

ICHP

INTERNATIONAL
CONGRESS ON
HOUSING
POLICIES

29.01.24
BILBAO,
BASQUE COUNTRY

La función social de la vivienda y la necesidad de contener los precios

Evaluación de las medidas introducidas en la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda

CARME TRILLA BELLART

PRESIDENTA,
OBSERVATORIO METROPOLITANO DE LA VIVIENDA DE BARCELONA

O-HB Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona

iermB
INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS
I METROPOLITANS DE BARCELONA

1. Contexto

- 1.1 La política de vivienda en el siglo XXI
- 1.2. La creciente separación entre los ingresos y el precio de la vivienda
- 1.3. El sobreesfuerzo en alquiler de mercado
- 1.4. El parque de alquiler en España
- 1.5. La Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y el alquiler
- 1.6. El Índice de Precios del Alquiler
- 1.7. Las Áreas de Mercado Tensionado

2. Aplicación en Cataluña

- 2.1. Los procedimientos de la Generalitat de Cataluña
- 2.2. La metodología de la memoria justificativa
- 2.3. La declaración definitiva de 140 municipios

3. Propuestas de mejora

- 3.1. Mejora de la definición técnica en la formulación de la ley
- 3.2. Mejora del cálculo de la carga media del coste del alquiler

4. Propuestas de política de vivienda

- 4.1 Olvidos de la Ley. Concertación
- 4.2 Olvidos de la Ley. Garnatías a los propietarios
- 4.3 Presupuesto público y Pacto social



1. CONTEXTO

1.1. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

PROBLEMAS DE LA VIVIENDA EN EL SIGLO XXI VS PROBLEMAS DEL SIGLO XX

LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL SIGLO XX TUVO COMO RETO COMBATIR LOS DÉFICITS

(posguerra, grandes olas migratorias entre territorios, fuerte crecimiento demográfico)

- Fomento de la construcción de viviendas
- Facilidades para la compra
- Fiscalidad favorable a la compra

LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL SIGLO XXI TIENE COMO RETO COMBATIR EL GAP QUE SE HA ABIERTO ENTRE COSTE DE LA VIVIENDA Y LOS INGRESOS DE LOS HOGARES

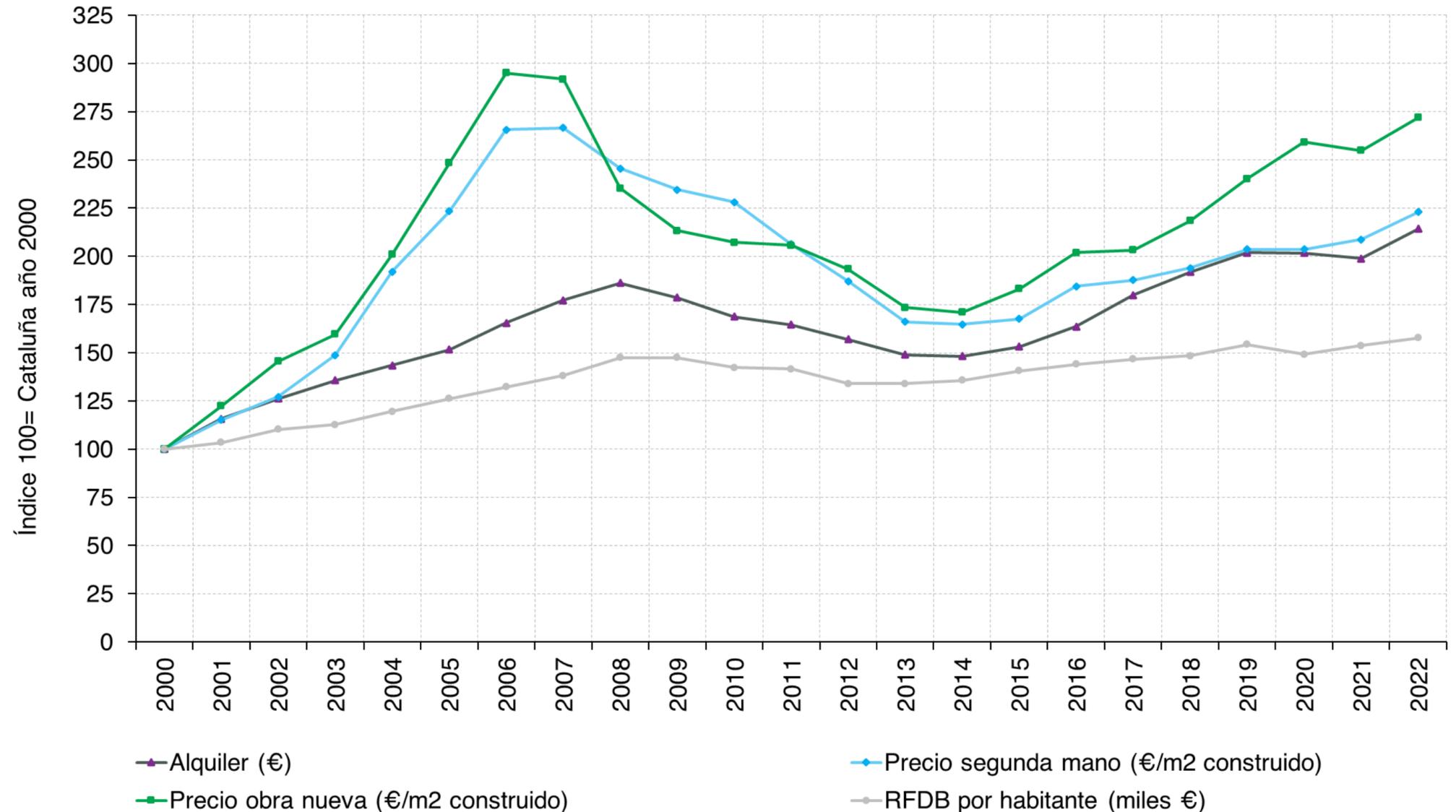
(burbuja inmobiliaria 1997-2007, crisis inmobiliaria, estabilidad demográfica, ciudades fuertemente construidas y densificadas)

