

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL



RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

ENTIDADES SOCIAS DE LA COORDINADORA DE FUNDACIONES DE VIVIENDA SOCIAL. COHABITAC



Fundació Factoria de Somnis

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL



- Esta presentación es la del estudio realizado por COHABITAC con el **objetivo de poner en evidencia las limitaciones y obstáculos del marco actual para la realización de las actividades de promoción y gestión de viviendas de alquiler social**. Y **proponer las medidas óptimas** per desencallar esta tarea que, a pesar de ser evidentemente una responsabilidad pública, nos compete a todos, pero de manera más específica a aquellos **que, como nosotros, hemos hecho de su realización nuestra razón de ser***.
- Después de un largo período de denuncia de la escasa presencia de vivienda de alquiler social en Cataluña constatamos que sigue siendo muy difícil el crecimiento de este parque y, por lo tanto, que sigue teniendo graves dificultades de resolución la problemática de alojamiento de la población con recursos bajos. **El derecho a la vivienda digna para todos sigue estando lejos de su garantía absoluta.**
- Las necesidades de viviendas sociales de alquiler ya eran evidentes antes del estallido de la pandemia del Covid-19 que nos está sacudiendo y que dejará secuelas terribles en muchos hogares, pero ahora, como resultado de ello, se incrementaran y se harán mucho más exigibles.

* El Informe quiere ser un homenaje a Josep M^a Gasol, presidente de COHABITAC, que con su empeño y espíritu de lucha defendió en todo momento el derecho a la vivienda digna.



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social 3
de Catalunya

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

- Tal como señala un reciente **Informe del Banco de España**:

*“En los últimos años las dificultades de acceso a la vivienda han aumentado para ciertos grupos, como los jóvenes, los hogares con ingresos más bajos y los que residen en áreas metropolitanas.... **Entre las diversas medidas, las que parecen más eficaces para este fin se son las que se centran en un aumento estable de la oferta de vivienda en arrendamiento disponible para los grupos más vulnerables.** Este tipo de políticas se aplican generalmente a través de una combinación de estímulos al sector privado para facilitar un aumento progresivo y sostenido de la oferta y la provisión pública de viviendas de alquiler. “El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019” Dirección de Economía y Estadística del Banco de España. 2020. Documentos ocasionales 2.013. Pág.. 41*

- **Pero, el contraste entre costes de obtención de las viviendas e ingresos de las personas o hogares que han de vivir en ellas pone en evidencia el nulo o negativo margen de viabilidad económica que tienen las operaciones de alquiler social hoy en Cataluña.**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

- El parque de alquiler social de Cataluña es, de forma muy similar al del Estado español en su conjunto, de alrededor del 1,5% del parque total de viviendas de primera residencia, uno de los más bajos de la Unión Europea.
- El 7% de este parque es promovido y gestionado por las Fundaciones que integran COHABITAC.

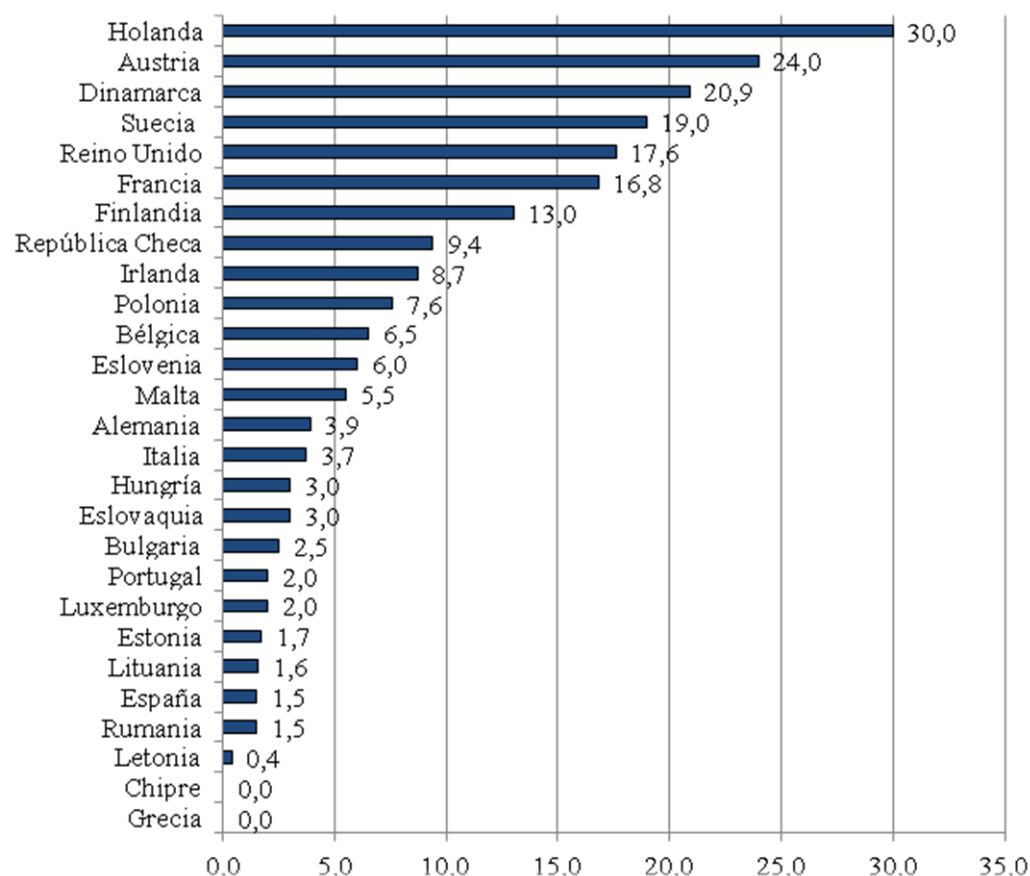
Parque de alquiler social de Cataluña. 2019			
	% dentro del parque de alquiler social	Número de viviendas	% sobre el parque total de viviendas principales de Cataluña
Agència Habitatge Catalunya/Incasòl	35%	16.668	
Alquiler público municipal*	26%	12.286	
Cohabitac	7%	3.515	
Xarxa Habitatges Inclusió	5%	2.490	
Total parque estable	74%	34.959	
Viviendas cedidas por particulares a la AH	8%	3.772	
Bolsas de Mediación y Programas de Cesió	18%	8.424	
Total parque de cesión temporal	26%	12.196	
Total viviendas de alquiler social	100%	47.155	1,6%
Ayudas a las familias		61.013	
Total viviendas con protección social		108.168	3,7%
* Incluye la información del Fondo de Alquiler Social de titularidad pública municipal que publica la Generalitat de Catalunya, completada con la información de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, relativa a las empresas públicas de la GHS			

