
PROGRAMA DE CESIÓN DE SUELO EN RÉGIMEN DE DERECHO DE SUPERFICIE CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE.

1. PLANTEAMIENTO.

El Ayuntamiento de Madrid, a través del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, aborda una iniciativa de interés social consistente en la puesta en el mercado, mediante la figura del derecho de superficie por plazo de 45 años, de suelo destinado a uso residencial libre para la promoción y construcción por los adjudicatarios, en un total de 25 parcelas, de un número aproximado de 2000 viviendas en régimen de alquiler asequible.

Esta actuación municipal de interés social pretende facilitar el acceso a la vivienda de determinados estratos socioeconómicos que, por sus ingresos familiares, vienen padeciendo subidas del alquiler residencial en el mercado libre de Madrid, en porcentajes superiores al incremento de las rentas familiares medias en los últimos años.

Ante esta circunstancia, el desarrollo por los promotores inmobiliarios de viviendas de renta asequible sobre suelo puesto a disposición por el Ayuntamiento, se dirige a un amplio sector de población con rentas familiares medias, aunque vulnerable ante las dinámicas del mercado.

Los precios de la renta asequible, aun siendo siempre inferiores en comparación con los existentes en el mercado libre de alquileres de cada ámbito, se corresponderán con diferentes niveles de renta según los precios de la vivienda en cada sector de la ciudad, facilitando el acceso al alquiler residencial de un amplio sector de población en función de su nivel de ingresos familiares.

Con la implementación de este nuevo PROGRAMA de suelo municipal, el Ayuntamiento de Madrid aborda los siguientes OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Contribuir a moderar el esfuerzo económico familiar (porcentaje de esfuerzo por hogar) necesario para el acceso al mercado de alquiler residencial.
- Incorporar la inversión privada a las iniciativas municipales en materia de suelo, aumentando así la oferta de vivienda asequible y generando nueva actividad en el sector inmobiliario.

El contenido de la presente memoria se dedica en adelante a la descripción de los aspectos y variables de carácter urbanístico y socioeconómico que intervienen en la definición de este PROGRAMA DE CESIÓN DE SUELO EN RÉGIMEN DE DERECHO DE SUPERFICIE CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE (en adelante PROGRAMA).

2. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS MUNICIPALES.

El conjunto de suelos objeto del derecho de superficie está compuesto por 25 parcelas integradas en el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), calificadas como vivienda libre, en situación de vacantes y con una edificabilidad superior a 2.500 m².

Dicha edificabilidad se ha considerado de manera estimada como referencia para establecer el tamaño mínimo de la promoción de viviendas, obteniéndose una determinada concentración de unidades de renta al objeto de hacer viable la gestión de alquileres a largo plazo.

Como resultado de este criterio, se incluyen en el presente PROGRAMA un total de 25 parcelas, con una superficie total de suelo de 49.009 m² y una capacidad edificatoria conjunta de 149.652 m², de la que resulta un número estimado de 2.000 viviendas, obtenido a partir de una superficie edificada media de unos 75 m² por vivienda.

3. CRITERIOS PARA LA FORMACIÓN DE LOTES.

Para la futura adjudicación de los correspondientes derechos de superficie, las bases de la convocatoria establecerán la formación de un total de cinco lotes con varias parcelas municipales cada uno.

La formación de lotes se ha realizado con el objetivo de formar paquetes de suelo equilibrados, en función de la concurrencia simultánea de tres variables:

- **Edificabilidad:**

El volumen edificatorio se considera como una variable crítica para facilitar la viabilidad de la gestión de alquileres a largo plazo, lo que determina la formación de lotes con un reparto equilibrado de la edificabilidad en el conjunto de las parcelas.

Por otro lado, al no limitar el planeamiento el número de viviendas en la gran mayoría de las parcelas, la dimensión del volumen edificable, junto con la composición de las promociones según diferentes tipologías edificatorias, se traduce en suficientes márgenes de flexibilidad para obtener un determinado número de viviendas o unidades de renta en función de las diferentes soluciones arquitectónicas.

- **Localización:**

Las parcelas municipales incluidas en la convocatoria se distribuyen de manera dispersa por un total de 11 distritos municipales, que abarcan los distintos sectores de la ciudad.

Esta amplia distribución determina asimismo la localización de parcelas en entornos urbanos de muy diferentes grados de consolidación, características urbanísticas y condiciones socioeconómicas.

En la medida en que estos aspectos podrán incidir en el planteamiento de las diferentes promociones, condicionando su viabilidad económica, la formación de lotes incorpora un criterio de equilibrio territorial y económico, agrupando en cada paquete de suelo parcelas de diferentes sectores y características.

- **Tasa Interna de Retorno (TIR):**

La estimación del precio a satisfacer por los adjudicatarios se ha realizado a partir del volumen de rentas máximas de alquiler fijado en el PROGRAMA y en función de una determinada tasa de retorno estimada, adecuada para la viabilidad económica de las promociones.

La agrupación de parcelas por lotes tiene en cuenta esta referencia como condición indispensable para el equilibrio económico del conjunto, de forma que todos los paquetes de suelo permitan una rentabilidad homogénea.

Esta rentabilidad es, en cualquier caso, estimada y quedará fijada de manera definitiva en la futura tramitación de la licitación que ejecute este PROGRAMA, previos los informes de los órganos municipales competentes.

A los efectos de facilitar la aplicación conjunta de las tres variables establecidas, se ha realizado una clasificación de las 25 parcelas en tres grupos (A, B y C).

LISTADO DE PARCELAS:

De acuerdo con el criterio anterior para la categorización de las 25 parcelas, se obtiene la siguiente relación:

Grupo	Referencia PMS	Ámbito /Dirección	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad (m2)
A	33881	APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas Resultante 1	2.020,72	7.507,40
	33882	APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas Resultante 2	2.020,72	7.507,40
	33883	APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas Resultante 3	2.020,81	7.507,73
	29718	API 02.18 El Águila-Alcatel	1933,25	6900
	29837	APE 02.104 Avda Planetario c/v C/Meneses	1449,53	5557,97
	31146	APR 02.06 Méndez Álvaro Norte I	3910	13684,35
	31138 31139	API 03.04 Adelfas	529,8 1450	2272 7069



	29802	API 09.13 Francisco de Diego-Francos Rodríguez	2451,85	5180
	33859 33860	API 15.10 La Alegría	1078,82 1256,15	2727,6 4341
	33622	APE 08.11 Miguel Aracil	1983,46	3830,91
	29894	APR 08.01 C/Cantalejos	1510,18	5171,5
	29892	APR 08.01 C/Cantalejos	1131,5	2500
B	19427	APR 12.04 La Perla Oeste	5892,93	15165,04
	24324	APE 20.10 Colonia Fin de Semana	2024,96	4049,92
	24849	APE 11.04 Opañel	1009,09	3200,25
	29364	APR 11.05 C/Sorbe	1492,03	3781,96
	29733	NZ 4	1446,25	5674,14
	29007	APE 10.02 Padre Piquer	732	3444,7
C	19319	APR 17.07 Orcasitas/M-40	1689	5622
	29270	APR 17.11 Boetticher	1010,04	3576,65
	22229	API 17.12 Ctra San Martín de la Vega	3201	6000
	22915	APR 17.10 Los Rosales- C/Calcio	2717,93	8951,60
	26339	APE 17.02 Parque Central Ingenieros	3047,12	8428,8
TOTAL			49.009,14	149.651,92

CONFIGURACIÓN DE LOTES:

Como resultado de la aplicación de los criterios anteriores, resulta la siguiente agrupación de parcelas en los siguientes cinco lotes

LOTE 1

Grupo	Referencia PMS	Ámbito /Dirección	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad (m2)	TIR ESTIMADO
A	33881	APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas	2020,72	7.507,40	
	33883	APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas	2020,81	7.507,73	
B	19427	APR 12.04 La Perla Oeste	5892,93	15.165,04	
TOTAL			9.934,46	30.180,17	6,49



LOTE 2

Grupo	Referencia PMS	Ámbito /Dirección	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad (m2)	TIR ESTIMADO
A	33882	APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas	2.020,72	7.507,40	
	29892	APR 08.01 C/Cantalejos	1131,5	2500	
	29894	APR 08.01 C/Cantalejos	1510,18	5171,5	
B	29007	APE 10.02 Padre Piquer	732	3444,7	
	29364	APR 11.05 C/Sorbe	1492,03	3781,96	
C	22229	API 17.12 Ctra San Martín de la Vega	3201	6000	
TOTAL			10.076,62	28.405,56	6,56

LOTE 3

Grupo	Referencia PMS	Ámbito /Dirección	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad (m2)	TIR ESTIMADO
A	29718	API 02.18 El Águila-Alcatel	1933,25	6900	
	31138	API 03.04 Adelfas	529,8	2272	
	31139	API 03.04 Adelfas	1450	7069	
C	26339	APE 17.02 Parque Ingenieros Central	3047,12	8428,8	
	19319	APR 17.07 Orcasitas/M-40	1689	5622	
TOTAL			8.649,17	30.291,80	

LOTE 4

Grupo	Referencia PMS	Ámbito /Dirección	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad (m2)	TIR ESTIMADO	
A	29837	APE 02.104 Avda Planetario c/v C/Meneses	1449,53	5557,97		
	29802	API 09.13 Francisco de Diego-Francos Rodríguez	2451,85	5180		
	33859	API 15.10 La Alegría	1078,82	2227,6		
	33860	API 15.10 La Alegría	1256,15	4341		
B	24849	APE 11.04 Opañel	1009,09	3200,25		
C	22915	APR 17.10 Los Rosales- C/Calcio	2717,93	8951,6		
TOTAL			9.963,37	29.958,42		7,17

LOTE 5

Grupo	Referencia PMS	Ámbito /Dirección	Superficie parcela (m2)	Edificabilidad (m2)	TIR ESTIMADO
A	31146	APR 02.06 Méndez Álvaro Norte I	3910	13684,35	
	33622	APE 08.11 Miguel Aracil	1983,46	3830,91	
B	29733	NZ 4 Avda Nuestra Señora de Valvanera	1446,25	5674,14	
	24324	APE 20.10 Colonia Fin de Semana	2024,96	4049,92	
C	29270	APR 17.11 Boetticher	1010,04	3576,65	
TOTAL			10.374,71	30.815,97	

La determinación concreta del TIR quedará en cualquier caso fijada en la tramitación del expediente de contratación, previo informe de la Intervención municipal.

4. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍAS.

Entre los aspectos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, cabe considerar la capacidad del suelo lucrativo de titularidad pública como instrumento para facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística, mediante el desarrollo equilibrado y la consolidación de determinados entornos urbanos.

Desde este punto de vista, entre los objetivos asociados al PROGRAMA se considera el potencial de las futuras promociones residenciales como factor de intervención en el desarrollo urbanístico de los diferentes ámbitos.

En este sentido, la adecuada distribución de las viviendas de cada promoción entre diferentes tipologías (diferenciadas en función del número de dormitorios), se posiciona como un factor estratégico para garantizar una deseable mezcla de distintos programas familiares.

No obstante, la amplia distribución de las parcelas municipales entre sectores urbanos de muy diferentes grados de consolidación y características socioeconómicas, obliga a introducir criterios de distribución específicos en cada caso, ponderando los porcentajes de cada tipología de vivienda en cada parcela mediante el establecimiento de unas horquillas o porcentajes máximos y mínimos de tipología de viviendas.

