



BALANCE 2021

**PLAN POR EL DERECHO
A LA VIVIENDA
DE BARCELONA**

2016-2025



Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación
Ayuntamiento de Barcelona

Julio del 2022

ÍNDICE

1. Presentación	04
2. Derecho a la información y acceso a los datos	07
Derecho a la información y acceso a los datos	09
Transparencia y accesibilidad	13
3. Atención y prevención de la pérdida de la vivienda	17
Ayudas al pago del alquiler	20
Prevención y atención a la emergencia y a los colectivos vulnerables	23
4. Rehabilitación	31
Ayudas a la rehabilitación y a la regeneración urbana	33
5. Buen uso de la vivienda	42
Disciplina de vivienda y antiacoso	44
6. Ampliación del parque asequible	50
Política de suelo	53
Promoción de vivienda asequible	56
Adquisición de vivienda	62
Captación de vivienda con destino a alquiler asequible	65
Gestión del parque público	68
7. Población atendida por las políticas de acceso y mantenimiento de la vivienda	73



La garantía del derecho a la vivienda requiere de políticas públicas ambiciosas y constantes en el tiempo. La construcción y gestión a largo plazo de un parque público y social de vivienda asequible trasciende los mandatos políticos y solo es sostenible si se convierte en una política de ciudad con la participación del resto de administraciones públicas competentes y la colaboración con el tercer sector y el sector privado.

- » **El Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025 (PDVB)** sienta las bases para el desarrollo de una estrategia de vivienda integral con el objetivo de construir un nuevo pacto social en torno a la vivienda, que garantice su valor como bien de uso por encima de su valor económico y de inversión. Así, el Plan supone un cambio de paradigma con respecto a las políticas de vivienda anteriores, ya que garantiza la propiedad pública del suelo y el patrimonio municipales, al tiempo que promueve la asequibilidad permanente de las viviendas.
- » **La atención a la emergencia habitacional y la prevención de la pérdida de la vivienda** representan la primera pieza de un engranaje diseñado para facilitar el mantenimiento y el acceso a la vivienda a toda la ciudadanía. En un contexto de recursos residenciales públicos escasos, fruto de décadas de políticas de vivienda especulativas y de privatización de los recursos públicos destinados a la vivienda protegida, el mantenimiento de la vivienda se convierte en clave para asegurar la estabilidad económica, social y emocional de las personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad.
- » **La rehabilitación del parque existente y el buen uso de la vivienda** son también iniciativas dirigidas a la garantía de los derechos de las personas residentes y de las comunidades de vecinos y vecinas hacia procesos de falta de mantenimiento y conservación de los edificios, acoso y vulneración de derechos por parte de la propiedad, o uso fraudulento de la vivienda.

- » **La ampliación del parque asequible y social** representa una apuesta de futuro para hacer crecer el parque de vivienda asequible y social de la ciudad con el fin de dar respuesta a las necesidades actuales de vivienda de una parte importante de la ciudadanía. Con el objetivo de maximizar las capacidades de generación de nueva vivienda por parte del ecosistema de administraciones públicas y entidades sociales y privadas que actúan en el ámbito de la vivienda asequible en Barcelona, el PDVB implanta varios programas de promoción pública de vivienda, colaboración público-privada y público-comunitaria, y adquisición y movilización de vivienda privada. Barcelona está camino de duplicar el parque de vivienda asequible en el periodo de vigencia del PDVB y, entre el 2016 y el 2021, ya ha ampliado el parque público en 4.150 viviendas, 3.561 por parte del Ayuntamiento de Barcelona.
- » El presente **Balance 2021** ofrece una visión panorámica de los objetivos alcanzados y de las actuaciones realizadas a lo largo de este año, superado ya el ecuador de la implantación del Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025.

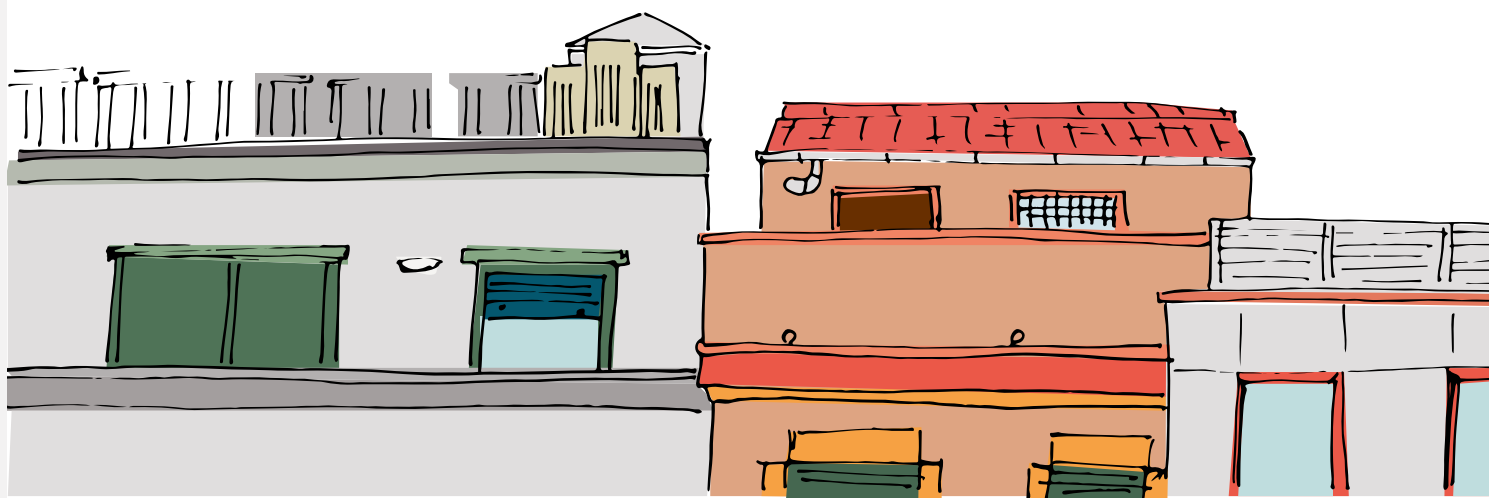


DERECHO A LA INFORMACIÓN Y ACCESO A LOS DATOS

El conocimiento es clave para la implantación de políticas. **Hay que disponer de datos objetivos y fiables que permitan romper el monopolio en torno a la información vinculada al mercado de la vivienda, y los efectos de las políticas que han tenido los agentes privados en nuestro país.** Esos datos tienen que permitir analizar periodos de tiempo largos, establecer comparativas y disponer de información detallada para adecuar la política a una realidad muy cambiante.

En el 2016 se creó el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (OH-B). Fue impulsado por el Ayuntamiento de Barcelona y el Área Metropolitana de Barcelona, y también lo integran la Diputación de Barcelona y la Generalitat de Catalunya. El OH-B está permitiendo tener un banco de datos en el ámbito metropolitano, disponible para todas las administraciones públicas implicadas, pero también abierto a la ciudadanía.

En el 2021 se ha creado la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda con la voluntad de concentrar el talento académico de varias disciplinas relacionadas con el problema del acceso a la vivienda, como el derecho, la economía o la arquitectura, y de impulsar la docencia y la investigación en materia de políticas públicas de vivienda y rehabilitación que den respuesta a los principales retos actuales y de futuro. Se trata de una cátedra multidisciplinaria, interuniversitaria y con vocación internacional que ha nacido de un acuerdo entre la Generalitat de Catalunya, el Estado y cuatro universidades públicas: la Universidad de Barcelona (UB), la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB), la Universidad Politécnica de Barcelona (UPF) y la Universidad Pompeu Fabra (UPF).



DERECHO A LA INFORMACIÓN Y ACCESO A LOS DATOS

2016

- » Creación del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (O-HB), con el impulso del Ayuntamiento de Barcelona y el Área Metropolitana de Vivienda.
- » Estudio para la detección de ámbitos de vulnerabilidad, punto de partida del Plan de barrios.

2017

- » Establecimiento del índice de referencia de los precios de alquiler.
- » Elaboración del censo de viviendas de inclusión de la ciudad.
- » Primer informe: "La vivienda en la metrópolis de Barcelona, sistema de indicadores", OH-B.

2019

- » Finalización del censo de viviendas vacías.

2019-2020

- » Desarrollo de la Comisión no permanente de estudio sobre la regulación de los precios de los alquileres en la ciudad de Barcelona.



2021

- » **Creación de la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda** con la participación de las cuatro universidades públicas de la ciudad: la Universidad de Barcelona (UB), la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB), la Universidad Politécnica de Barcelona (UPC) y la Universidad Pompeu Fabra (UPF). Permitirá fomentar la innovación y la investigación en políticas públicas de vivienda.
- » **Refuerzo del trabajo del OH-B en torno a la rehabilitación.** Ha generado un simulador para facilitar el conocimiento sobre las necesidades y las ventajas de la rehabilitación energética a la ciudadanía, y sobre la intervención que hay que realizar para acogerse a las ayudas europeas de los fondos europeos Next Generation.
<https://www.cmh.cat/es/web/cmh/ajuts/simulador-energetic>
- » **Colaboración con medios de comunicación y el tercer sector para impulsar reportajes especializados**, entre los cuales están:
 - Beneficios y garantías para los propietarios de la Bolsa de Alquiler.
 - Convenio para impulsar vivienda asequible con fundaciones y entidades de lucro limitado.
 - Impulso de la sociedad mixta entre Ayuntamiento y AMB para promover un operador de vivienda asequible (Habitatge Metròpolis Barcelona).
- » **Campañas para promocionar los servicios** vinculados a los derechos energéticos y ayudas a la rehabilitación para difundir la información del servicio entre la ciudadanía.
- » **Consolidación de la web como herramienta fundamental de información a la ciudadanía.** En el año 2021 se han registrado 857.671 visitas a la web, lo que prácticamente multiplica por cuatro las visitas registradas en el año 2015.
- » **Celebración de la segunda edición del Foro de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (FHAR)**, que se interrumpió en el 2020 por la pandemia. La edición del 2021 giró en torno a la colaboración público-privada en el impulso de la vivienda.

OBSERVATORIO METROPOLITANO DE LA VIVIENDA DE BARCELONA (O-HB)

El O-HB presta apoyo a las administraciones públicas a partir de la realización de informes específicos que permiten conocer la realidad de la ciudad y diseñar políticas.

Informes periódicos

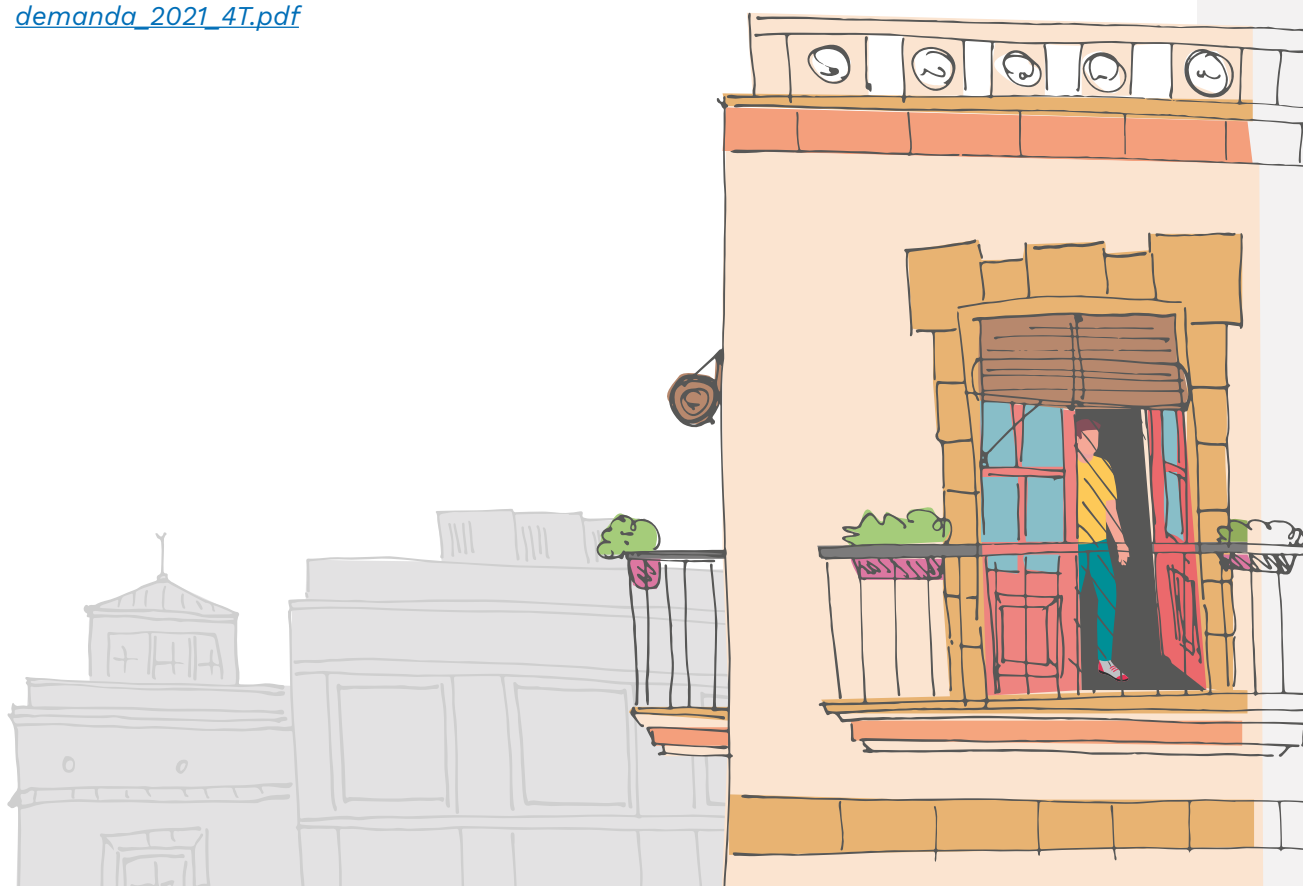
Anualmente el O-HB elabora una serie de materiales que facilitan un conocimiento de la realidad de la vivienda en el entorno metropolitano y permiten conocer su evolución. En el año 2021 se han publicado los siguientes informes.

- » **Informe anual. El impacto de la COVID-19 en el sistema residencial de la metrópoli de Barcelona. 2020.** Análisis del estado de la vivienda durante el año 2020, poniendo el foco en los efectos de la pandemia de la COVID-19. El análisis (publicado en catalán) se basa en la actualización de los indicadores habituales más relevantes en materia de vivienda y en la incorporación de indicadores nuevos vinculados a la pandemia.

<https://www.ohb.cat/category/covid/#covid>

- » **Análisis de la oferta y la demanda de alquiler.** Datos trimestrales (investigación periódica). Este informe, publicado en catalán, analiza el alquiler en Barcelona y en el resto del territorio metropolitano. Se centra en la evolución del volumen y del precio medio mensuales de la oferta y la demanda de viviendas en alquiler.

https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/04/LAB-Oferta-i-demanda_2021_4T.pdf



Laboratorios puntuales

Permiten profundizar en el conocimiento en temas concretos que facilitarán la implantación de políticas públicas. En el año 2021 el O-HB ha desarrollado los siguientes laboratorios con un interés especial para la ciudad de Barcelona.

- » **Estrategias y potencial de rehabilitación. La rehabilitación y el modelo urbano. Contexto europeo.** Estudio sobre la situación actual y las tendencias de la ciudad de Barcelona con respecto a la rehabilitación. En esta primera entrega, “Contexto europeo”, se presenta un breve marco conceptual a escala internacional (principalmente europea) y un estudio de casos que combinan rehabilitación y generación de vivienda en Europa (publicado en catalán).

https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/12/4.1.Lab_Rehabilitacio%CC%81_1_Context-europeu_2021.pdf

- » **Estrategias y potencial de rehabilitación. Generación de nuevas viviendas mediante reforma o ampliación (2008-2019).** Estudio para conocer el volumen y características de las viviendas generadas a través de actuaciones de reforma o ampliación durante el periodo 2008-2019 en la ciudad de Barcelona y en sus distritos, mediante el análisis de licencias de obra mayor (edificabilidad remanente, cambio de uso o división).

Cuestionario: “La demanda residencial”

En el año 2021 se realizó una encuesta a personas inscritas en los portales inmobiliarios Fotocasa y Habitaclia (Adevinta) que buscaban activamente una vivienda en la metrópoli de Barcelona durante junio y julio del 2021. Se consiguieron 1.406 respuestas válidas. Se tratan temas como los motivos de la búsqueda de vivienda, las características de los hogares, los cambios en el régimen de tenencia, el precio estimado y la oferta disponible, el cambio de vivienda y de municipio, y las características de la vivienda buscada.

Jornada: “La vivienda en tiempo de pandemia”

El 27 y 28 de setiembre de 2021 se celebró la jornada “La vivienda en tiempo de pandemia” para dar a conocer y debatir la situación de la vivienda a raíz de la pandemia, tanto en relación con la calidad de la vivienda y el confinamiento, como con los efectos sobre el mercado de alquiler o las afectaciones en el sector de la construcción y la promoción.

TRANSPARENCIA Y ACCESIBILIDAD

2016

- » Creación del portal web habitatge.barcelona.
- » Internalización del personal de las oficinas de vivienda.
- » Incorporación de una técnica en gestión en cada oficina y de cuatro nuevas juristas.
- » Campañas:
 - “La vivienda, un derecho como una casa”.
 - “Tú tienes la llave”.

2017

- » Ampliación del equipo de las oficinas de vivienda.
- » Nueva oficina de vivienda en Ciutat Vella y ampliación de la oficina de Sant Andreu.
- » Campañas:
 - “Para que no te corten la luz, el agua o el gas, ponemos toda la energía”.
 - “Cuando rehabilitas tu vivienda, mejoras tu vida”.

2018

- » Nueva oficina antena en la Zona Nord (Ciutat Meridiana).
- » Campañas:
 - “Tú tienes la llave para hacer de Barcelona una ciudad más justa”.
 - “Si rehabilitamos la vivienda, ganamos calidad de vida”.