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Informe sobre el Sector de l'Habitatge 2019, de la Generalitat de Catalunya y del Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

Porcentaje de viviendas de alquiler social sobre el total del parque. España y Europa 2017 (o último año disponible)



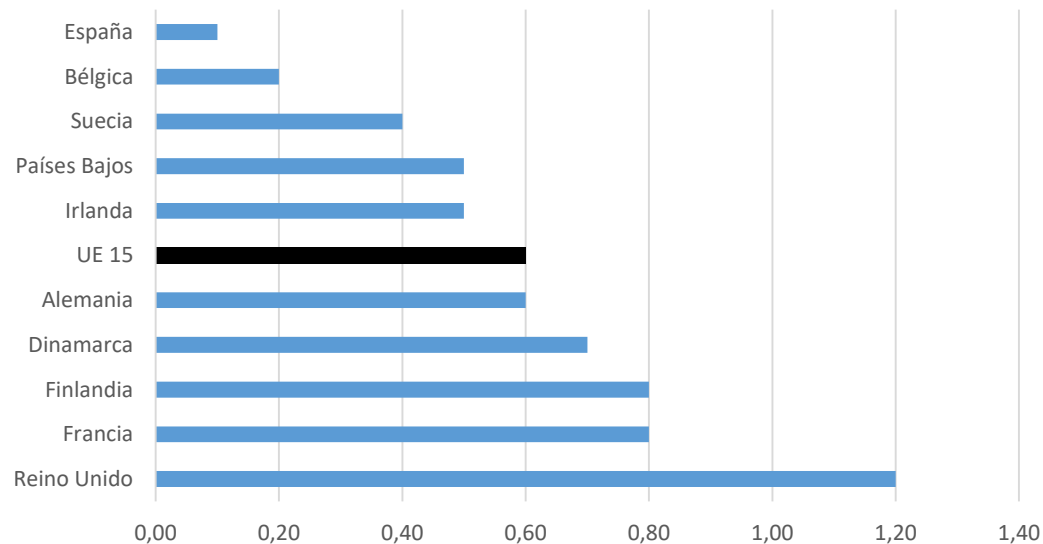
Fuente: "El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo". Bosch, J y Trilla, C. Publicado por Fundipax, 2019. Con datos de Housing Europe (Pittini et al., 2017; Laino i Pittini, 2011) excepto España (Amnistía Internacional, 2015:34).

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

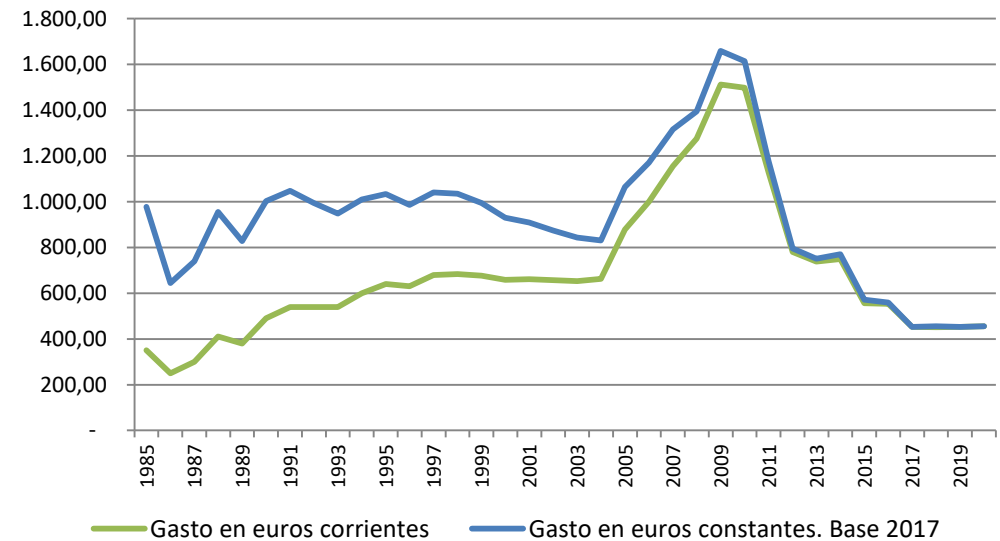
Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

- El presupuesto público en política de vivienda en Cataluña equivale al 0,1% del PIB, frente a una media del 0,6% del PIB de los 15 países UE.
 - El gasto público en vivienda debería tender a pasar del 0,1% al 0,6% del PIB

