

Con il sostegno di



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

*modera: Simone Negri
Sindaco di Cesano Boscone*

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di



UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

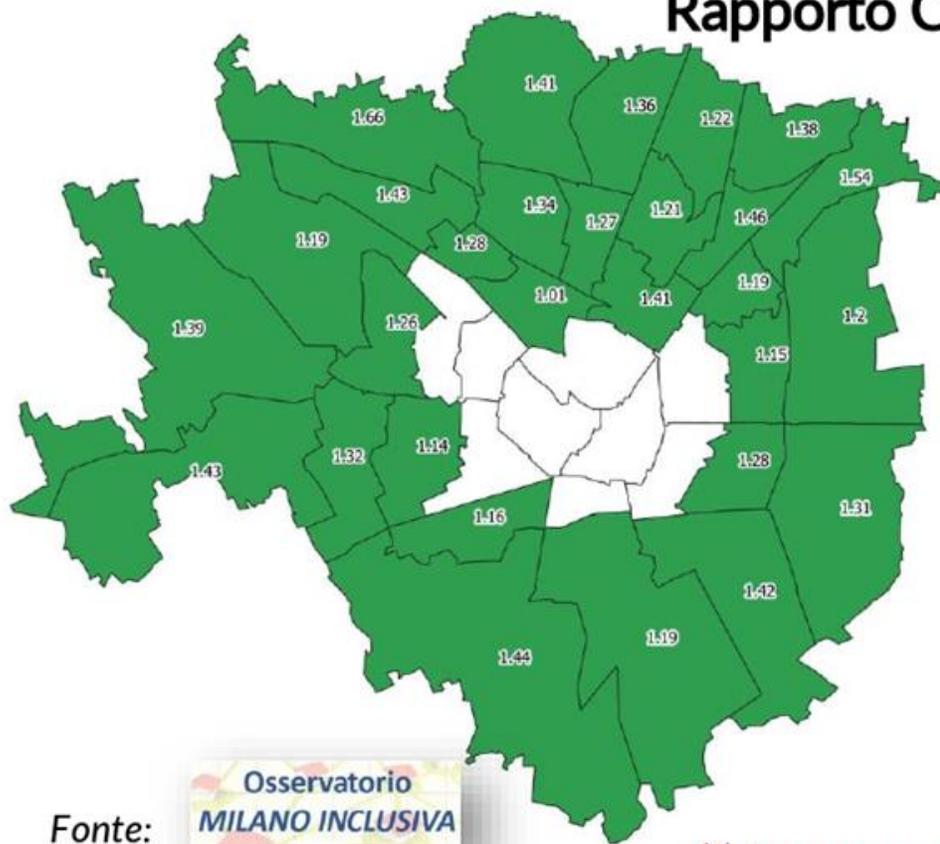
Elena Molignoni

*Coordinatrice Osservatorio Milano Inclusiva e ricercatrice
Nomisma*

In collaborazione con **MM**

Onerosità della locazione a Milano

Rapporto Canone di locazione/Canone «soglia»⁽¹⁾



La spinta rialzista dei canoni di locazione, di entità maggiore a quella dei prezzi, mal si concilia con la capacità di spesa della componente economicamente più fragile della domanda di casa.

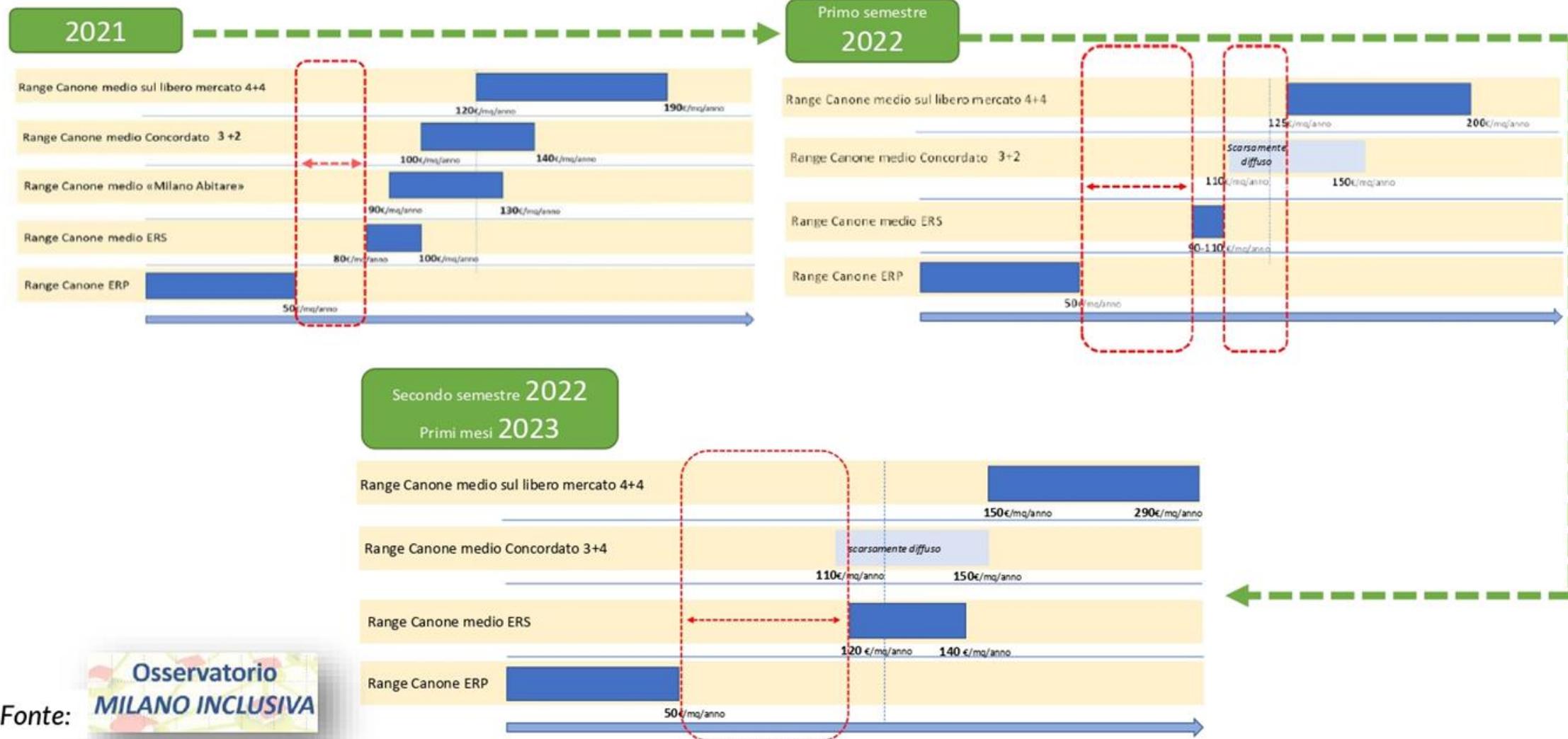
Il rischio di esclusione è concreto perché dopo la locazione a canoni di mercato esistono sì altre forme, ma residuali, dove già oggi la domanda eccede in misura sostanziale l'offerta.

Fonte:

Osservatorio
MILANO INCLUSIVA

⁽¹⁾ Il canone «soglia» è il canone teorico il cui ammontare incide per il 30% sul reddito

La linea dei canoni di locazione delle abitazioni per target di mercato a Milano 2021- 2023



