

BALANCE 2022. PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE BARCELONA 2016-2025



ÍNDICE

01	PRESENTACIÓN	4
02	DERECHO A LA INFORMACIÓN Y ACCESO A DATOS	6
03	ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE LA PÉRDIDA DE VIVIENDA	20
04	REHABILITACIÓN	32
05	BUEN USO DE LA VIVIENDA	40
06	AMPLIACIÓN DEL PARQUE ASEQUIBLE	46
07	POBLACIÓN ATENDIDA POR LAS POLÍTICAS DE ACCESO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA	70

01 PRESENTACIÓN

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 residencial 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 actuación municipal en estos ámbitos es fundamental teniendo en cuenta que el 98 % de las personas de la ciudad viven en el parque privado.

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 en camino de doblar el parque de vivienda asequible en el periodo de vigencia del Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona (PDVB), y entre el 2016 y el 2022 ya ha ampliado el parque público en 5.008 viviendas, de las que 4.205 las ha aportado el Ayuntamiento de Barcelona.

El presente **Balance 2022** 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.



02 DERECHO A LA INFORMACIÓN Y ACCESO A 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 (O-HB). 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 O-HB está permitiendo disponer de 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 creó la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda (CBEH) 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 (UPF) y la Universidad Pompeu Fabra (UPF).



INFORMACIÓN, DATOS Y RELACIONES INTERNACIONALES

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, O-HB.
- Barcelona es escogida, junto a la ciudad de Viena, para presidir el Grupo de Trabajo de Vivienda de la Red Eurocities sobre intercambio técnico, seguimiento e incidencia.

2019

- Finalización del censo de viviendas vacías.
- Primera edición del Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (FHAR).

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.
- Segunda edición del Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (FHAR).
- 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; convenios para impulsar la vivienda asequible con fundaciones y entidades de lucro limitado; impulso de la sociedad mixta entre el Ayuntamiento y el AMB para promover un operador de vivienda asequible (Metròpolis Habitatge).
- Creación por la O-HB de un simulador para facilitar el conocimiento sobre las necesidades y las ventajas de la rehabilitación energética. <https://www.cmh.cat/web/cmh/ajuts/simulador-energetic>.
- Barcelona es reelegida junto a Viena para copresidir el Grupo de Trabajo de Vivienda de Eurocities.

2022

- Tercera edición del Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (FHAR).
- Inicio de la actividad de la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda (CBEH). Destaca la organización del congreso de la ENHR (European Network for Housing Research) en Barcelona.
- Apoyo a la organización del primer Foro Cooperativo de Vivienda en Cesión de Uso: “La vía cooperativa por el derecho a la vivienda”, que se celebró entre los días 25 y 27 de noviembre y que incluyó la firma de la Declaración de Barcelona para el impulso público-comunitario de la vivienda en cesión de uso.
- Participación en el International Social Housing celebrado en Helsinki, con la presencia destacable de nuestra delegación y el encargo de organizar este festival internacional en el 2023 en Barcelona.
- Inicio del proyecto europeo “Network of Cities for Collaborative Housing” 2022-2024 de impulso de programas municipales de covivienda en la UE.

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. A lo largo del año 2022, aparte del mantenimiento del visor de datos para el conjunto del AMB, se han llevado a cabo los laboratorios siguientes:

- Estructura y concentración de la propiedad de la vivienda. Conjunto del parque y segmento de alquiler. 2021.
- Estructura y concentración del parque de alquiler en la demarcación de Barcelona. 2021.
- La oferta y la demanda de viviendas de alquiler (informes trimestrales).
- Estrategias y potencial de rehabilitación. Estado físico y potencial de mejora del parque de viviendas de Barcelona.
- Impacto de la Ley 11/2020 en el mercado de alquiler de la demarcación de Barcelona.
- Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París (versión actualizada en el 2022).
- El impacto de la Ley 11/2020 en cuatro aspectos del mercado de alquiler de la demarcación de Barcelona. Análisis de los contratos firmados o finalizados en el periodo 2019-2021.

CÁTEDRA BARCELONA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA (CBEH)

En noviembre del 2021 se firmó la creación y funcionamiento de la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda entre la Generalitat de Catalunya, el Ayuntamiento de Barcelona, la Universidad Politécnica de Cataluña, la Universidad Pompeu Fabra, la Universidad de Barcelona y la Universidad Autónoma de Barcelona.

Esta cátedra quiere ser un laboratorio de investigación interdisciplinaria en materia de vivienda y, para conseguirlo, desarrollará actividades de formación, investigación, asesoría y difusión, es decir, elaboración de diferentes productos como informes, artículos académicos y de prensa, notas y evaluaciones, organización de conferencias, concursos, seminarios, congresos, exposiciones, talleres y formación y difusión pública de su actividad. La Generalitat y el Ayuntamiento utilizarán el resultado de estas actividades desarrolladas para mejorar sus políticas de vivienda y rehabilitación. El convenio tiene una duración de cuatro años y el Ayuntamiento de Barcelona hará un seguimiento y una supervisión de esta nueva entidad.

En el 2022, las actividades más destacadas han sido:

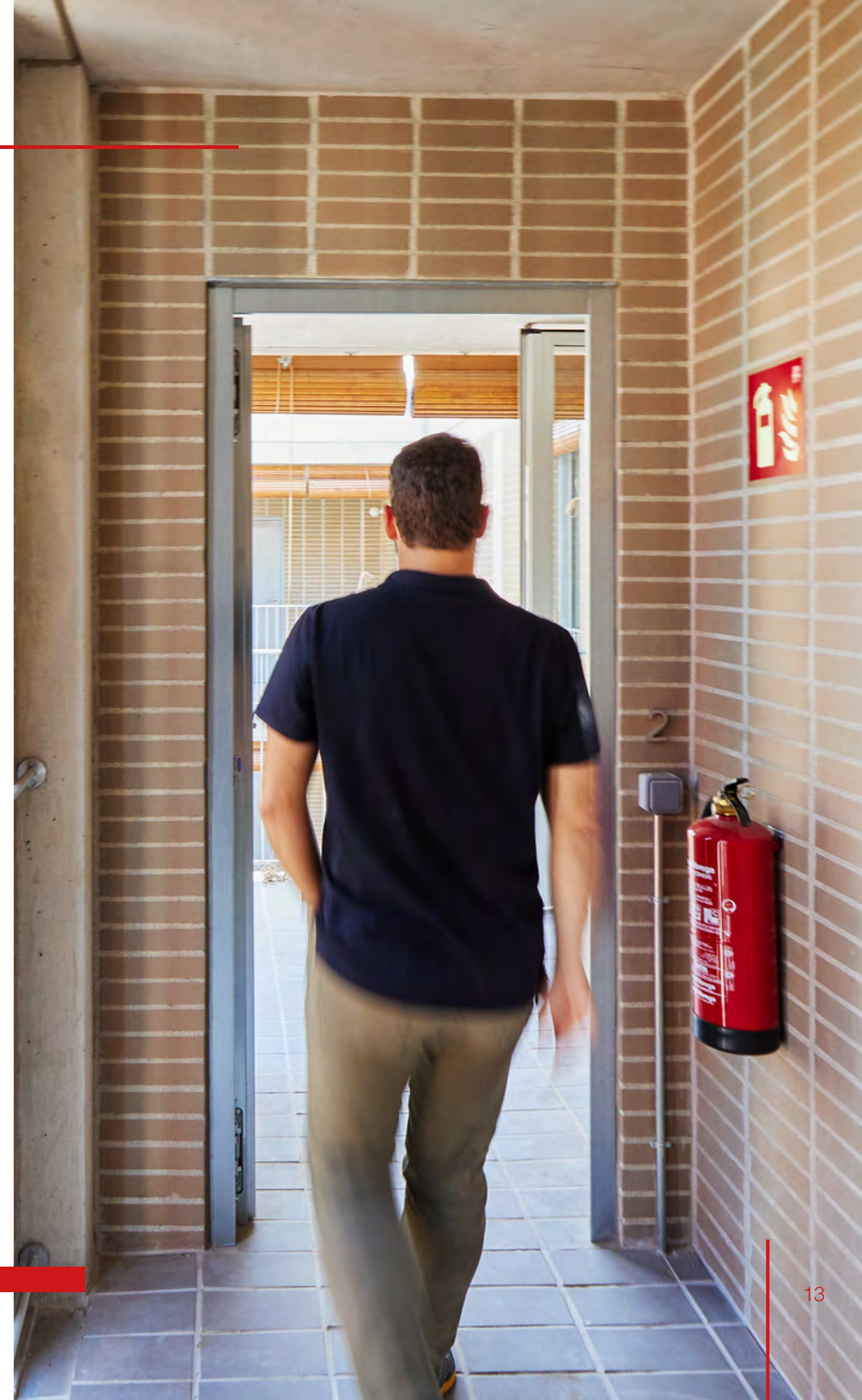
- Presentaciones de la cátedra en cada una de las universidades que la conforman.
- Ciclo de encuentros sobre el derecho a la vivienda desarrollado junto con el Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente de la Universidad Carlos III de Madrid.
- Publicaciones relativas al derecho a la vivienda y su situación en Barcelona para los codirectores y codirectoras de la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda, así como para los miembros de la red de investigadoras de la propia cátedra.



RELACIONES INTERNACIONALES

A lo largo del 2022 se ha trabajado en los temas siguientes:

- Coordinación de la organización de la cuarta edición del Festival Internacional de Vivienda Social (ISHF) en Barcelona, del 7 al 9 de junio.
- Creación de una microrred de vivienda bajo el paraguas del Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico Urbano (CIDEU), que ha permitido llevar a cabo sesiones temáticas en línea y una publicación conjunta con la participación de representantes de Antioquía, Bogotá, Buenos Aires, Lima, Montevideo, Tijuana y Santiago de Chile.
- Coordinación del proyecto europeo NETCO de intercambio e impulso entre ciudades europeas en materia de políticas de apoyo al modelo de vivienda colaborativo y del grupo de trabajo de vivienda de Eurocities, del que Barcelona es la coordinadora.
- Formulación del proyecto piloto Net Zero Carbon (NZC) entre siete ciudades españolas, en el marco de la misión cien ciudades neutras de carbono 2030. El proyecto piloto en Barcelona se centrará en la creación de un instrumento público-privado para la compra y rehabilitación de vivienda permanentemente asequible.
- Adhesión a la red europea de Community Land Trust Network (ECLTN) por parte de las entidades del Convenio ESAL e inicio de los trabajos en el ámbito local para evolucionar hacia la adopción del modelo.
- Desarrollo de la teoría de misiones de Mariana Mazzucato en el contexto de la estrategia de vivienda de Barcelona, y colaboración con los equipos del UCL Institute for Innovation and Public Purpose y LSE Cities.
- Desarrollo de materiales para la preparación de la Estrategia territorial integrada del Ayuntamiento de Barcelona para acceder a los fondos FEDER.
- Preparación de candidaturas a los premios AVS, World Habitat Awards y European Responsible Housing Awards.
- Recepción de delegaciones internacionales en Barcelona. Organización de sesiones de intercambio y de trabajo y visitas de estudio.
- Coordinación con el grupo de trabajo internacional dentro de la Asociación Española de Gestores de Vivienda Social.



TRANSPARENCIA, ACCESIBILIDAD Y PARTICIPACIÓN

2016

- Creación del portal web habitatge.barcelona.
- Internalización del personal de oficinas de la 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 la vivienda.
- Nueva oficina de la 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 la 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

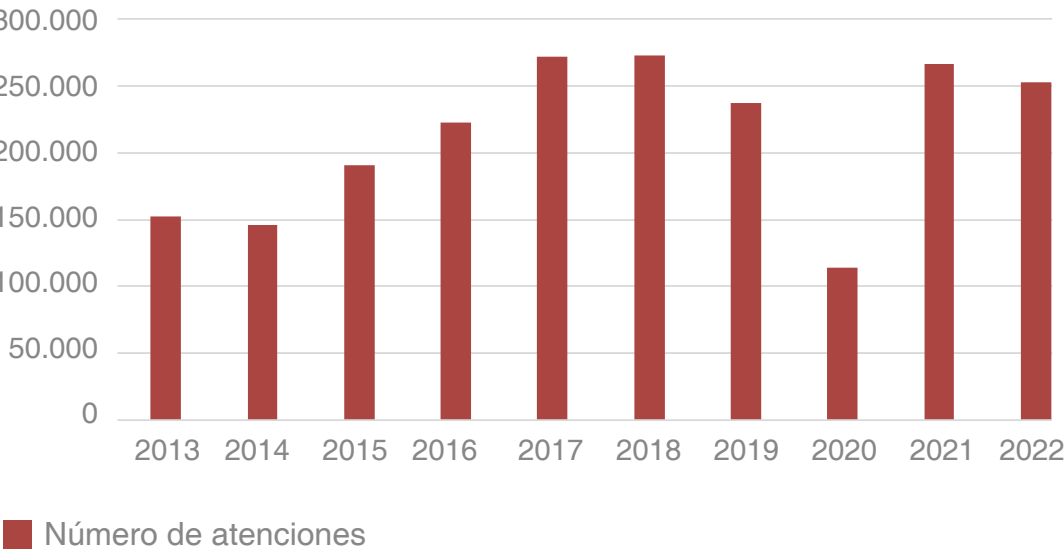
- Ampliación de los servicios ofrecidos por la Oficina de Vivienda de la Zona Nord, con la atención del servicio de prevención y mediación en desahucios (SIPHO).
- Nueva Oficina de Vivienda de Sant Martí, para dotarla de más espacio.