Gasto en protección social en vivienda en relación al PIB 2017



Gasto social en vivienda en España, 1985-2020

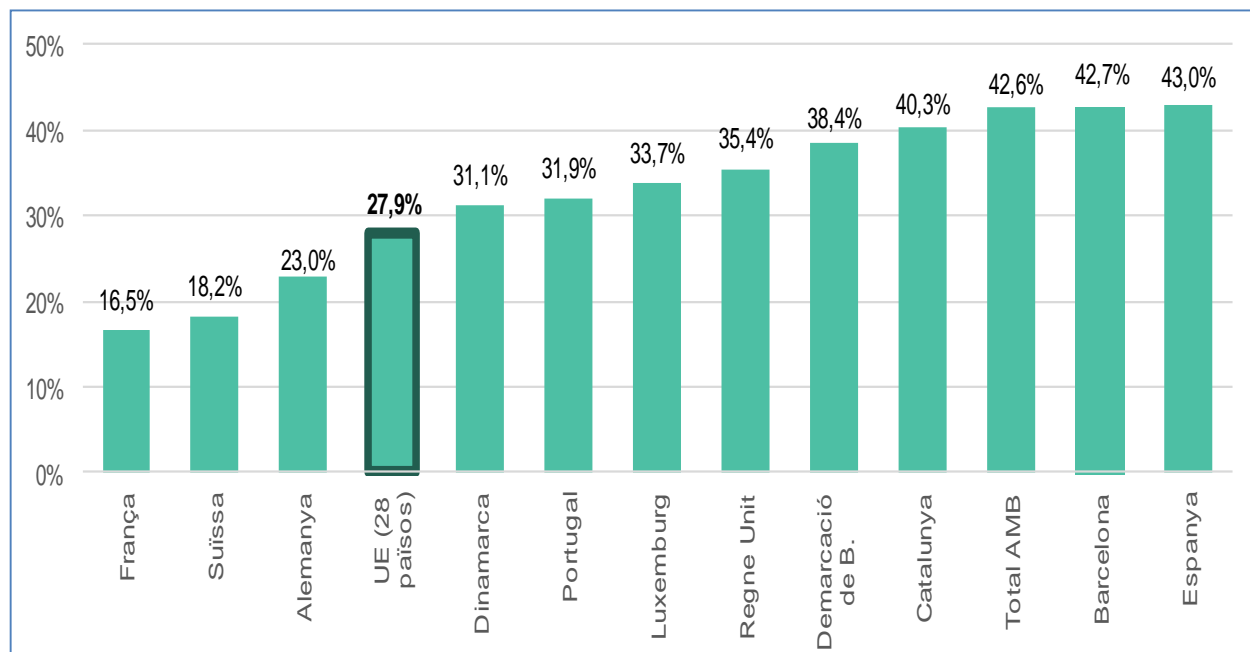


RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

- 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.

Sobreesfuerzo en el pago de la vivienda de alquiler a precios de mercado: % de hogares que destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda. 2016



Fuente: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona a partir de datos de EU-SILC para los países europeos, de Idescat y IERMB para Barcelona y AMB: Encuesta de condiciones de vida, 2016.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

- Destaca con un especial dramatismo la situación de las **personas con discapacidad que ven agravado el problema** por la ínfima proporción de viviendas accesibles en el mercado, lo que las lleva a viviendas de coste todavía más elevado que la media.



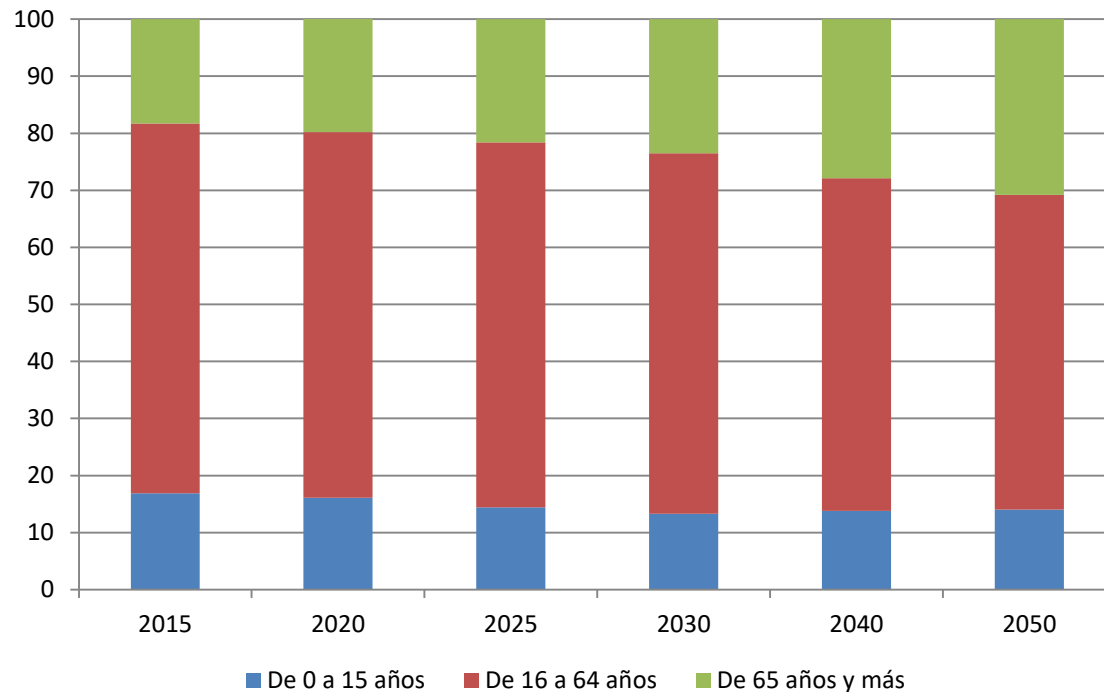
El estudio sobre accesibilidad a las viviendas realizado por la Fundación Mútua de Propietarios señala que **sólo**

- **el 0,6% de las viviendas cumplen los criterios de accesibilidad universal**
- **un 63% de las viviendas no son accesibles de la calle al portal,**
- **un 22% no tienen ascensor**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

Proyecciones de población de Cataluña en el horizonte 2050



Entre los años 2015 y 2030, la población de Cataluña de más de 65 años alcanzará las **1.780.000 personas** y pasará de suponer el **18%** al **23,5%** del **total**, con un aumento absoluto de **220.000 personas**.

En número de hogares esta cifra supone un aumento estimado de alrededor de **100.000** respecto de los **590.000** actuales.