- Optimización del uso del parque existente
- Fomento de la rehabilitación
- Apoyo a los hogares para evitar que el coste de la vivienda sea un lastre a la supervivencia
- Control precios suelo
- Control precios alquiler

1. CONTEXTO

1.2. LA CRECIENTE SEPARACIÓN ENTRE LOS INGRESOS Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

Durante el periodo 2000-2022, los ingresos de los hogares en Cataluña han aumentado un **57,7 %**, mientras que el precio medio de compraventa de obra nueva lo ha hecho un **171,9 %** (3 veces más), el de segunda mano un **122,9 %** (2,1 veces) y el alquiler un **114,2 %** (2 veces).



Fuente: "La vivienda en la metrópoli de Barcelona en el 2022", O-HB. RFDB: Idescat, 2000-2020 y estimación RFDB 2021-22, a partir de INE y Banco de España, Contabilidad Nacional de España; Precio medio de alquiler: Secretaria d'Habitatge, a partir del registro de fianzas depositadas en el INCASÒL; Precio medio de compraventa: Secretaria d'Habitatge 2000-2013 y Secretaria d'Habitatge, 2013-2022, a partir del Col·legi de Registradors

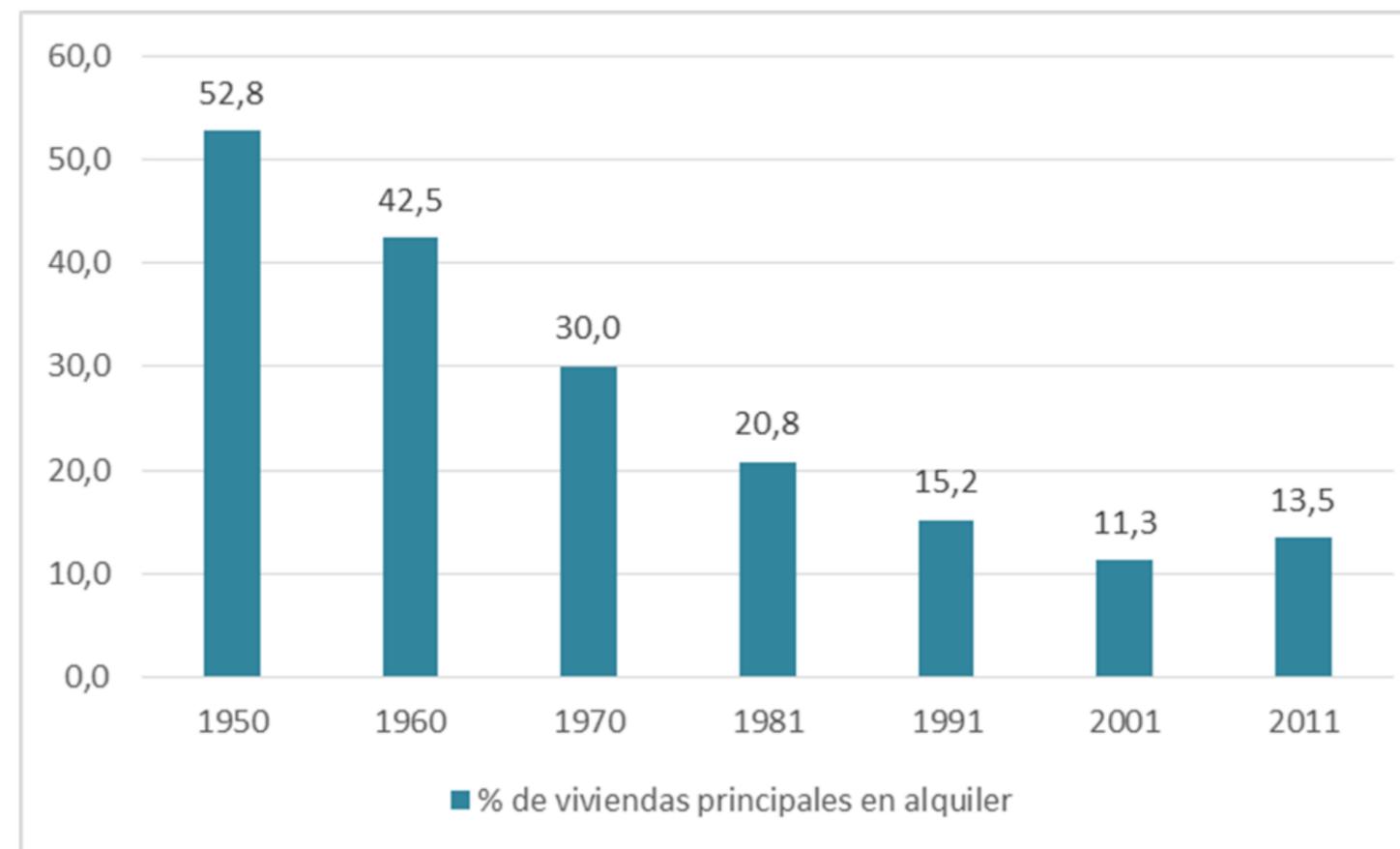
1. CONTEXTO

1.4. EL PARQUE DE ALQUILER

La fuerte demanda de vivienda de alquiler que se está registrando en España a partir de la crisis financiera e inmobiliaria del año 2007, ha chocado con dos elementos que dificultan de forma radical que obtenga la respuesta adecuada:

