

LA NECESIDAD DE UN PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER A PRECIOS ASEQUIBLES EN ESPAÑA

Isabel Beneitez (WIRES)

El presente documento resume los puntos principales que inciden sobre la necesidad actual en España de desarrollar un parque de vivienda en alquiler, y en concreto, a precios asequibles, lo que se conoce como “vivienda asequible”.

Es una realidad que muchas administraciones públicas a nivel central, regional y municipal tienen la intención de llevar a cabo procesos de racionalización de bolsas de suelo para vivienda asequible en alquiler.

Recomendamos que estos procesos de puesta en el mercado de suelo sean lo más ágiles posible, de cara a cubrir esta necesidad de la población, la cual además, con la pandemia actual que estamos viviendo, es si cabe aún más necesaria.

Puntos a tratar:

1. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA
2. LA VIVIENDA ASEQUIBLE
3. MODELOS Y CASOS DE ÉXITO
4. LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

1. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER

- Es evidente que hay una gran **dificultad de acceso** a la vivienda por parte de jóvenes y ciertos colectivos, no sólo a la vivienda en propiedad, sino también a la vivienda en alquiler.
- La **escasez actual** de oferta de vivienda en alquiler hace que los precios actuales sean muy elevados, con las ciudades de Madrid y Barcelona a la cabeza.
- La renta promedio en 2019 ha sido de alrededor de 16 €/m²/mes en Madrid y de 16,4 €/m²/mes en Barcelona, por encima de otras ciudades españolas (Fuente: Idealista).
- La edad media de emancipación de los jóvenes españoles es de las más altas de la Unión Europea, con 29 años de media en 2018 (Fuente: Eurostat), lo que repercute en la economía y en la generación de riqueza. Un parque de vivienda en alquiler favorece la creación de nuevas familias, la natalidad, la movilidad de los profesionales, y por tanto, la generación de riqueza.
- La renta bruta disponible per cápita en España es de las más bajas de la UE y ha ido en muy ligero ascenso en los últimos 10 años, lo que hace necesario un parque de vivienda a precios asequibles, ante la dificultad de acceder a la financiación para la adquisición de una vivienda en propiedad.

DEMANDA DE VIVIENDA EN ALQUILER

- Hay una demanda creciente de vivienda en alquiler en España. Cada vez se demanda más vivienda en alquiler en detrimento de vivienda en propiedad, siguiendo la tendencia en Europa, y la corriente general de la sociedad del “pago por uso” más que por la propiedad.
- Por contra, hay una disminución en el número e importe de hipotecas en los últimos años para financiar la vivienda en propiedad.
- Esta **demanda creciente de vivienda en alquiler frente a la propiedad** es mayor en las grandes ciudades.

PROFESIONALIZACIÓN DEL MERCADO EN ALQUILER

- El mercado español de vivienda en alquiler en España **no está profesionalizado**.
- Apenas un 4% está controlado por gestores profesionales.
- Por tanto, hay un **importante recorrido en nuestro país hacia la entrada de inversores privados** en este mercado para el desarrollo de un parque de vivienda en alquiler del estilo al existente en países europeos.
- En Europa un 40% - 50% de media está en manos de inversores / fondos de inversión, muy por encima de la situación actual en España.

LA VIVIENDA COMO NECESIDAD SOCIAL

- Somos conscientes del **imparable crecimiento de la población urbana** de manera exponencial. La mitad de la población mundial, 3.500 millones de personas, vive hoy en día en las ciudades y se prevé que esta cifra llegue a 5.000 millones en el año 2030.
- Para el año 2050 se calcula que el 70% de la población mundial, estimada en 10.000 millones de habitantes, vivirá en ciudades (Fuente: ONU)
- Si nos fijamos en España, más del 70% de la población vive hoy en núcleos urbanos de más de 50.000 habitantes, y se espera que en 2050 este porcentaje sea del 80%.
- En consecuencia, es importante considerar el éxodo del medio rural al urbano, así como dicha concentración de la población en grandes ciudades, la cual genera **oportunidades laborales, atracción de talento, y en definitiva, riqueza**.
- Por tanto, necesitamos ciudades adaptadas a este gran incremento de la población, siendo la vivienda la base para esta situación que no tiene vuelta atrás.
- **Gran reto** de las administraciones públicas, las empresas y la sociedad en general para la consecución de vivienda digna, asequible y adecuada a las necesidades de la sociedad, como establecen los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
- ODS 11: De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas dignas, asequibles y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, así como mejorar los barrios marginales de las ciudades.

