

Parques de viviendas
de alquiler a precios regulados:
una necesidad urgente

Parques de viviendas de alquiler a precios regulados: una necesidad urgente

Es una realidad contrastada el constante incremento de la demanda de viviendas de alquiler a precios asequibles, y la incapacidad del mercado libre de satisfacer esta demanda.

La inexistencia de un parque público de vivienda de alquiler asequible comporta graves problemas sociales, tanto en las personas, como en las familias con rentas más bajas, y dificulta la emancipación de los jóvenes y la construcción de su proyecto de futuro.

Históricamente nuestro país siempre ha estado por debajo de la media europea en número de hogares en régimen de alquiler (fig. 1), pero en los últimos años hemos pasado a la cola de este índice, y concretamente en los últimos cinco años la producción de viviendas destinadas a alquiler a precios asequibles, en las zonas de alta demanda ha sido casi nula.

El 43% de los hogares que viven de alquiler a precio de mercado en España destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda. Una de las tasas más altas del entorno UE-28. (fig. 2)

El parque de vivienda de alquiler a precios asequibles (es decir, definidos como vivienda

de protección oficial) en Cataluña es alrededor del 1,6% del total del parque de viviendas de primera residencia, uno de los más bajos de Europa.

Los diferentes Planes de Vivienda de Protección Pública vigentes desde los años 70 no han conseguido, a pesar de estar incentivados por subvenciones y subsidios, la creación de un parque, público o privado, que sea homologable, en número y calidad, a los estándares europeos.

Hay que añadir que el presupuesto público en política de vivienda en Cataluña y en España equivale al 0,1% del PIB, frente a la media del 0,6% del PIB de los 15 países de la Unión Europea. (fig. 3)

Según el Plan Territorial Sectorial de Vivienda, actualmente en tramitación, en los próximos 15 años se crearán en Cataluña 880.000 nuevos hogares, de las cuales 315.000 estarán excluidas del mercado libre; y de éstas el 41%, es decir, 131.500 hogares, tendrán que ser viviendas de alquiler de precio regulado para los sectores con más bajo poder adquisitivo.

Buena parte de esta demanda de viviendas se tendrá que cubrir con viviendas de nueva construcción.

Actualmente la desproporción entre los costes de obtención de las viviendas, y los ingresos de las personas que tienen que vivir, pone en cuestión la viabilidad económica que tienen hoy en día en Cataluña las operaciones de alquiler de viviendas calificadas de vivienda de protección oficial.

Se puede constatar la caída en la producción de viviendas de protección oficial, que es igual para los diferentes actores del sector, sean privados, con o sin ánimo de lucro, o públicos. (fig. 4)

Todavía es más clara la caída de la producción de viviendas de alquiler a precios regulados desde el año 2013 (último año en el que se establecieron ayudas concretas a la promoción de alquiler). (fig. 5)

Aun así, en la actualidad el parque de viviendas calificadas de vivienda de protección oficial en Cataluña se compone, en su gran mayoría, de viviendas destinadas a la venta. (fig. 6)

No sólo la falta de ayudas públicas ha motivado la caída de producción de viviendas de alquiler a precios regulados.

En los últimos años no ha existido un marco legal estable que favoreciera la inversión de capital en este tipo de operaciones; además la gran mayoría del suelo de reserva para viviendas de protección oficial procedente de los desarrollos urbanísticos anteriores al 2007 se encuentra en áreas geográficas de escasa

demanda. Una de las consecuencias de la crisis de los últimos años ha sido la concentración de población en las zonas de mayor actividad económica, precisamente en estas zonas donde hay una carencia total de suelo privado susceptible de ser destinado a la creación de un parque de alquiler.

Por otro lado, existen importantes bolsas de suelo calificado como equipamiento en zonas urbanizadas y de alta demanda en manos de las administraciones públicas locales.

La creación de un parque de viviendas de alquiler implica una inversión intensiva de capital, con periodos de retorno muy altos, y más si es a precios regulados, haciendo las operaciones poco atractivas para fondos de capital no especializados.

