



Santander
Fundación

la colección de ideas

LOS RETOS DE LA VIVIENDA



LOS RETOS DE LA VIVIENDA

El 13 de junio de 2024 se celebró en la sede de la Fundación Banco Santander la sesión '**Los Retos de la Vivienda**'.

Esta sesión se enmarca en el foro de debate **La Colección de Ideas**. Una iniciativa que la Fundación está llevando a cabo con el objetivo de debatir sobre cuestiones de actualidad en un entorno que permita profundizar en el conocimiento, la reflexión informada y el intercambio de ideas y propuestas.

José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada en la Universidad Pompeu Fabra y profesor investigador en la Barcelona GSE, introdujo la sesión y el contenido que dio paso al debate con los diferentes expertos¹ que participaron y aportaron perspectivas prácticas y académicas, que consiguieron generar un debate enriquecedor.

La vivienda es el único bien que constituye, al mismo tiempo, un activo patrimonial y financiero y un derecho reconocido por Naciones Unidas. Esa doble naturaleza la expone a retos especialmente sensibles y complejos y obliga a administraciones públicas y sector privado a diseñar estrategias rigurosas, con visión a largo plazo y bajo criterios de rentabilidad y equidad.

Integrar todas las externalidades en la toma de decisiones y hacer un diagnóstico preciso del panorama de la vivienda es indispensable para iniciar la búsqueda de soluciones ante los graves problemas actuales de acceso a la misma.

El diagnóstico

Europa arrastra desequilibrios estructurales entre la oferta y la demanda. Durante la última década, en la mayoría de los países del Viejo Continente, el crecimiento del número de solicitantes de vivienda ha sido muy superior al de la puesta a disposición de nuevos inmuebles.



En países como Reino Unido, se ha llegado a alcanzar un déficit de más de cuatro millones de viviendas.

Un escenario, en efecto, que ha trascendido fronteras, y en el que España no sale bien parada. En su 'Informe anual de 2023', el Banco de España calculaba en 600.000 las viviendas que se necesitan hasta 2025 para suplir ese déficit, situándola entre los países de la Unión Europea con mayor escasez de inmuebles.

La paradoja es que es rentable construir y, sin embargo, la oferta no termina de despegar. La falta de suelo, el incremento de los costes de construcción y la escasez de mano de obra cualificada y de formación profesional son algunos de los principales factores que limitan la oferta de viviendas. A lo que se suma la inseguridad jurídica y la burocracia excesiva generada por la desactualización de la ley del suelo, y que se traduce en el bloqueo de muchos de los planes generales de ordenación urbana (P.G.O.U) proyectados por las comunidades autónomas.

Esta rigidez de la oferta, sobre todo de vivienda en alquiler, colisiona con una demanda creciente concentrada fundamentalmente en grandes ciudades y zonas turísticas. Con el consiguiente aumento de los precios, que agrava aún más las dificultades de acceso.

En la última década, se ha duplicado el precio en nuevos desarrollos de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla o Málaga, según un informe de la consultora Savills.

Los (principales) afectados

Los mayores problemas de acceso a la vivienda se concentran en aquellos que alquilan a precio de mercado, especialmente entre los dos cuartiles más bajos del nivel socioeconómico. El 39% de la población española que vive en alquiler dedica más del 40% de su renta al alquiler.

Los jóvenes destinan el 80% de su sueldo al alquiler y necesitan un ahorro de 3,7 veces su salario anual para poder comprar una vivienda

Esta categoría entronca con otro colectivo, el de los jóvenes, que enfrenta dificultades adicionales debido a bajos salarios y a las altas tasas de desempleo. De acuerdo con el último informe del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (CJE), los jóvenes destinan el 80% de su sueldo al alquiler y necesitan un ahorro de 3,7 veces su salario anual para poder comprar una vivienda.



Además, asistimos a un récord histórico en emancipación tardía: solo un 16% de las personas de entre 16 y 29 años viven fuera de su unidad familiar.

El diagnóstico es claro: oferta escasa, alta demanda, distorsión de precios al alza y desatención de los colectivos más vulnerables. Una situación insostenible a largo plazo que requiere respuestas urgentes, así como el destierro de ciertos mitos instalados en la conversación pública



Los mitos

En primer lugar, cabe matizar una falsa premisa cada vez más extendida, pero sin fundamento económico en el plano teórico: que aumentar la oferta incrementa los precios. Durante la burbuja inmobiliaria, el exceso de crédito fácil fue el principal factor que infló los precios, no la oferta. Actualmente, el crédito está más regulado, y aumentar la oferta podría ayudar a reducir los precios, siempre que no se permita una burbuja crediticia.

Considerar el control de precios de la vivienda como la mejor receta para resolver los problemas de acceso tampoco se sostiene en mercados como el español, muy alejado de modelos monopolísticos u oligopolísticos. Controlar los precios, de hecho, puede generar efectos indeseados a medio plazo, como un alquiler cada vez más limitado y compacto.

