

**INFORME EN FAVOR DE LA  
DEDICACIÓN DE**

**FONDOS EUROPEOS PARA LA  
RECUPERACIÓN, NEXTGENERATION,**

**A LA VIVIENDA DE ALQUILER  
ASEQUIBLE Y SOCIAL ESTABLE**

**Febrero de 2021**

# **INFORME EN FAVOR DE LA DEDICACIÓN DE FONDOS EUROPEOS PARA LA RECUPERACIÓN, NEXTGENERATION, A LA VIVIENDA DE ALQUILER ASEQUIBLE Y SOCIAL ESTABLE**

La vivienda reúne una serie de particularidades que la convierten en un elemento troncal en diversos campos económicos y sociales.

- Es un derecho básico y cuando no cumple este importante compromiso es fuente de desigualdades sociales, de vulnerabilidad social y de caída de la cohesión social.
- Es una de las piezas determinantes de la evolución demográfica de la población, de la formación de hogares y de las tasas de natalidad.
- Es un área de actividad económica que, en épocas de fuerte implantación ha llegado a suponer casi el 10% del PIB de España.
- Es un generador de lugares de trabajo con unos multiplicadores de 5 empleos/100.000 euros de inversión, en obra nueva.
- Es uno de los grandes causantes del cambio climático, en la medida que la mitad del CO2 expulsado a la atmósfera está relacionado con la construcción, el uso y la demolición de edificios.

**Esta capacidad poliédrica de la vivienda la hace susceptible de ser receptora de fondos europeos de recuperación, ya que con intervenciones potentes en este ámbito se pueden conseguir mejoras muy significativas en los diversos objetivos considerados prioritarios en la recuperación y resiliencia de los países europeos.**

Recordemos que entre los **Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas** hay seis que interpelan directa o indirectamente este ámbito de la vivienda:

- |   |
|---|
| <p>El Objetivo 1: Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo.</p> <p>El Objetivo 3: Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades.</p> <p>El Objetivo 8: Promover el crecimiento económico inclusivo y sostenible, el empleo y el trabajo decente para todos.</p> <p>El Objetivo 10: Reducir la desigualdad en y entre los países.</p> <p>El Objetivo 11: Conseguir que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.</p> <p>El Objetivo 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.</p> |
|---|

Unos pocos datos permiten entender el **muy importante y necesario camino que tienen por recorrer las políticas de vivienda en España si se quieren conseguir estos objetivos:**

- El parque de viviendas de alquiler social de España (prácticamente público *necesidades de vivienda con el apoyo del Estado y distribuida mediante procesos administrativos*) es el 1,6% del total de las viviendas principales, frente al 15% de la media europea. (Housing Europe).
- El gasto social en vivienda en España equivale al 0,1% del PIB, cuando la media europea es del 0,6%. (Eurostat).
- En los Registros de Solicitantes de Vivienda Protegida hay inscritos 400.000 hogares (Defensor del Pueblo).
- 2,3 millones de jóvenes entre 25 y 34 años viven en con sus padres (EPA).
- En el período 2008-2019 se han producido más de 600.000 desahucios; el 40%, por impagos de hipotecas, el 60%, por impagos de alquileres. (CGPJ).
- Hay 23.000 personas sin hogar (Encuesta Personas sin Hogar).
- Hay 650.000 hogares sin ningún ingreso (EPA).
- Un 43% de los hogares españoles que viven en alquiler de mercado están en situación de sobreesfuerzo económico; es decir que destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda y suministros. La media europea de hogares inquilinos en situación de sobreesfuerzo es del 24%. (Eurostat).
- Tan sólo en 10 años, la población de más de 65 años pasará de representar el 18% al 23,5% del total de España. Y, uno de los aspectos que más va a marcar a esta población será el probable descenso en casi 20 puntos de la parte que tiene la vivienda en propiedad totalmente pagada, que el año 2011 era del 79%. Esto supondrá un aumento de la fragilidad y la vulnerabilidad residencial de las personas mayores.
- Los visados de los Colegios de Arquitectos de España mantienen una tónica de extrema debilidad desde el año 2010, por debajo de las 120.000 viviendas anuales para el conjunto del territorio español, e incluso están descendiendo el año 2020 con la consiguiente pérdida continua de lugares de trabajo.

## **OBJETIVOS A CONSEGUIR en el período 2021-2023**

El Dictamen de la Comisión para la Reconstrucción Social y Económica del Congreso de los Diputados señala lo siguiente:

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS DICTAMEN COMISIÓN PARA LA RECONSTRUCCIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA. POLÍTICAS SOCIALES Y SISTEMA DE CUIDADOS. BLOQUE A: IGUALDAD, DERECHOS SOCIALES, INCLUSIÓN Y VIVIENDA..... 88

10. Vivienda, alquiler, hipotecas, suelo, rehabilitación, infraviviendas

10.1. Llevar a cabo un Plan de vivienda en alquiler que vertebre e incremente las medidas puestas en marcha desde las distintas administraciones públicas para que, contando con la colaboración del sector privado, posibilite una alternativa habitacional digna a las personas en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

10.2. Incrementar los recursos del Plan Estatal de Vivienda para aproximarse a los países de nuestro entorno.

10.3. Poner en marcha un nuevo Programa de acceso a la vivienda, que permita a los más jóvenes acceder a una vivienda y, a la vez, reactive la actividad económica vinculada al sector.

