

Departamento de Economía

The logo for Foment del Treball Nacional is centered in the background. It features a stylized arch above the word 'Foment' in a large, serif font. Below 'Foment' is the phrase 'del Treball Nacional' in a smaller, sans-serif font.

Informe La vivienda: su importancia económica y social

Barcelona, junio de 2019

CONTENIDO

1.	LA CRISIS ECONÓMICA Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA.....	6
2.	EL SECTOR DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA.....	9
3.	FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA.....	12
4.	PRESUPUESTO PÚBLICO DESTINADO A POLÍTICAS DE VIVIENDA	14
5.	VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN CATALUÑA.....	16
6.	LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA: TRASLADO DE LA RESPONSABILIDAD PÚBLICA AL SECTOR PRIVADO	19
7.	CONCURSO PÚBLICO PARA LA TRANSMISIÓN ONEROSA Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE BIENES PATRIMONIALES PARA DESTINARLOS A LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE HPO EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE	22

RESUMEN, CONCLUSIONES Y PROPUESTAS PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

El sector ha sufrido la crisis de forma muy intensa, no ha recuperado el nivel de cruce que necesita, y hay presiones al mercado inmobiliario que se traducen en precios y una acción pública insuficiente, incluso contradictoria con el objetivo.

El acceso a la vivienda es un problema que afecta a muchas familias en Cataluña. Todos los agentes implicados coinciden en que es necesario que el alquiler sea una alternativa real a la compra. Una opción atractiva tanto para los propietarios, que buscan rentabilidad, garantías y seguridad jurídica; como para las familias, que necesitan estabilidad, una oferta asequible, y flexibilidad. Y para conseguirlo, la apuesta por el mercado de alquiler por parte de las Administraciones tiene que ser clara.

Se necesita disponer de un parque público de vivienda adecuada y eficiente, que cubra las necesidades de la sociedad catalana. Desde el sector empresarial mostramos un golpe más nuestra disposición a colaborar para ayudar a facilitar el acceso a la vivienda, un objetivo compartido por todos.

Se ha producido un recorte importante del presupuesto destinado a políticas de vivienda en los últimos años. Hay que incrementar las partidas presupuestarias en las diferentes administraciones: el Gobierno central tiene que aumentar la dotación económica para la promoción de la vivienda del 0,1 del PIB actual a, como mínimo, el 0,6 que había registrado antes de la crisis. También hace falta que el Ministerio de Fomento determine los regímenes de protección aplicables a los suelos de reserva, estableciendo y actualizando los parámetros de precios de venta y alquiler, muy desfasados de los costes de construcción actuales.

Es urgente recuperar la seguridad jurídica, gravemente deteriorada por los cambios legislativos sufridos en Cataluña y al conjunto del Estado en los últimos meses, generar estabilidad y restablecer el clima de confianza imprescindible para llevar a cabo inversiones a largo plazo.

También es necesario incrementar la oferta para ayudar a estabilizar más los precios, generando tanto vivienda de alquiler libre como vivienda asequible (con rentas por debajo del precio de mercado) y sociales (para cubrir la exclusión social residencial), con la participación de los promotores privados, ya sea para promover alquiler privado y asequible como en participación público-privada para la construcción de viviendas sociales. De hecho, es el sector privado el que ha edificado la práctica totalidad de la HPO en Cataluña en los últimos años, según los datos oficiales. Hay que trabajar conjuntamente administraciones y sector privado para convertir estas reservas de suelo existentes al área Metropolitana de Barcelona en viviendas cuanto antes mejor.

Fijar los precios por ley no es la solución, así como tampoco aplicar normativas que trasladan al sector privado las obligaciones de las Administraciones en materia de políticas públicas de vivienda. No se tiene que intervenir el mercado, sino facilitar nuevas promociones de viviendas asequibles y medidas que las favorezcan de manera urgente.

Si no se actúa rápidamente -y se restablece la seguridad jurídica- se podrían atrasar o congelar las decisiones de inversión, o bien que las promociones inicialmente destinadas al alquiler pudieran acabar destinándose a la venta. Otro escenario negativo que podría plantearse sería la posibilidad que inversores u operadores trasladaran las inversiones previstas para Cataluña hacia otras Comunidades Autónomas.

Desde el sector privado se apuesta un Pacto para la Vivienda y el Urbanismo en Cataluña, que dé una respuesta real, eficiente y consensuada al problema de la vivienda en Cataluña. Un pacto que englobe a todas las administraciones, a todas las formaciones políticas, y también al sector privado, con un objetivo claro: crear un parque de vivienda estructurada, suficiente, y gestionado de manera eficiente, que dé respuesta a las necesidades de la sociedad catalana.

Ámbito municipal de Barcelona

A nivel municipal, se tiene que incentivar la generación de nuevas viviendas, y en el caso de Barcelona, contemplar sin limitaciones también al área metropolitana de la ciudad como el ámbito natural, puesto que cuando se habla de problema en la carencia de oferta de viviendas de alquiler y la consecuente presión en los precios, son Barcelona y su área de influencia las que tienen la misma necesidad. Algunos colectivos profesionales ya están últimamente avisando de que los inicios de obra a la ciudad de Barcelona están bajando de manera preocupante. Un hecho en que incide no solo las modificaciones legislativas mencionadas, sino también el gran retraso en el otorgamiento de las licencias, que últimamente se viene agravando, igual que se está complicando cada día más las discordancias entre distritos en la aplicación de las ordenanzas.

4

Las propuestas del sector empresarial para encontrar soluciones en la problemática del acceso a la vivienda a Barcelona pasan por:

- Una legislación urbanística con voluntad de futuro, estable y de consenso, sin suspensiones de licencias imprevistas, que inciden negativamente en el sector y al mercado.
- Un ajuste en los usos, teniendo en cuenta las necesidades reales de terciario y residencial, permitiendo siempre que sea posible los dobles usos, con objeto de garantizar la eficacia y la adaptación automática a la demanda. A la vez hay que resolver la actual situación de muchos bajos desocupados, con uso comercial, seguramente requeriría incorporar a los mismos el "doble uso".
- Una apuesta por la conversión de usos de los suelos industriales de la ciudad en suelos residenciales, con una correcta ponderación de las cargas que requieren las indemnizaciones a favor de las actividades existentes así como las posibles contingencias derivadas del tratamiento de las tierras de excavación.
- Los parámetros de densidad clásicos ya no son válidos en la coyuntura actual. Habría que modificar los parámetros de limitación de viviendas por el de habitantes. Tampoco se ajustan a las actuales exigencias técnicas que tienden a la eficiencia energética: la regulación de alturas entre plantas que habría que ampliar ni los parámetros de superficie construida que tendría que evolucionar hacia superficie útil habitable.

