

# Finançar i promoure el parc d'habitatge assequible metropolità

Seminari en línia. 4 de febrer de 2022



El Pla Estratègic Metropolità de Barcelona (PEMB) i l'Observatori DESC han celebrat el darrer 4 de febrer de 2022 el seminari web «[Com financem i promovem el parc d'habitatge assequible que la regió metropolitana de Barcelona necessita?](#)»<sup>1</sup>. Aquesta publicació recull l'experiència realitzada amb experts en política d'habitatge i el diàleg sobre les oportunitats de finançar la promoció i rehabilitació d'habitatge als municipis de l'Àrea i la regió Metropolitana de Barcelona. El debat va plantejar un interrogant sobre la constitució d'un veritable parc d'habitatge assequible d'escala metropolitana i els reptes principals que suposa assolir-lo.

Equip redactor, organització i publicació



Col·laboració:



<sup>1</sup> Accesible a: [https://youtu.be/Ew43hYAb\\_IA](https://youtu.be/Ew43hYAb_IA)

# Índex

## Presentació

- **El parc d'habitatge assequible metropolità**  
Irene Sabaté i Guillem Domingo, Observatori DESC
- **El Pla Estratègic Metropolità de Barcelona i el repte del dret a l'habitatge**  
Luisa Pinto Rodríguez, membre del gabinet tècnic del PEMB.

## Experiències en el desenvolupament d'habitatge protegit

- **Relatoria del seminari del 4 de febrer de 2022**  
Amb intervencions de:  
Lucía Martín, regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona  
Carles Sala, secretari d'Habitatge i Inclusió Social, Generalitat de Catalunya  
Carme Trilla, presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge i la Fundació Habitat3
- **Vivienda protegida en alquiler: La carga fiscal en la colaboración público-privada**  
Donato Muñoz, conseller delegat d'Habitatge Metròpolis Barcelona

## **El parc d'habitatge assequible metropolità**

**Irene Sabaté i Guillem Domingo, Observatori DESC**

Existeix un consens molt ampli (en l'àmbit social, però també entre les diferents administracions i en tot l'espectre d'opcions polítiques) entorn la necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible per fer front a les necessitats socials, en un context d'encariment i precarització (crisi habitacional sostinguda en el temps) que genera riscos d'exclusió residencial per a segments creixents de la població, i que posa en perill un mecanisme bàsic per a la reproducció social i domèstica.

Avançar en aquest sentit donaria resposta a reivindicacions socials ja de llarga durada, formulades per diferents entitats i col·lectius de la societat civil organitzada que es troben en contacte quotidià amb la problemàtica i que han contribuït a posar-la sobre la taula de la política institucional mitjançant iniciatives legislatives i interpel·lacions directes a legisladors i administracions responsables de polítiques d'habitatge.

Tot això remet a la necessitat de reforçar la finalitat social d'aquestes polítiques per tal que les administracions públiques actuïn com a garants de la provisió d'habitatge, fins a aconseguir que aquesta provisió adquireixi una entitat equivalent a la d'altres pilars molt més consolidats de l'estat de benestar, com l'educació, la sanitat o les pensions.

Partim doncs d'aquest consens, i interpretem que la bona acollida que ha tingut aquesta jornada organitzada per l'Observatori DESC, per a la qual comptem amb alguns dels màxims experts en política d'habitatge que treballen a diverses administracions, té a veure amb l'interès que genera entre els més de 200 assistents la possibilitat de definir i detallar actuacions concretes conduents a l'ampliació del parc d'habitatge assequible, que permetin establir un calendari concret i que identifiquin les possibles aliances entre els diferents actors públics i privats. Per tant, el debat o el repte no és tant parlar de què cal fer (ampliar el parc assequible), sinó més aviat avançar en «el com i el quan» (nova promoció, rehabilitació, adquisició d'habitatge?, qui ho finança?, qui ho promou?, quan i a on?).

Davant la urgència d'avançar en aquest sentit, si alguna cosa sabem del cert és que cap recepta única funcionarà per si sola com a panacea. Ben al contrari, cal avançar simultàniament en diversos fronts, amb totes les eines ja disposades pel marc legal vigent fins a aprofitar tot un potencial que ha estat malbaratat els darrers anys (per anomenar algunes receptes, podem citar: mobilitzar recursos per promoure habitatge protegit al sòl ja qualificat com a tal, augmentar les reserves de sòl en operacions de transformació urbana, apostar per l'habitatge dotacional o pels allotjaments d'habitatge, introduir el destí d'habitatge protegit a la ciutat consolidada, etc.). Cal fer-ho, a més, amb la complicitat no només de les diverses administracions i forces polítiques representades en aquestes, sinó també dels sectors professionals implicats en les activitats de construcció, promoció i rehabilitació residencial, incloses aquelles que es donen en l'àmbit del tercer sector o el cooperatiu. Sense el compromís i responsabilització dels actors privats, les iniciatives públiques difícilment donaran fruit, particularment en determinades circumstàncies (pensem per exemple en casos com el de Barcelona o de la ciutat consolidada, on bona part del parc existent rehabilitable és en mans privades i tenim poc sòl per construir habitatge nou de protecció oficial).

Cal, a més, traçar estratègies que combinin la promoció amb la rehabilitació, i que prevegin mecanismes per a mantenir els habitatges posats a disposició dins els límits de l'assequibilitat, tot evitant el seu encariment, per exemple mitjançant la prescripció de la seva condició d'habitatge protegit, tal com s'ha produït tradicionalment a casa nostra, motiu pel qual hem perdut massa recursos que sí s'havien destinat a l'augment del parc assequible (sortosament, les darreres reformes legislatives catalanes i la propera estatal poden marcar un canvi de tendència en aquest sentit).

I determinar també quines mesures es poden prendre per fomentar aquelles formes de tinença que millor s'avinquin amb les necessitats de la població, tot establint unes condicions en les quals el lloguer o les anomenades «tinençes intermèdies», com les cooperatives amb cessió d'ús o dret de superfície, constitueixin també alternatives vàlides que facin possible l'accés a un habitatge adequat.

A més, cal que aquests esforços i iniciatives es vertebrin territorialment d'acord amb les problemàtiques concretes presents en cada espai i que es governin amb visió metropolitana. Exemple d'això seria la necessitat, també objecte d'ampli consens, d'una política d'habitatge metropolitana en l'àmbit de l'AMB (el procés de reflexió del Pla Estratègic Metropolità de Barcelona està aportant idees en el sentit que "si les dinàmiques residencials són metropolitanes, les polítiques també ho han de ser"), donat que aquesta constitueix un hàbitat unificat on trobem un mercat de l'habitatge tensat i amb problemàtiques que són comunes a bona part de la seva població, com per exemple: preus més elevats dels lloguers que deriven en problemes d'accessibilitat/sobreesforç d'un ampli segment de la demanda -51,2% de sobreesforç a la Regió Metropolitana de Barcelona respecte de la renda familiar bruta disponible-; majors dèficits d'habitatge assequible o d'emergència -a la RMB només un 1,8% del parc d'habitatge és de lloguer social-, processos de segregació urbana associats de més intensitat, i en concret majors processos de pèrdua d'habitatge (desnonaments per impagament o davant pujades inassumibles o no renovacions) i més població mal allotjada (infrahabitatge o habitatges en mal estat de conservació, ocupacions i altres tinençes insegures, etc.).

