



L'HABITATGE I LA SEVA IMPORTÀNCIA ECONÒMICA I SOCIAL 2022

Barcelona, 18 novembre de 2022



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

Foment
del Treball Nacional

INDEX

1. LA CRISI ECONÒMICA I EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ A ESPANYA.....	3
Fons Europeus <i>Next Generation</i> .	
2. EL SECTOR DE L'HABITATGE A CATALUNYA	8
Pes del sector en l'economia catalana.	
Necessitat de llars a Catalunya (2015-2030).	
Producció d'habitatges a Catalunya.	
Compravendes.	
Mercat de lloguer.	
Fons <i>Next Generation</i> i programes destinats a la rehabilitació energètica i a la promoció d'habitatge assequible.	
Subvencions per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.	
3. FISCALITAT DE L'HABITATGE A CATALUNYA	15
Costos indirectes.	
Costos directes.	
Anul·lació de la Plusvàlua Municipal.	
Modificació fiscal del règim especial d'entitats dedicades a l'arrendament d'habitatge.	
Nou valor de referència cadastral.	
4. PRESSUPOST PÚBLIC DESTINAT A POLÍTIQUES D'HABITATGE.....	19
5. HABITATGE PROTEGIT A CATALUNYA.....	21
Potencial d'edificació d'Habitatge Protegit a Catalunya.	
Producció d'habitatge protegit a Barcelona: impacte de la reserva del 30%.	
6. LEGISLACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE: TRASLLAT DE LA RESPONSABILITAT PÚBLICA AL SECTOR PRIVAT.....	26
Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.	
Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, el "escut social" i les seves pròrrogues.	
Decret Llei 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats.	
Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge.	
Modificació del Pla general metropolità per a la millora urbanística i ambiental dels barris de Gràcia, al terme municipal de Barcelona.	
7. COL·LABORACIÓ PUBLICOPRIVADA EN EL MERCAT DE L'HABITATGE A CATALUNYA.....	31
Models de col·laboració publicoprivada.	
Dret de superfície.	
Societats de capital mixt.	
8. CONCLUSIONS.....	34

1. LA CRISI ECONÒMICA I EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ A ESPANYA

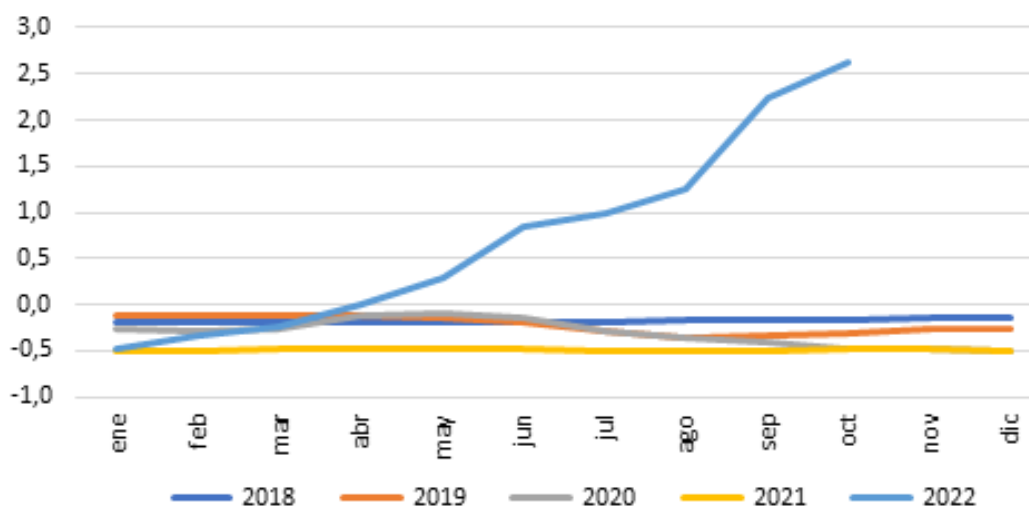
La conjuntura econòmica actual es caracteritza per un nivell d'incertesa molt elevat, en un context de revisió a la baixa de les previsions de creixement provocat per la moderació del dinamisme de les economies que es va produir en sortir de la recessió global causada per la pandèmia de la covid-19. De fet, l'economia dels EUA va entrar en recessió tècnica en la primera meitat del 2022 i s'espera que l'europea es contregui en els propers dos trimestres, segons les previsions de la Comissió Europea publicades recentment. En aquest sentit, molts analistes preveuen un creixement més reduït del PIB d'Espanya en els propers trimestres.

Aquesta situació ha incrementat notablement la vulnerabilitat de l'economia mundial. Destaquen la continuïtat del conflicte bèl·lic a Ucraïna i l'elevada inflació per l'augment dels preus de les matèries primeres i de l'energia. Tots dos elements constitueixen sengles obstacles per a la recuperació de l'economia global.

S'han aixecat les restriccions per a la contenció de la pandèmia, la qual cosa ha contribuït sensiblement a la recuperació de molts sectors d'activitat, amb l'excepció de la Xina que ha mantingut una política de gestió de la covid-19 de tolerància zero, la qual cosa ha ocasionat, novament, problemes tant d'oferta com de demanda en algunes cadenes productives a nivell global.

En aquest sentit, una de les conseqüències més directes d'aquesta conjuntura és el canvi de rumb de la política monetària perquè els nivells d'augment dels preus es troba molt per sobre dels objectius d'estabilitat fixats. Les autoritats monetàries més rellevants han accelerat notablement el procés de normalització de la política monetària. Els analistes esperen que la FED acabi el 2022 amb tipus d'interès de referència propers al 5% i que el Banc Central Europeu els hi pugui fins al 3%. La FED va elevar els tipus d'interès de referència aquest any des del 0-0,25% fins al 3,75-4% actual; i en l'última reunió el Banc Central Europeu va fixar els tipus de referència en 2%.

Evolució Euribor 12 mesos



Font: Banc d'Espanya. Percentatge

Canvis en els tipus d'interès dels EUA

DATA	TIPUS D'INTERÈS
03/11/2022	4,00%
22/09/2022	3,25%
28/07/2022	2,50%
16/06/2022	1,75%
05/05/2022	1,00%
17/03/2022	0,50%
16/03/2020	0,25%
03/03/2020	1,25%
31/10/2019	1,75%
19/09/2019	2,00%

Font: FED.

Pel que fa a l'evolució del PIB, moltes economies han tancat el 2021 amb taxes de creixement molt elevades després de la desfeta del 2020, acabant així -en la majoria dels casos, tot i que no a Espanya- amb el procés de recuperació econòmica i assolint els nivells d'activitat precrisi. Aquest any, tanmateix, la recuperació s'ha moderat per l'elevada inflació que perjudica la capacitat de consum i augmenta els costos productius i que està causant un encariment dels costos de finançament.

Concretament, a Espanya, el PIB va créixer un 5,0% al 2021 i a Catalunya un 5,9%, després de caure al 2020 un 10,8% i un 11,5%, respectivament. A més, el mercat de treball va evolucionar molt positivament, amb 840.700 ocupats més a Espanya i 157.600 a Catalunya en el quart trimestre de 2021 respecte de l'últim trimestre de l'any anterior. L'afiliació i l'atur registrat també van evolucionar favorablement, amb nivells millors respecte dels registrats el quart trimestre de 2019.

Segons dades avançades del PIB, el creixement, a Catalunya, en el tercer trimestre de 2022, va ser de 0,1% respecte al trimestre anterior (4,0% en termes anuals), la qual cosa implica una forta moderació, ja que es tracta d'una taxa 1,3 punts inferior a la registrada en el segon trimestre. A Espanya, el PIB va créixer un 0,2% (3,8% en termes anuals).

El sector de la construcció va créixer més que el PIB en augmentar un 1,3% en el tercer trimestre (2,7% en termes anuals). A Espanya, la construcció va decreixer un 0,1% respecte al trimestre anterior, tot i que va pujar un 5,2% respecte a igual període de l'any anterior.

En el tercer trimestre de l'any, segons dades de l'EPA, l'ocupació interanual, a Espanya, va augmentar 35.200 persones en la construcció (+2,7%), 81.700 en la indústria, 430.400 en els serveis i va caure 32.500 en l'agricultura. El total d'ocupats en el sector de la construcció és de 1.328.800. A Catalunya, la població ocupada en la construcció (218.000 en total) es va incrementar un 2,2%, la qual cosa implica 4.600 persones més; 64.800 en els serveis, 14.600 en la indústria i una reducció de 3.600 en l'agricultura.

Quant als preus, a Espanya, l'IPC en 2021 va registrar una variació mitjana de 6,5% i, a Catalunya de 6,1%. Cal destacar que la inflació al setembre es va moderar fins al 8,9% pel conjunt d'Espanya (7,3% a l'octubre segons dada avançada) i al 8,5% a Catalunya. Inicialment el creixement dels preus estava delimitat a un percentatge reduït de béns i serveis de la cistella de consum, però, tots els components han registrat increments de preus importants, assolint un augment rècord als mesos d'estiu (10,8% al juliol a Espanya i 10,3% a Catalunya). Així mateix, la inflació subjacent es troba al 6,2%, quan fa un any era 1,4%. No obstant això, s'espera que els nivells d'inflació actuals tan elevats es suavitzin. El Banc d'Espanya situa la inflació mitjana aquest 2022 en el 8,7% i en 5,6% al 2023, però pel 2024 la seva previsió és de l'1,9% .

Fent referència al sector públic, és important esmentar que el dèficit de les Administracions Públiques a Espanya, en 2021, va ascendir al 6,9% del PIB, mentre que el deute públic va arribar al 118,4% del PIB. És evident que davant una crisi de la magnitud com la de la covid-19, la reacció de la política fiscal i monetària hagi estat expansiva i acomodaticia, però s'espera que des d'Europa tornin a instaurar-se les regles fiscals amb els corresponents ajustos, el que implica que Espanya estarà en una situació de major vulnerabilitat macroeconòmica amb costos de finançament més elevats.

A més d'aquests desequilibris esmentats, l'escenari actual també suposa un encariment molt important de les importacions a Espanya i Catalunya. Particularment, el dèficit energètic va augmentar considerablement en el període gener-agost, passant de 14.595 milions d'euros en 2021 a 35.561 milions d'euros en 2022.

En relació a l'evolució futura de l'economia espanyola, les previsions de la Comissió Europea impliquen un creixement del 0,5% en el tercer i quart trimestre. L'augment del PIB per a 2022 s'estima de 4,5%; de l'1,0% per a l'any que ve i de 2,0% pel 2024. La bretxa de producció respecte al nivell precrisi es tancarà, segons la Comissió, en la segona meitat del 2023.

Les projeccions del FMI van en la mateixa línia que les de la Comissió, encara que marquen un major creixement enguany i una moderació més pronunciada el pròxim (4,3% i 1,2% per a 2022 i 2023, respectivament).

Per la seva banda, tot i que amb resultats una mica més optimistes, el Banc d'Espanya va reduir notablement la seva previsió de creixement per a enguany i el 2023 (4,5% i 1,4%, respectivament).

A mesura que s'avança en el temps, les darreres previsions que s'avencen van reduint el ritme de creixement esperat pel 2023.

És important precisar que els efectes de la guerra a Ucraïna estan tenint un impacte menor en el conjunt de l'economia espanyola i catalana, respecte d'altres països europeus, degut als reduïts vincles comercials directes amb les economies involucrades, encara que, evidentment, hi ha sectors específics on les conseqüències negatives s'aprecien de manera més acusada.

Abans de l'esclat del conflicte ja hi havia un problema de desajust entre l'oferta i la demanda que estava tensionant a l'alça el nivell de preus. D'una banda, els problemes de subministrament en les cadenes globals de producció i, d'altra banda, la forta recuperació de l'activitat amb l'eliminació de les restriccions imposades per controlar els contagis de covid-19.

Així doncs, el conflicte té un impacte indirecte sobre la nostra economia a través de l'encariment de les matèries primeres en els mercats internacionals, fonamentalment del petroli i el gas, amb incidència no només en el preu de l'electricitat, sinó també en la producció d'indústries intenses en aquests recursos.

