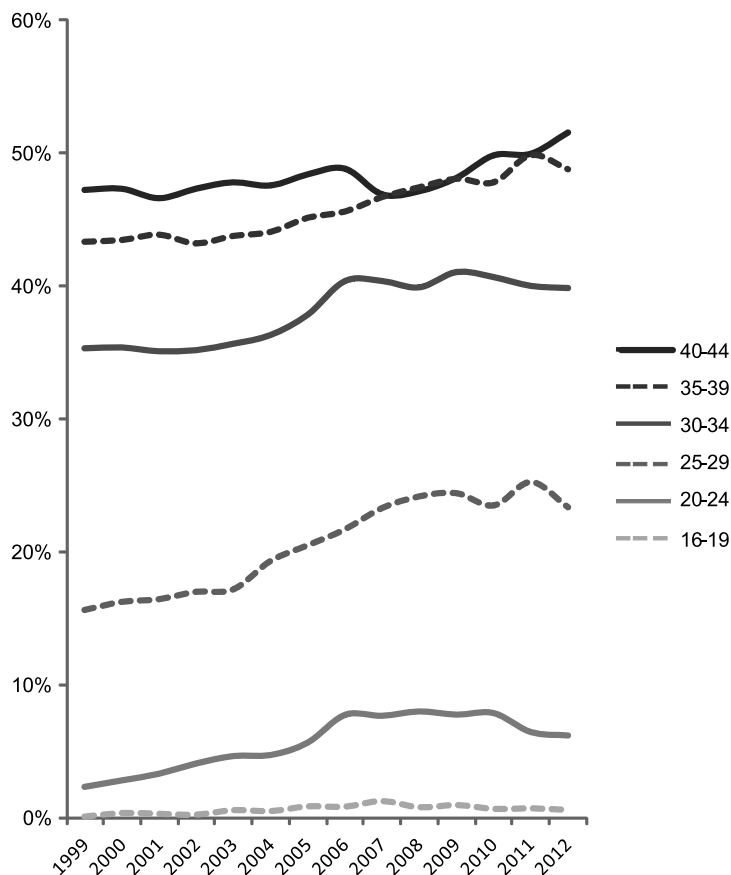
En las edades centrales, las tasas españolas también se mantienen por debajo de la mayoría de países, debido a la menor presencia de hogares monoparentales. También hay

menor autonomía residencial en las edades ancianas. En conjunto, en España hay menos hogares, y menos viviendas principales ocupadas, que si nuestra formación de hogar fuera como en otros países. Si en 2009 se aplicasen a España las tasas de principalidad por edades de Noruega, el país con tasas más altas, habría 22,3 millones de hogares, 5,2 millones más que los 17,1 millones de hogares existentes, un 30% más. Si comparamos con un país más cercano, pero de otro sistema residencial regional, como Francia, añadiríamos 3,8 millones de hogares, un 22% más.

Siendo el déficit diferencial de España algo estructural, la formación de hogar en España no es en absoluto estática. Según las tasas de principalidad obtenidas de EPA, la formación de hogar en las edades 20-24, 25-29 y 30-34 mejoró durante los años del boom residencial (figura 6). Veamos qué efectos tuvo esto en el número de hogares formados.

¹¹ Se agradece a Eurostat la puesta a disposición de la información de EU-SILC (*European Union Statistics on Income and Life Conditions*), especialmente los microdatos de 2009, y su asesoramiento técnico cuando ha sido requerido en este apartado y siguientes. Obviamente, los resultados aquí obtenidos son responsabilidad exclusiva de los autores, y no de Eurostat.

FIGURA 6. Evolución temporal reciente de las tasas de principalidad de hogar por edad, menores 45 años¹². España (%)



Fuente: INE: EPA, Encuesta de Población Activa, varios años. Elaboración propia.

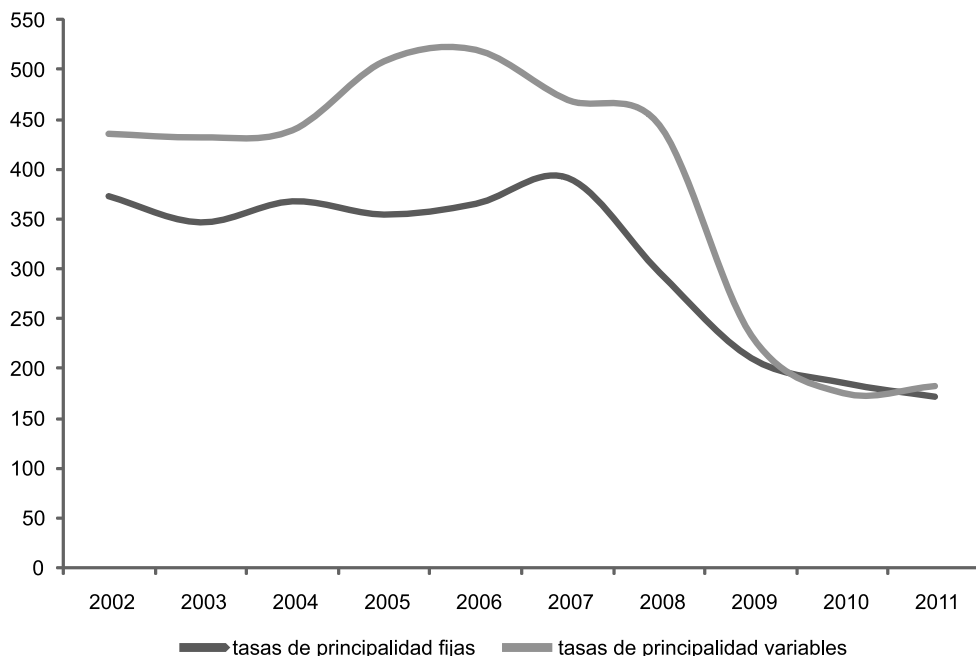
Estimaciones de las necesidades residenciales de primera vivienda teniendo en cuenta la dinámica de formación familiar

Este adelanto de la formación de hogar de los jóvenes españoles, sin duda también alentado por la inmigración que llegaba en esos años, retroalimentó la base demográfi-

ca de demanda residencial agregada. En efecto, año tras año durante el *boom* se formaban hogares adicionales que en función de las tasas del pasado no se habrían formado. Por lo tanto, al flujo de nuevos hogares determinado por el tamaño y la estructura de la población hay que añadir un flujo extra (positivo o negativo, según la formación de hogar se adelante o se atrase en el ciclo de vida), explicable por el cambio de las tasas de principalidad, es decir, por la dinámica del comportamiento de formación de hogar. La presencia del divorcio y la se-

¹² Para mantener la claridad del gráfico se han omitido las edades superiores al grupo 40-44, que tienen una dinámica menos positiva durante los años del *boom*.

FIGURA 7. Estimación del flujo neto anual de nuevos hogares, descompuesto en la parte explicada por la dinámica de la estructura demográfica y la explicada por la variación de las tasas de principalidad, España (miles)



Fuente: Población: INE, Estimaciones de Población Actual. Tasas de principalidad: EPA. Varios años (2002, para escenario solo por estructura). Elaboración propia.

paración aportaba a su vez hogares nuevos adicionales¹³.