Com dèiem, en aquest camí cap a l'ampliació del parc d'habitatge assequible resulta imprescindible corresponsabilitzar també els privats o implicar-los a fons en aquest objectiu, a través del lideratge públic. Tres exemples de les possibilitats que s'obrien i que ja s'han arribat a concretar en aquest sentit:

1. El destí a habitatge protegit del 30% de les noves promocions o grans rehabilitacions en sòl urbà consolidat, com a nou mecanisme previst en la legislació i no utilitzat fins el 2018, per augmentar el parc d'habitatge protegit a la ciutat consolidada a través del seu propi reciclatge al llarg dels anys, que se sumaria a d'altres més tradicionals ja existents, com són les reserves de sòl.
2. Llei de contenció de rendes com a intent d'estendre l'assequibilitat més enllà del parc públic o l'habitatge protegit. Amb l'objectiu de mantenir els preus dels lloguers dins uns límits, proporcionals a les característiques materials dels habitatges, i desactivant les pressions cap a la substitució dels inquilins com a mecanisme que permetia pujades, de manera que es continguin o fins i tot es reverteixin aquestes pujades, i proporcionant més estabilitat.
3. Creació de nous operadors o aliances per a la promoció d'habitatge assequible, a través de la col·laboració públic-privada o públic-social, tot garantint que no es perdin recursos públics al cap dels anys i assajant fórmules de lucre limitat en el cas dels privats o cooperació amb entitats socials. Serveix com a exemple el nou operador metropolità, Habitatge Metròpolis Barcelona, però hi ha d'altres iniciatives i de segur en coneixerem més.

Ens trobem en un moment en què les polítiques d'habitatge i l'ampliació del parc assequible han d'articular-se sobre la base de les diverses fonts de finançament disponibles: ja siguin els fons europeus Next Generation, els pressupostos generals de l'Estat, o els de la Generalitat de Catalunya. Pel que fa als fons europeus, es perceben com un dels elements clau que poden marcar un canvi de tendència. Les primeres previsions, segons una entrevista publicada recentment al Secretari d'Habitatge, que avui ens acompanya, apunten a uns 480 milions d'euros en tres anys només per a rehabilitació en clau energètica a Catalunya, i també una línia de promoció per a nou habitatge de lloguer social, que representa 80 milions per aquest any i 80 més per al que ve.

Actualment, a més, s'estan introduint novetats legislatives o en la planificació de les polítiques d'habitatge, com la Ley Estatal de Vivienda o el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge

- La Ley Estatal, llargament ajornada i a l'espera del seu tràmit parlamentari, en el que esperem que es reforci i millori, constitueix a priori una oportunitat per a introduir un canvi en les polítiques d'habitatge. Tal i com ha estat definida, es combina amb els Planes Estatales de Vivienda, que preveuen la provisió de recursos per a fomentar el parc assequible i posar-lo a disposició dels col·lectius més vulnerables, però ho fan de manera delegada a les comunitats autònomes, que seran en darrera instància les responsables de gestionar els recursos i assignar-los a iniciatives concretes.
- El PTSH, per la seva banda, és una eina important prevista per la Llei catalana pel Dret a l'Habitatge, l'aprovació de la qual s'ha endarrerit una dècada i mitja, però el passat octubre ha estat aprovada en una versió actualitzada del 2019 inicialment i esperem que estigui llest aviat. Aquest Pla és l'instrument central per planificar i articular les polítiques d'habitatge catalanes durant els propers 15-20 anys, destacant la quantificació i les actuacions per assolir de l'Objectiu de Solidaritat Urbana del 2022 al 2042 (15% del parc d'habitatge destinat a polítiques socials), l'atenció a la demanda exclosa estimada pels pròxims 15 anys, i l'objectiu de passar de l'1,7% al 7% del parc de lloguer social respecte del parc principal en 20 anys. El Pla adopta un ritme total anual de provisió de 19.466 habitatges per atendre la demanda exclosa dels quals 10.095 (un 52%) s'obtidrien a través de les aportacions de l'OSU. Aconseguir augmentar en 300.300 els habitatges destinats a polítiques socials per assolir el 15% el 2042, equival a 15.015 anuals, dels quals 11.838 (un 79%) es situen en l'àmbit metropolità, per tant el repte és majúscul. La provisió de cost total estimat del conjunt d'actuacions ascendeix a una mitjana anual de 637 ME.

Doncs bé, avui comptem amb expertes reconegudes i altes responsables de les polítiques d'habitatge, així com amb un públic informat i implicat en enfrontar aquest repte clau per Catalunya, que possibilita parlar de tot plegat, informar-nos bé sobre les novetats i oportunitats que es presenten, així com sobre les possibilitats i propostes més viables i eficaces. Volem agrair de nou al Pla Estratègic Metropolità de Barcelona la proposta de col·laborar en activitats com la d'avui, així com a les ponents i a totes les participants que avui sou al seminari.

## **El Pla Estratègic Metropolità de Barcelona i la missió d'habitatge del Compromís Metropolità 2030**

Luisa Pinto Rodríguez, PEMB.

El Pla Estratègic Metropolità de Barcelona va iniciar dos anys enrere el procés [Barcelona Demà. Compromís Metropolità 2030](#), i des del moment inicial el problema de l'accés a l'habitatge es va posicionar com un repte cabdal per reduir les desigualtats socials i territorials que cada vegada posen a més llars de la regió en situació de risc de pobresa, especialment en un context d'emergència climàtica i canvi global.

Les necessitats d'habitatge de l'àmbit metropolità afecten de manera distribuïda tot el territori, tal com ho va reconèixer el [Pla Territorial Sectorial d'Habitatge](#) al delimitar el 90% de les àrees de demanda forta i acreditada en municipis de l'RMB. Tanmateix, la problemàtica és encara més crònica en el mercat del lloguer, que ha crescut inexorablement des de l'any 2008 i avui compta amb més del 20% de les llars que viuen majoritàriament a preus de mercat. Per contra, el parc d'habitatge de lloguer social no ha crescut de forma proporcional a la demanda, suposant només l'1,8% del total del parc metropolità, mentre que la mitjana europea està per sobre del 9%.

Aquesta escassetat d'habitatge a preus assequibles, sumada amb la pèrdua de capacitat dels salaris per assumir els elevats preus de lloguer, representa una dificultat insuperable per al 34% de la població de la regió, que pateix una sobrecàrrega residencial destinant més del 40% dels seus ingressos al pagament del lloguer i els subministraments associats (aigua, llum i gas). En els casos de risc més alt, com ho va evidenciar una [enquesta de La Hidra Cooperativa](#), 3 de cada 10 llars a l'àmbit metropolità destinen més del 50% dels ingressos al lloguer, trobant-se en situació d'estrès financer elevat.

El repte al que ens enfrontem no és menor i no podrà ser resolt de forma solitària pel sector públic per dues raons: perquè la naturalesa del mercat de l'habitatge involucra a més actors públics, privats, comunitaris, del tercer sector, de la recerca i dels mitjans de comunicació, en les esferes socials, polítiques i territorials; i perquè l'Estat no té la capacitat ni els recursos suficients per resoldre'l, però sí la capacitat per donar forma al mercat i dirigir l'activitat immobiliària i les inversions cap a un objectiu social.<sup>2</sup>

Tampoc es tracta d'un problema que s'hagi de resoldre només des d'un govern local, ja que per més recursos i esforços que un municipi dediqui a polítiques innovadores dins de les fronteres del seu consistori, les [dinàmiques territorials de la mobilitat residencial](#) i l'escassetat de sòl com principal input que sustenta el mercat de l'habitatge, necessiten una estratègia amb lògica metropolitana, que equilibri la balança i reparteixi de forma equitativa i coherent l'oferta i la demanda d'habitatge assequible en el territori. Com? Mitjançant l'aterratge de l'Objectiu de Solidaritat Urbana establert en la llei catalana del dret a l'habitatge i concretat en el PTSH amb un compromís d'equiparar el parc d'habitatge social almenys en un 15% en tots els municipis de l'RMB.

