



PROPOSTES DEL SECTOR PROMOTOR CONSTRUCTOR PER A LA RECONSTRUCCIÓ

Reconstruint el sector
també reconstruïm Catalunya

Al final de la crisi sanitària provocada pel Covid-19, tots els sectors econòmics hauran de fer grans esforços per tal d'intentar assolir la normalitat productiva el més aviat possible, també el sector promotor constructor immobiliari.

En el cas de l'activitat promotora-constructora es tracta d'un sector estratègic, ja que, a més de proveir d'una llar a les famílies que la necessiten, té un efecte tractor molt important a nivell d'ocupació i de recaptació impositiva: **per cada habitatge que es construeix es generen 2,4 llocs de treball, dels quals 1,6 són directes** (treballadors per compte d'altri i autònoms) **i el retorn fiscal entre les diferents administracions** (estatal, autonòmica i local) **supera el 20% del preu de venda de cada habitatge.**

S'ha de tenir en compte que abans de la crisi sanitària teníem un problema greu de manca d'oferta d'habitatges tant de venda com de lloguer, i quan superem l'actual situació continuarem tenint el mateix problema, agreujat pel deteriorament de l'economia.

L'explicació de la manca d'oferta d'habitatge l'aporten dades contrastables: durant els anys de crisi (del 2007 al 2013) pràcticament no es varen iniciar nous habitatges, essent l'any 2013 el punt més baix, amb poc més de 3.000 habitatges a tot Catalunya. A partir d'aquí es comença a reactivar la producció, però d'una manera molt discontinua: primer Barcelona ciutat i el continu urbà (a partir de 2014), i després paulatinament la primera i segona corona, seguides del Maresme, Girona capital, Tarragona, etc., però amb xifres molt petites, per sota dels 15.000 habitatges/any. Recordem que les estimacions dels experts ens indiquen que hauríem de produir uns **25.000 habitatges/any** per satisfer les necessitats de noves llars. **L'equivalent a aquesta xifra en termes d'ocupació significaria la generació de llocs de treball per a 60.000 persones, i una recaptació fiscal pel conjunt d'Administracions superior als 1.500 milions d'euros.**

Una de les múltiples raons que expliquen la baixa producció és no només -que també- que hi ha moltes zones de Catalunya on encara no s'ha construït, sinó que, a més, a on s'ha fet majoritàriament s'han construït habitatges per reposició (canvi per millora), adreçats a ciutadans amb possibilitats importants de compra després de 10 anys de generar estalvi, o simplement per haver venut el seu habitatge. Addicionalment, en les darreres dades de 2019 també s'aprecia una certa desacceleració en el ritme dels habitatges iniciats, a conseqüència d'algunes normatives aprovades que dificulten la nova edificació. Com a conseqüència de tot això, abans de la crisi sanitària ja era evident que s'havia d'emprendre immediatament la construcció d'habitatges de primer accés, tant de venda com de lloguer, a preus assequibles per al col·lectiu al qual van adreçats.

Després de l'anàlisi de la situació, i en paral·lel a què es puguin valorar algunes mesures transitòries de rebaixes temporals de tipus impositius per afavorir l'activitat (IVA, ITP i AJD), des de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) volem fer un **conjunt de propostes sense cost per les Administracions Públiques** que creiem poden ser vàlides per posar en marxa

ràpidament la maquinària productiva sectorial, contribuint d'una manera decidida i decisiva a la reactivació de l'economia, l'ocupació i la recaptació fiscal a Catalunya, i alhora resoldre el problema d'accés a l'habitatge.

Les propostes que fa l'APCE són les següents:

- Un **Gran Pacte Públic-Privat** entre el Govern de la Generalitat, els Ajuntaments, i els Promotors Públics i Privats, per tal de construir el més aviat possible, a ritmes de **25.000 habitatges/any**, un **parc diversificat d'habitatges** de venda i lloguer amb un **marc estable** i de **seguretat jurídica** per als inversors.
- En el pacte s'haurien de definir clarament les **tres tipologies d'habitatge**, que des de l'APCE pensem haurien de ser:

➤ **Habitatges Lliures:**

- » Els habitatges lliures, han de ser "lliures", és a dir, s'han de regir per el mercat de l'oferta i la demanda, sense cap tipus de regulació de preus ni condicions que no siguin les sectorials, ja que van adreçats a la part del mercat més solvent, el que anomenem mercat de reposició.

➤ **Habitatges Assequibles-Protegits:**

- » És aquest tipus d'habitatge del qual tothom en parla, i n'ha parlat durant els últims anys, sense que s'hagi superat aquest estadi, és a dir, no s'ha iniciat la seva construcció, entenem que per manca de definició. Sens dubte és una responsabilitat del Govern de Catalunya, que ha de definir clarament les condicions d'accés (ingressos màxims dels destinataris), i preus de venda i lloguer que siguin viables (els actuals mòduls es troben per sota dels costos de construcció, fent impossible la seva edificació).
- » **Mobilització de sòls de reserva d'Habitatge Protegit.** Segons dades del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, l'Àmbit Territorial Metropolità de Barcelona disposa de sòls per a edificar més de 73.000 habitatges protegits, principalment en mans públiques, que caldria s'activessin amb col·laboració publico-privada.

Un exemple d'aquesta col·laboració seria la possibilitat de cedir el dret de superfície per a edificar i gestionar la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer assequible per un període de temps. Posteriorment, el sòl i l'edificació reverteix a favor de l'Administració Pública. En aquest sentit, cal que el Govern central modifiqui l'IVA de les cessions de drets de superfície, que en la seva definició actual el situa com a "prestació de serveis" i, per tant, subjecte al tipus general (21%), i passar-lo al tipus reduït (10%).

