



BALANÇ 2016-2020 **PLAN POR EL DERECHO** **A LA VIVIENDA DE** **BARCELONA** **2016-2025**



Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación
Ayuntamiento de Barcelona

Marzo del 2022

ÍNDICE

Cinco años del Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025	04
1. Derecho a la información y acceso a los datos	09
Derecho a la información y acceso a los datos	11
2. Atención y prevención de la pérdida de la vivienda	15
Ayudas al pago del alquiler	18
Prevención y atención a la emergencia y a los colectivos vulnerables	20
Transparencia y accesibilidad	26
3. Rehabilitación	30
Ayudas a la rehabilitación y a la regeneración urbana	32
Nuevos proyectos en curso	41
4. Buen uso de la vivienda	43
Disciplina de vivienda y antiacoso	45
5. Ampliación del parque asequible	50
Ampliación del parque asequible 51 Promoción de vivienda asequible	52
Política de suelo	57
Adquisición de vivienda	58
Captación de vivienda con destino a alquiler asequible	60
Ayudas al pago del alquiler	62
Gestión del parque público	66

CINCO AÑOS DEL PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE BARCELONA 2016-2025

4

Plan por el
Derecho
a la Vivienda
de Barcelona
2016-2025
Vivienda



Lucía Martín González

*Concejalía de Vivienda y Rehabilitación
del Ayuntamiento de Barcelona*

El Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025 se redactó en un contexto poscrisis económica marcado por un **paro elevado, el aumento del esfuerzo económico de los hogares destinado a la vivienda y la falta de una política pública de vivienda bien financiada y sostenida en el tiempo.**

En aquel momento preocupaban especialmente **la falta de parque público, los desahucios** por ejecuciones hipotecarias y el **aumento del precio de los alquileres**. El contexto global, por su parte, estaba marcado por el **incremento de los pisos turísticos ilegales y el aterrizaje de fondos buitres**.

En este contexto, el Plan por el Derecho a la Vivienda marcó unos objetivos y una batería de estrategias y actuaciones para dejar atrás determinadas situaciones y avanzar en los derechos habitacionales en la ciudad. Tanto **los objetivos como las estrategias se fijaron a través de un exigente proceso de participación ciudadana.**

- » En el ecuador de su despliegue, y en un momento marcado por la crisis climática y sanitaria, se hace necesario evaluar su grado de cumplimiento y los factores que han incidido en el mismo. Es por este motivo que desde el Ayuntamiento de Barcelona hemos impulsado un proceso de revisión con la participación de las entidades que forman parte del **Consejo de la Vivienda Social de Barcelona** y de los equipos técnicos municipales.
- » Desde su aprobación en 2016, se han puesto en marcha numerosas iniciativas y han aparecido nuevos fenómenos con efectos en el derecho a la vivienda. Un elemento clave ha sido el refuerzo de la organización ciudadana y el **surgimiento de nuevos agentes sociales** como el Sindicato de Inquilinas y el **refuerzo de sindicatos, grupos de barrio, asociaciones y plataformas vecinales** de denuncia como la Alianza contra la Pobreza Energética. Estas entidades han reforzado las existentes y se han convertido en agentes de defensa y reivindicación de derechos, con una amplia actuación en el campo legislativo y de incidencia política. Su denuncia ha puesto sobre la mesa el gran desequilibrio entre las personas y los grandes poderes inmobiliarios.

5

Derecho
a la Vivienda
de Barcelona
2016-2025
Vivienda

Con respecto al conocimiento del mercado de la vivienda ha sido relevante el papel del **Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona** (O-HB), creado junto con el Área Metropolitana de Barcelona, la Diputación de Barcelona y la Generalitat de Catalunya, que ha permitido ofrecer datos objetivos en torno a la distribución de la propiedad inmobiliaria o el funcionamiento de las ofertas de alquiler.



- » Al mismo tiempo, el periodo 2016-2020 ha estado marcado por el flujo de inversión internacional en el mercado inmobiliario, especialmente orientado al alquiler y a la vivienda para uso turístico (HUT). Para hacer frente a esta situación, **Barcelona se ha situado a la vanguardia internacional** con el **despliegue de políticas de vivienda ya en funcionamiento en otras ciudades como París, Londres o Nueva York**. Son un ejemplo de ello el destino parcial del **30 % de viviendas con protección oficial** (MPGM 30 %) en suelo urbano consolidado, el impulso de una **disciplina de vivienda, la adquisición de viviendas en el mercado privado y el control de los HUT**.
- » En el ámbito de la prevención de la pérdida de la vivienda se ha creado la **Unidad Antidesahucios**, que dispone de un equipo específico en cada distrito, facilita la mediación con la propiedad y acompaña a las familias en todo momento. Al mismo tiempo, se ha implantado la **Unidad Antiacoso y de Disciplina de la Vivienda** con la voluntad de revertir 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 aspectos.

8.000 nuevas viviendas para alojar a unas 20.000 personas, con un coste estimado de 1.200 M€

En cuanto a la ampliación del parque público, actualmente Barcelona se encuentra inmersa en un ambicioso plan de construcción que permitirá generar 8.000 nuevas viviendas para alojar a unas 20.000 personas, con un coste estimado de 1.200 M€. Este plan parte de un nuevo paradigma que se basa en el mantenimiento de la propiedad municipal del suelo y la colaboración público-social y público-cooperativa, así como la apuesta por el alquiler público y el modelo cooperativo en cesión de uso.

Los esfuerzos en el ámbito de la construcción coinciden con una **atrevida política de compras** que ha permitido **incorporar un millar de pisos** al parque municipal. Estas compras no solo han ampliado el escaso parque público en zonas centrales de la ciudad, sino que han evitado procesos de expulsión. Y, finalmente, la captación de pisos del mercado privado hacia el alquiler asequible. Durante estos años, la bolsa de alquiler social ha revertido su tendencia decreciente, y se han creado nuevos programas de captación que actualmente cuentan con 1.243 viviendas.

En estos años ha culminado la creación de **Vivienda Metròpolis Barcelona**, el primer operador público-privado para hacer alquiler protegido en el ámbito metropolitano, y se ha dado un nuevo paso en la **colaboración público-social-cooperativa** con la firma de un convenio para la construcción y rehabilitación de 1.000 hogares.



- » Barcelona también ha sido pionera en el despliegue de sistemas constructivos innovadores con la licitación de las primeras promociones de **vivienda industrializada** y el impulso de tres promociones de **alojamientos de proximidad provisionales (APROP)**, contruidos a partir de contenedores marítimos reciclados, que permiten dar respuesta a la emergencia habitacional y a la necesidad de generar nuevos alojamientos asequibles y sostenibles en un plazo muy inferior a la promoción tradicional.
- » La crisis sanitaria y la necesidad del confinamiento han hecho aflorar los enormes desequilibrios en las condiciones habitacionales en la ciudad y las importantes consecuencias que estas tienen para la salud. En este sentido, se ha confirmado el acierto de transformar la política de rehabilitación para **pasar de una lógica de ayudas universales a un apoyo específico a los entornos y hogares más vulnerables**, en los cuales se ha demostrado que los mecanismos utilizados hasta ahora no eran efectivos al no estar al alcance de muchas comunidades.

- » Con esta finalidad se ha impulsado **el Plan de barrios**, que ha permitido desarrollar planes de intervención específica en 16 barrios de la ciudad e identificar las fincas de intervención prioritaria. Para facilitar la intervención en estas fincas se ha creado el **Programa de fincas de alta complejidad**, dirigido a comunidades que por su complejidad socioeconómica suelen quedar fuera de las convocatorias generales de ayudas y requieren de un acompañamiento específico para llevar a cabo el proceso de mejora.
- » Posteriormente, se ha creado el **Programa de regeneración urbana**, que permite la intervención en los conjuntos urbanos que requieren un acompañamiento específico y una intervención más global que la que está únicamente vinculada a los edificios. En conjunto, **los programas de rehabilitación del parque privado han permitido, entre 2016 y 2020, mejorar las condiciones residenciales de unas 145.000 personas**, con una subvención total de 126,69 M€.
- » Finalmente, cabe destacar que el refuerzo de la organización ciudadana y de las políticas municipales ha coincidido con un **momento de fuerte inestabilidad política tanto en el ámbito catalán como estatal** que ha dificultado el despliegue de una política habitacional a la altura de los retos.
- » Es por eso que desde el Ayuntamiento de Barcelona se han multiplicado los esfuerzos económicos, tanto a partir de recursos propios como de financiación europea, para desplegar las previsiones del plan y hacer efectivo el mandato. Al mismo tiempo, se ha hecho un importante esfuerzo de incidencia en la agenda legislativa, para hacer posible la recuperación de leyes suspendidas y el **impulso de una nueva legislación en el ámbito catalán y estatal que posibilite el control de precios de alquiler y refuerce la garantía del derecho a la vivienda**.
- » Si el plan nos ofrece alguna certeza es que acercarnos a las mejores prácticas europeas e internacionales requiere el esfuerzo de todas las administraciones. Revertir cien años de políticas privatizadoras supone importantes inversiones que ningún ayuntamiento puede satisfacer sin la implicación del resto de poderes públicos. La buena noticia es que la ciudad tiene la capacidad social, empresarial y cooperativa para afrontar el embate.

DERECHO A LA INFORMACIÓN Y ACCESO A LOS DATOS

El conocimiento es clave para la implantación de políticas. **Es necesario disponer de datos objetivos y fiables que permitan romper el monopolio que los agentes privados de nuestro país han tenido en torno a la información vinculada al mercado de la vivienda y a los efectos de las políticas.** Estos 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 2016 se creó el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (OH-B). Fue impulsado por el Ayuntamiento de Barcelona y también lo integran la Diputación de Barcelona, el Área Metropolitana 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 2021 se ha creado la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda con la voluntad de concentrar el talento académico de diferentes 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 (UPC) y la Universidad Pompeu Fabra (UPF).

DERECHO A LA INFORMACIÓN Y ACCESO A LOS DATOS

El PDHB previó la necesidad de ampliar el conocimiento en relación con la vivienda. Para ello, aparte de las actuaciones previstas en el plan, se han creado tres instrumentos: el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, el censo de viviendas vacías de toda la ciudad (que tal y como se previó se ha finalizado durante el primer quinquenio del plan) y la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda.

2016

- » Creación del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (O-HB).
- » 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

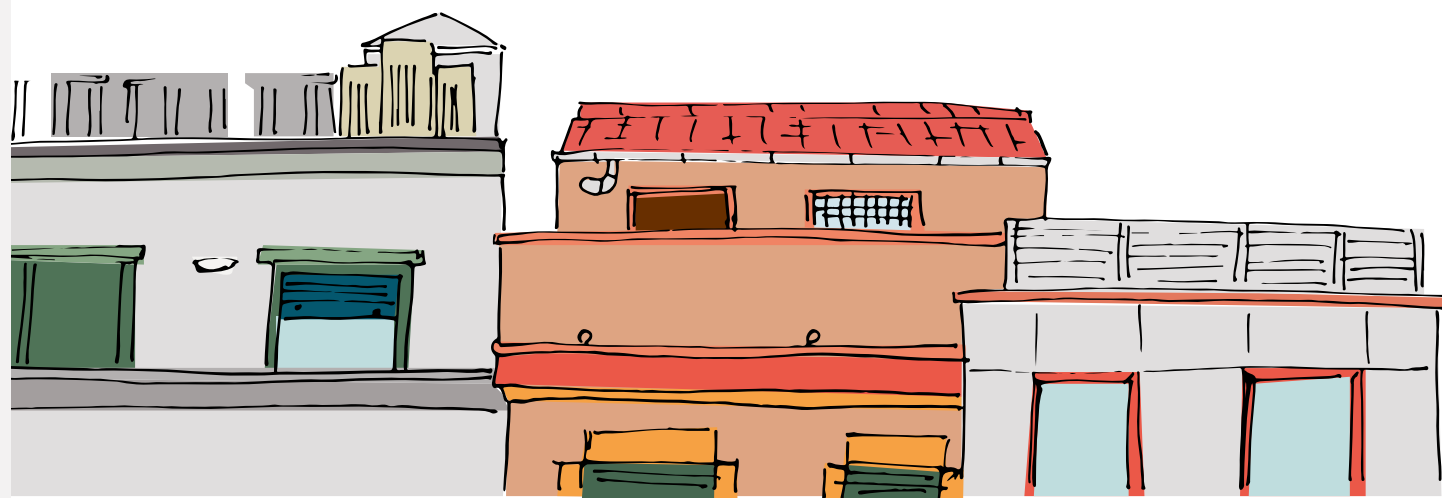
- » Finalización del censo de viviendas vacías.

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.

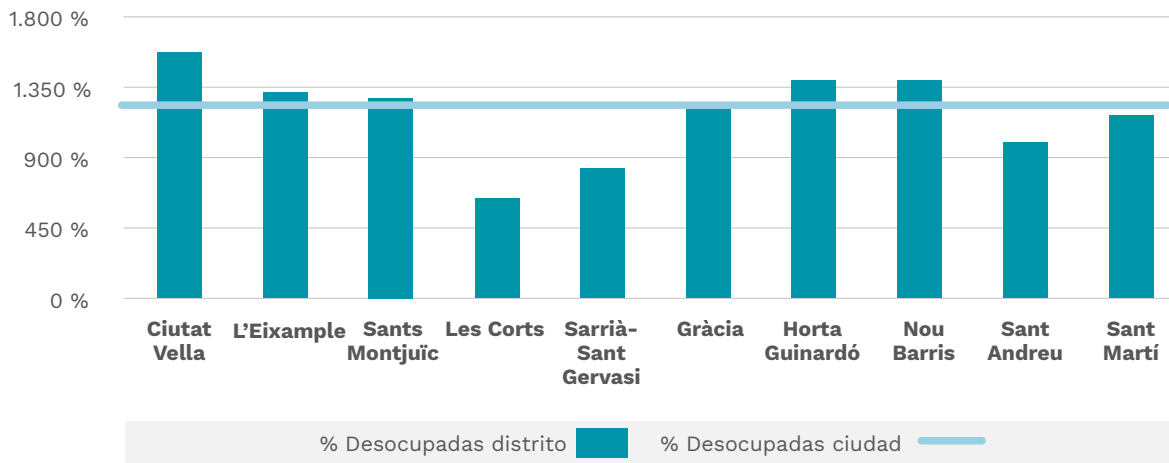


CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS

El PDHB se comprometió a finalizar el censo de viviendas vacías en 2020

Entre 2016 y 2019 se ha llevado a cabo el primer censo exhaustivo de pisos vacíos de la ciudad, para obtener una radiografía real de la situación. Para ello, **se visitaron 103.864 pisos, un 12,6 % de todas las viviendas de la ciudad**. El censo ha permitido identificar 10.052 viviendas vacías, un 1,22 % de las viviendas de la ciudad, muy lejos de las 80.000 que estimaba el censo del año 2011.

Porcentaje de viviendas vacías identificadas por distrito y relación con el conjunto de la ciudad



El porcentaje de viviendas vacías identificadas se sitúa muy lejos del 3 % que se considera necesario para el buen funcionamiento del mercado, o del 5 % que establece Nueva York como mercado equilibrado en su regulación de rentas.

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

El PDHB se comprometió a crear el Observatorio de la Vivienda de Barcelona en 2016. Al mismo tiempo, se comprometía a impulsar el establecimiento de un índice de referencia del precio del alquiler en 2017.

El Observatorio Metropolitano de la Vivienda (creado en 2016) permite disponer de datos que dotan las políticas de vivienda de elementos de análisis y diagnosis, rompiendo el monopolio de la información que hasta ahora tenían los agentes privados como los portales inmobiliarios o las entidades financieras.

PRINCIPALES HERRAMIENTAS Y ESTUDIOS ELABORADOS POR EL OH-B

El OH-B ofrece apoyo al Ayuntamiento de Barcelona a partir de la elaboración de informes específicos que permiten conocer la realidad de la ciudad y diseñar políticas.