FONS EUROPEUS *NEXT GENERATION*

Els Fons Europeus *Next Generation* formen part d'un històric acord que implica un fons de recuperació de 750.000 milions d'euros, pel conjunt de la Unió Europea, per donar suport als països més afectats per la pandèmia, que inclou fins a 390.000 milions en transferències directes i 360.000 milions en préstecs. A més, per al període 2021-2027 es compta amb un pressupost de 1.074 milions d'euros.

Es tracta d'un paquet financer sense precedents que permetrà a la Comissió Europea emetre deute comú en els mercats amb l'objectiu de finançar el pla de recuperació, utilitzant com a aval el pressupost de la Unió. Espanya podrà rebre fins a 140.000 milions, 72.700 milions en forma de subvencions i la resta en préstecs a retornar. L'instrument a través del qual es desemborsarà la major part serà el Mecanisme de Recuperació i Resiliència, dotat amb 672.500 milions d'euros. El 70% de les ajudes es comprometrà per als anys 2021-2022.

La inversió de la UE pivotarà al voltant de tres pilars que són la transició verda i digital, a més de la reindustrialització.

D'aquesta manera, els fons constitueixen una oportunitat única de recursos per a impulsar l'economia a través d'inversions en reformes estructurals, sobretot en l'àmbit de la digitalització i de la sostenibilitat, que permetin millorar la competitivitat de les empreses i la taxa de creixement potencial de l'economia.

Concretament, i en el que a habitatge es refereix, cal destacar el Programa PREE 5000 de rehabilitació energètica d'edificis en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, que consisteix en ajudes per a realitzar obres de rehabilitació en edificis en municipis de repte demogràfic, amb la finalitat de reduir les emissions de CO₂ i el consum energètic, i dotat amb 50 milions d'euros. Part dels fons que la UE té compromesos amb els diferents països membres per a afrontar la crisi derivada de la pandèmia per la covid-19 són tendents a aquesta finalitat, així com l'ampliació del parc d'habitatge assequible en lloguer.

2. EL SECTOR DE L'HABITATGE A CATALUNYA

PES DEL SECTOR EN L'ECONOMIA CATALANA

El mercat immobiliari continua en una fase d'expansió iniciada l'any 2015, encadenant sis anys de creixements modestos (tret del 2020, marcat per la situació epidemiològica viscuda i les considerables restriccions de l'activitat), que mostren una lenta recuperació de l'activitat. En un context de creixement sostingut de l'economia catalana assolint al tancament del 2021 el 5,8%, la construcció ha estat el tercer sector que ha contribuït a aquest impuls econòmic el 2021, amb una variació interanual de l'1,6%. Així doncs, el seu pes en el PIB català se situa en un 4,6%, encara lluny dels percentatges registrats en períodes anteriors a la crisi. També es va notar en la seva contribució al mercat laboral a Catalunya. El total de població ocupada va superar els 3,4 milions de persones l'any passat al territori català, segons la EPA. La construcció va assolir els 214.500 treballadors directes, i va tancar l'any representant el 5,8% del total de la població ocupada a Catalunya. El sector se situa amb una reducció de l'atur a Catalunya el 2021 del 5%, tres dècimes per sota de la mitjana.

NECESSITATS DE LLARS A CATALUNYA (2015-2030)

De l'informe elaborat pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED) per al Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge es desprèn que en el període comprès entre 2015-2030, es formaran 884.800 noves llars a Catalunya. D'aquestes, es restarien les que previsiblement desapareixeran (526.600) amb el que resultarien necessàries unes 358.200 noves llars en el decurs dels 15 anys; xifres llunyanes a la producció de 25.000 unitats anuals aconsellables.

Evolució quinquennal de la població projectada per àmbits territorials. Catalunya 2015-2030.

	2015	% *	2020	% *	2025	% *	2030	% *
Alt Pirineu i Aran	72.576	1,0%	70476	1,0%	70106	0,9%	70354	0,9%
Àmbit Metropolità	4.687.769	63,4%	4661355	63,5%	4726819	63,6%	4807599	63,7%
Camp de Tarragona	509.326	6,9%	505704	6,9%	512271	6,9%	508914	6,7%
Comarques Centrals	393.676	5,3%	388869	5,3%	388761	5,2%	389240	5,2%
Comarques Gironines	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%
Ponent	360033	4,9%	358971	4,9%	363722	4,9%	370389	4,9%
Terres de l'Ebre	182522	2,5%	177665	2,4%	176627	2,4%	177629	2,4%
Catalunya	7390937	100%	7342800	100%	7434033	100%	7550480	100%

* % població respecte al total de Catalunya

Font: Avantprojecte Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH). Generalitat de Catalunya.

Projecció de la variació del nombre de llars segons l'escenari central per àmbits territorials.

	Variació absoluta			Variació relativa			Variació anual mitjana		
	2015 2019	2020 2024	2025 2029	2015 2019	2020 2024	2025 2029	2015 2019	2020 2024	2025 2029
Alt Pirineu i Aran	420	878	1042	1,5%	3,0%	3,5%	84	176	208
Àmbit Metropolità	55928	85850	90823	3,0%	4,5%	4,5%	11186	17170	18165
Camp de Tarragona	5875	9049	9765	3,0%	4,5%	4,7%	1175	1810	1953
Comarques Centrals	4016	5331	5974	2,6%	3,4%	3,7%	803	1066	1195
Comarques Gironines	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
Ponent	4655	6511	7190	3,3%	4,5%	4,7%	931	1302	1438
Terres de l'Ebre	673	1799	2205	0,9%	2,4%	2,9%	135	360	441
Catalunya	86321	131513	140371	2,9%	4,4%	4,5%	17264	26303	28074

Font: Avantprojecte Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH). Generalitat de Catalunya.

PRODUCCIÓ D'HABITATGES A CATALUNYA

La producció d'habitatges va clarament en increment, però encara ens trobem amb xifres molt per sota de les necessàries per atendre la demanda. La recuperació del sector és evident i constant des del 2013, però fins a arribar a les quantitats previstes de necessitats de llars encara queda recorregut. El baix nivell de la producció d'habitatges nous, amb una demanda creixent d'aquesta tipologia, fa que sigui necessària una producció més intensa per satisfer-la.

El 2021 l'activitat torna a mostrar signes de millora malgrat la contínua inseguretats jurídica que sofreix el sector i que, a més, provoca que la inversió valori amb expectativa la presa de decisions o fins i tot les desestimi.

Aquest ritme creixent de l'obra iniciada a Catalunya en 2021 ha estat molt homogeni en 2021, essent les quatre províncies les que mostren una recuperació de l'activitat positiva. Amb uns increments més acusats destaquen la província de Girona, amb el 72%, seguida de Tarragona, amb un 51,5%. Lleida se situa la tercera, amb un augment del 27,1%, i cal ressaltar que la província de Barcelona, tot i ser la més productiva quant a valors absoluts, iniciant un total de 11.496 habitatges en 2021, incrementa un 26,4%. En quant als valors absoluts del conjunt, es van iniciar un total de 15.106 habitatges.

Per àmbits territorials de Catalunya, el comportament ha estat també homogeni en 2021, mostrant tots ells increments. És l'àmbit Metropolità el que presenta el gruix de la producció, amb 9.731 habitatges iniciats l'any, concretament el 64,4% del total de Catalunya, amb una clara disminució del seu percentatge de participació en quatre punts en favor de les comarques Gironines i el Penedès, que incrementen la seva participació posant de manifest l'extensió en el territori dels habitatges iniciats. L'àmbit Metropolità, les comarques Gironines i l'àmbit del Penedès agrupen el 85,3% del total de l'obra iniciada a Catalunya.

El bon ritme del sector es veu reflectit també en els habitatges acabats al 2021, amb un augment del 17,3%. Totes les províncies gaudeixen d'increments a excepció de Lleida, que

mostra un decrement del 25,3% en comparació amb el 2020. En valors absoluts, la província de Barcelona també és la que finalitza més habitatges (10.478 unitats) i encapçala l'increment interanual (23,2%), assolint el 77% del total dels habitatges acabats a Catalunya (13.610).

Amb aquestes dades, es torna a posar de manifest que el mercat immobiliari és totalment heterogeni. Un dels submercats on l'oferta més pressiona és el de la província de Barcelona -motor de l'activitat del sector a Catalunya –i, en aquest sentit, cal destacar l'important paper de la ciutat comtal, tant per activar al sector com per l'efecte contrari. Al tall d'exemple, just al 2015, la ciutat de Barcelona representava el 31% del total de la producció de la província, mentre que al 2021 aquest percentatge es va reduir al 20,6% del tota l'activitat provincial, acumulant un total de 2.166 habitatges. Aquest efecte ve principalment provocat, per una banda, per la incidència davant les darreres normatives legislatives locals i la incertesa jurídica que provocaren i, per altre, pel propi desplaçament de la producció davant la manca de sòl a preus assequibles que provoca el anomenat “efecte de la taca d'oli”.

Pel que respecta al 2022, els habitatges iniciats sumen un total de 10.270 fins l'agost que suposa un creixement positiu del 14,5% amb respecte al mateix període de l'any anterior. Per províncies, Tarragona i Lleida és troben al capdavant en producció (amb 794 i 517 habitatges iniciats respectivament) en termes relatius amb creixements acumulats fins agost de gairebé el 54% en ambdós casos, seguida de Barcelona que creix a un ritme del 15,4% acumulat. No obstant això, Girona presenta resultats negatius amb un total de 1.133 fins l'agost (un 15% per sota de la xifra del mateix període de l'any passat). La ciutat de Barcelona amb 1.250 habitatges iniciats representa aproximadament el 16% del total dels habitatges iniciats a la província (7.826 habitatges) i creix a un ritme de 12,3% acumulat fins agost.

En quant els habitatges acabats fins al mes d'agost d'enguany, cal destacar un creixement positiu en totes les províncies catalanes menys la província de Barcelona (-13% fins l'agost respecte el registre de l'any passat) que representa més del 70% de la totalitat dels habitatges acabats. Per tant, l'efecte sobre la resta del territori català, que suma un total de 8.634 habitatges acabats, és negatiu, en particular un -5,1% respecte el mateix període de l'any passat. Al capdavant en creixement de certificats de fi de obra, es troba Tarragona amb 1.091 habitatges acabats (33% de creixement acumulat) i Lleida amb 454 unitats (30% de creixement acumulat), seguida de la província de Girona (1.019 habitatges i 6,5% de creixement acumulat). En un context econòmic de pressions inflacionistes, els costos de construcció no són aliens als increments de preus. Aquest fet combinat amb les disrupcions en la cadena de subministres derivades de l'ajustament de la demanda global pel fi de la pandèmia han provocat en alguns casos retards en la finalització de les obres, i conseqüentment, com podem observar, un lleuger decreixement dels habitatges acabats.

COMPRAVENDES

En quant a la demanda, en un context de gradual recuperació de l'economia espanyola com el de 2021, el mercat immobiliari ha exhibit una tendència molt positiva. Les perspectives poden indicar continuïtat, sempre que no es produeixi un canvi de tendència brusc de factors tan importants com la pròpia situació econòmica, la creació d'ocupació i, particularment, l'evolució dels tipus d'interès i la incertesa generada pel conflicte entre Rússia i Ucraïna. També cal destacar el canvi de tendència de les vendes d'habitatge nou, amb creixements importants que empenyen el total de compravendes cap a una evolució més positiva, tot i que en valors absoluts el mercat de segona mà continua essent majoritari.

En aquests moments, i pel que fa a la demanda, hem d'esperar que el mercat laboral mantingui un bon ritme de creació d'ocupació, la renda disponible de les famílies continuï amb signes de recuperació i que la demanda estrangera d'habitatge torni a nivells anteriors al conflicte, així com que les condicions de finançament segueixin essent favorables. Malgrat tot això, l'intens ritme de creixement de 2021 potser no serà del tot sostenible i uns certs

factors temporals que han impulsat la demanda en 2021 poden perdre intensitat: la inflació, l'evolució a l'alça dels tipus d'interès, el descens de la demanda estrangera i la incertesa econòmica moderaran aquest creixement.

El nombre de transaccions de pisos a Catalunya el 2021 es va situar en 87.903 habitatges, un 35,9% més que el mateix període de l'any anterior, segons dades del Col·legi de Registradors de la Propietat facilitades per l'Agència de l'Habitatge. Amb aquests habitatges comercialitzats, Catalunya se situa a nivells de creixement equivalents al 2010. En el conjunt de l'Estat espanyol, l'augment de transaccions d'habitatges s'ha situat en el 34,8%.

