

# INTERFAÇ PUBLIC-PRIVAT EN ELS SERVEIS PÚBLICS. Claus per a l'èxit de la col·laboració públic-privada en les polítiques d'habitatge

Guillem López-Casasnovas

Catedrático de Economía Pública.  
Departamento de Economía y Empresa.  
Centro de Investigación en Economía y Salud. Univ. Pompeu Fabra.



**Diputació  
Barcelona**



# GUIA

- INTRO Política social: L'HABITATGE EN CONTEXT *La muntanya que tenim davant* (Annex Dades)
- LA COL.LABORACIÓ PÚBLICO-PRIVADA. *Cal una expedició ben avinguda* Algoritmes i trets empírics
- INICIATIVES i relevància futura en la transformació *Full de ruta i imaginació* Next Generation

# L'habitatge a la política social

- Identificar millor la decisió de mercat i el component redistributiu. Selectiu *La tardança en actuar ha fet molt gran el problema*
- El punt de partida: Bretxa generacional de benestar: grans amb propietat immobiliària i solitud; joves sense capacitat d'estalvi ni emancipació (fills socials?) *El volcà pot explotar*
- Quart pilar i protecció patrimonial. Herències. Liquidació de patrimonis. *Paper públic pendent*
- En crisi, separant usdefruït de nua propietat; recuperant anualitats i hipoteques inverses (amb *buffers* públics). *Tenim avisos*
- Cultura de la propietat molt arrelada. *L'acció és però ara col·lectiva*

# ANNEX DADES I EVIDÈNCIES

OECD publishing

Please cite this paper as:

Salvi del Pero, A. *et al.* (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries", *OECD Social, Employment and Migration Working Papers*, No. 176, OECD Publishing, Paris.  
<http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>



**OECD Social, Employment and Migration Working Papers No. 176**

## **Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries**

Angelica Salvi del Pero, Willem Adema, Valeria Ferraro, Valérie Frey

### **Key Findings**

- *Homeownership is the dominant tenure option across OECD countries. The OECD average of combined outright and mortgaged owner-occupants is 65% of households. Chile, Mexico and Eastern European OECD countries have the highest rates of homeownership.*
- *Tenures reflect socioeconomic background. In most countries, homeowners are disproportionately middle- and high-income households, whereas renters tend to have lower incomes.*
- *Nearly 39% of low-income households spend more than 40% of their household income on rent or mortgage. Middle class households are not immune to high housing costs. Indeed, nearly nine percent of mortgaged middle-class homeowners are overburdened by housing costs, on average, across the OECD.*
- *On average, 15% of households in the OECD lack living sufficient space in their homes. Overcrowding rates are generally higher among poor households and renters. Across the OECD, 14.3% of low-income households live without access to an indoor flushing toilet.*

# Un receptari encara per a desenvolupar

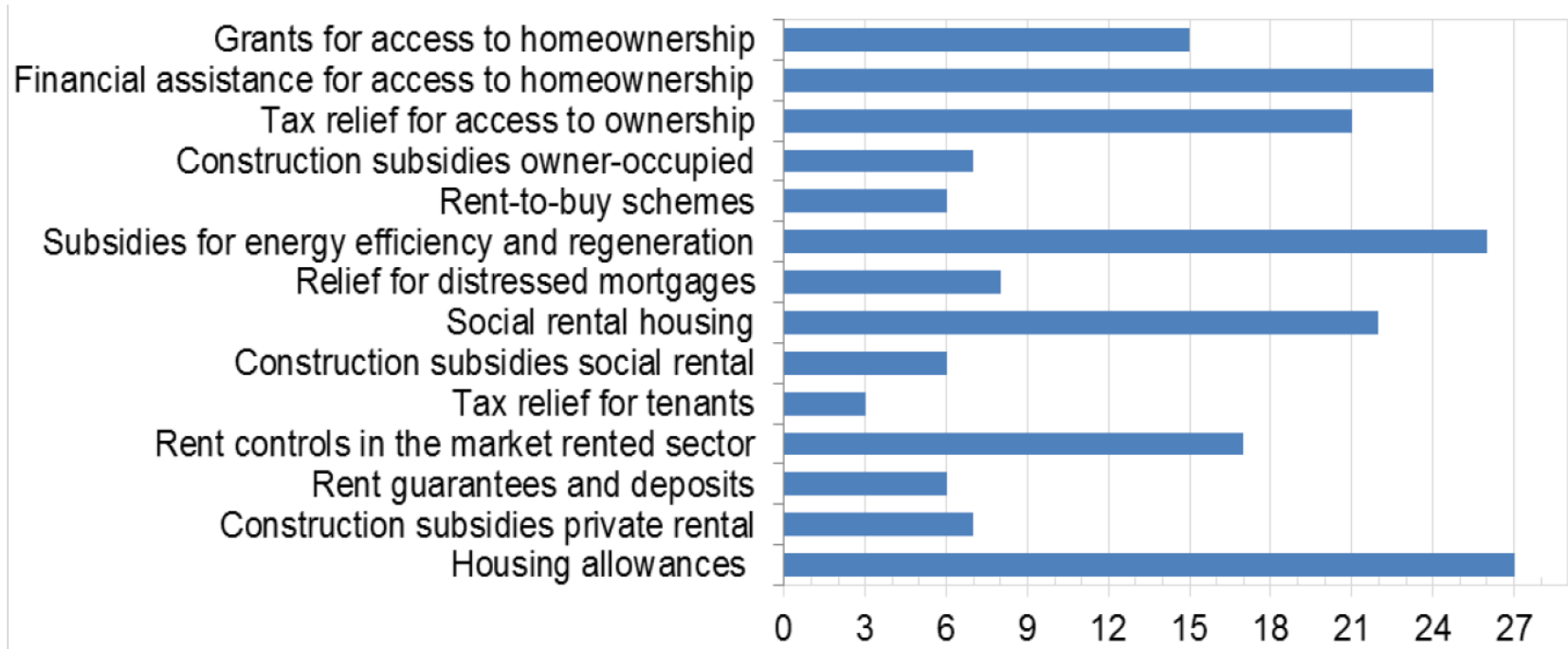
Table 2. Housing policy programmes surveyed in OECD QuASH 2014