- » **Estudio para la generación del índice de precios de alquiler**
En 2017 se organizó un laboratorio informativo para elaborar el índice de precios de referencia del alquiler al Área Metropolitana de Barcelona. **Este trabajo sirvió de base para definir el índice de referencia de precios de alquiler**, establecido por la AHC.
- » **Indicadores sobre la vivienda**
Desde 2017 se ha generado un sistema de indicadores sobre los principales temas de vivienda. La vivienda en la metrópolis de Barcelona, sistema de indicadores que incluye contenido estadístico con el objetivo de detectar los temas de mayor interés para evaluar y diseñar las políticas de vivienda, **y se ha activado un visualizador de datos en línea**.
- » **Laboratorios informativos**
 - [Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París, 2018.](#)
 - [Estructura y concentración propiedad de la vivienda en Barcelona, 2018/2020.](#)
Análisis de la estructura del parque de viviendas en Barcelona, que incluye el parque en alquiler. Se incluyen los grandes propietarios de más de 10 y más de 15 viviendas.
 - Sobrecarga de la vivienda, 2018.
 - Parque de vivienda con protección oficial en el AMB, 2018.

- Modelos de gestión de la vivienda de alquiler, 2019.
- [Oferta y demanda del alquiler en Barcelona 2020.](#)
Evolución del volumen y el precio medio mensuales de oferta y demanda de viviendas en alquiler, mediante datos de los portales inmobiliarios de Habitaclia y Fotocasa.
- Estrategias y potencial de rehabilitación, 2019.
- [Envejecimiento y vivienda en la metrópolis de Barcelona, 2019.](#)
Perspectivas de futuro (año 2038) de la dimensión económica y socioasistencial de la autonomía residencial de las personas mayores. Se centra en la fragilidad familiar, la inestabilidad de la tenencia, el sobreesfuerzo económico y problemas de movilidad.

Algunos de los conocimientos clave que el OH-B ha permitido alcanzar son los siguientes:

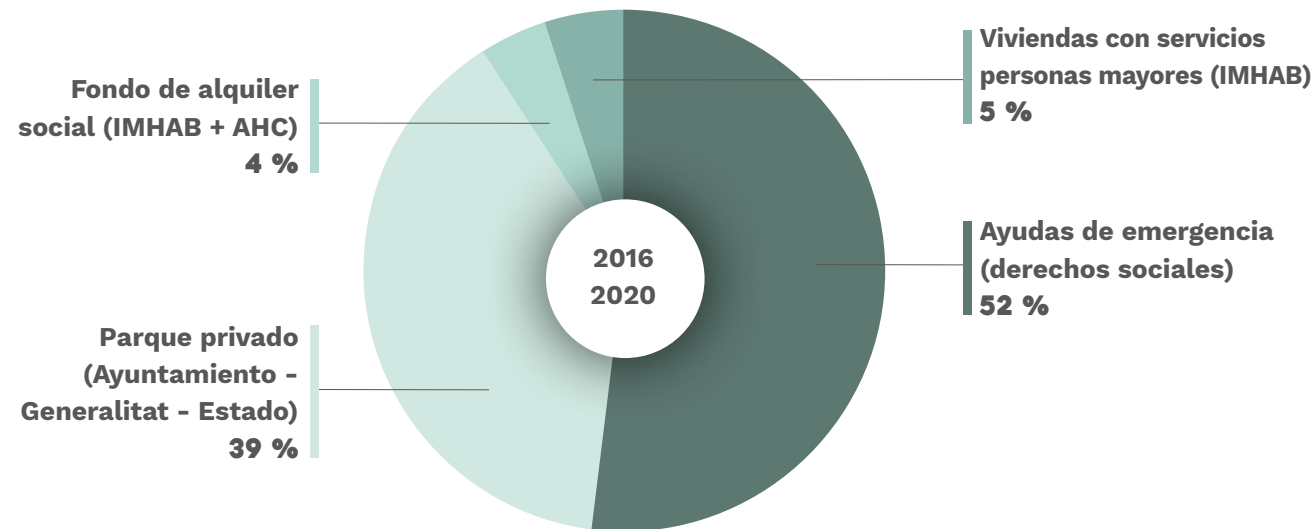
- » La propiedad de la vivienda en Barcelona no está tan atomizada como se pensaba, y un 26,4 % de las viviendas de alquiler de la ciudad está en manos de grandes tenedores.
- » El precio medio de la oferta de alquiler que ofrecen los portales inmobiliarios tendría que bajar un 35 % para ajustarse al precio final y a la demanda.
- » La regulación del precio del alquiler es una práctica común en diferentes países europeos.
- » Un 42,9 % de los hogares del área metropolitana han visto deteriorada su situación económica por la crisis de la COVID-19, con un mayor impacto entre los hogares de alquiler.

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 la **Unidad Antidesahucios** (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 2020, especialmente las integradas por niños y personas mayores.

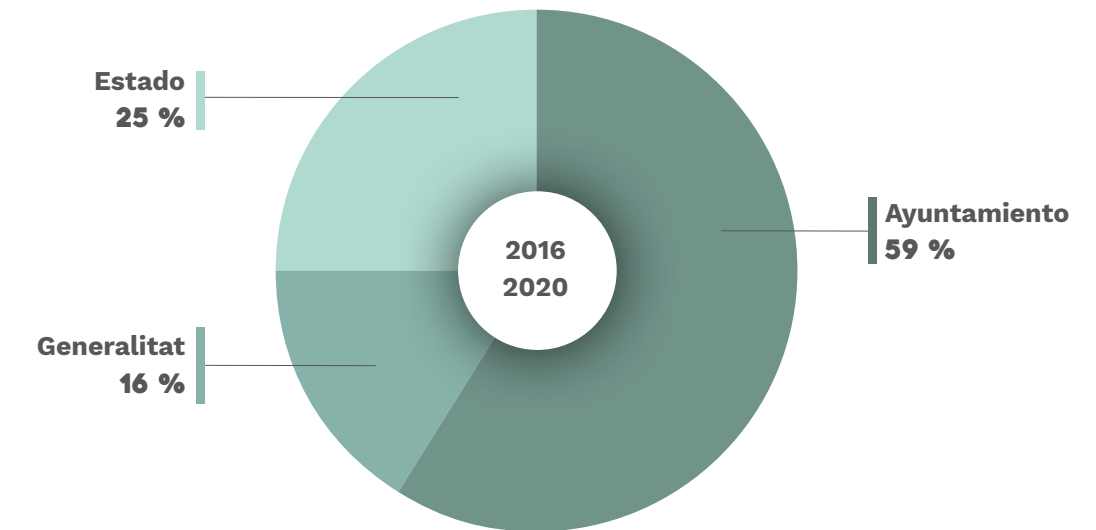
Para conseguirlo, se ha trabajado a partir de la **mediación** y las **ayudas al pago de la vivienda** para hacer posible el acuerdo para el mantenimiento de la vivienda, y se ha seguido trabajando para intentar ofrecer soluciones, como la **Mesa de emergencias**, en caso de pérdida de la vivienda.

Tipos de ayudas al pago del alquiler ofrecidas en Barcelona, 2016-2020



Entre 2016 y 2020 se han otorgado 119.492 ayudas al pago de la vivienda, por un importe de 195 M€. En 2020 se ha apoyado a unas 55.800 personas.

Distribución entre administraciones de las ayudas al pago de la vivienda 2016-2020



Entre 2016 y 2020, el Ayuntamiento ha aportado el 59 % de las ayudas al pago del alquiler, del conjunto de parque público y privado. Las ayudas municipales han pasado de los 16 M€ en 2016 a los 36 M€ en 2020.

AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER

El PDHB previó un fuerte impulso a las ayudas al pago del alquiler, especialmente durante el primer quinquenio del plan, para poder dar respuesta a las necesidades existentes. Estas ayudas tenían que atender tanto a las personas que residían en el parque público como en el parque privado. En relación con el parque público (sin incluir las viviendas con servicios para personas mayores), los objetivos ascenderían a 2,42 M€ al año. Estos primeros cinco años de ejecución del PDHB se han alcanzado los 1,88 M€ al año (9,39 M€ en total), un 77 % de lo previsto, pero por encima de los 1,63 del año 2015.

Con respecto al parque privado, se previó otorgar 13.500 ayudas al año, pero solo se ha alcanzado un 68 %, con un total de 9.140 ayudas al año, una cifra muy similar a las 9.117 ayudas del año 2015. Eso se explica por el hecho de que, a pesar de la incorporación de ayudas municipales al pago del alquiler en 2015, las ayudas de la Generalitat y el Estado no han recuperado, en todos los años, los valores del año 2012, que se situaron en los 21,36 M€.

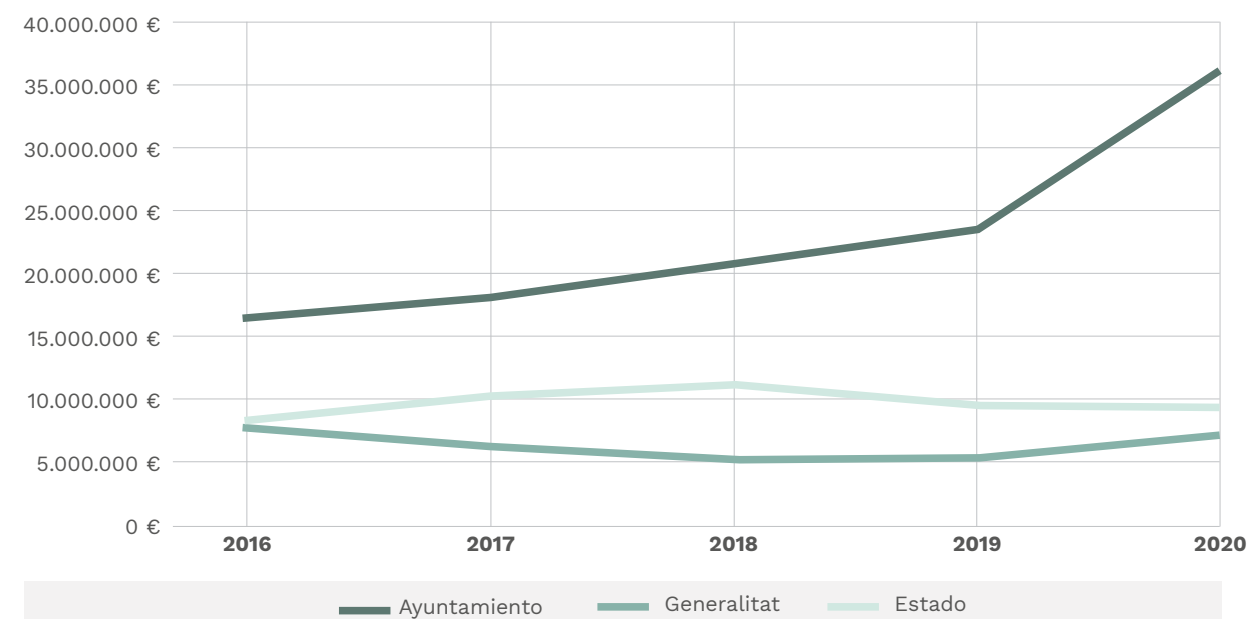
2015

» Creación de la ayuda municipal al pago de la vivienda.

2020 (medidas COVID)

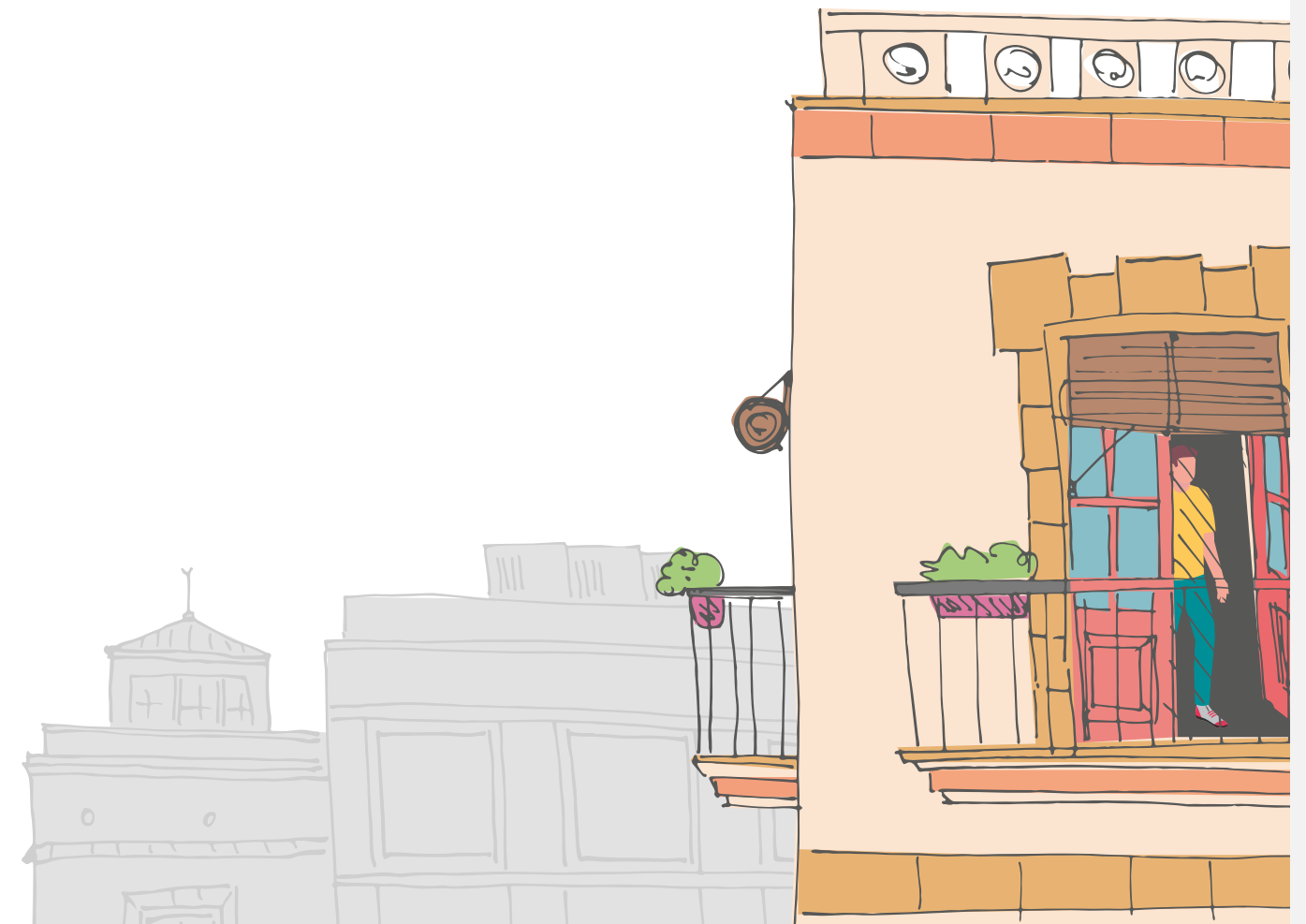
» Lanzamiento de la nueva ayuda específica al pago del alquiler por parte de la AHC.

Evolución de las ayudas al pago de la vivienda para administraciones, 2012-2020



AYUDAS AL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA EXISTENTES:

- » **Ayudas al pago del parque privado (39 %).** Las ofrecen el Ayuntamiento, la Generalitat y el Estado y se gestionan en las oficinas de vivienda. Entre 2016 y 2020 han ascendido a 45.698 ayudas, por un importe total de 113,72 M€.
- » **Ayudas de emergencia para el alojamiento (52 %).** Las ofrecen los Derechos Sociales municipales. Entre 2016 y 2020 han ascendido a 61.755 ayudas, por un importe de 54,60 M€. Las ayudas al alojamiento se han disparado en 2020 a raíz de la COVID, hasta llegar a los 24,73 M€.
- » **Ayudas al parque público (4 %).** Están vinculadas al fondo de alquiler social, que facilita el pago de las viviendas públicas a los hogares con menos ingresos. Las ofrecen el IMHAB y la AHC. Entre 2016 y 2020 han ascendido a 5.414 ayudas, por un importe de 9,39 M€.
- » **Ayudas a las viviendas con servicios para personas mayores (5 %).** Facilitan el pago de las viviendas con servicios a las personas mayores. Las ofrece el IMHAB. Entre 2016 y 2020 han ascendido a 6.625 ayudas, por un importe de 17,29 M€.



PREVENCIÓN Y ATENCIÓN A LA EMERGENCIA Y A LOS COLECTIVOS VULNERABLES

El PDHB hizo una importante apuesta por la mediación como herramienta de prevención de la exclusión residencial, y con ese objetivo se comprometió a crear un servicio de acompañamiento integral a la vivienda en 2017.

2015

- » Creación de la Unidad Antidesahucios (SIPHO) con un triple objetivo:
 - Actuar contra los desahucios en la ciudad.
 - Atender situaciones de ocupación sin título habilitante.
 - Establecer una disciplina.