Del conjunt de transaccions a Catalunya durant el període, destaca el protagonisme d'ambdues tipologies d'habitatges venuts, amb un creixement de les operacions del 36% de vendes d'habitatges de segona mà, sis dècimes superior al creixement de les transaccions d'habitatges nous (35,4%). Totes les províncies i les tipologies venudes han gaudit d'una evolució interanual positiva.

La província de Barcelona va registrar el 2021 un total de 57.061 habitatges, quantitat que va suposar un increment del 32,9% respecte un any enrere. A Barcelona, el protagonisme d'aquest augment -contràriament amb el comportament de la resta de províncies de Catalunya-, també va ser el de les operacions d'habitatges usats, que van incrementar un 34,7% interanual envers el 24,9% que van incrementar les vendes dels habitatges nous.

A les comarques de Girona, el nombre de compravendes d'habitatges es va situar en 12.338 operacions, el 34,9% més en termes relatius. A Girona són les transaccions dels habitatges nous les que van empènyer les vendes, amb un increment de les operacions del 40,6%, mentre que els habitatges usats ho fan en un 33,1%. A la província de Lleida el nombre de transaccions es va situar en 5.011 operacions, un 49,2% més. Les transaccions d'habitatges de segona mà van créixer a Lleida un 44,5%, mentre que les operacions amb habitatges nous van registrar un espectacular augment del 69,4%. Finalment, a Tarragona les transaccions anual d'habitatges van assolir les 13.493, un 47% més d'operacions. Com la resta de demarcacions, a excepció de Barcelona, les transaccions d'habitatges nous a Tarragona lidera l'increment gaudit arreu del territori i ho va fer en aquest cas en un 89,3%, mentre que les operacions amb habitatges usats van créixer prop de la meitat, un 41,7%.

El sector és totalment cíclic i sempre tornen les reflexions entorn a un possible canvi de tendència en el mercat residencial que fes passar a una altra fase. A més, pel que fa a l'oferta d'habitatges, amb la recent aparició de mesures per part de la Administració que penalitzen a les empreses que actualment tenen capacitat d'augmentar-la, l'activitat del sector es podria veure ressentida directament. A més, els preus de les matèries primeres continuen a l'alça: els increments encara previstos al llarg del present exercici se sumaran a la pujada registrada, propera al 20%, dels costos directes de construcció en edificació residencial que, en un context d'incertesa alimentat per qüestions geopolítiques i l'evolució de les diferents variants de la covid-19, fa difícil anticipar els preus de venda dels habitatges.

El que sembla clar, però, és que de produir-se un canvi en la tendència, la situació d'ajust seria molt més suau que la que el sector va patir fa una dècada, ja que els nivells d'activitat continuen molt per sota de la considerada com a òptima per a cobrir les necessitats.

Ara bé, tot i que els efectes de la guerra en Ucraïna no estan tenint un impacte fort al conjunt de la nostra economia sí que comença a posar en perill la inversió immobiliària russa, amb un gran pes a Espanya (el 2% del total dels immobles adquirits per estrangers al 2021). Tot i així, el comportament de les compravendes en el que va de l'any 2022 es molt positiu. Concretament, fins al mes d'agost de 2022, les compravendes nacionals s'han incrementat en un 20%, sumant un total de 442.044 unitats liderades pel bon ritme de la segon mà (361.593 unitats) amb un 22,8% de creixement acumulat. Les compravendes al territori català (50.522 unitats fins el segon trimestre de 2022) també destaquen pel seu ritme de

creixement superior al 20%. En el cas d'obra nova, el total ascendeix fins les 8.638 unitats i creixen a un ritme del 19,7% acumulat fins al segon trimestre, superior als resultats nacionals (9,1%). No obstant el bon ritme del sector, és previsible que l'augment de la inflació i la evolució a l'alça dels tipus d'interès tinguin cert impacte en la demanda, que de ser així, es posaria de manifest segurament en els propers mesos.

MERCAT DE LLOGUER

El mercat immobiliari continua actiu i mostrant l'acceleració continuada que ve gaudint des de 2013 tant del mercat de venda com del de lloguer. Concretament, a Catalunya en aquest últim exercici es van registrar un total de 167.842 contractes de lloguer, segons dades facilitades per les fiances dipositades a l'INCASOL- un 23,9% superior al volum de 2020. Així doncs, el nombre de contractes de lloguer durant el 2021 s'ha incrementat a tot Catalunya, no només respecte de l'any 2020 que el mercat es va reduir per la pandèmia, si no també respecte l'any 2019, situant-se en un nombre molt similar al del 2018 (167.953 contractes).

D'aquest total, el 76,5% corresponen a contractes d'habitatges llogats dins la província de Barcelona mentre que a l'altre extrem es troba la província de Lleida (4,3% del total). D'aquesta manera, són l'Àmbit Metropolità, que incrementa la seva representativitat respecte del total de Catalunya i passa del 66% del 2020 al 68,1% del total de contractes signats al 2021. Li segueixen, les Comarques Gironines amb un 9,4% del total, el Camp de Tarragona amb el 6,7% i l'Àmbit del Penedès amb el 5,2%, tots ells per sobre del 5% del total de contractes signats.

La renda mitjana dels habitatges en 2021 es va situar en 724,09€/mes representant gairebé un manteniment, amb una reducció del -1,4% interanual. En un extrem es troba la província de Lleida amb un petit increment del 0,3% i a l'altre extrem, se situa la província de Barcelona amb una disminució anual de la renda mitjana del -2,0%, exercint pressió descendent en els preus. Per trimestres, el comportament de la renda mitjana de lloguer a la província de Barcelona s'ha anat produint de manera intermitent, amb mesos de pujades i baixades relatives gairebé en una mateixa proporció, per tant, és de difícil explicació atribuir una causa-efecte a aquest comportament.

El retorn progressiu a una certa normalitat després d'un any complicat ha impulsat la signatura de molts contractes que havien quedat posposats arran de les incerteses generades per la pandèmia. Aquest impuls de la demanda s'ha mostrat en la signatura de nous contractes al 2021 a la capital, amb un increment del 41,4% interanual, essent més intens que a l'àmbit metropolità (+27,6%) i que al conjunt de Catalunya (+23,9%).

S'ha d'incentivar la generació de nous habitatges i en el cas de Barcelona, contemplar sense limitacions també a l'àrea metropolitana de la ciutat com l'àmbit natural, ja que quan es parla de problema en la manca d'oferta d'habitatges de lloguer i la conseqüent pressió en els preus, són Barcelona i la seva àrea d'influència les que tenen la mateixa necessitat.

Indubtablement, aquesta pressió sobre els preus del lloguer a la ciutat de Barcelona continua al 2022 amb un preu mitjà del que va d'any de 980,45€/mes i un creixement acumulat del 8,4% fins al segon trimestre, superior a la mitjana de Catalunya (748,86€ de preu mitjà per mes i un 5% de creixement acumulat). Pel que fa l'any 2022 a Catalunya, es pot observar una certa desacceleració en el nombre de contractes signats que sumen un total de 75.868 unitats (-11,1% variació acumulada fins al segon trimestre de 2022) provocat en part pel comportament tant positiu del 2021 (85.423 contractes signats). Tot i això, la renda mitjana manté un creixement positiu al segon trimestre (superior al 6,5% interanual) en un context inflacionista global en el qual el percentatge dels ingressos de les llars dedicats al pagament del lloguer creix cada any.

Cal tenir en compte que el mercat del lloguer a Catalunya s'ha vist afectat per l'aprovació, el 18 de setembre de 2020 de la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de

rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge i que, entre d'altres mesures, fixava un topall als preus del lloguer d'habitatges.

El sector immobiliari ja va alertar dels efectes negatius que comportaria l'aprovació d'aquesta mesura, entre les quals destaca una reducció significativa de l'oferta d'habitatges en mercat del lloguer per passar a la compravenda i, en conseqüència, un possible increment de preus degut a aquesta manca d'oferta -tal i com ha passat a d'altres ciutats europees¹- i es va demanar que, més que limitar preus, el que cal és incrementar la oferta a través de mesures que incentivin la construcció d'habitatge en règim de lloguer.

La Llei 11/2020 fou recorreguda davant del Tribunal Constitucional, que el passat 10 de març va dictar sentència declarant inconstitucionals i nuls diversos articles d'aquesta llei.

FONS NEXT GENERATION I PROGRAMES DESTINATS A LA REHABILITACIÓ ENERGÈTICA I A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Com s'ha esmentat anteriorment, un dels problemes que impedeix l'ampliació del parc d'habitatge social és la manca de finançament. En aquest sentit, els Fons *Next Generation* dins del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència aprovat per la UE constitueixen, en l'àmbit de les polítiques públiques d'habitatge, una autèntica oportunitat per impulsar la rehabilitació i promoció de nous habitatges i per revertir dèficits històrics d'inversió en el parc residencial.

No obstant això, aquesta oportunitat no hauria de ser només un episodi d'empenta puntual, sinó que hauria d'ajudar a reforçar la col·laboració entre els agents privats i les administracions públiques, establint prototips que vagin més enllà de l'impacte que suposa aquesta eina de caràcter temporal. Els dos primers programes del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (recollit dins el Reial decret 853/2021) se centren en la remodelació d'edificis i barris per assolir els índexs d'eficiència energètica que s'exigeix en la normativa que dona accés a la subvenció. Així, per exemple, cal minorar en almenys un 30% el consum i reduir la demanda energètica de l'edifici d'entre un 25% i un 35% en funció de la zona climàtica on estigui ubicat. D'altra banda, el programa de foment de la promoció de nou habitatge pretén incrementar en almenys 20.000 unitats a tot l'Estat espanyol l'oferta d'habitatge de lloguer a preu assequible. D'aquests, almenys 3.200 correspondrien a Catalunya. És un objectiu modest si tenim en compte que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH) preveu que en els pròxims 20 anys tindrem la necessitat de disposar de 115.000 habitatges de lloguer social de nova promoció.

Tanmateix, el Reial decret 853/2021 posa especial èmfasi en la necessitat de prioritzar la participació del sector privat a través de l'art. 59.2, on s'afirma que, si bé les promocions d'habitatge poden ser finançades completament pels ens públics, "prioritàriament s'han de promoure fórmules de col·laboració publicoprivada que optimitzin la utilització dels fons". A més a més, l'article 61.2 del Reial decret estableix que, en el cas d'actuacions mitjançant fórmules de col·laboració publicoprivada, aquestes s'han de desenvolupar en el marc d'un procediment de concurrència competitiva, és a dir, que l'empresa seleccionada per aplicar fórmules de dret de superfície o concessió ha d'haver superat un concurs públic obert, transparent i no discriminatori.

Els destinataris d'aquests nous habitatges, tal com s'indica al Pla, són especialment les famílies que tenen més dificultats per formar una llar, bé pel seu nivell d'ingressos o bé per pertànyer a col·lectius que presenten una especial vulnerabilitat. En aquest sentit, caldria prioritzar la inversió de la promoció en els àmbits territorials amb dèficit d'habitatge públic o especial tensió en els preus de l'habitatge. Malgrat aquesta previsió, la distribució dels recursos que s'ha aprovat finalment en Conferència Sectorial amb les comunitats autònomes, i que consta al Reial decret de desplegament del Pla, té com a únic criteri el nombre d'habitatges principals existents en els àmbits territorials objecte de distribució

¹ Aquesta és una de les evidències que recull l'informe "La política de limitació de preus de los alquileres: evidencia científica y empírica", de Josep Maria Raya, Catedràtic d'Economia Aplicada al Tecnocampus i director de la Càtedra APCE-UPF "Habitatge i Futur".

dels recursos. Per tant, la distribució dels 1.000 milions d'euros del Pla ha seguit uns criteris genèrics i homogenis, només remarcant l'existència d'un dèficit d'habitatge públic a tot l'Estat espanyol i sense tenir en compte la diversificació de les realitats existents en les diferents comunitats. Per l'aplicació d'aquesta pauta, Catalunya rebrà el 16,16% dels diners que es distribuïran.

