

Según el último informe “Indicadores del mercado de la vivienda”, publicado por el Banco de España, fechado el 28 de marzo de 2018, la riqueza inmobiliaria de los hogares españoles al cierre de 2017 ascendía al 425,6% del PIB español, lo que suponían 4,9 billones de euros, 3,6 veces su riqueza financiera, que eran 1,4 billones de euros, magnitudes que nos dan una idea de la importancia que tiene la vivienda en la economía y en la vida de los españoles, además de constituir una de sus principales preocupaciones, por las dificultades que tienen determinados colectivos para el acceso a la vivienda, sobre todo los jóvenes y los denominados de primer acceso.

Según el citado informe, el esfuerzo que tienen que hacer los españoles para adquirir una vivienda, medido en términos de años de RBD (renta bruta disponible) por hogar, ascendía a 7,0 años al cierre de 2017, lo que suponía un esfuerzo teórico anual del 34,1%, frente a los 6,7 años y el 33,5% que representaban al cierre de 2016, cuando los estándares internacionales recomiendan que no superen los 4,5 – 5 años y el 22 – 24%.

Que España ha sido tradicionalmente un país de propietarios es algo bien sabido, pero los efectos de la última crisis y los cambios del mercado laboral, entre otros, han producido un cambio en la tendencia y, en la actualidad, se observa una mayor propensión hacia el alquiler por parte de los españoles, de forma que el porcentaje de viviendas en propiedad ha descendido hasta el 77,8% del total del parque, y las viviendas en alquiler ya representan el 22,2% del total. Así, hemos pasado a situarnos en la parte media de la tabla de países de la Unión Europea, ocupando el puesto 15, pasando a liderar el ranking Rumanía con el 96%, seguida por, quien lo diría, Noruega con el 82,7%.

Sin embargo, aún estamos muy lejos de otros países, como Alemania, donde suponían el 51,7%, o el Reino Unido el 63,4%. Es decir, si queremos parecernos a nuestros socios europeos, tenemos que hacer un esfuerzo para incrementar el parque de viviendas en alquiler respecto del total. España cuenta con un parque de 25,5 millones de viviendas, de las que 5,6 millones lo estarían en régimen de alquiler, pero si queremos alcanzar un porcentaje del 35% necesitaríamos disponer de un total de 8,9 millones, lo que suponen 3,3 millones de viviendas, un incremento de casi el 60%.

Conscientes de esa necesidad, el Plan Estatal de Vivienda 2013 – 2016, apostó decididamente por el alquiler frente a la propiedad, y ese cambio de modelo se ha mantenido en el actual Plan Estatal de Vivienda 2018 – 2021, recientemente aprobado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, publicado en el BOE el 10 de marzo de 2018.

Para analizar en profundidad el Plan, contaremos con destacados ponentes como el Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, Antonio Aguilar Mediavilla, cuyo departamento ha sido el responsable de su redacción, con el que podremos reflexionar y debatir sobre su previsible impacto en el mercado residencial, y en particular sobre la vivienda destinada al alquiler, en la que se vienen apreciando con preocupación en los últimos trimestres unos incrementos de las rentas que están dificultando el acceso a numerosos demandantes.