2019-2020

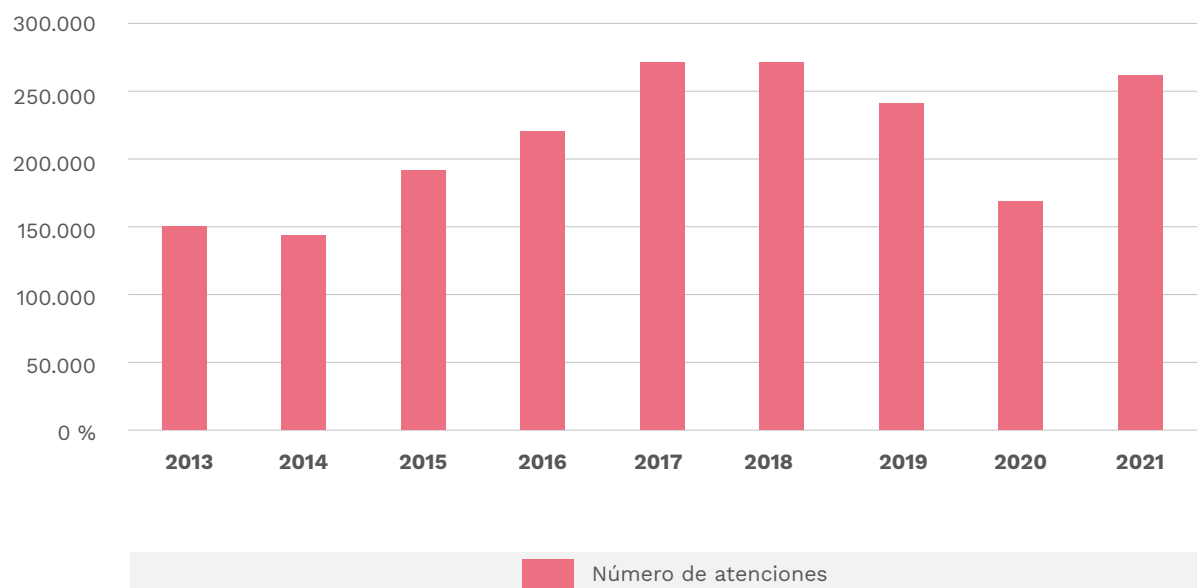
- » Mejora de la web habitatge.barcelona para adecuarse a las restricciones de la COVID-19.
- » Creación del servicio “Vivienda te llama”.

2021

- » **Ampliación de los servicios ofrecidos por la Oficina de Vivienda de la Zona Nord**, con la atención del Servicio de Intervención en la Pérdida de la Vivienda y Empleo (SIPHO, por sus siglas en catalán).
- » **Nueva Oficina de Vivienda de Sant Martí**, para dotarla de más espacio.
- » **Consolidación del modelo de triple atención, telefónica, telemática y presencial**, para adaptarse a las necesidades de las personas atendidas. Se consolida el servicio telefónico especializado “Vivienda te llama”, que ha atendido a 95.000 personas en el año 2021.
- » Fuerte aumento de las atenciones a través de las oficinas de vivienda y del servicio “Vivienda te llama”, que han llegado conjuntamente a las 265.853 atenciones, con un aumento del 43,2 % en relación con el año 2020.

Atenciones en las oficinas de la vivienda y en el servicio “Vivienda te llama”.

En el 2021 se ha recuperado el nivel de atenciones anterior a la pandemia, con 265.853.



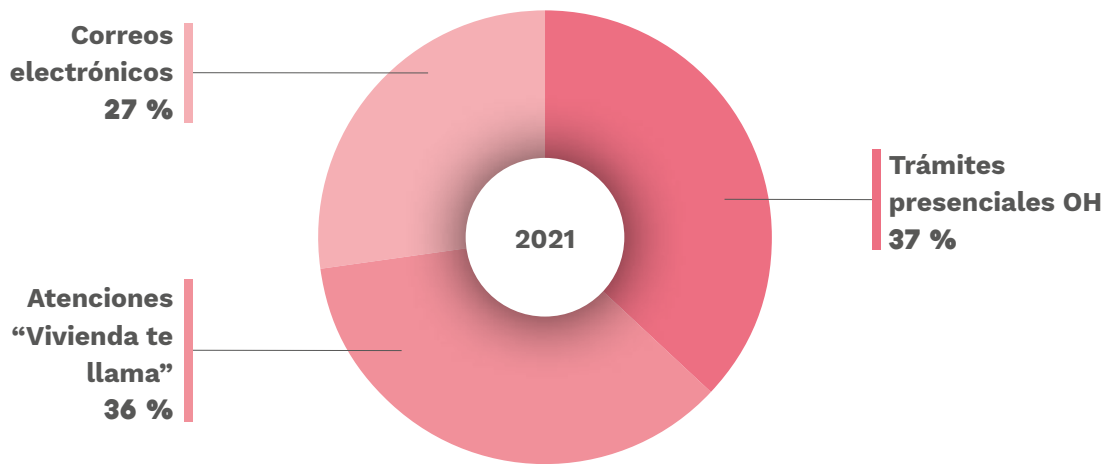


Oficina de la Vivienda de L'Eixample



Oficina de la Vivienda de Sant Andreu

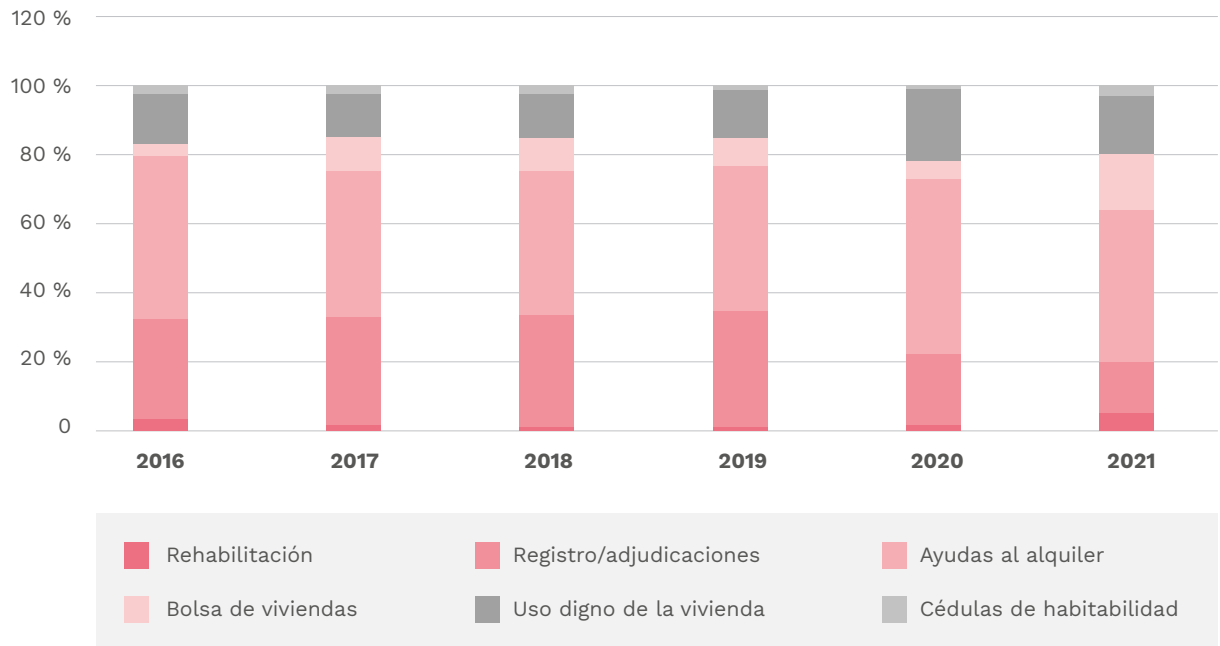
Diversificación de los mecanismos de atención



Los cambios introducidos en la atención en las oficinas de vivienda a raíz de la COVID-19 han hecho que se pasara de un servicio básicamente presencial a uno adaptado a las necesidades de las personas usuarias, con un triple canal: telemático, presencial y telefónico. El acceso se ha repartido de forma muy equilibrada entre los tres mecanismos, aunque la presencialidad tiene un peso superior y representa un 38 % del total.

Objeto de las consultas realizadas

Las atenciones se han centrado en las ayudas al alquiler, que han representado un 43,6 % de las consultas, seguidas muy de lejos por las vinculadas al buen uso de la vivienda (emergencia y asesoramientos), con un 17,7 %, y al registro de solicitantes de vivienda protegida, con el 16,4 %.



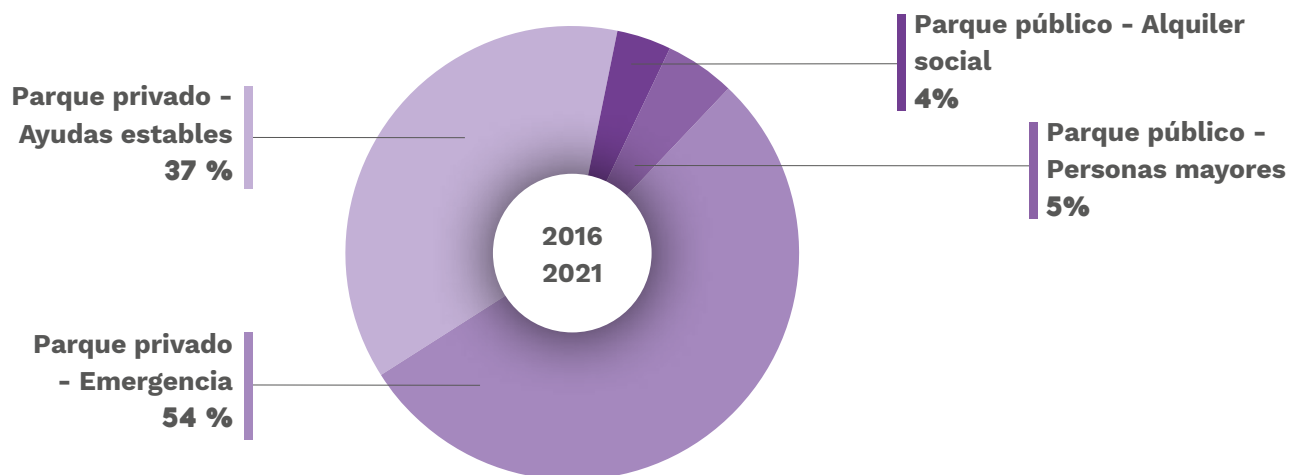


ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE LA PÉRDIDA DE VIVIENDA

La prevención es clave para evitar situaciones de emergencia vinculadas a la pérdida de la vivienda. Para hacerla efectiva, el Ayuntamiento de Barcelona sigue impulsando el **Servicio de Intervención en la Pérdida de la Vivienda y Empleo** (SIPHO), que gracias a su proactividad ha conseguido atender a la mayor parte de las unidades de convivencia vulnerables en riesgo de pérdida de la vivienda de la ciudad durante el año 2021, especialmente las integradas por menores y personas mayores.

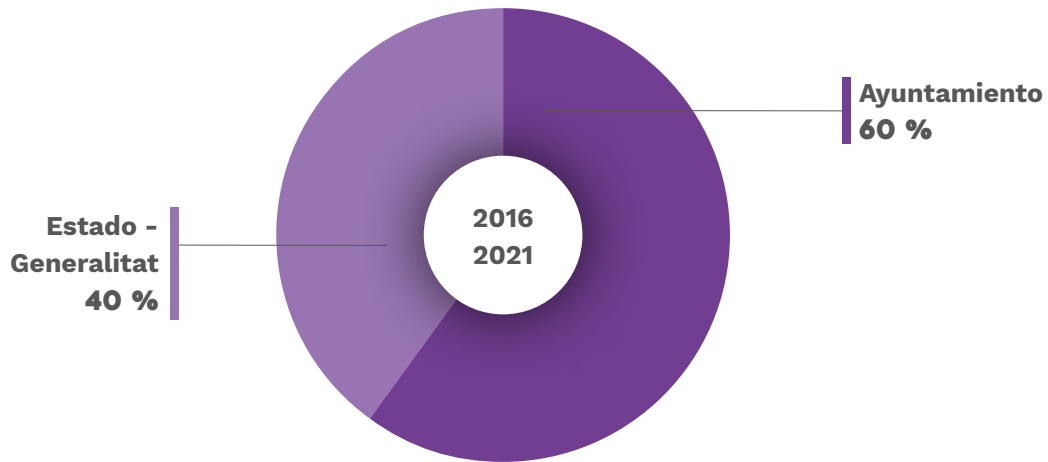
Para hacerlo posible, se ha trabajado a partir de la **mediación** y de las **ayudas al pago de la vivienda** para hacer posible el acuerdo para el mantenimiento de la vivienda, y se ha seguido trabajando para ofrecer soluciones, como la **Mesa de Emergencias**, en caso de pérdida de la vivienda.

Tipos de ayudas al pago del alquiler ofrecidas en Barcelona, 2016-2021

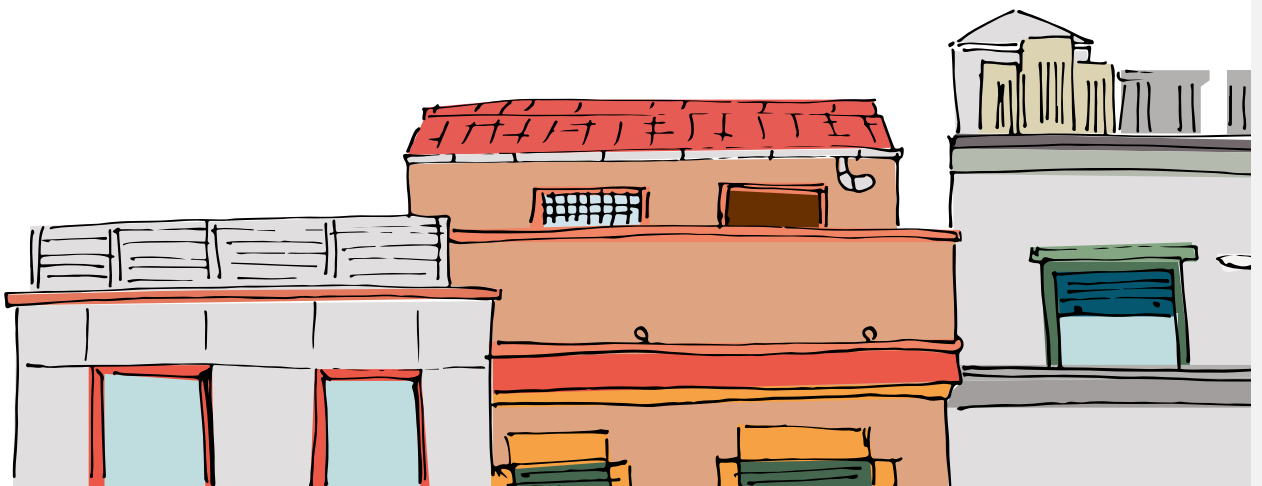


Entre el 2016 y el 2021 se han otorgado 151.691 ayudas al pago de la vivienda, por un importe de 246,30 M€. En el 2021 se ha ofrecido apoyo a unas 80.500 personas.

Distribución entre administraciones de las ayudas al pago de la vivienda 2016-2021



Entre el 2016 y el 2020, el Ayuntamiento ha aportado el 60 % de las ayudas al pago del alquiler del conjunto de parque público y privado. Las ayudas municipales han ascendido a 31,39 M€ en el 2021.



AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER

2015

- » Creación de una ayuda municipal para el pago de la vivienda

2020

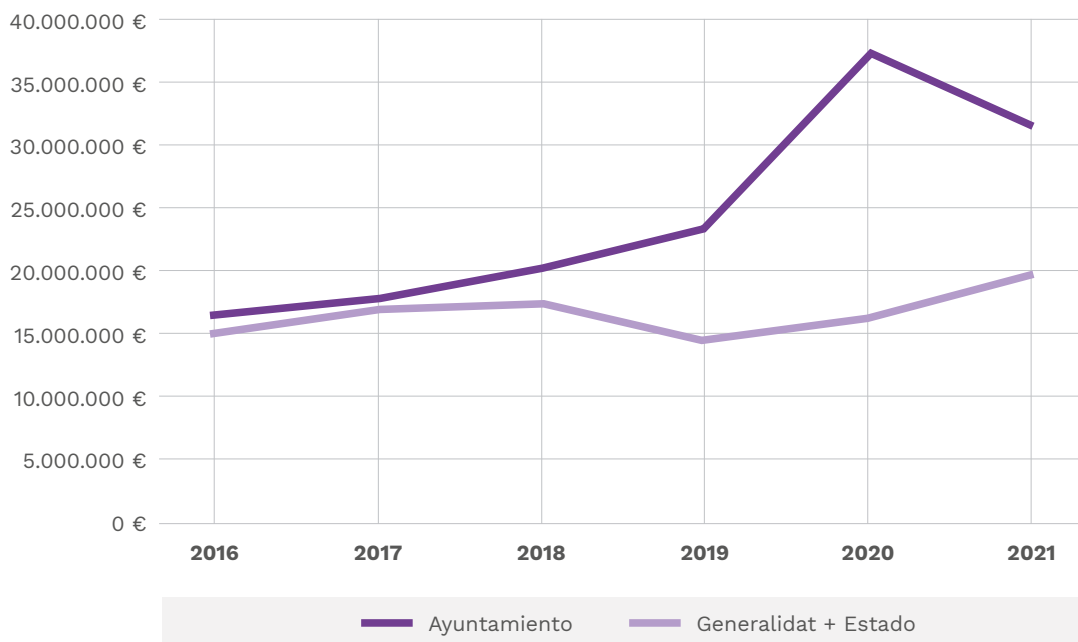
MEDIDAS COVID-19

- » Moratoria automática del pago del alquiler de las viviendas del parque público.
- » Revisión de las cuotas de alquiler de las viviendas del parque público y de las viviendas incluidas en el parque de cesión (programa de Hàbitat3).
- » Lanzamiento de la nueva ayuda específica al pago del alquiler por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña (AVC).
- » Fuerte crecimiento de las ayudas de urgencia concedidas por derechos sociales, que ascienden a 24,73 M€.

2021

- » Las ayudas al pago del alquiler, tanto del parque público como privado, han permitido mantener a 80.000 personas en su vivienda.
- » Aumento del 18,45 % de las ayudas estables al pago de la vivienda, que han llegado a 10.586 ayudas que permiten atender a unas 26.500 personas.
- » Fuerte aumento de los hogares atendidos a partir de ayudas de emergencia, que han ascendido a 19.228 hogares (+80 %).
- » Importante incremento de las ayudas para la incorporación de viviendas en la Bolsa de Alquiler, que han pasado de 96 a 213 ayudas.
- » Siguen aumentando las ayudas para facilitar el pago del alquiler en situaciones de mediación entre la propiedad y las personas arrendatarias que se llevan a cabo en las oficinas de la vivienda. En el 2021 se han concedido 409 ayudas al pago del alquiler que han permitido cerrar con acuerdo procesos de mediación para mantenerse en la vivienda (378 mediaciones con acuerdo en el 2021).

Evolución de las ayudas al pago de la vivienda por administraciones, 2016-2021



AYUDAS AL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA EXISTENTES

Ayudas al pago del alquiler del parque privado

Las ayudas al pago del parque privado representan el 91 % del total de las ayudas de la ciudad. En el 2021 han permitido que 29.814 hogares se mantuvieran en su vivienda. Han tenido un coste de 45,75 M€. Se ofrecen tanto desde las oficinas de la vivienda como desde los servicios sociales básicos.