- La puesta en marcha -el más bien posible- de una Comisión Técnica de Rehabilitación que intervenga en la tramitación y elaboración de los informes urbanísticos previos en los casos de gran rehabilitación y rehabilitaciones con cambio de uso.
- Preocupa la proliferación de las ocupaciones sin título legal habilitante. Esta circunstancia se da en operaciones en proyectos de rehabilitación en curso, en edificios pendientes de escombros y en ocupaciones de edificios de obra nueva, en el periodo comprendido entre el acabado de las obras y la tramitación documental para la entrega a los compradores.

1. LA CRISIS ECONÓMICA Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

Si se analiza la evolución de la ocupación de los últimos 10 años, que cogen los años más intensos de la crisis 2000-2013, y los de recuperación económica desde el 2014, se constata:

El sector que sufrió la crisis más intensamente en términos de ocupación, la lacra de la crisis a nuestro país, fue la construcción, que viene perder 1.430.400 puestos de trabajo en el periodo 2009-2013 y que solo ha recuperado 192.300 al 2014-2018. Es decir, que la ocupación directa destruida al sector de la construcción ha estado del 43% de los puestos de trabajo destruidos al periodo 2009-2013, y que explica directamente el 8,7% de la generación de la ocupación al periodo de expansión 2014-2018. Seguido del sector manufacturero, con una destrucción del 26% al periodo 2009-2013 y que ha generado al período 2014-2018 el 14,9% de la ocupación.

Estos datos posan de relevo la necesidad de establecer una política orientada en el sector de la construcción, tanto porque ha sido el sector que más ha sufrido la crisis y que menos ha notado la recuperación en términos de ocupación, como porque tiene una capacidad de tracción otros sectores importante y de impulso fuerte de la ocupación, que se centra más a la actividad interior, en tanto que la política de impulso pierda fuerza hacia el exterior por el empujón de las importaciones.

Por todo esto, parece oportuno articular una política de impulso orientada a:

- La creación y rehabilitación de vivienda impulsar de manera decidida la oferta de vivienda (libre, asequible, y social) para reducir la presión sobre los precios, además de llevar a cabo una política de vivienda social destacada, que ha sido abandonada por las administraciones en gran parte, como se verá en otros apartados del estudio.
- La potenciación de infraestructuras con alto retorno económico, social y medioambiental, como sería, por ejemplo, el Corredor Mediterráneo o las cercanías.

	Ocupados por rama de actividad									
Variación absoluta (miles de personas)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total	-1.362,8	-382,4	-303,1	-788,7	-493,7	205,2	521,8	475,5	483,3	502,9
A Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	-40,1	-2,0	-30,8	-11,9	-6,8	-0,8	1,0	37,7	45,0	-6,9
B Industrias extractivas	-8,3	1,2	-3,6	-5,0	-7,1	1,6	2,1	-3,1	2,7	0,3
C Industria manufacturera	-437,0	-144,0	-55,7	-125,8	-105,2	22,7	83,6	59,2	109,2	50,8
D Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	6,1	-0,5	0,5	4,1	-5,9	15,1	-1,5	-8,7	-0,1	-2,8
E Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	10,1	-13,8	13,0	5,7	-10,0	-14,9	18,1	-7,5	13,4	12,6
F Construcción	-570,1	-238,4	-247,5	-242,6	-131,8	-36,0	80,2	0,1	54,5	93,5
G Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	-231,7	-53,9	25,9	-102,0	-13,9	20,2	54,6	47,5	24,8	13,2
H Transporte y almacenamiento	-45,2	2,1	-26,6	-47,1	-20,5	21,1	17,7	61,6	4,5	44,5
I Hostelería	-34,6	-40,0	17,8	-64,1	-4,3	71,2	101,4	98,9	33,0	70,6
J Información y comunicaciones	-41,9	-5,6	5,6	1,4	-11,8	-7,3	14,7	15,3	39,2	0,1
K Actividades financieras y de seguros	-27,6	-10,8	-12,1	-28,9	18,4	-1,4	1,4	3,8	-11,6	-11,7
L Actividades inmobiliarias	-27,3	-7,6	12,0	0,9	-5,1	7,4	4,6	10,0	15,5	20,0
M Actividades profesionales, científicas y técnicas	-23,4	-7,0	-21,7	5,4	-21,8	14,8	39,2	33,8	52,7	4,9
N Actividades administrativas y servicios auxiliares	-22,7	-1,1	4,2	-20,4	-11,5	16,5	28,6	12,1	-4,8	47,7
O Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	88,0	51,0	14,0	-101,8	-73,6	31,4	16,4	-58,8	25,0	53,3
P Educación	15,8	31,2	-5,2	2,0	-44,5	-11,8	30,5	85,5	-8,4	62,9
Q Actividades sanitarias y de servicios sociales	65,6	44,6	65,3	-46,3	-50,6	50,9	25,6	68,6	54,2	49,9
R Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	-8,7	28,9	-16,0	-9,1	-0,4	34,6	14,9	11,6	8,8	1,2
S Otros servicios	-5,5	-34,3	5,1	29,2	-4,8	-14,1	18,8	10,3	18,1	2,6
T Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	-24,4	16,8	-48,5	-33,4	16,3	-12,8	-29,2	-3,8	7,7	-2,9
U Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	-0,1	0,9	1,4	0,7	1,6	-3,6	-0,6	1,1	-0,1	-0,9

Fuente: INE.

Ocupados por rama de actividad										
Variación relativa (porcentaje)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total	-6,7	-2,0	-1,6	-4,3	-2,8	1,2	3,0	2,7	2,6	2,7
A Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	-4,8	-0,3	-3,9	-1,6	-0,9	-0,1	0,1	5,1	5,8	-0,8
B Industrias extractivas	-15,7	2,7	-7,9	-11,9	-19,2	5,4	6,7	-9,2	8,9	0,9
C Industria manufacturera	-14,6	-5,6	-2,3	-5,4	-4,7	1,1	3,9	2,7	4,8	2,1
D Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	8,2	-0,6	0,6	5,1	-7,0	19,2	-1,6	-9,4	-0,1	-3,4
E Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	8,2	-10,4	10,9	4,3	-7,2	-11,6	16,0	-5,7	10,8	9,2
F Construcción	-23,2	-12,6	-15,0	-17,3	-11,3	-3,5	8,1	0,0	5,1	8,3
G Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	-7,2	-1,8	0,9	-3,4	-0,5	0,7	1,9	1,6	0,8	0,4
H Transporte y almacenamiento	-4,7	0,2	-2,9	-5,2	-2,4	2,5	2,1	7,1	0,5	4,8
I Hostelería	-2,4	-2,8	1,3	-4,6	-0,3	5,3	7,2	6,6	2,1	4,3
J Información y comunicaciones	-7,3	-1,1	1,1	0,3	-2,2	-1,4	2,9	2,9	7,2	0,0
K Actividades financieras y de seguros	-5,4	-2,2	-2,5	-6,2	4,2	-0,3	0,3	0,8	-2,5	-2,6
L Actividades inmobiliarias	-22,9	-8,3	14,2	0,9	-5,2	8,0	4,6	9,6	13,6	15,4
M Actividades profesionales, científicas y técnicas	-2,6	-0,8	-2,5	0,6	-2,5	1,8	4,6	3,8	5,7	0,5
N Actividades administrativas y servicios auxiliares	-2,4	-0,1	0,5	-2,2	-1,3	1,9	3,2	1,3	-0,5	5,1
O Administración Pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	6,8	3,7	1,0	-7,0	-5,4	2,5	1,3	-4,4	2,0	4,1
P Educación	1,4	2,6	-0,4	0,2	-3,7	-1,0	2,6	7,2	-0,7	5,0
Q Actividades sanitarias y de servicios sociales	5,1	3,3	4,7	-3,2	-3,6	3,7	1,8	4,8	3,6	3,2
R Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	-2,7	9,3	-4,7	-2,8	-0,1	11,0	4,3	3,2	2,3	0,3
S Otros servicios	-1,3	-8,1	1,3	7,4	-1,1	-3,4	4,6	2,4	4,2	0,6
T Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio	-3,3	2,3	-6,6	-4,9	2,5	-1,9	-4,4	-0,6	1,2	-0,5
U Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales	-4,8	45,0	48,3	16,3	32,0	-54,5	-20,0	45,8	-2,9	-26,5

