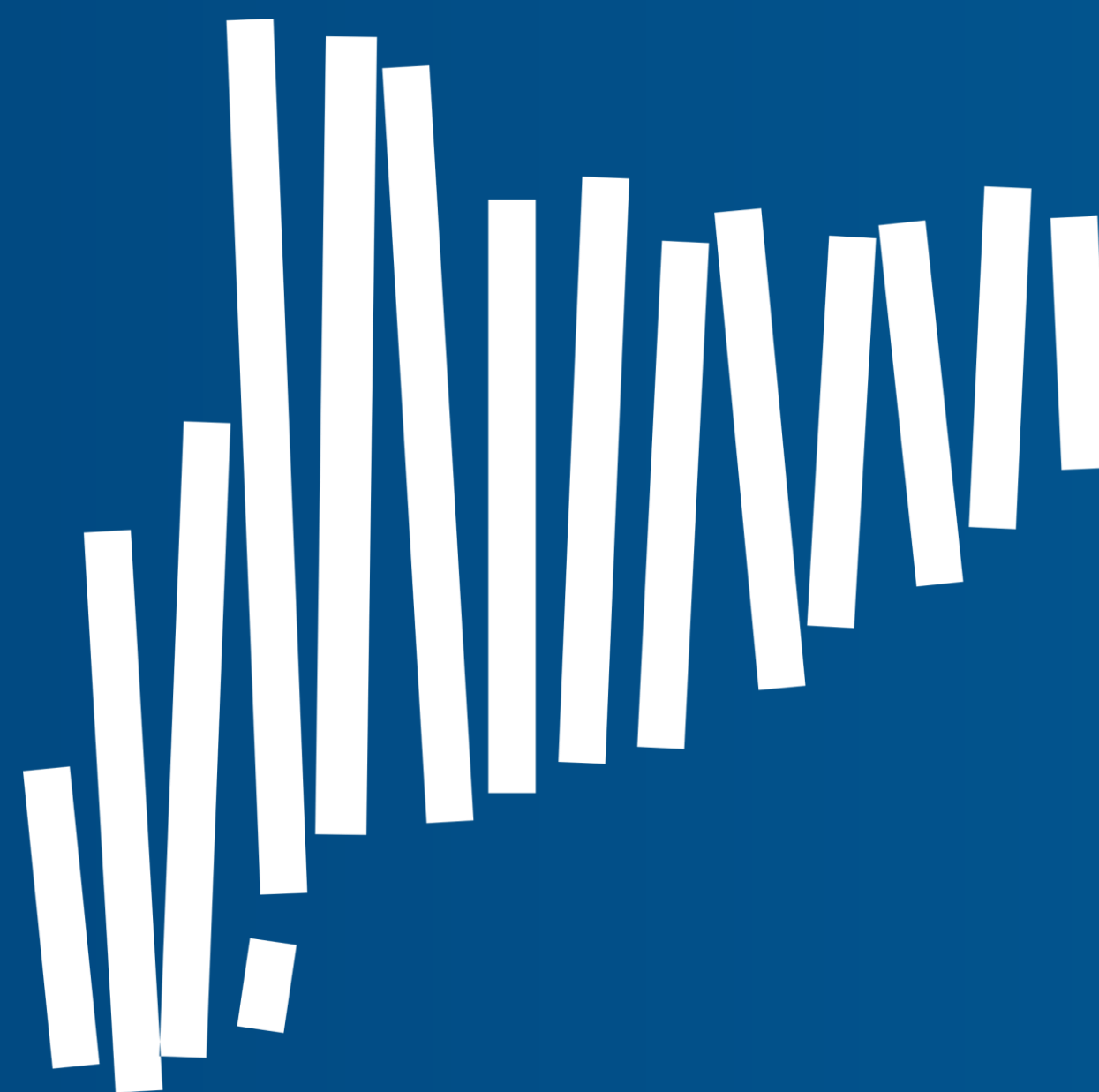




Webinar sobre el foment de l'habitatge social i assequible als municipis

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

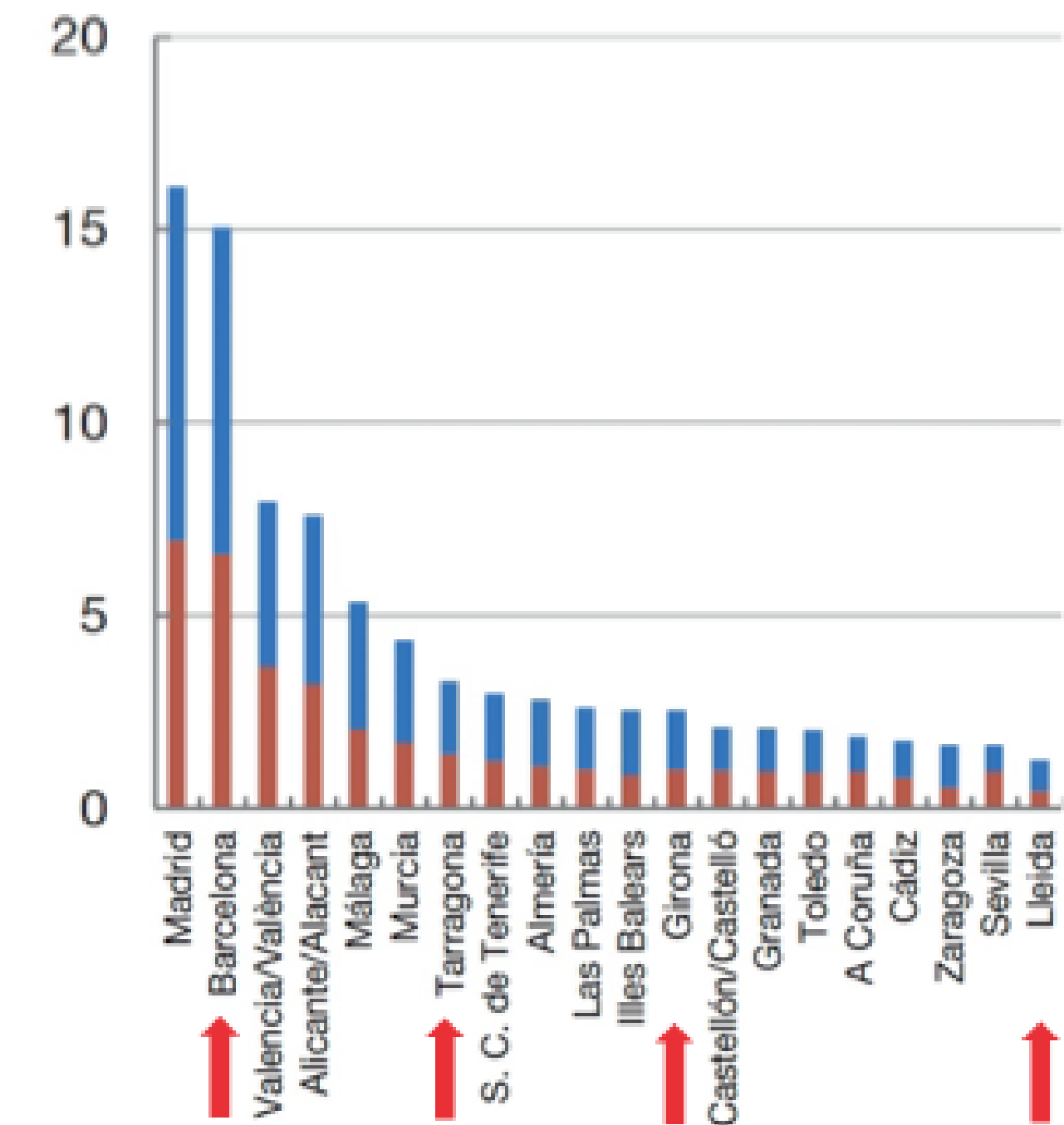
La magnitud del repte: Una crisi estructural d'oferta assequible

Espanya. Habitatges acabats anualment i creació neta de noves llars.