1. **Pérdida en términos relativos y absolutos del parque de alquiler del que se disponía a mediados del Siglo XX.**
2. **Ausencia de política de vivienda de fomento del alquiler asequible**

Evolución del parque de viviendas en alquiler en España en el Siglo XX



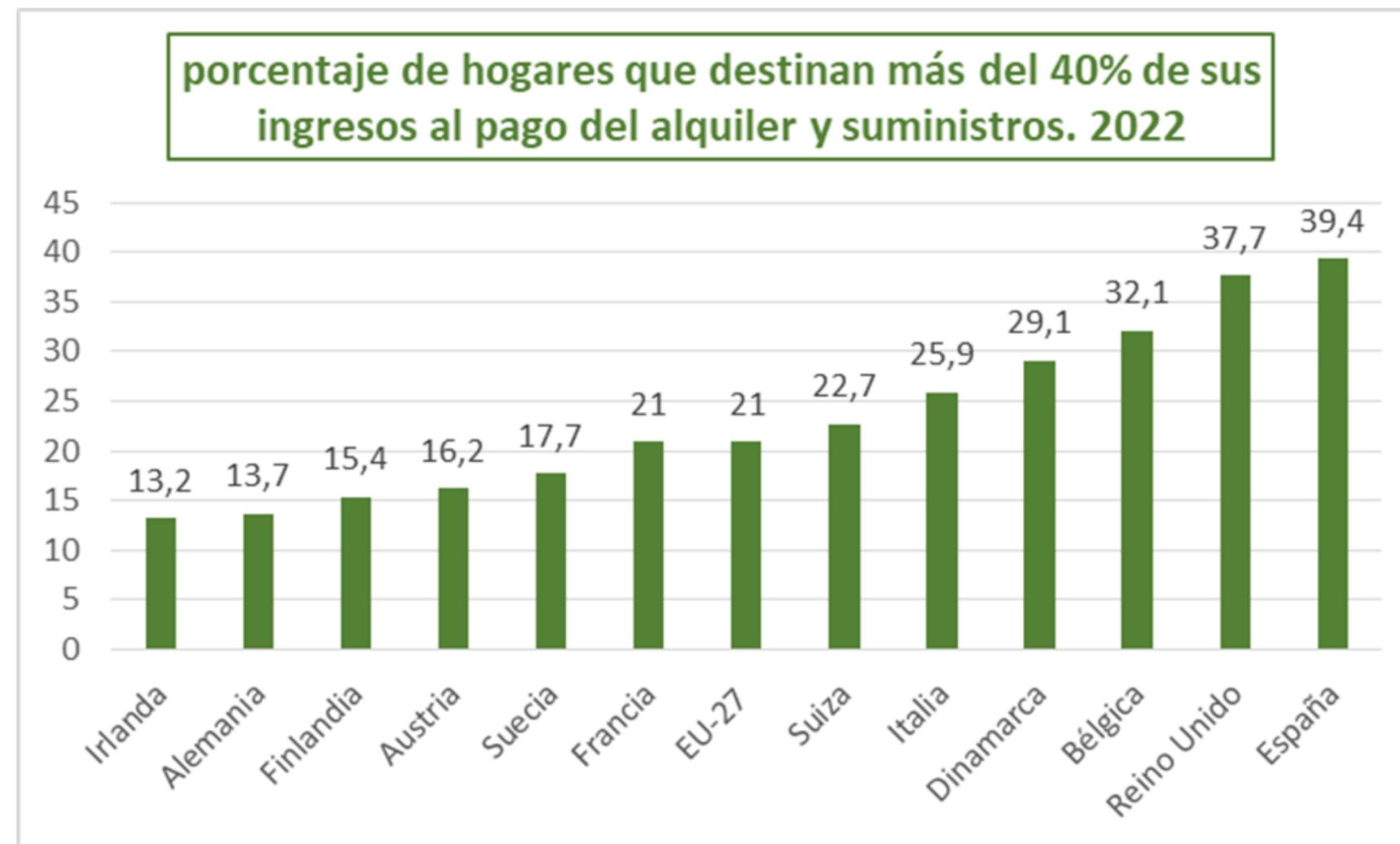
1. CONTEXTO

1.3. EL SOBRESFUERZO EN ALQUILER DE MERCADO

La **tasa de sobreesfuerzo** en alquiler de mercado en España es del 39,4%.

Es decir que un 39,4% de los hogares que viven en viviendas de alquiler de mercado destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la vivienda y los suministros.