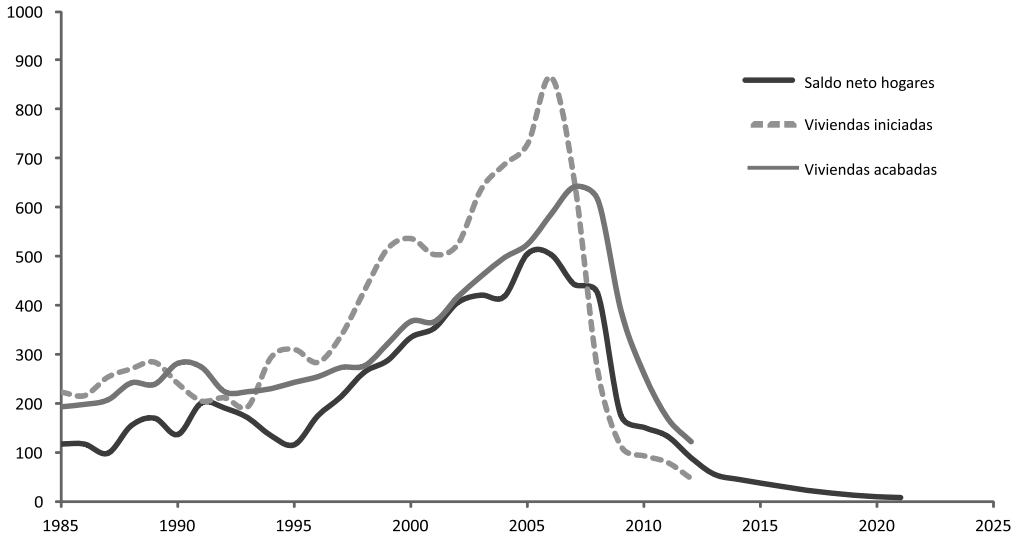
La figura 7 nos aproxima a esta cuestión en el período más reciente. Para estimar el flujo neto de nuevos hogares hemos utilizado las tasas *anuales* de principalidad por edad ofrecidas por la EPA. Estas tasas son crecientes durante el período del *boom*. Esto tiene el efecto de que el flujo anual de nuevos hogares en este escenario real dinámico es mayor que el flujo resultante de suponer ta-

sas fijas¹⁴. Este segundo escenario dibuja los hogares creados cada año por efecto directo de la estructura demográfica, sin variación del comportamiento de formación de hogar. Si se consideran válidas las variaciones en las tasas de principalidad por edad de la EPA, el flujo neto anual se acercó a 500.000 hogares nuevos hacia 2006. En los años del *boom*, entre 50.000 y 150.000 nuevos hogares anuales se explicaban por la mera dinamización de la formación de hogar, entre un 10 y un 20% del total. Esta reactivación de la formación familiar fue, en gran parte, una

¹³ Las separaciones y los divorcios tienen también un componente coyuntural. En momentos de crisis, como el actual, puede reducirse la intensidad de esta transición familiar, por los costes económicos y residenciales que implican para ambos miembros de la pareja.

¹⁴ Cada año hay un doble aporte de nuevos hogares en los grupos jóvenes: los que corresponden por la estructura demográfica, más los que se avanzan temporalmente, porque se han incrementado las tasas de principalidad.

FIGURA 8. Estimación del flujo neto anual de nuevos hogares, incluyendo la parte explicada por la variación de las tasas de principalidad. Comparación con la estadística de viviendas iniciadas y acabadas, España (miles)



Fuente: Población: INE, Censos, Estimaciones Intercensales, Estimaciones de Población Actual. Proyecciones de población a corto plazo 2012. Tasas de principalidad: EPA. Viviendas: INE y Colegio de Arquitectos Técnicos. Varios años. Elaboración propia.

respuesta positiva a las mejores condiciones laborales de los jóvenes (Requena, 2006). No hay que descartar que dicha mejora también respondiera a un adelanto reactivo o defensivo, anticipando decisiones, para paliar el empeoramiento progresivo de las condiciones de acceso a la vivienda.

En la figura 8 abrimos la ventana temporal hacia el pasado reciente y el futuro próximo. Se observan tres etapas básicas: a) crecimiento paulatino, después acelerado, de la formación neta de nuevos hogares, en un ciclo alcista desde 1985 hasta 2005; b) estancamiento y descenso vertiginoso de la base demográfica de demanda, entre 2008 y 2010, que da lugar a un descenso más paulatino hasta 2020; c) desde 2020 un nuevo modelo de creación nula de nuevos hogares. Los datos de creación neta de hogares son elocuentes. Entre 1995 y 2005, apenas 10 años, el flujo de creación se multiplicó por cuatro o cinco. A partir de 2007, en apenas

cinco años, este flujo se volvió a dividir entre cuatro o cinco para volver al punto de partida. Después de 2012, es previsible que cada vez se aporten menos hogares hasta llegar prácticamente a cero.

En el momento álgido de la burbuja inmobiliaria *habría existido* una base demográfica que justificaba una parte importante de la construcción. Hay una cierta coherencia entre la serie de viviendas construidas y la de hogares creados, hasta 2005. No puede haber una relación causal inmediata entre ambas, como mínimo no directamente en el mismo año, pero sí se ofrece una idea de ciertas tensiones en la relación oferta-demanda. No estaban tan desconectadas como a veces suponemos. Téngase en cuenta que en las viviendas acabadas se incluyen todos los usos (vivienda familiar, segunda residencia o inversión). La curva de viviendas iniciadas anticipa la de acabadas en un rango de 2-3 años, hasta 2005. La

oferta respondía a la demanda, en parte, pero obviamente, parte de la demanda era producto del mismo *boom* constructivo. Piénsese en la inmigración atraída por la expansión de las oportunidades laborales en la construcción (Cachón, 2012), o en las facilidades crediticias vinculadas a la nueva construcción.

Entre 2005 y 2007 la efervescencia final de viviendas iniciadas no se corresponde con las acabadas en los años posteriores, una vez empezada la crisis, ni por supuesto con los hogares creados. Como vimos anteriormente, la estructura demográfica ya indicaba que entre 2005 y 2010 se desplomaría la demanda demográfica. Lo curioso, o también mala suerte, es que este proceso ha coincidido en España con la crisis financiera internacional.

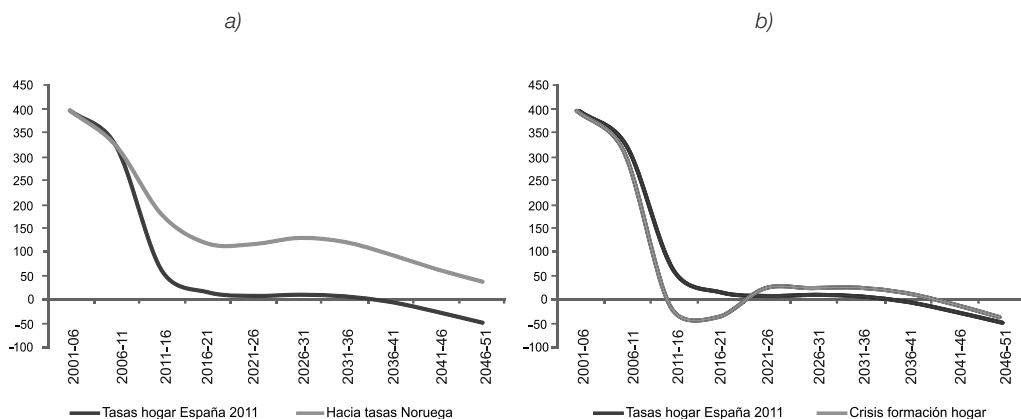
La proyección del flujo de creación neta de hogares hasta 2022, utilizando las proyecciones a corto plazo del INE y los últimos valores de tasas de principalidad de la EPA, ofrece un panorama nuevo de demanda neta cero. Uno de los motores del sistema residencial español, la existencia de una demanda neta suficiente para mantener un potente

sector productivo basado en la construcción, queda en entredicho.