- » Ayudas estables al pago del alquiler del parque privado (37 %). Las ofrecen el Ayuntamiento, la Generalitat y el Estado y se gestionan en las oficinas de vivienda.
En el 2021 se han situado en 10.586 ayudas y han tenido un coste de 27,13 M€, un 22,5 % superiores al año 2020. Hay que destacar el fuerte aumento de las ayudas a personas con demanda judicial y con deudas de alquiler.
- » Ayudas de emergencia para el alojamiento (54 %). Las ofrecen los servicios sociales municipales.
En el 2021 las ayudas se han mantenido muy elevadas y han permitido que 19.228 unidades de convivencia se mantengan en su vivienda (18,44 M€).

El 69,2 % de las ayudas se concedieron a peticiones presentadas por mujeres. Destacan las ayudas al alquiler compartido y al alojamiento en pensiones, que llegaron casi a 6.000 hogares cada uno.

Ayudas al pago del alquiler del parque público

Estas ayudas representan el 9 % del total de las ayudas al pago de la vivienda que se han concedido en la ciudad en el año 2021. Permiten facilitar el pago de la vivienda a los hogares con menores ingresos que residen en el parque público y que no pueden hacer frente al pago de un alquiler protegido. Estas ayudas permiten que el **precio medio del alquiler municipal se sitúe en 226 €/mes.**

- » **Ayudas generales al parque público - Fondo de alquiler social (4 %).** Facilitan el pago de las viviendas públicas a los hogares con menores ingresos. Las ofrecen el Ayuntamiento y la Generalitat. **En el año 2021 estas ayudas han atendido a 961 hogares, con un importe de 3,58 M€.**
- » **Ayudas a las viviendas con servicios para personas mayores (5 %).** Facilitan el pago de las viviendas con servicios a personas mayores. **Las ofrece íntegramente el Ayuntamiento.** En el 2021 el número de unidades de convivencia que se han beneficiado de estas ayudas ha aumentado a raíz de **la finalización de una promoción de viviendas con servicios para personas mayores** en la calle de Alí Bei, **con 49 viviendas.**

En el 2021 las ayudas al pago del alquiler han permitido mantener su vivienda a unas 80.000 personas entre el parque público y el privado.



PREVENCIÓN Y ATENCIÓN A LA EMERGENCIA Y A LOS COLECTIVOS VULNERABLES

2015

- » Creación del Servicio de Intervención en la Pérdida de la Vivienda y Empleo (SIPHO) con un triple objetivo: actuar contra los desahucios, atender situaciones de ocupación de vivienda sin título habilitante y establecer una disciplina de vivienda.

2016

- » Nuevo reglamento de la Mesa de Emergencias.
- » Creación del programa Nausica para la acogida de personas refugiadas.
- » Inicio de la implantación de los puntos de asesoramiento energético.

2017

- » Ajustes en el sistema de adjudicación de vivienda protegida para priorizar las unidades de convivencia procedentes de otros recursos residenciales y ofrecerles mayor estabilidad.
- » Apoyo europeo al programa municipal B-Mincome de inclusión social.
- » Finalización de la implantación de diez puntos de asesoramiento energético.

2020

- » Impulso municipal para activar la moratoria de desahucios estatal a raíz de la COVID-19.
- » Activación del programa “Realojamos” de la AVC.



2021

- » Gracias a la intervención del Servicio de Intervención en la Pérdida de la Vivienda y Empleo (SIPHO) y a las entidades sociales, el 90 % de las órdenes de lanzamiento en la ciudad no se ejecutan y el 80 % se suspenden antes del día señalado.
- » El SIPHO ha acompañado a 2.364 hogares a encontrar una solución definitiva para evitar la pérdida de la vivienda.
- » El inicio de la atención a situaciones de riesgo de pérdida por parte del SIPHO se ofrece en un periodo de 24 horas después del contacto con las oficinas de vivienda o con el servicio “Vivienda te llama”.
- » En el 2021 el 90 % de las atenciones realizadas por el Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas se han proporcionado en el parque gestionado por el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB), y han ascendido a 889 intervenciones. Han permitido atender y prevenir principalmente situaciones de morosidad, pero también regularizar a las personas residentes en el parque público.
- » Los puntos de asesoramiento energético han hecho gestiones para detener 23.297 cortes de suministros.
- » El impacto del precio de la luz y la retirada de numerosos decretos que protegían a la población durante el estado de alarma han provocado que creciera la demanda al servicio por situaciones sin suministro; así, la demanda ha pasado del 2 % al 4 % entre el 2020 y el 2021.
- » Se ha dotado de vivienda a 268 unidades de convivencia a través de la mesa: 209 a partir de la adjudicación de una vivienda y 59 a viviendas de uso turístico a la espera de una vivienda definitiva.

IMPULSO DE LA MEDIACIÓN

Para evitar la pérdida de la vivienda de colectivos vulnerables, se trabaja a partir del acompañamiento y la mediación, complementariamente al otorgamiento de ayudas al pago de la vivienda. En Barcelona se ofrecen varios servicios de asesoramiento jurídico y de mediación.

» **Servicio de asesoramiento jurídico de las oficinas de vivienda.**

Ofrece asesoramiento legal en relación con el alquiler, la hipoteca y las comunidades de propietarios y propietarias.

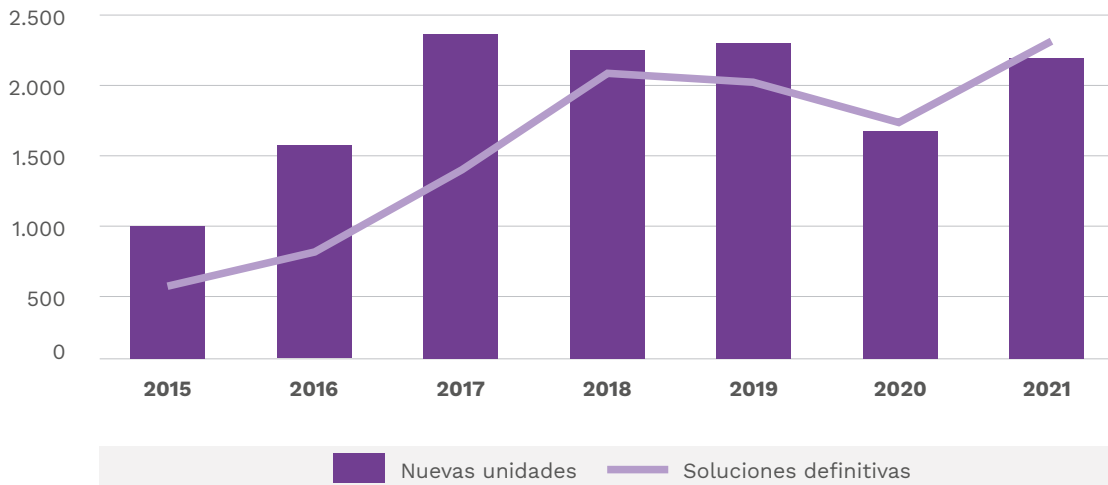
En el 2021 se han llevado a cabo 7.604 asesoramientos. El 98 % de estos asesoramientos se han vinculado al alquiler, mientras que el resto han sido asesoramientos en conflictos en comunidades de propietarios y propietarias.

» **Servicio de Intervención en la Pérdida de la Vivienda y Empleo (SIPHO).** Interviene en situaciones de riesgo de pérdida de la vivienda para evitar el desahucio o encontrar alternativas residenciales.

En el 2021 se ha atendido a 2.267 nuevas unidades de convivencia y se ha llegado a 2.364 soluciones definitivas (se incluyen tanto nuevos hogares, como hogares ya atendidos en años anteriores para los que todavía no se había encontrado una solución). Las características principales de los nuevos hogares atendidos en el 2021 son las siguientes:

- Con respecto a la composición de las unidades de convivencia atendidas, están integradas en un 49 % mujeres y en un 51 % por hombres. Residen en ellas 1.981 menores, el 33,4 % del total.
- Con respecto al tipo de propiedad, el 47 % de los hogares residían en viviendas propiedad de grandes tenedores, el 40 % en viviendas de pequeños tenedores y se desconoce el tipo de propiedad del resto.
- Con respecto al régimen de tenencia, el 58 % de los hogares se encontraban en viviendas de alquiler, mayoritariamente de propietarios privados (grandes y pequeños tenedores, pero solo un 5 % de entidades financieras); el 29 % de los hogares se encontraban en situación de ocupación de vivienda sin título habilitante, y solo el 4 % de los hogares eran propiedad de las personas atendidas; se desconoce el régimen de tenencia del otro 9 %.

Atenciones del Servicio de Intervención en la Pérdida de la Vivienda y Empleo (SIPHO), 2015-2021



En el 2021, el SIPHO ha facilitado una respuesta a 2.364 hogares, con lo que ha dado cobertura a unas 6.200 personas.

» Servicio de mediación de las oficinas de vivienda.

En el 2021 se ha trabajado en 1.245 nuevos casos, el 50 % de los cuales han finalizado. En 378 casos se ha conseguido establecer un acuerdo que permitirá el mantenimiento de la unidad de convivencia en la vivienda.

» Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas.

Ofrece un servicio de mediación y acompañamiento a las viviendas del parque público para facilitar la convivencia y atender dificultades de pago.

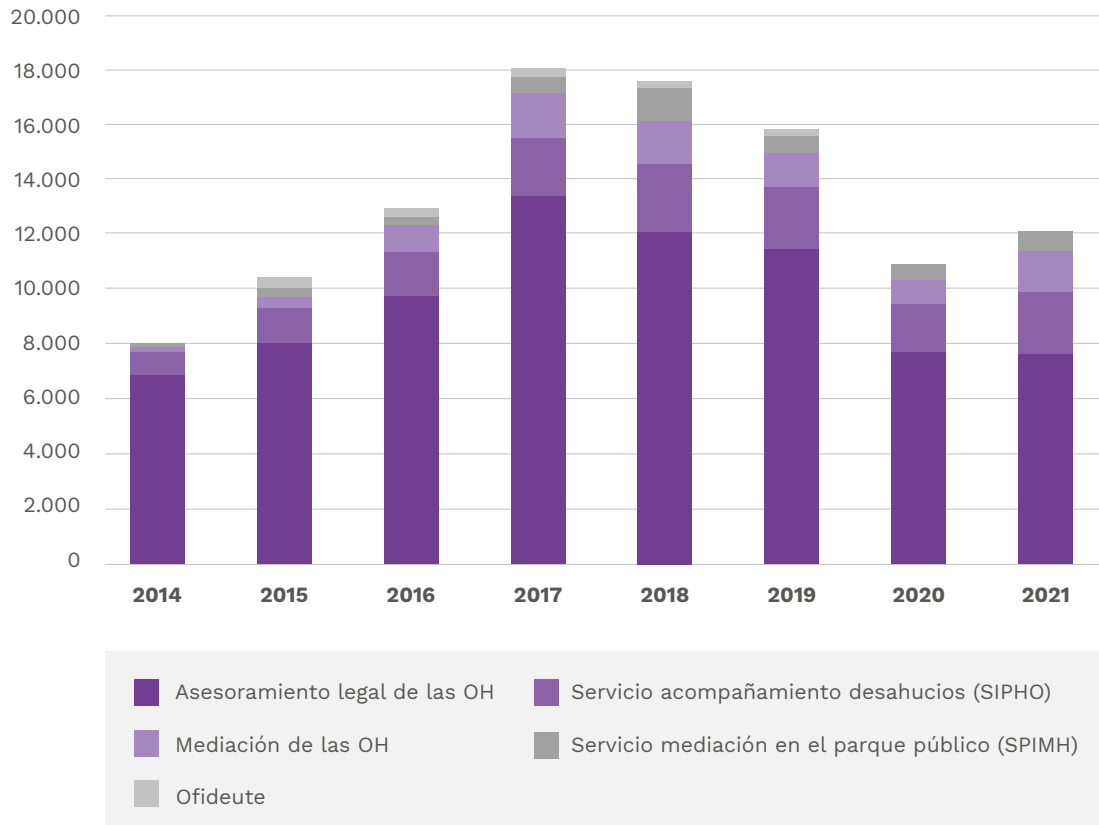
En el 2021 se ha trabajado en 985 nuevos casos: el 60,6 % de los casos, por falta de pago, y el 26 %, para regularizar la situación de las personas que residían en la vivienda.

» Servicio de Ofideute.

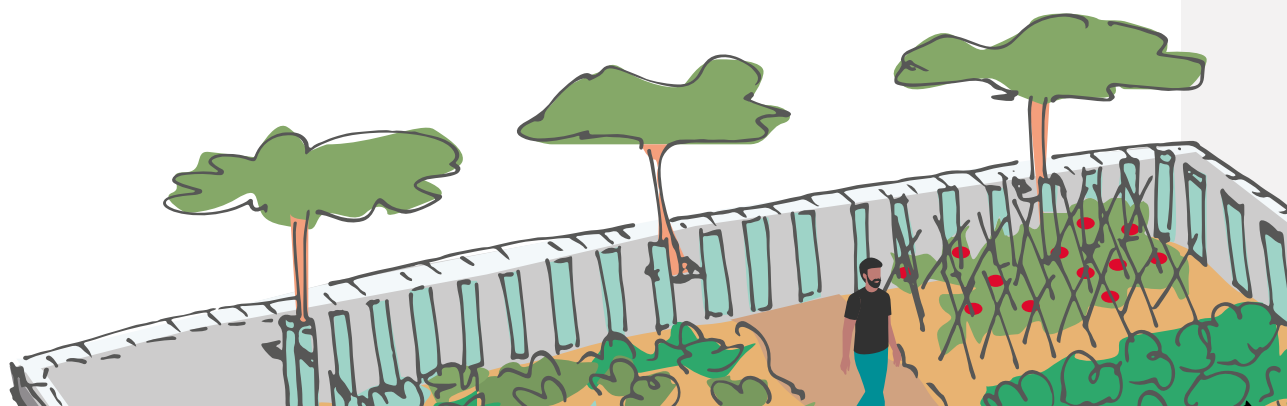
Los cambios legislativos en torno a las ejecuciones hipotecarias han permitido que las atenciones pasaran de las 413 nuevas situaciones con las que se trabajó en el 2015 a las 38 del 2020.

En el 2021 han aumentado los expedientes iniciados y se ha atendido a 53 unidades de convivencia. No obstante, la legislación vigente permite que esta cifra se sitúe muy lejos de los 412 casos iniciados en el año 2015.

Atenciones de los servicios de mediación, 2014-2021



En el 2021 se han prestado 12.154 atenciones entre los distintos servicios de mediación y asesoramiento legal, que permiten atender situaciones de dificultad de pago y conflicto en el parque público y privado.

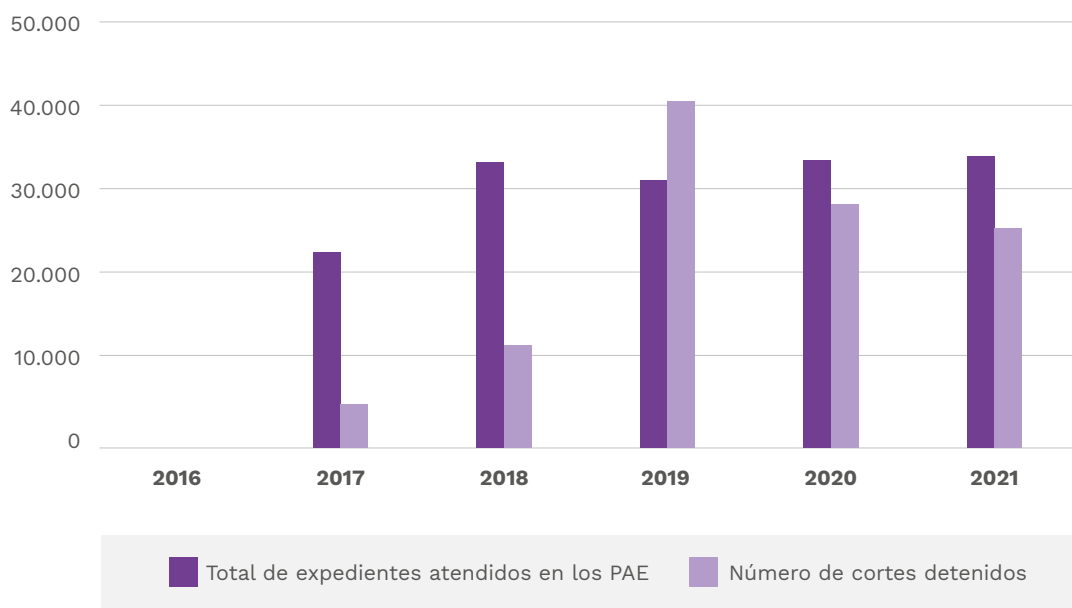


ATENCIÓN A LA POBREZA ENERGÉTICA

Los doce puntos de asesoramiento energético de Barcelona (PAE) ofrecen la información, la atención y la intervención necesarias para que las personas puedan ejercer sus derechos energéticos y las compañías no les nieguen el acceso a los suministros básicos.

Casi el 70 % de las personas que han acudido a los PAE en el año 2021 lo han hecho derivadas por otros servicios municipales, entre ellos las oficinas de vivienda. Sin embargo, se destaca que en el 2021 han aumentado las personas que llegan por recomendación de personas o entidades, que han subido del 16 % al 21 %, lo cual representa unas 7.000 personas.

Atenciones de los PAE, 2017-2021



Entre el 2017 y el 2021, los puntos PAE han atendido a 155.475 personas y han detenido 108.590 cortes de suministros.

Las personas usuarias de los PAE en el año 2021 han sido en un 65 % mujeres y la edad media se sitúa en 53 años. El origen es de fuera del Estado español en un 49 % de los casos; en un 33 % son nacidas en Cataluña y en un 13 %, nacidas en el resto de España.

El 13 % son hogares monoparentales femeninos (de las cuales el 62 % son nacidas fuera del Estado español), y el 45 % son mujeres solas, con una media de edad de 66 años. Estos datos hacen una radiografía de la pobreza en la ciudad, todavía muy feminizada.

ATENCIÓN POR PARTE DE LA MESA DE EMERGENCIAS

La Mesa de Emergencias Sociales es un servicio consorciado entre el Ayuntamiento de Barcelona y la Generalitat de Catalunya que se encarga de valorar las situaciones de vulnerabilidad y de ofrecer vivienda a las unidades de convivencia que la han perdido.

