



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Ingeniería de
Edificación

Propuesta tipo de gestión y estudio de viabilidad
económico-financiera para la construcción de un edificio de
viviendas protegidas destinadas a alquiler, mediante la
cesión del derecho de superficie por parte del
Ayuntamiento de Valencia.

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Edificación

AUTOR/A: Reyes Vázquez, Álvaro

Tutor/a: Cos-Gayón López, Fernando José

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024

Resumen

Actualmente existen en España una serie de problemáticas entorno al mercado de la vivienda que lo hacen altamente inaccesible. La compra de inmuebles cuenta con unas condiciones de entrada inalcanzables para gran parte de la sociedad española, especialmente para los jóvenes, por lo que el alquiler ha pasado a ser la única opción real para poder acceder a una vivienda.

Dentro del mercado del alquiler, la oferta se ha quedado atrás, por diversos factores, respecto a la alta demanda, generando una subida de precios generalizada. Para hacer frente a tal demanda de vivienda, la edificación residencial de alquiler ha de ser una prioridad. La construcción de vivienda en alquiler por parte del sector público se ve limitada por restricciones presupuestarias, ya que gestionar un inventario de estas características requiere una cantidad de recursos considerable. Además, el parque de vivienda pública se ha visto mermado debido al carácter temporal que presentaba, esta reducción ha llevado a una dependencia exclusiva del libre mercado. Sin embargo, existe disponibilidad de terrenos públicos para la construcción de vivienda social, un factor clave que se desarrolla en profundidad en el trabajo.

En el trabajo se examina la evolución del sector de vivienda pública en España y concretamente en Valencia, centrándose particularmente en el alquiler, identificando las barreras psicológicas y sociológicas que han surgido con el paso de los años y cómo se ha abordado este tema en el pasado sin resultados significativos. El análisis sigue una línea temporal, evaluando la situación actual del mercado y las nuevas políticas de vivienda que han generado opiniones dispares en la sociedad.

Mirando hacia el futuro, se considera una alternativa cada vez más explorada en la construcción: la cesión del derecho de superficie de solares públicos por parte de la Administración a empresas privadas, buscando integrar los sectores público y privado en un mismo propósito: promover el desarrollo del parque de vivienda social, concretamente en régimen de alquiler. Aunque esta propuesta se ha demostrado viable en determinadas circunstancias, su implementación futura sigue siendo incierta debido al recelo entre ambos sectores. En este contexto, el objetivo principal de este proyecto es explorar la colaboración entre el sector público y privado como un modelo para enfrentar la nueva realidad social y familiar en el caso concreto de la ciudad de Valencia, poniendo el foco en los aspectos más fundamentales del proyecto, su viabilidad económica y también social.

Palabras clave: Vivienda social, Vivienda protegida, Vivienda asequible, Alquiler social, Mercado del alquiler, Derecho de superficie, Viabilidad económica, Política de vivienda, Valencia.

Abstract

Currently in Spain, there are several issues surrounding the housing market that make it highly inaccessible. The purchase of properties has entry conditions that are unattainable for a large portion of Spanish society, especially for young people, making renting the only realistic option for accessing housing.

Within the rental market, the supply has lagged behind due to various factors in comparison to the high demand, leading to a generalized rise in prices. To address such housing demand, the construction of rental residential properties must be a priority. However, public sector construction of rental housing is limited by budgetary constraints, as managing an inventory of this nature requires a considerable amount of resources. Additionally, the public housing stock has been depleted due to its temporary nature, leading to an exclusive dependence on the free market. Nonetheless, there is availability of public land for the construction of social housing, a key factor that is extensively explored in the study.

The study examines the evolution of the public housing sector in Spain, specifically in Valencia, focusing particularly on rental housing, identifying the psychological and sociological barriers that have arisen over the years and how this issue has been addressed in the past without significant results. The analysis follows a chronological line, evaluating the current market situation and the new housing policies that have generated mixed opinions in society.

Looking towards the future, an increasingly explored alternative in construction is considered: the transfer of surface rights of public land by the Administration to private companies, aiming to integrate the public and private sectors towards a common goal of promoting the development of social housing, specifically under rental schemes. Although this proposal has proven viable under certain circumstances, its future implementation remains uncertain due to distrust between the two sectors. In this context, the main objective of this project is to explore collaboration between the public and private sectors as a model to address the new social and familial reality, particularly in the case of the city of Valencia, focusing on the most fundamental aspects of the project, its economic as well as social viability.

Keywords: Social housing, Protected housing, Affordable housing, Social rental, Rental market, Surface rights, Economic viability, Housing policy, Valencia.

Título I. De los derechos y deberes fundamentales.

Capítulo tercero. De los principios rectores de la política social y económica.

Artículo 47:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Tabla de contenido

Introducción	6
Motivación del trabajo	6
Objetivos	7
Metodología	8
Estado del arte	9
Europa y España	9
Finales del s. XX	9
Banca en el sector inmobiliario, crisis del 2008 y SAREB	12
Actualidad: Vivienda, economía y sociedad.....	14
La tenencia de vivienda en España	26
Datos de la población total.....	26
Datos de la población con ingresos por debajo del 60% de la media nacional	31
La vivienda en alquiler en España	37
Vivienda libre.....	37
Vivienda protegida	39
Demanda del sector	44
La vivienda en alquiler en Valencia	49
Alquiler libre en Valencia.....	50
Alquiler social en Valencia.....	51
Marco legal de la vivienda de alquiler.	53
Estudio de caso. Propuesta de gestión para la edificación de viviendas en régimen de alquiler. Cesión de derecho de superficie	58
El derecho de superficie	58
Superficie residencial pública.....	58
Promoción	61
Localización: elección de la parcela.....	61
Características iniciales.....	67
Estudio de la viabilidad económica	72
Estimación de costes	72
Estimación de ingresos.....	76
Horizonte temporal de la promoción	76
Cash-Flow 0	77
Rentabilidad	77

Características 1	78
Características 2	79
Estudio de la viabilidad financiera.....	80
Planificación financiera	81
Cuenta de resultados del proyecto	82
Análisis de sensibilidad de la propuesta.....	82
Conclusiones	84
Bibliografía	86
ANEXO 1	93

Introducción

El trabajo que se va a desarrollar no pretende ofrecer la receta exacta de cómo se debe gestionar la vivienda protegida, si no mostrar el por qué debe existir este tipo de vivienda y de qué forma repercute en la vida de las personas de una forma directa e indirecta. Se han de promover maneras de pensar críticas, que tengan en cuenta la historia y la memoria colectiva, que afronten la diversidad del presente, que enriquezcan la convivencia urbana, que favorezcan el derecho a la vivienda y a la igualdad entre personas, que potencien la búsqueda de soluciones cada vez más sostenibles y adecuadas a la evolución tecnológica... Solamente será posible encontrar estas soluciones dejando a un lado la lucha de egos entre los sectores público y privado.

Motivación del trabajo

El interés personal en mejorar la forma de vida de las personas desde la política, la economía y la arquitectura ha sido la fuente de inspiración para el desarrollo de este trabajo. La política es quien tiene la clave para promover y adaptar dinámicas que mejoren la sociedad, la economía es el sustento de la vida de cualquier proyecto, mientras que la arquitectura ha estado presente en la vida del autor desde que nació y a la vez es la responsable de crear hogares para las personas.

Durante el máster en Edificación, en la especialidad de Gestión, se han ido presentando ciertas asignaturas y profesores que han acabado encarrilando la visión del trabajo en este sentido debido a la afinidad creada y al sentido que han aportado a cualquier proyecto desde todos los puntos de vista.

La política de vivienda es el centro de la diana a la que apuntan las 3 ramas anteriormente mencionadas. Conociendo la situación del parque de vivienda protegida español, resulta necesario el estudio de opciones relacionadas con la colaboración público-privada para mejorarlo, aumentarlo y dar posibilidades a todo el mundo de conseguir una vivienda digna. Al final todo trata sobre eso, personas.

Objetivos

Los objetivos se plantean bastante claros desde la concepción del tema del trabajo. De forma específica, son cinco los puntos que se han de destacar para desarrollar en profundidad en las páginas siguientes y que, además, se complementan entre sí.

- Reducción coste administración pública.

El principal objetivo del proyecto es investigar un enfoque que contribuya de manera social a la comunidad, facilitando el uso de recursos públicos (terrenos) sin utilizar, al mismo tiempo que no implique ningún coste para el cualquier gobierno. Se busca, como mínimo, generar un interés y demostrar la viabilidad de obtener beneficios a partir de activos públicos sin necesidad de utilizar los fondos de los contribuyentes.

- Atractivo para la empresa privada.

El segundo objetivo, esencial para alcanzar los demás, consiste en asegurar que el modelo propuesto para el desarrollo de las iniciativas sea económica y financieramente viable desde la perspectiva de la empresa privada responsable de su ejecución. Si el modelo resulta viable, podría ser implementado con éxito; de lo contrario, será necesario continuar la investigación en esta dirección, que ofrece diversas alternativas.

- Aumento del parque de viviendas de alquiler asequible.

El tercer objetivo se centra en el tema fundamental del trabajo. Es un hecho evidente en España la escasez de oportunidades para acceder a alquileres asequibles, especialmente cuando se trata de opciones estrictamente públicas. La idea de utilizar ese suelo público busca contribuir con un valor social mediante la construcción de edificios de viviendas destinadas al alquiler asequible, con el fin de aumentar un parque insuficiente y obsoleto para mejorar la vida de las personas.

- Evaluación del nuevo reglamento de VPP de la Comunitat Valenciana.

El nuevo Reglamento de VPP de la Comunitat Valenciana se aprobó por parte del antiguo gobierno de la Generalitat de forma acelerada sin tener en cuenta la opinión de los agentes expertos del sector. Además, es deber de la ciudadanía en general, y de los profesionales en particular, evaluar, poner a prueba y criticar (negativa o positivamente) las nuevas normativas que afectan de forma tan relevante a la sociedad.

- Crear conciencia.

El cuarto objetivo, más individual, es mostrar lo necesario y lo que puede mejorar la vida una vivienda digna por un precio razonable. La conciencia social sobre este tema ya existe pero, a veces, desde un punto de vista totalmente irracional. Es necesario poner el foco en lo importante, liberarse de sesgos ideológicos y contribuir sin miramientos a la promoción de vivienda accesible.

Metodología

Se busca desarrollar el trabajo manteniendo una secuencia temporal coherente, respaldándolo con obras anteriores que han abordado no la resolución, sino la presentación de posibles alternativas o una visión más amplia de un sector que ha estado encasillado durante mucho tiempo. Es recomendable comenzar planteando las circunstancias que han dado origen a lo que se experimenta en la actualidad, tratando de exponer los pasos lógicos, a veces menos obvios, que han llevado a generar una situación irregular que sorprende a la gente.

El contexto de España dentro de Europa es necesario a la hora de exponer la situación de ésta respecto a países con los que es comparada en otros ámbitos. El sector de la vivienda ha sufrido diferentes desarrollos en toda Europa y se debe poner de manifiesto para poder realizar un análisis con fundamentos de peso.

Además, se revisarán algunos conceptos necesarios para comprender el desarrollo del trabajo. Se buscará desentrañar el funcionamiento de lo que concierne a la vivienda, tanto desde una perspectiva pública como privada. Este análisis se realizará de manera objetiva y dará paso a las distintas políticas de vivienda en España, con un enfoque más específico en lo que a la ciudad de Valencia se refiere.

En este momento, se analizará la situación actual del mercado de la vivienda en España, prestando especial atención a las viviendas de alquiler. Se trata de un problema objetivo al que no se intentará dar una solución instantánea, pero sí se colocará en el centro del debate, intentando buscar una solución satisfactoria para todos.

Una vez completado este análisis, se presentará una propuesta sobre un modelo que ya existe pero sobre el que siguen habiendo ciertas reticencias. Este modelo buscará integrar de manera atractiva tanto al sector público como al privado, objetivo conseguido en diversas circunstancias pero que todavía se resiste como modelo establecido para la construcción de viviendas.

El trabajo llegará a su fin con un estudio de caso que se basa en este modelo y se desarrolla en la ciudad de Valencia. Desde el inicio del estudio, no se espera un resultado negativo, definido como aquel que carece de utilidad. A pesar de la viabilidad o no de esta iniciativa en particular, el trabajo conservará su valor al plantear nuevas alternativas y explorar su aplicabilidad. En caso de ser viable, representará un buen punto de partida, pero la realidad es que su implementación puede enfrentar numerosos desafíos y limitaciones que involucran el buen hacer de diversos agentes. Si resulta inviable, simplemente confirmará la complejidad y la falta de soluciones claras en este campo, lo que también se considerará un resultado revelador, permitiendo ser claro a la hora de exigir modificaciones o actualizaciones coherentes.

Estado del arte

Europa y España

Finales del s. XX

La colaboración entre los sectores público y privado para la construcción de viviendas asequibles no es una idea innovadora, y quien lo plantee de esta forma está equivocado.

Para poder plantear un marco general previo a las explicaciones que se presentan en los párrafos siguientes, se ha creído conveniente aportar el contexto que desarrollan Avedaño Pareda, F.J. y de las Heras y Fernández, M en 2008.

Los Congresos internacionales de los años 1867 y 1889 (Exposiciones Universales de París), cuestionan e intentan plantear soluciones a la vivienda obrera y por ampliación de sus posibles usuarios a las casas baratas. Los Congresos de Casas Baratas de París (1889), Amberes (1894), Burdeos (1895), Bruselas (1897), París (1900) y Dusseldorf (1902) debaten entre posturas intervencionistas y la vigente actualmente de dejar actuar a la iniciativa privada a través de Patronos, Sociedades Filantrópicas y Cooperativas, limitando la actuación Pública la aportación de suelo y las exenciones fiscales, así como la redacción de Ordenanzas constructivas y de salubridad.¹

El párrafo anterior deja en evidencia que la idea fundamental que se plantea en este trabajo viene siendo desarrollada desde hace más de un siglo. Con el paso de los años la complejidad de la sociedad ha ido en aumento y del mismo modo lo han hecho los conceptos e ideas utilizados, es por ello que, aunque el planteamiento base no ha variado, es conveniente actualizar y reformular las soluciones propuestas para la problemática planteada.

Una vez apareció el problema de la vivienda, se generó una brecha que aún no se ha podido cerrar. El papel de las Administraciones públicas ha sido fundamental desde el primer momento y hasta la fecha. Ejemplo de esto es que parte de los países europeos tienen en marcha sistemas de ahorro y vivienda que favorecen la inversión inmobiliaria.

Para completar el contexto se presentan algunos datos sobre países muy reconocido a nivel de vivienda social como Alemania y los Países Bajos. Se puede apreciar que con un desarrollo continuo y con más “facilidades” que países como Francia o Alemania, los Países Bajos desarrollaron en las décadas entre 1960 y 1990 un parque de vivienda próspero para la Europa de la época y basado siempre en el músculo del sector público. Sería en 1990 cuando la Reforma Heerma reconoce textualmente entre sus objetivos el fomento de la privatización de las viviendas sociales, no en un marco negativo, si no como un paso necesario para la prosperidad del sector. En esta época el presupuesto para vivienda social en Holanda equivalía al 2,8% del PIB, mientras que en España se situaba en el 0,6%.

Posteriormente en 2007 la gestión y propiedad del 85% de las viviendas sociales ya se encontraba en manos de las 568 sociedades privadas sin ánimo de lucro, es por esto por lo que en este país no es normal hablar de vivienda pública pero sí de vivienda social.

Siempre ha sido muy destacado el papel de los agentes privados en la construcción y en la gestión de los parques de viviendas, tanto en propiedad como en alquiler, tanto libres como sociales, destacando sobre todo durante las últimas décadas. El papel de las instituciones

¹ Avedaño Pareda, F.J. de las Heras y Fernández, M. 2008. *Evolución de la Vivienda de Protección Pública en Madrid*.

públicas no suele, ni debe, ir más allá de la disponibilidad del suelo, del apoyo financiero, del tratamiento fiscal y del marco normativo.

Hoy en día, el sector de la vivienda social en alquiler en Alemania está concentrado en una asociación que agrupa todas las empresas involucradas tanto públicas (30%) como privadas (70%), continuando en aumento el número de empresas privadas que intervienen.² Poniendo de manifiesto que la separación entre los desarrollos públicos y los privados están separados por una delgada línea durante la historia más reciente del viejo continente

Estos datos sobre Alemania y los Países Bajos sirven para poner de manifiesto que esa separación entre lo público y lo privado no tiene por qué ser estricta. Es fundamental comprender que ambos sectores viven el uno del otro y que cuando están enfocados en un objetivo compartido el resultado puede ser más que satisfactorio.

En cuanto al caso de España³, a partir de 1981 se sucedieron una serie de planes dedicados al aumento de vivienda protegida a la vez que se hacía frente al desempleo. El Plan Trienal (1981-1983) fijó como objetivo la construcción de 571.000 VPO, de las que 481.000 serían de promoción privada y 90.000 de promoción pública. Con un grado de cumplimiento muy positivo se palió la escasez de promoción de vivienda libre. En este mismo país se han podido solucionar problemas de la misma índole con respuestas que ahora se evitan dar por razones, en su mayoría, injustificadas.

El Plan Cuatrienal (1984-1987) fue la culminación del proceso de transferencias de la Administración Central a las Comunidades Autónomas. Instrumentó medidas que posibilitasen el abaratamiento de las viviendas mediante la agilización de la utilización del suelo público, aspecto muy importante de cara a esa colaboración público – privada. Este plan estableció la construcción y/o rehabilitación de 250.000 viviendas anuales. Los Planes Anuales de 1987, 1988 y 1989 serían los últimos precursores del que terminaría siendo el Plan de Vivienda 1992-1995.

El objetivo de este último plan era el incremento de la oferta de suelo a bajo coste para poder aumentar a su vez la oferta de nuevas viviendas a un precio asequible. Mediante este plan se culmina el proceso de transferencia de competencias de vivienda del Estado a las Comunidades Autónomas. Se establecen tipos de financiación por parte de entidades públicas y privadas y, además, el Estado interviene ofreciendo préstamos cualificados al tipo de interés, subsidios por periodos de 5 años renovables, dependiendo del SMI, y subvenciones para la compra de hasta el 15% del precio de la vivienda, dependiendo de los niveles máximos de renta.

La promoción de viviendas de protección oficial pasa a tener tanta relevancia en la sociedad española que los Ayuntamientos comienzan a vender a bajo precio o ceder su suelo de forma gratuita para que empresas privadas sean las encargadas de promover las edificaciones, siempre siguiendo unas ratios de precios máximos de venta en función de la localización de la promoción. Con las iniciativas de estas administraciones se consigue superar la construcción de 230.000 viviendas en el trienio de 1992 a 1995. El dato más destacable y que cogerá más significado con los datos aportados en uno de los puntos posteriores del trabajo es que, a pesar de la cantidad de viviendas construidas, prácticamente ninguna fue destinada al alquiler, todas se ponían a la venta.

² Moya González, L. Sáinz Guerra, JL. 2008. *La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*. Universidad Politécnica de Madrid.

³ Armero Jiménez, D. (2020). *Arquitectura moderna y contemporánea: La evolución de la vivienda social en España*. Universitat Politècnica de València.

Posteriormente, ya en 2009 se introduce por primera vez, mediante el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, la apuesta por reconstruir o reacondicionar los edificios existentes en lugar de promover obra nueva. Este Plan viene impulsado también por la crisis económica, la quiebra de muchas empresas constructoras y promotoras y la cantidad de edificios sin terminar o en condiciones de abandono que se van encontrando a lo largo y ancho de toda la geografía española.

La irrupción en España de las consecuencias de la severa crisis financiera mundial que da lugar a un nuevo escenario en el que, por una parte, se ha hecho más difícil la provisión de la financiación hipotecaria necesaria para el subsector de la vivienda, circunstancia que afecta asimismo al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (PEVyR) y por otra parte, se ha hecho imprescindible afrontar un gran esfuerzo de contención y reajuste presupuestario por las Administraciones Públicas, que repercute en todos los ámbitos de la política económica, incluyendo la relativa a la vivienda, en el cual se enmarca el mencionado PEVyR.⁴

Actualmente, el proyecto dedicado a vivienda social que mejor proyección tiene en España es el Proyecto Viva. Se trata de un concurso enfocado tanto a arquitectura como a ordenación urbana para el cual se han destinado más de doscientos millones de euros. Este proyecto pretende construir 5.688 viviendas protegidas localizando las actuaciones previstas en siete diferentes ciudades de España: Madrid, Valencia, Ceuta, Asturias, Guadalajara y A Coruña. Comunidades como Navarra también están revolucionando los modelos de promoción de vivienda protegida, como se verá más adelante.

A modo de resumen, parece muy acertado mencionar lo que Jesús Leal Maldonado, catedrático de sociología de la Universidad Complutense de Madrid, y Almudena Martínez del Olmo, doctora en sociología de la misma Universidad, establecen de forma clara y concisa como los siete instrumentos necesarios pero flexibles de la política estatal de vivienda:

- 1. La producción de suelo urbanizable en cantidad adecuada y con los condicionantes debidos que facilitaran la construcción en ellos de viviendas a precios fuera del mercado.*
- 2. La delimitación espacial de áreas de intervención especial, susceptibles de recibir ayudas en general, especialmente para la rehabilitación de las viviendas que se sitúen en ellas.*
- 3. La disposición de préstamos hipotecarios y la regularización de los medios de financiación de las viviendas, así como las facilidades financieras aportadas a los hogares para poder acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler.*
- 4. La política fiscal y los impuestos y desgravaciones relacionados con la adquisición, el alquiler y el uso de las viviendas.*
- 5. La intervención directa a partir de la promoción pública o privada de nuevas viviendas a precios fuera de mercado, así como la gestión del patrimonio existente en manos públicas.*
- 6. Las características de la normativa que regula el acceso y uso de las viviendas, y la relación de los actores que intervienen en el mercado residencial: leyes y decretos.*

⁴ Boletín Oficial del Estado 2010. Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

7. Los planes de actuación del Estado (planes trienales) y su contenido, con la asignación de presupuestos para el desarrollo de las medidas que se utilizan en cada periodo.⁵

Es claramente apreciable como tres factores principales son los que fundamentalmente han marcado su desarrollo: el aspecto político, la inversión del sector privado y el desarrollo tecnológico industrial aplicado a la propia construcción.

Banca en el sector inmobiliario, crisis del 2008 y SAREB

Se abre aquí un pequeño apéndice explicativo para no dejar la crisis económica de 2008 como algo anecdótico en el pasado del sector de la construcción en España, y en general de la sociedad española. La realidad es que tiene mucho más recorrido y de hecho durante la precampaña de las Elecciones Generales españolas del 23 de julio de 2023 se retomaron conceptos y situaciones que parecían olvidados, a raíz de la decadente situación del mercado de la vivienda en el país. También hay que destacar que se dieron muchos datos falsos y que el tema de la vivienda volvió a caer una vez más en el olvido cuando comenzó la verdadera campaña electoral, debido a que seguramente no mueva tantos votos como otro tipo de temas.

La evolución económica de la sociedad junto con el comportamiento de las entidades bancarias durante el final del s. XX y los primeros años del s. XXI hacen que se llegue a Septiembre del año 2006 en una situación idílica. De forma más extensa, se debe explicar que la economía en general estaba en unos niveles muy altos, todo el mundo tenía acceso a la compra de una vivienda por sus propios ahorros o por las nulas exigencias por parte de los bancos para conceder hipotecas de créditos muy por encima de las posibilidades de los demandantes.

Las entidades financieras de todo el mundo comienzan a apostar por el sector inmobiliario, cuando en realidad “se hacían trampas jugando al solitario”. Al conceder hipotecas, el aval que se aceptaba era la propia vivienda, y no solo eso si no que las hipotecas se concedían a prestatarios que, grosso modo, se sabía no iba a poder devolver ese dinero. Estas son las denominadas hipotecas *subprime*, muy utilizadas en Estados Unidos.

Con el aumento de la demanda de vivienda debido a la facilidad para obtener crédito, el precio de mercado subió. Tanto la Reserva Federal como el BCE, como los Bancos Centrales de Japón y Australia, aumentaron los tipos de interés, afectando a las hipotecas de interés variable. Al encarecer las mensualidades, aumentó la tasa de impagos y al poco tiempo comenzaron los embargos por parte de esas entidades financieras, los bancos.

La catástrofe llegó debido a que los bancos no estaban preparados para gestionar inmuebles, ellos trabajan con liquidez. Todos los préstamos se habían convertido en miles de viviendas terminadas o sin terminar, inmanejables por parte de las entidades bancarias.

En España, tras el estallido de la burbuja inmobiliaria con la quiebra de Lehman Brothers en EE. UU., durante el gobierno de J.L. Rodríguez Zapatero en el 2008, las autoridades tuvieron que impulsar una serie de medidas para hacer frente a los problemas surgidos, intentando minimizar el impacto que podría originar la situación. Para empezar, se tomaron medidas para fortalecer la liquidez de las entidades financieras, que a ello se sumaría el 26 de junio de 2009 la creación del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB). Con ello se forzaba el proceso para reestructurar las entidades financieras insolventes tras el estallido de la burbuja.

⁵ Leal Maldonado, J.; Martínez Del Olmo, A. 2016. Artículo: *Tendencias recientes de la política de vivienda en España*. Cuadernos de Relaciones Laborales.

La noche del domingo 9 al lunes 10 de mayo del 2010 se recordará como la noche más larga en la historia económica de la Unión Europea. Fue durante esas once horas de negociación entre los ministros de finanzas de los países de la zona euro, que se decidieron una serie de medidas sin precedentes en la historia de la Unión.

En España, empezó la reforma de las cajas de ahorro, gestionadas de manera ineficiente por los políticos a sus cargos, con la finalidad de fusionar las entidades de menor solvencia con las de mayor, de tal forma que se redujeran los costes de la desaparición de determinadas entidades. Pasaron de 45 entidades a principios de los 2000, a 2 en 2018.⁶

En 2012, se confirmaba la ayuda financiera que el ministro de Economía de entonces, Luis de Guindos, había solicitado a Europa. Esta ayuda era conocida como “Rescate Bancario Español”, con un importe de 100.000 millones de euros. El FROB se encargaría de inyectar capital a las entidades financieras que presentaban unas cuentas con grandes déficits. Fue, en definitiva, un rescate a la banca. Socialmente al paro aumentó hasta niveles desconocidos y se culpó a los agentes del sector, poniendo el foco en las promotoras.

Como el capital inyectado a las entidades era en mayor medida utilizado en el sector inmobiliario, en 2012, se dio paso a la creación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB). Esta sociedad estaba formada con los casi 200.000 préstamos (78%) e inmuebles (22%) adquiridos de las entidades nacionalizadas Bankia, Catalunya Banc, Banco Gallego, Banco de Valencia y por las entidades en proceso de reestructuración (Banco Mare Nostrum (BMN), Banco CEISS, Caja3 y Liberbank). El principal objetivo de la SAREB es liquidar los préstamos e inmuebles de su cartera y devolver el máximo volumen posible de la deuda avalada por el Estado, para ello tienen una fecha límite para vender dichos activos ya saneados antes del 2027.

Por otro lado, comienzan a aparecer fondos de inversión, que se dedican a trabajar con activos inmobiliarios, para comprar esos activos de los que los bancos se desean deshacer a precios irrisorios y venderlos años más tarde cuando los precios volviesen a subir, sin ningún tipo de prisa, aumentando mucho el beneficio. Estos son los denominados “fondos buitres”.

De todos estos activos, hay una parte que se puede destinar a vivienda social y otra parte que, sencillamente, se haría inviable desarrollar ya sea por localización como por estado de conservación. El estudio de los activos por parte de inversores y de la misma SAREB está siendo fundamental para intentar cerrar, sobre todo, la brecha económica pero también para paliar la escasez de vivienda. Hoy en día la SAREB ha conseguido reducir en un 48,2% su cartera con una amortización de la deuda del 40%, además sus activos han pasado a ser en su mayoría inmuebles (59%).⁷

El sector ha ido evolucionando favorablemente durante los años posteriores a la crisis. Es obvio que queda mucho recorrido hasta conseguir tener un mercado de la vivienda totalmente sano, pero se ha ido legislando en esa dirección y desde el sector privado la preocupación por los aspectos sociales también ha aumentado considerablemente. Es preciso conocer la historia para no repetirla.

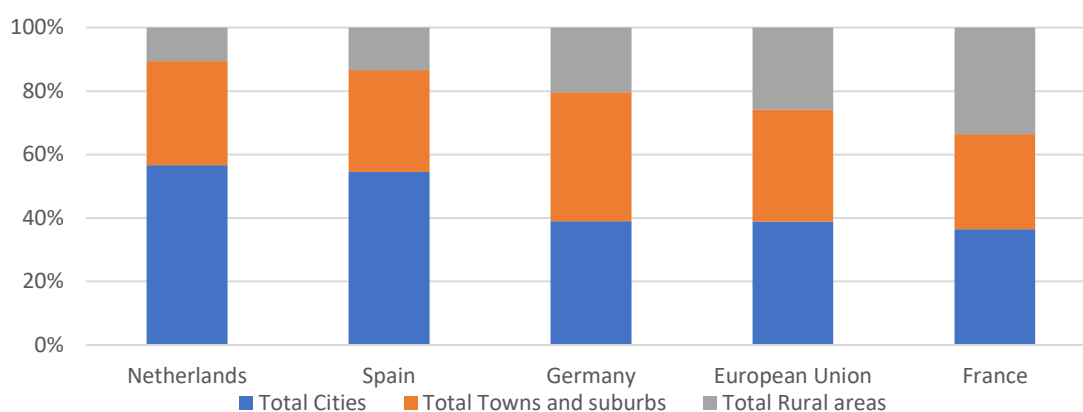
⁶ Casanova Soler, J. 2022. *Seguimiento de ejecución de la adecuación de un edificio de 31 viviendas en Albal*. Universitat Politècnica de València.

⁷ SAREB. 2024. Portal web.

Es momento de comprender cómo han evolucionado algunos de los países más representativos de Europa, durante las últimas décadas, y de este modo permitir crear una idea de cuál puede ser su recorrido durante los años venideros, siempre haciendo hincapié en la situación de España con respecto al resto de países del entorno. Además, se han añadido datos de la propia Unión Europea para poder tener una idea más amplia de la evolución en el conjunto de países.

Todos los datos presentados han sido extraídos directamente de Eurostat, que tomado directamente de su propia página web es: “la Oficina Estadística de la Unión Europea, se encarga de publicar estadísticas e indicadores de alta calidad a escala europea que permitan hacer comparaciones entre países”⁸. Dicho esto, los datos que se presentan a continuación son los que se ha creído más relevantes en cuanto a vivienda y sociedad se refiere:

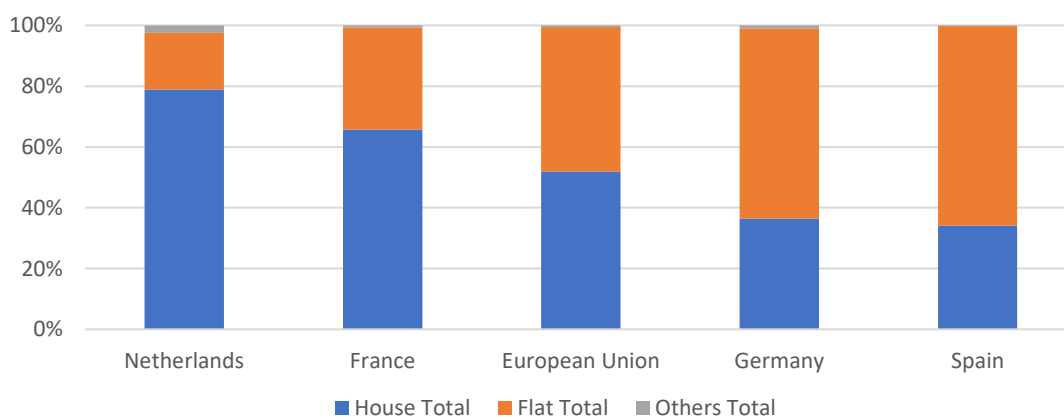
Gráfico 1 Distribución de habitantes según la localización



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

Como se muestra en el gráfico de barras anterior, países como España o Países Bajos tienen un gran porcentaje de la población viviendo en ciudades (más de la mitad de la población) mientras que en la media de la Unión Europea no se llega ni al 40%. Dentro de este panorama hay que destacar que al igual que los Países Bajos no tienen excesivamente desarrollados núcleos de población pequeños (pueblos) en España sí que hay una gran cantidad que se va vaciando poco a poco al igual que las zonas rurales, siempre a favor de las grandes ciudades.

Gráfico 2 Distribución de habitantes según tipología residencial



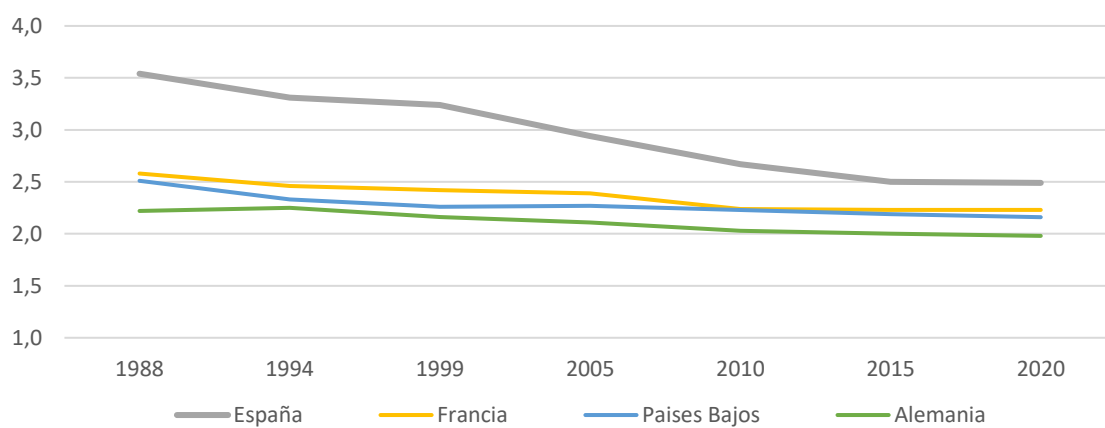
Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

⁸ Eurostat. European Commission. Data Browser. Statistics. 2023.

En cuanto a la tipología edificatoria que destaca en cada país, se observa cómo España y Alemania destacan por la gran presencia de habitantes en pisos de edificios residenciales (más del 60%) y no tanto por viviendas unifamiliares en las que los Países Bajos destacan sobremanera. Con estos datos podemos ir centrando un poco el perfil de la vivienda en España. La población se concentra en ciudades, mayoritariamente, en las que destacan los edificios residenciales plurifamiliares, con más de 15 puntos porcentuales de diferencia con la media de la Unión Europea.

El gráfico que se presenta a continuación tiene mucho interés de cara a ver no solo la situación presente de los países en cuanto a nº de personas medio por hogar, si no que se puede ver la evolución durante los últimos 35 años. En este aspecto el caso de España es de especial interés.

Gráfico 3 N.º de personas medio por hogar



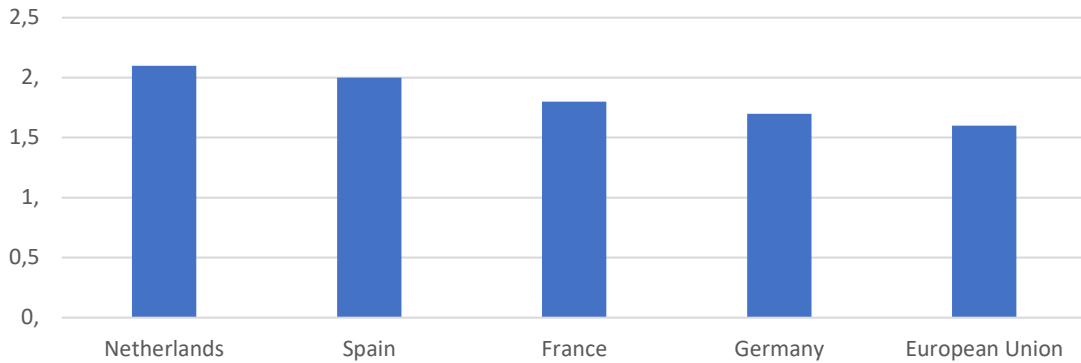
Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

En aspectos generales lo que indica el gráfico es una disminución de personas en los hogares europeos los cuatro países analizados la muestran. Este aspecto ya es destacable, pero lo más relevante de todo es que mientras que los países del entorno sufren una disminución pequeña para el tiempo estudiado, España ve reducido su nº medio de personas en el hogar en una persona entera, de 3,5 a 2,5 en 30 años.

De estos datos se puede realizar un análisis muy valioso. Hay dos puntos que van muy unidos, el primero es que las promociones de viviendas que se realizan a día de hoy no pueden ser iguales a las que se realizaban hace 35 años, en términos de dimensiones y número de habitaciones. Y la segunda conclusión es que el parque de viviendas de hace 35 años está obsoleto respecto a las necesidades actuales del sector. La demanda de vivienda ha cambiado porque los núcleos familiares han cambiado. Para cerrar este punto cabe destacar que se ha mantenido la media invariable en Francia durante los últimos 10 años y en España durante los últimos 5, por lo que tampoco se debería asegurar que la tendencia continúe bajando.

Los tres siguientes gráficos que se van a mostrar sobre relación cantidad de población y tamaño de vivienda sirven para confirmar lo que se ha planteado anteriormente y es que el tamaño de vivienda del parque actual español es demasiado grande en comparación a las necesidades reales. Aún así, no se ha de pensar que el modelo español es excepcional, son varios los países de la zona con problemáticas similares.

Gráfico 4 Media de habitaciones por persona en 2022



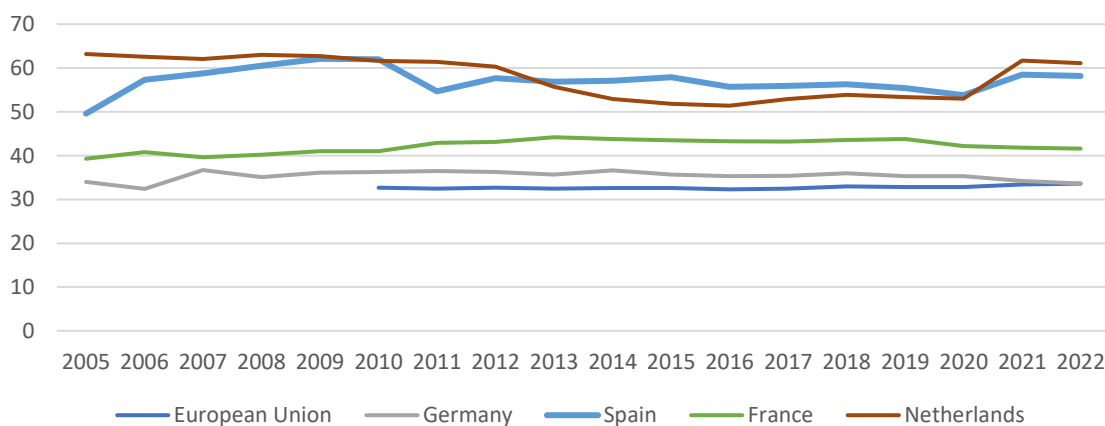
Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

En este punto todos los países estudiados se encuentran por encima de la media de la Unión Europea, el motivo es que son los países del este de Europa los que se encuentran por debajo, pero como no son países con los que se pueda comparar la situación de España no se han propuesto para estudio.

En España la media de habitaciones por persona es de 2, solamente superado por Países Bajos. Como se ha comentado anteriormente, se refuerza la idea de que el parque de vivienda no está adaptado a las verdaderas necesidades de la población. Se deben priorizar viviendas más pequeñas, por el hecho de que estos datos que se muestran no solo indican que hay el doble de habitaciones que de personas, si no que se malgasta dinero por parte de las familias o de las promotoras e inmobiliarias por ofrecer un producto que no se relaciona con la realidad.