Además, la legislación tributaria homologa este tipo de viviendas, en régimen de alquiler con tarifas reguladas, a la promoción y venta de viviendas en régimen libre.

Dado que el suelo se encuentra muy atomizado, es difícil conseguir lotes de viviendas grandes y ejecutables en un periodo homogéneo de tiempo para hacer atractivo este tipo de inversión a los fondos de capital.

Es urgente establecer un marco regulador y unos mecanismos que faciliten la creación de un parque estable de viviendas de alquiler a precios regulados por las administraciones públicas, con el objetivo de facilitar el acceso de la población a una vivienda digna, tal como prevé el artículo 47 de la Constitución. Asimismo, es urgente

crear un programa que permita a los poderes públicos promover las condiciones que permitan una política eficaz de vivienda, que sea coherente con las políticas de estabilidad y crecimiento demandadas desde Europa.

Una política pública centrada en la creación de un parque de viviendas de alquiler a precios regulados tendría un carácter transformador del mercado. Se daría satisfacción a la demanda de alquiler a precio moderado con un aumento de la oferta existente, con viviendas de nueva construcción siguiendo estándares de calidad y sujetos a regulación e intervención de las administraciones públicas. Esto supondría la introducción de una oferta competitiva en el mercado que podría generar mejoras generalizadas en la oferta existente, tanto por lo que respecta a los precios como a las inversiones en la calidad de las viviendas.

Este planteamiento que permite satisfacer las necesidades existentes en materia de vivienda de alquiler, contrasta con políticas legislativas centradas únicamente en trasladar a los propietarios de viviendas la obligación de generar ofertas de alquiler social o de moderar el precio de las rentas. Estas legislaciones no consiguen aumentar la oferta de alquiler en el mercado (no aumenta el parque de viviendas con nuevas construcciones de calidad), y pueden tener un efecto desincentivador en la realización de inversiones en la mejora de las viviendas existentes. Por otro lado, estas regulaciones tienen el peligro de ser impugnadas, generando inseguridad jurídica para los ofertantes y los demandantes de alquiler con precios moderados.

Por lo tanto, una política pública más eficaz debe incidir también, y de forma especial, en la creación de la oferta de alquiler con precios regulados.

El legislador ha reconocido el interés público existente en la promoción de un parque de viviendas de nueva creación para el alquiler asequible o social, en el Real Decreto 106/2018, por el que se regula el plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que dedica su capítulo V al Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, así como en los últimos reales decretos de medidas de reactivación económica.

Estas normas destacan la importancia de la colaboración entre administraciones públicas, y de estas con la iniciativa privada para la creación de este parque de viviendas. Sería conveniente estudiar la procedencia de otorgar concesiones de dominio público o derechos de superficie para la construcción de estas viviendas sin que esto genere un pago por el uso del suelo.

El interés público perseguido por esta norma se debería completar con determinadas previsiones normativas que permitan la viabilidad de la operación de promoción y construcción de viviendas y su financiación (en aspectos como una regulación clara y precisa, reglas que den seguridad jurídica a su financiación o disposiciones adecuadas en materia tributaria).

Propuesta del Consejo Asesor de Infraestructuras de Cataluña

Nuestra propuesta tiene por **objetivo generar parques de viviendas de alquiler a precios regulados por las administraciones públicas sobre suelos de titularidad pública en régimen de concesión o derecho de superficie.**

1

Promover un **marco jurídico específico** para este tipo de actuaciones que tiene que garantizar a las administraciones públicas el correcto desarrollo del servicio y al inversor/financiador la viabilidad en el tiempo.

2

Facilitar una **normativa urbanística** que permita, de forma ágil y rápida, poner a disposición suelos existentes calificados de equipamiento y con usos desfasados por el tiempo transcurrido desde la aprobación de los planes generales originales, en suelos susceptibles de ser concesionados para vivienda de alquiler.

3

Promover la elaboración de un **procedimiento específico** que permita destinar la totalidad del suelo proveniente de aprovechamientos a la

creación de un parque estable de viviendas de alquiler a precios regulados, sin que esto genere desequilibrio en el patrimonio público.