Con il sostegno di



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Arianna Censi

Assessora alla Mobilità del Comune di Milano

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

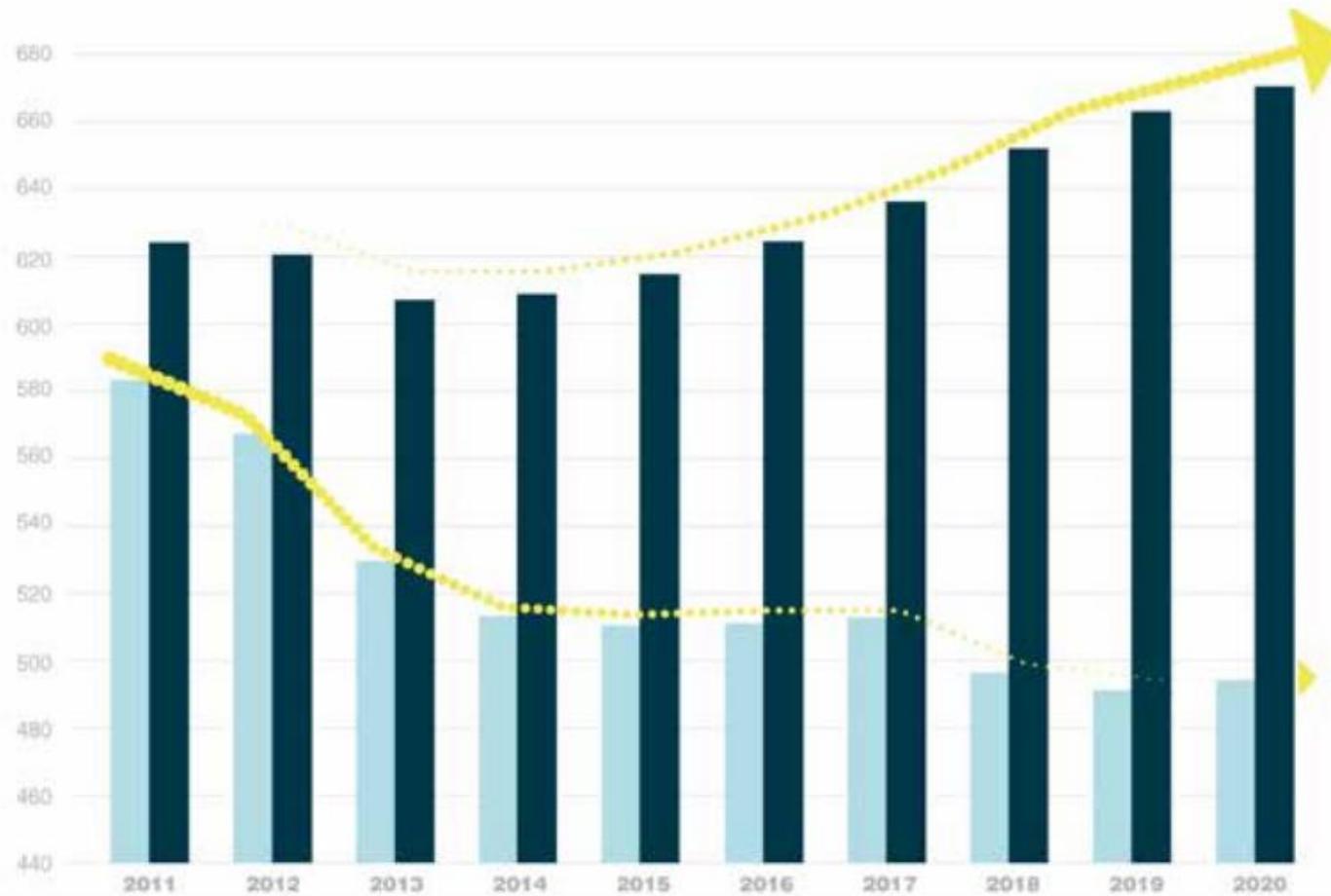
Federico Parolotto

Ceo MIC-HUB

In collaborazione con **MM**

la mobilità e l'abitare

Trend tassi di motorizzazione in Italia e a Milano



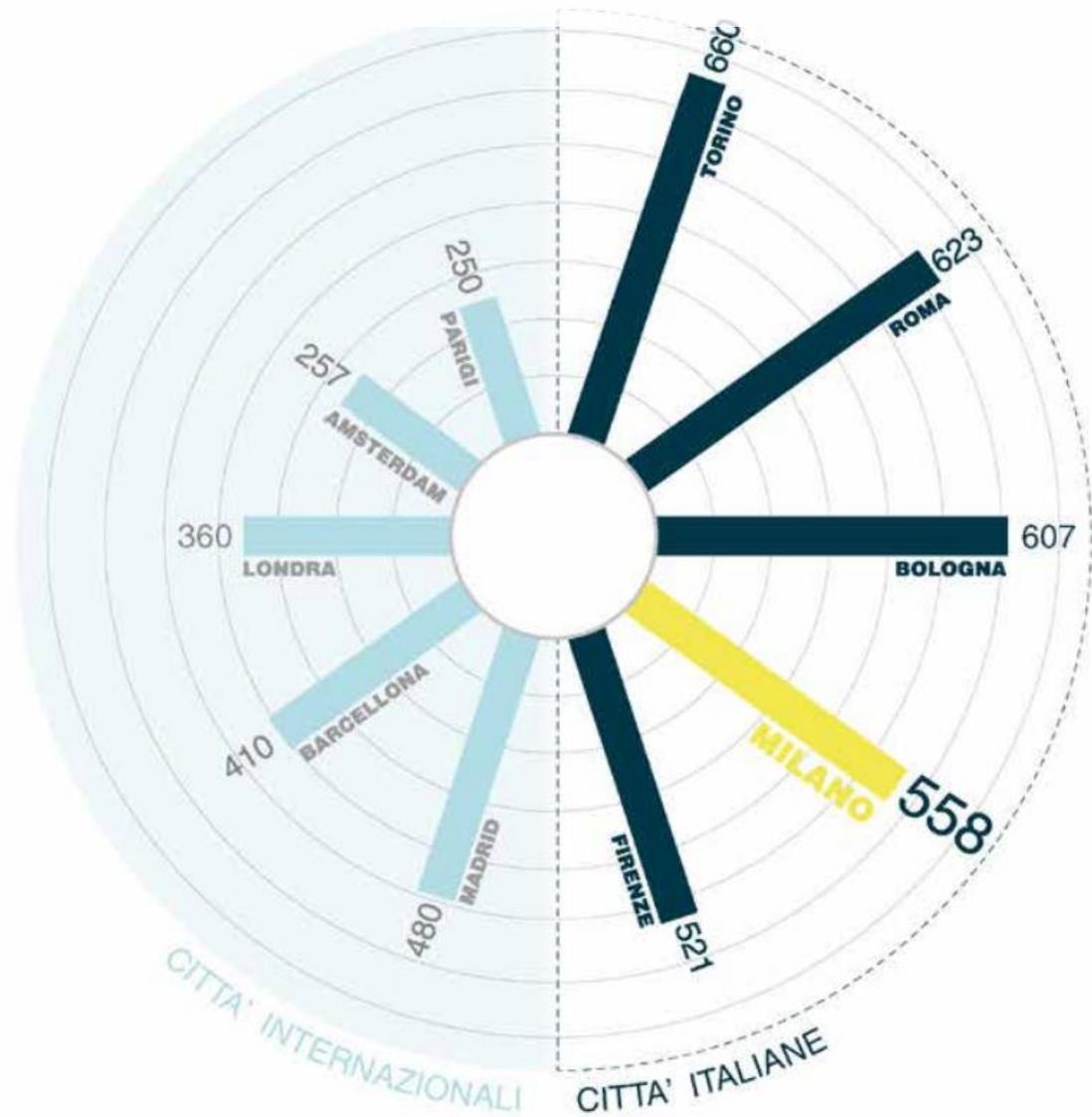
Veicoli circolanti nelle province italiane (2020)

Per ogni provincia i dati sulle tipologie di veicoli circolanti per motorizzazione, tipo di emissioni ed anzianità

