

NOTA DE PRENSA

Barcelona y su área metropolitana registran un déficit de 186.000 viviendas de alquiler asequible a corto plazo por falta de suelo disponible

- Según el primer estudio de 'Acceso a la Vivienda y las necesidades de Alquiler Asequible en Cataluña' presentado por Culmia, el suelo existente en el área metropolitana de Barcelona solo cubre a corto plazo un 14% (30.000 viviendas) de la necesidad de vivienda asequible, mientras que el interior de Barcelona alberga espacio únicamente para 3.000 viviendas protegidas a corto plazo.
- En su conjunto, Cataluña necesitará 225.000 nuevas viviendas asequibles y una inversión de 1.010 millones en los próximos diez años para destensar el mercado.
- Por territorios, Barcelona concentrará en los próximos años el 68% de la inversión en asequible (206.000 viviendas), Tarragona el 16% (10.000 viviendas), Lleida el 12% (4.000 viviendas) y Girona el 4% (5.000 viviendas).
- La actualización del precio de los módulos de VPO en Cataluña, (precio máximo al que se pueden alquilar estos inmuebles), hace que la inversión necesaria para satisfacer la demanda en Cataluña sea sensiblemente inferior que en Madrid, Andalucía o la Comunidad Valenciana.

28 de noviembre de 2023 - Culmia, plataforma inmobiliaria que concentra íntegramente las soluciones de vivienda del mercado, ha presentado su primer informe de "Acceso a la vivienda y las necesidades de alquiler asequible en Cataluña", con fuentes de la consultoría GAD3 y del Institut Cerdà, en el que se ha analizado la tasa de esfuerzo de las familias de los municipios más poblados de Cataluña, así como la evolución de los precios del mercado del alquiler y su demanda en comparación con el resto de países y regiones de su entorno. Entre las principales conclusiones, el informe apunta a que Barcelona y su área metropolitana dispone en la actualidad de una necesidad de hasta 216.000 viviendas de alquiler asequible para destensar los precios del mercado. En relación con la disponibilidad, a corto plazo, el suelo existente en el municipio de Barcelona sólo alberga espacio para 3.000 viviendas protegidas, mientras que el área metropolitana cubre únicamente un 14% de la necesidad, lo que se traduce en 30.000 viviendas. Esto, genera un déficit de suelo para 186.000 viviendas en el Área Metropolitana. En el conjunto de todo el territorio de Cataluña será necesario el desarrollo de 225.000 nuevas viviendas destinadas al alquiler asequible, más 68.000 de alquiler

NOTA DE PRENSA

público y ayudas a 106.000 hogares para que puedan pasar a régimen de propiedad durante los próximos 10 años para satisfacer la demanda, destensar los actuales precios del mercado y rebajar la tasa de esfuerzo que los hogares catalanes destinan al alquiler, para lo que dedican en la actualidad una media del 30% de sus ingresos.

La inversión pública necesaria para acometer los nuevos desarrollos de vivienda asequible en la región catalana se sitúa en 1.010 millones de euros.

Por provincias, el grueso de esta inversión se concentraría en Barcelona (68%), donde la necesidad mayor obligará a una partida estimada de 700 millones de euros para el desarrollo de 206.000 viviendas. Por su parte, Tarragona concentraría el 16% de la inversión en asequible (200 millones para 10.000 viviendas), Lleida el 12% (100 millones para 4.000 viviendas y Girona el 4% (50 millones para 5.000 viviendas).

En comparación con el resto de las comunidades, la última actualización del precio de los módulos en Cataluña (precio máximo al que se pueden alquilar estos inmuebles) hace que la inversión necesaria sea menor que la que tiene que realizar la Comunidad de Madrid, pese a que el número de viviendas que precisa sea mayor. Según el informe, la región madrileña precisa de 174.000 nuevas viviendas de alquiler asequible en la próxima década, con una inversión pública que alcanzará los 5.418 millones de euros frente a los 1.010 millones para 225.000 viviendas en Cataluña.

Andalucía es otra de las Comunidades Autónomas que precisa de un mayor número de vivienda de alquiler asequible, con un total de 85.000 nuevas unidades y una inversión pública de 4.529 millones. Le sigue la Comunidad Valenciana con 55.000 viviendas y 3.245 millones, y Canarias, con 46.000 viviendas y 3.486 millones.

Para Francisco Pérez, CEO de Culmia, *“Cataluña cuenta con una buena base para situarse a la cabeza del desarrollo de vivienda asequible, si bien se precisan todavía políticas que favorezcan una mayor colaboración público-privada que sea capaz de afrontar la demanda inmediata y futura. Durante los últimos años hemos visto reducir el peso de los presupuestos destinados a vivienda en la Generalitat de forma significativa, lo que repercute de forma directa en la falta de soluciones para armar un modelo estructurado que sea capaz de dar solución a una demanda al alza”*.

Mismo presupuesto en vivienda de la Generalitat que hace diez años y menos desarrollo

Según se desprende del informe “Acceso a la vivienda y las necesidades de alquiler asequible en Cataluña” realizado por Culmia, la partida presupuestaria de la Generalitat se ha mantenido estable en los últimos 17 años, aunque su peso sobre el global del gasto de la Administración catalana ha ido reduciéndose significativamente. Entre los años 2006 y 2010, el gasto medio anual de la Generalitat en vivienda ascendió a 870 millones sobre un total de 34.668 millones de presupuesto general. Un gasto que sirvió para desarrollar 6.000 viviendas asequibles públicas al año. Sin embargo, durante el ejercicio 2022, el presupuesto en vivienda ascendió a 997 millones (sobre 53.554 millones del total) y se desarrollaron únicamente 867 viviendas públicas.