Font: Eurostat/ INE/ Banc d'Espanya

Principals províncies amb % dèficit habitatge



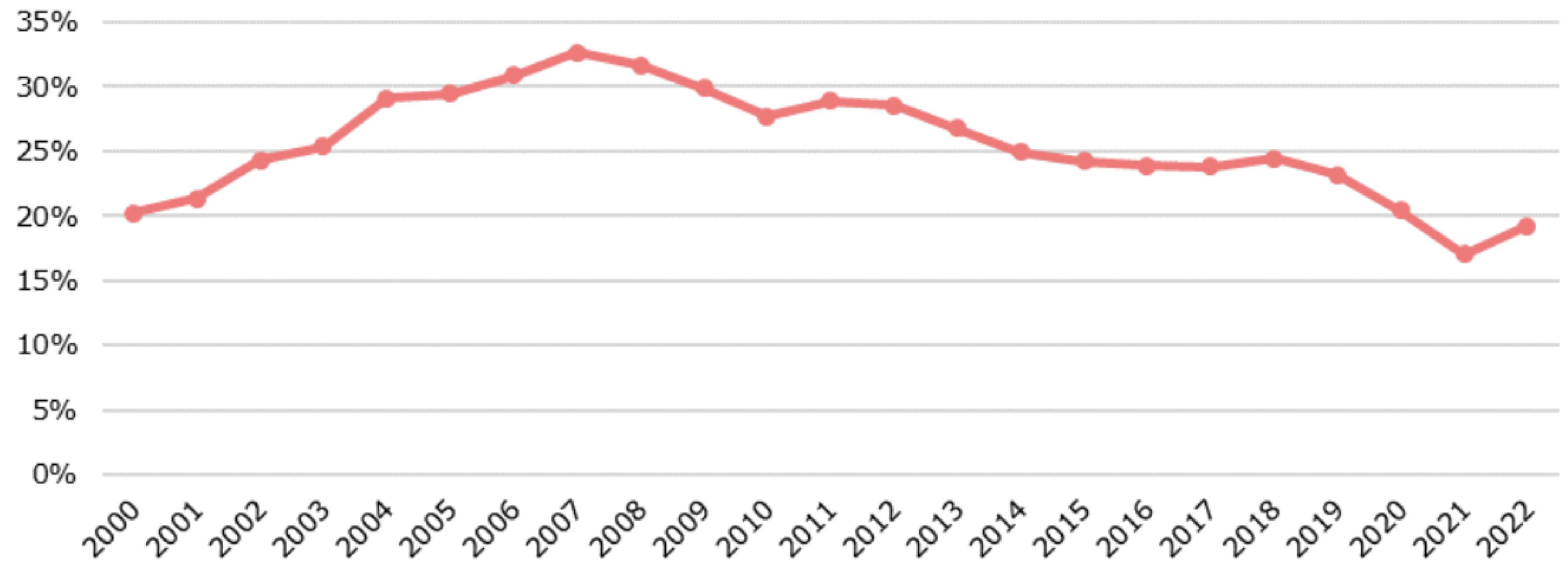
Font: Eurostat/ INE/ Banc d'Espanya

➡ ! (El dèficit d'habitatge a Catalunya a finals d'enguany serà de :125.000 habitatges)

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

La magnitud del repte: Una crisi estructural d'oferta assequible

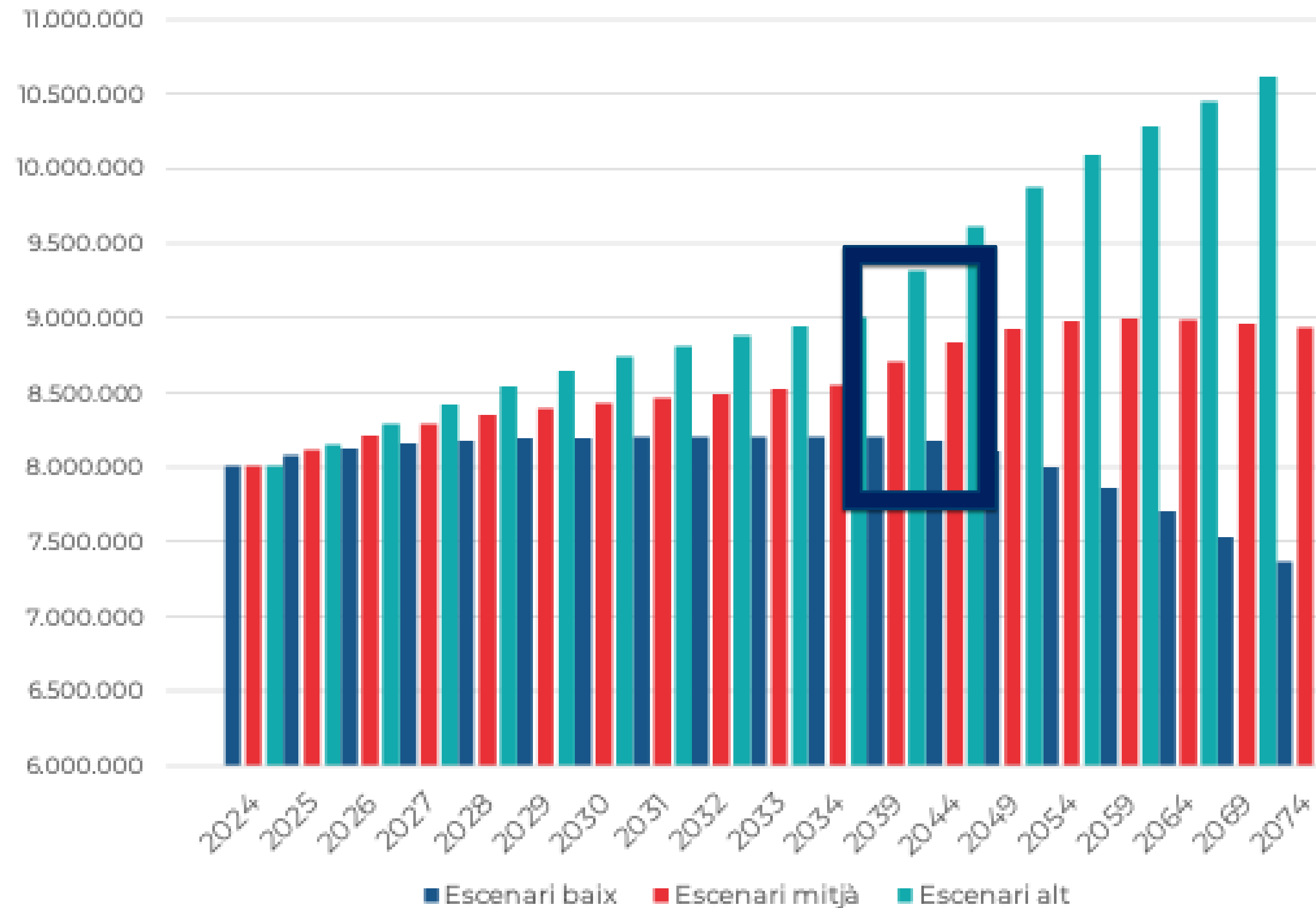
Taxa % d'emancipació dels joves a Catalunya entre de 16 a 29 anys.



La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

La magnitud del repte: Una crisi estructural d'oferta assequible

Previsió d'evolució de la població a Catalunya (2024-2074)



Dades: Idescat



!

La previsió de creació de llars els propers quinze anys, genera un escenari de **dèficit estructural d'habitatge, tant a curt com a mitjà i llarg termini**

