

**INFORME EN FAVOR DE LA
DEDICACIÓN DE**

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

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

Marzo 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 puestos 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 *pero que también incluye toda vivienda de alquiler con 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. Además de otras medidas, como ayudas directas para colectivos vulnerables con el objetivo de que no destinen más del 30% de sus ingresos al pago de un alquiler.

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 y la protección de los colectivos más vulnerables

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 euros de subvención se movilizan 80 euros más contra endeudamiento de las entidades que actúan como promotoras,

**las 50.000 viviendas/año supondrían un movimiento de 5.750 millones de euros :
1.150 millones de euros/subvención y 4.600 millones de euros/inversión privada
contra endeudamiento.**

**Y, si se tiene en cuenta que por cada vivienda (114.000 euros de inversión) se crean
5-6 puestos de trabajo en la fase de promoción,**

**las 50.000 viviendas/año supondrían la creación de 250.000/300.000 puestos 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
- Consell de Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya
- Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona
- Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España
- 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
- Enginyers Industrials de Catalunya
- Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya
- Foment del Treball Nacional
- ASIPA, Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler
- ASVAL, Asociación de Propietarios de Vivienda en Alquiler

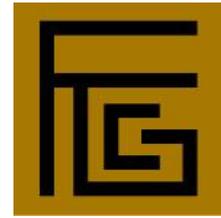
- Gremi de Constructors d'Obres de Barcelona i comarques
- CECOT
- Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya
- FEICAT, Federació d'Empreses d'Inserció de Catalunya
- Gremi d'Àrids de Catalunya
- Gremi de Rajolers de Catalunya
- Unió d'Empresaris de la Construcció
- Federació de Gremis de la Construcció de Lleida
- Gremi de la Construcció del Vallès
- FOCONTA, Foment per al Desenvolupament de la Construcció i
Indústria Auxiliar de les Comarques Tarragonines
- Sant Joan de Déu Serveis Socials de Barcelona
- AMAT Immobiliaris
- Pensium
- Cevasa
- BHS Barcelona Housing Systems







Unió d'Empresaris de la Construcció



SJD

Sant Joan de Déu
Serveis Socials · Barcelona

