



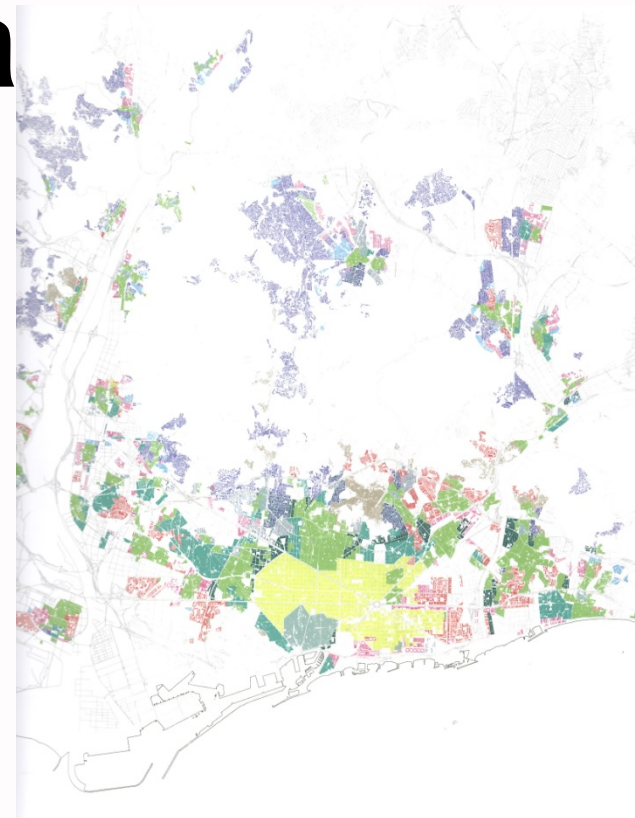
Ajuntament  
de Barcelona

# Políticas de vivienda

## Medidas para estabilizar el precio de los alquileres

Josep Maria Montaner  
Concejal de vivienda

Noviembre 2017





# 1. Contexto y situación de la vivienda de alquiler en Barcelona

---

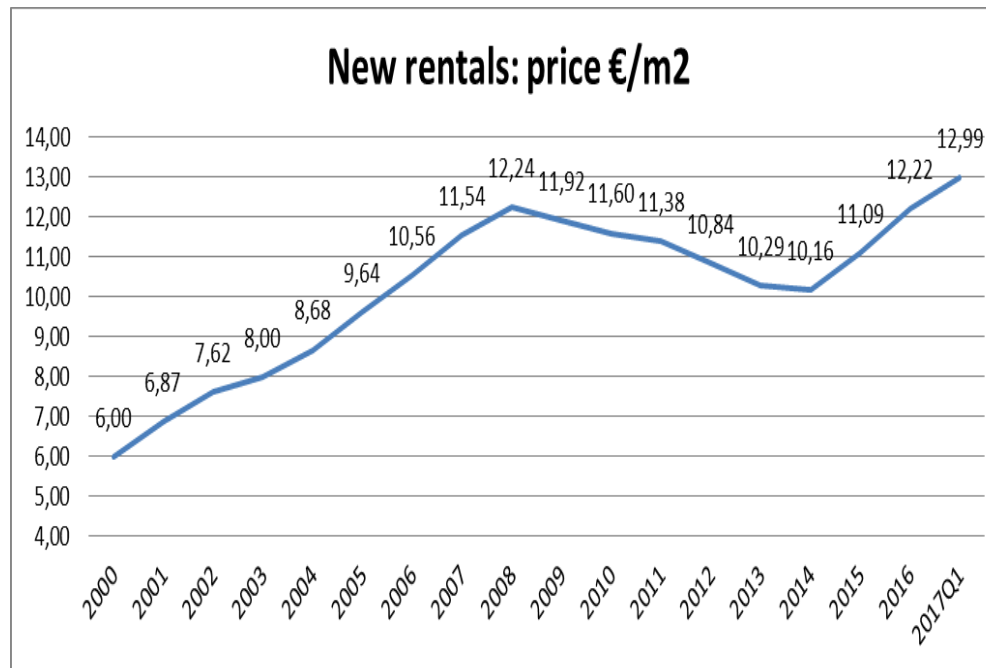
**CIUDAD 1,6 M / AMB 3 M / PIB 68.000 M€/ 9% PARADOS**