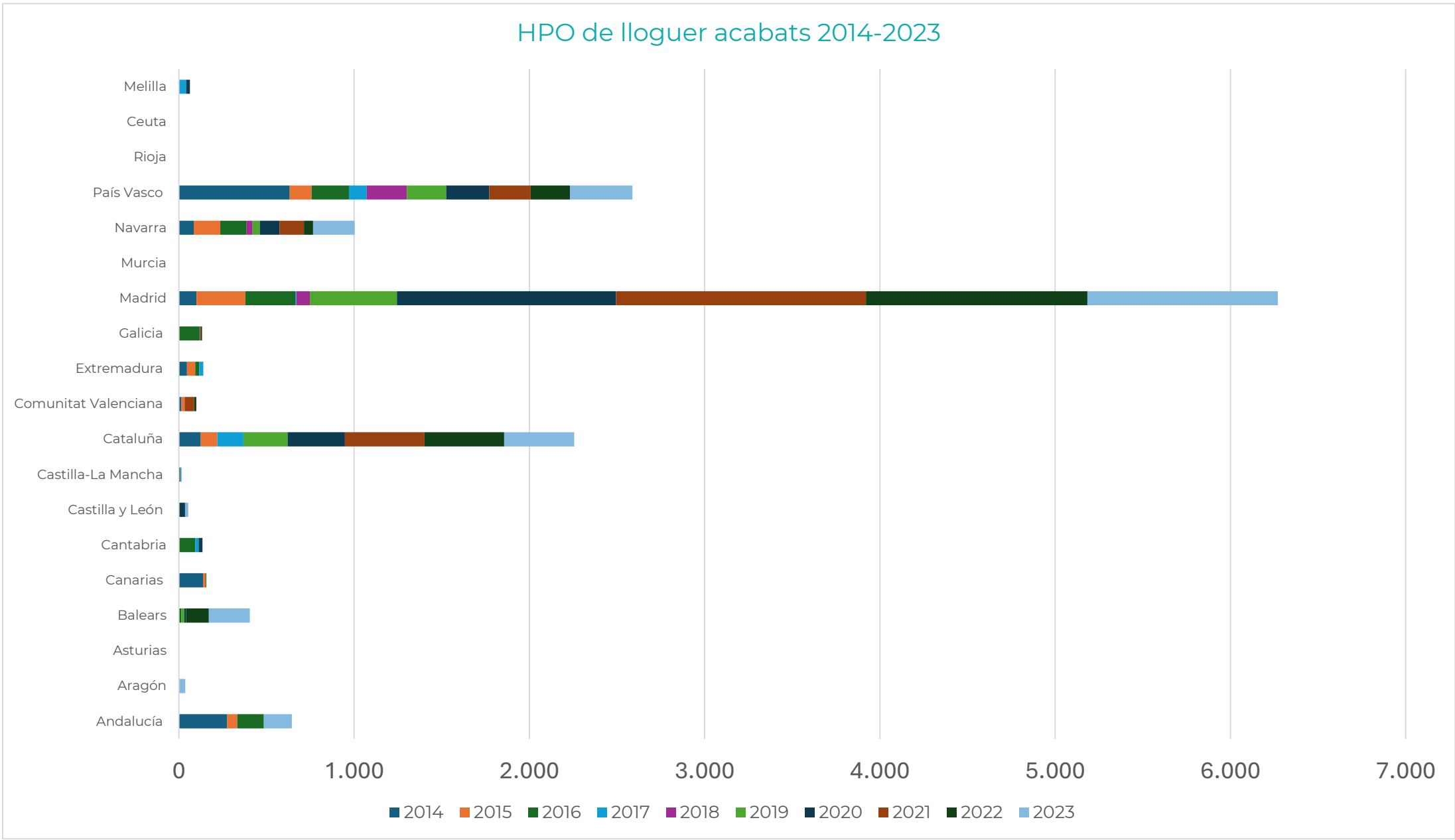
La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

La magnitud del repte: Una crisi estructural d'oferta assequible



Si analitzem les dades d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, ens trobem que, **en els últims anys, hi ha una mitjana de 12/13 CCAA a Espanya que, any rere any, NO han qualificat ni un sol habitatge de protecció oficial de lloguer.**

Any	Núm. de CCAA con "0" HPO-lloguer
2014	8
2015	11
2016	10
2017	14
2018	15
2019	14
2020	10
2021	13
2022	11
2023	10



Font: MIVAU

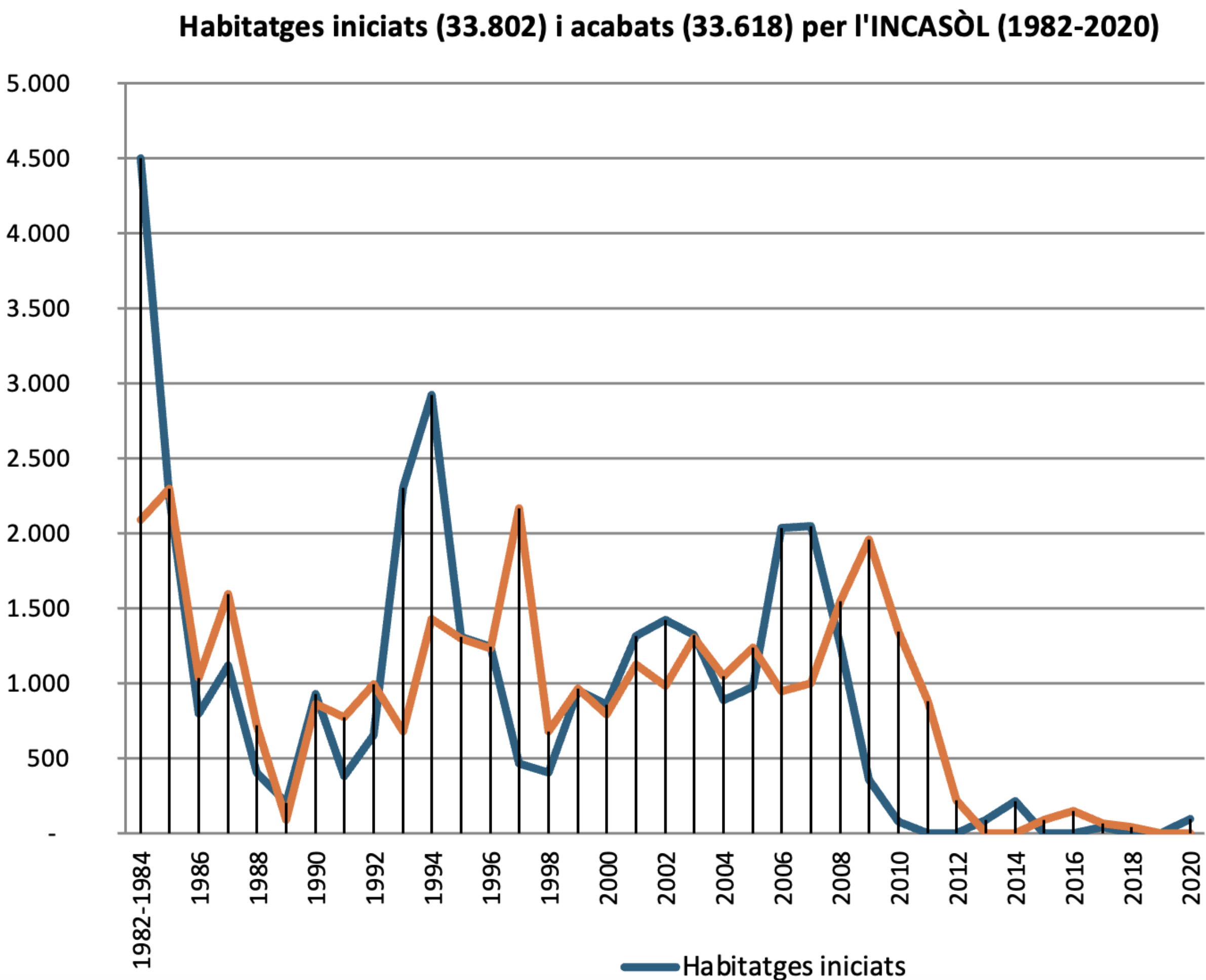


! És evident que l' Administració no pot, ni a curt ni a mitjà termini, substituir el propietari privat en la provisió d'habitatge per a la població.

