

Parcs d'habitatges
de lloguer a preus regulats:
una necessitat urgent

Parcs d'habitatges de lloguer a preus regulats: una necessitat urgent

És una realitat contrastada el constant increment de demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles, i la incapacitat del mercat lliure de satisfer aquesta demanda.

La carència d'un parc públic d'habitatge de lloguer assequible comporta greus problemes socials, tant en les persones, com en les famílies amb rendes més baixes, i dificulta l'emancipació dels joves i la construcció del seu projecte de futur.

Històricament el nostre país sempre ha estat per sota de la mitjana europea en nombre de llars en règim de lloguer (fig. 1), però en els darrers anys hem passat a la cua d'aquest índex, i concretament en els darrers cinc anys la producció d'habitatges destinats a lloguer a preus assequibles, en les zones d'alta demanda ha estat quasi nul.

El 43 % de les llars que viuen de lloguer a preu de mercat a Espanya destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge. Una de les taxes més altes de l'entorn UE-28. (fig. 2)

El parc d'habitatge de lloguer a preus assequibles (és dir definits com habitatge de protecció

oficial) a Catalunya és al voltant del 1.6% del total del parc d'habitatges de primera residència, un dels més baixos d'Europa.

Els diferents Plans d'Habitatge de Protecció Pública vigents des dels anys 70 no han aconseguit, tot i estar incentivats per subvencions i subsidis, la creació d'un parc, públic o privat, que sigui homologable, en número i qualitat, als estàndards europeus.

Cal afegir que el pressupost públic en política d'habitatge a Catalunya i a Espanya equival al 0,1% del PIB, enfront de la mitjana del 0,6 % del PIB dels 15 països de la Unió Europea. (fig. 3)

Segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, actualment en tramitació, en els pròxims 15 anys es crearan a Catalunya 880.000 noves llars, de les quals 315.000 restaran excloses del mercat lliure; i d'aquestes el 41 %, és dir 131.500 llars, hauran de ser habitatges de lloguer de preu regulat pels sectors amb més baix poder adquisitiu.

Bona part d'aquesta demanda d'habitatges s'haurà de cobrir amb habitatges de nova construcció.

Actualment la desproporció entre els costos d'obtenció dels habitatges, i els ingressos de les persones que hi han de viure, posa en qüestió la viabilitat econòmica que tenen avui a Catalunya les operacions de lloguer d'habitatges qualificats d'habitatge de protecció oficial.

Es pot constatar la caiguda en la producció d'habitatges de protecció oficial, que és igual pels diferents actors del sector, tant siguin privats, amb o sense ànim de lucre, com públics. (fig 4)

Encara és més clara la caiguda des de l'any 2013 (darrer any on s'establien ajudes concretes a la promoció de lloguer) de la producció d'habitatges de lloguer a preus regulats. (fig 5)

Tanmateix en l'actualitat el parc d'habitatges qualificats d'habitatge de protecció oficial a Catalunya es compon, en la seva gran majoria, d'habitatges destinats a la venda. (fig 6)

No només la manca d'ajuts públics ha motivat la caiguda de producció d'habitatges de lloguer a preus regulats.

En els darrers anys no ha existit un marc legal estable que afavorís la inversió de capital en aquest tipus d'operacions; així mateix la gran majoria del sol de reserva per habitatges protegits procedent dels desenvolupaments urbanístics anteriors al 2007 es troba en àrees geogràfiques d'escassa demanda. Una de les conseqüències de la crisi dels darrers anys ha estat la concentració de població en les zones de major activitat econòmica, precisament en aquestes zones on hi ha una manca total de sòl privat susceptible de ser destinat a la creació d'un parc de lloguer.

D'altra banda existeixen importants bosses de sòl qualificat per equipaments en zones urbanitzades i d'alta demanda en mans de les administracions públiques locals.

La creació d'un parc d'habitatges de lloguer implica una inversió intensiva de capital, amb períodes de retorn molt alts, i més si és a preus regulats, fent les operacions poc atractives per a fons de capital no especialitzats.

A més, la legislació tributària homologa aquest tipus d'habitatges, en règim de lloguer amb tarifes regulades, a la promoció i venda d'habitatges en règim lliure.

Donat que el sòl es troba molt atomitzat, és difícil aconseguir lots d'habitatges prou grans i executables en un període homogeni de temps per fer atractiu aquest tipus d'inversió a fons de capital.

És una necessitat urgent establir un marc regulador i uns mecanismes que facilitin la creació d'un parc estable d'habitatges de lloguer a preus regulats per les administracions públiques, amb l'objectiu de facilitar l'accés de la població, tal com preveu l'article 47 de la Constitució, a un habitatge digne. Així mateix cal crear un programa que permeti als poders públics promoure les condicions per dur a terme una eficaç política d'habitatge, i que a la vegada sigui coherent amb les polítiques d'estabilitat i creixement demandades des d'Europa.

Una política pública centrada en la creació d'un parc d'habitatges de lloguer a preus regulats tindria un caràcter transformador del mercat.

Es donaria satisfacció a la demanda de lloguer a preu moderat amb un augment de l'oferta existent, amb habitatges de nova construcció seguint estàndards de qualitat i subjectes a regulació i intervenció de les administracions públiques. Això suposaria la introducció d'una oferta competitiva en el mercat que podria generar millores generalitzades en l'oferta existent, tant pel que respecta als preus com a inversions en la qualitat dels habitatges.

Aquest plantejament adequat i òptim per donar satisfacció a les necessitats existents en matèria d'habitatge de lloguer contrasta amb una política legislativa centrada únicament en traslladar als propietaris d'habitatges l'obligació de generar ofertes de lloguer social o de moderar el preu de les rendes. Aquestes legislacions no aconsegueixen augmentar l'oferta de lloguer en el mercat (no augmenta el parc d'habitatges amb noves construccions de qualitat), i poden tenir un efecte desincentivador en la realització d'inversions en la millora dels habitatges existents. D'altra banda, aquestes regulacions tenen el perill de ser impugnades, generant inseguretats jurídiques per als oferents i els demandants de lloguer amb preus moderats.

Per tant, una política pública més eficaç hauria d'incidir també, i de forma especial, en un augment de l'oferta de lloguer amb preus regulats.

El legislador ha reconegut l'interès públic existent en la promoció d'un parc d'habitatges de nova creació per al lloguer assequible o social, al Reial decret 106/2018, pel qual es regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que dedica

específicament el seu capítol V al programa per al foment del parc d'habitatge de lloguer, així com en els darrers reials decrets de mesures de reactivació econòmica.

Aquestes normes destaquen la importància de la col·laboració entre administracions públiques, i d'aquestes amb la iniciativa privada per a la creació d'aquest parc d'habitatges. Seria convenient estudiar la procedència d'atorgar concessions de domini públic o drets de superfície per a la construcció d'aquests habitatges sense que això generi un pagament per l'ús del sòl.

L'interès públic perseguit per aquesta norma hauria de ser complementat amb determinades previsions normatives que permetin la viabilitat de l'operació de promoció i construcció d'habitatges i el seu finançament (en aspectes com una regulació clara i precisa, regles que donin seguretat jurídica al seu finançament o disposicions adequades en matèria tributària).

Proposta del Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya

La nostra proposta té per objectiu **generar parcs d'habitatges de lloguer a preus regulats per les administracions públiques sobre sòls de titularitat pública en règim de concessió o dret de superfície.**

1

Promoure un **marc jurídic específic** per aquest tipus d'actuacions que ha de garantir a les administracions públiques el correcte desenvolupament del servei i a l'inversor/finançador la viabilitat en el temps.

2

Facilitar una **normativa urbanística** que permeti, de forma àgil i ràpida, posar a disposició sòls existents qualificats d'equipament i amb usos desfasats pel temps transcorregut des de l'aprovació dels plans generals originals, en sòls susceptibles de ser concessionats per habitatge de lloguer.

3

Promoure l'elaboració d'un **procediment específic** que permeti destinar la totalitat del sòl provinent d'aprofitaments a la creació d'un

parc estable d'habitatges de lloguer a preus regulats, sense que això generi desequilibri en el patrimoni públic.

4

Articular el procediment per permetre **traspasar la titularitat del sòl** entre administracions públiques supramunicipals i locals sense distorsionar llur patrimoni públic.

5

Regular l'obligació de destinar els **nous aprofitaments** a la creació dels parcs, alliberant a les administracions públiques dels costos d'urbanització.

6

Promoure un **conveni amb la banca privada** que estableixi els requeriments imprescindibles per facilitar l'accés dels operadors al crèdit

necessari. D'aquesta manera es pot superar la dificultat derivada del fet que la creació dels parcs es realitzarà en operacions relativament petites i en diferents temps d'execució de la inversió, la qual cosa fa que no siguin atractives pels grans fons, i de que la Banca Pública (únic actor que actualment està finançant aquestes operacions) no disposa de l'estructura i xarxa en el territori necessària. Recentment països de la Unió Europea han promogut acords en aquest sentit, amb la finalitat de facilitar l'accés a les fonts de finançament proposades des d'Europa.

7

Llicitar **concursos de concessió** d'obra pública per a la construcció, manteniment i explotació d'habitatges destinats a lloguer a preu regulat per les administracions públiques en sòl públic sent la contrapartida el pagament del lloguer.

8

Els parcs d'habitatges de lloguer a preus regulats s'articulen a partir de concessions de pagament per ús. La **legislació tributària** ha d'introduir les modificacions necessàries per **tractar** aquest producte **com una concessió i amb un IVA súper reduït** donat el seu caràcter social.

9

Tanmateix cal establir que tots els **ajuts públics**, en forma de subvenció o subsidiació de crèdits, destinats a aconseguir tarifes per sota de mercat siguin **considerats com ingressos de lloguers** i subjectes a la mateixa tributació.

10

Vincular l'import i disposició d'**ajudes a les tarifes** a aplicar als usuaris, destinant els recursos públics a aquelles llars més necessitades.

Aquesta proposta pot garantir la creació dels parcs en un període de 10 anys, sense la necessitat de disposar de finançament a càrrec dels fons europeus de recuperació, simplement a partir de la col·laboració entre les administracions públiques i el sector privat, per a la qual cosa cal promoure la creació d'un sector empresarial específic, amb un model de negoci estable i homologable amb la resta de països d'Europa.

No obstant això, la utilització dels fons europeus per a la recuperació, per a la construcció dels parcs d'habitatges de lloguer a preus regulats que es proposa, d'acord amb les directrius establertes per la Unió Europea, que fomenten la resiliència urbana de les nostres ciutats i la integració social, acceleraria la redacció de projectes i afavoriria la viabilitat econòmica del model.

Figura 1

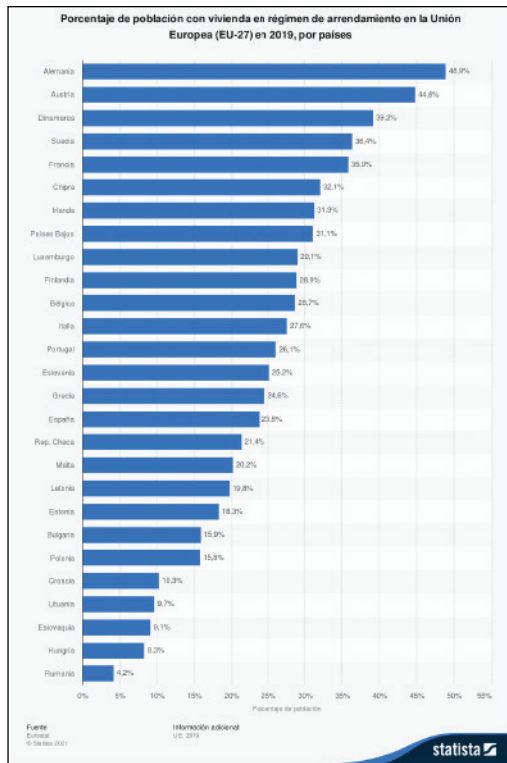
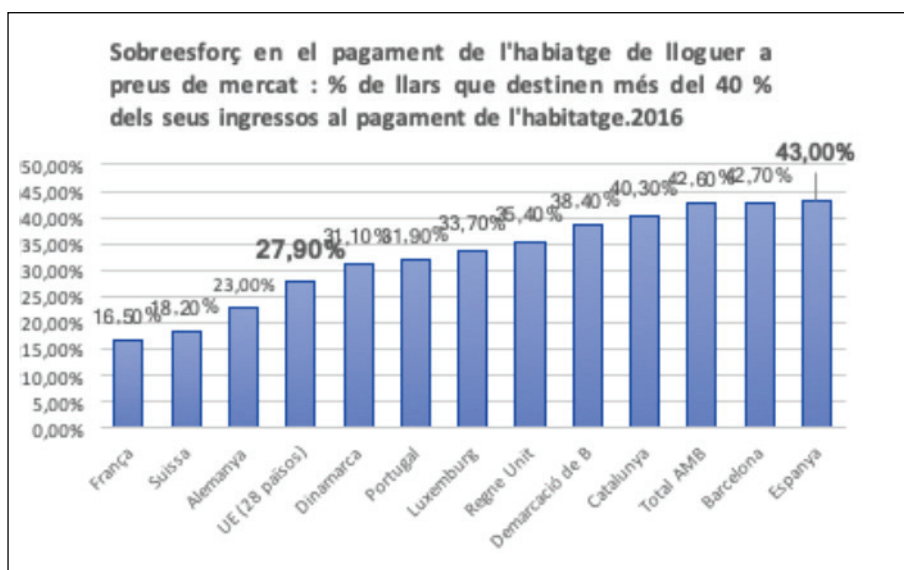


Figura 2: Enquesta condicions de vida , 2016

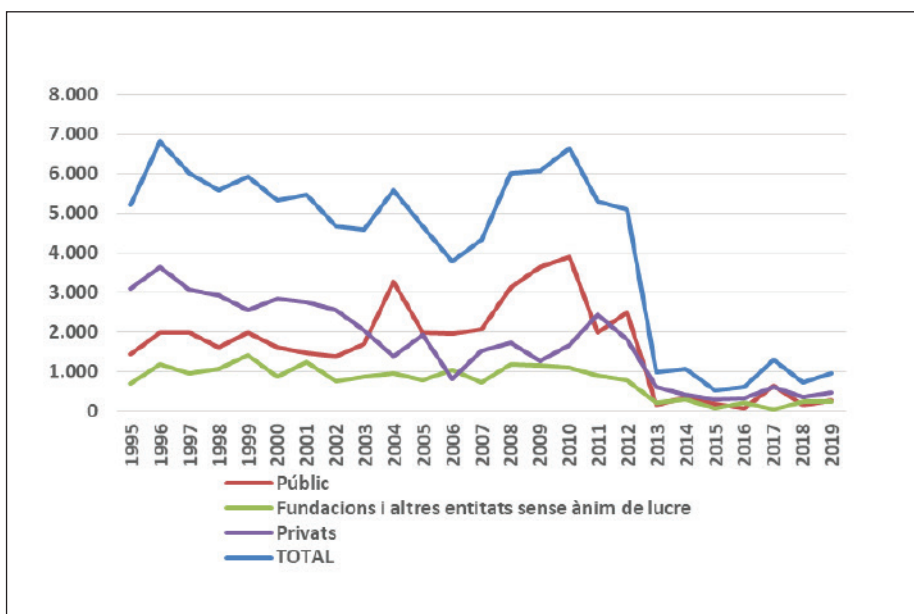


Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de BCN a partir de dades d'EU-SILC.

Figura 3: Font: Eurostat. Main Tables 2020

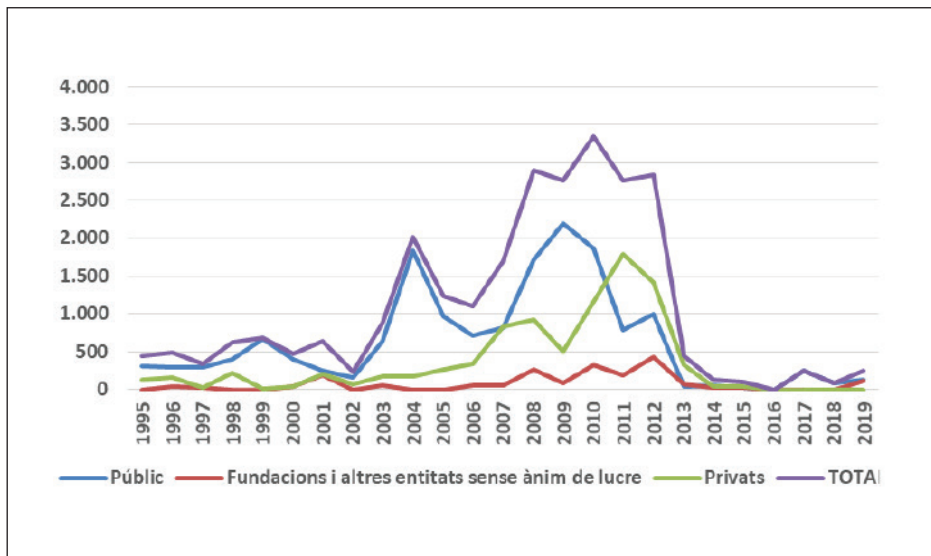


Figura 4: Evolució de la promoció d'habitatges protegits a Catalunya, segons tipus de promotor. 1995-2019



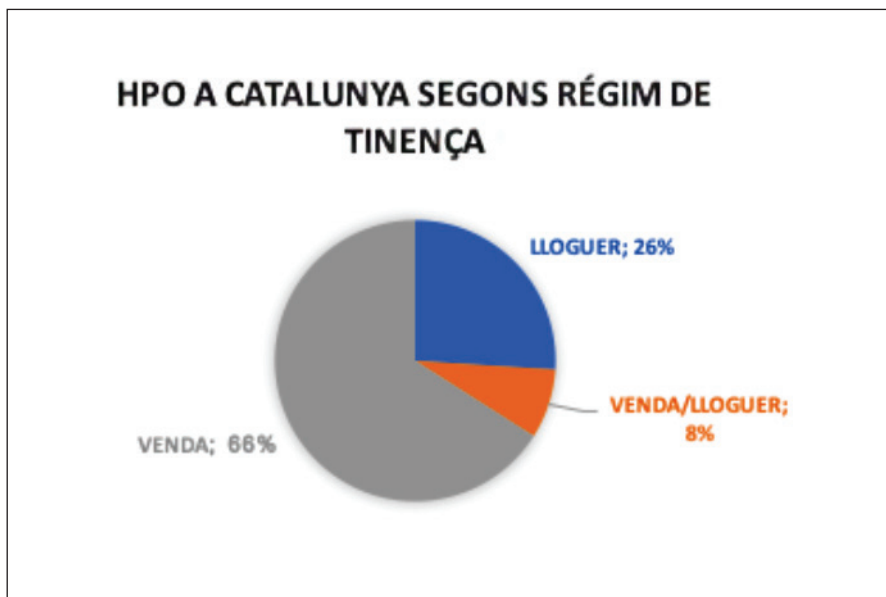
Font: Informe Cohabitac 2020 a partir de dades de QD HPO de la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori

Figura 5: Evolució de la promoció protegida de lloguer a Catalunya, segons tipus de promotors. 1995-2019



Font: Informe Cohabitac 2020 a partir de dades de QD HPO de la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori

Figura 6



Font: Informe Cohabitac 2020 a partir de dades de QD HPO de la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori

Càrrec	Nom
President	Francisco Gutiérrez Ferrández
Vicepresident	Joaquim Llansó Nores
Vocal	Ramon Arandes Renu
Vocal	Josep Gassiot Mata
Vocal	Pere Macías Arau
Vocal	Gonzalo Martín Borregón Boguña
Vocal	Maria Jesús Montoro Chiner
Vocal	M ^a Belén Noguera de la Muela
Vocal	Valentí Pich Rosell
Vocal	Ramon Serra Masip
Vocal	José Vicente Solano Salinas
Vocal	Ferran Travé Piqué
Vocal	Josep Túnica Buirà
Vocal coordinador	Juan Manuel Manrique Gual
Secretari	Salvador Guillermo Viñeta
Secretari adjunt	Ignasi Puig Abós

**Document elaborat pel Grup de Treball
d'habitatge de lloguer social en sòl públic**

Ponent Francesc Sibina

Vocals Francisco Diéguez Lorenzo
 Gonzalo Martín Borregón
 José Alberto Navarro
 Ignasi Puig Abós
 Maria Belén Noguera de la Muela
 Maria Jesús Montoro Chiner
 Ramón Ruiz