- ▶ **Viviendas en alquiler**      205.900 ↑
    - ▶ 30% del total de 684.000
      - ▶ Es la ciudad con mayor porcentaje de vivienda de alquiler de España.
      - ▶ Londres: 42%, París 61'5%, Berlín 85%
  
  - ▶ **Lanzamientos**      3.000 ↓
  - ▶ El **83%** de los lanzamientos acordados de la ciudad fueron consecuencia de la aplicación de la LAU,
    - ▶ En el conjunto del Estado fueron el 53%.
    - ▶ El **7%** de los lanzamientos acordados realizados en el Estado cada año por un procedimiento relacionado con el alquiler se realizan en Barcelona
  
  - ▶ **Solicitantes de VPO**      66.901 (34.081 unidades familiares)  
23.376 (vulnerabilidad económica severa) ↑
-



# 1. Contexto y situación de la vivienda de alquiler en Barcelona

## ► Incremento del precio del alquiler



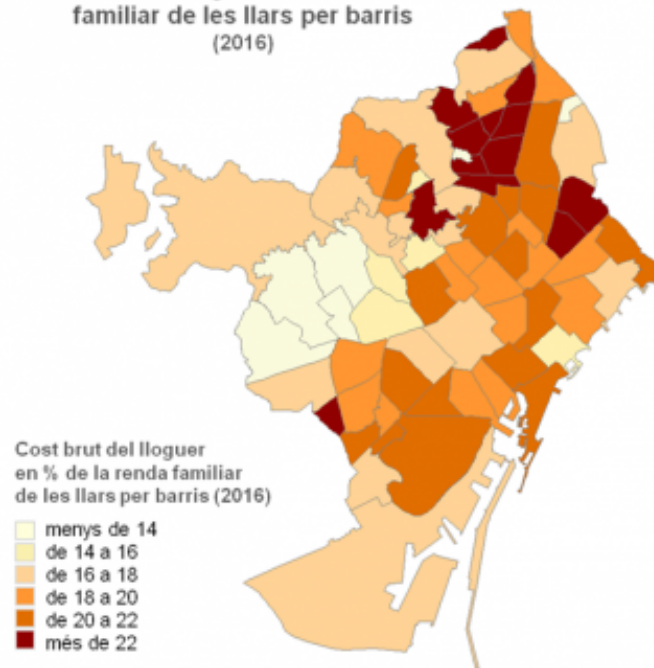
*Elaboración propia, fuentes:  
Alquileres: Secretaria d'Habitatge i  
Millora Urbana, a partir de las  
fianzas de alquiler depositadas en el  
INCASÒL. Datos de 2016  
proyecciones en base a la  
estadística publicada de los 3  
primeros trimestres.*

- Preocupante recuperación de los precios de alquiler, que están acercándose mucho a las puntas de hace 10 años, en plena burbuja inmobiliaria, ello a pesar de la devaluación salarial sufrida por buena parte de la población.

# 1. Contexto y situación de la vivienda de alquiler en Barcelona

## ► Sobreesfuerzo económico familiar

Cost brut del lloguer en % de la renda familiar de les llars per barris (2016)



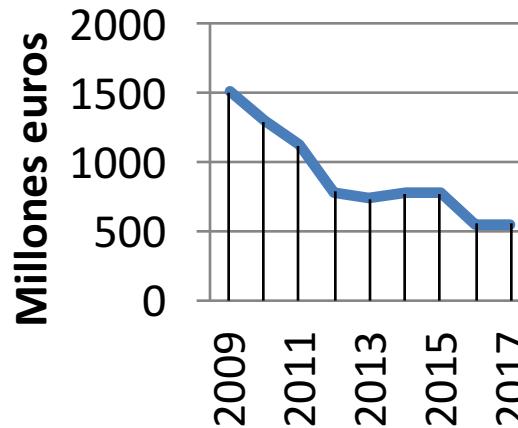
- Los barrios con más sobreesfuerzo son aquellos que tienen las rentas per cápita más bajas.