Category	Policy Instrument (OECD QuASH 2014)
<i>Homeownership subsidies</i>	<i>Grants for access to homeownership</i>
	<i>Financial assistance for access homeownership</i>
	<i>Tax relief for access to homeownership</i>
	<i>Construction subsidies for owner-occupied housing</i>
	<i>Rent-to-buy schemes</i>
	<i>Relief for distressed mortgages</i>
	<i>Subsidies for energy efficiency and housing regeneration</i>
<i>Taxation of residential housing</i>	
<i>Housing allowances</i>	<i>Housing allowances in cash and vouchers</i>
<i>Social rental housing</i>	<i>Social rental housing</i>
	<i>Taxation of social rental housing</i>
	<i>Construction subsidies for social housing</i>
<i>Rental support and regulation</i>	<i>Construction subsidies for rental housing</i>
	<i>Taxation of rental housing</i>
	<i>Tax relief on paid rent for tenants</i>
	<i>Rent controls in the market rented sector</i>
	<i>Rent guarantees</i>
	<i>Tenancy law</i>

# Modalitats d'intervenció no falten

**Figure 7. Countries use a wide range of housing policy instruments**

*Number of reporting countries adopting each policy type*



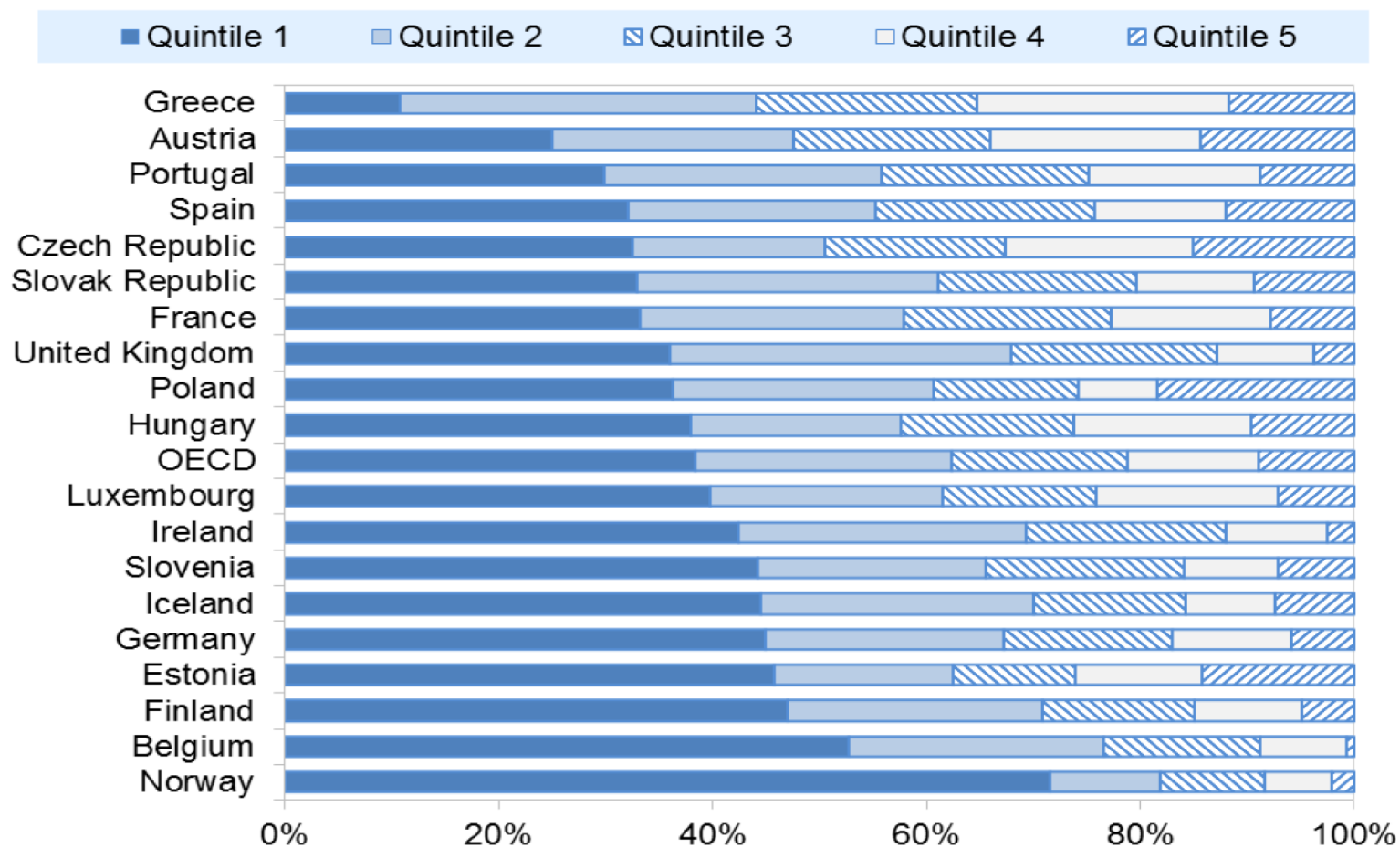
*Note: information on Israel is not included in the figure because of the large number of policy categories missing.*

*Source: OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing 2014; see Box 3 for QuASH details and coverage.*

# Política de subvenció al lloguer, escassa i no selectiva

Figure 12. Income distribution of social rental housing tenants in selected OECD countries

