

REPTES I LIMITACIONS DE LA PROMOCIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL (ANNEX)



REPTES I LIMITACIONS DE LA PROMOCIÓ I LA GESTIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL (ANNEX)

ENTITATS SÒCIES DE LA COORDINADORA DE FUNDACIONS D'HABITATGE SOCIAL COHABITAC



Fundació Factoria de Somnis

1- PROMOCIÓ DE 1000 HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL a 5,5€/m² útil

ANÀLISIS ECONÒMIC I FINANCER

Estudi teòric de les condicions econòmica-financeres necessàries per desenvolupar la promoció i construcció de 1.000 habitatges, destinats a lloguer social, a 5,5€/mes x m² útil.

Hipòtesis d'estudi de costos de la promoció dels edificis:

- Promoció mitjançant entitats sense ànim de lucre, sense càrrec de benefici promotor;
- Adquisició de dret de superfície sobre sòls de titularitat pública, sense cànon;
- Desenvolupament dels 1.000 habitatges en 20 edificis d'una mitja de 50 habitatges cadascun, sense soterranis per aparcaments ni trasters, sense locals comercials, per ser executats de manera seqüencial.
- Els habitatges tindrien una mitja de 70m² útils, amb una distribució de 50% de 60m² - 2 dormitoris i 50% de 80m² - 3 dormitoris.
- Adquisició de l'edificació "claus en mà", amb edificis acabats i amb un IVA suportat del 4%

TOTAL PREVISIÓ COST D'ADQUISICIÓ CLAUS EN MÀ: 120 MM€ (IVA inclòs)

- Equivalent a 120.000€/habitatge (IVA inclòs);
- Rati de 1.715€/m² útil d'habitatge (IVA inclòs);
- Rati de 1.330€/m² construït d'habitatge amb zones comuns.

1- PROMOCIÓ DE 1000 HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL a 5,5€/m² útil

ANÀLISIS ECONÒMIC I FINANCER

Pel finançament d'aquestes promocions, donada la manca de recursos propis de les entitats sense ànim de lucre, son necessàries dues condicions:

- **Subvenció directe** per cobrir part del cost de promoció, d'acord o similar al que estableix el Pla de l'habitatge 2018-21, amb una subvenció de **350€/m² útil d'habitatge**. Aquesta subvenció equivaldria a un import de 24.500€ per habitatge, amb un total de **24,5MM€** pels 1.000 habitatges, un 20% del seu cost.
- **La resta** del cost necessari pel desenvolupament dels edificis (**un 80% equivalent a 95,5MM€**), s'hauria d'obtenir mitjançant bons, obligacions o altres productes de finançament a llarg termini, per permetre que la seva devolució sigui viable amb el cash flow de la gestió en lloguer dels edificis. Aquests productes haurien de tenir un tipus d'interès fixe, d'un màxim del 2%. En funció del tipus de producte, tindriem dues opcions de devolució:

Opció A	Opció B
<ul style="list-style-type: none">• Amortització progressiva del deute;• Quotes mixtes de capital i interessos;• Devolució en 40 anys.	<ul style="list-style-type: none">• Amortització en quota única al final del període;• Pagament anual d'interessos;• Devolució en 45 anys.

Condicions de gestió dels arrendaments:

Per calcular el cash-flow de l'explotació i la capacitat de repagament del deute de les entitats propietàries-gestores, s'ha treballat amb les hipòtesis fixades en l'estudi dels costos de gestió d'habitatges de promoció social, inclòs a l'informe elaborat per Cohabitac:

- **Ingressos:** lloguer a 5,5€/m² útil d'habitatge, revisable segons IPC anual;
- Aquest ingrés **no inclou subministres ni despeses comunitàries**, repercutibles a banda;
- **Desocupació i morositat del 5%**; realització del 95% de l'ingrés màxim teòric;
- Despeses de **manteniment ordinari i extraordinari** del 5% dels ingressos IVA inclòs;
- Despeses de **gestió administrativa i social** del 12% dels ingressos IVA inclòs;

2- PROMOCIÓ DE 1000 HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL ASSEQUIBLE a 7€/m² útil ANÀLISIS ECONÒMIC I FINANCER

Estudi teòric de les condicions econòmica-financeres necessàries per desenvolupar la promoció i construcció de 1.000 habitatges, destinats a lloguer social assequible a 7€/mes x m² útil.