2022

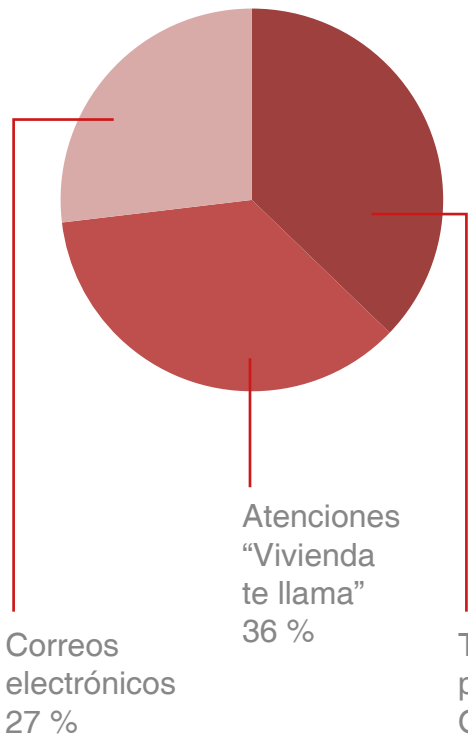
- Consolidación del modelo de triple atención, telefónica, telemática y presencial, para adaptarse a las necesidades de las personas atendidas. Se consolida el servicio telefónico especializado “Vivienda te llama”, que ha atendido a 87.000 personas en el 2022 y aumenta la atención telemática, que llega a las 79.662 atenciones y ha permitido la atención del importante volumen de ayudas al alquiler para personas jóvenes.
- Apertura de la Oficina de Rehabilitación de Barcelona para el impulso de los programas de rehabilitación, en especial los fondos Next Generation. Esta oficina especializada permite coordinar a los diferentes agentes públicos y privados involucrados en los procesos de rehabilitación. Eso debe facilitar el acceso a las ayudas a la rehabilitación, así como el asesoramiento en relación con la intervención y los pasos a seguir.

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

En el 2022 se ha mantenido el nivel de atenciones anterior a la pandemia, con 252.487 atenciones.



Diversificación de los mecanismos de atención



En el 2022 se ha mantenido la atención muy equilibrada entre los tres mecanismos de atención —presenciales, telefónicos y telemáticos—, pero ha aumentado la atención telemática muy vinculada a las ayudas al pago del alquiler dirigidas a personas jóvenes, que son las que han utilizado de manera mayoritaria este mecanismo de atención.

RED DE VIVIENDAS DE INCLUSIÓN DE BARCELONA (XHIB)

Generada a partir de la iniciativa del Acuerdo Ciudadano, esta red la componen casi una cincuentena de entidades diferentes de la ciudad y se pilota conjuntamente entre el IMSS y el IMHAB para coordinar la implementación de acciones conjuntas entre el tercer sector específico y el Ayuntamiento de Barcelona. Las acciones más destacadas han sido:

- La creación de un censo de viviendas de inclusión en la ciudad.
- La creación de un grupo de trabajo sobre las salidas que se necesitan para las personas usuarias de estas viviendas, que ya no requieren un acompañamiento.
- La creación de un grupo de trabajo sobre normativa que repercute en este sector.

RED METROPOLITANA DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL (XMIR)

Esta red pretende ofrecer un espacio de intercambio entre profesionales y entidades de vivienda de toda la región metropolitana. Por iniciativa del Acuerdo Ciudadano, es la primera experiencia en este marco que traspasa los límites de la ciudad de Barcelona para procurar el diálogo intermunicipal y, así, desarrollar a medio y largo plazo acciones conjuntas para abordar necesidades comunes de la región metropolitana.



CONSEJO DE LA VIVIENDA SOCIAL DE BARCELONA (CHSB)

Es el órgano consultivo y participativo del Consorcio de la Vivienda de Barcelona sobre la política de vivienda en la ciudad, y pretende ser un instrumento de generación de opinión, de propuestas, de promoción y de análisis.

En el 2022 ha habido 203 personas que han participado en los diferentes grupos de trabajo y reuniones organizados por el Consejo y se han creado cuatro nuevos grupos de trabajo (GT):

- **Colectivos específicos:** el objetivo de este grupo es analizar los procesos de adjudicaciones de los diferentes colectivos determinados desde el Plan por el derecho a la vivienda y evaluar posibles cambios o ajustes que introducir. Se ha reunido dos veces y las principales temáticas abordadas han sido, por una parte, identificar los colectivos con reserva de adjudicaciones y los criterios actuales de adjudicación y, por la otra, conocer en profundidad las viviendas con servicios para las personas mayores y la forma de adjudicación.
- **GT Decálogo por el derecho a la vivienda:** el objetivo es compartir y debatir las grandes líneas que tiene que impulsar la política de vivienda en la ciudad y las aportaciones de las entidades al debate legislativo en el ámbito catalán y estatal. Se ha reunido una vez y las principales temáticas abordadas han sido las novedades del nuevo contrato del SIPHO, los servicios de alojamientos de emergencia y los avances de la ley de vivienda estatal.
- **GT International Social Housing Festival:** el objetivo es impulsar y coordinar la participación de las entidades en los actos que se celebren en torno al International Social Housing Festival (ISHF) que tendrá lugar en Barcelona en junio del 2023. Se ha reunido tres veces y las principales temáticas abordadas han sido conocer el ISHF, compartir la organización y el programa para Barcelona e identificar y coordinar las actividades en el ISHF de las entidades del consejo.
- **GT Plan territorial sectorial de la vivienda:** el objetivo es recoger y hacer el seguimiento de las aportaciones del Ayuntamiento y de las entidades participantes en relación con el documento de aprobación inicial del PTSVC y el que pueda derivar de este. Se ha reunido dos veces y las principales temáticas abordadas han sido la presentación del PTSVC y las alegaciones y aportaciones de las entidades y las propias del Ayuntamiento.

Con respecto a los otros grupos de trabajo de este consejo, este año han estado operativos los siguientes: GT Rehabilitación, GT Producción Industrial de Vivienda Sostenible y GT Mesa de Vivienda Cooperativa. Por otra parte, se han celebrado tres comisiones permanentes y un plenario.

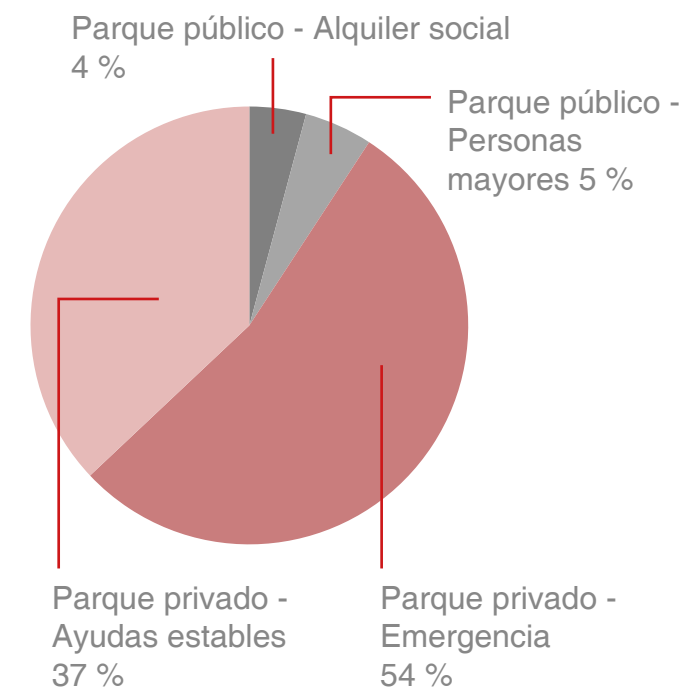


03 ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE LA PÉRDIDA DE VIVIENDA

La prevención es clave para evitar situaciones de emergencia vinculadas a la pérdida de la vivienda. Para hacerla efectiva se ha reforzado el equipo del servicio de prevención y mediación en desahucios (SIPHO), que ha pasado de 16 a 43 personas, e integra un equipo jurídico específico de 5 personas y el refuerzo de la atención directa en la calle, con 20 nuevas personas. Este nuevo equipo ha permitido mejorar tanto la acción preventiva como el acompañamiento directo para encontrar alternativas que eviten la pérdida de la vivienda.

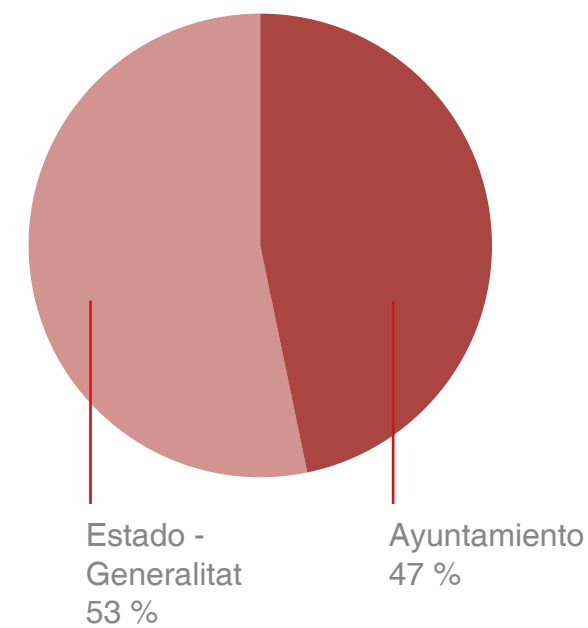
A la vez, se ha trabajado a partir de la mediación y de las ayudas al pago de la vivienda para hacer posible el acuerdo para mantener la vivienda, y se ha seguido trabajando para ofrecer soluciones, como la Mesa de Emergencias, en caso de pérdida de la vivienda.

Tipos de ayudas al pago del alquiler ofrecidas en Barcelona, 2016-2022



Entre el 2016 y el 2022 se han otorgado 188.473 ayudas al pago de la vivienda, por un importe de 316,26 M€. En el 2022 se ha ofrecido apoyo a unas 91.500 personas.

Distribución entre administraciones de las ayudas al pago de la vivienda 2016-2022



Entre el 2016 y el 2022, el Ayuntamiento ha aportado el 47 % de las ayudas al pago del alquiler del conjunto de parque público y privado. En el 2022 han aumentado un 70 % las ayudas estatales y de la Generalitat a raíz de las ayudas a la juventud.

AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER

2015

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

2020

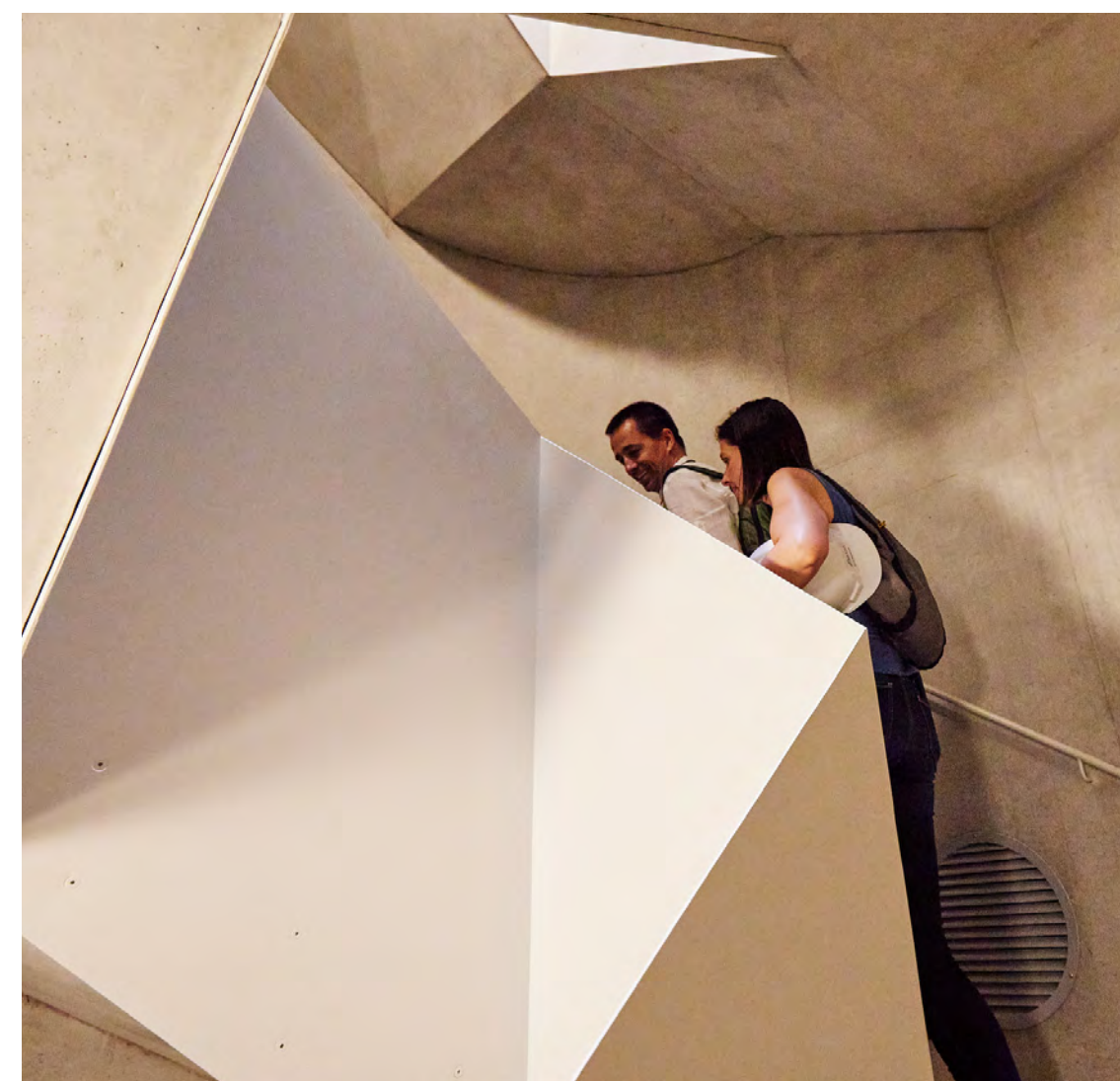
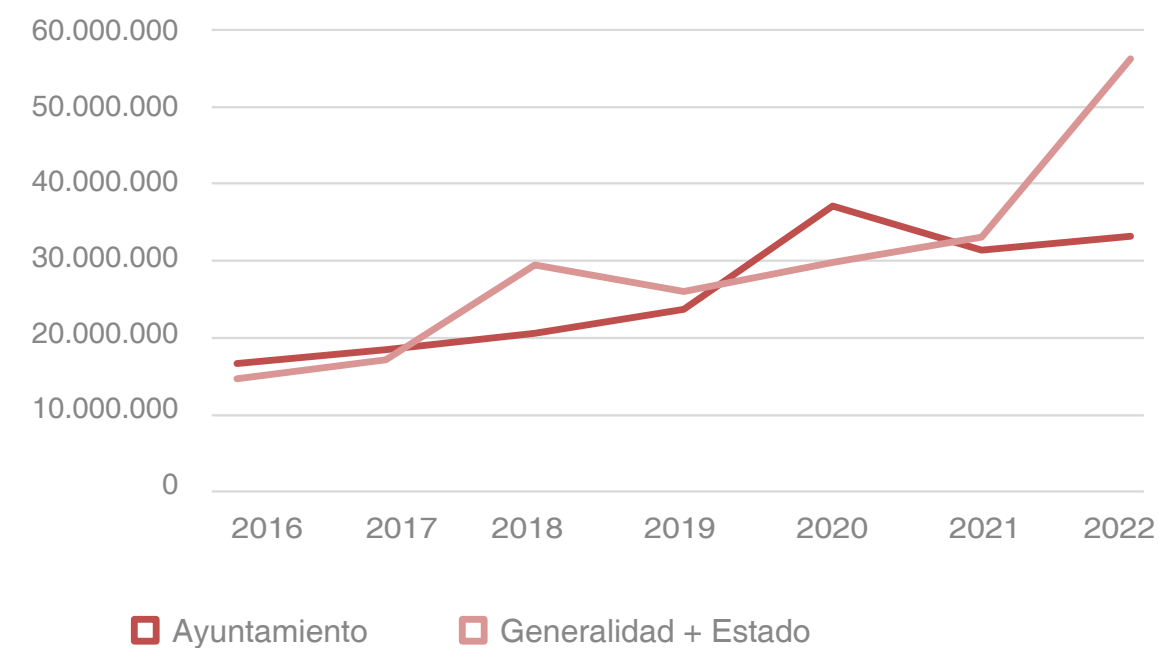
Medidas COVID-19

- 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 AVC.
- Fuerte crecimiento de las ayudas de urgencia concedidas por los servicios sociales básicos (IMSS) que ascienden a los 24,73 M€.

2022

- Creación del Bono Joven por parte del Estado y de las subvenciones JÓVENES al pago del alquiler de personas jóvenes, que han facilitado ayudas a 4.708 jóvenes, por un importe de 18,54 M€.
- Las ayudas al pago del alquiler, tanto del parque público como privado, han permitido mantener a 91.500 personas en su vivienda.
- Se ha mantenido el volumen de ayudas de emergencia al pago de la vivienda, pero han aumentado un 24 % los fondos destinados, que han llegado a los 22,1 M€.

Evolución de las ayudas al pago de la vivienda por administraciones, 2016-2022



AYUDAS AL MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA EXISTENTES

Ayudas al pago del alquiler del parque privado

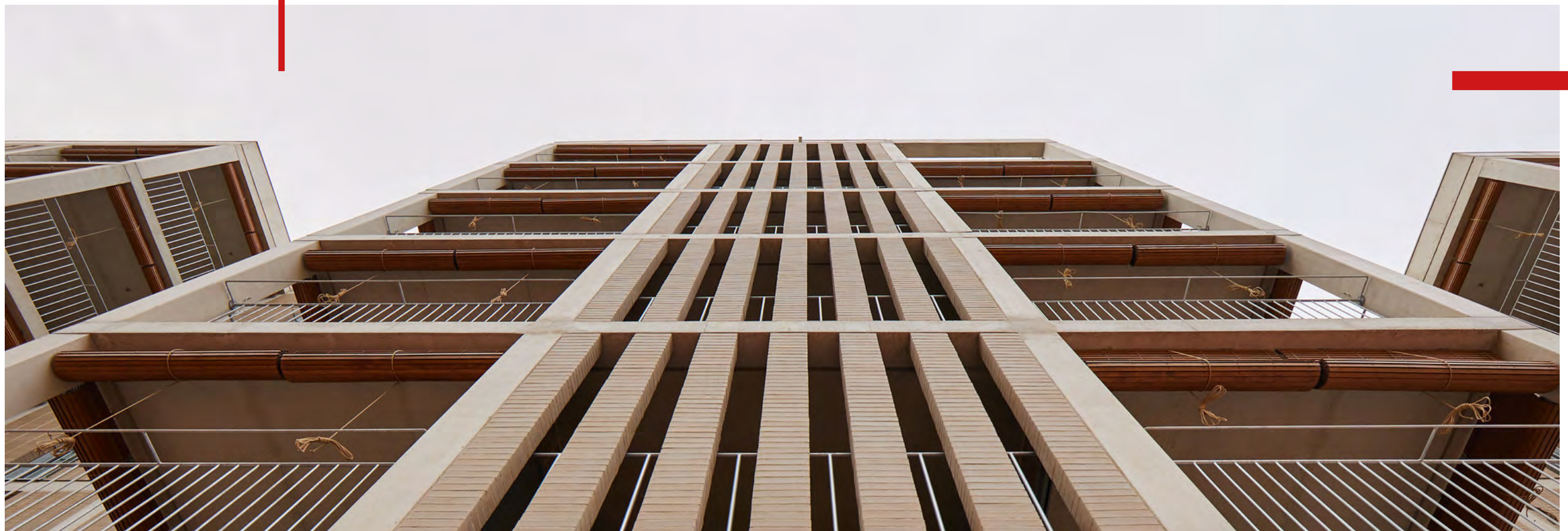
Las ayudas al pago del parque privado representan el 91,5 % del total de las ayudas de la ciudad. En el 2022 han permitido que 33.672 hogares se mantuvieran en su vivienda. Han tenido un coste de 63,88 M€. Se ofrecen tanto desde las oficinas de la vivienda como desde los servicios sociales básicos.

- **Ayudas estables al pago del alquiler del parque privado (59 %).** Las ofrecen el Ayuntamiento, la Generalitat y el Estado y se gestionan en las oficinas de vivienda.
En el 2022 se han situado en las 13.509 ayudas y han tenido un coste de 41,12 M€, un 50 % superior al 2021, cuando ya habían tenido un aumento importante. Este aumento se ha vinculado a las ayudas al pago del alquiler de personas jóvenes.
- **Ayudas de emergencia para el alojamiento (33 %).** Las ofrecen los servicios sociales municipales. Incluyen básicamente ayudas al pago del alquiler y el alquiler compartido y el pago del alojamiento en pensiones.
En el 2022, las ayudas se han mantenido muy elevadas y han permitido que 20.163 unidades de convivencia se queden en la vivienda (22,75 M€).

Ayudas al pago del alquiler del parque público

- Estas ayudas representan el 8,5 % del total de las ayudas al pago de la vivienda que se han concedido en la ciudad en el año 2022. 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 251 €/mes.**
- **Ayudas generales al parque público - Fondo de alquiler social (3,3 %).** Facilitan el pago de las viviendas públicas a los hogares con menores ingresos. Las ofrecen el Ayuntamiento y la Generalitat.
En el 2022 se han concedido 1.503 ayudas, con un importe de 2,32 M€.
- **Ayudas a las viviendas con servicios para personas mayores (5,2 %).** Facilitan el pago de las viviendas con servicios a personas mayores.
Las ofrece íntegramente el Ayuntamiento.
En el 2022 se han concedido a 1.433 unidades de convivencia.

En el 2022 las ayudas al pago del alquiler han permitido mantener su vivienda a unas 91.500 personas entre el parque público y el privado.



PREVENCIÓN Y ATENCIÓN A LA EMERGENCIA Y A LOS COLECTIVOS VULNERABLES

2015

- Creación del servicio de prevención y mediación en desahucios (SIPHO) con un triple objetivo: actuar contra los desahucios, atender situaciones de ocupación 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 “Reallotgem” de la AVC.

2022

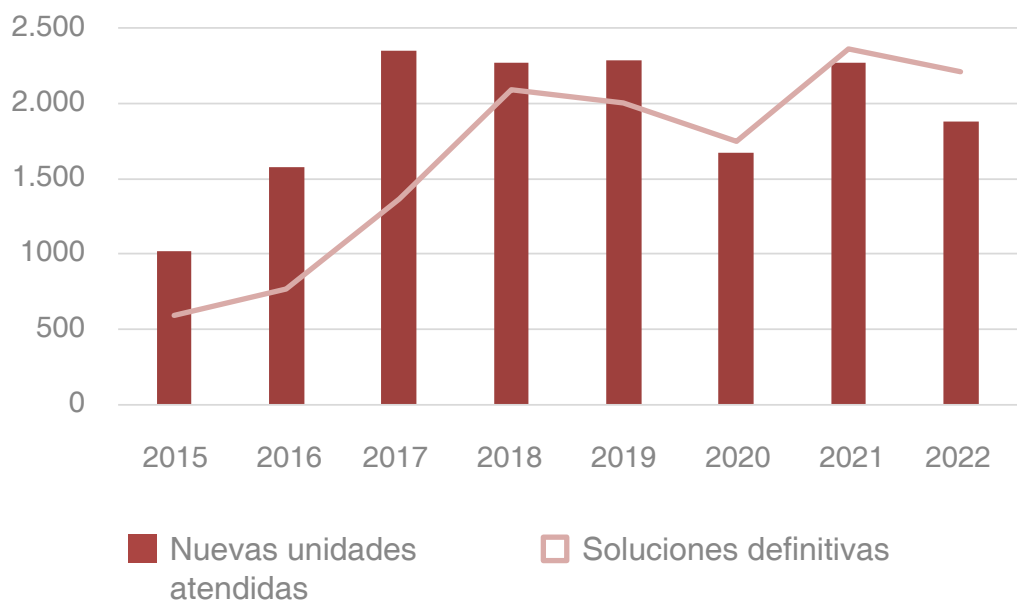
- Se ha reforzado el equipo del servicio de prevención y mediación en desahucios (SIPHO), que ha pasado de 16 a 43 personas, e integra un equipo jurídico específico de 5 personas y el refuerzo de la atención directa en la calle, con 20 nuevas personas. Este nuevo equipo ha permitido mejorar tanto la acción preventiva, con una interlocución única y directa con los juzgados para conocer con la máxima anticipación posible las situaciones de riesgo de pérdida de la vivienda, como el acompañamiento directo intensivo a las unidades de convivencia para encontrar alternativas que eviten la pérdida de la vivienda.
- El servicio de prevención y mediación en desahucios (SIPHO) ha acompañado a 2.213 hogares a encontrar una solución definitiva para evitar la pérdida de la vivienda.
- Se ha dotado de vivienda a 258 unidades de convivencia a través de la mesa: 234 a partir de la adjudicación de una vivienda y 24 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 2022 se han llevado a cabo 6.027 asesoramientos.
- **Servicio de acompañamiento a los desahucios (SIPHO).** Interviene en situaciones de riesgo de pérdida de la vivienda para evitar el desahucio o encontrar alternativas residenciales.
En el 2022 se ha atendido a 1.881 nuevas unidades de convivencia y se ha llegado a 2.213 soluciones definitivas (se incluyen tanto nuevos hogares como hogares ya atendidos en años anteriores para los que todavía no se había encontrado una solución).