Para su determinación y regulación en el PROGRAMA, se ha establecido la siguiente metodología:

- **Análisis del tamaño de hogar existente en cada ámbito, así como su previsible evolución a medio plazo.**
- **Hipótesis de distribución de viviendas por tipologías en función del tamaño de hogar.**

- **Establecimiento de horquillas de distribución de viviendas por tipologías en las parcelas destinadas a alquiler asequible, regulando los diferentes porcentajes máximos y mínimos en función de su incidencia en el equilibrio económico de las promociones y de las pautas de evolución de la estructura de hogares a medio plazo.**

Dicho análisis se ha realizado a partir de las referencias facilitadas por la Subdirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid, a través de cuadros y tablas de elaboración propia.

Los datos correspondientes a la distribución del tamaño de hogar, establecida en función del número de personas, son referencias a nivel de barrio de fecha 1 de enero de 2019.

Los datos correspondientes a la proyección de hogares se desagregan a nivel de distrito y están referidos al periodo desde enero de 2018 a enero de 2031.

A los efectos del presente análisis, para la parcela 29802 del PMS, ubicada en el ámbito del API 09.13 Francisco de Diego- Francos Rodríguez, se han considerado los datos del distrito de Moncloa Aravaca, dada su colindancia con el límite de dicho distrito y el de Tetuán, así como el específico perfil del tejido residencial de dicho entorno como ámbito de influencia de la Ciudad Universitaria.

Tamaño de hogar por número de miembros (enero 2019)

BARRIO	PARCELA PMS	TOTAL HOGARES	DISTRIBUCIÓN HOGARES (%)					
			1 PERSONA	2 PERSONAS	3 PERSONAS	4 PERSONAS	5 PERSONAS	≥ 6 PERSONAS
VALDEFUENTES	33881 33882 33883	19.945	22,30	20,79	21,37	23,93	7,93	3,68
DELICIAS	29718 29837 31146	11.525	33,43	26,93	18,03	15,25	3,88	2,53
ADEFAS	31138 31139	7.613	30,66	28,83	19,18	14,84	4,49	2,00
CIUDAD UNIVERSITARIA	29802	11.860	30,39	26,87	17,65	14,22	6,04	4,83
CONCEPCIÓN	33859 33860	9.059	37,13	27,10	17,33	11,87	3,65	2,92
PEÑAGRANDE	33622 29892 29894	16.991	24,82	29,66	20,42	16,74	5,17	3,19
SAN FERMÍN	19427	8.263	23,20	24,57	20,90	18,19	7,02	6,12
REJAS	24324	6.689	30,51	25,30	19,35	17,84	4,62	2,38
OPAÑEL	24849	13.100	32,28	27,39	17,56	12,53	4,79	5,45

	29364							
SAN ISIDRO	29733	15,099	30,55	27,13	18,78	13,34	5,01	5,19
ALUCHE	29007	26,603	27,66	32,87	18,43	12,83	4,25	3,96
ORCASITAS	19319	8,436	23,97	26,48	21,12	19,17	5,32	3,94
LOS ANGELES	29270 26339	12,024	26,61	30,64	19,15	13,83	5,00	4,77
BUTARQUE	22229 22915	6,609	20,79	23,62	22,21	23,94	5,52	3,92

Proyección de hogares por distritos (enero 2018 / enero 2031)

DISTRITO	PARCELA PMS	EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN HOGARES EXPRESADA EN % SOBRE EL NÚMERO DE HOGARES EXISTENTES EN ENERO DE 2018					
		TOTAL DISTRITO	1 PERSONA	2 PERSONAS	3 PERSONAS	4 PERSONAS	≥ 5 PERSONAS
HORTALEZA	33881 33882 33883	13,95	37,12	26,14	9,82	-13,56	-19,59
ARGANZUELA	29718 29837 31146	9,27	16,10	9,69	13,17	1,90	-18,37
RETIRO	31138 31139	-3,88	9,09	8,24	-4,63	-10,15	-34,70
MONCLOA ARAVACA	29802	11,17	27,63	22,58	4,40	1,07	-26,13
CIUDAD LINEAL	33859 33860	5,49	15,57	10,09	9,58	-2,30	-13,60
USERA	19427 19319	12,90	18,43	14,25	12,99	10,71	3,15
FUENCARRAL EL PARDO	33622 29892 29894	6,68	19,60	15,20	2,20	-3,42	-17,89
SAN BLAS	24324	10,22	31,38	13,84	3,40	-3,05	-13,80
CARABANCHEL	24849 29364 29733	10,72	23,04	9,82	5,08	7,4	-7,15
LATINA	29007	6,29	25,26	12,89	3,16	-7,53	-47,84
VILLAVEDE	29270 26339 22229 22915	14,85	25,39	22,55	17,05	7,82	-16,16

Del análisis de los datos cabe extraer las siguientes consideraciones:

- En la gran mayoría de los ámbitos, los mayores porcentajes se concentran en los hogares de 1 y 2 personas, totalizando conjuntamente porcentajes superiores al 50%, porcentaje que, en los casos de Delicias, Adelfas, Concepción, Aluche, Los Ángeles y Opañel, se aproxima o supera valores del 60%.
- Sólo en el caso de los barrios de Valdefuentes y Butarque se obtienen porcentajes homogéneos entre los hogares con tamaños entre una y cuatro personas. En el resto de los barrios, los hogares de cuatro personas se sitúan en porcentajes inferiores al 20% del total.
- Los hogares de cinco o más personas alcanzan cifras casi residuales, con porcentajes inferiores al 5% en la mayoría de los casos. Sólo los barrios de Valdefuentes, con casi el 8% de hogares de cinco personas, y San Fermín, con el 6% de hogares de seis o más personas, presentan una cierta diferencia.
- La proyección a medio plazo, analizada en función de los incrementos o decrementos porcentuales del número de hogares sobre el número existente en cada caso en enero de 2018, refleja en casi todas las situaciones un incremento del número de hogares de una y dos personas por encima del incremento previsto en los diferentes distritos, siendo esta tendencia más acusada en los hogares de una sola persona.

Especialmente significativos son los casos de San Blas, Carabanchel y Latina, donde los hogares de una sola persona experimentan incrementos que triplican o cuadruplican el porcentaje de incremento del distrito, lo que se traslada a una fuerte pérdida de hogares de mayor tamaño, que en el caso de Latina se traduce en una reducción de casi el 50% en los hogares de cinco o más personas.

Por otro lado, en los distritos de Hortaleza, Moncloa-Aravaca y Villaverde, los hogares de una y dos personas se incrementan por encima del 20% en ambos casos, muy por encima del porcentaje de incremento del número de hogares del distrito en los dos primeros casos.

- Los hogares de tres personas muestran una pauta desigual, aunque con tendencia a la pérdida de peso sobre el conjunto de los hogares del distrito. Solo en los casos de Arganzuela, Usera, Ciudad Lineal y Villaverde se proyectan incrementos iguales o por encima de la media del distrito.
- Esta tendencia a la reducción del tamaño de hogar se muestra mucho más acusada en los hogares de cuatro o más personas. En todos los casos, el porcentaje de dichos hogares sobre el total, muestra unas cifras de crecimiento inferiores a la media del distrito, produciéndose una pérdida neta del número de hogares de cuatro personas en seis distritos.

Esta reducción de hogares es mucho más acusada en los de cinco o más personas, alcanzándose porcentajes de reducción cercanos al 35% en Retiro y al 48% en Latina. Solo el distrito de Usera vuelve a ser diferencial, al mantener porcentajes positivos en ambos casos (hogares de cuatro y de cinco o más personas), con un incremento cercano al de la media del distrito en los hogares de cuatro personas.

- Como conclusión, cabe identificar una marcada tendencia a la reducción del tamaño de hogar, con un cada vez más acusado porcentaje de hogares de una o dos personas, con porcentajes de hogares de cinco o más personas inferiores al 10% en todos los casos.

Hipótesis de distribución de viviendas por tipologías en función del tamaño de hogar.

- A los efectos del establecimiento de las horquillas (porcentajes máximos y mínimos de viviendas) en función del tamaño de hogar y su proyección a medio plazo, resulta determinante trasladar los indicadores disponibles a las diferentes tipologías de vivienda.
- Para ello, se ha elaborado una hipótesis mediante la que se plantea una distribución aproximada entre tipologías de vivienda (clasificadas en función del número de dormitorios) y el número de personas que integran cada hogar, conforme se refleja en el cuadro adjunto:

NÚMERO DE PERSONAS /HOGAR	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA (%)		
	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS	≥ 3 DORMITORIOS
1 persona	60	30	10
2 personas	50	40	10
3 personas	0	70	30
4 personas	0	50	50
5 personas	0	10	90
≥ 6 personas	0	0	100

- Aplicando este criterio de reparto a la estructura de hogares correspondiente a enero de 2019, se obtendría para cada barrio la siguiente distribución por tipología de viviendas:

Valdefuentes

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	4.448	22,30	2.669	60	1.334	30	445	10
2 personas	4.147	20,79	2.073	50	1.659	40	415	10
3 personas	4.262	21,37	0	0	2.983	70	1.279	30
4 personas	4.773	23,93	0	0	2.387	50	2.386	50
5 personas	1.582	7,93	0	0	158	10	1.424	90
≥ 6 personas	733	3,68	0	0	0	0	733	100
TOTAL	19.945	100	4.742	23,8	8.521	42,8	6.682	33,4

Delicias

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	3.853	33,43	2.312	60	1.156	30	385	10
2 personas	3.104	26,93	1.552	50	1.242	40	310	10
3 personas	2.078	18,03	0	0	1.455	70	623	30
4 personas	1.758	15,25	0	0	879	50	879	50
5 personas	447	3,88	0	0	45	10	402	90
≥ 6 personas	285	2,48	0	0	0	0	285	100
TOTAL	11.525	100	3.864	33,5	4.777	41,5	2.884	25

Adelfas

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	2.334	30,66	1.400	60	700	30	234	10
2 personas	2.195	28,83	1.098	50	878	40	219	10
3 personas	1.460	19,18	0	0	1.022	70	438	30
4 personas	1.130	14,84	0	0	565	50	565	50
5 personas	342	4,49	0	0	34	10	308	90
≥ 6 personas	152	2	0	0	0	0	152	100
TOTAL	7.613	100	2.498	32,8	3.199	42	1.916	25,2

Ciudad Universitaria

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	1.866	30,39	1.120	60	560	30	186	10
2 personas	1.650	26,87	825	50	660	40	165	10
3 personas	1.084	17,65	0	0	759	70	325	30
4 personas	873	14,22	0	0	437	50	436	50
5 personas	371	6,04	0	0	37	10	334	90
≥ 6 personas	296	4,83	0	0	0	0	296	100
TOTAL	6.140	100	1.945	31,7	2.453	40	1.742	28,3

Concepción

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	3.364	37,13	2.018	60	1.009	30	337	10
2 personas	2.445	27,10	1.223	50	978	40	244	10
3 personas	1.570	17,33	0	0	1.099	70	471	30
4 personas	1.075	11,87	0	0	538	50	537	50
5 personas	331	3,65	0	0	33	10	298	90
≥ 6 personas	274	2,92	0	0	0	0	274	100
TOTAL	9.059	100	3.241	35,75	3.657	40,4	2.161	23,85

Peñagrande

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	4.218	24,82	2.531	60	1.265	30	422	10
2 personas	5.039	29,66	2.520	50	2.015	40	504	10
3 personas	3.469	20,42	0	0	2.428	70	1.041	30
4 personas	2.845	16,74	0	0	1.423	50	1.422	50
5 personas	879	5,17	0	0	88	10	791	90
≥ 6 personas	541	3,19	0	0	0	0	541	100
TOTAL	16.991	100	5.051	29,7	7.219	42,5	4.721	27,8