Además, cabe apuntar que los grandes tenedores no son protagonistas en el mercado español -un mercado en realidad muy fragmentado, dominado por particulares y familias- y que por tanto no controlan los precios.

En lo que se refiere al número de viviendas vacías, los expertos coinciden en que no hay un número tan elevado como el que cifran algunos análisis y que esto se debe al uso de herramientas de medición poco quirúrgicas en la recogida de datos: la estadística que, cuando dejó de ser censo, perdió granularidad y, con ello, precisión. En este sentido, destacan el sistema de medición del País Vasco como un caso de éxito que tomar de referencia.

El último de los mitos es el relativo a la okupación. Los expertos sostienen que la magnitud real del problema no es proporcional al clima del miedo que desde algunos sectores se pretende generar. El año pasado se registraron cerca de 17.000 denuncias por ocupaciones ilegales (equivalente al 0,06% del total del parque inmobiliario), de las cuales apenas el 5% fueron de casas habitadas o segundas residencias (allanamiento de morada); el 95% se registraron en casas, edificios o locales desocupados (usurpación), de acuerdo con los datos recabados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) y el Ministerio del Interior.



Las soluciones (en plural y sin atajos)

En primer lugar, es crucial evitar medidas que agraven el problema de la oferta, generen incertidumbre e inseguridad jurídica y disuadan a los propietarios a la hora de alquilar o vender. Las soluciones deben ser de largo plazo y consistentes, independientemente del partido político que gobierne. Así, es fundamental desarrollar políticas estables que fomenten la construcción de nuevas viviendas y la formación de mano de obra cualificada; crear parque de vivienda pública; desdemonizar y flexibilizar la vivienda protegida.

En paralelo, urge un acuerdo de los grandes partidos para desbloquear la ordenación del suelo, que además de resolver algunos problemas inmediatos de oferta y demanda, establecería un marco para un desarrollo urbano más coherente, sostenible y equitativo. Y trabajar con una mirada territorial más estratégica que no se centre únicamente en las zonas tensionadas, muy localizadas.

Por su parte, favorecer la movilización de grandes inversiones y los convenios público-privados abriría la puerta a mayores recursos que complementarían la financiación, escasa y limitada, de las arcas públicas.

Encontrar soluciones óptimas para facilitar el acceso a la vivienda en España pasa, en efecto, por abordar el problema en toda su amplitud y complejidad, atendiendo a toda la información disponible y comparable y sin recurrir a atajos ni reduccionismos.



Las soluciones deben ser de largo plazo y consistentes, independientemente del partido político que gobierne



Conclusiones

1. El déficit habitacional en España es un problema complejo que requiere un enfoque multidimensional.
2. Tanto la oferta como la demanda presentan desafíos específicos que deben ser abordados con políticas a largo plazo, estables y consistentes.
3. Es fundamental desmontar ciertos mitos, como la creencia de que aumentar la oferta incrementa los precios o que el control de precios es la mejor solución para los problemas de acceso a la vivienda.
4. Es importante evitar medidas que generen incertidumbre y disuadan a los propietarios. Las soluciones pasan por la creación de parque de vivienda (también público), la formación de mano de obra cualificada o la flexibilización de la vivienda protegida.
5. Además, un acuerdo político para desbloquear la ordenación del suelo es crucial para el desarrollo urbano.

Anexo I.

Asistentes

Moderación:

José Ignacio Torreblanca

Profesor titular de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED) y doctor miembro del Instituto Juan March de Estudios e Investigaciones. Ha sido becario del Programa Fulbright, Unión Europea- Estados Unidos, profesor en la George Washington University (D.C.) así como investigador posdoctoral en el Instituto Universitario Europeo de Florencia (EUI). También ha sido investigador principal, Área Europa, en el Real Instituto Elcano de Estudios Internacionales (2004-2007) y miembro del Consejo Editorial y Director de Opinión del Diario ELPALIS (2016-2018). Desde 2008 es director de la oficina en Madrid del European Council on Foreign Relations (ECFR).

Anfitriones:

Borja Baselga

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF, ha realizado estudios de postgrado en el I.E. Business School, en INSEAD y en Harvard Business School. Durante los últimos 33 años ha trabajado en el Grupo Santander ocupando diferentes puestos de responsabilidad en las áreas de Banca Corporativa, Banca de Empresas y Banca de Particulares. Ha sido Director de Responsabilidad Social Corporativa del Grupo Santander, Presidente de la Asociación Española del Pacto Mundial de Naciones Unidas y ha formado parte de UNEP Fi, la iniciativa de Naciones Unidas para el medioambiente, así como del grupo de alto nivel de Naciones Unidas para los microcréditos. Desde 2009 es Director Gerente de la Fundación Banco Santander y es patrono de numerosas Fundaciones dedicadas a la investigación, el arte y la acción social.

Olga Grau

Directora de Comunicación con Stakeholders del Banco Santander. Cursó sus estudios de periodismo en la Universidad Autónoma de Barcelona, es PDD por el IESE y cuenta con estudios en la Harvard Kennedy School y en la Cuny de Nueva York. Desarrolló su carrera profesional en varios medios de comunicación, como Onda Cero, Expansión, El Mundo y El Periódico de Catalunya. En este último medio fue redactora jefa de economía y directora adjunta.