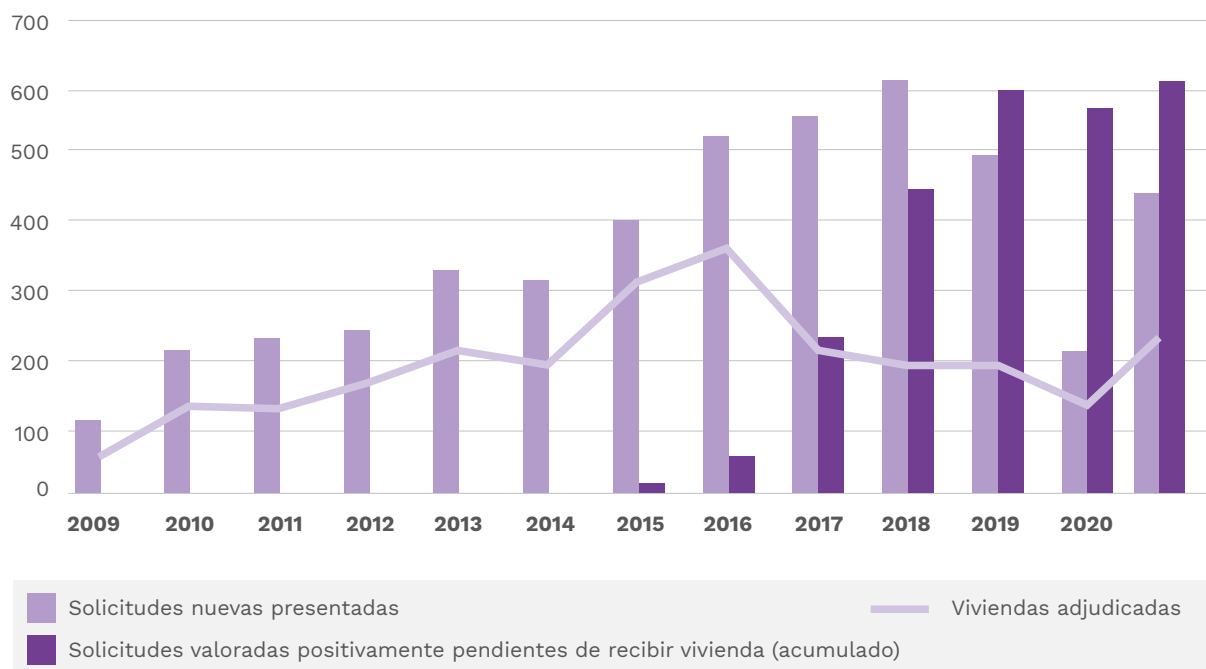
Entre el 2016 y el 2021, la Mesa de Emergencias ha adjudicado

1.317 viviendas. Actualmente, 669 unidades de convivencia esperan la adjudicación de una vivienda. Complementariamente a las viviendas entregadas a través de la Mesa de Emergencias, se ofrecen mecanismos alternativos para atender las necesidades residenciales de las personas adjudicatarias.

En el 2021 se ha proporcionado vivienda a 268 unidades de

convivencia a través de la Mesa de Emergencias: 209 a partir de la adjudicación de una vivienda y 59 en viviendas de uso turístico (VUT) a la espera de una vivienda definitiva.

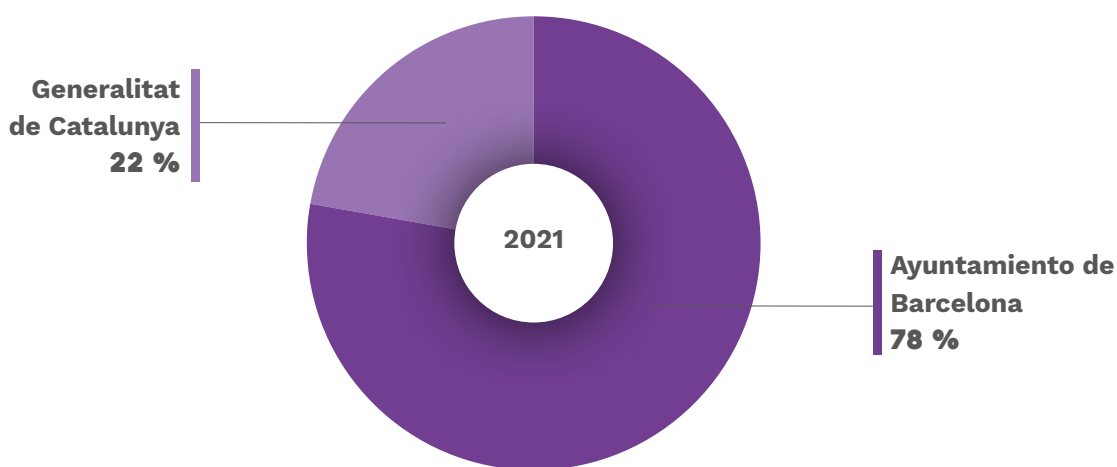
Actuación de la Mesa de Emergencias 2009-2021



La aportación de viviendas a la Mesa de Emergencias es desigual entre el Ayuntamiento y la Generalitat.

En el 2021 el Ayuntamiento de Barcelona ha aportado el 71,8 % de las viviendas adjudicadas por la Mesa de Emergencias y el 100 % de las VUT, lo cual representa un 78 % del total, mientras que la AVC ha aportado el 22 % restante.

Aportación de viviendas y VUT por administraciones en la Mesa de Emergencia, 2021



En el 2021 el Ayuntamiento de Barcelona ha aportado un 78 % de las viviendas a la Mesa de Emergencias.

El programa **Realojamos**, iniciado en el 2021 e impulsado por la Generalitat de Catalunya, tiene que permitir dar respuesta a esta situación. En el 2021 se han captado 3 viviendas.

ATENCIÓN A PERSONAS REFUGIADAS

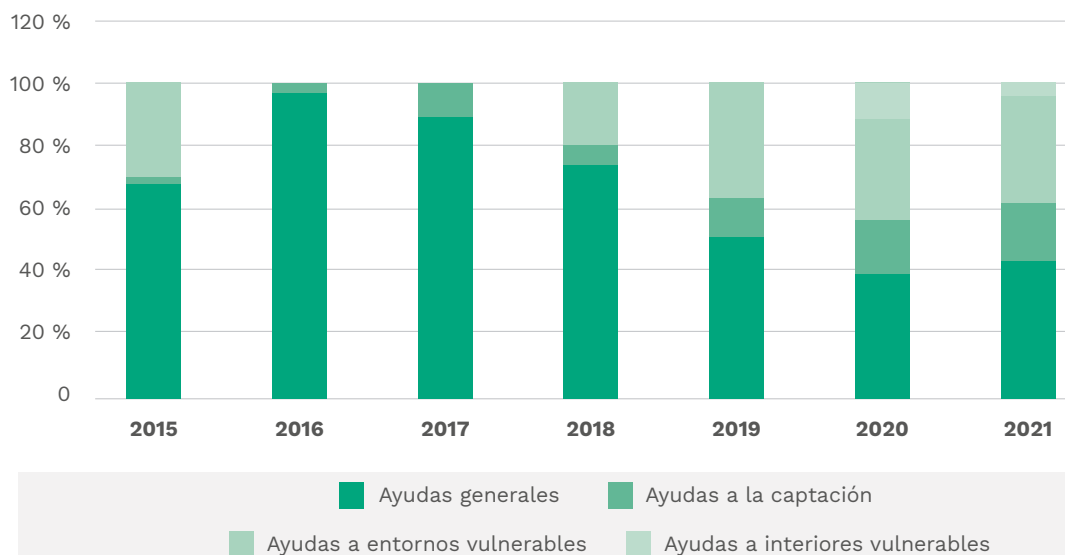
En el 2016 se creó el programa Nausica, **un servicio municipal que ofrece alojamiento y manutención a las personas solicitantes de asilo excluidas de las ayudas estatales**. El programa, al mismo tiempo, es una plataforma para mejorar los procesos de inserción social, laboral y de autonomía. El servicio pretende complementar el programa de atención estatal.

REHABILITACIÓN



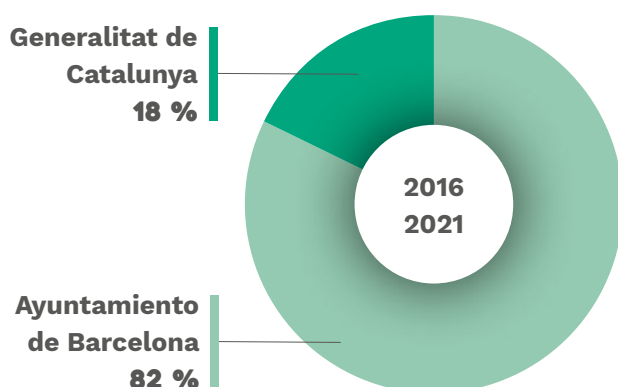
La rehabilitación de las viviendas es clave para mejorar la calidad de vida y la salud de las personas. Para alcanzar este objetivo, en el 2015 se inició la reformulación de la política de rehabilitación de la ciudad para dirigirla a los colectivos y territorios más vulnerables de forma proactiva.

Evolución del destino de las ayudas a la rehabilitación por objetivos, 2015-2021



Entre el 2016 y el 2020 se ha transformado el destino de las ayudas a la rehabilitación con el incremento de ayudas a personas y edificios vulnerables y destinadas a la captación de vivienda.

Rehabilitación del parque residencial privado de la ciudad por agentes, 2016-2021



La aportación del Ayuntamiento de Barcelona ha representado el 82 % de los fondos aportados a la rehabilitación del parque privado en la ciudad.

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN Y A LA REGENERACIÓN URBANA

2015

- » Relanzamiento de la rehabilitación, con un aumento de los fondos destinados del 543,4 %.
- » Se inicia el Plan de barrios, que prevé actuar en las diez áreas más vulnerables de la ciudad.

2016

- » Implantación de las ayudas a la rehabilitación de interiores de viviendas.
- » Elaboración del documento “Estudio y detección en la ciudad de Barcelona de ámbitos de vulnerabilidad residencial”, conjuntamente con la Universidad Politécnica de Cataluña. Ha permitido generar un sistema de indicadores, basado en datos estadísticos generales y datos municipales que facilita conocer las características sociodemográficas, socioeconómicas y del espacio urbano y residencial y, por lo tanto, identificar los ámbitos más vulnerables.

2017

- » Creación del programa de intervención en fincas de alta complejidad (vinculado al Plan de barrios).

2018

- » Definición de la estrategia de implantación de la regeneración urbana en la ciudad.

2019

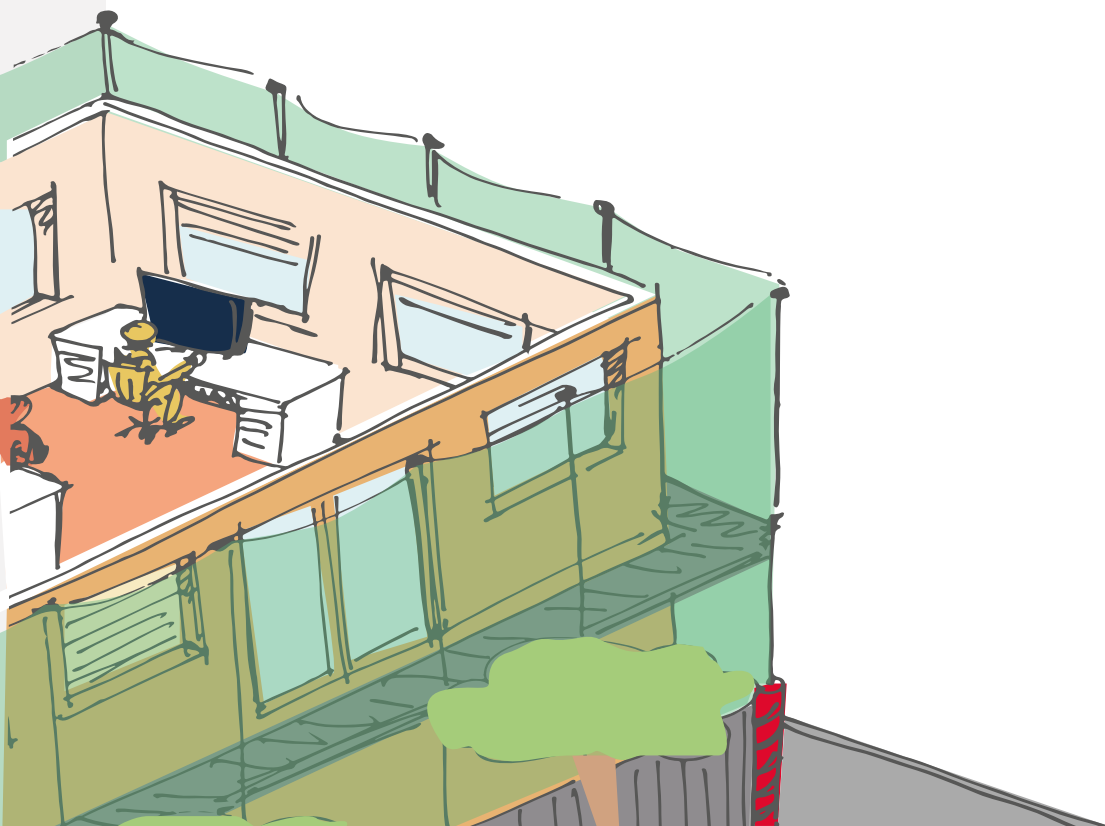
- » Inicio de la implantación de las ayudas a la rehabilitación vinculadas a proyectos de regeneración de barrios, que permiten mejorar las viviendas en entornos vulnerables a partir de la intervención en conjuntos residenciales (no en edificios).

2020

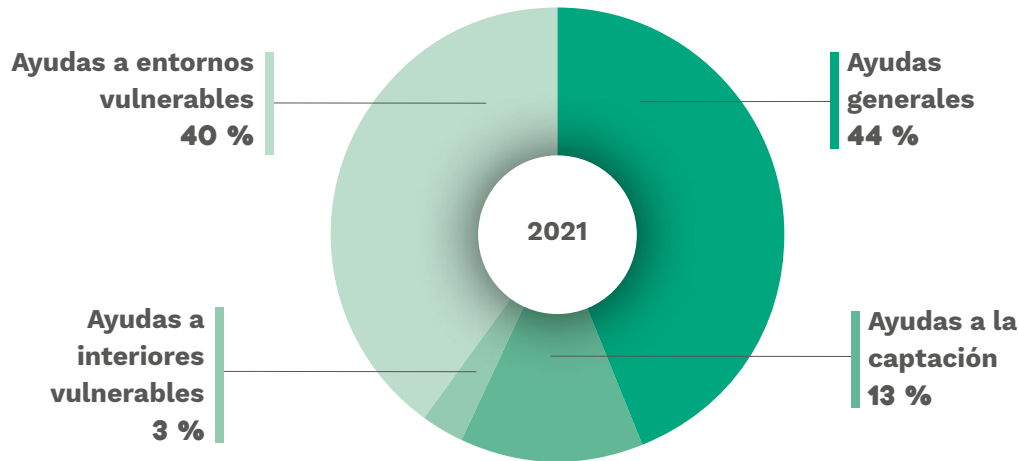
- » Inicio de la implantación de las ayudas en el interior de las viviendas para personas vulnerables.
- » El Ayuntamiento lanza el plan “Barcelona, hacemos planes de futuro” y elabora proyectos financiables por el Plan de recuperación y resiliencia de la Unión Europea.
- » El Ayuntamiento acuerda crear el Mecanismo para la Energía Sostenible (MES Barcelona).

2021

- » El Gobierno del Estado elabora un plan de recuperación, transformación y resiliencia que permitirá acceder a los fondos europeos Next Generation.
- » El 66 % de las ayudas a la rehabilitación concedidas en la ciudad se dirigen a la mejora de entornos y hogares vulnerables y a la captación de viviendas con destino a la Bolsa de Alquiler.
- » Se han instalado, con ayudas a la rehabilitación, 134 ascensores que harán accesibles 1.747 viviendas y beneficiarán a unas 4.400 personas.
- » Las ayudas a la rehabilitación han permitido mejorar 206 viviendas donde residen personas vulnerables o que necesitan el apoyo de la Bolsa de Alquiler para acceder a la vivienda.
- » Las ayudas a la rehabilitación en el parque privado otorgadas permitieron generar unos 1.830 puestos de trabajo, entre directos e indirectos, a los cuales hay que añadir los 396 puestos generados por la intervención en el parque público. En total, son 2.226 puestos de trabajo generados a partir del impulso municipal a la rehabilitación.



Distribución del presupuesto por tipo de ayudas a la rehabilitación del parque privado concedidas, año 2021



En el año 2021, el Ayuntamiento y la Generalitat han otorgado ayudas a la rehabilitación por valor de 19 M€ que han permitido mejorar el edificio o la vivienda de unas 12.500 personas.

Transformación de las ayudas para dar respuesta a los hogares y entornos más vulnerables

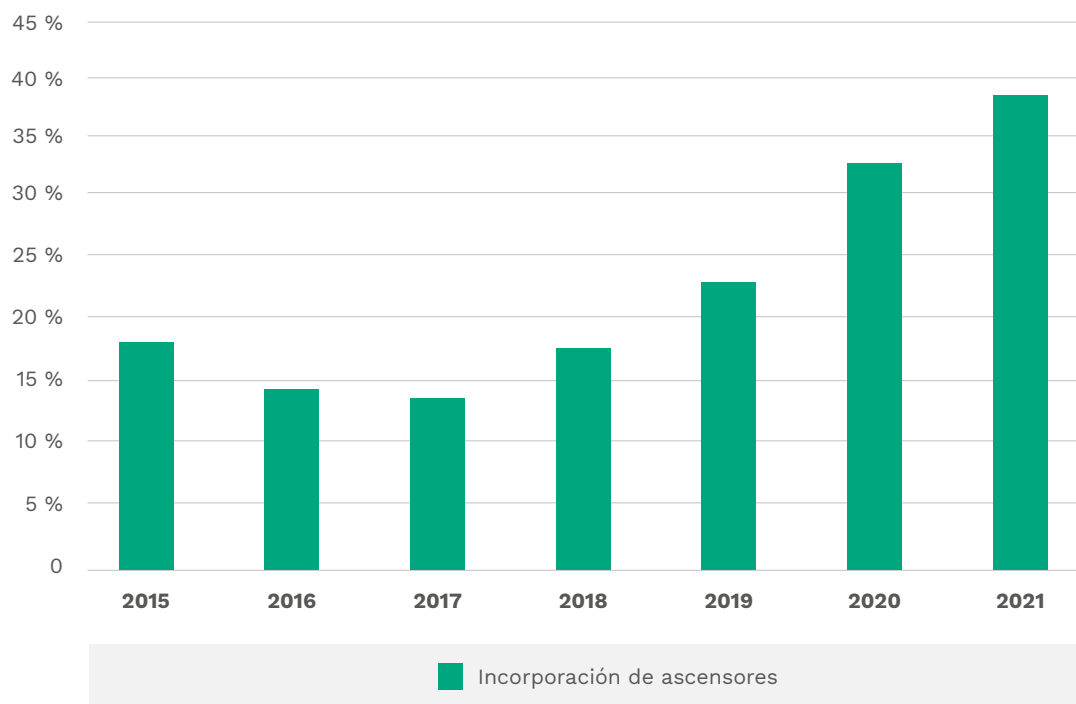
- » **Ayudas a la rehabilitación de elementos comunes.** Se ha mantenido la línea de ayudas a pesar de la progresiva reducción de los fondos destinados.