4

Articular el procedimiento para permitir **traspasar la titularidad del suelo** entre administraciones públicas supramunicipales y locales sin distorsionar su patrimonio público.

5

Regular la obligación de destinar los **nuevos aprovechamientos** a la creación de los parques, liberando a las administraciones públicas de los costes de urbanización.

6

Promover un **convenio con la banca privada** que establezca los requerimientos imprescindibles para facilitar el acceso de los

operadores al crédito necesario. De este modo se puede superar la dificultad derivada del hecho que la creación de los parques se realizará en operaciones relativamente pequeñas y en diferentes tiempos de ejecución de la inversión, lo cual hace que no sean atractivas para los grandes fondos, y de que la Banca Pública (único actor que actualmente está financiando estas operaciones) no dispone de la estructura y red en el territorio necesaria. Recientemente países de la Unión Europea han promovido acuerdos en este sentido, con el fin de facilitar el acceso a las fuentes de financiación propuestas desde Europa.

7

Licitación **concursos de concesión** de obra pública para la construcción, mantenimiento y explotación de viviendas destinadas a alquiler a precio regulado por las administraciones públicas en suelo público siendo la contrapartida el pago del alquiler.

8

Los parques de viviendas de alquiler a precios regulados se articulan a partir de concesiones de pago por uso. La **legislación tributaria** tiene que introducir las modificaciones necesarias para **tratar** este producto **como una concesión y con un IVA súper reducido** dado su carácter social.

9

Aun así, hay que establecer que todas las **ayudas públicas**, en forma de subvención o subsidio de créditos, destinados a conseguir tarifas por

debajo de mercado sean **considerados como ingresos de alquileres** y sujetos a la misma tributación.

10

Vincular el importe y disposición de **ayudas a las tarifas** a aplicar a los usuarios, destinando los recursos públicos a aquellos hogares más necesitados.

Esta propuesta puede garantizar la creación de los parques en un periodo de 10 años, sin la necesidad de disponer de financiación a cargo de los fondos europeos de recuperación, simplemente a partir de la colaboración entre las administraciones públicas y el sector privado, para lo cual hay que promover la creación de un sector empresarial específico, con un modelo de negocio estable y homologable con el resto de países de Europa.

No obstante lo anterior, la utilización de los fondos europeos para la recuperación, para la creación de los parques de viviendas de alquiler a precios regulados que se propone, de acuerdo con las directrices de la Unión Europea, que fomentan la resiliencia urbana de nuestras ciudades y la integración social, aceleraría la redacción de proyectos y favorecería la viabilidad económica del modelo.