2. LA VIVIENDA ASEQUIBLE

CONCEPTO

- En general en los países europeos la vivienda asequible se posiciona como un **segmento intermedio** entre lo que conocemos como la vivienda social, y la vivienda libre.

- Por un lado, la **vivienda social** está regulada por la Administración y tiene una serie de requisitos de acceso, ya que está reservada a los colectivos con menos recursos.
- Por otro lado, la **vivienda libre** está regulada por el mercado libre (oferta y demanda) y está reservada a rentas más altas.
- La vivienda asequible no está regulada jurídicamente en España, de momento. Habría que crear un marco jurídico y normativo específico para ella.

3. **MODELOS Y CASOS DE ÉXITO EN EUROPA**

Hay modelos interesantes en varios países europeos en cuanto al desarrollo de lo que se conoce como “**affordable housing**”, como por ejemplo, Austria, Holanda, Suecia, incluso UK, entre otros.

Son modelos que no se pueden extrapolar íntegramente al mercado español, y todos ellos ponen de manifiesto su desarrollo mediante fórmulas de **colaboración Público-Privada**: Las AAPP facilitan suelo y ayudan con la gestión necesaria, y es el “pulmón” financiero privado quien acomete los proyectos.

PUNTOS EN COMUN DE LOS CASOS DE ÉXITO EN EUROPA

- Desarrollo mediante fórmulas de **colaboración Público-Privada**, como hemos apuntado anteriormente.
- Son modelos **consolidados**, con un alto porcentaje de **titularidad pública**. Las AAPP no pierden la propiedad de las viviendas, el producto generalmente no pasa al mercado libre (fórmulas en concesión, derecho de superficie, etc.)
- Están enfocados al **alquiler** principalmente. Los modelos europeos tienden al alquiler más que a la propiedad, tendencia que también observamos en España.
- Se suele dar una **regulación estatal de las rentas** (máximos y mínimos)
- Son fórmulas en las que los **ingresos obtenidos se reinvierten**
 - En mejoras públicas – sociales (transporte, infraestructuras, etc.)
 - En la creación de más vivienda asequible.
 - En el mantenimiento y/o rehabilitación del parque existente.
- Son modelos en los que hay gran **facilidad de acceso** a la vivienda asequible por gran parte de la población. Así tenemos que en Austria, por ejemplo, el 90% de la población cumple los requisitos para acceder a ella, y en la capital, Viena, el 46% del stock de vivienda es vivienda asequible (el 65% de la población vive en ella).
- La vivienda asequible se entiende, por tanto, como una **vivienda para la clase media**.
- En cuanto al urbanismo, se da una **mezcla de usos** con la vivienda libre, se huye de la formación de “guetos”, siguiendo las tendencias del urbanismo moderno.
- Para terminar, todos ellos son ejemplos de la existencia de un **mercado** de alquiler **profesionalizado**. Hay asociaciones/gestores Privados/Público-Privados que gestionan los parques de vivienda.

4. **LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA**

Ya hemos hablado de la necesidad de la colaboración Público-Privada para el desarrollo de un parque de vivienda en alquiler asequible. Actualmente muchas AAPP están

desarrollando iniciativas para ello, de manera que cedan suelos públicos en concesión a privados para la construcción, promoción y gestión de viviendas de alquiler asequible.

Los acuerdos de colaboración Público-Privada deben tener en cuenta los **requisitos del inversor/promotor privado**, que, de manera general, podrían resumirse así:

- Contratos a **largo plazo** (alrededor de un mínimo de 50 años) para contar con tiempo suficiente de recuperación de la inversión.
- Parcelas **urbanas**, sin planeamiento pendiente, para solicitud de licencia directa.
- Parcelas de **volumen**, idealmente más de 50 viviendas, con capacidad de generar economías de escala y optimización de los ingresos netos.
- Parcelas sin límite en cuanto al número de viviendas, para poder diseñar un producto acotado en superficies.
- Parcelas **bien comunicadas**, próximas a núcleos de transporte público (metro, cercanías o red de autobuses).