En el 2021 se han destinado 8,3 M€ a las ayudas generales a la rehabilitación (convocatoria de elementos comunes), que **han permitido mejorar 325 edificios con 4.539 viviendas.**

- » **Mejora de la accesibilidad.** Entre las ayudas a los elementos comunes se incluye la mejora de la accesibilidad de las fincas (instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas en vestíbulos).

En el 2021 se han instalado 134 ascensores a partir de ayudas a la rehabilitación, los cuales permitirán garantizar el acceso a 1.747 viviendas en las que residen unas 4.400 personas. También se ha dado apoyo a 75 fincas para resolver problemas de accesibilidad vinculados a la presencia de peldaños u otras barreras arquitectónicas en los vestíbulos.

Porcentaje de viviendas beneficiadas por la incorporación de ascensores, en relación con el total, 2015-2021



Entre el 2016 y el 2021 ha aumentado la proporción de la subvención destinada a mejoras a la accesibilidad (57,6 % de la subvención otorgada en el 2021).

- » **Ayudas a fincas de alta complejidad (FAC).** Se dan en entornos del Plan de barrios (2016-2021): Nou Barris (la Trinitat Nova, Ciutat Meridiana, las Roquetes, el Turó de la Peira y Can Peguera), Sant Andreu (Baró de Viver, la Trinitat Vella, el Bon Pastor), Horta-Guinardó (la Teixonera, Sant Genís dels Agudells), Sants-Montjuïc (la Marina del Prat Vermell y la Marina de Port), Ciutat Vella (Raval sud y Gòtic sud), Sant Martí (la Verneda i la Pau, y el Besòs i el Maresme).

Intervención en fincas de alta complejidad, 2021

Nuevos edificios con rehabilitación acordada	9 expedientes
Nuevas viviendas beneficiadas	77 viviendas
Subvención pública	3.627.957 €
Recursos movilizados	4.635.538 €



Rehabilitación Vallcivera, Ciutat Meridiana



Rehabilitación Fortuna, la Marina

- » **Regeneración de barrios.** Permite mejorar los entornos más vulnerables de forma global, ya que va más allá de la intervención edificio por edificio y trabaja sobre conjuntos urbanos. Este programa se ha puesto en marcha en el barrio del suroeste del Besòs y se ha extendido a otros barrios, entre los cuales el de Canyelles en el año 2021.

Intervención en entornos de regeneración urbana, 2021

Edificios con rehabilitación acordada	5 expedientes
Viviendas beneficiadas	186 viviendas
Subvención pública	4.010.316 €
Recursos movilizados	4.684.842 €

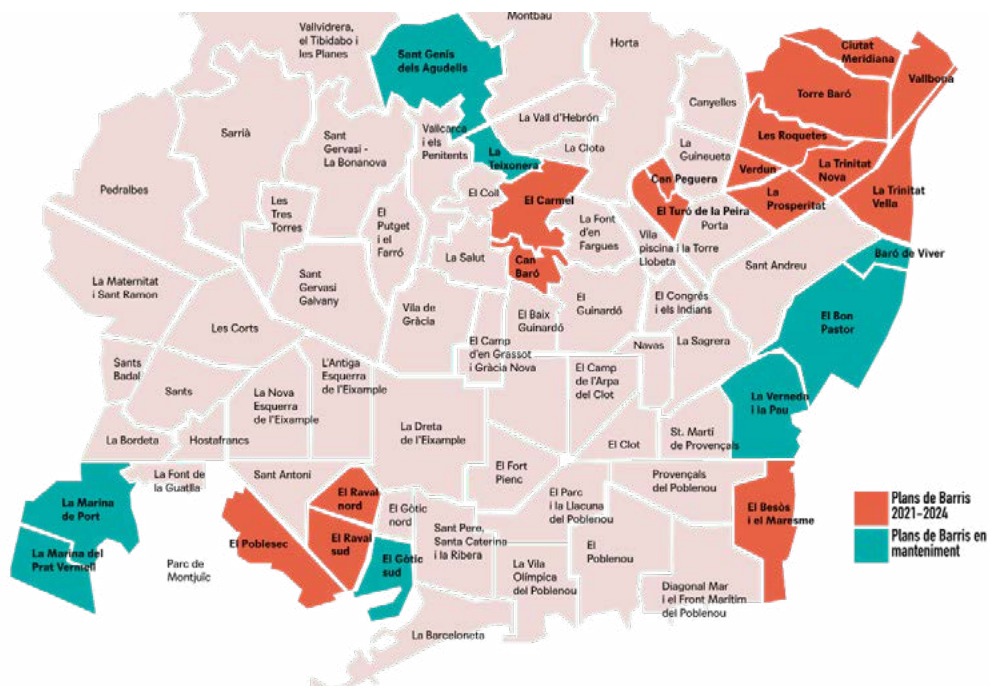
- » **Aumento de las ayudas a la cohesión.** Se otorgan a las personas que no pueden hacer frente a la intervención que se lleva a cabo en su comunidad y que reciben una subvención superior por parte de la Administración para hacerla posible. Estas ayudas pueden ascender hasta el 100 % del coste de la intervención.

El cambio de la política de rehabilitación ha hecho que las ayudas a la cohesión hayan ascendido a 4,89 M€ entre el 2016 y el 2021.

» **Impulso del Plan de barrios.** Aparte de las ayudas para fincas de alta complejidad ya descritas, a través del Plan de barrios se han llevado a cabo otras actuaciones de mejora de las condiciones residenciales de las personas que viven en los barrios donde se ha desplegado, como las siguientes:

- Acompañamiento a los realojamientos de las casas baratas del Bon Pastor (en ejecución).
- Creación de una red de presidencias de escalera del ámbito de remodelación en la Trinitat Nova.
- Estudios de mejora de la habitabilidad en el Raval y el Gòtic: cambios de uso de oficinas municipales a vivienda, estudio ATRI y estudio de pensiones donde residen personas vulnerables.
- Programa “Bajamos a la calle” para personas mayores en el Besòs i el Maresme y en la Trinitat Vella.
- Servicio de apoyo psicológico a personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad residencial (en ejecución), en Zona Nord (Ciutat Meridiana, Vallbona y Torre Baró).
- Creación del Observatorio Social de Can Peguera.
- Proyecto piloto Habita Carmel para la mejora del interior de viviendas que no cumplen con los requisitos mínimos para llevar una vida digna, que ofrece un acompañamiento técnico, social y jurídico y apoyo gratuito a las propiedades que quieran adherirse al programa. Al mismo tiempo, la propiedad podrá optar a una línea de subvenciones de entre el 75 % y el 100 % del coste por llevar las mejoras a cabo.

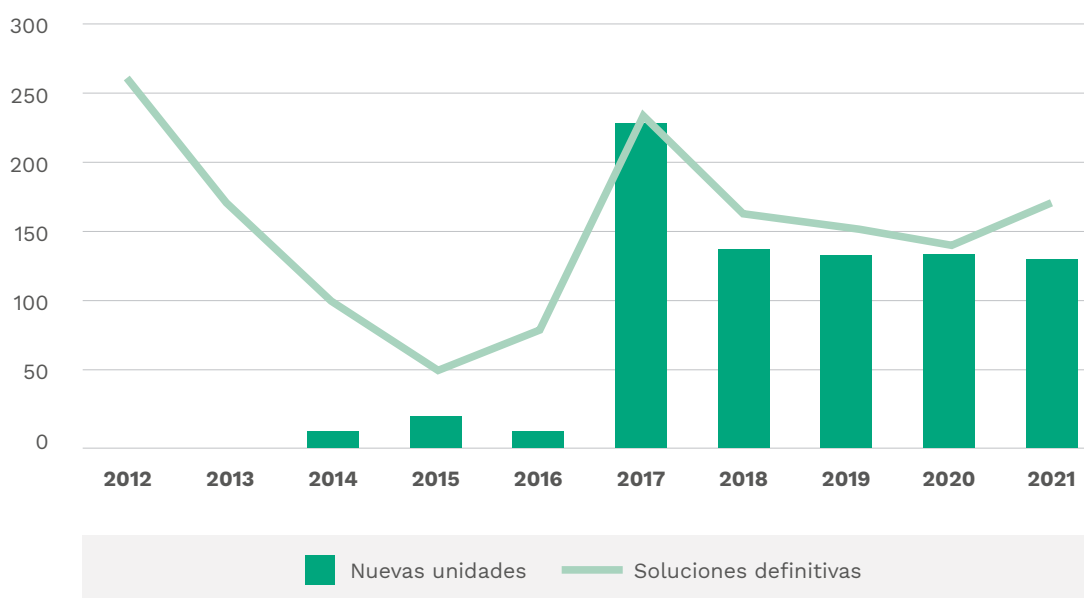
Entornos incluidos en el Plan de barrios



- » **Refuerzo de las ayudas a la rehabilitación para facilitar la captación de vivienda asequible.** La ampliación en 20.000 € de las ayudas a la rehabilitación para la incorporación de viviendas en la Bolsa de Alquiler sigue siendo clave para hacer posible la captación por parte de la Bolsa de Alquiler.

En el 2021 se han otorgado 135 subvenciones a la rehabilitación vinculadas a la incorporación de viviendas a la Bolsa.

Bolsa de alquiler. Viviendas captadas y relación con las subvenciones a la rehabilitación, 2012-2021



Desde el 2017, prácticamente la totalidad de las viviendas captadas por la Bolsa de Alquiler han recibido ayudas a la rehabilitación para su adecuación y mejora.

- » **Ayudas al interior de la vivienda para personas vulnerables.** Permiten dotar de condiciones de habitabilidad y accesibilidad las viviendas de personas sin los recursos económicos necesarios para garantizar las buenas condiciones de su propio hogar.

En el 2021 han permitido la mejora de 71 viviendas, con una inversión de 0,61 M€.



Transformación de un interior para facilitar su accesibilidad

NUEVOS PROYECTOS EN CURSO

- » **Mecanismo para la Energía Sostenible (MES Barcelona).** El programa quiere atraer fondos privados para destinar conjuntamente más de 166 M€ a proyectos de rehabilitación energética y de instalación de placas solares.
- » **Plan “Barcelona, hacemos planes de futuro”.** Es la estrategia municipal a partir de actuaciones propias y de alianzas públicas, sociales, cooperativas y privadas, que tiene que permitir dar respuesta a los retos sobrevenidos generados por la pandemia, y a los propios retos establecidos por el PDVB. Entre ellos se engloba la estrategia Barcelona Renovable 2030, que persigue los objetivos siguientes:
 - Contribuir al objetivo de convertirse en una ciudad neutra en emisiones, a partir de un **plan de rehabilitación energética, regeneración urbana y producción de energía renovable.**
 - Reorientar el sector de la construcción como motor de dinamización económica y dedicado a la producción de vivienda asequible y sostenible.
 - Consolidar un tejido empresarial en torno a la producción y el consumo de energía sostenible.
 - Mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía y reducir la desigualdad urbana.

BUEN USO DE LA VIVIENDA

42

Plan por el
derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

vivienda



BUEN USO DE LA VIVIENDA

El Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025 inició una línea de trabajo no implantada hasta entonces en la ciudad y vinculada específicamente al parque privado. Esta línea quiere conseguir que la propiedad privada, que posee el 98 % del parque residencial de la ciudad, cumpla con su función social y pueda garantizarse el derecho a la vivienda de la ciudadanía.

» Incidencia política

En los últimos años se han sucedido numerosos cambios legislativos para favorecer el derecho a la vivienda. En todos ellos, el Ayuntamiento de Barcelona ha impulsado propuestas para hacer efectivo el derecho a la vivienda. En este sentido, se ha trabajado y se han impulsado las siguientes leyes:

- Ley 17/2019 de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. **Amplía la cobertura de las unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad ante situaciones de pérdida de la vivienda**, tanto con la ampliación de colectivos atendidos como de las garantías, y, al mismo tiempo, aumenta las responsabilidades de los grandes tenedores.
- Ley 11/2020 de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda. **Primera ley del Estado que supone la regulación de las rentas del alquiler.**
- Se está trabajando para establecer una **ley estatal de vivienda que permita blindar la regulación de las rentas de alquiler y fijar una regulación estatal que permita incidir en aquellos aspectos que no es posible garantizar desde la legislación catalana.** Al mismo tiempo, se está trabajando para incorporar aspectos que sí están presentes en la legislación catalana, como las reservas para vivienda de protección oficial de alquiler.
- Recuperación de las leyes suspendidas por el Tribunal Constitucional, como la Ley 24/2015 de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, y la Ley 4/2016 de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. Estas leyes permitieron **dotar de garantías legales a las personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria y en situación de pobreza energética**, así como de herramientas de intervención y de presión a las administraciones.

» **Disciplina de vivienda y política antiacoso**

La disciplina de vivienda se ha convertido en un nuevo pilar de la política de vivienda entendida como servicio público, que tiene que situar el derecho a la vivienda en el centro de la política y eliminar malas prácticas como el acoso inmobiliario, la existencia de pisos vacíos, los usos irregulares de las viviendas protegidas o el mal estado de conservación de las viviendas, entre otros.

El desarrollo de esta disciplina de vivienda en la ciudad pretende complementar la disciplina urbanística que hace ya años que se desarrolla en la ciudad y en los municipios catalanes, a la vez que se inspira en la experiencia de ciudades como Nueva York, Londres, Viena o Lisboa. En Barcelona se lleva a cabo a través de **la Unidad Antiacoso de Disciplina de Vivienda, que ha sido el primer caso en el contexto catalán en el que se ha impulsado una disciplina de vivienda de forma integral.**

La actuación de la Unidad Antiacoso busca erradicar las situaciones de vulneración del derecho a una vivienda digna. En este sentido, la denuncia y visualización de estos casos incrementa la sensibilización de la ciudadanía ante las prácticas antisociales y apunta a un efecto disuasivo, primer paso para restituir el buen uso de la vivienda en la ciudad.

Informe de la Unidad Antiacoso de Disciplina de Vivienda (en catalán), julio del 2020.

DISCIPLINA DE VIVIENDA Y ANTIACOSO

2015

- » Creación de la Unidad Antiacoso de Disciplina de Vivienda (diciembre del 2015).

2016

- » Implantación de la disciplina de vivienda, actuaciones vinculadas a la vivienda vacía.
- » Aprobación del Plan especial urbanístico de alojamientos de uso turístico (PEUAT).
- » Puesta en marcha del Plan de inspección y sanción de las viviendas turísticas ilegales.

2017

- » Modificación de la Ordenanza de rehabilitación (ORPIMO) para garantizar los derechos de las personas residentes cuando se llevan a cabo procesos de reforma de edificios y viviendas.

2018

- » Plan sistemático para garantizar el buen uso de la vivienda protegida.
- » Creación de mesas de coordinación de disciplina en todos los distritos.
- » Convenio con el Ilustre Colegio de la Abogacía para fortalecer el asesoramiento jurídico en la Oficina de Vivienda de Ciutat Vella.

- » Inicio de denuncias municipales contra el acoso inmobiliario por la vía administrativa, de la mano de las entidades sociales.

2020

- » Aprobación de la Ley 11/2020, de 18 de setiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

2021

- » **Declaración de Barcelona como área de mercado tenso** para permitir la regulación de los precios de alquiler de acuerdo con la ley catalana de contención de rentas, durante cinco años. Al mismo tiempo, la declaración permitió la aminoración, en un 5 %, del precio de referencia según el índice de precios de la Generalitat, y la inclusión de viviendas de una superficie útil superior a 150 m².
- » **Inicio de los expedientes sancionadores vinculados a la ley de contención de rentas.** Apertura de dos tipos de expedientes.
 - Incumplimiento de la contención de rentas, con el establecimiento de unos precios de alquiler por encima de lo permitido.
 - Incumplimiento de la publicidad de los precios de alquiler establecidos por el índice de referencia para la vivienda en oferta.
- » **Trabajo sistemático para el establecimiento de acuerdos que sitúen la disciplina de vivienda como un pilar para lograr el buen uso de la vivienda.**
- » Ha continuado la **bajada de la acción sancionadora vinculada al uso de la vivienda turística irregular**, a pesar de la recuperación del turismo, gracias al trabajo llevado a cabo desde el año 2015. Se han producido 265 ceses de actividad, prácticamente una décima parte del máximo registrado en el año 2017. También han seguido reduciéndose los expedientes sancionadores, que se han situado en 374.
- » La recuperación de la actividad constructiva ha hecho **aumentar los informes para garantizar que, en los procesos de rehabilitación con personas residentes afectadas, se garantice su realojamiento y regreso a la vivienda.** En el 2021 se han emitido 192 informes favorables y 31 desfavorables (además de 11 cancelados).

Inspecciones realizadas para garantizar el buen uso de la vivienda

Para comprobar el cumplimiento de la función social de la propiedad se han llevado a cabo procesos sistemáticos de inspección vinculados a la vivienda vacía, la vivienda de uso turístico ilegal y la vivienda protegida.

Tipos de actuaciones	Inspecciones
Movilizar vivienda vacía, vinculadas a los expedientes sancionadores	1.606
Censo de viviendas vacías	103.864
Garantizar el buen uso de la vivienda protegida	4.625
Detectar vivienda de uso turístico ilegal	11.097
TOTAL (no incluye el censo de viviendas vacías)	17.593
Total con censo de viviendas vacías	121.457

* Datos del censo de viviendas vacías del 2019, y de viviendas de uso turístico al cierre del 2020. Resto de datos, correspondientes a junio del 2021.