En aquest context, per abordar un problema pervers i complex com el de l'habitatge en el qual existeix un ampli consens social de la seva rellevància, hem seguit el plantejament inspirat en els treballs de l'economista Mariana Mazzucato i l'Institute for Innovation and Public Purpose de l'University College de Londres, fent un

---

<sup>2</sup> Mazzucato, M. and Ryan-Collins, J. (2019), "Putting value creation back into 'public value': From market fixing to market shaping", UCL Institute for Innovation and Public Purpose, Working Paper Series (IIPP WP 2019-05).

plantejament de la planificació urbana estratègica des d'un punt de partida diferent<sup>3</sup>: facilitar l'acció intersectorial a partir de la creació de noves capacitats i el disseny de nous instruments i espais de governança, que permetin desenvolupar les interaccions necessàries per harmonitzar l'oferta i la demanda en el conjunt territorial i en conseqüència, conformar un mercat d'habitatge assequible, eficient i confortable amb un objectiu clar: garantir la seva funció social i fonamentar el dret a la ciutat.

El compromís que assumim en la missió d'“habitatge adequat” resultat del procés de creació del nou pla estratègic metropolità de Barcelona, que ha recollit les demandes dels diferents sectors socials, econòmics i polítics de la metròpoli, és que l'any 2030 la població de l'RMB que pateix sobrecàrrega<sup>4</sup> per despeses de lloguer i subministraments essencials sigui inferior al 30%.

Per aconseguir-ho caldrà incidir en cinc palanques que s'han de moure per transformar el mercat de l'habitatge de lloguer cap a un model assequible, sostenible i innovador:

1. Incrementar el parc d'habitatge social i assequible a través d'accions de compra, rehabilitació, mobilització del parc existent i nova construcció, especialment destinat al règim de lloguer i altres models de tinença, qualificat de forma permanent i repartit de forma equilibrada en el territori per evitar fenòmens de segregació residencial.
2. Reduir el cost d'oferta d'habitatge de lloguer a través d'instruments de finançament, de regulació i d'estabilització de preus especialment en àrees de demanda forta i acreditada, per tal de transformar el mercat de l'habitatge i fer créixer el seu valor públic.
3. Reduir la despesa de la llar en subministraments bàsics d'aigua, energia, gas i internet com un dels components de la sobrecàrrega residencial, mitjançant la promoció de noves formes de provisió més democràtiques, la participació social en la gestió, les ajudes per garantir l'accés i la millora de l'eficiència de l'habitatge.
4. Millorar els ingressos de les llars amb l'objectiu de tancar la bretxa entre oferta i demanda, incidint sobre la capacitat econòmica a través d'una política activa d'ocupació, la millora dels salaris i rendes complementàries, així com l'increment de subvencions i ajudes al lloguer i els subministraments pels col·lectius en risc d'exclusió social.
5. Rehabilitar els habitatges i edificis del parc existent en la ciutat consolidada i promoure la seva mobilització al parc d'habitatge assequible a través de processos de rehabilitació energètica, adaptació climàtica i adequació morfològica, repercutint també en l'eficiència en l'ús de l'habitatge i en conseqüència en la reducció de les despeses de la llar.

La materialització de la missió sobre el terreny requerirà inversions intersectorials en projectes específics a llarg termini i de pressupostos basats en resultats. Els camins per finançar i promoure el parc d'habitatge assequible que la regió metropolitana necessita són molts i, com van destacar les persones expertes i responsables de les polítiques d'habitatge al seminari del 4 de febrer, el que és fonamental és que les inversions es mantinguin en el temps per aconseguir una política estructural de llarg termini, que s'impliqui als operadors d'habitatge públic com IMPSOL i INCASOL en el finançament del parc de lloguer assequible en l'àmbit metropolità, que s'alineïn els instruments de fiscalitat amb la política d'habitatge i que s'enforteixi la confiança entre els socis de les

---

<sup>3</sup> Bellinson, R. (2022). “Mobilising local action to address 21st century challenges: Considerations for mission-oriented innovation in cities”. UCL Institute for Innovation and Public Purpose, Policy Brief series (IIPP PB 19), London.

<sup>4</sup> Taxa de sobrecàrrega per despeses de l'habitatge de lloguer i subministraments: indica el percentatge de població que viu en llars que han de destinar més d'un 40% dels seus ingressos al pagament de les despeses de l'habitatge de lloguer i el dels subministraments associats: aigua, llum i gas.

Valor de partida: 34,27% (2019-2020) Font: IERMB i Idescat, Estadístiques Metropolitananes de Condicions de Vida.



aliances públic-privat-comunitàries que estiguin orientades als resultats i a la col·laboració real dirigida a l'interès públic.

Respecte als fons públics de finançament caldrà aterrar 12.634 milions d'euros que han de dotar al PTSH per concretar entre 2022 i 2042 les 355.000 actuacions plantejades, de les quals 203.209 (64,5%) es localitzen a l'RMB. Per part dels fons estatals caldrà disposar dels recursos suficients que sostinguin la Llei estatal d'habitatge, així com donar continuïtat als recursos del Plan Estatal de Vivienda que arriba amb pressupost fins al 2024. I en relació amb els fons de finançament europeu Next Generation EU, que ascendeixen a 480 milions d'euros per a rehabilitació energètica i 160 milions d'euros per a promoció d'habitatge de lloguer social, caldrà tenir una visió estratègica en la seva execució, capaç d'atreure inversió del sector privat, ampliar la capacitat d'acció dels actors públics i crear un efecte multiplicador significatiu.<sup>5</sup>

Com es va dir al seminari, el rol de l'Estat en la promoció de les polítiques d'habitatge és cabdal des del vessant financer i regulador, però també es requereixen noves formes de col·laboració, instruments i processos per la creació col·lectiva de valor públic en el mercat de l'habitatge. Models innovadors de gestió i finançament com la [fundació per la gestió d'habitatge del Consell Comarcal del Maresme](#), el consorci públic-privat [Habitatge Metròpolis Barcelona](#), l'acord dels alcaldes i alcaldesses de l'associació [Arc Metropolità de Barcelona amb el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana](#) per a la construcció d'habitatge assequible o el [conveni ESAL de l'Ajuntament de Barcelona](#) per proveir habitatge assequible amb promotors socials i cooperatius, són alguns exemples d'instruments compartits entre els municipis immersos en les dinàmiques metropolitanes de l'habitatge.

És evident que per aconseguir resultats més efectius i de més impacte davant del repte de l'habitatge s'han de transcendir fronteres administratives. Crear formes de relació més simbiòtiques i de col·laboració entre els actors que intervenen en el mercat de l'habitatge requereix una governança multinivell, de forma que la regulació del dret de propietat privada, els models de gestió dels subministraments, la fiscalitat de l'habitatge, les polítiques salarials i les estratègies de rehabilitació del *European Green Deal*, reflecteixen la transformació necessària per assolir l'objectiu comú: fer l'habitatge assequible, eficient i confortable com a primer pas per reduir les desigualtats a la metròpoli.

En aquest dossier, resultat de la col·laboració amb l'Observatori DESC com a part del seminari del passat 4 de febrer, es fa un recull dels testimonis de veus expertes i responsables de polítiques d'habitatge, que permeten avançar en la construcció d'un consens social i polític sobre la necessitat d'abordar problemàtiques compartides com el repte de l'habitatge amb una resposta conjunta, per tal de millorar la vida de les més de cinc milions de persones que habiten la regió metropolitana de Barcelona.

Agraïm a l'equip tècnic de l'ODESC la seva implicació en la col·laboració, a les persones expertes que han participat amb articles en el dossier, als ponents i participants del seminari.

[#CompromísMetropolità](#)  
[@pembarcelona](#)

Pla Estratègic Metropolità de Barcelona  
Canòdrom - Ateneu d'Innovació Digital i Democràtica  
C/ Concepció Arenal 165  
08027 Barcelona  
Tel. +34 93 318 70 51

---

<sup>5</sup> Mazzucato, M. (2021) Misión Economía. Una guía Mission Economy. A Moonshot Guide to Changing Capitalism. Harper Collins, New York.