San Fermín

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	1.917	23,20	1.150	60	575	30	192	10
2 personas	2.030	24,57	1.015	50	812	40	203	10
3 personas	1.727	20,90	0	0	1.209	70	518	30
4 personas	1.503	18,19	0	0	752	50	751	50
5 personas	580	7,02	0	0	58	10	522	90
≥ 6 personas	506	6,12	0	0	0	0	506	100
TOTAL	8.263	100	2.165	26,2	3.406	41,2	2.692	32,6

Rejas

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	2.041	30,51	1.225	60	612	30	204	10
2 personas	1.692	25,30	846	50	677	40	169	10
3 personas	1.294	19,35	0	0	906	70	388	30
4 personas	1.193	17,84	0	0	597	50	596	50
5 personas	309	4,62	0	0	31	10	278	90
≥ 6 personas	160	2,38	0	0	0	0	160	100
TOTAL	6.689	100	2.071	31,0	2.823	42,2	1.795	26,8

Opañel

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	4.229	32,28	2.537	60	1.269	30	423	10
2 personas	3.588	27,39	1.794	50	1.435	40	359	10
3 personas	2.301	17,56	0	0	1.611	70	690	30
4 personas	1.642	12,53	0	0	821	50	821	50
5 personas	628	4,79	0	0	63	10	565	90
≥ 6 personas	712	5,45	0	0	0	0	712	100
TOTAL	13.100	100	4.331	33,0	5.199	39,7	3.570	27,3

San Isidro

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	4.613	30,55	2.768	60	1.384	30	461	10
2 personas	4.096	27,13	2.048	50	1.638	40	410	10
3 personas	2.835	18,78	0	0	1.985	70	850	30
4 personas	2.014	13,34	0	0	1.007	50	1.007	50
5 personas	757	5,01	0	0	76	10	681	90
≥ 6 personas	784	5,19	0	0	0	0	784	100
TOTAL	15.099	100	4.816	31,9	6.090	40,3	4.193	27,8

Aluche

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	7.359	27,66	4.415	60	2.208	30	736	10
2 personas	8.745	32,87	4.373	50	3.498	40	874	10
3 personas	4.903	18,43	0	0	3.432	70	1.471	30
4 personas	3.413	12,83	0	0	1.707	50	1.706	50
5 personas	1.131	4,25	0	0	113	10	1.018	90
≥ 6 personas	1.052	3,96	0	0	0	0	1.052	100
TOTAL	26.603	100	8.788	33,0	10.958	41,2	6.857	25,8

Orcasitas

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	2.022	23,97	1.213	60	607	30	202	10
2 personas	2.234	26,48	1.117	50	894	40	223	10
3 personas	1.782	21,12	0	0	1.247	70	535	30
4 personas	1.617	19,17	0	0	809	50	808	50
5 personas	449	5,32	0	0	45	10	404	90
≥ 6 personas	332	3,94	0	0	0	0	332	100
TOTAL	8.436	100	2.330	27,6	3.602	42,7	2.504	29,7

Los Angeles

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	3.199	26,61	1.919	60	960	30	320	10
2 personas	3.684	30,64	1.842	50	1.474	40	368	10
3 personas	2.302	19,15	0	0	1.611	70	691	30
4 personas	1.663	13,83	0	0	832	50	831	50
5 personas	601	5,00	0	0	60	10	541	90
≥ 6 personas	575	4,77	0	0	0	0	575	100
TOTAL	12.024	100	3.761	31,3	4.937	41,0	3.326	27,7

Butarque

ESTRUCTURA DE HOGARES			DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍA					
Personas /hogar	Distribución hogares		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
1 persona	1.374	20,79	824	60	412	30	138	10
2 personas	1.561	23,62	781	50	624	40	156	10
3 personas	1.468	22,21	0	0	1.028	70	440	30
4 personas	1.582	23,94	0	0	791	50	791	50
5 personas	365	5,52	0	0	37	10	328	90
≥ 6 personas	259	3,92	0	0	0	0	259	100
TOTAL	6.609	100	1.605	24,3	2.892	43,8	2.112	31,9

- Del resultado obtenido cabe extraer las siguientes conclusiones:
 - La tipología mayoritaria en todas las parcelas se corresponde con la vivienda de 2 dormitorios, con porcentajes superiores al 40% salvo el caso de Opañel, cuyo porcentaje se aproxima hasta el 39,7%. En el resto de las parcelas, este porcentaje se encuadra en el intervalo entre el 40 y el 45%.
 - Las viviendas de 1 dormitorio reflejan una mayor dispersión, con porcentajes que oscilan desde el 23,8% de Valdefuentes al 35,75% del barrio de la Concepción. Similar situación concurre, aunque de manera inversa en cada barrio, en el caso de las viviendas de tres dormitorios, con oscilaciones entre el 33,4% de Valdefuentes y el 23,85% del barrio de La Concepción.
 - En términos generales, y como referencia genérica previa para la determinación de las horquillas, el análisis realizado para obtener una teórica distribución de viviendas por tipologías a partir de la actual estructura del tamaño de hogar, permite establecer el siguiente patrón:

1 dormitorio.....	30%
2 dormitorios.....	40%
3 o más dormitorios.....	30%

Establecimiento de horquillas de distribución de viviendas por tipologías

- La determinación en las bases de la futura licitación de unos determinados porcentajes máximos y mínimos para las diferentes tipologías de vivienda en cada parcela, se plantea en función de los siguientes objetivos:
 - Garantizar el desarrollo de promociones equilibradas como factor de diversidad y fortaleza de los diferentes ámbitos desde el punto de vista socioeconómico, estableciendo un factor de corrección frente a eventuales situaciones de vulnerabilidad en determinados entornos urbanos.

- Introducción de porcentajes de diversidad de tipos de vivienda ajustados a las proyecciones sobre la evolución del tamaño de los hogares a medio y largo plazo, posibilitando una adecuada oferta para diferentes programas familiares.
- Establecimiento de márgenes de flexibilidad suficientes para el equilibrio económico de las promociones y su adecuación a las posibles transformaciones en los modos de vida y a los cambios sobrevenidos en el programa familiar de los inquilinos.
- Como respuesta a estos planteamientos, los porcentajes máximos y mínimos de viviendas no predeterminan una concreta composición de las promociones, pero garantizan unos mínimos niveles de diversidad en el perfil tipo de los futuros inquilinos y eliminan posibles distorsiones derivadas de la excesiva concentración de determinadas tipologías.
- De acuerdo con este planteamiento, para la determinación de dichos porcentajes se establecen los siguientes criterios:
 - La suma de porcentajes mínimos de las tres categorías de vivienda en cada parcela no superará el 50% del total de viviendas de la promoción.
 - Los porcentajes máximos de una determinada tipología de vivienda no superarán en ningún caso el 70% del total de viviendas proyectado en cada parcela.
 - A partir de estas variables, la determinación de porcentajes se realiza teniendo en cuenta las actuales referencias sobre el tamaño de hogar en cada barrio y las proyecciones a medio plazo sobre la evolución de la estructura de hogares.
 - Considerando el régimen de alquiler de las viviendas y la mayor rotación que de ello podría derivarse, en determinadas parcelas se sobreponderan los márgenes para la construcción de vivienda de menor tamaño (1 y 2 dormitorios).
- Conforme a estos criterios se obtiene la siguiente distribución de porcentajes, desglosados separadamente para las diferentes parcelas incluidas en el PROGRAMA:

BARRIO	PARCELA PMS	DISTRIBUCIÓN DE PORCENTAJES DE VIVIENDA POR NÚMERO DE DORMITORIOS (%)					
		1 DORMITORIO		2 DORMITORIOS		≥ 3 DORMITORIOS	
		Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo
VALDEFUENTES	33881	60	15	70	20	60	15
	33882	60	15	70	20	60	15
	33883	60	15	70	20	60	15
DELICIAS	29718	70	20	70	20	50	10
	29837	70	20	70	20	50	10
	31146	70	20	70	20	50	10
ADELFAS	31338	60	20	60	20	40	
	31339	60	20	60	20	40	
CIUDAD UNIVERSITARIA	29802	60	20	60	20	50	10

CONCEPCIÓN	33859	70	20	70	20	50	
	33860	70	20	70	20	50	
PEÑAGRANDE	33622	60	20	60	20	50	10
	29892	60	20	60	20	50	10
	29894	60	20	60	20	50	10
SAN FERMÍN	19427	60	15	70	20	60	15
REJAS	24324	60	20	60	20	50	10
OPAÑEL	24849	70	20	70	20	60	10
	29364	70	20	70	20	60	10
SAN ISIDRO	29733	70	20	70	20	60	10
ALUCHE	29007	70	20	70	20	40	
ORCASITAS	19319	70	20	70	20	60	10
LOS ÁNGELES	29270	70	20	70	20	50	10
	26339	70	20	70	20	50	10
BUTARQUE	22229	60	15	70	20	60	15
	22915	60	15	70	20	60	15

Las tipologías señaladas en sombreado no tienen establecido ningún porcentaje mínimo de viviendas, por las razones expuestas en los apartados precedentes.

Estos porcentajes se incluirán en el futuro Pliego de Prescripciones Técnicas de la convocatoria, agrupados en función de los distintos lotes que integrarán la futura licitación.

5. CONCEPTO DE RENTA MÁXIMA DE ALQUILER ASEQUIBLE.

En las bases de la convocatoria se establecerá de forma vinculante una "renta asequible" o "renta máxima de alquiler" a repercutir por el titular del derecho de superficie a los inquilinos. Dicha renta máxima se obtendrá como resultado de aplicar un determinado coeficiente de reducción sobre las rentas de mercado, a obtener en función de la localización de cada parcela.

Los diferentes porcentajes de minoración a aplicar en cada parcela se modulan en función del esfuerzo económico a soportar por cada familia para el alquiler de la vivienda, de forma que, mediante la aplicación de la "renta asequible", dicho esfuerzo sea similar en las diferentes localizaciones, sin perjuicio de los distintos niveles de renta de cada ámbito.

Cabe considerar, en consecuencia, que los mayores porcentajes de minoración respecto a los alquileres de mercado no se deberán producir necesariamente en los emplazamientos con rentas más bajas, sino en aquellas localizaciones en las que se identifique un mayor desequilibrio entre los precios de mercado del alquiler y la "renta media por hogar".

La determinación del "esfuerzo económico por hogar" actual se establece de forma objetiva y justificable en función de las rentas obtenidas en el mercado libre de alquiler y la "renta media por hogar" publicada por el INE para los diferentes barrios de la ciudad.

Con este criterio se relaciona el coste de la vivienda en alquiler con la renta familiar, equilibrando el esfuerzo a soportar en los diferentes emplazamientos, sin perjuicio de que existan diferentes niveles de rentas de alquiler en función de la ubicación de las parcelas municipales.

El objetivo de la convocatoria no es igualar los precios del alquiler residencial entre los diferentes sectores de la ciudad (objetivo más vinculado a la vivienda con protección pública), sino el de moderar las rentas de alquiler de la vivienda libre en la ciudad, estableciendo para los diferentes niveles de renta un esfuerzo proporcional equivalente en el acceso a la vivienda.

A partir de los valores de "renta máxima" o "renta asequible" a establecer en las bases de licitación para cada parcela y tipología de vivienda, se obtiene una "renta ponderada por parcela" en función de la distribución de tipologías de vivienda, mediante la que quedará determinado el precio tipo de la futura licitación (1) a satisfacer por el adjudicatario como contraprestación por el derecho de superficie.

6. LIMITACION DE LA RENTA DE ALQUILER.

Tal como se indica en apartados anteriores, el propósito de la cesión del derecho de superficie en las 25 parcelas municipales destinadas al uso residencial de vivienda libre en régimen de alquiler asequible, es favorecer el acceso de amplios colectivos sociales a una vivienda en régimen de alquiler en función de un determinado límite máximo de ingresos familiares, aliviando así la carga económica del alquiler.