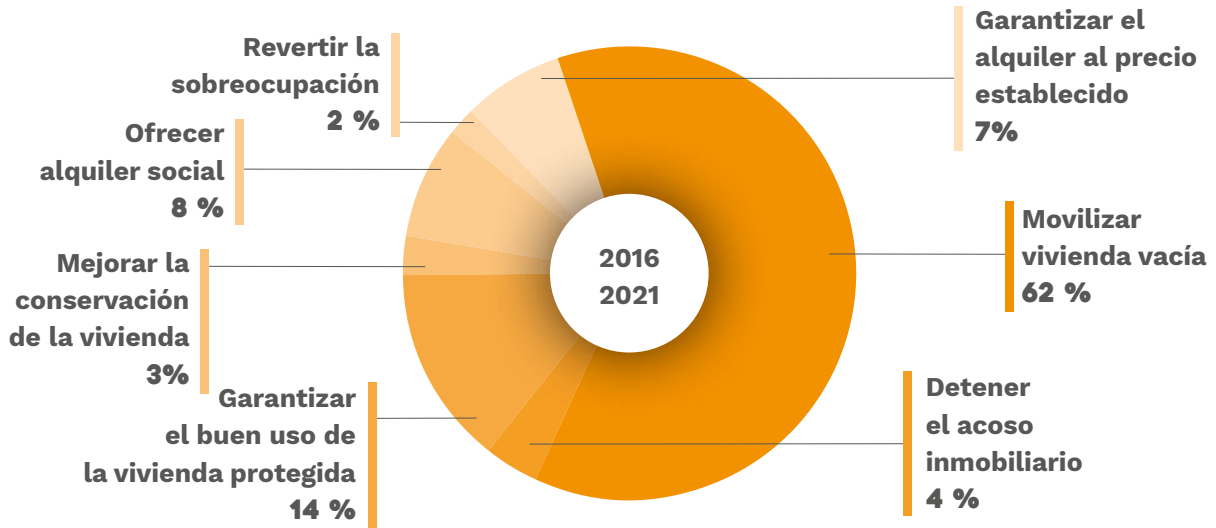
Al cierre del 2021 ya se habían hecho más de 17.500 inspecciones para garantizar el buen uso de la vivienda (más de 121.000, si se incluye el censo de viviendas vacías), que habían permitido abrir 17.768 expedientes que afectaban a 17.915 viviendas.

Expedientes sancionadores iniciados entre el 2016 y el 2021*

Tipo de actuaciones	Expedientes Viviendas	
Expedientes por desempleo permanente	654	766
Expedientes de declaración anómala (ya no se hacen)	524	524
Sancionador por desocupación permanente	101	213
Sancionador por no inclusión en el Registro de viviendas vacías y ocupadas	7	7
Expedientes de expropiación por vivienda vacía (Ley 4/2016)	22	22
Expedientes por acoso inmobiliario	48	60
Expedientes por mal uso de la vivienda protegida	148	148
Expedientes por mal estado de conservación	44	62
Órdenes de conservación	22	22
Sancionador por infravivienda	22	40
Expedientes por no ofrecimiento de alquiler social por grandes tenedores	81	86
Expedientes por sobreocupación	19	19
Expedientes por uso turístico ilegal	16.704	16.704
Ceses de actividad	7.506	7.506
Expedientes sancionadores	9.198	9.198
Expedientes para garantizar el alquiler al precio establecido	70	70
Incumplimiento contención de rentas	22	22
Incumplimiento de publicidad de precios de alquiler	48	48
TOTAL	17.768	17.915

* Se incluyen los expedientes en todos los estados de tramitación: en trámite, diligencias previas, archivados y finalizados.

Tipos de expedientes sancionadores iniciados, 2016-2021



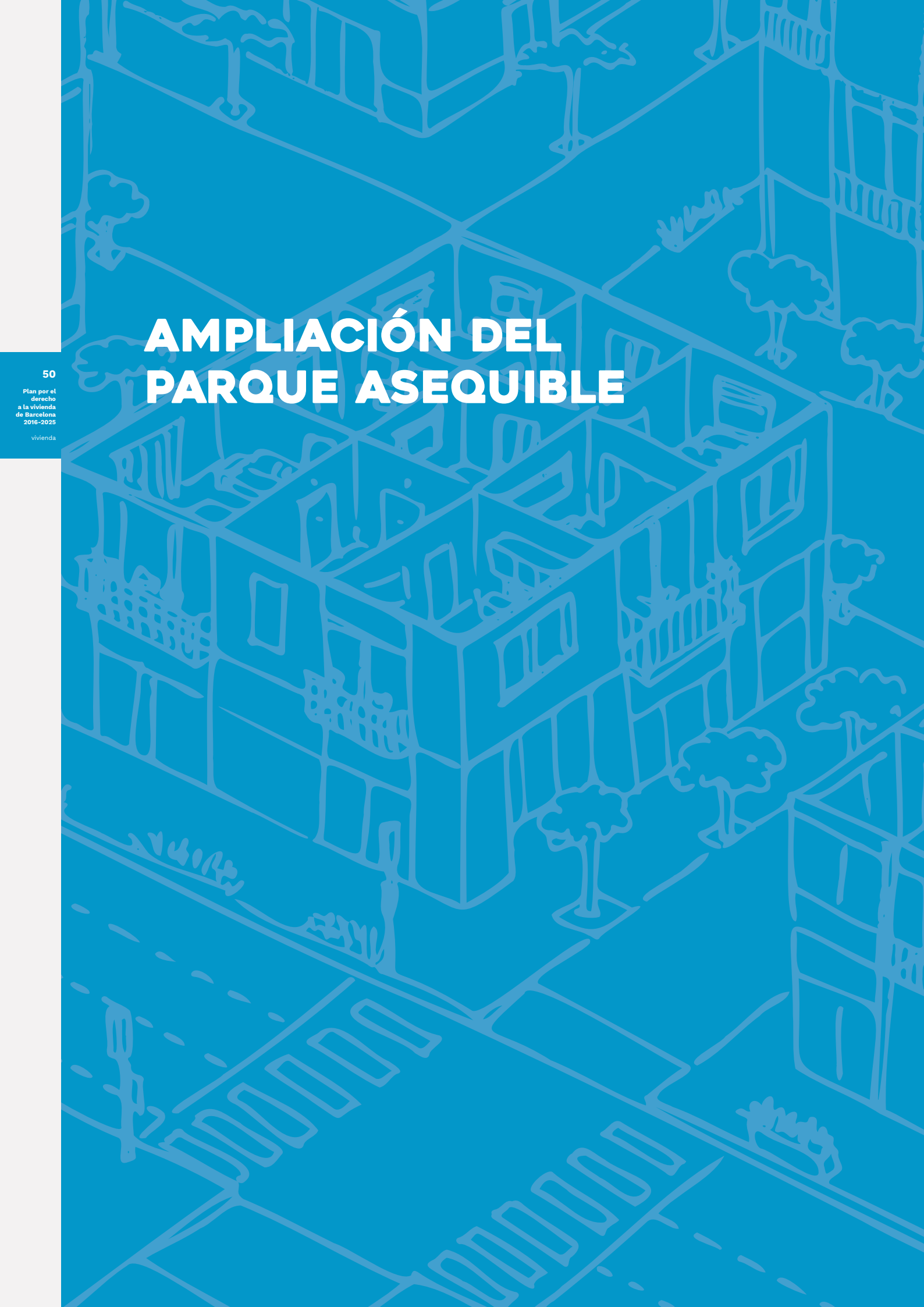
Nota: No se incluyen los expedientes vinculados al uso turístico ilegal, dado que su importante volumen en relación con el resto de expedientes no permitiría identificar la distribución de los demás expedientes.

La mayoría de las sanciones impuestas se vinculan a la desocupación permanente (62 %), dirigida a grandes tenedores y al mal uso de la vivienda con protección oficial (14 %).

Resultados obtenidos

Multas y sanciones impuestas	87 sanciones 2,87 M€
Multas y sanciones cobradas	73 sanciones 1,82 M€
Informes previos de vivienda realizados para garantizar el derecho de realojamiento de las personas residentes	864 informes (643 favorables, 152 desfavorables y 69 cancelados)
Regularización del alquiler de viviendas protegidas	24 regularizaciones de VPO y 4 viviendas incorporadas a la Bolsa
Sanciones por incumplimiento del requisito de publicidad del alquiler de las viviendas	7 sanciones impuestas

Al cierre del 2021 ya se habían cobrado 73 multas por un importe de 1,82 M€.



AMPLIACIÓN DEL PARQUE ASEQUIBLE

50

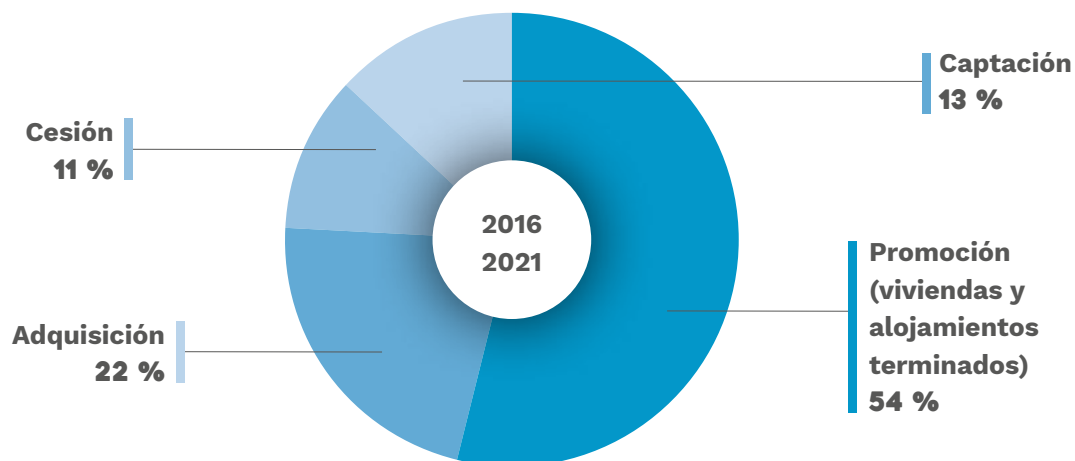
Plan por el
derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

vivienda

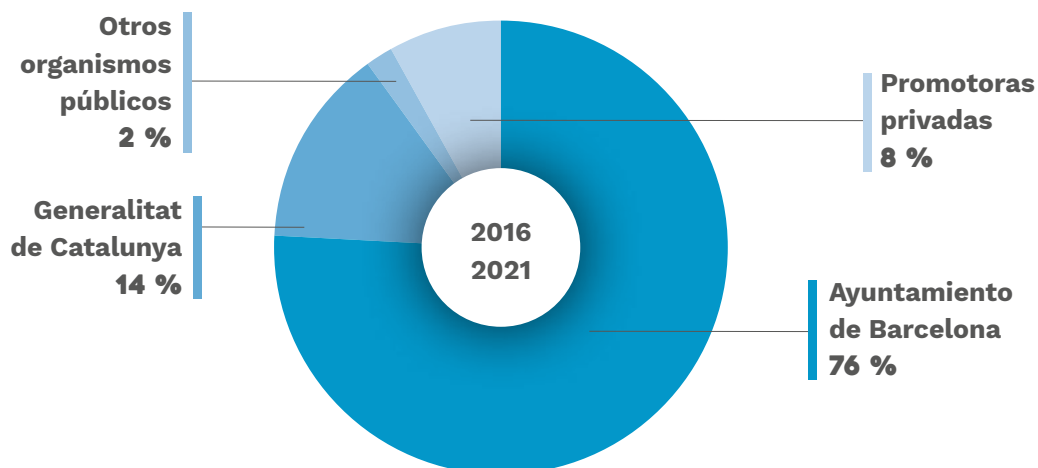
AMPLIACIÓN DEL PARQUE ASEQUIBLE

Ampliar el parque asequible de la ciudad es clave para atender las necesidades de la población. Por eso se trabaja a partir de todas las herramientas disponibles: promoción, adquisición y captación de vivienda privada para destinarla al alquiler asequible, y ofrecimiento de ayudas al alquiler que permitan el acceso a la vivienda y su mantenimiento. Las acciones para hacer posible la ampliación de parque las llevan a cabo tanto el Ayuntamiento de Barcelona como otros organismos públicos, como la Generalitat de Catalunya, además de entidades sociales y promotoras privadas.

Mecanismos de ampliación del parque asequible, 2016-2021



Crecimiento del parque asequible por agentes 2016-2021



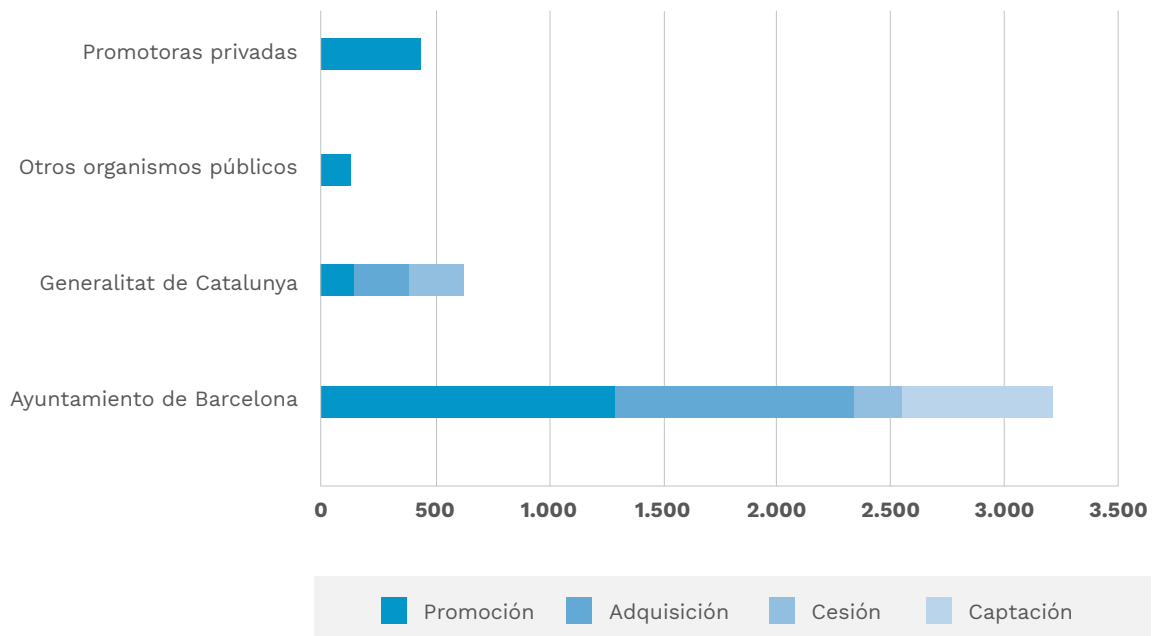
Entre el 2016 y el 2021, el 76 % de la ampliación del parque asequible lo ha generado el Ayuntamiento de Barcelona.

52

Plan por el
derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

vivienda

Ampliación del parque asequible de la ciudad, 2016-2021 (viviendas)



Entre el 2016 y el 2021 se ha ampliado en 4.314 el número de viviendas públicas (o incluidas en programas públicos) en la ciudad, lo que ha permitido alojar a 10.800 nuevas personas.

POLÍTICA DE SUELO

2018

- » Modificación del Plan general metropolitano (PGM) para destinar a VPO el 30 % del techo residencial de obra nueva o gran rehabilitación.
- » Modificación del PGM para establecer plazos de edificación.

2016-2021

- » Aprobación definitiva de planeamientos urbanísticos que permitirán generar viviendas asequibles (protegidas y alojamientos) nuevas.

2021

- » El potencial de promoción de nueva vivienda de titularidad municipal al cierre del 2021 era de **26.021 viviendas asequibles**.
- » El impulso de las **modificaciones del PGM en los entornos del 22@ en el Poblenou** (que incluye 12.000 viviendas asequibles) y de los **barrios de Gràcia** (1.700 viviendas protegidas) permitirá ampliar las reservas para vivienda asequible en entornos más centrales de la ciudad. Se prevé que en el 2022 ya puedan estar aprobadas definitivamente.

EL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE SUELOS, ESENCIAL PARA GENERAR VIVIENDA ASEQUIBLE

Antes de la promoción de una vivienda tiene que producirse un largo proceso de desarrollo urbanístico y de gestión para transformar el suelo y disponer de un solar edificable. Este proceso incluye varias fases:

- » **Planeamiento.** El desarrollo del planeamiento permite definir los usos que se podrán dar a la ciudad, entre ellos el de vivienda protegida o de alojamientos dotacionales.

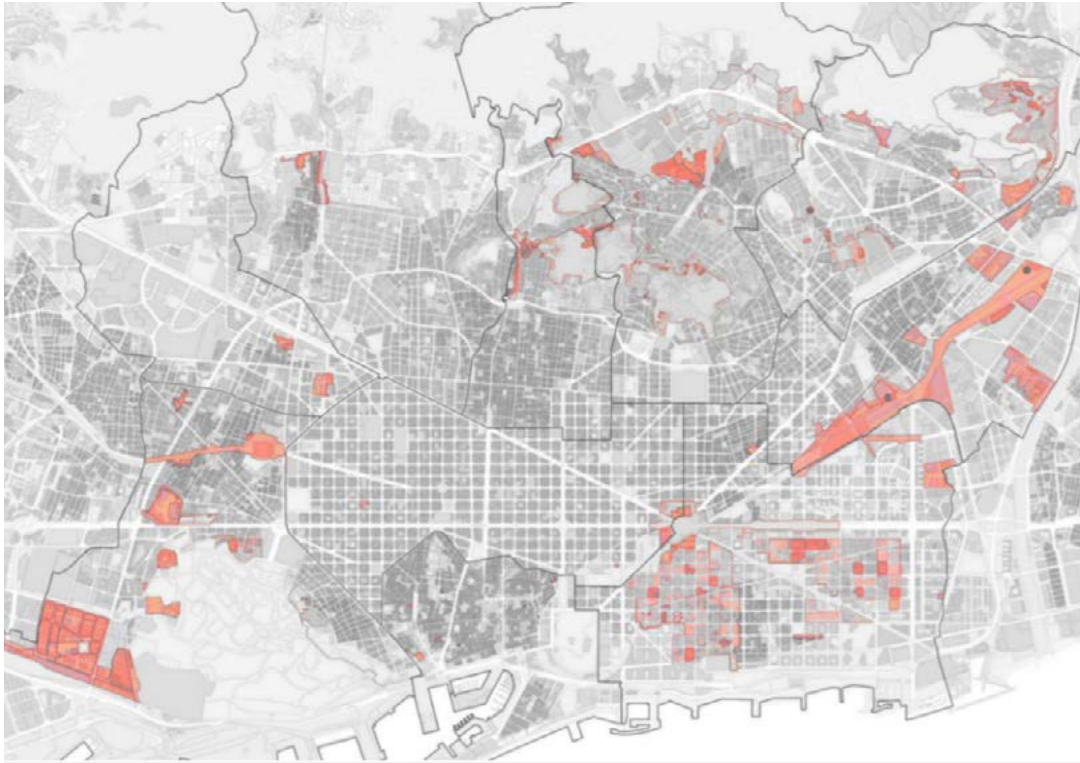
Todo nuevo planeamiento pasa por un mínimo de tres fases de aprobación (inicial, provisional y definitiva), que tienen que garantizar la transparencia y la participación de la ciudadanía, así como el conocimiento y la capacidad de interponer alegaciones por parte de las personas interesadas.