Invitados:

Victor Ausín

Director general de Política Económica en el Ministerio de Economía, Comercio y Empresa desde febrero de 2024. Licenciado en Ingeniería Superior de Telecomunicaciones y en Ciencias Políticas y de la Administración, cuenta con una amplia experiencia en análisis macroeconómico y regulación financiera. Ha ocupado diversos cargos en la administración pública y ha trabajado como consultor financiero en KPMG.

José Ramón Díez de Revenga

Licenciado en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos, José Ramón Díez de Revenga actualmente ejerce como secretario ejecutivo de Vivienda y Ocupación del Partido Popular. Anteriormente fue consejero de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia (2019-2023), y es senador por la Región de Murcia desde octubre de 2023, donde además actúa como portavoz de Vivienda del PP. Con una carrera enfocada en políticas de vivienda y lucha contra la ocupación ilegal, Revenga ha jugado un papel clave en el desarrollo de medidas 'antiokupas' en su región.

Dolores Huerta

Forma parte del equipo de GBCe desde 2009, donde ha desempeñado el cargo de secretaria técnica, trabajando en la coordinación de las distintas áreas de investigación, desarrollo de herramientas de evaluación ambiental, formación, comunicación y relaciones internacionales. Desde diciembre de 2020 es directora general de Green Building Council España (GBCe), cargo que comparte con Bruno Sauer, director general desde 2015.

Carlos Martín

Portavoz de Economía y Hacienda de Sumar en el Congreso y diputado por Madrid de la XV Legislatura. Es doctor en Economía por la Universidad Complutense de Madrid y ha realizado estudios de posgrado en el Instituto Tecnológico de Monterrey. Ha ocupado diversos cargos, incluyendo director del Gabinete Económico de CCOO (2014-2023) y profesor asociado en la Universidad de Alcalá. Actualmente, es portavoz en varias comisiones del Congreso.

Javier Martín

Arquitecto por la Universidad Politécnica de Madrid, es el director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana desde junio de 2018. Funcionario del cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública desde 2001, ha desempeñado diversos roles en la administración pública, incluyendo técnico superior en el Ministerio de Hacienda y jefe de área de Gestión Patrimonial en el Ministerio de Administraciones Públicas. Anteriormente, fue subdirector general de Obras en el Ministerio de Cultura y subdirector general de Arquitectura y Edificación en el Ministerio de Fomento.

Alejandra Mora

Licenciada en Derecho por el CEU, Master en Urbanismo y Dirección del Territorio y Políticas Públicas de Vivienda por la Universidad Rovira y Virgili. Alejandra Mora Gallego cuenta con 23 años de experiencia en el sector inmobiliario y de inversiones alternativas. Especializada en estructuración de inversiones, adquisiciones, financiamiento y políticas de vivienda, ha trabajado con entidades públicas y privadas, generando más de 15,000 viviendas nuevas y gestionando activos por más de 2,600 millones de euros. Actualmente es directora de Inversión y Gestión de Vivienda Social en Salas y conferenciante en gestión inmobiliaria. Es experta en derecho comparado internacional sobre políticas de vivienda pública.

Ignacio Moreno

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Bilbao y MBA por INSEAD. Actualmente, es presidente de Metrovacesa, S.A., consejero de Telefónica de España, Telefónica Brasil, General de Alquiler de Maquinaria, S.A., Roadis Transportation Holdings SLU y Ontime Corporate Union, SA. También es senior advisor de PJT Partners para España. Anteriormente, fue consejero delegado de Metrovacesa, director general del Área de Presidencia en BBVA, y ha ocupado altos cargos en Vista Capital Expansión, N+1 Private Equity y Argentaria. Su experiencia incluye roles en Banco de Vizcaya, Banco Santander de Negocios y Mercapital en banca corporativa y private equity.

Javier Prieto

Director de Promociones de LANDCO. Suma 25 años de experiencia en compañías inmobiliarias cotizadas de primer orden como Urbis, Quabit o Urbas, en las dos últimas ejerciendo como director general. Prieto ha participado en la promoción de más de 9.000 viviendas, compraventa de suelo, desarrollo urbanístico, activos terciarios y organización de empresas.

Javier Rodríguez Palacios

Ingeniero agrónomo por la Universidad Politécnica de Madrid, Javier Rodríguez Palacios ha sido alcalde de Alcalá de Henares desde 2015 hasta 2023. En 2023, fue elegido diputado en el Congreso por la Comunidad de Madrid. Anteriormente, trabajó en Cooperativas Agroalimentarias y en el Ministerio de Agricultura. Rodríguez Palacios ha ocupado diversos cargos en el PSOE, incluyendo el de vicesecretario general del PSOE-M y presidente del Comité de Ética y Garantías del PSOE-M.



Colección de Ideas 10 - 2024

Producción: Fundación Banco Santander

Fotografía: Bonus Studio – Productora Creativa Madrid

la colección de ideas