2016

- » Nuevo Reglamento de la Mesa de emergencias.
- » Creación del programa Nausica para el acogimiento de personas refugiadas.
- » Inicio de la implantación de los puntos de asesoramiento energético.

2017

- » Ajustes en el sistema de adjudicación del RSVPOB 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 AHC, que prevé destinar 4,48 M€ en Barcelona.

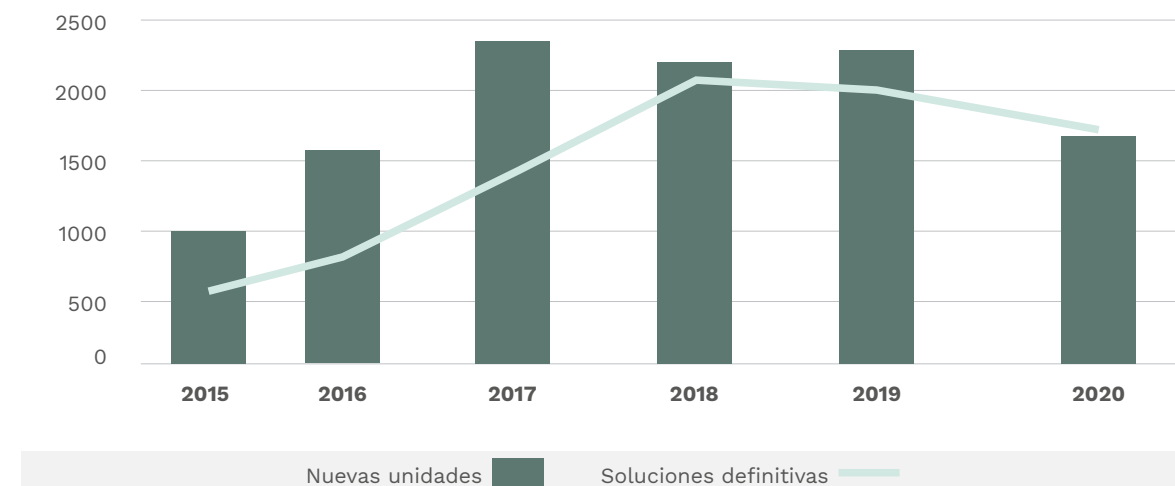
IMPULSO DE LA MEDIACIÓN

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. En Barcelona se ofrecen diferentes servicios de asesoramiento jurídico y 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. **Entre 2016 y 2020 ha atendido a 54.798 unidades de convivencia, que representan en torno a 137.000 personas.**
- » **Unidad Antidesahucios (SIPHO).** Entre 2016 y 2020 ha permitido atender a 10.151 unidades de convivencia en situación de riesgo de pérdida de la vivienda y llegar a 7.966 soluciones definitivas, que **han dado respuesta a unas 25.000 personas.**
- » **Servicio de mediación de las oficinas de vivienda.** Entre 2016 y 2019 ha conseguido concluir con acuerdo 1.284 mediaciones, especialmente vinculadas a dificultades de pago del alquiler, que **han permitido a unas 3.200 personas mantenerse en su vivienda.**
- » **Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Vivienda.** Ofrece un servicio de mediación y acompañamiento a las viviendas del parque público para facilitar la convivencia y atender dificultades de pago. **Entre 2016 y 2020 ha atendido a 3.733 unidades de convivencia, unas 9.330 personas.**
- » **Servicio de Ofideute.** Entre 2016 y 2020 ha trabajado con 963 unidades de convivencia con dificultades para hacer frente al pago de la hipoteca. Los cambios legislativos en torno a las ejecuciones hipotecarias han permitido que las atenciones pasaran de las 413 nuevas situaciones con las cuales se trabajó en 2015 a las 38 del 2020.

Para ofrecer un servicio integral y preservar la especificidad en la atención de los diferentes servicios de mediación, todos estos servicios (excepto el de Ofideute, que gestiona la AHC) se unificaron en 2017 bajo una misma dirección, que permite establecer criterios de intervención comunes y facilitar el acompañamiento a las unidades de convivencia.

Atenciones de la Unidad Antidesahucios (SIPHO) a UC en riesgo de pérdida de la vivienda, 2015-2020



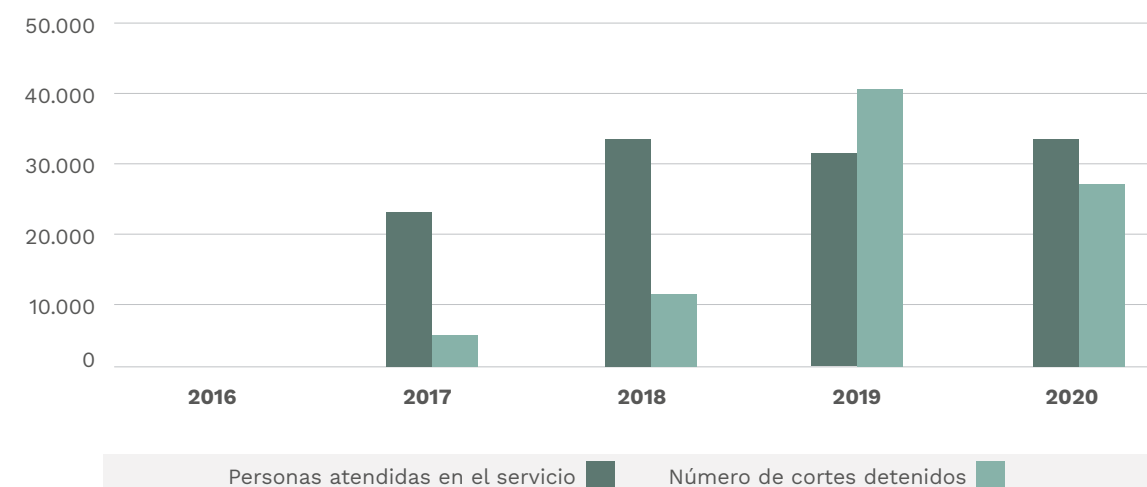
Entre 2016 y 2020, la Unidad Antidesahucios (SIPHO) ha atendido a 10.151 unidades de convivencia y ha facilitado 7.966 soluciones definitivas para el mantenimiento o acceso a una nueva vivienda, que han dado cobertura a unas 20.000 personas.

ATENCIÓN A LA POBREZA ENERGÉTICA

Entre 2016 y 2017 se implantaron los diez puntos de asesoramiento energético de Barcelona (PAE). La mayoría están vinculados a las oficinas de vivienda.

Se trata de un servicio del Ayuntamiento de Barcelona que ofrece la información, atención e intervención necesarias para que las personas puedan ejercer sus derechos energéticos y las compañías no les nieguen el acceso a los suministros básicos.

Atenciones de los puntos de asesoramiento energético, 2017-2020



Entre 2017 y 2020, los puntos de asesoramiento energético han atendido a 121.875 personas y han detenido 84.663 cortes de suministros.



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 ofrecer vivienda a las unidades de convivencia que la han perdido.

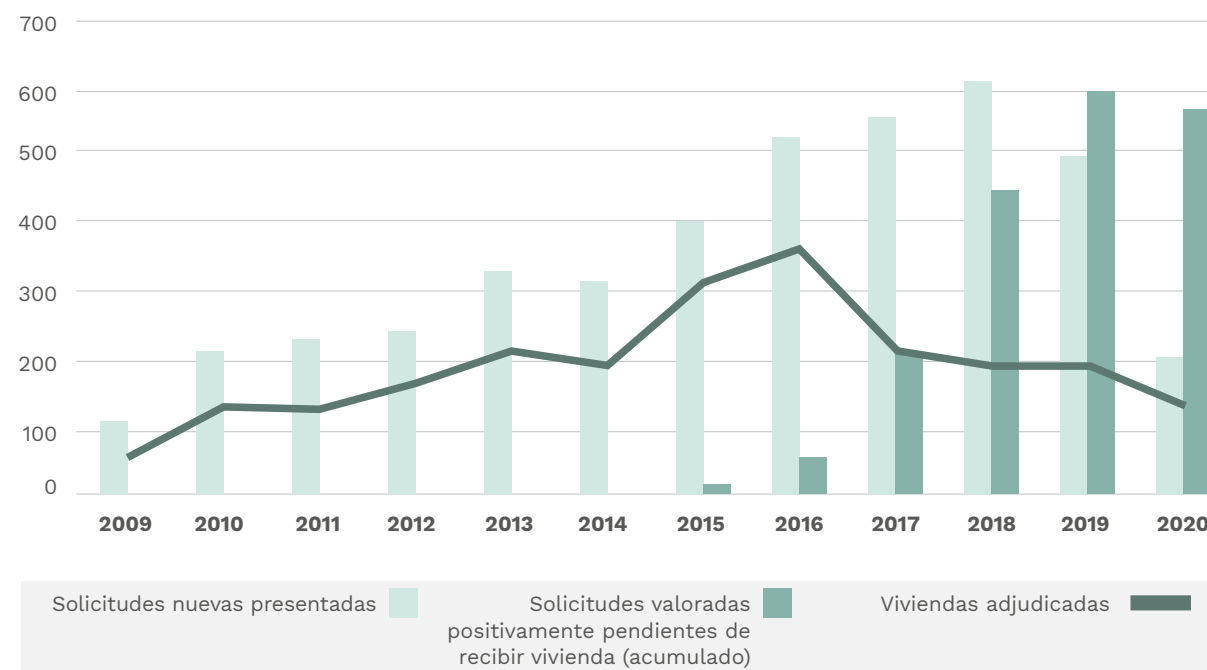
En 2016 se modificó el Reglamento de la Mesa de emergencias sociales para ampliar a las personas que se podían acoger a la misma.

La modificación se elaboró con el grupo de trabajo de modificación del Reglamento de emergencias del Consejo de la Vivienda Social de Barcelona, e incluye:

- » Atención a las familias con orden de desahucio pero sin título habilitante.
- » Atención a las familias con menores cuando la vivienda esté en muy mala situación.
- » Eliminación del criterio de ingresos mínimos.
- » Elevación del criterio de ingresos máximos.
- » Admisión de personas usuarias o adjudicatarias con propiedades, siempre que no sea otra vivienda o supere un valor catastral de 12.000 €.
- » Inclusión de las situaciones de violencia machista como criterio de adjudicación de viviendas de emergencia social.

Entre 2016 y 2020, la Mesa de emergencias ha adjudicado 1.108 viviendas. Actualmente, 567 unidades de convivencia esperan la adjudicación de una vivienda.

Actuación de la Mesa de emergencias 2009-2020

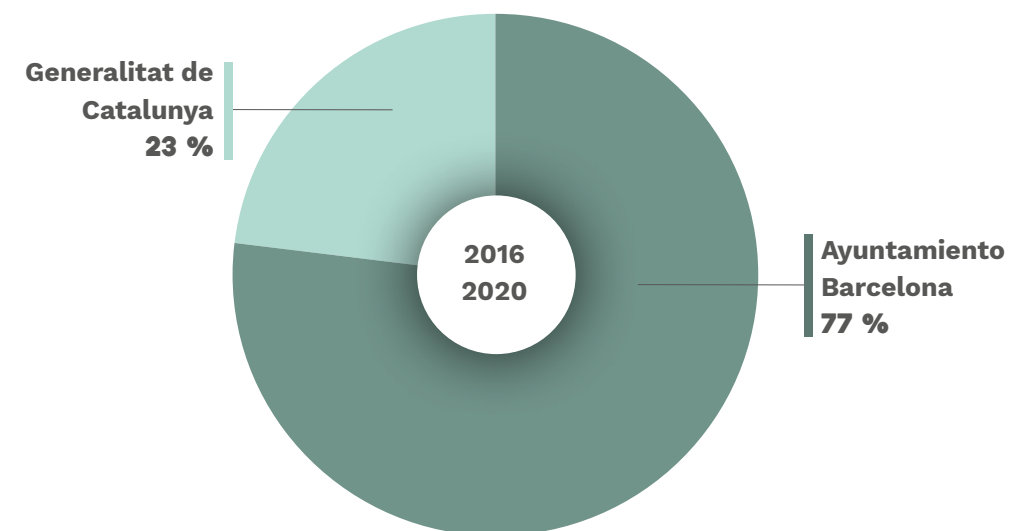


La aportación de viviendas a la Mesa de emergencias ha sido muy dispar entre las dos administraciones que la integran, el Ayuntamiento de Barcelona y la Generalitat de Catalunya. Mientras que el Ayuntamiento tendría que haber aportado un 40 % de las viviendas, entre 2016 y 2020 ha proporcionado un 77 % (849 viviendas). Por su parte, la Generalitat ha proporcionado un 23 % (255 viviendas), muy lejos del 60 % que tendría que haber aportado.

Teniendo en cuenta las 849 viviendas aportadas por el Ayuntamiento de Barcelona, la Generalitat tendría que haber proporcionado 2.122 a la Mesa de emergencias, entre 2016 y 2020. Por lo tanto, **la Generalitat tendría que proporcionar 1.867 más, que permitirían resolver los actuales problemas de retraso de la Mesa de emergencias.**

El programa **Realojamos**, impulsado por la AHC, tiene que permitir dar respuesta a esta situación, destinando 4,48 M€ para captar viviendas con destino a la Mesa de emergencias en la ciudad.

Aportación por administraciones a la Mesa de emergencias 2016-2020



Entre 2016 y 2020, el Ayuntamiento de Barcelona ha aportado un 77 % de las viviendas a la Mesa de emergencias.

ATENCIÓN A PERSONAS REFUGIADAS

En 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 dar respuesta a las carencias del programa de atención que depende del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

En 2020 el programa Nausica ha permitido ofrecer alojamiento a 147 personas refugiadas, solicitantes de asilo y excluidas de las ayudas estatales.

TRANSPARENCIA Y ACCESIBILIDAD

El PDHB estableció una serie de retos vinculados a la transparencia y la accesibilidad a los servicios municipales que ha llevado a la creación de la nueva web municipal **habitatge.barcelona** y al inicio de la implantación de la tramitación electrónica.

Al mismo tiempo, la crisis sanitaria y social provocada por la COVID-19 ha obligado a ampliar y modificar los mecanismos de acceso de la ciudadanía a la información y ha hecho necesario actualizar la web (actualmente en fase de trabajo).

2016

- » Creación del portal web **habitatge.barcelona**.
- » Internalización del personal de 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”
 - “Tu tens la clau”

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”

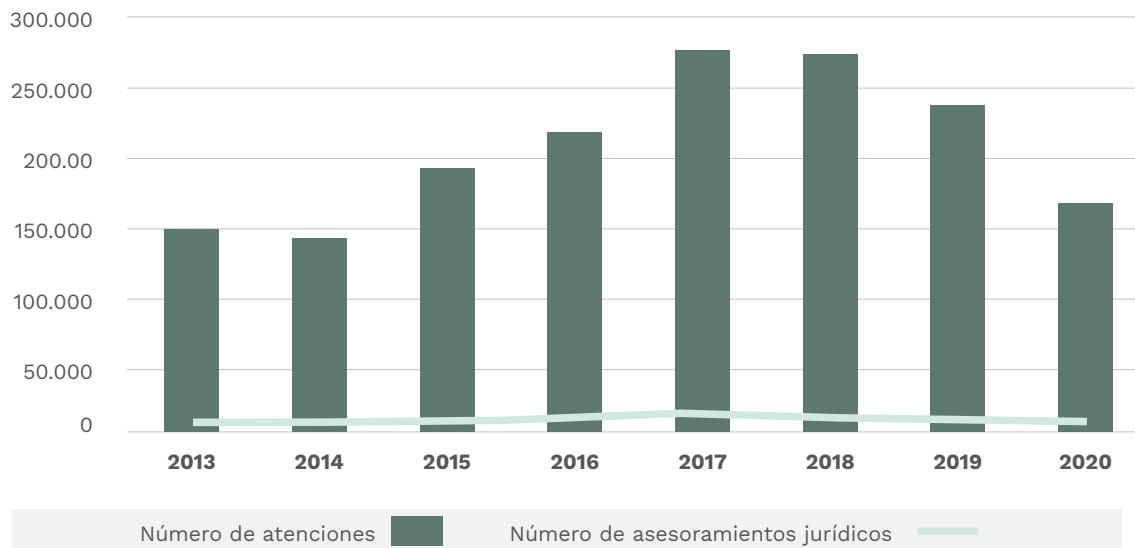
2018

- » Nueva oficina antena en 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”

2020

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

Atenciones y asesoramiento jurídico en las oficinas de vivienda



Entre 2016 y 2020 se han efectuado 1,17 millones de atenciones en las oficinas de vivienda.