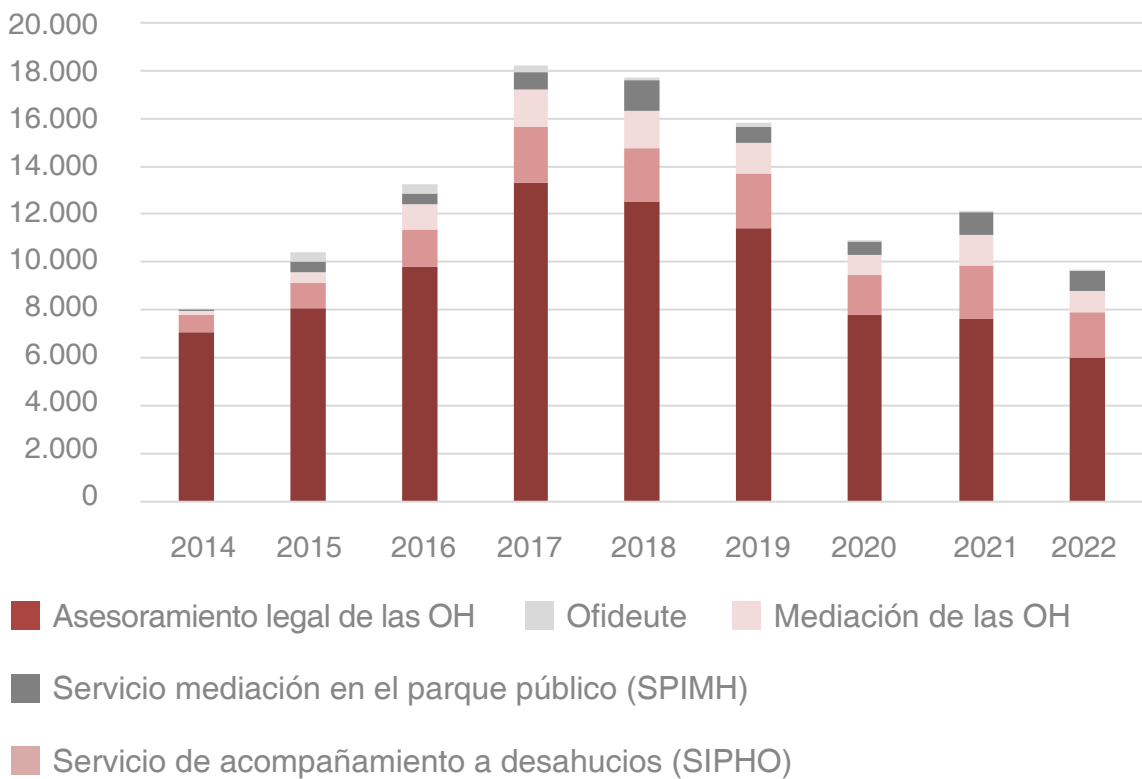
Atenciones del servicio de prevención y mediación en desahucios (SIPHO), 2015-2022



En el 2022, el servicio de prevención y mediación en desahucios (SIPHO) ha facilitado una respuesta a 2.213 hogares, con lo que ha dado cobertura a unas 5.500 personas.

- **Servicio de mediación de las oficinas de vivienda.** En el 2022 se ha trabajado en 890 nuevos casos, el 53 % de los cuales se han finalizado.
- **Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas (SPIMH).** Ofrece un servicio de mediación y acompañamiento a las viviendas del parque público para facilitar la convivencia y atender dificultades de pago.
En el 2022 se ha trabajado en 834 casos nuevos.
- **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 22 del 2022, la cifra más baja desde la creación del servicio.

Atenciones de los servicios de mediación, 2014-2022



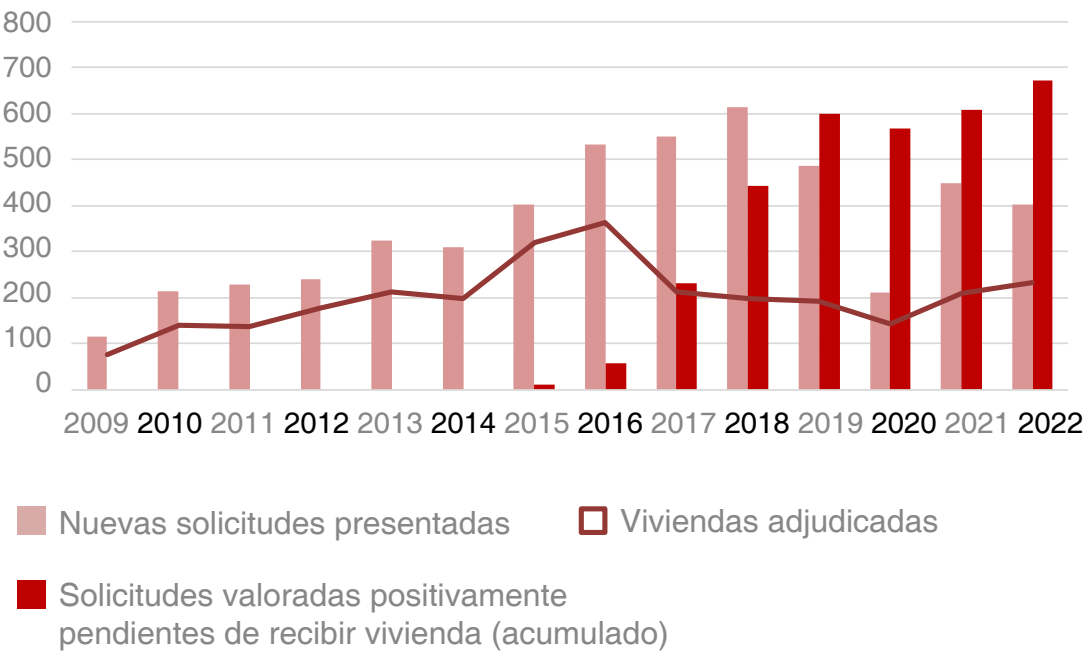
En el 2022 se han hecho un total de 9.654 atenciones de los servicios de mediación y asesoramiento legal, que permiten atender situaciones de dificultad de pago y conflicto en el parque público y privado.

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.

Entre el 2016 y el 2022, la Mesa de Emergencias ha adjudicado 1.551 viviendas. Actualmente, 671 unidades de convivencia esperan la adjudicación de una vivienda definitiva, de las que 83 residen en viviendas de uso turístico que se han captado de manera temporal. En el 2022 se ha dotado de vivienda a 258 unidades de convivencia a través de la Mesa de Emergencias: 234 a partir de la adjudicación de una vivienda definitiva y 24 en viviendas de uso turístico a la espera de una vivienda definitiva.

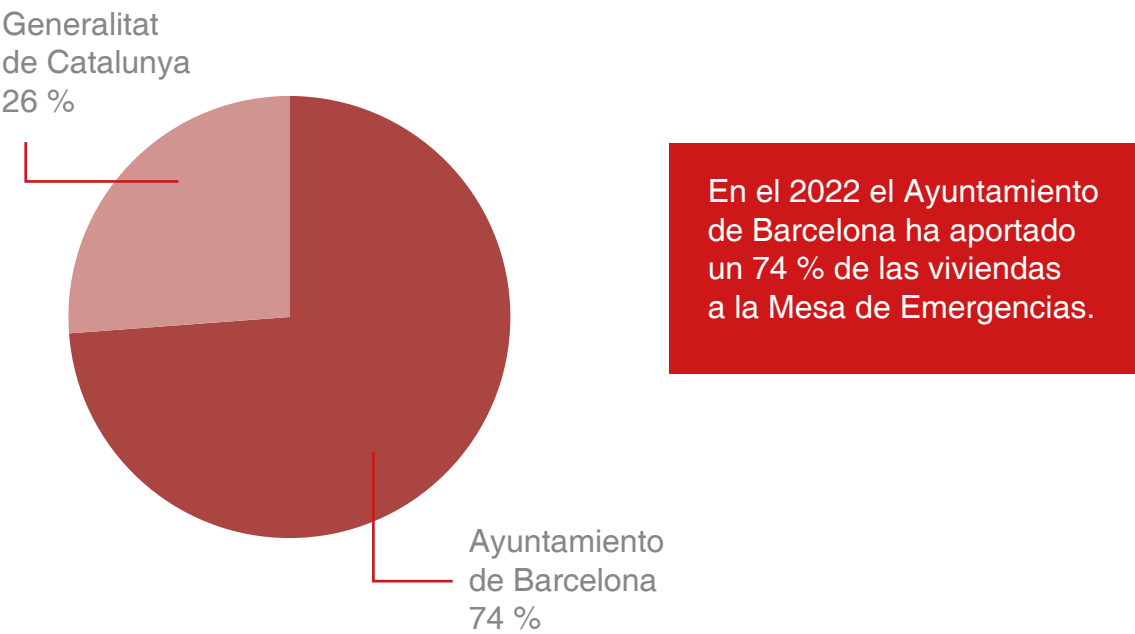
Actuación de la Mesa de Emergencias 2009-2022



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

En el 2022 el Ayuntamiento de Barcelona ha aportado el 61,1 % de las viviendas adjudicadas por la Mesa de Emergencias, mientras que la AVC ha aportado el 38,9 % restante. Eso ha significado un cambio importante de tendencia con un fuerte aumento de las viviendas aportadas por la Generalitat de Catalunya, que en el 2020 habían representado un 13,3 % y en el 2021 el 28,2 %.

Aportación de viviendas por administraciones en la Mesa de Emergencias 2022

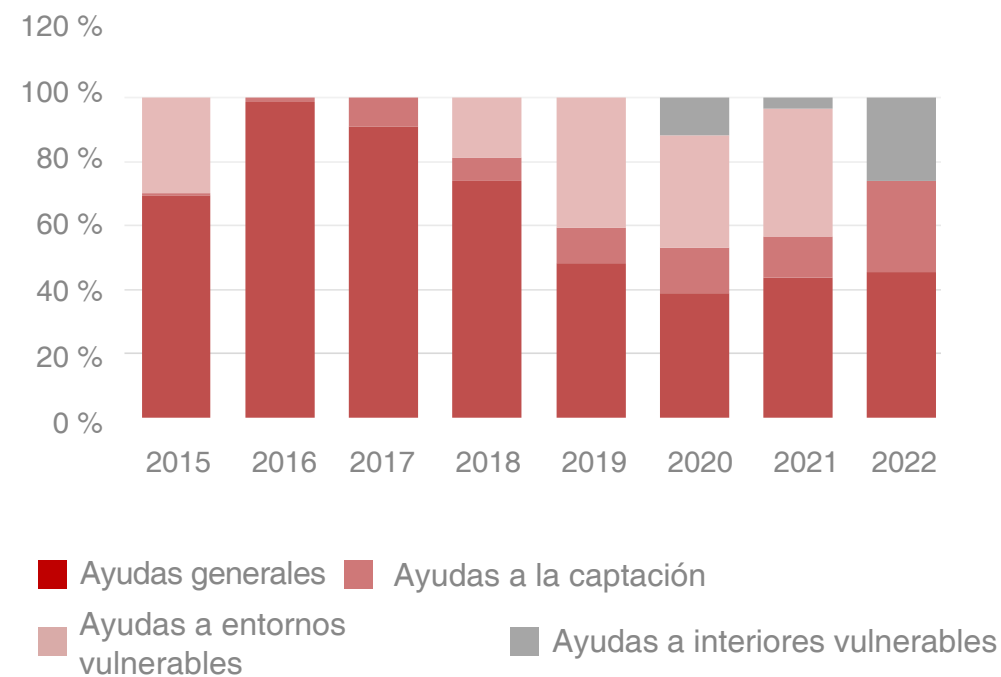


El programa “Reallotgem”, iniciado en el 2020 e impulsado por la Generalitat de Catalunya, permitirá dar respuesta a esta situación. En el 2022 se han captado 36 viviendas.

04 REHABILITACIÓN

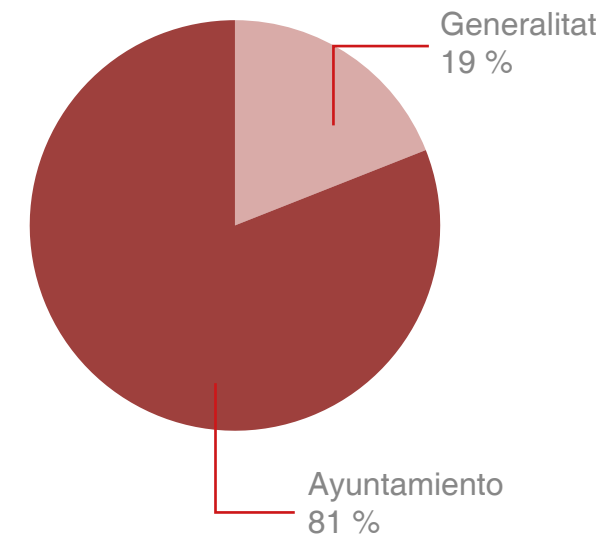
La rehabilitación de las viviendas es clave para mejorar la calidad de vida y la salud de las personas. Para alcanzar este objetivo, en el 2015 se inició la reformulación de la política de rehabilitación de la ciudad para dirigirla a los colectivos y territorios más vulnerables de forma proactiva.

Evolución del destino de las ayudas a la rehabilitación por objetivos, 2015-2022



Entre el 2016 y el 2022 se ha transformado el destino de las ayudas a la rehabilitación con el incremento de ayudas a personas y entornos vulnerables y destinadas a la captación de vivienda asequible.

Rehabilitación del parque residencial privado de la ciudad 2016-2022 por agentes



La aportación del Ayuntamiento de Barcelona entre el 2016 y el 2022 ha representado un 81 % de los fondos aportados a la rehabilitación del parque privado en la ciudad (no se incluyen los fondos Next Generation provenientes de la UE).



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”, junto 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 implementación 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 financiados por el Plan de recuperación y resiliencia de la Unión Europea.
- El Ayuntamiento acuerda crear el Mecanismo para la Energía Sostenible (MES Barcelona).

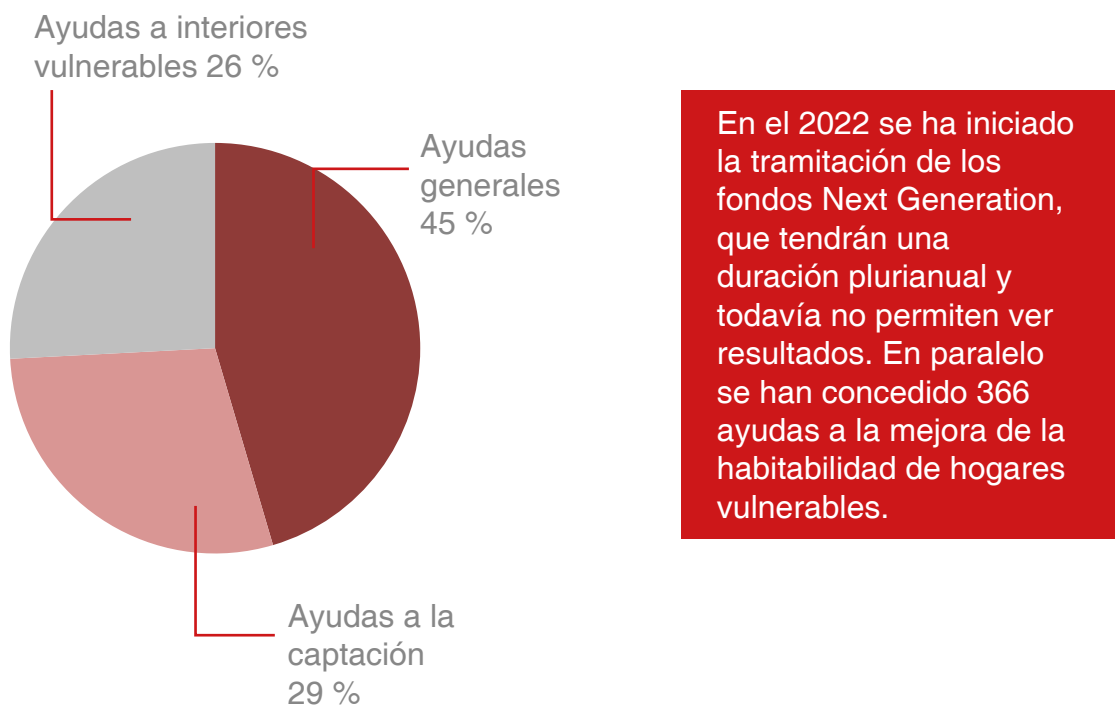
2021

- Impulso del programa Barcelona Renovable 2030, para hacer posible la rehabilitación y regeneración del parque privado en clave predominantemente de sostenibilidad energética para facilitar la recepción de los fondos europeos Next Generation.

2022

- Se han desarrollado las ayudas de los fondos Next Generation. Se ha dado a las ayudas la máxima difusión y visibilidad y se han impulsado mediante prescriptores que ofrecen directamente a las comunidades de propietarios las posibilidades de la rehabilitación mediante estos fondos europeos.
- Impulso de nuevos convenios en el marco del programa de fincas de alta complejidad (FAC) para ampliar la intervención a nuevos entornos, a través de convenios de asesoramiento y de obras que permitan la posterior intervención en las viviendas.
- Dotación de un equipo específico para la concesión de licencias de rehabilitación en la misma Oficina de Rehabilitación.
- Campañas de difusión de las ayudas a la rehabilitación.

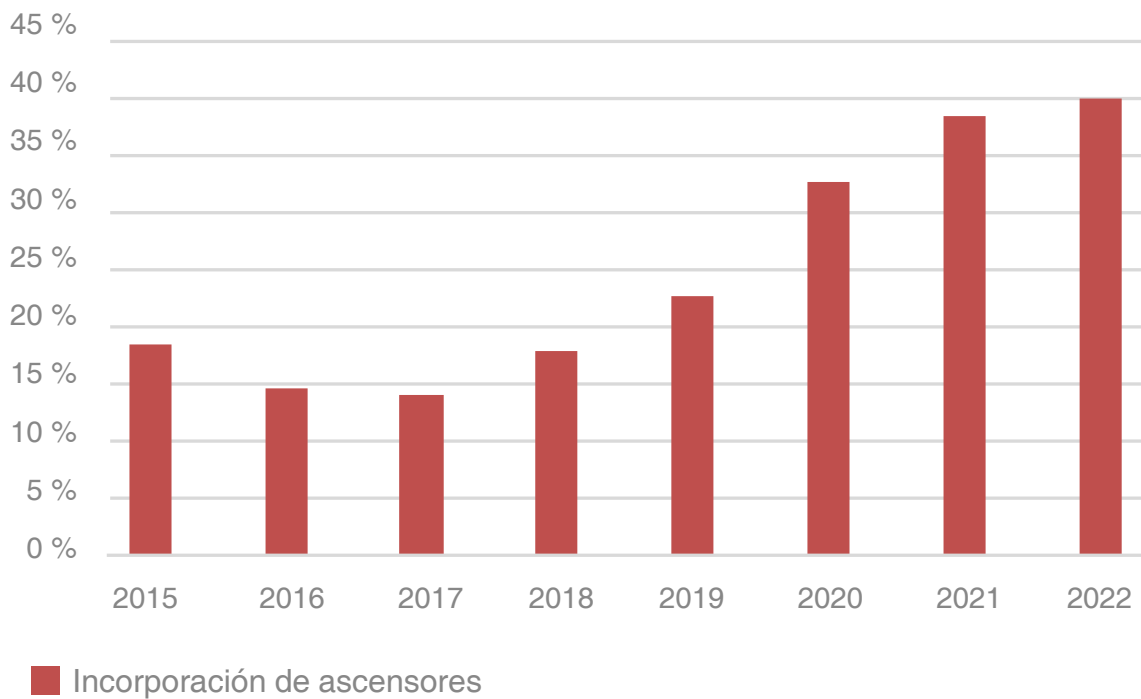
Distribución del presupuesto por tipo de ayudas a la rehabilitación del parque privado concedidas, año 2022



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

- Ayudas a la rehabilitación de elementos comunes. Se ha mantenido activa la convocatoria del 2021, en paralelo al impulso de los fondos Next Generation. En el 2022 se han destinado 4,83 M€ a las ayudas generales a la rehabilitación (convocatoria de elementos comunes), que ha permitido mejorar 185 edificios con 2.463 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 2022 se han instalado 76 ascensores a partir de ayudas a la rehabilitación, los cuales permitirán garantizar el acceso a 986 viviendas en las que residen unas 2.400 personas.

Porcentaje de viviendas beneficiadas por la incorporación de ascensores, en relación con el total, 2015-2022



Entre el 2016 y el 2022 ha aumentado la proporción de la subvención destinada a mejoras a la accesibilidad (40 % de la subvención otorgada en el 2022).

- **Ayudas a fincas de alta complejidad (FAC).** Se dan en entornos del Plan de barrios (2016-2022): 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 sur y Gòtic sur), Sant Martí (la Verneda i la Pau y el Besòs i el Maresme). En el 2022, se ha trabajado con nuevas comunidades de vecinos y vecinas para incorporarlas al programa, se han firmado 77 convenios de asesoramiento y 48 comunidades ya han firmado los convenios de obras.

- **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 iniciado en el barrio del suroeste del Besòs y se ha extendido a otros barrios, entre los cuales el de Canyelles y el Bon Pastor. En el 2022 se ha trabajado con nuevas comunidades, pero no se han completado nuevas intervenciones.
- **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. En el 2022 se han reducido hasta solo ocho ayudas, ya que no se han finalizado las intervenciones en fincas de alta complejidad ni en entornos de regeneración de barrios.

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 2022.

- **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 2022 se han otorgado 167 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, 2012-2022



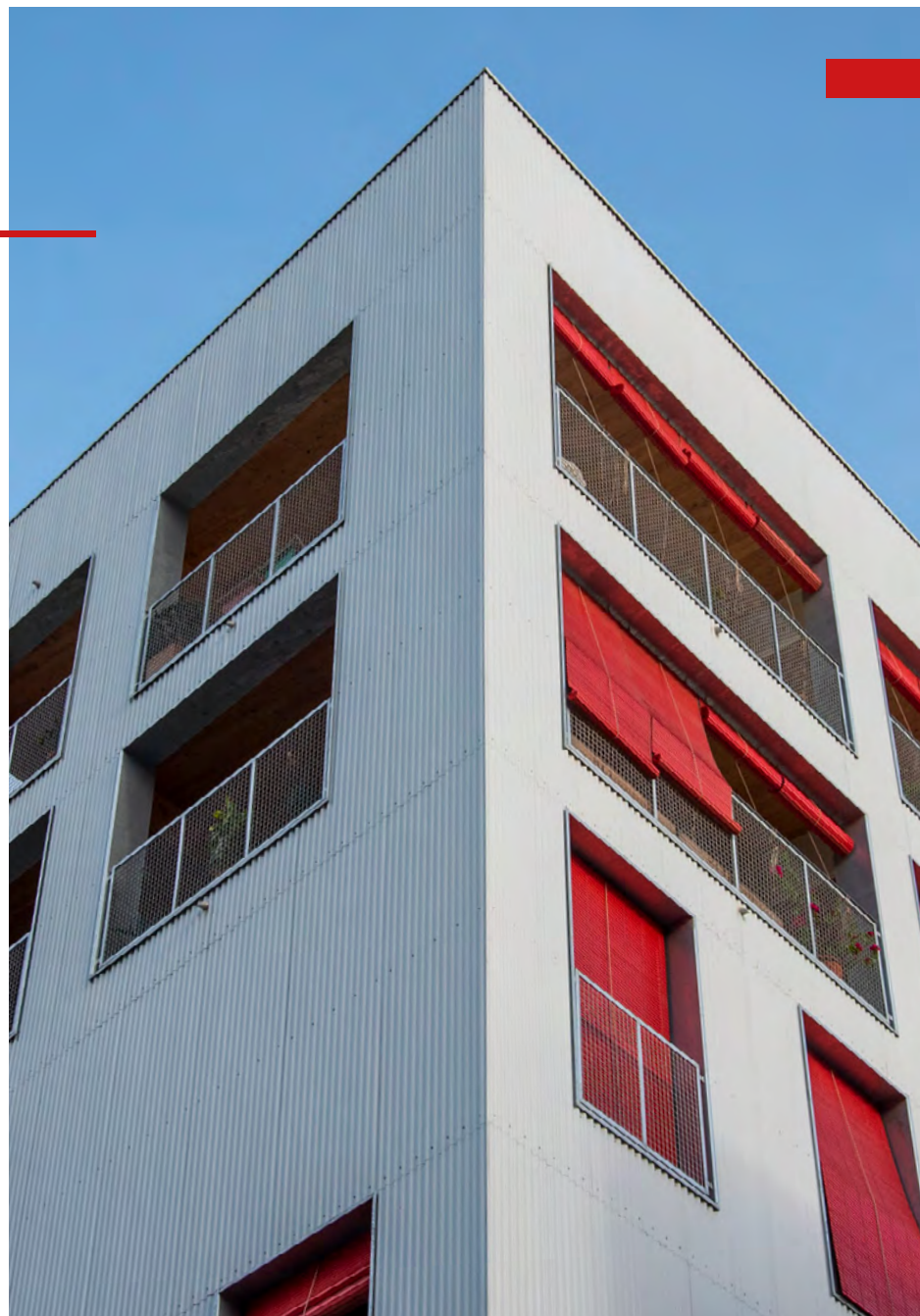
Desde el 2022, prácticamente la totalidad de las viviendas captadas por la Bolsa de Alquiler han recibido ayudas a la rehabilitación para su adecuación y mejora.

- **Ayudas a interiores de viviendas para personas vulnerables.** Permiten dotar de condiciones de habitabilidad y accesibilidad a las viviendas de personas sin los recursos económicos necesarios para garantizar las buenas condiciones de su propio hogar. En el 2022 se han multiplicado por cinco las ayudas que han permitido la mejora de 366 viviendas, con una inversión de 2,74 M€.



05 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 estos cambios, el Ayuntamiento de Barcelona ha impulsado propuestas para mejorar 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, amplía 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.**
- Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda. **Permite blindar la regulación de las rentas de alquiler y establecer una regulación estatal que permita incidir en aquellos aspectos que desde la legislación catalana no es posible garantizar.**
- 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 dotar 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 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 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 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 a la Oficina de la 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.
- **Apertura de expedientes sancionadores vinculados a la Ley de contención de rentas.**
 - Incumplimiento de la contención de rentas, con precios de alquiler por encima de lo permitido.
 - Incumplimiento de la publicidad de los precios de alquiler establecidos por el índice de referencia.

2022

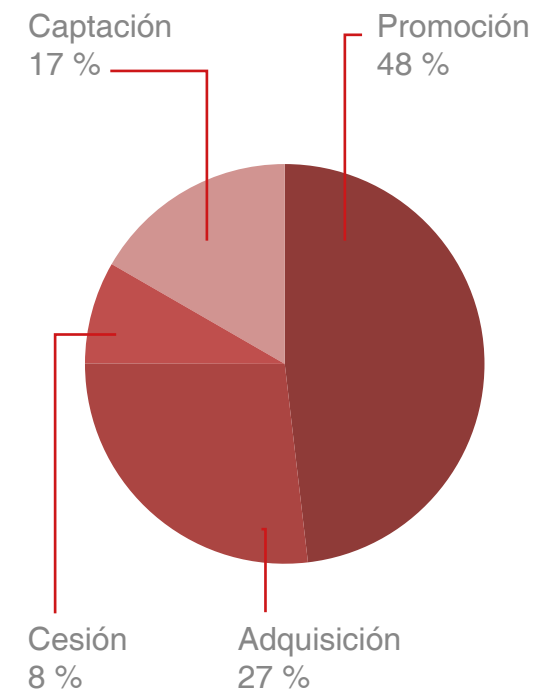
- **Trabajo sistemático para establecer acuerdos que sitúen la disciplina de vivienda como un pilar para conseguir el buen uso de la vivienda.**
- La recuperación de la actividad constructiva ha hecho que desde el 2021 hayan aumentado **los informes para garantizar que, en los procesos de rehabilitación con personas residentes afectadas, se garantice su realojamiento y su regreso a la vivienda.** En el 2022 se han emitido 166 informes favorables y 35 desfavorables (además de 5 cancelados).
- Se han abierto los **primeros expedientes por incumplimiento del deber de destinar a la vivienda protegida el 30 % del techo de nueva construcción o gran rehabilitación en la ciudad ya consolidada.**

06 AMPLIACIÓN DEL PARQUE ASEQUIBLE

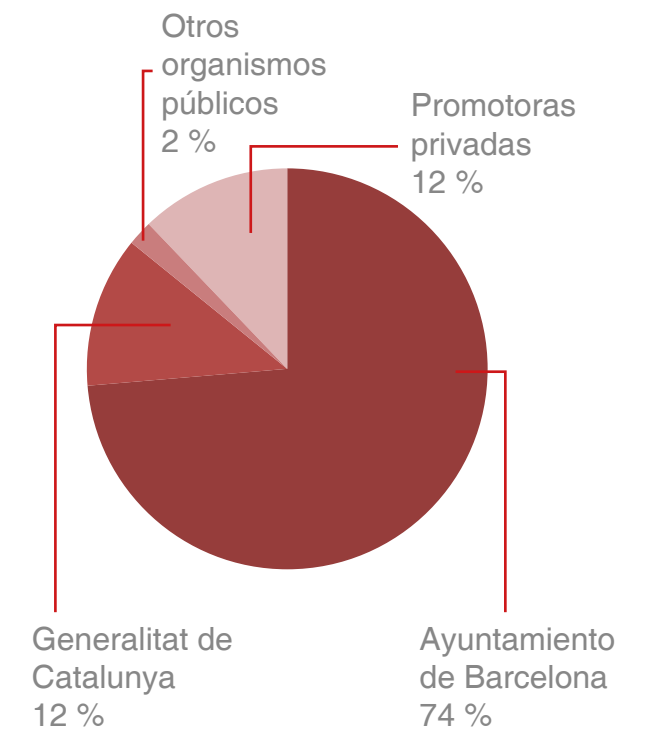
Ampliar el parque asequible de la ciudad es clave para atender las necesidades de la población. Por eso se trabaja a partir de todas las herramientas disponibles: promoción, adquisición y captación de vivienda privada para destinarla al alquiler asequible, y ofrecimiento de ayudas al alquiler que permitan 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, 2016-2022

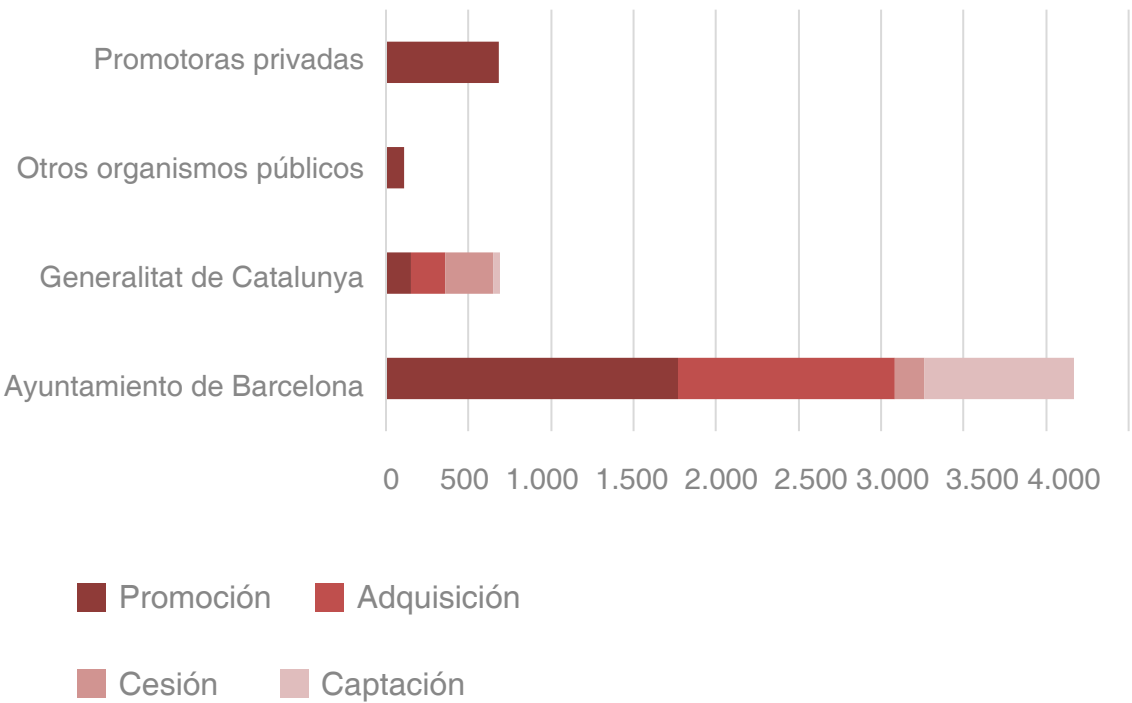
(parque global, todos los operadores)



Crecimiento del parque asequible para agentes 2016-2022



Ampliación del parque asequible de la ciudad, 2016-2022 (viviendas)



Entre el 2016 y el 2022 se ha ampliado en 5.008 el número de viviendas públicas (o incluidas en programas públicos) en la ciudad, lo que ha permitido alojar a 12.500 nuevas personas. De estas, el Ayuntamiento de Barcelona ha aportado 4.169 (un 84 %).

POLÍTICA DE SUELO

2018

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

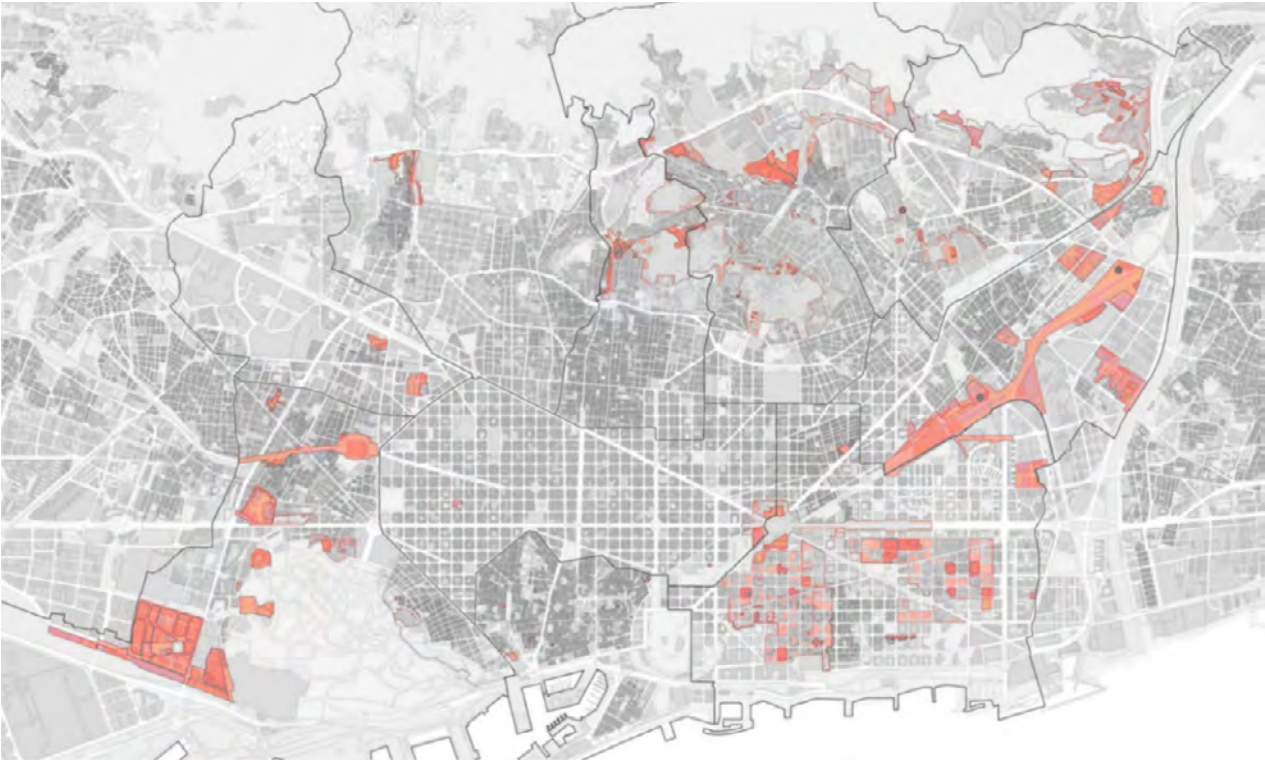
2021

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

2022

- Aprobación definitiva 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), que permitirán ampliar las reservas para viviendas asequibles en entornos más centrales de la ciudad.
- Finalización de las primeras viviendas protegidas a partir de la aplicación de la MPGM del 30 %, después de los dos años de exenciones y pasada la pandemia.
- El potencial de promoción de nueva vivienda de titularidad municipal al cierre del 2021 era de 27.726 viviendas asequibles.

Principales transformaciones urbanísticas de la ciudad



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

Viviendas en planeamientos aprobados definitivamente ¹	9.546 viviendas
Viviendas en reparcelaciones aprobadas definitivamente	203 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 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 (convenio ESAL). Se ha firmado con las entidades representantes del sector de la promoción de vivienda asequible. Tiene como objetivo la cesión de suelos para poder edificar 1.000 viviendas de alquiler y covivienda.
- Adjudicación a varias cooperativas y fundaciones de 11 suelos para construir o rehabilitar 363 viviendas.
- Concurso de 4 solares destinados a vivienda industrializada para reducir los plazos de ejecución y el impacto ambiental.

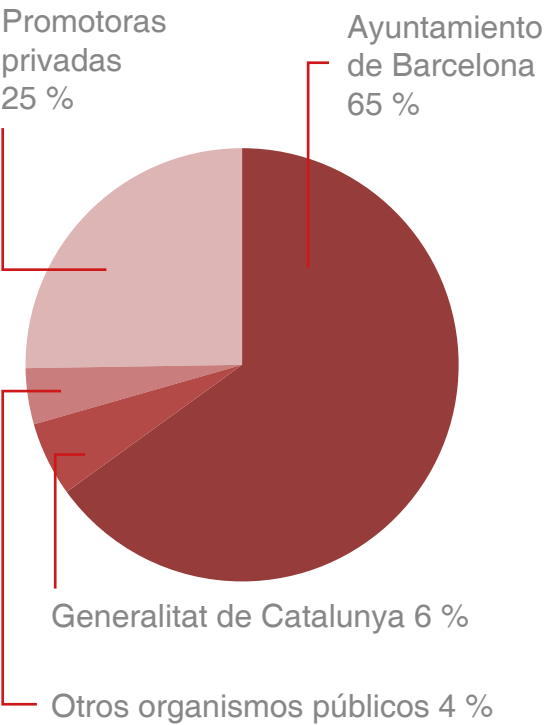
2021

- Incorporación de los socios privados a Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), lo que permitirá el inicio de su actividad: CEVASA y NEINOR HOMES, SA.
- Puesta a disposición de las entidades de 3 nuevas fincas que permitirán llegar hasta las 14 promociones con un total de 555 viviendas.
- Finalización del segundo APROP (Glòries-Meridiana) con 42 alojamientos.

2022

- Convenio entre el Ayuntamiento, el ICO y el ICF, con un valor de 140 M€ (la mitad aportada por cada entidad pública de crédito) para financiar obras de rehabilitación y construcción de vivienda social de alquiler y en covivienda que promuevan fundaciones y cooperativas en cesión de uso.
- Se firman los primeros derechos de superficie vinculados al convenio ESAL, uno para una promoción de obra nueva y otro de rehabilitación, ambos en modelo de covivienda.
- Se ha iniciado la redacción de los primeros proyectos en el marco de Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) y ya se dispone de financiación para hacer posible su ejecución.
- Se han finalizado 423 viviendas sobre suelo municipal. Al mismo tiempo, a finales de año había 1.724 viviendas en construcción, 1.760 en proyecto y 1.109 en otros estados previos.
- Al cierre del 2022 había 122 coviviendas en funcionamiento en la ciudad, 239 en proyecto y 107 en concurso.

Viviendas finalizadas en la ciudad por agentes, 2016-2022



Entre el 2016 y el 2022, el 65 % de nueva VPO de la ciudad la ha promovido el Ayuntamiento. El coste de la promoción directa del IMHAB ha ascendido a 234 M€.