Según datos del Banco de España publicados en su informe "EVOLUCIÓN RECIENTE DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA", desde que el mercado tocó suelo en el año 2013 hasta hoy, los precios medios de alquiler en el municipio de Madrid han experimentado una subida del 45%.

No obstante, la rentabilidad bruta del alquiler de vivienda, si bien es elevada, se ha comprimido a niveles del 2014 desde el repunte de los precios de vivienda a partir del año 2017:

1 La renta ponderada de cada parcela se obtiene a partir de una promoción tipo, configurada según una distribución de las viviendas por tipologías.

Gráfico 7

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DEL ALQUILER EN MADRID Y EN BARCELONA (2008-2019)

Los índices de precios de oferta del alquiler residencial de Barcelona y de Madrid muestran un crecimiento acumulado similar. En estas ciudades, se observa aún una elevada rentabilidad bruta del alquiler residencial, a pesar de su caída desde 2017 por el notable incremento del precio de venta de la vivienda.

1 PRECIO MEDIO DE OFERTA DE ALQUILER



2 RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER RESIDENCIAL



— MADRID — BARCELONA

FUENTES: Idealista y Banco de España.

Analizados los distritos en los que se localizan las parcelas objeto de la cesión del derecho de superficie, se observa un fuerte incremento del precio medio de alquiler del distrito desde enero de 2013 a enero de 2020, con subidas que oscilan desde el 15% al 56%, según se expresa en el cuadro bajo estas líneas:

DISTRITO	VARIACION 2013/20
Arganzuela	38,94%
Barajas	16,67%
Hortaleza	15,09%
Retiro	40,17%
Tetuán	35,04%
Fuencarral	25,49%
Latina	40,45%
Carabanchel	31,87%
Usera	36,78%
Ciudad Lineal	29,81%
Villaverde	28,92%
San Blas	27,37%
Moncloa	55,79%

Esta tensión del mercado inmobiliario del alquiler se produce en un momento en el que el índice de precios al consumo entre dichas fechas apenas ha variado un 4,2% en positivo.

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2016)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2016 desde **Enero de 2013 hasta Enero de 2020**

Indice	Porcentaje(%)
Nacional	4,2

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

Fuente: Ine

Esta coyuntura, de máxima tensión en el mercado de alquiler, a la vista de la poca incidencia de la inflación y, por consiguiente, presumible incremento de los ingresos medios, hace que los esfuerzos medios por hogar estén en cotas muy elevadas, en especial en las localizaciones más vulnerables, haciendo complicado el acceso a la vivienda en alquiler.

En consecuencia, se propone rebajar la renta de alquiler para cada una de las tipologías de vivienda propuestas, en un porcentaje que se determinará en función del esfuerzo medio por hogar extraído de fuentes estadísticas del Ayuntamiento de Madrid y estimaciones de mercado propias.

El Ayuntamiento de Madrid, hasta el año 2015, publicaba la renta media por hogar, tanto por barrios como por zonas. A fin de actualizarlas a fecha actual, se aplica la variación del IPC desde 2015 a la actualidad, el 5,4%



Instituto Nacional de Estadística



Productos y Servicios / El IPC en un clic / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2016)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2016 desde **Enero de 2015 hasta Enero de 2020**

Indice	Porcentaje(%)
Nacional	5,4

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC

Fuente: Ine

Del análisis de dicha documentación se extraen unas determinadas rentas medias por hogar estimadas para cada parcela, en función de los barrios en los que se ubiquen, así como de los barrios cercanos con relativa influencia.

Como criterio a la hora de establecer una renta por hogar estimada por parcela, se tomarán como referencia los barrios en los que se ubiquen los testigos de valoración a la hora de determinar la renta media atribuible a la misma, a fin de que exista una relación entre los dos parámetros económicos.

Las rentas de mercado se calculan para cada parcela en base a un estudio de mercado significativo para cada una de las tipologías de vivienda. En caso de no existir referencias de mercado suficientes de viviendas de un dormitorio, se adoptarán los valores medios de viviendas de dos dormitorios incrementados en un porcentaje del 15%, y así sucesivamente para el resto de tipologías.

Del estudio de mercado de las rentas de alquiler, se deducen las siguientes rentas por tipología de vivienda/m² y la renta media por hogar estimada en la actualidad para cada parcela, tras el estudio parcela a parcela del barrio o barrios:

PARCELA	RENTA 1D (€/m ² c)	RENTA 2D (€/m ² c)	RENTA 3D (€/m ² c)	BARRIOS CONSIDERADOS	RENTA MEDIA BARRIOS (€)
29.718	16,62	13,53	12,18	Delicias, Atocha, Legazpi	44.451,40
29.837	16,62	13,53	12,18	Delicias, Atocha, Legazpi	44.451,40
31.146	16,62	13,53	12,18	Delicias, Atocha, Legazpi	44.451,40
31.138	15,57	13,07	13,07	Adelfas	48.318,45
31.139	15,57	13,07	13,07	Adelfas	48.318,45
29.802	14,85	13,75	13,98	Ciudad Universitaria, Bellas Vistas	51.917,79
33.622	14,31	12,10	10,77	Peñagrande, Fuentelarreina, Pilar	62.330,00
29.892	14,31	12,10	10,77	Peñagrande, Fuentelarreina, Pilar	62.330,00
29.894	14,31	12,10	10,77	Peñagrande, Fuentelarreina, Pilar	62.330,00
29.007	12,12	10,54	10,54	Aluche	32.796,80
24.849	11,67	10,83	10,76	Opañel, Comillas, San Isidro	28.771,89
29.364	11,67	10,83	10,76	Opañel, Comillas, San Isidro	28.771,89
29.733	11,67	10,83	10,76	Opañel, Comillas, San Isidro	28.771,89
19.319	13,47	11,71	8,63	Orcasitas, San Fermín	27.561,15
19.427	13,47	11,71	8,63	Orcasitas, San Fermín	27.561,15
33.859	17,17	12,08	12,08	Concepción, San Pascual	40.427,85
33.860	17,17	12,08	12,08	Concepción, San Pascual	40.427,85
33.881	12,77	11,87	11,69	Valdefuentes	58.997,80
33.882	12,77	11,87	11,69	Valdefuentes	58.997,80
33.883	12,77	11,87	11,69	Valdefuentes	58.997,80
22.229	10,95	9,52	9,31	Butarque, Los Angeles, San Andrés, San Cristobal	27.058,09
22.915	10,95	9,52	9,31	Butarque, los Angeles, San Andrés, San Cristobal	27.058,09
26.339	10,95	9,52	9,31	Butarque, los Angeles, San Andrés, San Cristobal	27.058,09
29.270	10,95	9,52	9,31	Butarque, los Angeles, San Andrés, San Cristobal	27.058,09
24.324	11,07	10,07	9,52	Rejas	40.265,67

Así mismo, del estudio de mercado de las rentas en alquiler por cada tipología de vivienda y sus superficies según la base de datos catastral, se extrae una "renta de mercado media ponderada" en base a los porcentajes establecidos anteriormente de distribución de tipologías de vivienda entorno al 30% de un dormitorio, 40% de dos dormitorios y 30% de tres o más dormitorios, establecidos para cada parcela, según el barrio en el que se ubica, resultando las cifras abajo representadas con su correspondiente renta mensual de alquiler:

PARCELA	DISTRIBUCION MEDIA REAL BARRIOS (%)			Rn PONDERADA (€/m ² c)	SUP POND M2CC	RENTA MENSUAL
	1 DORM	2 DORM	3 DORM			
29.718	33,53	41,45	25,02	14,23	86,02	1.224,06
29.837	33,53	41,45	25,02	14,23	86,02	1.224,06
31.146	26,51	42,78	30,71	13,93	89,79	1.250,77
31.138	32,81	42,02	25,17	13,89	88,84	1.233,99
31.139	32,81	42,02	25,17	13,89	88,84	1.233,99
29.802	31,68	39,95	28,37	14,16	75,8	1.073,33
33.622	29,73	42,49	27,79	12,39	103,95	1.287,94
29.892	29,73	42,49	27,79	12,39	103,95	1.287,94
29.894	29,73	42,49	27,79	12,39	103,95	1.287,94
29.007	33,03	41,19	25,78	11,06	85,27	943,09
24.849	33,06	39,69	27,25	11,09	79,19	878,22
29.364	35,53	40,5	23,97	11,11	77,98	866,36
29.733	31,9	40,33	27,77	11,08	79,48	880,64
19.319	27,62	42,7	29,68	11,28	78,36	883,90
19.427	26,2	41,22	32,58	11,17	79,86	892,04
33.859	35,78	40,37	23,85	13,9	84	1.167,60
33.860	35,78	40,37	23,85	13,9	84	1.167,60
33.881	23,78	43,09	33,13	12,02	104,34	1.254,17
33.882	23,78	43,09	33,13	12,02	104,34	1.254,17
33.883	23,78	43,09	33,13	12,02	104,34	1.254,17
22.229	24,29	43,76	31,96	9,8	74,65	764,89
22.915	24,29	43,76	31,96	9,8	74,65	764,89
26.339	31,28	41,06	27,66	9,91	71,34	750,39
29.270	31,28	41,06	27,66	9,91	71,34	750,39
24.324	30,96	42,2	26,84	10,23	93,77	959,27

Las rentas medias ponderadas con el mix de vivienda establecido en el apartado "distribución de viviendas por tipologías" de esta memoria, en base a las estadísticas de tamaño por hogar publicadas por la Subdirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid, predominantemente en régimen de propiedad, oscilan entre los 9,80 y 14,23 €/m² construido con elementos comunes, lo que se traduce en rentas mensuales entre 750 y 1.300 €/m² construido con comunes, aproximadamente.

Estas rentas mensuales, respecto de la renta media estimada por hogar, arroja unos resultados de esfuerzos medios por hogar en un intervalo entre el 25% y 39% aproximadamente, evidenciando las dificultades económicas derivadas de los precios actuales de alquiler, y más especialmente en zonas donde las rentas medias por hogar son inferiores.

PARCELA	Esfuerzo por hogar sobre renta de mercado en %	RENTA MENSUAL	Renta media hogar estimada 2020
29.718	33,04	1.224,06	44.451,40
29.837	33,04	1.224,06	44.451,40
31.146	33,77	1.250,77	44.451,40
31.138	30,65	1.233,99	48.318,45
31.139	30,65	1.233,99	48.318,45
29.802	24,81	1.073,33	51.917,79
33.622	24,8	1.287,94	62.330,00
29.892	24,8	1.287,94	62.330,00
29.894	24,8	1.287,94	62.330,00
29.007	34,51	943,09	32.796,80
24.849	36,63	878,22	28.771,89
29.364	36,13	866,36	28.771,89
29.733	36,73	880,64	28.771,89
19.319	38,48	883,90	27.561,15
19.427	38,84	892,04	27.561,15
33.859	34,66	1.167,60	40.427,85
33.860	34,66	1.167,60	40.427,85
33.881	25,51	1.254,17	58.997,80
33.882	25,51	1.254,17	58.997,80
33.883	25,51	1.254,17	58.997,80
22.229	33,92	764,89	27.058,09
22.915	33,92	764,89	27.058,09
26.339	33,28	750,39	27.058,09
29.270	33,28	750,39	27.058,09
24.324	28,59	959,27	40.265,67

Si bien el esfuerzo por hogar máximo recomendado por el Banco de España es el 33%, lo cierto es que las cifras están lejos de la media europea, que en 2017 se situaba en el 26% (fuente eurostat statistics) y de las recomendaciones que diversos estudios estiman para un acceso cómodo a la vivienda, que debiera situarse en unos porcentajes entre el 20% y el 25% (Fuente El Confidencial).

