

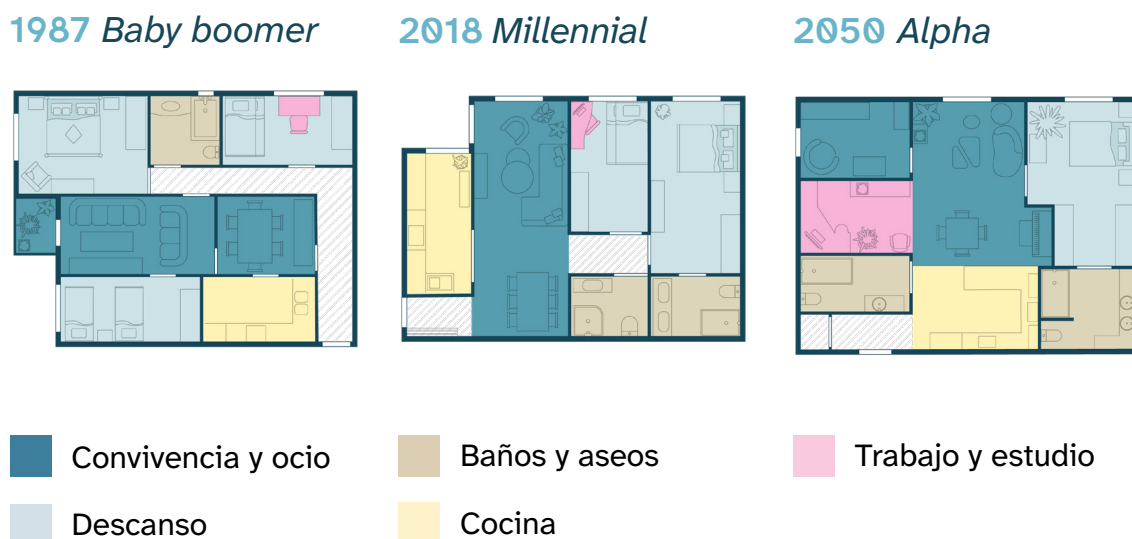
Habitar para convivir



En 2050, los hogares serán más pequeños y diversos, y la vivienda evolucionará con ellos: más flexible, más conectada con los espacios colectivos del edificio y del barrio. Según las proyecciones del INE, los hogares unipersonales serán los más habituales desde el 2028 y el tamaño medio del hogar seguirá descendiendo en las próximas décadas. En 2023, el tamaño medio del hogar en España era de 2,45 personas y la superficie media de las viviendas rondaba los 86 metros cuadrados. En los años ochenta, en cambio, la mayoría de los hogares superaba las tres personas y residía en pisos de tres habitaciones con una superficie cercana a los 75 metros cuadrados.²⁴

Las casas del futuro tendrán menos dormitorios y las soluciones arquitectónicas serán más flexibles. Ganarán peso los espacios capaces de adaptarse a distintas necesidades cotidianas, combinando zonas abiertas con otras más reservadas. En los hogares compartidos por personas sin vínculos familiares podría reforzarse la compartimentación para preservar la autonomía y la intimidad, mientras que en otros casos adquirirán más importancia los espacios comunes y las estancias polivalentes. También podría ser más frecuente la presencia de zonas compartidas en los desarrollos residenciales, destinadas a actividades cotidianas, sociales o de trabajo²⁵ [Fig. 7].

