



CEFRE

CONSULTORÍA, ESTRATEGIA
FORMACIÓN Y REAL ESTATE



Colegio de
Economistas
de Madrid



JORNADA

“Problemática de la vivienda en alquiler en España”

Inscripción gratuita

28 de marzo de 2019

DIRECTOR y COORDINADOR: Julián Salcedo Gómez
Doctor en Economía
Colegiado nº 14.406

Monográfico sobre la vivienda en alquiler

INTRODUCCIÓN

La vivienda en España, además de un derecho reconocido por la Constitución de 1978, constituye una necesidad y un objeto de deseo para gran parte de la población, entre ellos los jóvenes, los colectivos más desfavorecidos y, especialmente, los denominados de primer acceso, ya sea en compra o en alquiler.

Y ello, pese a que nuestro país es uno de los que más, si no el que más, proporción tiene de viviendas sobre hogares, 25,6 millones de viviendas, de las que 19,1 millones tienen la consideración de habituales, cifra que supera al número de hogares existentes, 18,2 millones, para una población total de 46,5 millones de habitantes, con un ratio de 2,5 personas por hogar, con una clara tendencia a la baja en los próximos años.

Según los últimos datos disponibles, el porcentaje de la población que vive en régimen de alquiler se sitúa ya en el 22,9%, después de varios años de crecimiento continuado, tras la pasada crisis de 2008, y se espera que ese porcentaje siga creciendo en los próximos años, debido en buena medida al incremento de los precios de la vivienda, que ha hecho que los indicadores de accesibilidad vuelvan a niveles cercanos a la etapa pre crisis: 7,7 años de salario íntegro es el índice de esfuerzo que, según datos de Sociedad de Tasación, necesita un ciudadano medio para adquirir una vivienda de tipo medio en España.

Cómo en todos los estudios que se llevan a cabo, las medias distorsionan la realidad. Así, por CCAA, en Madrid se necesitan 8,0 años, en Cataluña 8,5 y en Baleares 16,5, mientras que por la parte baja se encuentran La Rioja con 4,0 años, Murcia con 4,9 y Aragón con 5,1. En total diez CCAA se sitúan por debajo de 7,0 años y tres más en 7,3 años. Casi podríamos decir que el “problema” de adquirir una vivienda en propiedad se concentra en tres CCAA, que es tanto como decir en tres ciudades: Madrid, Barcelona y Palma.

España siempre se ha considerado un “país de propietarios”, y ha sido tan solo después de la última crisis cuando todos los incentivos, estatales, autonómicos y municipales, se han orientado hacia la vivienda en alquiler, después de haberse constatado el fracaso de los programas destinados a la vivienda en propiedad con algún tipo de protección pública, cuyo volumen se ha mantenido más o menos estable en torno al 10% del total de unidades vendidas, tanto nuevas como usadas.

Así, todos los esfuerzos dedicados en los dos últimos Planes Estatales de Vivienda, 2013-2016 (prorrogado en 2017) y 2018-2021, a la vivienda en alquiler, apenas se han visto recompensados. Es cierto que el porcentaje de vivienda en alquiler ha subido hasta el 22,9%, pero no es menos cierto que ha tenido como efecto adverso un incremento de

los precios de los alquileres, especialmente en los últimos cuatro años, de un 22,6% como promedio, según datos de Fotocasa, superándose los precios máximos registrados en 2007 y 2008 en varias zonas del país, como es el caso de Madrid, Cataluña, Canarias y Baleares, aunque aseguran estar notando que ya se están normalizando los precios.

Al igual que ocurre con la adquisición de vivienda, también en cuestiones de alquiler el problema se concentra en las mismas tres ciudades, convirtiendo para la mayor parte de la población la vivienda en alquiler en inaccesible.

Se podría argumentar que, en buena medida, los culpables son los alquileres turístico-vacacionales, impulsados por plataformas “colaborativas” como Airbnb y similares, circunstancia por cierto desmentida por la CNMC en su controvertido informe de julio 2018. También que la culpa es de los fondos de inversión y SOCIMIs, que han entrado decididamente en el mercado de viviendas en alquiler, tradicionalmente en manos de los particulares, quienes controlan en 97% de las viviendas, mientras que aquellos apenas llegan al 3%.