Percentage of households in social rental housing by income quintile, 2012

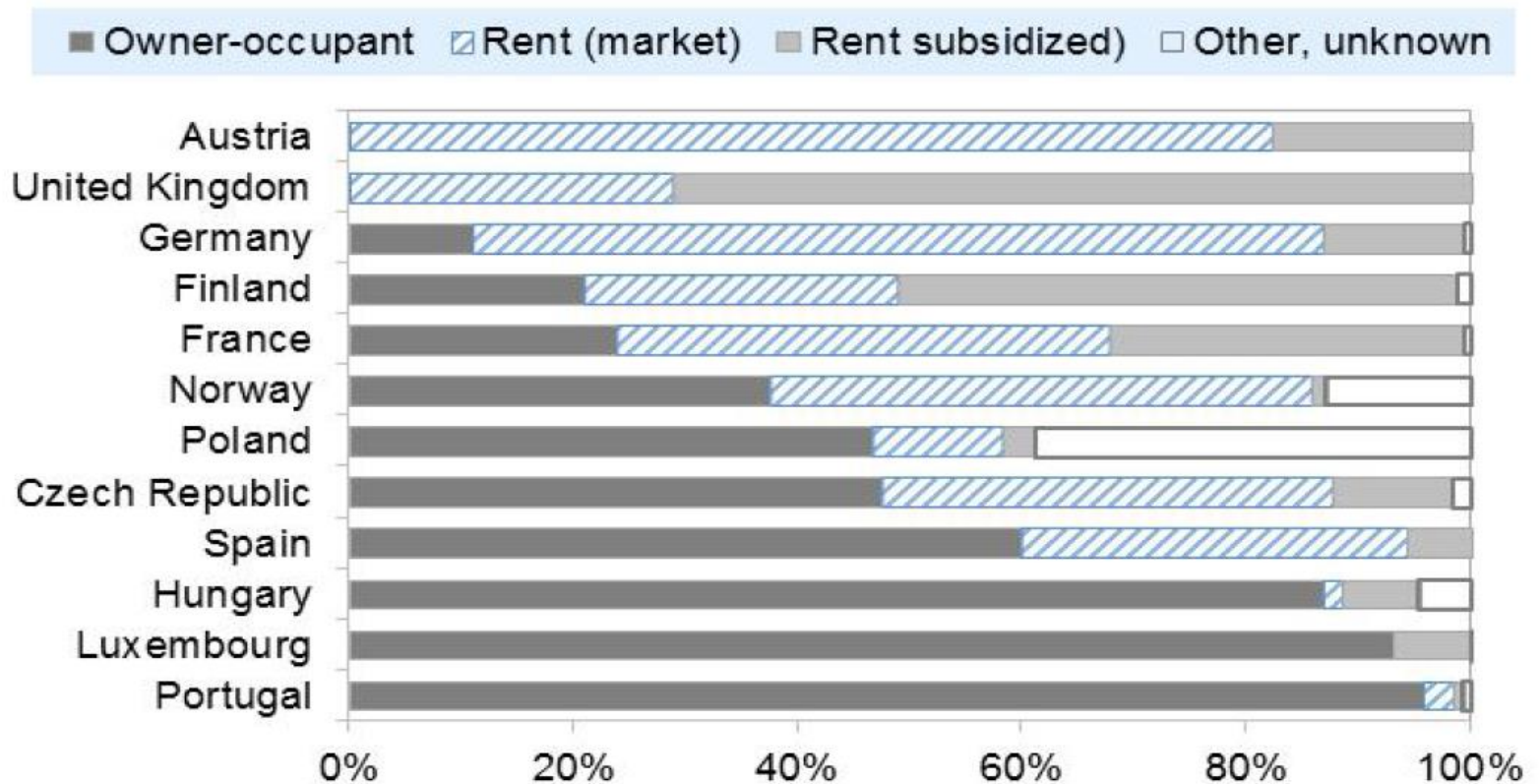


Source: OECD calculations based on the following household surveys: EU Survey of Income and Living Conditions (SILC) 2010-2012.



# Més política fiscal en favor de la propietat que del lloguer

Figure 15. Distribution of housing allowance recipients across tenures  
*Percentage of housing allowance recipients, 2012*



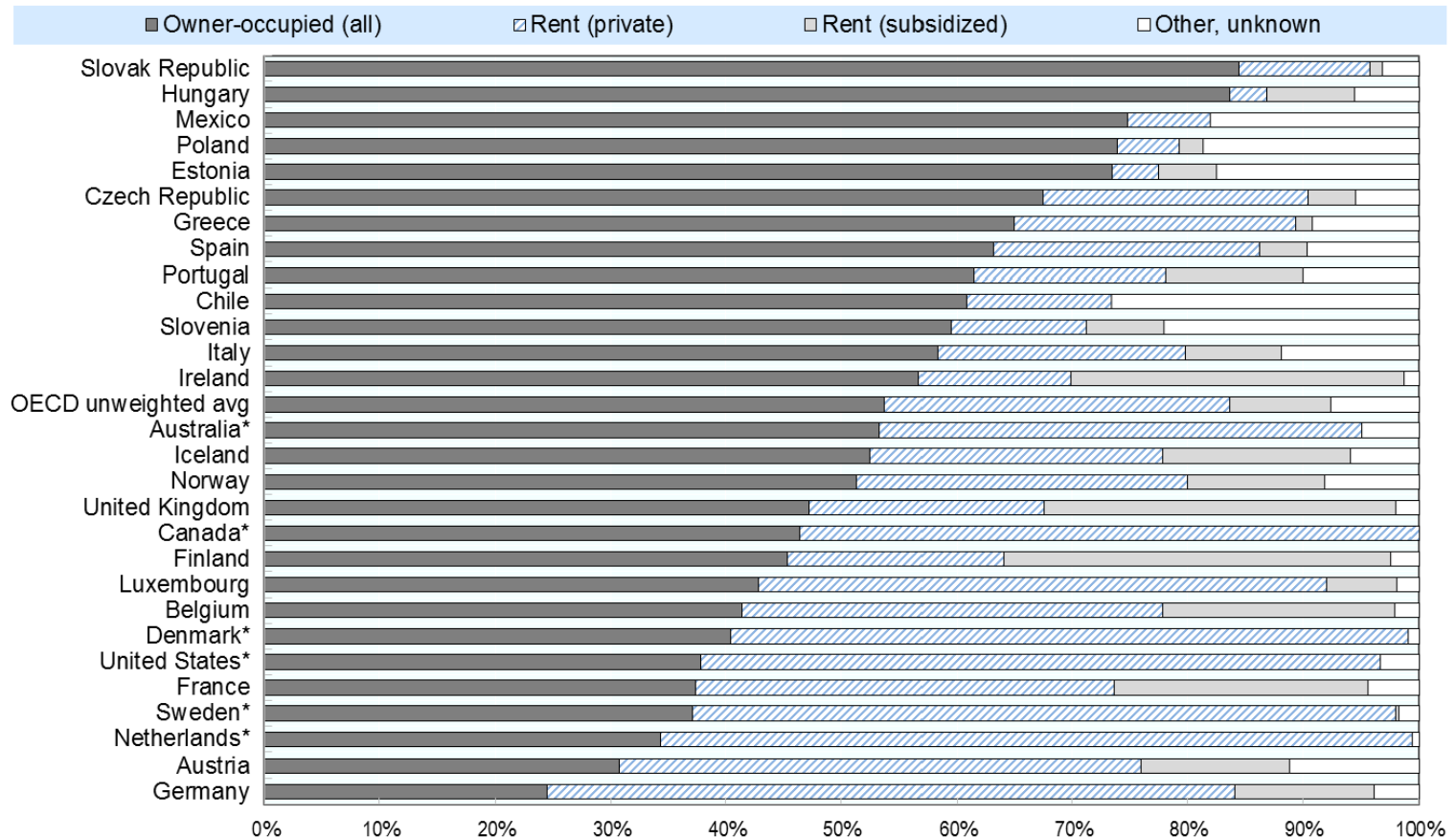
Source: OECD calculations based on EU Survey of Income and Living Conditions (SILC) 2012