# 1. Contexto y situación de la vivienda de alquiler en Barcelona

## ► Política y normativa estatal

- LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos, 2013) con alquileres mínimos de 3 años y sin limitación de incremento de precio del alquiler
- Facilidades y beneficios fiscales para las Socimi's
- Desinversión en vivienda



— Inversión del Estado en vivienda

| Año  | Inversión (M€) |
|------|----------------|
| 2009 | 1512           |
| 2010 | 1300           |
| 2011 | 1126           |
| 2012 | 780            |
| 2013 | 738            |
| 2014 | 772            |
| 2015 | 772            |
| 2016 | 553            |
| 2017 | 467            |

Recorte de 1.045 millones



**Se potencian las inversiones especulativas y se dejan indefensos a los inquilinos.**  
**El Plan Estatal de Vivienda propone ayudas, pero no plantea ningún cambio estructural**



# 1. Contexto y situación de la vivienda de alquiler en Barcelona

## ► Situación parque de vivienda pública de alquiler

| Datos de cierre 30/06/2017                             | Viviendas de alquiler protegido | Viviendas de privados |                        | Total alquiler social<br>Subvención expresa |
|--|---------------------------------|-----------------------|------------------------|---|
|  |                                 | Programa de cesión    | Convenios/compras EEFF |   |
| Contingentes especiales<br><i>Tercera edad</i>         | 1.500<br>(1.210)                |                       |                        | 3.095                                       |
| Emergencia social                                      | 1.247                           | 247                   | 101                    |   |
| Resto de alquiler protegido                            | 7.863                           |                       |                        | Subvención implícita                        |
| <b>TOTAL Parque alquiler protegido</b>                 | <b>10.610</b>                   |                       |                        | Subvención expresa e implícita              |
| <b>Total alquiler protegido (i social) + asequible</b> | <b>11.634</b>                   |                       |                        |   |

- El total supone el 1,7% del total del parque de vivienda de la ciudad.
- No incluye el parque de VPO de venta todavía calificado, sobre el que el municipio no tiene control.



## 2. Políticas de vivienda en Barcelona: ejes centrales

### SENSIBILIZACIÓN: LA VIVIENDA COMO UN DERECHO BÁSICO



*Oficinas de la vivienda en cada distrito*

*Jornadas de Vivienda (24/10/2016)*



## 2.1. Plan para el derecho a la vivienda 2016-2025

### EJES ESTRATÉGICOS

**A- PREVENIR Y ATENDER LA EMERGENCIA HABITACIONAL Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

**B- GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA VIVIENDA**

**C- AMPLIAR EL PARQUE ASEQUIBLE**

**D- MANTENER, REHABILITAR Y MEJORAR EL PARQUE ACTUAL**

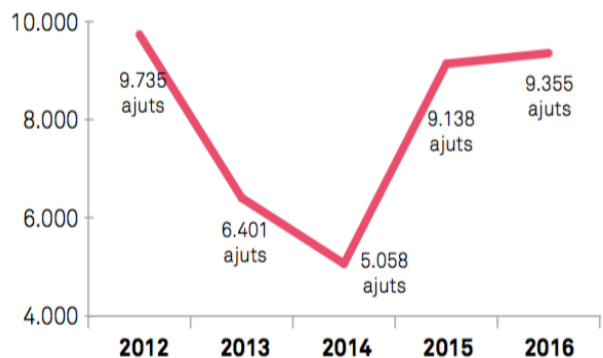






## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

### AYUDAS AL PAGO DEL ALQUILER



**NOU AJUT PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER**  
 Informa't a les Oficines de l'Habitatge o fent clic aquí