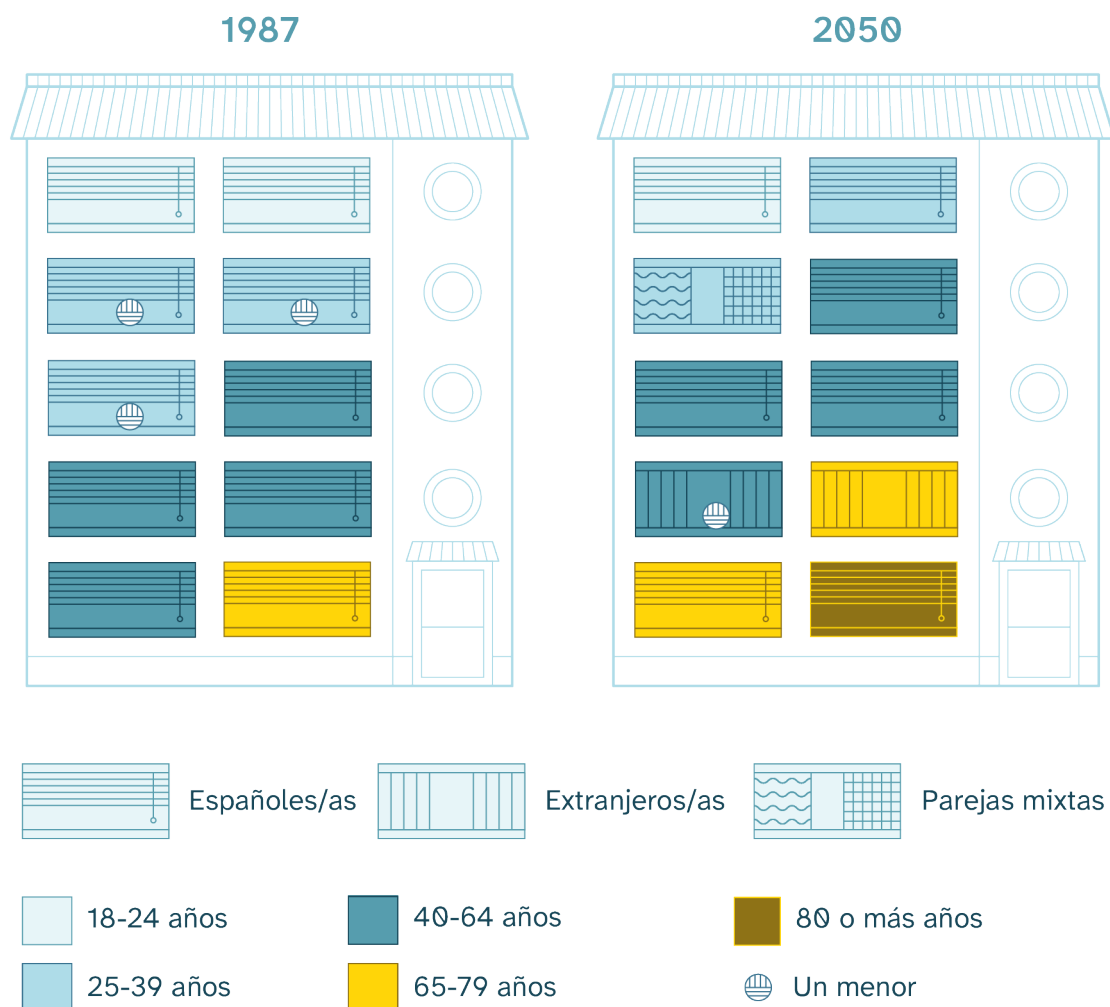
Fig. 7. Plano de una vivienda familiar representativa de cada generación



Fuente: elaboración propia.

Los vecindarios de 2050 también serán más diversos y la rotación residencial más alta. En un mismo edificio convivirán personas mayores, personas que viven solas y grupos de jóvenes que comparten vivienda y hasta la mitad de esos hogares podría tener animales de compañía²⁶ [Fig. 8]. El aumento de la movilidad laboral, el peso creciente del alquiler y los procesos de reconfiguración familiar favorecerán estancias más breves en una misma vivienda, con implicaciones para la cohesión social de los barrios y la aparición de situaciones de soledad no deseada²⁷ [véase [Trabajar para vivir, Familias más diversas y Redes afectivas diversas y digitales](#)]. Esta mayor movilidad residencial ya forma parte de la realidad cotidiana: en 2021, solo el 36% de la población española residía en la misma vivienda que diez años antes, frente a cerca del 70% en los años noventa.²⁸ Detrás de esta evolución conviven realidades distintas: una mayor movilidad asociada a trayectorias educativas, laborales y familiares cada vez más cambiantes, junto con situaciones en las que la movilidad responde a dificultades de acceso o permanencia en la vivienda.