# Espanya: molta propietat i poc lloguer social, fins i tot en el quintil inferior

Figure 2. Housing tenure distribution for low-income households across OECD countries

Per cent of households in bottom quintile of income distribution, 2010



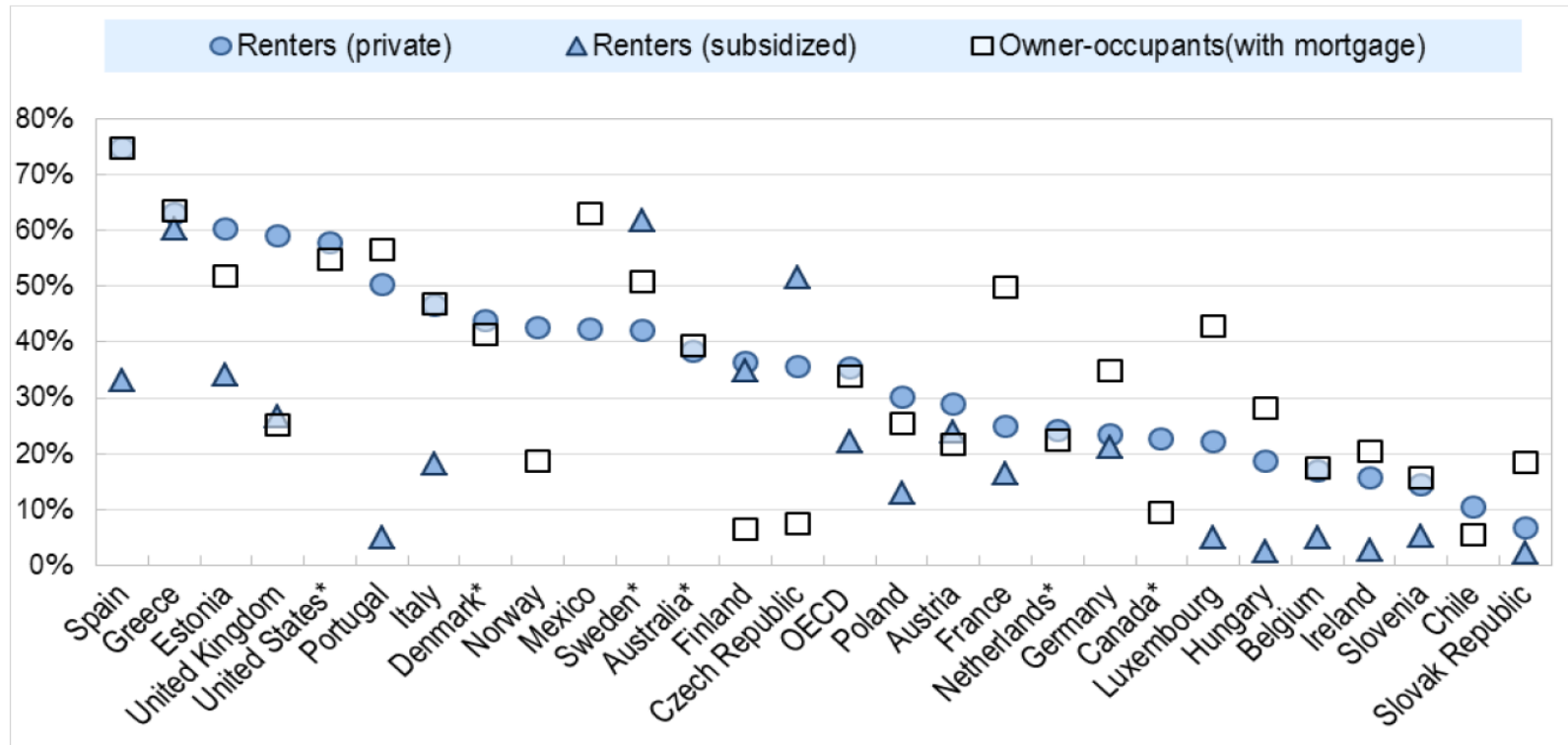
\* Data does not capture subsidized housing properly in these countries

Source: OECD calculations based on the following household surveys: HILDA (2012); CASEN (2011); and EU-SILC (2012). For a discussion of limitations of subsidized rental data see Box 1.

# Espanya: Sobrecàrrega molt elevada de costos entre propietat i lloguer per a grups de renda baixa

Figure 4. Incidence of housing cost overburden among low-income households across tenures

Percentage of households in bottom quintile of income distribution spending over 40% of disposable income on mortgage or rent, most recent year



Notes: Disposable income is used all countries except Chile, Mexico, and the United States where gross income is used due to data limitations. . \* Data does not capture subsidized housing properly in these countries.

Source: OECD calculations based on the following household surveys: HILDA 2012; SLID 2010; CASEN 2011; EU-SILC 2010-2012; ENIGH 2012; and ACS 2012. All European countries' estimates are derived from SILC 2012, with the exception of Belgium (2011) and Ireland (2010).

# Habitatge i exclusió social: Dobra la dificultat d'accés

158 INFORME 01|2017

**CUADRO 17.** INDICADORES DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL ENTRE LA POBLACIÓN BAJO EL UMBRAL DE POBREZA, ESPAÑA 2008-2015

<b>Accesibilidad</b>	<b>Ruptura de las series</b>	<b>2008</b>	<b>2015</b>
Sobrecarga en los gastos de alojamiento	2008	32,1	38,1
Retraso en el pago del alquiler o la hipoteca	2009	8,2	15,9
<b>Habitabilidad</b>			
Retraso en el pago de facturas suministros básicos	2009	9,6	22,1
Personas que no pueden mantener su vivienda a una temperatura adecuada	2009	13,1	23,3
Población en alojamientos con humedades en techo, suelo y/o ventanas	2011	24,0	21,3
<b>Adecuación</b>			
Hacinamiento	2011	11,2	11,4
Sobredimensionamiento	2010	50,8	40,9
Privación severa	2011	1,6	3,4
<b>Entorno</b>			
Ruidos producidos por los vecinos o por el exterior	2009	22,5	16,5
Contaminación y otros problemas ambientales	2009	12,2	11,7
Delincuencia o vandalismo	2009	14,7	10,0

Fuente: Eurostat.