Housing cost overburden rate by tenure status, 2017

(% share of specified population)

	Total population	Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Owner occupied, with mortgage or loan	Tenant - rent at market price	Tenant - rent at reduced price or free
EU-28	10.4	5.9	4.7	26.3	13.7
EA-19	10.1	4.9	4.5	24.9	11.8
Belgium	9.1	1.9	2.8	33.9	11.9
Bulgaria	18.9	17.7	11.9	51.0	20.4
Czechia	8.7	5.0	4.3	28.3	9.0
Denmark	15.7	8.5	5.5	31.7	:
Germany	14.5	9.3	8.8	20.5	19.3
Estonia	4.8	3.2	3.4	26.6	7.3
Ireland	4.5	1.2	1.4	21.5	5.3
Greece	39.6	29.8	27.6	83.9	7.9
Spain	9.8	2.9	4.5	42.1	13.1
France	4.7	0.6	0.7	14.4	9.7
Croatia	5.8	4.9	2.8	48.6	9.4
Italy	8.2	2.7	3.6	28.2	10.7
Cyprus	2.8	0.7	1.6	14.2	0.8
Latvia	6.9	5.8	10.1	11.2	7.6
Lithuania	7.2	6.3	2.5	42.5	14.4
Luxembourg	10.0	2.1	2.0	34.4	27.8
Hungary	10.7	7.2	14.3	30.6	18.8
Malta	1.4	0.5	1.4	13.9	1.0
Netherlands	9.4	3.2	2.1	26.2	5.2
Austria	7.1	2.3	1.6	15.5	8.8
Poland	6.7	5.5	6.8	23.6	8.4
Portugal	6.7	2.5	3.9	28.2	5.7
Romania	12.3	11.5	17.0	60.4	22.2
Slovenia	5.2	2.7	6.0	24.3	7.6
Slovakia	8.4	6.7	8.6	20.9	21.3
Finland	4.3	2.0	1.8	13.0	7.8
Sweden	8.4	5.3	2.2	19.3	0.0
United Kingdom	12.4	4.2	5.2	38.6	20.5
Iceland (*)	6.3	2.1	4.6	16.9	12.8
Norway	9.5	5.1	6.0	32.3	13.3
Switzerland	12.7	6.0	4.2	19.6	13.4
North Macedonia	11.7	11.1	:	56.2	14.4
Serbia	33.6	31.0	42.0	63.5	41.1
Turkey	9.5	0.9	10.9	32.4	1.2

(*) 2016 data.

Source: Eurostat (online data codes: ilc_nho07c and ilc_nho07a)

 eurostat 

Por tal motivo, se propone limitar las rentas de alquiler obtenidas en las parcelas municipales en un porcentaje de reducción sobre el mercado que oscile entre el mínimo del 10% y el resultante de rebajar el esfuerzo medio por hogar hasta alcanzar la cota objetivo del 25%.

Resultando las siguientes minoraciones de renta a cada una de las tipologías de vivienda propuestas, en base a los porcentajes de esfuerzo anteriormente deducidos:

PARCELA	Esfuerzo por hogar sobre renta de mercado en %	Renta media hogar estimada 2020	minoracion sobre mercado(%)
29.718	33,04	44.451,40	24
29.837	33,04	44.451,40	24
31.146	33,77	44.451,40	26
31.138	30,65	48.318,45	18
31.139	30,65	48.318,45	18
29.802	24,81	51.917,79	10
33.622	24,8	62.330,00	10
29.892	24,8	62.330,00	10
29.894	24,8	62.330,00	10
29.007	34,51	32.796,80	28
24.849	36,63	28.771,89	32
29.364	36,13	28.771,89	31
29.733	36,73	28.771,89	32
19.319	38,48	27.561,15	35
19.427	38,84	27.561,15	36
33.859	34,66	40.427,85	28
33.860	34,66	40.427,85	28
33.881	25,51	58.997,80	10
33.882	25,51	58.997,80	10
33.883	25,51	58.997,80	10
22.229	33,92	27.058,09	26
22.915	33,92	27.058,09	26
26.339	33,28	27.058,09	25
29.270	33,28	27.058,09	25
24.324	28,59	40.265,67	13

Las minoraciones sobre las rentas de mercado para alcanzar el 25% de esfuerzo medio por hogar se establecen en porcentajes que varían desde el 10% en las parcelas sitas en Valdebebas, Peñagrande y Avenida de Pablo Iglesias, y el 36% en la parcela del APR.12.04 - LA PERLA OESTE, barrio de San Fermín, **localizándose los mayores porcentajes de minoración en los sectores de menor nivel de renta.**

7. LIMITACIÓN DE LOS INGRESOS FAMILIARES MÁXIMOS.

El pliego de cláusulas particulares de la futura convocatoria fijará un "límite máximo de ingresos familiares" para el acceso a las viviendas en alquiler de renta asequible a promover por los adjudicatarios del derecho de superficie, mediante la determinación de dos escalones o cuantías máximas de ingresos, moduladas en función de los diferenciales existentes entre los niveles de renta de los sectores de la ciudad en los que se localizan las parcelas.

La específica determinación de estas cuantías se obtiene a partir de los objetivos económicos y sociales establecidos en el presente PROGRAMA para el desarrollo de este novedoso concepto de alquiler residencial y, en cualquier caso, de forma coherente con la metodología descrita en los apartados anteriores para la determinación de las "rentas mensuales asequibles", obtenidas en función de la minoración aplicada en cada parcela sobre la "renta de mercado ponderada".

En concreto, el "límite de máximo de ingresos familiares" para el acceso a la vivienda de alquiler asequible se construye en función de las siguientes variables, a los que se ha hecho referencia en los anteriores apartados:

- Porcentaje de esfuerzo por hogar establecido en función de la renta media por hogar.
- Porcentaje de minoración sobre la renta de mercado ponderada resultante en cada parcela.

CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL LÍMITE MÁXIMO DE INGRESOS FAMILIARES

A partir de estas dos referencias, las cuantías máximas de los ingresos familiares se determinan mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- **Establecimiento del IPREM vigente como módulo cuantitativo de referencia para determinar el "límite máximo de ingresos familiares" para el acceso a las viviendas en alquiler de renta asequible.**

Se establece así, como referencia, el mismo índice general utilizado por la normativa autonómica para establecer los ingresos máximos en el acceso a la vivienda con protección pública.

- **Posibilidad de acceso a la vivienda de renta asequible de estratos socioeconómicos afectados por la subida del mercado de alquileres, pero que tienen muy difícil acceso a la vivienda de alquiler con protección pública por razón de renta o circunstancias familiares.**

- **Determinación del alquiler asequible (mensual/anual) en cada parcela como resultado de aplicar la renta ponderada de alquiler, establecida en las bases de la convocatoria por m² construido, a dos tamaños de "vivienda tipo":**

-VIVIENDA TIPO 1: Viviendas con una superficie edificada tipo de 80 m², asimilables exclusivamente a tipologías de dos dormitorios.

-VIVIENDA TIPO 2: Viviendas con una superficie edificada tipo de 95 m², asimilables a tipologías de dos o tres dormitorios.

Las superficies construidas de ambas tipologías difieren de las "superficies ponderadas" consideradas para la determinación de la renta de alquiler asequible, por cuanto éstas son las resultantes del estudio realizado sobre viviendas existentes para obtener la "renta de mercado ponderada", obteniéndose diferentes superficies para cada ámbito, mientras que las tipologías aquí consideradas se corresponden con "superficies tipo"

obtenidas a partir de modelos teóricos de vivienda acordes con las condiciones que se establecerán en el futuro Pliego de Prescripciones Técnicas de la convocatoria y, en consecuencia, aplicables de manera uniforme a todas las parcelas.

Con independencia de la distribución de viviendas por tipologías de cada promoción (resultante de las horquillas que se determinarán en el futuro Pliego de Prescripciones Técnicas), para la determinación del "límite máximo de ingresos" se establecen las tipologías de dos y tres dormitorios como referencias mediante las que se posibilitará el acceso a la vivienda de alquiler asequible para diferentes configuraciones de unidades de convivencia, facilitando las condiciones para el desarrollo de proyectos familiares a medio y largo plazo con costes de alquiler ajustados a los porcentajes máximos de esfuerzo por hogar establecidos como objetivo estratégico de la presente iniciativa municipal.

DISTRITO	PARCELA	RENTA DE MERCADO PONDERADA euros/m2c	PORCENTAJE DE MINORACION SOBRE RENTA DE MERCADO PONDERADA	RENTA PONDERADA MINORADA euros/m2c	REFERENCIAS SOBRE SUPERFICIES PONDERADAS DE VIVIENDA		REFERENCIAS SOBRE SUPERFICIES DE VIVIENDA TIPO	
					SUPERFICIE DE VIVIENDA PONDERADA (TIPOLOGIA DE VIVIENDA)	ALQUILER MENSUAL ASEQUIBLE	ALQUILER MENSUAL ASEQUIBLE VIVIENDA TIPO 1 2 dormitorios 80 m2c	ALQUILER MENSUAL ASEQUIBLE VIVIENDA TIPO 2 2/3-dormitorios 95 m2c
ARGANZUELA	29.718	14,23	24	10,81	86,02 (2 dormitorios)	929,88	864,80	1.026,95
	29.837	14,23	24	10,81	86,02 (2 dormitorios)	929,88	864,80	1.026,95
	31.146	13,93	26	10,31	89,79 (2 dormitorios)	925,73	824,80	979,45
RETIRO	31.138	13,89	18	11,39	88,84 (2 dormitorios)	1011,87	911,20	1.082,05
	31.139	13,89	18	11,39	88,84 (2 dormitorios)	1011,87	911,20	1.082,05
MONCLOA-ARAVACA	29.802	14,16	10	12,74	75,8 (2 dormitorios)	965,69	1.019,20	1.210,30
FUENCARRAL EL PARDO	33.622	12,39	10	11,15	103,95 (3 dormitorios)	1159,04	892	1.059,25
	29.892	12,39	10	11,15	103,95 (3 dormitorios)	1159,04	892	1.059,25
	29.894	12,39	10	11,15	103,95 (3 dormitorios)	1159,04	892	1.059,25
LATINA	29.007	11,06	28	7,96	85,27 (2 dormitorios)	678,75	636,80	756,20
CARABANCHEL	24.849	11,09	32	7,54	79,19 (2 dormitorios)	598,10	603,20	716,30
	29.364	11,11	31	7,67	77,98 (2 dormitorios)	605,97	613,60	728,65
	29.733	11,08	32	7,53	79,48 (2 dormitorios)	598,10	602,40	715,35
USERA	19.319	11,28	35	7,33	78,36 (2 dormitorios)	574,38	586,40	696,35
	19.427	11,17	36	7,15	79,86 (2 dormitorios)	571,00	572	679,25
CIUDAD LINEAL	33.859	13,9	28	10,00	84 (2 dormitorios)	840,00	800	950
	33.860	13,9	28	10,00	84 (2 dormitorios)	840,00	800	950
HORTALEZA	33.881	12,02	10	10,82	104,34 (3 dormitorios)	1128,96	865,60	1.028
	33.882	12,02	10	10,82	104,34 (3 dormitorios)	1128,96	865,60	1.028
	33.883	12,02	10	10,82	104,34 (3 dormitorios)	1128,96	865,60	1.028
VILLAVERDE	22.229	9,8	26	7,25	78,05 (2 dormitorios)	565,86	580	688,75
	22.915	9,8	26	7,25	78,05 (2 dormitorios)	565,86	580	688,75
	26.339	9,91	25	7,43	75,72 (2 dormitorios)	562,60	594,40	705,85
	29.270	9,91	25	7,43	75,72 (2 dormitorios)	562,60	594,40	705,85
SAN BLAS	24.324	10,23	13	8,90	93,77 (3 dormitorios)	834,55	712	845,50

- **Modulación** del "límite máximo de ingresos familiares" en cada parcela en función del nivel de la "renta media por hogar" de cada barrio, situando dicho límite máximo en cuantías que cumplan de forma simultánea con los siguientes objetivos:
 - En todas las parcelas, el "límite máximo de ingresos familiares" deberá permitir el acceso al alquiler asequible en viviendas de los TIPOS 1 y 2 con un esfuerzo por hogar del 25%.
 - El diferencial entre el "límite máximo de ingresos familiares" y la "renta media por hogar" deberá ser positivo en la totalidad de las parcelas de menor nivel de renta, correspondientes a las ubicadas en los distritos de Latina, Carabanchel, Usera y Villaverde.
 - El "límite máximo de ingresos familiares", como mecanismo para la regulación del acceso al alquiler asequible, deberá orientarse de forma prioritaria hacia las unidades de convivencia con menores niveles de renta, facilitando el acceso al conjunto de las parcelas de la convocatoria en porcentajes de esfuerzo por hogar inferiores al límite recomendado por el Banco de España, al tiempo que establezca limitaciones para el acceso a las parcelas de menores cuantías de alquiler a las unidades de convivencia con mayores niveles de renta.