Al hilo de las habitaciones que no se utilizan, se presenta la siguiente gráfica en la que se muestra cómo España, junto con los Países Bajos siempre han estado a la cabeza de viviendas subocupadas, es decir, viviendas en las que no están ocupados todos sus dormitorios. En el caso de esta zona se estima que alrededor del 60% de viviendas no están ocupadas en su máxima capacidad, poniendo de manifiesto esa obsolescencia del parque inmobiliario español.

Gráfico 5 % de personas que viven en viviendas infra-ocupadas

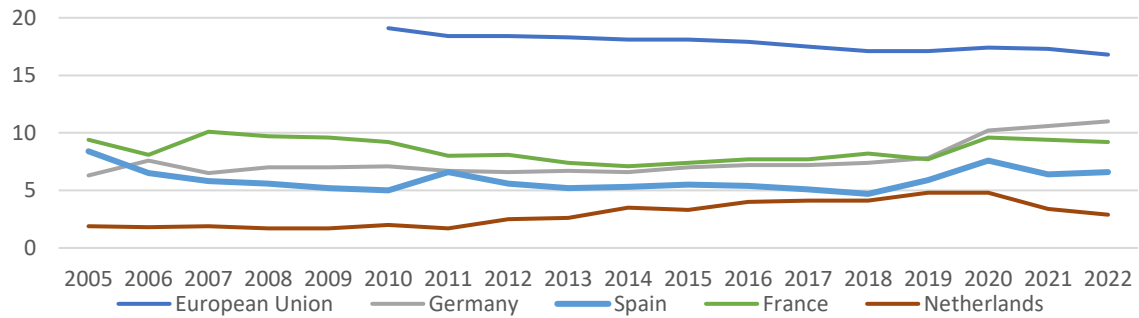


Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

En contraposición al punto anterior, se encuentra otro análisis sobre el % de viviendas sobrepobladas, en el que como se ha comentado anteriormente destacan los países del este de Europa. De hecho en España, solamente en torno al 6,5% de viviendas presentan esta sobreocupación. Es un número bastante bajo teniendo en cuenta que países como Alemania ya supera el 10%.

Con estos datos no se puede sacar otra conclusión más que la inadaptación de las viviendas en España a la demanda real. Y, como se ha comentado anteriormente, esta situación produce que algunas familias tengan que pagar más dinero por una vivienda que en realidad no necesitan solamente porque no encuentran una oferta que de verdad se ajuste a su necesidad.

Gráfico 6 % de viviendas sobrepobladas



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

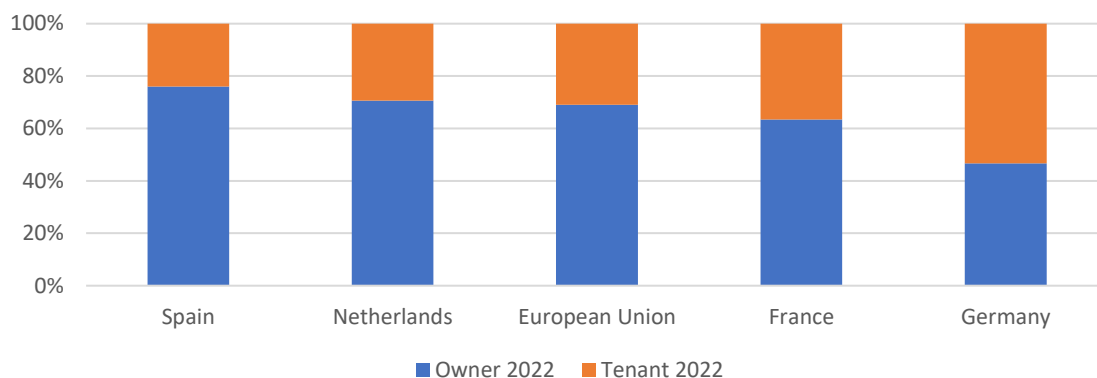
Después de este análisis se puede dar por cerrado el bloque sobre la adecuación de los tamaños de vivienda a la realidad social española. En cuanto a la evolución de los demás países europeos analizados, se puede destacar que los Países Bajos tienen una problemática muy similar al caso español pero más agudizada si cabe, mientras que países como Francia y Alemania llevan una gestión generalmente diferente.

Teniendo en cuenta los datos anteriores, se va a pasar a analizar de qué forma afecta económicamente esta situación mencionada anteriormente y a intentar explicar cómo se ha llegado a la situación de desigualdad en cuanto a tenencia de vivienda que se presenta a continuación.

Como se refleja en el gráfico siguiente, y como bien es sabido por la ciudadanía española, la población española ha sido siempre propensa a invertir en la compra de una vivienda.⁹ Esta inversión siempre ha sido vista con buenos ojos, poseer un bien inmueble siempre ha producido sensación de seguridad, y es justamente lo que indican los datos. En España más del 75% de la población que ha firmado un contrato sobre, al menos, una vivienda es para su compra, mientras que el resto se ha inclinado por la opción del alquiler. Se observa claramente cómo destaca del resto de países y sobre todo sobre Alemania donde no llega al 50%.

⁹ Ortega, G. Fernández, L. Carbonell, J. Porcar, V. Díaz, Elisa. Irastorza, R. 2023. Report. *Assets Under Management*. Axis Corporate. Edición VI.

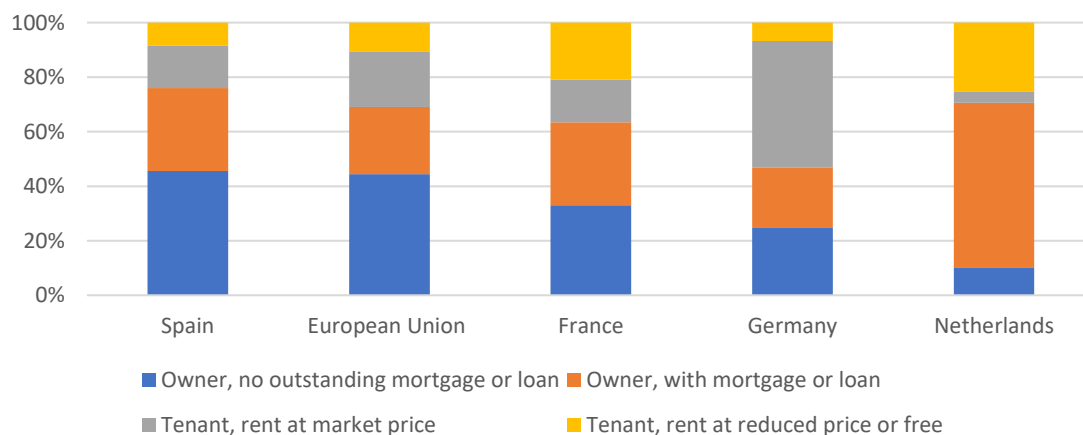
Gráfico 7 Distribución de población por tipo de tenencia de vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

Este es un punto muy importante a tener en cuenta de cara a conocer e intentar comprender el comportamiento de la población española. El caso de los Países Bajos es también destacable porque acercándose a España, en el siguiente gráfico se muestra como casi toda la compra de vivienda es relativamente nueva, es decir hay todavía mucho préstamos y mucha hipoteca abierta, al contrario de lo que sucede en España, donde más de la mitad de la viviendas en propiedad están libres de cualquier tipo de carga. Lo que indica el gráfico presentado anteriormente es que la vivienda en propiedad está muy arraigada en España y desde hace muchos años. Por otro lado, la parte del alquiler también se divide en el siguiente gráfico según el alquiler sea a precio de mercado o a un precio reducido o gratis, es decir un alquiler social.

Gráfico 8 Distribución de la población por tipo de tenencia de vivienda



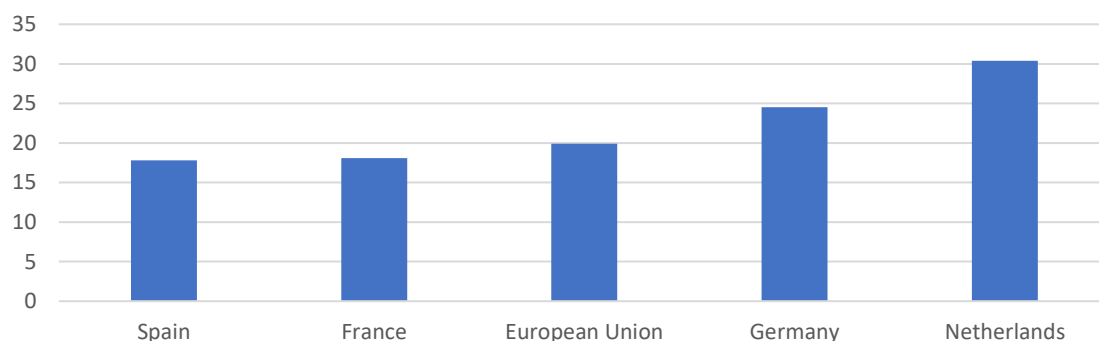
Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

En cuanto al alquiler en cada país es mucho más variado, se presenta el modelo de Francia en el que teniendo un casi 40% de viviendas en alquiler, más de la mitad están dedicadas a alquileres sociales que como se ha explicado en los primeros apartados del trabajo están muy desarrollados en el país. Países Bajos, que con la fuerte subida durante las últimas décadas de la propiedad de la vivienda el alquiler se ha quedado en el 30% por destacando por encima de cualquier otro en alquiler social, donde prácticamente el 90% del alquiler que se encuentra en el país está por debajo de los valores de mercado debido a los esfuerzos en décadas previas por desarrollar ese parque de alquiler social. En el caso de Alemania se encuentra un parque de vivienda en alquiler enorme, dominando por encima de la propiedad, en el que el % de alquiler social es de los más bajos de la Unión Europea, se trata de un modelo en el que se confía que la gran cantidad de oferta regule por sí sola los precios del mercado. Por último, en el caso de España lo que se puede

destacar es que aunque el parque de vivienda en alquiler es mucho más bajo que en los demás países, la relación alquiler social – alquiler libre es más alta que en la media de la Unión Europea y puede ser un buen punto de partida.

Presentado el modelo de acceso a la vivienda, es conveniente ilustrar si se ajusta a la capacidad económica de la población de acceder a ella. En el siguiente gráfico se presentan los costes de la vivienda (entendiendo como coste de la vivienda el pago del alquiler, la hipoteca o los préstamos dedicados a ella) sobre los ingresos familiares disponibles.

Gráfico 9 % Costes de la vivienda sobre ingresos familiares disponibles



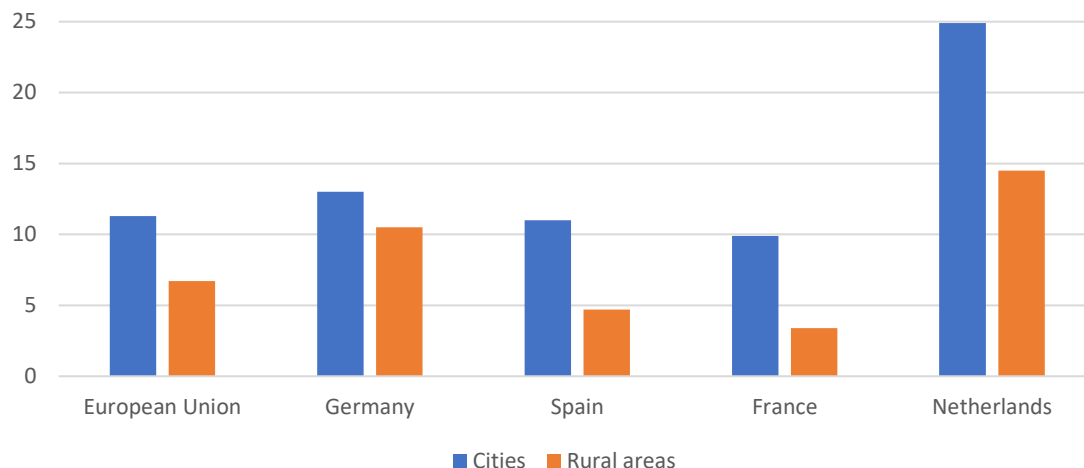
Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

Este gráfico puede engañar por sí solo ya que tiene en cuenta la totalidad de la población, por eso es necesario leerlo teniendo en cuenta el análisis realizado anteriormente. ¿Por qué España es el país en el que el porcentaje de costes de la vivienda sobre ingresos es el más bajo? La respuesta es sencilla teniendo en cuenta que el alrededor del 45% de las viviendas españolas están en propiedad y libres de cargas, es por eso por lo que el porcentaje total es tan bajo. Por el contrario, si mirásemos exclusivamente las viviendas con cargas (tanto compra como alquiler) ese porcentaje aumentaría destacablemente. De todos modos, se puede decir que es un muy buen dato.

Como se ha visto en el gráfico anterior y se muestra en el siguiente, el caso de los Países Bajos actualmente es bastante complicado de gestionar. En el gráfico de abajo sobre el porcentaje de hogares en los que el coste de la vivienda supone un 40% de los ingresos, los Países Bajos vuelven a destacar mientras que España se planta a la altura de la media de la Unión Europea por el mismo factor que se ha comentado en el párrafo anterior. En cuanto al caso de las áreas rurales, Alemania es el único país que presenta unos niveles altos en comparación a las ciudades duplicando los niveles de España y superando el triple de los de Francia.

Por matizar el caso de los Países Bajos, esta situación se produce debido a la gran cantidad de compras de viviendas que se han estado realizando durante los últimos años, si bien hay que tener en cuenta que el 25% de los hogares dediquen más del 40% de los ingresos al pago de la hipoteca puede ser indicio de una posible burbuja inmobiliaria. Y se hace referencia a hipoteca y no a alquiler porque, como se ha visto anteriormente, la gran mayoría de alquileres del país son sociales fuera de precio de mercado.

Gráfico 10 % de hogares en los que el coste supone un 40% de los ingresos



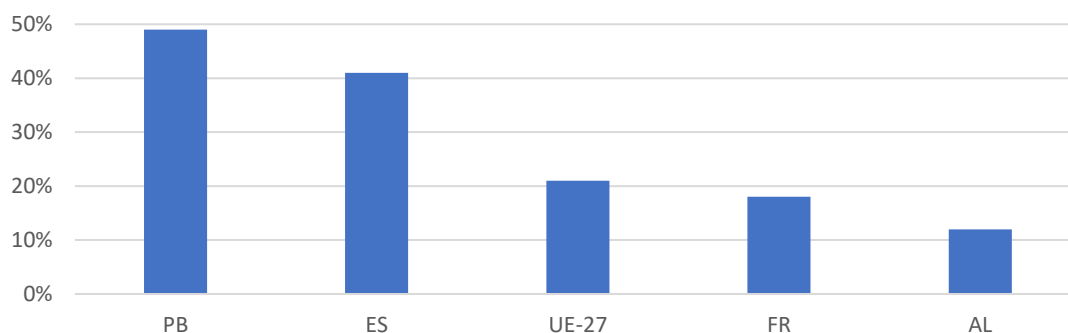
Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

Para ir reduciendo el espectro de acción y centrar el foco en el que es el punto débil de España, se presenta el siguiente gráfico en el que el alquiler exclusivamente pasa a ser el protagonista. Como se ha comentado anteriormente, el acceso financiero a viviendas en propiedad en España durante décadas y la venta por parte del Estado de viviendas protegidas durante la segunda mitad del siglo XX ha propiciado que hoy en día haya un buen nivel relativo de hogares con pocos gastos en cuanto a vivienda se refiere.

Ahora, la situación ha cambiado. Por un lado, el acceso a financiación se ha endurecido mucho desde la crisis de 2008. En España la crisis inmobiliaria fue provocada por esas bajas barreras de entrada puestas por los bancos para acceder a hipotecas y créditos que no se correspondían con la capacidad económica de los ciudadanos que los recibía y que propiciaban que debido a la alta demanda los precios de la vivienda subiesen como la espuma. Como todo lo insostenible en esta vida, se acabó derrumbando. Por otro lado, el parque de vivienda protegida ha desaparecido dado que el Estado no ha puesto medios para seguir construyendo por lo que no existe esa opción.

Todo lo anterior lleva a pensar que el alquiler es la forma más viable actualmente para acceder una vivienda, lo que lleva a que la demanda se concentre en ese sector. ¿Cuál es la respuesta de un sector con poca oferta y mucha demanda? Una escalada de los precios brutal, lo que se puede traducir en el siguiente gráfico.

Gráfico 11 Hogares que destinan más del 40% de sus ingresos al alquiler (libre)

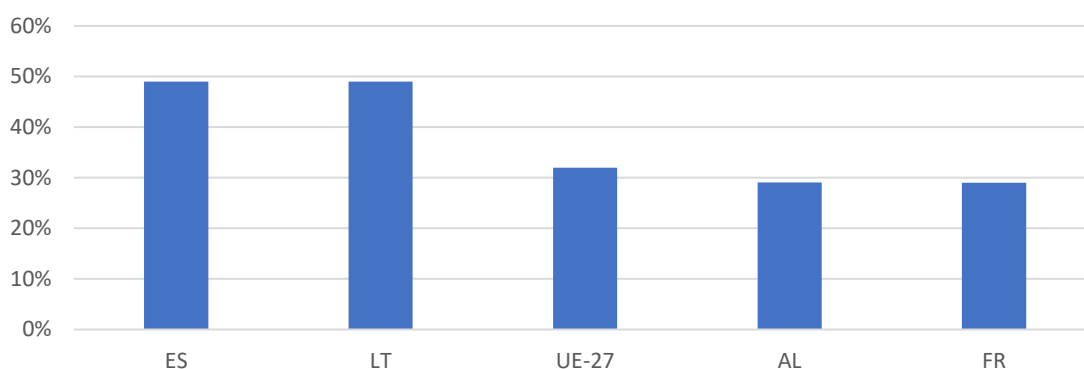


Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

En España más del 40% de hogares en alquiler libre destinan más del 40% de sus ingresos a ese alquiler. Entre los casos estudiados solamente lo supera Países Bajos en el que llega a casi el 50% pero como se ha presentado anteriormente, aparte de que presenta una situación mala, el alquiler libre en este país se encuentra en el 5% de todo el parque de vivienda por lo que no afecta de forma significativa al total.

Como se puede observar en el gráfico de abajo, en 2021 el 48,9 % de los españoles que residían en viviendas de alquiler estaban en riesgo de pobreza o de exclusión social y el 40,9 % de ellos dedicaban más del 40 % de su renta disponible a vivienda frente a un 21,2 % en el promedio de la UE. Según el Informe anual Banco de España (Banco de España y Banco Central Europeo).

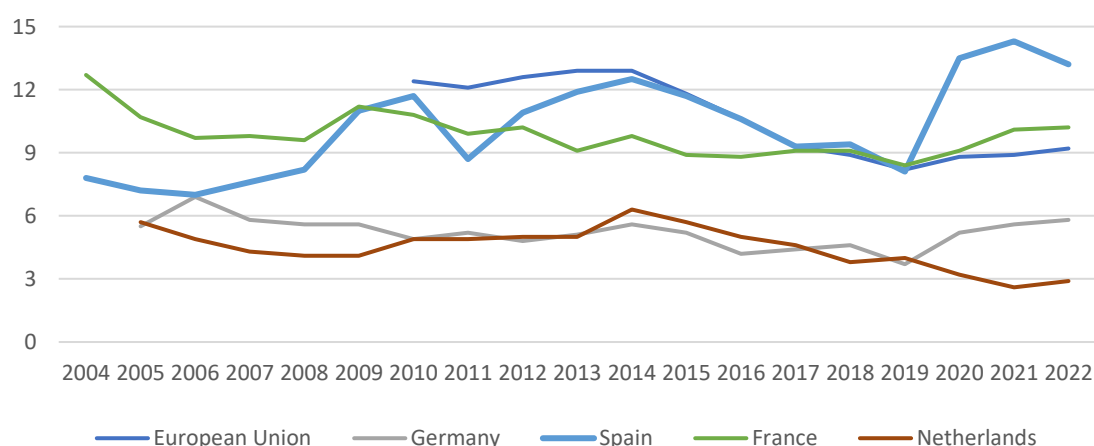
Gráfico 12 % hogares en alquiler libre en riesgo de exclusión social



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

Como se ha mencionado antes, en el caso de España, una vez se saca de la ecuación la vivienda en propiedad, queda un mercado de alquiler libre nada sano. Se presentan unos números muy alejados de lo que puede llegar a ser aceptable en un país de estas características. Es en este momento cuando más se pretende mostrar esa necesidad de ampliar el parque de vivienda en alquiler.

Gráfico 13 % de personas viviendo en hogares con retrasos en los pagos (alquiler y propiedad)



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

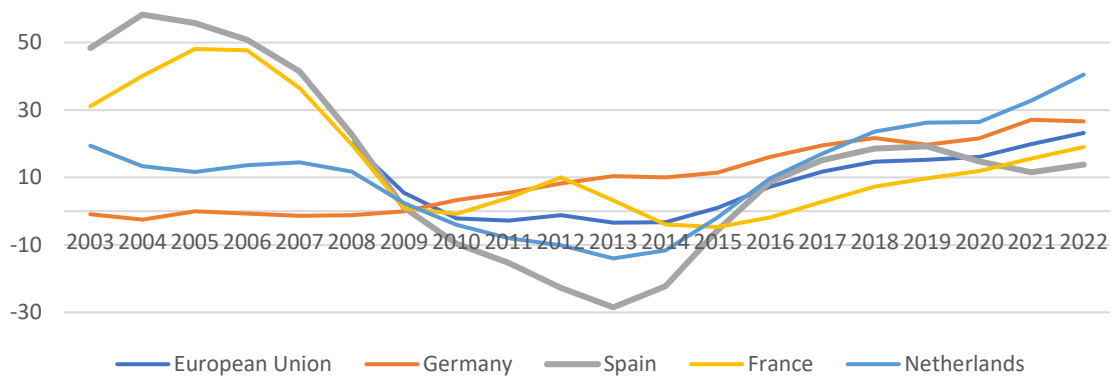
Para seguir hablando sobre la situación financiera de los hogares se presenta el gráfico de arriba. Muestra una evolución temporal desde el 2004 hasta el 2022 sobre el porcentaje de hogares con retrasos en los pagos tanto de la renta en el caso del alquiler como de las cuotas de la hipoteca

en el caso de la compra. Antes de nada, se debe mencionar como se ha hecho anteriormente que en el caso de los Países bajos el alquiler libre es prácticamente inexistente, por eso aunque se encuentre en una situación crítica no influye casi nada. Por otro lado, el caso de España es destacable en tanto en cuanto es el único país estudiado que ha sufrido un aumento de ese porcentaje prácticamente sostenido al largo del tiempo.

El caso de España es preocupante porque hace referencia a que los hogares solamente aumentan la deuda. Solamente en el año 2019 se volvió a acercarse a los niveles de 2004, pero por lo que parece, a causa de la pandemia generada por el Covid-19 el porcentaje se disparó al año siguiente. Destaca respecto de los demás países debido a las medidas restrictivas que se impusieron en España y la consiguiente pérdida de empleo y capacidad económica de los hogares.

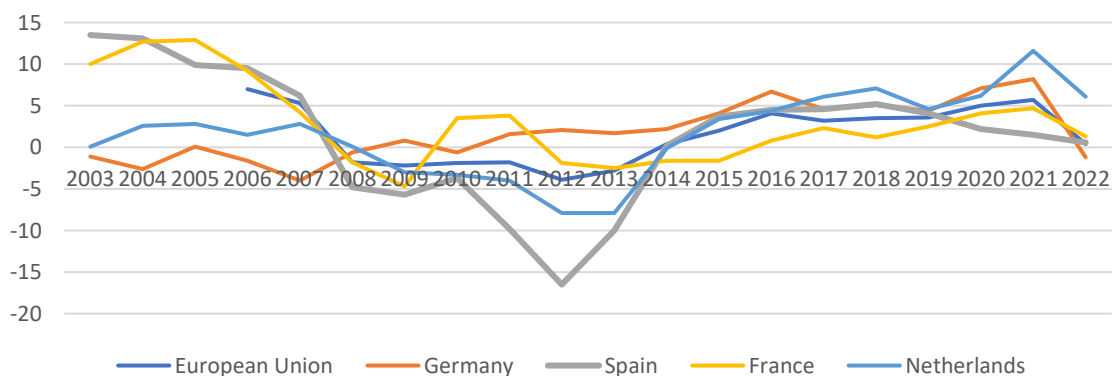
Comprendiendo mejor la evolución del mercado durante los últimos años, se propone a continuación una comparativa de la variación del precio de la vivienda en los diferentes países estudiados. En las siguientes dos gráficas que se muestran se puede apreciar esa evolución. En la primera se presentan los datos en bruto, sin tener en cuenta las variaciones de la inflación, en la segunda, los datos están ajustados siguiendo esas variaciones para mostrar lo que varía exclusivamente el precio de la vivienda.

Gráfico 14 Índice del precio de la vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

Gráfico 15 Índice del precio de la vivienda deflactado



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

En este momento se cree conveniente analizar más detenidamente la variación del índice del precio de la vivienda deflactado porque aporta de forma no sesgada el comportamiento del sector en esos períodos de tiempo, sin dejar de mirar la variación en bruto para saber cómo repercute verdaderamente al usuario final.

A principios de los 2000 países como Francia y España ofrecían índices muy altos del precio de la vivienda, es decir que los precios en el mercado iban en aumento, de forma mucho más exagerada que países del centro de Europa. Aunque se sitúa el inicio de la crisis por los años 2007 y 2008, en 2004 se llega al techo de la subida meteórica del precio de la vivienda. Se debe tener en cuenta que esto no significa que se llegase al precio máximo, solamente indica que a partir de ese año el crecimiento dejó de ser tan fuerte y cada vez fue perdiendo más fuerza.

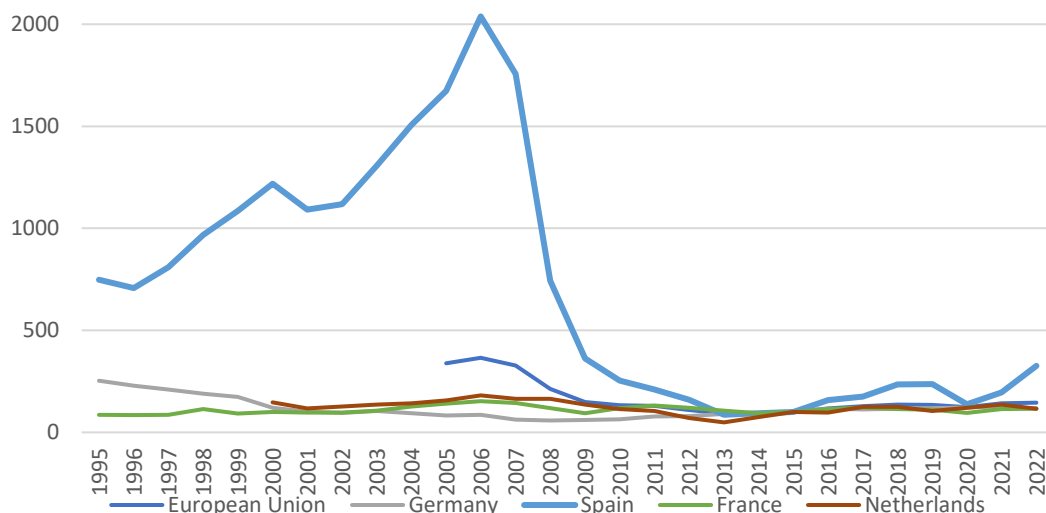
Como muestra la gráfica del índice del precio deflactado, España en el 2008 ya mostraba una caída de precios del 5% en el sector, pero el consumidor final todavía estaba pagando más debido a la inflación y no sería hasta 2009 cuando comenzaría la caída real. En las mismas gráficas se puede observar que las caídas en España fueron mucho más exageradas que en el resto de países, creando una grave brecha en el sector y propiciando el cierre de cientos de empresas dedicadas a la vivienda. A partir de 2014 y 2015 los precios volvieron a rebotar, superando variaciones de los países vecinos. En conclusión, hay que tener en cuenta que España no ha tenido una estabilidad de precios en el sector como sí sucede en otros países, esto crea inseguridad en todos los agentes intervinientes y propicia una gran falta de confianza en los usuarios finales. Las hipotecas variables han sido las grandes damnificadas por todo esto que se ha mencionado.

Analizando los últimos años se observa cierta estabilidad en el índice deflactado. Es decir, el sector se mantiene sin grandes variaciones pero como se muestra en el primer gráfico, el aumento de la inflación produce un aumento exponencial en los precios del sector representado por ese aumento claramente lineal del índice de precio de la vivienda. Ante esta situación y dependiendo de tantos factores externos es difícil dibujar un panorama para el futuro más próximo.

Las situaciones que se presentan más probables son dos. La primera es que el precio de la vivienda deflactado siga la tendencia descendente del último año, produciendo una moderación en el precio de la vivienda final. Y la segunda es que la inflación se modere como viene haciendo los últimos meses moderando a su vez el precio de la vivienda. La variación entre oferta y demanda también puede modificar estos índices. El encarecimiento del precio estos últimos años puede contrarrestarse con un aumento de la oferta, que puede ser la respuesta que esté dando el sector por ahora de manera insuficiente.

Esta última línea puede parecer respaldada por el siguiente gráfico, sobre todo en el caso de España cuyo índice de precios se ve más controlado desde el año 2018, coincidiendo como se muestra a continuación con un aumento en el número de licencias de construcción para edificios residenciales.

Gráfico 16 Licencias de construcción para edificios residenciales (2015=100%)



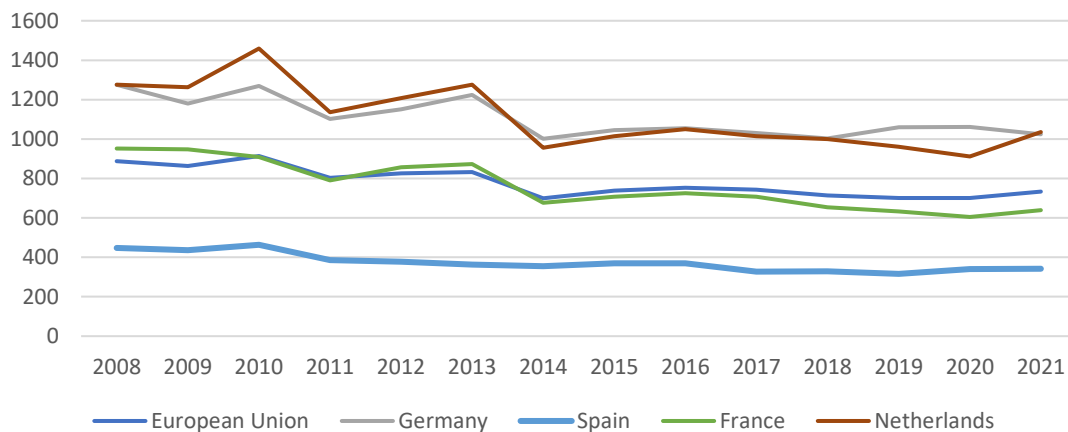
Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

Este gráfico es muy representativo para el caso de España, sobre todo en dos aspectos. Antes de analizarlo se debe tener en cuenta de que el gráfico se dibuja partiendo de la premisa que las licencias otorgadas el año 2015 en cada país representa el 100%. De este modo podemos ver que la mayoría de los testigos siguen una línea prácticamente recta, lo que significa una estabilidad en la cantidad de licencias concedidas cada año. En el caso de España, y volviendo a los dos aspectos destacables, resalta la época de 1995 a 2006, año en el que se llegaron a pedir más de veinte veces la cantidad de licencias que se pidieron en 2015. Con este dato se puede tener una idea más precisa del descontrol del mercado en la época. En 2010 ya en plena crisis todavía se pedían 2,5 veces más licencias que en el 2015, mostrando la enorme caída que se produjo en los años siguientes.

Por otro lado, se encuentra ese período a partir de 2016 en que vuelve a aumentar la demanda de licencias de manera más o menos estable hasta el 2022 en los que se encuentran datos próximos a los de 2009 con más del triple de licencias que en 2015. De confirmarse esta tendencia los próximos años se podría ver un aumento de la oferta con el consiguiente ajuste de precios del mercado. Todos estos datos no se ven en otros países en los que el sector de la edificación no tiene tanto peso.

Los últimos dos gráficos que se han añadido a este apartado sirven para terminar de poner en contexto toda la situación de España dentro de Europa. El primero, que además aporta muy buena información para la vivienda que se construye en España, trata de las emisiones de gas de efecto invernadero producidas por calentar o enfriar las viviendas. Aquí, España sobresale para muy bien del resto de países y se desmarca con unas emisiones muy inferiores al resto. El factor clima es muy importante, no cabe duda, pero no sería relevante si no se hiciese un buen trabajo de adecuación energética en las nuevas promociones de viviendas. España marca unos números que apoyan el modelo de construcción que se ha llevado a cabo y la apuesta por lograr los estándares de eficiencia y ahorro energético que se exigen por parte de las empresas. Se debe continuar avanzando en este campo, pero una buena noticia siempre se ha de celebrar.

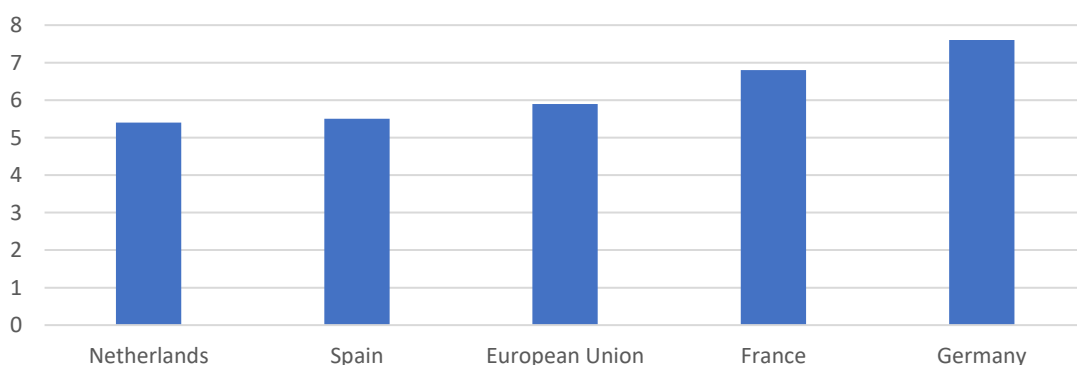
Gráfico 17 Emisiones de gas de efecto invernadero producidas por calentar o enfriar las viviendas (Kg per cápita)



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

A continuación, se presenta el último gráfico de este apartado internacional que, sin embargo, muestra que España todavía se encuentra a la cola en cuanto a inversión institucional en vivienda se refiere. El país se encuentra por debajo de la media de la Unión Europea y muy alejado de países como Alemania o Francia que siempre han realizado grandes apuestas por este sector desde el Estado. En este punto el avance tiene que ser más destacado y decidido por parte de la Administración Pública porque la repercusión en los ciudadanos es de una magnitud inimaginable.

Gráfico 18 Inversión en vivienda % sobre PIB. 2022.



Fuente: Elaboración propia a partir de Eurostat. 2023.

Las conclusiones de este apartado se han ido presentando según aparecían los datos para que fuese todo más visual y sencillo de entender. Pero una cosa es clara, la realidad del sector es cambiante y más todavía en el caso de España. Se trata de un país con una estabilidad reducida y con variaciones amplias en cuanto a demografía y economía. Se plantea una problemática en la que el sector público debe permitir el trabajo del privado pero siempre ofreciendo ayuda y poniendo los bienes públicos a disposición de los ciudadanos.

Sintetizando y enfocándonos específicamente en el contexto español, los eventos de los últimos quince años hasta la fecha actual podrían caracterizarse como un período de retroceso en las políticas de vivienda, desencadenado por la crisis financiera de 2007-2008. Este proceso ha situado a España entre los países europeos con menor grado de cobertura social en lo que respecta a un recurso tan fundamental como la vivienda. Esta fase perduró hasta finales de 2018. Curiosamente, la crisis derivada de la pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto menos significativo en el sector de la construcción en comparación con otros sectores.

El desequilibrio entre la oferta y la demanda en el mercado del alquiler residencial podría haberse mitigado mediante la promoción de la vivienda pública en régimen de arrendamiento. Durante décadas, se ha privilegiado la enajenación de viviendas en propiedad en detrimento del fomento del alquiler social. Como resultado, en la actualidad se observa una carencia de un parque de vivienda social adecuado, especialmente en lo que respecta al alquiler. Los datos disponibles indican que el número de viviendas sociales en régimen de alquiler es modesto, alcanzando las 275.000 unidades, lo que representa tan solo el 1,5 % del total de viviendas existentes en España. Las cerca de siete millones de Viviendas de Protección Oficial (VPO) construidas a lo largo de más de medio siglo no han sido convertidas en viviendas sociales, sino que han sido destinadas al mercado libre.¹⁰

La tenencia de vivienda en España

Como se ha mostrado en los gráficos anteriores, España es un país en el que prima la propiedad de los inmuebles por delante de su alquiler, y así lo confirman las encuestas más recientes. Por otro lado, el auge del alquiler los últimos años se debe, entre otros, a la ya mencionada dificultad para poder acceder a una hipoteca bancaria. Por ello, se quiera o no, el alquiler es un medio necesario para poder acceder a una vivienda. Visto de este modo, en este punto se van a mostrar las diferencias entre diferentes sectores de la población residente en España de acceder a una vivienda. Además, se pretende mostrar cuán diferentes son los núcleos familiares actualmente en España, el posible potencial económico que poseen y reforzar la idea de que el actual parque de viviendas español está obsoleto y necesita una renovación.

Datos de la población total

Analizando primero al conjunto de toda la sociedad se pueden extraer datos interesantes en cuanto a la dirección social del país en materia de vivienda. Una vez más, todos los datos mostrados en los siguientes gráficos se han extraído de Eurostat, que a su vez han sido obtenidos o bien desde el INE o bien desde el Ministerio de Fomento. Todos los datos comprenden el período entre 2007 y 2022.

Cabe destacar que los datos no solo muestran preferencias, sino que también suelen ser mucho más representativos de las necesidades y adaptación social a la situación económica por parte de los ciudadanos. Es un aspecto fundamental a tener en cuenta para poder comprender los problemas que subyacen a los datos estudiados.

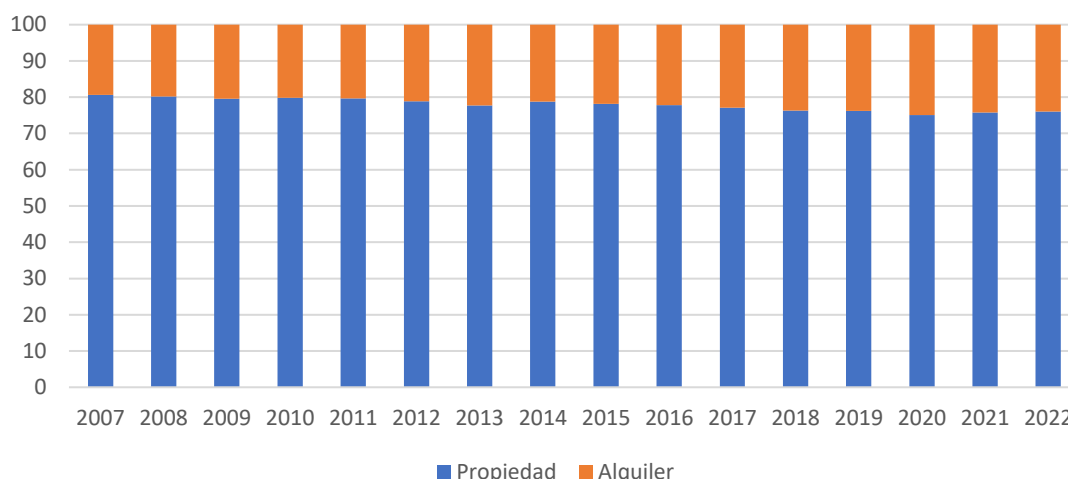
El primer gráfico que se muestra describe la evolución del modo de acceso a la vivienda por parte de la sociedad española del durante el periodo mencionado anteriormente. Como se observa, se ha ido incrementando el número de hogares que han tenido que optar por el alquiler de una casa en oposición a la compra. Los diferentes motivos han sido ya comentados con anterioridad. Además, merece la pena destacar que, para comprender un período de 15 años, la variación ha sido solamente de 4,6 puntos porcentuales, cifras que no destacan en exceso aunque sí se aprecie esa tendencia.