Figura 1

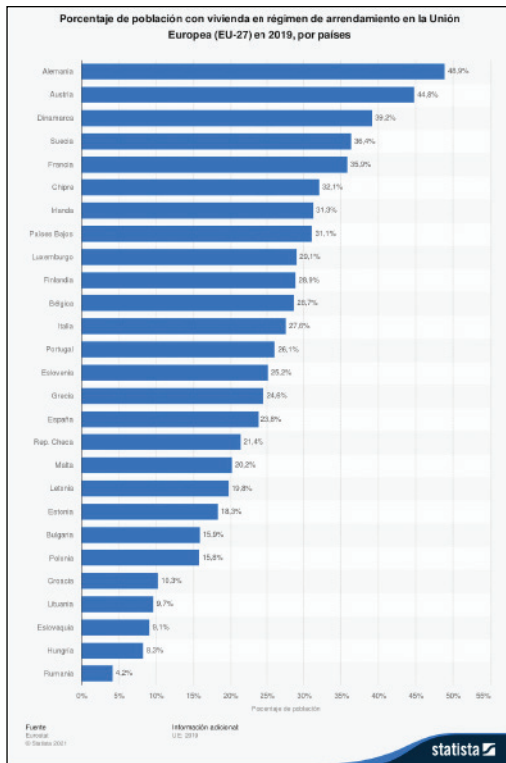
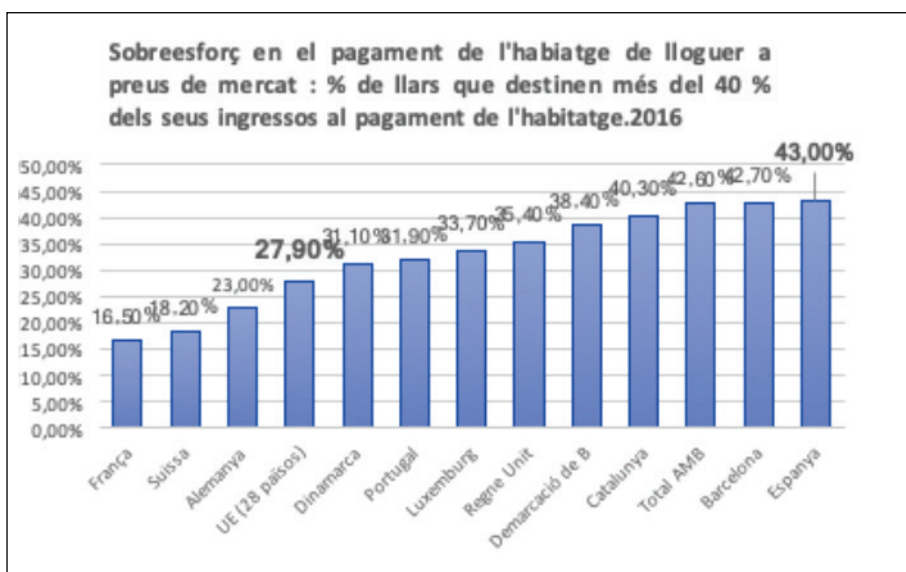


Figura 2: Encuesta condiciones de vida, 2016



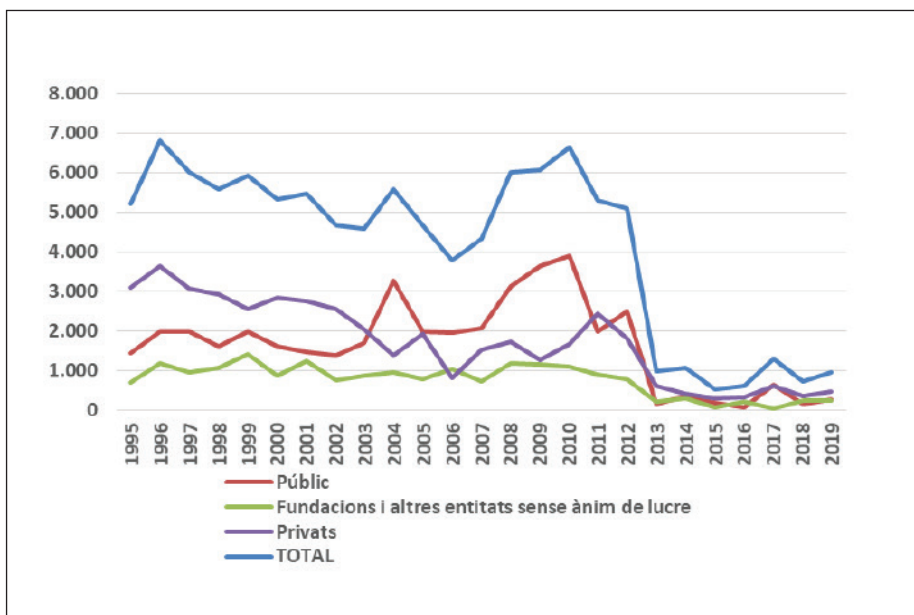
Fuente: Observatorio Metropolitano de la Vivienda de BCN a partir de datos de EU-SILC.