# Estat de la qüestió

- El 2019 a Espanya la gran majoria de les persones d'entre 20 i 24 anys conviu encara amb la seva família d'origen i només un de cada deu ha abandonat el domicili parental.
- També entre els joves entre 25 i els 29 anys encara són majoria els que romanen en el domicili d'origen (63,7 per 100). Es tracta no només d'unes proporcions per sobre de la mitjana de la UE-28, sinó que s'ha agreujat a Espanya en el transcurs dels últims anys.
- La mitjana d'edat en què els joves adquireixen la independència residencial al nostre país es situa en 2019 en els 29,5 anys, el que converteix a la seva població en una de les més tardanes en l'accés a la independència residencial, fins i tot dins els països mediterranis.

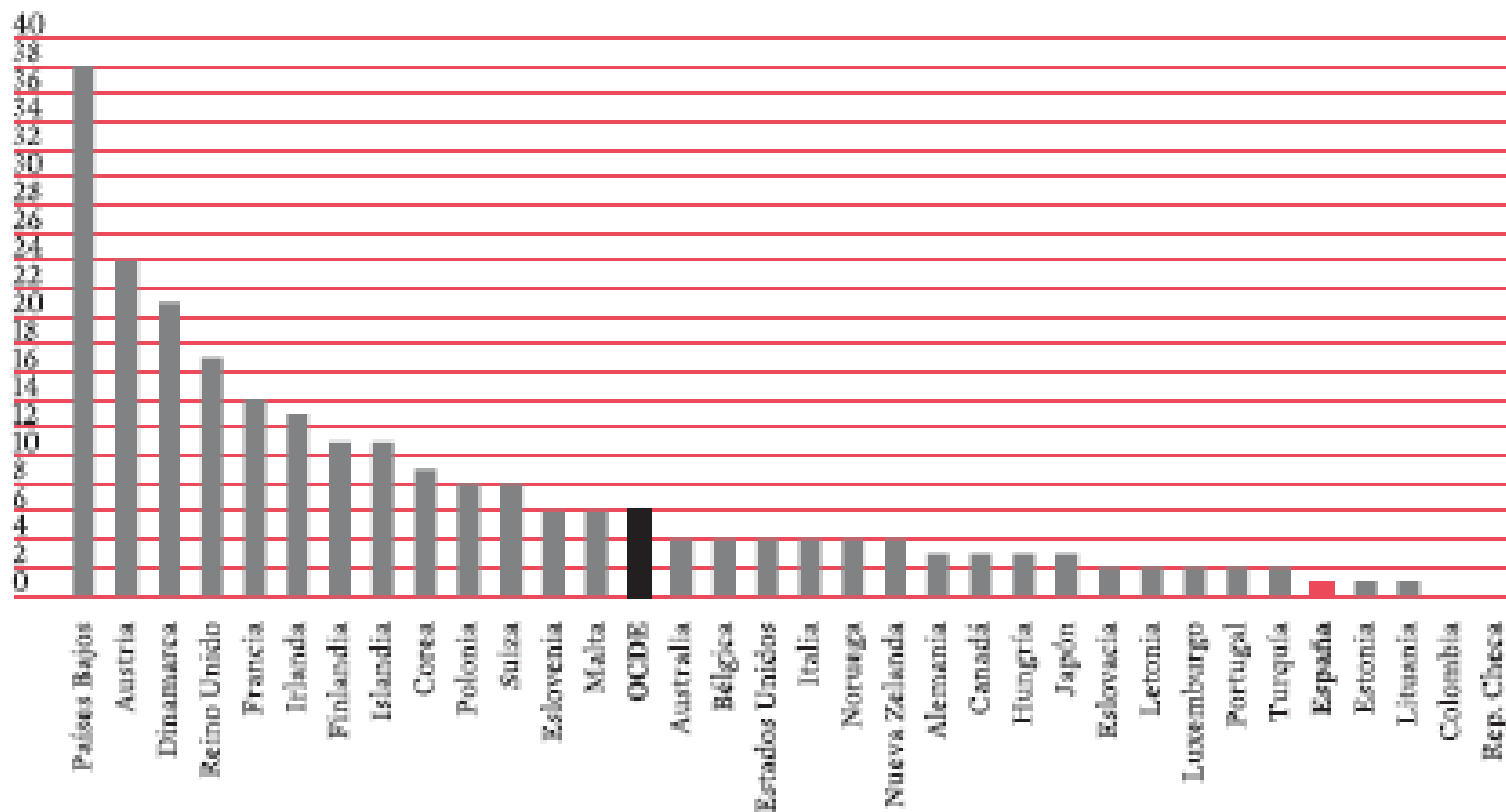
- L'encariment el preu dels habitatges de lloguer en els últims anys, malgrat la seva estabilització en l'últim any, ha provocat en molts casos que el seu accés sigui més difícil que en el cas de la compra. En el segon trimestre del 2020 fer front al pagament del lloguer suposaria, per a una persona jove (16-29 anys) reservar la pràctica totalitat del seu sou net (92,9%), a més d'acreditar una sòlida capacitat adquisitiva, que és sovint un requisit per accedir al lloguer d'un habitatge lliure.
- No es disposa de dades registrals sobre el volum de parc d'habitatge de lloguer social a Espanya, la majoria dels estudis realitzats en els últims anys estimen un pes d'entre l'1% i el 2,5% en el total d'habitatges principals existents.

- Segons dades de l'OCDE referits a 2018, Espanya se situa entre els països amb un menor percentatge d'habitatge de lloguer social sobre el total (de l'1%), per sota de la mitjana de l'OCDE (el 6%).
- Una estimació més recent situa el parc d'habitatge social (habitatge de lloguer de titularitat pública, incloent cessió a baix preu i altres formes d'allotjament temporal) al voltant de 290 mil habitatges el 2019 (unes 180.000 de les comunitats autònomes i altres 110 mil dels ajuntaments), el que es tradueix en un 1,6% dels 18,6 milions de llars existents a Espanya el 2019 (un 1,5% dels 19,4 milions d'habitatges principals estimats el 2019, i el 1,1% dels 25,8 milions d'habitatges que componen el parc total).
- Bosch i Trilla estimen necessitats d'habitatge social entre 1.5 i 2.65 milions.