Fuente: INE.

2. EL SECTOR DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA

Peso del sector en la economía catalana

El mercado inmobiliario continúa en una fase de expansión iniciada en 2015, encadenando cinco años de crecimientos consecutivos modestos, que muestran una lenta recuperación de la actividad. En un contexto de crecimiento sostenido de la economía catalana, la construcción ha sido la actividad que más contribuyó a este impulso económico el 2018, con una variación interanual del 4,7%. Así pues, su peso en el PIB catalán se sitúa en un 4,8%, todavía lejos de los porcentajes registrados en periodos anteriores a la crisis. También se notó en su contribución al mercado laboral en Cataluña. El total de población ocupada superó los 3,3 millones de personas el año pasado al territorio catalán, según l'EPA. La construcción superó los 215.000 trabajadores directos, y cerró el año representando el 6,4% del total de la población ocupada en Cataluña. El sector se sitúa como el que registró una mayor reducción del paro en Cataluña el 2018, con un descenso de un -13,7%.

Necesidades de los hogares en Cataluña (2015-2029)

Del informe elaborado por el Centro de Estudios Demográficos (CED) para el Pla Territorial Sectorial de la Vivienda se desprende que en el periodo comprendido entre 2015-2030, se formarán 884.800 nuevos hogares en Cataluña. De estas, se restarían las que previsiblemente desaparecerán (526.600) con el que resultarían necesarias unas 358.200 nuevas hogares en el decurso de los 15 años; cifras lejanas a la producción de 25.000 unidades anuales aconsejables.

Evolución quinquenal de la población proyectada por ámbitos territoriales. Cataluña 2015-2030.

	2015	Porcentaje población respecto al total de Cataluña	2020	Porcentaje población respecto al total de Cataluña	2025	Porcentaje población respecto al total de Cataluña	2030	Porcentaje población respecto al total de Cataluña
Alto Pirineo y Aran	72576	1,0%	70476	1,0%	70106	0,9%	70354	0,9%
Ámbito Metropolitano	4687769	63,4%	4661355	63,5%	4726819	63,6%	4807599	63,7%
Campo de Tarragona	509326	6,9%	505704	6,9%	512271	6,9%	508914	6,7%
Com. Centrales	393676	5,3%	388869	5,3%	388761	5,2%	389240	5,2%
Com. Gerundenses	721454	9,8%	713263	9,7%	722452	9,7%	734380	9,7%
Penedès	463581	6,3%	466497	6,4%	473275	6,4%	491950	6,5%
Poniedo	360033	4,9%	358971	4,9%	363722	4,9%	370389	4,9%
Tierras del Ebro	182522	2,5%	177665	2,4%	176627	2,4%	177629	2,4%
Cataluña	7390937	100%	7342800	100%	7434033	100%	7550480	100%

Fuente: Anteproyecto Pla Territorial Sectorial de la Vivienda (PTSH). Generalitat de Catalunya.

Proyección de la variación del número de hogares según el escenario central por ámbitos territoriales

	Variación absoluta			Variación relativa			Variación anual media		
	2015 2019	2020 2024	2025 2029	2015 2019	2020 2024	2025 2029	2015 2019	2020 2024	2025 2029
Alto Pirineo y Aran	420	878	1042	1,5%	3,0%	3,5%	84	176	208
Ámbito Metropolitano	55928	85850	90823	3,0%	4,5%	4,5%	11186	17170	18165
Campo de Tarragona	5875	9049	9765	3,0%	4,5%	4,7%	1175	1810	1953
Comarcas Centrales	4016	5331	5974	2,6%	3,4%	3,7%	803	1066	1195
Comarcas Gerundenses	6191	12294	13334	2,2%	4,3%	4,4%	1238	2459	2667
Penedès	8564	9801	10037	4,7%	5,1%	5,0%	1713	1960	2007
Poniedo	4655	6511	7190	3,3%	4,5%	4,7%	931	1302	1438
Tierras del Ebro	673	1799	2205	0,9%	2,4%	2,9%	135	360	441
Cataluña	86321	131513	140371	2,9%	4,4%	4,5%	17264	26303	28074

Fuente: Anteproyecto Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH). Generalitat de Catalunya.

Producción de viviendas en Cataluña

La producción de viviendas va claramente en incremento, pero todavía nos encontramos con cifras muy por debajo de las necesarias para atender la demanda. La recuperación del sector es evidente y constando desde el 2013, pero hasta llegar a las cantidades previstas de necesidades de hogares todavía queda recorrido. El bajo nivel de la producción de viviendas nuevas, con una demanda creciente de esta tipología, hace que sea necesaria una producción más intensa para satisfacerla.

Los visados concedidos por los colegios de aparejadores en relación a la construcción de nuevas viviendas en Cataluña el 2018 lograron la cifra de 14.517 viviendas, incrementando un 378% desde los valores mínimos conseguidos hace cinco años (el 2013, con 3.036 unidades), a pesar de que en valores absolutos únicamente llega a unas 11.500 unidades más, cantidad muy exigua por las necesidades de un mercado con recorrido. Desde semillas, la producción de viviendas ha seguido una tendencia al alza hasta incrementar anualmente en este último ejercicio un 28%. Por provincias, Barcelona continúa teniendo el grosor de la obra iniciada en Cataluña, con 11.446 viviendas (79% del total), seguida de Girona con 1.476 (10,2% del total), Tarragona con 931 (6,4%) y Lleida, con 664 viviendas (4,6% del total de viviendas iniciadas en Cataluña).