Impacto sobre las necesidades residenciales de cambios futuros en la formación de hogar

Las tasas de principalidad por edad han comenzado a descender otra vez desde 2010 (figura 6). Si la tendencia se prolonga en los próximos años de crisis, el efecto sobre el flujo de nuevos hogares será negativo, por cuanto volverá a haber un período de atraso y postergación de la independencia familiar, como sucedió en los años ochenta. En el actual contexto en que la estructura demográfica es muy restrictiva en la formación neta de hogares, los *cambios en la formación familiar* tendrán efectos relativos mucho más intensos que antes en el flujo de nuevos hogares y, por lo tanto, en las necesidades de vivienda. Veámoslo con dos ejemplos (figura 9) que dan idea de los límites superior e inferior de las necesidades futuras de vivienda. Como se verá, este rango estará muy lejos de lo conocido en los primeros años del siglo. Pero, por otro lado, ofrece un margen

FIGURA 9. Comparación de la previsión del flujo neto de hogares con tasas de principalidad fijas en 2011 con: a) previsión si las tasas de principalidad evolucionan al nivel de Noruega (2009) y b) previsión si las tasas de principalidad retroceden al nivel de 2001, España (miles)



Fuente: INE: Proyecciones a largo plazo 2012. Encuesta de Población Activa. Eurostat: EU-SILC 2009. Elaboración propia.

suficientemente grande como para que no seamos indiferentes, ni a nivel académico ni, por supuesto, político.

¿Qué efectos tendría una variación positiva de las tasas de formación de hogares sobre el flujo neto anual? Para contestar esta pregunta hemos planteado una estimación a largo plazo, hasta 2051, del flujo de nuevos hogares si las tasas fuesen evolucionando poco a poco hacia la situación actual de uno de los países con la formación de hogar más intensa de Europa, Noruega. Si esto se pudiera conseguir de alguna manera imaginaria, estaríamos forzando un adelanto en la formación de hogares (emancipación muy joven), así como intensificando el nivel final (hogares unipersonales, monoparentales). De ser así, el flujo anual de nuevos hogares se mantendría en los próximos años cercano a 100.000 anualmente. Nada extraordinario, pero una base demográfica positiva estable.

¿Qué pasaría si se retrasase la formación de un número importante de hogares? Si suponemos que hasta 2021 las tasas de principalidad retroceden al nivel de 2001 (nada extraordinario) y a partir de este punto se mantienen las tasas, entraríamos en un periodo de creación neta negativa de hogares: hasta 50.000 hogares menos durante 5-10 años. La recuperación posterior significaría la vuelta a un ligero saldo positivo. Pero la demanda demográfica agregada de todo el período estaría al nivel cero. Este supuesto confirma el escenario restrictivo de nuestro actual modelo familiar. Cualquier retroceso intenso de la formación de hogar y la reimplantación comprensible de estrategias familiares defensivas (retorno al hogar paterno, retraso de la emancipación, reagrupamiento de núcleos de la misma red familiar) llevaría a la aparición de un importante flujo *negativo* en la creación de nuevos hogares. Por otro lado, conseguir flujos estables considerables de nuevos hogares solo sería factible con cambios radicales en las políticas de vivienda, de empleo y de

crédito, y mediante la evolución del mercado laboral y de las condiciones laborales.

HACIA UN NUEVO EQUILIBRIO ENTRE PROPIEDAD Y ALQUILER

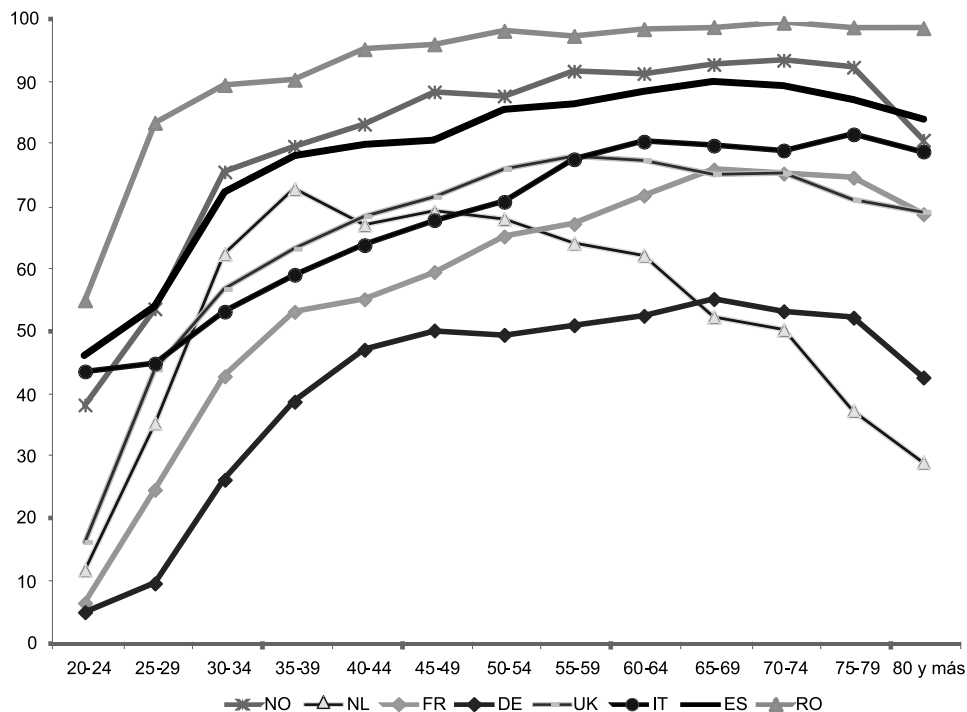
Parece evidente que, en los próximos años, si no décadas, estaremos ante un escenario de demanda residencial restrictiva. En condiciones económicas más normales, una reducción de la demanda agregada podría ser positiva para los pocos hogares jóvenes que se fueran creando. En un sistema residencial basado en la propiedad deberíamos concluir que el acceso a la compra sería más fácil, porque el equilibrio entre oferta y demanda favorecería a esta última. Sin embargo, en el contexto actual de dificultades económicas persistentes esta conclusión no es tan evidente.

De la bancarización extrema al recurso al alquiler

Normalmente, se define España como un país de propietarios. La inmensa mayoría de los hogares españoles, a prácticamente cualquier edad, son propietarios de su vivienda habitual. En perspectiva comparada, España se sitúa por encima de muchos de los países de nuestro entorno, a la par de los países mediterráneos y solo superada por los países del Este (figura 10). Ahora bien, esto es verdad si se analiza desde el punto de vista de los hogares, que seguiremos aquí. En otro lugar, se ha demostrado que si tenemos en cuenta conjuntamente la formación de hogar y las opciones de tenencia (Yu y Myers, 2010), la experiencia de propiedad no ha sido tan importante para los individuos jóvenes de España, siendo tan importante o más el retraso extremo de la emancipación (Módenes, Fernández-Carro y López-Colas, 2013).

El predominio de la propiedad entre los hogares españoles se ha visto acompañado por un intenso proceso de bancarización del acceso. Desde 1995, prácticamente el 90% o más de las personas que habitan en propiedad ac-

FIGURA 10. Tasas de tenencia en propiedad de los hogares por edad de la persona principal. Países europeos seleccionados, 2009 (porcentaje)



Fuente: Eurostat, EU-SILC 2009. Elaboración propia.

Nota: NO, Noruega; NL, Países Bajos; FR, Francia; DE, Alemania; UK, Reino Unido; IT, Italia; ES, España; RO, Rumanía.