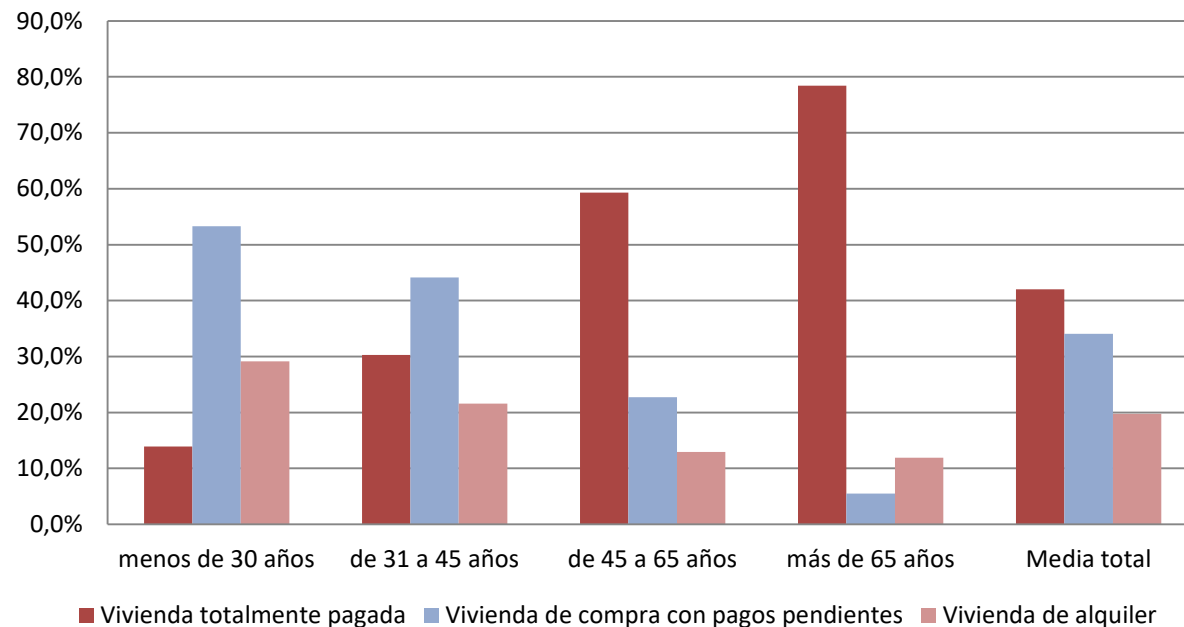
Fuente: IDESCAT. Proyecciones de población, por escenarios de evolución y grupos de edad.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

Pago de la vivienda según edad media de los hogares en Cataluña . 2011 Los hogares que en 2011 estaban

compuestos por personas con una edad media de más de 65 años eran 590.000, es decir el 20% del total de Cataluña:



- ▶ **488.000 tenían la vivienda totalmente pagada**, es decir el 78,4% (media de Cataluña: 42%)
- ▶ **70.000 estaban de alquiler**, es decir, el 11,9% (media de Cataluña: 20%)
- ▶ **32.000 estaban pagando una vivienda de compra**, es a decir el 5,5% (media de Cataluña: 34%)

Fuente: IDESCAT: Censo de población y vivienda 2011. Viviendas principales por régimen de tenencia y edad media del hogar

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

Perspectivas de futuro de los hogares de más de 65 años en relación al pago de la vivienda

- Según el régimen de tenencia de las viviendas, los hogares con miembros de edad media superior a los 65 años se enfrentan a un horizonte marcado por:
 - ▶ A) descenso del número y porcentaje de hogares con la vivienda totalmente pagada
 - ▶ B) aumento del número y porcentaje de hogares con vivienda de compra con pagos pendientes
 - ▶ C) aumento del número y porcentaje de hogares en vivienda de alquiler
 - ▶ D) descenso del número y porcentaje de hogares en vivienda de alquiler con rentas controladas.

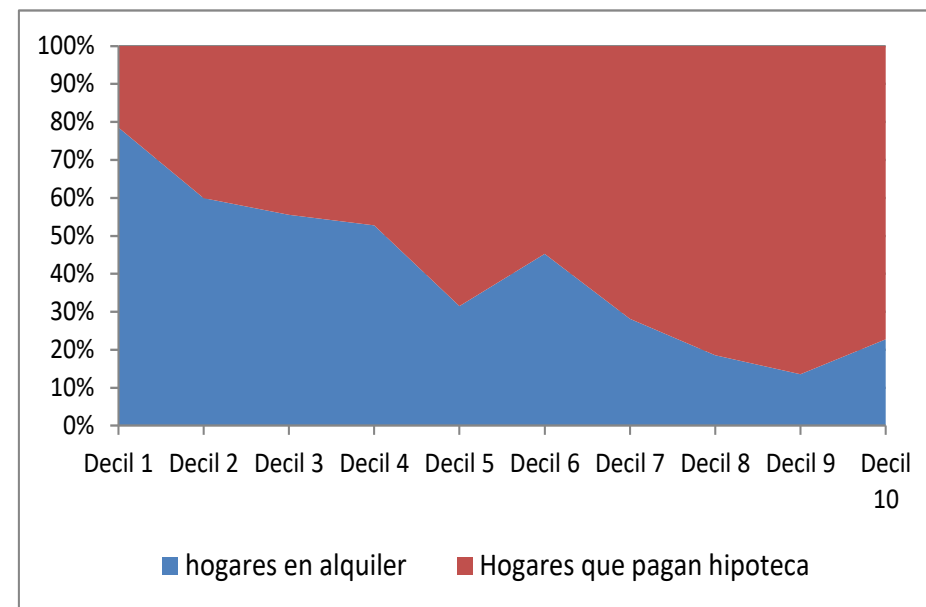
- El descenso del número de hogares mayores de 65 años con la vivienda totalmente pagada se traducirá en un incremento de la fragilidad y la vulnerabilidad residencial.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

Renta familiar disponible de los hogares en alquiler en Cataluña y coste máximo soportable del alquiler por deciles de renta. 2018.