## **Experiències en el desenvolupament d'habitatge protegit**

Relatoria del seminari amb intervencions de:

**Lucía Martín**, regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona,  
**Carles Sala**, secretari d'Habitatge i Inclusió Social, Generalitat de Catalunya,  
**Carme Trilla**, presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge i la Fundació Habitat3

**Lucia Martin**, regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona exposa que per tal de generar un parc d'habitatge assequible i revertir el que s'ha fet malament anteriorment es necessita voluntat política, pressupost, eines de finançament robustes i continuades en el temps, ja que la política d'habitatge té molta inèrcia i no dona resultats immediats.

Fa referència al parc d'habitatge assequible sota gestió municipal a Barcelona, que seria d'uns 10.500 habitatges, i que si es vol arribar al 15%, farien falta 90.000 habitatges assequibles a la ciutat. Que tot i disposar d'una reserva actual d'uns 20.000 habitatges protegits no es cobriria la xifra que es té com a objectiu i que, per tant, a més a més d'accelerar la promoció de nou habitatge assequible, s'han de disposar de nous instruments que permetin actuar sobre el parc d'habitatge ja construït per traslladar-los al segment d'habitatge assequible.

Algunes mesures que van en aquesta direcció i que ja s'apliquen a la ciutat serien la reserva del 30% de sòl per Habitatge de Protecció Oficial (HPO) en noves promocions en sòl consolidat i la definició d'àrees de tanteig i retracte que permeten intervenir en operacions privades i adquirir nou habitatge.

Comenta que si als habitatges sota algun tipus de gestió municipal se'ls hi suma les famílies que reben ajudes pels pagaments del seu lloguer, en total hi hauria a Barcelona 20.000 famílies que viuen a preus per sota de mercat, que seria aproximadament un 10% del total de població que viu de lloguer.

Pel que fa a les eines que utilitza l'Ajuntament per fer créixer el parc d'habitatge assequible, assenyala que s'ha fet un gran esforç per promocionar nou habitatge de lloguer, que des del 2015 serien uns 8.000, i que si es conta que cada unitat té un cost de 150.000 €, el cost total seria d'uns 1.200 milions d'euros, sense incloure el cost dels més de 100 solars de propietat municipal que es posen a disposició dels diferents projectes, sempre mantenint la seva propietat pública.

Donant resposta a com es fa la promoció, apunta que per aproximadament el 50% d'habitatges estan anant cap a promoció directa, és a dir, que l'Ajuntament assumeix íntegrament els costos de promoció i en fa la gestió, amb un percentatge de 80% lloguer i 20% dret a superfície, que aquests 4.000 habitatges suposarien un cost de 600 milions d'euros i estan destinats a una mirada universalista per garantir el dret a l'habitatge, com el lloguer a persones joves, lloguer a habitatges amb serveis per a persones grans, lloguer social, assequible... I que són projectes que s'estan finançant aproximadament amb una tercera part de pressupost municipal i subvencions d'altres administracions, i en dues terceres parts gràcies al finançament de la banca pública europea, ja que la banca tradicional finança poc o res l'habitatge de lloguer.

Pel que fa a l'altra meitat dels 8.000 habitatges es desenvolupen mitjançant la promoció delegada, que vol dir que l'Ajuntament cedeix aquests sòls en drets de superfície a un tercer (solen ser cooperatives o fundacions) que és qui assumeix la promoció i la gestió posterior dels habitatges, ja que les administracions públiques no poden encarar soles el repte que hi ha al davant i necessiten que actors de l'economia social i la promoció social d'habitatge els acompanyin. Es finança amb un 30% de pressupost inicial via subvencions o, per als casos de les cooperatives d'habitatge, les quotes inicials dipositades pels veïns i veïnes, i el 70% restant és crèdit que s'aconsegueix de la banca ètica. L'Ajuntament ha facilitat que aquests projectes es puguin dur a terme posant solars municipals a cost quasi zero, creant un nou paquet específic de subvencions retornables que cobreixen

entre el 7% i el 16% del cost total dels edificis i una garantia municipal davant dels impagaments que és un suport que permet que aquests projectes puguin accedir de manera senzilla a crèdit per fer-los viables.

Una altra proposta per fer promoció delegada és Habitatge Metròpolis Barcelona, empresa publicoprivada per fer 2.250 habitatges a l'àrea metropolitana i 2.250 més a la ciutat, de lloguer assequible i qualificació indefinida, amb un cost de 675 milions d'euros més les aportacions de sol que fan les respectives administracions. El que es vol assolir amb aquesta participació privada és reduir la necessitat de finançament per part de les administracions.

Continua la intervenció dient que des del 2015 l'Ajuntament ha adquirit més de 1.200 habitatges, tant per la via del Decret 1/2015, com per les cessions de grans tenidors o la compra directa gràcies a l'àrea de tanteig i retracte. També existeixen programes de captació d'habitatges privats, mitjançant la cessió per llogar-los a preu per sota de mercat, que suposarien un cost de 9 milions d'euros anuals.

Calcula que si es sumen els paquets de promoció, compres i captació, el cost és d'uns 1.400 milions d'euros, a disposició d'ampliar el parc públic de lloguer, i aquest compta amb un 10% de finançament d'altres administracions.

**Carles Sala**, secretari d'Habitatge i Inclusió Social de la Generalitat de Catalunya, comenta que l'adquisició de pisos gràcies a l'àrea de tanteig i retracte, malauradament, és la via que permet a l'administració fer-ho ràpidament. I lamenta que s'hagi hagut d'anar per aquesta via perquè el parc de la bombolla immobiliària es va gestionar d'una manera que ell considera errònia i que hauria desitjat que es fes diferent.

Continua la intervenció afirmant que les polítiques d'habitatge són cares i que falta compromís pressupostari, que en el cas de Barcelona sí que hi ha un compromís, però que en falta a escala catalana. Lamenta no haver pogut comprar part dels pisos procedents d'execucions hipotecàries mitjançant el Decret 1/2015, unes 150.000 notificacions, que amb recursos se n'haurien pogut comprar la meitat o un terç, i que, d'aquesta manera, Catalunya disposaria d'un parc d'habitatge assequible més ampli i no hi hauria els problemes que hi ha actualment, com la cronificació de l'emergència. Apunta que els ajuntaments i la Generalitat han adquirit un 20% dels habitatges que se'ls ha notificat i considera que així s'ha donat per la relació desequilibrada existent entre el preu dels habitatges i els recursos pressupostaris de les administracions.

Després es centra en la promoció, que seria la manera més tradicional d'adquirir habitatge, i apunta que l'últim any s'han iniciat 2.000 HPO, dels quals la meitat han estat començats per l'administració o entitats sense ànim de lucre i l'altra meitat per privats. Comenta que en el context actual hi ha disponibilitat de sòl, que es poden desenvolupar 78.000 HPO a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i 166.000 al total de la Regió Metropolitana de Barcelona, però que el que falta veure és amb quins mecanismes s'aconsegueix crear aquest habitatge assequible.

Continua amb el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSH), que fa una previsió demogràfica del futur al país i estima que de les 900.000 llars que es crearan a Catalunya en les següents dues dècades, més d'una tercera part necessitaran el suport de l'administració. Això també necessitaria recursos i la implicació de totes les administracions. Explica que l'Estat hi destina pocs recursos, i que el Plan de Vivienda arriba amb els mateixos recursos per als quatre anys vinents que pels que va disposar els últims quatre, en els que els pressupostos estaven marcats per les retallades. També apunta que la Generalitat hauria de destinar una part més gran dels pressupostos a l'habitatge i que la implicació del món local és molt desigual, que dels aproximadament quaranta municipis que la Generalitat va oferir finançar inspeccions d'habitatges buits només ho han aprofitat set o vuit ajuntaments, i que en l'àmbit sancionador de la llei de contenció de rendes, només quatre o cinc municipis col·laboren amb la Generalitat en mirar si es compleix o no.