La promoció d'habitatge de lloguer social en el marc dels Fons *Next Generation* s'haurà de realitzar sobre sòl públic, haurà de prioritzar la col·laboració publicoprivada, i anirà destinada als col·lectius amb més dificultats per accedir a un habitatge, entre els quals el Pla destaca els joves amb ingressos baixos. Tot això sense oblidar que un dels punts clau d'aquestes ajudes és la descarbonització i la millora energètica dels edificis, per tant, l'increment del parc públic s'haurà de fer sota l'exigència d'uns edificis energèticament eficients, exigint-se una demanda d'energia inferior en almenys un 20% als requisits imposats per als edificis residencials destinats a habitatge de consum d'energia gairebé nul. Tanmateix, també s'han d'aplicar altres criteris de sostenibilitat pel que fa als residus, que a banda de limitar-ne la generació s'haurà de preveure en almenys un 70% la seva reutilització, reciclatge i recuperació.

SUBVENCIONS PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER O CESSIÓ D'ÚS DE L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

La *Resolució DSO/2964/2022* n'ha aprovat les bases reguladores i la *Resolució TER/3247/2022* la corresponent convocatòria. Són subvencions per a promocions d'habitatges de nova construcció o provinents de gran rehabilitació, sempre que es qualifiquin com habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o cessió d'ús en règim general, sobre sòl de titularitat privada.

Els habitatges resultants s'han de qualificar amb protecció oficial de règim general pel termini legalment establert amb un mínim de 30 anys. La vinculació d'aquests habitatges al règim de lloguer o cessió d'ús tindrà una vigència obligatòria de 30 anys.

En quan a la quantia de les subvencions, els promotors rebran una subvenció directa de 450 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge, amb un màxim de 33.750 euros per habitatge. En el cas d'habitatges promoguts en municipis inclosos a la zona geogràfica A que s'ofereixin fins a 9,23 euros per metre quadrat de superfície útil en els termes exposats a la base 6.2, els promotors rebran una subvenció directa de 100 euros/m² de superfície útil d'habitatge, amb un màxim de 7.500 euros per habitatge. S'estableix un import màxim subvencionable d'1.000.000 d'euros per promotor.

3. FISCALITAT DE L'HABITATGE A CATALUNYA

Quan es parla de l'elevat preu de l'habitatge s'analitza poc les causes i les partides que configuren aquest cost. Una d'aquestes partides -amb un pes rellevant sobre el preu- és la que genera la imposició que suporta un habitatge, ja sigui de manera directa o indirecta.

En la promoció immobiliària, les administracions públiques obtenen una important rendibilitat via impostos, que acaben repercutint en el cost final d'un habitatge. Per aquest motiu, cal distingir entre cost impositiu directe i cost impositiu indirecte que suporta el comprador d'un habitatge.

COSTOS INDIRECTES

La **compra de sòl** pot estar gravada per dues vies diferents, que són incompatibles entre sí:

- » Pot estar subjecta a l'**Impost sobre Transmissions Patrimonials (ITP)**, a tipus d'entre un 10% i un 11%,
- » o bé a l'**IVA** (21%), cost recuperable per part de la promotora, però al qual se li ha d'afegir l'**Impost sobre Actes Jurídics Documentats (IAJD)**², que correspondrà a un 1,5% o un 2,5% del valor del sòl.

Abans d'iniciar la promoció, el promotor haurà de fer una **liquidació provisional sobre l'Impost de Construccions Instal·lacions i Obres, l'ICIO**, de caràcter municipal. Prenent com a exemple el municipi de Barcelona, si es considera el cost efectiu i el material de les obres que es vagin a executar, sobre aquesta base l'empresa promotora haurà de pagar un 4% sobre el cost total. Un cop finalitzada l'obra, s'haurà de revisar el seu cost definitiu i liquidar la diferència de l'ICIO entre el valor declarat de l'obra en la liquidació provisional, i el valor efectivament suportat. També s'haurà de realitzar la declaració d'obra nova, el cost de la qual serà equivalent a l'1,5% de la base imposable que es va utilitzar per a la liquidació de l'ICIO, segons jurisprudència del Tribunal Suprem. Si la intenció de l'empresa promotora és vendre habitatges, a més haurà de realitzar la declaració de divisió horitzontal: el cost d'aquesta actuació tornarà a ser de l'1,5% sobre el cost de compra del sòl més el valor de l'import liquidat per la declaració d'obra nova (l'1,5% de la base imposable usada per a la liquidació de l'ICIO).

Amb la suma de tots aquests costos, als quals caldrà afegir els relatius a taxes, llicències, cèdules d'habitabilitat, de primera ocupació, etc., **es pot determinar que el producte s'haurà encarit només en impostos des de l'adquisició del solar, entre un 11,5% i un 20%, depenent de si en la compra del sòl es va satisfer IVA o TPO i altres particularitats que poden donar-se per la diversitat casuística existent.**

Als impostos indirectes mencionats anteriorment, s'haurà d'afegir els corresponents amb l'Impost de Societats, equivalent al 25% del benefici obtingut, l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, que haurà de pagar-se amb la transmissió dels habitatges; i l'Impost sobre les Activitats Econòmiques (IAE), que es liquidarà en les dues quotes, fixa i variable, depenent aquesta última dels metres quadrats venuts.

² S'ha de tenir en compte també que en aquesta fase prèvia a la promoció immobiliària **poden produir-se fets imposables susceptibles de generar una major tributació per l'IAJD**. Aquests supòsits poden ser: segregacions, agrupacions o agregacions en els sòls adquirits, necessàries per executar el projecte immobiliari, possibles condicions resolutòries explícites vinculades al cobrament del preu, canvis de rang en les garanties hipotecàries existents, etc. En definitiva, qualsevol actuació que pugui implicar l'existència d'un document elevat a públic, que pugui inscriure's en un registre públic i sigui avaluable econòmicament, **pot acabar provocant un cost equivalent a l'1,5% del valor de la operació** que es vulgui dur a terme.

COSTOS DIRECTES

Un cop l'habitatge ja és al mercat, el comprador haurà de fer front a dos impostos per la compra, incrementant el seu cost de manera directa:

- » L'IVA, que representa un cost equivalent al 10% del preu de l'habitatge.
- » L'IAJD, amb un cost de l'1,5% addicional.

D'altra banda, també cal fer un cop d'ull a la **recaptació del Govern de la Generalitat en matèria de tributs, especialment els relacionats amb sector promotor i constructor**. Segons les darreres dades publicades per el Departament d'Economia i Hisenda, **corresponents al primer semestre de 2022, entre gener i juny la Generalitat ha recaptat 13.012 milions d'euros, un 5,9% més respecte el mateix període de 2021**. D'entre els tributs que més han incrementat la seva recaptació **destaquen aquells relacionats amb la construcció, com és l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITPAJD), que va aportar 1.479 milions d'euros, un 11,4% més que en el mateix període de 2021 (244 milions d'euros més)**.

ANUL·LACIÓ DE LA PLUSVÀLUA MUNICIPAL

El Tribunal Constitucional, en la Sentència 182/2021 de 26 d'octubre, va declarar inconstitucional el sistema de determinació de la base imposable en l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU), popularment conegut com a plusvàlua municipal. Amb aquesta declaració, s'expulsen definitivament de l'ordenament jurídic les normes que determinaven de manera objectiva (i aliena a la realitat econòmica) la base imposable de la plusvàlua municipal. El Govern central, de manera paral·lela, ha modificat els articles declarats inconstitucionals mitjançant l'aprovació del *Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana*. Aquesta norma està en vigor des del passat 10 de novembre de 2021 i en la seva Disposició transitòria única es va donar un marge de sis mesos per a què els ajuntaments poguessin adaptar les seves ordenances fiscals a la nova normativa.

Aquest canvi normatiu intenta adaptar la plusvàlua municipal als requisits de constitucionalitat que el Tribunal Constitucional li exigia des de 2017. No obstant això, aquest objectiu només s'aconsegueix de manera parcial, ja que la nova regulació continua mantenint el pagament del tribut en alguns supòsits d'inexistència de capacitat econòmica.

La nova regulació fixa un sistema dual de quantificació de la base imposable. L'increment de valor es determina a través dels coeficients generals prevists en l'ordenança fiscal de cada Ajuntament (dins dels límits màxims fixats pel Legislador). Aquest coeficient no hauria de ser discrecional ni arbitrari, sinó que hauria d'estar adaptat a la mitjana d'increment de valor, ja que si a instàncies del subjecte passiu es constata que l'increment de valor efectiu és inferior a l'import de la base imposable determinada conformement al sistema de coeficients, la base a utilitzar serà l'increment de valor efectiu del terreny prenent com a referència els valors d'adquisició i transmissió de l'immoble.

La càrrega tributària concreta depèn de les ordenances fiscals municipals, per tant encara que no s'explicita en la norma legal, els coeficients a aprovar per l'Ajuntament haurien de prendre en consideració la real evolució econòmica de l'increment o decrement de valor dels terrenys l'àmbit territorial del municipi en qüestió. En cas contrari, hi hauria base legal per a procedir a la seva impugnació. En les ordenances fiscals aprovades per la majoria d'ajuntaments catalans, inclòs l'Ajuntament de Barcelona, no queda justificada la determinació dels valors.

Les deficiències tècniques que s'aprecien en la nova normativa i en la majoria de les ordenances fiscals aprovades, obren escenaris de molt probable litigiositat, ja que persisteixen situacions d'inconstitucionalitat. Entre aquests supòsits es troben les transmissions d'immobles edificats en els quals s'hagin fet obres de reforma o rehabilitació; els supòsits de transmissions d'edificis en els casos en què s'hagi produït l'edificació o el cas de solars en els quals s'haguessin realitzat les obres d'urbanització, entre altres. El mateix cal dir en relació amb la no acceptació per a incrementar el valor d'adquisició de les despeses i impostos que necessàriament hagués hagut d'escometre l'adquirent de l'immoble, així com no permetre l'aplicació de coeficients que permetin revertir l'efecte inflacionista pel transcurs del temps. Les noves ordenances fiscals no preveuen cap solució a cap d'aquests escenaris. Els nous textos de les ordenances fiscals ens porten cap a un escenari semblant al que ja vam tenir en anteriors Sentències del Tribunal Constitucional, com per exemple la que va declarar inconstitucionals els arts. 107.1, 107.2 a) i 110.4 de l'TRLHL (STC 59/2017, de 11 de maig) en la que finalment la majoria d'ajuntaments van haver de rectificar el seu criteri i adaptar els textos de les ordenances a la no subjecció de l'impost en els supòsits de no increment del valor del terreny.

Per últim cal afegir que els percentatges d'increment de valor que s'utilitzen per a la determinació de la base imposable, per exemple en el cas de Barcelona, són superiors als valors que s'observen en l'evolució del mercat dels immobles en el municipi, segons les dades elaborades pel propi Ajuntament. Així, per transmissions d'immobles amb període de tinença inferior a quatre anys, es consideren uns percentatges d'increment de valor d'entre el 5% i el 16% en la norma municipal que s'ha aprovat provisionalment. Mentrestant, d'acord amb les dades elaborades pel propi Ajuntament³, el valor dels immobles no ha crescut en la mateixa mesura entre 2018 i 2021 (últim moment del qual aquest Ajuntament ha publicat dades). Si s'aproven els percentatges d'increment de valor que preveu l'ordenança s'estarà provocant que tributin situacions inexpressives de capacitat econòmica. Per tant, s'haurien de modificar a la baixa els percentatges d'increment previstos en la norma en aquests casos, d'acord amb la dinàmica de l'evolució de valor del preu dels immobles observada pels propis serveis municipals.

MODIFICACIÓ FISCAL DEL RÈGIM ESPECIAL D'ENTITATS DEDICADES A L'ARRENDAMENT D'HABITATGE

El passat 29 de desembre de 2021, el BOE número 312 va publicar la *Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado* per l'any 2022.

L'aspecte més destacable per al nostre sector és la modificació del Règim Especial d'Entitats dedicades a l'arrendament d'habitatge. Concretament, es modifica l'apartat 1 de l'article 49 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'impost de societats.

Aprofitant la modificació de la norma per a l'aplicació de la tributació mínima, s'ha decidit reduir les bonificacions a les societats de lloguer d'habitatge, contrari a l'objectiu que es pretén de fomentar l'increment de l'oferta del parc de lloguer a Espanya.