Agentes promotores de VPO

- Ayuntamiento (65 %), a través del IMHAB y promotoras sociales en suelo municipal.
- Generalitat de Catalunya (6 %).
- Otros organismos públicos (4 %).
- Promotoras privadas (25 %), en suelos de su titularidad.

Viviendas finalizadas por el Ayuntamiento

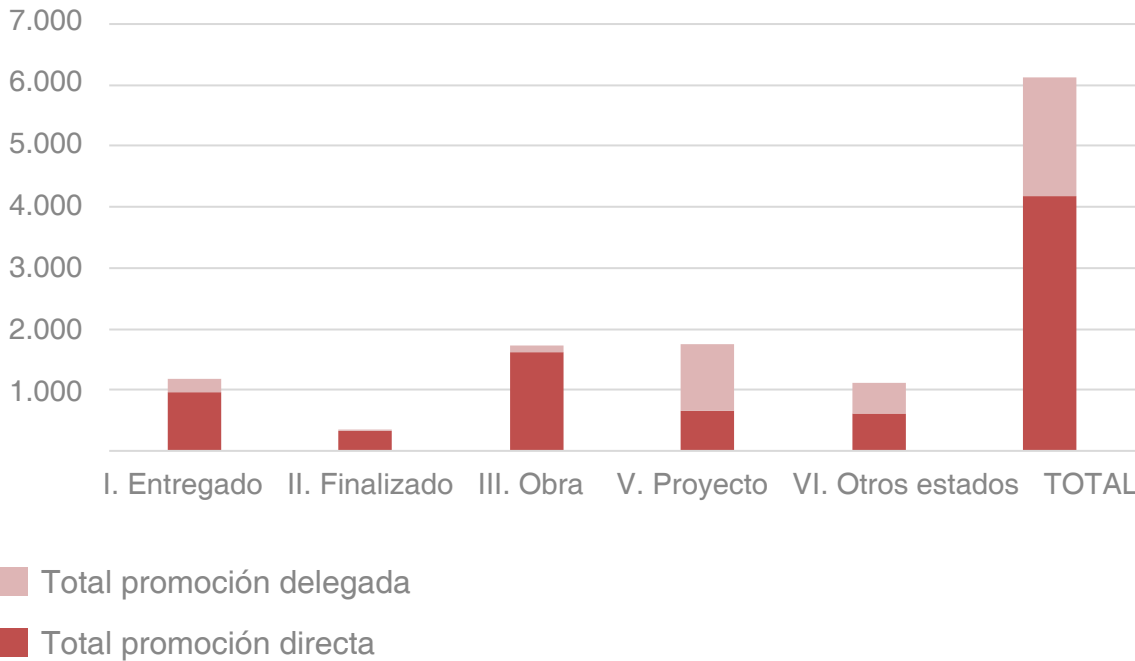
Durante el 2022 se han terminado 11 promociones en suelo municipal, con un total de 423 viviendas, de las cuales 415 han sido realizadas por el IMHAB (incluidos los alojamientos de los APROP) y 8 por cooperativas en cesión de uso.

Estas promociones se enmarcan en el plan de promociones municipales para el mandato 2019-2023. A finales del 2022, el IMHAB tenía 73 promociones en diferentes fases, a las que hay que sumar las 32 promociones entregadas o finalizadas. En total son 105 promociones que permitirán dotar a la ciudad de unas 615 nuevas viviendas entre el 2016 y el 2025.

Durante el 2022, la Generalitat no ha finalizado ninguna promoción y tiene una 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€.

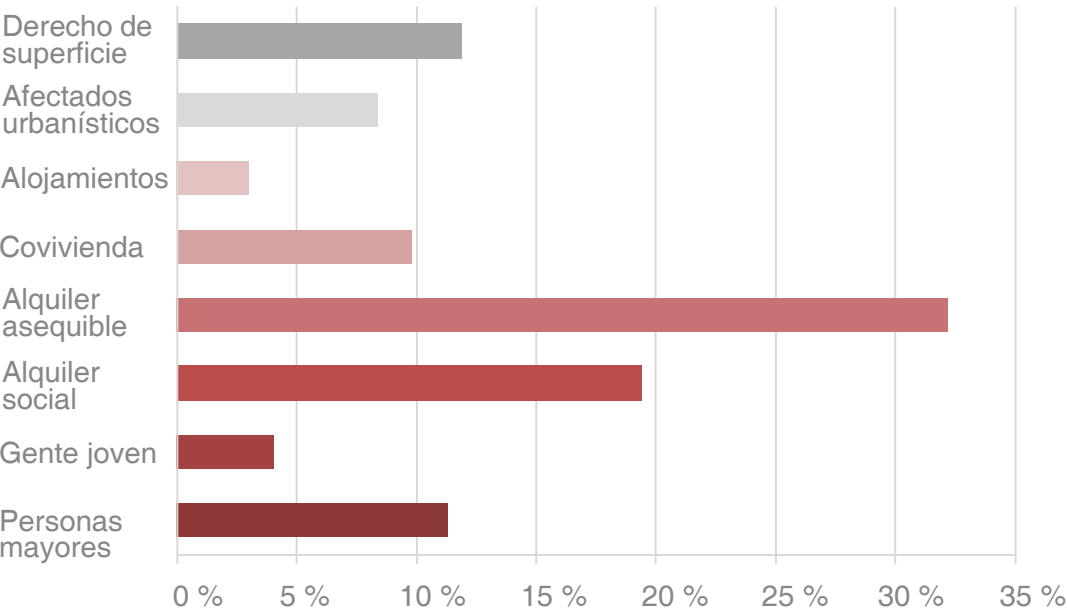
Estado, al cierre del 2022, de las promociones sobre suelo municipal (2016-2022)



Régimen de tenencia de las promociones

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

Régimen de tenencia de las promociones sobre suelo municipal del Plan de promociones



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 definir un precio orientativo para la compra de edificios y viviendas.

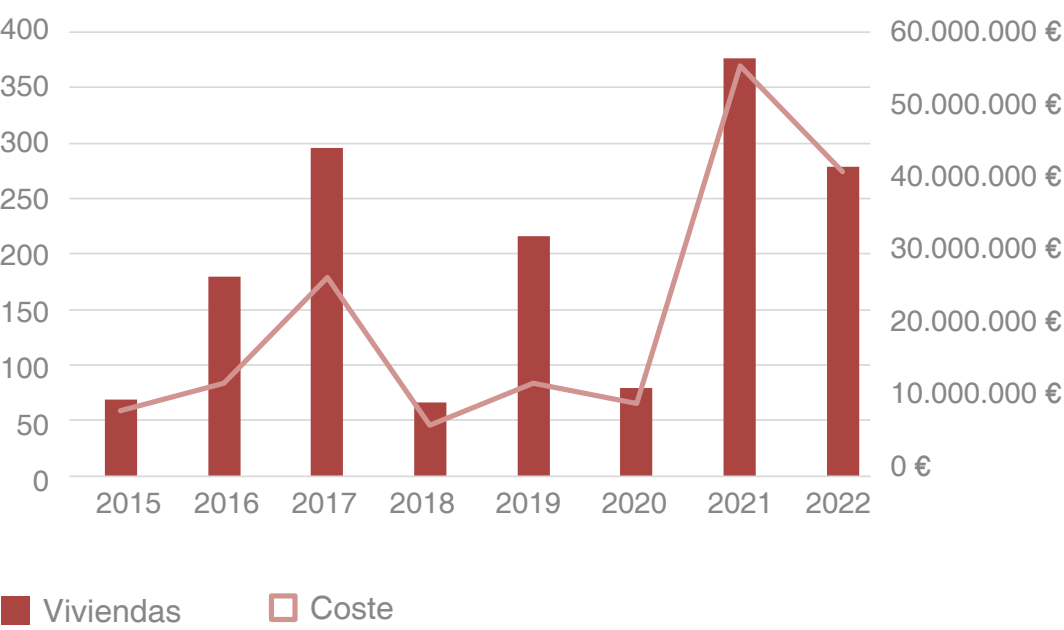
2018

- 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.

2022

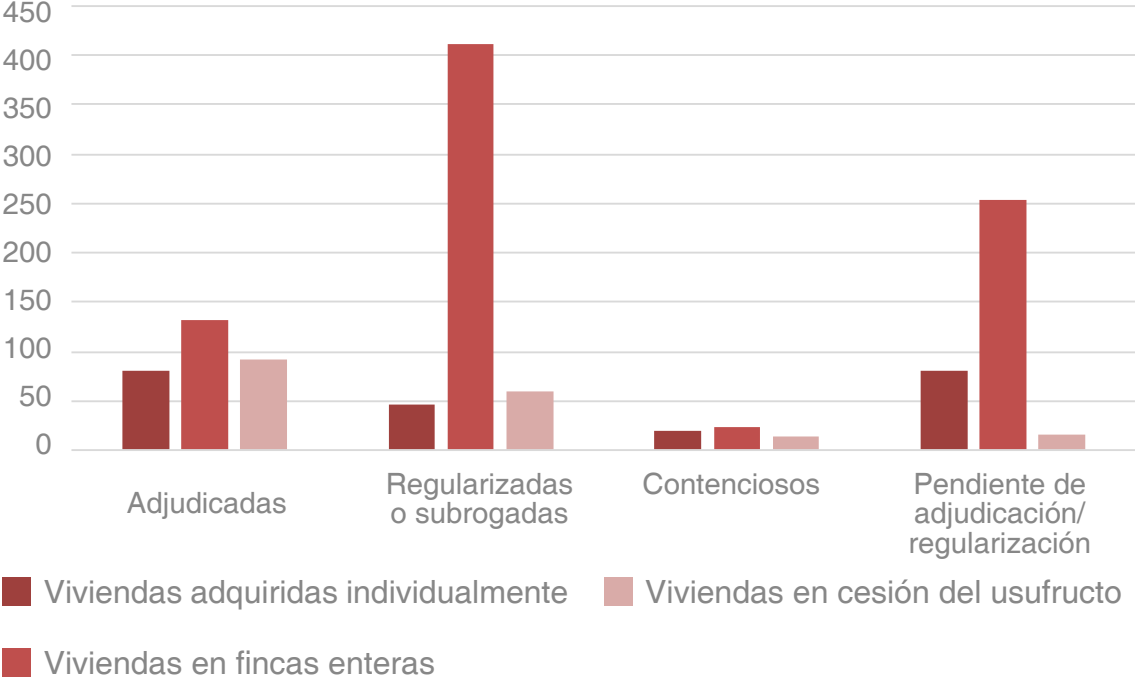
- Se han adquirido las primeras 8 viviendas fruto de la aplicación de la modificación del PGM para el destino parcial en vivienda protegida del 30 %.
- El Ayuntamiento de Barcelona ha adquirido 279 viviendas, todas de compra, por un importe de 41 M€. El 92 % de las viviendas se han adquirido en fincas compradas íntegramente, lo cual permitirá su mejora integral.
- La Generalitat ha adquirido 61 viviendas, pero solo 32 han sido compras, mientras que las otras 29 han sido cesiones del BBVA.
- En el 2021 y el 2022 han aumentado las compras de fincas enteras, con 10 nuevas fincas en el 2022. Desde el 2016 se han adquirido 47 fincas.
- Del total de viviendas adquiridas entre el 2015 y el 2022, al cierre del 2022 un 27 % de las viviendas adquiridas ya han sido adjudicadas y el 36 %, subrogadas o regularizadas. Únicamente el 34 % se encuentran pendientes de adjudicación o regularización debido a la necesidad de terminar su mejora. El 3 % se encuentran en situación de contencioso.
- El coste de la rehabilitación de las viviendas adquiridas se sitúa en un 19,5 % 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.
- Se ha trabajado en la definición de la ordenanza para adquirir viviendas a partir de tanteo y retracto. Facilitará la adquisición por parte de entidades sin ánimo de lucro y promotoras sociales, vecinos o el mismo Ayuntamiento también de manera conjunta.
- Inicio de los trabajos para impulsar un operador público-privado que permita la adquisición, rehabilitación y puesta en alquiler de las viviendas.

Viviendas adquiridas por el Ayuntamiento de Barcelona (compra y usufructo), 2016-2022



El presupuesto destinado a la adquisición por parte del Ayuntamiento ha ascendido a 165 M€ entre el 2016 y el 2022 (110.616 €/vivienda).

Estado de las adjudicaciones de las viviendas adquiridas, junio del 2015-2022



Las adquisiciones de fincas enteras están permitiendo dar respuesta a situaciones de riesgo de pérdida de la vivienda de personas vulnerables, que se pueden quedar en la vivienda después de la adquisición.



CAPTACIÓN DE VIVIENDAS 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 doscientas 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.
- Creación del programa “Reallotgem” de la AVC para captar viviendas con destino a alquiler social.