**GRÁFICO III-31. PARQUE DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL, 2018**

**Porcentaje de viviendas de alquiler social sobre el total de viviendas, 2018**



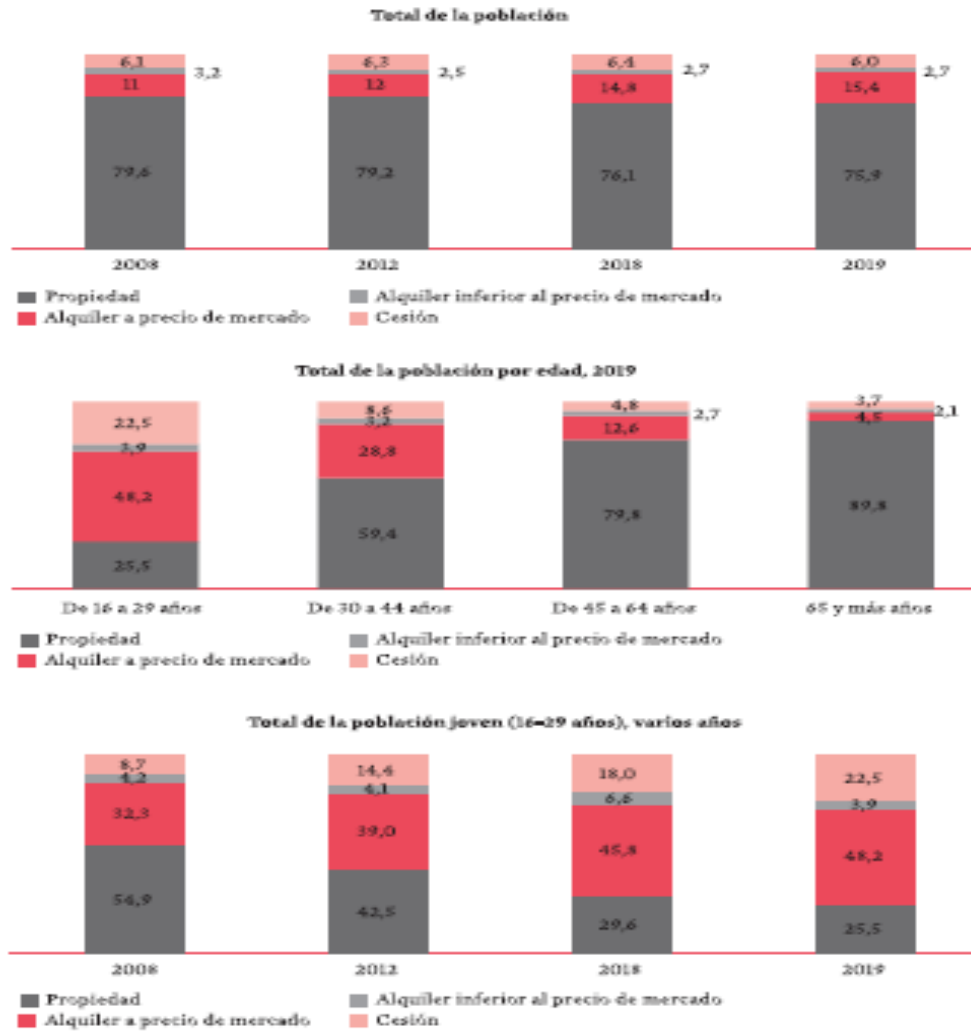
Nota: las viviendas de alquiler social son viviendas en alquiler a precios inferiores a los del mercado cuyo acceso se determina según criterios de elegibilidad. Las denominaciones y las características de dichas viviendas varían según los distintos países.

Fuente: *Affordable Housing Database* (OCDE), extracción: 5/05/2021.

- De les polítiques d'habitatge basades en augmentar l'estoc d'habitatge públic, a Espanya les xifres històricament altes de qualificacions definitives d'habitatge protegit no s'han traduït en un parc amb un volum corresponent.
- La política d'habitatge basada en la promoció (majoritàriament privada) d'habitatge protegit en propietat ha generat una escassetat d'habitatge de lloguer que s'ha traduït en una tendència a l'alça dels preus, intensificant així els problemes d'accés i manteniment de l'habitatge per aquest règim de tinença.
- La construcció d'habitatges de protecció oficial aconseguí el seu auge a mitjans dels anys vuitanta, situant-se en mínims històrics en els últims anys. No obstant això, s'observa un repunt en el nombre de qualificacions definitives d'habitatge protegit des de 2018 (especialment des 2019), destacant el 2020 la participació majoritària de les CC AA.

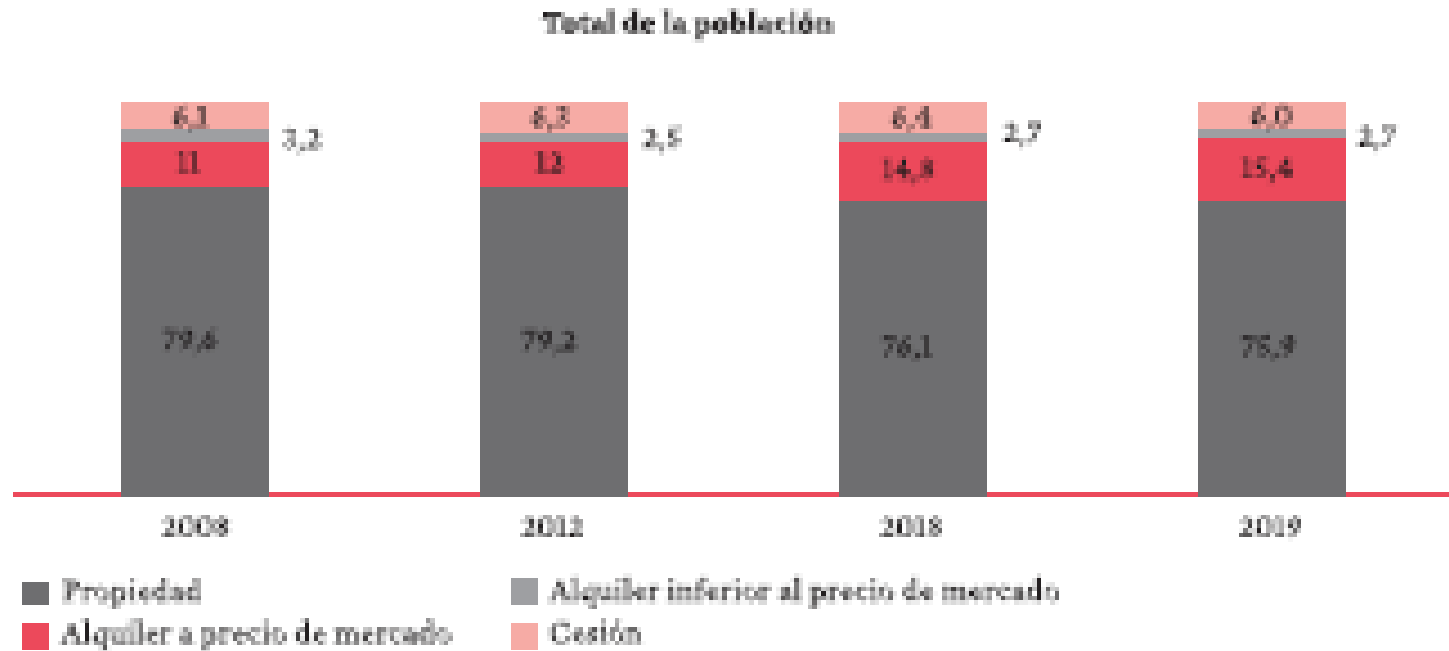
# Altres dades

GRÀFIC III-22. HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA, VARIOS AÑOS Y 2019