Fig. 8. Ejemplo de edificio representativo en cada generación

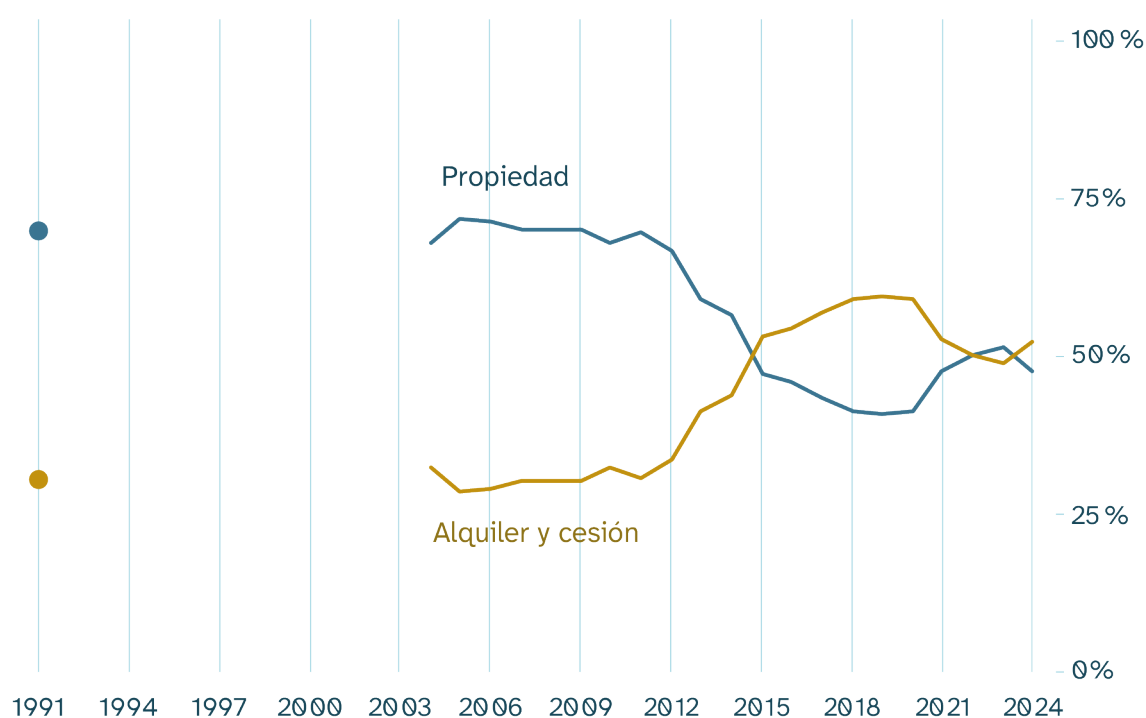


Fuente: elaboración propia a partir del INE.²⁹

Las grandes áreas metropolitanas tenderán a concentrar buena parte de esta transformación residencial. Según proyecciones del INE, Madrid, el arco mediterráneo y los dos archipiélagos continuarán actuando como polos de atracción residencial para las personas jóvenes al concentrar oportunidades formativas y laborales. Para 2050, se estima que las ciudades de más de 300.000 habitantes podrían albergar hasta el 45% de la población española, seis puntos porcentuales más que en 2020. La concentración urbana ya era evidente en 2021, cuando menos del 19% de las personas de entre 30 y 34 años residía en municipios pequeños, frente a cerca del 30% en los años ochenta.³⁰ Así, la brecha territorial entre áreas urbanas y rurales podría acentuarse, con una mayor concentración de población joven en las grandes ciudades y una pérdida progresiva de habitantes en muchos municipios pequeños.

El acceso a la vivienda seguirá ligado a la estabilidad laboral, la formación de pareja y el apoyo familiar.³¹ El alquiler se asentará como una vía principal de acceso a la vivienda entre quienes se emancipan, en línea con su evolución en la última década³² [Fig. 9]. Cuando las condiciones económicas y personales lo permitan, muchos optarán por la propiedad, que seguirá siendo la opción de preferencia.³³ La evolución de estas tendencias dependerá también de la capacidad para seguir ampliando las oportunidades de acceso a la vivienda y adaptar las políticas residenciales a las necesidades de una población con trayectorias vitales cada vez más diversas.