Hipòtesis d'estudi de costos de la promoció dels edificis:

- Promoció mitjançant entitats sense ànim de lucre, sense càrrec de benefici promotor;
- Adquisició de dret de superfície sobre sòls de titularitat pública, sense cànon;
- Desenvolupament dels 1.000 habitatges en 20 edificis d'una mitja de 50 habitatges cadascun, amb soterrani per 1 plaça d'aparcaments i 1 traster per habitatge, sense locals comercials, per ser executats de manera seqüencial.
- Els habitatges tindrien una mitja de 70m² útils, amb una distribució de 50% de 60m² - 2 dormitoris i 50% de 80m² – 3 dormitoris.
- Adquisició de l'edificació "claus en mà", amb edificis acabats i amb un IVA suportat del 4%

TOTAL PREVISIÓ COST D'ADQUISICIÓ CLAUS EN MÀ: 140 MM€ (IVA inclòs)

- Equivalent a 140.000€ per habitatge + aparcament + traster (IVA inclòs)
- Rati de 1.840€/m² útil d'habitatge i 50% m²/útil d'annexes (IVA inclòs)
- Rati de 1.430€/m² construït d'habitatge amb zones comuns i 50% m²/cons d'annexes.

2- PROMOCIÓ DE 1000 HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL ASSEQUIBLE a 7€/m² útil ANÀLISIS ECONÒMIC I FINANCER

Pel finançament d'aquestes promocions, donada la manca de recursos propis de les entitats sense ànim de lucre, tenim dues alternatives:

Amb subvenció		Sense subvenció	
<p>Amb subvenció directe per cobrir part del cost de promoció, d'acord o similar al que estableix el Pla de l'habitatge 2018-21, amb una subvenció de 300€/m² útil d'habitatge. Aquesta subvenció equivaldria a un import de 21.000€ per habitatge, amb un total de 21MM€ pels 1.000 habitatges, un 15% del seu cost.</p> <p>La resta del cost necessari pel desenvolupament dels edificis (un 85% equivalent a 119MM€), s'hauria d'obtenir mitjançant bons, obligacions o altres productes de finançament a llarg termini, per permetre que la seva devolució sigui viable amb el cash flow de la gestió en lloguer dels edificis. Aquests productes haurien de tenir un tipus d'interès fixe, d'un màxim del 2%. En funció del tipus de producte, tindriem dues opcions de devolució:</p>		<p>Sense subvenció directe ni ajuda de cap tipus a fons perdut per cobrir part del cost de promoció.</p> <p>El total del cost necessari pel desenvolupament dels edificis (140MM€), s'hauria d'obtenir mitjançant bons, obligacions o altres productes de finançament a llarg termini, per permetre que la seva devolució sigui viable amb el cash flow de la gestió en lloguer dels edificis. Aquests productes haurien de tenir un tipus d'interès fixe, d'un màxim del 2%. En funció del tipus de producte, tindriem dues opcions de devolució:</p>	
OPCIÓ A	<ul style="list-style-type: none"> • Amortització progressiva del deute; • Quotes mixtes de capital i interessos; • Devolució en 30 anys. 	OPCIÓ A	<ul style="list-style-type: none"> • Amortització progressiva del deute; • Quotes mixtes de capital i interessos; • Devolució en 35 anys.
OPCIÓ B	<ul style="list-style-type: none"> • Amortització en quota única al final del període; • Pagament anual d'interessos; • Devolució en 35 anys. 	OPCIÓ B	<ul style="list-style-type: none"> • Amortització en quota única al final del període; • Pagament anual d'interessos; • Devolució en 40 anys.

2- PROMOCIÓ DE 1000 HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL ASSEQUIBLE a 7€/m² útil ANÀLISIS ECONÒMIC I FINANCER

Condicions de gestió dels arrendaments:

Per calcular el *cash-flow* de l'explotació i la capacitat de *repagament* del deute de les entitats propietàries-gestores, s'ha treballat amb les hipòtesis fixades en l'estudi dels costos de gestió d'habitatges de promoció social, inclòs a l'informe elaborat per Cohabitac:

- **Ingressos:** lloguer a 7€/m² útil d'habitatge, revisable segons IPC anual i lloguer de 3,5€/m² útil d'espais annexes (aparcament amb un màxim de 12,5m² i traster amb un màxim de 8m²);
- Aquest ingrés no inclou subministres ni despeses comunitàries, repercutibles a banda;
- Desocupació i morositat del 5%; realització del 95% de l'ingrés màxim teòric;
- Despeses de manteniment ordinari i extraordinari del 5% dels ingressos IVA inclòs;
- Despeses de gestió administrativa i social del 8% dels ingressos IVA inclòs;