Con todo, es una realidad que en España el parque de viviendas en alquiler es muy pequeño, en torno a 5,0 – 5,5 millones de unidades, muy por debajo del de otros países como Alemania (48,3%), Reino Unido (36,6%) y Francia (33,6%), por lo que en España nos queda un gran techo por recorrer.

Aún más grave es la situación si nos centramos en el parque de vivienda social en alquiler de titularidad pública, prácticamente simbólico en el caso de España, alcanzando un exiguo 2,5%, frente a una media en la UE del 11%, y no digamos en comparación con países como Austria o Alemania, con un enorme parque de vivienda social en alquiler.

No puede extrañar que algunos expertos y estudiosos evalúen en 10º años el plazo que sería necesario para alcanzar en España un nivel similar, suponiendo que existieran voluntad y fondos públicos suficientes para financiarlo. Sobre todo ello debatiremos en esta jornada monográfica, organizada por el FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS, en la que contaremos con la participación de algunos de los profesionales con más experiencia en el tema.

Fecha de celebración: **28 de marzo de 2019** (de 17:30 a 19:30 horas)

Lugar: Salón de Actos del Colegio de Economistas de Madrid (C/Flora nº 1, 1º Madrid)

Formato: Mesa de debate

Inscripciones: info@cefyre.com

La jornada será **retransmitida en streaming**.

Inscripción gratuita hasta completar el aforo, por riguroso orden de solicitud

Moderador

Julián Salcedo Gómez, Doctor en Economía, MBA International, profesor de postgrado en diversas universidades españolas y latinoamericanas, Socio Director de CEFYRE, S.L. (Consultoría, Estrategia, Formación y Real Estate), coordinador del FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS.



Ponentes

Francisco López Barquero, profesional especializado en la gestión de proyectos y promociones inmobiliarias a través de cooperativas y comunidades de bienes y de empresas públicas. Fue D.G. de Vivienda de la CAM hasta 1995 y hasta ocupar la dirección de la EMVS, era coordinador de Urbanismo, Medioambiente y Vías y Obras del Ayuntamiento de Coslada. En su trayectoria profesional destaca haber sido director de proyectos de BURGOGIS, empresa de servicios dedicada a actividades destinadas a la construcción de vivienda pública. Conoce muy directamente diferentes planes de vivienda de ámbito nacional, regional y local. Ha sido gerente de la EMSV de Leganés y de EMGI de Alcorcón. Ha apoyado y asesorado en materia de vivienda a los Ayuntamientos de S.S. de los Reyes y Fuenlabrada y ha ocupado la S.G. de AGECOVI.



emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

 | MADRID

Beatriz Toribio, Licenciada en Periodismo por la Universidad San Pablo-CEU, estudios de postgrado en la ULB de Bruselas, y actualmente cursando un Programa de Desarrollo de Directivos (PDD) en el IESE, desde hace cinco años dirige el Departamento de Estudios de Fotocasa. Beatriz participa en diferentes foros y eventos del sector, además de colaborar con varios medios de comunicación. Desde hace un par de años ha sumado a sus responsabilidades el área de Relaciones Institucionales.



fotocasa

Javier Rodríguez Heredia, Licenciado en Empresariales Especialidad Finanzas por CUNEF, MBA en Estrategia y Operaciones por Wharton School of Business de la Universidad de Pensilvania, USA, estuvo durante 15 años en el área de consultoría estratégica de McKinsey & Co., en la actualidad lidera el área residencial y codirige el segmento de oficinas de Grupo AZORA.



Teresa Arranz Cáceres, Licenciada en Derecho por la UCM, Miembro del Colegio de Abogados de Madrid, colaboradora habitual de ASPRIMA y ponente en numerosos seminarios y conferencias, en la actualidad es socia del departamento de Derecho Inmobiliario de GARRIGUES, y está especializada en todo tipo de operaciones inmobiliarias de todo tipo de inmuebles, trabajando para un amplio abanico de clientes.



GARRIGUES