Fig. 9. Régimen de tenencia de vivienda de los hogares jóvenes (personas de entre 30 y 34 años) en España



Fuente: elaboración propia a partir del INE.³⁴

Por último, algunas tendencias apuntan hacia una mayor diversidad de opciones residenciales. Por un lado, las ciudades medias podrían convertirse en alternativa residencial ante la presión demográfica y el coste de la vivienda en las grandes áreas metropolitanas, acompañada por la expansión del teletrabajo, la mayor flexibilidad laboral, las mejoras en el transporte y un creciente interés por entornos con mejor clima y más espacios verdes. Por otro, el relevo generacional del *baby boom*, con niveles de propiedad en torno al 90%, ampliará la oferta disponible, tanto a través de segundas residencias que pasen a utilizarse como vivienda habitual como mediante la liquidez que las herencias podrían poner en circulación.³⁵ A ello se suma un posible auge de los proyectos colaborativos de vivienda, una fórmula intermedia entre el alquiler y la propiedad que podría ganar terreno entre quienes buscan acceder a una vivienda en mejores condiciones.³⁶

La vivienda del futuro responderá a una sociedad más diversa, más móvil y con trayectorias vitales menos lineales. La evolución de esta transformación dependerá no solo de los cambios demográficos o tecnológicos, sino también de la capacidad para seguir adaptando las políticas de vivienda a esas nuevas realidades. En este contexto, garantizar el acceso a una vivienda adecuada seguirá siendo una condición fundamental para que las personas puedan desarrollar sus proyectos de vida con autonomía y en igualdad de oportunidades.



tres trimestres de 2023. Para más detalles, consúltase: INE. *Encuesta de fecundidad 2018. Mujeres que no están embarazadas y no han tenido hijos según el motivo más importante de este hecho y edad*. <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?tpx=30293&L=0>; *Nacimientos por mes, edad de la madre y sexo del nacido*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=31932&L=0>; y Ministerio de Sanidad. *Informe Estadístico de Técnicas de Reproducción Humana Asistida 2022*. Madrid: Ministerio de Sanidad y Sociedad Española de Fertilidad, 2023. https://www.registrosef.com/public/docs/sef2022_IAFIV.pdf; Sobre la relación entre el nivel educativo y el uso de técnicas de reproducción asistida, consúltase, entre otros: Goisis, Alice, et al. "Educational gradients in the prevalence of medically assisted reproduction births in a comparative perspective." *Fertility and Sterility* 122, n.º 4, 2024. <https://doi.org/10.1016/j.fertnstert.2024.05.149>.

- ²⁴ Entre 1991 y 2022, la proporción de hogares unipersonales ha pasado del 11% al 24%. Para más detalle, léase: García, Jesús, Albert Esteve y Juan Galeano. "Hogares en transformación en España y Portugal." Observatorio Social Fundación "la Caixa". <https://elobservatoriosocial.fundacionlacaixa.org/es/-/hogares-en-transformacion-en-espana-y-portugal>.

Sobre la evolución del tamaño medio del hogar y de la superficie media de la vivienda y su número de dormitorios, véase: INE. *Censo de población y viviendas 1991 y 2021*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177108&menu=ultiDatos&idp=1254735572981; *Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas. Año 2021*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177092&menu=resultados&idp=1254735572981#_tabs-1254736195790; y *Proyecciones de hogares. Hogares de personas residentes en viviendas familiares en España a 1 de enero, por tamaño del hogar y año*. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8850&capsel=8850>.

- ²⁵ Para más información, consúltase: Guerrero, Belinda. "Distribución Open Concept, todo

lo que debes saber sobre la tendencia de espacios abiertos." Nuevo Estilo, <https://www.micasarevista.com/ideas-decoracion/g119211/distribucion-open-concept/>; Nogueras, Albert. "El pasillo ha muerto, vuelve el "enfilade": ¿por qué están cambiando nuestras casas?" El Diario, https://www.eldiario.es/consumoclaro/pasillo-muerto-vuelve-enfilade-cambiando-casas_1_10962568.html; y Pinto Campos, Bruna Caroline. "Arquitectura y diseño flexible: una revisión para una construcción más sostenible." *Tesis doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya*, 2019. <http://dx.doi.org/10.5821/dissertation-2117-176433>.

- ²⁶ Según las proyecciones del INE, en 2050 los jóvenes de entre 18 y 24 años representarán el 6% de la población adulta en España, mientras que los de entre 25 y 39 años alcanzarán el 17%. El grupo más numeroso será el de adultos de entre 40 y 64 años, con un 33%. En cuanto a la población mayor, las personas de entre 65 y 79 años supondrán el 19% del total, y aquellas de 80 años o más llegarán al 11%. Los menores de edad representarán sólo el 14% de la población total. Además, se estima que las personas nacidas en el extranjero constituirán el 32% del total. En términos de estructura familiar, los hogares unipersonales crecerán significativamente hasta representar el 37% del total de hogares (en 2025, suponían el 28% del total). También se prevé un aumento de las convivencias no familiares, que han pasado del 1% en 1991 al 8% en 2021. Para más detalles sobre la estructura poblacional, véase: INE. *Censo de población y viviendas 1991. Hogares. Tipo de hogar*. https://www.ine.es/censo91/es/seleccion_ambito.jsp; *Estadística continua de población. Hogares de personas residentes en viviendas familiares por fecha y tamaño del hogar*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177095&menu=resultados&idp=1254735572981#_tabs-1254736195805; *Proyecciones de hogares. Hogares de personas residentes en viviendas familiares en España a 1 de enero, por tamaño del hogar y año*. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8850&capsel=8850>; y *Proyecciones de*