Mostra la seva preocupació pel que fa als ajuts al lloguer i a les prestacions urgents. La Generalitat les ha triplicat l'últim any respecte a l'anterior, arribant a 65.000 famílies, amb una despesa de 120 milions d'euros. Expressa que, si no s'amplia la moratòria, es viurà, pròximament, una situació d'urgència.

Dels fons europeus comenta que arribaran molts diners que aniran dirigits a la rehabilitació en la direcció de l'eficiència energètica, per reduir la demanda i el consum d'energia, i que hi ha molts veïns que no conceben com quelcom prioritari, que tenen com a prioritat millorar l'accessibilitat física, com posar un ascensor, o actuacions per solucionar patologies estructurals.

Pel que fa al finançament per part de la Generalitat, diu que s'està finançant cooperatives, fundacions i entitats del tercer sector a partir de l'Institut Català de Finances, el qual té una línia de crèdit bastant ineficient, explica que per això s'està intentant entrar al finançament del Banc Europeu d'Inversions, amb el que es podria aconseguir un tipus d'interès de menys de l'1% per al promotor social.

Lamenta que dels 160 milions d'euros que arribaran gràcies als fons europeus es prevegin destinar únicament als sòls públics i no a cooperatives, entitats del tercer sector i altres que disposen de sòls privats, però que es destinarien a habitatge de lloguer social. Que amb la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge es donava la possibilitat de l'adjudicació directa de sòl municipal en dret a superfície als promotors socials, i que en el Real Decret 853/2021, article 61 paràgraf 2, sembla que es vulgui impedir, per tant, sol·licita una modificació d'aquest últim perquè considera que és molt important que no es perdi un mecanisme ja consolidat com el que es disposa a Catalunya.

La presidenta de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona i la Fundació Habitat3, **Carme Trilla**, en primer lloc, exposa quins són els requisits per produir habitatges protegits, el primer seria l'encaix de les necessitats amb la disponibilitat de sòl i assenyala que faria falta fer un estudi en detall de les necessitats d'habitatge actuals, tenir una prospectiva rigorosa de les necessitats d'habitatge en el mitjà i llarg termini, fer una anàlisi de les previsions urbanístiques actuals per poder atendre les necessitats d'habitatge i fer propostes de revisió de les previsions urbanístiques per reduir els desajustos que es puguin produir.

El segon eix de treball seria l'urbanisme com a actiu i facilitador de les possibles operacions que s'hagin de fer en el territori, es necessita inventaris de sòls públics, augmentar les reserves privades de sòl per a habitatge protegit, tenir capacitat de gestió urbanística per garantir els nous sòls necessaris, generar noves fórmules per a accelerar l'increment de sòl per a habitatge protegit i agilitzar-ne la disposició, reconsiderar les tramitacions administratives que endarrereixen l'obtenció de resposta àgil i qualificar de forma indefinida els habitatges amb protecció per garantir procés acumulatiu de parc assequible, no només els que s'ubiquen en sòl públic, sinó tots aquells protegits, per tenir la garantia de futur que no es va tenir durant el segle passat.

Un altre eix seria el de disposar d'un finançament suficient, consistent en buscar altres possibles vies de finançament, utilitzar fons retornables Next Generation, donar garanties públiques per obtenir finançament en projectes d'escassa rendibilitat, que la banca ètica tingui un paper en important en el compromís social d'habitatge protegit o reduir les reticències del sector financer privat per al finançament de les promocions de lloguer.

El quart eix seria la capacitat operativa, que consistiria en la confiança real entre el sector públic i el privat, ja que el sector públic no té la capacitat de complir els objectius si actua de manera solitària, existint col·laboració publicoprivada en l'operador metropolità, les cooperatives i les fundacions sense ànim de lucre.

El cinquè serien la subvenció i suport públic ajustats a la realitat i flexibles, sense tenir en compte si és sòl públic o privat, i tenint en compte altres formes d'accés a part del lloguer. Aquestes subvencions també s'haurien de poder ajustar a les variacions que tenen els costos de construcció. També destaca l'oportunitat d'utilitzar els fons Next Generation davant de la sequera de subvencions i recursos públics en la que ens trobem.

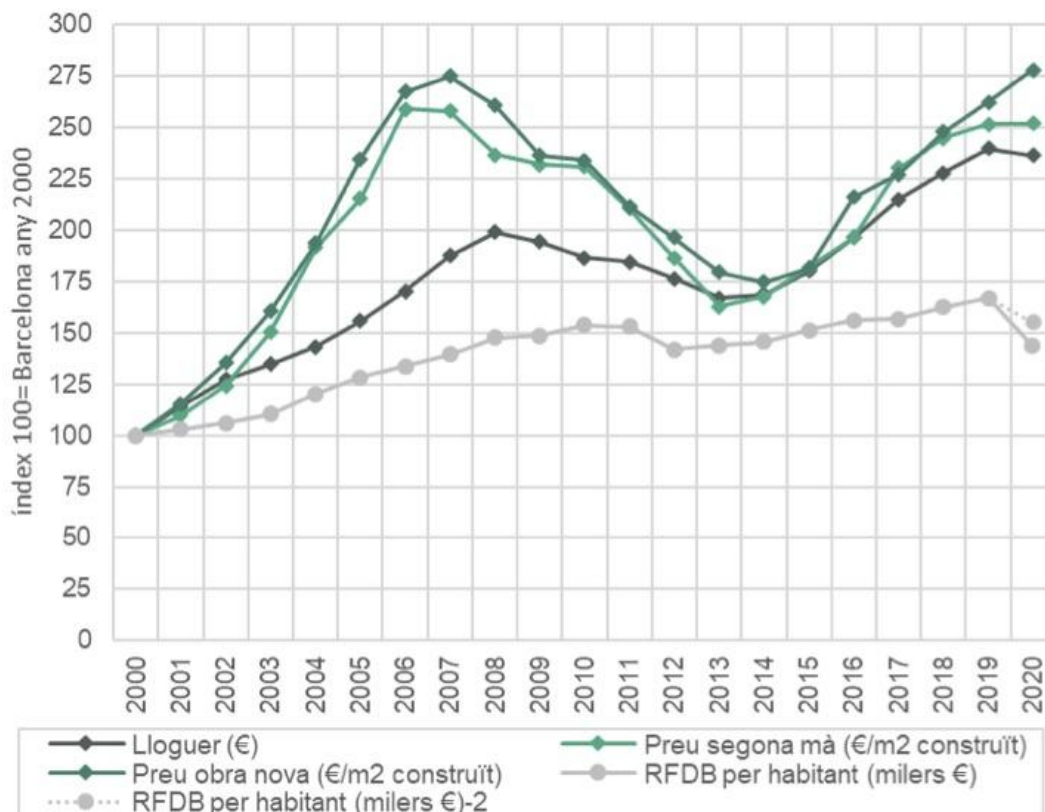
El sisè eix seria el de la fiscalitat, que suposa un fre per a les promocions d'habitatge de lloguer protegit. Es continua tenint l'IVA del 10% sobre el lloguer, l'IVA en els drets de superfície i l'impost de societats, que no afavoreix a les empreses que es dediquen al lloguer.

Aquests serien els eixos pel que fa a la nova promoció. Ha remarcat que la consideració del parc existent com a font principal per atendre les necessitats és indiscutible, però en aquesta ponència no li ha volgut donar tanta importància.

Pel que fa a l'avaluació de les necessitats d'habitatge distingeix entre necessitats actuals i futures d'habitatge destinades a polítiques socials en l'àmbit metropolità. En primer lloc, parla de les necessitats actuals, i exposa que, segons dades del PTSH, existeixen tres grans fonts per avaluar les necessitats d'habitatge: el registre de sol·licitants d'habitatge protegit, que en cas de l'àrea metropolitana seria pràcticament 100.000 sol·licitants; les persones mal allotjades, que s'hauria d'actualitzar, perquè les dades són del 2017, però que indiquen que en l'àmbit metropolità n'hi ha 30.629, on s'inclouen persones sense sostre, altres que viuen en un espai en males condicions i que no es pot considerar habitatge i altres que estan en risc de no poder pagar l'habitatge; per acabar, té en compte l'indicador de la taxa d'emancipació dels joves, que està en el 16,3%.