Las viviendas acabadas en Cataluña han incrementado en su global en un 8,7% en comparación con los acabados de un año antes, únicamente por la aportación de la actividad a la provincia de Barcelona, que aumenta un 20,7% las viviendas acabadas anuales, mientras que el resto de las provincias bajan considerablemente: 29,9% la provincia de Girona, un 17,9% Lleida y un 10,1% Tarragona, arrastrando a la baja el total. En valores absolutos, el total es de 7.492 viviendas acabadas el 2018, de los cuales la provincia de Barcelona aporta el 75%.

En cuanto a la demanda, las perspectivas indican que continuará experimentando una mejora por la confianza generada hasta el momento en la economía, y siempre que no se produzca un cambio de tendencia de factores tan importantes como la propia situación económica, la creación de ocupación o, muy importante, la evolución de los tipos de interés. También hay que destacar el cambio de tendencia de las ventas de vivienda nueva, con crecimientos importantes que empujan el total de compraventas hacia una evolución más positiva, contrarrestando la desaceleración de las ventas de segunda mano, -efecto contrario al de épocas de crisis-, a pesar de que en valores absolutos, el mercado de segunda mano continúa siendo mayoritario.

Mercado de alquiler

El mercado inmobiliario continúa activo y mostrando la aceleración continuada que viene disfrutando desde 2013 tanto del mercado de venta como del de alquiler. Concretamente, en Cataluña en este último ejercicio se registraron un total de 167.953 contratos de alquiler, un 7% más de volumen que al 2017. De este total, el 76% corresponden a contratos de viviendas alquiladas dentro de la provincia de Barcelona, además, la que ha tenido junto con la provincia de Girona, una mayor presión en los precios, debido principalmente a la escasez de la oferta de vivienda de alquiler en las zonas donde hay más presión de la demanda. En este sentido, es cierto que los alquileres están subiendo como consecuencia de una demanda creciente y una oferta limitada; pero también queda claro que el precio de un activo llega hasta donde la demanda y la oferta encuentren su punto de equilibrio y, una vez analizado el número de contratos, las rentas medianas y las rentas por m² de superficie a la ciudad, se puede afirmar que el problema del mercado de alquiler no pasa tanto para centralizarlo en el análisis de las rentas medianas elevadas, sino a estudiar la evolución del m², puesto que el coste de una renta mensual responde a las características y calidades de un determinado producto.

No tenemos que olvidar que el efecto contrario sucedió entre el 2008 y el 2014, momento en que se negociaban los alquileres a la baja. A modo de ejemplo, el coste del alquiler por metro cuadrado de vivienda se vio reducido un 17% de media a la ciudad de Barcelona. En este último año y en comparación con el 2017, cuando en la mayoría de mensajes llega el elevado incremento de los precios de los alquileres a la ciudad condal, hay que decir que ciertamente las rentas incrementan, pero en realidad muestran una aceleración mucho más suave; el precio/m² de renta de una vivienda a Barcelona no ha variado mucho en este último año, situándose en 13,42€/m²/mes el 2018, lo cual representa un incremento interanual del 0,4%, es decir prácticamente inexistente. Se tiene que incentivar la generación de nuevas viviendas y en el caso de Barcelona, contemplar sin limitaciones también al área metropolitana de la ciudad como el ámbito natural, puesto que cuando se habla de problema en la carencia de oferta de viviendas de alquiler y la consecuente presión en los precios, son Barcelona y su área de influencia las que tienen la misma necesidad.

Compraventas

Desde la vertiente de la venta, el mercado continúa mostrando aceleraciones de las transacciones de las viviendas, pero el incremento se muestra más moderado, con 80.820 viviendas vendidas a lo largo del año presentan un aumento del 4,6% favorecido principalmente, por el empujón de las ventas de vivienda nueva. En términos absolutos, en Cataluña se inscribieron 80.820 compraventas al 2018, mientras que se registraron 77.236 operaciones el año anterior.

De la cantidad total de las ventas en Cataluña, el 84,9% corresponde a viviendas de segunda mano y el 15,1% restante a las viviendas de obra nueva, con unos incrementos anuales del 2,8% en las ventas de las viviendas usadas, mientras que el comportamiento de la demanda de las viviendas de obra nueva continúa ganando cada vez más fuerza y muestra incrementos mucho por encima de la evolución del indicador de la vivienda usada con un incremento de un 16,1% interanual, a pesar de que en valores absolutos todavía están lejos de las cantidades mostradas en épocas de bonanza.

El sector es totalmente cíclico y siempre vuelven las reflexiones en torno a un posible cambio de tendencia en el mercado residencial que hiciera pasar a otra fase. Además, con la reciente aparición de algunos tipos de medidas por parte de la Administración que penaliza a las empresas que tienen capacidad actualmente de aumentar la oferta de viviendas, se podría ver resentida directamente la actividad del sector. El que parece claro, pero, es que de producirse un cambio en la tendencia, la situación de ajuste sería mucho más suave que la que el sector sufrió hace una década, puesto que los niveles de actividad continúen muy por debajo de la actividad considerada como óptima para cubrir las necesidades.

3. FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA

Cuando se habla del elevado precio de la vivienda, se analiza poco las causas y las partidas que configuran este coste. Una de estas partidas -con un peso relevante sobre el precio- es la que genera la imposición que soporta una vivienda, ya sea de manera directa o indirecta.

En la promoción inmobiliaria, las administraciones públicas obtienen una importante rentabilidad vía impuestos, que acaban repercutiendo en el coste final de una vivienda. Por este motivo, hay que distinguir entre coste impositivo directo y coste impositivo indirecto que soporta el comprador de una vivienda.

Costes indirectos

La compra de suelo puede estar grabada por dos vías diferentes, que son incompatibles entre sí:

- Puede estar sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), a tipos de entre un 10% y un 11%,

- O bien al IVA (21%), coste recuperable por parte de la promotora, pero al cual se le tiene que añadir el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD)¹, que corresponderá a un 1,5% o un 2,5% del valor del suelo.

Antes de iniciar la promoción, el promotor tendrá que hacer una liquidación provisional sobre el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, la ICIO, de carácter municipal. Tomando como ejemplo el municipio de Barcelona, si se considera el coste efectivo y el material de las obras que se vayan a ejecutar, sobre esta base la empresa promotora tendrá que pagar un 3,35% sobre el coste total. Una vez finalizada la obra, se tendrá que revisar su coste definitivo y liquidar la diferencia de la ICIO entre el valor declarado de la obra en la liquidación provisional, y el valor efectivamente soportado. También se tendrá que realizar la declaración de obra nueva, el coste de la cual será equivalente al 1,5% de la base imponible que se utilizó para la liquidación de la ICIO, según jurisprudencia del Tribunal Supremo. Si la intención de la empresa promotora es vender viviendas, además tendrá que realizar la declaración de división horizontal: el coste de esta actuación volverá a ser del 1,5% sobre el coste de compra del suelo más el valor del importe liquidado por la declaración de obra nueva (el 1,5% de la base imponible usada para la liquidación de la ICIO).