CAMBIOS EN LA ATENCIÓN

Entre 2016 y 2020 se han producido cambios importantes en las oficinas de vivienda con respecto al personal, los servicios ofrecidos y la atención, no solo presencial, sino también telemática y telefónica.

Entre 2016 y 2019 los cambios estuvieron marcados por:

- » Internalización y ampliación del equipo de las oficinas de vivienda.
- » Mejora de las oficinas de Ciutat Vella y Sant Andreu y creación de la antenna en Zona Nord (Ciutat Meridiana).
- » Extensión a toda la ciudad de los puntos de asesoramiento energético.

A lo largo de 2020 la actividad ha estado marcada por la respuesta a la crisis económica y social derivada de la pandemia de la COVID-19, y, por lo tanto, han sido clave la transformación de los mecanismos de información, el establecimiento de ayudas específicas o las actuaciones vinculadas a facilitar el pago del alquiler a las viviendas del parque público.

Los cambios en la atención han destacado por la necesidad de adaptarla y diversificarla para responder a la situación de confinamiento primero y a la reducción de la interacción social después. Eso ha hecho necesario pasar de una atención presencial, y en la mayoría de los casos sin cita previa, a una atención telemática y, una vez permitida la apertura de las oficinas, a través de un estricto sistema de cita previa. Para hacerlo posible se implementaron diferentes servicios, además de reforzar los de atención telefónica existentes.

- » **Mejora de la web habitatge.barcelona.** Se ha actualizado la web con fichas informativas y modelos de solicitud con el fin de facilitar el acceso a las ayudas específicas ofrecidas para hacer frente a las consecuencias económicas de la COVID-19 y para dar a conocer la normativa de paro de los desahucios y otras medidas complementarias.
- » **Creación del servicio Vivienda te llama.** Se ha establecido un servicio de atención personalizada, telefónica y telemática, para facilitar el contacto con las oficinas de vivienda. Este permite concertar una cita de atención personalizada con las oficinas de vivienda, pero también recibir información general o efectuar trámites sobre servicios como las ayudas al alquiler, o la rehabilitación, la bolsa de alquiler, asesoramientos y consultas legales.

La avalancha de peticiones recibidas en el momento de reorganizar la atención hizo necesario contratar un servicio externo que atendiera las consultas relativas a la bolsa de alquiler y a las ayudas, y eso ha permitido acabar el año sin listas de espera.

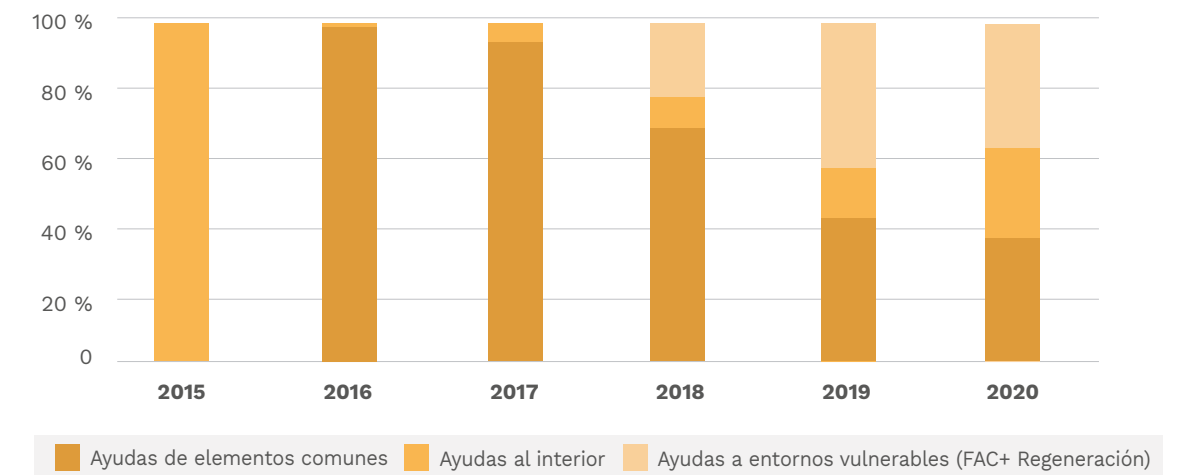
- » **Asesoramiento telefónico y telemático en los puntos de asesoramiento energético.** En paralelo a los cambios en la atención en las oficinas de vivienda, se ha priorizado la atención telefónica y telemática también en los puntos de asesoramiento energético.
- » **Asesoramiento en relación con el parque público.** Se ha reforzado la atención telefónica en la gestión del parque público.



REHABILITACIÓN

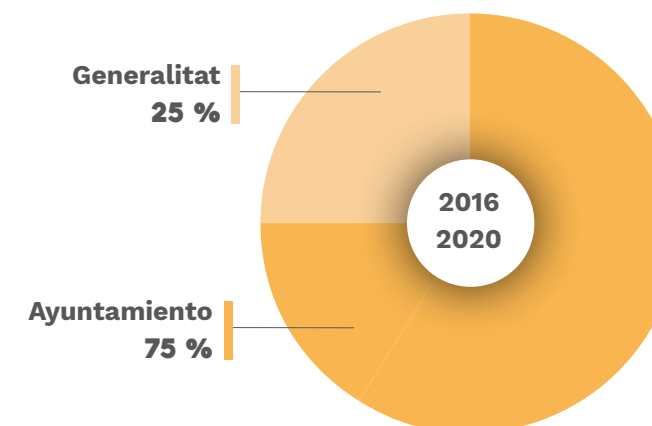
La rehabilitación de las viviendas es clave para mejorar la calidad de vida y la salud de las personas. Para alcanzar este objetivo, en 2015 se inició la reformulación de la política de rehabilitación de la ciudad para dirigirla a los colectivos y territorios más vulnerables de forma proactiva.

Evolución del destino de las ayudas a la rehabilitación por objetivos, 2015-2020



Entre 2016 y 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 2016-2020 por agentes



La aportación del Ayuntamiento de Barcelona ha representado un 75 % de los fondos aportados a la rehabilitación del parque privado en la ciudad.

AYUDAS A LA REHABILITACIÓN Y A LA REGENERACIÓN URBANA

- » El PDHB 2016-2025 previó un aumento importante de las subvenciones destinadas a la mejora del parque privado, a la vez que se transformaban los colectivos y entornos atendidos a través de estas subvenciones.
- » Durante el primer quinquenio de desarrollo ha sido posible transformar el destino de las ayudas. Con respecto al aumento de los fondos destinados, a pesar de pasar de los 18,66 M€/año del periodo 2011-2015 a los 25,34 M€/año de 2016, en 2020 no se ha llegado a los 30 M€/año previstos, ya que ha aumentado la dificultad de impulsar y gestionar la rehabilitación de viviendas y fincas vulnerables.
- » Paralelamente, el PDHB 2016-2025 estableció la creación y el impulso del Plan de barrios en las áreas más vulnerables de la ciudad, que tenía que acompañarse de una importante inversión pública para mejorar las viviendas en estos entornos. Al mismo tiempo, previó la transformación de las ayudas a la rehabilitación, pasando de un modelo basado en la petición directa por parte de las comunidades a un modelo en el cual se establecían convenios de rehabilitación con fincas o entornos concretos para impulsar su rehabilitación.
- » Estas dos líneas de trabajo han confluído con el establecimiento de unos programas de rehabilitación en que el Ayuntamiento facilita ayudas, pero también acompaña a las comunidades, con las cuales firma convenios de colaboración, para posibilitar que la intervención se haga y romper así el contrasentido de que la Administración aporte más fondos a la rehabilitación de entornos con mejores condiciones que en los entornos con mayor necesidad de mejora y personas con menores ingresos.

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*.

2017

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

2018

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

2019

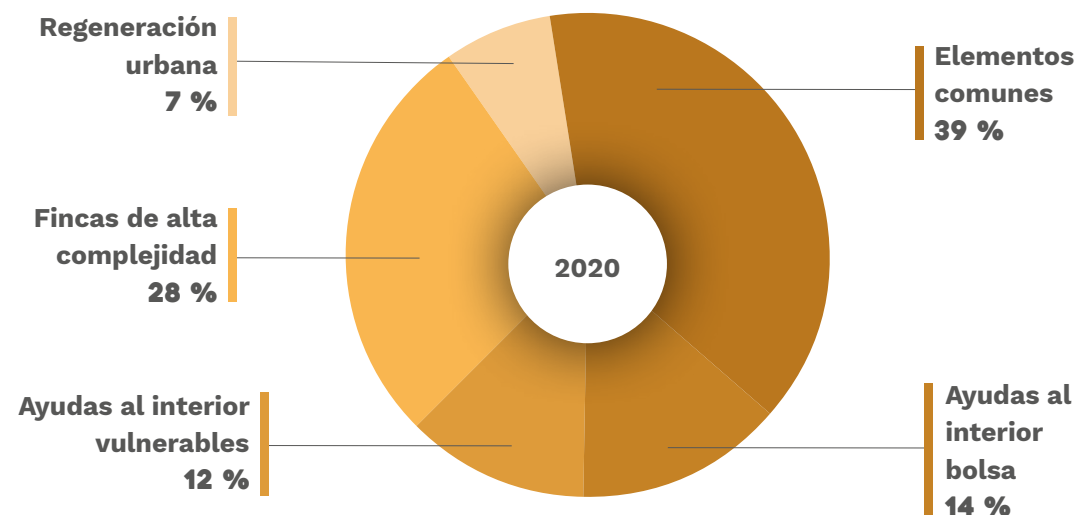
- » Inicio de la implementación de las ayudas a la rehabilitación vinculadas a proyectos de regeneración de barrios, que permiten mejorar las viviendas en entornos vulnerables a partir de la intervención en conjuntos residenciales (no en edificios).

2020

- » Inicio de la implementación de las ayudas en el interior de las viviendas para personas vulnerables.

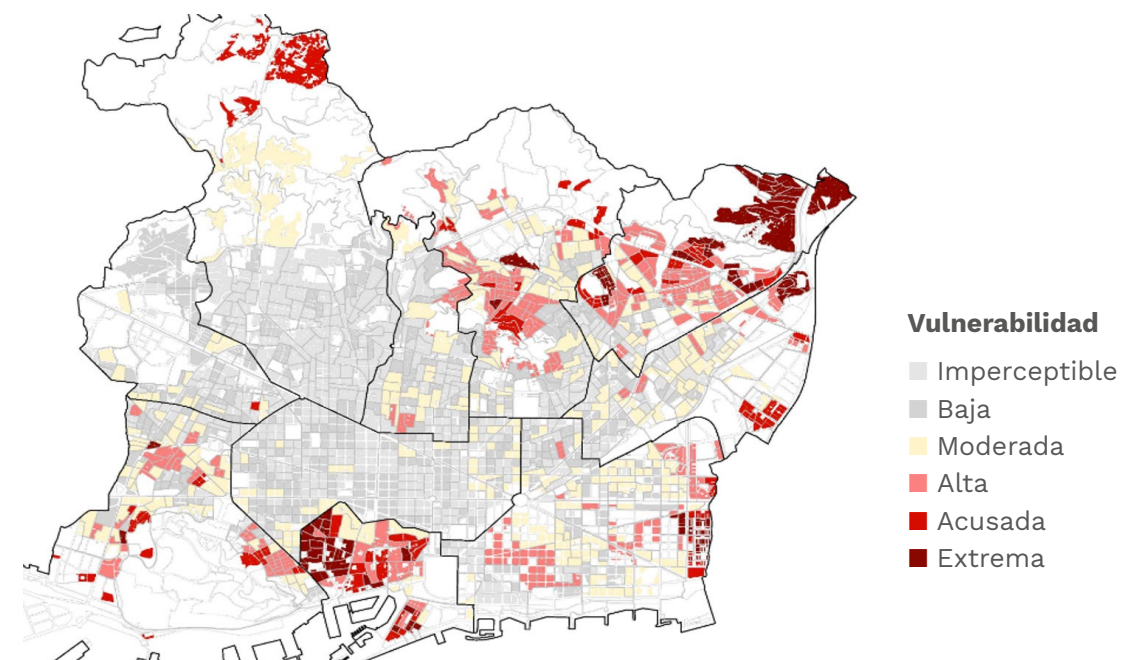


Distribución del presupuesto por tipo de ayudas a la rehabilitación del parque privado concedidas, año 2020



Entre 2016 y 2020, el conjunto de administraciones han otorgado ayudas a la rehabilitación por un importe de 126,69 M€, que han permitido mejorar el edificio o la vivienda de unas 144.700 personas.

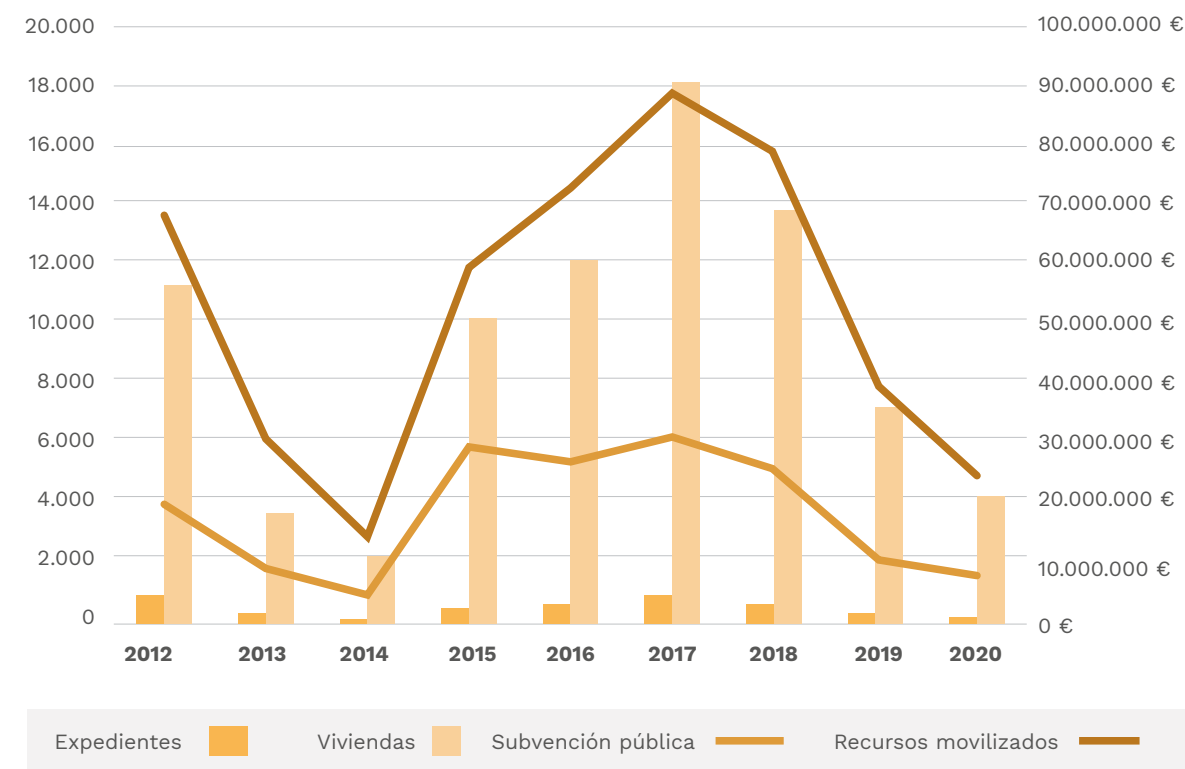
Entornos identificados en el documento Estudio y detección en la ciudad de Barcelona de ámbitos de vulnerabilidad residencial



CAMBIOS EN LA ATENCIÓN, ATENCIÓN A LAS PERSONAS REFUGIADAS

- » **Ayudas a la rehabilitación de elementos comunes.** Se han establecido medidas para evitar que estas mejoras se traduzcan en la expulsión del vecindario.
 - » En el caso de que la propiedad alquile la vivienda, su precio tendrá que vincularse al índice de precios de alquiler de la Generalitat de Catalunya.
 - » En el caso de viviendas vacías y propiedades verticales, la ayuda estará condicionada a la incorporación de la vivienda en la bolsa de alquiler durante cinco años.
 - » En caso de que haya viviendas turísticas en la finca, estos no son subvencionados.

