

crèdit i finançament

PRIMERA FASE DEL PROJECTE: 2500 HABITATGES

Proposem dues opcions:

1. Finançament a crèdit (consulta Banc) per a 50.000 euros (50 m²x 1000€/m²)

INTERÈS	ANYS	QUOTA PER MES	CAPITALITZEN (VEGADES)	TOTAL CAPITALITZAT	DIFERENCIAL	ANYS SENSE BANC	INVERSIÓ 400 HABITATGES
2,50%	25	225€	1,35	67.500	17.500	18,5	20,00M€
4,00%	25	263€	1,58	78.900	28.900	15,8	20,00M€
2,50%	20	264€	1,27	63.360	13.360	15,8	20,00M€
4,00%	20	303€	1,45	72.720	22.720	13,8	20,00M€

2. Finançament a crèdit (consulta Banc), per a 60.000 euros (50 m²x 1200€/m²)

INTERÈS	ANYS	QUOTA PER MES	CAPITALITZEN (VEGADES)	TOTAL CAPITALITZAT	DIFERENCIAL	ANYS SENSE BANC	INVERSIÓ 400 HABITATGES
2,50%	25	270€	1,35	81.000	21.000	18,5	24,00M€
4,00%	25	316€	1,58	94.680	34.680	15,8	24,00M€
2,50%	20	317€	1,27	76.032	16.032	15,8	24,00M€
4,00%	20	364€	1,45	87.264	27.264	13,8	24,00M€

La Taula considera dos tipus de preus de construcció d'un d'habitatge tipus: 50.000 i 60.000 euros, per a 50 m² de superfície (inclosos serveis comuns), a un preu de construcció de 1.000 i 1200 €/m², respectivament. Els tipus d'interès se situa entre el 2,5 i el 4% i per a 20 o 25 anys de termini.

La primera línia ens indica que al 2,5% i 25 anys, la quota d'amortització és de 225 euros/mes. Aquesta quota arriba a capitalitzar 1,35 vegades el valor de 50.000 euros al cap de 25 anys, amb un diferencial de 17.500 euros en més a favor del Banc (el seu rendiment). Si aquesta operació es fes sense Banc, a través d'una aportació de capital públic inicial, l'amortització de la inversió es resoldria en 18,5 anys. Aquest fet, per a una inversió anual de 400 habitatges representarien 20 milions d'euros d'inversió. Aquesta xifra, almenys en part, se situaria dins les possibilitats de la inversió municipal si no es volgués acudir al crèdit privat el qual, en tot cas, resulta factible. No obstant, es pot citar que hi ha crèdits públics per sota del valor del 2,5%.

Les línies següents (**en groc**) plantegen diverses alternatives factibles al 2,5 i 4% d'interès, per a 50 i 60.000 euros de despesa, o per a 20 i 25 anys. En tots els casos, amortitzacions inferiors als 300 euros al mes (o poc distanciades) hi són possibles i només l'opció del 4% a 20% comença a ser massa carregosa (**color blau**). Es considera que l'amortització hauria de ser inferior, o similar, als 300 euros/mes, els quals, sumats a les despeses de gestió i consums, permetrien situar el lloguer mensual en l'entorn del 350 euros.

Les xifres ofereixen un panorama de viabilitat de l'amortització via crèdit privat d'una operació d'habitatge públic, feta sense cost de sòl ni complements (aparcament). No obstant, caldria una gestió competent per tal d'assegurar que els costos de construcció no es disparen i que l'estandardització de solucions s'enfoquen en una línia d'actuació eficient.