CUANTÍA Y EFECTOS DEL LÍMITE MÁXIMO DE INGRESOS FAMILIARES

De acuerdo con los criterios anteriores, se establecen dos niveles para el límite máximo de ingresos familiares:

-NIVEL 1: 45.474,45 euros anuales, correspondientes a 5,75 veces el IPREM satisfecho en 14 pagas.

-NIVEL 2: 58.128,21 euros anuales, correspondientes a 7,35 veces el IPREM satisfecho en 14 pagas.

Dichos niveles se determinan en función de los resultados obtenidos para las diferentes parcelas en el cuadro adjunto:

DISTRITO	PARCELA	COSTE ANUAL ALQUILER ASEQUIBLE		RENTA MEDIA POR HOGAR	RENTA FAMILIAR NECESARIA PARA ESFUERZO POR HOGAR 25%*		RENTA FAMILIAR NECESARIA PARA ESFUERZO POR HOGAR 30%		LÍMITE MÁXIMO DE INGRESOS FAMILIARES		
		VIVIENDA TIPO 1	VIVIENDA TIPO 2		VIVIENDAS TIPO 1	VIVIENDAS TIPO 2	VIVIENDAS TIPO 1	VIVIENDAS TIPO 2	EUROS/AÑO	IPREM	DIFERENCIAL SOBRE RENTA MEDIA POR HOGAR (%)
ARGANZUELA	29.718	10.377,60	12.323,4	44.451	41.510 49.294	5,24 6,23	34.592 41.078	4,37 5,20	58.128,21	7,35	30,8
	29.837	10.377,60	12.323,4	44.451	41.510 49.294	5,24 6,23	34.592 41.078	4,37 5,20	58.128,21	7,35	30,8
	31.146	9.897,60	11.753,4	44.451	39.590 47.014	5,00 5,94	32.992 39.177	4,17 4,95	58.128,21	7,35	30,8
RETIRO	31.138	10.934,40	12.984,5	48.318	43.738 51.938	5,53 6,57	36.448 43.282	4,61 5,47	58.128,21	7,35	20,3
	31.139	10.934,40	12.984,5	48.318	43.738 51.938	5,53 6,57	36.448 43.282	4,61 5,47	58.128,21	7,35	20,3



MONCLOA-ARAVACA	29.802	12.230,40	14.524	51.918	48.922 58.096	6,19 7,35	40.767 48.413	5,15 6,12	58.128,21	7,35	12,0
FUENCARRAL EL PARDO	33.622	10.704,00	12.711	62.330	42.816 50.844	5,33 6,43	35.680 42.370	4,51 5,36	58.128,21	7,35	-6,7
	29.892	10.704,00	12.711	62.330	42.816 50.844	5,33 6,43	35.680 42.370	4,51 5,36	58.128,21	7,35	-6,7
	29.894	10.704,00	12.711	62.330	42.816 50.844	5,33 6,43	35.680 42.370	4,51 5,36	58.128,21	7,35	-6,7
LATINA	29.007	7.641,60	9.074,4	32.797	30.566 36.298	3,86 4,59	25.472 30.246	3,38 3,82	45.474,45	5,75	38,7
CARABANCHEL	24.849	7.238,40	8.595,6	28.772	28.954 34.282	3,85 4,55	24.128 28.653	3,20 3,80	45.474,45	5,75	58,0
	29.364	7.363,20	8.843,8	28.772	29.453 35.375	3,72 4,47	24.544 29.479	3,10 3,73	45.474,45	5,75	58,0
	29.733	7.228,80	8.584,2	28.772	28.915 34.337	3,66 4,34	24.096 28.614	3,05 3,62	45.474,45	5,75	58,0
USERA	19.319	7.036,80	8.356	27.561	28.147 33.425	3,56 4,23	23.456 27.853	2,97 3,52	45.474,45	5,75	65,0
	19.427	6.864,00	8.151	27.561	28.147 33.425	3,56 4,23	23.456 27.853	2,97 3,52	45.474,45	5,75	65,0
CIUDAD LINEAL	33.859	9.600,00	11.400	40.428	38.400 45.600	4,86 5,77	32.000 38.000	4,05 4,80	58.128,21	7,35	43,8
	33.860	9.600,00	11.400	40.428	38.400 45.600	4,86 5,77	32.000 38.000	4,05 4,80	58.128,21	7,35	43,8
HORTALEZA	33.881	10.387,20	12.332	58.998	41.549 49.328	5,25 6,24	34.624 41.107	4,38 5,20	58.128,21	7,35	-1,5
	33.882	10.387,20	12.332	58.998	41.549 49.328	5,25 6,24	34.624 41.107	4,38 5,20	58.128,21	7,35	-1,5
	33.883	10.387,20	12.332	58.998	41.549 49.328	5,25 6,24	34.624 41.107	4,38 5,20	58.128,21	7,35	-1,5
VILLAVERDE	22.229	6.960,00	8.265	27.058	27.840 33.060	3,47 4,18	23.200 27.550	2,93 3,48	45.474,45	5,75	68,0
	22.915	6.960,00	8.265	27.058	27.840 33.060	3,47 4,18	23.200 27.550	2,93 3,48	45.474,45	5,75	68,0
	26.339	7.132,80	8.470,2	27.058	28.531 33.881	3,61 4,28	23.776 28.234	3,00 3,57	45.474,45	5,75	68,0
	29.270	7.132,80	8.470,2	27.058	28.531 33.881	3,61 4,28	23.776 28.234	3,00 3,57	45.474,45	5,75	68,0
SAN BLAS	24.324	8.544,00	10.146	40.266	34.176 40.584	4,32 5,13	28.480 33.820	3,60 4,28	58.128,21	7,35	44,3

Del análisis de los datos obtenidos cabe extraer una serie de conclusiones en relación con los EFECTOS que resultan de la aplicación de los dos niveles del "límite máximo de ingresos familiares", mediante las que se verifica la eficacia de dicho mecanismo en relación con los objetivos estratégicos expuestos en la presente Memoria:

- Se verifica el objetivo estratégico del programa de viviendas de alquiler asequible, al situarse el límite máximo de ingresos familiares por encima del nivel necesario para acceder a viviendas de los TIPOS 1y 2 con un esfuerzo por hogar máximo del 25%.
- El establecimiento de dos niveles para el "límite máximo de ingresos familiares" permite obtener dos efectos simultáneos relacionados con el interés social del programa:
 - Elimina el riesgo de ocupación de las parcelas con los alquileres más bajos por unidades de convivencia de mayor renta con un esfuerzo por hogar muy inferior al establecido como objetivo estratégico de la convocatoria.
 - Posibilita el acceso al alquiler asequible en todas las parcelas a unidades de convivencia con ingresos familiares encuadrados en el NIVEL 1 de dicho límite máximo.
- Las unidades de convivencia con ingresos superiores a las rentas medias de los barrios de mayor nivel económico (localizados en los distritos de Fuencarral-El Pardo y Hortaleza), no podrán acceder al alquiler asequible en ninguna de las parcelas, al situarse dichas rentas por encima del NIVEL 2 del "límite máximo de ingresos familiares".

Asimismo, las unidades de convivencia con ingresos superiores a las rentas medias de los barrios situados en los distritos de Retiro y Moncloa-Aravaca, solo podrán acceder a las parcelas con NIVEL 2 del "límite máximo de ingresos familiares", siempre y cuando sus rentas sean inferiores a 7.35 veces el IPREM.

- Por el contrario, las unidades de convivencia con ingresos correspondientes al NIVEL 1 del "límite de ingresos familiares" podrán tener acceso al alquiler de viviendas TIPO 1 (80 m²) en todas las parcelas con un esfuerzo por hogar máximo del 30%, situándose dicho porcentaje en valores inferiores al 25% en 24 de las 25 parcelas de la convocatoria.
- Con un esfuerzo por hogar máximo inferior al 30%, las unidades de convivencia con ingresos inferiores a 4,5 IPREM tendrán posibilidad de acceder a viviendas de alquiler asequible de los TIPOS 1 y 2 en un total de 11 parcelas (ubicadas en los distritos de Latina, Carabanchel, Usera, Villaverde y San Blas), incrementándose el marco de oportunidades para el acceso a viviendas de alquiler con esfuerzos por hogar moderados.

Esta misma posibilidad concurre en las 9 parcelas ubicadas en los distritos de Carabanchel, Usera y Villaverde con un esfuerzo por hogar inferior al 25%.

- La consideración simultánea de estos aspectos pone de manifiesto la eficacia del "límite máximo de ingresos familiares" como mecanismo de reequilibrio socioeconómico territorial, al posibilitar la movilidad desde los distritos del sur de la ciudad y extender el contingente de viviendas de alquiler asequible con acceso desde los niveles inferiores de rentas familiares a la práctica totalidad de las parcelas.
- La modulación establecida entre las cuantías máximas correspondientes a los dos niveles del "límite máximo de ingresos familiares", permite graduar la mayor o menor amplitud del porcentaje de unidades de convivencia con posibilidad de acceso al alquiler asequible en las diferentes parcelas, en función de la relación entre las diferentes rentas familiares y la media de ingresos familiares establecida estadísticamente para cada barrio:
 - El diferencial entre "límite máximo de ingresos familiares" y la "renta media por hogar" refleja valores positivos en todas las parcelas con NIVEL 1 de acceso (5,75 IPREM). Dicho intervalo se sitúa en porcentajes entre el 58% y el 68% en las parcelas ubicadas en los distritos de Usera, Carabanchel y Villaverde, lo que garantiza el acceso a la vivienda asequible a una gran mayoría de la población de dichos sectores.
 - Alternativamente, este mismo indicador se reduce a porcentajes muy inferiores en las parcelas con NIVEL 2 de ingresos (7,35 IPREM), al situarse en diferenciales entre el 20% y el 12% en las parcelas situadas en los distritos de Retiro y Moncloa-Aravaca, que son incluso negativos en los distritos de Fuencarral-El Pardo (-6,7%) y Hortaleza (-1,5%).

Esta referencia refleja cómo en las zonas con mayor nivel de renta el acceso a la vivienda de alquiler asequible se circunscribe a las unidades de convivencia con ingresos muy poco por encima o directamente por debajo de la media. La modulación de dicho acceso a través del "límite máximo de ingresos familiares" opera aquí también como factor de equilibrio de dichos ámbitos, al reducir el riesgo de expulsión de la población con menor nivel de renta.

Por otro lado, en las parcelas con NIVEL 2 de ingresos situadas en los distritos de Arganzuela, Ciudad Lineal y San Blas, se producen diferenciales entre el 30% y el 44%. Con estos mayores porcentajes se amplía el contingente de residentes en dichos ámbitos que podrán optar por permanecer en su entorno a través del acceso a las viviendas de alquiler asequible.

- El diferencial existente entre los ingresos necesarios para acceder al alquiler asequible en las diferentes parcelas con esfuerzos por hogar moderados (25%-30%) y las cuantías del "límite máximo de ingresos familiares", introduce un amplio margen de flexibilidad para la configuración de las diferentes promociones residenciales. Con ello se posibilita la oferta de viviendas con mayor tamaño que las establecidas de forma hipotética en los dos tipos considerados para la determinación de dicho límite de ingresos, lo que favorece el desarrollo de diferentes programas familiares a largo plazo:

- En función de las "rentas minoradas ponderadas", mediante las que se establece el "coste anual del alquiler asequible", en las parcelas con NIVEL 1 del "límite de ingresos familiares" se podrán ofertar viviendas con superficies construidas máximas entre 120 m² (distrito de Latina) y 130 m² y (distrito de Usera), para esfuerzos por hogar máximos del 25%.

Estas superficies se extienden hasta una horquilla entre 140 m² y 155 m² construidos en estas mismas parcelas para un esfuerzo por hogar máximo del 30%.

En ambos niveles de esfuerzo por hogar resulta viable desarrollar promociones destinadas al alquiler asequible con viviendas de más de tres dormitorios, ampliando el tamaño de las unidades familiares de forma coherente con las "horquillas de distribución de viviendas por tipología" descritas en esta Memoria.

- Parecidos resultados, aunque con menor margen, se obtienen para las parcelas con NIVEL 2 del "límite de ingresos familiares", en las que para esfuerzos por hogar máximos del 25% se podrán ofertar viviendas con superficies construidas máximas de hasta 120 m² y hasta 136 m² en Ciudad Lineal y San Blas respectivamente, situándose dichas superficies máximas entre 106 m² y 112 m² en las parcelas de Retiro, Arganzuela, Fuencarral y Hortaleza.

Estos márgenes de superficie permiten la oferta de viviendas de tres dormitorios con un mayor tamaño que el TIPO 2 (95 m²), resultando viables las tipologías de más de tres dormitorios con esfuerzos por hogar máximo del 30%, al ampliarse las superficies construidas por encima de 140 m² en las parcelas de Ciudad Lineal y San Blas, y por encima de 130 m² en las parcelas de Retiro, Arganzuela, Fuencarral y Hortaleza.

8. METODOLOGIA DE VALORACION DEL PAGO A SUFRAGAR PARA CADA LOTE.

El derecho de superficie, tal y como se establece en el art 53.1 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante Ley del Suelo, se configura como aquel que atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

La valoración del precio tipo de la cesión de dicho derecho, se calculará en base a lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley del suelo, esto es, el valor de la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada, de forma alternativa al canon periódico.

Para estimar la viabilidad del proyecto desde el punto de vista económico, se empleará la metodología de valoración que en la actualidad contempla en España este tipo de valoraciones y que es la ORDEN ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Esta regulación determina que la contraprestación a satisfacer por los superficiarios debe garantizar un equilibrio económico en el total del proyecto a desarrollar, tal y como se analizará en el estudio económico que formará parte del expediente de licitación.

9. DETERMINACION DE LA TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R) ESTIMADA A APLICAR AL PROGRAMA.

Del análisis del proyecto se ha deducido que, en esencia, hay dos tipos de explotación que podrían considerar los interesados en realizar una promoción de este tipo en una colaboración público-privada:

1. Promotores correspondientes a dos negocios, que realmente van a estar representados normalmente por dos personas jurídicas, aunque, dependiendo de su objeto social podrían ser efectuadas ambas actividades por una misma empresa. Una, la promotora inmobiliaria, que en realidad promueve la actuación al inicio y se encarga de la construcción del edificio, soportando el riesgo promotor de la misma, y una segunda persona jurídica, identificada como un fondo tenedor o un gestor, que una vez realizado el edificio por la primera es la que gestiona el alquiler de las viviendas durante el periodo que se establece para el derecho de superficie.
2. Promotores únicos que se encargan tanto de realizar la construcción del edificio como la gestión de los alquileres durante la duración del derecho de superficie, gestores o patrimonialistas.

A la hora de establecer el supuesto de único explotador del punto 2, se subdivide a efectos de determinar la rentabilidad esperada por el inversor único, en los mismos dos procesos del punto 1, cuyas rentabilidades correspondientes a dos negocios son fácilmente calculables.

La rentabilidad reconocida a la actividad promotora se establece con una TIR entre el 18% que establece la ORDEN ECO y el 20%.

En cuanto a la rentabilidad de la actividad de alquiler de vivienda, y conforme a los datos publicados por el BdE y Savills-Aguirre Newman, según los cuales la rentabilidad inicial bruta media (Gross Initial Yield) de Madrid se ha comprimido hasta el 5%, estableciendo Savills-Aguirre Newman rentabilidades iniciales brutas para cada Distrito, asumiendo dichas yield para cada parcela en función del Distrito en el que se ubique, entendiéndose que haya activos de menor riesgo que otros en base a su localización y, por tanto, en cada parcela debe asumirse una yield y a su vez TIR distinta.

La rentabilidad inicial bruta se define como la ratio que relaciona las rentas percibidas durante el primer año de la promoción y el valor en venta de la misma.

Las yield empleadas y publicadas por Savills Aguirre Newman se encuentran en el ANEXO I.

Por lo tanto, a efectos de determinar una T.I.R adecuada para la actividad del alquiler durante el plazo del derecho que fuese compatible con la que pueda esperar un promotor para el desarrollo de la presente promoción, y dado que la vida útil de un edificio de viviendas según la Orden Eco es de 100 años, se realiza un ejercicio previo teórico de actualización de rentas con la máxima ocupación para un determinado valor de edificio y renta en alquiler relacionados con la yield seleccionada como dato, y se plantea el cash-flow de una hipotética promoción en alquiler a dichos años, donde el posible promotor adquiere un edificio para desarrollar esta actividad.

En dicho cashFlow, no se consideran gastos de financiación, estableciéndose una TIR sin apalancamiento, antes de impuestos, debido a las múltiples fórmulas de financiación, con recursos propios o ajenos, que podrían establecerse por cada inversor.

Se pretende justificar con este análisis el cálculo de la TIR de la explotación con una determinada yield y condiciones de explotación, que se asumirá para el negocio del inversor final durante el derecho de superficie, y que este no vea mermada su rentabilidad por el propio sistema de limitación de rentas y plazos establecidos en la cesión del derecho de superficie.

Una vez calculada la TIR correspondiente a la actividad de alquiler para cada proyecto, la propuesta de valoración consiste en proyectar el cashflow real de la actividad de alquiler en el plazo de 45 años previsto para el derecho de superficie, conforme al cual se estiman 30 meses aproximadamente hasta la finalización del edificio, Licencia de primera ocupación e inicio de la explotación y, por tanto, 42 años y medio de explotación.

En cuanto a los ingresos de la explotación, se estima una ocupación del 95% durante los años de explotación en alquiler, salvo el primer año de explotación, para el cual se estima un 40% de inicio.

En la actividad de alquiler durante 42 años y medio, para una TIR determinada en la gestión del alquiler, se determina cuál es el valor máximo que un gestor podrá sufragar por el derecho de superficie cuando el teórico promotor se lo transmita.

Así, y por el método residual dinámico a 3 años, se procederá a deducir el importe que el promotor podrá alcanzar en el pago del derecho de superficie sobre el suelo, a fin de obtener una TIR del 18-20% y un valor en venta equivalente al valor de adquisición del inversor ya calculado.

El resultado total del proyecto en un único estudio económico financiero extendido a los 45 años de vigencia del derecho de superficie, arroja datos de TIR suficientes a cada uno de los inversores del proyecto, y para el hipotético desarrollador patrimonialista que optara por promover y gestionar con una entidad jurídica, tanto para cada parcela como en el global del lote, próximos al 7% no apalancada, antes de impuestos.

Los ingresos y gastos estimados para cada actividad son los siguientes:

1.- Estudio de los ingresos por rentas de viviendas y garajes en alquiler

Dado que las parcelas se destinan a su explotación mediante alquiler de viviendas y garajes, en primer lugar, es preciso calcular una renta media, por el método de comparación, seleccionando posibles comparables en alquiler de ambos inmuebles en el entorno más cercano posible de cada parcela objeto de valoración, y con las siguientes consideraciones.

Para cada una de las parcelas, se realizará un específico estudio de mercado en el cual se justificará la procedencia y número de las muestras, así como resultado del cálculo de valoración de las rentas de mercado, tanto de cada una de las tipologías de vivienda como de garajes.

A efectos del cálculo de los ingresos del estudio económico financiero, se calculará una renta ponderada de vivienda de cada parcela, en base a un mix de viviendas tal que, en cumplimiento de los porcentajes máximos y mínimos establecidos en el futuro pliego de prescripciones técnicas para cada tipología de vivienda, suponga la mayor rentabilidad posible para el cesionario, siguiendo el principio de mayor y mejor uso.

Las rentas de garaje no variarán, al no establecerse condiciones para las mismas más que la propia limitación de la renta.

En cuanto a la superficie de explotación estimada de garaje, el cálculo únicamente tendrá en cuenta la superficie en base a la dotación mínima de plazas de aparcamiento que establezca el planeamiento en cada caso.

Dado que una de las finalidades que se establecen por el Ayuntamiento de Madrid en estas promociones es la disminución de la renta respecto al mercado, los ingresos definitivos a considerar en la actividad de alquiler serán los correspondientes a las superficies de referencia, deduciendo el importe de las rentas de mercado ponderadas estimadas en el porcentaje de minoración resultante del estudio de esfuerzo por hogar previo.

A efectos del estudio económico financiero, tanto los ingresos como los gastos se referirán a la edificabilidad de la parcela, de forma que las rentas en base a la superficie catastral, en €/m² construidos con elementos comunes (€/m²cc), se corrija con un porcentaje que lo haga equivalente a un valor en €/m² edificable (€/m²e).

Si bien, dado que la superficie alquilable del edificio realmente es la construida con comunes del edificio y no sólo la computable (que es la que se establece por el planeamiento), se han analizado promociones dentro de licencias decretadas por el Ayuntamiento de Madrid tanto para promociones de nuevo desarrollo como promociones entre medianerías, de diversa tipología edificatoria obteniéndose aproximadamente de media un 15% de desfase entre una y otra superficie. Por tanto y sólo a efectos de cálculo, dado que los mismos se siguen realizando con la superficie computable, la renta ponderada de cálculo será aumentada en dicho tanto por ciento.

Se estima una inflación constante del 1,5% anual.

2.- Gastos de la promoción

GASTOS FIJOS:

GASTOS DE MANTENIMIENTO.

En los edificios gestionados por la EMVS en alquiler se estiman unos costes de mantenimiento anual de las edificaciones de 20€/m²e, sin considerar gastos asumibles en zonas comunes tales como jardinería, piscina, conserje, mantenimiento de la urbanización, etc, propios de otro tipo de promociones.

Del análisis del posible incremento que pueden suponer tales instalaciones, se establecen los siguientes gastos fijos estimados:

CONCEPTO	GASTO €/M2E
Mantenimiento EMVS	20,00
Jardinería	2,00
Mantenimiento Zonas comunes	2,00
Mantenimiento Piscina	2,50
Conserje	1,80
GASTOS TOTALES	28,30

GASTOS POR IBI

El IBI se deduce por aplicación del vigente porcentaje del 0,4790% del valor catastral, deducido a partir de los valores de la ponencia vigente del 2011 y el coeficiente de mercado 0,5, estableciendo en los dos primeros años un IBI correspondiente al suelo y a partir del tercer año, el IBI de la edificación al completo.