Figura 3



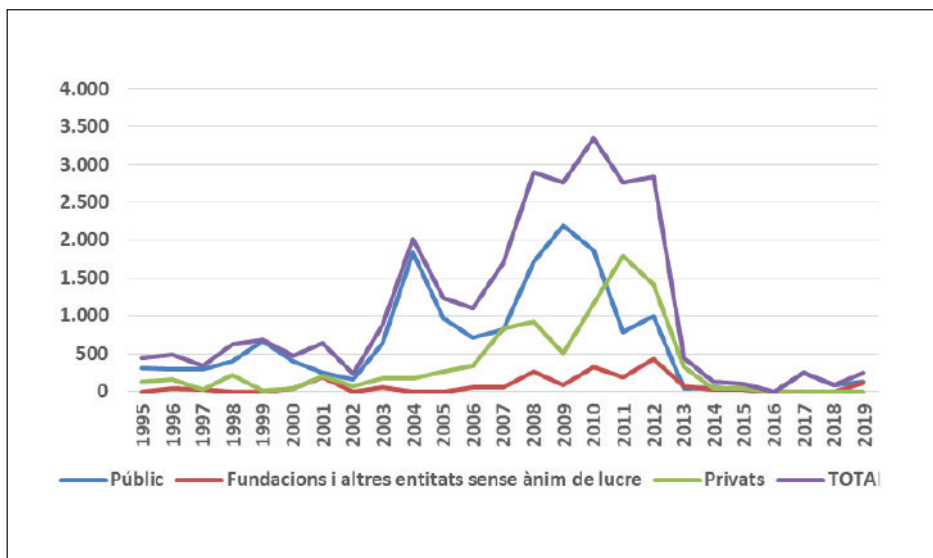
Fuente: Eurostat. Main Tables 2020

Figura 4: Evolució de la promoció de vivendes de protecció oficial en Catalunya, segun tipo de promotor. 1995-2019



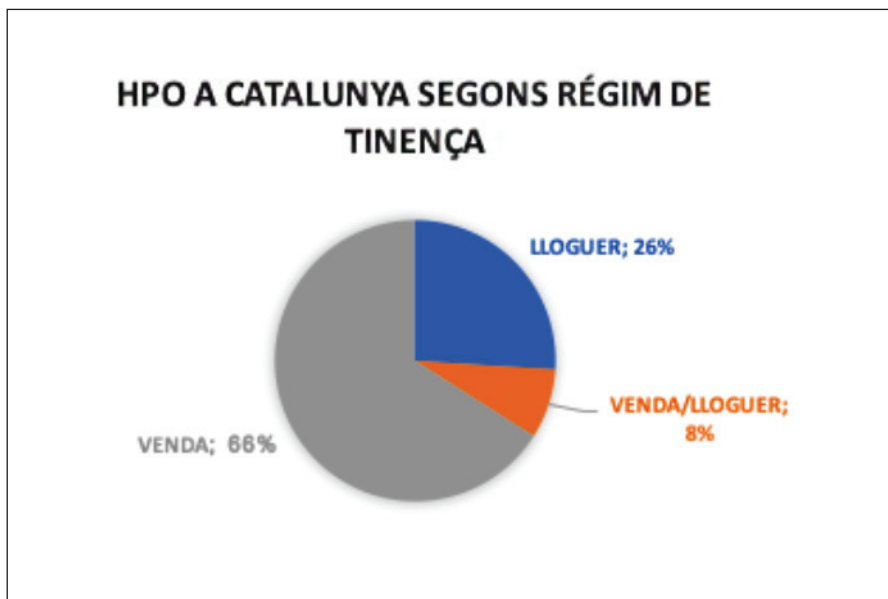
Fuente: Informe Cohabitac 2020 a partir de datos de QD HPO de la Secretaria de Hábitat Urbano y Territorio

Figura 5: Evolución de la promoción protegida de alquiler en Cataluña, según tipo de promotores. 1995-2019



Fuente: Informe Cohabitac 2020 a partir de datos de QD HPO de la Secretaria de Hábitat Urbano y Territorio

Figura 6



Fuente: Informe Cohabitac 2020 a partir de datos de QD HPO de la Secretaria de Hábitat Urbano y Territorio

Cargo	Nombre
Presidente	Francisco Gutiérrez Ferrández
Vicepresidente	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 Buirá
Vocal coordinador	Juan Manuel Manrique Gual
Secretario	Salvador Guillermo Viñeta
Secretario adjunto	Ignasi Puig Abós

**Documento elaborado por el Grupo de Trabajo de vivienda
de alquiler social en suelo público**

Ponente Francesc Sibina

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