Seguidament, explica les causes d'aquestes necessitats actuals. Fa referència a la divergència entre l'evolució dels ingressos de les llars i els preus dels habitatges (vegeu Figura 1), que es va disparar durant la bombolla immobiliària, entre l'any 1997 i el 2007 i encara s'estan pagant les conseqüències. Que durant el període de crisi es va ajustar per la caiguda dels preus de l'habitatge, però que a partir del 2015 aquesta diferència ha tornat a augmentar, que es va frenar lleugerament amb la pandèmia, però que veiem que continua augmentant. Segons ella, aquesta és la clau explicativa de la problemàtica actual de l'accés a l'habitatge i la permanència en aquest. Una altra de les causes és la taxa de sobrecàrrega, que es troba en el 38% per a la població que està de lloguer. Apunta que és molt important tenir-ho en compte, ja que està augmentant el percentatge de població que viu i demana viure de lloguer.

## Evolució de la Renda familiar disponible bruta per habitant i dels preus mitjans de l'habitatge. Barcelona (2000=100). 2000-2020



Font: elaboració pròpia. RFDB (2000-2017), Idescat; RFDB (2018, 2019 i 2020), Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM) de la Diputació de Barcelona; RFDB (2020-2), IERMB, Estimacions impacte covid-19 en els ingressos. Preu mitjà habitatge de compravenda, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori a partir del Col·legi de Registradors de Catalunya; Preu mitjà habitatge de lloguer, Secretaria de l'Agenda Urbana i Territori a partir les fiances dipositades a l'INCASÒL

Un cop analitzades les necessitats actuals es centra en les futures, determinades pel PTSH: la formació en els 15 anys vinents de 880.000 noves llars a Catalunya, de les quals 570.000 serien a l'àmbit metropolità de Barcelona, increment de les llars degut, sobretot, a la reducció del nombre de persones que formen les llars. Mentre es formin aquestes noves llars a l'àmbit metropolità, hi haurà 340.000 llars que deixaran d'estar habitades, així que es necessitarien 230.000 habitatges nous que farà falta incorporar al parc d'habitatges principals si els 340.000 s'integren novament a la roda. Per tal d'incrementar el parc d'habitatges principals, n'assenyala tres maneres: amb els habitatges buits, habitatges de segona residència convertits en principals o construir nous habitatges. El PTSH té previst sòl per a 166.318 habitatges nous, i per això s'hauria de veure si amb l'habitatge buit i el de segona residència es podria arribar als 230.000 que es necessitaran.

Per acabar la intervenció, exposa una problemàtica. Que per donar resposta als 34.000 nous HPO de lloguer que es preveuen necessaris i als 92.000 HPO per venda o tinences intermèdies, el planejament actual té previst sòl per a 52.626 HPO, un 31,64% del total de sòl previst per a habitatge.

Torna a prendre la paraula la **Lucia Martín**, expressant que tot i que la compra mitjançant el tanteig i retracte és un recurs per obtenir habitatge per a les administracions, no es pot pensar en una política pública d'habitatge per al país centrada únicament en aquest, tot i que sí que la valora i expressa que és una manera ràpida



d'obtenir habitatge. Afirmar que es necessita promoció pública d'habitatge assequible i que l'Estatut d'Autonomia estableix en l'Article 137 que la Generalitat té competències exclusives en matèria de promoció pública d'habitatge. També apunta que la compra per tanteig i retracte es podria ampliar a l'àrea metropolitana i a tot Catalunya.

Tot seguit mostra el seu descontentament amb les polítiques estatals, ja que destinen un pressupost molt reduït a les polítiques d'habitatge, comenta que a Europa generalment s'indica que s'hauria de destinar l'1% del PIB a polítiques d'habitatge i que abans de l'arribada dels fons Next Generation Espanya en dedicava 400 milions d'euros mentre que l'1% seria de 12.000 milions d'euros. Sí que apunta que els fons europeus suposaran una gran injecció de diners i que en el cas català es rebran 160 milions d'euros destinats a la promoció d'habitatge sobre sòl públic, alguns dels quals promoguts per cooperatives i entitats del tercer sector en sòl cedit per l'Ajuntament en dret a superfície.

Posteriorment, assenyala la importància que empreses públiques com l'IMPSOL, a escala metropolitana i l'INCASÒL, de la Generalitat, agafin responsabilitats i promoguin habitatge assequible, ja que hi ha molts municipis que no tenen una gran potència econòmica i que no poden abordar en solitari la promoció d'habitatge assequible.

Conclou apuntant que seria desitjable que la mesura del 30% s'apliqui en un àmbit territorial més gran que no només a Barcelona si es vol que realment tingui impacte, que sigui una mesura estructural. També que es comparteixin recursos entre ajuntaments, ja que són diversos els que tenen programes de captació d'habitatge privat i que es pensi en la possibilitat de generar en una borsa d'habitatge a escala metropolitana.

**Carles Sala** recull la idea que considera que ha sortit en les tres intervencions i és que les polítiques d'habitatge han de ser estructurals, a llarg termini i amb una legislació tranquil·la. Apunta que a Catalunya no hi ha una llei d'habitatge que duri més de cinc anys, perquè són qüestionades pel Tribunal Constitucional o reben intents de modificació des de la legislació estatal.

Qüestiona mesures com les del bo jove, ja que considera que les mesures que s'han de prendre han de ser de caràcter més estructural i no d'una durada de dos anys, com seria aquest bo. Alhora, lamenta que aquestes mesures vinguin donades des de l'Estat i les autonomies no puguin intercedir-hi i veure com seria millor per al territori concret fer la distribució d'aquests bons, perquè considera que falta perspectiva territorial en el sentit que no és el mateix que un jove que viu en àrees on l'habitatge és més barat rebí la mateixa ajuda econòmica que aquell que viu l'àrea metropolitana, on els preus són més elevats.

Fa èmfasi en el fet que els joves pateixen clarament els problemes relacionats amb l'emergència habitacional i que s'han de prendre mesures al respecte, de caràcter més estructural. Que des de la Generalitat es vol destinar el 25% d'habitatge que es construeixi als joves, però que l'INCASÒL produeix 500 habitatges l'any, així que considera que no és una mesura que tingui rellevància per solucionar el problema. Pel que fa a la moratòria estatal de desnonaments la valora com a quelcom positiu, però lamenta que, novament, sigui una mesura temporal i no estructural, angoixant així a les famílies i també a les administracions, que no saben fins quan s'anirà prorrogant la moratòria.

Remarca la col·laboració necessària amb el sector privat i la confiança que es necessita, que també cal garantia i seguretat jurídica i que aquesta no la tenen, que moltes vegades reben consultes per saber si una legislació és indefinida o temporal, o si la tornarà o no el Tribunal Constitucional.

Del tanteig i retracte comenta que permet afrontar casos d'emergència ràpidament, però que no pot ser l'única via d'obtenir habitatge públic. Que s'han de diversificar al màxim les fórmules d'accés a l'habitatge, i que en algunes parts del territori no descartaria que algunes persones accedissin a habitatge de protecció en règim de compravenda i que d'aquesta manera traurién pressió sobre la demanda d'habitatge de lloguer social.

Dels fons europeus comenta que arribaran 160 milions per a nova promoció i 480 milions per a rehabilitació. El preocupa que els diners que s'hauran rebut entre el 2021 i el 2023 deixin d'arribar i que es perdi pressupost, i assenyala que s'haurà de fer un gran esforç per part de les administracions.