Sin embargo, algunos estudios apuntan a un aumento neto estimado de unos 800.000 hogares y 2 millones de personas adicionales residiendo en una vivienda en alquiler entre 2011 y 2021 por debajo de la observada en el promedio de la UE-27 (un 30,1 %) y la zona euro (un 34,2 %).¹¹

¹⁰ Reyes Vázquez, Á. (2021). *Viabilidad económico-financiera para la construcción en suelo público de un edificio de viviendas para su posterior explotación en régimen de alquiler social*. Universitat Politècnica de València.

¹¹ Auciello Estévez y López Rodríguez. 2023. *Informe anual 2022*. Banco de España a partir de datos de Eurostat.

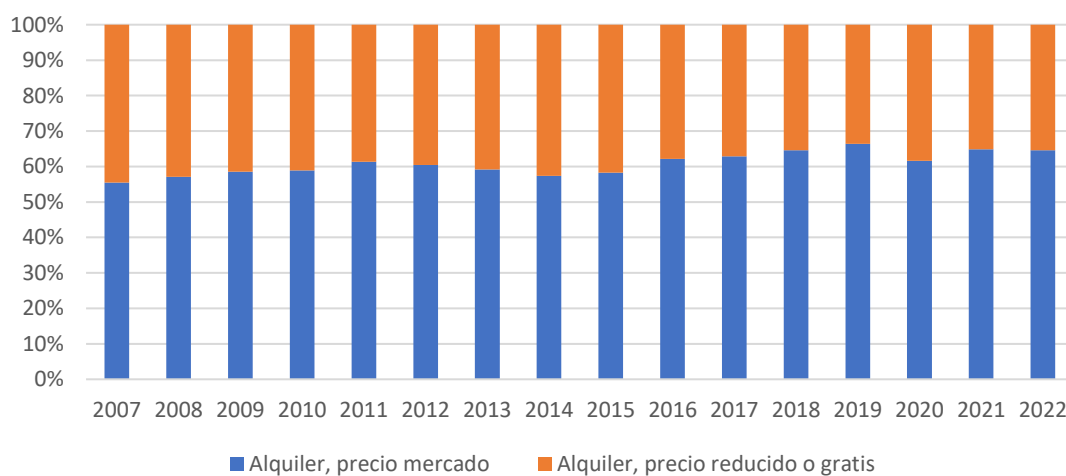
Gráfico 19 Distribución de la población según la tenencia de la vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat y Ministerio de Fomento. 2023.

Focalizando esta primera parte en las viviendas en alquiler, se puede comprobar cómo ha habido una disminución porcentual del número de viviendas en régimen de alquiler social. Estas viviendas pasan de ocupar prácticamente el 50% de las viviendas en alquiler a alrededor de solamente un tercio. Las principales causas han sido la puesta en el mercado de grandes lotes de vivienda en alquiler libre mientras que las viviendas protegidas para alquiler se han producido en un número mucho menor.

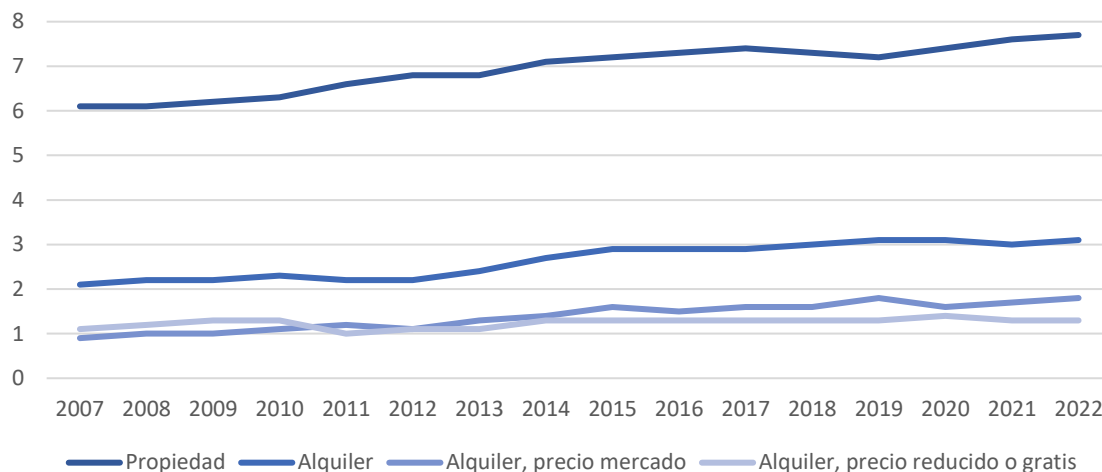
Gráfico 20 Distribución de viviendas en alquiler



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat y Ministerio de Fomento. 2023.

Los datos que se van a presentar de aquí en adelante tratan la evolución en la composición de los hogares según el régimen de tenencia de la vivienda (propiedad - alquiler). Además, van a aparecer representados los porcentajes dependiendo del tipo de alquiler, si es a precio de mercado o si se trata de un precio reducido debido a que es beneficiario de algún tipo de protección.

Gráfico 21 % Hogares conformados por una persona



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Como se muestra en el gráfico de arriba, los hogares compuestos por una única persona no han dejado de aumentar durante los últimos quince años. En compra de viviendas el incremento es mucho más destacado en comparación con el alquiler, que a partir de 2015 se mantiene estable. Lo más destacable en cuanto al alquiler para este tipo de hogares es que los últimos años de la primera década del siglo XXI el alquiler protegido era mayor que el alquiler libre, tendencia que se ve invertida a partir de 2011.

Para desgranar un poco más este tipo de núcleo familiar, se han analizado las diferentes opciones de hogares de una persona, debido a que cada sector de la sociedad tiene unas posibilidades económicas u otras.

Estudiando los datos pormenorizados (mostrados en gráficas en el ANEXO 1) se puede observar como las personas de más de 65 están muy por delante de las que se encuentran por debajo de esa edad en cuanto a la compra de una vivienda, que han tenido que optar más por el alquiler. Esto se debe a factores como la cantidad de vivienda que se construyó durante la segunda mitad del siglo XX destinada a vivienda, por un lado y por otro a la pérdida de poder adquisitivo de las familias en España debido a factores como la inflación, entre otros. En particular, en el caso de los hogares cuya persona de referencia se encuentra entre los 30 y los 44 años, el porcentaje de los que no residen en una vivienda en propiedad se ha elevado desde el 27,2 % en 2011 hasta el 42 % en 2021.¹²

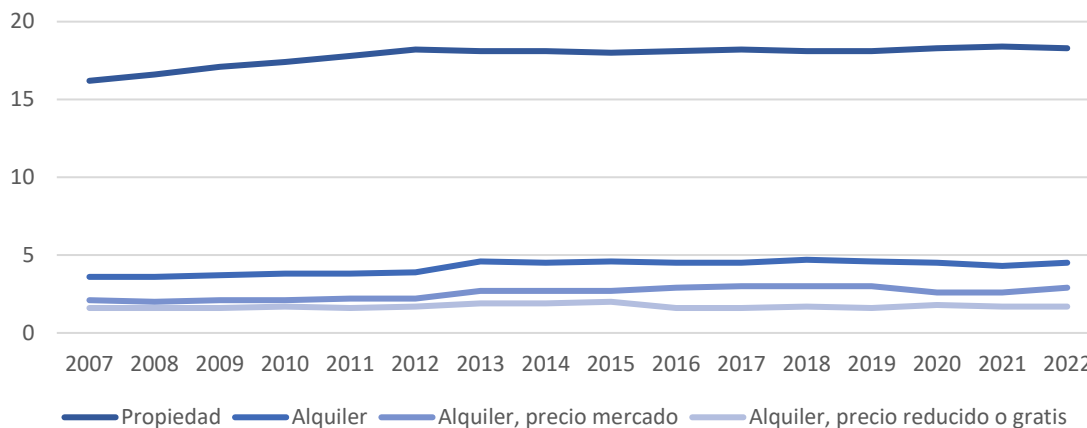
En la dualidad hombre – mujer, son estas últimas las que más han escogido la opción de compra de una vivienda. Un dato que puede explicar este fenómeno y que lo relaciona con el punto anterior es que el número de mujeres mayores de 65 años es mucho mayor que el de hombres en este país. Por último, se puede comprobar fácilmente como los hogares en los que solamente hay un adulto, pero con menores a cargo, el acceso a la compra de un inmueble es mucho más reducido que en el resto de los casos.

En el siguiente modelo de hogar se presenta el caso en el que éste está compuesto por dos adultos, entendiéndose que ambos aportan sustento económico. Como se ve en la gráfica de abajo, el porcentaje de hogares de estas características que han podido tener acceso a la compra de una vivienda ha sido del doble en comparación con el caso anterior de una única persona.

¹² Auciello Estévez y López Rodríguez. 2023. *Informe anual 2022*. Banco de España.

Teniendo en cuenta el alquiler, la subida también ha sido notable. En este caso, la evolución temporal muestra una estabilidad bastante grande. No ha habido grandes variaciones desde el año 2013.

Gráfico 22 % Hogares conformados por dos adultos



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Como se ha realizado anteriormente, se puede dividir este tipo de hogares, según edades y número de menores a cargo, para dar una imagen más fidedigna de la sociedad española.

Del estudio de estos subestratos (ANEXO 1), al igual que anteriormente, se puede decir que no es casualidad que el número de hogares en viviendas en propiedad constituidos por dos personas adultas de 65 años disminuya mientras que en hogares constituidos por dos adultos, con al menos uno de ellos mayor de 65 años, aumente. Tiene una explicación muy similar a la de antes, cada vez hay menos opciones a comprar una vivienda y el porcentaje de población que más tiene, en proporción, es de los nacidos antes de 1960.

Teniendo en cuenta el número de menores a cargo, los hogares con tres o más son muy pocos en comparación con los que tienen dos o uno solamente. Este es un claro indicativo de la baja tasa de natalidad que viene arrastrando el país. El número de hogares con viviendas en propiedad es bastante estable en estos estratos, pero los que tienen un alquiler sí que han ido aumentando con el paso de los años, reforzando esa idea de que el alquiler cada vez va cogiendo más fuerza debido al poco poder económico que presentan los ciudadanos en general y los jóvenes en particular.

A raíz de lo mencionado sobre el alquiler, también se debe destacar que el porcentaje de alquileres protegidos ha sido muy estable, no ha tenido ese aumento como los de mercado libre, muy posiblemente por la falta de oferta, no hay construcción de VPO para alquiler.

Otra modelo de núcleo familiar o de convivencia se plantea como aquel compuesto por tres o más adultos. En un primer caso se plantea sin menores y posteriormente con menores. Algo destacable en ambos casos, como se puede ver en los respectivos gráficos es que el porcentaje de viviendas en alquiler se mantiene relativamente estable mientras que los hogares con viviendas en propiedad descienden drásticamente. Esto se debe a que este modelo de hogar está desapareciendo poco a poco. Los hogares ya no son tan grandes como hace décadas y se ve claramente reflejado en los datos que se muestran abajo.

Gráfico 23 % Hogares conformados por tres o más adultos

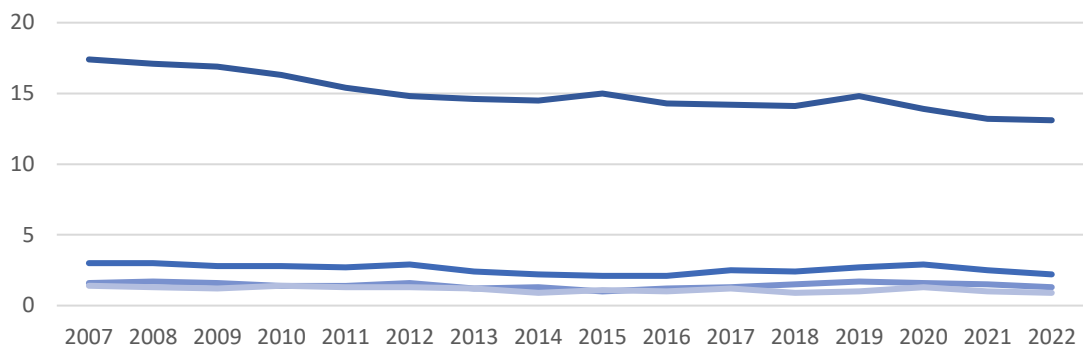
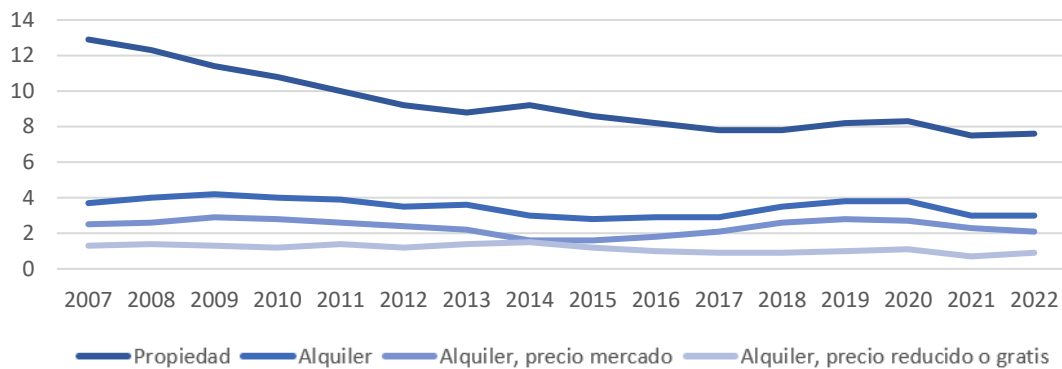


Gráfico 24 % Hogares tres o + adultos con menores



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Por último, se muestra un pequeño resumen englobando todos los estratos antes mencionados y dividiéndolos solamente en si existen menores en esos núcleos de convivencia o no. Como muestra claramente en el primer gráfico de abajo, los hogares sin menores no han visto variadas sus opciones de acceso a la vivienda, se mantienen estables los últimos 15 años y por preferencias tampoco ha habido cambios.

Por otro lado, mirando el gráfico de más abajo, se puede observar, con la misma claridad que el tener menores a cargo ha empeorado la capacidad económica de las familias, teniendo que optar por el alquiler en vez de por la compra. El ascenso de uno junto al descenso del otro es claro, pero como se ha comentado anteriormente, todo el acceso a nuevo alquiler surge del mercado libre, el porcentaje de alquiler protegido no ha aumentado, aunque sí que haya aumentado la demanda de vivienda en alquiler.

Gráfico 25 % Hogares sin menores

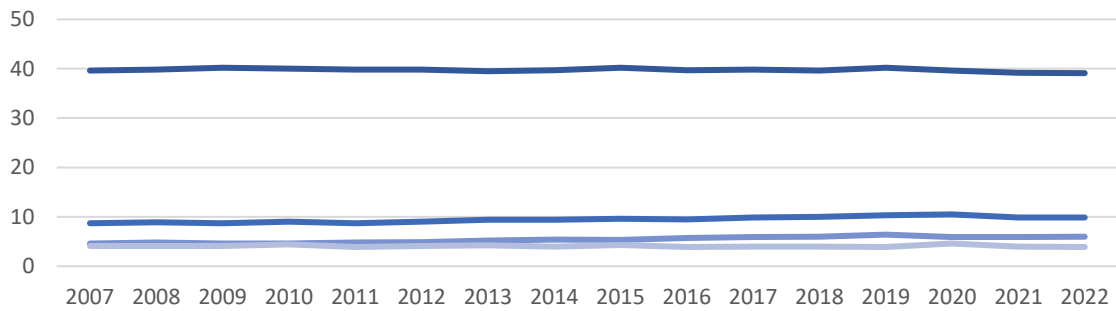
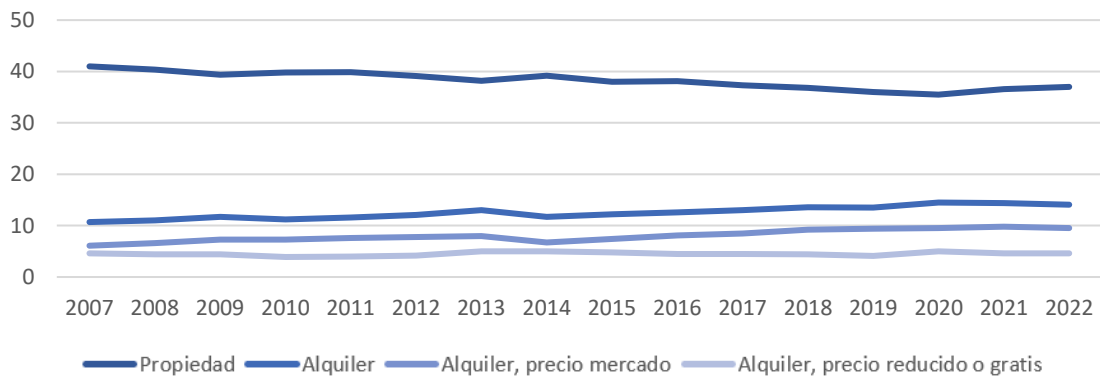


Gráfico 26 % Hogares con menores



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Como se ha mencionado al principio de este punto, los datos analizados son del conjunto de la sociedad. Se pueden extraer conclusiones valiosas y se han ido explicando conforme se mostraban los datos, pero la parte que más interesa analizar es la de los estratos bajos de la sociedad, los que no pueden permitirse de verdad determinados gastos que, aunque deberían verse como necesarios, a veces se ven como verdaderos lujos. Aun así, plantear primero el conjunto de la sociedad siempre es interesante para poder ver dónde destacan más los fallos y el posicionamiento de esa clase social media - baja.

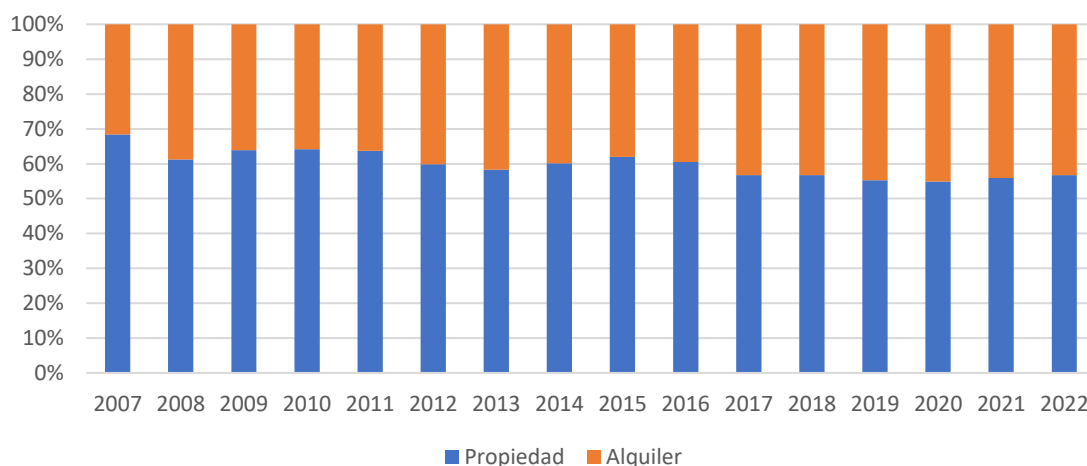
Datos de la población con ingresos por debajo del 60% de la media nacional

En este apartado, se van a analizar las mismas formas de composición de un hogar que en el anterior, pero analizando los datos correspondientes a los hogares en los que sus residentes mantienen un nivel de ingresos por debajo del 60% del salario medio del país.

Del mismo modo que en el apartado anterior, los datos que se van a presentar de aquí en adelante tratan la evolución en la composición de los hogares según el régimen de tenencia de la vivienda (propiedad - alquiler). Además, van a aparecer representados los porcentajes dependiendo del tipo de alquiler, si es a precio de mercado o si se trata de un precio reducido debido a que es beneficiario de algún tipo de protección.

De manera genérica se avanza que, en este punto, la relación entre viviendas en propiedad y viviendas en alquiler se estrecha mucho más, como era de esperar. Los dos primeros gráficos que se presentan indican, primeramente, cómo el porcentaje de hogares viviendo en alquiler aumenta y aumenta con más potencia que en el estudio general. En este caso aumenta más de 10 puntos porcentuales en los 15 años de estudio.

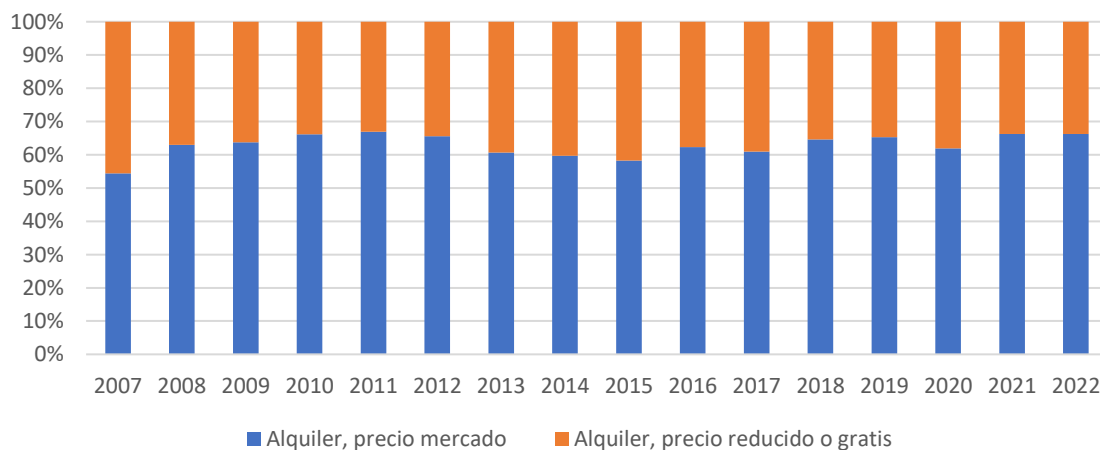
Gráfico 27 Distribución de la población según tenencia de vivienda (ingresos <60% de la media)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

En este momento es en el que se encuentra uno de los puntos críticos del estudio. El tema es que, como se muestra en el gráfico inferior, así como en 2007 la vivienda protegida llegaba a cubrir las necesidades del 45,6% de la población en esta situación económica, con el paso de los años la situación ha ido empeorando, llegando a cubrir solamente el 33,7% de los casos, niveles idénticos a los peores años de la crisis inmobiliaria del país. Esta variación se debe sobre todo a un factor importante, el aumento de demanda de vivienda en alquiler no se ha visto respondido con vivienda protegida, si no con vivienda libre.

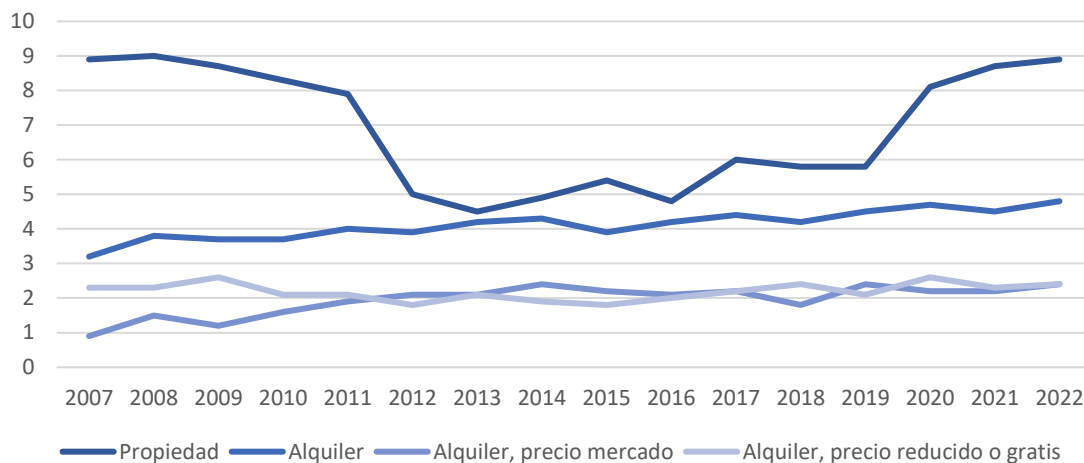
Gráfico 28 Distribución de viviendas en alquiler (ingresos <60% de la media)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Como se muestra en el siguiente gráfico, los hogares compuestos por una persona se vieron muy afectados durante los años de la crisis, destacando su reducción general, pero concretamente los hogares que tenían una vivienda en propiedad, el alquiler por su parte no se vio afectado en aspectos generales pero sí que se percibe ese aumento de los alquileres de vivienda libre entre 2007 y 2015 producido por esa necesidad de vivienda con la imposibilidad de la compra y por el estancamiento de la vivienda en alquiler protegido. Se debe remarcar que la opción del alquiler siempre ha sido segura, por lo que su demanda ha ido aumentando constante al largo de los años.

Gráfico 29 % Hogares conformados por una persona (ingresos <60% de la media)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

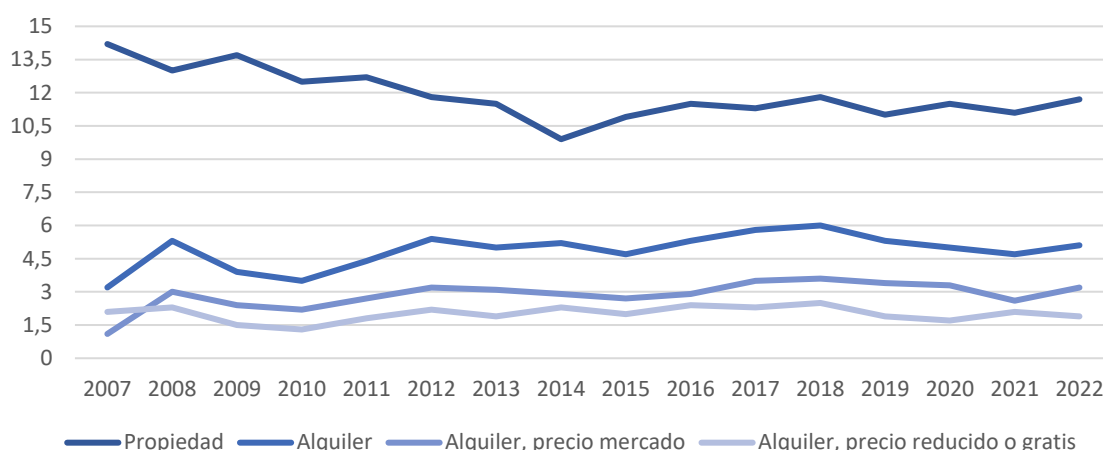
Para desgranar un poco más este tipo de núcleo familiar, como se ha realizado en el punto anterior. Se debe destacar que, para este rango de la sociedad con ingresos bajos, el nivel de compra – alquiler tiene dos vertientes de las que se pueden sacar varias conclusiones.

La primera vertiente que destaca es la de unos porcentajes de propiedad – alquiler muy parejos en todos los substratos de este sector. Esta variante se encuentra en los hogares compuestos por un adulto menor de 65 años, hogares de un único adulto con menores a su cargo y hogares compuestos por un hombre. Se debe destacar, además que estos núcleos familiares son los menos en porcentaje pero con unos niveles de alquiler libre y protegido muy parejos.

La segunda variante, y porcentualmente más grande, es la de adultos de 65 años o mayores y se encuentra estrechamente relacionada con los hogares compuestos por una única mujer. Este caso se puede explicar por la cantidad de mujeres viudas que se encuentran en estos rangos de edad, muchas debido a la Guerra Civil Española. En estos rangos se observa como la propiedad siempre ha tenido un nivel más elevado que el alquiler debido a que de normal son propiedades adquiridas mucho antes de la crisis.

En el siguiente modelo de hogar se presenta el caso en el que éste está compuesto por dos adultos, entendiéndose que ambos aportan sustento económico. Como se ve en la gráfica inferior, el porcentaje de hogares compuestos por dos adultos de estas características económicas que han podido tener acceso a la compra de una disminuye con el paso de los años. Teniendo en cuenta el alquiler, en este caso, la evolución temporal muestra una estabilidad bastante grande. Una vez más se muestra cómo mientras las opciones de acceso a la compra de una vivienda se reducen, el alquiler se mantiene relativamente estable con el paso del tiempo.

Gráfico 30 % Hogares conformados por dos adultos (<60%)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Teniendo en cuenta las diferentes subdivisiones, una vez más, la diferencia de los hogares en los que reside una persona de 65 años o mayor, con el resto se acentúa respecto a la propiedad de una vivienda. Pero hay otros datos interesantes de señalar.

En la mayoría de casos, quitando la excepción anterior, los niveles de propiedad – alquiler se sitúan bastante nivelados. Aun así, hay dos substratos que destacan por sus cambios de tendencia, el primero y más notable es el que muestra los hogares compuestos por dos adultos con dos menores a su cargo que, además, es el que representa el porcentaje más alto de este modelo de hogar. Lo que destaca en él es cómo la propiedad de la vivienda era la opción con mucha fuerza a principios de siglo, siendo los hogares que residían de este modo casi el triple que los que optaban por el alquiler, cuando en el año 2020 los niveles se igualaron totalmente debido al decrecimiento de uno y crecimiento del otro. La opción del alquiler ha cogido fuerza incluso en sectores como este, tradicionalmente enfocados a la propiedad.

El otro dato destacable trata de los hogares compuestos por dos adultos con tres o más menores a su cargo. Este caso resalta porque desde hace ya décadas la opción del alquiler ha sido la más destacada. Con el paso de los años y debido a los diferentes factores socio - económicos que se han ido explicando a lo largo del trabajo, esta superioridad del alquiler se ha acentuado. Es especialmente destacable el período entre 2018 y 2022 en el que la opción del alquiler ha aumentado tanto que solamente teniendo en cuenta el alquiler libre ya se supera a la propiedad. El último dato destacable de es que los hogares con menores son los que mayor porcentaje de acceso a la vivienda protegida tienen.

Los dos gráficos siguientes se ocupan de esos núcleos de convivencia en los que hay tres o más adultos. Se plantean, otra vez las divisiones de esos hogares con menores y sin menores. Se observa en el primer gráfico como los hogares que no tienen menores a su cargo la propiedad de la vivienda destaca por encima del alquiler. Pero otro dato destacable es que tanto alquiler como propiedad vienen disminuyendo durante los últimos años, esta tendencia es señal de que cada vez hay menos hogares con esta composición.

Por otro lado, los hogares de este estilo que sí que tienen menores a su cargo, presentan niveles altos de residir en alquileres protegidos, en comparación con el resto de sectores. En general el alquiler y la propiedad se encuentran en niveles bastante parejos. También se debe destacar que

este modelo de convivencia cada vez se presenta en menor medida en la sociedad, sobre todo en cuanto a residentes en viviendas en propiedad.

Gráfico 31 % Hogares tres o más adultos (<60%)

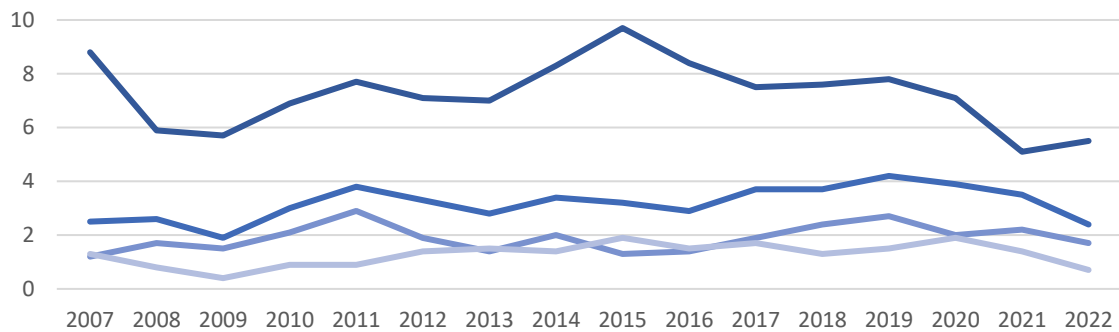
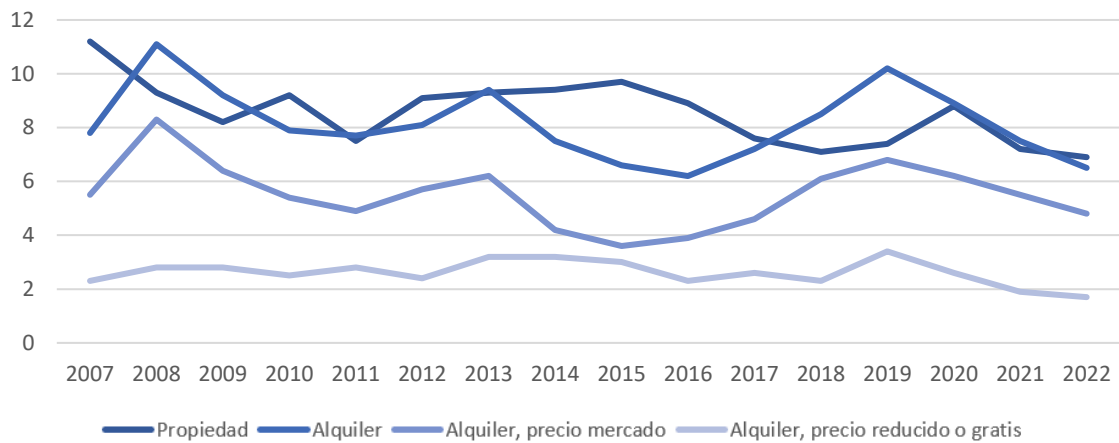


Gráfico 32 % Hogares tres o más adultos con menores (<60%)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Las últimas dos gráficas que se muestran, al igual que en el punto anterior, recogen los hogares con menores a su cargo y lo que no los tienen. Analizando los modelos de forma individual, encontramos en los hogares sin menores que el nivel de viviendas en propiedad es el doble que el de hogares viviendo en alquiler. Bien es verdad que al igual que en otros muchos sectores estudiados, la propiedad de las viviendas va disminuyendo con el paso de los años mientras que el alquiler va en aumento.

Cuando pasamos a referirnos a los hogares con menores los niveles de viviendas en propiedad y en alquiler se han igualado en poco más de 10 años, reduciendo una distancia de 11 puntos porcentuales. Son unas tendencias muy claras y que se van a ir acentuando conforme pasen los años.

Gráfico 33 % Hogares sin menores (<60%)

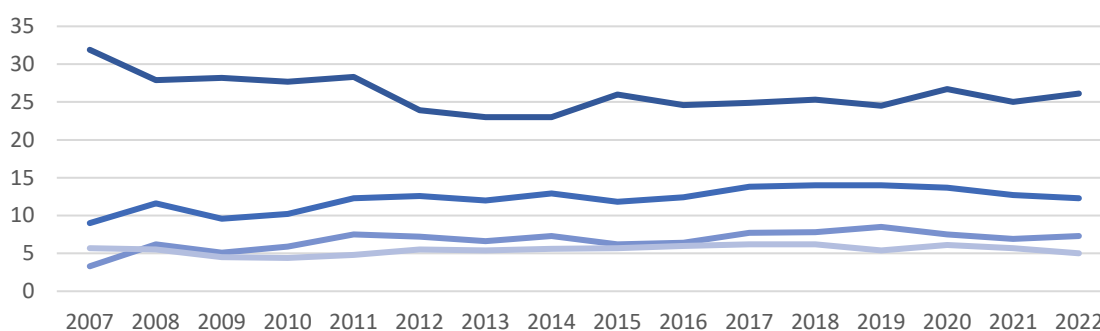
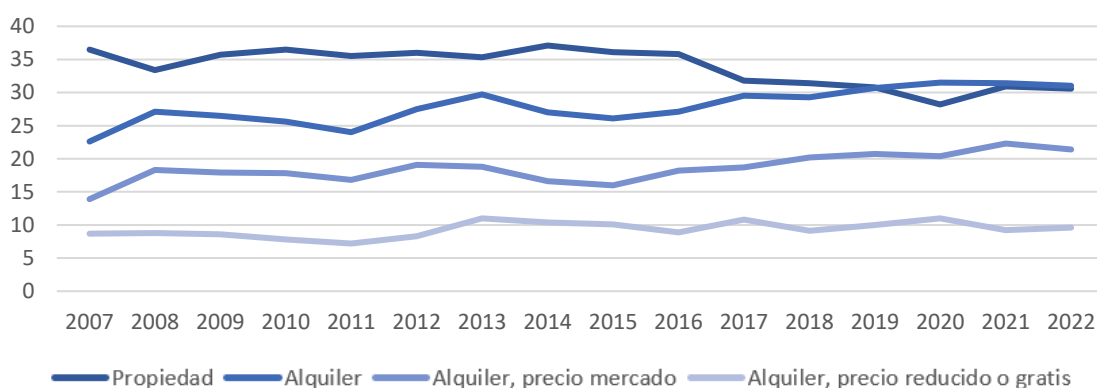


Gráfico 34 % Hogares con menores (<60%)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Cuando se comparan estos dos modelos entre sí, vemos que la carga que supone mantener menores en el hogar repercute claramente en las posibilidades de acceder a la compra de una vivienda. Es por esto mismo que el alquiler es la opción más representativa en hogares con menores a su cargo. Todo esto se ve también reflejado en que el nivel de viviendas de alquiler protegido en hogares con menores duplica a los niveles de los mismos hogares sin menores. Son datos importantes a tener en cuenta si se pretende invertir en el parque de vivienda protegida.

Todos estos datos sobre la conformación de los hogares en España, y cómo han evolucionado sus posibilidades en cuanto a acceso a la vivienda se refiere, son fundamentales a la hora de poder plantear una hoja de ruta sobre qué es lo que de verdad necesita la sociedad.

Con todo lo que se ha planteado y las conclusiones que se han ido extrayendo de cada gráfico presentado, se puede decir sin miedo a equivocaciones que la sociedad española está compuesta por multitud de estratos diferentes y cada uno con sus propias necesidades. El estudio socio – económico que se debería realizar para atajar los problemas desde la Administración estatal debe ser mucho más amplio, pero aquí se plantean lo que pueden ser unas bases y la posible dirección que se debería tomar.

Después de las conclusiones que se han ido exponiendo, a modo de resumen y hablando de a lo que núcleo de convivencia se refiere, cabe destacar que:

1. Existe una gran diferencia de posibilidades a la hora de acceder a una vivienda entre estratos económicos diferentes de la sociedad y eso propicia que las opciones elegidas también lo sean. El alquiler es necesario en tanto en cuanto el acceso a la compra de un inmueble es inalcanzable para determinados estratos sociales.

2. La sociedad española destaca por haber optado siempre que ha tenido opción por la compra de viviendas. Destaca la propiedad de viviendas entre las personas mayores de 65 años, y a su vez en este sector las mujeres son las más representativas.
3. Centrando el análisis en el sector de la sociedad con menos ingresos, solamente los hogares compuestos por una persona adulta han aumentado respecto a los valores marcados en 2007. Se puede confirmar que el tamaño de los hogares españoles está en disminución.
4. Los hogares en los que hay menores, tienen mayores dificultades a la hora de poder acceder a una vivienda. El gasto generado por el cuidado y manutención de menores repercute de forma directa en la capacidad económica necesaria para hacer frente a la compra de un inmueble.