NOTA DE PRENSA

En números redondos, durante 2006, el presupuesto destinado a políticas y desarrollo de vivienda suponía el 2,5% del presupuesto total de la Generalitat, frente al 1,8% que representa en la actualidad.

La importancia de la fiscalidad a largo plazo para la Administración

El estudio también se detiene en los beneficios derivados de la fiscalidad y pago de impuestos que esta colaboración-pública privada genera para la Administración. Según los datos que se desprenden del análisis fiscal que se realiza en el estudio, durante la fase de construcción del desarrollo de estas viviendas asequibles, el beneficio para la Administraciones derivado de impuestos como el IBI, IAE o el ICIO entre otros, alcanzaría los 22.000 euros por vivienda, a los que habría que sumar 2.000 euros más al año derivados de la explotación anual de la misma. (*ver gráfico*). Además, una vez realizada la reversión de activos prevista en estos planes de colaboración, estimado idealmente a partir de los 50 años de explotación, a los ingresos para la Administración derivados de la fiscalidad habría que sumarle los derivados del valor de los ingresos patrimoniales, lo que totalizaría 280.000 euros por vivienda.

Análisis fiscalidad durante construcción y explotación por unidad. (€/ud., €/ud./año, %)



Ingresos acumulados del plan. (€/ud., %)



Menos vivienda asequible en España que en la media europea

En un contexto en el que la producción de vivienda en España ha caído un 86% con respecto a su máximo histórico de 2006 (se construyen al año 80.000 viviendas), el mercado nacional se sitúa a la cola de Europa en cuanto a construcción de vivienda pública, siendo ya el quinto país de toda la Unión con menor parque destinado a ello. Del total de la producción de vivienda, sólo el 10% corresponde a vivienda protegida y de ese porcentaje, la mayor parte (el 80%) proviene únicamente de la inversión privada.

NOTA DE PRENSA

En España se prevé la creación de 150.000 nuevos hogares al año entre los municipios de más de 50.000 habitantes, por lo que, de seguir la actual línea de desarrollo de viviendas, cada año se producirá un déficit de 20.000 viviendas asequibles.

Como se explica en el informe 'Acceso a la Vivienda y las necesidades de Alquiler Asequible', si se analiza la tasa de esfuerzo por grupos de ingresos, los hogares con salarios entre 1.000 y 2.000 euros son los que presentan en la actualidad un mayor grado de vulnerabilidad, con una tasa de esfuerzo desproporcionada por encima del 50%. Es precisamente este grupo (el 41% de los hogares en alquiler) los que tendrían acceso a esta nueva oferta de alquiler asequible.

Puedes consultar el informe completo [aquí en castellano](#) y [aquí en catalán](#).

Sobre Culmia

Culmia es una plataforma de gestión de proyectos inmobiliarios líder en España con una propuesta innovadora de gestión integral que aplica a todas las fases de desarrollo de una vivienda.

Su plan estratégico cuenta con cuatro grandes ejes de negocio: vivienda de compraventa (BtS), vivienda de alquiler (BtR), vivienda asequible y gestión del suelo en los desarrollos urbanísticos más relevantes del territorio nacional.

Desde sus inicios en 2013 ha entregado más de 7.000 viviendas en más de 100 promociones. En la actualidad, en el segmento de la vivienda de compraventa dispone de 89 promociones activas que comprenden más de 7.500 viviendas repartidas por Cataluña, Comunidad de Madrid, País Vasco, Asturias, Galicia, Baleares, Comunidad Valenciana, Murcia y Andalucía, y de las cuales 1.800 están en fase de comercialización. En el segmento build to rent, Culmia está desarrollando alrededor de 700 viviendas. Y en vivienda asequible destaca la adjudicación del lote 3 del Plan VIVE de la Comunidad de Madrid, compuesto de 12 promociones y 1.763 viviendas que se encuentran en fase de comercialización; el Plan VIVE II, formado por 1.137 viviendas en 3 municipios, y dos lotes del Plan de Alquiler Asequible del Ayuntamiento de Madrid formado por 871 viviendas en 7 promociones. Culmia cuenta con un equipo de más de 150 profesionales, sólido, experimentado y repartido por 10 delegaciones en toda España, que desarrolla soluciones residenciales preparadas para responder a la evolución de las necesidades de sus clientes.

La compañía basa su propuesta de valor en una gestión innovadora, con especial atención en la sostenibilidad en los inmuebles -cumpliendo con los más altos estándares de eficiencia energética y sostenibilidad-, y una capacidad de desarrollo integral, desde la búsqueda de suelo a la construcción de promociones flexibles.

Culmia destaca por ofrecer soluciones versátiles y adaptadas a todos sus clientes y stakeholders acompañándolos a lo largo de todo el proceso de adquisición de una propiedad inmobiliaria, desde el momento que se tiene conciencia de esta necesidad hasta el final de la compra. Todo ello encabezado por expertos de la compañía que ofrecen un asesoramiento personalizado y que ponen a disposición de sus clientes un amplio abanico de herramientas que facilitan el proceso de compra.

Para más información, www.culmia.com

CULMIA

Destino, tu hogar

NOTA DE PRENSA

Sigue a Culmia en:



Contacto para medios de comunicación

Ginés Cañabate
Roman
g.canabate@romanrm.com
(+34) 649 214 470

Patricia González
Roman
p.gonzalez@romanrm.com
(+34) 602 25 16 00