La nova normativa redueix la bonificació de les rendes provinents del lloguer d'habitatges del 85% al 40%. Aquest canvi és un més que genera inseguretat jurídica provocant que els inversors tornin a veure canviar les regles del joc sense cap justificació sòlida i novament provocant una sèrie d'efectes indesitjables que van en contra precisament de la pròpia intenció de les normes envers l'increment d'aquest tipus d'habitatges. Aquesta reducció de la bonificació s'aplica a totes les empreses que apliquin el règim especial d'empreses arrendadores d'habitatges.

La tributació efectiva serà en la majoria dels casos superior al 15%, ja que en aquests tipus de societats poden existir rendes que corresponguin amb ingressos d'altres activitats, com per exemple el lloguer d'oficines, que no estan bonificades. De totes les bonificacions existents dins de l'Impost de Societats, la bonificació a les societats de lloguer d'habitatge

³ <https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/ca/mercat-immobiliari/comopravendes-i-preus-dhabitatges-nous-barcelona/nombre-superficie-i-preus>

ha estat l'única que s'ha vist reduïda. En el cas dels socis d'aquestes empreses, el cost impositiu global pot ser fins i tot superior al de les societats que apliquen el règim general de l'impost. A més, les societats acollides a aquests règim especial tenen una sèrie de limitacions com ara la capacitat de vendre durant els tres primers anys, la limitació d'acollir-se a determinades exempcions, etc.

De les diverses enquestes realitzades a empreses patrimonialistes s'extreu que la inseguretat jurídica que pateix el sector, i en aquesta ocasió directament les societats dedicades a l'arrendament d'habitatges, dificulta la presa de decisions sobre l'orientació futura de negoci, provocant una fugida de la inversió o desinversió d'edificis en lloguer, així com la incertesa de la rendibilitat esperada i la impossibilitat de fer viables algunes operacions. Per tant, els recents canvis normatius vers l'habitatge de lloguer no estant sent gaire favorables precisament pel seu foment. Estem davant d'un context de pressió de demanda i insuficient oferta, i és important apuntar que perquè l'oferta pugui arribar a adaptar-se quantitativament a la demanda i propiciar l'increment del parc d'habitatges en lloguer, seria necessari recuperar la seguretat jurídica amb un marc normatiu estable per a afavorir la confiança necessària per dur a terme inversions a llarg termini, així com incrementar l'oferta per ajudar a estabilitzar més els preus, generant tant habitatge de lloguer lliure, com de lloguer assequible (amb rendes per sota de mercat) i socials (per a cobrir l'exclusió social residencial).

NOU VALOR DE REFERÈNCIA CADASTRAL

L'entrada en vigor de la *Llei 11/2021, de 9 de juliol, de mesures de prevenció i lluita contra el frau fiscal* va introduir el concepte de valor de referència en l'àmbit de l'aplicació de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i de l'impost sobre successions i donacions.

En aquest sentit, el passat 1 de gener de 2022 es va produir la publicació dels valors de referència⁴ per part de la Direcció General del Cadastre, que determina per als béns immobles que aquesta magnitud es constituirà en base imposable de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i l'impost sobre successions i donacions.

Tot i que encara estem en un moment bastant inicial, el nou valor de referència està provocant -en molts casos- un increment molt important en les valoracions dels immobles, fet que s'ha pogut constatar també en les taxacions fetes a partir d'aquest nou valor de referència. Això té un impacte directe en les liquidacions del impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i de l'impost sobre successions i donacions, per tant és de preveure un augment de la litigiositat dels contribuents afectats.

⁴ <https://www1.sedecatas-tro.gob.es/Accesos/SE-CAccvr.aspx>

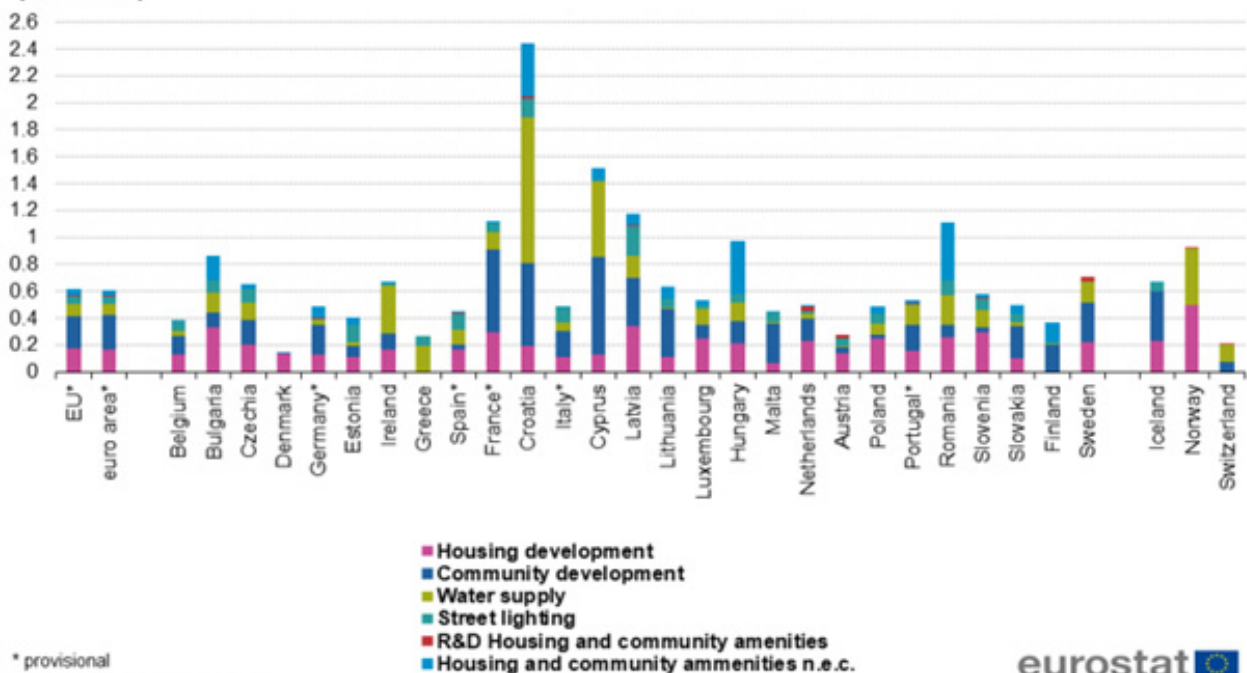
4. PRESSUPOST PÚBLIC DESTINAT A POLÍTIQUES D'HABITATGE

Amb les dades dels Pressupostos Generals de l'Estat i de totes les partides que els componen, des de la sèrie històrica coneguda -corresponent a l'any 1996- fins als pressupostos que es van fixar pel 2018-20, mai abans s'havien destinat tan pocs recursos per a la partida d'Habitatge i Foment de l'Edificació. És important destacar que els recursos destinats a l'Habitatge i al Foment de l'Edificació per part de l'Administració General de l'Estat des del 2007 (època considerada com a any en què va esclatar la crisi econòmica a Espanya) fins el 2020, es van veure reduïts en un 61,5%, liderant el rànquing també de la partida més afectada negativament del període.

El 2020 va ser un punt d'inflexió mínim de inversió pública en habitatge, per incrementar un any després, al 2021, el 13% amb una partida de despesa pública consolidada de 2,3 milers de milions d'euros. En l'últim any (2022), la despesa pública prevista és de 3,3 milers de milions d'euros (3.295.195,06€), amb un increment anual del 12,3%. Aquest pressupost però, després de sis anys consecutius essent la menor partida de totes les contemplades en els pressupostos amb una quantitat molt minsa, tot i incrementar considerablement, només representa el 0,7% del total de les partides.

A nivell europeu, si donem un cop d'ull a el percentatge de Producte Interior Brut que els països de la UE destinen a habitatge, es pot veure que, tot i la millora registrada, Espanya hi continua destinant un percentatge del PIB per sota del de França, Alemanya, Itàlia, els països nòrdics, o fins i tot països de l'Est (Croàcia, Hongria,...) entre d'altres.

**Total general government expenditure on housing and community amenities, 2020,
(% of GDP)**



* provisional

Source: Eurostat (gov_10a_exp)

eurostat

Tot i així, i amb dades del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, Espanya encara es queda a la cua de països amb un percentatge d'habitatge social sobre el total del parc residencial més minso, concretament de l'1,5% del seu parc (1,3% a Catalunya), al nivell dels països com Romania, Lituània o Estònia i molt lluny de França, Regne Unit, Suècia, Dinamarca, Àustria i Holanda, d'entre el 15% i el 30% del total del seu parc d'habitatges.

Les últimes dades dels Pressupostos Generals de l'Estat de 2022 posen de manifest la necessitat de contribuir a la millora de l'accessibilitat dels habitatges, impulsar la regeneració i renovació urbana i rural de zones degradades i àmbits en els que encara hi ha infrahabitatge i, atendre al pagament dels ajuts de subsidiació de préstecs convinguts, regulats en anteriors plans estatals d'habitatge. Per al seu compliment, seria necessari destinar més recursos econòmics.

5. HABITATGE PROTEGIT A CATALUNYA

No es recorden estadístiques en què el nombre d'habitatges de protecció oficial sigui tan reduït. El que sí que mostren les estadístiques de producció és que, en els cicles econòmics on el sector ha patit substancialment, els Habitatges de Protecció Oficial (HPO) han fet de suport davant la dificultat de construcció lliure.

Producció d'Habitatge amb Protecció Oficial a Catalunya (1992-2021)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
TOTAL HABITATGE LLIURE	28882	30500	28784	32116	35319	36256	42944	60580	61924	51369	50762	62439	68525	70403	69098
TOTAL HABITATGE PROTEGIT	1978	2685	3606	5286	6798	5933	5580	1921	3319	4738	2492	3754	5462	5039	3803
%HPO respecte total	6,4%	8,1%	11,1%	14,1%	16,1%	14,1%	11,5%	3,1%	5,1%	8,4%	4,7%	5,7%	7,4%	6,7%	5,2%
TOTAL HABITATGE ACABAT	30860	33185	32390	37402	42117	42189	48524	62501	65243	56107	53254	66193	73987	75442	72901
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
TOTAL HABITATGE LLIURE	70499	60352	28982	12476	12147	7125	5634	4664	4019	2353	5775	6615	11974	10907	11988
TOTAL HABITATGE PROTEGIT	4303	6315	6366	6786	5759	5147	892	1059	617	634	1358	633	945	1223	1529
%HPO respecte total	5,8%	9,5%	18,0%	35,2%	32,2%	41,9%	13,7%	18,5%	13,3%	21,2%	19,0%	8,7%	7,3%	10,1%	11,3%
TOTAL HABITATGE ACABAT	74802	66667	35348	19262	17906	12272	6526	5723	4636	2987	7133	7248	12919	12130	13517

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana..

POTENCIAL D'EDIFICACIÓ D'HABITATGE PROTEGIT A CATALUNYA

Segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH), i d'acord amb la informació de què disposa en el seu apartat 5.3, en el conjunt de Catalunya, s'estima un volum de sòl classificat com a urbà i urbanitzable sobre el qual es podrien construir uns 835.000 habitatges, és a dir, uns 112 habitatges per a cada 1.000 habitants. L'Àmbit Metropolità és la zona on es troba la major proporció d'aquest sòl, amb un 31% del total.

Així mateix, la legislació urbanística estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatge de protecció pública un determinat percentatge de sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial

de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable. A més, cal recordar que addicionalment, els propietaris del sòl en desenvolupament tenen el deure de la cessió d'aprofitament urbanístic del sector.

D'acord amb la informació disponible -corresponent als 656 municipis en els quals hi viuen 6,8 milions de persones, és a dir, més del 90% de la població de Catalunya-, l'aplicació d'aquestes reserves sobre el planejament actual, sense considerar en el còmput les anomenades àrees estratègiques, suposa que el desenvolupament d'aquests plans d'ordenació urbanística generarà sòl sobre el qual es podran construir més de 192.000 habitatges amb protecció oficial, la major part dels quals, un 72% (138.000 habitatges), en els municipis de més de 10.000 habitants.