La vivienda en alquiler en España

Vivienda libre

El precio del alquiler en España continúa marcando máximos históricos. A la hora de buscar culpables al incremento sin freno de las rentas en los últimos años, las plataformas de inquilinos y los sindicatos acusan a los fondos de inversión. Para Carlos Martín, director del Gabinete Económico de Comisiones Obreras, la entrada de fondos ha sido determinante. “La Sareb ha vendido paquetes de viviendas a los fondos con grandes descuentos en lugar de a las familias, porque estos operarían, como así ha sido, para que el precio de la vivienda no bajara”.

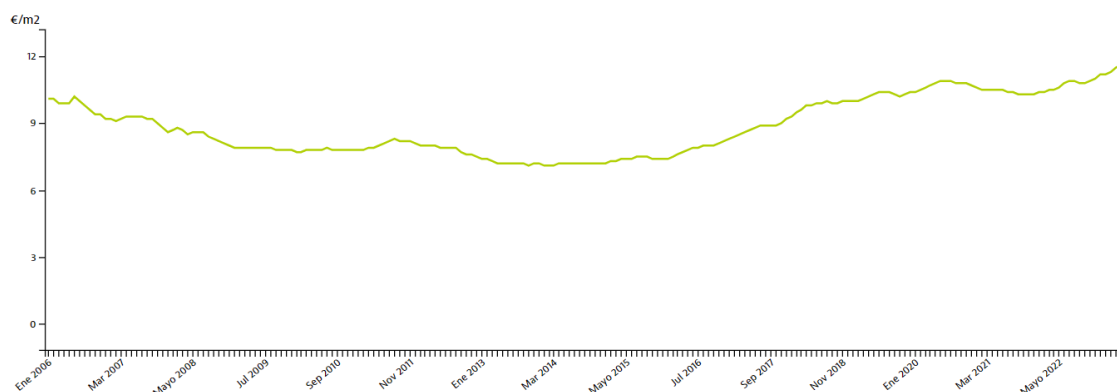
En el otro extremo están los que piensan que con tan poca cuota de mercado (el 4%) es difícil pensar que puedan controlar los precios. “Los fondos no tienen nada que ver con la subida de alquileres y pueden ser parte de la solución si hubiera seguridad jurídica y se les permitiera aumentar la oferta de viviendas en alquiler”, apunta José Luis Suárez, profesor del Iese. Suárez culpa a los pisos turísticos. “Contribuyeron al aumento de los alquileres y ahora están contribuyendo a su bajada, ya que se quitan pisos del alquiler turístico y se llevan al tradicional”. Para Nicolás Díaz Saldaña, consejero delegado de la socimi Témport Properties, con una cartera compuesta por 2.550 viviendas en alquiler, “es imposible que las empresas puedan determinar el precio de los alquileres con una presencia que todavía es marginal”.

Ahora bien, Atlas Real Estate ha puesto la lupa sobre los núcleos urbanos y ha llegado a la conclusión de que la mayoría de las altas de inmuebles residenciales en 2019 se hicieron por parte de personas jurídicas. Aunque este dato no habla solo de viviendas en alquiler, sí que puede apuntar a que en las principales ciudades los grandes tenedores de vivienda sí tienen una presencia importante.¹³

A continuación, se presenta un gráfico con la variación del precio del alquiler desde 2006 en España. Se puede observar el pronunciado descenso desde el mismo año del comienzo de la toma de datos hasta 2014 en el que toca su punto más bajo. Ese descenso coincide con la época de la crisis económica en la que se vio envuelto el país. Lo destacable es el aumento imparable que ha sufrido este precio desde el 2014, solamente durante la época de la pandemia causada por el COVID-19 se muestra un pequeño descenso del precio, para volver a subir en cuanto se erradicó la misma.

¹³ López Letón, S. 2021 Artículo. *La odisea de ser inquilino en España*. El País, formato digital.

Gráfico 35 Variación del precio del alquiler en España (2006-2023)



Fuente: Portal web Idealista. 2024.

Esta gráfica es muy necesaria para poner en contexto la situación actual de la vivienda en alquiler en España. El insuficiente crecimiento de la oferta para absorber el fuerte incremento de la demanda explicaría el elevado dinamismo de los precios del alquiler desde 2014. Al poder observar el recorrido de este indicador se podría intuir que, si no se actúa para cambiar esta situación, la posición de los ciudadanos españoles de cara a acceder a una vivienda va a continuar empeorando con el paso del tiempo. Es por ello por lo que se ve necesario la actuación inmediata por parte de las administraciones públicas.

Sobre el BTR

Con el ahorro institucional dispuesto a comprometer capital a largo plazo, los promotores no han dudado en dar el salto y empezar a construir viviendas en alquiler que luego venden a los fondos de inversión. Es lo que se conoce en el mundo anglosajón como *build to rent*, que se empieza a abrir camino en España. Actualmente los grandes tenedores de viviendas no representan más del 5% del mercado.¹⁴

Se estima que se pondrán en el mercado más de 9.000 viviendas al año (en 2022 y 2023) bajo este modelo, y alrededor de 13.172 en el año 2024.¹⁵ “Muchas promotoras han iniciado proyectos llave en mano para fondos, lo que puede representar alrededor de 2.000 casas al año, un 2% de la producción total”, indica Daniel Cuervo, secretario general de la patronal APCEspaña.

Aunque la rentabilidad que obtienen los promotores es algo inferior a la del modelo tradicional, les interesa la fórmula porque “evita el riesgo de venta al comercializar toda la promoción a un solo comprador”, afirma Cuervo. Por su parte, los fondos tratan estas inversiones de una manera similar a los proyectos de infraestructuras. Desde Asipa se indica que las rentabilidades de este tipo de promociones son bajas, en torno al 2% o 3%, por lo que las inversiones se mantienen a largo plazo, concluyendo con que no es un sector especulativo.¹⁶

La inversión en estos proyectos superó los 2.300 millones de euros en 2020, cifra que duplica la del año anterior, detalla un informe de Savills Aguirre Newman. Según esta consultora, Madrid, Barcelona y sus áreas metropolitanas, con más del 80% del volumen de inversión, son el principal foco de interés. No obstante, las dificultades para alcanzar el objetivo de rentabilidad y la escasez

¹⁴ Ministerio de Hacienda y Función Pública. 2018. Gobierno de España.

¹⁵ Bermúdez, A. Bermúdez, D. 2023. *Informe anual de estado y tendencias del Build to Rent*. España. Atlas Real Estate.

¹⁶ Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA). 2020. Portal web.

de oportunidades en estos dos mercados hacen que la atención se empiece a dirigir hacia otras ciudades, como Valencia, Sevilla, Málaga y Palma de Mallorca.¹⁷

Vivienda protegida

Contexto actual

Las políticas de vivienda en España han mantenido históricamente como objetivo primordial el asegurar un Estado de Bienestar para todos los ciudadanos, especialmente aquellos en situación económica desfavorable. A lo largo de la historia española, las medidas adoptadas no siempre han sido óptimas, ni siempre han estado exentas de controversia, sin embargo, el propósito fundamental ha sido garantizar a cada ciudadano español el acceso a una vivienda digna. Con este fin, se han implementado diversos planes de vivienda respaldados por el Estado, que ofrecen tanto apoyo económico como social, con el objetivo de asegurar condiciones habitacionales dignas.

La designación de una vivienda como de protección oficial conlleva una serie de beneficios tanto para el constructor o promotor como para el potencial comprador, a cambio de cumplir con ciertas condiciones legales durante el período de calificación. Para que una vivienda sea considerada de protección oficial, la Administración Pública establece una serie de requisitos legales tanto para la propiedad en sí (incluyendo limitaciones en tamaño y precio) como para el comprador (relacionados con ingresos máximos, expresados en múltiplos del IPREM, la no disponibilidad de otra vivienda, el empadronamiento en la jurisdicción administrativa correspondiente, entre otros). Cuando la demanda de viviendas de protección oficial supera la oferta disponible, las autoridades pueden recurrir a sorteos para asignarlas, ponderar los diferentes criterios de selección o asignarlas según el orden de presentación de solicitudes.

En el contrato de compra, el constructor se compromete a no vender (o alquilar) la vivienda por encima de un precio máximo establecido por la Administración, que generalmente es inferior a los precios de mercado. A cambio, recibe ciertos beneficios, como la financiación de una parte sustancial del proyecto (hasta el 80%) a tasas de interés preferenciales. Por otro lado, el comprador adquiere la vivienda a un precio por debajo del mercado y, en algunos casos, puede beneficiarse de ayudas económicas adicionales proporcionadas por la Comunidad Autónoma correspondiente (que tiene competencia en esta área).

Sujeta a las condiciones del contrato, la vivienda está sujeta a una normativa especial en cuanto a su uso y venta: debe ser la residencia principal del comprador y debe ser ocupada en un plazo determinado desde la entrega de llaves. Si el comprador decide vender la vivienda en el futuro, estará sujeto a ciertas restricciones sobre el precio de venta, establecidas por la Administración, que también tiene derecho de preferencia en la compra para prevenir la especulación con este tipo de propiedades.

Comúnmente, al hablar de viviendas de protección por parte de la Administración, se suele acudir al término VPO (Vivienda de Protección Oficial). Sin embargo, hay más tipos de viviendas protegidas. Como las Comunidades Autónomas tienen transferidas las competencias en este tipo de políticas, los tipos, siglas y requisitos de las viviendas protegidas varían según los territorios y los decretos en los que se apoyan en el momento de cada adjudicación.

Las Viviendas de Protección Oficial (VPO) nacieron con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda a aquellos sectores de la población con mayores dificultades, tanto económicas como

¹⁷ López Letón, S. 2021 Artículo. *La odisea de ser inquilino en España*. El País, formato digital.

de inclusión en la sociedad. Este tipo de vivienda se ha desarrollado durante el tiempo, dividiéndose, especificando su utilidad y su población objetiva según las circunstancias.

Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, están construidas y ejecutadas, por las Administraciones Públicas o por organismos o empresas públicas adscritas a estas Administraciones. La Vivienda de Promoción Pública (VPP) es aquella en la que la compra del suelo, la financiación y la construcción son gestionadas por un ente público. El área construida no debe superar los 110 metros cuadrados y la calidad de construcción es mayor que en una VPO, así como su precio.

Otra de las categorías más conocidas en este ámbito son las Viviendas de Protección Pública (VPP). Existen tres tipos de viviendas con protección pública:

- Para venta o uso propio, que a su vez pueden ser Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB). Tiene una superficie construida de hasta 110m² y está sujeta a un precio legal máximo de venta o vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Tiene una superficie no superior a 150m² y está sujeta a un precio legal máximo de venta. Las viviendas de Protección de Precio Limitado (VPPL) pueden levantarse sólo sobre suelo destinado a vivienda libre.

- Para arrendamiento, que a su vez puede ser:

- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). La superficie construida máxima es de 110m², que podrá llegar a los 150m² cuando vaya destinada a una familia numerosa. Está sujeta a una renta mensual máxima.

- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC). La superficie construida máxima es de 150m² y está sujeta a una renta anual máxima.

- Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes (VPPA OC J). Destinada a personas menores de 35 años, sujeta a una renta anual máxima y con una superficie construida máxima de 70m².

- Por último, Vivienda de Integración Social (VIS) destinada a personas que necesitan de protección social, con una superficie construida máxima de 130m². Pueden ser para arrendamiento o para otra forma de cesión, pero nunca para tener en propiedad.

La Vivienda de Precio Tasado (VPT): únicamente pueden ser destinadas a la compra, aunque se permite que los propietarios de estas viviendas las puedan alquilar, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en el contrato.¹⁸

Como mencionado previamente, aunque los lineamientos y características fundamentales se establecen en los Programas de Vivienda estatales, cada región autónoma o municipio tiene autoridad en materia de Vivienda Asequible. A pesar de posibles variaciones en los requisitos, existen varios que son comunes. La vivienda asequible debe ser utilizada como domicilio habitual y permanente, sin opción de venderla de manera libre.

Para realizar una venta antes de 10 años, se requiere obtener una autorización de la región autónoma y reembolsar las ayudas recibidas hasta la fecha. Incluso después de los 10 años, siempre y cuando la vivienda mantenga la misma calificación de protección y ubicación, estará sujeta al derecho de tanteo y retracto.

El siguiente gráfico arroja luz sobre muchas preguntas que surgen al abordar el tema de la vivienda de interés social. La disponibilidad de vivienda asequible está disminuyendo. En el año

¹⁸ COHISPANIA. 2018. Blog web. *VPO: qué tipos hay y qué requisitos existen para acceder.*

2017, en España se entregaron 4,938 viviendas protegidas según los programas estatales o regionales, mientras que se recibieron más de 400,000 solicitudes para acceder a este tipo de propiedades.¹⁹ Este fenómeno es parte del declive en el sector de la vivienda en España. A lo largo de este estudio, se han explorado estas preguntas con mayor detalle mientras se intenta comprender cómo se ha desarrollado esta tendencia en la historia de la vivienda protegida en España. Los gráficos que siguen han sido realizados con datos obtenidos directamente del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 36 Total nacional calificaciones definitivas de vivienda protegida



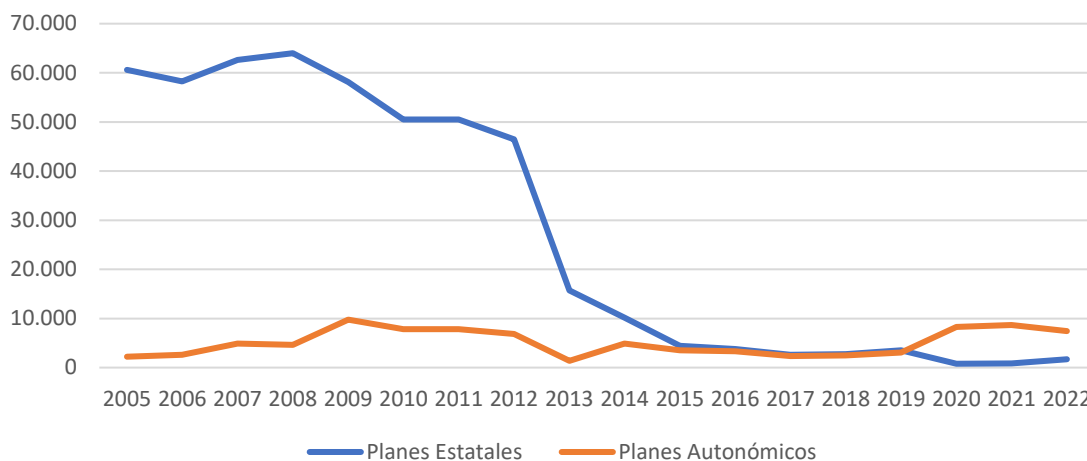
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

Teniendo en cuenta el número de calificaciones definitivas de viviendas de protección que se han ido realizando a lo largo de los años, se pueden empezar a subdividir para poder analizar las características más concretas de estas viviendas.

Dentro de toda la cantidad de subdivisiones que se pueden realizar, lo primero que se pretende mostrar es desde dónde han sido promovidas estas viviendas. El gráfico siguiente muestra como, aunque las competencias en materia de vivienda hayan estado transferidas a las comunidades autónomas desde hace décadas, la mayor parte de las viviendas de protección desarrolladas han sido gracias a los Planes Estatales de vivienda, solamente a partir de 2020 los Planes Autonómicos han cogido algo de fuerza para tratar de expandir este parque inmobiliario.

¹⁹ Ministerio De Transportes Movilidad Y Agenda Urbana. Gobierno De España. 2017. *Solicitudes VPO*.

Gráfico 37 Calificaciones definitivas según plan de desarrollo



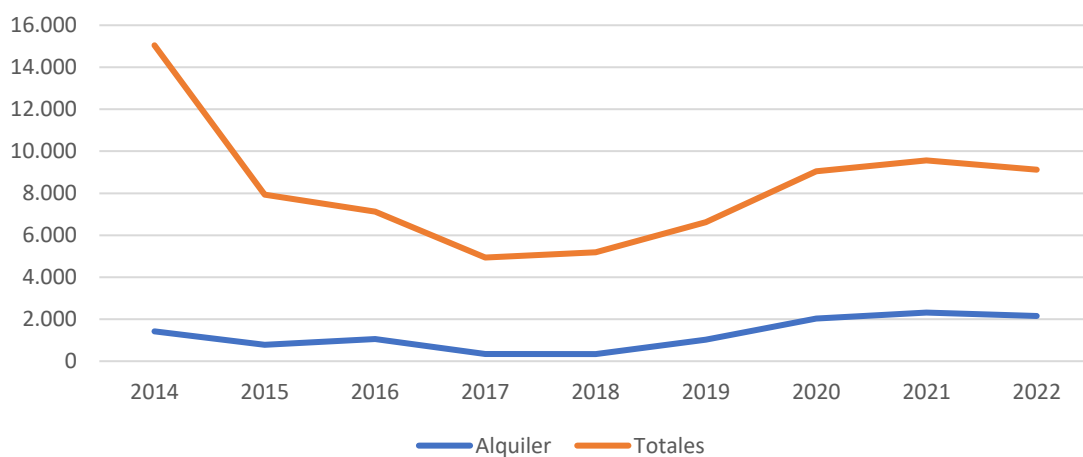
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

Aunque las competencias en tema de vivienda se traspasasen a las comunidades autónomas hace décadas lo cierto es que el porcentaje de VPO con calificación definitiva respecto del total contando con los planes estatales es muy bajo. Solamente a partir de 2013 empezó a aumentar el % debido, eso sí, a la disminución de VPO en los Planes Estatales y no por aumento de los planes Autonómicos. Durante los últimos 9 años el % de VPO por parte de los planes autonómicos (respecto del total) es del 58,9%. Destacando un repunte en las Cal. Def. a partir del 2020.

Durante los últimos 18 años, solamente el 15,6% de las VPO construidas han sido siguiendo Planes Autonómicos. Aunque las competencias en tema de vivienda estén transferidas a las Com. Autónomas, el desarrollo del parque de vivienda protegida se sigue apoyando en los planes Estatales.

Por otro lado, otra de las subdivisiones que se ha de hacer es sobre la cantidad de alquiler desarrollado en estas promociones, y como se muestra en los dos gráficos siguientes, apenas un 15,4% de las viviendas protegidas construidas en los últimos 9 años tenían como única finalidad el arrendamiento. Cabe destacar que muchos de los gráficos aportados en este punto cubren solamente el periodo de los últimos 9 años porque así es como el Ministerio aporta los datos.

Gráfico 38 Calificaciones definitivas dedicadas a alquiler respecto del total

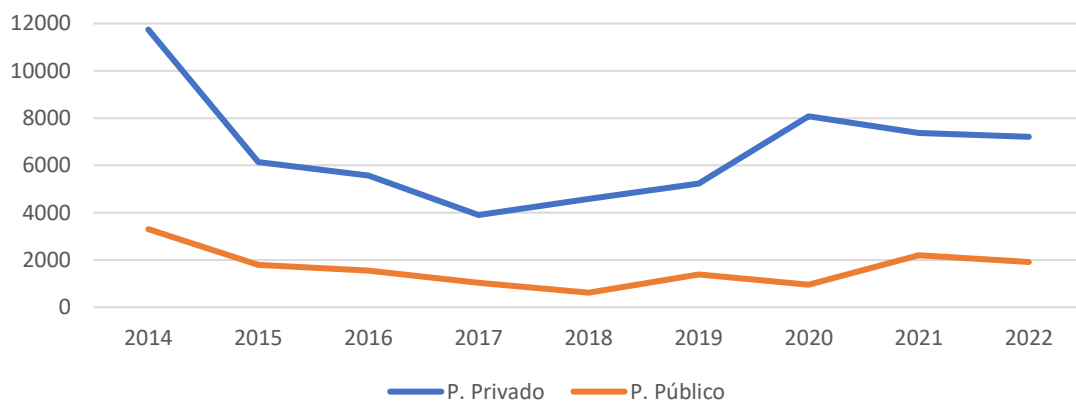


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

Actualmente, las promociones públicas se caracterizan por tener una componente social muy potente. Las diferentes Administraciones, poseedoras de parcelas y solares por todo el territorio, realizan grandes desembolsos de dinero público para el desarrollo de éstas. Mediante las políticas de vivienda se impulsan estas promociones para acabar destinándolas tanto a la venta como al alquiler social.

Desde este punto se desarrolla una problemática y es que, como subraya Sandra López Letón para el diario EL PAÍS: “el alquiler social de titularidad pública para los más desfavorecidos es lo que saca los colores a España. Ese parque apenas representa el 1,6% (290.000 casas de ayuntamientos y comunidades), casi 10 veces inferior al de los vecinos europeos”.²⁰ Este es el problema. Los gráficos que siguen muestran que apenas un 19,8% de las viviendas protegidas construidas en los últimos 9 años han sido promovidas desde la Administración Pública.

Gráfico 39 Calificaciones definitivas según tipo de promotor

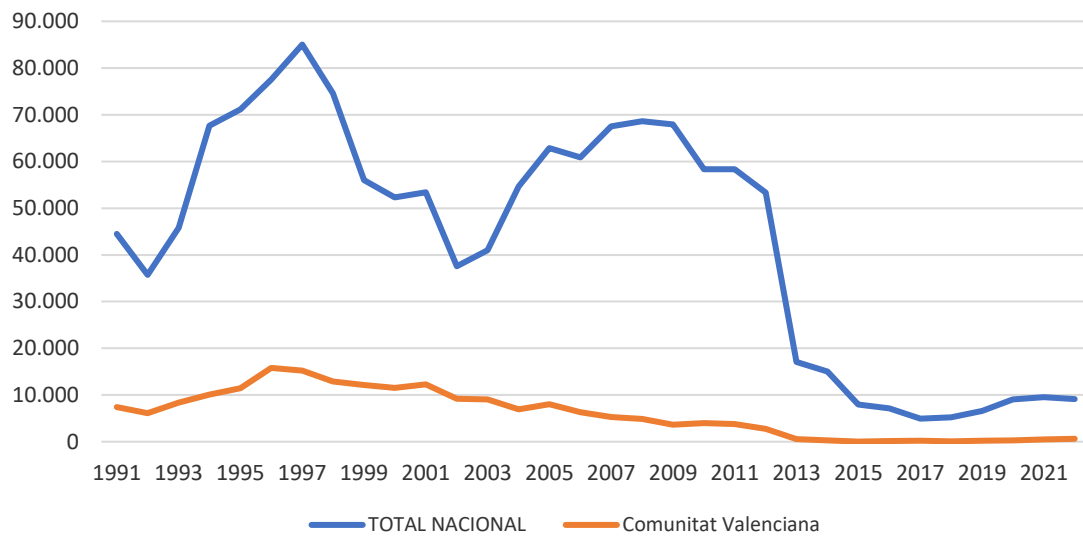


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

Para cerrar este punto y realizar una pequeña introducción a lo que será el estudio de Valencia, los gráficos siguientes expresan la cantidad de VPO terminadas en la Comunidad Valenciana respecto al total nacional. Se puede observar cómo durante los últimos 9 años el % de VPO por parte de la Com. Valenciana (respecto del total nacional) es, únicamente, del 3,3%.

²⁰ López Letón, S. 2021. *La odisea de ser inquilino en España*. Edición web de EL PAÍS. *Se recomienda la lectura de este artículo para mayor comprensión.

Gráfico 40 Calificaciones definitivas. Comunitat Valenciana y España



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

El parque de vivienda de alquiler social de titularidad pública se situaría en torno a las 290.000 viviendas, en las que residirían un 1,6 % de los hogares.²¹ Estas cifras contrastan con el parque de vivienda en alquiler social de otras economías europeas, cuyas ratios sobre el total del stock de vivienda se sitúan en el 7,5 % en el promedio de la UE y alcanzan cifras significativas, por ejemplo, en Francia (14 %), Reino Unido (16,7 %) y Países Bajos (34,1 %).²²²³ En España el parque “en cuanto a la vivienda asequible, es 14 veces inferior al de la media de la UE”, recalcan en Asipa.

Por otra parte, al margen del necesario impulso de la oferta pública de alquiler, la considerable magnitud del desequilibrio actual entre la oferta y la demanda podría requerir también un apoyo decidido de la oferta privada de alquiler.

Recordando información que se ha presentado con anterioridad, solamente el 4,2% del stock es propiedad de 40 entidades financieras y propietarios institucionales que acumulan casi 110.000 casas y es en torno al 95% del mercado de alquiler está en manos de más de tres millones de particulares.

Demanda del sector

El Catedrático de Sociología J. Leal Maldonado y la Doctora de Sociología A. Martínez del Olmo, ambos de la Universidad Complutense de Madrid, resumen el contexto actual de la situación de la vivienda en España de forma precisa haciendo una crítica a la política de vivienda de la que venimos y hacia la que vamos.

La política de vivienda española a lo largo de los últimos años ha llevado a cabo una serie de actuaciones incapaces de responder a los problemas para el acceso a una vivienda de amplios sectores de la sociedad española.[...] La inercia de una continuidad en las medidas aplicadas muestra la dificultad real para conseguir un cambio efectivo que impulse las viviendas sociales en alquiler y la alternativa de poder reconvertir las

²¹ Ministerio De Transportes Movilidad Y Agenda Urbana. Gobierno De España. 2020.

²² Housing Europe Observatory. 2023. *The State os Housing in Europe 2023*.

²³ Auciello Estévez y López Rodríguez. 2023. *Informe anual 2022*. Banco de España.

actuaciones sobre la oferta de suelo, la fiscalidad, la financiación y la propia intervención directa. La culminación de un cambio en la orientación estatal de la política de vivienda que se manifiesta en el último plan trienal se enfrenta con la escasez de recursos atribuidos que ponen en cuestión el verdadero alcance de sus medidas.²⁴

Plantean los elementos clave para introducir el cambio necesario y dejar atrás la continuidad que viene lastrando las políticas sociales, entre ellas la política de vivienda. La última clave que se menciona es la “escasez de recursos atribuidos”, en la que se plantea si cabe la posibilidad de que la Administración invierta más recursos en estas políticas.

Abriendo ese último punto es donde entra la respuesta que se pretende dar con el desarrollo del trabajo y que se ha ido exponiendo a lo largo del mismo, la colaboración público-privada. Como se ha visto, parece que esa “continuidad” está siendo superada y son cada vez más los planes que incluyen formas diferentes de gestión y nuevas propuestas que ha costado años poner sobre la mesa, por lo que parece la evolución está siendo favorable, con el problema de la lentitud que muestra, lo que la hace en ocasiones inservible.

Casos de Éxito

¿Por qué podemos determinar que los siguientes casos son “Casos de Éxito”? La respuesta es complicada porque lo cierto es que todo son propuestas nuevas y modelos que todavía no han sufrido el juicio del tiempo por lo que los datos obtenidos no son muy representativos. Pero lo cierto es que se puede decir que son casos de éxito porque desde la Administración Pública han conseguido que haya interés por parte de las empresas privadas en la construcción de vivienda protegida en alquiler. Esto se debe considerar un absoluto éxito.

Siguiendo esta línea algunas comunidades ya se han puesto a desarrollar modelos de colaboración público – privados para ampliar el parque de vivienda protegida, con la intención de que repercuta en el precio de la vivienda libre. La mayoría de casos empiezan a enfocarse únicamente en la vivienda para alquiler. En Valencia, el EVHA está trabajando también en esta línea, pero con planteamientos muy básicos, con una clara falta de suelo (los lotes ofertados son escasos) y sin haber especializado demasiado el modelo, por lo que el interés privado todavía no es tan alto como en otras zonas.

Con los datos presentados en apartados anteriores se puede ver como la vivienda protegida en alquiler ha sido el modelo menos atractivo durante décadas, se ha dejado de lado y hoy se ven las consecuencias. Esto se debe al bajo interés económico que generaba en el sector privado mientras que el sector público seguía sin darle demasiada importancia. Ahora se ve lo importante que es tener un buen parque de vivienda protegida de alquiler y son las propias Administraciones las que tienen que incentivar que se construya. El éxito llega cuando ese incentivo es una realidad, y es lo que se empieza a ver en comunidades como la de Madrid y la de Navarra. Cabe destacar que los dos casos que se van a presentar tienen también una componente muy alta de evolución hacia la industrialización.

Madrid

El Plan Vive Madrid está enfocado a la construcción de viviendas en alquiler asequible en suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid, conforme al Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del

²⁴ Leal Maldonado, J.; Martínez del Olmo, A. (2017). “El progresivo abandono de la política de vivienda en España”. Madrid: Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1), 15-41.

Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.²⁵

El Plan VIVE es un nuevo modelo promovido por la Comunidad de Madrid para aumentar el parque de vivienda asequibles en la región. Un plan en el que se pone suelo público a disposición de los operadores (promotoras y fondos de inversión) que son los que invierten en la construcción y gestión de los inmuebles. El objetivo de este plan es que los ciudadanos se beneficien de alquileres más bajos que los que ofrece el mercado actual, que hasta ahora son prácticamente imposibles.

Consiste en la cesión de suelos públicos de la Comunidad de Madrid a empresas privadas. Estas empresas construyen y alquilan viviendas a precios por debajo del mercado durante un período determinado de años. Un proyecto de colaboración público-privada que pretende desarrollar en diferentes puntos de la comunidad miles viviendas de alquiler asequible con rentas hasta un 40% por debajo de mercado. Y todo ello bajo un modelo de concesiones administrativas de dominio público al sector privado.

Además, esta nueva iniciativa representará un cambio en el paradigma de la edificación de obra nueva pública hacia la industrialización y sostenibilidad. El objetivo es poner en el mercado de alquiler hasta 25.000 viviendas a lo largo de los próximos ocho años, 15.000 de ellas durante la presente legislatura. El objetivo básico de esta actuación del Ejecutivo madrileño es facilitar el acceso a la vivienda a colectivos preferentes, como los jóvenes menores de 35 años, los mayores de 65, discapacitados o mujeres víctimas de violencia de género.²⁶

La Comunidad de Madrid cuenta con 1,2 millones de metros cuadrados disponibles en 43 municipios de la región. Las primeras 46 parcelas que se licitan en esta primera fase se han agrupado en cuatro lotes distribuidos en 14 municipios. El Plan Vive generará en esta primera fase 57.000 empleos anuales, destacando en industrialización de la construcción, lo que supondrá un importante impacto económico y social en la región.²⁷

Navarra

Otra de las comunidades en las que, durante los últimos años, no solo se lleva destacando la necesaria actuación de la Administración Pública si no que, participa activamente para tratar de dar solución a la escasez de vivienda poniendo el foco en ayudar a destensar el mercado libre, es Navarra.

El modelo que presenta NASUVINSA (Navarra de Suelo y Vivienda S.A., empresa pública para la gestión de suelo de Navarra) parte de la premisa en la que la colaboración público-privada es obligada para poder dar una respuesta buena y satisfactoria a la problemática presentada, teniendo siempre como objetivo el aumento del parque de vivienda social.

Este modelo²⁸ va un paso más allá, es capaz de encontrar financiación en el BEI (Banco Europeo de Inversión) debido a que las promociones que realizan obtienen el sello Passivhaus. Además, actualmente están trabajando para poder desarrollar un sello propio, público, para no tener que depender de empresas privadas en este aspecto.

²⁵ Ayuntamiento de Madrid. *Plan VIVE*. Recuperado 2024. Portal web.

²⁶ Alarcos, A. P. Manzano, L. 2023. *Así serán los pisos de Culmia del Plan Vive de Madrid con alquileres desde 500 euros*. Idealista. Portal web.

²⁷ D.M. 2023. *¿Qué es el Plan Vive de la Comunidad de Madrid?* El Periódico de España. Portal web.

²⁸ Bayona, A. 2023. Ponencia: Apuesta por la vivienda pública de alquiler con un modelo de construcción sostenible e industrializado. Congreso AIRE (International Academic Real Estate) ETSIE. Universitat Politècnica de València.

En cuanto al modelo de gestión que se ha desarrollado, los Ayuntamientos realizan una cesión de uso del suelo a promotoras privadas en ciudades de interés para el mercado inmobiliario y a NASUVINSA en zonas donde no existe interés por parte de las promotoras privadas, pero sí para la ciudadanía. Las cesiones de suelo son de un máximo de 75 años y se pueden percibir ayudas del Gobierno de Navarra de hasta un 35% del valor de venta cuando la promoción va destinada a alquileres de VPO.

Debido a que la empresa pública es la primera en buscar altos estándares de Ahorro Energético, con la mejoría de calidad que conlleva en la promoción, las empresas privadas comienzan a verle el atractivo y cada vez apuestan más por explotar estas características. Un factor a tener en cuenta cuando se proyectan edificios que buscan un Ahorro Energético alto es la tecnología que se emplea y a veces depende de la utilización que se haga por parte del usuario un correcto funcionamiento. Por ello desde la empresa pública se realiza un acompañamiento social a los inquilinos con una explicación de cuál es el uso adecuado de la vivienda.

A la hora de contestar a la pregunta de ¿por qué se industrializa? La respuesta que se da se basa en la descarbonización, buscando reducir al máximo el impacto de la construcción sobre el medio ambiente, y la digitalización, sinónimo de eficacia, reducción de tiempos, fiabilidad y comunicación ágil, si se aplica y desarrolla de la manera correcta.

En cuanto a los precios que manejan es de destacar que el precio utilizado en Navarra para el alquiler en régimen de VPO es de 6,21 €/m². Siendo un precio bajo, han conseguido que promotoras privadas se interesen por promociones de este estilo porque la forma de gestionar y las comodidades que se ofrecen son efectivas por parte de la Administración pública y cuando es así, el sector privado responde.

Es muy importante labor de los entes públicos para poder llevar de forma que beneficie a todos esta nueva evolución de la edificación hacia la industrialización y la Eficiencia Energética. Desde el Ayuntamiento de Burgos se ofrecen incentivos para las empresas que trabajen estos puntos, como por ejemplo compensar los sobre costes que puedan causar con una mayor edificabilidad, lo que elimina el impacto de implementar estos nuevos conceptos.

La participación activa de la Administración Pública es imprescindible para posibilitar el desarrollo del parque de vivienda asequible. El sector privado no mira hacia otro lado, las empresas saben que hace falta, pero es un hecho que debe existir una viabilidad económica porque si no es una ruina para todos. Los modelos de explotación público-privados existen y pueden ser efectivos, solo se debe mirar a los lugares donde se hacen bien las cosas y no tener miedo de adoptar medidas que han desarrollado otros. Hay que escuchar a los profesionales para poder plantear políticas efectivas.

El caso de Valencia

En Valencia, al igual que en diferentes comunidades de España, durante la segunda mitad del s. XX la Administración construyó numerosos grupos residenciales dedicados a la clase trabajadora y a las rentas más bajas. Estos grupos, de promoción pública, han ido pasando a manos privadas, pero sin seguir la línea vista en países europeos, ya que en este caso salían al mercado libre. En la actualidad la Generalitat solamente posee el 20% del total de viviendas que fueron construidas como públicas a lo largo del siglo XX.²⁹ Este dato pone de manifiesto dos cosas. La primera se

²⁹ Lema Lucas, JP. (2020). *Reflexiones en torno a la vivienda social en Valencia. Grupos de promoción pública: el caso del grupo 8 de març, el grupo Manuela Solís Clara y el grupo obrero Ramón de Castro*. Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/166421>

trata de la importancia de la protección de viviendas de manera indefinida. La segunda es que la gestión de un parque de viviendas no es nada sencilla, y que la intervención privada es necesaria, por lo que se puede plantear como un proyecto continuo y unitario o, como se ha hecho hasta hace poco, plantear que la gestión pública y privada sean cosas totalmente independientes, hecho que ha llevado a una situación ilógica de gestiones.

Estas viviendas inicialmente se proyectaron sin alguna de las necesidades o requisitos que hoy en día son esenciales, por lo que en gran parte se puede decir que están obsoletas, como la mayoría del parque de viviendas español.

Para tratar de fortalecer el sector y agilizar la gestión administrativa, se empezó a promover la dirección de proyectos Municipales, específicamente de promociones públicas, por parte de los Municipios a finales de los años 80. En la ciudad de Valencia, el 7 de Octubre de 1986, desde el Ayuntamiento se fundó la entidad conocida como Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA), con el propósito de otorgar independencia y acelerar los asuntos relacionados con estudios urbanísticos, actividad urbanizadora, construcción, renovación urbana y dirección de proyectos.

Las actividades que desarrolla esta sociedad están clasificadas en dos grupos:

- Gestión de proyectos municipales:
En materia de obras de infraestructura (urbanizaciones, colectores, etc.), ajardinamientos, expropiaciones, redacción de planes urbanísticos, edificación de viviendas, edificios emblemáticos, fuentes ornamentales, participación, gestión y seguimiento de grandes proyectos y arqueología.
- Actuaciones por cuenta propia:
Actuaciones de gestión de suelo, promoción y ejecución de viviendas y aparcamientos por cuenta propia.³⁰

Lo cierto es que esta empresa ha ofrecido resultados muy pobres y da la sensación de que opta por el inmovilismo más que por el desarrollo.

Con la década de 1990 en la Comunidad Valenciana las mejoras vinieron dándose en materia de innovación y sostenibilidad aplicadas en varias de las promociones de vivienda protegida de la mano del Instituto Valenciano de la Vivienda, empresa quebrada en 2012.

La inusitada escalada de precios del suelo logró que en Valencia, al igual que en la mayoría de ciudades españolas, las clases medias acabasen incorporándose al, ya de por sí creciente, sector de la sociedad que ha quedado fuera del mercado de la vivienda libre y al que irán destinadas las viviendas sociales.

Desde el Instituto Valenciano de la Vivienda (IVVSA), actualmente reconvertido en la EVHA, se estableció una hoja de ruta para poder dar solución a las nuevas problemáticas. Entre sus competencias esenciales se encuentran:

- La adquisición de suelo por cualesquiera de los procedimientos legalmente establecidos, con objeto de constituir reservas o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia de vivienda por la Generalitat Valenciana, así como la gestión del mismo.

³⁰ Actuaciones Urbanas de Valencia Sociedad Anónima Municipal (AUMSA). Ayuntamiento de Valencia. Recuperado 2024. Portal web.

- La redacción y gestión del planeamiento preciso para la ejecución de los programas de actuación que tenga encomendados.

- La adquisición y enajenación de viviendas en proyecto para la construcción y/o rehabilitación.

Entre 1999 y 2010 se organizaron 8 concursos, cifras que se quedan por debajo del nivel exigido por la demanda de vivienda social. Estas actuaciones vienen impulsadas por el Plan de Rehabilitación Integral de Valencia (RIBA) y se verán obstaculizadas algunas de ellas por la quiebra de la empresa en 2012, con unos años convulsos para el sector inmobiliario español.

Recientemente, el Consejo de Administración de Aumsa, bajo el nuevo gobierno del PP, ha anunciado que durante el año 2024 el parque de vivienda pública destinada al alquiler asequible aumentará en un total de 74 nuevas viviendas, de las que 25 ya estarán disponibles en el primer cuatrimestre de este año y las 49 restantes se terminarán de construir, previsiblemente, a finales de 2024. Estas actuaciones se enmarcan en el Plan de Promoción de Vivienda, aprobado en mayo del 2020, y que hasta mayo del 2023 sólo se había ejecutado un 1% (3 viviendas de las 307 previstas).

Con el nuevo impulso realizado desde AUMSA, al finalizar el primer cuatrimestre se habrá ejecutado un 16% del Plan y se calcula que al finalizar el año ya se habrá alcanzado el 24% de los planes previstos, mientras que el total de viviendas se terminarán en 2026. Se han activado entre otras medidas los préstamos del Banco Europeo de Inversiones.³¹

Por su parte, la EVHa se está dedicando a sacar lotes de suelo para ofrecer a empresas privadas tanto la cesión del derecho de superficie como cambios de suelo por obra u otras modalidades de colaboración entre sectores. Estos pasos son necesarios y prometen ser eficaces para el desarrollo de suelo público y su conversión en vivienda asequible. En 2022 se ofrecieron 3 lotes con 17 suelos para su explotación, el problema de este tipo de ofertas es que al incluir unos lotes tan grandes se puede hacer complicada la gestión y viabilidad de los mismos, sobre todo porque incluyen suelos de diferentes zonas y no de un mismo sector, perdiendo el atractivo para posibles inversores.