GASTOS VARIABLES:

No se determinan costes financieros, estableciéndose un coste de licitación de 3.500 € para el promotor.

3.- Inversión

CONSTRUCCION:

La inversión en la construcción de la edificación se estima a partir de precios de adjudicación en las licitaciones de promociones de la EMVS, a partir de un presupuesto de contrata (PEC) del entorno de 700 €/m²c sobre rasante, incrementado en un 15% a fin de referirlo a la superficie edificable, y a su vez incrementado en un 15% esperado por el cumplimiento de las exigencias en eficiencia energética que, a su vez, establecerá el futuro pliego como concepto baremable, y que son deseables para cualquier edificación construida sobre terreno municipal, en aras a la sostenibilidad y resiliencia al cambio climático de nuestra ciudad.

De la consulta efectuada a la EMVS se deduce un coste bajo rasante aproximado de 450 €/m²e, tanto para garajes como para trasteros.

Esto, para una dotación de garaje estimada entre el 1% y 1,5% de la edificabilidad residencial, supone un PEC de 1.050-1.120 €/m²e.

A este coste se le suman los siguientes conceptos: honorarios facultativos, ICIO, tasas de licencia, otras contingencias (gastos legales, de gestión, de promoción...)

CONCEPTO	% SOBRE PEC
HONORARIOS	15%
ICIO	4%
TASAS	2%
COSTES LEGALES	2%
COSTES GESTION	2%
COSTES PROMOCION	2%
COSTE TOTAL	25% SOBRE PEC

Lo que hace un montante global de aproximadamente 1.400 €/m²e en costes de construcción.

IMPUESTOS:

Se prevé un coste por ITP del pago del 4% sobre el mismo.

No se tiene en consideración el IVA debido a las diferentes posibilidades de deducción del IVA soportado y de las múltiples variantes tributarias u operativas propias de la empresa asociadas a dicha deducción.

10.- IDONEIDAD DEL DERECHO DE SUPERFICIE E INTERÉS SOCIAL DE LA ACTUACIÓN.

El artículo 53 del TRLSyRU define el derecho real de superficie como aquel que "atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas".

El artículo 179 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece por su parte que:

"La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o de integración social, equipamientos, así como a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario".

El concepto de estos usos de interés social ha sido definido, por lo que se refiere a los Patrimonio Públicos de Suelo, por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en estos términos (STS de 31 de octubre de 2001):

"El artículo 1.1 de la CE, que define nuestro Estado como un Estado social, en relación con el artículo 9.2 de la misma, puede darnos por analogía una idea de lo que sea el concepto más modesto de uso de interés social: aquel que tiende a que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos sean reales y efectivas o a remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud o a facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social."

El artículo 47 de la Constitución establece, en lo que aquí interesa, que "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada". Este precepto hay que ponerlo en relación con el artículo 53.3 de la misma: "el reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos". En consecuencia, resulta necesaria una actuación positiva de los poderes públicos que garantice el derecho a la vivienda de todos los españoles y ciudadanos en general.

Resultan evidentes los fines de interés social que persigue esta actuación. En este sentido, aparte de conseguir la construcción de estas parcelas conforme a su calificación urbanística, se logran los siguientes objetivos:

- La puesta en el mercado de un importante número de viviendas en alquiler a un precio accesible permitirá regular a la baja el precio de los arrendamientos en los entornos donde se localizan las parcelas y en el conjunto de la ciudad.
- Con la limitación del precio del arrendamiento y la garantía de que el arrendatario no superará unos ingresos familiares determinados, se produce un beneficio de interés social para un colectivo de población de clase media demandante de vivienda en arrendamiento, que en muchas ocasiones no puede acceder a una vivienda al precio de mercado en la ciudad de Madrid, pero tampoco a una vivienda protegida, de tal manera que con el presente PROGRAMA se están removiendo los obstáculos que a este sector de la población le dificultan el acceso a la vivienda.
- La obligación de destino de las viviendas que se construyan a las distintas tipologías edificatorias permite garantizar el acceso a la vivienda de los distintos tipos de unidades familiares, evitando la construcción efectuada únicamente con criterios de rentabilidad y garantizando la diversidad edificatoria al servicio del interés social.
- Con la constitución de derechos de superficie sobre las parcelas objeto de este PROGRAMA, esta Administración no pierde la propiedad del suelo y, a la finalización del derecho de superficie, recibirá un importante parque de vivienda que podrá en su momento destinarse a las políticas públicas en materia de patrimonio de suelo que correspondan.
- La constitución de derechos de superficie sobre las parcelas y la promoción y construcción de las mismas por el adjudicatario representa así mismo una actuación de indudable interés social, puesto que permitirá a esta Administración la puesta en carga unos suelos de su propiedad conforme a los fines previstos por el planeamiento, pero edificados por tercero, con el consiguiente ahorro de inversión pública que ello supone y que podrá ser destinado a otras finalidades.
- Por último, el interés social ha de apreciarse en la relevancia de la operación económica que supone la promoción de estas parcelas, generando una importante inversión privada que contribuirá a la reactivación económica, con la generación de empleo y crecimiento económico, especialmente importante en el momento actual.

Este interés social de la actuación municipal propuesta se acredita igualmente atendiendo a los destinatarios del alquiler. En este sentido, en el futuro pliego que regule las condiciones de adjudicación de los derechos de superficie quedará determinado que, una vez construidos los inmuebles:

- Los arrendatarios serán siempre personas físicas, que deben acreditar su vinculación con Madrid, ya sea por empadronamiento o trabajo.

- Estas personas físicas no podrán disponer de vivienda en propiedad en este término municipal.
- Solo podrán ser arrendatarias a la vez de una vivienda en el conjunto de parcelas del PROGRAMA y de parcelas pertenecientes a la EMVS.
- Finalmente, en los contratos de alquiler asequible se establece la imposibilidad del subarriendo.

Conforme a lo expuesto, se da cumplimiento al referido artículo 179 LSCM, al acreditarse el interés social en la constitución de los derechos de superficie propuestos, cuya conveniencia y oportunidad se configura no sólo como una posibilidad legal, sino como una obligación de los poderes públicos de garantizar el acceso a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 47 de la Constitución Española, en relación con el artículo 53.3 de nuestra Carta Magna.

Con este proceso se pretende introducir a corto plazo un número estimado de 2.000 viviendas al mercado de alquiler a precios asequibles, de forma que puedan tener representación e incidencia en el mercado de alquiler, sobre todo en el de nueva planta.

Ello es necesario a fin de poder romper cuanto antes la excesiva tensión del mercado del alquiler y favorecer el equilibrio económico y social, reduciendo el esfuerzo de acceso a la vivienda.

Al optar por una cesión de derecho de superficie de cinco lotes de varias parcelas, se segrega y minora el riesgo de poner en carga la totalidad del suelo para cada promotor, pudiendo simultanear la puesta en carga del suelo al externalizar la gestión de dicho suelo.

Todo ello a cambio de una contraprestación económica favorable al Ayuntamiento, en concepto de pago por la cesión del derecho, calculado sobre las bases anteriores.

Por lo que se garantiza el objetivo relacionado con el interés social del PROGRAMA, dirigido a facilitar el acceso a la vivienda minorando las rentas de alquiler, y a su vez no supone una carga excesiva para la Administración actuante sino, por el contrario, un ingreso a las arcas municipales ajustado al negocio de vivienda para alquiler asequible.

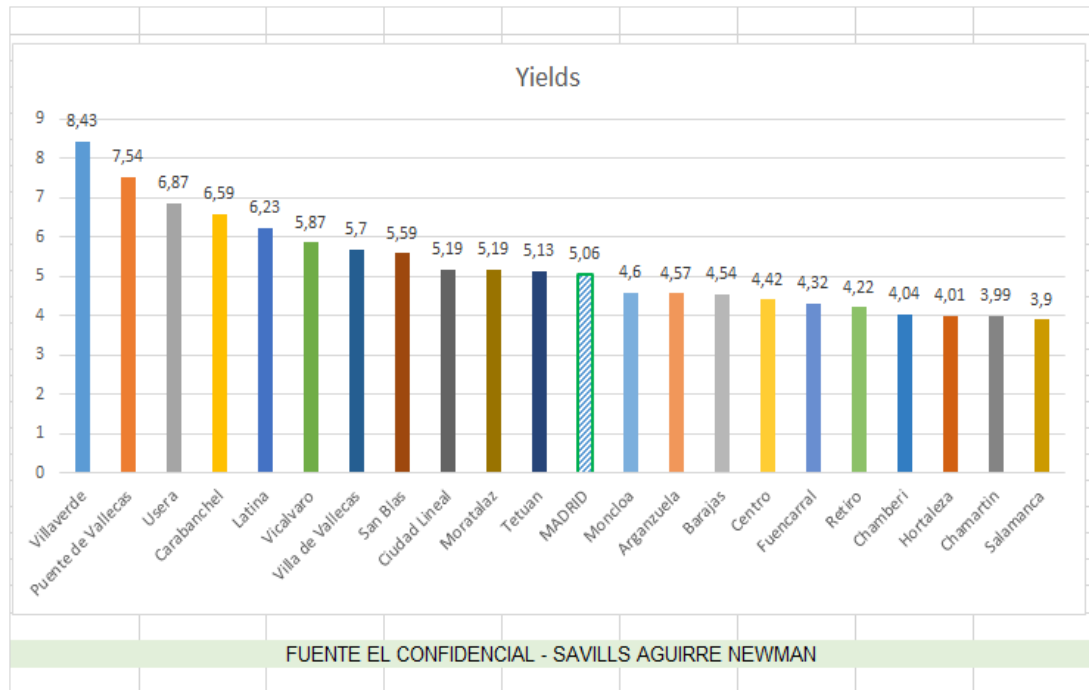
La decisión de que el plazo del derecho de superficie sea de 45 años, tiene como finalidad el que al final del plazo del derecho revierta a la Administración una edificación de vivienda libre, con un 55% más de vida útil y en buenas condiciones.

El hecho de que se vincule el parque de viviendas al régimen de alquiler, supone que el propietario vaya a invertir en mejores materiales y tenga un gasto de mantenimiento mayor a los que se pudieran esperar en propiedad, de forma que el inmueble revertido al Ayuntamiento presumiblemente tendrá una mayor vida útil que en el caso de ceder el derecho de superficie para construir viviendas en propiedad temporal durante la vida del derecho.

En definitiva, la contraprestación que recibirá el Ayuntamiento se divide en el tiempo: en primer lugar, un pago en líquido al inicio del derecho, y más allá de los otros fines sociales que se satisfacen con la presente iniciativa, se recibirá por el Ayuntamiento de Madrid, al final del derecho de superficie, un edificio con una vida útil de 55 años que podrá seguir empleándose en la política del suelo del Ayuntamiento de Madrid.

Madrid, a fecha de firma

ANEXO – INIT YIELDS PARA ALQUILER DE VIVIENDA DE LOS DISTRITOS DE MADRID



Villaverde	8,43
Puente de Vallecas	7,54
Usera	6,87
Carabanchel	6,59
Latina	6,23
Vicalvaro	5,87
Villa de Vallecas	5,7
San Blas	5,59
Ciudad Lineal	5,19
Moratalaz	5,19
Tetuan	5,13
MADRID	5,06
Moncloa	4,6
Arganzuela	4,57
Barajas	4,54
Centro	4,42
Fuencarral	4,32
Retiro	4,22
Chamberí	4,04
Hortaleza	4,01
Chamartín	3,99
Salamanca	3,9