La distribució d'aquestes reserves entre els àmbits funcionals lògicament manté relació amb el volum de sòl urbà i urbanitzable previst pel planejament per a nous desenvolupaments residencials. L'Àmbit Metropolità, amb un potencial de sòl per més de 73.000 habitatges amb protecció oficial, és l'àmbit funcional que conté el major nombre de reserves, en concret, un 38% del total.

Estimació de les reserves per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial per àmbits funcionals a Catalunya

	Nombre d'habitatges amb protecció oficial	Nombre de municipis amb informació disponible sobre reserves d'habitatges amb protecció oficial	% de municipis amb informació disponible respecte el total de l'àmbit	Total població dels municipis amb informació disponible	% població dels municipis amb informació disponible respecte el total de l'àmbit	Nombre d'habitatges amb protecció oficial per cada 1.000 habitants
Alt Pirineu i Aran	4.056	54	70,1%	64.392	88,2%	63
Camp de Tarragona	27.877	73	61,9%	438.930	85,7%	64
Com. Centrals	10.116	91	68,9%	345.622	88,2%	29
Com. Gironines	22.053	154	74,0%	650.702	88,1%	34
Metropolità	73.119	100	76,3%	4.484.023	93,9%	16
Penedès	11.364	58	72,5%	401.425	85,5%	28
Ponent	32.568	93	62,4%	325.502	89,5%	100
Terres de l'Ebre	11.618	33	63,5%	154.161	84,3%	75
Catalunya	192.771	656	69,3%	6.864.757	91,4%	28

Nota: en el còmput no s'han considerat les reserves de sòl de les àrees residencial estratègiques.

Font: Esborrany del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH).

Per tant, per atendre la demanda d'habitatge especialment d'aquells amb preu assequible, i per incrementar el parc públic d'habitatge de lloguer social a Barcelona, cal considerar l'Àmbit Metropolità als efectes de tenir un sol territori d'unes dimensions més raonables per a equiparar-ho amb altres ciutats similars en població, en diversitat de preus, etc., com Madrid, Londres o Paris, posant en relleu que en aquest tema, la ciutat de Barcelona no pot anar sola.

En aquest àmbit és probable que les actuals previsions de reserves de sòl per habitatges protegits siguin suficients per atendre les necessitats derivades del creixement demogràfic

dels propers 15 anys. Addicionalment, els patrimonis públics de sòl i habitatge són un instrument amb un gran potencial per al desenvolupament de polítiques públiques d'habitatge, tant pel que fa a recursos econòmics directes com a actius immobiliaris susceptibles d'ésser destinats a aquesta finalitat.

Actualment el parc d'habitatge nou assequible a Catalunya és pràcticament inexistent. Com a exemple i a tancament del 2021, segons dades del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, es van construir un total de 1.529 habitatges protegits acabats a Catalunya, dels quals el 60,5% van ser construïts per part del sector privat, és a dir, 925 habitatges socials de promoció privada i 604 de promoció pública. Únicament el 11,3% del total dels habitatges acabats en l'exercici 2021 a Catalunya van ser protegits, lluny dels percentatges

Certificacions Final d'Obra i Qualificacions definitives de protecció oficial

2020

CATALUNYA	gen	feb	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	oct	nov	des	TOTAL
TOTAL HABITATGE LLIURE	806	765	877	589	777	867	1060	684	1127	1250	1237	868	10907
TOTAL HABITATGE PROTEGIT	206	46	127	136	34	186	167	45	37	135	55	49	1223
Promotors públics	18	4	68	0	0	98	0	11	0	39	0	43	281
Promotors privats	188	42	59	136	34	88	167	34	37	96	55	6	942
% promotors privats respecte total HPO	91,3%	91,3%	46,5%	100,0%	100,0%	47,3%	100,0%	75,6%	100,0%	71,1%	100,0%	12,2%	77,0%
TOTAL HABITATGE ACABAT	1012	811	1004	725	811	1053	1227	729	1164	1385	1292	917	12130
% HPO respecte Total habitatge acabat	20,4%	5,7%	12,6%	18,8%	4,2%	17,7%	13,6%	6,2%	3,2%	9,7%	4,3%	5,3%	10,1%

2021

CATALUNYA	gen	feb	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	oct	nov	des	TOTAL
TOTAL HABITATGE LLIURE	558	884	1162	1021	1218	1088	1253	848	743	1019	871	1323	11988
TOTAL HABITATGE PROTEGIT	178	114	188	191	157	159	134	9	63	80	200	56	1529
Promotors públics	78	5	58	155	58	72	97	0	55	11	5	10	604
Promotors privats	100	109	130	36	99	87	37	9	8	69	195	46	925
% promotors privats respecte total HPO	56,2%	95,6%	69,1%	18,8%	63,1%	54,7%	27,6%	100,0%	12,7%	86,3%	97,5%	82,1%	60,5%
TOTAL HABITATGE ACABAT	736	998	1350	1212	1375	1247	1387	857	806	1099	1071	1379	13517
% HPO respecte Total habitatge acabat	24,2%	11,4%	13,9%	15,8%	11,4%	12,8%	9,7%	1,1%	7,8%	7,3%	18,7%	4,1%	11,3%

Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Actualitzat mensualment.

d'habitatges socials d'altres països europeus, amb dotacions superiors per al foment de l'habitatge protegit. Unes xifres que evidencien la necessitat d'una ferma aposta per l'HPO per part de les administracions.

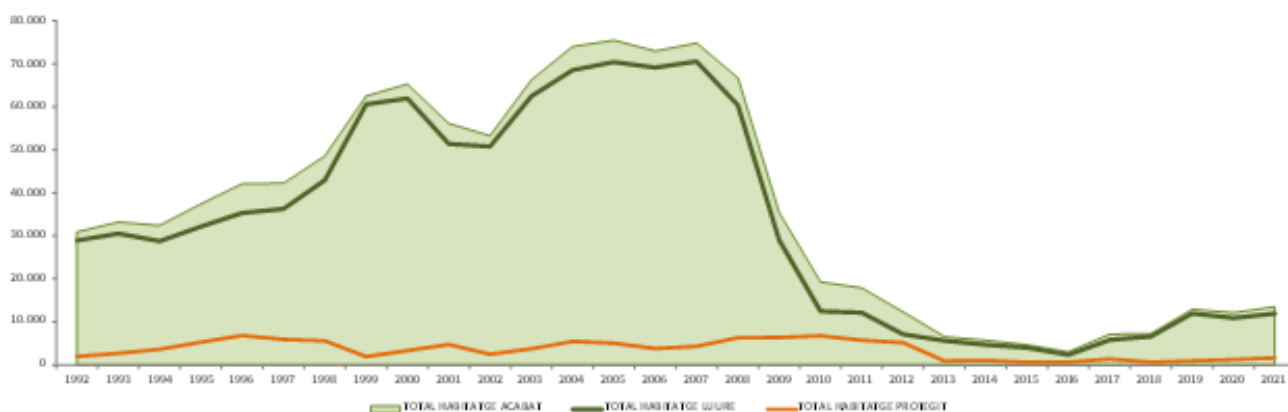
De cara a l'exercici de 2022, les dades de qualificacions provisionals fins al mes de juny a Catalunya mostren una disminució significativa del nombre d'habitatges protegits (792 habitatges) respecte al total d'habitatges iniciats (8.005 unitats). Addicionalment, pel que fa les xifres per tipus de promotor, es pot observar un increment substancial de la participació del promotor privat, que suposa gairebé el 100% en la majoria dels mesos.

En aquest sentit, cal posar de manifest que, al conjunt de l'Estat, les promocions d'HPO construïdes per promotores privades no reben cap mena d'ajut per part de l'Administració, i amb uns paràmetres o mòduls de preus de venda i lloguer que per determinades zones geogràfiques, queden desfasats respecte dels costos de construcció, que han augmentat considerablement degut, entre d'altres factors, al cost de les matèries primeres, de l'energia, al cost del transport, del trencament d'estoc de subministrament de materials i molt important, el problema d'escassetat de mà d'obra qualificada.

PRODUCCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT A BARCELONA: IMPACTE DE LA RESERVA DEL 30%

El 28 de novembre de 2018 el ple de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar la Modificació del Pla general metropolità de Barcelona i contempla, entre d'altres mesures, la obligatorietat de destinar una reserva del 30% per a habitatge protegit en les promocions d'obra nova a partir de 600m² de sostre, així com també a les grans rehabilitacions, que es realitzin al municipi.

Certificacions Final d'Obra i Qualificacions definitives de protecció oficial. Plans estatals i autonòmics. CATALUNYA



Font: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A continuació es detalla el número de sol·licituds i atorgaments de llicència d'obres majors sol·licitades i concedides per l'Ajuntament de Barcelona, que incorporen en el projecte tècnic d'obra –ja sigui de forma obligatòria o voluntària- les previsions de reserva contingudes en la Modificació del Pla general metropolità de Barcelona.

Així doncs, les dades mostren que aquesta normativa no estaria donant els resultats esperats i, per tant, es pot concloure que no està funcionant.

	Núm. Llicències sol·licitades	Núm. Llicències concedides	Núm. HPO
2018	1	1	4
2019	1	1	3
2020	5	4	16
2021	5	5	23
2022	1	0	6
TOTAL	13	11	52

Font: Direcció de Serveis de Llicències. Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat. Ajuntament de Barcelona. Període desembre 2018-juliol 2022 (ambdós inclosos)

6. LEGISLACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE: TRASLLAT DE LA RESPONSABILITAT PÚBLICA AL SECTOR PRIVAT

En l'àmbit legislatiu, tant a nivell estatal, com autonòmic i local **s'han produït modificacions que afecten al sector immobiliari a Catalunya, i que han incidit manera negativa en el mercat immobiliari, especialment en del lloguer.** De fet s'ha d'insistir sobretot en la idea de que la majoria d'aquestes normatives les ha caracteritzat un factor comú: **el trasllat de la responsabilitat pública en matèria social i de dret al habitatge al sector privat.**

A continuació es fa un breu resum de les més destacades dels últims tres anys:

LLEI 11/2020, DEL 18 DE SETEMBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE

A nivell autonòmic de Catalunya cal destacar que el DOGC núm.8229 del 21 de setembre de 2020 va publicar la "*Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge*".

La norma va ser aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya, a pesar del dictamen (no vinculant) del Consell de Garanties Estatutàries (CGE), que conclouia que la major part del text vulnerava l'article 149.1.8 CE pel que fa a la competència de l'Estat sobre les bases de les obligacions contractuals, així com diversos aspectes del propi estatut de Catalunya i també de l'Autoritat Catalana de la Competència, que també va emetre un informe en la que conclouia que "*la limitació de les rendes de lloguer constitueix una greu distorsió a un factor essencial de competència com és el preu i és un instrument no idoni per assolir l'objectiu últim de la mesura, ja que comportarà, entre altres, una reducció ("crowding out") de la pròpia oferta de lloguer (expulsant primer els petits inversors amb escassa capacitat d'aguantar una limitació de rendes de lloguer). En conseqüència, aquest tipus d'intervenció en el mercat des de l'òptica de competència no pot ser valorat positivament*". També diverses formacions polítiques amb representació parlamentària van anunciar des d'un principi que presentarien recurs d'inconstitucionalitat contra aquesta Llei.

La Llei bàsicament determinava que en els contractes d'arrendament d'habitatge que es conclouguessin en una àrea amb mercat d'habitatge tens (que era determinat per les administracions públiques competents en els seus respectius àmbits: Ajuntament de Barcelona, Agència de l'Habitatge de Catalunya i Àrea Metropolitana de Barcelona) i estiguessin compresos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta llei, la renda pactada a l'inici del contracte restava subjecta a les condicions següents:

- a) No es podia ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.**
- b) No es podia ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament, actualitzada en tot cas d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, aplicat de forma acumulada en el període transcorregut entre la data de celebració del contracte d'arrendament anterior i la data de celebració del nou contracte, si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei.**

També es limitava la capacitat del arrendador de repercutir les despeses generals i els serveis individuals (com el IBI, Comunitats de Propietaris, etc.) si aquestes no haguessin estat

previstes de forma independentment de la renda en l'anterior contracte, excedint clarament el que s'especifica a l'article 20 de la LAU. La Llei també preveia tot un règim sancionador en cas d'incompliment del règim de contenció de rendes.