La propia entidad cuenta con alrededor de 14.600 viviendas gestionadas en toda la comunidad. En la provincia de Valencia (7.614), casi la mitad se reparten entre Valencia (1.331), Paterna (1.285) y Sagunto (839).³²

Actualmente, el Gobierno valenciano está agilizando los trámites para poder poner en marcha el plan VIVE en la Comunitat Valenciana, con el que se pretende desarrollar 10.000 viviendas de protección pública, siguiendo algunas de las fórmulas presentadas en los casos anteriores de Navarra y Madrid, como las cesiones del derecho de superficie o el cambio de suelo por obra.³³

La vivienda en alquiler en Valencia

A continuación, se procede a explorar los dos ámbitos que se busca coordinar en beneficio de todos. Por un lado, se presenta el sector público, bajo la dirección de la Administración y sus diversas políticas, cuyo propósito es fomentar el desarrollo de la sociedad en su conjunto y promover el progreso de la comunidad hacia un estado de "Bienestar Social". En cuanto al

³¹ Morero, I. 2024. *AUMSA dispondrá de 74 nuevas viviendas en alquiler asequible al finalizar este año*. COPE. Portal web.

³² Gil, G. R. Torres, B. 2023. *La lista de demandantes de vivienda pública en la Comunitat aumenta un 33% en menos de dos años*. Valencia Plaza. Portal web.

³³ Miralles, R. 2024. Artículo: *El Gobierno valenciano aprueba la urgencia del nuevo reglamento de vivienda de protección pública*. El Español. Portal web.

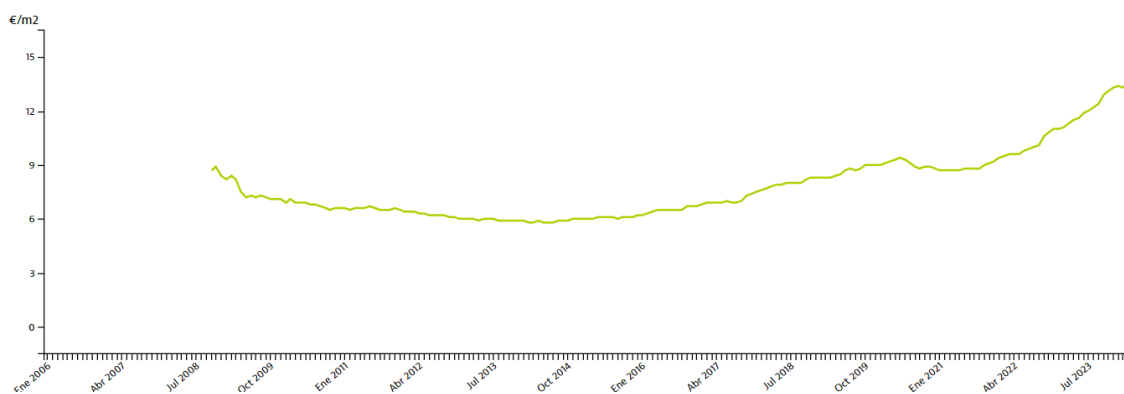
ámbito de la construcción y la vivienda, ha sido históricamente destacable; si bien las últimas décadas han sido insuficientes y con un deterioro grande de eficiencia. La vivienda pública en España es hoy en día notablemente escasa, especialmente en lo que respecta al alquiler.

En contraposición, nos encontramos con el ámbito empresarial privado, liderado por entidades cuyo objetivo primordial, aunque puedan tener un enfoque social, radica siempre en el aumento de su capital. Como se mencionó anteriormente, en el pasado este sector se enfocó en un desarrollo constructivo poco sostenible desde el punto de vista económico, lo que resultó en grandes desastres. Sin embargo, posee un potencial de crecimiento considerable que debe ser estimulado de manera adecuada.

Alquiler libre en Valencia

En el mercado del alquiler libre, el precio medio en la ciudad de Valencia se sitúa entre los 13,5 y 14,5€/m², según diferentes portales inmobiliarios, lo que supone un aumento de más del 17% interanual y un crecimiento sostenido en el tiempo.³⁴ Además, como se aprecia en el siguiente gráfico, se trata de un crecimiento mucho más rápido que previo a la pandemia del COVID-19.

Gráfico 41 Evolución del precio del alquiler en la ciudad de Valencia (2006 - 2023)



Fuente: Portal web Idealista. 2024.

Al igual que sucedía con el análisis del conjunto de España, en Valencia el precio del alquiler ha sufrido un aumento exponencial desde el 2014. El único freno que ha tenido ha sido durante el periodo de pandemia causado por el COVID-19, cuando la participación en el mercado inmobiliario por parte de particulares descendió del 35% al 25%.³⁵ Desde entonces el aumento continúa imparable y no ha mostrado señales de que vaya a moderarse en exceso.

Por otro lado, se estima que el 83% de la oferta de viviendas en alquiler de Valencia está por encima del umbral del esfuerzo recomendado para familias de ingresos medios, situado en el 30% de los ingresos, mientras que la media de Valencia se sitúa en el 39%. Solamente el 17% de las viviendas en oferta entrarían dentro del umbral establecido. Tomando como referencia el precio medio de mercado para una vivienda de dos habitaciones (1.202 €), se calcula que su precio debería rondar los 859 € para cumplir los estándares propuestos³⁶, entorno a un 30% menos. Más adelante, en la introducción del caso de estudio, se mostrará en detalle aquellas

³⁴ Datos obtenidos de los portales web Idealista (*Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Valencia.*) Y Brainsre. Recuperados 2024.

³⁵ Fotocasa.2024. *Radiografía del mercado de la vivienda 2022-2023*. Fotocasa Research.

³⁶ Europa Press C. Valenciana. 2024. Artículo: *El 83% de los alquileres de València superan el esfuerzo máximo recomendado para familias de ingresos medios*. Con datos de Idealista e Instituto Nacional de Estadística.

zonas de la ciudad que se encuentran más “tensionadas” y las posibles soluciones que se plantean.

Son muchos los portales inmobiliarios web que mencionan que más del 10% de las viviendas que se alquilan llevan menos de 24 horas colgadas en la web. Estos indicadores apuntan hacia una situación ya mencionada, mucha demanda y muy poca oferta, lo que propicia un aumento de los precios. Es obvio que no pueden aumentar los precios de forma indefinida si el poder adquisitivo de la sociedad no aumenta, pero lo cierto es que al entrar en juego el capital extranjero, puede continuar habiendo un aumento de precios relativamente sostenido.

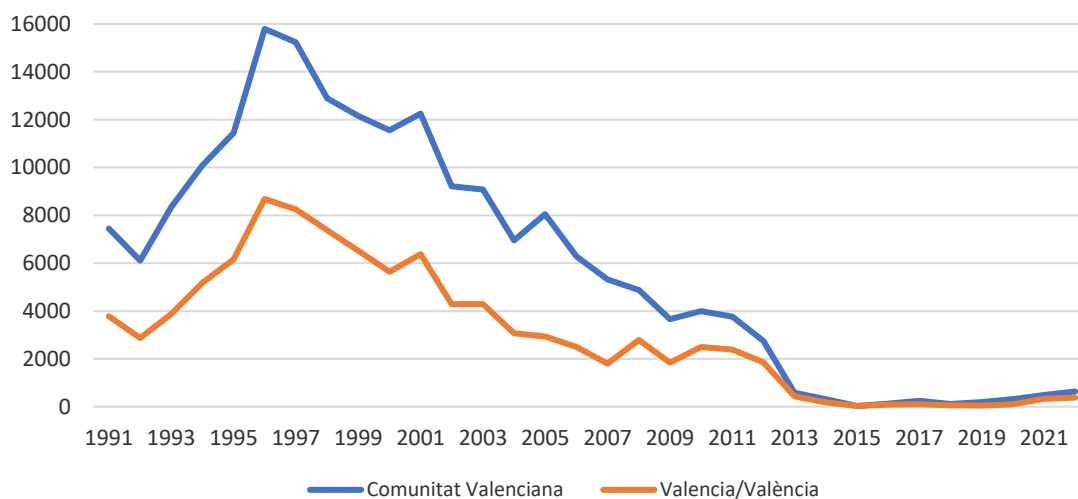
Alquiler social en Valencia

“Valencia construye por primera vez desde 2003 más VPO que vivienda de renta libre”, *Levante-EMV*, octubre, 2007.³⁷

Es curioso que se hiciesen unas declaraciones de esta índole y más con optimismo. No es malo que se construyan más VPO que vivienda libre *per se*, pero viendo el recorrido de las calificaciones definitivas de vivienda protegida de los años anteriores, como se observa en el siguiente gráfico, saber que la vivienda libre caía con mayor velocidad solamente podía significar algo malo.

Según los últimos estudios más de 15.500 familias están en lista de espera para una vivienda de protección de la Generalitat Valenciana. Teniendo en cuenta que el nuevo registro entró en vigor en octubre del 2021 y que en un primer instante se registrasen más de 11.800 solicitudes, no sería de extrañar que los números continúen aumentando los próximos años.³⁸

Gráfico 42 Número de calificaciones definitivas Valencia y Comunitat Valenciana



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

Durante los últimos 9 años el % de VPO por parte de la Provincia de Valencia (respecto del total de la Com. Valenciana) es del 53,0%.

³⁷ Ballester Beneyto, L. 2007. Artículo: *Valencia construye por primera vez desde 2003 más VPO que vivienda de renta libre*. Levante-EMT. Portal web.

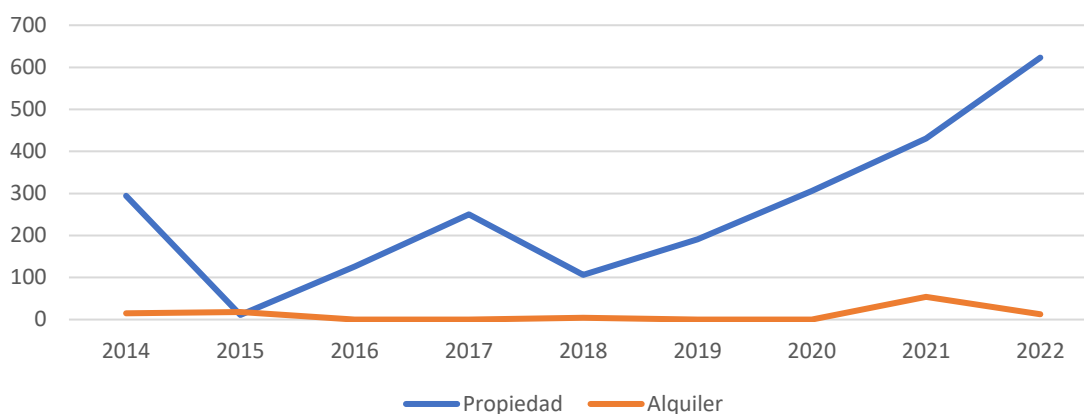
³⁸ Gil, G. R. Torres, B. 2023. *La lista de demandantes de vivienda pública en la Comunitat aumenta un 33% en menos de dos años*. Valencia Plaza. Portal web.

Es complicado hablar de “últimos estudios” en este campo porque sufre variaciones muy rápidas y muchas veces se observan con retraso debido a la lenta toma de datos y distribución de informes. Los datos presentados de mediados del 2023 pueden haber variado significativamente a mediados del 2024.

Continuando con el estudio, en la Comunidad Valenciana solamente se han desarrollado 4 VPO mediante Planes Autonómicos durante los últimos 18 años, mientras que mediante planes estatales se han construido 41.712, el 48,7% de las cuales se encuentran en la provincia de Valencia. Datos demoledores para la Administración Autonómica.

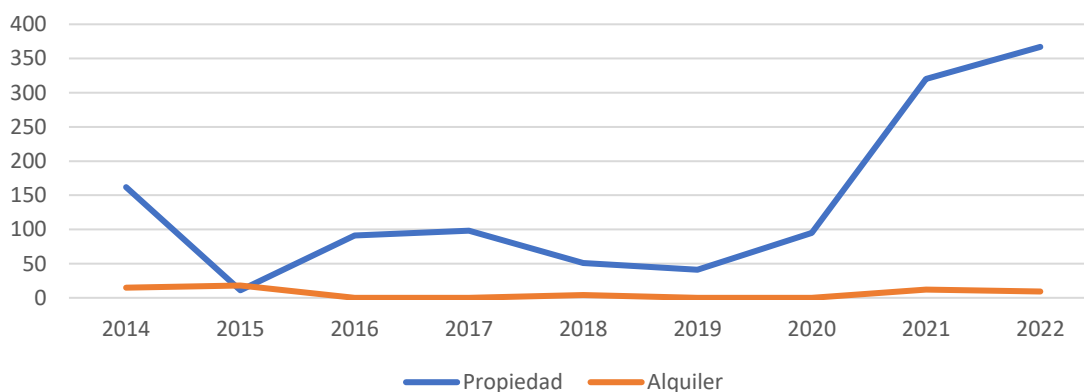
En cuanto a la división según el destino de las viviendas protegidas, hay que destacar de manera muy especial que apenas un 4,3% de las viviendas protegidas construidas en los últimos 9 años tenían como única finalidad el arrendamiento en la Com. Valenciana. Y, en la misma línea, apenas un 4,5% de las viviendas protegidas construidas en los últimos 9 años tenían como única finalidad el arrendamiento en la ciudad de Valencia. Todos estos datos se pueden observar en los siguientes cuatro gráficos.

Gráfico 43 Calificaciones definitivas Comunitat Valenciana



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

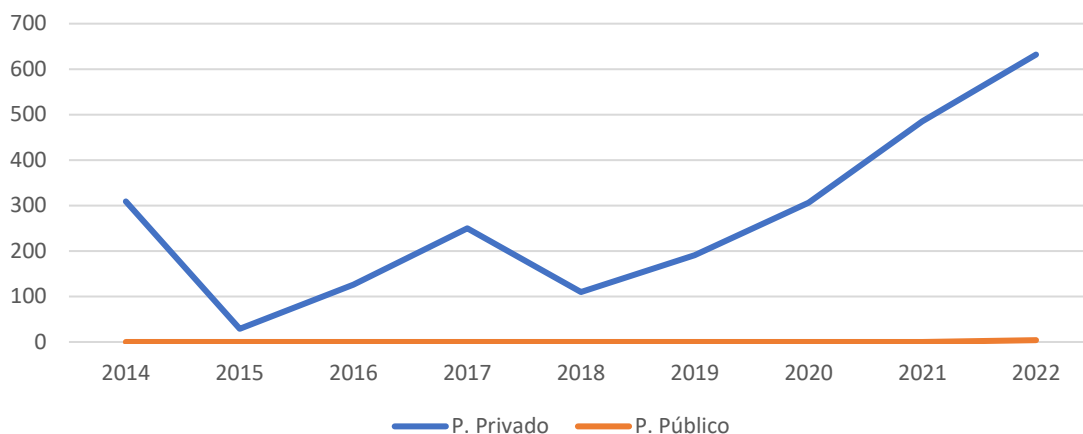
Gráfico 44 Calificaciones definitivas provincia de Valencia



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

Además, como se muestra en los siguientes gráficos, en los últimos 9 años solamente se han construido 4 VPO (0,16%) mediante promoción pública de las 2.442 VPO totales construidas en la Com. Valenciana. Este es un último dato demoledor para los entes públicos dedicados a la promoción de viviendas protegidas. Como se pretende plasmar a lo largo de todo el trabajo, el derecho constitucional a una vivienda digna ha de ser defendido y proporcionado por el Estado o la Administración Pública correspondiente, pero como son las empresas privadas las que aportan el músculo económico para promocionar este tipo de viviendas protegidas, la propia Administración debe ofrecer ayudas para que estas puedan realizar su trabajo de forma eficiente y beneficiosa.

Gráfico 45 Calificaciones definitivas según tipo de promotor. Comunitat Valenciana



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España. 2023.

Con estos datos se puede dar por zanjado el tema del análisis de los últimos años de la promoción de vivienda protegida en Valencia. Se han remarcado muchas de las debilidades que presenta el modelo que se ha estado llevando a cabo durante la primera parte del siglo XXI. Las bases de la problemática a abordar están asentadas, el punto de partida es claro y el enfoque que se toma está bastante definido.

Marco legal de la vivienda de alquiler.

El hecho que hay que tener en cuenta es que es el Estado el que debe asegurar una vivienda digna a sus ciudadanos, no las empresas privadas. Con esta afirmación se hace referencia a que o es el sector público el que construye y explota estas edificaciones o es el sector público el que debe poner facilidades al privado para que acepte y sienta interés por realizar este tipo de proyectos.

Es por ello que el hecho de que la Administración Pública intervenga en el mercado libre de la vivienda no está justificado. La Administración es la que se debe encargar de proporcionar un parque de vivienda protegida en buenas condiciones para sus ciudadanos, y si ésta no tiene la capacidad de desarrollarlo, favorecer a las empresas privadas para que lo hagan, pero jamás debe poner trabas o aumentar los problemas en este sentido.

En vivienda de protección. Nuevo reglamento VPP en Valencia.

Publicado, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana el 16 de Mayo de 2023, el Decreto 68/2023 del Consell, se aprobaba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Se trata de un reglamento que ha nacido rodeado de polémica. Se ha tardado de forma excesiva en producir su aprobación y al final se ha terminado aprobando de forma precipitada semanas antes de las elecciones autonómicas. Por lo que comentan desde APROVA (Asociación de Promotoras de Valencia), se trata de un reglamento que no cumple del todo los requisitos mínimos que esperaban las promotoras que actúan en la comunidad, y que tampoco ha tenido del todo en cuenta la opinión de los profesionales del sector.

Esta actualización de las normas reguladoras de las VPP de la Comunitat Valenciana surge de la necesidad de adaptarse a la nueva circunstancia social y económica por la que pasan tanto los ciudadanos como las empresas promotoras. La realidad es que los ciudadanos necesitan nueva oferta a precios reducidos para poder tener acceso a la vivienda y quitar poder al mercado libre,

mientras que las empresas promotoras y los fondos de inversión necesitan saber que van a obtener algún beneficio con la construcción y gestión de edificios dedicados a este sector de la ciudadanía.

En cuanto al Reglamento de VPP, como se ha mencionado anteriormente, nace con mucho retraso respecto a lo esperado por las promotoras que actúan en la comunidad, pero además se aprueba con un año de retraso respecto a los estudios que se realizaron para su aprobación. Muestra de ello es que el propio preámbulo del reglamento se basa en datos de entre abril y julio de 2022, cuando en el año que ha pasado hasta su aprobación la evolución del sector ha sido grande.

Y efectivamente, durante el desarrollo de este trabajo, ante el cambio de gobierno en la comunidad, ya se está planteando un nuevo texto normativo regulador para actualizar el aprobado por el anterior gobierno y que de un mayor respaldo jurídico a las empresas privadas que actúen en estos ámbitos, con vistas a un desarrollo del Plan VIVE más eficaz.

Sin embargo, se ha de analizar en este momento el reglamento vigente, por lo que se ha de continuar. Se debe remarcar que se van a mostrar y analizar solamente los dos artículos más destacables de la actualización realizada, ya que muchos otros aparecerán con el avance del trabajo y no es preciso mencionarlos en este punto. Estos artículos están relacionados con la VPP en general y con el alquiler protegido de promoción privada en particular.

Art. 4.- Duración del período de protección.

La protección de la vivienda será efectiva y permanente con la calificación definitiva, reflejándose en la Declaración de Obra Nueva.

Probablemente esta sea la mejor noticia que aporta todo el reglamento, el hecho de que la protección de las viviendas vaya a ser permanente asegura un aumento permanente del parque de vivienda protegida.

Art. 19.- Renta máxima y precio de cesión de uso de las viviendas de protección pública (RMV).

Rentas inferiores a 2,5 IPREM: 4,5 €/m²útil·mes

Rentas entre 2,5 y 3,5 IPREM: 6,0 €/ m²útil·mes

Rentas entre 3,5 y 4,5 IPREM: 7,5 €/ m²útil·mes

Rentas entre 4,5 y 5,5 IPREM: 9 €/ m²útil·mes

Rentas entre 5,5 y 6,5 IPREM: 10,5 €/m²útil·mes

Tanto la renta máxima anual como las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia podrán ser revisadas por la Conselleria competente.³⁹

Este artículo es importante para tener dos cosas en cuenta. La primera es que estando el alquiler medio en la ciudad de Valencia entorno a los 13,5 €/m²construido·mes, la diferencia de precios va a ser muy importante, pudiendo llegar a repercutir a la baja en el precio del mercado libre si aumenta mucho la oferta de VPP. Además, se debe destacar que las escalas según ingresos llegan hasta sectores medios de la sociedad, posibilitando ese acceso a una vivienda asequible para toda la ciudadanía.

³⁹ Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat. [2023/5211]

Estos dos artículos son los más importantes de la nueva actualización y es que plantean un escenario totalmente nuevo en el sector. Las promotoras y los inversores vuelven a hacer cálculos para ver si los números se acoplan a la realidad económica. Más adelante se planteará el caso propuesto desde el EVHA para la promoción de vivienda en suelo público por parte de empresas privadas. Opción que, con los nuevos números, puede ser interesante.

En el repaso de este nuevo reglamento de VPP se da una situación bastante curiosa, por no decir extraña. La situación se presenta al comparar el artículo 19, sobre la renta máxima en promociones privadas, con el artículo 56 sobre la renta máxima en promociones públicas. El artículo 56 indica que:

1. La renta o precio de cesión de uso máximo de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se fija en el 3 % del precio máximo de venta obtenido de acuerdo con el artículo 54 de este Título en función de que se trate de vivienda nueva o usada.

En aquellas en que se exima de la limitación de ingresos máxima de 2,5 IPREM se establecen las siguientes rentas o precios de cesión de uso:

a) Viviendas destinadas a rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM: 4 % precio máximo de venta.

b) Viviendas destinadas a rentas entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM: 5 % precio máximo de venta.

El valor así establecido no superará el 3 % del valor de la zona catastral de referencia.

Además, siguiendo el artículo 54 del mismo reglamento: “[...] El precio máximo de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat queda fijado en 1.870 €/m² de superficie útil.”⁴⁰

Por lo que, si se realiza una tabla con los datos obtenidos de estos artículos, como la que se muestra a continuación, se puede comprobar como los precios de alquiler de las viviendas de protección promocionadas desde entidades públicas terminan siendo más caras para sus inquilinos que las que se promocionan desde empresas privadas. Las rentas de una promoción pública son más altas que las de las promociones privadas para los mismos sectores poblacionales según ingresos. Este es un hecho que puede verse inaceptable en un tema social y de tanto calado como el que se está tratando.

Tabla 1 Precios máximos de renta VPP

Rentas de unidad de convivencia	€/m ² útil (mes)		
	Público	Privado	
x < 2,5 IPREM	3% 1.870 (año)	4,68	4,5
2,5 < x < 3,5 IPREM	4% 1.870 (año)	6,23	6
3,5 < x < 4,5 IPREM	5% 1.870 (año)	7,79	7,5
4,5 < x < 5,5 IPREM	-	-	9
5,5 < x < 6,5 IPREM	-	-	10,5

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell. Gobierno de la Comunitat Valenciana. 2023.

⁴⁰ Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat. [2023/5211]

De este pequeño análisis se pueden plantear diferentes hipótesis. La primera de todas es que a la hora de redactar y estudiar los precios de este nuevo reglamento nadie se ha parado a prestar atención a esta incongruencia por dejadez o despiste, pero no se ha analizado como debería.

La segunda hipótesis es que desde la Conselleria se legisla para favorecer a la Administración Pública mientras que se es mucho más exigente con las empresas privadas del sector, un hecho que sería totalmente desfavorable para la ciudadanía porque por un lado los precios del sector público complicarían más el acceso a este tipo de viviendas que los del sector privado y por otro porque desincentiva a las empresas privadas a dedicarse a este ámbito. Justamente todo lo contrario a lo que debería ir enfocada la legislación social.

La tercera hipótesis es que simplemente desde la Conselleria encargada del desarrollo del reglamento saben que los precios impuestos a las promociones privadas son tan bajos que es imposible encontrar una rentabilidad y por eso mismo los aumentan para las promociones públicas.

La cuarta hipótesis es que desde el sector público se da por hecho que en las promociones privadas siempre se van a construir mayor porcentaje de viviendas para los sectores poblacionales con rentas más altas por lo que se pueden permitir esa pequeña rebaja en los precios de los sectores de rentas más bajas. Aunque, por otro lado, una misma promoción no suele ir dedicada a sectores poblacionales con rangos de rentas muy dispares, por lo que este razonamiento puede no llegar a ser del todo correcto.

En resumidas cuentas, cualquiera de las tres primeras hipótesis es un despropósito. El desarrollo de leyes necesita tiempo, entendimiento y la opinión de todas las partes involucradas. Cuando un reglamento se aprueba con celeridad y por conveniencia, lo más probable es que tenga fallos. Cuando, además, va dedicado a un tema social tan delicado como es la vivienda, cualquier fallo es tiempo perdido y las decisiones tomadas simplemente por no dar la razón a otra parte o por no asumir errores siempre traen malas consecuencias. Solamente la cuarta hipótesis puede llegar a tener algo de sentido desde el punto de vista que se ha explicado en el párrafo anterior.

En el mercado libre. Controles de alquiler.

En cuanto al mercado libre, la acción de las Administraciones Públicas es reducida, pero siempre tienen la opción de legislar para regular determinados aspectos. En algunas ciudades europeas, el control de los alquileres en el mercado libre ha sido la opción elegida para intentar impedir el aumento de los precios. En España, Barcelona ha sido la ciudad pionera en poner este modelo en práctica, aunque con resultados nada destacables. La verdad es que diferentes estudios apuntan a que esta medida es ineficiente y puede llegar a ser contraproducente en algunos casos.⁴¹

Desde un punto de vista de la eficiencia, los efectos más documentados de los controles de alquileres son cuatro.

1. En primer lugar, la dejadez en el mantenimiento de las viviendas sujetas a los reglamentos más restrictivos. Este recorte en el gasto de mantener sus viviendas por parte de los dueños es la consecuencia directa de la restricción en los arriendos, y, por ende, de los rendimientos generados por los mismos. Sin expectativas de ganancias, el propietario, reduce costes.
2. En segundo lugar, este tipo de controles de alquileres desincentivan la inversión en nuevas viviendas destinadas al alquiler. Se trata de una idea con unos efectos totalmente opuestos a lo

⁴¹ Arruñada, B. 2022. *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler*. FEDEA. Apuntes.

que se pretende. Se debería dar incentivos y ayudas para aumentar el parque de viviendas en alquiler. En el corto plazo, parte de la oferta en alquiler se pasa a la venta, en cuanto al largo plazo, se dejan de construir nuevas viviendas destinadas al alquiler, porque ha desaparecido la rentabilidad.

3. En tercer lugar, se produce una asignación no acorde a las necesidades de los demandantes de vivienda y los propios alojamientos. Al limitar los precios, las viviendas no son ocupadas por aquellos individuos que las valoran más. Los inquilinos pueden permanecer en viviendas que no se adecuan a sus preferencias y necesidades de vida, se terminan ciñendo a su ajuste económico. Estos efectos se pueden expandir hasta el punto de reducir la movilidad laboral (no aceptar ofertas que ponen en riesgo esa vivienda controlada) o incluso fomentar prácticas discriminatorias. Si el precio ya no es un mecanismo de asignación de viviendas, el sistema de colas (el primero que llega) se puede cambiar fácilmente por aquel afín a mí en raza, nacionalidad, religión, creencias políticas, orientación sexual o renta.

4. Por último, los propietarios siempre van a tratar de evitar que su piso entre en el segmento regulado, si no existen contraprestaciones. Y si no lo pueden evitar, se intensifica la creación de mercados negros. Los sobornos y pagos laterales son comunes en los mercados de alquiler con limitación de precios. El mercado siempre encuentra formas, imperfectas, de seguir funcionando.⁴²

En síntesis, cuando no se proporcionan incentivos a los propietarios para poner sus viviendas en el mercado, estas tienden a no ser mantenidas y, posteriormente, no se ofrecen en alquiler. Esto resulta en la paralización del mercado. Si existe un segmento regulado y otro no regulado, es el último el que experimenta un crecimiento en la oferta. Esto conlleva desequilibrios, impactos negativos en el mercado laboral, proliferación del mercado negro y prácticas discriminatorias. Aunque estos efectos no se manifiesten simultáneamente, tienden a emerger, especialmente si la normativa no se actualiza. Todo esto se traduce en un efecto ambiguo en los precios de alquiler y en los grupos que se intenta proteger.⁴³

⁴² Raya, JM. 2021. *Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿es conveniente una norma de regulación de precios?* EsadeEcPol Insight #27.

⁴³ Perpiñán Roca, Á. (2024). *Análisis de la viabilidad económica de una promoción de viviendas destinadas al alquiler en la ciudad de Barcelona tras la aplicación de la ley 11/2020 de 18 de septiembre*. Universitat Politècnica de València.

Estudio de caso. Propuesta de gestión para la edificación de viviendas en régimen de alquiler. Cesión de derecho de superficie

El derecho de superficie

En España, el derecho de superficie es un derecho real que permite a una persona (física o jurídica) utilizar y aprovechar un terreno que pertenece a otra persona o entidad (generalmente una Administración Pública), durante un período determinado y bajo ciertas condiciones establecidas en un contrato.

En el contexto de la promoción de edificios de viviendas de protección oficial, las Administraciones Públicas pueden ceder el derecho de superficie de suelo público a empresas privadas con el propósito de construir viviendas de protección pública (VPP). El superficiario es propietario de lo edificado y tiene la obligación de realizar la construcción en un plazo definido, además de pagar al propietario del terreno un canon por el derecho o un pago en especie, aunque se puede constituir de forma gratuita no es lo normal.

La duración de dicha cesión está limitada por el reglamento hipotecario en 75 años cuando el derecho es concedido por organismos públicos, y de 99 años entre particulares. Una vez finalizado el período de cesión se produce una reversión de lo edificado, sin indemnización de por medio.⁴⁴ Aunque cuente con una duración limitada, al final de la misma cuenta con la posibilidad de renovación si así se ha establecido en el contrato.

Una de las mayores desventajas de este modelo se encuentra en las limitaciones financieras que presenta. Puede resultar más complicado encontrar financiación o crédito ya que los prestamistas pueden considerar un riesgo el hecho de que no se sea propietario del suelo en el que se va a realizar la construcción, al igual que en los casos en los que la cesión se realice durante un corto periodo de tiempo.⁴⁵

Aún con las desventajas que pueden encontrarse, los puntos favorables son los más. En relación con los suelos públicos, este tipo de cesiones a entidades privadas o entre diferentes entidades públicas se vienen realizando desde hace décadas debido a los beneficios que reporta a ambas partes.

Superficie residencial pública

Ante la subida de los precios del alquiler y la imposibilidad de los ciudadanos de acceder a la financiación necesaria para la compra de la vivienda, un estudio⁴⁶ realizado por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la UPV planteó qué efectos podría tener la construcción y explotación de todo el suelo público protegido edificable residencial, dedicándolo a viviendas protegidas, sobre el mercado libre de obra nueva.

Lo primero que se desarrolló fue un análisis por distritos, de la ciudad de Valencia, de la localización de esas parcelas de suelo público. Se debe aclarar que en el listado están contadas parcelas de propiedad pública cuya titularidad puede ser de la Administración tanto local como autonómica. A continuación, se muestra la tabla con las edificabilidades residenciales y el número posible de viviendas a construir.

⁴⁴ ST. Sociedad de Tasación. *Derecho de superficie: definición y características*. Recuperado 2024. Portal web.

⁴⁵ Arquitasa Sociedad de Tasación. Blog inmobiliario. 2022. *Derecho de superficie*. Portal web.

⁴⁶ Cátedra Observatorio de la Vivienda. 2023. *Vivienda Protegida*. Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación. Universitat Politècnica de València.

Tabla 2 Edificabilidad residencial disponible VPP

DISTRITO	EEDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NÚM. VIVIENDAS POSIBLES A CONSTRUIR
Benicalap	10.316,87	92
Poblats de l'Oest	893,78	8
Campanar	1.911,00	17
Poblats Maritims	17.013,36	151
Poblats del Nord	1.966,19	17
Poblats del Sud	124.115,14	1.103
Olivereta	14.274,48	126
Ciutat Vella	7.297,14	65
Extramurs	2.549,51	23
Eixample	10.264,39	91
Quatre Carreres	69.555,72	618
TOTAL	260.157,58	2.311

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Cátedra Observatorio de la Vivienda. ETSIE. UPV. 2023.

Los distritos más destacables en cuanto a edificabilidades serían: Pobles del Sud, que por poco no llega a incluir el 50% de las posibles viviendas a construir. Y Quatre Carreres sería el segundo distrito que mayor porcentaje de edificabilidad cubre. Destacando ambos distritos, Quatre Carreres se encuentra en una localización mucho más propicia y clave para el desarrollo de vivienda, tanto social como libre, debido a tener una mayor cercanía al núcleo urbano, mientras que Pobles del Sud se sitúa en una zona mucho más periférica en la que la inclusión en la propia ciudad de las nuevas promociones que se realicen es mucho más complicada.

Para comprender de forma más visual dónde están situadas las parcelas localizadas se ha desarrollado el plano que se presenta a continuación, en el que además se destacan en diferentes colores los propietarios de los suelos públicos. El mayor propietario en este caso es el Ayuntamiento de Valencia (negro). Se representan además las parcelas propiedad del EVHa (amarillo), de la Generalitat (rosa) y parcelas privadas que tienen como destino obligatorio la VPP (azul).

Se puede observar la escasa localización de suelo residencial libre. Se diferencian cinco escenarios: el primero comprende zonas con una gran atomización como en el Cabanyal, donde la intervención resulta muy complicada porque, además la edificabilidad es mínima. El segundo destaca distritos en los que directamente no existen parcelas disponibles, la mayoría. El tercero son zonas en las que a lo sumo se pueden encontrar una o dos parcelas disponibles, como es el caso de Benicalap. El cuarto son las zonas fuera del núcleo urbano que se encuentran repletas de parcelas como Sociópolis, en el barrio de La Torre pero que todavía no existe una buena conexión con el núcleo urbano y por ello no han tenido éxito. Y un quinto que engloba esas zonas con verdaderas opciones de construir, como puede ser Malilla la más relevante en la actualidad, o la Olivereta, que sin destacar demasiado concentra 3 parcelas en una misma plaza con opciones bastante buenas.

Ilustración 1 Parcelas públicas disponibles para VPP



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Cátedra Observatorio de la Vivienda. ETSIE. UPV. Y Visor cartográfico GVA. 2023.

Continuando con el estudio, se plantean dos hipótesis, cada hipótesis estudia tres escenarios diferentes. En este punto hay que tener en cuenta que el estudio se realizó cuando todavía no se había aprobado el nuevo reglamento de VPP en la ciudad, por lo que los precios son diferentes pero sirven para plantear escenarios.

La primera hipótesis plantea una situación en la que el precio del alquiler de la VPP no variaba con el nuevo reglamento, es decir que en la ciudad de Valencia se quedaba en el 3,5% de 1.819,20€/m²_u, anual. Dentro de esta hipótesis el primer escenario estudiado se tiene en cuenta que se construyen el 100% de las posibles viviendas indicadas anteriormente. Teniendo esto en cuenta, se concluye que afectaría en el precio medio del mercado reduciéndolo un 38,37%. El siguiente escenario, plantea una construcción del 50% de las viviendas planteadas, lo que reduciría el precio medio del mercado un 34,40%. Mientras que, si se construye un 30% de lo planteado, la reducción sería del 30,24%.

Posteriormente a este primer estudio, se plantea otra hipótesis, pero poniendo que el precio máximo del m²_u de la VPP asciende al 3,5% de 2000€ con la reforma. En esta hipótesis, la

situación que plantea una construcción del 100% de las potenciales VPP afectaría a una reducción del 33,38% en el precio medio del mercado. Si se construyese solamente el 50% la reducción sería del 29,94%. Mientras que si la construcción fuese del 30% la reducción sería del 26,32%.

Con estos datos, y teniendo en cuenta que con la reforma del reglamento de la VPP al final el m^2_u al mes está situado en los 10,5€ de máxima, se puede plantear que en situaciones similares a las anteriormente mencionadas, las reducciones del precio de la vivienda en el mercado podrían llegar a ser, haciendo una estimación con los datos obtenidos en el estudio, de entorno al 18% con el 100% construido, del 16% con el 50% construido y del 14% con la construcción del 30% de las viviendas planteadas.

Con todos estos datos, la evolución posible que se plantea y que es semilla del origen de este trabajo es la explotación de esos suelos mediante empresas privadas. De lo que se propone es hacer un estudio sobre si es viable para la empresa privada iniciarse en construcciones y explotaciones de edificios de viviendas protegidas, utilizando estos suelos públicos que desde la Administración son imposibles de mover.

La puesta de suelo público al servicio de empresas privadas ya se está realizando en otras zonas del país como se ha mostrado anteriormente, al igual que en la misma ciudad de Valencia por parte de entidades que dependen de la Generalitat, como el EVHA. Lo que se propone aquí es involucrar a los propios ayuntamientos. El planteamiento concreto que se realiza es que el suelo que se explote sea del Ayuntamiento de Valencia, por el simple hecho de que es el mayor poseedor de suelo público en la ciudad y desde AUMSA se ha querido abarcar más de lo que en realidad está capacitada, de ahí los resultados tan pobres que se han presentado con anterioridad. Utilizar el dinero de los contribuyentes para que no se agilicen procesos ni se realicen proyectos que beneficien a los ciudadanos es un tema que se debe tratar desde la propia ciudadanía.

Por todo ello se pretende llamar a la puerta del Ayuntamiento de Valencia al igual que a la de las grandes promotoras y fondos de inversión para decir: "Aquí hay trabajo y vamos a salir todos, incluyendo a la ciudadanía, beneficiados. Aprovechadlo".

El modelo planteado trata de una cesión del derecho de superficie por parte del Ayuntamiento de Valencia, en uno de los solares de su propiedad, durante un periodo de entre unos 50 y 75 años. Durante este periodo solamente se le deberá pagar al Ayuntamiento un canon anual por la cesión del derecho.

Como se ha mencionado a lo largo de todo el trabajo, su fin no es dar la solución a un problema diseñando un edificio concreto. El fin del trabajo es proponer soluciones diferentes a un problema enquistado en la sociedad (valenciana) y encontrar los errores de la legislación actual que puedan hacer inviable este tipo de actuaciones.