	Ingresos anuales medios netos del hogar en alquiler 2018	coste máximo anual alquiler tolerable 30%	coste máximo mensual alquiler tolerable 30%
2018			
Decil 1	7.067,96	2.120,39	176,70
Decil 2	10.740,14	3.222,04	268,50
Decil 3	13.197,11	3.959,13	329,93
Decil 4	15.713,75	4.714,12	392,84
Decil 5	18.497,71	5.549,31	462,44
Decil 6	20.716,40	6.214,92	517,91
Decil 7	23.246,74	6.974,02	581,17
Decil 8	27.360,60	8.208,18	684,01
Decil 9	35.062,95	10.518,88	876,57
Decil 10		-	-
Renta media neta anual por hogar en alquiler 2018	25.255,00	7.576,50	631,38



Fuente: Elaboración propia a partir de la explotación de los microdatos de la Encuesta de condiciones de vida de 2012 aplicadas a la Encuesta de 2018.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

Las necesidades de nuevas viviendas de alquiler social en España han sido estudiadas por Fundipax*

- *“Si planteamos que la vivienda social se dirija al 20% de los nuevos hogares con más bajos ingresos, es decir, a aquellos situados en el último quintil (que tienen ingresos inferiores a 3 veces el IPREM y que, por consiguiente, podrían acceder a una vivienda protegida de alquiler según el Plan estatal 2013-2016), y dado que prevemos la formación de cerca de 6 millones de nuevos hogares hasta el año 2030, a lo largo del periodo 2016-2030 será necesaria la construcción u obtención del parque construido de unos 1,15 millones de unidades de vivienda social. Ello, sumado al déficit hoy existente, arroja **unas necesidades totales de aproximadamente 2,65 millones de viviendas de alquiler social**”.*
- *“Sólo con esta cifra, dado al exiguo parque social hoy existente (unas 276.000 viviendas), éste llegaría a representar en 2030 el 15% del total de viviendas principales, un porcentaje que aproximaría España a países de nuestro entorno como Francia o Reino Unido”.*
- *“Para poder alcanzar este objetivo en un horizonte de 15 años, **es necesario generar anualmente poco más de 130 mil unidades sociales**, un ritmo de promoción protegida que el sistema de vivienda español ha sido capaz de mantener a los largo de los años 60 y 70, durante casi toda la década de los 80, así como también a mediados de los 90”.*

*“El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo”. Bosch, J i Trilla, C. Publicado por Fundipax, 2019. Con datos de Housing Europe (Pittini et al., 2017; Laino i Pittini, 2011) excepto España (Amnistía Internacional, 2015:34).

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social. DIAGNÓSTICO

- En el caso de Catalunya, según el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge actualmente en curso de tramitación, **en los próximos 15 años habrá una demanda de 315.000 hogares que se verán excluidos del mercado.**
- **Un 41% de esta demanda, es decir 131.500 hogares, deberá ser atendida con viviendas de alquiler social.**
- **Este alquiler social podrá ser atendido en un 40% por viviendas de nueva construcción, es decir 52.000 viviendas, a razón de 3.500 viviendas/año.**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Aumento del parque de vivienda de alquiler social a partir del parque existente.

a) Conversión obligatoria de viviendas vacías en alquiler social

- Una de las formas de hacer crecer el parque social de alquilar en Cataluña desde la crisis financiera e inmobiliaria del 2007 habría sido la **conversión obligatoria hacia esta finalidad del parque de viviendas vacías que quedaron en manos de las entidades financieras**, obligación que se habría podido vincular al proceso de su rescate, pero esto no se hizo.
- Como consecuencia de la pérdida de esta gran oportunidad, adquieren de nuevo importancia otras fórmulas de creación de viviendas de alquiler social; entre las de mayor relevancia:
 - la compra de viviendas vacías por parte de las administraciones públicas o de entidades sociales
 - la promoción de nuevas viviendas con nuevas edificaciones, con rehabilitación o con reconversión de edificios existentes
 - la construcción de edificios dotacionales para alojamientos en suelos de equipamientos.

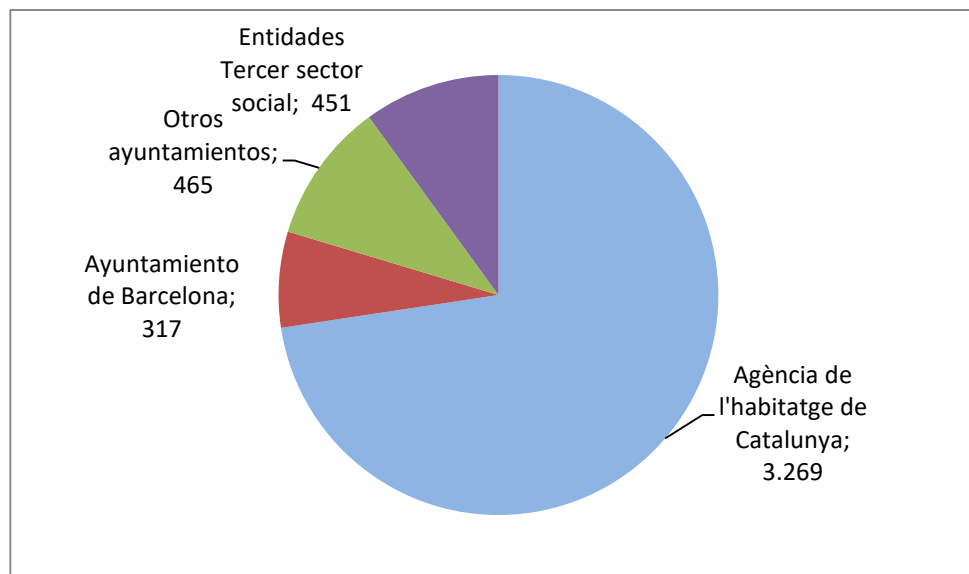
RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Aumento del parque de vivienda de alquiler social a partir del parque existente.