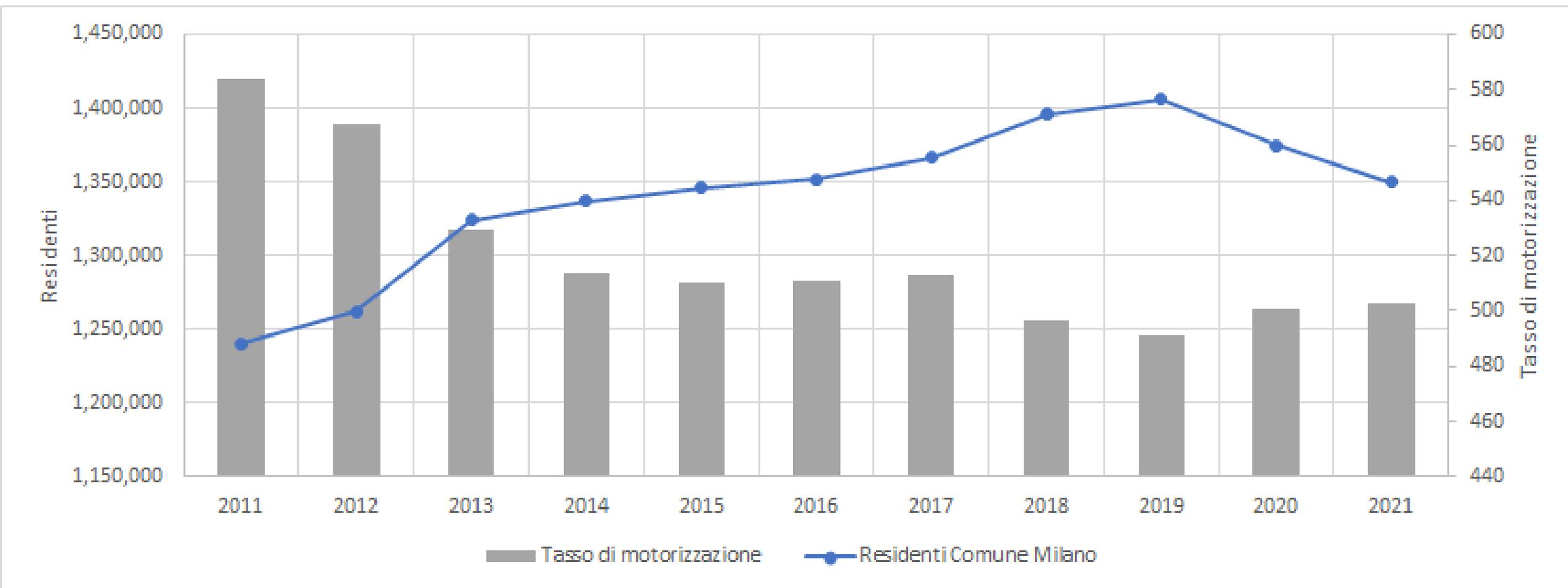
auto circolanti per 1.000 abitanti



Possesso dell'auto in Italia e in Europa



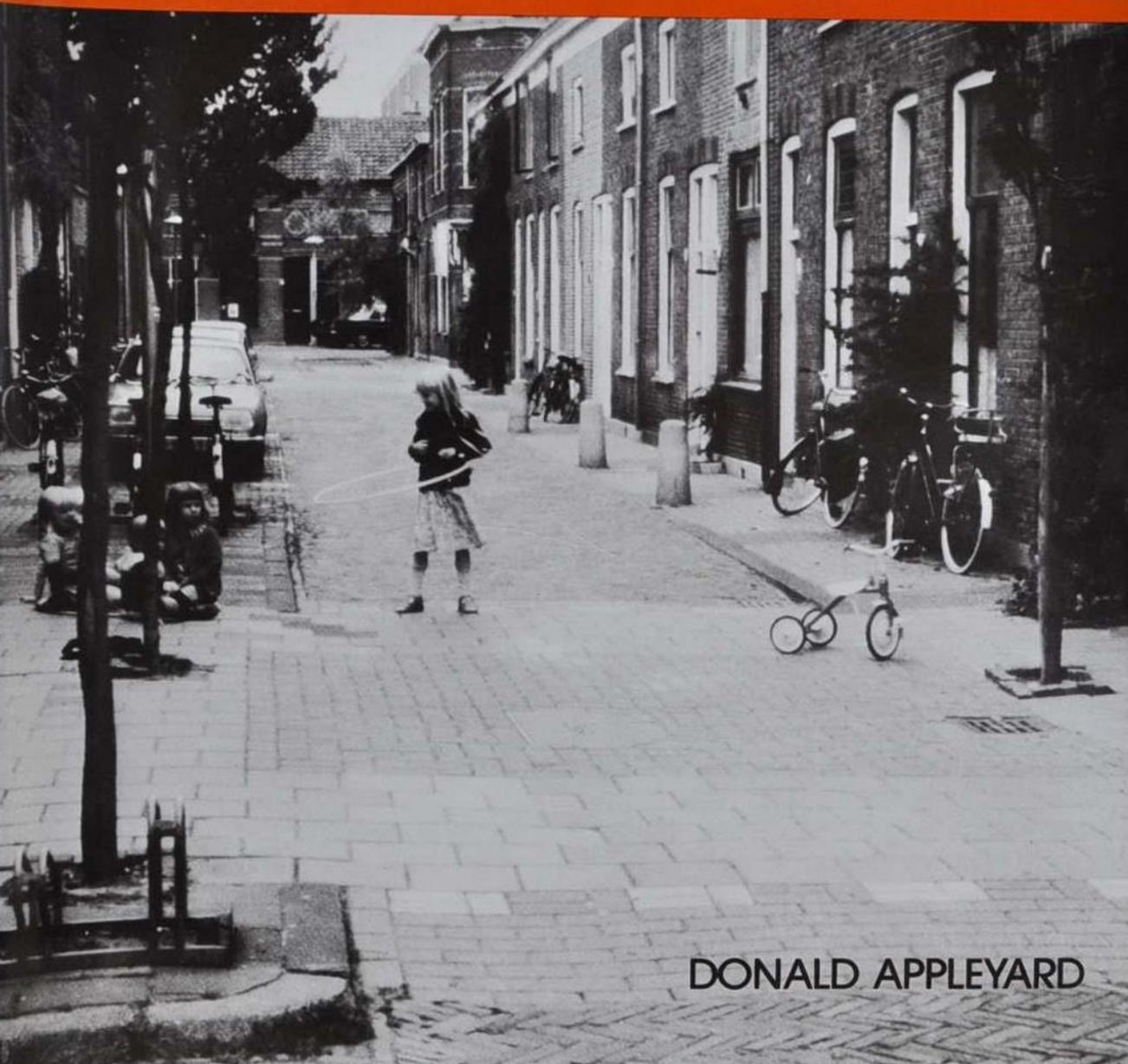
Residenti e tassi di motorizzazione



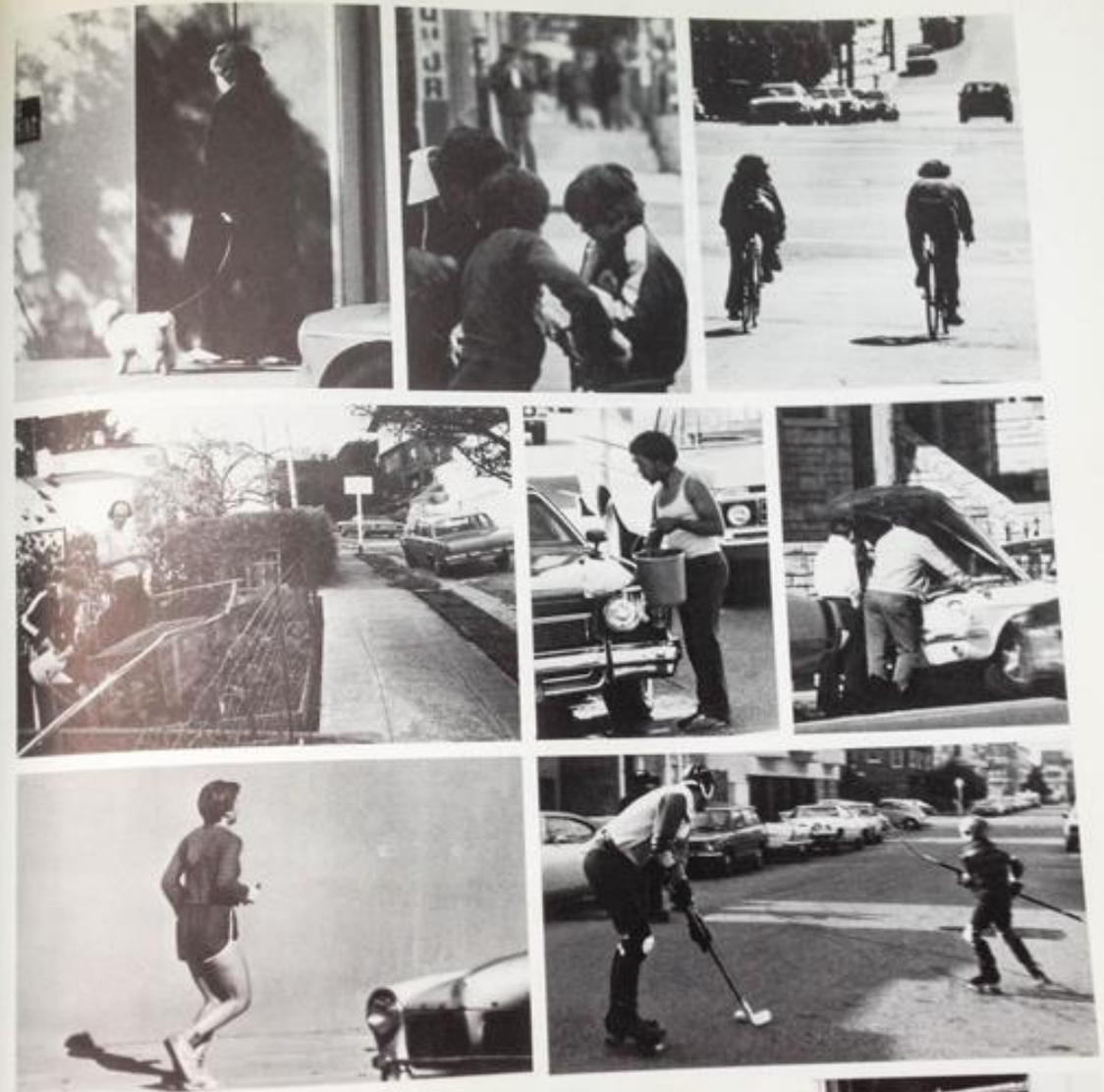
L'auto, l'abitare 2 temi

Spazio pubblico

LIVABLE STREETS



DONALD APPLEYARD



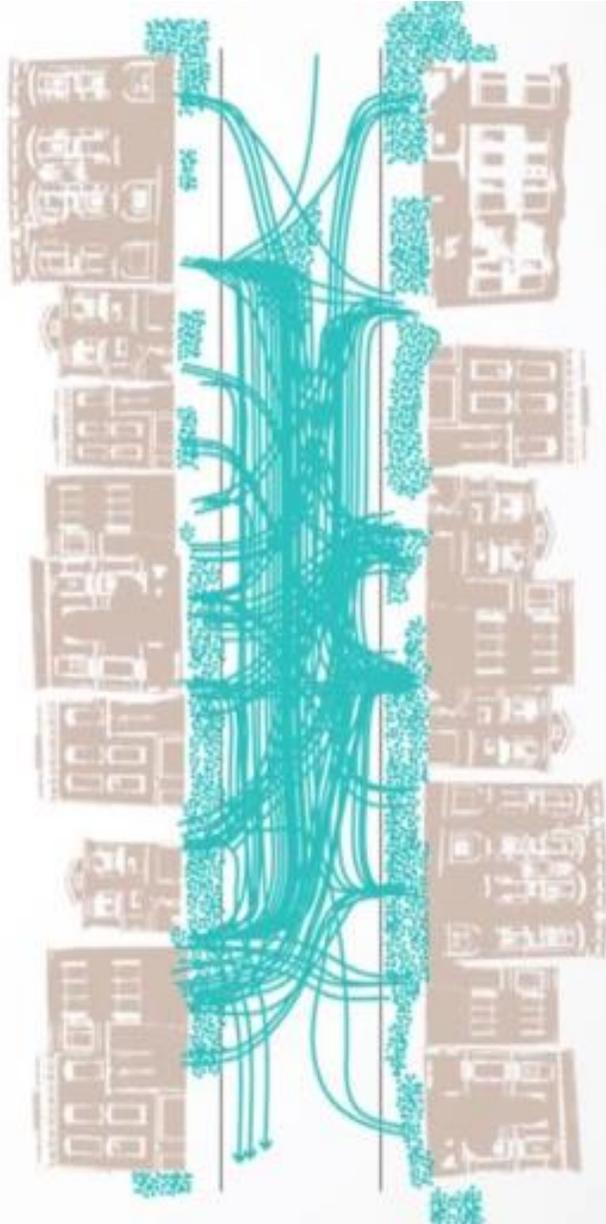
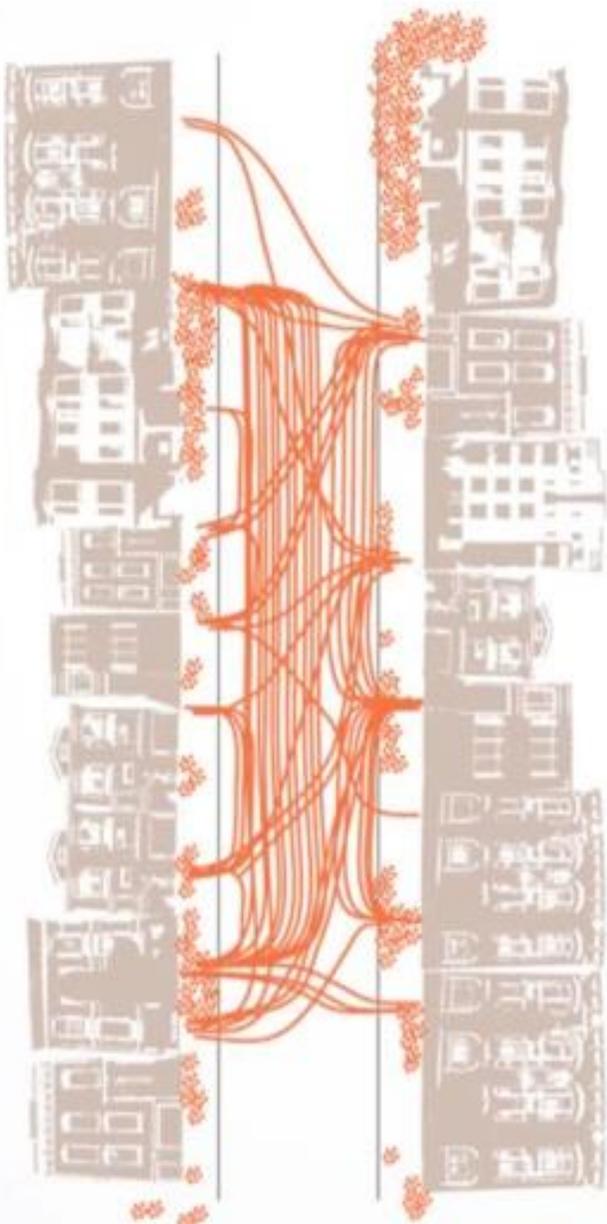
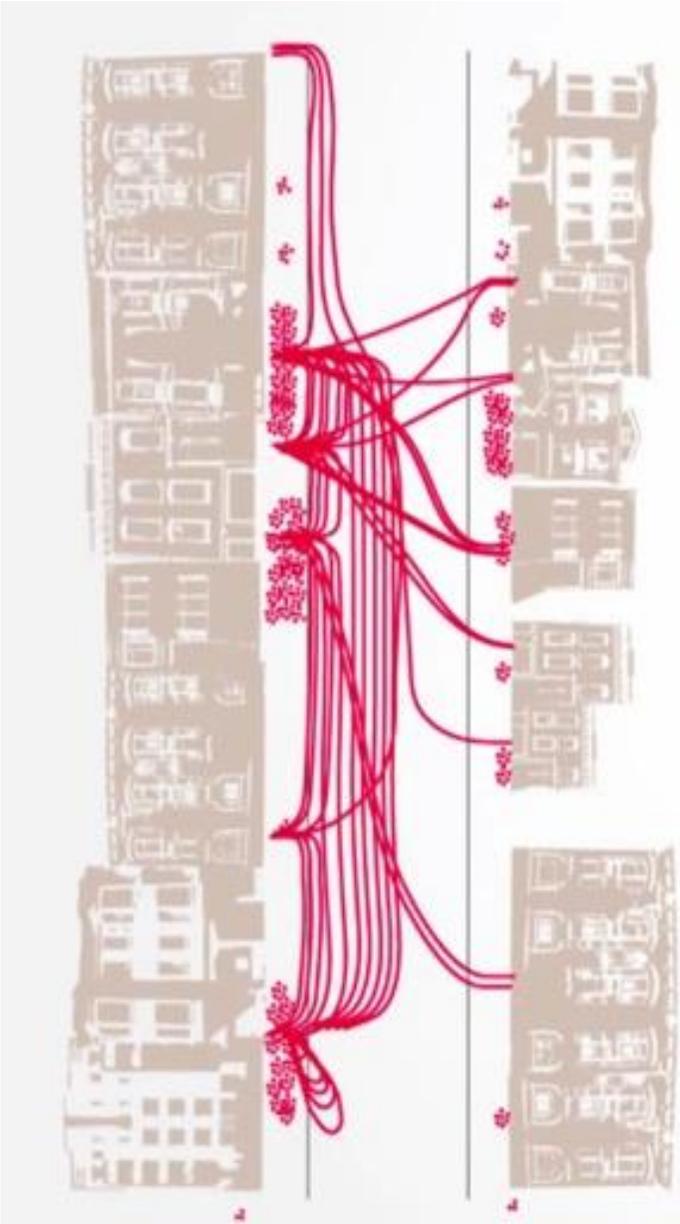
Street activities in San Francisco: walking pets and talking were the most frequently mentioned activities, mostly on MEDIUM streets; bike-riding and gardening came next, more on LIGHT streets; sitting out occurred mostly in the Mission; car-washing and repair, a common activity; jogging, mostly on polluted HEAVY streets; street play reported on only one of our streets, and street watching, another rare pastime. Ted Barnes and Donald Appleyard



HEAVY TRAFFIC

MODERATE TRAFFIC

LIGHT TRAFFIC



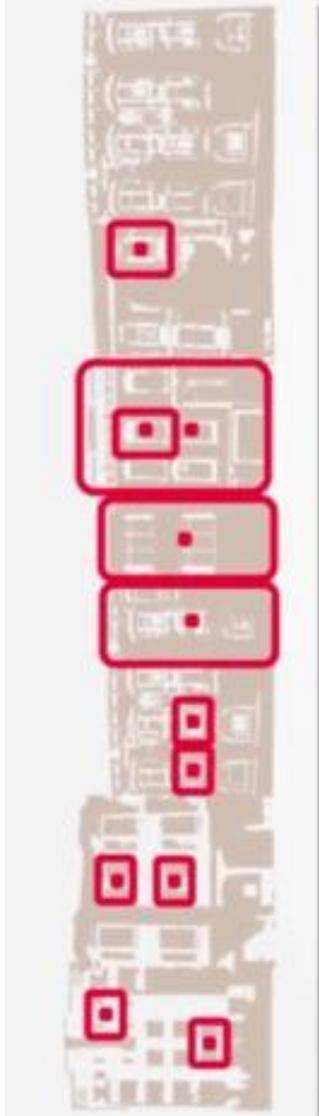


 Where people have friends



 Where people gather

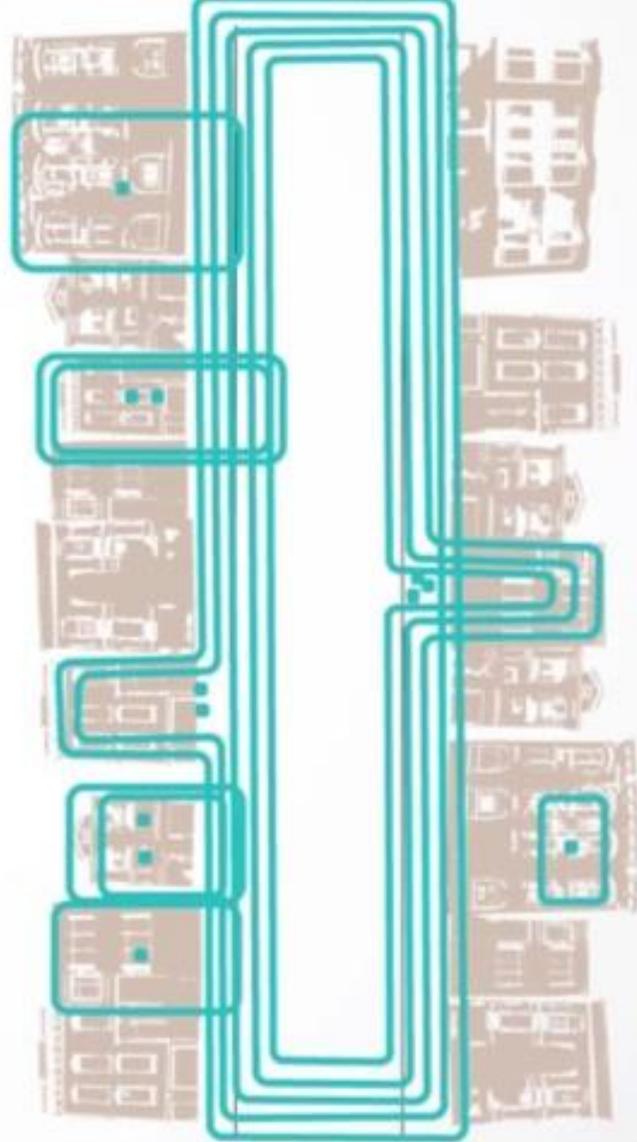
HEAVY TRAFFIC



MODERATE TRAFFIC



LIGHT TRAFFIC



=====
=====
Areas people indicated as their "home territory"