Con la suma de todos estos costes, a los cuales habrá que añadir los relativos a tasas, licencias, cédulas de habitabilidad, de primera ocupación, etc., se puede determinar que el producto se habrá encarecido solo en impuestos desde la adquisición del solar, entre un 11,5% y un 20%, dependiendo de sí en la compra del suelo se satisfizo IVA o TPO y otras particularidades que pueden darse por la diversidad casuística existente.

A los impuestos indirectos mencionados anteriormente, se tendrá que añadir los correspondientes con el Impuesto sobre sociedades, equivaliendo al 25% del beneficio obtenido, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que tendrá que pagarse con la transmisión de las viviendas; y el Impuesto sobre las Actividades Económicas (IAE), que se liquidará en las dos cuotas, fija y variable, dependiendo esta última de los metros cuadrados vendidos.

Costes directos

Una vez la vivienda ya es al mercado, el comprador tendrá que hacer frente a dos impuestos por la compra, incrementando su coste de manera directa:

- El IVA, que representa un coste equivalente al 10% del precio de la vivienda.

¹ Se tiene que tener en cuenta también que en esta fase previa a la promoción inmobiliaria pueden producirse hechos imposables susceptibles de generar una mayor tributación por la IAJD. Estos supuestos pueden ser: segregaciones, agrupaciones o agregaciones en los suelos adquiridos, necesarias para ejecutar el proyecto inmobiliario, posibles condiciones resolutorias explícitas vinculadas al cobro del precio, cambios de rango en las garantías hipotecarias existentes, etc. En definitiva, cualquier actuación que pueda implicar la existencia de un documento elevado a público, que pueda inscribirse en un registro público y sea evaluable económicamente, puede acabar provocando un coste equivalente al 1,5% del valor de la operación que se quiera llevar a cabo.

- El IAJD, con un coste del 1,5% adicional².

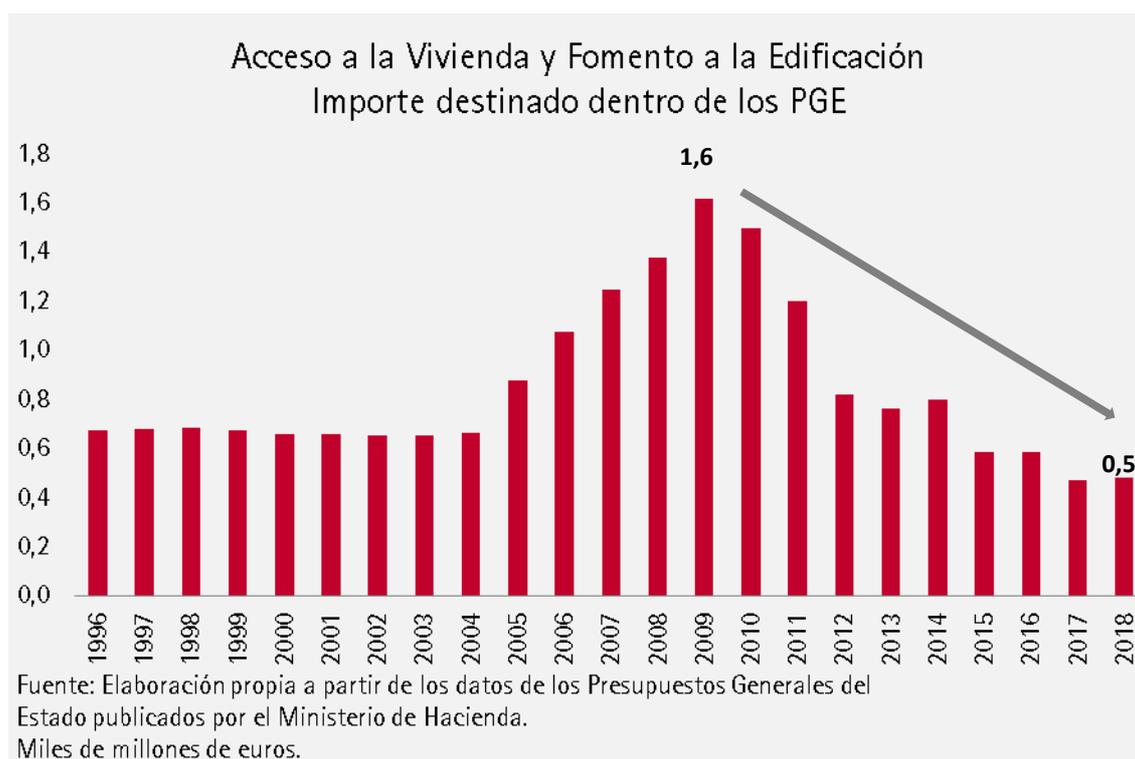
Por otro lado, también hay que dar un vistazo a la recaudación del Gobierno de la Generalitat en materia de tributos, especialmente los relacionados con sector promotor y constructor. Según los últimos datos publicados por el Departamento de Economía, correspondientes al primer trimestre de 2019, entre enero y marzo la Generalitat ha recaudado 5.458 millones de euros, un 7,8% más respecto el mismo periodo de 2018. De entre los tributos que más han incrementado su recaudación destacan aquellos relacionados con la construcción, como es el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), que aportó 516,1 millones de euros, un 8,74% más que el 2018 (41,5 millones de euros).

4. PRESUPUESTO PÚBLICO DESTINADO A POLÍTICAS DE VIVIENDA

Con los datos de los Presupuestos Generales del Estado y de todas las partidas que los componen, desde la serie histórica conocida -correspondiente en 1996- hasta los presupuestos que se fijaron por el 2018, nunca antes se habían destinado tan pocos recursos para la partida de Vivienda y Fomento de la Edificación.

Concretamente, en los dos últimos años (2017 y 2018), el gasto público destinado a vivienda fue de **0,5 miles de millones de euros (481.000.000€)**, sienten los menores recursos destinados de todas las partidas posibles al gasto público, incluso por debajo de las partidas inferiores como el gasto destinado a la investigación militar, a otras actuaciones de carácter económico o al gasto destinado al alta dirección. Así mismo, es importante destacar que los recursos destinados a la Vivienda y al Fomento de la Edificación por parte de la Administración General del Estado desde el 2007 (época considerada como año en qué estalló la crisis económica en España) hasta el 2018, se vieron reducidos en un 61,5%, liderando el ranking también de la partida más afectada negativamente del periodo. Los últimos datos de los Presupuestos Generales del Estado de 2018 posan de manifiesto que únicamente se destina el 0,1% del total al fomento de la vivienda asequible, por debajo de cualquier otra partida.

² En este caso, se tendrá que esperar a ver como se gestionará el coste de las hipotecas para los particulares, a pesar de que los expertos auguran que las entidades financieras podrían repercutirlo de una manera u otra, a pesar de que no se pagará al inicio de la operación, como se hacía hasta ahora.



Pla Estatal de Vivienda 2018-2021

15

El nuevo Pla Estatal de Vivienda 2018-2021 tiene dos grandes objetivos: contribuir al incremento del parque de viviendas en alquiler y fomentar la rehabilitación y regeneración urbana y rural. Para su cumplimiento, sería necesario destinar más recursos económicos: como ejemplo y a cierre del 2017, - último año del que se dispone información estadística- en España se registraron un total de 4.938 viviendas de protección oficial acabadas (calificaciones definitivas de los planes estatales y autonómicos publicadas por el Ministerio de Fomento), de los cuales el 79% del total fueron construidos por parte del sector promotor privado, es decir, 3.902 viviendas sociales de promoción privada y 1.036 de promoción pública. Únicamente, el 9% del total de las viviendas acabadas en el ejercicio fueron protegidas, lejos de los porcentajes de viviendas sociales otros países europeos, con dotaciones superiores para el fomento de la vivienda de protección oficial.

El Pla Estatal de Vivienda 2018-2021 es un paso hacia una buena dirección, y después de casi seis años urgía volver a apostar por la promoción de nueva construcción de viviendas. Sin embargo, el Pla tendría que haber sido más ambicioso presupuestariamente, puesto que los recursos destinados para fomentar la construcción, son insuficientes para cubrir las necesidades.

5. VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN CATALUÑA

No se recuerdan estadísticas de viviendas en que el número de viviendas iniciadas de protección oficial sea tan reducido. El que sí que muestran las estadísticas de producción es que, en los ciclos económicos donde el sector ha sufrido sustancialmente, las Viviendas de Protección Oficial (*HPO) han hecho de apoyo ante la dificultad de construcción libre.

Evolución de las calificaciones definitivas de VPO. Período 1992-2018									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
TOTAL VIVIENDA LIBRE	28.882	30.500	28.784	32.116	35.319	36.256	42.944	60.580	61.924
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA	1.978	2.685	3.606	5.286	6.798	5.933	5.580	1.921	3.319
% HPO s/ total	6,4	8,1	11,1	14,1	16,1	14,1	11,5	3,1	5,1
TOTAL VIVIENDA ACABADA	30.860	33.185	32.390	37.402	42.117	42.189	48.524	62.501	65.243
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TOTAL VIVIENDA LIBRE	51.369	50.762	62.439	68.525	70.403	69.098	70.499	60.352	28.982
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA	4.738	2.492	3.754	5.462	5.039	3.803	4.303	6.315	6.366
% VPO s/ total	8,4	4,7	5,7	7,4	6,7	5,2	5,8	9,5	18,0
TOTAL VIVIENDA ACABADA	56.107	53.254	66.193	73.987	75.442	72.901	74.802	66.667	35.348
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TOTAL VIVIENDA LIBRE	12.476	12.147	7.125	5.634	4.664	4.019	2.353	5.775	6.615
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA	6.786	5.759	5.147	892	1.059	617	634	1.358	633
% VPO s/ total	35,2	32,2	41,9	13,7	18,5	13,3	21,2	19,0	8,7
TOTAL VIVIENDA ACABADA	19.262	17.906	12.272	6.526	5.723	4.636	2.987	7.133	7.248

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento

Potencial de edificación de Vivienda de protección oficial en Cataluña

Según el borrador del Pla Territorial Sectorial de la Vivienda (PTSH), y de acuerdo con la información de que dispone en su apartado 5.3, en el conjunto de Cataluña, se estima un volumen de suelo clasificado como urbano y urbanizable sobre el cual se podrían construir unas 835.000 viviendas, es decir, unas 112 viviendas para cada 1.000 habitantes. El Ámbito Metropolitano es la zona donde se encuentra la mayor proporción de este suelo, con un 31% del total.

Así mismo, la legislación urbanística establece que los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones tienen que reservar para la construcción de vivienda de protección pública uno determinado porcentaje de techo que se califique para el uso residencial de nueva

implantación, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable. Además, hay que recordar que adicionalmente, los propietarios del suelo en desarrollo tienen el deber de la cesión de aprovechamiento urbanístico del sector.

De acuerdo con la información disponible -correspondiente a los 656 municipios en los cuales viven 6,8 millones de personas, es decir, más del 90% de la población de Cataluña-, la aplicación de estas reservas sobre el planeamiento actual, sin considerar en el cómputo las llamadas áreas estratégicas, supone que el desarrollo de estos planes de ordenación urbanística generará suelo sobre el cual se podrán construir más de 192.000 viviendas con protección oficial, la mayor parte de los cuales, un 72% (138.000 viviendas), en los municipios de más de 10.000 habitantes.

La distribución de estas reservas entre los ámbitos funcionales lógicamente mantiene relación con el volumen de suelo urbano y urbanizable previsto por el planeamiento para nuevos desarrollos residenciales. El Ámbito Metropolitano, con un potencial de suelo por más de 73.000 viviendas con protección oficial, es el ámbito funcional que contiene el mayor número de reservas, en concreto, un 38% del total.

Estimación de las reservas para la construcción de viviendas con protección oficial por ámbitos funcionales en Cataluña

	Número de viviendas con protección oficial	Número de municipios con información disponible sobre reservas de viviendas con protección oficial	Porcentaje de municipios con información disponible respecto el total del ámbito	Total población de los municipios con información disponible	Porcentaje población de los municipios con información disponible respecto el total del ámbito	Número de viviendas con protección oficial por cada cada 1.000 habitantes
Alto Pirineo y Arán	4.056	54	70,1%	64.392	88,2%	63
Campo de Tarragona	27.877	73	61,9%	438.930	85,7%	64
Comarcas Centrales	10.116	91	68,9%	345.622	88,2%	29
Comarcas Gerundenses	22.053	154	74,0%	650.702	88,1%	34
Metropolitano	73.119	100	76,3%	4.484.023	93,9%	16
Penedés	11.364	58	72,5%	401.425	85,5%	28
Poniente	32.568	93	62,4%	325.502	89,5%	100
Tierras del Ebro	11.618	33	63,5%	154.161	84,3%	75
Cataluña	192.771	656	69,3%	6.864.757	91,4%	28

Nota: en el cómputo no se han considerado las reservas de suelo de las áreas residenciales estratégicas.

Fuente: Borrador del Plan Territorial Sectorial de la Vivienda (PTSV).

Por lo tanto, para atender la demanda de vivienda especialmente de aquellos con precio asequible, y para incrementar el parque público de vivienda de alquiler social a Barcelona, hay que considerar el

Ámbito Metropolitano a los efectos de tener un solo territorio de unas dimensiones más razonables para equipararlo con otras ciudades similares en población, en diversidad de precios, etc., como Madrid, Londres o París, poniendo de relieve que en este tema, la ciudad de Barcelona no puede ir suela. Por lo tanto, en este ámbito es probable que las actuales previsiones de reservas de suelo por viviendas de protección oficial sean suficientes para atender las necesidades derivadas del crecimiento demográfico de los próximos 15 años. Adicionalmente, los patrimonios públicos de suelo y vivienda son un instrumento con un gran potencial para el desarrollo de políticas públicas de vivienda, tanto en cuanto a recursos económicos directos como activos inmobiliarios susceptibles de ser destinados a esta finalidad.

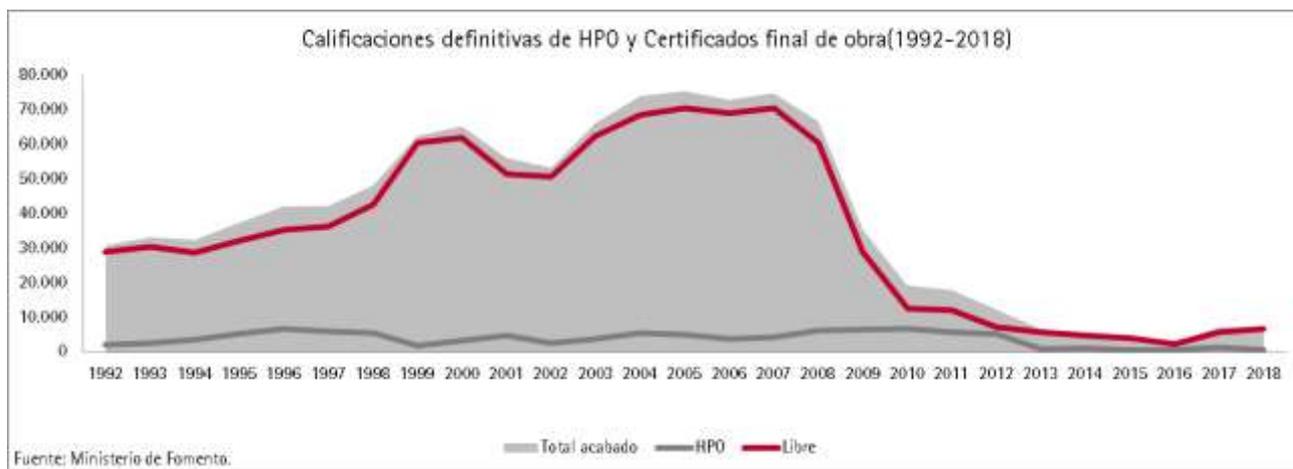
Actualmente el parque de vivienda nueva asequible en Cataluña es prácticamente inexistente. Como ejemplo y a cierre del 2018, según datos del Ministerio de Fomento se construyeron un total de 633 viviendas de protección oficial acabadas, de los cuales el 90,5% fueron construidos por parte de la promoción privada, es decir, 573 viviendas sociales de promoción privada y 60 de promoción pública. Unas cifras que evidencian la necesidad de una firme apuesta por la vivienda de protección oficial por parte de las administraciones.

Calificaciones definitivas de HPO en Cataluña por tipos de promotor

	2017												TOTAL
	gen	feb	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	oct	nov	des	
TOTAL VIVIENDA LIBRE	741	436	533	344	994	111	868	457	288	363	180	460	5.775
TOTAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	5	274	53	10	109	397	7	9	137	142	153	62	1.358
Promotores públicos	3	167	0	8	103	260	0	0	0	105	0	0	646
Promotores privados	2	107	53	2	6	137	7	9	137	37	153	62	712
% promotores privados s/total HPO	40,0	39,1	100,0	20,0	5,5	34,5	100,0	100,0	100,0	26,1	100,0	100,0	52,4
TOTAL VIVIENDA ACABADA	746	710	586	354	1.103	508	875	466	425	505	333	522	7.133
% HPO s/ Total vivienda acabada	0,7	38,6	9,0	2,8	9,9	78,1	0,8	1,9	32,2	28,1	45,9	11,9	19,0
	2018												TOTAL
	gen	feb	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	oct	nov	des	
TOTAL VIVIENDA LIBRE	196	423	744	745	301	479	858	505	519	263	781	801	6.615
TOTAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	143	0	0	68	92	39	31	0	5	225	30	0	633
Promotores públicos	52	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	60
Promotores privados	91	0	0	68	92	39	23	0	5	225	30	0	573
% promotores privados s/total *HPO	63,6	-	-	100,0	100,0	100,0	74,2	-	100,0	100,0	100,0	-	90,5
TOTAL VIVIENDA ACABADA	339	423	744	813	393	518	889	505	524	488	811	801	7.248
% HPO s/ Total vivienda acabada	42,2	0,0	0,0	8,4	23,4	7,5	3,5	0,0	1,0	46,1	3,7	0,0	8,7

Font: Ministeri de Foment.

Así mismo, es importante destacar que los recursos destinados a la vivienda y al fomento de la edificación por parte de la administración desde el año 2007 -época considerada como año en el cual estalla la crisis económica en España- hasta el 2018, se ven reducidos en un 61,5%, liderando el ranking también de la partida más afectada negativamente del periodo. Los últimos datos de los Presupuestos Generales del Estado de 2018 posan de manifiesto que únicamente se destina el 0,1% del total al fomento de la vivienda asequible, por debajo de cualquier otra partida. Únicamente el 8,7% del total de las viviendas acabadas en el ejercicio fueron protegidas, lejos de los porcentajes de viviendas sociales otros países europeos, con dotaciones superiores para el fomento de la vivienda de protección oficial. En este sentido, hay que posar de manifiesto que, al conjunto del Estado, las promociones de HPO construidas por promotoras privadas no reciben ningún tipo de ayuda por parte de la Administración, y con unos parámetros o módulos de precios de venta y alquiler muy desfasados respecto de los costes de construcción, que han aumentado considerablemente debido, entre otros, factores, al escasez de mano de obra cualificada.



6. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA: TRASLADO DE LA RESPONSABILIDAD PÚBLICA AL SECTOR PRIVADO

En el ámbito legislativo, tanto a nivel estatal, como autonómico y local se han producido modificaciones que afectan al sector inmobiliario en Cataluña, y que incidirán de manera negativa en el mercado inmobiliario, tan de venta como de alquiler.

Modificación del Pla General Metropolitano para la obtención de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado Barcelona

La Subcomisión de Urbanismo del municipio de Barcelona, a propuesta del Ayuntamiento de Barcelona, aprobó el pasado 5 de diciembre de 2018 la modificación del Pla General Metropolitano

para la obtención de vivienda de protección pública al suelo urbano consolidado en la ciudad, que contempla:

- La instauración de la obligación de 30% de vivienda de protección oficial al suelo urbano consolidado, en las promociones de más 600 m² de techo potencial.
- La declaración de todo el ámbito de la ciudad como área de tanteo y de retracto por operaciones de inmuebles o suelo con aprovechamiento plurifamiliar residencial.
- El establecimiento de plazos de edificación (2 o 3 años según supuestos concretos), por los suelos urbanos consolidados.
- Suspensiones por un año prorrogable a dos distritos: Horta-Guinardó y Gracia.

La modificación del Pla General Metropolitano no constituye una solución real para el problema de la vivienda a Barcelona. En vez de solucionar el problema, provocará un efecto contrario, puesto que por un lado podrá provocar una parálisis en la actividad del sector, y por otra, añadir todavía más presión sobre los precios al generar un desequilibrio entre la oferta y la demanda. En la práctica, supondrá una reducción de valor de todos los activos inmobiliarios residenciales libras de Barcelona. Y si se consideran aquellos activos que se encuentran en garantía de una deuda, la reducción de valor podría tener graves consecuencias. Así mismo, esta modificación desincentiva la rehabilitación del parque edificado existente, muy necesaria para mejorar el parque de vivienda a la ciudad.

Decreto ley de la Generalitat de Cataluña de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

20

El Gobierno de la Generalitat aprobó el Decreto Ley 9/2019, de 21 de mayo, *de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda*, que entró en vigor el pasado 24 de mayo, a pesar de que las medidas relativas a la contención de rentas serán efectivas cuando sean calificadas las zonas del territorio de áreas con mercado de vivienda tensa por parte de las administraciones competentes.

La regulación aprobada permite a la Administración calificar determinadas zonas del territorio de **áreas con "mercado de vivienda tensa"**, y **sujetar los contratos de arrendamiento que se concluyan a un régimen de contención de las rentas**. El efecto pretendido de contención de las rentas se instrumenta a través de la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que elabora, actualiza y publica la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Si bien es cierto que los precios de la vivienda de alquiler se han incrementado un 29% en los últimos cinco años, también hay que señalar que se vendía de una bajada de precios en un 20% registrada cinco años antes. Además, justo es decir que en los precios de alquiler no se ha repercutido en precio la inflación acumulada, de 11,9 puntos porcentuales. También hay que

recordar que ya se vivió una limitación en los precios del alquiler en España. A pesar de que en un principio pareció que no tenía impacto negativo, más tarde se pudo observar claramente el gradual deterioro del parque de viviendas en régimen de alquiler, por la dificultad de invertir en mantenimiento y rehabilitación ante unas rentas limitadas. Este deterioro acabó afectando incluso edificios y barrios, con daños colaterales superiores. A nivel europeo, allá donde se aplicaron medidas para limitar el precio del alquiler se pudo comprobar efectos contraproducentes sobre el mercado.

Este tipo de medidas de contención de precios del alquiler penaliza a las empresas que actualmente tienen capacidad para aumentar la oferta de viviendas en alquiler. Y también preocupa que esta medida, sobre la cual existen dudas respecto de la competencia jurídica de la Generalitat para aprobarla, pueda resentir de manera directa la actividad del sector en Cataluña.

Por otro lado, hay que recordar que el pasado 5 de marzo, la Generalitat aprobó un Decreto Ley de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, normativa que no fue convalidada porque no consiguió el consenso parlamentario suficiente. Aquel Decreto ley establecía -entre otras medidas- la posibilidad de obligatoriedad de reservas en suelo urbano consolidado, y abría la puerta a que los ayuntamientos lo instauraran de manera general, sin fijar parámetros de suelos de reserva preexistentes en los suelos urbanizables, vulnerando claramente las competencias estatales de la Ley del Suelo.

Real decreto ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

El pasado 5 de marzo, el BOE publicó el "Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler", que entró en vigor el día siguiente de su publicación. Este Real decreto ley 7/2019 se estructura en cuatro títulos y se compone de cinco artículos, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales, y modifica diferentes artículos de las siguientes leyes: la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU); la Ley de Propiedad Horizontal; la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley de Haciendas Locales; y la Ley del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Las principales medidas contempladas en este Real decreto ley se dirigen, según el Ejecutivo, a ofrecer una mayor seguridad y certeza al arrendatario, a incentivar la oferta de vivienda de alquiler, y a apoyar a los grupos más vulnerables, aligerando la carga financiera de las familias. En cuanto a la LAU, la normativa introduce varias modificaciones, entre las cuales destaca la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria, y de la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. De este modo, se establece en cinco años el periodo de prórroga obligatoria, y en siete años en el supuesto de que el arrendador sea persona jurídica. Además, se amplía la prórroga tácita -si no existe comunicación de alguna de las partes transcurridos los cinco o siete primeros años- de uno a

tres años. Aumenta también a dos meses el plazo de preaviso previsto para la no renovación del contrato para el arrendatario, y a cuatro meses para el arrendador.

En relación a las normativas sobre emergencia habitacional, todos los agentes están de acuerdo en que el Estado del Bienestar tiene que ayudar a las familias más vulnerables, pero alertan que medidas como la "Ley 24/2015 de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética" limitarán la oferta, haciendo que recaiga sobre el sector privado una responsabilidad que corresponde a la Administración.

Por último, otra problemática que hay que resolver en materia de vivienda es la de las okupaciones ilegales. El 12 de junio de 2018 se aprobó la "Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas" por la cual se establece la tramitación como juicio verbal de las demandas que pretendan el desalojo y la inmediata recuperación de una vivienda -o una parte de él- por parte de su propietario o usufructuario. Se podrán beneficiar de esta nueva medida las personas físicas, o bien de entidades sociales y de administraciones públicas tenedoras de un parque de vivienda de alquiler social, pero excluye a las personas jurídicas, hecho que no soluciona los problemas de fondos: el erradicación de las mafias, la problemática de los narcopisos, y las serias dificultades que implican para el vecindario.

7. CONCURSO PÚBLICO PARA LA TRANSMISIÓN ONEROSA Y CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE BIENES PATRIMONIALES PARA DESTINARLOS A LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE HPO EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE

22

En este informe también se pretende resaltar las iniciativas llevadas a cabo por las administraciones que constituyen un ejemplo de acciones que desde el sector privado consideramos van en la buena dirección, puesto que movilizan el suelo público en colaboración con el sector privado.

Uno de estos ejemplos es el concurso público anunciado por el Ayuntamiento de Barcelona, a través del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona, para la transmisión onerosa y constitución de un derecho de superficie sobre bienes patrimoniales para destinarlos a la promoción, construcción, y gestión de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler asequible.

El objetivo de este concurso público contempla, entre otros aspectos:

- La transmisión de un derecho de superficie a favor de las adjudicatarias del concurso por un periodo de 75 años, que se podrá prorrogar hasta a un máximo de 90 años, con el contenido y características previstos en las bases y anejas del concurso³.
- La promoción por parte de las adjudicatarias de edificios de viviendas sobre el bien patrimonial relacionado al Apartado A (del documento de las bases) del único Lote previsto en el Anexo Y y de acuerdo con los condiciones establecidas en las bases.

³ Las bases y la documentación completa de este concurso se pueden consultar a:
https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/notice.pscp?idDoc=46520605&reqCode=viewCn&idCap=16541256&

- La conservación, gestión y explotación por parte de la adjudicataria del edificio de viviendas a construir en cumplimiento de la finalidad de los derechos de superficie resultantes del presente concurso, de acuerdo con el que disponen las bases.