población 2024-2074. Población residente en España a 1 de enero, por lugar de nacimiento y año. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176953&-menu=ultiDatos&idp=125473557298.

En 2023, y asumiendo un animal de compañía por hogar, el 54% de los hogares en España tenía una mascota. En ese año, había 19,2 millones de hogares y 10,5 millones de animales registrados con localizador chip, de los cuales el 88% eran perros y el 12% gatos. Para más detalles, véase: INE. *Estadística continua de población. Hogares de personas residentes en viviendas familiares por fecha y tamaño del hogar*. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=9620&capsel=9620>; y Red Española de Identificación de Animales de Compañía. *Estadísticas*. <https://www.reiac.es/reiac-info-02.php?lang=ESP>.

- ²⁷ Para más información sobre la relación entre la movilidad residencial, cohesión social y salud mental, léase: Cho, Youngmin. "The association between residential mobility and adolescents' health: The mediating role of neighborhood social cohesion." *Journal of Community Psychology* 48, 2020. <https://doi.org/10.1002/jcop.22341>; Oishi, Shigeiro, y Shelly Tsang. "The socio-ecological psychology of residential mobility." *Journal of Consumer Psychology* 32, 2022. <https://doi.org/10.1002/jcpy.1310>; y Thompson, Sian E. L., Hazel Easthope, y Gethin Davison. "Including the majority: Examining the local social interactions of renters in four case study condominiums in Sydney." *Journal of Urban Affairs* 46, 2022. <https://doi.org/10.1080/07352166.2022.2045869>.

- ²⁸ Entre 1988 y 2021, la rotación residencial aumentó notablemente en España. En 1988, se registraron 589.087 cambios de domicilio (1,6 por cada 100 personas), mientras que en 2021 la cifra ascendió a 2.131.160 (5,9 por cada 100 personas). A pesar de este crecimiento, España sigue siendo uno de los países de la OCDE con menor rotación residencial. Para más detalles, véase: Causa, Orsetta, y Jacob Pichelmann. *Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries*. París: OECD Publishing, 2020. <https://dx.doi.org/10.1787/d91329c2-en>; INE Censo de

población y viviendas 1991. *Relación residencia actual y en 1981*. https://www.ine.es/censo91/es/estructura.jsp?k=MDDDB.COLECTIVO_P2C91; Censo de población y viviendas 2021. Relación entre residencia en 2011 y actual. <https://www.ine.es/Censo2021/Wizard.do?WIZARD=2&req-Code=pasoSeleccionColectivo>; y *Estadística de variaciones residenciales*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177013&-menu=ultiDatos&idp=1254734710990.

- ²⁹ En 1991, el 12% de la población mayor de edad en España eran jóvenes de entre 18 y 24 años, mientras que el 21% era población joven adulta (de entre 25 y 39 años). El 28% pertenecía al grupo de adultos de entre 40 y 64 años, el 10% eran personas mayores de entre 65 y 79 años, y el 2% tenía 80 o más años. Los menores de edad representaban el 27% de la población total. Además, los hogares unipersonales constituían el 13% del total de hogares. En 1987, los nacidos en el extranjero representaban apenas un 2% de la población española. Para más detalles, véase: INE. *Censo de población y viviendas 1991*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177108&-menu=ultiDatos&idp=1254735572981. *Proyecciones de hogares. Hogares de personas residentes en viviendas familiares en España a 1 de enero, por tamaño del hogar y año*. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=8850&-capsel=8850>. *Proyecciones de población 2024-2074. Población residente en España a 1 de enero, por lugar de nacimiento y año*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176953&-menu=ultiDatos&idp=125473557298.

