

La vivienda, además de una necesidad, constituye el principal objeto de deseo para una gran parte de la población española. Si, en 2006 la compraventa de viviendas alcanzó su máximo histórico con 955.186 unidades, ha tenido que transcurrir una década para que en 2017 se sitúe en un nivel cercano a las 500.000 unidades, y los precios, que registraron en ese período una caída superior al 30%, llegando en algunos casos a disminuir por encima del 50%, se están recuperando lentamente, habiendo registrado en 2017 el mayor incremento desde el estallido de la burbuja, el 4,5% en promedio, si bien en las grandes ciudades y capitales de provincia el incremento medio se sitúa en el 7,5%.

Pero, el mayor problema lo constituye el acceso a la vivienda de determinados colectivos, no solo los más desfavorecidos, sino especialmente los jóvenes y los de primer acceso. El índice de esfuerzo para la adquisición de una vivienda se situaba en 7,6 años de media en España al cierre de 2017, según el informe elaborado por Sociedad de Tasación, pero las medias distorsionan la realidad, pues en Madrid y Barcelona se necesitaban 8,3 y 8,4 años, respectivamente, mientras que en Baleares se dispara hasta 14,7 años, cuando los estándares internacionales recomiendan que no superen los 5 años, de los que estamos aún muy lejos.

La alternativa pasa por la vivienda en alquiler, por la que la población española y las AAPP parecen haber apostado decididamente, que ya supone algo más del 22% del total, todavía por debajo de la media de la UE, con el 30,5%, y muy lejos de algunos países de nuestro entorno, como Alemania con el 48,1% o Reino Unido con el 36,5%. Y, lo más importante, con un prácticamente inexistente parque público de vivienda en alquiler.

Si hace una década sufrimos la burbuja de la compraventa, puede que estemos muy cerca de vivir en los próximos años la burbuja del alquiler, habiendo registrado las rentas un incremento del 18,4% respecto de 2016, según el índice elaborado por Idealista, el primer portal inmobiliario español. Así que la mayoría de españoles ya no solo no puede comprar una vivienda sino que tampoco va a poder alquilarla.

La última crisis ha tenido muchas consecuencias para el sector inmobiliario en España, transformándolo por completo: nuevos actores (fondos internacionales, SOCIMIs, sociedades cotizadas), un perfil de comprador muy diferente, que ya no solo busca una vivienda sino que la exige determinados requisitos sin los que no está dispuesto a comprar ni alquilar, unas entidades financieras que analizan con mucho más rigor la solvencia de sus clientes, y unos promotores mucho más profesionales y con un perfil profesional marcadamente financiero.

Y todavía no hemos hablado de lo principal: si todo ha cambiado tanto, **¿cómo debería ser la vivienda del futuro?**. Y no nos referimos solo a cuestiones relacionadas con la calidad o la eficiencia energética, sino a sus características esenciales, como diseño, ubicación, tamaño, distribución, accesibilidad, espacios comunes y/o compartidos, ... cuando ya sabemos que el futuro estará dominado por los vehículos autónomos, el consumo mayoritariamente por internet y la distribución por drones u otro tipo de artilugios, que depositarán los artículos en nuestra casa, el teletrabajo desde nuestro domicilio, ...

Una auténtica revolución que debe obligarnos a repensar como serán los proyectos de viviendas en un futuro que ya está aquí, desde una perspectiva multidisciplinar, en la que es necesario escuchar a todos los involucrados en el proceso, desde los urbanistas que diseñan las ciudades interconectadas, los técnicos que hacen lo propio con las viviendas, los promotores que las desarrollan, las AAPP que prestan los servicios que la población demanda, los economistas y, por supuesto, los usuarios que van a ocuparlas.

Para reflexionar y debatir sobre ello, el FORO DE ECONOMISTAS INMOBILIARIOS ha organizado la Jornada "Proyectando la vivienda del futuro", en la que contaremos con expertos y profesionales que expondrán las ideas clave para conseguirlo. Contamos con vuestra asistencia y participación.

Nota.- Dado el interés que ha despertado esta jornada, introducimos como novedad la posibilidad de que los que lo deseen puedan enviar, conjuntamente con su inscripción, sus preguntas o reflexiones (no más de 280 caracteres) que, en la medida de lo posible, trasladaremos a los ponentes.