Hay que tener en cuenta que de los hogares que viven en viviendas de alquiler, el XX% lo hace en viviendas de alquiler de mercado



Fuente: EUROSTAT 2022



1. CONTEXTO

1.5. LA LEY 12/2023 Y EL ALQUILER

Ley 12/2023 por el derecho a la Vivienda se hace eco de los tres grandes errores del Siglo XX:

Insuficiencia de parque público y social

Privatización y mercantilización de las viviendas protegidas

Control drástico de alquileres

No debe confundirse la Ley con la Política de Vivienda y no es bueno que se hagan lecturas maximalistas de la Ley –en positivo o en negativo- ya que ésta tan sólo podrá dar los frutos que se esperan y desean si opera íntimamente imbricada con planes y programas de vivienda generales del Estado y con despliegues legislativos y planes y programas de cada una de las Comunidades Autónomas.

La Ley es un instrumento regulador necesario y, en muchos casos, imprescindible pero **la Política de Vivienda debe dotarse de instrumentos que están más allá de la Ley, configurando con ella un Sistema de Vivienda potente dentro de nuestro Estado del Bienestar que alcance igual rango de reconocimiento como el Sistema de Salud o el de Educación**

1. CONTEXTO

1.6. EL ÍNDICE DE PRECIOS DEL ALQUILER

El 26 de mayo de 2023 entra en vigor la nueva Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que, entre otras cuestiones, establece la obligación de crear un Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda

Disposición adicional primera. **Base de datos** de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento.

•1. Para el desarrollo de lo previsto en esta Ley, se **conformará una base de datos** de contratos de arrendamiento de vivienda, **a partir de la información contenida** en los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, **en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local**, con el objeto de incrementar la información disponible **para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda** establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

•2. Se promoverán los mecanismos **de colaboración** con las comunidades autónomas **y otros organismos e instituciones**, para disponer de la información veraz **sobre** los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes, a través de los datos recogidos en los distintos registros autonómicos y estatales, con el objeto de realizar **un** adecuado seguimiento del conjunto de medidas incluidas en esta Ley **y determinar el progreso en** el cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.

•3. A la entrada en vigor de la ley **se iniciará un proceso específico de colaboración entre el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda y las comunidades autónomas que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales para asegurar la colaboración entre sistemas, la atención a las especificidades territoriales que deban tenerse en cuenta, así como el establecimiento de plazos para agilizar su aplicación efectiva.**

1. CONTEXTO

1.7. LA LEY 12/2023 Y LAS ZONAS DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

El 26 de mayo de 2023 entra en vigor la nueva Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que, entre otras cuestiones, establece las **condiciones y los requisitos** para declarar zonas de mercado residencial tensionado (artículo 18) con el fin de aplicar diferentes **medidas de contención de precios de alquiler** (disposición final primera).

Condiciones

- Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, (...), zonas de mercado residencial tensionado (...).
- La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, (...).
- La vigencia (...) será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente (...), cuando subsistan las circunstancias (...).

Requisitos

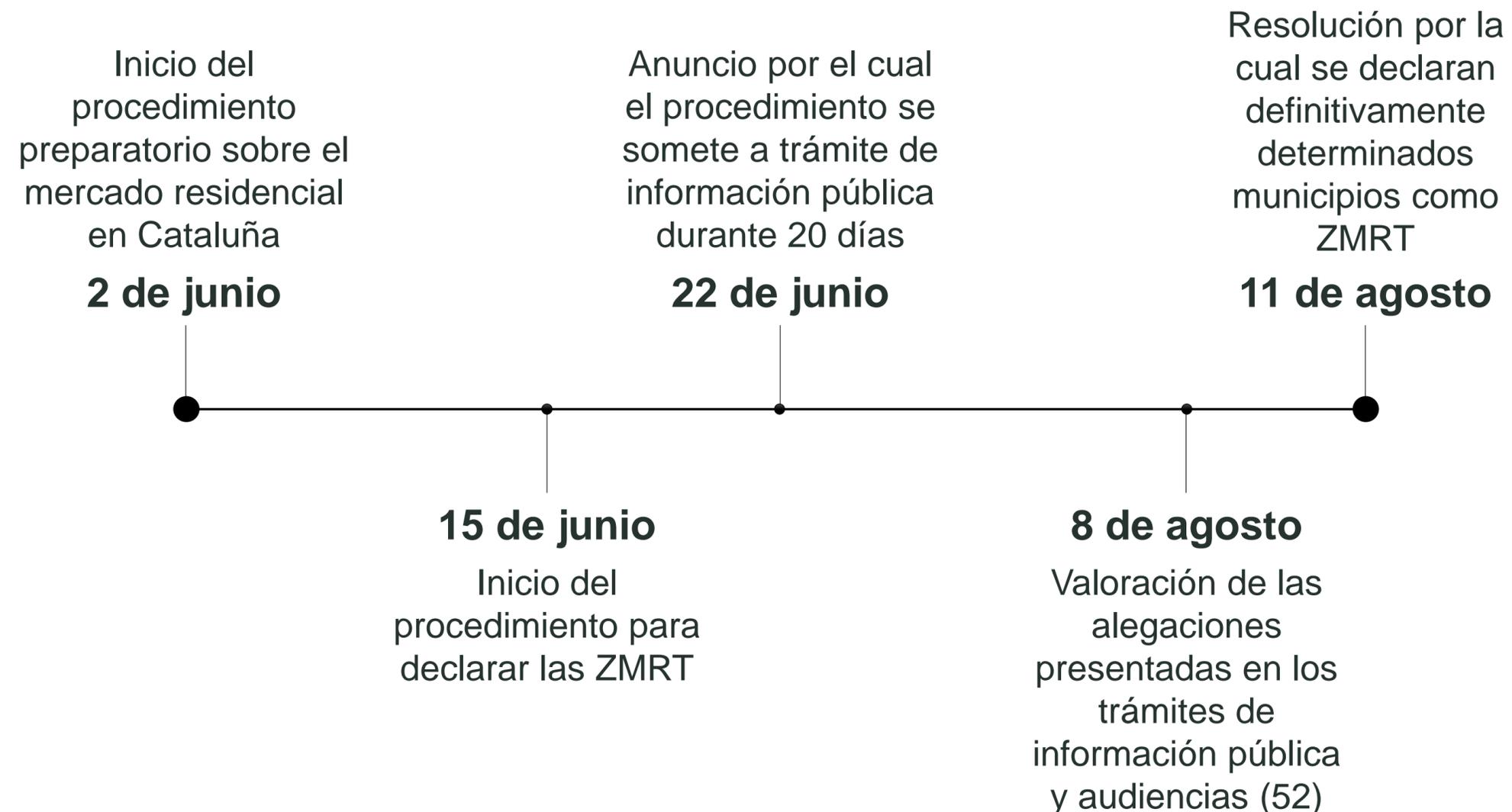
- Que la carga media del coste de la hipoteca **(1)** o del alquiler **(2)** en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- Que el precio de compra **(3)** o alquiler **(4)** de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.



2. APLICACIÓN EN CATALUÑA

2.1. LOS PROCEDIMIENTOS DE LA GENERALITAT DE CATALUÑA

Desde el 2 de junio de 2023, que se inicia el procedimiento preparatorio para obtener información sobre el mercado residencial, hasta el 11 de agosto, que se declaran definitivamente determinados municipios como zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT), transcurren **poco más de 2 meses**.



2. APLICACIÓN EN CATALUÑA

2.2. LA METODOLOGÍA DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 Criterios territoriales y demográficos

Articulación coherente entre los municipios a declarar como ZMRT y la planificación territorial de las políticas de vivienda de Cataluña.

De forma concreta, además de lo indicado en la Ley 12/2023, se establecen 8 condiciones vinculadas a la identificación de los municipios de “*demanda forta i acreditada*” del PTSHC (163 municipios) y basadas en:

- **La polaridad y la estrategia de crecimiento asignada**
- **Las proyecciones demográficas de los hogares previstas**



ICHP

INTERNATIONAL
CONGRESS ON
HOUSING POLICIES

ETXEBIZITZA POLITIKEI BURUZKO
NAZIOARTEKO KONGRESUA

CONGRESO INTERNACIONAL
SOBRE POLÍTICAS DE VIVIENDA

29.01.24
BILBAO,
BASQUE COUNTRY

2. APLICACIÓN EN CATALUÑA

2.2. LA METODOLOGÍA DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

- **El precio de la vivienda de alquiler**
Mediana anual del alquiler contractual a partir del Registro de fianzas del INCASOL.
- **El precio de la vivienda de compraventa**
Compraventas de vivienda a partir del registro del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.
- **La renta media de los hogares**
Renta limpia media por hogar a partir del Atlas de distribución de renta de hogares del INE (datos de la Agencia Tributaria y las Haciendas. Forales)