Promoción

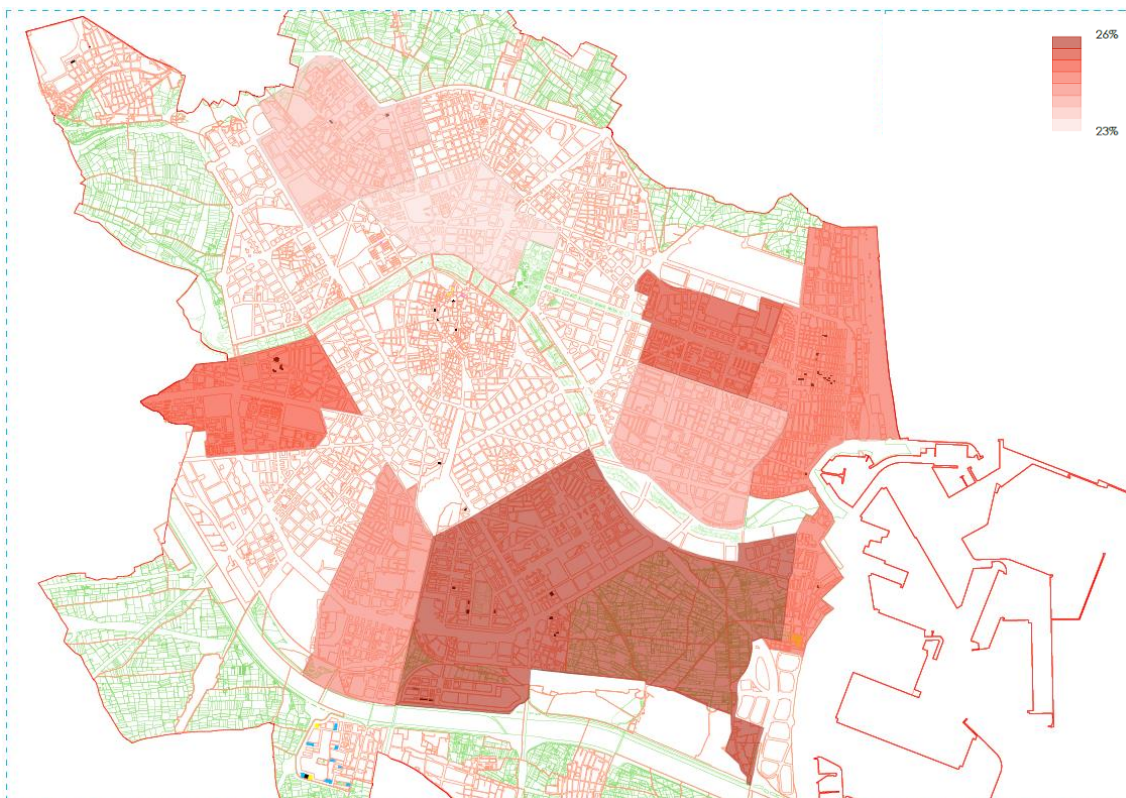
Localización: elección de la parcela

Para la selección de la parcela se debe hacer un reconocimiento de las zonas que exigen vivienda en alquiler con mayor necesidad. Es verdad que la ciudad entera la demanda y que la acogida sería perfecta prácticamente en cualquier punto de la misma, pero merece la pena realizar un análisis más concreto para poder dar una solución más eficaz al problema.

No es bueno fiarse exclusivamente por el precio de los alquileres en la ciudad, se debe saber contextualizar y entender que alquiler más bajo no necesariamente está relacionado con mayor

facilidad para pagarlo. Se debe tener en cuenta la capacidad económica de las familias en las diferentes partes de la ciudad.⁴⁷ El siguiente plano muestra los 8 distritos de Valencia en los que los inquilinos deben hacer un mayor esfuerzo económico para hacer frente a los alquileres (% del salario bruto destinado a pagar el alquiler).

Ilustración 2 Zonas en las que se destina mayor % de salario al alquiler



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Brainsre. 2023.

Como se puede observar, las zonas más afectadas se encuentran en distritos fuera del núcleo central de la ciudad, pero dentro de la misma. Los distritos metropolitanos no cuentan con esta problemática. La subida de los alquileres repercute en mayor medida en las zonas residenciales con ingresos más bajos, aunque los alquileres sean más altos en otras zonas.

Quatre Carreres, Algirós, L'Olivereta y Poblats Marítims son las zonas de Valencia en las que sus vecinos destinan mayor porcentaje de ingresos a pagar el alquiler.⁴⁸ Teniendo en cuenta que en Quatre Carreres, L'Olivereta y Poblats Marítims el Ayuntamiento de Valencia posee parcelas preparadas para la construcción de viviendas protegidas, lo lógico sería explotar alguna de las parcelas situadas en estas zonas.

Por otro lado, en aquellas zonas críticas sin suelo público se empezará a plantear en el futuro próximo:

- El cambio de uso de suelo, equipamientos o logístico a residencial.
- La adquisición de suelo privado por entidades públicas.

⁴⁷ Idealista, redacción. 2023. Artículo: *El esfuerzo familiar para alquilar vivienda en España se mantiene en el 31% de ingresos del hogar*. Idealista. Portal web.

⁴⁸ Moreno, M. 2023. Artículo: *Mapa de las zonas tensionadas del alquiler en Valencia con la nueva Ley de Vivienda*. Brainsre. Portal web.

Después de todos los datos analizados y con la propuesta del modelo que se plantea para el desarrollo de promociones inmobiliarias en la ciudad de Valencia dedicadas a las Viviendas de Protección Pública, es el momento de poner en práctica el modelo y ver si de verdad puede llegar a ajustarse a los márgenes con los que se trabaja en el sector.

En la ciudad de Valencia el Ayuntamiento posee gran cantidad de inmuebles. El caso que compete a este trabajo sería el de Suelo Urbanizado, que ya estuviese en condición de ser explotado para no tener que realizar ningún desembolso extra. Algo que cabe destacar, para poner más en situación sobre la posesión de Suelo Edificable del Ayuntamiento es que si en 2017 se detallaban en el inventario 204 bienes, al cierre de 2021 éstos habían aumentado hasta los 238, lo que supone un aumento del 17% en solo 4 años. De éstas, 109 parcelas son aptas para la edificación residencial, entorno al 46%, en el porcentaje restante se encuentran parcelas dedicadas al terciario, a educativo-cultural y a edificaciones sanitarias, entre otros.⁴⁹ Cabe destacar que dentro de “Suelo no edificable por si mismo” también se encuentran un número importante de parcelas para uso residencial.

Tabla 3 Resumen Inventario bienes inmuebles del Ayuntamiento de Valencia. 2023.

Epigrafe / Relacion	N. Bienes
1 BIENES INMUEBLES	
A1 PARQUES URBANOS	19
A2 JARDINES	222
A3 PLAZAS AJARDINADAS	53
A4 PASEO BULEVAR	24
A5 INSTALACIONES DEPORTIVAS	38
A6 ARBOLADO EN CALLES	19
CM CENTROS ESCOLARES MUNICIPALES	106
EA APARCAMIENTOS VINCULADOS A EDIFICIOS PRIVADOS	36
E1 ALMACENES	10
E2 CEMENTERIOS	7
E3 EDIFICIOS Y LOCALES PUBLICOS	265
E4 EDIFICIOS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	52
E5 FINCAS URBANAS	363
E6 GRUPOS VIVIENDAS	1
E8 MERCADOS	15
E9 EDIFICIOS PARA APARCAMIENTOS	11
H1 HIGIENICO-SANITARIOS, EVACUATORIOS	3
H2 HIGIENICO-FUENTES PUBLICAS	442
MA MANANTIALES Y POZOS ARTESIANOS	14
PT PUENTES	18
R1 ORNAMENTALES, CRUCES DE TERMINO	15
R2 IMAGENES, ESTATUAS Y MONUMENTOS	145
R3 PUENTES ARTISTICAS	115
S1 SUELO EDIFICABLE	238
S2 SUELO NO EDIFICABLE POR SI MISMO	324
S3 SUELO VIA PUBLICA	1.178
S4 SUELO RUSTICO / NO URBANIZABLE	9
S5 SUELO ESPACIOS LIBRES	620
Total Num. Bienes.....	4.362

Fuente: Ayuntamiento de Valencia. 2023.

Este es uno de los principales motivos por los que se plantea que el Ayuntamiento deba facilitar el uso de este tipo de suelos. Se debe admitir que no es capaz de explotarlos por sí solo, cuando además exige a particulares que exploten sus parcelas privadas en desuso. Se plantea así un escenario en el que, como se ha mencionado antes, el poder económico de las empresas privadas junto al parque de suelo edificable del Ayuntamiento, puede generar un desarrollo de esas viviendas protegidas necesarias para la ciudadanía.

⁴⁹ Ayuntamiento de Valencia. 2022. *Inventario de Bienes Inmuebles. Gestión de Inventario. Resumen del Inventario a 31/12/2021.*

Contexto actual y motivaciones

Teniendo en cuenta los datos aportados en el punto anterior, que mencionaba a Quatre Carreres, L'Olivereta y Poblats Marítims como los distritos más críticos en los que el Ayuntamiento posee suelo para construcción residencial, y el estudio de la Cátedra Observatorio de la Vivienda, que indicaba los distritos de Poblats del Sud y Quatre Carreres como los más disponibles para la construcción de viviendas protegidas en suelo público, se cree conveniente que la parcela elegida para el estudio esté situada en Quatre Carreres.

Se trata de un distrito en el que ha habido mucho movimiento urbanístico los últimos años. Después de la aprobación de varios planes urbanísticos, la construcción en la zona ha crecido de manera exponencial los últimos años. Se puede hablar de la construcción de barrios totalmente nuevos en la zona de Moreres, pegada al barrio de Nazaret, el Plan Parcial Malilla Norte que se encuentra en un nivel de edificación muy avanzado, y Turianova, el barrio nuevo que está detrás del Hospital Universitario La Fe.

De las 109 parcelas residenciales que posee el Ayuntamiento de Valencia, en el distrito de Quatre Carreres se encuentran 21, un 19,27%. Un porcentaje bastante alto teniendo en cuenta que en Valencia hay un total de 19 distritos. Quatre Carreres, a su vez se encuentra dividido en siete barrios: En Corts, La Punta, Malilla, Ciudad de las Artes y las Ciencias, Na Rovella, Monteolivete y Fuente de San Luis.

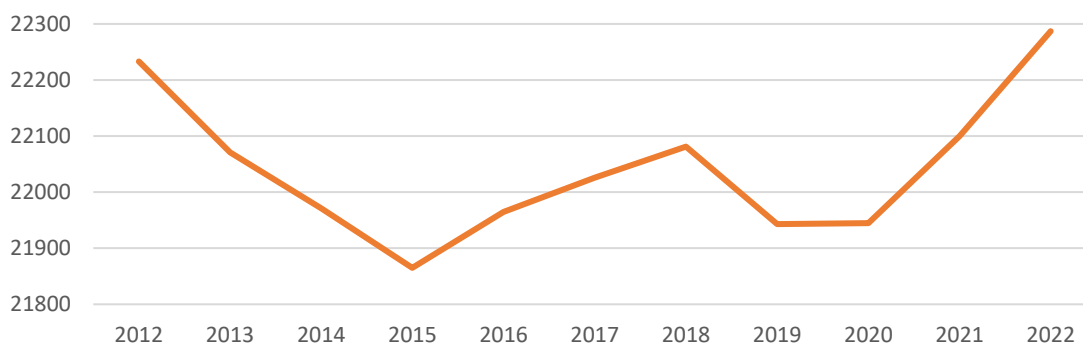
De estos barrios, entre En Corts (5) y Malilla (8) se encuentra el 62% de las parcelas residenciales del Ayuntamiento en este distrito. Teniendo esto en cuenta, se puede cerrar más el círculo en cuanto a dónde se va a decidir ubicar el proyecto. Cabe destacar que se están buscando zonas en las que el Ayuntamiento posea mayor cantidad de suelo por dos motivos, el primero es que si se analiza una zona y los resultados son positivos, se puede replicar el modelo en esa misma zona sin tener que realizar otro análisis desde cero. El segundo es que desde el punto de vista del Ayuntamiento es más fácil que se acepte la cesión de suelo en una zona donde tienen un número alto de parcelas en propiedad que en otra zona en la que el número sea reducido. Para tomar una decisión entre los dos barrios que quedan, se debe analizar el contexto en el que se encuentran cada uno de ellos.

Por un lado, está el barrio de En Corts. Se trata de un barrio pequeño, con una población de poco más de 12.000 habitantes y una densidad poblacional de unos 33.000 hab/km². Con un urbanismo muy orgánico típico de barrios antiguos, se puede comparar con la zona más céntrica de Ruzafa, barrio con el que linda al norte. Es un barrio con unas calles estrechas para las ciudades actuales y con un alto porcentaje de suelo ocupado por edificaciones entre las que se abren un par de plazas para todo el barrio. Tiene una zona de casas de pocas alturas en la zona más antigua, cuyos vecinos tienen un nivel socioeconómico bajo, y de edificios con un estilo más actual en la zona más nueva. El barrio destaca, también, por ser el lugar en el que se asienta el Centro de Internamiento de Extranjeros (CIE). En general se puede decir que, aunque es un barrio que quedó totalmente incluido en el núcleo urbano de Valencia a finales del siglo XIX, determinadas zonas no han sabido ser gestionadas y evolucionar con el resto de la ciudad, lo que produce que los vecinos intenten buscar zonas más atractivas para vivir.

Por otro lado, se encuentra el barrio de Malilla, un barrio bastante grande y con zonas muy diferenciadas. Con alrededor de 22.300 habitantes, su densidad de población es de 8.890 hab/Km². Se trata de un barrio con un urbanismo mucho más avanzado que el anterior, con calles amplias y zonas verdes. La zona norte es la más asentada desde hace años, también con un vecindario de un nivel socioeconómico medio-bajo. La zona sur está en el mejor momento, a raíz

del desarrollo del PP Malilla Norte. En el barrio se construyó, como se ha mencionado anteriormente, el nuevo Hospital Universitario La Fe, también se está desarrollando el nuevo núcleo urbano Turianova en la parte más pegada al nuevo cauce del río Turia. En el núcleo del barrio se están levantando promociones con tipologías de torre, desde viviendas de renta libre hasta edificios residenciales protegidos. Los solares junto a la Avenida Fernando Abril Martorell están prácticamente todos ocupados, o por promociones terminadas o promociones en curso. Se ha desarrollado también un huerto urbano en medio del barrio, dando lugar a uno de los parques urbanos más grandes de la zona.

Gráfico 46 Evolución demográfica Malilla



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Valencia. 2023.

Como se puede apreciar, el barrio de Malilla, sobre todo la zona sur, es un enclave mucho más propicio para la realización de promociones de viviendas sociales ya que está en crecimiento constante y la inversión que hay en la zona es muy grande. Se va a continuar desarrollando la ciudad en el barrio, y con el proyecto de soterrar la estación del AVE y las vías del tren, la integración del barrio con el resto de la ciudad será mucho más significativa. También, en otro barrio al lado de Malilla, hay que destacar que se está construyendo lo que será un gran salto en construcciones deportivas en la ciudad de Valencia, el nuevo estadio para el Valencia Basket, el Roig Arena. Con esto solamente se pretende remarcar la gran actividad que está asimilando toda la zona.

Por todo ello se toma la decisión de situar la promoción en el barrio de Malilla, en la zona recién urbanizada por el PAI de Malilla Sur, para aumentar ese nuevo núcleo urbano que se está desarrollando. Además, el Ayuntamiento de Valencia, a raíz del PAI, se hizo propietario de mucho suelo en esta zona por lo que tiene mucha responsabilidad en lo que es el desarrollo como nuevo núcleo urbano.

De las 8 parcelas que posee el Ayuntamiento de Valencia en Malilla, 4 están dentro de la nueva zona urbanizada "Turianova", al sur del Hospital Universitario La Fe. Esta zona se plantea como demasiado separada del resto de la ciudad, demasiado autónoma, todavía, y nueva por lo que su situación no ha sido comprobada como buena y en un principio es preferible no tocarla hasta que no se asiente del todo.

De las 4 parcelas restantes, hay una dedicada a viviendas unifamiliares, otra a residencial plurifamiliar libre y otras dos expresamente a viviendas de protección. Para no depender de cambios y/o cualquier otro trámite burocrático que retrase más la construcción de la promoción, se decide utilizar una de las dos parcelas destinadas a VPP. Las parcelas que se tratan son las siguientes:

- 1.S1.000516 PARCELA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR DE VIV. DE PROT. PÚBL. (FINCA 8.2 REPARC.) CALLE 'C'; HOY C/ VICENT MARCO MIRANDA
Epigrafe: 1 - BIENES INMUEBLES
Relacion: S1 - SUELO EDIFICABLE
Uso bien: PR - USO PROPIO
Barrio: 3 MALILLA
- 1.S1.000517 PARCELA RESID. PLURIF. DE VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (FINCA 13.1-1 DE REPARC.) EN C / 'D';HOY C/ VICENT MIGUEL CARCELLER
Epigrafe: 1 - BIENES INMUEBLES
Relacion: S1 - SUELO EDIFICABLE
Uso bien: PR - USO PROPIO
Barrio: 3 MALILLA

Fuente: Ayuntamiento de Valencia. Resumen Inventario bienes inmuebles 2023.

Tanto la C/ Vicent Marco Miranda (Político) por el este, como la C/ Vicent Miguel Carceller (Periodista) por el oeste recorren perimetralmente de norte a sur al parque urbano de Malilla, por lo que la situación de las dos posibles promociones es bastante buena. Ambas parcelas pasaron a ser propiedad del Ayuntamiento de Valencia debido a un excedente de aprovechamiento a la hora de la realización de la reparcelación para el Plan de Malilla Norte.

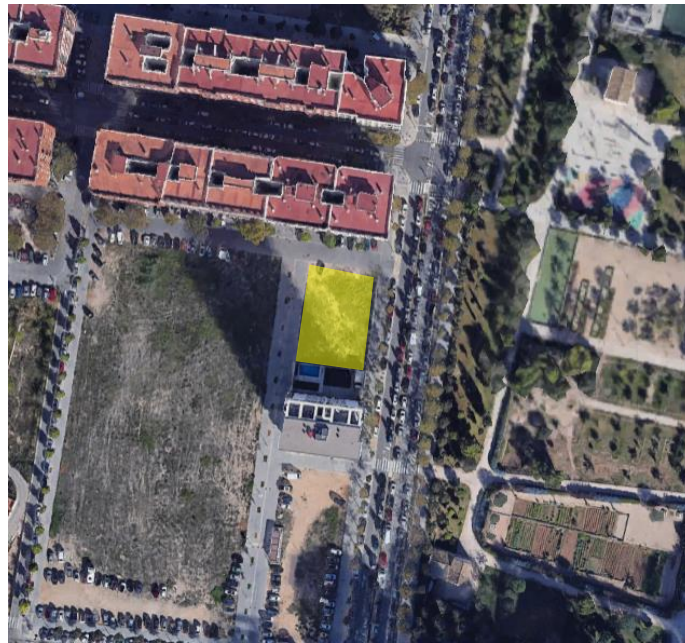
Imagen 1 Localización parcelas Ayuntamiento en Malilla Norte



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth. 2024.

Para realizar el estudio se ha tomado la decisión de utilizar la parcela sita en la C/Vicent Marco Miranda (Periodista) por un único motivo, y es que la parcela tiene unos metros más de terreno y en este caso se valora de forma positiva. De todos modos, el estudio podría ser válido para cualquiera de las dos parcelas.

Imagen 2 Parcela objeto de estudio




Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth. 2024.

Características iniciales

La parcela seleccionada, que tiene la condición de solar, posee una superficie total de 1036,43 m². El instrumento de desarrollo por el que se rige su urbanización es el MP PP Malilla Norte (PRR-6) AP 27-05-21 (BOP 30-06-21). Se encuentra calificada como Edificación Abierta 2 (EDA 2). La altura máxima son 14 plantas y no está contemplada la construcción de áticos. La ocupación de la parcela no puede exceder del 70% en este caso.

Imagen 3 Informe de circunstancias urbanísticas de la parcela objeto de estudio



INFORME DE CIRCUMSTÀNCIES URBANÍSTIQUES

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Venda
Servei de Planejament

DADES CADASTRALS			
Ref. Cadstral	Ref. Polígon	Carrer	Número
5899316	YJ2659H		

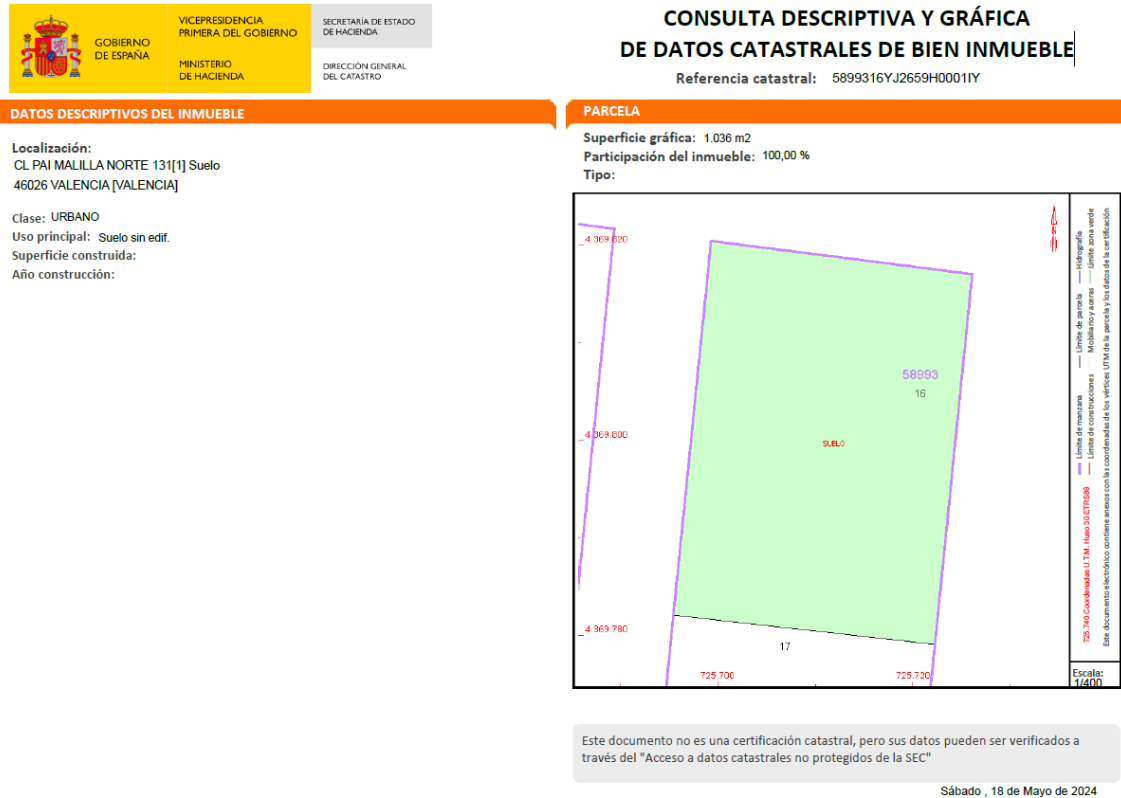
PARTICIÓ URBANÍSTICA:			
Superfície gràfica (m ²)	Número de parts	Subparcel·la	Superf. subparcel·la (m ²)
1.036,38	1	1	1.036,38

INFORMACIÓ URBANÍSTICA:			
DOCUMENT URBANÍSTIC:			
BDE 14/01/1989 - DOGV 05/05/1993		Instrument de Desenvolupament	
MP1636A - MP PP Malilla Norte (PRR-6) AP 27-05-21 (BOP 30-06-21)			
CLASSIFICACIÓ:			
SUP - Suelo Urbanizable Programado		Sistema General	
ZONA ESTRUCTURAL:			
(EDA-2) Edificación Abierta Tipo 2			
CONDICIONS DE PARCEL·LA (Art.6 NNUU PPI):			
Superf. M ²	Faja M ²	Rectángulo Inscribit (m)	Ángulo Límites (a. sexal)
750,00	20,00	20 x 20	90
CONDICIONS DE VOLUM (Art.7 NNUU PPI):			
Número d'etapes	Alçada màxima (m)	Alçada mínima (m)	Alçada compta màxima
14	4,30 <= H <= 5,30		

INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA

Fuente: Ayuntamiento de Valencia. Área de Desarrollo Urbano y Vivienda. Servicio de Planeamiento. 2023.

Imagen 4 Ficha catastral de la parcela objeto de estudio



Fuente: Sede Electrónica de Catastro. 2024.

Imagen 5 Fotografía del estado actual de la parcela



Fuente: Google Maps. 2024.

Propuesta del edificio

Las características iniciales del proyecto a desarrollar vienen definidas por el estudio de la parcela y la intención de explotar al máximo sus cualidades.

El proyecto desarrollado, basado en los datos aportados anteriormente sobre inquilinos de vivienda en alquiler en España da a entender de manera bastante precisa que podrían llegar a proyectarse un total de 108 viviendas de 4 tipologías diferentes, abarcando desde viviendas de 1 dormitorio hasta viviendas de 3 dormitorios, intentando abarcar toda la demanda existente en el actual mercado como se ha visto hasta ahora. Por otro lado, solamente se proyectarían, en un principio, 51 plazas de garaje en dos sótanos, que son los mínimos exigidos en estos casos.

Tabla 4 Superficies y unidades de proyecto

	VIVIENDA A	GARAJES	VIVIENDA B	VIVIENDA C	VIVIENDA D
SUPERFICIE CCC UNITARIA (m ²)	135,24	38,68	120,72	73,31	115,82
CANTIDAD	27	51	27	28	26

Fuente: Elaboración propia. 2024.

A continuación, se presentan de manera más detallada aspectos que tienen que ver con el proyecto arquitectónico en sí.

Se ha diseñado un edificio simétrico para facilitar el estudio. En planta baja se encuentran 4 viviendas, 2 de 1 dormitorio (VIV C), 1 de 2 dormitorios (VIV B) y 1 de 3 dormitorios (VIV A), el zaguán, un cuarto de bicicletas, la entrada al garaje y una zona exterior comunitaria. La planta tipo consta de 8 viviendas, comunicadas mediante un corredor central, 2 viviendas de 3 dormitorios, 2 viviendas de 1 dormitorio y 4 viviendas de dos dormitorios (2 VIV B y 2 VIV D). Todas las viviendas tienen balcón exterior.

Se ha tratado de sacar un aprovechamiento máximo de la edificabilidad permitida, a la vez que se ha intentado dar una respuesta óptima a las necesidades de la sociedad, con un mix de producto que se ajuste a la demanda existente.

De las cuatro tipologías de vivienda que se proyectan, las viviendas tipo A de 3 dormitorios son esquinas, con una fachada compartida a oeste y otra fachada a norte o a sur dependiendo de la vivienda, contando una superficie útil de 83,87 m² interiores y balcones con superficies medias ponderadas (debido a la diferencia de balcones según la situación) de 7,51 m², computando un total de 87,46 m² (solamente el 50% de los balcones). Las viviendas tipo B de 2 dormitorios también son esquinas, con una fachada compartida a este y otra fachada a norte o a sur dependiendo de la vivienda, contando una superficie útil de 74,79 m² interiores y balcones (según situación) con superficies de 6,47 m², computando un total de 78,03 m². Las viviendas tipo C de 1 dormitorio se ubican con fachada a oeste, adosadas a la caja de escaleras, contando una superficie útil de 48,21 m² interiores y 1 balcón con superficie de 2,76 m², computando un total de 49,59 m². Las viviendas tipo D de 2 dormitorios conforman el resto de fachada este del edificio, contando una superficie útil de 76,83 m² interiores y 1 balcón con superficie de 3,10 m², computando un total de 78,38 m².

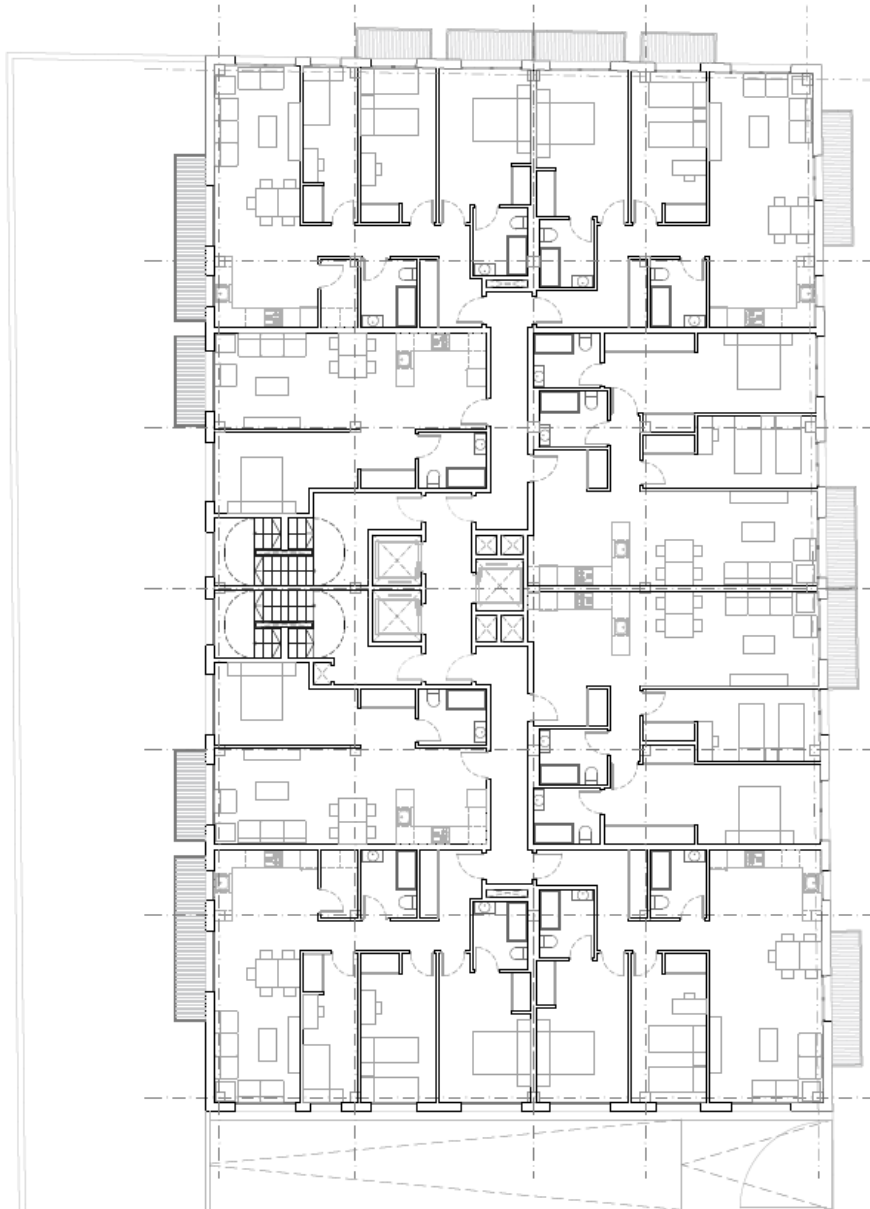
De esta forma, se puede concretar que el edificio cuenta con 11.974,78 m² construidos sobre rasante y un total de 1.972,78 m² construidos bajo rasante.

Planos

El desarrollo del proyecto básico se ha basado en intentar generar modelos de vivienda sencillos, prácticos y que aprovechen la mayor cantidad de espacio posible. El diseño de los cuartos de

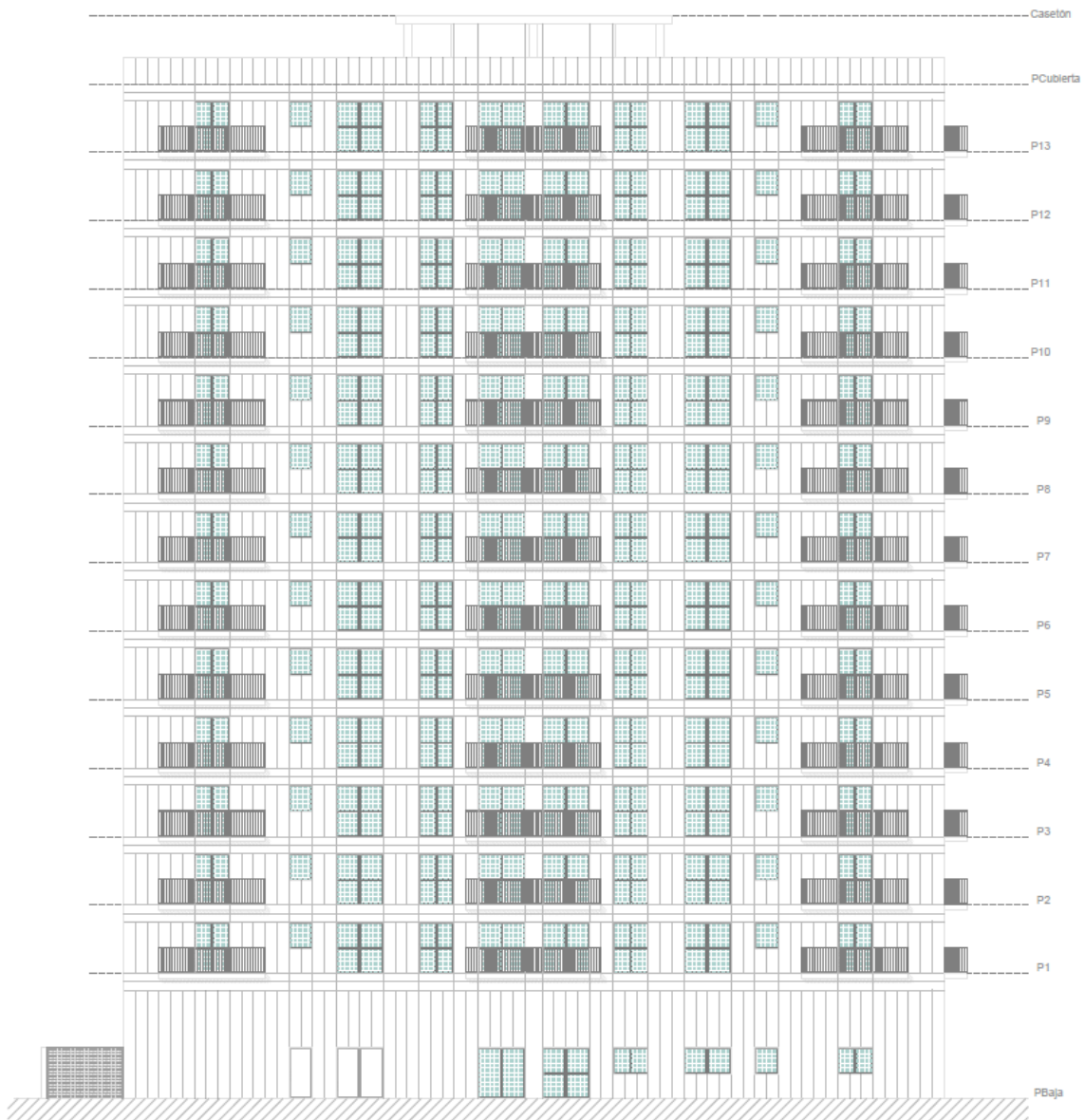
baño es homogéneo, pensado en la posibilidad futura de su industrialización, no accesible hoy en día. Del mismo modo, la fachada, diseñada de forma modular, pasa por delante de la estructura, buscando exactamente lo mismo. El diseño del edificio cumple con la normativa exigida para este grado de desarrollo.

Imagen 6 Planta Tipo del edificio



Fuente: Elaboración propia. 2023.

Imagen 7 Alzado Este del edificio



Fuente: Elaboración propia. 2023.

Planteamiento del proyecto

El planteamiento inicial para el desarrollo del proyecto se ha considerado teniendo en cuenta una situación favorable para el proyecto, sin ningún imprevisto, a priori. Una vez se plantee la situación ideal, se analizará la viabilidad económica con los datos de partida y, a partir de ese momento, se tomarán las decisiones pertinentes para financiar, si existe rentabilidad, o para plantear variaciones en las características buscando aumentar esa rentabilidad inicial.

En este caso en particular al dedicarse las viviendas a alquiler, no se perciben ingresos hasta que no se finalizan las obras. Siguiendo el planteamiento inicial ideal y debido a la alta demanda que se percibe, se plantea una tasa de ocupación del 100% de los inmuebles desde la finalización de las obras.

Estudio de la viabilidad económica

Habiendo planteado las características del proyecto, tanto del edificio como de la promoción en términos de mercado de la vivienda en alquiler, es momento de plantear lo que sería el estudio económico de la promoción.

En los siguientes apartados se muestran los métodos de obtención de datos para el desglose de costes e ingresos que proporciona la información necesaria para el cálculo del análisis económico.

Estimación de costes

Costes de adquisición del solar

Para cerrar en firme la cesión del derecho de superficie del solar por parte del Ayuntamiento de Valencia se firma un contrato por una duración de 50 años durante los cuales la empresa que adquiere dicho derecho ha de abonar un canon anual a la Administración de 36.827,25 €. Este precio ha sido calculado teniendo en cuenta:

- El valor residual del suelo: 15% de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas y garajes.
- La tasa de interés de actualización: se propone el 2%.
- El valor pendiente de amortizar del edificio construido al término de la cesión del derecho.
- Los años de duración de la cesión del derecho. Se plantean las opciones de 50 y 75 años.

Se ha de señalar que el valor presentado anteriormente, variará según el modelo de la promoción, al cambiar las variables anteriores, variará también el canon que se haya de pagar por la cesión del derecho.

Estas gestiones llevan asociadas una serie de gastos documentales en relación con el notario y registrador de la propiedad que toman parte en la oficialización de la cesión del derecho. Cabe destacar que los honorarios dedicados a estos profesionales se reducen un 50% debido a que la promoción va destinada VPP. Por otro lado, los impuestos de ITP y AJD no se aplican en este caso ya que no se realiza una operación de compraventa del solar, simplemente es una cesión del derecho de superficie.

Tabla 5 Gastos derivados de la cesión del derecho de superficie

Total canon a los 50 años	1.841.362,30 €
Notario	363,83 €
Registrador	209,49 €
TOTAL ADQUISICIÓN SOLAR	1.841.935,63 €

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Costes de construcción

Los costes de construcción suelen congregarse el porcentaje más alto dentro de la estructura de costes por lo que son pieza clave dentro del estudio económico. Para realizar la estimación de estos costes se emplea el Módulo Básico de Edificación determinado por el Ministerio de Economía y Hacienda, el cual representa el coste de ejecución material por m²_c del edificio de referencia, construido en una circunstancias y condiciones convencionales de obra.⁵⁰ Mediante

⁵⁰ Instituto Valenciano de la Edificación. 2024. *Módulo de edificación*. Portal web.

la herramienta informática del Instituto Valenciano de la Edificación, se modifican determinados parámetros para ajustar los precios al edificio de la promoción a estudiar.

Imagen 8 Cálculo del coste unitario de ejecución

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Abril 2024

MBE 04/2024 = 740 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 544,75 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input checked="" type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas ≤ 3</p> <p><input type="radio"/> 4 < nº de plantas ≤ 8</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input type="radio"/> 21 < nº de viviendas ≤ 80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 46m² < 5 viviendas ≤ 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas ≤ 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input checked="" type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

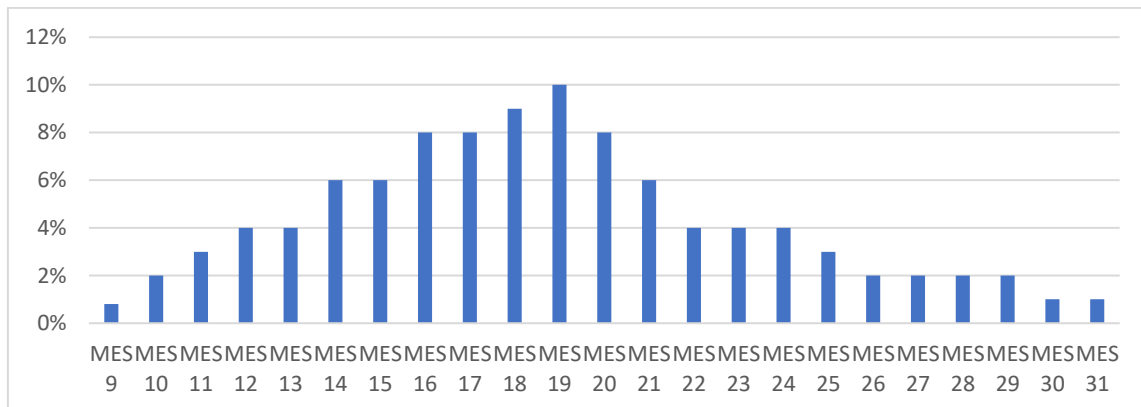
Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel básico de acabados.

Fuente: Instituto Valenciano de la Edificación. 2024.

Con estos datos se puede determinar que el PEC de la obra asciende a 7.312.318,93 € mientras que, teniendo en cuenta que el 14% va destinado a gastos generales y el 6% al beneficio industrial, el PEM será de 6.093.599,11€.