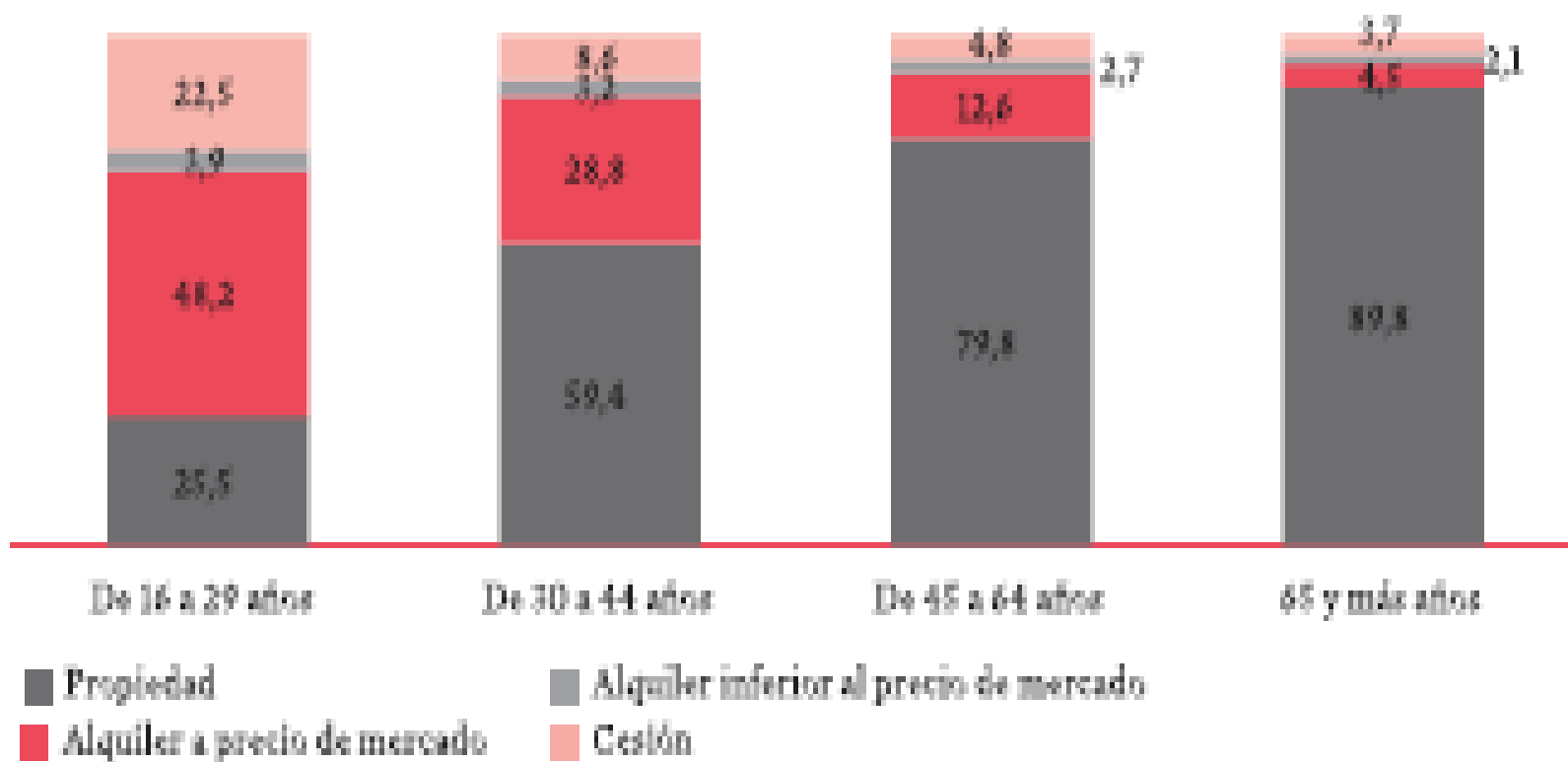


Nota: clasificación de hogares en función de la edad de la persona de referencia del hogar.  
Fuente: INE, Tratamiento de Condiciones de Vida.

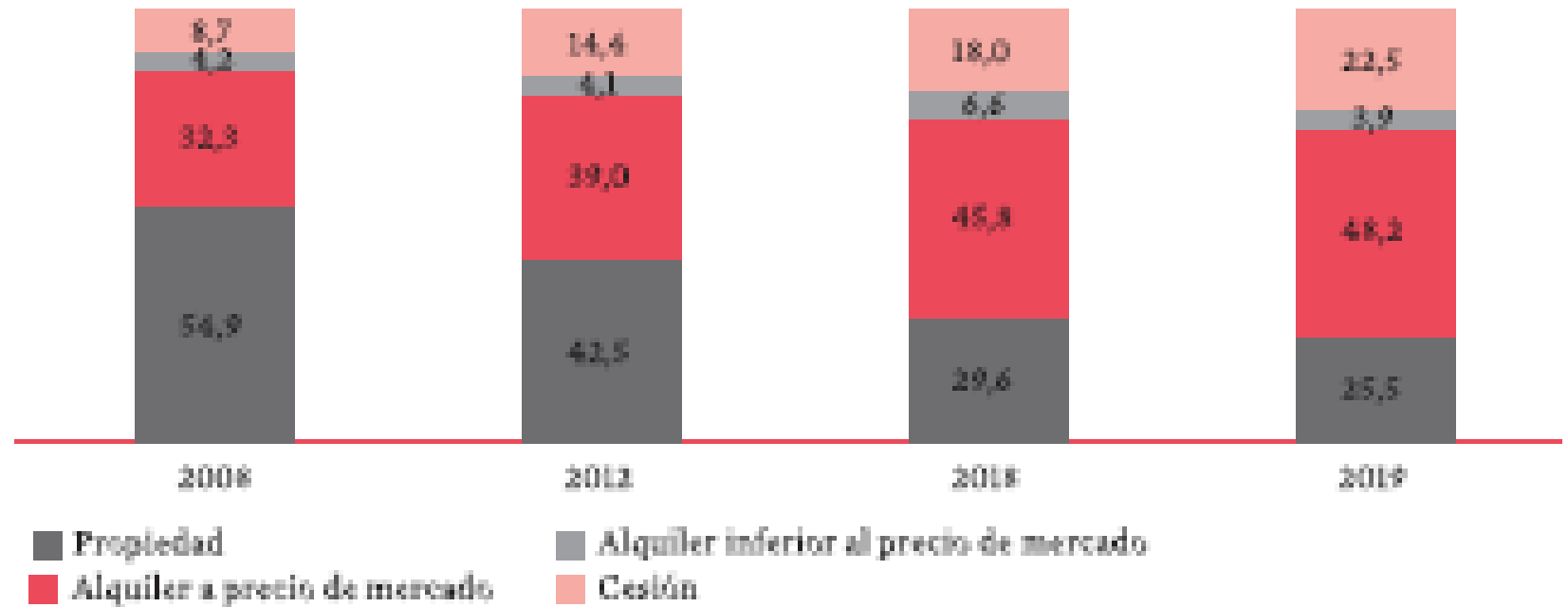
GRÁFICO III-22. HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA, VARIOS AÑOS Y 2019