Evolución de las ayudas a la rehabilitación de elementos comunes, 2012-2020



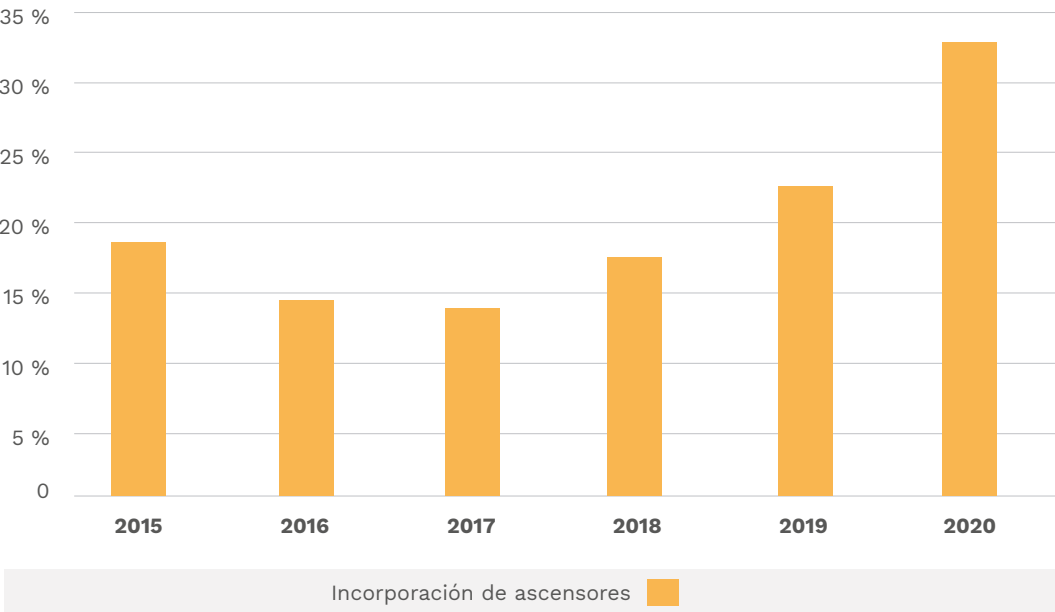
Entre 2016 y 2020 se han destinado 94,25 M€ a la rehabilitación de elementos comunes del parque privado.

MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD

Entre las ayudas a los elementos comunes se incluye la mejora de la accesibilidad a las fincas (instalación de ascensores y mejoras de vestíbulos).

- » Entre 2016 y 2020 se han efectuado 1.159 actuaciones y se han destinado 30 M€.
- » Eso ha permitido instalar 759 ascensores, que han beneficiado a 9.705 unidades de convivencia.

Porcentaje de viviendas beneficiadas por la incorporación de ascensores, en relación con el total, 2015-2020



Entre 2016 y 2020 se han reducido las subvenciones a la mejora general del parque (elementos comunes), pero ha aumentado la proporción destinada a mejoras de la accesibilidad (49,2 % de la subvención otorgada en 2020).

CREACIÓN DE 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 hogar.

Se han implementado a partir del modelo de llaves en mano para facilitar la gestión a las personas residentes y evitar cargas impositivas. Este modelo ha complicado la gestión y, a pesar de plantearse en 2016, hasta 2020 no se han concluido las primeras intervenciones.

Intervención en la mejora de interiores de viviendas de personas vulnerables, 2020

» Viviendas beneficiarias	227 viviendas
» Subvención otorgada (equivalente a los recursos movilizados)	1,94 M€

Se han establecido ayudas a la mejora de viviendas de personas vulnerables, que en 2020 han permitido mejorar 227 viviendas.

CREACIÓN DE AYUDAS A LAS FINCAS DE ALTA COMPLEJIDAD (FAC)

Se dan en entornos del Plan de barrios (2016-2020): Nou Barris (la Trinitat Nova, Ciutat Meridiana, las Roquetes), 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 sur y Gòtic sur), Sant Martí (la Verneda i la Pau, el Besòs i el Maresme).

Intervención en fincas alta complejidad, 2018-2020

» Edificios con rehabilitación acordada	81 expedientes
» Viviendas beneficiarias	1.649 viviendas
» Subvención pública	18.915.418 €
» Recursos movilizados	24.768.773 €

CREACIÓN DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE BARRIOS

Permite mejorar los entornos más vulnerables de forma global, ya que sobrepasa la intervención edificio a edificio y trabaja sobre conjuntos urbanos. Este programa se ha iniciado en el barrio del suroeste del Besòs.

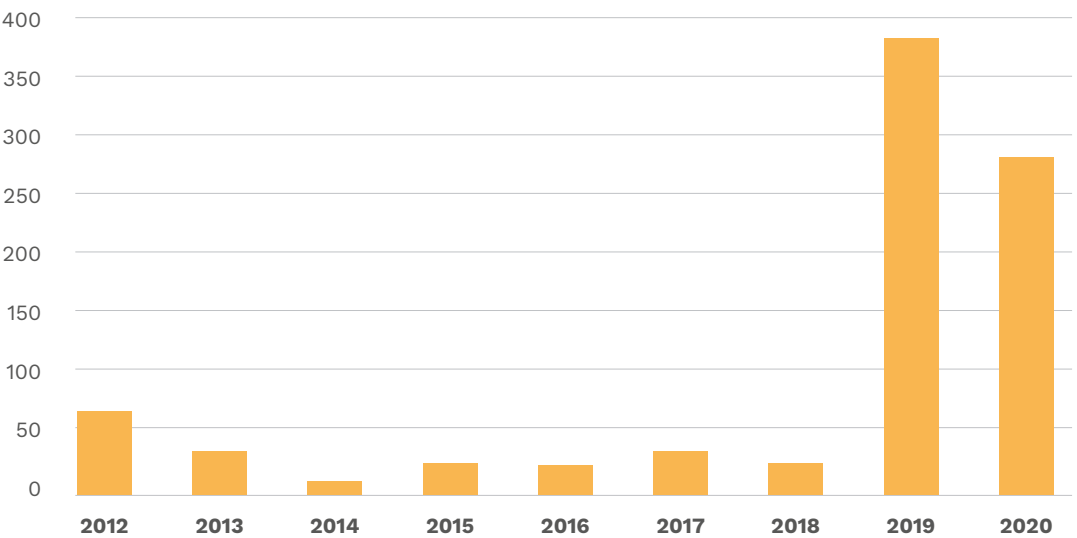
Intervención en entornos de regeneración urbana, 2019-2020

» Edificios con rehabilitación acordada	5 expedientes
» Viviendas beneficiarias	96 viviendas
» Subvención pública	1.484.436 €
» Recursos movilizados	1.666.694 €

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, que reciben una subvención superior de la Administración para hacerla posible. Estas ayudas pueden ascender hasta el 100 % del coste de la intervención.

Ayudas a la cohesión, 2012-2020



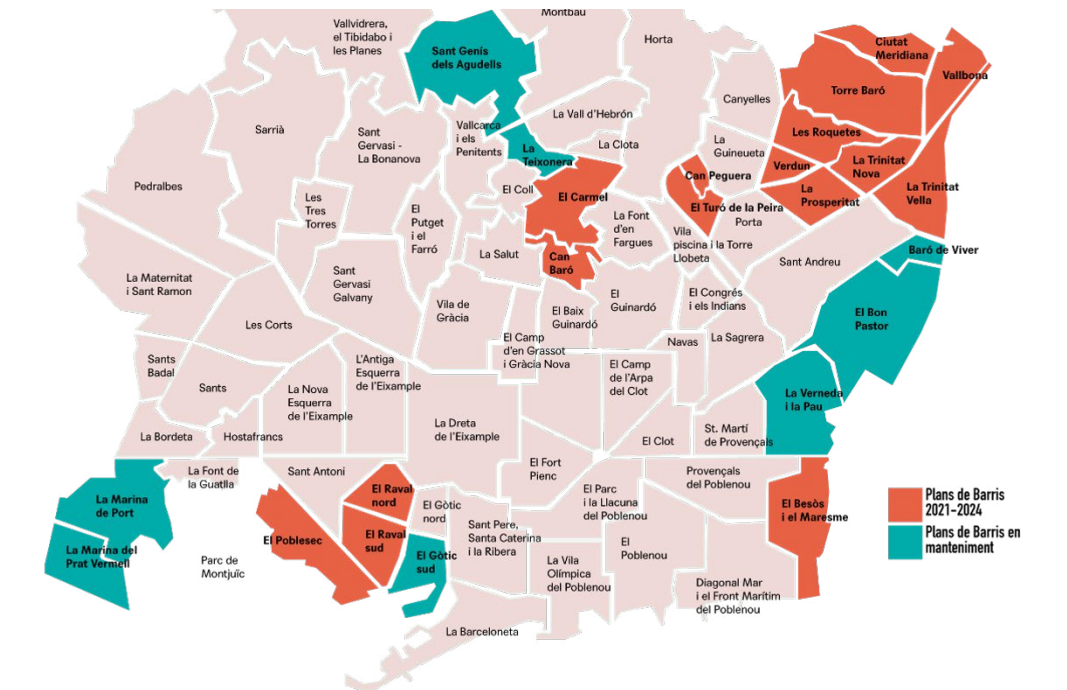
El cambio de la política de rehabilitación ha hecho que las ayudas a la cohesión hayan pasado a atender a más de 800 personas al año y hayan ascendido a 4 M€ entre 2016 y 2020.

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 en que se ha implementado, como las siguientes:

- » Acompañamiento a los realojamientos de las Cases Barates 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 y el Maresme y 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.

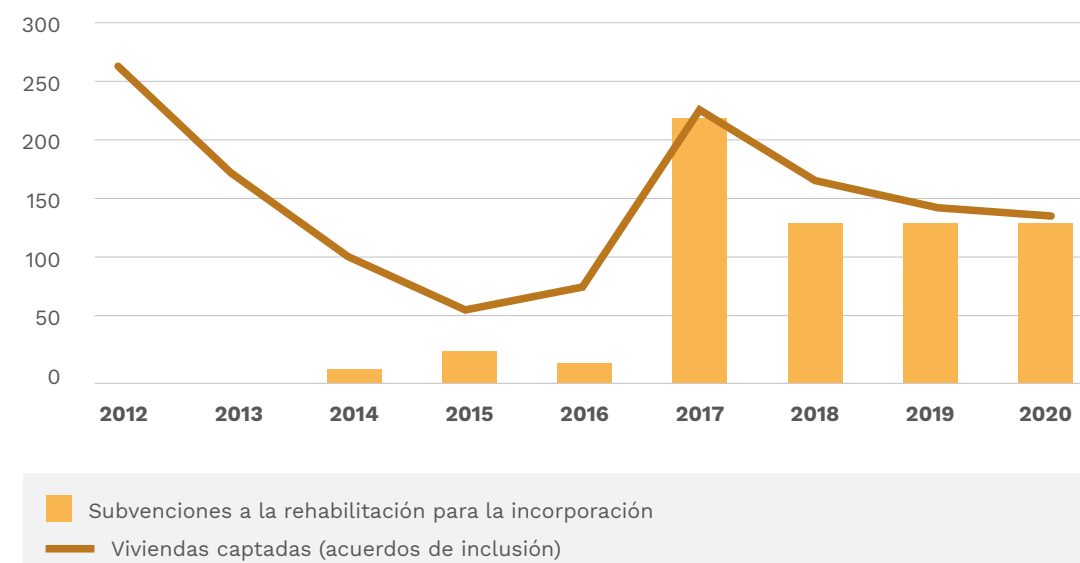
Territorios de actuación del Plan de barrios



REFUERZO DE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN PARA FACILITAR LA CAPTACIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Se han ampliado hasta 20.000 € las ayudas a la rehabilitación para la incorporación de viviendas en la bolsa. Esta medida ha sido clave para hacer posible que la bolsa de alquiler asequible siguiera creciendo durante estos años, a pesar de la presión del mercado de la vivienda sobre el alquiler. En 2020, el 98 % de las viviendas captadas han incorporado ayudas a la rehabilitación, mientras que en 2016 solo recibieron ayudas un 15 %.

Bolsa de alquiler. Viviendas captadas y relación con las subvenciones a la rehabilitación, 2012-2020



Entre 2016 y 2020, el 85 % de las viviendas captadas por la bolsa de alquiler lo han sido gracias a las ayudas a la rehabilitación.

NUEVOS PROYECTOS EN CURSO

MECANISMO PARA LA ENERGÍA SOSTENIBLE (MES BARCELONA)

El PDHB 2016-2025 no estableció objetivos específicos vinculados a la mejora de la eficiencia energética y la instalación de energías renovables. No obstante, la situación de crisis climática hace necesario impulsar proyectos que faciliten la instalación de placas fotovoltaicas y la rehabilitación energética en la ciudad. Para ello, se ha creado el proyecto MES Barcelona con el objetivo de acompañar y acelerar la transición energética de la ciudad al lado de inversores privados.

2020

- » El Ayuntamiento acuerda crear el Mecanismo para la Energía Sostenible (MES Barcelona).

2021

- » Se aprueban las primeras empresas y grupos empresariales que pueden ser inversores homologados. El proceso de homologación está abierto para nuevas incorporaciones.

MES Barcelona 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

El PDHB 2016-2025 no preveía cambios de la magnitud de los generados por la crisis de la COVID-19, ni el aumento de recursos disponibles procedentes de la Unión Europea. Barcelona ha diseñado una estrategia específica a partir de actuaciones propias y de alianzas públicas-sociales-cooperativas-privadas que tiene que permitir dar respuesta a los retos sobrevenidos generados por la pandemia y a los retos establecidos propiamente por el PDHB.

2020

- » El Ayuntamiento lanza el plan Barcelona, hacemos planes de futuro y elabora proyectos financiados por el Plan de recuperación y resiliencia de la Unión Europea.

2021

- » El Gobierno del Estado elabora un Plan de recuperación, transformación y resiliencia que incluye una inversión en rehabilitación de viviendas y regeneración urbana de 6.820 M€, de los cuales 1.000 M€ se destinarán a un programa de construcción de vivienda social de alquiler y el resto, a diferentes programas de rehabilitación (70 % de viviendas y 30 % de edificios públicos).

Barcelona Renovable 2030 tiene las siguientes finalidades:

- » 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 volcado en 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

BUEN USO DE LA VIVIENDA

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

» Revisión normativa en favor del derecho a la vivienda.

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 los aspectos que desde la legislación catalana no es posible garantizar.** Paralelamente, se está trabajando para incorporar aspectos ya presentes en la legislación catalana, como las reservas para VPO de alquiler.
- » Recuperación de las leyes suspendidas por el Tribunal Constitucional, como son 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** y de herramientas de intervención y 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 revertir 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 otras.

El desarrollo de esta disciplina de vivienda en Barcelona quiere complementar la disciplina urbanística que ya hace años que se desarrolla en la ciudad y en los diferentes 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 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, julio 2020.](#)

DISCIPLINA DE VIVIENDA Y ANTIACOSO

El PDHB previó diferentes actuaciones vinculadas a la disciplina de vivienda: vivienda vacía, mal estado e infravivienda, acoso, uso turístico ilegal o no ofrecimiento de vivienda social de alquiler. Para poder sacar adelante estas actuaciones se ha consolidado una disciplina de vivienda que ha ido ampliando el campo de trabajo desde 2016. El PDHB previó que entre 2016 y 2020 se llevarían a cabo 25.000 actuaciones de inspección y sanción.

Paralelamente a los instrumentos disciplinarios ya previstos, se ha desarrollado la disciplina vinculada al mal uso de la vivienda protegida, que ha permitido inspeccionar 3.901 viviendas e identificar diferentes anomalías: viviendas arrendadas por encima del precio de mercado, viviendas donde residen personas diferentes a la propiedad sin las autorizaciones pertinentes, viviendas vacías y con uso como segunda residencia, viviendas subarrendadas y viviendas con usos incompatibles con la vivienda.

Para hacer posible el desarrollo de esta disciplina, se ha trabajado en coordinación con las entidades y movimientos sociales, que han permitido identificar y hacer seguimiento de los casos.

2015

- » Creación de la Unidad Antiacoso de Disciplina de Vivienda (diciembre de 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 los 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, que permite imponer multas de hasta 900.000 €.

2019-2020

- » Trabajo sistemático para establecer acuerdos que sitúen la disciplina de vivienda como un pilar para conseguir el buen uso de la vivienda.