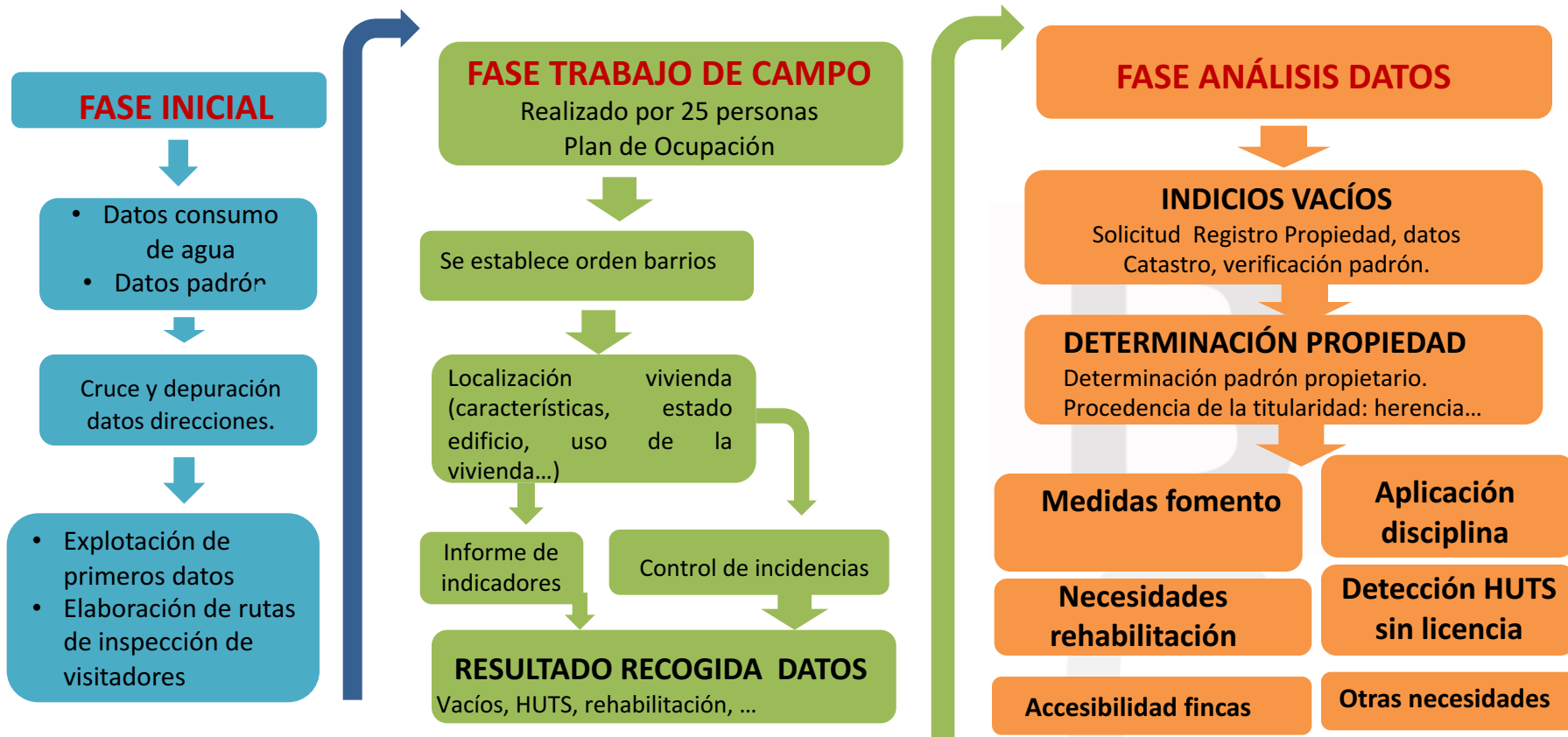
|   | 2011-2015 | 2016-2020 | 2021-2025 | TOTAL   |
|---|-----------|-----------|-----------|---------|
| <b>Ayudas al pago de los alquileres aprobados</b> | 61.397    | 67.00     | 65.000    | 132.501 |
| <b>Inversión en ayudas al pago del alquiler</b>   | 108'7 M   | 162 M     | 156 M     | 318M    |

Trabajamos para conseguir una **convocatoria única** (CHB = BCN + GenCat) **y abierta durante todo el año**



## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

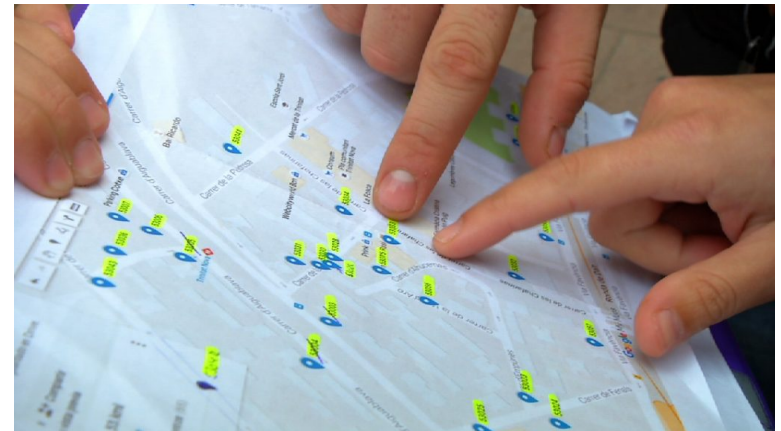
### CENSO DE VIVIENDAS VACIAS



## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

### CENSO DE VIVIENDAS VACIAS

- La media de viviendas vacías sobre el conjunto del parque de viviendas de los cuatro ámbitos es de 246 viviendas vacías, lo que representa un **1,25%** del total
- Sólo la mitad de los **645** edificios visitados tienen ascensor, y menos del 40% son accesibles
- Respecto al estado de conservación, 45 presentan deficiencias y 15 de ellos, además tienen red de protección en la fachada.