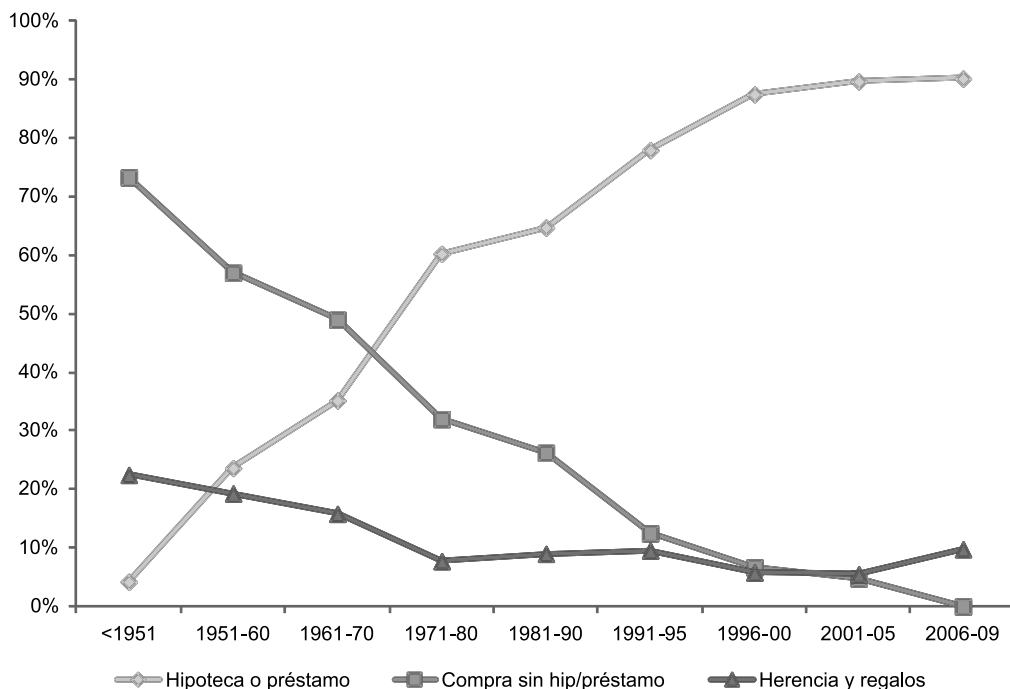
cedieron a través de un préstamo o hipoteca (figura 11). Para los jóvenes, la opción entre propiedad y alquiler actualmente es realmente entre pagar un alquiler y pagar una hipoteca; o, más bien, entre estas dos y no formar hogar.

Las tasas de hogares en propiedad de la Encuesta de Condiciones de Vida registran una intensa dinámica en los últimos años (figura 12). Mientras que los hogares de más de 65 años siguen su pauta histórica de aumento, conforme las sucesivas generaciones ya imbuidas en el modelo residencial de predominio de la propiedad alcanzan dicha edad, los hogares de menos de 30 años han experimentado oscilaciones cíclicas. Durante los años del *boom* el aumento de la propiedad fue considerable. Pero a partir de 2007 se registra un descenso significativo del número de hogares jóvenes en propiedad.

La figura 13 confirma visualmente lo anterior. En los años del *boom* todavía se incrementaba la propiedad entre los hogares de menos de 45 años, y más en los más jóvenes. Los propietarios se incrementaban 3 puntos porcentuales anualmente, mientras que, de manera especular, los inquilinos se reducían. A partir de 2007 estas relaciones se han invertido. El alquiler gana peso relativo entre todos los hogares de menos de 65 años, más intensamente cuanto más joven es el hogar. Otras fuentes disponibles confirman y amplifican el alcance de este cambio en los hogares jóvenes. Según la Encuesta sobre Juventud y Vivienda de 2010, un 46% de los jóvenes entre 18 y 34 años emancipados dicen vivir de alquiler, comparado con un 32% en 2005 (INJUVE, 2005, 2010).

Cabe discutir en este punto la trascendencia estructural de estos cambios observados.

FIGURA 11. Evolución temporal de las vías de acceso a la propiedad de los hogares jóvenes por período de adquisición. Edad adquisición 20-39, España (1951-2009) (%)



Nota: Hogares que siguen habitando la misma vivienda que cuando la adquirieron¹⁵.

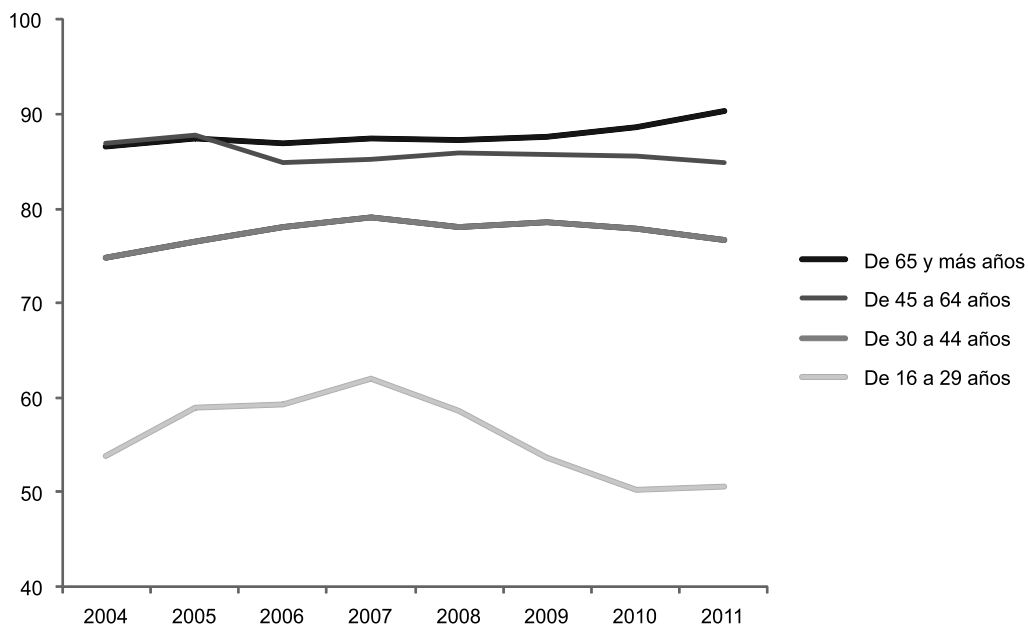
Fuente: Banco de España. Encuesta Financiera de las Familias 2008. Elaboración propia.

No disponemos de suficiente profundidad temporal para descartar que todos estos indicios sean producto de efectos coyunturales de la presente crisis. Cínicamente, se podría argumentar que lo que es estructural de nuestro sistema residencial es la desregu-

lación pública del acceso a la vivienda y el mayor peso que los ciclos económicos tienen en su evolución, por lo que el futuro de nuestro sistema residencial se definiría por la sucesión de respuestas coyunturales distintas, a favor de la propiedad, del alquiler, del crédito fácil o de la intervención de las redes familiares, en función del momento. Sin embargo, en la situación actual de crisis la reactivación del alquiler es innegable y no podemos atisbar a medio plazo una vuelta al escenario económico exuberante de principios de siglo. Por ello, es más que probable que el alquiler vaya adquiriendo más peso en nuestro sistema. De todas maneras, las cohortes de hogares jóvenes que actualmente están entrando en el sistema residencial ya están afectadas por estas

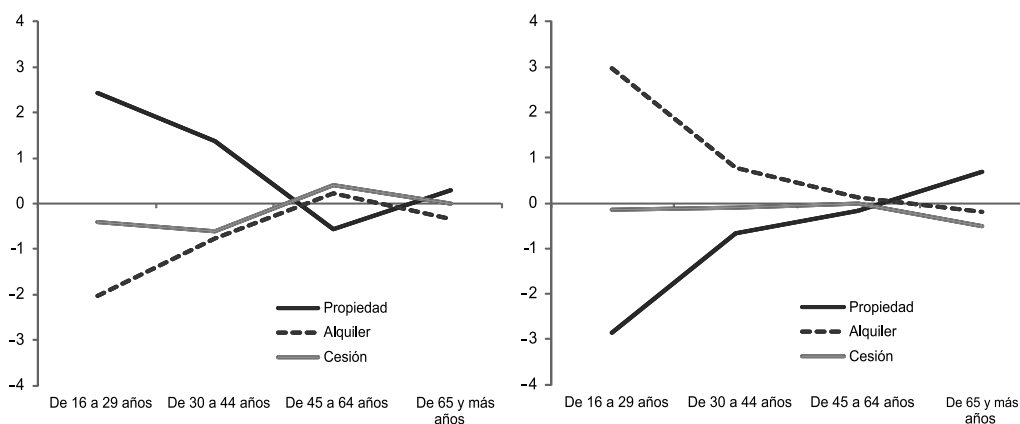
¹⁵ Se trata de una información retrospectiva que no puede reflejar fielmente la distribución de opciones en el momento de adquisición, sobre todo en los períodos más antiguos. Existe una interferencia entre las opciones de acceso a la propiedad y la propensión a la movilidad (y por tanto, desaparición de ese período temporal). La interferencia más probable es que los hogares más vinculados familiar o emocionalmente a la vivienda (adquirida por herencia, donación, por ejemplo) habrán tenido una menor intensidad de movilidad. Ello resultará en que es posible que la distribución inicial de las propensiones, independientemente de la movilidad posterior, sea ligeramente diferente a la mostrada en el gráfico.

FIGURA 12. Evolución temporal reciente de las tasas de propiedad de la vivienda principal por edad de la persona principal del hogar, España (2004-2011) (%)



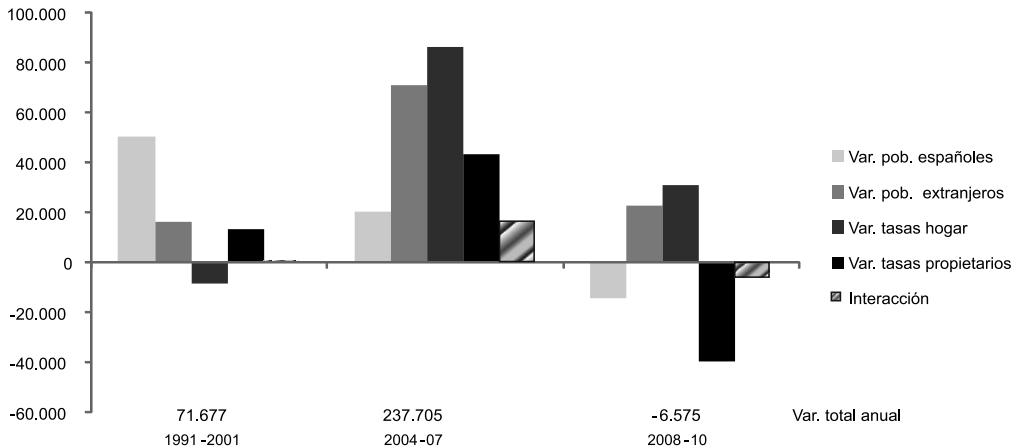
Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC). Elaboración propia.

FIGURA 13. Variación anual en puntos porcentuales de las tasas de tenencia por edad de la persona principal según período, España



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida (EU-SILC). Elaboración propia.

FIGURA 14. Descomposición de los factores demográficos que explican la variación anual del número de hogares propietarios, persona principal de menos de 45 años, España (hogares)



Fuente: Elaboración propia a partir de INE (Censos, Estimaciones de Población Actual, Encuesta de Población Activa y Encuesta de Condiciones de Vida).

nuevas opciones, y las decisiones que vayan tomando ahora y en los próximos años influirán en su situación residencial a lo largo de toda su vida. Estas cohortes condicionarán las características residenciales del conjunto de nuestro sistema en las próximas décadas.

¿Renacimiento del alquiler y declive de la propiedad?: factores demográficos explicativos

Pero el cambio anunciado anteriormente en las opciones de tenencia, sabiendo que la formación de nuevos hogares disminuye por efecto de la evolución de la estructura y de las tasas de principalidad, ¿tiene algún efecto tangible en el número total de hogares en alquiler?

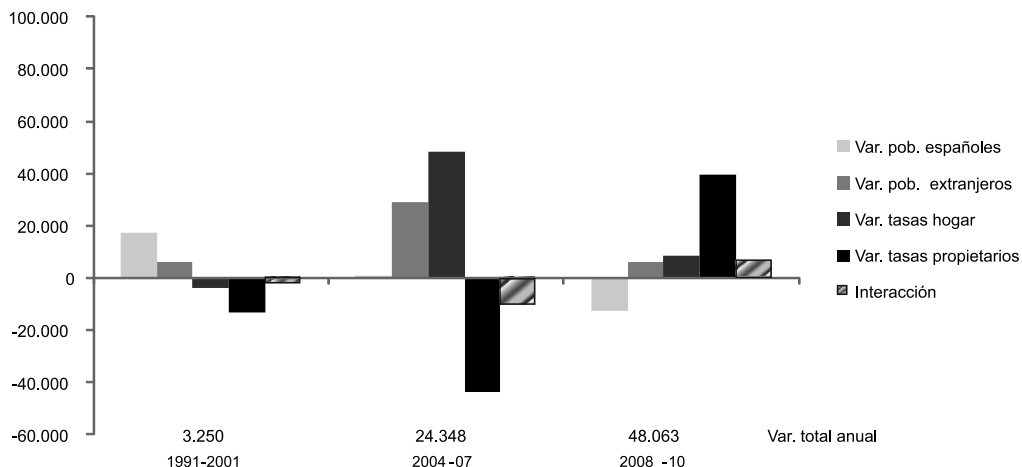
El principal argumento de nuestro artículo es que el cambio demográfico estructural, más los cambios de comportamiento inducidos por los excesos de la burbuja inmobiliaria y por la crisis actual, están llevando a un cambio del sistema residencial español en vigor en los últimos cincuenta años.

Una descomposición de los efectos sociodemográficos¹⁶ (Das Gupta, 1978, 1993) sobre el cambio en el número de hogares propietarios adultos-jóvenes (<45 años) permite visualizar este proceso de transformación (figura 14)¹⁷. En los años noventa, el aumento del número de propietarios jóvenes era producto básicamente del aumento del número total de jóvenes. Era la pura expres-

¹⁶ La estandarización y la descomposición de tasas son técnicas demográficas ampliamente utilizadas para comparar las tasas y las medias aritméticas entre grupos con diferencias de composición o estructura. La estandarización tradicionalmente se ha aplicado cuando las comparaciones de tasas están distorsionadas por diferencias sustanciales en la composición de las dos poblaciones. Es un principio en demografía que lo que parece ser una diferencia en las tasas de dos o más grupos puede deberse a diferencias en las respectivas estructuras de población. Normalmente se han usado distintas formas de estandarización para ajustar dichas tasas. La descomposición da un paso más allá al asignar a distintos componentes las diferencias en las tasas (Chevan y Sutherland, 2009).

¹⁷ Un ejemplo reciente del uso de técnicas de descomposición de tasas para el análisis de la dinámica de la propiedad residencial en perspectiva internacional comparada es Andrews y Caldera (2011).

FIGURA 15. Descomposición de los factores demográficos que explican la variación anual del número de hogares en alquiler, encabezados por personas de menos de 45 años



Fuente: Elaboración propia a partir de información estadística del INE (Censos, Estimaciones de Población Actual, Encuesta de Población Activa y Encuesta de Condiciones de Vida).

sión del sistema residencial español: paulatino incremento de las propensiones a la propiedad y base demográfica positiva. Por otro lado, no había acabado el proceso de retraso en la formación de hogares, que de traía hogares propietarios. La participación de la inmigración todavía no era muy importante. El alquiler, por su parte, proseguía su lenta decadencia relativa, aunque el cambio demográfico favorable impedía una disminución absoluta clara del número de inquilinos.

En pleno *boom* residencial (2004-2007), todos los factores en juego favorecieron el aumento del número de hogares propietarios jóvenes, casi 240.000 más *cada año*. Estaban saliendo de esta franja de edad las generaciones del *baby boom*, por lo que la base demográfica endógena ya era un factor poco dinámico. El efecto positivo de la base demográfica entre los jóvenes es responsabilidad de la llegada de la inmigración. Sin embargo, el principal factor explicativo del incremento, un 36% del total, de hogares jóvenes propietarios se encuentra en la mejora de las tasas de formación familiar. Por otro lado, el continuo aumento de las propensio-

nes a ser propietario explica un buen número de nuevos hogares propietarios.

Sin la llegada de jóvenes de la inmigración, la caída del alquiler durante el *boom* habría sido mayor (figura 15). La mejoría de la formación de hogar es un factor que incide muy directamente en la aparición de nuevos hogares de alquiler. Inmigración y mejora de la formación de hogar más que compensa el principal factor negativo, que es en estos años la disminución de las propensiones al alquiler.

Tras el estallido de la burbuja, en el escenario en el que nos encontramos ahora, la base demográfica endógena se convierte en un factor negativo por la disminución del número de jóvenes que entran a las edades de formación de hogar. La situación de crisis empieza a influir en el estancamiento de las tasas de principalidad de hogar, por lo que esos tienen un efecto positivo muy reducido. El efecto ya es plenamente negativo entre los hogares de menos de 30 años. Pero el factor más negativo es el cambio en las propensiones a la propiedad. Este cambio de compor-

tamiento compensa de sobra los efectos positivos remanentes de la estructura demográfica y de la creación de hogar. Ello lleva a que, en el último período, se hayan perdido cada año más de 6.000 hogares propietarios.

En claro contraste, el aumento de las tasas de alquiler de los jóvenes explica casi totalmente el considerable flujo de nuevos hogares jóvenes en alquiler, 48.000 cada año, sin ayuda de la base demográfica o el comportamiento de formación de hogares.

En definitiva, durante el nuevo siglo el alquiler ha ido adquiriendo más importancia en el sistema residencial español. Estancado entre los jóvenes o en disminución en el conjunto de hogares durante los años noventa, a partir de entonces este panorama, que nutre la imagen tradicional del sistema, ha variado. Durante los años del *boom*, los jóvenes seguían optando cada vez más por la propiedad; sin embargo, el avance considerable de la formación joven de hogares acarreó un aumento del número de hogares en alquiler. Pero es ya en plena crisis cuando los jóvenes se están volviendo hacia el alquiler como una opción residencial firme. El cambio de propensiones es capaz de compensar el cambio demográfico negativo y los problemas para formar hogar. No se trata todavía de la opción residencial favorita de los jóvenes. Pero el cambio es importante, y puede ser fundamental.

CONCLUSIONES: EL FUTURO DEL SISTEMA RESIDENCIAL ESPAÑOL

¿Cambio, evolución, del sistema o cambio, sustitución, de sistema? He aquí la pregunta que ha guiado este artículo. La respuesta es que, con toda seguridad, sí hay evolución y rápida, que puede ser sustitución si todo sigue igual. Es difícil entrever tendencias dinámicas a largo plazo más allá de las transformaciones provocadas por el contexto actual, pero apuntaremos algunas, dispuestos a ser refrendados o invalidados por el paso del

tiempo. El foco de este artículo se ha orientado a los hogares jóvenes porque son los que se enfrentan actualmente a las decisiones residenciales más importantes de su vida, que condicionaran el resto de su comportamiento residencial, y que, por lo tanto, influirán en la conformación de los rasgos futuros de nuestro sistema residencial.

En primer lugar, recordaremos las pautas evolutivas actuales. Podemos resumirlas en dos:

- 1) En los próximos años habrá una previsible caída de la demanda casi a cero. La reducción radical de la base demográfica que contribuye a las necesidades residenciales es uno de los aspectos principales de la rápida evolución del sistema residencial. En el momento actual prácticamente han desaparecido las tres fuentes de demanda demográfica: pirámide favorable, inmigración y cambio favorable en la formación de hogar.
- 2) Esperamos en el futuro próximo una consolidación de la reactivación de la demanda de alquiler. En lo que respecta a los rasgos de comportamiento definitivos del sistema residencial, se ha argumentado la aparición de una nueva diversidad estratégica por la que, a la relación dialéctica entre acceso a la propiedad y emancipación tardía, cabría sumar ahora el acceso al alquiler.

¿Cuáles son los escenarios de futuro que se abren al sistema residencial español? Podemos, de nuevo, sintetizarlos en dos:

- 1) Un escenario de «evolución», de cambio lineal y negativo respecto de lo conocido en los últimos años. Se puede partir de la asunción de que se consolidaría un crecimiento económico bajo, con una creación de empleo débil y condiciones precarias durante la etapa de juventud. El acceso a la vivienda continuaría siendo

principalmente en propiedad, pero con un crédito restringido y dificultades para movilizar las redes familiares de apoyo. Se combinarían unas necesidades de vivienda bajas a nivel agregado, con una propensión baja y tardía a escala individual. Sería la peor de las opciones para el sector de la construcción de vivienda principal, que vería su actividad y el empleo muy mermados. Por otro lado, en este escenario depresivo se continuaría con el retraso en la formación familiar y con una muy baja fecundidad.

- 2) Un escenario de «sustitución» del sistema residencial. En esta vía se consolidarían las trayectorias residenciales que pasan por el alquiler previo al acceso a la propiedad, tan comunes en otros países. Sería, por lo tanto, un escenario de convergencia residencial. ¿Qué alquiler? Desde luego no de tipo público a corto plazo. El Fondo Social de Viviendas en alquiler es una medida reciente para víctimas de desahucios, pero de corto alcance cuantitativo. Pero hay que tener en cuenta que una de las virtudes de los flujos inmigratorios de años pasados ha sido el de avivar una oferta de alquiler de viviendas familiares, mediante la activación de cadenas de vacantes de promoción de sus antiguos ocupantes. Este escenario se vería reforzado si se conforma una política activa de vivienda centrada en aumentar aún más los incentivos al alquiler, que se introdujeron tímidamente en la década anterior. El sector de la construcción debería centrarse en la rehabilitación del parque de vivienda antigua, que será la principal fuente de vivienda para los jóvenes. En este escenario, cabría esperar efectos positivos relevantes sobre la formación familiar y el adelanto de la fecundidad.

No se puede decir, a partir de la información disponible, que el sistema residencial español se haya transformado ya. Sin em-

bargo, incluso un proceso acumulativo pasado puede dar lugar a un cambio decisivo del sistema residencial (Malpass, 2011), sin necesidad de grandes fracturas con el pasado. La inmensa mayoría de los hogares, sobre todo los menos jóvenes, se habitan de acuerdo con los viejos parámetros del sistema. Pero hay bastantes indicios de cambio, sobre todo entre los jóvenes. Solo podremos concluir que vamos hacia un nuevo sistema residencial si las tendencias apuntadas cobran una dimensión temporal significativa: las innovaciones no se abandonan a corto plazo por las generaciones jóvenes actuales, son apoyadas por una política activa de vivienda y son adoptadas, a su vez, por generaciones sucesivas.

BIBLIOGRAFÍA

- Abramovitz, Moses (1961). «The Nature and Significance of Kuznets Cycles». *Economic Development and Cultural Change*, 3: 225-248.
- AFI (Analistas Financieros Internacionales) (2003). *Estimación de la demanda de vivienda en España (2003-2008)*. Informe para la Asociación de Promotores y Constructores de España. (En línea) http://www.andersonabogados.com/wpcontent/uploads/2012/01/estudio_demanda_2003_08.pdf
- Allen, Judith (2006). «Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe». *International Journal of Housing Policy*, 6 (3): 251-277.
- *et al.* (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Science.
- Andrews, Dan y Caldera Sánchez, Aida (2011). «The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences». *OECD Journal: Economic Studies*, 2011/1. http://dx.doi.org/10.1787/eco_studies-2011-5kg0vswqpmg2
- Arellano, Manuel y Bentolila, Samuel (2009). «La burbuja inmobiliaria: causas y responsables». En: Cabrales, A. *et al.* (eds.). *La Crisis de la Economía Española: Lecciones y Propuestas*. FEDEA, <http://www.crisis09.es/ebook>.
- Azevedo, Alda (2012). «Population and Housing in Southern Europe: Convergence and Divergence Patterns?». Memoria final European Doctoral