- ³⁰ El porcentaje de población española residiendo en ciudades de más de 300.000 habitantes se ha estimado utilizando las proyecciones de población de las aglomeraciones urbanas de la ONU hasta 2035. Para 2050, la ONU prevé que el 88% de la población española vivirá en áreas urbanas, seis puntos porcentuales más que en 2025. Para más detalles, véase: Naciones Unidas. *World Urbanization Prospects 2018*. Per-

centage of population in urban and rural areas. <https://population.un.org/wup/Country-Profiles/>; y Percentage of the Total Population Residing in Each Urban Agglomeration with 300,000 Inhabitants or More in 2018, by country, 1950-2035. <https://population.un.org/wup/downloads?tab=Urban%20Agglomerations>.

³¹ En 1987, la edad media de emancipación en España (tomando como referencia la edad media del matrimonio, que en aquella época coincidía) era de 26,1 años. En las últimas dos décadas, la edad media ha avanzado un año, alcanzando 30,4 años en 2023, cuando el 76% de los jóvenes de entre 30 y 34 años ya se había emancipado. Para más detalles, véase: INE. *Encuesta de población activa. Población en viviendas familiares por relación de parentesco con la persona de referencia*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=65944>; *Indicadores de Primo-Nupcialidad. Edad Media al Primer Matrimonio*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=1380>; Eurostat. *Estimated average age of young people leaving the parental household by sex [yth_demo_030]*. <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>; y Miret Gamundi, Pau. “Pautas longitudinales de emancipación juvenil en España (cohortes de nacimiento 1924-1968).” En Anna Cabré Pla (dir.). *La constitución familiar en España*. Bilbao: Fundación BBVA, 2007. 41-91. https://www.fbbva.es/wp-content/uploads/2017/05/dat/DE_2007_constitucion_familiar.pdf.

³² En 2024, el 43% de los jóvenes de entre 30 y 34 años en España vivía de alquiler, mientras que tres décadas antes, en 1991, apenas el 6% de las personas de este grupo de edad lo hacía. En ese mismo año, el alquiler asequible representaba el 6% de los hogares entre ese grupo de edad. Para más detalles, véase: INE. *Censo de población y viviendas 1991. Viviendas y locales. Régimen de tenencia (agregado)*. <https://www.ine.es/censo91/es/filtro.jsp>; *Encuesta de condiciones de vida. Hogares por régimen de tenencia de la vivienda*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&-menu=resultados&idp=1254735976608#_tabs-1254736195153; y Leal Maldonado, Jesús, y

Almudena Martínez del Olmo. “El ocaso de un modelo de vivienda de difícil reemplazo.” *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales* 53, 2021. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.03>.

Para más detalles sobre la evolución de la población por edad y tamaño del municipio, véase: INE. *Censo de población y viviendas 1981, 1991, 2001, 2011 y 2021. Personas. Tamaño del municipio de residencia*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177108&menu=resultados&idp=1254735572981.

³³ En 2019, el 81% de los jóvenes de entre 30 y 34 años en España preferían tener una vivienda en propiedad, frente al 13% que prefería vivir en alquiler. La compra de vivienda suele estar ligada a la decisión de tener hijos, ya que facilita la adaptación del espacio a las necesidades familiares y ofrece estabilidad residencial, clave en los primeros años de formación familiar. De hecho, y pese a las dificultades de acceso a la vivienda, en 2023, el 51% de los hogares en el que la persona de referencia tenía entre 30 y 34 años eran propietarios de una vivienda, aumentando este porcentaje hasta el 57% en el caso de los hogares jóvenes de entre 35 y 39 años. Para más detalles, véase: Centro de Investigaciones Sociológicas. *Barómetro de Junio 2019*. Madrid: Estudio n.º 3252, 2019. <https://www.cis.es/documents/d/guest/es3252marpdf>; INE. *Censo de población y viviendas 1991. Viviendas y locales. Régimen de tenencia (agregado)*; <https://www.ine.es/censo91/es/inicio.jsp>; y *Encuesta de condiciones de vida. Hogares por régimen de tenencia de la vivienda*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&-menu=resultados&idp=1254735976608#_tabs-1254736195153; Leal Maldonado, Jesús, y Almudena Martínez del Olmo. “El ocaso de un modelo de vivienda de difícil reemplazo.” *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales* 53, 2021. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.03>; y Silestone Institute. *Hogar Z. La vivienda del futuro de la generación Z en España*. Madrid: Silestone Institute, 2023. https://silestoneinstitute.com/wp-content/uploads/2023/02/IS_Generacion_Z_020223_compressed.pdf.