*Trabajo de campo de los visualizadores de pisos vacíos*



## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

---

**OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA DE BARCELONA**  
**AYUNTAMIENTO BCN + AREA METROPOLITANA + GENERALITAT + DIPUTACIÓ + GHS**



**OBJETIVO:** Crear, en coordinación con otras administraciones, un observatorio que capte, produzca y explote los datos relacionados con la vivienda, que nos permita disponer de una base e instrumento para definir y desplegar políticas públicas de vivienda.

**ESPACIO ÀGORA**  
**Miércoles 15 a las 15:30 h**



## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

### MOBILIZACIÓN DE VIVIENDAS

- Programa de compras y cesión de uso
  - Adquiridos: 287
  - En trámite: 225
  - Convenios con entidades bancarias para adquisición de usufructo: 250

“DECISIÓN EXCEPCIONAL”

## Barcelona compra tres edificios de Ciutat Vella para evitar la expulsión de vecinos

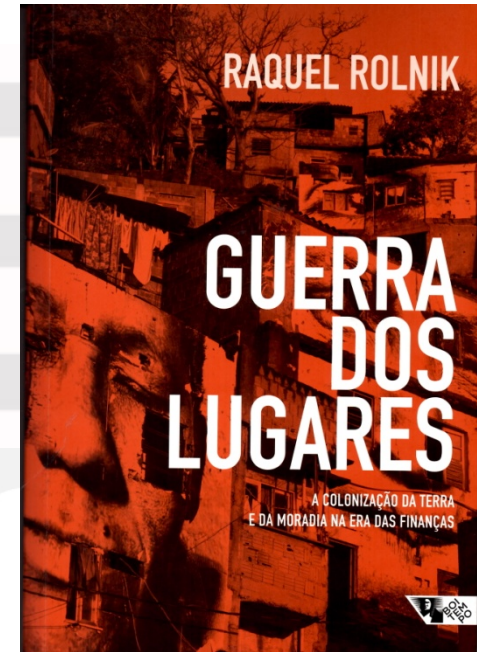
El Ayuntamiento ha intervenido para luchar contra la presión inmobiliaria que sufre la zona



Más noticias



Total : **762**





## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

---

### MOBILIZACIÓN DE VIVIENDAS

#### ➤ Convenios con entidades del Tercer Sector

- Programa de cesión en que propietarios particulares ceden su vivienda para ser alquilada a familias demandantes de vivienda alquiler social.
- El propietario tiene garantizado el cobro del alquiler
- Ayuda a la rehabilitación para hacer las obras de adecuación
- El inquilino paga en función de sus ingresos gracias a una subvención municipal.
- Programa gestionado por la entidad **Hàbitat 3**

Total : **250**

## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

### MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS

- **Programa de movilización para Bolsa de Alquiler “Tú tienes la llave”**
- Centralizar y reforzar la captación con equipo especializado
- Fondo de garantía que cubre el impago al propietario
- Coordinar el programa con ayudas al pago del alquiler
- Coordinar el programa con ayudas a la rehabilitación (de hasta 25.000 €)





## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

---

### PROMOCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA PROTEGIDA

**OBJETIVO:** incrementar la producción de vivienda por parte de todos los operadores de la ciudad, tanto públicos como privados y sociales, para retomar el ritmo de años atrás y conseguir la cifra de 13.500 viviendas protegidas acabadas en 2025. **De éstas, 8.800 de promoción directa por parte del Instituto Municipal de la Vivienda y la Rehabilitación**

**Promoción de nuevas formas de acceso y tenencia de las viviendas, y con diferentes operadores.**

- Aportación del suelo por parte del Ayuntamiento:
  - Suelo dotacional HD: Alquiler social y para colectivos específicos (jóvenes, mayores, etc.)
  - Suelo residencial (con calificación VPO): alquiler social, alquiler asequible, derecho de superficie y afectados urbanísticos.





## PROMOCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA PROTEGIDA





## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

### PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL IMHAB

- Inversión prevista de **340 M €** en 6 años
  - 300 M € para promociones de alquiler (30% PIM Ayuntamiento y 70% financiación)
  - 40 M € para venta en derecho de superficie y afectados urbanísticos
  
- Apuesta por el **parque público de alquiler: 80%** (social, dotacional, protegido, mayores, etc.), en detrimento de la propiedad y con mantenimiento de la venta en derecho de superficie – 20%.





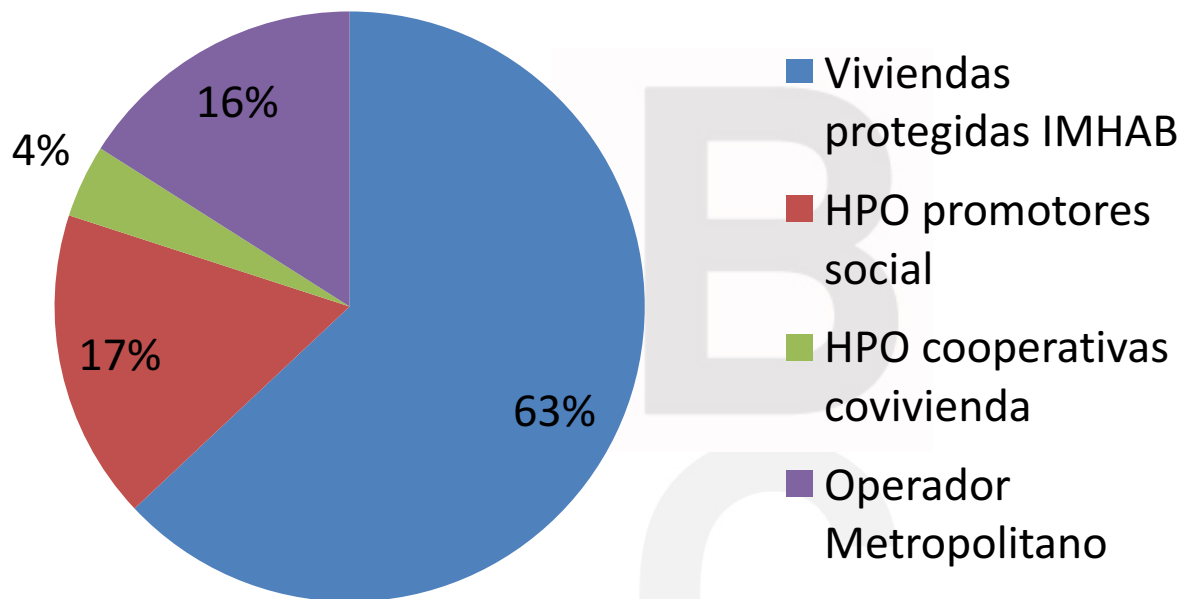
## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

### PROMOCIÓN NUEVA VIVIENDA HECHA / IMPULSADA POR IMHAB

#### % tipología viviendas

- ▶ CONSTRUIDAS POR IMHAB  
63%

- ▶ SUPERVISADAS POR IMHAB  
en todos los casos se suministra el suelo en derecho de superficie a 75 años (covivienda, cooperativas y fundaciones, Operador)





## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

---

### PROMOCIÓN NUEVA VIVIENDA HECHA / IMPULSADA POR IMHAB

#### ➤ Operador Metropolitano de Alquiler

Creación de una entidad con capital público y privado, que opere en el área metropolitana de Barcelona, con el objetivo de promover/comprar y gestionar **entre 3.000 y 4.500 unidades de alquileres asequibles, en un periodo de 8 años** (el proyecto puede seguir creciendo después o replicarse en otros similares).

- Empresas orientadas a un beneficio limitado
  - Los inquilinos también podrían convertirse en accionistas/inversores
  - El precio de los alquileres estará entre el social y el de mercado. Todas las viviendas protegidas: 75% de las viviendas hasta 7 euros/m<sup>2</sup> y un 25% hasta 10 euros/m<sup>2</sup>). Los inquilinos serán aportados por las Administraciones.
-



## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

### Otras formas de acceso a la vivienda: Covivienda y promoción de la vida colectiva y el ahorro energético

- Garantiza el acceso a una vivienda digna y asequible.
- Mantenimiento de la titularidad pública del suelo, que se ofrece en derecho de superficie.
- Las viviendas se califican de VPO
- Impide la especulación con la vivienda
- Garantiza la estabilidad en el tiempo de los usuarios
- Fomenta la gestión comunitaria de los inmuebles





## 2.2. Polítiques sobre la vivienda de alquiler

### AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

**OBJETIVO:** fomentar la **rehabilitación proactiva** que mejore la funcionalidad y accesibilidad de las viviendas, las haga eficientes energéticamente, genere ocupación digna y esté condicionada a evitar usos especulativos.