**Carme Trilla** apunta que no s'ha parlat de quelcom important com són els problemes de gestió dels parcs de lloguer social, tant des del punt de vista organitzatiu com pressupostàriament. Fa referència a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) per dir que hi ha hagut un canvi de situació i que el deute de la SAREB ara és públic, per tant, que el diàleg amb la SAREB hauria de ser diferent del que es té amb altres grans tenidors d'habitatge. Considera que aquells habitatges de la SAREB que tinguin un interès per la seva localització i característiques s'haurien de considerar directament habitatges públics, si el deute és públic. Respecte als fons Next Generation, comenta que hi ha una part que Espanya no està considerant, que són aquells fons que no son tipus subvenció, a fons perdut, sinó que són fons retornables, tipus préstec, que es podrien utilitzar per fer habitatges de protecció i que actualment no s'està tenint en compte.

Per acabar, explica que el gran error de l'HPO del segle passat va ser la curta durada, però que va suposar per a moltes llars una facilitat per accedir a un habitatge i millorar les seves condicions de vida, que en l'actualitat quasi no es contempla l'opció d'habitatge protegit de compravenda, perquè es considera una opció no adequada, tanmateix, si es fa en sòls de reserva per habitatge protegit, aquell defecte que van tenir el segle passat ja no el tindrien perquè ja no serien de qualificació de curt termini i el control de les plusvàlues quedaria garantit a partir de l'acció de l'administració, per tant, considera que caldria reconsiderar aquesta opció.

En una última roda de preguntes i respostes, els tres ponents fan referència al fet que per l'administració és molt més costós donar una solució habitacional a una família quan ja ha perdut el seu habitatge que intervenir preventivament i evitar que el perdi. La **Carme Trilla** afirma que s'està fent un estudi on es veu que és incomparablement més econòmic per l'administració evitar que la família perdi el seu habitatge, amb tots els costos econòmics, socials, psicològic, etcètera, que comporta.



## **Vivienda protegida en alquiler: La carga fiscal en la colaboración público-privada.**

**Donato Muñoz, conseller delegat d'Habitatge Metròpolis Barcelona**

Sirva este artículo como una modesta reflexión sobre la vivienda protegida en alquiler y las políticas públicas en vivienda de alquiler. Hay una conciencia generalizada sobre la situación que atraviesa la vivienda actualmente; un porcentaje importante de las familias tienen dificultades económicas para cubrir sus necesidades básicas y entre ellas, la vivienda ocupa un papel central. Las Administraciones Públicas, en especial las Administraciones Locales, tienen como objetivo abordar esta situación y buscar soluciones que permitan a las familias acceder a una vivienda de calidad al menor precio posible, para ello están movilizando sus recursos, especialmente suelo y convocando a los diferentes agentes para sumarse a la producción de vivienda asequible en alquiler.

Pensemos que los últimos 12 años probablemente son los años de menor producción de vivienda protegida de nuestra historia reciente y, por lo tanto, se ha acumulado una demanda no satisfecha que ha crecido año tras año.

La colaboración público-privada es una de las posibles soluciones, la suma de recursos y esfuerzos en un objetivo común, sin duda será más efectiva que los esfuerzos aislados. La creación de sociedades mixtas, participadas por las administraciones públicas y socios privados, es una de las fórmulas que mejor integra esta voluntad de aunar esfuerzos y compromisos en la consecución de los objetivos compartidos: la creación de un parque de viviendas en alquiler, asequible, suficiente y a largo plazo. Aunque en el pasado estaba completamente asumido que compartir la propiedad de estas viviendas era bueno para ambas partes, como ocurre en otros sectores estratégicos, en la actualidad las Administraciones Públicas vienen optando porque estas viviendas a precios asequibles se construyan sobre suelos cedidos en derecho de superficie, con el fin de garantizar que la propiedad de las viviendas retorne al patrimonio público. Sin embargo, la falta de una política que integre los esfuerzos de las Administraciones Autonómicas y locales, responsables de estas iniciativas, y la Estatal, responsable de la normativa fiscal, está dificultando el éxito de esta fórmula.

Todas estas iniciativas y esfuerzos no son ajenos al sistema impositivo. Hacienda aplica con rigor imposable la normativa vigente y desgraciadamente no se siente invitada a este esfuerzo común o simplemente desconoce el perjuicio que el impacto fiscal está imponiendo a estas iniciativas. Desde el sector y en repetidas ocasiones y foros, hemos cuestionado que el acceso a la vivienda protegida en alquiler en derecho de superficie sea la forma de acceso a la vivienda con mayor carga fiscal que cualquier otra forma de acceso a la vivienda. Para cuantificarlo, podemos analizar la carga fiscal que soporta una vivienda en propiedad de una familia y compararla con la carga fiscal de una vivienda en arrendamiento, a lo largo de la vida que le resta a una persona desde que se independiza, para lo que consideramos 50 años. Todo ello homogeneizado y tomando como base de referencia a efectos comparativos el coste de construcción de la edificación sin IVA (sin considerar el coste del suelo, incluidos costes indirectos).

### 1) Acceso mediante compra de la vivienda

Si analizamos el coste fiscal que supone el acceder a la propiedad de una vivienda mediante compra, se concluye que cualquier ciudadano pagará, en el momento de su adquisición, el 10% en concepto de IVA, si la vivienda es protegida estará exenta de ITP (1,5%) y en el precio estará incluido el impuesto de sociedades que ha pagado el promotor como consecuencia del beneficio obtenido en la promoción. Si consideramos que ese beneficio es el 10% del precio, el impuesto de sociedades correspondiente será del 2,5% del precio. Es decir, en total, el comprador de una vivienda protegida habrá pagado directa o indirectamente un total del 12,5% del precio en concepto de impuestos (en este caso el módulo de venta). Si fuera vivienda no protegida deberíamos sumar un 1,5% en concepto de ITP, en total el 14%. En años venideros a lo largo de la vida útil del edificio (p.ej.: 50 años), salvo el IBI, que también pagará el arrendatario al repercutírselo el arrendador, el

titular no pagará por IRPF, por no atribuirse rentas a la vivienda habitual. Por lo tanto, la tributación total será de un total de 307 euros por m2 útil.

Cargas totales en 50 años: 18% del coste de construcción

2) acceso a la vivienda en alquiler (suelo en propiedad)

En el caso de que el ciudadano, la familia, acceda a una vivienda en alquiler y se mantenga como arrendatario a lo largo de su vida, en la que la sociedad arrendadora es la plena propietaria de la vivienda (es decir, es propietario del suelo y del edificio), estará soportando en el precio del alquiler:

Cargas totales en 50 años: 57% del coste de construcción

- a) El IVA soportado por el propietario en la adquisición de la vivienda y no deducible, que recuperará vía rentas de alquiler a lo largo de la vida del edificio, el 10% en general y el 4% si fuera una sociedad de arrendamiento de viviendas o en el caso de vivienda protegida destinada al arrendamiento, que estos dos últimos casos aplicaremos sobre el precio del módulo, que incorpora la suma del coste del suelo, de la edificación y el beneficio del promotor. El coste por este concepto será:

Cargas en concepto de IVA: 6% del coste de construcción

- b) Partiendo de la renta máxima prevista para municipios del grupo A y descontando los gastos repercutibles y gastos de gestión, así como otros gastos deducibles, como la amortización, el impuesto de sociedades resultante con un tipo impositivo del 25% o alternativamente el régimen de sociedades de arrendamiento con un 15% más un 12,5% adicional, representaría cada año aproximadamente el 1% del coste, un 50% a lo largo de los 50 años, y todo ello sin añadir el Impuesto sobre Actividades Económicas (1,32 por mil anual), que también se repercutirán en el precio del alquiler (no se consideran otras figuras societarias como fondos de inversión, sociedades de inversión colectiva ni socimis, ni considera domicilios societarios fuera del territorio común español de las sociedades o de sus socios). En concreto, el coste fiscal durante esos 50 años de "vida útil" será:

Cargas Impuesto Sociedades: 51% del coste de construcción

3) Acceso a la vivienda en alquiler (suelo en derecho de superficie a 75 años)

Por último, veamos la carga fiscal que debe asumir el inquilino que accede a una vivienda en alquiler promovida en régimen de derecho de superficie. Recordemos que el régimen fiscal español a diferencia del resto de países de la Unión Europea, considera los derechos reales, como el derecho de superficie, concesión administrativa, usufructo y otros, como una prestación de servicios y no como entrega de bienes, esto representa que el IVA que le resulta de aplicación es el 21%. El conjunto de cargas serán las siguientes:

Cargas totales en 50 años: 122% del coste de construcción

- a) En primera instancia, el IVA que se soporta en la promoción de la vivienda será un mínimo del 11,43% (el 10% en la construcción y el 21% en el resto de los costes, por supuesto considerando que no se compra el suelo). También deberá hacerse frente al posible canon por el derecho de superficie y el correspondiente IVA al 21%. Considerando un canon simbólico, pongamos de 1,5 euros por m2 útil de vivienda y año, este canon en metálico, junto con el 21% IVA correspondiente al canon representa un coste del 1,5% del precio anual del alquiler (1,28% el canon y un 0,27% el IVA). Pero el precio del derecho de superficie no se limita al canon, ya que, cuando se extinga su derecho al finalizar el plazo, el beneficiario del derecho de superficie deberá entregar el edificio en perfectas condiciones de uso al propietario del suelo. Si todas las inversiones futuras las realiza el beneficiario del derecho de superficie, el valor de esa entrega será aproximadamente el 70% del coste de construcción de la

vivienda excluido el IVA, actualmente estimado en 1.687 euros por m2, el 70% de esa cifra asciende a 1.181 euros y el IVA correspondiente, el 21%, a 247,94 euros, que para un derecho de superficie a 75 años (con 72 años operativos), representa una cifra de 3,84 euros anuales por m2: el IVA por el derecho de superficie será el 3,11% del precio anual del alquiler. En conjunto, los 3 conceptos, en un periodo de 50 años ascenderá a un total de 380 euros.

Cargas en concepto de IVA: 23% del coste de construcción

- b) Por Impuesto sobre Sociedades, según lo expuesto en el apartado 2) anterior, corregido como consecuencia del menor beneficio derivado de los mayores gastos incurridos por el coste del derecho de superficie. El coste por este concepto ascenderá al 46% del coste de construcción.

Cargas Impuesto Sociedades: 46% del coste de construcción

- c) Pero en el caso del derecho de superficie, además deberemos considerar el pago del patrimonio público en el momento de la reversión, que como hemos visto, estaría valorada en 1.181 euros por m2, a fecha actual. Esta cifra, repercutida en los 72 años operativos (consideramos 3 años de construcción) representaría el 14,81% de los ingresos anuales, a lo que debemos sumar el precio del canon, que recordamos, hemos considerado 1,5 euros por m2 y año, este canon representaría el 1,29% de los ingresos. En total el 16,09% de los ingresos anuales, considerando las rentas máximas de municipios del grupo A. El importe acumulado por este concepto durante 50 años ascendería a un total de 891 euros, lo que representa:

Cargas patrimonio público: 53% del coste de construcción

Por lo tanto, lo que la Administración Pública ingresará por todos los conceptos, de una vivienda en alquiler promovida sobre un suelo en derecho de superficie será de aproximadamente un 128% del coste de construcción: 70% mediante tributación y 58% por el coste del derecho de superficie y valor de reversión a la Administración).

Es decir, la fórmula más comprometida para el promotor y que ofrece mayor garantía a largo plazo, para los inquilinos, para el patrimonio público y para el cumplimiento de los objetivos públicos en materia de vivienda a largo plazo, es la fórmula que tiene un mayor coste fiscal. Todo ello considerando que aplicamos el precio máximo de alquiler que permite el módulo vigente para municipios del grupo A. Por otra parte, el impacto fiscal será mayor cuanto menor sea el precio del alquiler.

Actualmente, tenemos una nueva oportunidad, con la tramitación de una Ley para el Derecho a la Vivienda, para considerar en su conjunto todas las normativas que afectan a la vivienda. Es una oportunidad inigualable de equilibrar y ponderar la regulación fiscal y especialmente que la fiscalidad en materia de vivienda tenga una lógica coherencia con las políticas públicas que están impulsando la vivienda como un derecho fundamental y que las políticas dirigidas a cubrir las necesidades de las familias más vulnerables puedan ganar eficacia con una regulación fiscal que sea coherente con esas políticas.

En concreto, será necesario:

-Hacer efectivo el mandato del legislador cuando prevé un IVA del 4% a la compra de viviendas destinadas a alquiler. Esta medida debería ampliarse a las sociedades que promueven directamente viviendas destinadas a alquiler assequible, ya sea sobre suelo en propiedad, derecho de superficie, concesión o cualquier otra fórmula.

-Ampliar el IVA del 4% a los costes incurridos en la promoción de viviendas destinadas a alquiler assequible, ampliando de esta manera ese tipo impositivo al canon y al valor del derecho de superficie.

-Restablecer en el 85% la bonificación en el impuesto de sociedades para las sociedades de arrendamiento de viviendas, vigente hasta diciembre de 2021, para las viviendas destinadas a alquiler asequible.

-Suprimir la doble imposición para las sociedades de arrendamiento de viviendas, igualando su tratamiento al del resto de sociedades.

Por último, y para las administraciones que otorgan el derecho de superficie, es necesario atender al límite que establece la normativa en el precio de suelo destinado a viviendas de protección oficial, limitando ese precio a un máximo del 20% del módulo vigente. Trasladando este concepto al derecho de superficie, se hace necesario compartir el coste de las inversiones futuras, especialmente aquellas destinadas a rehabilitar y mejorar los edificios (las que permitirán que las viviendas siempre se mantengan en óptimas condiciones de uso y confort), de manera que el coste final que deba soportar el precio del alquiler se pueda reducir hasta un máximo de ese 20% del precio del módulo, tanto por la reducción como tal como por sus consecuencias en el IVA que generará.

<b>Carga impositiva s/ forma acceso a la vivienda. Total carga s/ precio alquiler</b>					
<b>A precios máximo módulos grupo A</b>					
		Alquiler VPO		Cambio fiscal Alq. VPO	
	Compra	Derecho sup.	propiedad	Derecho sup.	propiedad
IVA	-10,00%	-14,81%	-4,00%	-4,22%	-4,00%
I. Sociedades	-2,50%	-14,08%	-15,52%	-2,18%	-2,27%
Carga patrimonial	0	-16,09%	0	-5,52%	0
	<b>-12,50%</b>	<b>-44,99%</b>	<b>-19,52%</b>	<b>-11,92%</b>	<b>-6,27%</b>
<b>Coste total en 50 años, s/ valor coste, sin IVA, de la promoción 1.687</b>					
<b>A precios máximo módulos grupo A</b>					
	Compra	Alquiler VPO		Cambio fiscal Alq. VPO	
	Compra	Derecho sup.	propiedad	Derecho sup.	propiedad
IVA	-245,94	-379,97	-98,38	-79,69	-98,38
I. Sociedades	-61,49	-779,94	-859,58	-120,69	-125,79
Carga patrimonial	0,00	-891,34	0,00	-305,69	0,00
	<b>-307,43</b>	<b>-2.051,24</b>	<b>-957,96</b>	<b>-506,07</b>	<b>-224,17</b>
<b>% s/construcc.</b>	<b>18%</b>	<b>122%</b>	<b>57%</b>	<b>30%</b>	<b>13%</b>
Carga fiscal	18%	69%	57%	12%	13%
Carga patrimonial	0%	53%	0%	18%	0%

Resumen esquemático de las cargas fiscales y patrimoniales, en términos de porcentaje sobre lo ingresado por alquileres y el coste total a lo largo de 50 años en relación con el coste de construcción: