



Ajuntament  
de Barcelona

# La acción pública local en materia de vivienda en Barcelona

Javier Burón  
Gerente de vivienda  
Ajuntament de Barcelona

4 de febrero 2016



## PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ALQUILER DE BARCELONA

|                              | Habitatges de lloguer protegit | Habitatges de privats |                   | Total lloguer social (subvencionat) |
|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
|                              |                                | Programa de cessió    | Convenis amb EEFF |                                     |
| Contingents especials        | 1.467                          |                       | 12                | 2.636                               |
| Emergència social            | 1.029                          | 118                   | 10                |                                     |
| Resta de lloguer protegit    | 8.026                          |                       |                   |                                     |
| <b>Parc lloguer protegit</b> | <b>10.522</b>                  |                       |                   |                                     |

- El total supone poco más del 1.5% del total del parque, frente al 15% que como mínimo disponen ciudades de nuestro entorno europeo.
- No incluye el parque de VPO de venta aún calificado, sobre el que no se tiene control (municipal).



# EVOLUCION DEL PARQUE DE VIVIENDA DE ALQUILER CON PROTECCION OFICIAL EN LA CIUDAD DE BARCELONA

| Evolució del parc   | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | increment 2010-2015 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| <b>Total HPO de lloguer</b>   | <b>10.104</b> | <b>10.201</b> | <b>10.234</b> | <b>10.311</b> | <b>10.426</b> | <b>10.522</b> | <b>4%</b>           |
| Resta d'habitatges de lloguer protegit  | 8.964         | 8.641         | 8.434         | 8.257         | 8.126         | 8.026         |                     |
| <i>Destinats a lloguer social, provinents del parc de lloguer protegit</i>  | <i>1.140</i>  | <i>1.560</i>  | <i>1.800</i>  | <i>2.054</i>  | <i>2.300</i>  | <i>2.496</i>  | <b>119%</b>         |
| <i>Programa cessió pisos buits (Hàbitat 3)</i>  |               |               |               |               |               | 118           |                     |
| <i>Convenis amb EEFF</i>  |               |               |               |               |               | 22            |                     |
| <b>Total habitatges de lloguer social</b>   | <b>1.140</b>  | <b>1.560</b>  | <b>1.800</b>  | <b>2.054</b>  | <b>2.300</b>  | <b>2.636</b>  | <b>131%</b>         |
| <i>increment anual lloguer social</i>   |               | <i>37%</i>    | <i>15%</i>    | <i>14%</i>    | <i>12%</i>    | <i>15%</i>    |                     |
| <b>Total lloguer protegit + lloguer social (HPO + cessió pisos buits + convenis EEFF)</b>                             | <b>10.104</b> | <b>10.201</b> | <b>10.234</b> | <b>10.311</b> | <b>10.426</b> | <b>10.662</b> |                     |
| <b>Borsa d'Habitatges de Lloguer</b> pisos de privats, cedits i llogats a preus assequibles (30% per sota del mercat) | 1.266         | 1.081         | 1.064         | 764           | 751           | 662           |                     |

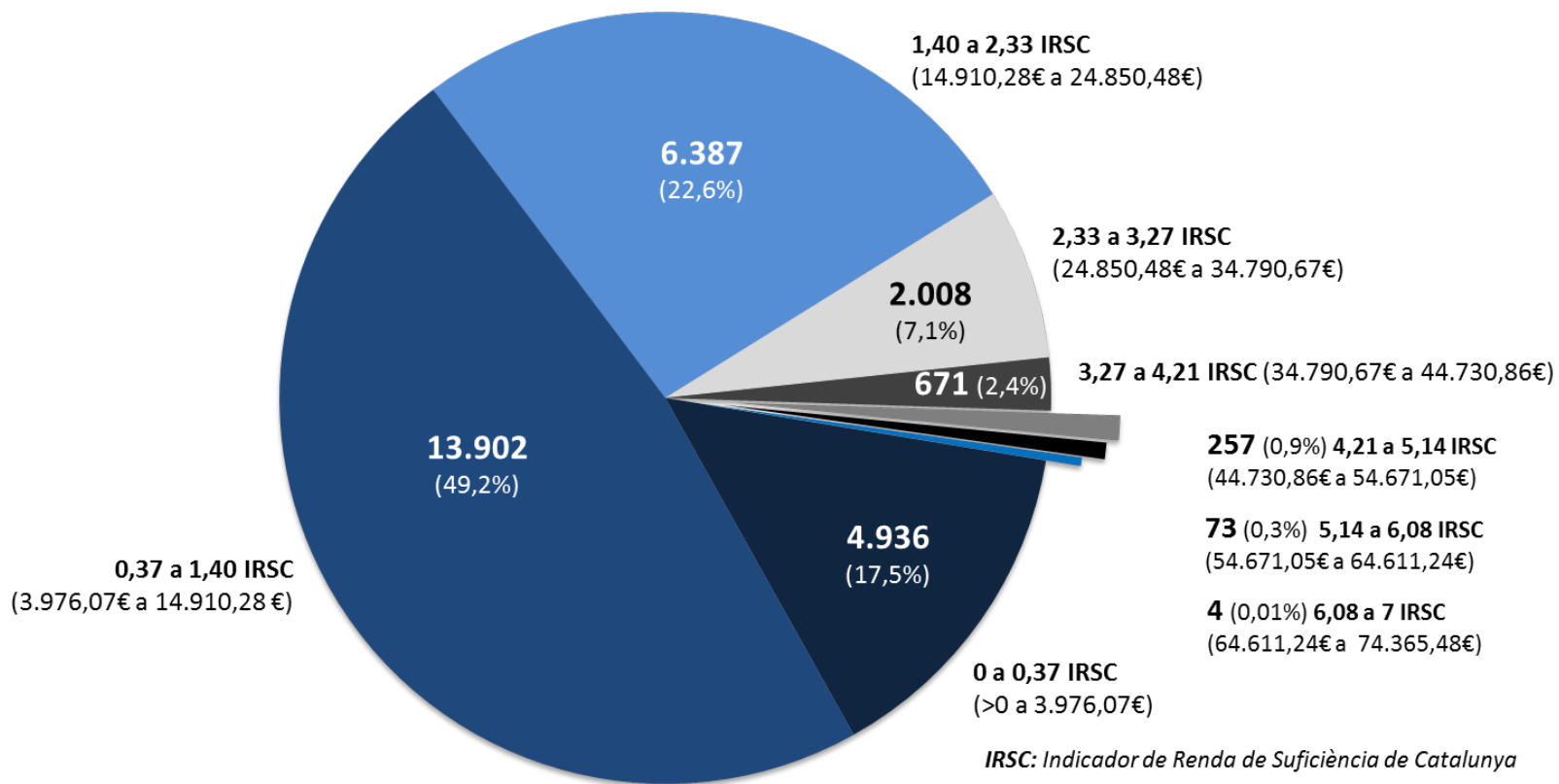
**Habitatges en dret de superfície** 556 688 848 958 938<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Any 2014 i 2015: L'Ajuntament va adquirir 61 habitatges en dret de superfície a Casernes de Sant Andreu, per destinar-los a lloguer protegit/social



## INSCRITOS AL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

**28.238 unidades de convivencia inscritas a 31 de diciembre de 2015, que, representan 53.889 personas** (ratio de miembros por unidad de convivencia: 1,90)





# INSCRITOS AL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

---

## Perfil del demandant





## NÚMERO DE LANZAMIENTOS HIPOTECARIOS

---

- Según datos facilitados por el Decano de Barcelona se producen unos 2.400 lanzamientos cada año, el 80% de ellos por impago del alquiler.
- Un buen indicador de la evolución desde 2009 son los expedientes tramitados en la Mesa de Emergencias.

|  | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014               | 2015               | Total        |
|--|------|------|------|------|------|--------------------|--------------------|--------------|
| <b>Habitatges per a emergències socials adjudicats</b> | 75   | 140  | 138  | 177  | 213  | 198 <sup>(1)</sup> | 319 <sup>(2)</sup> | <b>1.260</b> |



## BOLSA DE VIVIENDA VACIA

---

Según estudio realizado en abril de 2015, en Barcelona hay 31.200 pisos vacíos, de los cuales unos 2.592 son propiedad de entidades financieras (según el Registro creado por la Generalitat en desarrollo del DLey 1/2015).



## MARCO LEGAL

---

- Tanteo y retracto.
- Potestad sancionadora.
- Exigencia de cesión obligatoria a grandes tenedores.
- Obligación de realojo del gran tenedor.
- Impuesto a la vivienda vacía de la banca y fondos.
- Obligación pública de realojo del pequeño tenedor.





## POLITICAS DE VIVIENDA: EJES CENTRALES DE ACTUACION

---

**OBJETIVO:** avanzar en la concepción de la vivienda como un derecho ciudadano que genera obligaciones públicas vinculadas con la disponibilidad de viviendas accesibles.

1. Atención de la emergencia habitacional.
2. Promoción de nuevos pisos de alquiler **social**.
3. Incorporación de vivienda vacía al parque de alquiler social y asequible.
4. Rehabilitación proactiva y eficiente.
5. Promoción de nuevas formas de acceso y gestión de la vivienda **asequible**.



## 1.- EMERGENCIA HABITACIONAL

---

### **OBJETIVO: prevenir = parar los lanzamientos**

- ▶ Rondas de negociación con entidades financieras (y aplicación de ILPH).
  - ▶ Negociación con jueces /procuradores/etc (es clave tener la información con anterioridad al desahucio).
  - ▶ Refuerzo de la cultura de la mediación. UCER.
  - ▶ **Incremento de las prestaciones para el pago del alquiler de vivienda.**
  - ▶ Refuerzo de la Red Asistencial Social (colaboración CSS).
  - ▶ Garantizar el trabajo digno (colaboración con Barcelona Activa).
  - ▶ Plan de acción sobre las viviendas ocupadas en precario (“okupación”)
  - ▶ Actuación sobre la infravivienda y los sin techo.
-



## 2.- CONSTRUCCIÓN PARQUE DE ALQUILER

---

**OBJETIVO:** incrementar la producción de vivienda por parte de todos los operadores de la ciudad, tanto públicos como privados y sociales, para retomar el ritmo de años atrás.

- ▶ **Alquiler social en detrimento de la propiedad, con cierto apoyo en el derecho de superficie.** Presupuestos, financiación (ENTIDADES FINANCIERAS), cuello de botella productivo (PATRONATO, REGESA, INCASOL, BIMSA, etc) y apalancamiento (BEI).
- ▶ En diciembre de 2015, se encargaron al Patronat Municipal de l’Habitatge de Barcelona los proyectos para la construcción de 1.145 viviendas en 10 solares. **EL POTENCIAL PRODUCTIVO DEL PATRONATO EN ESTOS MOMENTOS ES DE CERCA DE 2.500 VIVIENDAS.**
- ▶ Suelo público y asequible en el **Área Metropolitana BCN?**



# PROMOCION DE SUELO Y VIVIENDA PROTEGIDA

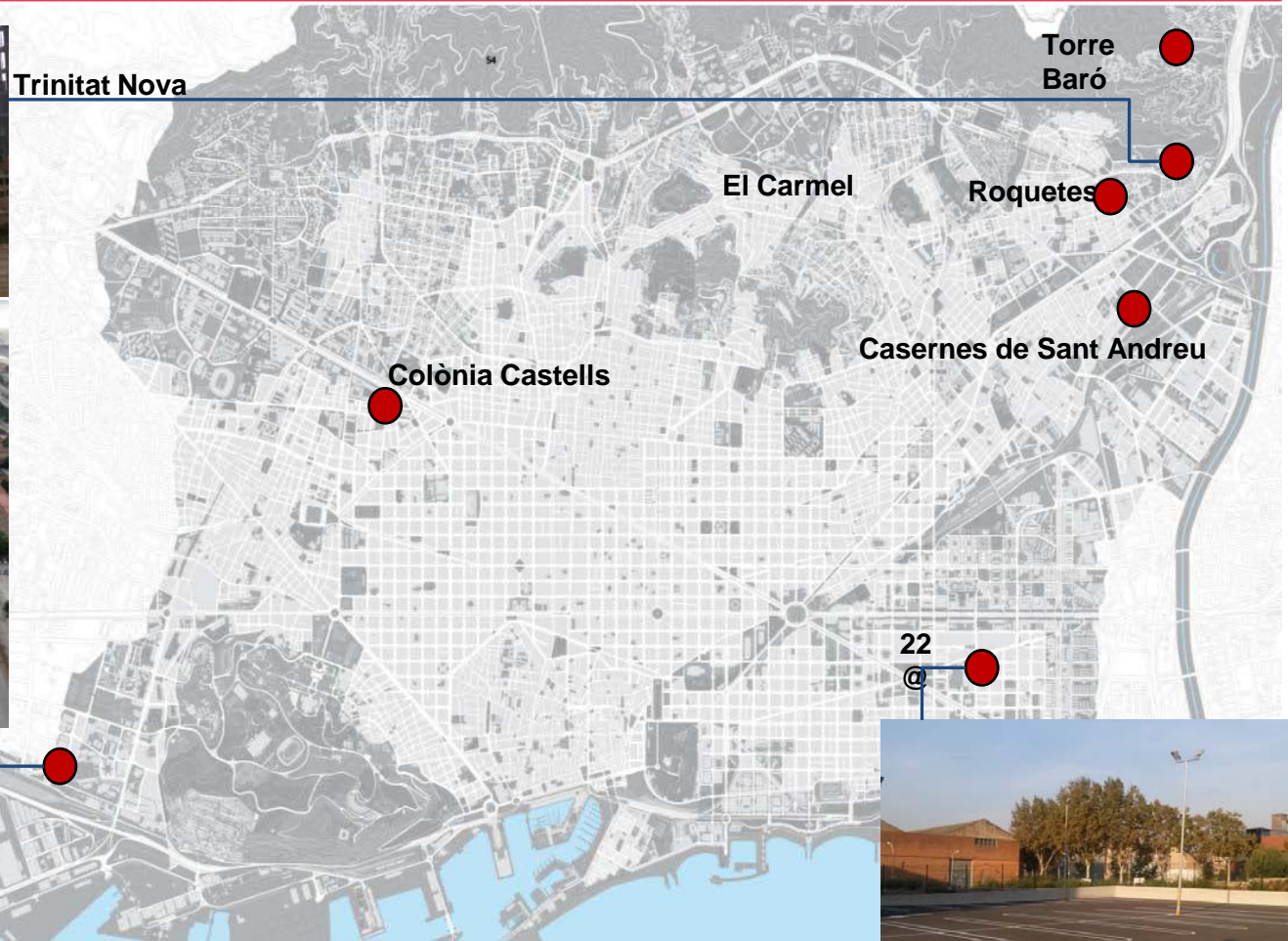
## Principales ámbitos con solares



Trinitat Nova



La Marina del Prat Vermell





## 10 SOLARES PREPARADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ALQUILER SOCIAL POR PARTE DEL PMHB

| ADREÇA   | NÚM. HAB.    | SOSTRE (m2) | DISTRICTE        | TIPUS D'HABITATGE  |
|--|--------------|-------------|------------------|--------------------|
| <b>La Marina del Prat Vermell (Sector 10 P 24 - c. Ulldecona, 68-70)</b> | 144          | 11.502      | Sants - Montjuïc | Lloguer            |
| <b>Carrer Puigcerdà, 100-10</b>  | 60           | 4.300       | Sant Martí       | Dotacional lloguer |
| <b>Carrer Maresme, 97-91</b>   | 34           | 2.720       | Sant Martí       | Lloguer            |
| <b>Porta Trinitat Vella (Ctra. de Ribes, 51-65)</b>                      | 170          | 12.400      | Sant Andreu      | Dotacional lloguer |
| <b>Torre Baró Illa F (carrer Escolapi Càncer, 10)</b>                    | 47           | 4.692       | Nou Barris       | Lloguer            |
| <b>Trinitat Nova Carrer S'agaró s/n Bloc H</b>                           | 92           | 8.280       | Nou Barris       | Lloguer            |
| <b>Roquetes AA3 – Via Favència, 275</b>                                  | 122          | 9.802       | Nou Barris       | Lloguer            |
| <b>La Marina del Prat Vermell Sector 8 PAU1 illes D1 i D (2 solars)</b>  | 392          | 20.532      | Sants - Montjuïc | Lloguer            |
| <b>Carrer Lluís Borrassà, 23-35</b>                                      | 84           | 5.300       | Sant Martí       | Dotacional lloguer |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1.145</b> |             |                  |                    |



## PROMOCIONES EN CONSTRUCCIÓN

| PROMOCIÓ   | Districte           | TIPUS | HAB.       | Vd  | DS | LI  | OPERADOR                    | prev. fi |
|--|---------------------|-------|------------|-----|----|-----|-----------------------------|----------|
| Habitatge social Ciutat Vella (Pl. St. Pere, 14)     | Ciutat Vella        | HPO   | 4          |     |    | 4   | AJUNTAMENT BCN              | feb-16   |
| Colònia Castells fase II UP B1 (c. Entença, 304)     | Les Corts           | RM    | 34         | 34  |    |     | INCASOL                     | mar-16   |
| Casernes de Sant Andreu U4 (c. Fèlix Amat, 6)        | Sant Andreu         | HPO   | 41         | 41  |    |     | FAVB/ PROHABITAT 2000       | ab-16    |
| Bon Pastor Polígon B fase3 bloc F1 (c. Biosca, 15)   | Sant Andreu         | RM    | 61         | 61  |    |     | PMHB                        | mai-16   |
| Bon Pastor Polígon B fase3 bloc E2 (c. Alfarràs 30)  | Sant Andreu         | RM    | 60         | 60  |    |     | PMHB                        | mai-16   |
| Bon Pastor Polígon B fase3 bloc F2 (c. Biosca, 31)   | Sant Andreu         | RM    | 46         | 46  |    |     | PMHB                        | mai-16   |
| Glòries, PMU HD/7 (c. Bolívia, 49-61)                | Sant Martí          | GG    | 105        |     |    | 105 | PMHB                        | jun-16   |
| 22@ Sector Perú Pere IV (c. Pere IV, 455)            | Sant Martí          | HPO   | 54         |     |    | 54  | PMHB                        | jun-16   |
| 22@ Sector Perú Pere IV (Camí Ca l'Isidret, 5)       | Sant Martí          | GG    | 29         |     |    | 29  |                             |          |
| UA PERI Can Portabella UP A (c. Virgili, 4-16)       | Sant Andreu         | HPO-C | 65         | 65  |    |     | PREMIER ESPAÑA, SA          | set-16   |
| Entorns Batlló UP 6 FR 6 (c. Constitució, 67-77)     | Sants-Montjuïc      | HPO   | 33         | 28  |    | 5   | SOGEUR                      | set-16   |
| Trinitat Nova UA3-BD esc C-G (c. Aiguablava, 62)     | Nou Barris          | RM    | 65         | 65  |    |     | INCASOL                     | nov-16   |
| Entorns Batlló UP4 FR 8 (c. Constitució, 31)         | Sants-Montjuïc      | AF    | 26         |     | 26 |     | PMHB                        | des-16   |
| Marina Zona Franca PMU10 P13 (c. Cal Cisó, 50)       | Sants-Montjuïc      | HPO-C | 24         | 24  |    |     | CZF                         | gen-17   |
|  |                     |       | 44         |     |    | 44  | AJUNT BCN/ permuta Casernes |          |
| Entorns Batlló UP 8 (àmbit B) FR 4 (c. Parcerisa, 6) | Sants-Montjuïc      | AF    | 26         |     | 26 |     | PMHB                        | mar-17   |
| Quatre Camins (c. Vista bella, 7)                    | Sarrià-Sant Gervasi | GG    | 44         |     |    | 44  | PMHB                        | jun-17   |
| UA PERI Can Portabella UP B (c. Virgili, 22-26)      | Sant Andreu         | HPO-E | 11         | 11  |    |     | PRIVAT (PREMIER ESPAÑA)     | jun-17   |
| 22@ Tànger /Àlava (c. Tànger, 40-42)                 | Sant Martí          | DT    | 47         |     |    | 47  | PMHB                        | jun-17   |
| TOTAL  |                     |       | <b>819</b> | 435 | 52 | 332 |                             |          |



## PROMOCIONES EN REDACCIÓN O TRÁMITE DE LICENCIA

| ADREÇA   | NÚM. HAB.  | SOSTRE (m2) | DISTRICTE           | TIPUS D'HABITATGE            |
|--|------------|-------------|---------------------|------------------------------|
| <b>Sancho d'Àvila II Fase Pl. Dolors Piera, 6</b>    | 68         | 6.626       | Sant Martí          | Lloguer i dret de superfície |
| <b>Alí Bei, 102</b>                                  | 49         | 6.019       | L'Eixample          | Dotacional de lloguer        |
| <b>Av. Vallcarca II fase (AA3) Av. Vallcarca, 93</b> | 15         | 1.779       | Gràcia              | Per afectats urbanístics     |
| <b>Can Fabra C/Parellada, 9</b>                      | 46         | 5.414       | Sant Andreu         | Dotacional de lloguer        |
| <b>Germanetes GG c/ Viladomat</b>                    | 47         | 5.678       | Eixample            | Lloguer per a gent gran      |
| <b>Germanetes c/ Comte Borrell, 159</b>              | 35         | 5.278       | Eixample            | Dotacional de lloguer        |
| <b>Via Augusta, 401-403</b>                          | 13         | 1.561       | Sarrià-Sant Gervasi | Per afectats urbanístics     |
| <b>Bon Pastor bloc G1</b>                            | 38         | 5.405       | Sant Andreu         | Per afectats urbanístics     |
| <b>Bon Pastor bloc G2</b>                            | 60         | 9.753       | Sant Andreu         | Per a afectats urbanístics   |
| <b>Bon Pastor bloc H1</b>                            | 42         | 6.340       | Sant Andreu         | Per afectats urbanístics     |
| <b>Bon Pastor bloc H3</b>                            | 50         | 8.809       | Sant Andreu         | Lloguer                      |
| <b>Bon Pastor bloc I1</b>                            | 55         | 7.839       | Sant Andreu         | Lloguer                      |
| <b>TOTAL</b>   | <b>518</b> |             |                     |                              |





### 3.- INCORPORACIÓN DE VIVIENDA VACÍA, INFRA O MAL UTILIZADA.

---

**OBJETIVO: movilizar viviendas vacías para incrementar rápidamente el parque de alquiler social y asequible**

- ▶ Refuerzo del Programa de Cesión (Habitat3) y la Bolsa de Mediación.
- ▶ Futuro mapeo y movilización de vivienda (Habitat2?) vacía de particulares hacia el alquiler asequible.
- ▶ Negociación, compras y ejercicio del tanteo y retracto con EEFF.
- ▶ Procedimiento sancionador y medidas fiscales contra la infrautilización.
- ▶ Apartamentos turísticos ilegales (sanción conmutable por alquiler social) y cambio de uso de proyectos de hoteles paralizados.
- ▶ Pago de deuda de la Generalitat con cesión de pisos.





## 4.- REHABILITACIÓN

---

**OBJECTIVO:** rehabilitación proactiva que mejore la funcionalidad y la accesibilidad de las viviendas, las haga eficientes energéticamente, genere ocupación e impida usos especulativos.

- ▶ Edificio vs. viviendas.
- ▶ Difusa/generalista/preventiva vs Concentrada/integral/paliativa.
- ▶ **De la subvención a la subvención + financiación.**
- ▶ **Y de la subvención al convenio.**
- ▶ Rehabilitación energética.
- ▶ Plan Integral de Barrios.
- ▶ Planes de Ocupación.



## **5.- PROMOCIÓN DE NUEVAS FORMAS DE ACCESO Y GESTIÓN DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE**

---

**OBJETIVO:** diversificar la producción de vivienda asequible y consolidar a medio plazo un componente estructural a medio camino entre el mercado y el estado.

- ▶ **Colaboración con promotores sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro limitado – Housing Associations.**
  - ▶ Garantías públicas.
  - ▶ Inversión privada profesional?
  - ▶ Crowdfunding?
  
- ▶ **Nuevas formas de tenencia y sistemas para la colaboración de las entidades financieras – Mesa de Vivienda Cooperativa.**
  - ▶ Dificultades normativo-urbanísticas, así como financieras.



## CONCLUSIONES

---

- LA ACTUAL EMERGENCIA REQUIERE UNA REVOLUCION NORMATIVA Y OPERATIVA EN TODAS LAS CCAA ... A LA ESPERA DE UN NUEVO BOE Y TC.
  - ESCENARIO BASICAMENTE DE WIN – WIN.
  - HAY QUE CONFRONTAR CON CIERTOS INTERESES. PERO TODO NO SE VA A SOLUCIONAR PENALIZANDO A EMPRESAS, BANCOS Y FONDOS. ADEMAS NO TODOS SON IGUALES.
  - HAY VIDA MAS ALLA DE LA EMERGENCIA. POLITICAS PUBLICAS LOCALES DE VIVIENDA DE AMPLIO ESPECTRO.
    - **ALQUILER SOCIAL, ASEQUIBLE Y DE MERCADO**. OTRA BANCA LLEGARÁ.
    - **MOVILIZACION DE VIVIENDA VACIA**. MAPEO, FOMENTO Y CONTROL.
    - **3Rs** CON SESGO SOCIAL, LUPA BARRIAL, INTENSIVA EN MANO DE OBRA Y NEGOCIO FINANCIERO.
    - **COHUSERS** Y NO SOLO DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.
    - **SEGURO Y GARANTIA** Y NO SOLO SUBVENCIONES PUBLICAS.
    - **AHORRO POPULAR, CROWDFUNDING, BONOS PUBLICOS FINALISTAS**.
    - MUCHAS Y BUENAS **EMPRESAS PUBLICAS**. PERO TAMBIEN **COOP (USO) Y HOUSING ASSOCIATIONS**: EMPRESAS MIXTAS, PROFESIONALES, NO ESPECULATIVIVAS Y QUE GENEREN PARQUE Y RENTABILIDADES MODERADAS A LARGO PLAZO.
-



**Ajuntament  
de Barcelona**

**B**

**C**

**N**