El Tribunal Constitucional el passat març de 2022 va anunciar que el seu Ple per unanimitat va estimar parcialment el recurs d'inconstitucionalitat interposat per més de 50 diputats del Grup Parlamentari Popular en el Congrés dels Diputats contra diversos preceptes de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. Concretament la sentència declara que són inconstitucionals i nuls els següents articles de la Llei 11/2020, de 18 de setembre: 1, 6 a 13, 15 i 16.2; les disposicions addicionals primera, segona i tercera; la disposició transitòria primera i la disposició final quarta, lletra b); la disposició addicional quarta i la disposició final tercera. El principi argumental de la sentència que s'explica a la nota és que els preceptes declarats inconstitucionals suposen una invasió de la comunitat autònoma en les competències de l'Estat que reconeix l'art. 149.1.8 de la Constitució referida a la competència en matèria civil per a regular les bases contractuals (com ha s'havia advertit per les principals entitats del sector des d'un primer moment).

Finalment, la nota aclareix els efectes de la sentència sobre els contractes existents en el següent sentit: *“la sentència limita els efectes de la declaració d'inconstitucionalitat. D'aquesta manera, no afecta les situacions jurídiques consolidades, sobre la base del principi de seguretat jurídica i al legítim fi de procurar l'estabilitat en les relacions contractuals preexistents. Els efectes seran pro futur pel que els contractes d'arrendament d'habitatge celebrats amb anterioritat al moment de la present resolució es mantenen en els seus termes”*. Això vol dir, que els efectes disruptius en les rendes dels contractes de lloguer celebrats a Catalunya entre setembre de 2020 i abril de 2022 (quan es va publicar la sentència del Tribunal Constitucional al BOE) d'una normativa que des d'un primer moment a totes llums era il·legal, poden tenir continuïtat en el temps en els contractes d'arrendament celebrats a l'empara de la mateixa.

REAL DECRETO-LEY 11/2020, DE 31 DE MARZO, L' "ESCUT SOCIAL" I LES SEVES PRÒRROGUES

A nivell estatal, dins del context de la crisi sanitària conseqüència de la pandèmia de la covid-19, es van aprovar una sèrie de normatives que a nivell sectorial cal destacar les mesures de protecció en situacions de vulnerabilitat en matèria d'habitatge contingudes en el *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo*.

Bàsicament consistien en la possibilitat de sol·licitar la moratòria o condonació parcial de la renda, quan l'arrendador era un gran tenidor o entitat pública, en els termes establerts en aquest reial decret llei; i la possibilitat que els arrendataris dels contractes d'arrendament d'habitatge podien acollir-se a la pròrroga extraordinària de sis mesos, en els mateixos termes i condicions del contracte en vigor. La més important, però és la suspensió dels procediments de desnonament i llançaments de famílies vulnerables (que fins i tot dona empara a certes situacions d'ocupació il·legal d'habitatges) que de moment és l'única que continua vigent fins el pròxim 31 de desembre de 2022.

També cal destacar que en el Congrés dels Diputats s'està tramitant el **Projecte de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda** entre altres mesures, aquesta normativa (la primera d'aquest tipus a nivell estatal) preveu incorporar mecanismes de contenció i baixada dels preus del lloguer d'habitatge. Aquest fet suposaria que quan el propietari sigui una persona jurídica gran tenidor, la renda dels nous contractes subscrits en àrees tensionades estarà limitada en el seu cas pel contracte anterior, o el límit màxim del preu aplicable conforme al sistema d'índexs de preus de referència. Encara no se sap l'abast que tindrà aquesta futura norma, doncs actualment encara s'està debatent, però ja ha generat força inquietud en el sector, dja que podria suposar de nou un canvi normatiu profund.

DECRET LLEI 34/2020, DE 20 D'OCTUBRE, DE MESURES URGENTS DE SU- PORT A L'ACTIVITAT ECONÒMICA DESENVOLUPADA EN LOCALS DE NEGOCI ARRENDATS

Tot i que a nivell estatal es van dictar mesures similars dins del context de la crisi sanitària conseqüència de la pandèmia de la covid-19, cal destacar el *Decret Llei 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats* de la Generalitat de Catalunya pel seu abast. Bàsicament conseqüència de les restriccions imposades per les autoritats per front a la pandèmia de la covid-19, que van suposar la restricció de l'activitat de diversos negocis que es desenvolupen en locals comercials, aquest Decret Llei obligava a una rebaixa obligatòria del 50% de la renda de lloguer en cas de restricció total de l'activitat de negoci (o en proporció igual a la meitat de la pèrdua d'aprofitament de l'immoble, mesurada objectivament per la reducció d'aforament o d'horaris). Les restriccions (d'aforament i horaris majoritàriament) es van anar prolongant en el temps, i l'aplicació del Decret Llei 34/2020 també, ja que les reduccions obligatòries de la renda no estaven vinculades a una reducció efectiva de la facturació dels locals afectats o un període de temps determinat, sinó a la vigència d'aquestes restriccions. Aquesta situació va generar litigis en els jutjats, ja que des d'un primer moment s'ha dubtat de la constitucionalitat d'un Decret Llei que adopta *ad hoc* una regulació inspirada en la clàusula **rebus sic stantibus** i que incideix de manera directa en els contractes d'arrendament de negoci que estan emparats pel lliure pacte entre les parts i la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU)

Per tot això, el Ple del Tribunal Constitucional, per provisió de 7 d'octubre de 2021, va acordar admetre a tràmit la qüestió d'inconstitucionalitat número 5439-2021 plantejada pel Jutjat de Primera Instància núm. 11 de Barcelona, en el procediment 1115-2020, en relació amb l'article 2.1, lletres a) i b), del *Decret Llei 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats*. S'ha publicat ja la derogació d'aquest Decret, però s'ha esperat a un moment que ja no era aplicable de facto doncs les restriccions han decaïgut amb el pas del temps. De nou serà el Tribunal Constitucional qui acabi determinant si la norma estava o no ajustada al ordenament jurídic.

LLEI 1/2022, DEL 3 DE MARÇ, DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 18/2007, LA LLEI 24/2015 I LA LLEI 4/2016 PER A AFRONTAR L'EMERGÈNCIA EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE

El DOGC núm.8620 de 7 de març de 2022 va publicar la "*Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge*". Al juliol de 2015, l'aprovació de la *Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica*, va introduir la figura del **lloguer social obligatori** per a famílies en situació de risc d'exclusió residencial en els casos d'habitatges que són propietat de grans tenidors.

Des del primer moment de la seva aprovació, sobre la *Llei 24/2015* han existit profunds dubtes sobre la seva constitucionalitat, que per diverses raons alienes al marc estrictament jurídic no han estat resoltes de moment.

A mitjans de l'any 2016, el Govern Central d'aquell moment va impugnar una sèrie d'articles de la redacció original de la norma, sobretot centrats en l'obligació de l'oferiment del lloguer social. El Tribunal Constitucional va admetre el recurs a tràmit i durant gairebé tres anys va mantenir la norma suspesa. Finalment a principis de 2019, va pronunciar-se sobre la *Llei 24/2015*, després del pacte de la Generalitat amb el Govern de l'Estat, el Tribunal Constitucional acceptava el desistiment parcial sol·licitat per part de l'Advocat de l'Estat respecte de la impugnació promoguda contra els articles 2.2 (Procediment extrajudicial per a la resolució de situacions de sobre endeutament), 5 (apartats 1 a 4 i 9) (Mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge) i 7 (Mesures per a garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de

lloguer) i les disposicions transitòria segona (Obligació d'oferir un lloguer social) i final tercera (Modificació de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge) de la Llei 24/2015, només es va acceptar el recurs contra els articles 3 (Procediment judicial per a la resolució de situacions de sobre endeutament) i 4 (Extensió de la cancel·lació del passiu) i de la disposició addicional (Cessió de crèdits garantits amb l'habitatge), que van ser declarats inconstitucionals.

Posteriorment el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* va a tornar a modificar profundament certs aspectes de la Llei 24/2015 (bàsicament ampliava els supòsits d'accés a aquesta figura del lloguer social, incloent-hi expiracions del termini contractual en els casos d'arrendament i algunes situacions d'ocupacions sense títol habilitant i la renovació dels lloguers socials que arriben a la fi del termini marcat), però novament el Tribunal Constitucional, a principis de 2021 va dictar la Sentència 16/21, en que bàsicament es limita a dir que el Govern de la Generalitat no hauria d'haver tramitat mitjançant Decret Llei aquestes mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, sinó que s'hauria d'haver tramitat com a Projecte de Llei en el Parlament de Catalunya.

Com es pot comprovar en aquest repàs cronològic, **els dubtes sobre la constitucionalitat de les normatives que regulen l'emergència residencial a Catalunya han sigut un continu des de l'aprovació de la Llei 24/2015**. Malgrat això, per diferents motius mai hi ha hagut una sentència sobre el fons que analitza la constitucionalitat dels aspectes fonamentals de les normatives contra l'emergència residencial.

En aquest context, una vegada més, el legislador aprova la "**Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge**" que recupera articles anul·lats per la mencionada Sentència del Tribunal Constitucional 16/2021 i hi introdueix algunes altres modificacions en la sol·licitud i la gestió dels lloguers socials obligatoris que continuen tenint visos d'inconstitucionalitat, doncs segueixen tenint vocació d'incidir processalment en els procediments de desnonament (quan només podria tenir efectes administratius), empara situacions d'ocupacions il·legals i sobretot trasllada un cop més al privat i de forma molt clara la responsabilitat social de donar solució al problema de l'habitatge de les famílies vulnerables amb l'obligació d'oferir el lloguer social obligatori.

De fet la *Llei 1/2022, del 3 de març* ha sigut objecte de **dos recursos d'inconstitucionalitat que ja han estat admesos a tràmit pel Tribunal Constitucional**. Aquests recursos no han afectat la seva vigència mentre es tramiten, ja que no ha estat suspesa de forma cautelar però si que podrien suposar en el futur que, una vegada més, una sentència anul·les part del seu articulat, amb la conseqüent inseguretat jurídica que tota aquesta situació provoca.

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA MILLORA URBANÍSTICA I AMBIENTAL DELS BARRIS DE GRÀCIA, AL TERME MUNICIPAL DE BARCELONA

El DOGC núm.8619 de 4 de març de 2022 va publicar l'*aprovació definitiva de la Modificació del Pla General Metropolità per a la millora urbanística i ambiental dels barris de Gràcia, al terme municipal de Barcelona* que va entrar en vigor amb la seva publicació.

Pel que fa a les mesures per l'increment l'habitatge protegit dins de l'MPGM de Gràcia, en l'article 9 aprova un conjunt de mesures que van orientades a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials que, com a mínim, sigui del 15% del total dels habitatges principals existents. Aquestes previsions es concreten amb el potencial destí a habitatge de protecció pública -en la modalitat d'habitatge protegit genèric- en les següents situacions: "a) *En les actuacions de nova construcció i sobre edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres d'ampliació, de reforma*

general o de gran rehabilitació, o obres d'ampliació o d'increment del nombre d'habitatges, que s'executin sobre parcel·les que es puguin construir més de 400 m² de sostre destinats a habitatge plurifamiliar. En aquest cas s'haurà de destinar un 30% d'aquest sostre a habitatges de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. La mesura preveu l'aplicació de la vigent Modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona de reserva del 30% del sostre residencial destinat a habitatge de protecció, ampliant la seva aplicació fins a 400 m².

La norma, per tant, torna a insistir en la reserva del 30% del sostre residencial destinat a habitatge protegit, com ja es va fer a finals de 2018 per part del mateix Ajuntament de Barcelona, però amb la particularitat que a Gràcia es rebaixa la seva aplicació a 400 m² (davant dels 600m² de la normativa general de la ciutat). Aquesta mesura, de la qual es dubta un cop més de la seva legalitat, només aportarà més paralització en el sector de la construcció, doncs ens trobem davant una limitació al dret de propietat i, per tant, ha de comportar la corresponent indemnització, tal com va establir el Tribunal Constitucional. A més, l'estudi econòmic elaborat no aclareix la viabilitat real de la nova norma.