## Total de la població per edat, 2019



## Total de la població jove (16-29 anys), diversos anys



Nota: classificació de llars en funció de la edat de la persona de referència del llar.  
Font: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.



# La necessitat de habitatges ‘socials’ (intervinguts per polítiques públiques)

- A casa nostra. Estimacions 250/300 mil a 5/ 10 anys? (30/50 mil a l’any!!) No tot serà construcció Hi haurà un buidat a aprofitar. Hi ha ja habitatges buits Sempre amb assimetries (ubicacions necessitats)
- Requereix múscul constructor, rehabilitador, finançador... Enginy de creació i activació del parc. Intermediacions (Habitat3, Pensium...)
- Governança i ‘a remar’, alineant incentius.
- No és el *què* sinó el *com*

# LA COL·LABORACIÓ PÚBLICO PRIVADA

- Més enllà del logo (lògic) de l'acció coordinada: Confusió del que s'entén (abast en inputs, outputs o resultats) Des d'externalitzar a la creació de societats mixtes. Una governança única, indispensable.
- En tot cas, la provisió pública (la responsabilitat) ha de renunciar a exercir competències només per si mateixa. 'Concessionar'
- Proveir sense produir. Conveniar
- El privat ha de mostrar avantatge comparatiu i s'hi ha de interessar
- S'ha de crear un vincle sinalagmàtic
- Organitzar la separació i la discrecionalitat de cada part (formes híbrides i poliarquies) a les funcions de producció respectives
- Proveïdors 'contestables' (diàleg competitiu).

# Algoritmes de decisió (normatius -intuïcions aplicades!)

- PAPER DE LA CAPACITAT DEL RESPONSABLE I PRESSIÓ PER L'EFICIÈNCIA. Més rellevant la col.laboració privada si la motivació intrínseca compta poc i K humà pesa menys en producció
- QUAN LA COL.LABORACIÓ ES EN REALITAT FRANQUÍCIA I DEMANDA ESTABILITAT. Cons: *Tendering* limitat en el curt termini; mercat poc 'contestable', protecció corporativa contra la 'impugnabilitat' Pros: Menys oportunisme, la reputació importa
- ESPECIFICITAT DE L'ACTIU I NECESSITAT DE CONTROL  
Rellevància en externalitats econòmiques i socials
- COSTOS DE TRANSACIÓ I DE SEGUIMENT. Dependents de la complexitat de l'actiu, però aminorables amb acords a llarg termini (concentració de focus al final)



## **ALGORITMES EMPÍRICS** (sense contrafactuals, comparació contextual complexa)

Intuïcions contràries (excedents, cost d'endeutament, qualitat...) i realitats condicionants (estat de les finances públiques, know how, sobre costos...)

No resolubles genèricament, ni per estudis simples de costos relatius. Concertacions proactives/ reactives

Avaluació diferenciada segons presència o no de alternatives de producció pública efectiva

Importància de la regulació i seguiment d'acompanyament

# Què pot fer en aquest context la col.laboració públicoprivada?

- Son interessants les iniciatives de col.laboració publicoprivada de l'Ajuntament de Barcelona. Per exemple, al febrer es va iniciar el termini perquè les fundacions i cooperatives presentessin projectes d'habitatge social per a 18 solars i edificis municipals, en el marc del conveni signat per l'Ajuntament i les principals entitats d'habitatge social i cooperatiu.
- Un conveni que segueix el model de Berlín, Viena o Amsterdam, que agilitza els tràmits i processos i garanteix la titularitat pública del sòl.
- Articular ens interposats creïbles que donin avals i /o liquiditat

# El futur

- Els fons europeus vinculats al programa Next Generation EU han de servir per reactivar de forma dual l'àmbit de la construcció residencial, tant des de la vessant de la rehabilitació/renovació, com des de la vessant de la promoció.
- Des del punt de vista de la rehabilitació, aquests fons s'han d'estructurar estratègicament per superar les barreres culturals i econòmiques existents.
- La rehabilitació energètica ha de passar a liderar els projectes de renovació residencial, que podran i hauran de contenir també actuacions en l'àmbit de l'accessibilitat i la modernització d'instal·lacions, els dos àmbits que fins ara han capitalitzat la majoria dels projectes.





- També caldrà utilitzar aquests fons per incrementar el parc d'habitatge social i assequible. És una oportunitat per dinamitzar el sòl vacant en àmbits de demanda acreditada, per facilitar la promoció d'habitatge, essencialment en règim de lloguer que faciliti l'accés a la ciutadania amb més dificultats d'obtenir un accés a un habitatge adequat.
- Cal un gran pacte de col·laboració publicoprivada entre entitats del tercer sector, promotors públics, promotors privats, i els diferents nivells de governança dels poders públics amb competència sobre polítiques d'habitatge, per facilitar aquesta transició cap a la recuperació d'un model sostenible en l'àmbit de la construcció residencial. L'experiència del co-habitatge BCN, a posar en valor

# Reactivació i transformació del model productiu català



 Col·legi d'Economistes de Catalunya  
Al servei dels professionals de l'economia i de l'empresa



# Guillem López Casasnovas

## El bienestar desigual

Qué queda de los derechos  
y beneficios sociales tras la crisis

# GRÀCIES PER LA VOSTRA ATENCIÓ