- School of Demography, Centre d'Estudis Demogràfics, mimeo.
- Bengtsson, Bo y Ruonavaara, Hannu (2010). «Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing». *Housing, Theory and Society*, (27)3: 193-203.
- Boelhouwer, Peter y Van der Heijden, Harry (1993). *Housing Systems in Europe*. Delft: Delft University Press.
- Bonvalet, Catherine (1998). «Accession à la propriété et trajectoires résidentielles». En: Grafmeyer, Y. y Dansereau, F. (eds.). *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon: Presses Universitaires de Lyon.
- y Arbonville, Denise (2006). *Quelles familles? Quels logements?: la France et l'Europe du Sud*. Paris: INED, 277. (Traducción al inglés: *Family and Housing. Recent trends in France and Southern Europe*, 2009).
- y Fribourg, Anne Marie (1990). *Stratégies Résidentielles*, Paris, PUF/Ined, Plan Construction et Architecture (MELTM) (Colloques et Congres, 2).
- Bourne, Larry S. (1981). *The Geography of Housing*. London: VH Winston.
- Burón, Javier (2008). «Una política de vivienda alternativa». *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 155: 9-40.
- Cabré, Anna y Módenes, Juan A. (2004). «Home-Ownership and Social Inequality in Spain». En: Kurz, K. y Blossfeld, H. P. (eds.). *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*. Stanford: Stanford University Press.
- Cachón, Lorenzo (2012). «Inmigrantes y mercado de trabajo en España en la fase madura del ciclo migratorio». *Cuadernos del Mercado de Trabajo*, 8: 42-51.
- Campbell, Burnham O. (1963). «Long Swings in Residential Construction: The Postwar Experience». *The American Economic Review*, 53,2: 508-518.
- (1966). *Population Change and Building Cycles*. Urbana: University of Illinois.
- Campos Echeverría, José Luis (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Madrid: Marcial Pons.
- Castles, Francis G. y Ferrera, Maurizio (1996). «Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?». *South European Society and Politics*, 1 (2): 163-185.
- Chambers, Matthew; Garriga, Carlos y Schlagenhauf, Don E. (2009). «Accounting for Changes in the Homeownership Rate». *International Economic Review*, 50 (3): 677-726.
- Chevan, Albert (1989). «The Growth of Home Ownership: 1940-1980». *Demography*, 26, 2: 249-266.
- y Sutherland, Michael (2009). «Revisiting Das Gupta: Refinement and Extension of Standardization and Decomposition». *Demography*, 46, 3: 429-449.
- Cortés Alcalá, Luis (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos.
- y Navarrete, Jimena (2009). «Reflexiones en torno al sistema residencial y el derecho a la vivienda en nuestra sociedad». *Sociedad y Utopía: Revista de Ciencias Sociales*, (33): 37-63.
- Courgeau, Daniel y Lelièvre, Eva (1992). «Interrelations between First Home Ownership, Constitution of the Family, and Professional Occupation in France». En: Trussell, J.; Hankinson, R. y Tilton, J. (eds.). *Demographic Applications of Event History Analysis*. Oxford: Oxford University Press.
- Das Gupta, Prithwis (1978). «A General Method of Decomposing a Difference between Two Rates into Several Components». *Demography*, 15, 1: 99-112.
- (1993). *Standardization and Decomposition of Rates: A User's Manual*. Current Population Studies, P23-186, Bureau of the Census.
- Doling, John (2012). «Housing and Demographic Change». En: Ronald, R. y Elsinga, M. (eds.). *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. London: Routledge.
- Domingo, Andreu; Gil, Fernando y Galizia, Francesca (2010). «De la expansión económica a la crisis: cambios en los factores demográficos de inserción laboral de la población extranjera en España e Italia». *Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales*, (85): 81-105.
- Easterlin, Richard A. (1968). *Population, Labor Force, and Long Swings in Economic Growth: The American Experience*, NBER Books, 1968, National Bureau of Economic Research, Inc.
- (1987). *Birth and Fortune: The Impact of Numbers on Personal Welfare*. Chicago: University of Chicago Press.
- Ermisch, John (1996). «The Demand for Housing in Britain and Population Ageing: Microeconomic Evidence». *Economica*, 63: 383-404.

- Esping-Andersen, Gosta (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. New Jersey, Cambridge: Polity Press.
- (1999). *The Social Foundations of Postindustrial Economies*. Oxford: University Press.
- Fernández Cordon, Juan Antonio (2011). «La burbuja también era demográfica». *El País*, 25 de julio.
- Gaja, Fernando (2007). «¿Corrupción urbanística o corrupción del urbanismo?». *Diario Levante*, 14 enero.
- (2008). «El “tsunami urbanizador” en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006». *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XII, 270.
- García-Montalvo, José (2007). «Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España». *Papeles de Economía Española*, 113: 138-155.
- (2008). «El sector inmobiliario español a principios del siglo XXI: entre la demografía y las expectativas». *Revista Económica de Castilla-La Mancha*, 11: 57-79.
- (2009). «Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera. Lecciones a partir de la recesión de 2008-2009». *Papeles de Economía Española*, 122: 66-85.
- García Palomares, Juan Carlos y Gutiérrez Puebla, Javier (2007). «La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid». *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 27(1): 45-67.
- Guadalupi, Carla (2010). «Dinámicas espaciales de los sistemas residenciales del Sur de Europa». Memoria final de Master, Dept. Geografía-CED, Universitat Autònoma de Barcelona, mimeo.
- Heijden, Harry van der (2013). *West European Housing Systems in a Comparative Perspective*. Delft: Delft University of Technology.
- Hirayama, Yosuke (2012). «The Shifting Housing Opportunities of Younger People in Japan's Home-owning Society». En: Ronald, R. y Elsinga, M. (eds.). *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. London: Routledge.
- Hoekstra, Joris (2005). «Is there a Connection between Welfare State Regime and Dwelling Type? An Exploratory Statistical Analysis». *Housing Studies*, 20 (3): 475-495.
- (2010). *Divergence in European Welfare and Housing Systems*. Amsterdam: IOS Press.
- ; Heras Saizarbitoria, Iñaki y Etxezarreta Etxarri, Aitziber (2010). «Recent Changes in Spanish Housing Policies: Subsidized Owner-Occupancy Dwellings as a New Tenure Sector?». *Journal of Housing and the Built Environment*, 25 (1): 125-138.
- Hughes, James W. (1996). «Economic Shifts and the Changing Homeownership Trajectory». *Housing Policy Debate*, 7: 293-326.
- Indovina, Francesco et al. (1990). *La città diffusa*. Venezia: Daest-IUAV.
- INJUVE (2005). *Sondeo de Opinión sobre Juventud y Vivienda: Principales conclusiones*. Instituto de la Juventud de España, 3ª encuesta 2005.
- (2010). *Sondeo de Opinión sobre Juventud y Vivienda: Tablas de resultados*. Instituto de la Juventud de España, Estudio INJUVE: EJ148.
- Jurado, Teresa (2003). «La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 2003: 113-157.
- (2006). «El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español». *Cuadernos de Información Económica*, 193: 117-126.
- Kemeny, Jim (1980). «Home Ownership and Privatization». *International Journal of Urban and Regional Research*, 4 (3): 372-388.
- (1981). *The Myth of Home Ownership: Private versus Public Choices in Housing Tenure*. London: Routledge & Kegan Paul.
- (2001). «Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship». *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 1: 53-70.
- y Lowe, Stuart (1998). «Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence». *Housing Studies*, 13 (2): 161-176.
- Leal, Jesús (2004). «El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa: el mercado de viviendas, la familia y el Estado». *Arxius de Sociologia*, 10: 11-37.
- (2010). «La formación de las necesidades de vivienda en la España actual». En: Leal, J. (ed.). *La política de vivienda en España*. Madrid: Ed. Pablo Iglesias.
- y Cortés, Luis (1995). *La dimensión de la ciudad*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Lelièvre, Eva y Bonvalet, Catherine (1994). «A Compared Cohort History of Residential Mobility, So-