En el caso de una ciudad consolidada como Barcelona, en muchos casos resulta necesario desarrollar previamente modificaciones del PGM, que pueden requerir de una fase previa de avance de planeamiento y de la redacción de nuevos planeamientos de menor dimensión que desarrollen lo que se ha previsto (planes de mejora urbana). Por lo tanto, se encadenarán dos procesos de planeamiento.

- » **Reparcelación.** Permite definir la propiedad de los suelos previstos para el planeamiento y, por lo tanto, resulta esencial su aprobación para que los suelos destinados a vivienda asequible pasen a ser de titularidad pública. Aunque su tramitación es más sencilla que la del planeamiento, también requiere de un proceso de doble aprobación y de un periodo de exposición pública.
- » **Traspaso del suelo al IMHAB.** Una vez que el suelo ha pasado a propiedad municipal, se realiza su traspaso al IMHAB, que es el que inicia todos los procesos para hacer posible la promoción.
- » **Preparación del suelo.** Antes del inicio de la promoción hay que liberar el suelo de posibles construcciones obsoletas por derribar, y de servicios o redes de suministros que dificulten su ejecución. En el caso de una ciudad como Barcelona, en la que buena parte de los suelos son fruto de transformaciones urbanas, este proceso puede ser largo y complejo.

Planteamiento → Reparcelación → Traspaso IMHAB → Preparación suelo → Inicio promoción

Principales transformaciones urbanísticas de la ciudad



Gestión del suelo, viviendas incluidas en planeamientos y reparcelaciones aprobadas, 2021

Viviendas en planeamientos aprobados definitivamente ¹	770 viviendas
Viviendas en reparcelaciones aprobadas definitivamente	356 viviendas

¹ Incluye modificaciones del PGM y AD de planeamiento derivado.

PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

2016

- » Concurso para la adjudicación de 7 solares para covivienda.

2017

- » Obtención de una financiación por parte del BEI y el BEC que permitirá financiar más del 95 % de las promociones de vivienda asequible con recursos municipales.
- » Concursos para la adjudicación de 4 solares a cooperativas y fundaciones.

2018

- » Primer concurso de adjudicación conjunta de proyecto y obra.

2019

- » Finalización de los primeros APROP (alojamientos de proximidad provisionales).
- » Concursos para adjudicar 3 solares para covivienda y 3 a entidades sin ánimo de lucro.

2020

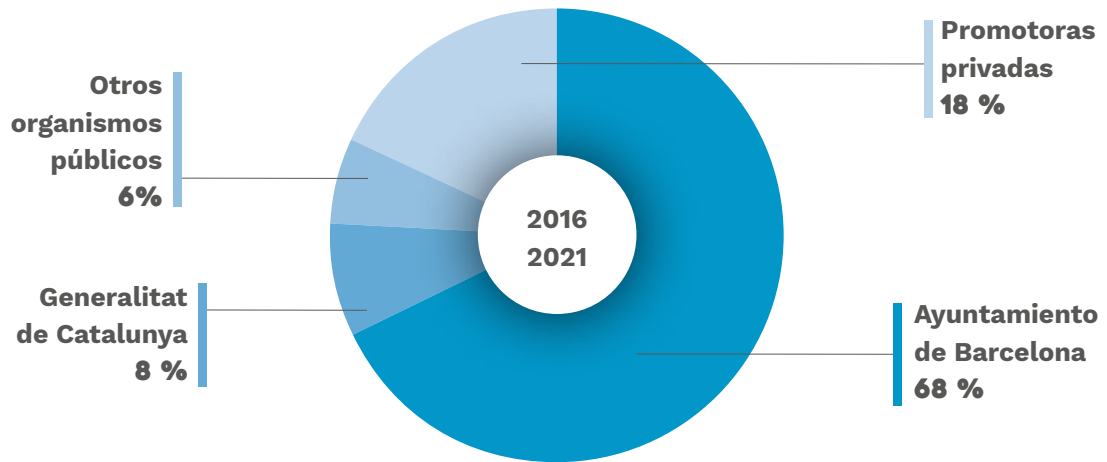
- » Convenio con entidades representantes del sector de la promoción de vivienda asequible para la cesión de 17 suelos para la promoción de alquiler y covivienda.
- » Concurso de 4 solares destinados a vivienda industrializada para reducir los plazos de ejecución y el impacto ambiental.



2021

- » El IMHAB ha destinado 53,7 M€ a la promoción directa de nueva vivienda protegida.
- » En el marco del trabajo para el inicio de la actividad de Habitatge Metròpolis Barcelona (operador metropolitano público-privado de alquileres), se han realizado las siguientes acciones.
 - Incorporación de los socios privados a Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), lo que permitirá el inicio de su actividad: CEVASA y NEINOR HOMES, S. A., dos empresas privadas con amplia experiencia inmobiliaria, tanto en el campo de la promoción como de la gestión.
 - Ampliación del capital de la sociedad con la primera aportación de los socios privados.
- » En el marco del Convenio para la provisión de viviendas destinadas a alquiler asequible y cesión del derecho de uso (covivienda), mediante la constitución de un derecho de superficie a favor de entidades sociales sin ánimo de lucro sobre solares y fincas municipales del Ayuntamiento de Barcelona provenientes del patrimonio municipal del suelo y la vivienda, firmado el año 2020 con las entidades sociales representativas del sector de la promoción social de vivienda, y que tiene como objetivo la cesión de suelos para poder edificar 1.000 viviendas, se han llevado a cabo las actuaciones siguientes:
 - Adjudicación a varias cooperativas y fundaciones de 11 suelos para construir o rehabilitar 363 viviendas.
 - Puesta a disposición de las entidades de 3 nuevas fincas que permitirán llegar hasta las 14 promociones con un total de 555 viviendas.
- » Se han terminado 215 viviendas sobre suelo municipal. Al mismo tiempo, a finales de año había 1.720 viviendas en construcción y 640 en proyecto.
- » Al cierre del 2021 había 114 coviviendas en funcionamiento en la ciudad, 8 en obras, 124 en proyecto y 17 en concurso.

Viviendas finalizadas en la ciudad en 2016-2021 por varios agentes



Agentes promotores de VPO:

- » **Ayuntamiento (68 %)**, a través del IMHAB y promotoras sociales en suelo municipal.
- » **Generalitat de Catalunya (8%)**.
- » **Otros organismos públicos (6%)**.
- » **Promotoras privadas (18%)**, en suelos de su titularidad.

Entre el 2016 y el 2021, el 68 % de la nueva VPO de la ciudad ha sido promovida por el Ayuntamiento, con un coste de 152,6 M€.

Promociones de convivencia terminadas en el 2021



La Chalmeta, la Marina del Prat Vermell



La Balma, el Poblenou



Cirerers, las Roquetes



Viviendas terminadas por el IMHAB

Durante el año 2021 se han terminado 6 promociones en suelo municipal, con un total de 215 viviendas, de las cuales 134 han sido realizadas por el IMHAB y 81, por cooperativas en cesión de uso.

Estas promociones se enmarcan en el plan de promociones municipales para el mandato 2019-2023. A finales del 2021, el IMHAB tenía 80 promociones en fases diferentes de la promoción, a las cuales hay que sumar las 26 promociones entregadas o acabadas: en total, 106 promociones que permitirán dotar a la ciudad de unas 6.200 nuevas viviendas entre el 2016 y el 2025.

Durante el 2021, la Generalitat no ha terminado ninguna promoción y tiene 1 promoción en obras en la ciudad que permitirá disponer de 16 nuevas viviendas.

El Plan municipal de promociones en curso tiene un coste de 838 M€.

Promociones de viviendas con servicios para personas mayores

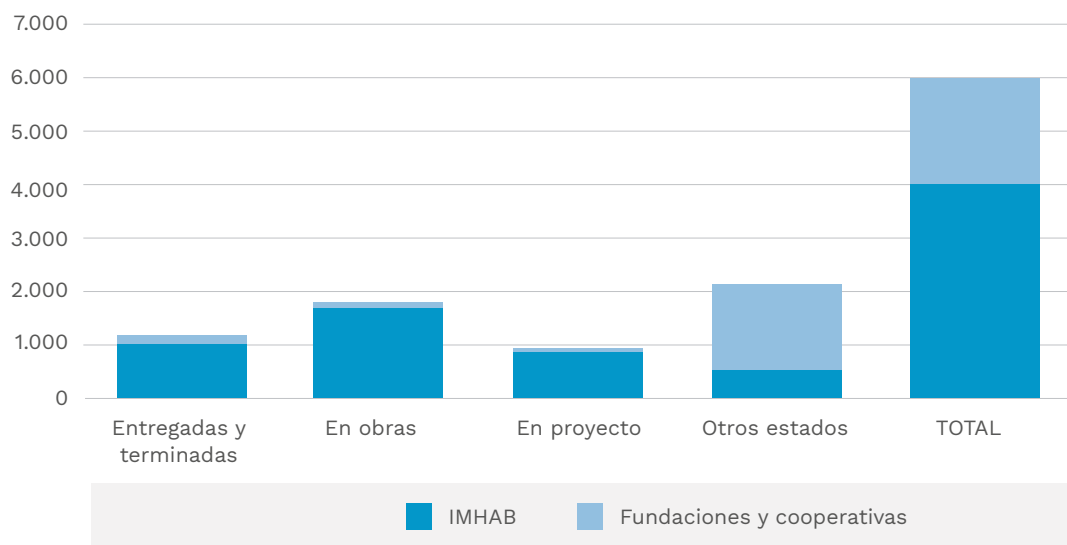


Alí Bei



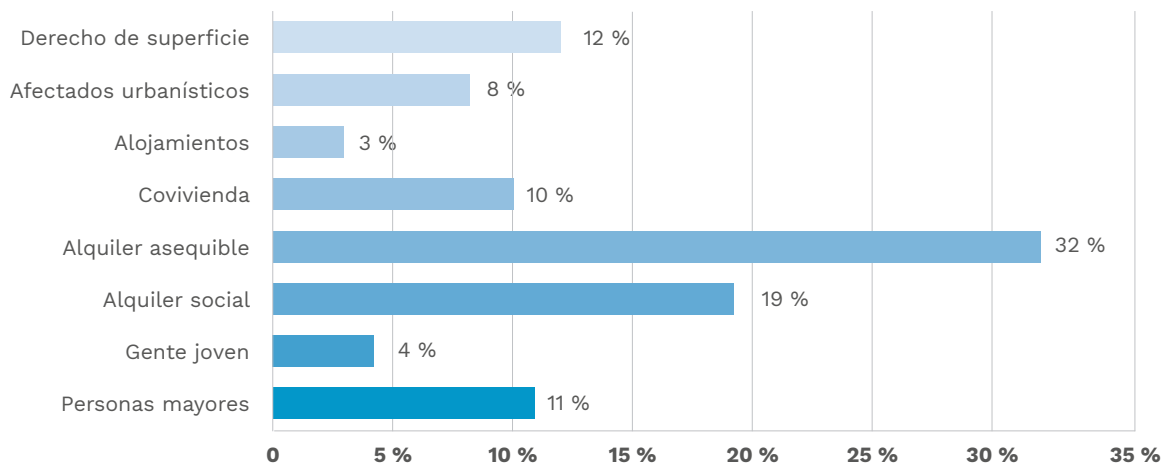
Calle de Granada, casal de barrio y viviendas con servicios para personas mayores

Estado, al cierre del 2021, de las promociones sobre suelo municipal (2016-2021)



Régimen de tenencia de las promociones

El 88 % de las nuevas viviendas serán de alquiler, mientras que el 12 % serán de derecho de superficie.



APROP de Glòries, en construcción

Se consolida el giro en el tipo de viviendas promovidas, con el 88 % en régimen de alquiler o cesión de uso, frente a solo el 12 % en derecho de superficie, en el conjunto de promociones sobre suelo municipal.

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

2015

- » Convenio con varias entidades financieras para la cesión de viviendas en usufructo.

2016

- » Impulso del programa municipal de compras dirigido a entidades financieras.
- » Establecimiento de una directriz de compras para fijar un precio orientativo para la compra de edificios y viviendas.

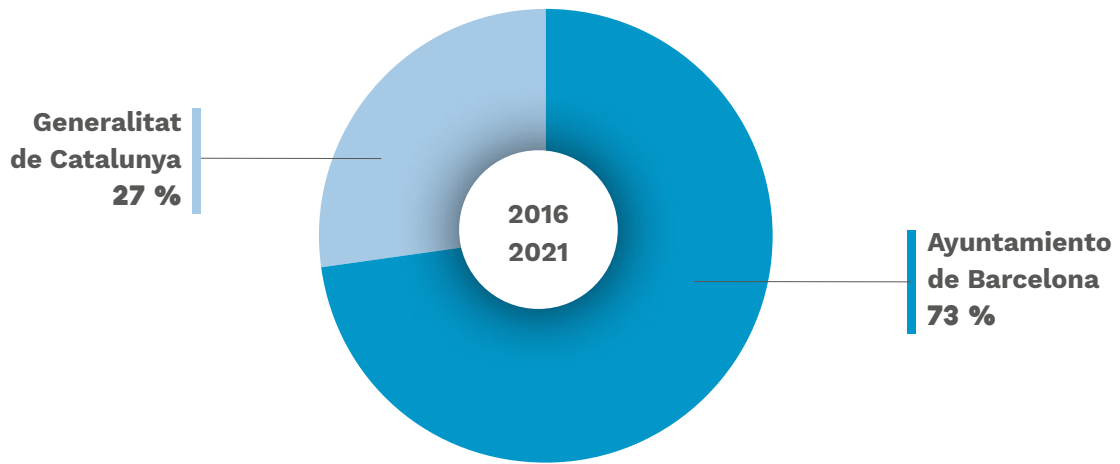
2018

- » Modificación del PGM para delimitar toda la ciudad de Barcelona como área de tanteo y retracto. Ha permitido acelerar el ritmo de compra y no se han tenido que habilitar nuevos mecanismos de adquisición en la ciudad.

2021

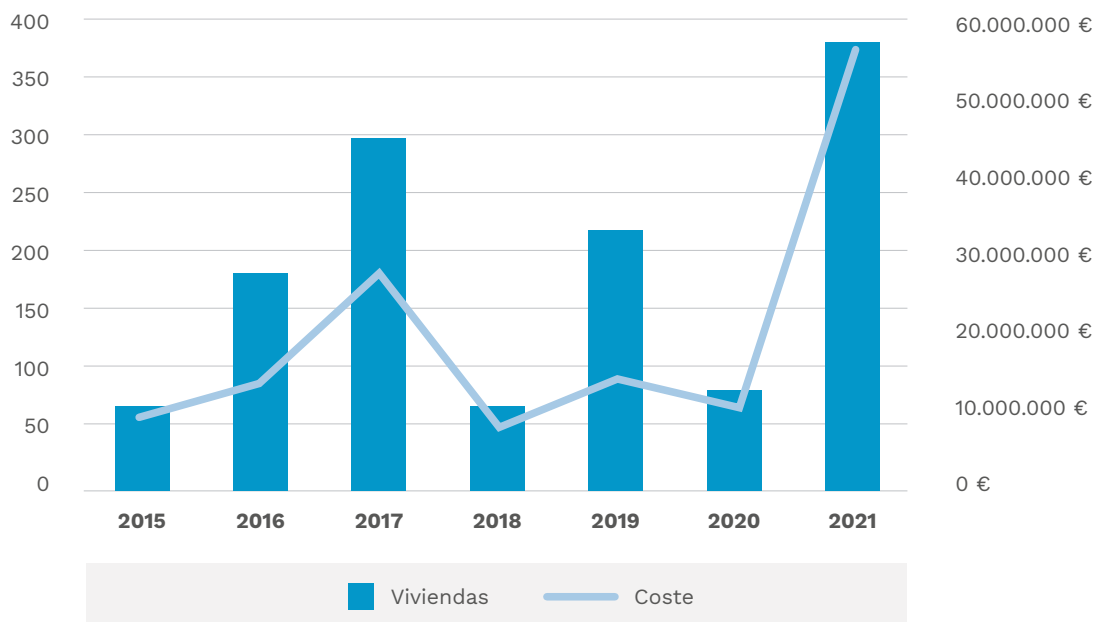
- » El Ayuntamiento de Barcelona ha adquirido 377 viviendas, todas de compra, por un importe de 55,4 M€. El 95 % de las viviendas se han adquirido en fincas compradas íntegramente, lo cual permitirá su mejora integral.
- » La Generalitat ha adquirido 93 viviendas, pero solo 14 han sido compras, mientras que las otras 79 han sido cesiones del BBVA.
- » El precio de compra de las fincas adquiridas a través de tanteo y retracto se sitúa, por término medio, un 34,5 % por debajo del precio de mercado.
- » Se han adquirido 12 fincas enteras, 5 en L'Eixample, 4 en Torre Baró y el resto en Gràcia, Horta-Guinardó y Sants-Montjuïc.
- » Del total de viviendas adquiridas entre el 2015 y el 2021, al cierre del 2021 un 25 % de las viviendas adquiridas ya han sido adjudicadas y el 42 %, subrogadas o regularizadas. Únicamente el 29 % se encuentran pendientes de adjudicación o regularización debido a la necesidad de terminar su mejora. El 4 % se encuentran en situación de contencioso.
- » El coste de la rehabilitación de las viviendas adquiridas se sitúa en un 22,7 % del coste de la adquisición de la finca, lo que implica que, a partir de la adquisición de vivienda para destinarla a alquiler social, también se mejora el parque de viviendas de la ciudad.

Viviendas adquiridas en la ciudad por agentes, 2016-2021



Entre el 2016 y el 2021, el Ayuntamiento de Barcelona ha adquirido 1.213 viviendas, es decir, el 73 % de las viviendas adquiridas por organismos públicos, frente al 27 % adquirido por la Generalitat de Catalunya.

Viviendas adquiridas por el Ayuntamiento de Barcelona (compra y cesión), 2016-2021



El presupuesto destinado a la adquisición por parte del Ayuntamiento ha ascendido a 123,4 M€ entre el 2016 y el 2021 (118.738 €/vivienda).



Finca adquirida y rehabilitada en la calle del Torrent de les Flors

CAPTACIÓN DE VIVIENDA CON DESTINO A ALQUILER ASEQUIBLE

2015

- » Convenio con la Fundación Hàbitat3 para la captación y gestión de 250 viviendas.

2016 y 2017

- » Lanzamiento del programa “Tú tienes la llave” para captar vivienda para la Bolsa de Alquiler.

2018

- » Convenios con el Colegio de Administradores de Fincas y el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona para la captación de 200 viviendas para la Bolsa de Alquiler.