b) Compra de viviendas por parte de administraciones y entidades sociales

- En los últimos cinco años, gracias al ejercicio del derecho de tanteo y retracto, en Cataluña **se han adquirido más de 4.000 viviendas** de entidades financieras por parte de la Generalitat, ayuntamientos y entidades y promotores sociales, lo **que supone un 15% del parque de alquiler social actual pero que no es suficiente para impulsar un giro radical en el volumen de este parque.**

Viviendas adquiridas por TyR, 2015-2020



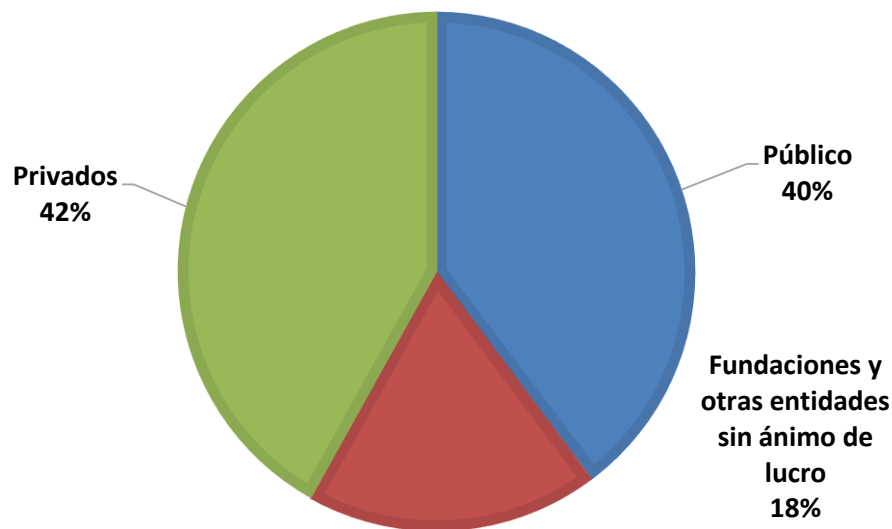
Fuente: Secretaria d'Hàbitat Urbà i Habitatge y Agència de l'Habitatge de Catalunya

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Aumento del parque de vivienda de alquiler social a partir de la promoción de nuevas viviendas, rehabilitación de edificios existentes o promoción de alojamientos dotacionales

- En el período 1995-2019 se han construido en Cataluña 103.140 viviendas con protección oficial, un 60% por parte del sector privado (lucrativo y sin ánimo de lucro).

La promoción de vivienda protegida en Cataluña, según tipo de promotores. 1995-2019



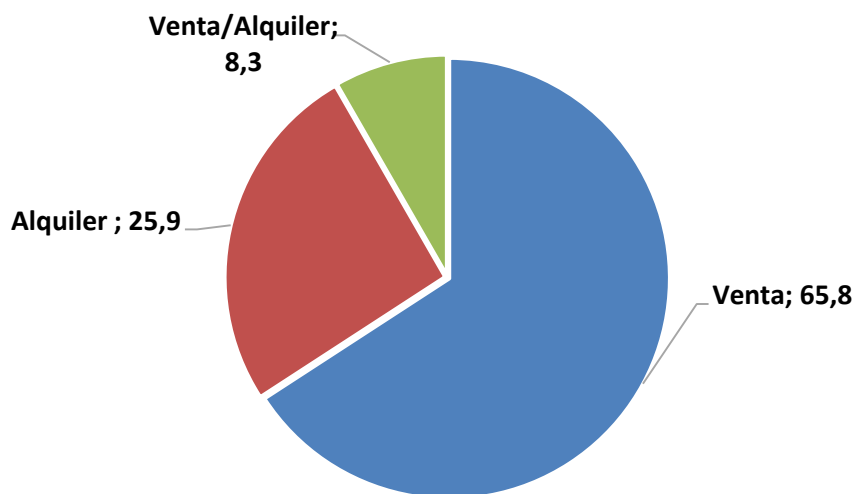
Fuente: elaboración propia a partir de las calificaciones definitivas de viviendas con protección oficial del Servei d'Estudis de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Aumento del parque de vivienda de alquiler social a partir de la promoción de nuevas viviendas

- En el mismo período, la promoción de viviendas protegidas de alquiler han sido 26.671 acabadas -el 26% del total de la protección oficial. La media de producción de viviendas protegidas de alquiler ha sido en un 40%, privada (juntando organizaciones sin ánimo de lucro con organizaciones con lucro limitado), y en muchos momentos esta aportación ha superado sobradamente el papel del sector público, llegando a más del 60% del total.

La promoció d'habitatge protegit a Catalunya, segons règim de tinença 1995-2019



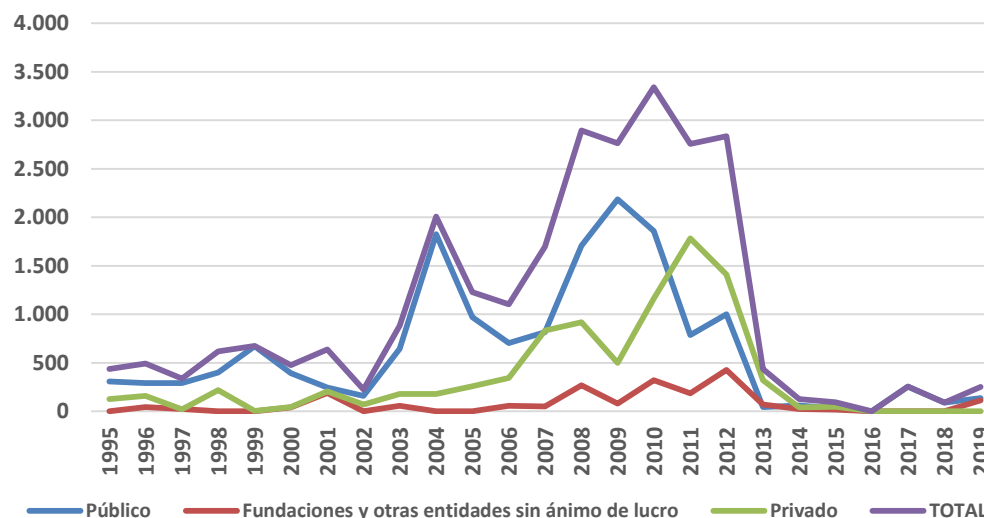
Fuente: elaboración propia a partir de las calificaciones definitivas de viviendas con protección oficial del Servei d'Estudis de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Aumento del parque de vivienda de alquiler social a partir de la promoción de nuevas viviendas