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

La magnitud del repte: Una crisi estructural d'oferta assequible

Anualitat	Habitatges iniciats	Habitatges acabats
1982-1984	4.500	2.091
1985	2.244	2.300
1986	795	1.034
1987	1.116	1.596
1988	403	718
1989	202	90
1990	927	865
1991	379	772
1992	656	991
1993	2.304	676
1994	2.920	1.427
1995	1.311	1.295
1996	1.245	1.229
1997	466	2.169
1998	405	678
1999	952	961
2000	858	792
2001	1.313	1.124
2002	1.420	982
2003	1.323	1.305
2004	887	1.045
2005	973	1.235
2006	2.038	948
2007	2.049	998
2008	1.247	1.548
2009	356	1.957
2010	75	1.344
2011	-	882
2012	-	220
2013	89	-
2014	213	-
2015	-	89
2016	-	150
2017	44	63
2018	-	44
2019	-	-
2020	92	-
2021		
2022		
Total	33.802	33.618

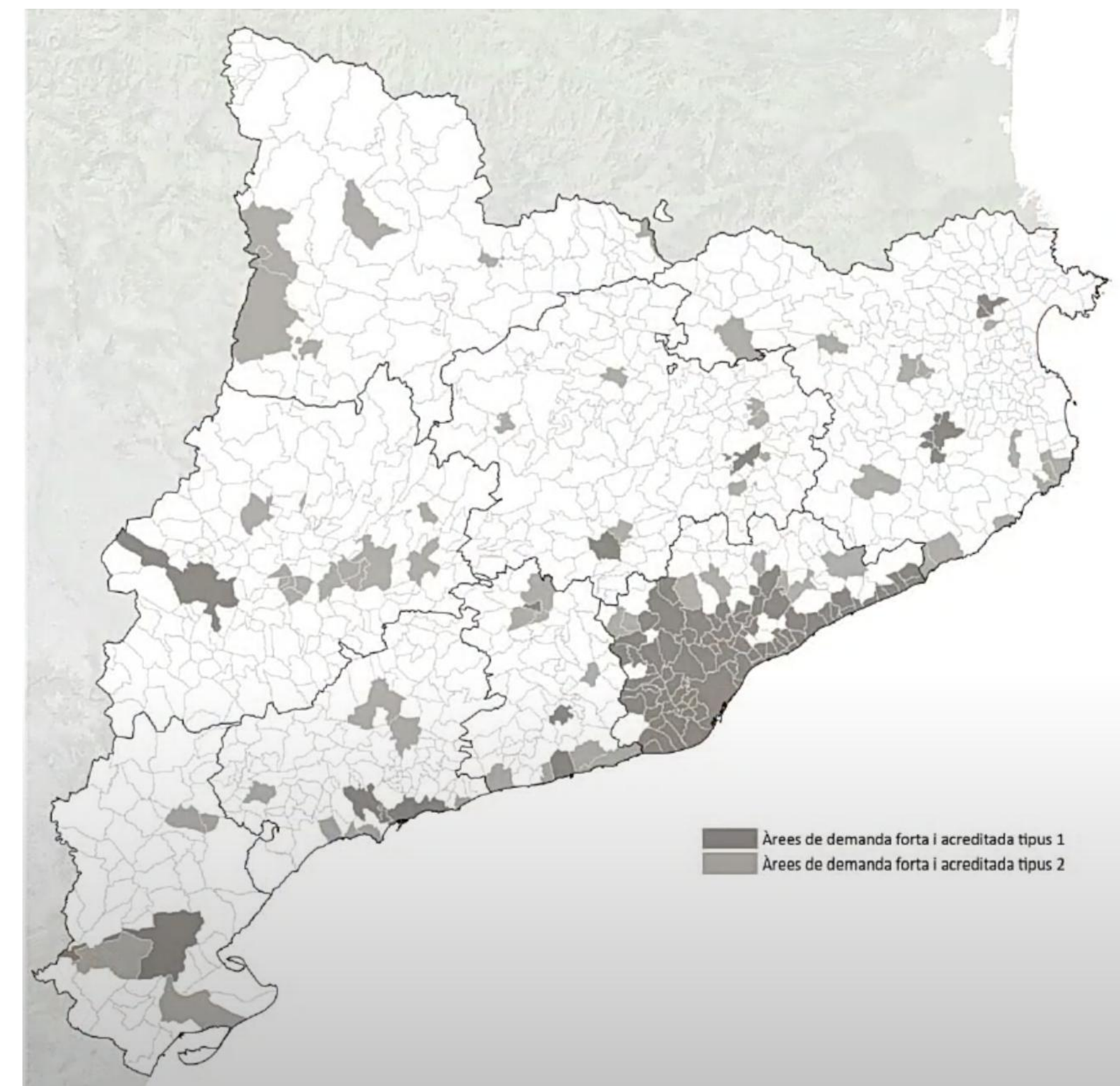
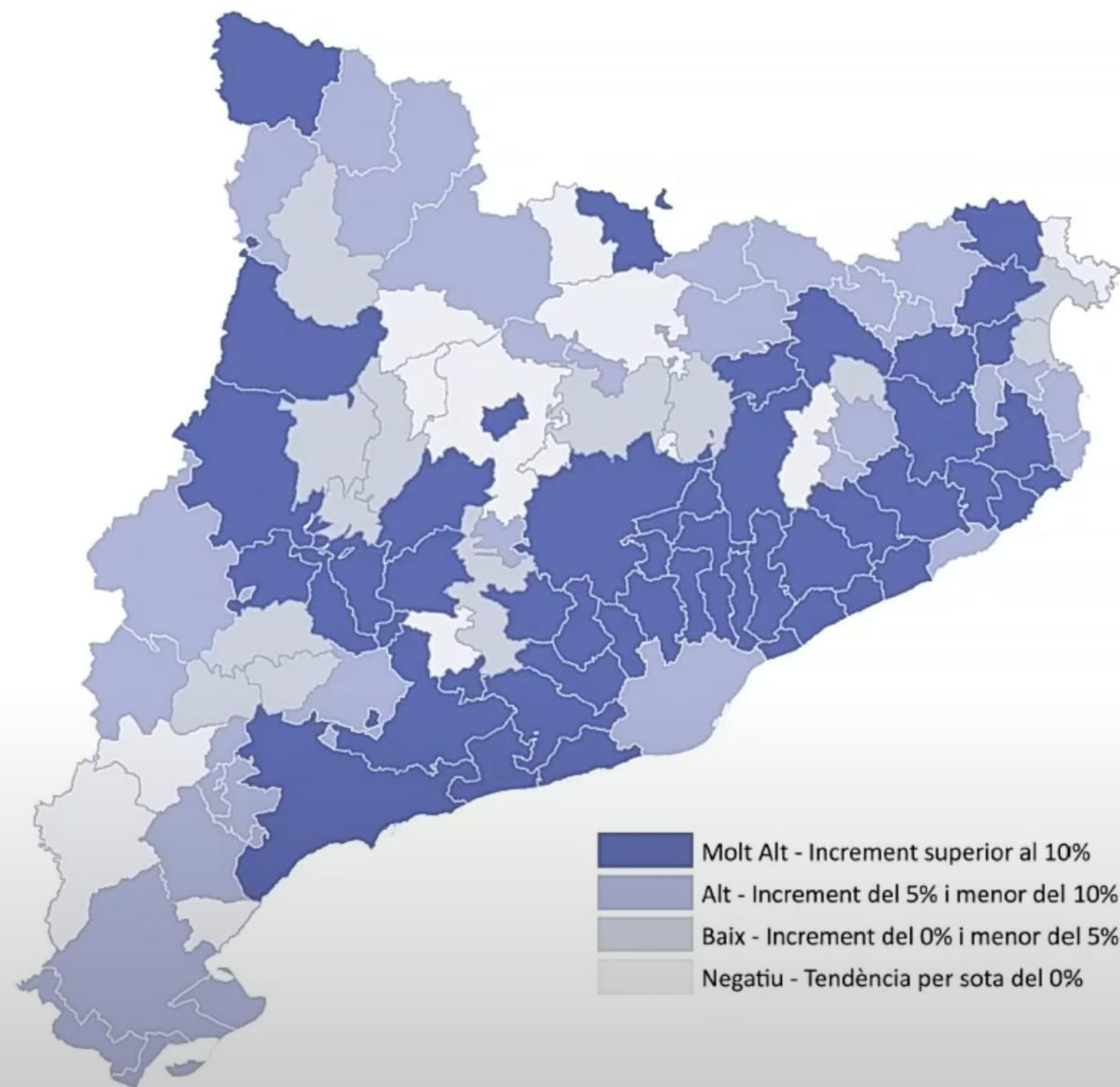


Font: INCASÒL.. Anuari estadístic 2020.