Se estima una duración de la obra de 22 meses, de forma aproximada. Se llevará un ritmo de pago relacionado directamente con la obra ejecutada, mostrando el desglose en el gráfico siguiente.

Gráfico 47 Ritmo de certificaciones de obra



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Honorarios de facultativos

A continuación, se presentan un gráfico en el que se muestra la distribución de los pagos de honorarios de los facultativos durante los meses siguientes al comienzo del proyecto. Dentro de estos honorarios se encuentran: estudio topográfico y geotécnico, proyectos básico y de ejecución del estudio de arquitectura, la dirección de obra y los posibles proyectos de ingeniería. En este caso el importe destinado a los honorarios totales sería de un 7,5% sobre el PEM, lo que ascendería a 457.019,93 €, a pagar un 30% al inicio y el resto siguiendo el ritmo de las certificaciones de obra.

Licencias y autorizaciones

Cabe destacar que, para poder comenzar, desarrollar, dar por terminadas las obras y entregar las llaves a los compradores finales (un proyecto en condiciones de legalidad), se deben pedir determinadas licencias y permisos al Ayuntamiento de Valencia. Tanto la tasa y el ICIO de la licencia de obras como la tasa de primera ocupación vienen recogidas en reglamentos expedidos por el Ayuntamiento, de igual manera que los impuestos de IAE e IBI. Se debe tener en cuenta un seguro decenal cuyo importe ya no está definido por el ayuntamiento, sino que es un porcentaje del PEM de la obra.

- Licencia de obras
Tasa: "A partir de 601.012,10 euros, se abonará una cuota fija de 10.048,02 euros, a la que se sumará una cuota variable resultante de dividir la parte de la base imponible que exceda de 601.012,10 euros en tramos de 6.010,12 euros y, aplicando al resultado el coeficiente 9,66."⁵¹ Obteniendo un resultado de 18.876,19 €.

ICIO: "1. La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. 2. El tipo de gravamen será el 3 % de la base imponible."⁵² Además, al dedicarse la promoción a VPP el ICIO se ve beneficiado de una reducción del 50%. Obteniendo un resultado de 91.403,99 €.
- Licencia de Primera Ocupación
En el caso de la ciudad de Valencia la tasa de la LPO viene calculada como el 10% de la tasa calculada para la licencia de obras. En este caso sería de: 1.887,62 €.
- Declaración de obra nueva
La declaración de obra nueva consta de pagos a notaría, AJD y registrador de la propiedad. En este caso, la promoción queda exenta de AJD por el destino a VPP y tanto los pagos a registrados y notario se ven reducidos en un 50%.

Tabla 6 Gastos derivados de la declaración de obra nueva

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	S/PEM
Notario	1.103,36 €
AJD	- €
Registrador de la propiedad	702,51 €
Descuento Notario y Registrador	50%

Fuente: Elaboración propia. 2024.

- Declaración de División Horizontal
Para el cálculo de los honorarios correspondientes al registrador se ha tener en cuenta el número de fincas a registrar, en este caso serían 159 contando las viviendas y los garajes.

⁵¹ 2.1.12 - Ordenanza Fiscal Relativa a las Tasas por Prestación de los Servicios relativos a Actuaciones Urbanísticas. Ayuntamiento de Valencia. Regiduría de Hacienda.

⁵² 1.5 – Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. Ayuntamiento de Valencia. Regiduría de Hacienda.

Tabla 7 Gastos derivados de la declaración de División Horizontal

DECLARACIÓN DE DIVISION HORIZONTAL	S/PEM+SOLAR
Notario	1.103,36 €
AJD	- €
Registrador de la propiedad	6.943,80 €
Descuento Notario y Registrador	50%
nº de fincas	159

Fuente: Elaboración propia. 2024.

- Tasas de VPO
Se han de pagar para poder obtener la calificación provisional por parte de la Administración.

Tabla 8 Gastos derivados del pago de tasas VPO

MBE (MÓDULO BÁSICO ESTATAL)	758,00 €
COEFICIENTE DE ZONA	2,40
SUPERFICIE UTIL	11.157,97 €
TIPO IMPOSITIVO	0,15%
TOTAL TASA VPO	30.447,86 €

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Seguros e impuestos

- Seguro de responsabilidad decenal
La contratación del seguro se divide en dos partes.
OCT (Organismo de Control Técnico) que se pondera en este caso en un 0,5% s/PEM, que se debe realizar previo al inicio de las obras: 30.468,00 €.
Póliza del seguro, que en este caso se ha estimado entorno al 0,7% s/PEM y debe abonarse el 40% previo al comienzo de la obra y el resto al término de la misma: 42.655,19 €.
- Impuesto sobre Actividades Económicas
En el caso de los arrendamientos de inmuebles no se paga cuota fija de IAE por lo que solamente habrá que tener en cuenta la cuota variable reducida al 50%, además, por corresponderse con el arrendamiento de VPP. En este caso: 3.046,80 € anuales.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
Al tratarse de un inmueble de propiedad pública está exento de pagar IBI.

Gastos de gestión y comercialización

Los gastos de gestión se componen por: gastos de administración y gastos gerenciales, para los que se han estimado un 3% y 4%, respectivamente, sobre los gastos estimados hasta el momento. Dichas cantidades ascienden hasta los 232.884,18 € y 310.512,23 € respectivamente.

Por otro lado, los gastos de comercialización van destinados a publicitar y comercializar, valga la redundancia, la promoción. Los gastos de publicidad se han calculado como el 1% del volumen previsto de los alquileres para los 12 meses previos a la finalización de la obra, siendo un total de 10.911,13 €. Mientras que los gastos de gestión de los alquileres durante todo el desarrollo de la promoción se han calculado como el 0,2% de los ingresos generados por los alquileres, ascendiendo a los 2.182,23 € al año.

Gastos de mantenimiento

Para la estimación de estos gastos se debe tener en cuenta un índice de inflación del 2%, como mínimo, debido a que el coste de mantener el funcionamiento de un edificio se ve afectado a su vez por el incremento de los precios de cualquier mercado (materiales, agua, luz, etc.) Inicialmente se estima un gasto anual por vivienda de unos 600 €.

Gastos financieros

En el planteamiento inicial no existen gastos financieros, solamente en la segunda parte del trabajo, una vez comprobada la viabilidad económica de la promoción es cuando se plantearán las opciones de financiación para la misma.

Estimación de ingresos

Alquiler de viviendas y garajes

Al existir cuatro tipologías de vivienda diferentes los ingresos también serán diferentes según la tipología. Para el estudio inicial se plantean unos precios en la media de las posibilidades ofrecidas en el nuevo reglamento de VPP de la Comunitat Valenciana explicado en apartados anteriores. En este caso ese precio inicial sería de 7,5 €/m²*mes, mientras que para el caso de los garajes siempre va a quedar calculado como el 60% de este último.

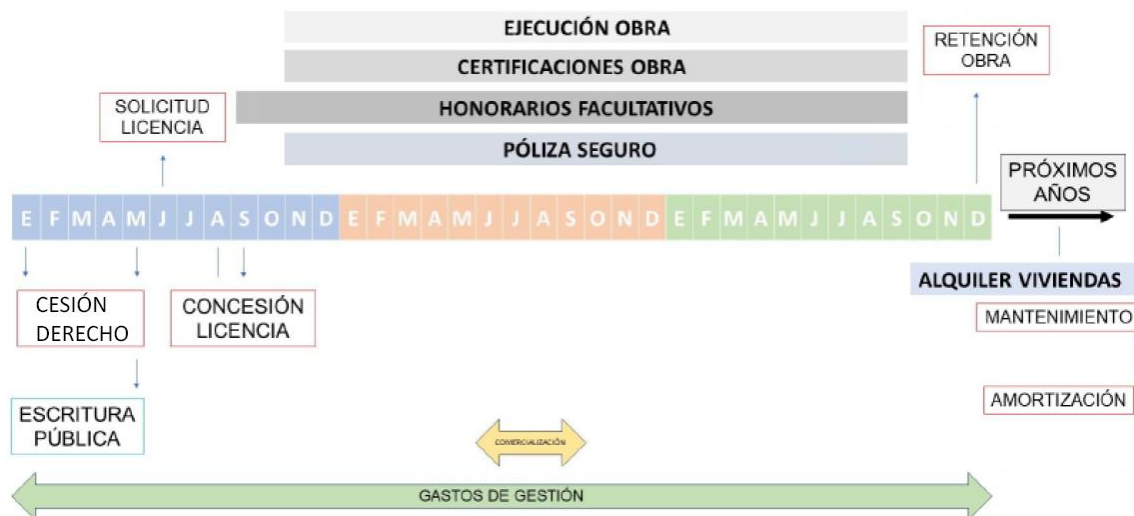
Tabla 9 Resumen superficies, ingresos y costes de los bienes inmuebles de la promoción

	VIVIENDA A	GARAJES	VIVIENDA B	VIVIENDA C	VIVIENDA D
SUPERFICIE (m ²)	3.651,35	1.972,78	3.259,36	2.052,77	3.011,20
SUP. CCC UNITARIA (m ²)	135,24	38,68	120,72	73,31	115,82
SUP. ÚTIL UNITARIA (m ²)	87,46	25,00	78,03	49,59	78,38
PREC. ALQUILER (€/m ² *mes)	7,50	4,50	7,50	7,50	7,50
PREC. ALQ. UNIDAD (€ mes)	655,95	112,50	585,23	371,93	587,85
COSTE CONSTRUC. (€/m ²)	544,75	400,00	544,75	544,75	544,75
UNIDADES	27,00	51,00	27,00	28,00	26,00
INGRESO TOT. ALQ. ANUAL	595.957,50 €				

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Horizonte temporal de la promoción

Ilustración 3 Horizonte Temporal de la promoción

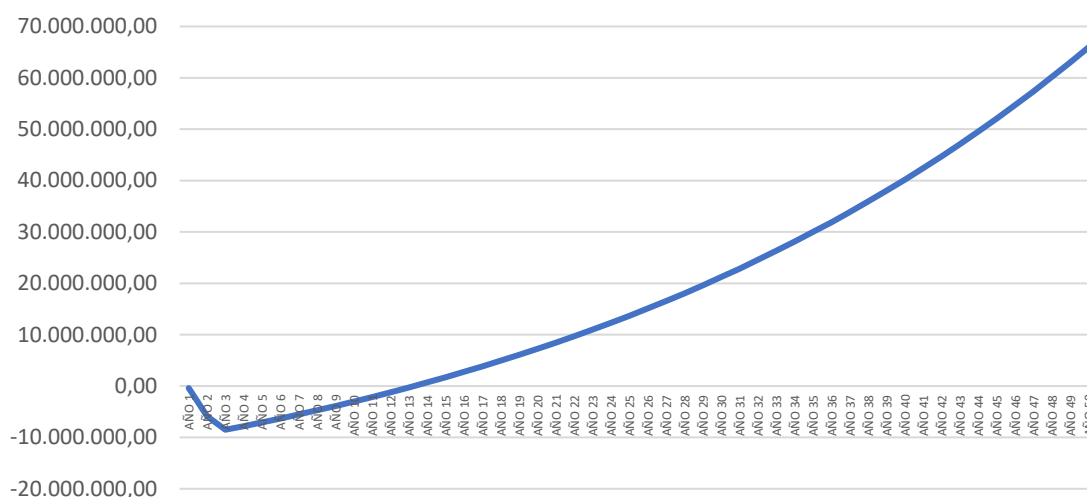


Fuente: Elaboración propia. A partir de Perpiñán Roca, A. 2024.

Cash-Flow 0

Teniendo todos los datos sobre los costes e ingresos y sabiendo en qué momentos del proyecto se producen, se puede plantear el flujo de caja del proyecto, que presenta la evolución económica del proyecto a lo largo del mismo, es decir, hasta la finalización de la cesión del derecho de superficie.

Gráfico 48 Cash Flow de la promoción inicial sin financiar



Fuente: Elaboración propia. 2024.

En el gráfico anterior se puede ver claramente como la promoción está en números rojos desde el primer gasto. Con el paso de los años y los ingresos por alquileres el proyecto comienza a reportar beneficios a partir del año 14 de promoción (Pay-back), es rentable. El siguiente paso debería ser plantear diferentes formas de financiación para determinar cuál sería la más adecuada. Además, se pueden plantear variaciones en las condiciones iniciales si la cuenta de resultados no es convincente.

Rentabilidad

En este punto se plantea la rentabilidad utilizando los criterios dinámicos en los que se tiene en cuenta la devaluación del dinero con el paso del tiempo. Los conceptos utilizados son el VAN (Valor de Actualización Neto), la K (coste) la TIR (Tasa Interna de Retorno).

El VAN, se podría decir, hace referencia al equivalente al beneficio neto al final de la promoción en el momento actual del cálculo, teniendo en cuenta esa depreciación del dinero. Por eso se realiza sobre el Cash-Flow, para tener en cuenta en qué momentos del tiempo se han efectuado los gastos y los ingresos y así poder ponderar esas pérdidas de valor.

La TIR hace referencia a esa tasa de depreciación del dinero, a lo largo del período para el que se plantea el Cash-Flow, para la cual el VAN acaba siendo 0. Una TIR alta significa que el VAN es muy potente y tiene alta capacidad para aguantar esa depreciación. Mientras que la K (TIR de la financiación) hace referencia al coste generado por la financiación, que al final es lo que genera esas depreciaciones del dinero debido a que se devuelve más de lo que se obtiene (dividendos, intereses). La K es lo que determinará el valor final del VAN.

El proyecto se deberá aceptar cuando el $VAN > 0$, previa evaluación de cuánto mayor que 0 es. Se deberá rechazar cuando el $VAN < 0$ y deberán considerarse otros criterios, no monetarios, cuando el $VAN = 0$ ya que significa que ni se gana ni se pierde dinero con la inversión y entran a

valorarse aspectos que puedan beneficiar de otra forma al inversor, o en el caso que se plantea a la sociedad.

TIR anual: 10,657%

En este planteamiento el VAN es positivo para una tasa interna de retorno anual menor de 10,657%. Este hecho significa que la rentabilidad de la promoción existirá, será positiva, pero no excesivamente alta. Aun así se ha de destacar de forma positiva que, para estar analizando viviendas de protección, el valor obtenido no es especialmente bajo.

Sabiendo que todavía se debe financiar la promoción y que conllevará un coste, el retorno final será más bajo todavía, por lo que se va a proponer una modificación en las condiciones iniciales para aumentar los beneficios y con ello tener un colchón mayor previo a plantear la financiación de la promoción.

Características 1

El proponer como precio inicial 7,5 €/m²*mes tiene una segunda opción. Éste es el precio que se pone como límite para poder optar a las ayudas para vivienda derivadas de los fondos europeos Next Generation. Estas ayudas vienen destinadas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente sostenibles.

Los promotores de las viviendas públicas podrán obtener una ayuda proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar los 50.000 euros por vivienda, sin que en ningún caso pueda exceder del coste de las actuaciones subvencionables.⁵³

La condición para poder optar a estas ayudas se trata de la exigencia mediante la cual los edificios construidos logren un consumo de energía primaria al menos un 20% inferior al requisito de los edificios de consumo de energía casi nulo. Es decir, no es suficiente el cumplimiento del CTE y el coste de construcción se dispara.

Para calcular un coste aproximado de construcción se han elegido unas calidades altas de los materiales en la herramienta de cálculo del IVE, ascendiendo a 817,13 €/m².

Imagen 9 Cálculo del coste unitario de ejecución para calidades altas

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Mayo 2024

MBE 05/2024 = 740 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 817,13 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input type="radio"/> Entre medianeras	<input type="radio"/> nº de plantas < 3	<input checked="" type="radio"/> No
<input checked="" type="radio"/> Abierta	<input type="radio"/> 4 < nº de plantas < 8	<input type="radio"/> Si
<input type="radio"/> En hilera	<input checked="" type="radio"/> nº de plantas > 8	
<input type="radio"/> Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
<input checked="" type="radio"/> nº de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m ²	<input type="radio"/> Básico
<input type="radio"/> 21 < nº de viviendas < 80	<input type="radio"/> 46m ² < 5 viviendas < 70m ²	<input type="radio"/> Medio
<input type="radio"/> nº de viviendas < 20	<input type="radio"/> 5 viviendas < 45m ²	<input checked="" type="radio"/> Alto

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel alto de acabados.

Fuente: Instituto Valenciano de la Edificación. 2024.

⁵³ Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Gobierno de España. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes. 2023.

Tabla 10 Resumen superficies, ingresos y costes de los bienes inmuebles de la promoción. Energéticamente eficiente

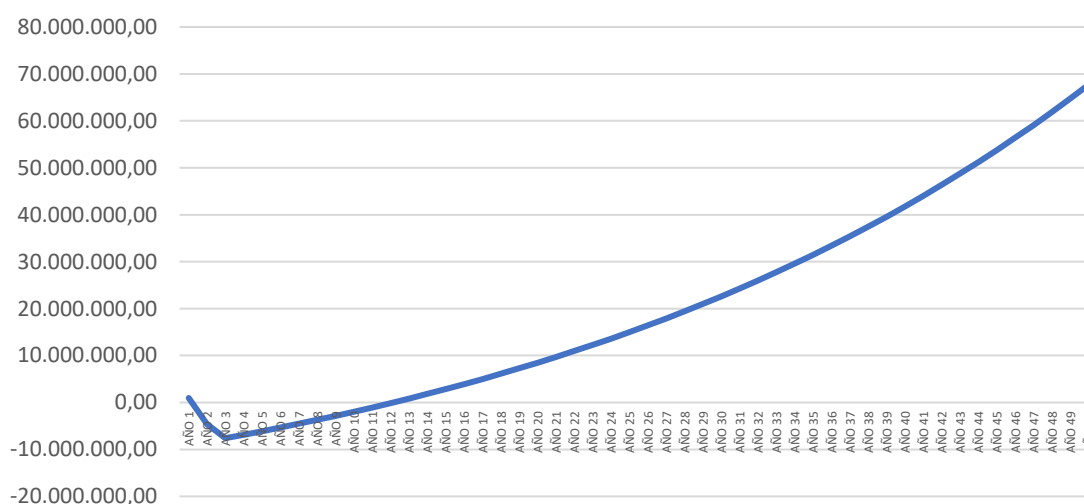
	VIVIENDA A	GARAJE S	VIVIENDA B	VIVIENDA C	VIVIENDA D
SUPERFICIE (m2)	3.651,35	1.972,78	3.259,36	2.052,77	3.011,20
SUP. CCC UNITARIA (m2)	135,24	38,68	120,72	73,31	115,82
SUP. ÚTIL UNITARIA (m2)	87,46	25,00	78,03	49,59	78,38
PRECIO ALQUILER (€/m2*mes)	10,50	6,30	10,50	10,50	10,50
PRECIO ALQ. UNITARIO (€ mes)	918,33	157,50	819,32	520,70	822,99
COSTE CONSTRUCCIÓN (€/m2)	544,75	400,00	544,75	544,75	544,75
UNIDADES	27,00	51,00	27,00	28,00	26,00
INGRESO TOTAL ALQ. ANUAL	834.340,50				

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Las subvenciones se percibirían de la siguiente manera:

- 1º PAGO: 30% de la subvención aprobada con la calificación provisional.
- Pagos Parciales Anuales: 50% del importe total.
- Liquidación: 20% restante, con la calificación definitiva de la actuación.⁵⁴

Gráfico 49 Cash Flow de la promoción energéticamente eficiente financiada con ayudas públicas



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Con una TIR del 12,038%. Pay-Back año 13.

Es llamativo que aun aumentando de manera considerable los costes de construcción y manteniendo los precios del alquiler respecto de la situación inicial, la rentabilidad de la promoción aumenta, lo que significa que efectivamente las subvenciones ofrecidas a raíz de los fondos europeos Next Generation funcionan bien, o por lo menos en este caso.

Características 2

Por último, se plantea otro modelo posible de promoción, en la que, aunque no se opte a subvención, todas las viviendas se alquilan al mayor precio posible estipulado por la Conselleria competente: 10,5 €/m²_u.

⁵⁴ Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl. Generalitat Valenciana. 2023. Convocatoria del programa de Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes en el marco de los Fondos Next Generation.

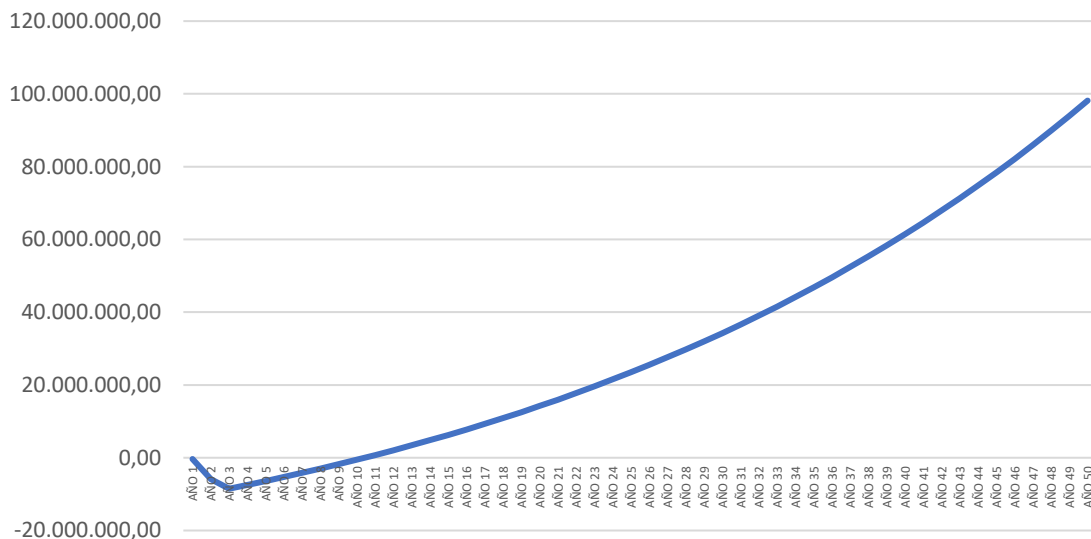
Tabla 11 Resumen superficies, ingresos y costes de los bienes inmuebles de la promoción. Ingresos máximos

	VIVIENDA A	GARAJES	VIVIENDA B	VIVIENDA C	VIVIENDA D
SUPERFICIE (m2)	3.651,35	1.972,78	3.259,36	2.052,77	3.011,20
SUPERFICIE CCC UNIT. (m2)	135,24	38,68	120,72	73,31	115,82
SUPERFICIE ÚTIL UNIT. (m2)	87,46	25,00	78,03	49,59	78,38
PRECIO DE ALQ. (€/m2*mes)	10,50	6,30	10,50	10,50	10,50
PRECIO ALQ. UNIT. (€ mes)	918,33	157,50	819,32	520,70	822,99
COSTE CONSTRU. (€/m2)	544,75	400,00	544,75	544,75	544,75
UNIDADES	27,00	51,00	27,00	28,00	26,00
INGRESO TOT. ALQ. ANUAL			834.340,50		

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Realizando los cambios correspondientes, el Cash Flow de la promoción quedaría de la siguiente manera, con el Pay-back más temprano de los 3 casos en el año 11:

Gráfico 50 Cash Flow de la promoción con precios de renta máximos sin financiar



Fuente: Elaboración propia. 2024.

En este caso la TIR calculada es del 14,020%.

Como muestran los datos, solamente con el aumento de los precios de renta, la TIR aumenta en prácticamente 4 puntos porcentuales respecto de la situación inicial. Aunque por debajo de los retornos producidos por el alquiler de vivienda libre, se plantean ya unos datos más interesantes, producidos en su esencia por un factor clave como es el bajo coste derivado del suelo.

Estudio de la viabilidad financiera

En este punto, se realiza un planteamiento de cómo financiar la promoción. Para ello se desarrollan una serie de medidas, desde el aporte de capital por parte de los socios, pasando por un préstamo hipotecario al promotor, hasta un préstamo puente para terminar de financiar la promoción. Solamente se analiza una hipótesis en este apartado para marcar el máximo a lo que podría aspirar la promoción, pero posteriormente en el análisis de sensibilidad se rescatan el resto de las hipótesis para mostrar sus posibles evoluciones.

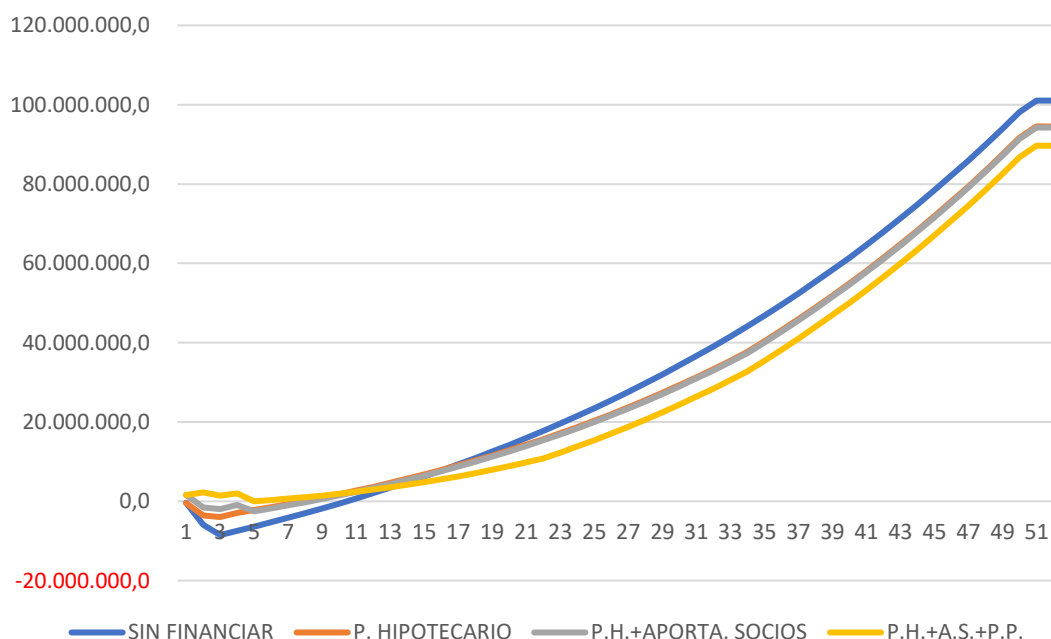
Planificación financiera

El planteamiento financiero para costear la promoción se va a basar:

- Obtención de un préstamo hipotecario, francés, a 30 años que cubre un 75% del PEM (Precio de Ejecución Material). Con unos intereses anuales al 7%, una comisión de apertura del 0,1% y un coste del seguro de incendios también por el 0,1% respecto del principal del préstamo. La cadencia máxima será de 36 meses. La obtención del préstamo conlleva otros gastos de tasación (0,03%) y estudio (0,1%).
- Aportación de capital por parte de los socios de la empresa del 50% restante una vez descontado el préstamo hipotecario. Se devolverán unos dividendos de la aportación del 15% a devolver al cumplimiento de los cuatro años de la aportación.
- Obtención de un préstamo puente, francés, que cubra el 50% restante. Con un interés anual del 9%, una comisión de apertura del 0,5% y una comisión de estudio del 0,3%. Este préstamo se realiza a 20.

Cash-Flow promoción óptima financiada

Gráfico 51 Cash Flow precios de renta máximos financiado



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Durante el estudio de la financiación de la promoción es llamativo ver que los intereses derivados de los préstamos entorpecen sobremanera el desarrollo de la misma durante los primeros años de desarrollo.

Tabla 12 Coste Capital Medio Ponderado. C2

COSTE DEL CAPITAL MEDIO PONDERADO		
TOTAL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	4.570.199,33	44%
TOTAL APORTACIÓN CAPITAL SOCIAL	1.982.776,32	19%
TOTAL PRÉSTAMO PUENTE	3.817.028,8	37%
Total Financiación	10.370.004,48	100%
(K) COSTE CAPITAL MEDIO PONDERADO ANUAL	6,75%	

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Cuenta de resultados del proyecto

Tabla 13 Cuenta de resultados a 50 años

	PROYECTO SIN FINANCIACIÓN	FINANCIADO
TOTAL ALQUILER 50 AÑOS	53.100.851,16	53.100.851,16
GASTOS DE EXPLOTACIÓN (SOLAR+CONST+HF+LICEN+SEGUR+GESTION)	15.899.339,90	15.899.339,90
MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN	37.201.511,26	37.201.511,26
GASTOS COMERCIALES + MANTENIMIENTO	5.215.235,87	5.215.235,87
BAII	31.986.275,40	31.986.275,40
GASTOS FINANCIEROS	-	11.399.635,98
BAI	31.986.275,40	20.586.639,42
IMPUESTO DE SOCIEDADES (25%)	7.996.568,85	5.146.659,85
BN	23.989.706,55	15.439.979,56

Fuente: Elaboración propia. 2024.

En la cuenta de resultados presentada de la promoción, se puede destacar la relevancia de los gastos financieros en el resultado final del estudio del proyecto. Los tipos de interés de los préstamos afectan de manera más que notable a la viabilidad financiera de cualquier promoción y por ello se debe invertir tiempo en encontrar la mejor financiación para cada proyecto.

Estos datos son absolutos y no tienen en cuenta la variación del valor del dinero con el paso del tiempo, por ello es mucho más recomendable guiarse por los datos ofrecidos en la TIR.

Análisis de sensibilidad de la propuesta

Para terminar la realización del estudio, se deben hacer análisis de sensibilidad, para mostrar cómo se comportaría la evolución económica y financiera de la promoción en caso de presentarse escenarios diferentes al planteado en el inicio. Es obvio que plantear escenarios peores empeoraría los resultados, pero esta información es importante para tratar de entender el comportamiento de la promoción en momentos más críticos o favorables. La aprobación de un proyecto no llega por un único estudio, hay que ver de qué forma afectan las diferentes variables a un mismo proyecto.

En los apartados anteriores ya se han realizado diferentes estudios variando la financiación (pública o privada) y el precio de las rentas. Por ello, las variables que quedan por evaluar y que pueden afectar a la promoción de diferentes maneras serían: la ocupación y los años de cesión del derecho de superficie. Aunque se trate de vivienda protegida no es de extrañar que durante ciertos períodos no estén todas las viviendas ocupadas, o que los inquilinos dejen de pagar durante cierto periodo de tiempo, por lo que el análisis de ocupación es muy importante.

A continuación, se muestran los resultados de las variaciones en las diferentes hipótesis previamente planteadas:

Tabla 14 Resumen del análisis de sensibilidad

ESTILO DE LA PROMOCIÓN	50 años				75 años			
	100% ocupación		75% ocupación		100% ocupación		75% ocupación	
	TIR	K	TIR	K	TIR	K	TIR	K
Coste de construcción bajo y renta media	10,66%	*	-	-	-	-	-	-
Energéticamente eficientes, subvencionada	12,04%	6,20%	9,83%	6,20%	11,84%	6,21%	9,75%	*
Coste de construcción bajo y renta máxima	14,02%	6,75%	11,47%	6,93%	13,89%	6,78%	11,31%	*

Fuente: Elaboración propia. 2024.

* No tienen la capacidad para financiarse con las condiciones planteadas.

Llama la atención cómo la TIR es ligeramente inferior en el planteamiento de la cesión a 75 años respecto de la cesión a los 50 años, por otro lado, si se analizase con el modelo estático se podría ver número mucho más altos en los 75 años, y es por ello por lo que se debe tener en cuenta en este tipo de estudios el modelo dinámico.

Como se ha comentado previamente, los gastos de financiación repercuten de manera directa en los resultados de la promoción, tanto es así que hay hipótesis planteadas que eran inviables de financiar con las condiciones impuestas anteriormente. Con modificaciones en la financiación, ya sea reducir tipos de interés, alargar el periodo de amortización o grandes periodos de cadencia se podrían solucionar estas cuestiones, pero se ha creído conveniente mostrar el resultado verdadero del análisis con la propuesta realista de financiación, no se ha de hacer trampas jugando al solitario.

Conclusiones

Durante todo el trabajo se han ido remarcando pequeñas conclusiones parciales sobre cada uno de los puntos estudiados que rodean al tema principal. En este punto se deben recopilar las anteriores y repasar si se han ido cumpliendo los objetivos propuestos con el estudio del plan de colaboración público-privada en el caso de Valencia para paliar la escasez de vivienda en alquiler.

· Reducción coste administración pública.

Como se ha podido observar a lo largo de todo el trabajo, la Administración Pública se ve sobrepasada ante la acuciante necesidad social de acceder a una vivienda. Se habla de falta de recursos con mucha facilidad, pero lo cierto es que los recursos existen, pero no son gestionados de la manera correcta. Se han visto ejemplos de zonas en las que la producción de vivienda asequible se ha vuelto una realidad y en los que una vez rota la barrera entre los entes públicos y las empresas privadas la rueda de la construcción de vivienda funciona.

Con el planteamiento realizado en el trabajo, no solamente es que la reducción del coste para la administración pública sea un hecho, sino que pondría en marcha parcelas totalmente en desuso sin ningún tipo de beneficio y solamente con el cobro del canon proveniente de la cesión de los derechos de superficie ya se ganaría más, aunque poco, que con la gestión actual.

En este caso concreto se calculan los ingresos anuales mencionados anteriormente en 36.827,25 € por la cesión del derecho de superficie de un suelo que nunca iba a ser explotado por la propia administración.

Por otro lado, la propia administración es la que debería asegurar que la empresa privada que se involucre en este sentido reciba los pagos sin excepción. Es decir, hacerse cargo de las posibles morosidades de los inquilinos. De esta forma también se vería involucrada de forma directa en el correcto funcionamiento de la promoción y en el control de las personas que se ven beneficiadas de este tipo de viviendas.

· Atractivo para la empresa privada.

En este punto se crean dudas sobre lo realmente atractivo que puede llegar a ser una promoción de este estilo para una empresa privada con las condiciones conocidas hasta el momento. Es verdad que existe cierta rentabilidad, pero es entonces cuando el foco salta a la financiación bancaria. Los tipos de interés encontrados, realistas, son tan altos que reducen, en ocasiones de forma excesiva, cualquier rentabilidad generada.

En este punto se podría decir que se puede “abrir otro melón” o que se debería hablar de “el elefante en la habitación” en cuanto a qué le debe la banca al sector inmobiliario español y si, por lo menos, se debería renunciar a elevados tipos de interés en los préstamos para proyectos dedicados a la protección pública al igual que promotoras y fondos de inversión ven reducidos sus márgenes. El Poder Legislativo debería tomar cartas en este asunto, pero en realidad nunca ha sido una prioridad.

· Aumento del parque de viviendas de alquiler asequible.

Este apartado queda satisfecho siempre y cuando se satisfagan los dos anteriores. Es importante remarcar esto ya que la finalidad no es aumentar el parque en 108 viviendas contenidas en este trabajo, la finalidad es que mediante este proceso de gestión se extrapole a diferentes territorios y se tome como referencia para la construcción a gran escala de este nuevo parque de viviendas. Como se ha comentado, el atractivo para el sector privado sigue siendo muy bajo. No se han dado las condiciones ideales todavía para generar verdadera inquietud en este plano. Es verdad que existen avances y se va a seguir avanzando en esta dirección, pero con los datos actuales no parece que vaya a existir una demanda grande por la construcción de vivienda protegida.

En este sentido, encontrar la fórmula correcta para desarrollar este tipo de promociones sería ideal no solo para dotar a las ciudades de un parque de vivienda asequible, si no que la repercusión en el parque de vivienda libre sería notable, beneficiando al conjunto de la sociedad.

- Evaluación del nuevo reglamento de VPP de la Comunitat Valenciana.

Como se ha podido ver en el apartado donde se analizan los artículos más representativos para el caso del alquiler, parece sorprendente que los precios de renta sean más favorables cuando el arrendador es el ente público que cuando lo es el privado. Es verdad que la subida de precios ha mejorado los números que se manejan en el estudio, pero terminan siendo insuficientes cuando la financiación corre a cuenta de terceros.

Seguir aumentando el precio máximo de renta parece que tiene poco sentido ahora mismo, se encuentra en unos niveles bastante aceptables para la capacidad económica de la región. Por otro lado, aumentar las ayudas a promotoras dedicadas a este tipo de promociones y/o rebajar las exigencias necesarias a la hora de optar a ellas podría ser una de las claves más relevantes a la hora de mejorar la visión sobre este tipo de promociones.

- Crear conciencia.

Este último punto, más que crear conciencia en sí, cosa que ya existe, pretendía reforzarla con información y datos que no se muestran en el día a día. Se debía ir un paso más allá del simple: "hay que construir más porque el alquiler está muy caro", y se ha intentado aportar datos relevantes desde el primer instante.

El modelo de gestión presentado es algo más que interesante, es necesario. Los números pueden salir mejor o peor, se pueden maquillar más o menos, pero los hechos son que si no se procede de esta forma ya se ha demostrado a lo largo de los años que la construcción de vivienda pública a cargo de las Administraciones es inexistente y que las empresas privadas no van a tomar la iniciativa por ellas mismas de ponerse a construir vivienda asequible, porque tampoco es su trabajo.

En general, el estudio ha dado resultados bastante satisfactorios en cuanto a la viabilidad de este tipo de promociones con la gestión adecuada. Es obvio, aunque no debería hacer falta destacar, que las promociones de VPP no van a ser las más atractivas para los promotores en el mercado durante los próximos años, pero sí que se va a empezar a abrir una puerta al aumento de aceptaciones de este tipo de promociones si los datos económicos siguen siendo favorables.

En conclusión, se han de seguir realizando esfuerzos de forma constante en esta dirección, dejando de lado divisiones absurdas inter-sectores e intra-sectores que lo único que hacen es repercutir de forma negativa en el ciudadano y su forma de acceder a una vivienda, cuando llegar a un punto en común es posible, factible y, con esfuerzo, viable.

Bibliografía

1. 1.5 – Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. Ayuntamiento de Valencia. Regiduría de Hacienda.
2. 2.1.12 - Ordenanza Fiscal Relativa a las Tasas por Prestación de los Servicios relativos a Actuaciones Urbanísticas. Ayuntamiento de Valencia. Regiduría de Hacienda.
3. Actuaciones Urbanas de Valencia Sociedad Anónima Municipal (AUMSA). Ayuntamiento de Valencia. Recuperado 2024. Portal web. <https://aumsa.es/quienes-somos/?lang=es>
4. Alarcos, A. P. Manzano, L. 2023. *Así serán los pisos de Culmia del Plan Vive de Madrid con alquileres desde 500 euros*. Idealista. Portal web. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/03/10/804845-asi-seran-los-pisos-de-culmia-del-plan-vive-de-madrid-con-alquileres-desde-500>
5. Armero Jiménez, D. (2020). *Arquitectura moderna y contemporánea: La evolución de la vivienda social en España*. Universitat Politècnica de València.
6. Arquitasa Sociedad de Tasación. Blog inmobiliario. 2022. *Derecho de superficie*. Portal web. <https://arquitasa.com/derecho-superficie/>
7. Arruñada, B. 2022. *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler*. FEDEA. Apuntes.
8. Asociación de inmobiliarias con patrimonio en alquiler (ASIPA). 2020. Portal web. <https://www.asipa.com/>
9. Auciello Estévez y López Rodríguez. 2023. *Informe anual 2022*. Banco de España a partir de datos de Eurostat.
10. Avedaño Pareda, F.J. de las Heras y Fernández, M. 2008. *Evolución de la Vivienda de Protección Pública en Madrid*.
11. Ayuntamiento de Madrid. Recuperado 2024. *Plan VIVE*. Portal web. <https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/plan-vive>
12. Ayuntamiento de Valencia. 2022. *Inventario de Bienes Inmuebles. Gestión de Inventario. Resumen del Inventario a 31/12/2021*.
13. Ballester Beneyto, L. 2007. Artículo: *Valencia construye por primera vez desde 2003 más VPO que vivienda de renta libre*. Levante-EMT. Portal web. <https://www.levante-emv.com/valencia/2007/10/06/valencia-construye-primer-vez-2003-13531004.html>
14. Bayona, A. 2023. Ponencia: *Apuesta por la vivienda pública de alquiler con un modelo de construcción sostenible e industrializado*. Congreso AIRE (International Academic Real Estate) ETSIE. Universitat Politècnica de València.
15. Bermúdez, A. Bermúdez, D. 2023. *Informe anual de estado y tendencias del Build to Rent*. España. Atlas Real Estate.