2 Justificación y cálculo de los requisitos de la Ley 12/2023

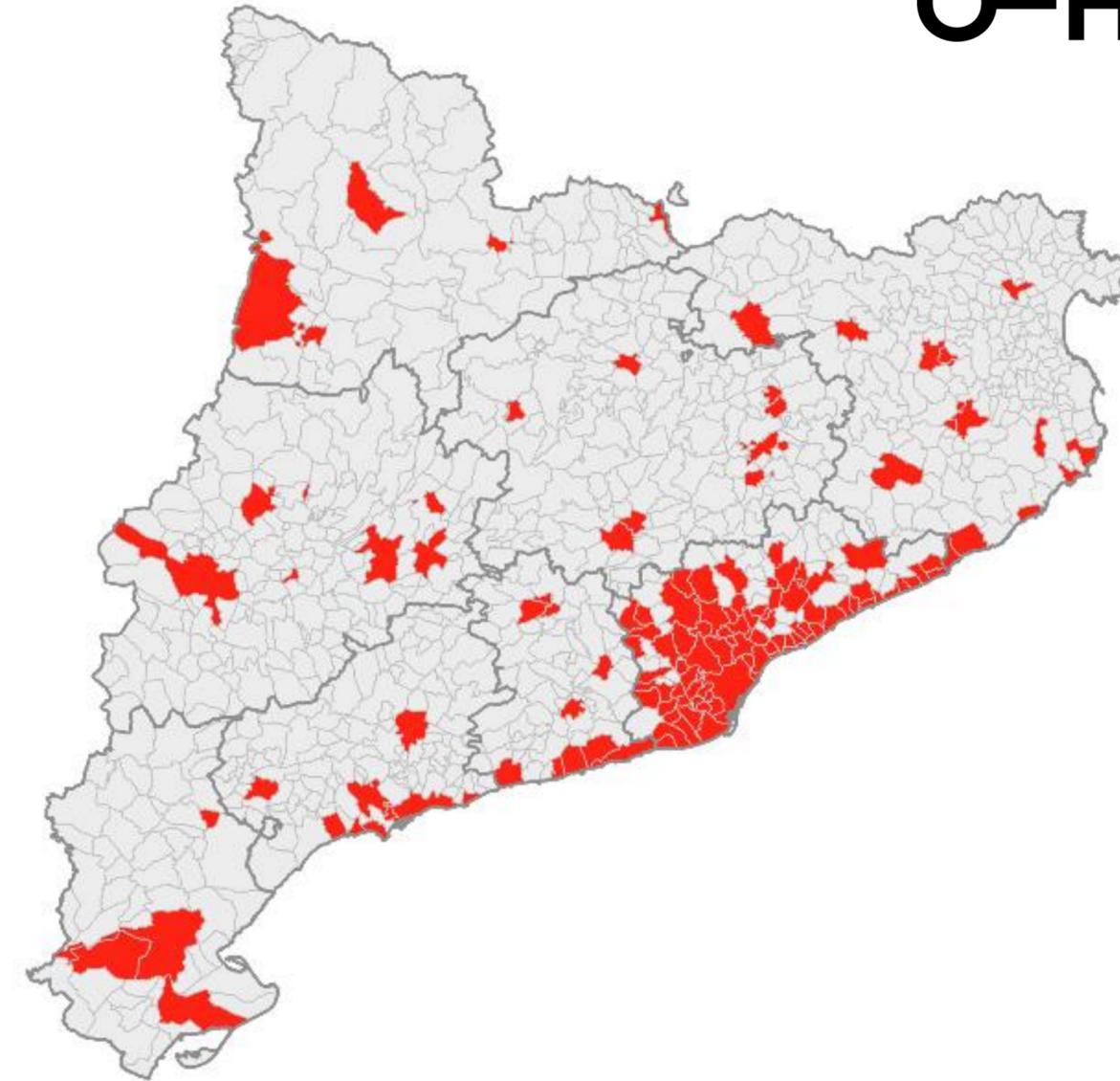
- **El cálculo de la hipoteca**
Crédito hipotecario del 80 % del valor de la vivienda, duración media de 24 años (2020, INE) e interés medio del 1,727 % (2020, Banco de España).
- **El porcentaje de crecimiento acumulado del IPC**
Evolución del IPC de Cataluña durante el período de enero de 2018 a diciembre de 2022 (datos IDESCAT).
- **El porcentaje de crecimiento acumulado del precio de compraventa y alquiler**
Valores medianos del 4º trimestre de 2022 respecto a los del 4º de 2017 a partir de los datos de precios mencionados.
- **El cálculo de los gastos de suministros básicos**
Despesa en consumo de los hogares de Catalunya del IDESCAT a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF).



2. APLICACIÓN EN CATALUÑA

2.3. LA DECLARACIÓN DEFINITIVA DE 140 MUNICIPIOS

La Generalitat de Catalunya concluye que hay datos objetivos y fundamentados para afirmar la existencia de 140 municipios con especial **riesgo de oferta insuficiente de vivienda en las debidas condiciones que la hagan asequible.**



Fuente: "Les àrees tenses on es limitarà el lloguer, a informació pública". Secretaria d'Habitatge, Generalitat de Catalunya (consulta: <https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/Les-arees-tenses-on-es-limitara-el-lloguer-a-informacio-publica>)

3. PROPUESTAS DE MEJORA

3.1. MEJORA DE LA DEFINICIÓN TÉCNICA EN LA FORMULACIÓN DE LA LEY

Las condiciones expuestas en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda para la declaración de áreas de mercado tensionado a menudo no especifican qué variables o indicadores deben usarse para su cálculo en la memoria justificativa

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del **coste de la hipoteca o del alquiler** en el **presupuesto personal** o de la unidad de convivencia, más los **gastos y suministros básicos**, supere el treinta por ciento de los **ingresos medios o de la renta media** de los hogares.
- b) Que el **precio de compra o alquiler** de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del **índice de precios de consumo** de la comunidad autónoma correspondiente.

3. PROPUESTAS DE MEJORA

3.2 MEJORA DEL CÁLCULO DE LA CARGA MEDIA DEL COSTE DEL ALQUILER. Los ingresos de los hogares

Des del Observatori Metropolità de la vivienda de Barcelona, validamos las fuentes utilizadas en la memoria justificativa elaborada por la Generalitat de Catalunya. Aun así, respecto el cálculo de carga media del coste del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, **se proponen tres posibles mejoras.**

1 Ingresos de los hogares

Se deberían considerar los **ingresos de los hogares que viven de alquiler**, que en promedio son más bajos que los del conjunto de la población:

Aplicando a la renta anual media por hogar del Atlas del INE de cada municipio la diferencia porcentual entre la renta anual disponible total y la de los hogares que viven en viviendas de alquiler en Cataluña según la Encuesta de Condiciones para el mismo año de referencia.

Según la Encuesta de Condiciones de Vida, publicada por el INE, en el año 2020, la diferencia entre la renta media del conjunto de los hogares y la de los hogares arrendatarios era del **24,3%** en Cataluña. Si se aplica esta diferencia a la ciudad de Barcelona, la renta de los hogares arrendatarios habría sido de 30.601,0 €/año (2.550,1 €/mes).