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

La magnitud del repte: Una crisi estructural d'oferta assequible

Les àrees de demanda forta i acreditada



La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

La magnitud del repte: Una crisi estructural d'oferta assequible

Objectiu lloguer social

Percentatge de lloguer social fins al 9% del total d'habitatges principals l'any 2044

L'establiment de l'**objectiu del 9% de lloguer social l'any 2044** implica que:

Lloguer social (9%) = aproximadament 329.118 habitatges

Habitatges lloguer social existent = 54.066 habitatges

Dèficit per assoliment objectiu lloguer social = **275 mil habitatges**

Percentatge i nombre total d'habitatges destinats a assolir l'objectiu de lloguer social en el conjunt de Catalunya

Situació actual			
	Objectiu lloguer social	Existents	Dèficit
Percentatge	9%	1,7%	7,3%
Nombre	279.358 habitatges	54.066 habitatges	225.292 habitatges
→ Any 2044			
	Objectiu lloguer social	Existents	Dèficit
Percentatge	9%	1,5%	7,5%
Nombre	329.118 habitatges	54.066 habitatges	275.052 habitatges

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

La magnitud del repte: Una crisi estructural d'oferta assequible

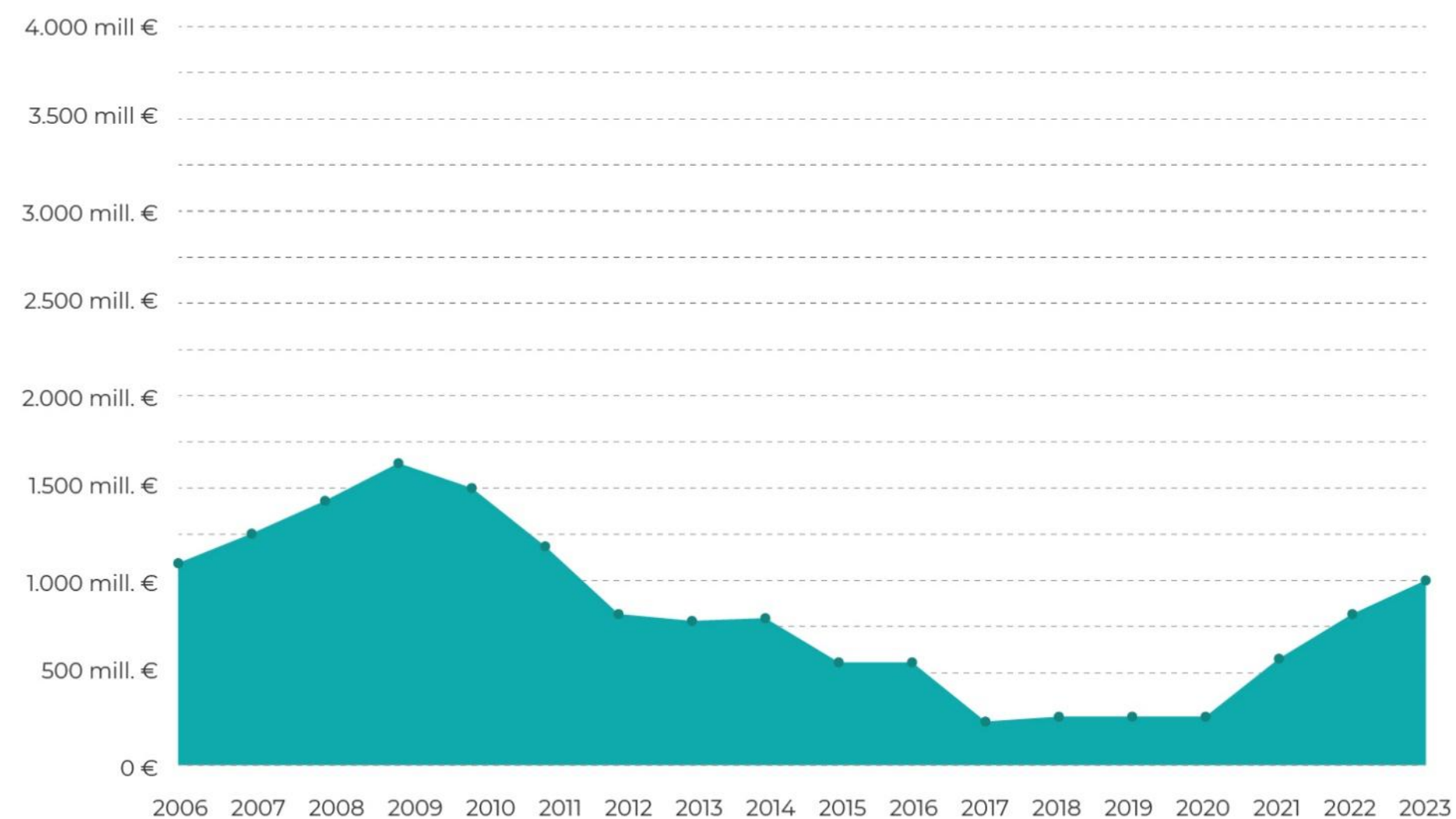
Estimació de les reserves de sòl per a HPO a Catalunya

Àmbit funcional	Habitatges d'HPO	HPO previstos x 1.000 hab.
Àmbit metropolità	52.626	11
Comarques Gironines	24.633	36
Camp de Tarragona	38.019	75
Terres de l'Ebre	11.199	67
Ponent	38.851	117
Comarques Centrals	15.748	42
Alt Pirineu i Aran	5.824	88
Penedès	23.837	53
Catalunya	210.736	28

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

Un marc flexible, però exigent que precisa de recursos públics:

Evolución Presupuestos Vivienda sin Fondos *Next Generation*



Evolución Presupuestos Vivienda con Fondos *Next Generation*



La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

Un marc flexible, però exigent que precisa de recursos públics:

El Pla Estatal d'Habitatge actual, té la meitat del pressupost que fa 20 anys.

No hi ha programes nuclears per a la promoció d'habitatge assequible que s'ha deixat en mans dels Fons Europeus.

Recursos presupuestarios y financieros de los Planes estatales de vivienda		
Plan estatal de vivienda	Recursos presupuestarios iniciales	Recursos financieros
1981 - 1983	3.005 millones de euros.	6.010 millones de euros.
1984 - 1987	4.207 millones de euros.	8.414 millones de euros.
1988 - 1992	210 millones de euros.	5.409 millones de euros.
1993 - 1995	6.010 millones de euros.	16.828 millones de euros.
1996 - 1999	1.503 millones de euros.	9.616 millones de euros.
2000 - 2001	2.564 millones de euros.	16.280 millones de euros.
→ 2002 - 2005	→ 3.380 millones de euros.	17.192 millones de euros.
2006 - 2008	6.882 millones de euros.	33.000 millones de euros.
2009 - 2012	10.188 millones de euros.	34.000 millones de euros.
2013 - 2017	1.215 millones de euros.	-
2018 - 2021	1.443 millones de euros.	-
→ 2022 - 2025	→ 1.433 millones de euros.	-