7. COL·LABORACIÓ PUBLICOPRIVADA EN EL MERCAT DE L'HABITATGE A CATALUNYA

En els darrers anys, l'accés a un habitatge digne continua sent difícil per als grups socials més vulnerables, com ara els joves o les famílies treballadores amb rendes baixes. Segons recull el *policy brief Col·laboració publicoprivada en el mercat de l'habitatge a Catalunya* (Jose Garcia Montalvo, Carles Sala, Josep M. Raya, 2021)⁵ una família mitjana -amb ingressos mitjans- necessitaria 7,6 anys per poder comprar un habitatge als preus vigents, suposant que hi destinés el total de la seva renda disponible anual, és a dir dos anys més dels quatre que es considera com un esforç financer prudent. En aquest sentit, disposar d'un ampli segment d'habitatge assequible per a llogar requereix una inversió molt important que només la col·laboració publicoprivada podria afrontar i així s'ha demostrat: el 78,8% dels visats d'inici d'obra d'habitatges de protecció oficial a Catalunya durant el 2020 van ser de promotores privades.

MODELS DE COL·LABORACIÓ PUBLICOPRIVADA

En matèria d'habitatge, els models més habituals de col·laboració publicoprivada són els següents:

1. El sector públic compra i paga en diners.
2. El sector públic compra i paga amb sòl.
3. El sector públic paga el lloguer mantenint propietat.
4. El sector públic trasllada el lloguer a l'usuari final mantenint propietat.
5. El sector públic només escull l'usuari final que compra l'habitatge.
6. Empresa publicoprivada per a lloguer.
7. Empresa publicoprivada per a la venda.

En els darrers 15 anys, la col·laboració publicoprivada a Catalunya s'ha caracteritzat per la diversificació de mecanismes per a la promoció de nou habitatge accessible. Majoritàriament, la concertació que es pot posar com a exemple prové de nombroses actuacions impulsades per l'Administració local, ja que aquesta és la beneficiària de sòls de cessió provinents de les operacions urbanístiques i, per tant, són els ajuntaments els que han buscat els *partners* per dur a terme aquesta activitat.

EL DRET DE SUPERFÍCIE

A Catalunya, el dret de superfície és una fórmula en expansió, no només per a les qüestions d'habitatges, sinó que s'ha emprat de forma precursora per dotar-se també d'equipaments. La Llei catalana 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, dona un impuls important a la fórmula:

- » En l'article 18 (apartats 3 i 6) determina que el sòl urbanístic d'equipaments comunitaris pot ser cedit, constituint-ne de forma indistinta un dret de superfície o una concessió administrativa.
- » En l'article 17 també preveu que els promotors socials tenen la possibilitat que els sòls els siguin cedits de forma directa a títol gratuït, o d'alienació (també directa) de béns del patrimoni públic de sòl i habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

⁵ Policy Brief de la Càtedra APCE-UPF "Habitatge i Futur": https://www.upf.edu/docu-ments/244440153/248756268/Policy_brief2+C%C3%A0tedra+HiF-+Col%C2%B7laboraci%C3%B3+Publicoprivada_def.pdf/a1d23940-0562-742f-b52f-f0e71b981c2f

La condició de promotor social (art. 51) pot atorgar-se, entre d'altres, a aquelles empreses promotores que tinguin per objecte la promoció d'habitatges amb protecció oficial construïts sota la fórmula de dret de superfície o de concessió administrativa, i aquest fet resulta especialment rellevant per a la col·laboració publicoprivada, ja que aquests promotors socials poden tenir una naturalesa privada. En aquest sentit, aquesta regulació ha afavorit que, en aquests anys en especial, cooperatives i fundacions hagin accedit de forma gratuïta a sòl públic municipal per a l'edificació d'habitatges, bàsicament sota un règim en expansió, de cessió d'ús, o el més tradicional règim de lloguer.

També l'Estat, i dins de la multiplicitat de mesures que s'han dictat en el marc de la crisi sanitària de la pandèmia de la covid-19, amb la voluntat d'afavorir la promoció del lloguer assequible mitjançant la col·laboració entre administracions públiques i la iniciativa privada, al Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, ha regulat una sèrie d'especificats pel dret de superfície i la concessió demanial. Així, l'article 31 de l'esmentada norma permet excloure el pagament d'un cànon o preu per part del superficiari sense que aquesta qüestió alteri la naturalesa onerosa del dret real constituït a efectes fiscals.

Aquesta decisió és una clara aposta per aconseguir que la necessitat de promocionar habitatges assequibles no vegi entorpidida la sostenibilitat del model de l'exploració per la imposició preceptiva d'un cànon, i és que, en definitiva, més que el preu o cànon, el que cal procurar és que el superficiari ofereixi el lloguer més baix possible i, per tant, que la imposició d'un cànon no constitueixi una barrera a la presentació d'ofertes competitives en els concursos convocats.

El model preferent a Catalunya és que el municipi trobi o seleccioni el superficiari (actor privat) que impulsi la promoció i gestió dels habitatges i que aquests siguin cedits en el seu ús, o arrendats, als cooperativistes o adjudicataris. Però la inclinació existent cap a l'accés en propietat ha propiciat fins i tot el desenvolupament de variants del dret de superfície en què l'administració pública, a banda de ser la titular del sòl, impulsa també la promoció i és l'usuari qui adquireix la titularitat d'un habitatge en dret de superfície, desapareixent així la col·laboració publicoprivada.

En aquesta especialitat, impulsada en el seu moment per l'Ajuntament de Barcelona, hi participen tan sols dos actors, eliminant la intervenció d'un tercer, que en l'esquema tradicional seria el titular de l'edifici. L'actual canvi de tendència a favor de la demanda de lloguer (canvi de tendència forçada en molts casos pel context econòmic i laboral), acompanya clarament un model majoritàriament de lloguer que resulta clarament avantatjós per a qui busca estabilitat i assequibilitat.

SOCIETATS DE CAPITAL MIXT

També s'han produït diferents exemples de col·laboració publicoprivada per a la promoció d'habitatge assequible amb una vocació de permanència en el temps, que s'han pogut dur a terme a través d'una societat de capital mixt: SBD Lloguer Social S.A. (VIMUSA 40%, la Promotora del Vallès 20% i CEVASA 40%), que actua al municipi de Sabadell, i la recentment constituïda Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. (l'AMB 25%, l'Ajuntament de Barcelona 25% i NiCrent Residencial 50%), que desenvoluparà la seva activitat a l'Àrea Metropolitana i a la ciutat de Barcelona.

La societat de Sabadell, constituïda l'any 2004, va ser la primera societat mixta d'habitatge en dur a terme un parc de lloguer assequible a Catalunya, i continua vigent actualment. D'altra banda, l'empresa mixta Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) es va impulsar l'any 2018, però les dificultats per trobar socis privats han fet que l'inici de la seva activitat, prevista inicialment per l'any 2019, s'ajornés el 2021, després de deixar desert el primer concurs.

Aquests dos exemples responen a un model de col·laboració institucionalitzada, amb una discrecionalitat compartida i una governança col·laborativa que va més enllà d'una relació de

caràcter contractual, més pròpia de les concessions. Hi ha altres exemples de col·laboració publicoprivada menys atípics que han permès a l'Administració atendre situacions de vulnerabilitat que requerien disposar d'habitatge amb urgència i amb molta anticipació a la temporalitat que suposa la construcció d'una promoció.

El primer és el programa de cessió d'habitatges de grans tenidors, mitjançant convenis amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), com a organisme públic, i diferents entitats, amb la finalitat de procurar, des de la concertació, habitatge a llars vulnerables. Un segon exemple és el mecanisme d'adquisició d'habitatges de tanteig i retracte per part d'entitats socials. Des de la Generalitat s'ha garantit l'adquisició d'aquests habitatges per part de les entitats privades gràcies al suport de finançament que obtenen a través d'una línia específica convinguda entre l'Institut Català de Finances i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Dins d'aquest mateix segon exemple, cal citar els programes de cessió d'habitatge fruit de la col·laboració publicoprivada de les administracions amb les entitats del Tercer Sector, entre els quals cal destacar el que va engegar l'Ajuntament de Barcelona l'any 2015 amb l'objectiu de captar habitatges del mercat privat per cedir-los a una entitat gestora privada del tercer sector social (en aquest cas, la Fundació Hàbitat3) per atendre situacions de risc d'exclusió residencial. Finalment, el tercer exemple és el programa "Reallotgem" de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que té com a finalitat allotjar les famílies que tenen informe favorable de la Mesa d'emergències i reallotjar persones en situació d'emergència econòmica i social.

8. CONCLUSIONS

- » **La producció d'habitatges a Catalunya** (15.000 unitats/any) **es manté en números inferiors a les necessitats de llars** projectades a l'informe del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH), i que quantifica en uns 25.000 habitatges nous anuals per als propers 15 anys.
- » Hi ha una **important manca de sòl urbanitzable en l'àmbit metropolità** per poder construir habitatges -lliures, assequibles i socials- que donin resposta a les necessitats de les famílies catalanes. Cal que les administracions posin sòl a disposició per a poder produir habitatge a Catalunya si volem atendre la demanda actual i futura.
- » **La lentitud de les administracions en la concessió de llicències d'obra i altres permisos alenteix de manera significativa la construcció de noves promocions d'habitatges** -tant destinats al lloguer com a la compra-, ja siguin lliures, assequibles o socials, amb períodes que van dels 12 als 18 o 24 mesos, depenent del municipi. És imprescindible reduir aquests terminis al mínim per tal d'evitar que la tramitació administrativa tingui els efectes actuals sobre els retards en l'inici de noves promocions i/o rehabilitacions.
- » **La inseguretat jurídica en l'àmbit de l'habitatge continua agreujant-se i paralitza la construcció d'habitatge a Catalunya.** Les polítiques intervencionistes de les administracions en el mercat de lloguer han generat un efecte contraproduent sobre l'oferta d'habitatge a Catalunya, que s'intenta estendre's al conjunt de l'Estat.
- » **A Barcelona, la mesura de reserva del 30% d'HPO** en noves promocions i rehabilitacions de 600m² de sostre contemplada en la Modificació del Pla General Metropolità **només ha generat 52 habitatges** amb protecció oficial des que es va aprovar a finals de 2018. Una xifra totalment insuficient i que demostra que la mesura no està funcionant.
- » **La reserva del 30% d'HPO en sòl urbà a Barcelona està donant molt poc resultats i està paralitzant la construcció de nous habitatges, així com també la rehabilitació de la part del parc que ha quedat antiga.** A més, preocupa l'extensió d'aquesta norma a d'altres municipis (Mataró, Terrassa, Ripollet, etc.), on les conseqüències d'una paralització de l'activitat promotora-constructora tindran uns efectes encara pitjors sobre el parc d'habitatges i sobre la generació de riquesa i ocupació d'aquests municipis.
- » **La dotació pressupostària en les polítiques d'habitatge**, tant a nivell estatal, autonòmic i local, **continua essent insuficient** per a ampliar el parc d'habitatges assequibles i socials.
- » **Els Fons Next Generation suposen una oportunitat per a renovar la part del parc d'habitatges que ha quedat antic** i que cal adequar a la normativa vigent en matèria d'eficiència energètica. Aquests programes destinats a la rehabilitació d'edificis i habitatges van dirigits principalment a les comunitats de propietaris, que representen el 80% de la propietat d'habitatges a l'Estat espanyol.

- » Cal destacar positivament el programa 6, dins el *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, dirigit a impulsar la promoció de nous habitatges en lloguer assequible en sòls públics. **Aquesta és una via que cal que les administracions continuïn un cop finalitzin el 2026 per poder solucionar el problema de manca d'habitatge assequible i social.** En aquest sentit, també es valora positivament la convocatòria oberta per la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'obra nova d'habitatge assequible en lloguer en sòls privats.
- » **La col·laboració publicoprivada és una eina realment efectiva per a impulsar l'ampliació del parc d'habitatges a Catalunya.** Cal construir-la sobre unes bases sòlides i perdurables en el temps -tant jurídiques com pressupostàries-, que permetin la implementació de les diferents fórmules de col·laboració publicoprivada existents en matèria d'habitatge.
- » **Preocupa l'augment significatiu la ocupació il·legal en els darrers anys**, especialment a Catalunya, on s'han aprovat normatives com la Llei 1/2022 que emparen situacions d'ocupació il·legal, amb el corresponent "efecte crida" que provoquen.

Barcelona, 18 de novembre de 2022



ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS
DE CATALUNYA

Foment
del Treball Nacional