- Conviene preguntarse si la caída desde 2011 en la promoción de viviendas de alquiler social es debida a que el sector privado ha perdido interés en ello, o bien si son las condiciones económico financieras las que la hacen particularmente difícil de asumir desde una iniciativa no pública?

Evolución de la promoción protegida de alquiler en Cataluña, según tipos de promotores. 1995-2019



Fuente: elaboración propia a partir de las calificaciones definitivas de viviendas con protección oficial del Servei d'Estudis de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

Necesidad de un parque de vivienda de alquiler social en Cataluña. RETOS

	Tipología de vivienda	Apoyo público
Hogares con ingresos medios	Vivienda con protección pública de alquiler social asequible	<ul style="list-style-type: none">• Subvención al promotor
Hogares con ingresos bajos	Vivienda con protección pública de alquiler social	<ul style="list-style-type: none">• Subvención al promotor más intensa
Hogares con ingresos muy bajos (en situación o riesgo de exclusión social)	Vivienda con protección oficial de alquiler muy social	<ul style="list-style-type: none">• Subvención al promotor más intensa y• Subvención al alquiler• Subvención a la gestión

Las Fundaciones de COHABITAC están en condiciones y con capacidad per producir 1.000 viviendas de alquiler social anuales.

El estudio que ha realizado pone en evidencia los aspectos que habría que mejorar para hacer posible este gran reto que forzosamente debe ser un modelo de **colaboración público-privada social**.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL



La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. SUELO

- ❑ Es necesario **disponer de suelo urbano o urbanizado, sin coste**, mediante las fórmulas ya operativas de concesión o de derecho de superficie por parte de entidades públicas, o fórmulas similares.
- ❑ Movilizar el suelo de titularidad pública
- ❑ Y hacer políticas urbanísticas activas sobre el suelo (con necesarios cambios legislativos) y con una reconsideración de las inversiones públicas.
- **Las Fundaciones que integran COHABITAC tienen el reconocimiento por parte de la Generalitat de Catalunya de “Promotores sociales” por lo que tienen derecho a adjudicaciones directas de suelo, cosa que debería ser utilizada para agilizar los procesos de producción de viviendas.**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. FINANCIACIÓN

- El escenario de financiación que propone COHABITAC para hacer viable la promoción anual de 1.000 viviendas de alquiler social durante cuatro años por parte de las Fundaciones es el siguiente:
- **A) 140 millones de euros anuales para promover viviendas de 70 m² de “alquiler social asequible” (a 7 euros/m²), con garaje y trastero, de los que,**
 - ❖ **el 85% sería de financiación**
 - ❖ **y el 15%, de subvención a fondo perdido**
- **B) 120 millones de euros anuales para promover viviendas de 70 m² de “alquiler social” (a 5,5 euros/m²), sin garaje ni trastero, de los que,**
 - ❖ **el 80% sería de financiación**
 - ❖ **Y el 20%, de subvención a fondo perdido**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL



La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. FINANCIACIÓN

- El **Institut Català de Finances**, con el apoyo y garantía de **la Agència de l'Habitatge de Catalunya**, se ha implicado en el campo del alquiler protegido con dos líneas de financiación:
 - ❖ **ICF 1. Habitatge social. (Promoció)**. Préstamos para financiar proyectos de promoción de vivienda de protección oficial para destinarlas a alquilar en régimen general.
 - ❖ **ICF 2. Habitatge social. (Compra)**. Préstamos para financiar entidades sociales y ayuntamientos para la compra de viviendas destinadas a alquiler social.
- También la llamada **Banca ética** se ha comprometido con la producción de estos bienes de primera necesidad.
- **Pero las cantidades de fondos son limitadas y, además, no cubren la totalidad de los importes de inversión.**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. FINANCIACIÓN

- ❖ Uno de los problemas del modelo de financiación actual es la demanda de un volumen importante de fondos propios:
 - del 30% en el caso del alquiler social (5,5€/m²)
 - y del 15% en el caso del alquiler social asequible (7€/m²).
- ❖ Esta demanda de recursos propios supera con mucho los que el conjunto de Fundaciones integrantes de COHABITAC pueden destinar a promover anualmente las 1.000 viviendas de alquiler social.
- Es necesario, por lo tanto, generar recursos para dotar el sistema de más fondos propios: financiación pública vía préstamo de 2º rango, complementario al préstamo hipotecario con un interés mínimo y un período de devolución posterior al hipotecario, entre los 25-35 o 25-40 años. Dos vías complementarias se podrían articular para incrementar sustancialmente los volúmenes necesarios de financiación:
 - ❖ En un contexto de tipos de interés bajos o negativos, la emisión de Bonos y Obligaciones del Estado y, si procede del resto de Administraciones Públicas, con un carácter finalista.
 - ❖ La emisión de deuda por parte de las Fundaciones, con aval público.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL



La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. SUBVENCIONES AL PROMOTOR DE OBRA NUEVA

- Las subvenciones al promotor aligeran la carga de financiación de los proyectos y los hacen más viables y ajustados a los alquileres limitados que son el objetivo de todo parque de alquiler social.
 - Incrementar las subvenciones al promotor se convierte, por lo tanto, en un aspecto clave para permitir aumentar notablemente la producción de viviendas sociales en alquiler a gran escala.
- Para que la intervención sea significativa, se debería
- ❖ **doblar la subvención en el caso de viviendas de alquiler social (hasta 700€/m2 útil)**
 - ❖ **y aumentarla un 50% en el caso de viviendas de alquiler social asequible (hasta 450€/m2 útil).**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. SUBVENCIONES AL PROMOTOR/COMPRADOR