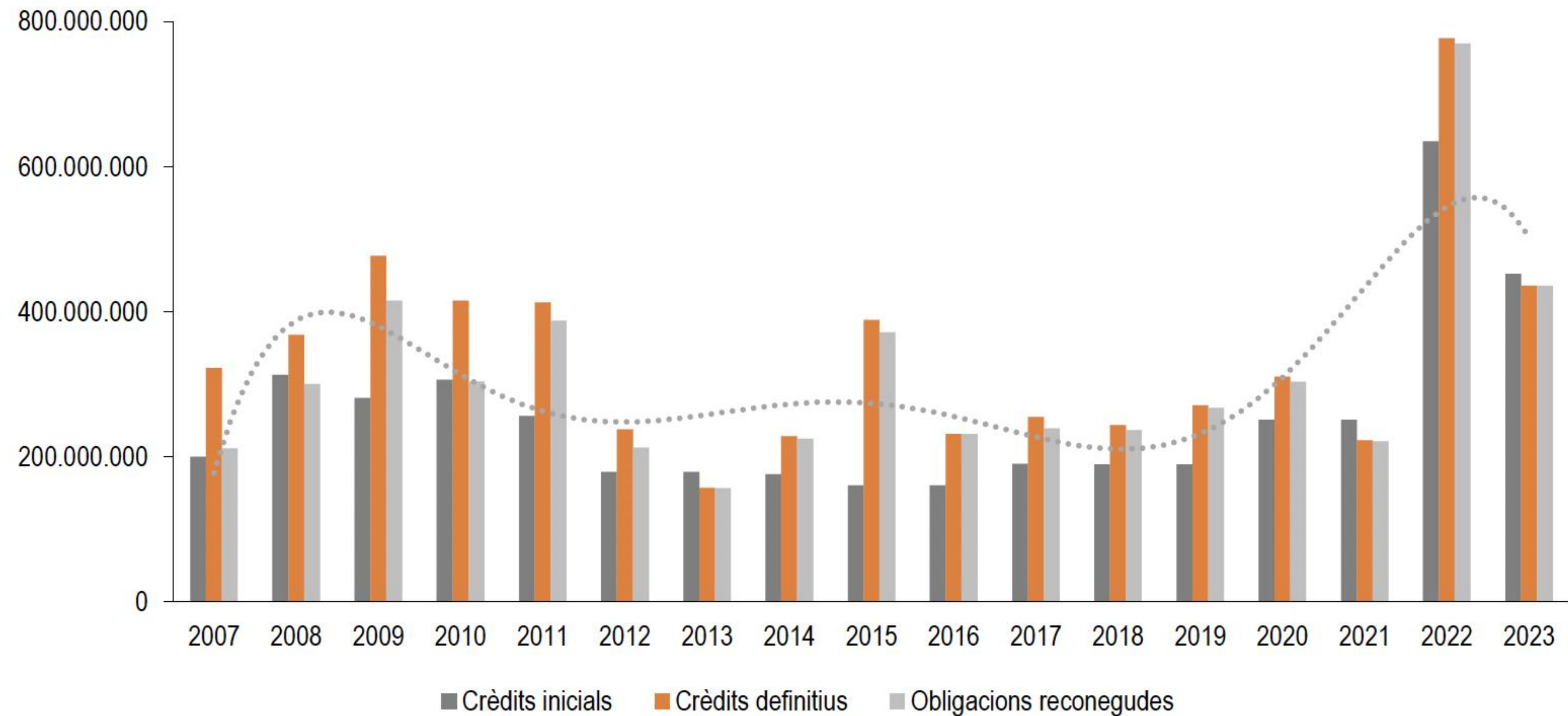
Fuente: MITMA/UPF/APCE/COAPI



El pressupost del Pla Habitatge està congelat en els 1.443 milions d'euros des de l'any 2018, i té la meitat de dotació del Pla de fa dues dècades.
El Pla habitatge actual, té més programes, però menys recursos per executar-los.

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

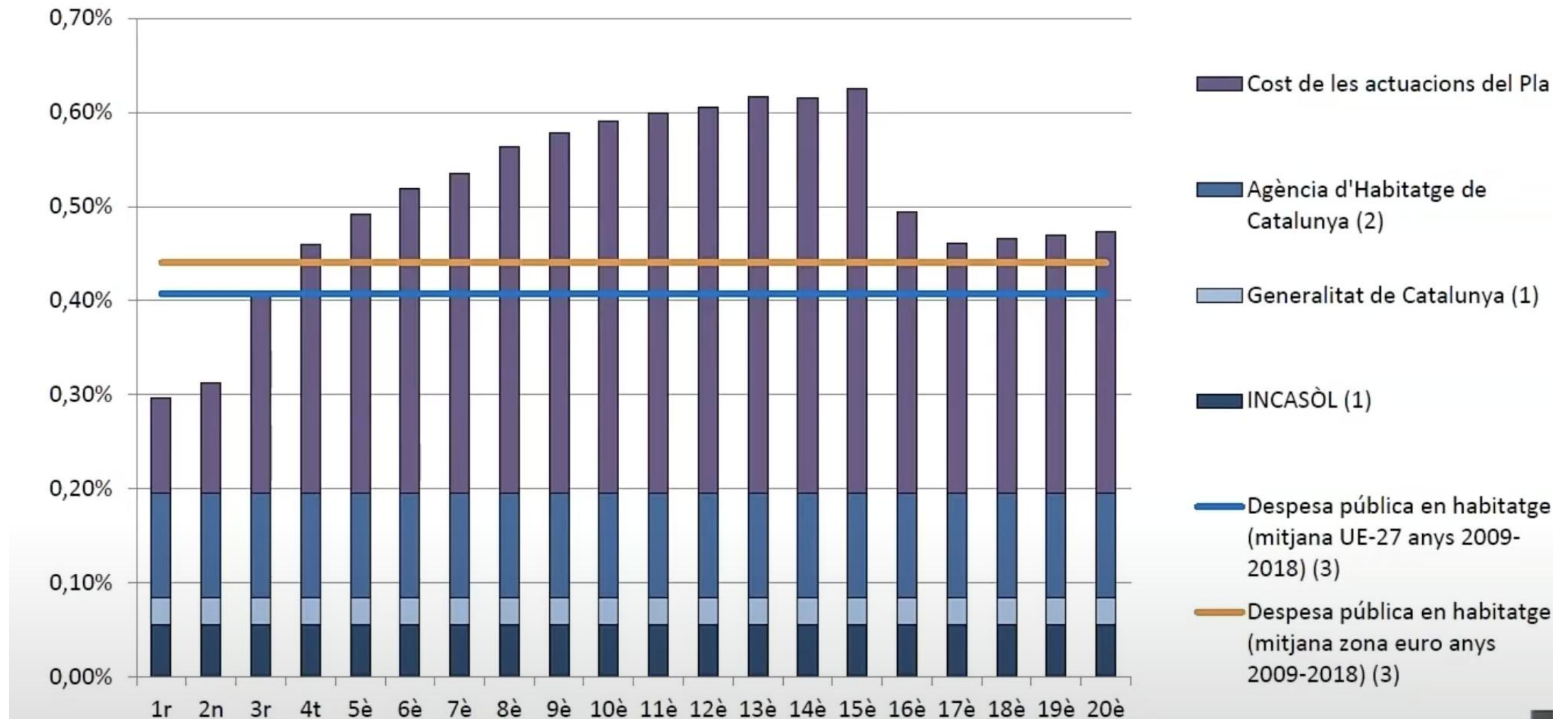
Un marc flexible, però exigent que precisa de recursos públics:



La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

Un marc flexible, però exigent que precisa de recursos públics:

L'increment de la despesa pública en política d'habitatge en el context europeu



La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

Models operatius i casos concrets

De la teoria a la pràctica

•Definició (Banc Mundial)

“Una col·laboració entre els sectors públic i privat, establerta mitjançant un contracte relació que pretén accedir a finançament del sector privat, disseny, construcció, comercialització, manteniment o gestió operativa per al lliurament d'habitatge assequible i, en alguns casos, serveis auxiliars. La contribució del sector públic es pot proporcionar en forma de diners en efectiu o equivalents, com ara terrenys, drets d'urbanització, ingressos (lloguers) generats per sòl, infraestructures i edificació, desgravacions fiscals i/o participació en el patrimoni durant un període determinat” (Banc Mundial, 2020).

Repartiment de riscos i valor públic compartit

•Modalitats contractuals vs. institucionals

Modalitat concessional / dret de superfície (la gran majoria d'actuacions impulsades amb els NNGG)

Modalitat empresa mixta (SBD Lloguer social SA – Metropolis Barcelona SA)

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

Models operatius i casos concrets

De la teoria a la pràctica

•Models CPP

1. El sector públic compra i paga en diners: El primer model requereix que el contractista del sector privat dissenyi, construeixi i financi les unitats abans de retornar-los al govern. El govern paga al contractista del sector privat en efectiu. Aleshores, el govern assumeix els riscos posteriors: vendes i concertació de finançament hipotecari.

2. El sector públic compra i paga amb sòl: El segon model és similar al primer, amb l'única diferència que en comptes d'efectiu, el govern paga les unitats mitjançant sòl i/o drets del mateix.

3. El sector públic paga el lloguer mantenint propietat: S'aplica a l'habitatge de lloguer. El govern requereix del sector privat contractista per dissenyar, construir i finançar les unitats, i després assumir la responsabilitat del manteniment de les unitats durant un període de temps (10-20 anys), després del qual les unitats tornaran al govern. El govern paga al contractista del sector privat una anualitat calculada per cobrir els costos totals de disseny i construcció, inclosos els beneficis.

4. El sector públic trasllada el lloguer a l'usuari final mantenint propietat: És similar al model anterior, excepte que el sector privat, a més, assumeix una funció operativa, cobrant els lloguers directament dels llogaters fins que les unitats es tornen al govern. En aquest model els usuaris finals són responsables del manteniment de la unitat, i el Govern és responsable de l'impagament de l'arrendatari.

5. El sector públic només escull l'usuari final que compra l'habitatge: El cinquè model està enfocat a l'habitatge destinat a la venda. El sector privat dissenya, construeix i finança les unitats, i recupera els costos mitjançant la venda final als usuaris. Per tant, el preu unitari ha d'incloure els costos de disseny, construcció i manteniment, inclosos els beneficis. En aquest model el govern s'encarrega de l'elecció de l'usuari final i d'organitzar el finançament hipotecari.