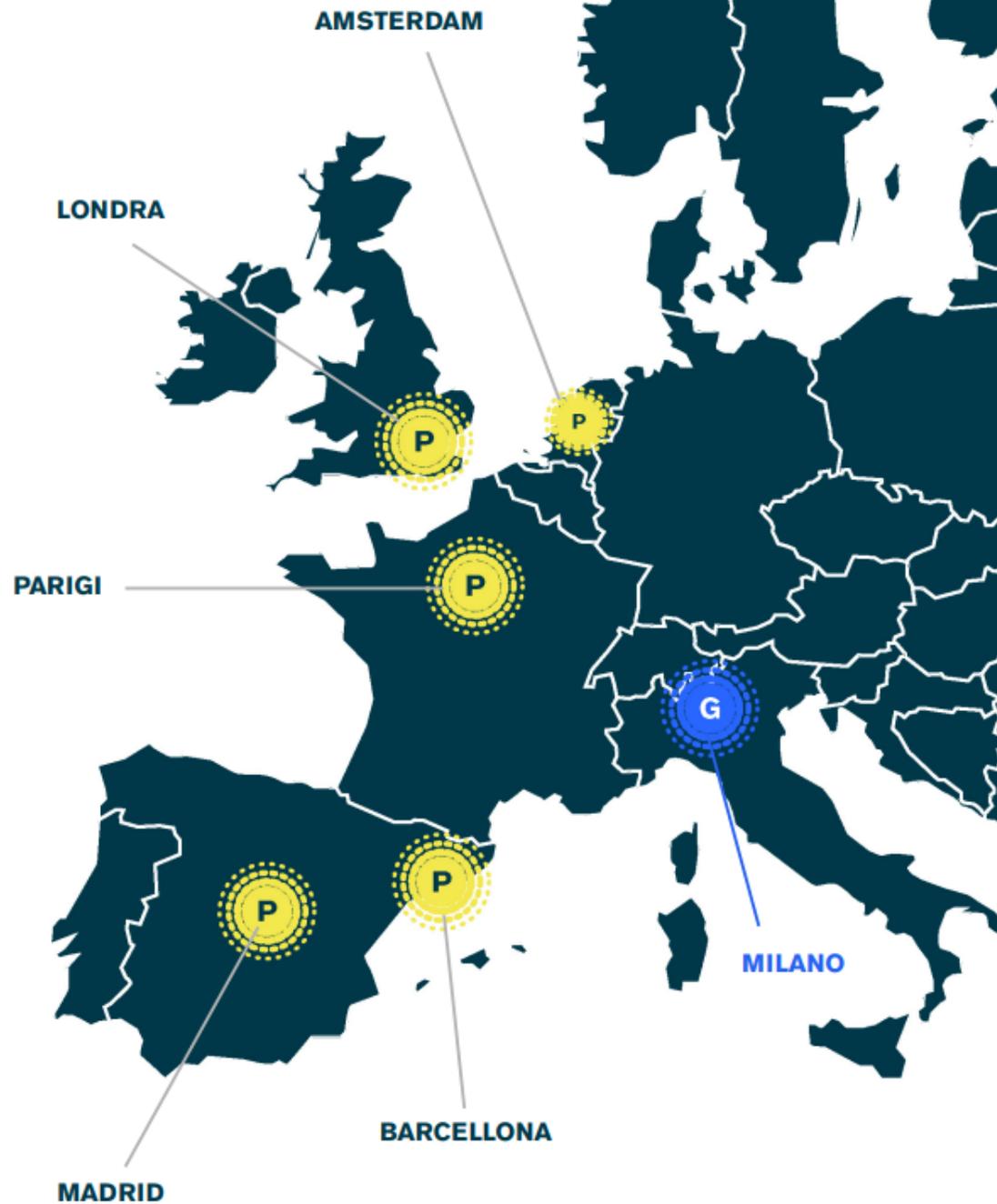




A PAGAMENTO

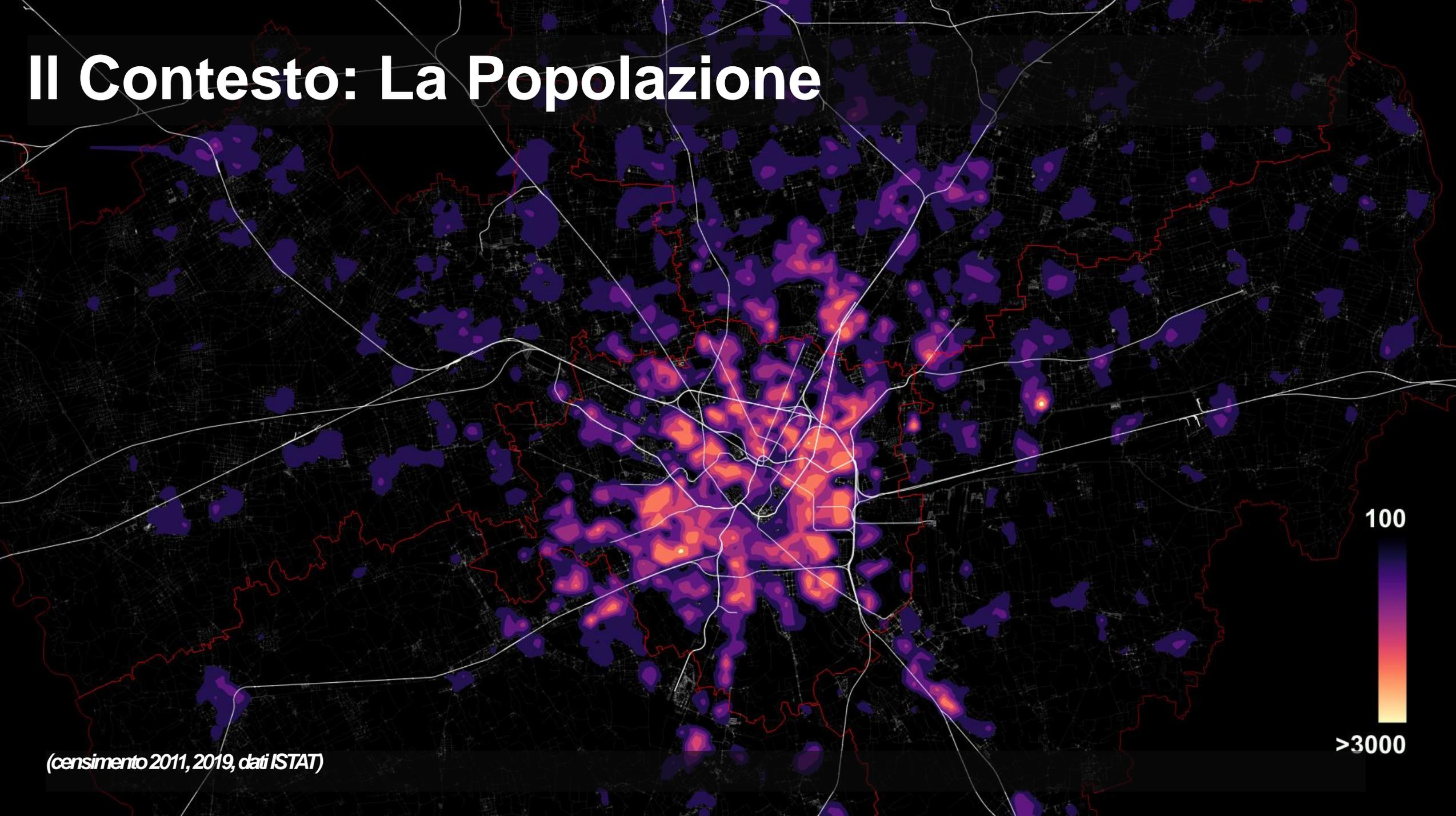


GRATUITO



trasporto pubblico

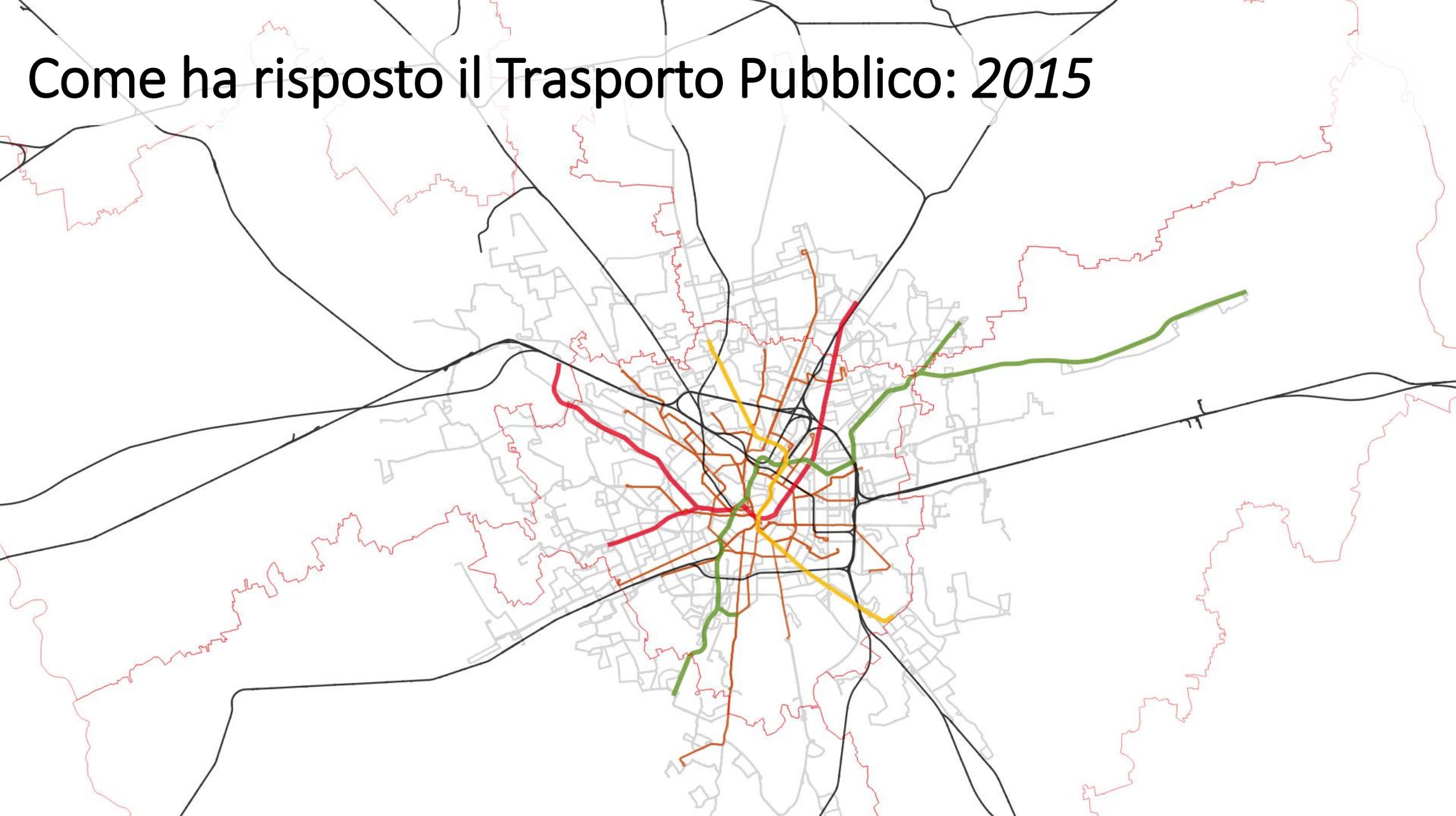
Il Contesto: La Popolazione



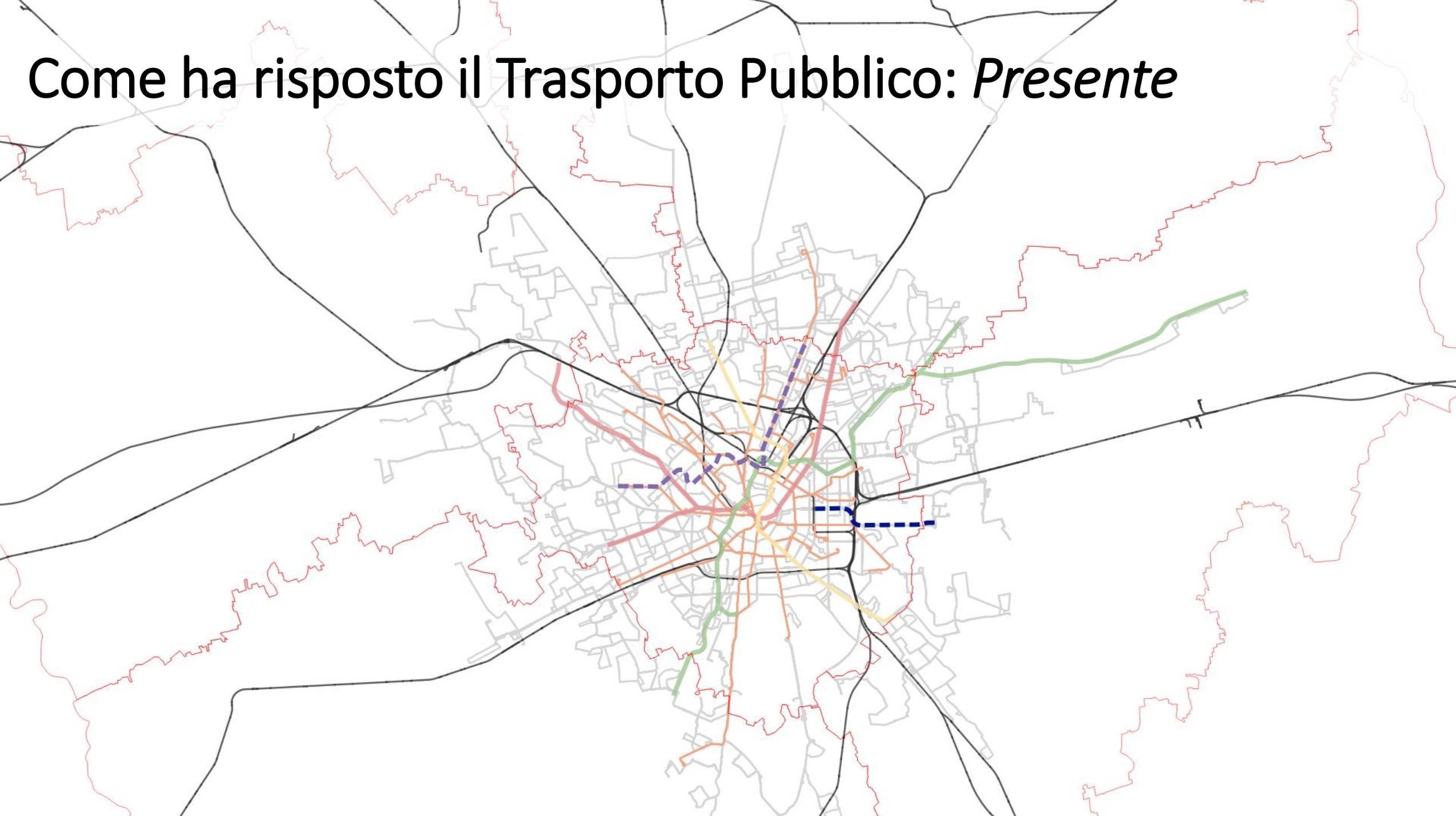
(censimento 2011, 2019, dati ISTAT)