- Un trato específico requieren las operaciones de compra o de alquiler de viviendas dispersas en el territorio para destinarlas a alquiler social. El importe máximo soportable de compra para no entrar en pérdidas es:
 - ❖ en el caso de las viviendas de **“alquiler social asequible”**, de 2.470 €/año (206 €/mes) equivalente a un préstamo de 53.000 euros.
 - ❖ en el de las viviendas de **“alquiler social”**, de 1.444 €/año (120 €/mes) equivalente a un préstamo de 31.000 euros.
 - ❖ en el de las viviendas de **“alquiler muy social”** no hay importe de financiación soportable ya que se añade al déficit corriente que tienen estas viviendas, derivado de los bajos alquileres que se cobran.
- Está claro que estas circunstancias son muy poco realistas. **Para poder obtener viviendas a costes reales haría falta disponer de recursos propios que complementarían la financiación ajena. Como que las entidades sociales no disponen de estos recursos, se ven obligadas a negociar muy duramente con los propietarios de las viviendas, lo que se traduce en unos volúmenes muy reducidos de número de operaciones.**
- **Por lo tanto, resulta imprescindible la aplicación de la subvención al promotor, de 18.000 euros o de 21.000 euros, que ya prevé el Plan Estatal de Vivienda, a la compra de viviendas para destinarlas a alquiler social, con el objetivo de poder hacer frente a importes de compra realistas.**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. SUBVENCIONES A LA GESTIÓN

- La actividad de gestión y acompañamiento social de la vivienda de “alquiler muy social” dispersa en el territorio que llevan a termino las entidades sociales es claramente complementaria a la que realizan los parques públicos.
- Los proyectos de gestión de viviendas de “alquiler muy social” son deficitarios ya que los costes de gestión no pueden ser cubiertos por los alquileres que se pueden cobrar (normalmente establecidos en función de la capacidad de pago de los hogares y de acuerdo con la normativa del alquiler social).

Detalle de los costes de gestión de viviendas de "alquiler muy social", de segunda mano y dispersas en el territorio	
	Euros anuales
Detalle de los costes de gestión entidad social	
gestión inmobiliaria	660,00
supervisión social	1.080,00
estructura	420,00
Total costes gestión	2.160,00
Total costes corrientes entidad social	
Costes gestión	2.160,00
Costes mantenimientos	700,00
Costes seguro viviendas	120,00
Total gastos corrientes	2.980,00

○ Los gastos generales de la vivienda de alquiler cuando se trata de la gestión de viviendas adquiridas de segunda mano y dispersas, son

- ❖ de 1.900 €/año, para el “alquiler social” y el “alquiler social asequible”,
- ❖ y de 2.980 €/año para el “alquiler muy social”

○ En el caso del “alquilar muy social” los costes son más o menos importantes de acuerdo a dos factores determinantes:

- ❖ Ratio de hogares atendidos por cada trabajador social (según que se trate de seguimientos mas o menos intensivos)
- ❖ Dificultades en la búsqueda y obtención de las viviendas (según que se trate de búsqueda en el mercado existente disperso, o en promociones enteras)

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. SUBVENCIONES A LA GESTIÓN

- Las ayudas públicas hoy existentes no son siempre de aplicación y no son siempre suficientes
- **PROGRAMAS DE ATENCIÓN A EMERGENCIAS SOCIALES DE AYUNTAMIENTOS**, los ayuntamientos cubren
 - ❖ los diferenciales entre el alquiler social que pagan los usuarios y los cánones pactados con los propietarios o las cuotas de amortización de los préstamos para la adquisición.
 - ❖ los gastos de gestión de la entidad social gestora de los programas
- **PROGRAMAS DE ATENCIÓN A NECESIDADES DE ENTIDADES SOCIALES**, la Generalitat (AHC) cubre
 - ❖ los costes de mantenimiento i de seguros, hasta un máximo de 1.800 euros anuales,
 - ❖ pero solo incluye una pequeña parte de los costes de gestión, y queda un déficit no cubierto que impide plantear proyectos de cantidades significativas de viviendas.
- **Para dar cobertura a las necesidades de población en situación de emergencia hace falta establecer, por lo tanto, programas que cuenten con el apoyo compartido entre la Generalitat y los Ayuntamientos de manera que se asegure la viabilidad realista de los proyectos.**

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

La promoción de viviendas de alquiler social. RETOS. FISCALIDAD

- ❑ Como que el alquiler de viviendas se considera una actividad sujeta pero exenta del IVA, **la totalidad del IVA soportado en la adquisición o promoción directa de vivienda aumenta el coste del edificio y por consiguiente de los alquileres de las viviendas.**
 - ❖ Es necesario que el IVA soportado en las promociones de viviendas de alquiler social sea el **mínimo posible**, y, por lo tanto, **que se reduzca del 10% actual al tipo superreducido del 4%**, como el que disfrutaban las viviendas de promoción pública o de régimen especial para la venta.
 - ❖ Dado que las promociones de alquiler social deben producirse, mayoritariamente sobre suelos públicos mediante **la constitución de derechos de superficie**, **sería necesario reducir el tipo impositivo aplicable a estos casos hasta el superreducido del 4%**.
- ❑ En el caso de programas públicos de alquiler de viviendas para finalidades sociales gestionadas por entidades sin ánimo de lucro es necesario que se pueda aplicar la **reducción del 60% de las ganancias en el IRPF de los propietarios que las ceden a estas entidades** con el objeto que estos alquileres no se vean penalizados frente a los alquileres directos a los inquilinos.

RETOS Y LIMITACIONES DE LA PROMOCIÓN Y LA GESTIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