- cial Change and Home-Ownership in Paris and the Rest of France». *Urban Studies*, 31(10): 1647.
- Lindh, Thomas y Malmberg, Bo (2008). «Demography and Housing Demand-What Can we Learn from Residential Construction Data?». *Journal of Population Economics*, 21, 3: 521-539.
- Lynch, Julia (2001). «The Age-Orientation of Social Policy Regimes in OECD Countries». *Journal of Social Policy*, 30 (03): 411.
- López-Colás, Julián; Módenes, Juan A. y García García, Marcela (2011). *La propiedad de la vivienda en tiempos de bonanza, España 2004-2007. Análisis sociodemográfico y territorial*, Fundación Abertis.
- Malpass, Peter (2011). «Path Dependence and the Measurement of Change in Housing Policy». *Housing, Theory and Society*, 28(4): 305-319.
- Mandic, Srna (2012). «Home Ownership in Post-socialist Countries: Between Macro Economy and Micro Structures of Welfare Provision». En: Ronald, R. y Elsinga, M. (eds.). *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. London: Routledge.
- Mankiw, N. Gregory y Weil, David N. (1989). «The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market». *Regional Science and Urban Economics*, 19: 235-258.
- Matznetter, Walter y Mundt, Alexis (2010). «Housing Systems and Welfare Regimes-Linking the debates». Paper ENHR Conference Istanbul, 2010.
- McDonald, Peter (2003). «Changing Home Ownership Rates in Australia: Issues of Measurement and Interpretation». *Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI)*: 44.
- McDonald, Peter y Baxter, Jennifer (2006). «Home Ownership among Young People in Australia: In Decline or just Delayed?». *Australian Journal of Social Issues*, 40 (4): 471.
- Módenes, Juan A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. Tesis doctoral: Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona [tesisensred.net].
- (2010). «Una mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya». *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 69: 113-140.
- (2011). «El análisis dinámico del sistema residencial urbano, el caso de España». En: Pujadas, I. et al. (ed.). *Población y espacios urbanos*, Departament de Geografia Humana UB y Grupo de Población de la AGE: 413-430, Actas del XII Congreso de la Población Española, Barcelona, 8-10 julio 2010.
- ; Fernández-Carro, Celia y López-Colás, Julián (2013). «La formación de hogares y la tenencia de la vivienda de los jóvenes en la reconfiguración de los sistemas residenciales europeos». *Scripta Nova*, XVII, 460.
- y López-Colás, Julián (2007). «Second Homes and Compact Cities in Spain: Two Elements of the Same System?». *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 98 (3): 325-335.
- y — (CED) (2010). *Projeccions de llars i de necessitats residencials a Catalunya, 2007-2017*. Barcelona: Secretaria General de l'Habitatge, Generalitat de Catalunya.
- ; Yépez, Brenda y López-Colás, Julián (2012). «Demographic Foundations of the Last Spanish Housing Cycle: An Unforeseeable Anomaly?». Poster European Population Conference 2012, Stockholm. <http://epc2012.princeton.edu/papers/120626>
- Mudd, William; Tesfaghiorghis, Habtemariam y Bray, J. Rob (2001). «Some Issues in Home Ownership». *Social Policy Research Paper*, 17.
- Mulder, Clara H. (2006). «Population and Housing». *Demographic Research*, 15 (13): 401-412.
- y Billari, Francesco C. (2010). «Homeownership Regimes and Low Fertility». *Housing Studies*, 25 (4): 527-541.
- y Lauster, Nathanael T. (2010). «Housing and Family: An Introduction». *Housing Studies*, 25, 4: 433-440.
- Muñoz Ramírez, Francesc (2006). *UrBANALització: la producció residencial de baixa intensitat a la província de Barcelona, 1985-2001*. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Myers, Dowell (1982). «A Cohort-based Indicator of Housing Progress». *Population Research and Policy Review*, 1 (2): 109-136.
- (1990). *Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets*. Madison, University of Wisconsin, 3-31(Social Demography).
- (1999). «Cohort Longitudinal Estimation of Housing Careers». *Housing Studies*, 14 (4): 473-490.
- y Pitkin, John (2009). «Demographic Forces and Turning Points in the American City, 1950-2040».

- The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 626(1): 91-111.
- y Ryu, SungHo (2008). «Aging Baby Boomers and the Generational Housing Bubble: Foresight and Mitigation of an Epic Transition». *Journal of the American Planning Association*, (1): 1-17.
- Naredo, José Manuel (2010). «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias». *Boletín CF+ S*, (44).
- Oliver, Josep (CatalunyaCaixa) (2012). *Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España*, enero 2012.
- Palacios, Antonio J. y Vinuesa, Julio (2010). «Un análisis cualitativo sobre la política de vivienda en España». *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 30(1): 101-118.
- Pareja-Eastaway, Montserrat y San Martín, Ignacio (2002). «The Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy». *Urban Studies*, 39, 2: 283-295.
- y Sánchez-Martínez, M. Teresa (2010). «El alquiler: una asignatura pendiente de la política de vivienda en España». *Ciudad y Territorios. Estudios Territoriales*, XLIII, 167: 53-70.
- Poggio, Teresio (2012). «The Housing Pillar of the Mediterranean Welfare Regime: Relations between Home Ownership and other Dimensions of Welfare in Italy». En: Ronald, R. y Elsinga, M. (eds.). *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. London: Routledge.
- Pujadas, Isabel (2009). «Movilidad residencial y expansión urbana en la Región Metropolitana de Barcelona, 1982-2005». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 13, 290.
- Requena, Miguel (2006). «Familia, convivencia y dependencia entre los jóvenes españoles». *Panorama Social*, 3: 64-77
- Roch, Fernando (2001). «Hegemonía inmobiliaria y desregulación urbanística. El declive del Plan Creador». *Urban*, 6: 6-14.
- Rodríguez López, Julio (2008). «La situación del mercado de vivienda en España». *Boletín Económico de ICE*, 2951: 11-24.
- (2009). «El colapso de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias». *Temas para el debate*, 177: 76-78.
- ; Fellingner, Erica y Domínguez, Joanna (2009). *Hogares en España. Proyecciones 2001-2012*. Informe para el Ministerio de Fomento.
- Romero, Joan (2010). «Construcción residencial y gobierno del territorio en España: de la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias». *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, 47: 17-46.
- Ronald, Richard (2007). «Comparing Homeowner Societies: Can we Construct an East-West Model?». *Housing Studies*, 22 (4): 473-493.
- Stamsø, Mary-Ann (2010). «Housing and Welfare Policy – Changing Relations? A Cross-National Comparison». *Housing, Theory and Society*, 27 (1): 64.
- Trifiletti, Rossana (1999). «Southern European Welfare Regimes and the Worsening Position of Women». *Journal of European Social Policy*, 9, 1: 49.
- Trilla, Carme (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundació «La Caixa».
- Vieira, Joice y Miret, Pau (2010). «Transición a la vida adulta en España: una comparación en el tiempo y en el territorio utilizando el análisis de entropía». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 131(1): 75-107.
- Vinuesa, Julio (2008). «Prospectiva demográfica y mercado de vivienda». *Revista Económica de Castilla-La Mancha*, 11: 139-164.
- y Martín, Blanca (2013). «La (sobre)dimensión del crecimiento residencial en Madrid. El planeamiento urbanístico como coartada». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 59(1): 51-74.
- Yépez, Brenda (2010). *Proyecciones de hogares: una aplicación para Venezuela al horizonte 2021*, Tesis doctoral. Programa de doctorado en Demografía, Depto. Geografía UAB y Centre d'Estudis Demogràfics.
- Yu, Zhou y Myers, Dowell (2010). «Misleading Comparisons of Homeownership Rates when the Variable Effect of Household Formation is Ignored: Explaining Rising Homeownership and the Homeownership Gap between Blacks and Asians in the US». *Urban Studies*. 47(12): 2615-2640.

RECEPCIÓN: 21/03/2013

REVISIÓN: 19/09/2013

APROBACIÓN: 22/01/2014