6. Empresa publicoprivada pel lloguer. El govern estableix el planejament urbanístic i les característiques dels habitatges. Els terrenys es concedeixen a una companyia (pública-privada) que s'encarrega del desenvolupament del projecte. La companyia es compromet a dissenyar, construir, finançar, mantenir i explotar el parc d'habitatges de lloguer. Els preus del lloguer tenen en compte tots els costos, beneficis i finançament.

7. Empresa publicoprivada per a la venda: Es tracta del model anterior aplicat a la venda.

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

Models operatius i casos concrets

De la teoria a la pràctica

•Models que han reeixit.

1. El model dels anys 1960-2000

Des de mitjans del segle passat, el suport a la pedra va aconseguir es construïssin a Espanya entre 6,2 i 6,8 milions d'habitatges amb qualificació de protecció oficial (Vergés, R. i Martín, D., 2007, Trilla, C. i Bosch, J., 2018).

Entre el 1940 i el 1991, més del 80% dels habitatges promoguts eren de protecció oficial (la majoria de compravenda i de qualificació temporal).

En canvi, en els darrers 30 anys (1992-2022), la mitjana és tan sols entre el 15% i el 20% dels habitatges construïts.

2. El model del dret de superfície

Després de la crisi, la recuperació de la promoció, en base a la subvenció a fons perdut; la subsidciació del finançament, i el finançament públic ha rellançat els projectes.

Els Fons Next Generation catalitzadors de la mobilització del sòl municipal disponible.

Dret de superfície com a fórmula de lloguer, o com a fórmula de propietat mentre la titularitat del dret no retorna a l'Administració.

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

Obstacles per consolidar el model

Per què fallen molts projectes?

- **Inviabilitat econòmica:** projectes massa petits; requeriments transformació del sòl.
Possible solució: paquetitzar sòls i ubicacions.
- **Inviabilitat econòmica:** increment dels costos de construcció.
Possible solució: industrialització.
- **Inviabilitat econòmica: Mòduls de preu sense actualització.**
Possible solució: Revisió del Mòdul
- **Inviabilitat econòmica: Fiscalitat onerosa: IVA, IBI, AJD, IS, ICIO..., pèrdua patrimonial municipal.**
Possible solució: Revisió de la fiscalització, també de la pèrdua patrimonial dels Ajuntaments.
- **Bases que no atrauen propostes per obligacions de tot tipus a l'operador.**
Possible solució: Estabilitat Jurídica. Règim clar de repartiment de riscos, lideratge local
- **Dificultats de finançament bancari per promocions de lloguer**
Possible solució: avals i/o finançament públic. Recuperació de programes de finançament al PVE.

La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

Reptes i oportunitats

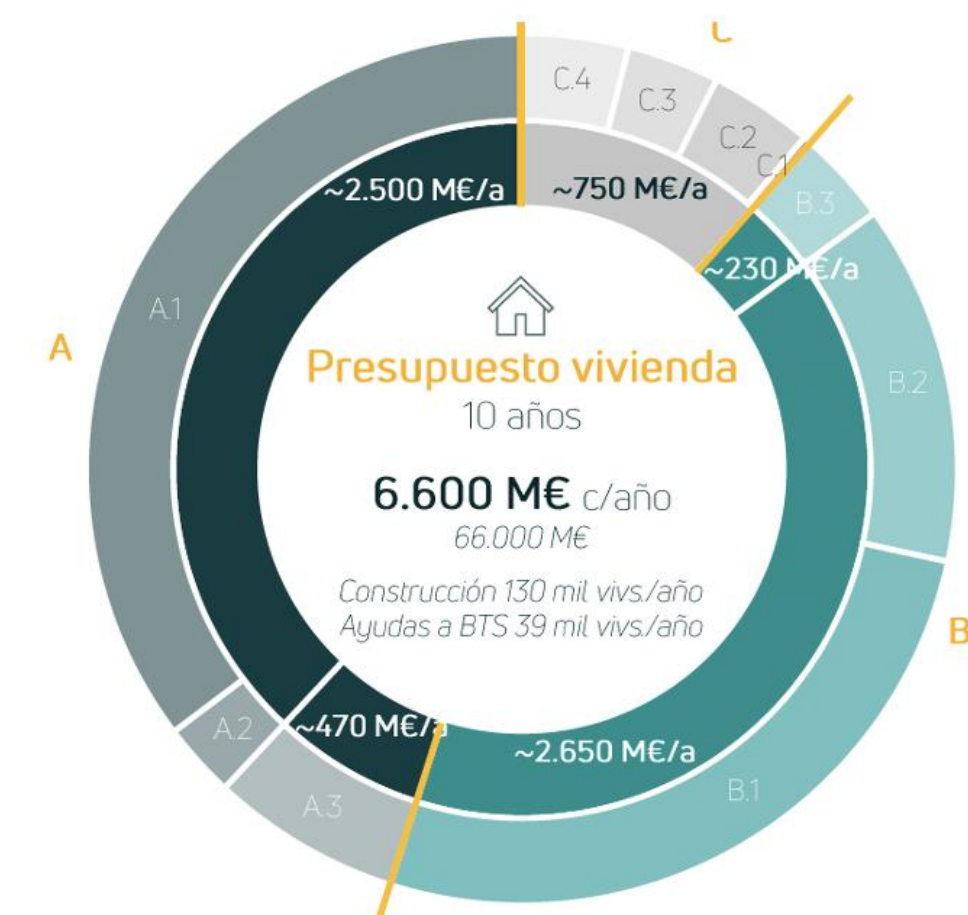
Cap a un nou model estructural d'habitatge assequible

➡ La col·laboració públic-privada és essencial per afrontar la complexitat de promoure, construir i gestionar habitatges protegits, un repte que l'Administració no pot assumir sola.

Aquesta col·laboració aporta

- estalvi de recursos,
- experiència del sector privat,
- transferència de coneixement i
- distribució de riscos.

Models com el Plan Madrid-Vive, amb més de 6.500 habitatges, mostren eficàcia, a diferència del model Metròpolis Barcelona, que encara no ha lliurat cap habitatge.