2021

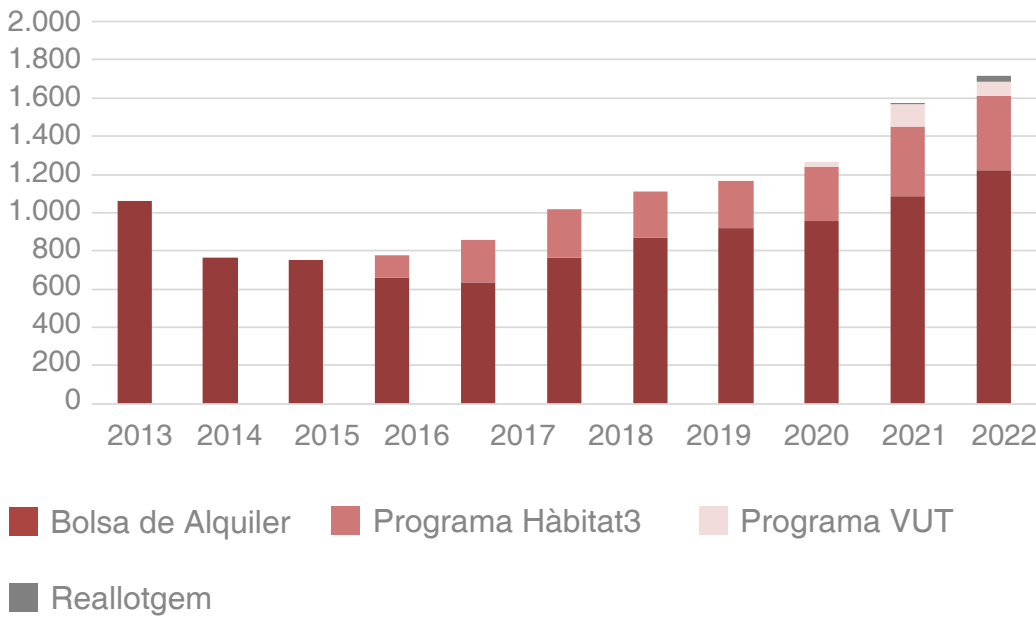
- Puesta en funcionamiento del teléfono directo 931 229 494 para las personas propietarias que quieren incorporar (o ya han incorporado) su vivienda a la Bolsa.

2022

- El programa “Reallotgem” consigue captar 36 viviendas en el 2022 y se suma a los programas de captación: Bolsa de Alquiler, programa de cesión gestionado por Hàbitat3 y programa de VUT, que al cierre del 2022 gestionaban 1.718 viviendas.
- Siguen aumentando las viviendas captadas con destino al programa “Primero el hogar”, destinado a personas sin hogar, que llega a las 49 viviendas.

Al cierre del 2022, los programas de captación de vivienda privada administraban 1.718 viviendas, que dotan de vivienda asequible a unas 4.300 personas.

Viviendas asequibles administradas por los programas de captación del parque privado



Viviendas asequibles administradas por los programas de captación del parque privado, 2022

Bolsa de alquiler asequible	1.223 viviendas
Programa municipal de cesión (gestionado por Hàbitat3)	338 viviendas
Programa “Primero el hogar” (dirigido a personas sin hogar)	49 viviendas
Programa “Reallotgem”	36 viviendas
Programa de captación de viviendas de uso turístico (VUT)	72 viviendas
Total de viviendas administradas por programas de captación	1.718 viviendas

Precio medio de las viviendas

El precio medio del alquiler 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: 621 €/mes.**
- Precio de alquiler medio de las viviendas del programa de cesión (Hàbitat3) dirigidas a la **Mesa de Emergencias: 126 €/mes.**
- Precio de alquiler medio de las viviendas del programa de cesión (Hàbitat3) dirigidas a “**Primero el hogar**” (dirigido a personas sin hogar): **52 €/mes.**

El precio medio del canon de cesión que se paga en la propiedad de las viviendas incluidas en el programa de cesión (gestionado por Hàbitat3) es de 805 €/mes.

El precio medio de alquiler de las viviendas incluidas en la Bolsa de Alquiler se ha reducido en el 2022 y se sitúa en los 621 €. El alquiler medio del programa de cesión se mantiene en los 126 €/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 la 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.
- Consolidación de la triple atención: presencial, telemática y telefónica, a las personas que residen en el parque público.

2022

- El importe medio del alquiler de las viviendas del parque público es de 251 €/mes. El 14 % de las personas residentes pagan menos de 100 €, mientras que el 27,6 % pagan entre 100 y 200 €.
- Se han llevado a cabo actuaciones de reparación, rehabilitación y mejora en viviendas y edificios del parque público por un importe de 5,9 M€, lo que ha permitido realizar 7.773 intervenciones en viviendas y rehabilitar 3 fincas.

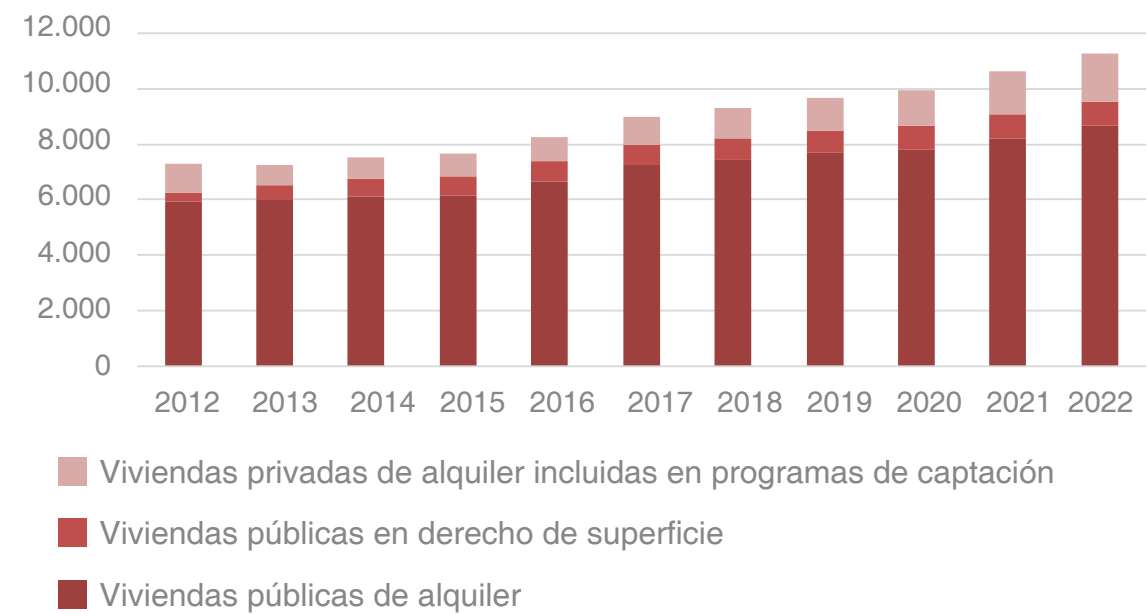
VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL IMHAB

Al cierre del 2022, el IMHAB gestionaba las viviendas siguientes:

Viviendas públicas de alquiler	8.656 viv. (75,8 %)
Viviendas en derecho de superficie sobre suelo municipal	897 viv. (7,98 %)
Viviendas privadas de alquiler incluidas en programas de captación	1.718 viv. (15,0 %)
Viviendas reservadas para personas afectadas urbanísticamente	152 viv. (1,3 %)

Al cierre del 2022, el IMHAB gestionaba 11.423 viviendas, que dotaban de vivienda a unas 28.500 personas.

Viviendas gestionadas por el IMHAB, 2012-2022



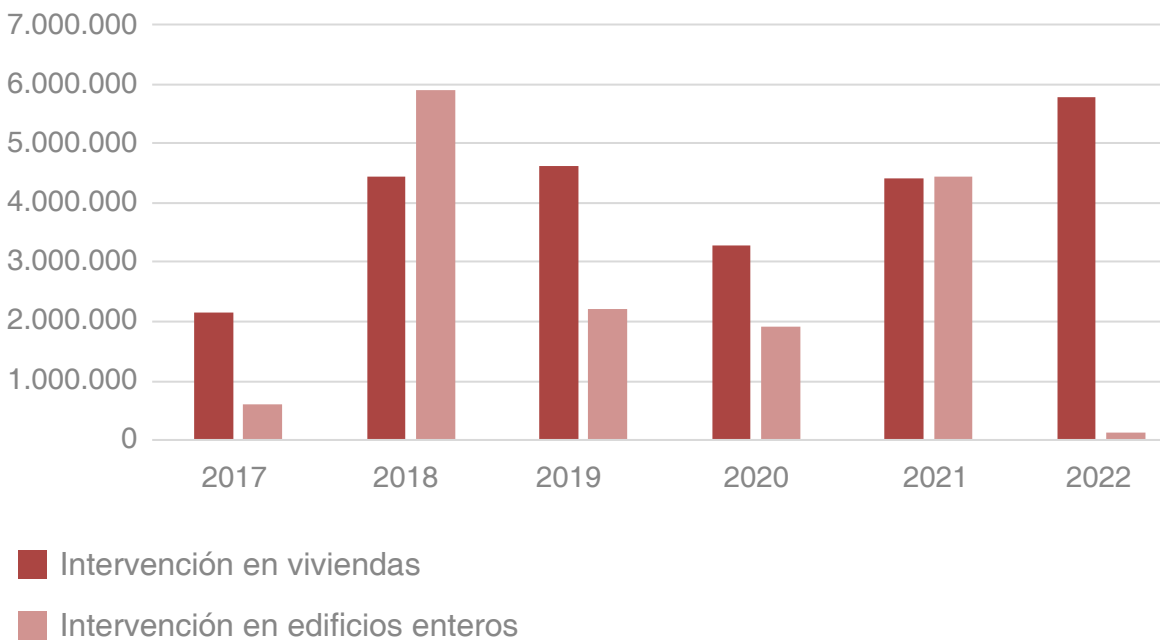
REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

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 2022 se han destinado 5,9 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 2022 se han hecho 7.413 intervenciones por un importe de 5,79 M€.
- Reparaciones en edificios enteros del parque público. En el 2022 se ha intervenido en 51 viviendas. Al mismo tiempo se ha trabajado en las fases previas de la intervención en 20 fincas, con un total de 314 viviendas.
- Grandes rehabilitaciones en edificios adquiridos. En el 2022 no se ha finalizado la rehabilitación de ninguna finca, pero se ha seguido trabajando para llevar a cabo la mejora de 8 fincas, con un total de 107 viviendas.

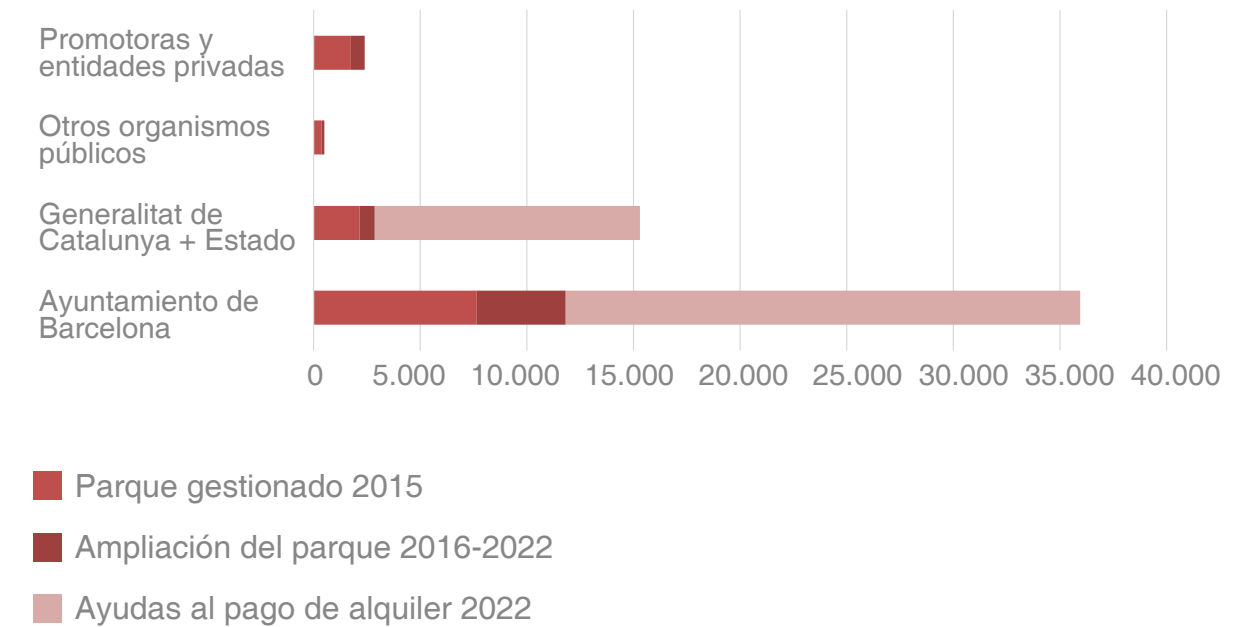
Viviendas y fincas públicas rehabilitadas y coste de las intervenciones, 2017-2022



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



Viviendas y fincas públicas rehabilitadas y coste de las intervenciones, 2017-2022



Al cierre del 2022, el Ayuntamiento de Barcelona atendía a 3.455 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 80.100 personas y un 4,9 % de los hogares de la ciudad.

Si sumamos las aportaciones del resto de administraciones y entidades que gestionan viviendas en la ciudad, la población atendida asciende a 51.280 hogares, el 7,5 % de los hogares de la ciudad.

** No se incluyen los hogares que residen en viviendas protegidas de titularidad privada o en viviendas de renta antigua.*

BALANCE 2022.
**PLAN POR EL
DERECHO
A LA VIVIENDA
DE BARCELONA**
2016-2025