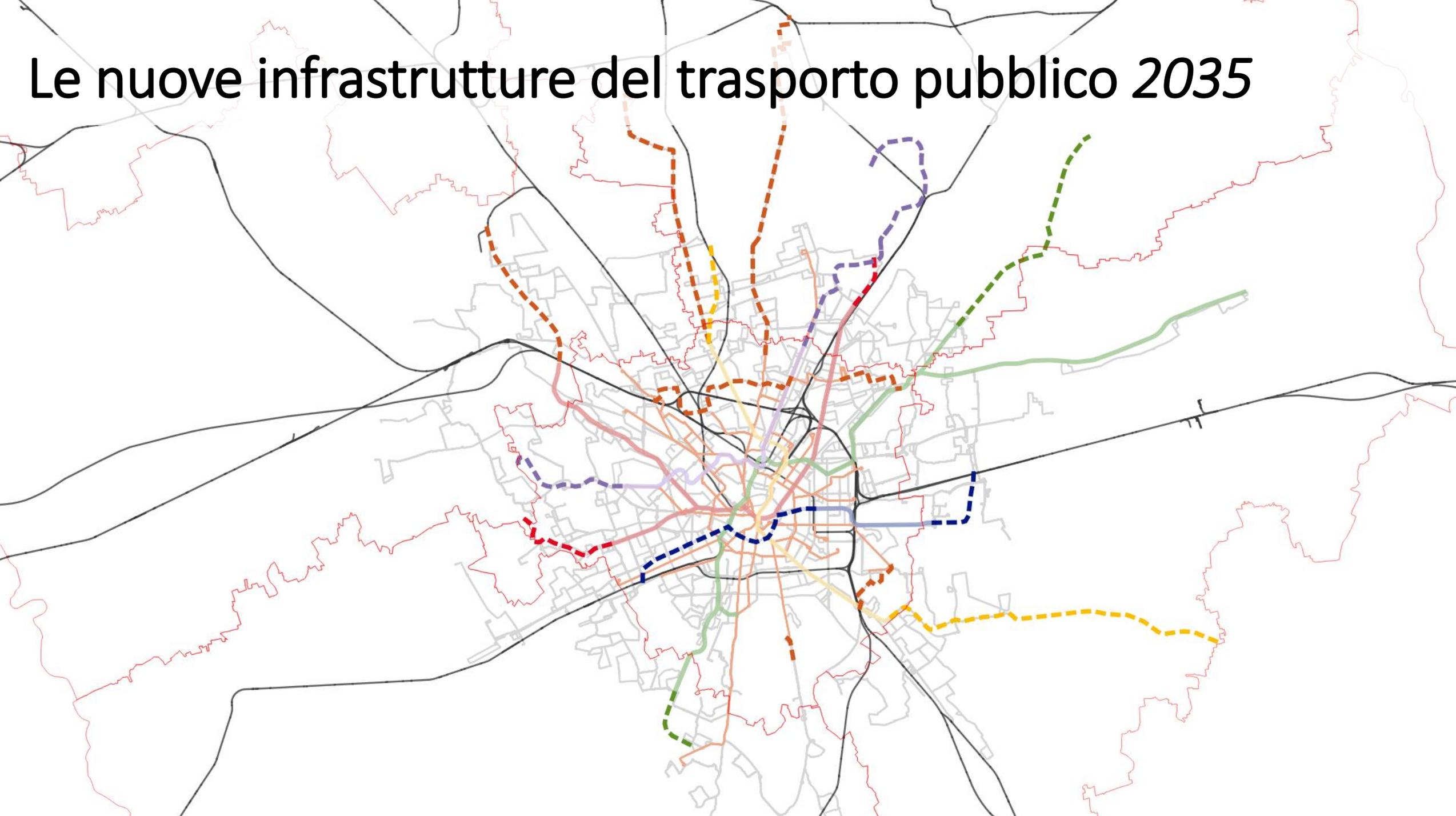
Come ha risposto il Trasporto Pubblico: 2015



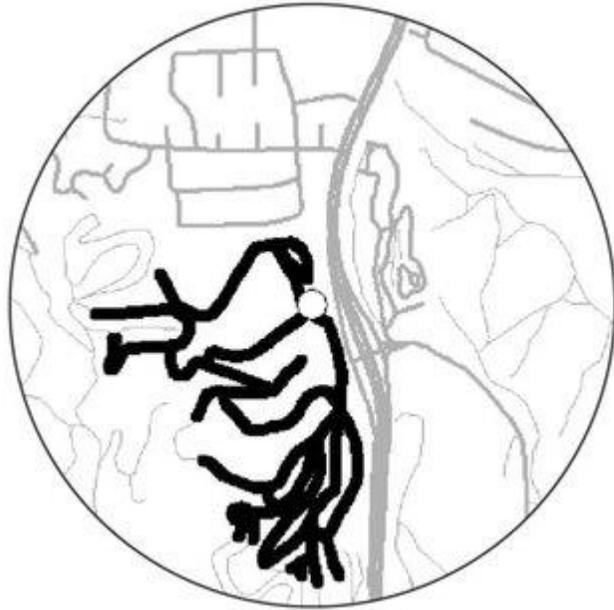
Come ha risposto il Trasporto Pubblico: *Presente*



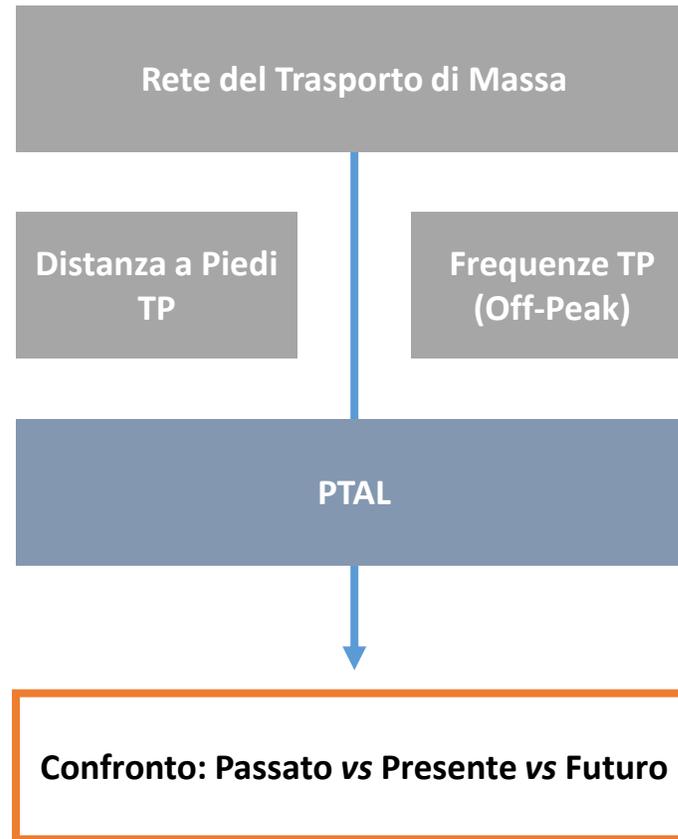
Le nuove infrastrutture del trasporto pubblico 2035