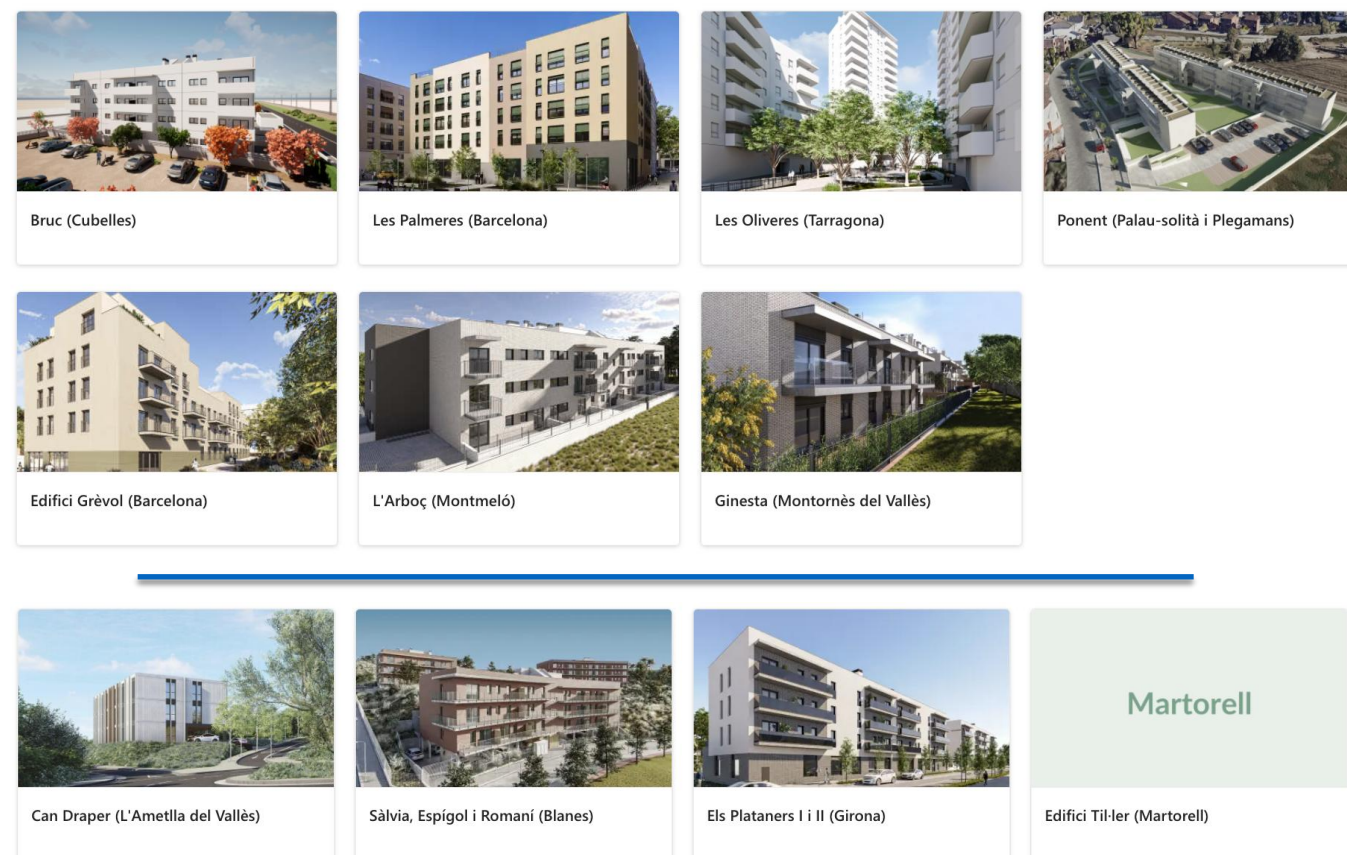
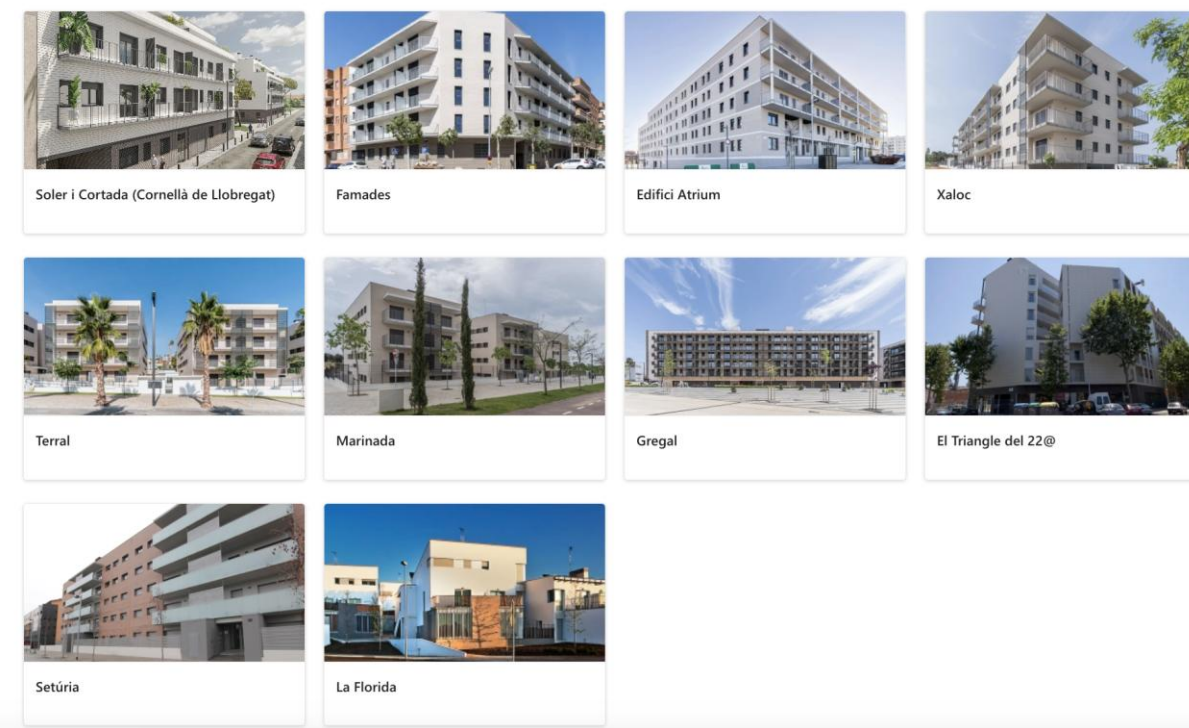
Exemple de Pla de col·laboració públic privat a 10 anys (proposta presentada per Culmia)



La col·laboració publicoprivada pel foment de l'habitatge social al món local.

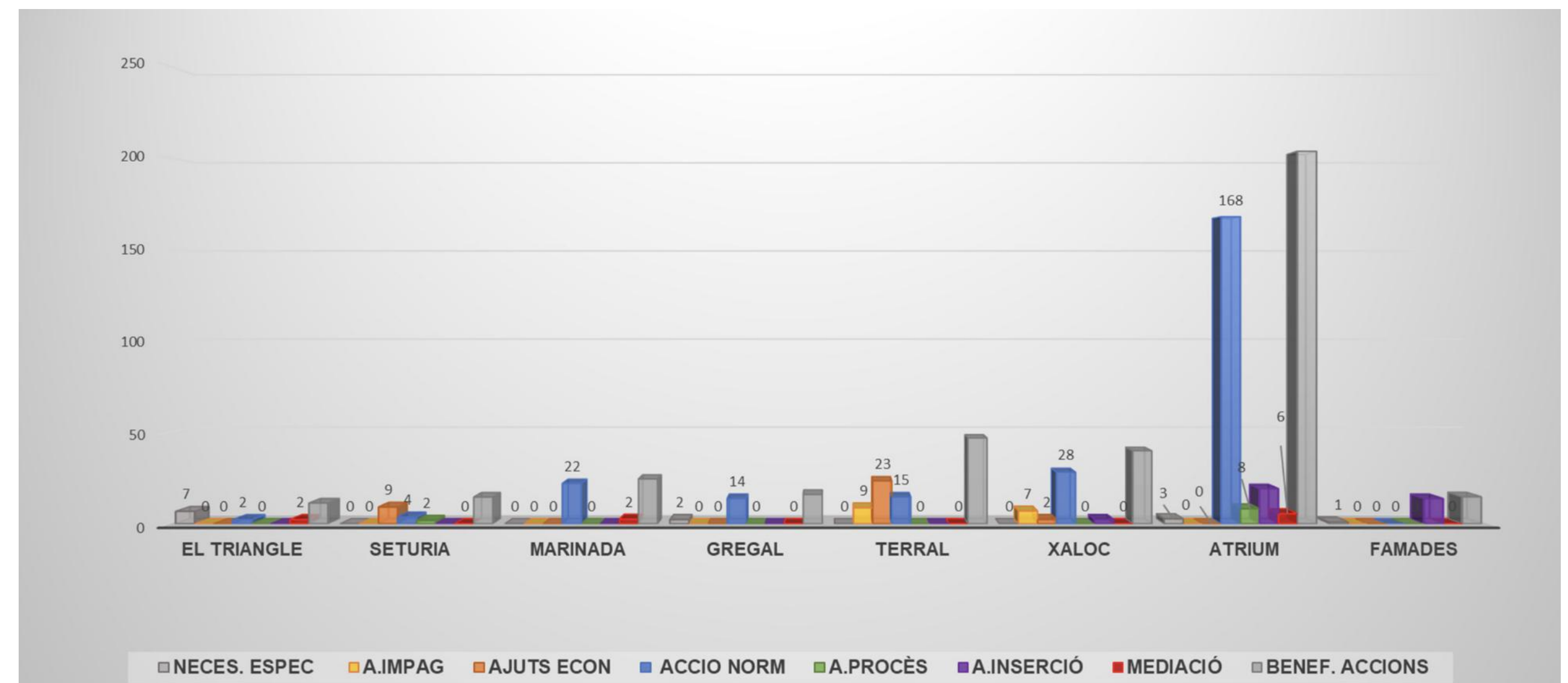
Reptes i oportunitats

Cap a un nou model estructural d'habitatge assequible. Què funciona ?.



Promocions de lloguer en gestió, en curs, i promocions futures.

Acció social



“L'habitatge assequible no és una utopia, és una qüestió de model”



La força del **municipalisme**