3. PROPUESTAS DE MEJORA

3.2 MEJORA DEL CÁLCULO DE LA CARGA MEDIA DEL COSTE DEL ALQUILER. EL coste de los suministros

Des del Observatori Metropolità de la vivienda de Barcelona, validamos las fuentes utilizadas en la memoria justificativa elaborada por la Generalitat de Catalunya. Aun así, respecto el cálculo de carga media del coste del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, **se proponen tres posibles mejoras.**

2 Coste de los suministros

Se deberían considerar los gastos en suministros de los hogares arrendatarios, que son inferiores a los del conjunto de la población:

Según la Encuesta de Condiciones de Vida, publicada por el INE, en el año 2020, los costos en suministros de los hogares arrendatarios eran de **170,3 €/mes**, es decir, un **31,3%** inferiores a los del conjunto de los hogares.



3. PROPUESTAS DE MEJORA

3.2 MEJORA DEL CÁLCULO DE LA CARGA MEDIA DEL COSTE DEL ALQUILER. EL precio de los contratos

Des del Observatori Metropolità de la vivienda de Barcelona, validamos las fuentes utilizadas en la memoria justificativa elaborada por la Generalitat de Catalunya. Aun así, respecto el cálculo de carga media del coste del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, **se proponen tres posibles mejoras.**

3 Precio de los contratos vigentes

Para calcular el coste medio de la vivienda de alquiler se deberían tener en cuenta todos los **contratos de alquiler vigentes**, y no solo los contratos que se han firmado el último año, ya que el coste medio que soporta el conjunto de hogares arrendatarios no es el de los últimos contratos sino el de los contratos vigentes:

A partir del registro de fianzas depositadas en el Incasòl, se ha estimado el precio medio de alquiler de las viviendas con contrato vigente, que en el año 2020 era de **828 €/mes, un 14,2 % inferior al precio medio** de los contratos firmados en ese mismo año.



3. PROPUESTAS DE MEJORA

3.2 MEJORA DEL CÁLCULO DE LA CARGA MEDIA DEL COSTE DEL ALQUILER. Resultados comparados

Comparativa entre los resultados de la memoria justificativa oficial, la propuesta de mejora del Observatorio Metropolitano de la Vivienda y la Encuesta de Condiciones de Vida

Barcelona ciudad	Memoria justificativa oficial	Propuesta OHB	ECV
Renta del hogar	3.368,6 €/mes	2.550,1 €/mes	-
Coste de los suministros	248,0 €/mes	170,3 €/mes	-
Precio medio de los contratos de alquiler	964,8 €/mes	828 €/mes	-
Carga media del alquiler	36,0%	39,2%	44,3%

4. PROPUESTAS DE POLÍTICA DE VIVIENDA

4.1 OLVIDOS DE LA LEY SUBSANABLES CON POLÍTICA DE VIVIENDA. Concertación

GRANDES TENEDORES. La Ley pierde la ocasión de exigir **mayores responsabilidades a los propietarios**, no en función del número de viviendas si no **en función de la tipología de propietario:** fondos de inversión, entidades de gestión de activos, fondos de capital riesgo y fondos de titulización de activos.

PREVENCIÓN DE DESAHUCIOS Y OCUPACIONES (dos caras de una misma moneda). La Ley también olvida dar la **importancia necesaria a los instrumentos de prevención** que son los verdaderamente eficaces para dar solución a **este doble problema. La solución, sin embargo está en manos de la política de vivienda.**

- **Un real decreto estableciendo ayudas a los propietarios que se encuentren ante situaciones de impago por vulnerabilidad** (de inquilinos con contrato o de ocupantes sin título habilitante), **compensándoles las rentas no percibidas** hasta que la administración encuentre una vivienda o alojamiento alternativo para el inquilino o hasta que éste haya recuperado su capacidad de pago, **introduciría de inmediato serenidad** a todo el sector que está proveyendo el 98% de las viviendas de alquiler de España.
- Se trata de **introducir en el campo de la vivienda el concepto de concertación**, como el que existe en los campos de la sanidad o de la educación. **Ir de la mano administración pública y privados en la garantía del derecho a la vivienda de los más vulnerables**, asumiendo que la falta de parque público es la causa de que el problema se traslade al privado y que, por lo tanto, hay que compensarle económicamente su colaboración.



4. PROPUESTAS DE POLÍTICA DE VIVIENDA

4.2 OLVIDOS DE LA LEY SUBSANABLES CON POLÍTICA DE VIVIENDA. Garantías a los propietarios

RÉGIMEN DE GARANTÍAS A LOS PROPIETARIOS

Ejemplo de legislación catalana que establece garantías a promotores de nuevas viviendas de alquiler protegido y que podrían hacerse extensivas a cualquier forma de oferta de alquiler a precios por debajo de los Índices de Referencia de Alquileres.