2019

- » Nuevo convenio con la Fundación Hàbitat3 para ampliar las viviendas captadas y gestionadas, e inclusión del programa “Primero el hogar”, dirigido a personas sin hogar.

2020

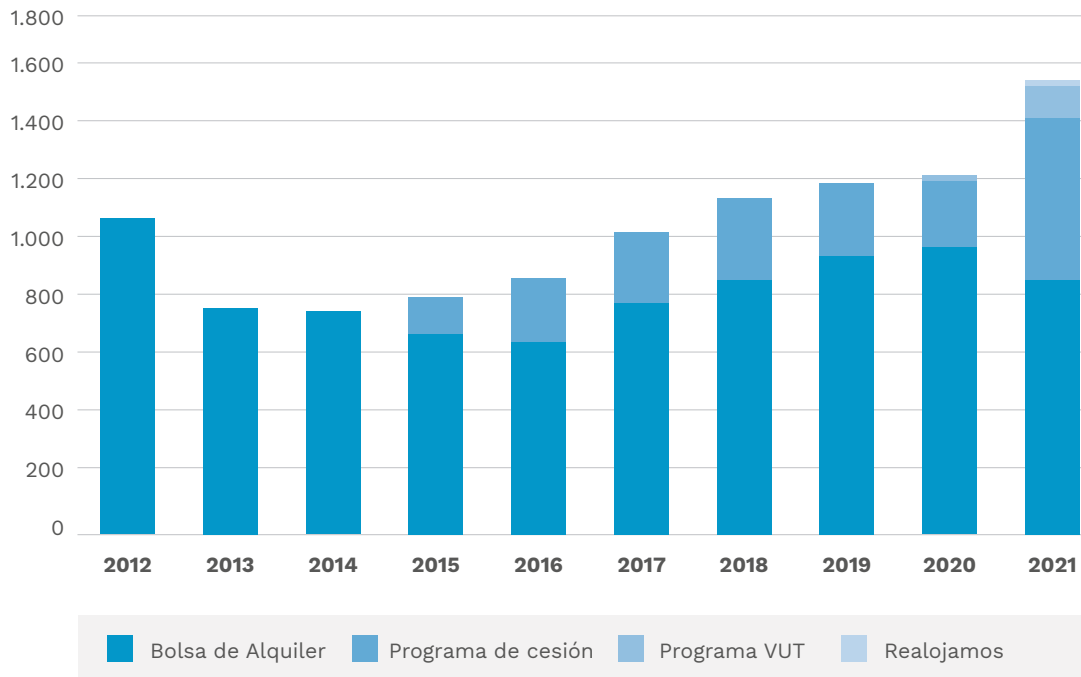
- » Programa de captación de viviendas de uso turístico (VUT) con destino a alquiler asequible.

2021

- » La suma de varios programas de captación (Bolsa de Alquiler, programa de cesión gestionado por Hàbitat3, programa de VUT y Realojamos) ha permitido dar el mayor salto de los últimos diez años en el número de viviendas gestionadas, con 282 nuevas viviendas a lo largo del 2021.
- » En sus dos años de funcionamiento, el programa de VUT ha conseguido captar 138 viviendas. Este programa permite el alojamiento de familias en viviendas de manera temporal, en lugar de hacerlo en pensiones, a la espera de una vivienda definitiva.
- » Importante salto en la captación de viviendas a través del convenio con Hàbitat3. En el 2021 ha captado 78 viviendas: 62 dirigidas al alquiler social (especialmente a la Mesa de Emergencias) y 16 al programa “Primero el hogar”, para personas sin hogar.
- » Crecimiento de las prestaciones de especial urgencia para dar respuesta a la crisis derivada de la pandemia.
- » Incorporación del programa Realojamos de la AVC a los programas para la captación de vivienda privada con destino al alquiler social de la ciudad. En el año 2021 ha permitido captar 3 viviendas.
- » Puesta en funcionamiento del teléfono directo 931 229 494 para las personas propietarias que quieren incorporar (o ya han incorporado) su vivienda a la Bolsa.

Al cierre del 2021, los programas de captación de vivienda privada administraban 1.570 viviendas, que dotaban de vivienda asequible a unas 3.900 personas.

Viviendas asequibles administradas por los programas de captación del parque privado



Viviendas asequibles administradas por los programas de captación del parque privado, 2021

Bolsa de Alquiler asequible	1.085 viviendas
Programa municipal de cesión (gestionado por Hàbitat3)	328 viviendas
Programa “Primero el hogar” (dirigido a personas sin hogar)	37 viviendas
Programa Realojamos (AVC)	3 viviendas
Programa de captación de viviendas de uso turístico (VUT)	117 viviendas
Total de viviendas administradas por programas de captación	1.570 viviendas

El coste anual de estos programas para el Ayuntamiento de Barcelona es de 5,6 M€.

Precio medio de las viviendas

El precio medio de las viviendas captadas se adecua a las necesidades de las unidades de convivencia que acceden a las viviendas y, por lo tanto, varía según los programas.

- » Precio de alquiler medio de las viviendas de la **Bolsa de Alquiler: 634 €/mes.**
- » Precio de alquiler medio de las viviendas del programa de cesión (Hàbitat3) dirigidas a la **Mesa de Emergencias: 125,57 €/mes.**
- » Precio de alquiler medio de las viviendas del programa de cesión (Hàbitat3) dirigidas a “**Primero el hogar**” (dirigido a personas sin hogar): **52,70 €/mes.**
- » Precio de alquiler medio de las viviendas del **programa de VUT** (dirigido a la Mesa de Emergencias y otros programas de alquiler social): **155 €/mes.**

El precio medio de alquiler de las viviendas incluidas en la Bolsa de Alquiler es de 634 €, mientras que el alquiler medio del programa de cesión es de 125,57 €/mes.

GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

2016

- » Inicio del Plan de revisión y actualización del parque público de alquiler.
- » Se establece que un 30 % de las viviendas de alquiler asequible y de derecho de superficie se dirigirán a jóvenes, y el 10 % a mujeres y familias monoparentales femeninas.

2017

- » Constitución del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB).

2018

- » Establecimiento de un programa para la regularización y rehabilitación de las fincas adquiridas.

2020 (medidas COVID)

- » Moratoria automática del pago del alquiler de las viviendas del parque público.
- » Revisión de las cuotas de alquiler de las viviendas del parque público y de las viviendas incluidas en el parque de cesión (programa de Hàbitat3).

2021

- » Generación de equipos de gestión del parque público territorializados.
- » Despliegue y actualización de un espacio propio en la web para la Oficina de Atención del IMHAB informando de los nuevos canales de contacto y de la integración de este servicio en el sistema de cita previa del teléfono de atención ciudadana del Ayuntamiento de Barcelona, 010.
- » Se consolida el triple servicio (presencial, telemático y telefónico) para atender a las personas que residen en el parque público.
- » El importe medio del alquiler de las viviendas del parque público es de 226 €/mes. El 15 % de las personas residentes pagan menos de 100 €, mientras que el 31,8 % pagan entre 100 y 200 €.
- » Se han realizado actuaciones de reparación, rehabilitación y mejora en viviendas y edificios del parque público por un importe de 10,03 M€, lo que ha permitido llevar a cabo 6.939 intervenciones en viviendas y rehabilitar 12 fincas.

VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL IMHAB

Al cierre del 2021, el IMHAB gestionaba las viviendas siguientes:

» Viviendas públicas de alquiler	8.200 viv. (77 %)
» Viviendas en derecho de superficie sobre suelo municipal	872 viv. (8 %)
» Viviendas privadas de alquiler incluidas en programas de captación	1.570 viv. (15 %)

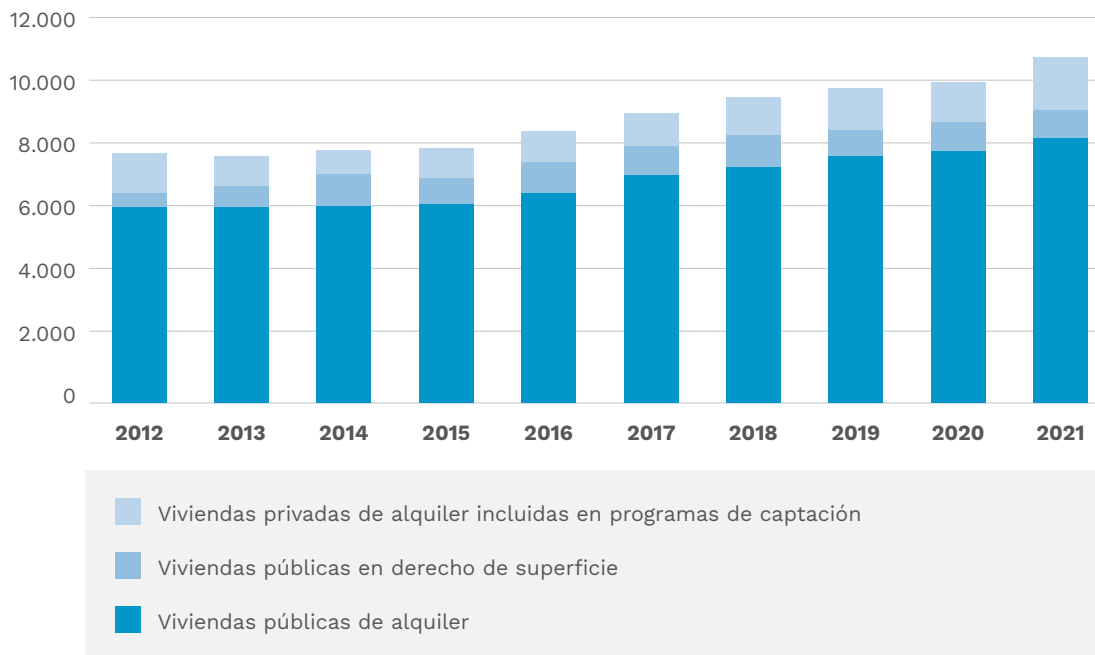
70

Plan por el
derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

vivienda

Al cierre del 2021, el IMHAB gestionaba 10.642 viviendas, que dotaban de vivienda a unas 26.600 personas.

Viviendas gestionadas por el IMHAB, 2012-2021



Características de las personas residentes en las viviendas municipales

Las personas titulares de las viviendas municipales son mujeres en un 54,2 %; hombres en un 36,1 %, y personas jurídicas (viviendas cedidas a entidades) en un 1,9 %. Este predominio de las mujeres como titulares se produce en todos los tipos de viviendas del parque público, pero destacan especialmente:

- » las viviendas con alquiler vitalicio para personas mayores, donde las mujeres representan el 67 % de las titulares.
- » las viviendas del fondo de alquiler social, donde las mujeres representan el 62,25 %.

Con respecto a la nacionalidad de las personas empadronadas en las viviendas del parque municipal, el porcentaje de personas de nacionalidad extranjera es inferior al del conjunto de la ciudad, tanto entre los hombres como entre las mujeres. Así, mientras que en la ciudad la población extranjera constituye el 21,1 % de las mujeres y el 23,8 % de los hombres, en el parque público constituye el 15,6 % de las mujeres y el 17,6 % de los hombres.

Con respecto al nivel de estudios, destaca el muy superior porcentaje de personas con un bajo nivel de estudios (hasta educación primaria) entre las que residen en el parque público. Entre las mujeres, representa un 42,3 % y, entre los hombres, un 36,6 %. En cambio, en el conjunto de la ciudad, las personas con bajo nivel de estudios representan el 18,8 % de las mujeres y el 15,5 % de los hombres.

Las familias monoparentales femeninas son el tipo de unidad de convivencia con mayor presencia en el parque municipal (21,43 %). Le siguen las mujeres solas de más de 65 años (10,92 %) y las unidades de convivencia de dos personas adultas de menos de 65 años (10,90 %).

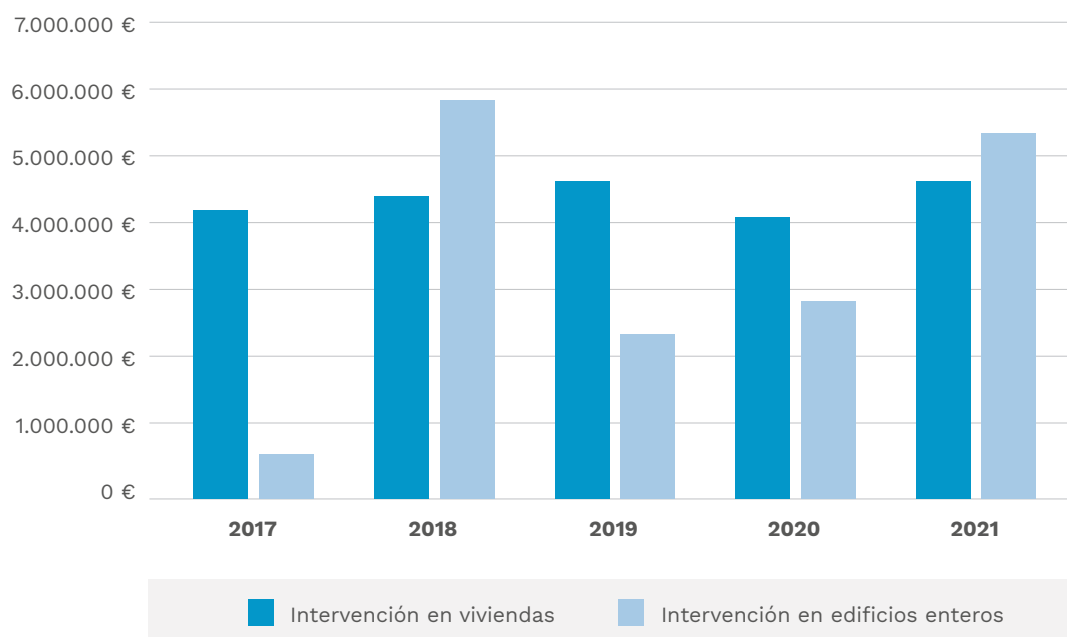
REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

El apoyo a la mejora del parque privado de la ciudad se complementa con un gran esfuerzo en la adecuación y mejora permanente del parque público gestionado por el IMHAB. Esta intervención adquiere una relevancia especial cuando se vincula a la adecuación y mejora de viviendas y fincas adquiridas que necesitan dicha intervención para poder dar respuesta a la necesidad de ampliación del parque público asequible y social.

En el año 2021 se han destinado 10,03 M€ a la mejora de las viviendas del parque público a partir de varios tipos de intervenciones.

- » **Adecuación, mantenimiento y reparación de viviendas.** En el 2021 se han hecho 6.939 intervenciones por un importe de 4,64 M€.
- » **Reparaciones en edificios enteros del parque público.** En el 2021 se ha intervenido en 251 viviendas por un importe de 2,67 M€. Al mismo tiempo se ha trabajado en las fases previas de la intervención en 5 fincas, con un total de 161 viviendas.
- » **Grandes rehabilitaciones en edificios adquiridos.** En el 2021 se ha terminado la rehabilitación de 2 fincas, con un total de 20 viviendas, por un importe de 2,72 M€. También se han llevado a cabo los pasos necesarios para mejorar 9 fincas más, con un total de 107 viviendas.

Viviendas y fincas públicas rehabilitadas y coste de las intervenciones, 2017-2021

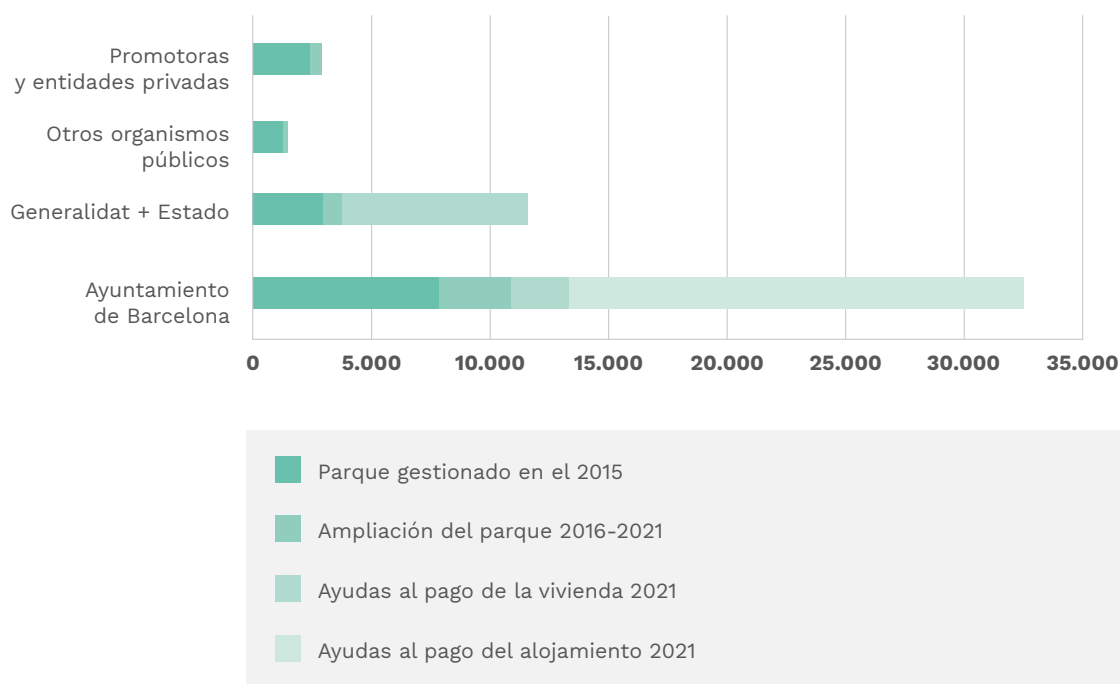


En el año 2021 se han llevado a cabo actuaciones de reparación, rehabilitación y mejora en viviendas y edificios del parque público por un importe de 10,03 M€, lo que ha permitido realizar 6.939 intervenciones en viviendas y rehabilitar 12 fincas.



POBLACIÓN ATENDIDA POR LAS POLÍTICAS DE ACCESO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

Unidades de convivencia atendidas por las políticas de vivienda en Barcelona



Al cierre del 2021, el Ayuntamiento de Barcelona atendía a 32.720 hogares para poder acceder y mantener su vivienda, ya sea porque residían en el parque de vivienda gestionado por el IMHAB, ya sea porque recibían apoyo para el pago del alquiler. Esto supone unas 81.500 personas y un 5 % de los hogares de la ciudad.

Si sumamos las aportaciones del resto de administraciones y entidades que gestionan vivienda en la ciudad, la población atendida asciende a 46.032 hogares, el 6,1 % de los hogares de la ciudad.





Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación
Ayuntamiento de Barcelona

Julio del 2022

BALANCE 2021
PLAN POR EL DERECHO
A LA VIVIENDA DE
BARCELONA
2016-2025

Para más información:
www.habitatge.barcelona