**Para reconducir las diversas formas de exclusión residencial derivadas de la creciente falta de solvencia de muchos hogares para satisfacer los costes de su vivienda y para situarnos en tasas medias europeas de gasto público en vivienda y en parque de alquiler social, serían necesarias en España un mínimo de 2 millones de viviendas de alquiler asequible y social estable.**

**Este alquiler asequible y social podría ser atendido en un 40% por viviendas de nueva construcción o por compra de viviendas del parque existente, es decir unas 800.000 viviendas, a razón de 50.000 viviendas/año, durante 15 años.**

**A un coste medio de 114.000 euros por vivienda de 60 m2 construidos, la subvención necesaria al promotor o comprador sería de 23.000 euros por vivienda (20% de la inversión).**

**En un plazo de 3 años (2021, 2022 y 2023), se podría conseguir el objetivo de promover 150.000 viviendas de alquiler asequible y social, con una subvención global de 3.450 millones de euros (1.150 millones anuales).**

**Cabe recordar que el presupuesto del Ministerio de Vivienda en el período 2007-2011 se dotó con una media de 1.200 millones de euros anuales, llegando a alcanzar los 1.600 millones en el 2009.**

**Se trata de un modelo indiscutible de colaboración público-privada en la medida que la mayoría de operadores son privados pero cuentan con el apoyo de la Administración pública, tanto en los mecanismos de financiación, como en los de subvención, como, en muchos casos, en la disponibilidad de suelos o edificios.**

**La Generalitat de Catalunya ha diseñado un modelo de estas características que podría ser tomado en consideración. Se trata de poder encajar las propuestas que lleguen de promotores privados y públicos y hacerlas viables gracias a la aplicación de los fondos europeos de recuperación.**

**Esta importante aportación de fondos de recuperación de no devolución deberían venir acompañados de:**

**a) financiación suficiente para cubrir el 80% de la inversión. Préstamos de los Institutos de Crédito Oficial o garantías para la obtención de créditos del sistema financiero privado.**

**b) modificaciones fiscales en el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido en construcción de edificios de vivienda de alquiler social para situarlo en el tipo superreducido del 4%, de igual modo que el que se aplica a la construcción de vivienda pública y a la protegida de régimen especial.**

**El cumplimiento del objetivo de dar alojamiento digno a los hogares que no pueden acceder al mercado, trae asociados otros tan importantes como son:**

**la colaboración público-privada en la contribución a la reactivación económica, actuando con mecanismos claramente anticíclicos**

**la creación de empleo, y la evitación de la caída del empleo por pérdida de dinamismo del sector constructor**

**la lucha contra la desigualdad social**

**la reducción del impacto medioambiental negativo de la construcción, mediante la incentivación del uso de materiales de construcción sostenibles y su industrialización aplicada a la edificación**

**la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad ambiental del parque de viviendas con la instalación de fuentes de energía renovables y actualización de la tecnología de la iluminación que conllevan las certificaciones energéticas A de todos los edificios de vivienda de alquiler social**

**la reducción de la brecha digital mediante la incorporación de la digitalización en viviendas y edificios, y la instalación de redes para la plena conectividad de la alta velocidad**

**En concreto, si tenemos en cuenta que por cada 20 € de subvención se movilizan 80€ más contra endeudamiento de las entidades que actúan como promotores, las 50.000 viviendas/año supondrían un movimiento de 5.750 MM € : 1.150 MM €/subvención y 4.600 MM €/inversión privada contra endeudamiento.**

**Y, si se tiene en cuenta que por cada vivienda (114.000€ de inversión) se crean 5-6 lugares de trabajo en la fase de promoción, las 50.000 viviendas/año supondrían la creación de 250.000/300.000 lugares de trabajo/año.**

**POR ESTE CONJUNTO DE RAZONES, LAS ORGANIZACIONES ABAJO FIRMANTES CONSIDERAMOS QUE LA APLICACIÓN DE FONDOS EUROPEOS DE RECUPERACIÓN AL ÁMBITO DE LA VIVIENDA DE ALQUILER ASEQUIBLE Y SOCIAL DEBE SER CONSIDERADA UNA PRIORIDAD.**

**SE TRATA DE UNA OCASIÓN ÚNICA PARA DAR UN GIRO AL DÉFICIT ESTRUCTURAL QUE VENIMOS PADECIENDO Y PODER ASÍ NO SÓLO ATAJAR LOS GRAVES PROBLEMAS ACTUALES DE DÉFICIT DE VIVIENDA ASEQUIBLE SINO TAMBIÉN SENTAR LAS BASES PARA QUE EN EL FUTURO LA VIVIENDA DEJE DE SER UNO DE LOS FACTORES MÁS DETERMINANTES DE LA DESIGUALDAD SOCIAL.**

## ORGANIZACIONES FIRMANTES DEL INFORME

- COHABITAC, Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social
- APCE, Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya
- GHS. Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya
- Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya
- Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya
- Càritas Catalunya
- Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España
- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona
- Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida
- Col·legis i Associació d'Agents Immobiliaris de Barcelona
- Col·legi d'Economistes de Catalunya
- Foment del Treball Nacional
- Enginyers Industrials de Catalunya
- Gremi de Constructors d'Obres de Barcelona i comarques
- CECOT
- Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya
- FEICAT, Federació d'Empreses d'Inserció de Catalunya
- Gremi d'Àrids de Catalunya
- Gremi de Rajolers de Catalunya

- Unió d'Empresaris de la Construcció
- Federació de Gremis de la Construcció de Lleida
- Gremi de la Construcció del Vallès
- AMAT Immobiliaris
- Pensium
- Cevasa
- BHS Barcelona Housing Systems



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS  
DE CATALUNYA



FEDERACIÓ DE COOPERATIVES  
D'HABITATGES DE CATALUNYA





Unió d'Empresaris de la Construcció