- » **La disciplina de vivienda se desarrolla con el objetivo de restituir la función social de la vivienda lo antes posible, y, por lo tanto, se prioriza la mediación y el acuerdo entre las partes y se utiliza la sanción como último recurso.**
- » Es un instrumento al servicio de vecinos y vecinas que sufren la vulneración de su derecho a una vivienda digna, que les permite denunciar y resolver su situación y, por lo tanto, mejorar su calidad de vida.
- » Buena parte de los expedientes disciplinarios iniciados se han dirigido a grandes tenedores.

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	1.571
Censo de viviendas vacías	103.864
Garantizar el buen uso de la vivienda protegida	4.925
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 de 2019; y de viviendas de uso turístico al cierre de 2020. Resto de datos, correspondientes a junio de 2021.

Al cierre de 2020 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 17.095 expedientes, que afectaban a 17.245 viviendas.

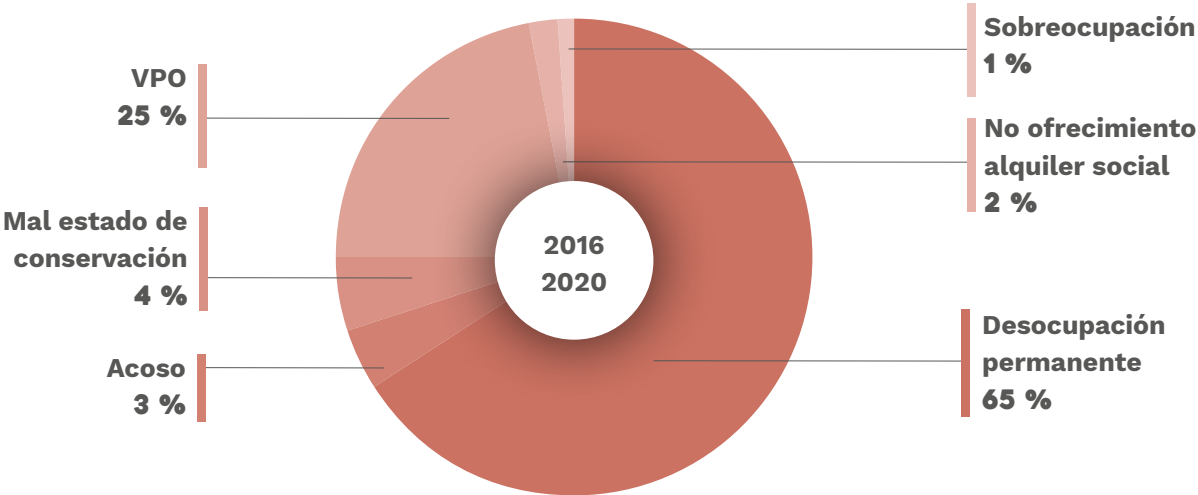
Expedientes sancionadores iniciados entre 2016 y 2020*

Tipos de actuaciones	Expedientes	Viviendas
Movilizar vivienda vacía	661 773	
Expedientes de declaración anómala (ya no se realizan)	524	524
Sancionador por desocupación permanente	112	224
Sancionador por no inclusión en el Registro de viviendas vacías y ocupadas	7	7
Expedientes de expropiación por vivienda vacía (Ley 5/2016)	18	18
Detener el acoso inmobiliario	35	44
Garantizar el buen uso de la vivienda protegida	253	253
Mejorar la conservación de la vivienda	41	57
Órdenes de conservación	22	22
Sancionador por infravivienda	19	35
Ofrecer alquiler social	21	26
Revertir la sobreocupación	13	14
Evitar el uso como vivienda de uso turístico ilegal	16.065	16.065
Ceses de actividad	7.241	7.241
Expedientes sancionadores	8.824	8.824
TOTAL	17.089	17.232

* Se incluyen los expedientes en todos los estados de tramitación: en trámite, archivados y finalizados. No se incluyen los que están en fase de diligencias previas.

La mayoría de las sanciones impuestas se vinculan a la desocupación permanente (65 %), dirigida a grandes tenedores y al mal uso de la vivienda con protección oficial (25 %).

Tipos de expedientes sancionadores iniciados, 2016-2020



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

Resultados obtenidos

Multas y sanciones impuestas	87 sanciones 2,53 M€
Viviendas inspeccionadas	121.457 viviendas
Informes previos de vivienda realizados para garantizar el derecho de realojamiento de las personas residentes	630 informes (451 favorables y 121 desfavorables)
Regularización del alquiler de viviendas protegidas	27 regularizaciones de VPO

Al cierre de 2020 ya se habían cobrado 53 multas (por un importe de 1,04 M€) y había 34 por cobrar (por un importe de 1,49 M€).

AMPLIACIÓN DEL PARQUE ASEQUIBLE

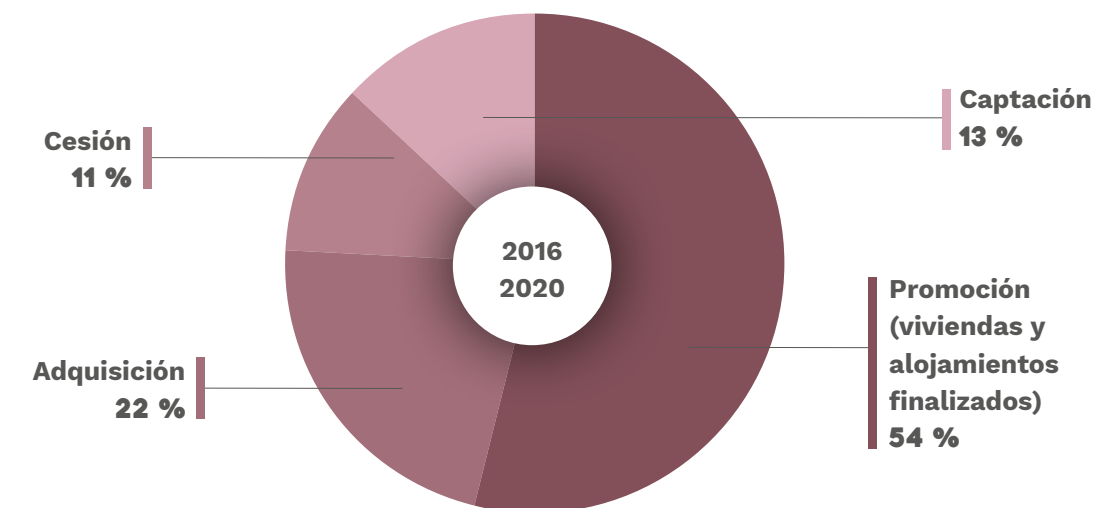
AMPLIACIÓN DEL PARQUE ASEQUIBLE

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, así como entidades sociales y promotoras privadas.

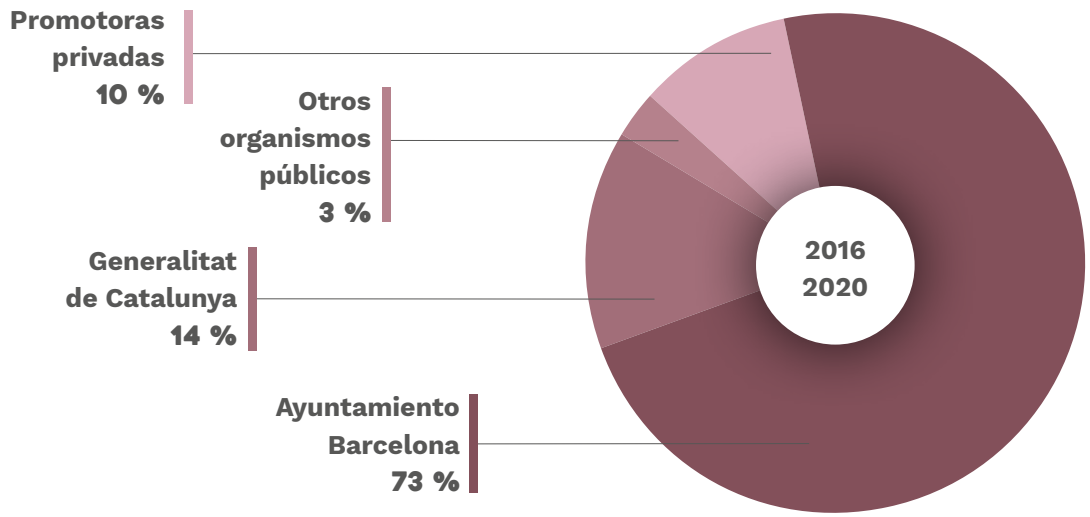
En 2015, el parque asequible gestionado por el IMHAB era de 7.642 viviendas (vivienda pública e incluida en programas de captación). Dada la falta de un parque asequible de titularidad o gestión pública suficiente en la ciudad, el **Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025 (PDHB)** estableció unos ambiciosos objetivos: **Incrementar en 18.989 las viviendas asequibles. Para el primer quinquenio se previeron los siguientes objetivos: promoción de vivienda asequible - 5.696 viviendas; adquisición de vivienda - 900 viviendas; captación de vivienda privada - 2.050 viviendas administradas.**

Mecanismos de ampliación del parque asequible, 2016-2020



Entre 2016 y 2020, el parque asequible de la ciudad ha aumentado en 3.452 viviendas, que han permitido alojar a unas 9.100 personas. La mitad procedía de nueva promoción y la otra mitad de adquisiciones y captaciones del parque privado.

Crecimiento del parque asequible de la ciudad 2016-2020 por agentes



Entre 2016 y 2020, el 73 % de la ampliación del parque asequible lo ha generado el Ayuntamiento de Barcelona, a partir de promoción directa y delegada.

PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

El PDHB previó, para el quinquenio 2016-2020, incrementar en 5.696 las viviendas protegidas públicas. A partir de la experiencia europea, se han habilitado diferentes mecanismos de promoción directa y delegada junto con entidades sociales, cooperativas y privadas, que hacen posible que actualmente haya 82 promociones en marcha (más las 19 finalizadas, con 901 viviendas), y eso permitirá que entre 2016 y 2025 se hayan generado 6.100 viviendas, con un coste de 838 M€ (500 M€ para la promoción directa del IMHAB).

En este periodo la AHC ha finalizado 114 viviendas y tiene 4 promociones en marcha y en estudio, con un total de 104 viviendas, que permitirán que en el conjunto del PDHB se hayan generado 221 nuevas viviendas. Estos resultados no permitirán alcanzar las previsiones debido a la lentitud de los tiempos de promoción, que los mecanismos innovadores en curso tendrían que permitir ir reduciendo.

2016

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

2017

- » Obtención de 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.

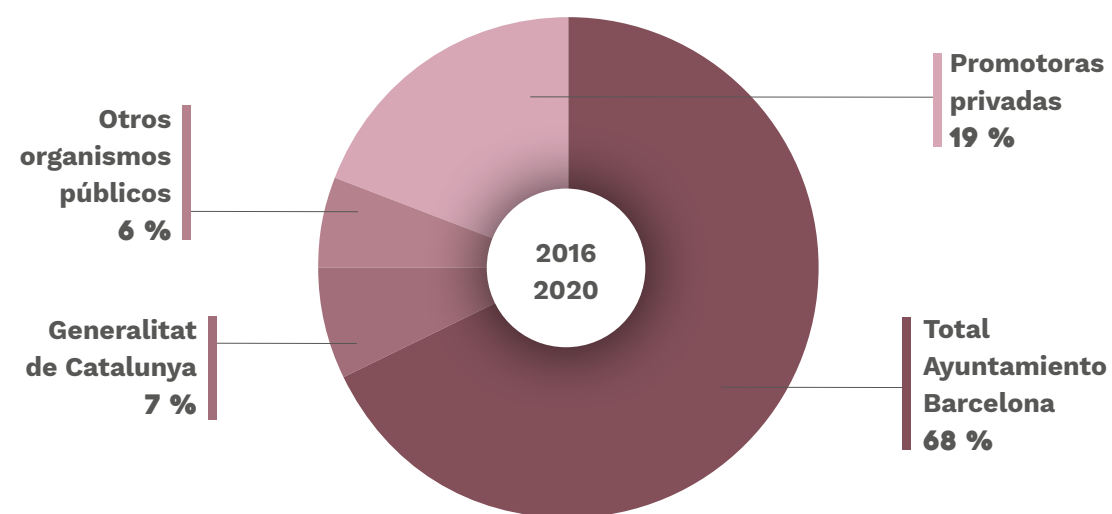
2020

- » 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

- » Inicio de la actividad de Vivienda Metrópolis Barcelona, con la inclusión del socio privado.

Viviendas finalizadas en la ciudad 2016-2020 por agentes

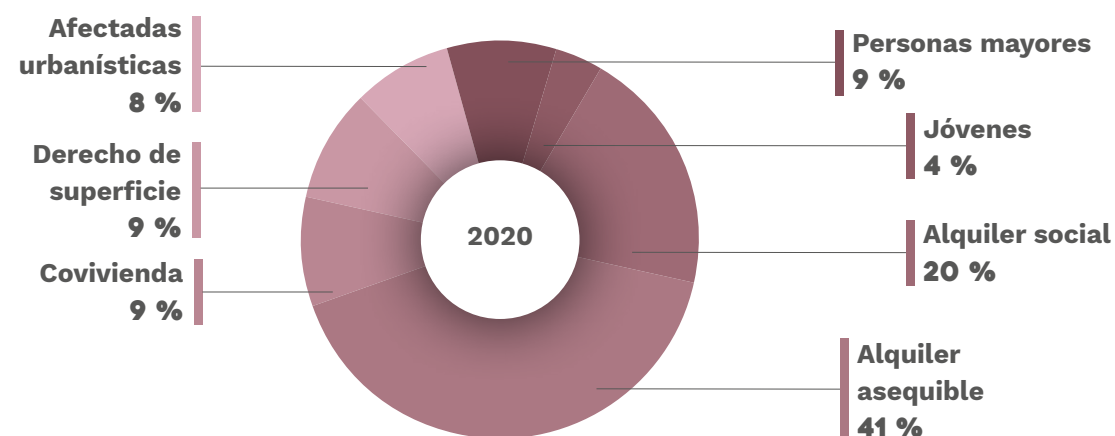


Agentes promotores de VPO:

- » **Ayuntamiento (68 %)**, a través del IMHAB y promoción delegada que facilita suelo a cooperativas, y entidades sociales y mercantiles.
- » **Generalitat de Catalunya (7 %).**
- » **Otros organismos públicos (6 %).**
- » **Promotoras privadas (19 %)**, en suelos de su titularidad.

Entre 2016 y 2020, el 68 % de la nueva VPO de la ciudad la ha promovido el Ayuntamiento, con un coste de 116,6 M€.

Viviendas en marcha y en estudio sobre suelo municipal por tipo, 2020

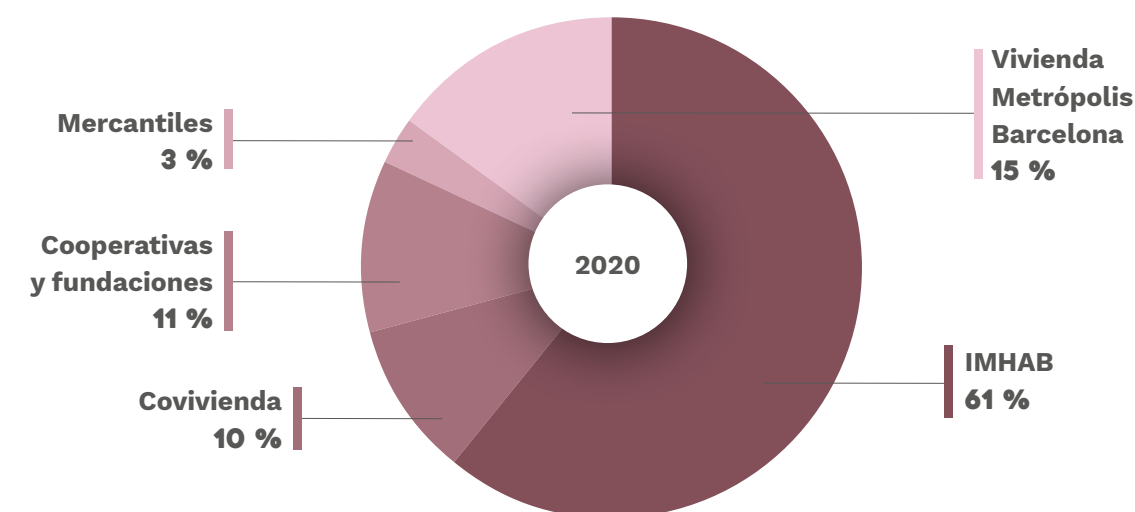


El 80 % de la ampliación de la vivienda asequible sobre suelo municipal es de alquiler (**la mayoría de viviendas para afectadas urbanísticas son de alquiler**).

Destaca:

- » **Vivienda con servicios para personas mayores.**
702 viviendas, de las cuales 227 entregadas.
- » **Viviendas para jóvenes.**
256 viviendas, de las cuales 46 entregadas.

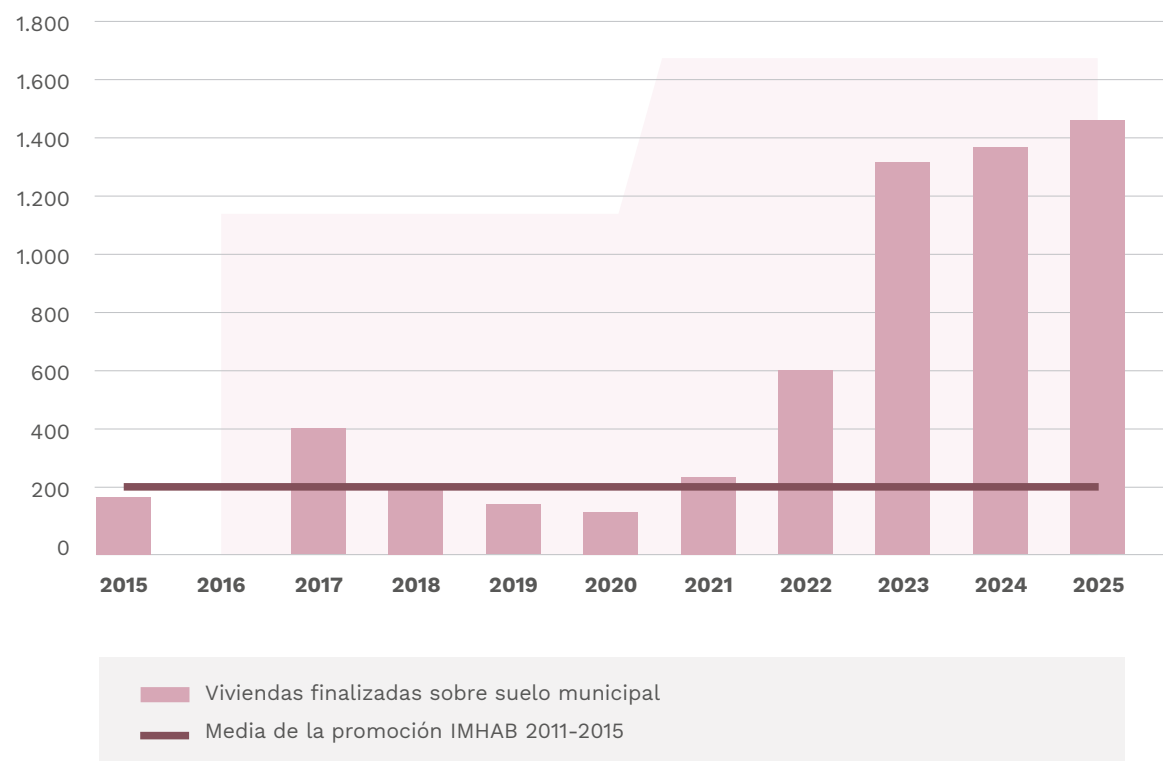
Viviendas en marcha y en estudio sobre suelo municipal por tipo de operador, 2020



La ampliación sobre suelo municipal se está haciendo a través de una amplia variedad de operadores, con un predominio del IMHAB, y un rol significativo de cooperativas y fundaciones y Vivienda Metrópolis Barcelona.

El plan de promociones en curso tiene un coste de 840 M€, de los cuales 500 M€ corresponden a las promociones directas del IMHAB.

Promoción de obra nueva sobre suelo municipal 2016-2025 (viviendas finalizadas)



POLÍTICA DE SUELO

El PDHB previó que durante el quinquenio 2016-2020 se planificarían suelos (aprobaciones de planeamiento) para poder construir 6.000 nuevas viviendas con protección oficial. Durante el primer quinquenio de desarrollo se han aprobado diferentes planeamientos que permitirán ubicar 4.683 viviendas con protección y alojamientos.

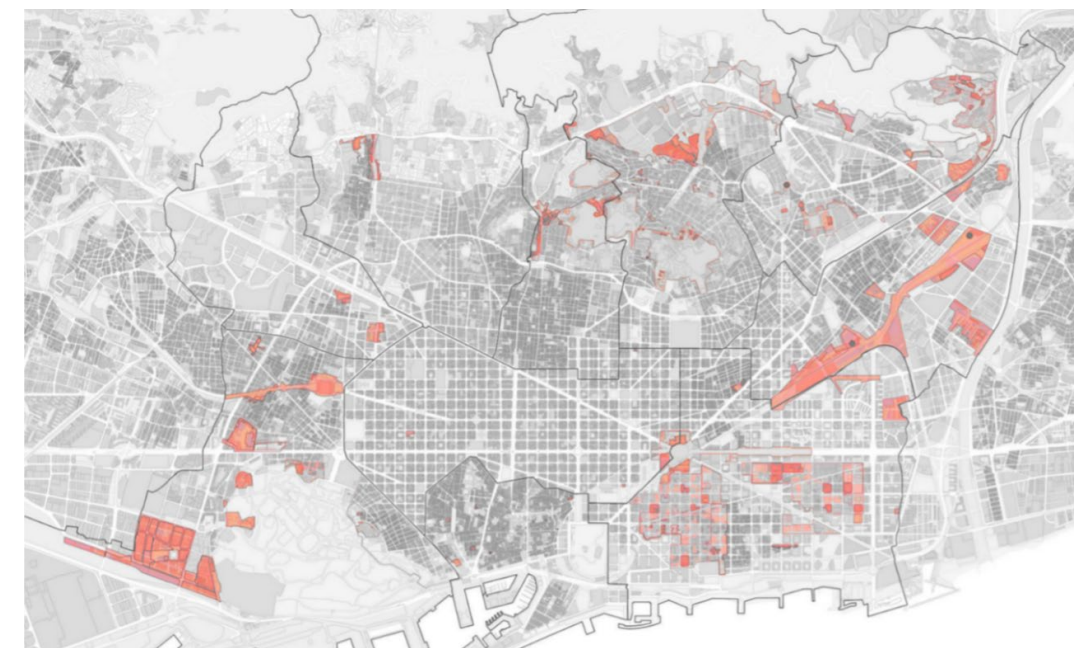
2018

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

2016-2020

- » Aprobación definitiva de planeamientos urbanísticos que permitirán generar 4.683 viviendas asequibles (protegidas y alojamientos) nuevas.

Principales transformaciones urbanísticas de la ciudad



ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

El PDHB 2016-2025 previó un fuerte impulso de la adquisición de vivienda, con 900 viviendas durante el primer quinquenio y 500 más durante el segundo.

Para hacerlo posible, se ha establecido un programa municipal de compras al cual se ha añadido el impulso de la compra y la cesión por parte de la AHC, que conjuntamente han adquirido 1.037 viviendas, situándose así por encima de los objetivos previstos.

2015

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

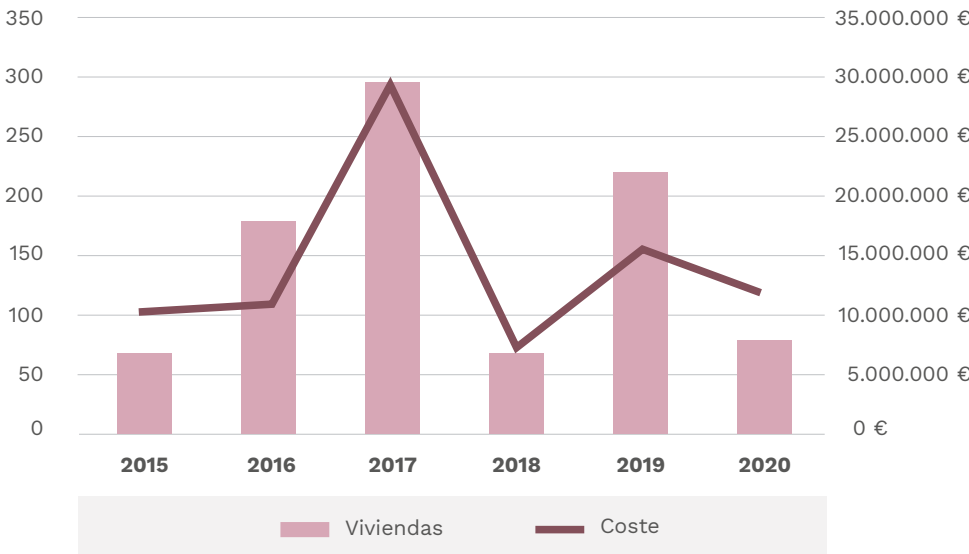
2016

- » Impulso del programa municipal de compras dirigido a entidades financieras.
- » Establecimiento de una directriz de compras para establecer el precio orientativo para la adquisición de edificios y viviendas.

2018

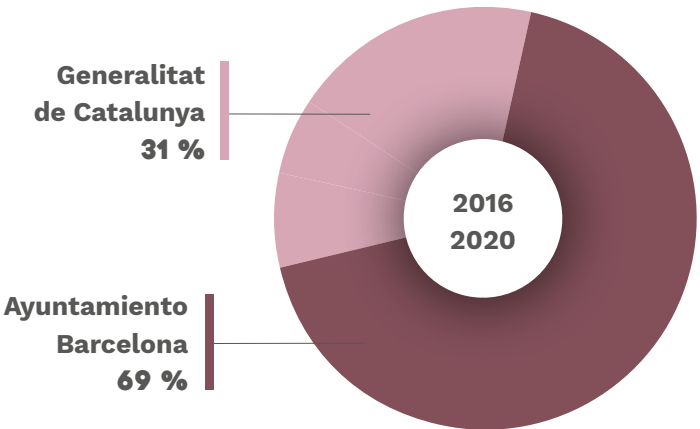
- » Modificación PGM para delimitar toda la ciudad de Barcelona como área de tanteo y retracto.
- » Impulso del programa para la regularización y rehabilitación de las viviendas y edificios adquiridos por el IMHAB.

Viviendas adquiridas en la ciudad 2016-2020 por agentes



Entre 2016 y 2020, el Ayuntamiento de Barcelona ha adquirido 833 viviendas, que permiten alojar a unas 2.100 personas, por un importe de 68,5 M€ (82.285 €/vivienda).

Viviendas adquiridas en la ciudad 2016-2020 por agentes



Entre 2016 y 2020, el Ayuntamiento de Barcelona ha adquirido un 69 % de las viviendas.

CAPTACIÓN DE VIVIENDA CON DESTINO A ALQUILER ASEQUIBLE

El PDHB 2015-2025 previó un fuerte aumento de la vivienda administrada por los programas de cesión, para pasar de 777 viviendas en 2015 a 2.050 en 2020.

A pesar del refuerzo de los programas existentes y la creación del nuevo programa de captación de viviendas de uso turístico, la fuerte presión del mercado ha hecho que al cierre de 2020 se gestionaran 1.243 viviendas.

2015

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

2016 y 2017

- » Lanzamiento del programa “Tu tens la clau” 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 hacia la bolsa de alquiler.

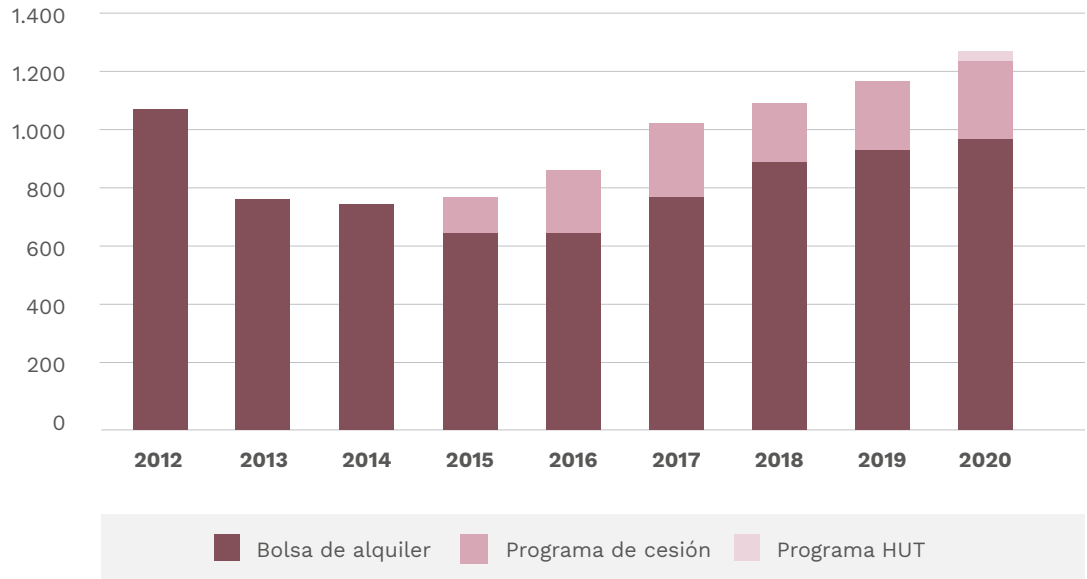
2019

- » 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.

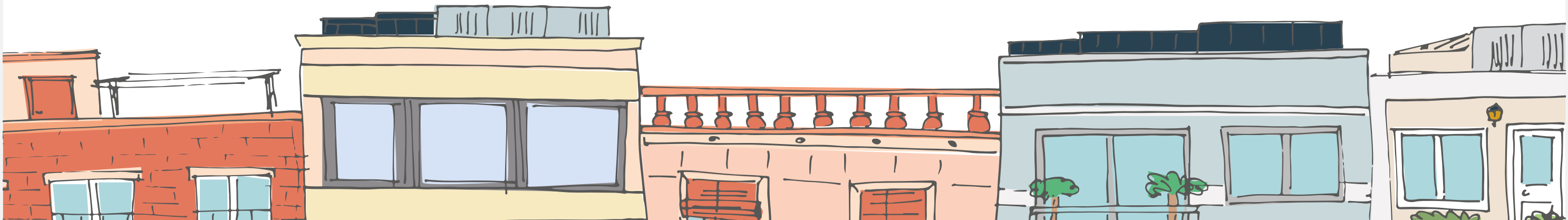
2020

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

Viviendas asequibles administradas por los programas de captación del parque privado



Al cierre de 2020, los programas de captación de vivienda privada administraban 1.243 viviendas, que dotaban de vivienda asequible a unas 3.100 personas.



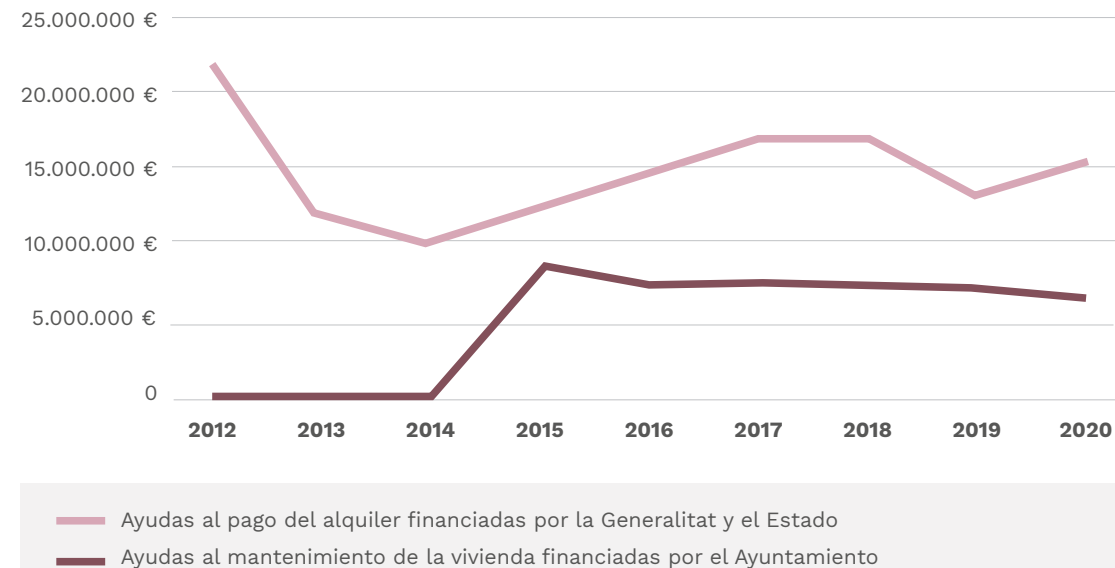
AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER

El PDHB previó un fuerte impulso a las ayudas al pago del alquiler, especialmente durante el primer quinquenio del plan, para poder dar respuesta a las necesidades existentes. Estas ayudas tenían que atender tanto a las personas que residían en el parque público como en el parque privado.