- ³⁴ La información referente a 1991 se ha obtenido del Censo de población y viviendas, mientras que los datos para 2004-2024 provienen de la Encuesta de condiciones de vida. Para más detalles, véase: INE. *Censo de población y viviendas 1991. Viviendas y locales. Régimen de tenencia (agregado)*. <https://www.ine.es/censo91/es/filtro.jsp>; y *Encuesta de condiciones de vida. Hogares por régimen de tenencia de la vivienda*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&idp=1254735976608#_tabs-1254736195153.
- ³⁵ Se estima que Madrid, Barcelona, Alicante, Islas Baleares y Málaga acumularán el 57% del crecimiento demográfico absoluto previsto para el periodo 2024-2039. Para más detalles, véase: INE. *Proyecciones de población. Resultados por provincias: serie 2024-2039. Población residente en España a 1 de enero, por lugar de nacimiento y año*. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=6675&capsel=6681>. Sobre la concentración de las oportunidades laborales y educativas en áreas urbanas, véase: De la Roca, Jorge, y Diego Puga. "Learning by working in big cities." *Review of Economic Studies* 84, n.º 1, 2017. <https://doi.org/10.1093/restud/rdw031>; Escolano Utrilla, Severino, y Ana Isabel Pilar Escalona Orcao. "Especialización, concentración y aglomeración espacial de los servicios intensivos en conocimiento en España." *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 63, n.º 1, 2017. <http://dx.doi.org/10.5565/rev/dag.328>; y Goerlich, Francisco J., y Ernest Reig (dirs.). *Las áreas urbanas funcionales en España. Economía y calidad de vida*. Bilbao: Fundación BBVA, 2020. https://www.fbbva.es/wp-content/uploads/2020/06/DE2020_areas-urbanas-funcionales_ivie_web.pdf. En 2024, el 88% de las personas mayores de 65 años era propietaria de una vivienda en España, una proporción que se ha mantenido estable tras el aumento del 70% al 85% entre 1970 y 1991. En 2023, se estima que más de 150.000 viviendas ingresaron al mercado debido al fallecimiento de personas en edad avanzada. Esta cifra ha aumentado desde los años setenta y seguirá creciendo hasta, al menos, 2060. Las proyecciones se basan en las defunciones de personas mayores de 65 años, considerando dos factores clave: el tamaño medio del hogar y la tasa de propiedad dentro de este grupo. Por ejemplo, si en un periodo determinado fallecen diez personas mayores de 65 años y el hogar promedio en este grupo es de dos personas, aproximadamente cinco viviendas quedarían vacías. De estas, dado que alrededor del 90% de los hogares en este rango de edad son propietarios, hasta un máximo de cuatro podrían ponerse a la venta o en alquiler. Para más detalles, véase: Asensio, Marina, et al. *Demografía, vivienda y brechas de riqueza*. Madrid: Fundación AFI Emilio Ontiveros, 2024. <https://fundacionafi.org/demografia-vivienda-y-brechas-de-riqueza/>; INE. *Censo de población y viviendas 1970, 1981, 1991 y 2001. Viviendas. Régimen de tenencia*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177108&menu=resultados&idp=1254735572981; *Encuesta de condiciones de vida. Hogares por régimen de tenencia de la vivienda*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultados&idp=1254735976608#_tabs-1254736195153; *Encuesta de población activa. Hogares por número de activos y número de personas*. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=10904&capsel=10905>; *Proyecciones de hogares. Hogares de personas residentes en viviendas familiares en España a 1 de enero, por tamaño del hogar y año*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=54562>; *Proyecciones de población. Tablas de Mortalidad proyectadas 2024-2073: Riesgo de muerte por edad y sexo (en tanto por mil)*. <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=6671&capsel=6672>; y *Tablas de mortalidad. Tablas de mortalidad por año, sexo, edad y funciones*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=27153&L=0>.
- ³⁶ Para más detalles sobre la vivienda colaborativa en España, véase: Valenzuela, Manuel. "Nuevos modelos habitacionales. La vivienda colaborativa o cohousing: una aproximación a su implantación en España." *Boletín de la Real Sociedad Geográfica CLXI*, 2023. <https://www.boletinrsg.com/index.php/boletinrsg/article/view/220>.