16. Boletín Oficial del Estado 2010. *Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*
17. Brains Real Estate. Recuperado 2024. Portal web. <https://brainsre.com/>
18. Casanova Soler, J. (2022). *Seguimiento de ejecución de la adecuación de un edificio de 31 viviendas en Albal.* Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/187418>
19. Cátedra Observatorio de la Vivienda. 2023. *Vivienda Protegida.* Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la Edificación. Universitat Politècnica de València.
20. COHISPANIA. 2018. Blog web. *VPO: qué tipos hay y qué requisitos existen para acceder.* <https://www.cohispania.com/blog/vpo-que-tipos-hay-y-que-requisitos-existen-para-acceder/>
21. D.M. 2023. *¿Qué es el Plan Vive de la Comunidad de Madrid?* El Periódico de España. Portal web. <https://www.epe.es/es/ocio/20230118/plan-vive-comunidad-madrid-dv-81328134>
22. Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl. Generalitat Valenciana. 2023. *Convocatoria del programa de Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes en el marco de los Fondos Next Generation.*
23. Europa Press C. Valenciana. 2024. Artículo: *El 83% de los alquileres de València superan el esfuerzo máximo recomendado para familias de ingresos medios.* Con datos de Idealista e Instituto Nacional de Estadística. <https://www.europapress.es/comunitat-valenciana/noticia-83-alquileres-valencia-superan-esfuerzo-maximo-recomendado-familias-ingresos-medios-20240220162353.html>
24. Eurostat. European Commission. Data Browser. Statistics. 2023. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/all_themes
25. Fotocasa. 2024. *Radiografía del mercado de la vivienda 2022-2023.* Fotocasa Research.
26. Gil, G. R. Torres, B. 2023. *La lista de demandantes de vivienda pública en la Comunitat aumenta un 33% en menos de dos años.* Valencia Plaza. Portal web. <https://valenciaplaza.com/lista-valenciana-demandantes-vivienda-dispara-33-menos-dos-anos>
27. Housing Europe Observatory. 2023. *The State os Housing in Europe 2023.*
28. Idealista, redacción. 2023. Artículo: *El esfuerzo familiar para alquilar vivienda en España se mantiene en el 31% de ingresos del hogar.* Idealista. Portal web. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/10/17/808638-el-esfuerzo-familiar-para-alquilar-vivienda-en-espana-se-mantiene-en-el-31-de#:~:text=El%20porcentaje%20de%20los%20ingresos,del%20tercer%20trimestre%20de%202023.>

29. Idealista. 2024. *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Valencia*. Portal web. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/comunitat-valenciana/valencia-valencia/>
30. Instituto Valenciano de la Edificación. 2024. *Módulo de edificación*. Portal web. <https://www.five.es/modulo-de-edificacion/>
31. Leal Maldonado, J.; Martínez Del Olmo, A. 2016. Artículo: *Tendencias recientes de la política de vivienda en España*. Cuadernos de Relaciones Laborales.
32. Leal Maldonado, J.; Martínez del Olmo, A. (2017). "El progresivo abandono de la política de vivienda en España". Madrid: Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1), 15-41.
33. Lema Lucas, JP. (2020). *Reflexiones en torno a la vivienda social en Valencia. Grupos de promoción pública: el caso del grupo 8 de març, el grupo Manuela Solís Clara y el grupo obrero Ramón de Castro*. Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/166421>
34. López Letón, S. 2021 Artículo. *La odisea de ser inquilino en España*. El País, formato digital. <https://elpais.com/economia/2021-05-02/la-odisea-de-ser-inquilino-en-espana.html>
35. Ministerio de Hacienda y Función Pública. Gobierno de España. 2018.
36. Ministerio De Transportes Movilidad Y Agenda Urbana. Gobierno De España. 2017. *Solicitudes VPO*.
37. Ministerio De Transportes Movilidad Y Agenda Urbana. Gobierno De España. 2020.
38. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Gobierno de España. *Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes*. 2023.
39. Miralles, R. 2024. Artículo: *El Gobierno valenciano aprueba la urgencia del nuevo reglamento de vivienda de protección pública*. El Español. Portal web. https://www.elespanol.com/valencia/20240409/gobierno-valenciano-aprueba-urgencia-nuevo-reglamento-vivienda-proteccion-publica/846415562_0.html#:~:text=El%20Gobierno%20valenciano%20aprob%C3%B3%20este,y%20la%20colaboraci%C3%B3n%20p%C3%BAblica%20privada.
40. Morero, I. 2024. *AUMSA dispondrá de 74 nuevas viviendas en alquiler asequible al finalizar este año*. COPE. Portal web. https://www.cope.es/emisoras/comunidad-valenciana/valencia-provincia/valencia/noticias/aumsa-dispondra-nuevas-viviendas-alquiler-asequible-finalizar-este-ano-20240326_3217868
41. Moreno, M. 2023. Artículo: *Mapa de las zonas tensionadas del alquiler en Valencia con la nueva Ley de Vivienda*. Brainsre. Portal web. <https://brainsre.news/mapa-zonas-tensionadas-alquiler-valencia-nueva-ley-vivienda/>
42. Moya González, L. Sáinz Guerra, JL. 2008. *La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*. Universidad Politécnica de Madrid.

43. Ortega, G. Fernández, L. Carbonell, J. Porcar, V. Díaz, Elisa. Irastorza, R. 2023. Report. *Assets Under Management*. Axis Corporate. Edición VI.
44. Perpiñán Roca, Á. (2024). Análisis de la viabilidad económica de una promoción de viviendas destinadas al alquiler en la ciudad de Barcelona tras la aplicación de la ley 11/2020 de 18 de septiembre. Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/203152>
45. Raya, JM. 2021. *Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿es conveniente una norma de regulación de precios?* EsadeEcPol Insight #27.
46. Reyes Vázquez, Á. (2021). *Viabilidad económico-financiera para la construcción en suelo público de un edificio de viviendas para su posterior explotación en régimen de alquiler social*. Universitat Politècnica de València.
47. SAREB. Recuperado 2024. Portal web. <https://www.sareb.es/>
48. ST. Sociedad de Tasación. *Derecho de superficie: definición y características*. Recuperado 2024. Portal web. <https://www.st-tasacion.es/es/herramientas/glosario/derechos-de-superficie-definicion-y-caracteristicas.html>
49. Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat. [2023/5211]. Generalitat Valenciana.

Índice gráfico

Gráfico 1 Distribución de habitantes según la localización	14
Gráfico 2 Distribución de habitantes según tipología residencial	14
Gráfico 3 N.º de personas medio por hogar	15
Gráfico 4 Media de habitaciones por persona en 2022	16
Gráfico 5 % de personas que viven en viviendas sub-ocupadas	16
Gráfico 6 % de viviendas sobrepobladas.....	17
Gráfico 7 Distribución de población por tipo de tenencia de vivienda	18
Gráfico 8 Distribución de la población por tipo de tenencia de vivienda	18
Gráfico 9 % Costes de la vivienda sobre ingresos familiares disponibles.....	19
Gráfico 10 % de hogares en los que el coste supone un 40% de los ingresos.....	20
Gráfico 11 Hogares que destinan más del 40% de sus ingresos al alquiler (libre)	20
Gráfico 12 % hogares en alquiler libre en riesgo de exclusión social	21
Gráfico 13 % de personas viviendo en hogares con retrasos en los pagos (alquiler y propiedad)	21
Gráfico 14 Índice del precio de la vivienda	22

Gráfico 15 Índice del precio de la vivienda deflactado	22
Gráfico 16 Licencias de construcción para edificios residenciales (2015=100%).....	24
Gráfico 17 Emisiones de gas de efecto invernadero producidas por calentar o enfriar las viviendas (Kg per cápita)	25
Gráfico 18 Inversión en vivienda % sobre PIB. 2022.	25
Gráfico 19 Distribución de la población según la tenencia de la vivienda	27
Gráfico 20 Distribución de viviendas en alquiler.....	27
Gráfico 21 % Hogares conformados por una persona.....	28
Gráfico 22 % Hogares conformados por dos adultos	29
Gráfico 23 % Hogares conformados por tres o más adultos	30
Gráfico 24 % Hogares tres o + adultos con menores.....	30
Gráfico 25 % Hogares sin menores.....	31
Gráfico 26 % Hogares con menores	31
Gráfico 27 Distribución de la población según tenencia de vivienda (ingresos <60% de la media)	32
Gráfico 28 Distribución de viviendas en alquiler (ingresos <60% de la media).....	32
Gráfico 29 % Hogares conformados por una persona (ingresos <60% de la media).....	33
Gráfico 30 % Hogares conformados por dos adultos (<60%)	34
Gráfico 31 % Hogares tres o más adultos (<60%).....	35
Gráfico 32 % Hogares tres o más adultos con menores (<60%).....	35
Gráfico 33 % Hogares sin menores (<60%).....	36
Gráfico 34 % Hogares con menores (<60%)	36
Gráfico 35 Variación del precio del alquiler en España (2006-2023)	38
Gráfico 36 Total nacional calificaciones definitivas de vivienda protegida	41
Gráfico 37 Calificaciones definitivas según plan de desarrollo	42
Gráfico 38 Calificaciones definitivas dedicadas a alquiler respecto del total.....	42
Gráfico 39 Calificaciones definitivas según tipo de promotor.....	43
Gráfico 40 Calificaciones definitivas. Comunitat Valenciana y España.....	44
Gráfico 41 Evolución del precio del alquiler en la ciudad de Valencia (2006 - 2023).....	50
Gráfico 42 Número de calificaciones definitivas Valencia y Comunitat Valenciana	51
Gráfico 43 Calificaciones definitivas Comunitat Valenciana.....	52
Gráfico 44 Calificaciones definitivas provincia de Valencia	52
Gráfico 45 Calificaciones definitivas según tipo de promotor. Comunitat Valenciana.....	53
Gráfico 46 Evolución demográfica Malilla	65
Gráfico 47 Ritmo de certificaciones de obra	73

Gráfico 48 Cash Flow de la promoción inicial sin financiar	77
Gráfico 49 Cash Flow de la promoción energéticamente eficiente financiada con ayudas públicas	79
Gráfico 50 Cash Flow de la promoción con precios de renta máximos sin financiar	80
Gráfico 51 Cash Flow precios de renta máximos financiado.....	81
Gráfico 52 % Hogares conformados por adulto <65 años.....	94
Gráfico 53 % Hogares conformados por adulto >= 65 años.....	94
Gráfico 54 % Hogares de un adulto con menores	94
Gráfico 55 % Hogares conformados por una mujer	94
Gráfico 56 % Hogares conformados por un hombre.....	95
Gráfico 57 % Hogares de dos adultos <65 años	95
Gráfico 58 % Hogares dos adultos, mínimo uno >= 65 años.....	95
Gráfico 59 % Hogares dos adultos con un menor	95
Gráfico 60 % Hogares dos adultos con dos menores	96
Gráfico 61 % Hogares dos adultos con tres o + menores.....	96
Gráfico 62 % Hogares un adulto <65 años (<60%)	96
Gráfico 63 % Hogares un adulto >= 65 años (<60%)	96
Gráfico 64 % Hogares una persona con menores (<60%)	97
Gráfico 65 % Hogares conformados por una mujer (<60%)	97
Gráfico 66 % Hogares conformados por un hombre (<60%).....	97
Gráfico 67 % Hogares dos adultos <65 años (<60%)	97
Gráfico 68 % Hogares dos adultos, mín uno >= 65 años (<60%)	98
Gráfico 69 % Hogares dos adultos con un menor (<60%)	98
Gráfico 70 % Hogares dos adultos con dos menores (<60%)	98
Gráfico 71 % Hogares dos adultos con tres o + menores (<60%).....	98
Ilustración 1 Parcelas públicas disponibles para VPP.....	60
Ilustración 2 Zonas en las que se destina mayor % de salario al alquiler.....	62
Ilustración 3 Horizonte Temporal de la promoción	76
Imagen 1 Localización parcelas Ayuntamiento en Malilla Norte	66
Imagen 2 Parcela objeto de estudio.....	67
Imagen 3 Informe de circunstancias urbanísticas de la parcela objeto de estudio	67
Imagen 4 Ficha catastral de la parcela objeto de estudio	68

Imagen 5 Fotografía del estado actual de la parcela.....	68
Imagen 6 Planta Tipo del edificio	70
Imagen 7 Alzado Este del edificio.....	71
Imagen 8 Cálculo del coste unitario de ejecución.....	73
Imagen 9 Calculo del coste unitario de ejecución para calidades altas	78
Tabla 1 Precios máximos de renta VPP.....	55
Tabla 2 Edificabilidad residencial disponible VPP.....	59
Tabla 3 Resumen Inventario bienes inmuebles del Ayuntamiento de Valencia. 2023.....	63
Tabla 4 Superficies y unidades de proyecto	69
Tabla 5 Gastos derivados de la cesión del derecho de superficie	72
Tabla 6 Gastos derivados de la declaración de obra nueva.....	74
Tabla 7 Gastos derivados de la declaración de División Horizontal	75
Tabla 8 Gastos derivados del pago de tasas VPO	75
Tabla 9 Resumen superficies, ingresos y costes de los bienes inmuebles de la promoción	76
Tabla 10 Resumen superficies, ingresos y costes de los bienes inmuebles de la promoción. Energéticamente eficiente	79
Tabla 11 Resumen superficies, ingresos y costes de los bienes inmuebles de la promoción. Ingresos máximos.....	80
Tabla 12 Coste Capital Medio Ponderado. C2	82
Tabla 13 Cuenta de resultados a 50 años.....	82
Tabla 14 Resumen del análisis de sensibilidad.....	83

ANEXO 1

Tipos de hogares conformados por una sola persona sobre el total:

Gráfico 52 % Hogares conformados por adulto <65 años.

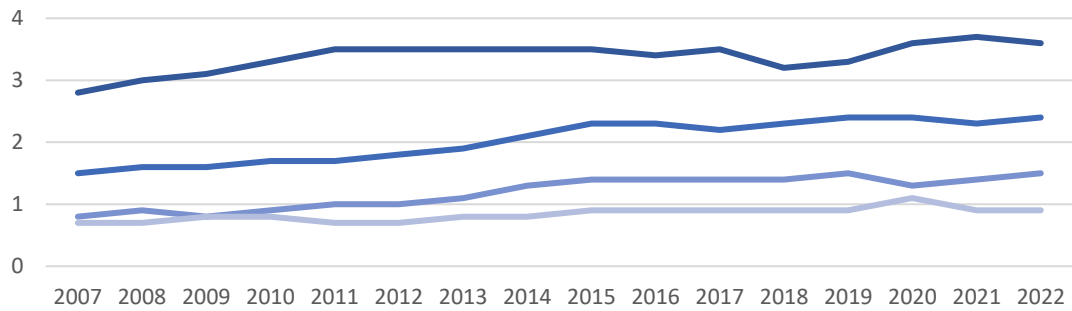


Gráfico 53 % Hogares conformados por adulto >= 65 años

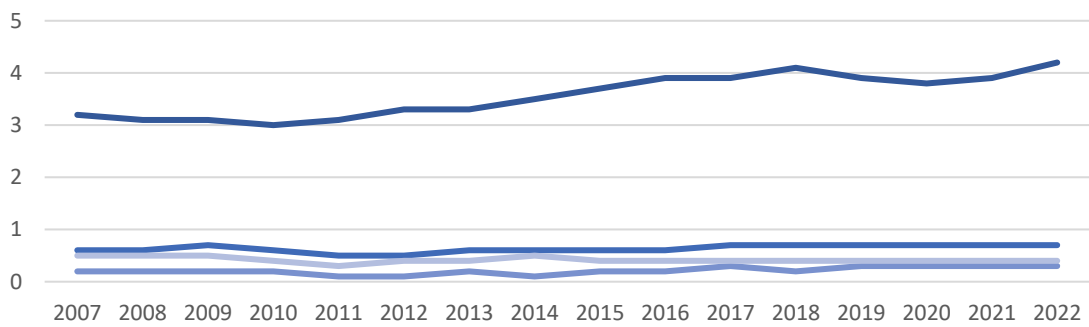


Gráfico 54 % Hogares de un adulto con menores

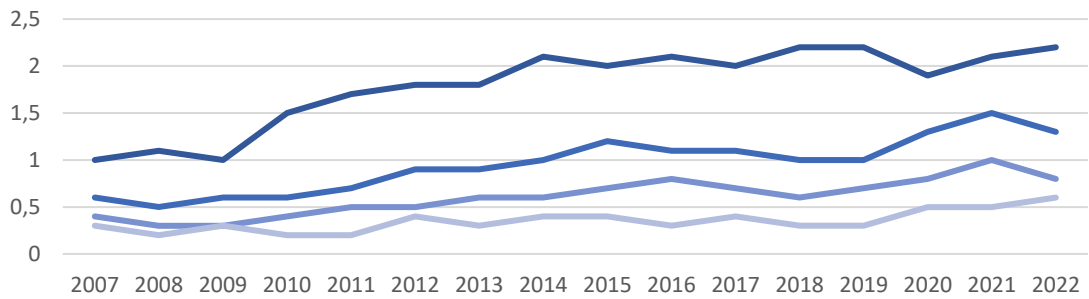


Gráfico 55 % Hogares conformados por una mujer

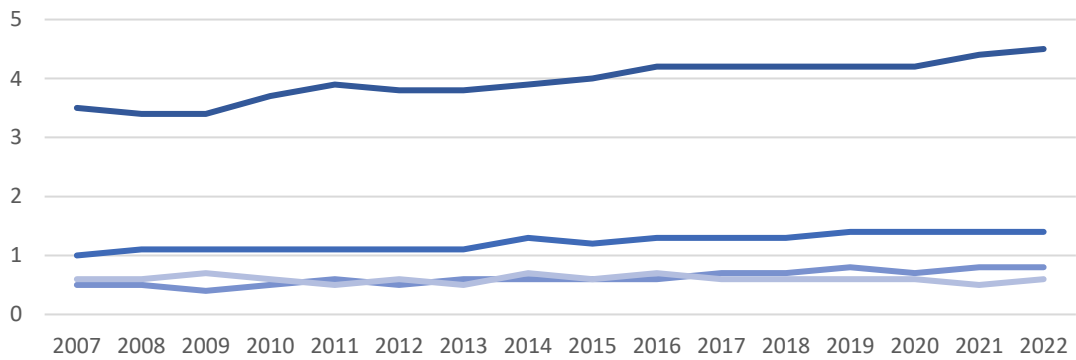
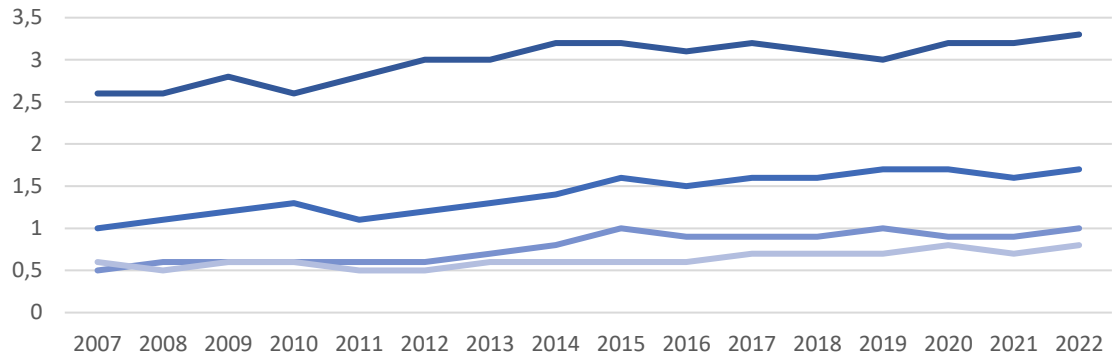


Gráfico 56 % Hogares conformados por un hombre



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

Propiedad Alquiler Alquiler, precio mercado Alquiler, precio reducido o gratis

Tipos de hogares conformados por dos adultos sobre el total:

Gráfico 57 % Hogares de dos adultos <65 años

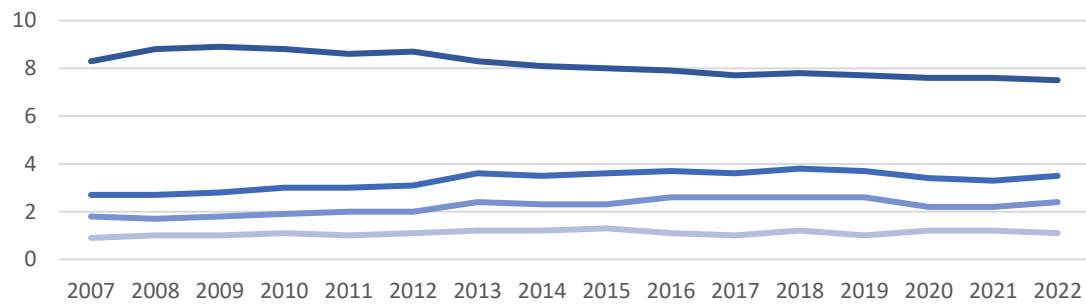


Gráfico 58 % Hogares dos adultos, mínimo uno >= 65 años

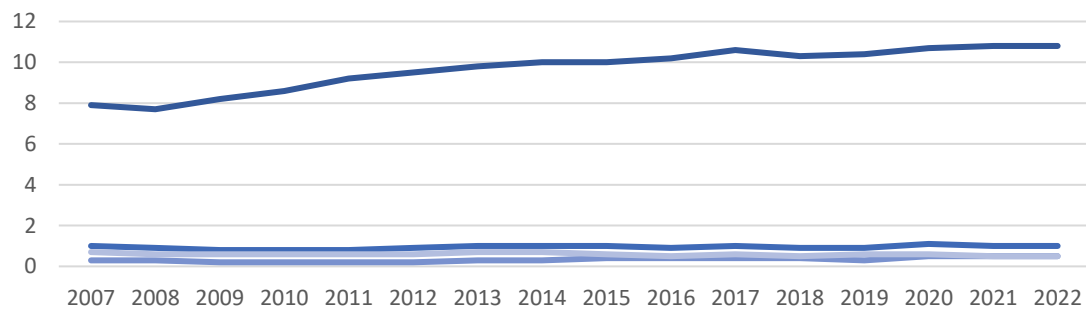


Gráfico 59 % Hogares dos adultos con un menor

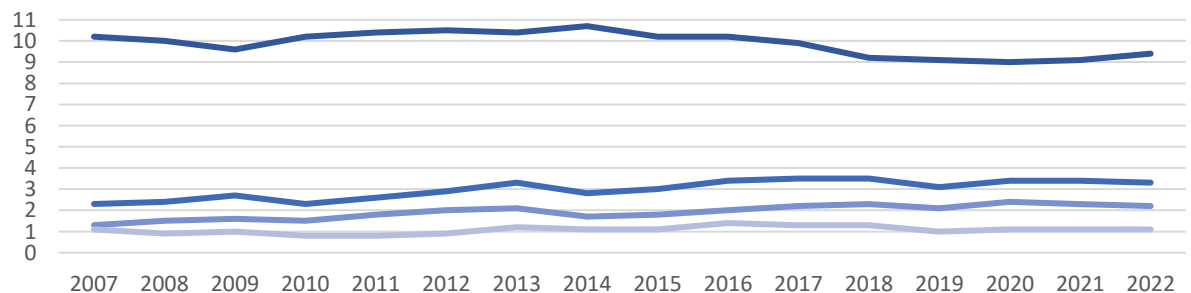


Gráfico 60 % Hogares dos adultos con dos menores

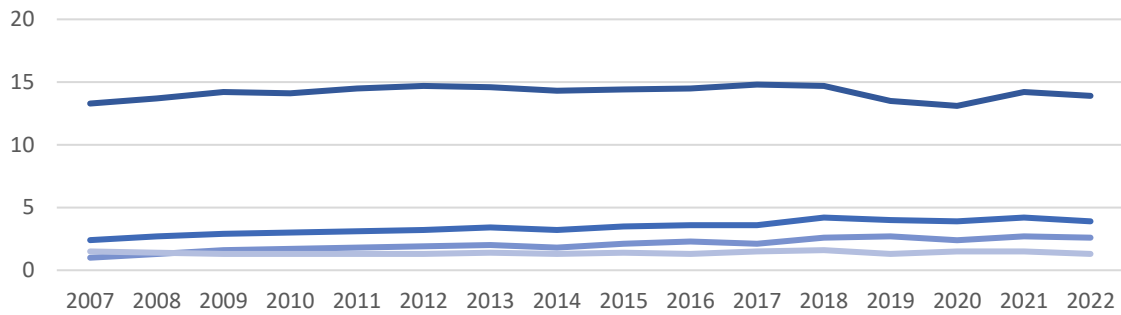
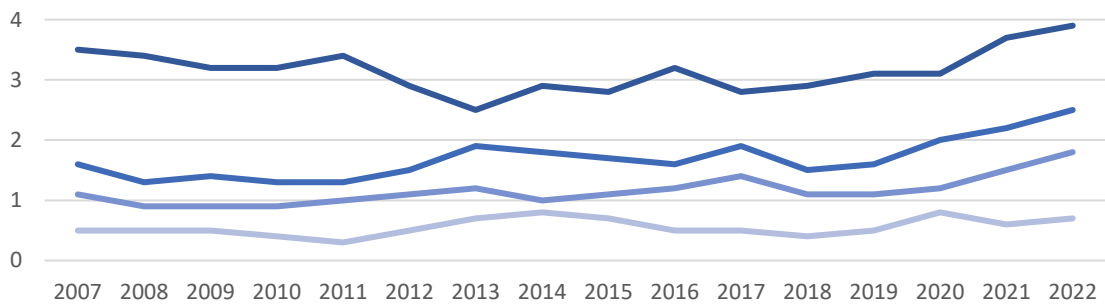


Gráfico 61 % Hogares dos adultos con tres o + menores



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

— Propiedad — Alquiler — Alquiler, precio mercado — Alquiler, precio reducido o gratis

Tipos de hogares conformados por una sola persona con ingresos menores al 60% de la media:

Gráfico 62 % Hogares un adulto <65 años (<60%)

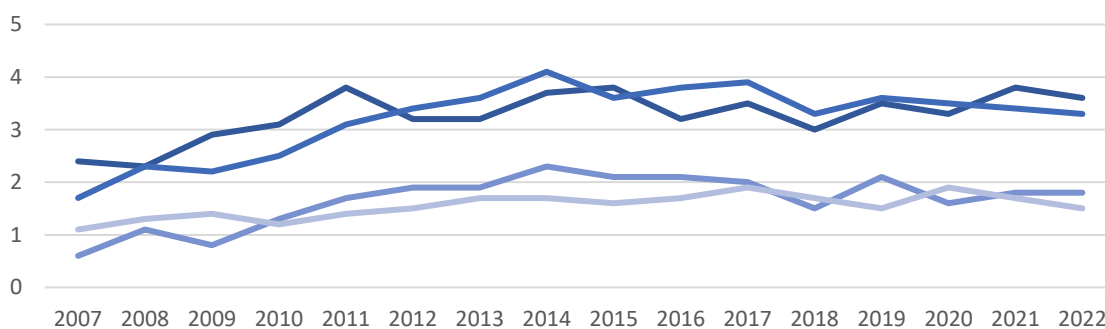


Gráfico 63 % Hogares un adulto >= 65 años (<60%)

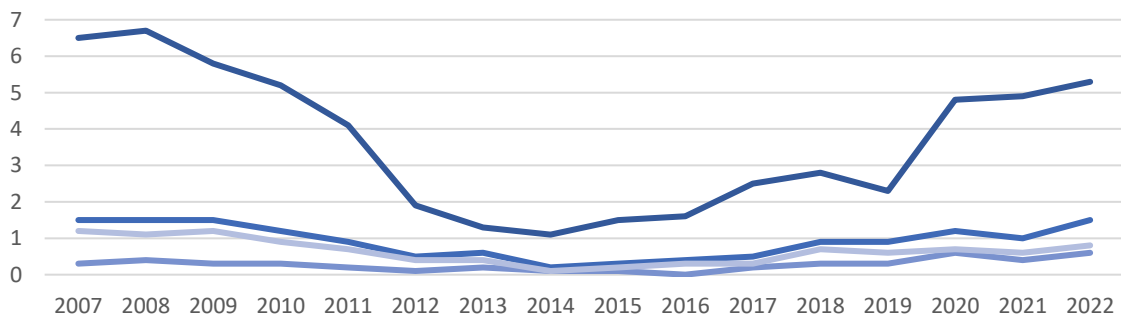


Gráfico 64 % Hogares una persona con menores (<60%)

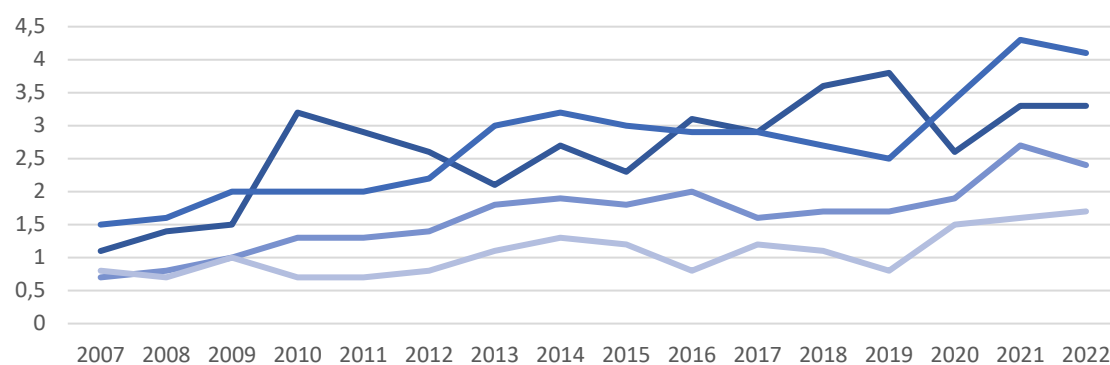


Gráfico 65 % Hogares conformados por una mujer (<60%)

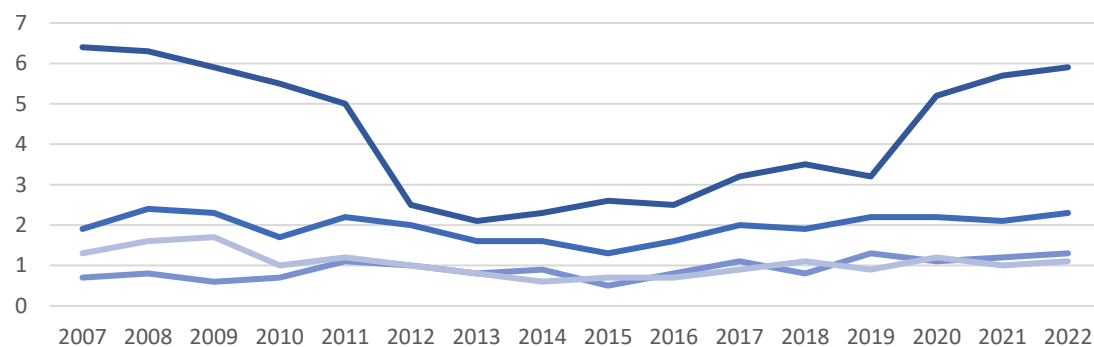
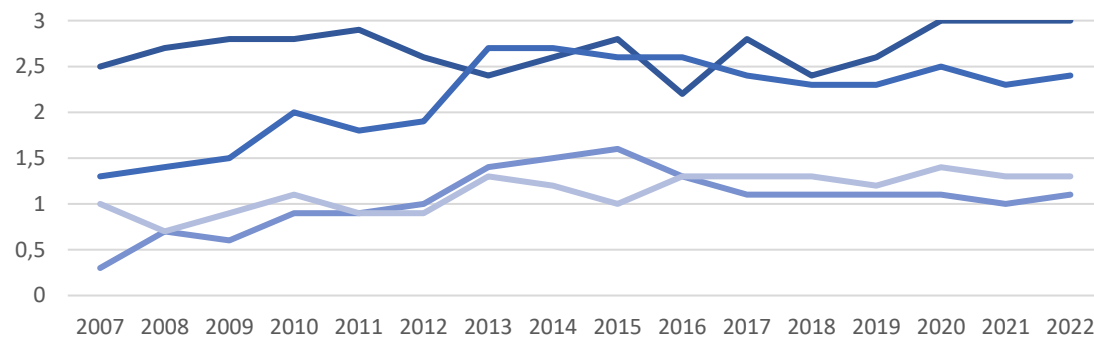


Gráfico 66 % Hogares conformados por un hombre (<60%)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

— Propiedad — Alquiler — Alquiler, precio mercado — Alquiler, precio reducido o gratis

Tipos de hogares conformados por dos adultos con ingresos menores al 60% de la media:

Gráfico 67 % Hogares dos adultos <65 años (<60%)

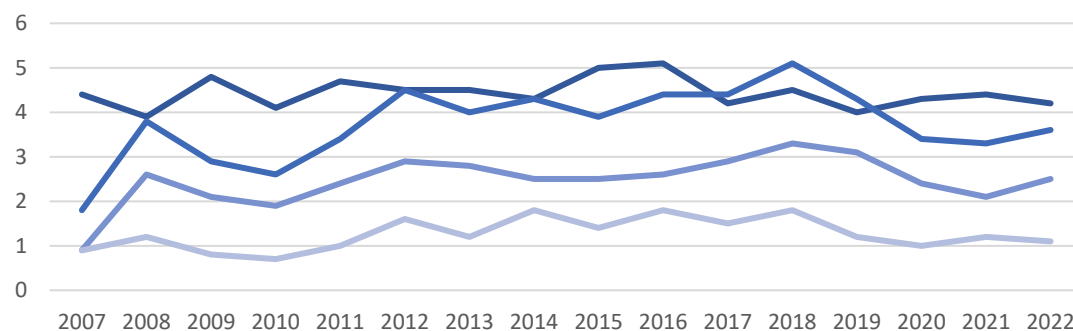


Gráfico 68 % Hogares dos adultos, mín uno >= 65 años (<60%)

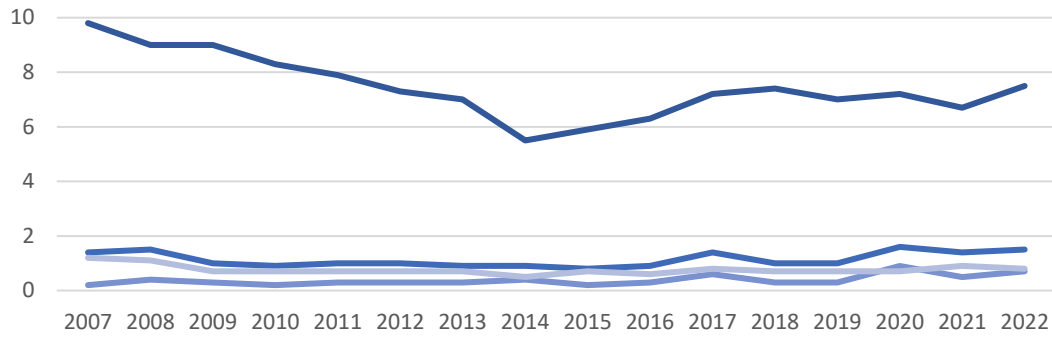


Gráfico 69 % Hogares dos adultos con un menor (<60%)

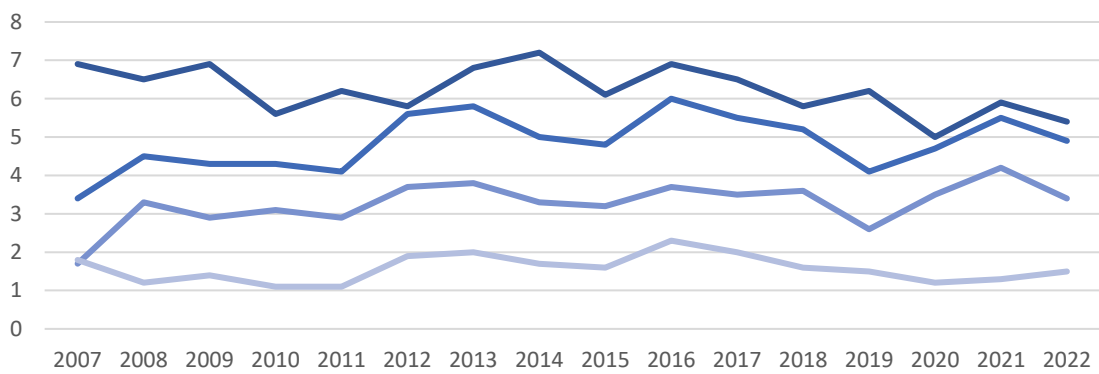


Gráfico 70 % Hogares dos adultos con dos menores (<60%)

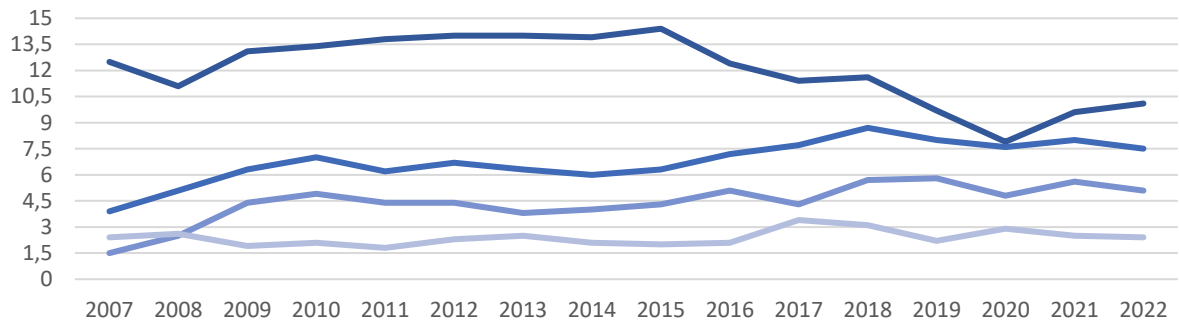
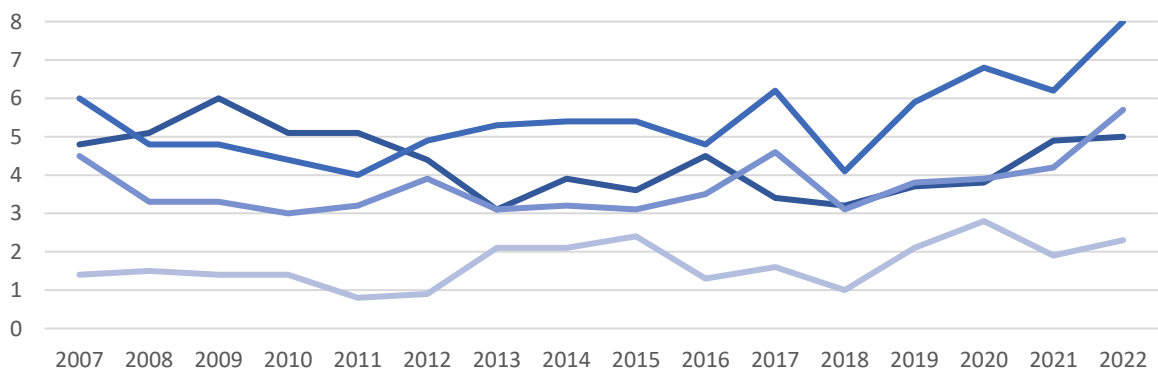


Gráfico 71 % Hogares dos adultos con tres o + menores (<60%)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat e INE. 2023.

— Propiedad — Alquiler — Alquiler, precio mercado — Alquiler, precio reducido o gratis