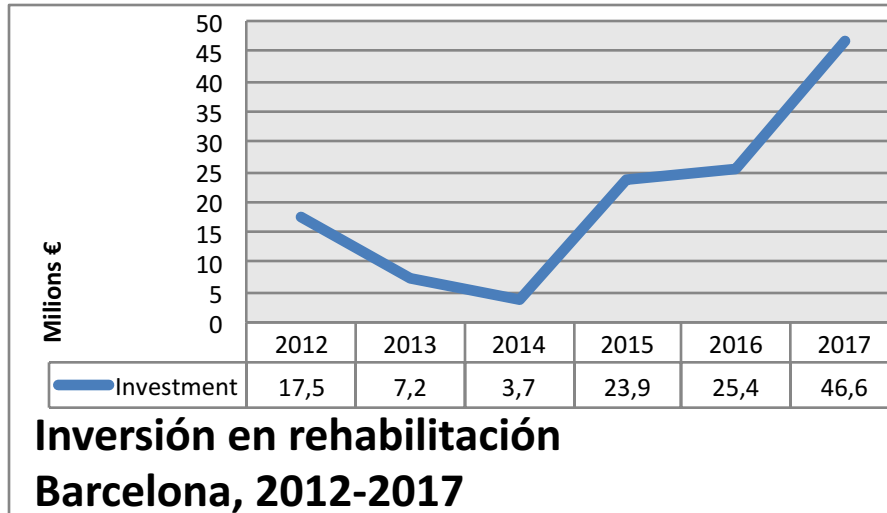
- Vivienda digna
- Condiciones para evitar el aumento del precio del alquiler





## 2.2. Políticas sobre la vivienda de alquiler

### REHABILITACIÓN PROACTIVA, ENERGÉTICA Y CONDICIONADA



**AJUTS A LA REHABILITACIÓ 2016**

DEMANA'LS ABANS DEL 31/12 FENT CLIC **AQUÍ** O A LES OFICINES D'HABITATGE



### 3. Necesidades y objetivos

Regulación de los alquileres.

- Antecedentes históricos
- Las propuestas de Berlín y París
- Índice de precios

Generalitat de Catalunya  
gencat.cat

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Inici | Agència | Actualitat | Serveis | Tràmits | Contacte

Inici > Serveis > Busques pis, local o aparcament? > **Índex preus de lloguer** > Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer

### Consulta de l'índex de referència de preus de lloguer

Adreça \*

Superfície de l'habitatge sense elements comuns \*

Podeu consultar la superfície de l'habitatge sense elements comuns<sup>1)</sup> a la pàgina web del cadastre.  
<sup>1)</sup> Camp construcció - Ús principal - Habitatge

Estat de manteniment \*

Planta

Any de construcció

Podeu consultar l'any de construcció a la pàgina web del cadastre.

Certificat energètic

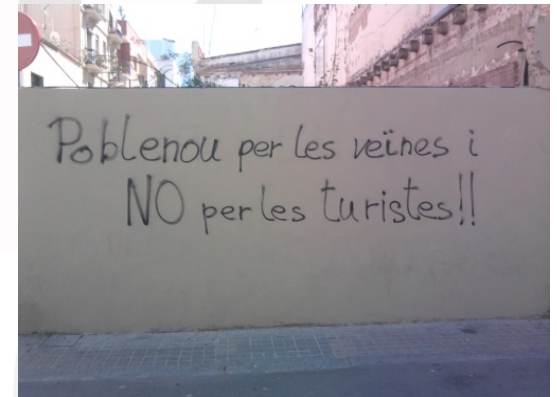
Ascensor   
Aparcament   
Moblat





### 3. Necesidades y objetivos

- Nueva legislación: fomento de los precios de referencia y sanción a los abusos
- Observatorio Metropolitano de la Vivienda.





Ajuntament  
de Barcelona