Decreto-ley 17/2019 de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.
Disposición adicional primera .Viviendas de protección oficial de alquiler

En el caso de viviendas de protección oficial calificadas a partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley que sean promovidas con ayudas públicas, incluyendo la cesión gratuita del suelo o el vuelo afectados, o por un precio inferior a su valor, para ponerlos a disposición de los usuarios en régimen de alquiler:

- a) **Los arrendadores pueden beneficiarse del régimen de coberturas de cobro de las rentas** a que se refieren los artículos 66 y siguientes del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan del derecho a la vivienda. Así mismo, mientras sea vigente el régimen mencionado, **la cobertura abarca las rentas impagadas a partir de la interposición de la demanda judicial correspondiente sin ninguna otra limitación temporal**. Si la demanda se interpone dentro del plazo máximo de seis meses desde el primer impago de la renta, la cobertura también abarca le rentas impagadas hasta su interposición.
- b) **Los inquilinos tienen prioridad para acceder a las prestaciones para el pago del alquiler** que convoca la Generalidad de Cataluña.

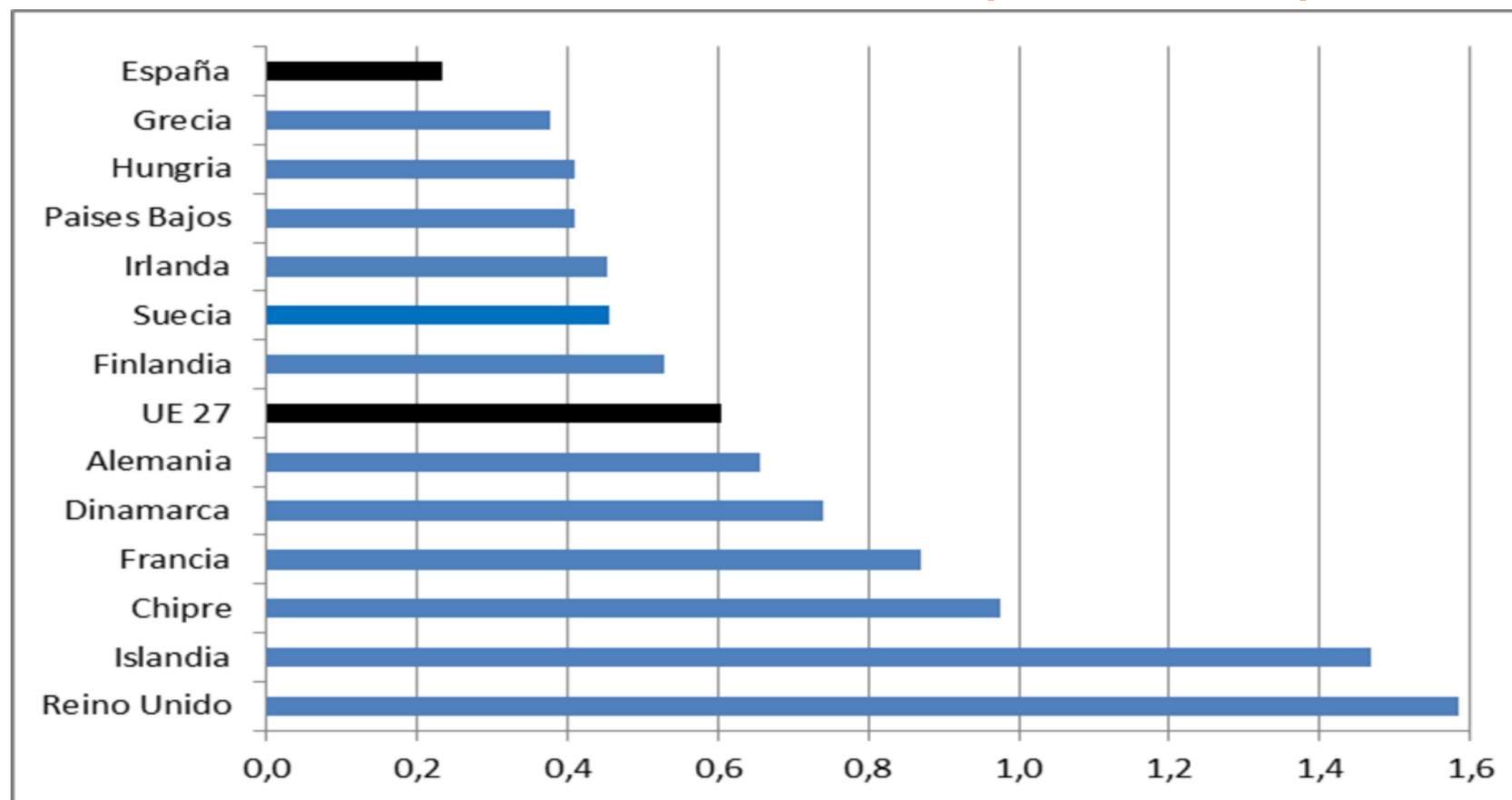


4. PROPUESTAS DE POLÍTICA DE VIVIENDA

4.3 PRESUPUESTO PÚBLICO Y PACTO SOCIAL

PRESUPUESTO PÚBLICO

Gasto social en vivienda en relación al PIB comparado en Europa



Fuente: Eurostat. Social Protection. Main tables. Para España, INE, Cuentas de la Protección Social

PACTOS SOCIALES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA



¡Gracias!

www.ohb.cat

info@ohb.cat



INTERNATIONAL
CONGRESS ON
HOUSING POLICIES

ETXEBIZITZA POLITIKEI BURUZKO
NAZIOARTEKO KONGRESUA

CONGRESO INTERNACIONAL
SOBRE POLÍTICAS DE VIVIENDA

29.01.24
BILBAO,
BASQUE COUNTRY