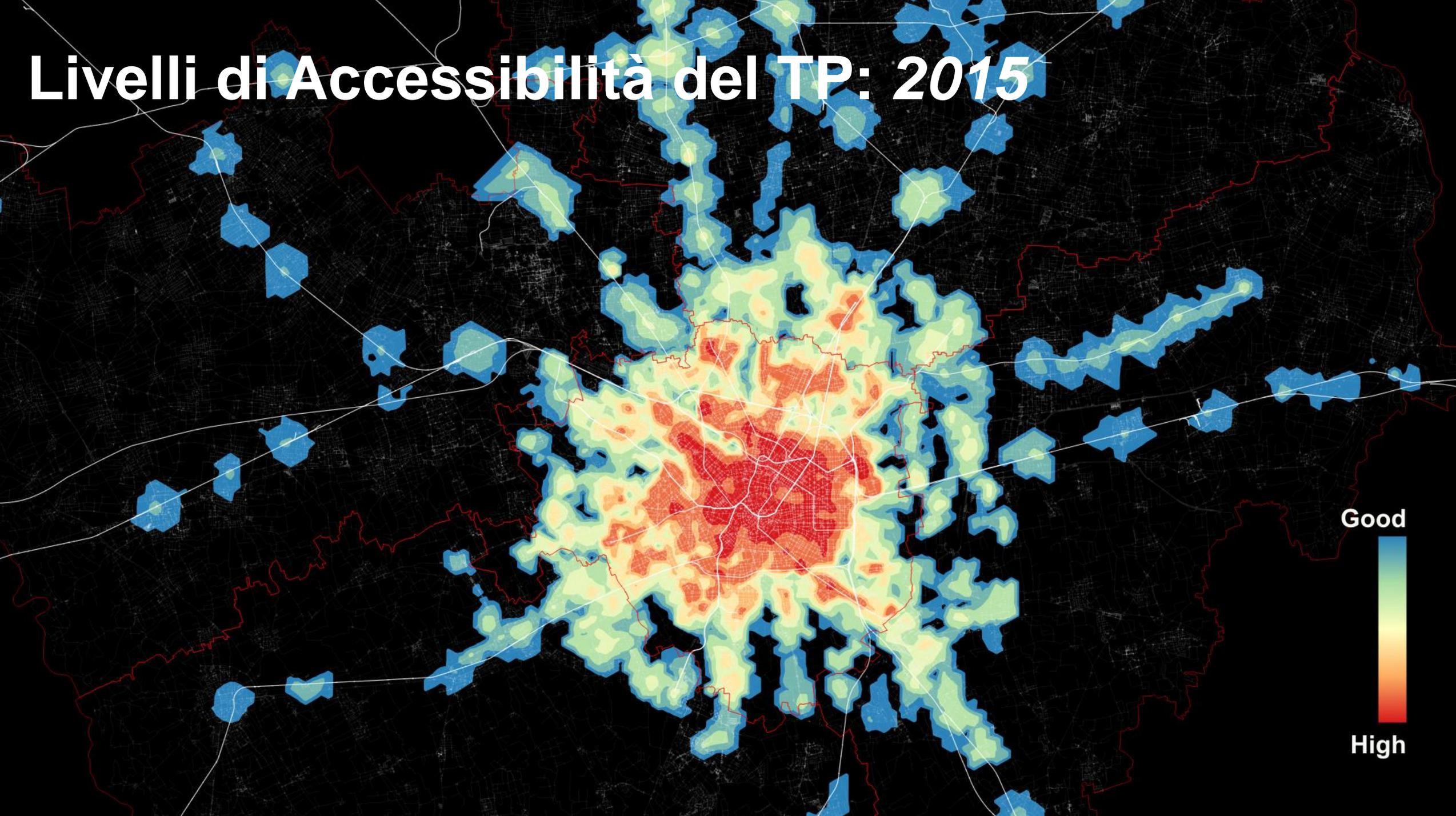
Metodologia: *Livelli di Accessibilità del Trasporto Pubblico (PTAL)*



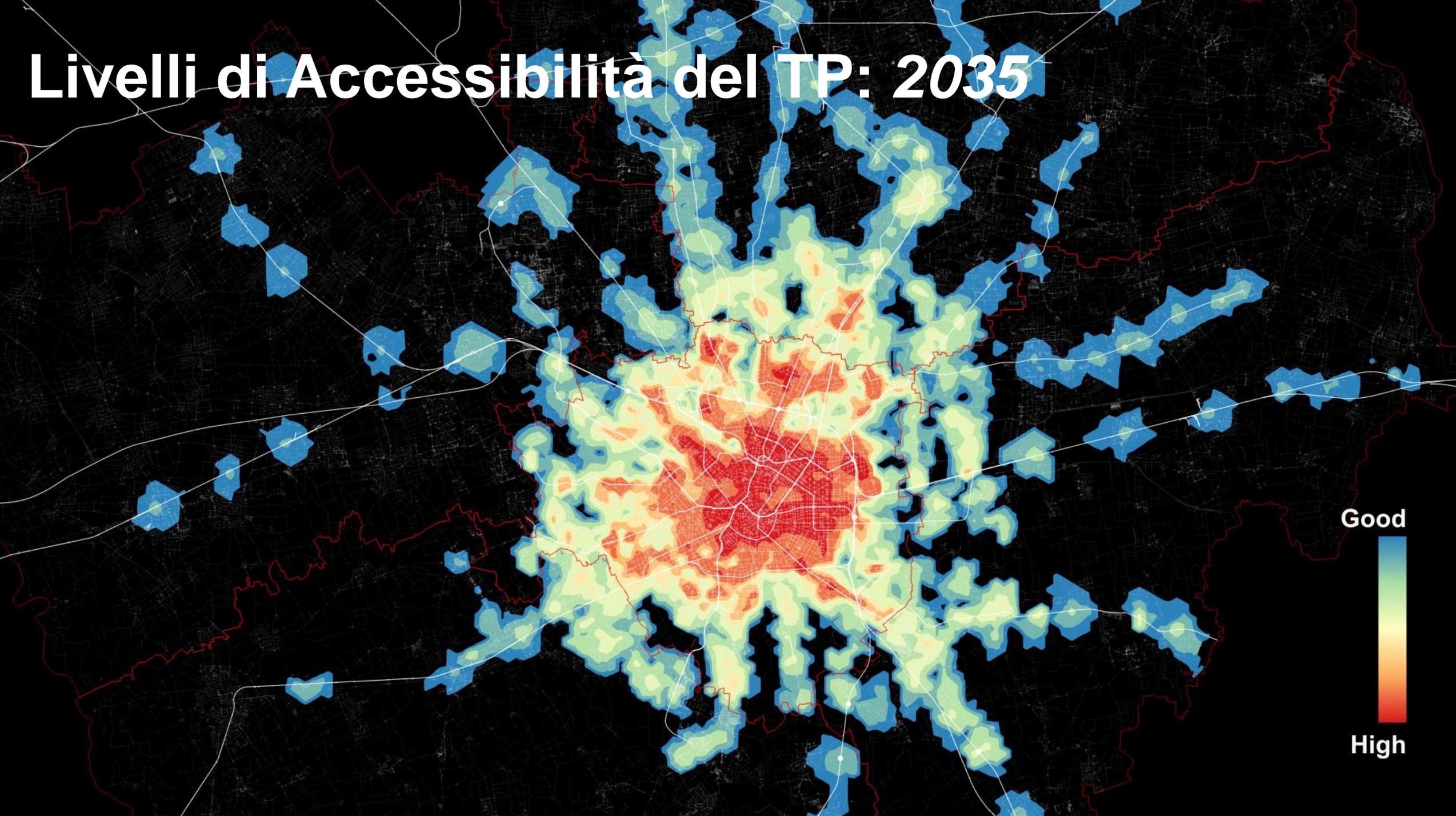
PTAL (più complessa/audience tecnica)