En relación con las unidades de convivencia que residen en el parque público (sin incluir las viviendas con servicios para personas mayores), los objetivos ascenderían a 2,42 M€ al año. Estos primeros cinco años de ejecución del PDHB se han alcanzado los 1,88 M€ al año (9,39 M€ en total), un 77 % de lo previsto, pero por encima de los 1,63 del año 2015.

Con respecto al parque privado, se previó otorgar 13.500 ayudas al año, pero solo se ha alcanzado un 67 %, con un total de 9.140 ayudas al año, una cifra muy similar a las 9.117 ayudas del año 2015. Eso se explica por el hecho de que, a pesar de la incorporación de ayudas municipales al pago del alquiler en 2015, las ayudas de la Generalitat y el Estado no han recuperado, en todos los años, los valores del año 2012, que se situaron en los 21,36 M€.

Viviendas asequibles administradas por los programas de captación del parque privado



2016-2020

- » El Ayuntamiento ha aumentado el importe destinado a ayudas al pago de la vivienda de 31 M€ en 2016 a 53 M€ en 2020.

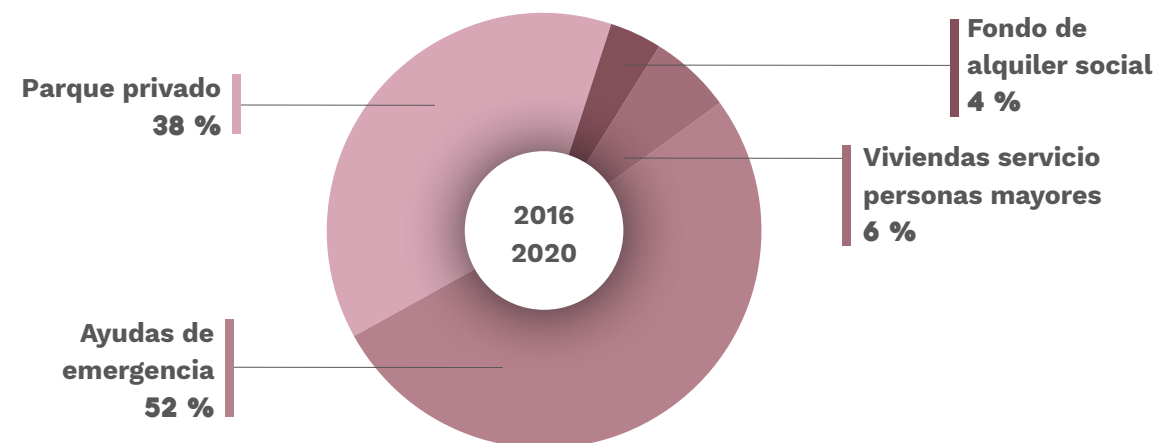
2020 Medidas COVID

- » 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).
- » Lanzamiento de la nueva ayuda específica al pago del alquiler por parte de la AHC.

Ayudas al mantenimiento de la vivienda existentes:

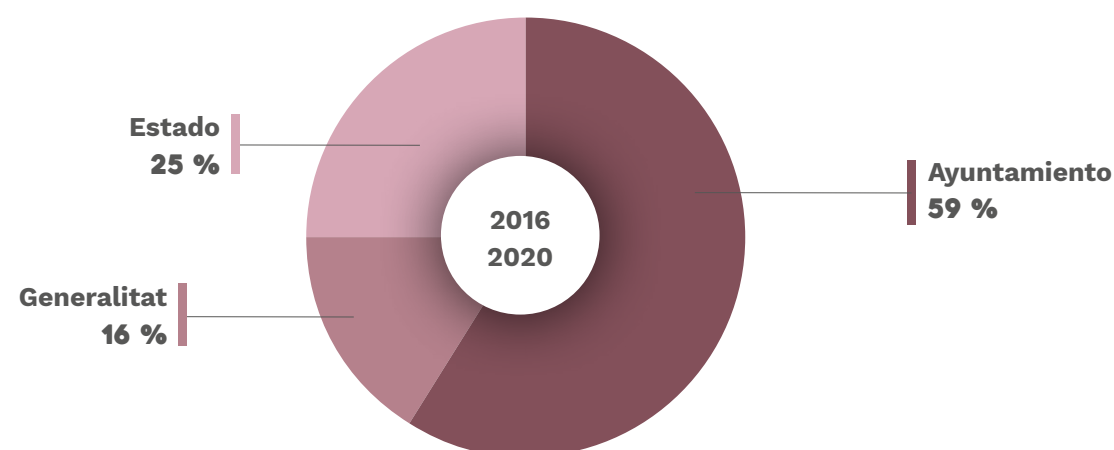
- » **Ayudas al pago del parque privado (38 %).** Las ofrecen el Ayuntamiento, la Generalitat y el Estado y se gestionan en las oficinas de vivienda. Entre 2016 y 2020 han ascendido a 45.698 ayudas, por un importe total de 113,72 M€.
- » **Ayudas de emergencia para el alojamiento (52 %).** Las ofrecen los servicios sociales municipales. Entre 2016 y 2020 han ascendido a 61.755 ayudas, por un importe de 54,60 M€. Las ayudas al alojamiento se han disparado en 2020 a raíz de la COVID, hasta llegar a los 24,73 M€.
- » **Ayudas al parque público (4 %).** Están vinculadas al fondo de alquiler social, que facilita el pago de las viviendas públicas a los hogares con menos ingresos. Las ofrecen el Ayuntamiento y la Generalitat. Entre 2016 y 2020 han ascendido a 5.414 ayudas, por un importe de 9,39 M€.
- » **Ayudas a las viviendas con servicios para personas mayores (6 %).** Facilitan el pago de las viviendas con servicios a las personas mayores. Las ofrece el Ayuntamiento. Entre 2016 y 2020 han ascendido a 6.625 ayudas, por un importe de 17,29 M€.

Tipos de ayudas al pago del alquiler, 2016-2020



Entre 2016 y 2020 se han otorgado 119.492 ayudas al pago de la vivienda, por un importe de 195 M€.
En 2020 se ha apoyado a unas 55.800 personas.

Distribución entre administraciones, 2016-2020



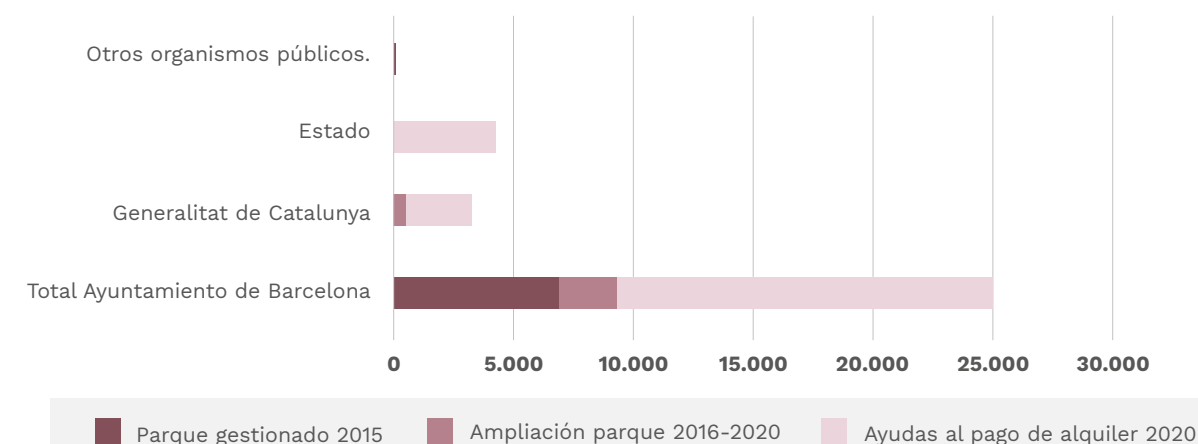
Entre 2016 y 2020, el Ayuntamiento ha aportado el 59 % de las ayudas al pago del alquiler, del conjunto de parque público y privado.

Ampliación del parque asequible de la ciudad, 2016-2020 (viviendas)



Entre 2016 y 2020, el parque asequible de la ciudad se ha ampliado en 3.452 viviendas. Eso ha permitido alojar a unas 9.100 personas.

Población atendida por las políticas de vivienda (unidades de convivencia)



Al cierre de 2020, las administraciones públicas ofrecían apoyo en el acceso y mantenimiento de la vivienda a 32.000 unidades de convivencia.

GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

El impulso previsto en el PDHB para la creación de vivienda asequible en la ciudad ha hecho necesario reforzar la capacidad de gestión del propio parque y establecer mecanismos para posibilitar la incorporación en el parque público de viviendas adquiridas y cedidas, que en muchas ocasiones han requerido procesos de regularización de las personas residentes y de mejora tanto de las fincas como de las viviendas.

Uno de los grandes retos que el plan abordará en su segundo quinquenio será seguir reforzando el Instituto Municipal de Vivienda y Rehabilitación para hacer posible la gestión de un parque cada vez más diverso y distribuido.

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 derecho de superficie se dirigirán a jóvenes, y un 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.

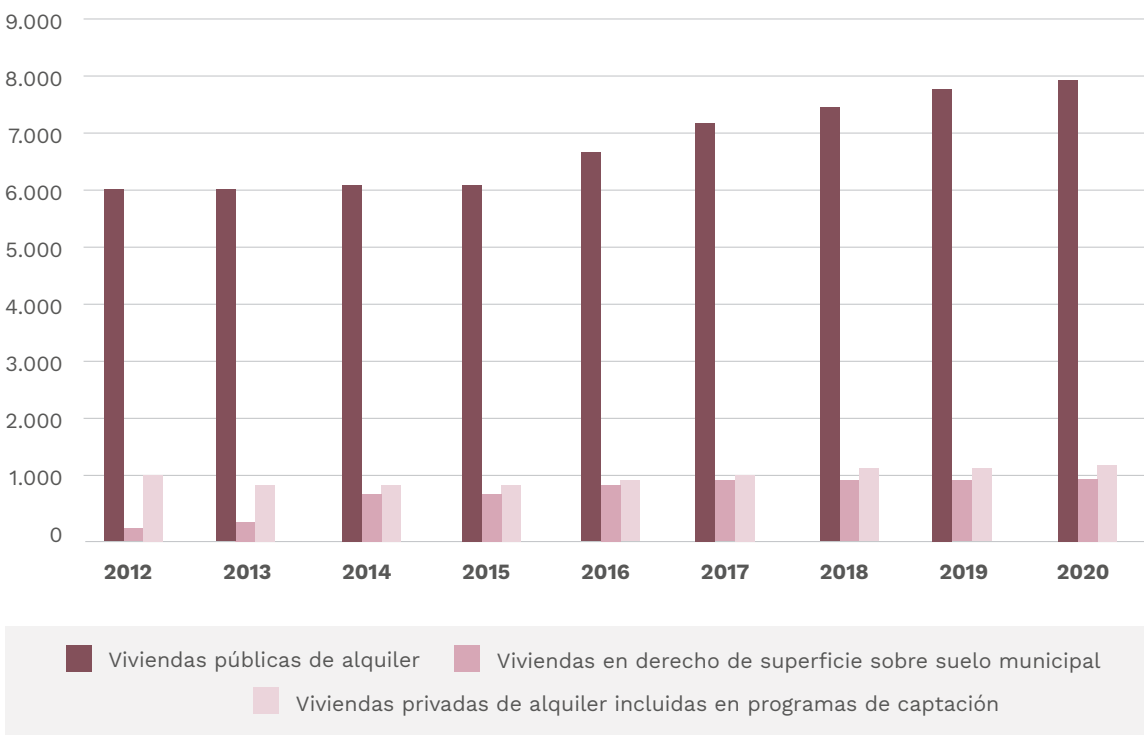
2020 (medidas COVID)

- » 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).

VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL IMHAB

» Viviendas públicas de alquiler	7.817 viv. (78,7 %)
» Viviendas en derecho de superficie sobre suelo municipal	872 viv. (8,8 %)
» Viviendas privadas de alquiler incluidas en programas de captación	1.243 viv. (12,5 %)

Viviendas gestionadas por el IMHAB, 2012-2020



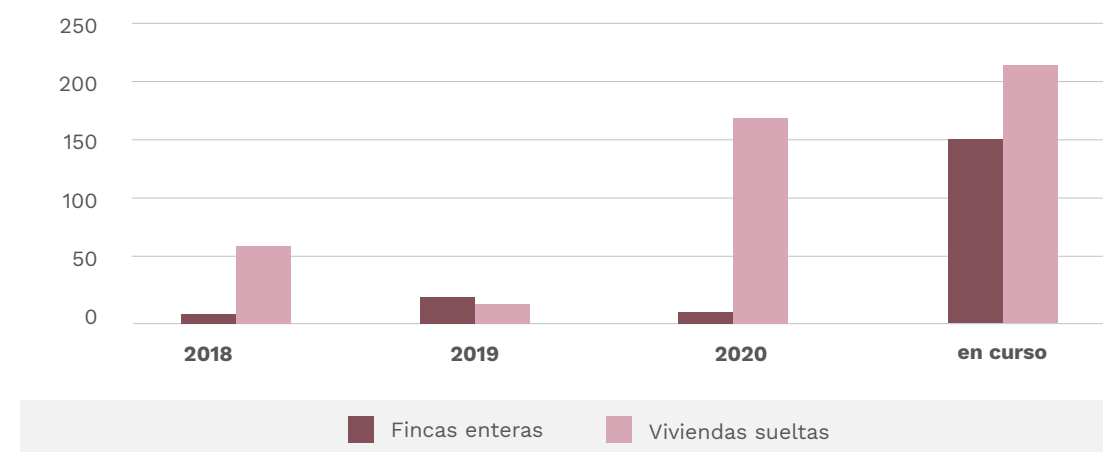
Al cierre de 2020, el IMHAB gestionaba 9.932 viviendas, que dotaban de vivienda a unas 25.000 personas.

REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

Las viviendas adquiridas necesitan un proceso previo a la entrada de las personas residentes. Los servicios municipales llevan a cabo cuatro tareas previas:

- » Identificación de las personas residentes (en caso de que haya) y de su derecho de uso de la vivienda.
- » Proceso de rehabilitación de la finca.
- » Intervención en la propia vivienda.
- » Adjudicación a la nueva unidad de convivencia (o mantenimiento en condiciones legales de la unidad de convivencia que ya residía en la vivienda). **Al cierre de 2020 se habían regularizado o subrogado las residentes en 266 viviendas adquiridas, unas 665 personas.**

Viviendas adquiridas rehabilitadas y con las personas residentes regularizadas



Entre 2017 y 2020 se han realizado actuaciones de reparación, rehabilitación y mejora en viviendas y edificios del parque público por un importe de 28 M€

APOYO A ENTIDADES

Al cierre de 2019 (cuando se hizo el último censo), Barcelona tenía 809 viviendas de inclusión social, gestionadas por 45 entidades que dan apoyo socioeducativo. Un 36 % de estas viviendas son públicas (Ayuntamiento, Generalitat y Diputación, entre otros), es decir, 291 viviendas. En 2019, 109 de estas viviendas eran propiedad del IMHAB.

- » Entre 2016 y 2019 han aumentado en 132 las viviendas gestionadas por entidades al servicio de unidades de convivencia que necesitan acompañamiento social.
- » Se han modificado los criterios de acceso a la VPO para priorizar las unidades de convivencia que residen en viviendas de inclusión social y, así, facilitarles la integración definitiva y disponer de viviendas para personas con necesidades de acompañamiento socioeducativo.

En 2019, las viviendas de inclusión ofrecieron un lugar adecuado donde vivir acompañado de apoyo socioeducativo a 4.009 personas (casi un 10 % más que en 2016).



Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación
Ayuntamiento de Barcelona

Marzo del 2022

BALANÇ 2016-2020
PLAN POR EL DERECHO
A LA VIVIENDA
DE BARCELONA
2016-2025

Para más información:
www.habitatge.barcelona



**Ajuntament
de Barcelona**