» **Línies de finançament-aval:**

- Molts ciutadans tenen dificultat per accedir a un habitatge assequible-protegit en propietat per manca d'estalvi previ, tot i ser solvents als efectes de ponderació de l'esforç de pagament de quota hipotecària en relació als ingressos nets familiars. Es proposa la instauració d'una línia d'avals públics per a cobrir aquest dèficit transitori de tresoreria.
- En relació a la manca de finançament per a la promoció d'habitatge assequible-protegit de lloguer, es planteja la flexibilització dels requisits de la línia ICF exist-

tent, ahora que amb una major dotació pressupostària mitjançant la col·laboració amb EEFF per a què promotors puguin assolir un finançament suficient en capital i termini, i a un cost assumible per al desenvolupament d'aquest parc de lloguer assequible tan necessari.

► **Habitatges Socials:**

- » S'haurien d'edificar bàsicament sobre els sòls propietat de les Administracions Públiques (Govern i Ajuntaments), i hauria de ser a preus socials, només assumibles precisament per aquestes administracions, per elles mateixes, o mitjançant concursos amb col·laboració publico-privada.
- Per posar en marxa la producció dels habitatges amb les tipologies esmentades, també seria imprescindible adoptar les següents **Mesures d'Agilització i Simplificació Administrativa:**
 - **Agilitzar tots els terminis de tramitació de llicències d'edificació** (la normativa parla d'un termini de 2 mesos, que a la pràctica se supera molt àmpliament) i **de tramitació de planejaments urbanístics** i els seus preceptius informes, per tal de disposar de matèria prima per a començar a treballar el més aviat possible, en la línia del projecte de Llei Òmnibus anunciat pel Conseller de Territori i Sostenibilitat. En particular, també es proposa que els municipis turístics flexibilitzin excepcionalment durant aquest estiu els períodes vacacionals en què no es permet l'execució d'obres de construcció.
 - **Que la Generalitat de Catalunya**, modifiqui el Decret Llei 17/2019, en els següents termes:
 - » Revisar els preus màxims de venda i lloguer actualment vigents dels règims d'HPO, per tal de poder-los fer viables edificant i dinamitzant les reserves d'habitatge protegit propietat de promotors públics i privats (tant en la nova figura única d'habitatge protegit com per les anteriors categories de preu concertat, règim general i règim especial). S'ha de tenir en compte que els costos de construcció s'han incrementat més d'un 45% des de 2007 (Font: BEC, Boletín Económico de la Construcción), mentre que els valors dels mòduls s'han mantingut invariables, quedant totalment desfasats. Caldria traslladar la mateixa evolució dels costos en les figures protegides. Així, si apliquem aquest increment sobre el mòdul de règim general a la zona A, hauria de quedar establert en un llindar de 2.800 euros/m² útil.
 - » Anular l'habilitació als ajuntaments per l'establiment de reserves d'HPO en sòl urbà consolidat, doncs aconsegueix l'efecte contrari al pretès, disminuint encara més l'oferta especialment la de les operacions de rehabilitació (en el cas de Barcelona ciutat, la reducció d'activitat en els tres primers trimestres de l'exercici 2019 és d'un 55%).
 - » Mantenir les reserves dels sòls urbanitzables delimitats i els sòls urbans no consolidats en el 30% per a fer-les viables.
 - » Eliminar totes les traves que els decrets del Govern de la Generalitat i les ordenances municipals han anat imposant a la rehabilitació, fent-la molt difícil de dur a terme, quan tothom sembla estar d'acord en què és imprescindible impulsar-la per qüestions de sostenibilitat ambiental i, en definitiva, per millorar la qualitat de vida dels edificis, de les ciutats i dels ciutadans.

- » Flexibilitzar els usos en les plantes baixes dels sòls no edificats, permetent el doble ús, residencial i terciari.
- **Que els Ajuntaments:**
 - » Posin en marxa la regeneració urbana per rehabilitar el parc edificat propietat de particulars en divisió horitzontal (més del 80% del parc total), actuant amb la fixació d'àrees de rehabilitació integral executables obligatòriament per la modalitat de cooperació.
 - » Permetin l'ús d'habitatge en els locals tancats, mantenint els eixos comercials bàsics, flexibilitzant les densitats, i sempre que es pugui donar compliment a l'habitabilitat.
 - » Possibilitin la tramitació i obtenció simultània de la llicència d'edificació juntament amb totes les altres vinculades a la promoció (ocupació de via pública, grua, gual, enderroc, comptadors provisionals d'obra, etc.).
 - » Incrementin les densitats fins a on sigui factible (el nombre de persones per llar s'ha vist reduït significativament ens els darrers anys).
 - » Revisin l'obligatorietat de places d'aparcament, adaptant-la a la situació actual econòmica i social, tenint en compte el canvi d'hàbits, i la necessitat de reduir el transport privat.
 - » Permetin altres sistemes d'accés habitacional, com per exemple el coliving, aprofitant sòls terciaris, actualment molt sobredimensionat en alguns llocs de la AMB.
 - » Revisin l'alçada lliure interior dels habitatges, ja que amb la constant incorporació de normatives d'eficiència energètica l'alçada final resultant entra en conflicte amb el nombre de plantes i l'alçada reguladora total.

Barcelona, 27 d'abril de 2020

ASSOCIACIÓ DE PROMOTORS DE CATALUNYA

Av. Diagonal 472-476 · 08006 Barcelona · Tel. 932 374 967 · Fax 932 373 692 · apce@apcecat.cat · www.apcebcn.cat