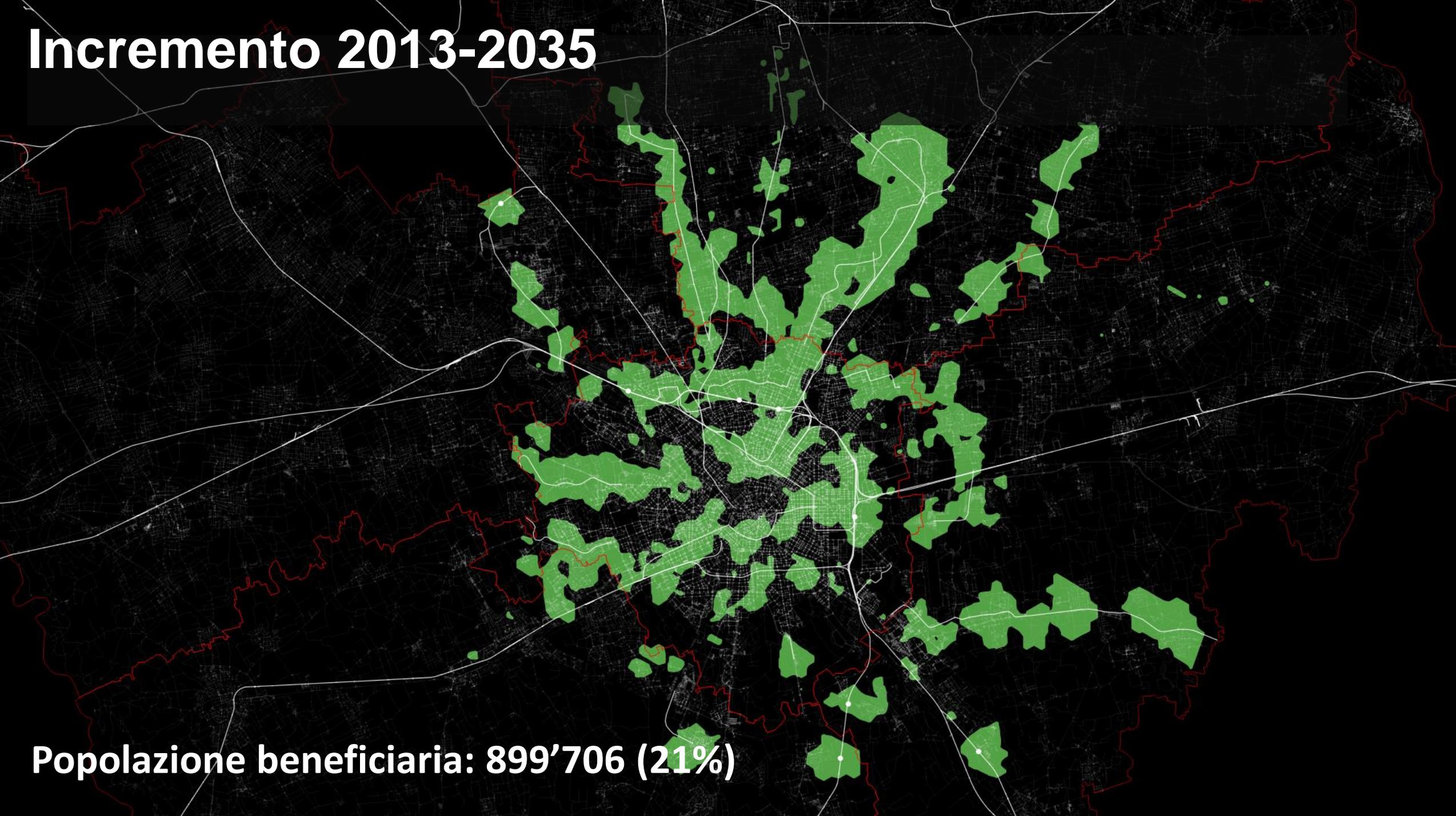
Livelli di Accessibilità del TP: 2015



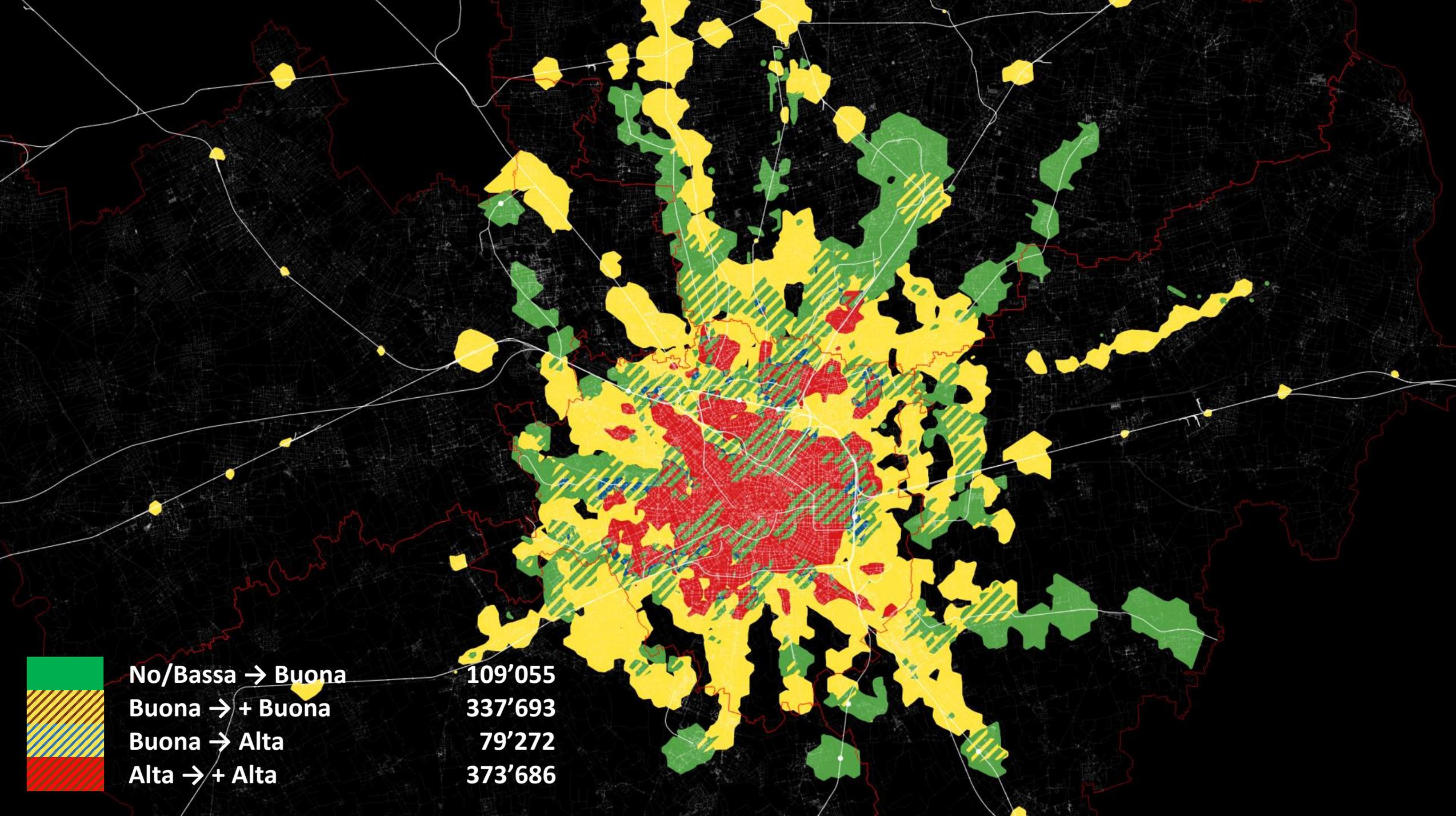
Livelli di Accessibilità del TP: 2035



Incremento 2013-2035

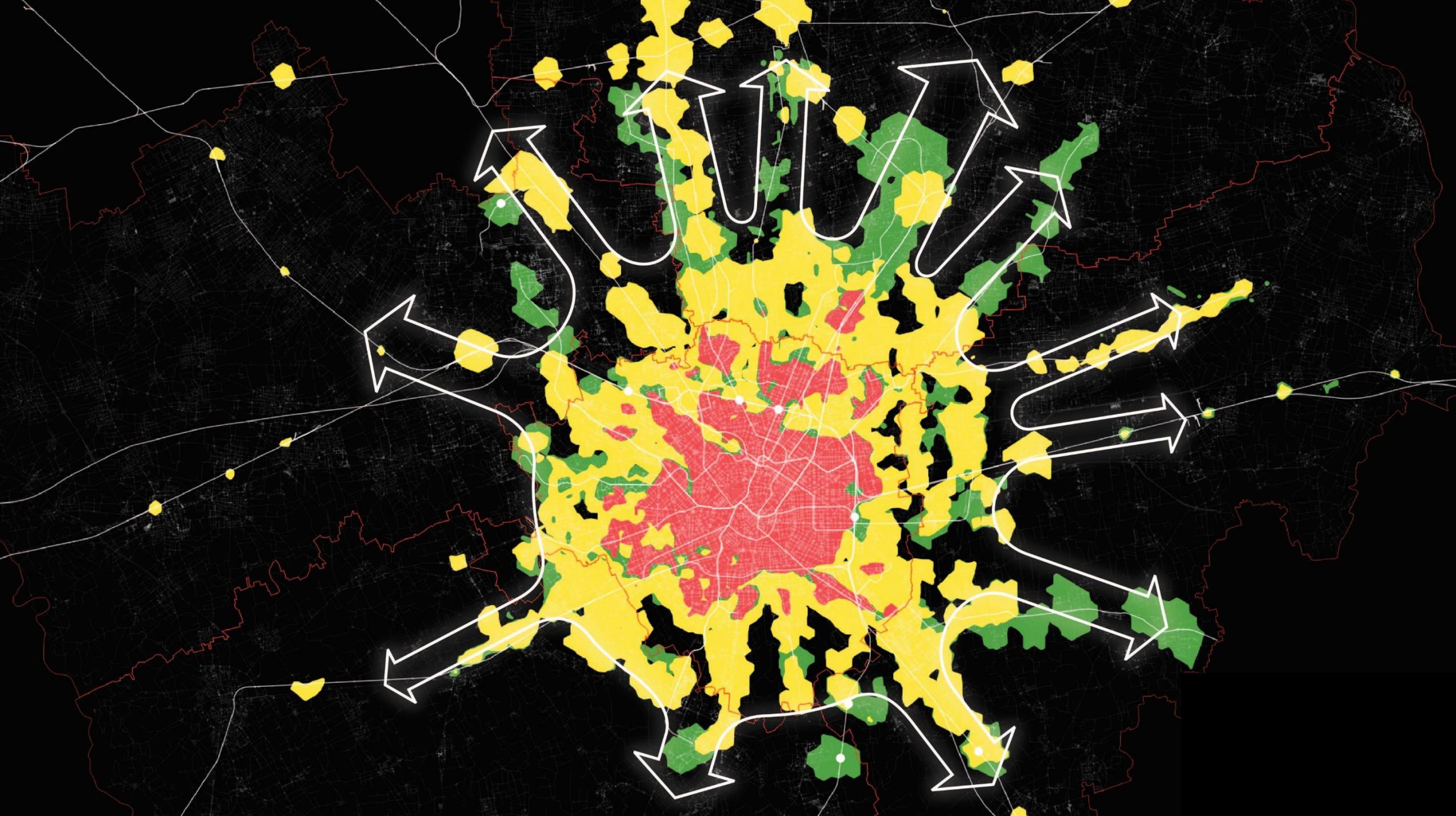


Popolazione beneficiaria: 899'706 (21%)



No/Bassa → Buona
Buona → + Buona
Buona → Alta
Alta → + Alta

109'055
337'693
79'272
373'686



Una città migliore è possibile!

Con il sostegno di

Fondazione
CARIPLO



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Simone Negri

Sindaco di Cesano Boscone

In collaborazione con **MM**

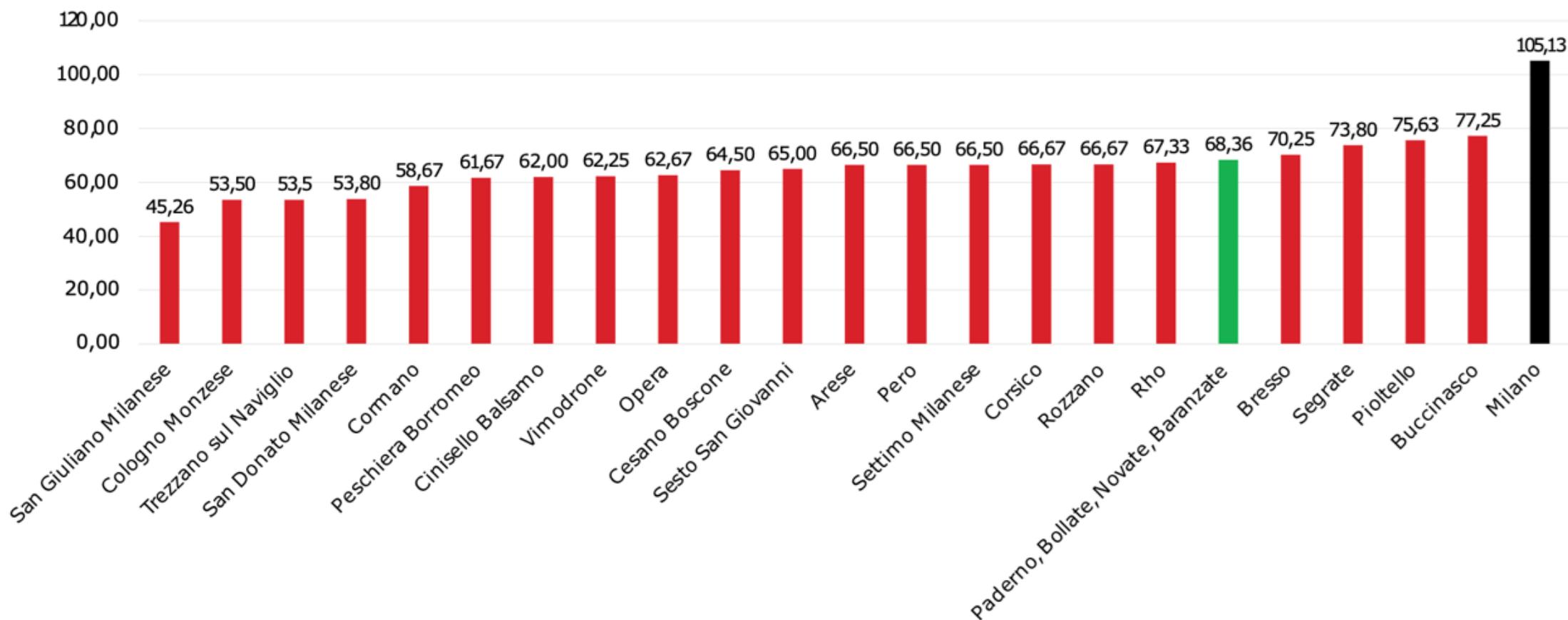
Oggetto dell'analisi

Uno studio del Comune di Milano analizza lo stato degli accordi locali per il canone concordato nei Comuni dell'hinterland milanese che confinano con Milano. Si basa sulle fonti delle Amministrazioni comunali e sulle informazioni pubbliche disponibili sui siti istituzionali.

Si tratta di 27 Comuni, con un numero complessivo di 825.539 abitanti, pari al 25,5% del totale della Città Metropolitana di Milano.

Se a questi si sommano gli abitanti del Capoluogo –considerata l'alta permeabilità dal punto di vista delle dinamiche sociodemografiche – il numero degli abitanti di riferimento dei territori potenzialmente interessati sale a 2.197.037, pari al 67,9%(dati ISTAT al 01.01.2022).

Valore medio del canone concordato nei 22 accordi dell'hinterland (€ al mq/anno)



Considerazioni

1. Diffusione degli accordi locali tra i Comuni più prossimi a Milano. Nell'93% dei contesti territoriali analizzati sono vigenti gli strumenti previsti dalla legge per l'applicazione del canone concordato (art. 2, comma 3, legge 431 del 1998).
2. Concentrazione delle rappresentanze della proprietà e degli inquilini nella definizione degli accordi. Il fatto che il processo negoziale vede coinvolti i medesimi soggetti può rappresentare un vantaggio, anche dal punto di vista delle relazioni tra gli enti.
3. Le date in cui gli accordi locali sono stati sottoscritti. Se si esclude l'accordo locale sovracomunale (Baranzate, Bollate, Novate e Paderno Dugnano) del 2021 e quelli comunali di Corsico e Cesano Boscone che sono stati sottoscritti nel 2022, il resto degli accordi è attualmente scaduto o in via di scadenza. Si tratta di più del 85% degli accordi locali censiti che potrebbero trovare impulso a partire da una iniziativa che cogliesse l'occasione del rinnovo dell'accordo di Milano per aggiornare tali strumenti.
4. Scarsa diffusione di misure comunali di sostegno alla stipula dei contratti di locazione a canone concordato. Sebbene in 18 casi sui 25 Comuni in cui vige un accordo locale esiste un servizio per l'abitare sostenibile (72%), gli strumenti previsti a sostegno in aggiunta alle agevolazioni di legge sono poco diffusi. Ad esclusione dei Comuni di Cinisello Balsamo, Rozzano e degli Enti aderenti all'Agenzia per l'abitare rhodense (Rho, Settimo Milanese, Arese e Pero), nessun altro prevede oggi misure di incentivo e garanzia dell'intermediazione tra proprietari e inquilini.

Con il sostegno di



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Emily Clancy

Vicesindaca con delega alle Politiche Abitative, Bologna

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Federica Verona

Festival Super e Consorzio Cooperative Lavoratori

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di

Fondazione
CARIPLO



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Michela Bassanelli

DAStU-Politecnico di Milano

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di

Fondazione
CARIPLO



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Ermanno Ronda

Segretario Generale Sicut Milano

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di



UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Sabina De Luca

Coordinamento Forum Diseguaglianze e Diversità

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di



MILANO
CASA

UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Bertram Niessen
Presidente CheFare

In collaborazione con **MM**

Con il sostegno di



UNA STRATEGIA METROPOLITANA PER LA CASA

Javier Buron

Housing Manager Barcelone City Council

In collaborazione con **MM**

La Política de Vivienda de Barcelona

Gerencia de Vivienda

Ajuntament de Barcelona

**Institut Municipal de l'Habitatge
i Rehabilitació de Barcelona**

Contenidos

1. Los objetivos de solidaridad urbana >

2. Ampliar el parque de vivienda social y asequible ✓

1. Política de suelo y vuelo
 1. Calificación definitiva de la VPO
 2. Reservas de suelo para VPO
 3. MPGM 30% en suelo urbano consolidado
2. Promoción de parque publico y público-privado/comunitario de alquiler social y asequible
 1. Promoción directa
 2. Promoción delegada
3. Adquisición de vivienda
4. Movilización de vivienda
 1. Programa de intermediación - Borsa de lloguer
 2. Programa de cesión - Hàbitat 3
 3. Programa movilización HUTs
5. Ayudas al alquiler

3. Política de rehabilitación ✓

3.1 Ayudas a la rehabilitación

3.1 Proyectos de regeneración urbana

4. Regular el mercado inmobiliario ✓

1. Data Mastering = Market Shaping

1. OHB
2. Cátedra Barcelona Estudis Habitatge

2. Regulación de los alquileres

3. Policía administrativa

5. Conclusiones >

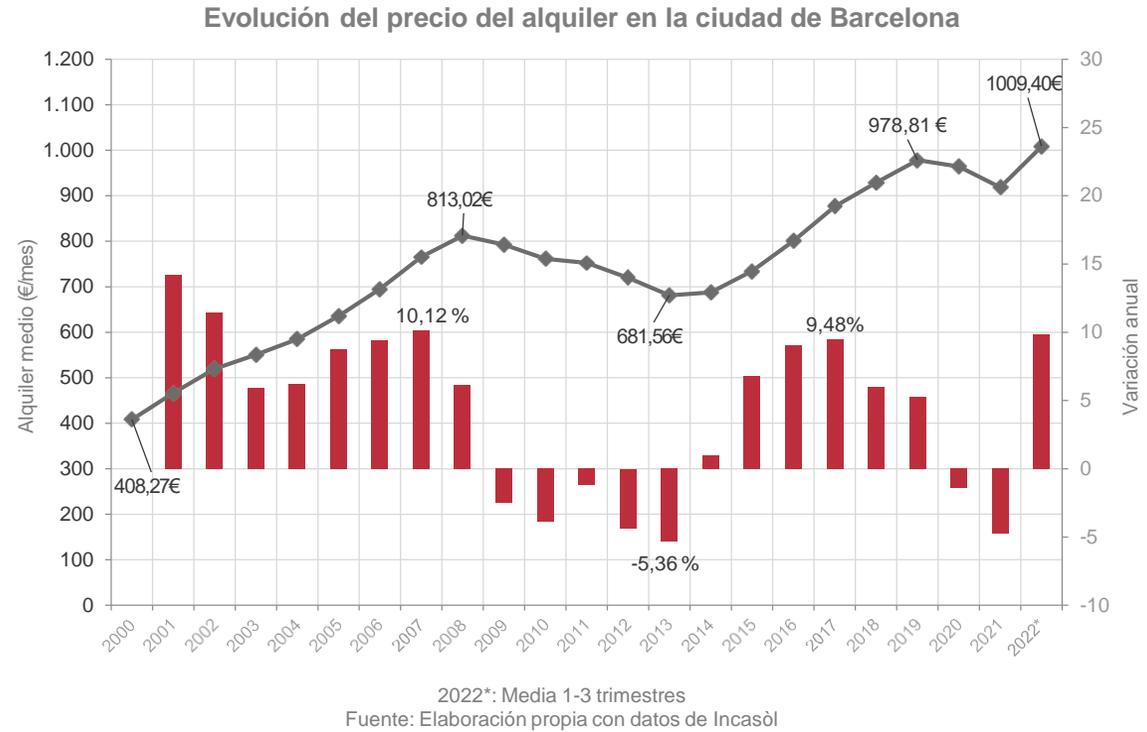
1

Los objetivos de Solidaridad Urbana



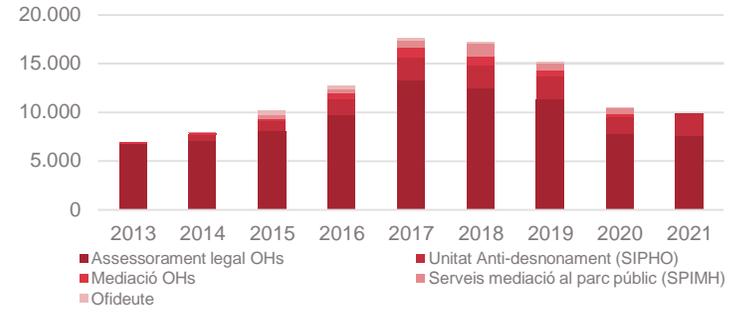
Crisis de la vivienda

- ▶ Barcelona ha vivido dos burbujas, la burbuja inmobiliaria y la burbuja del alquiler.
- ▶ Los alquileres han aumentado 3 veces más que los salarios en los últimos 20 años en Cataluña.

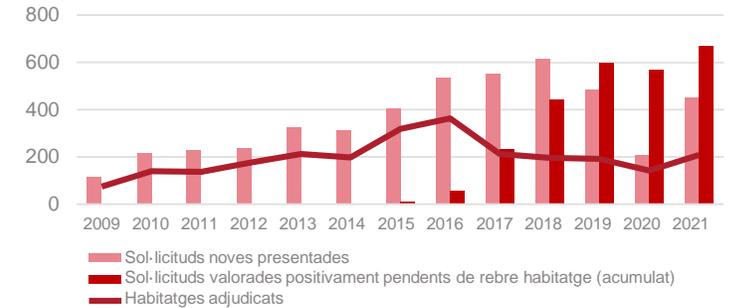


Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

- > Servicios de mediación:
 - Asesoramiento legal y Mediación por parte de las Oficinas de Vivienda
 - Unidad Anti-desahucios (SIPHO)
 - Servicios de mediación en el parque público (SPIMH)
 - Ofideute



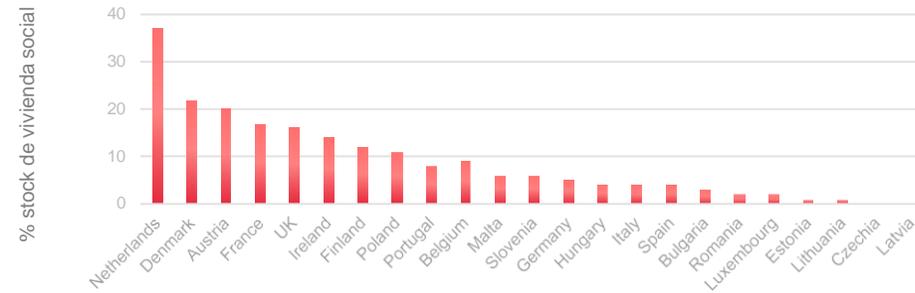
- > Mesa de emergencias sociales
 - El Ayuntamiento ha aportado el **78% de las viviendas** y la Generalitat el 22%, siendo el reparto del 40%-60% respectivamente.
 - La Generalitat ha acumulado un **déficit de 1.185 viviendas** entre 2016-2021.



Misión

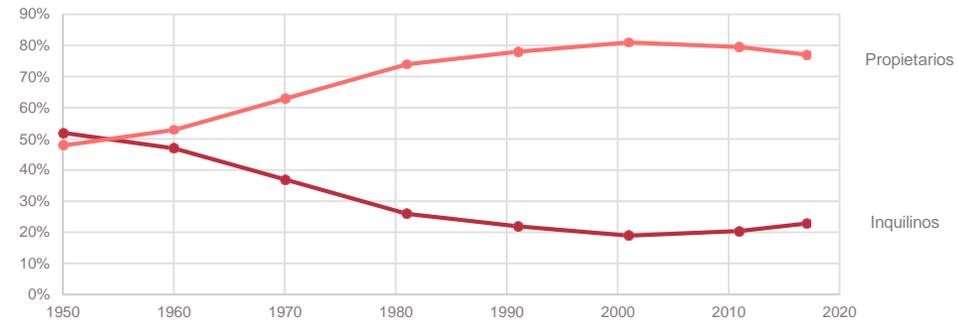
- ▶ España necesita 2,6 millones de VPOs de alquiler (u otras fórmulas de uso social) para converger con Europa (15% del stock). **En Barcelona el déficit es de 90.000 viviendas.**
- ▶ El alquiler público en Barcelona se sitúa entorno al **1,5% del parque.**
- ▶ La vivienda no de mercado (pública, coop, sin lucro y con lucro limitado) + ayudas al alquiler sirven al **17% de los inquilinos** de la ciudad (12% en 2015).
- ▶ La promoción de la propiedad dificulta el acceso a la vivienda a gran parte de la sociedad. **Tenemos que promover una diversificación de los regímenes de tenencia.**

Porcentaje de vivienda social en los países de la OCDE



Font: OCDE Affordable Housing Database

Distribución de la población por régimen de tenencia en España (1950-2017)



Font: Elaboración propia en base a datos del INE

Un modelo emergente

- › La **gestión 100% privada** de vivienda es un probado fracaso.
- › La **gestión 100% pública** tampoco es un sistema virtuoso.
- › Estamos ante un tema demasiado importante como para dejarlo solo en manos del mercado o del Estado.
- › Lo eficaz y eficiente requiere cierto mix entre público, comunitario y privado.

NUESTRO IDEAL

Un sistema de proveedores 3/3

- ▶ **Privado**
- ▶ **Público**
- ▶ **Comunitario** sin ánimo de lucro + **Mercantil** con ánimo de lucro limitado

Que gestione 2 lógicas operativas

- ▶ **Si se construye**
¿Cómo hacerlo con un fuerte porcentaje de vivienda pública, social y asequible?
- ▶ **Y cuando se reutiliza el suelo urbano**
¿Cómo intensificar la vivienda asequible en un entorno urbano de calidad?

2

**Ampliar el parque de
vivienda social y asequible**



2.1 Política de suelo y vuelo

2.1.1 Calificación definitiva de VPO

- › **Objetivo:** que todas las viviendas en régimen de protección oficial (VPO) sean indesalificables y permanezcan siempre como vivienda protegida.
 - Entre 1940 y 2011 se construyeron 12.836.692 viviendas principales en España. La mitad (6.424.018) eran VPO. **Casi todas ellas han terminado en el mercado libre.**
 - País Vasco, Islas Baleares, Navarra y Cataluña son las cuatro primeras CCAA que aprueban la **calificación definitiva de la VPO.**
 - Cataluña: Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.



2.1.2 Reservas de suelo para VPO

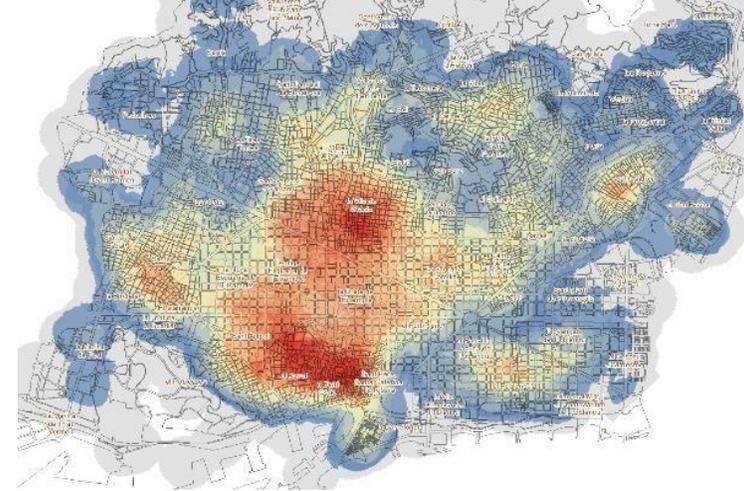
- › **Objetivo:** Incrementar las reservas de suelo para VPO para conseguir mixtura social y evitar la segregación.
- › Adicionalmente, promover que, como mínimo, la mitad de las VPO sean en régimen de alquiler.
- › Barcelona y AMB:
 - **Reserva de suelo VPO en suelo urbanizable del 40% (20% para alquiler).** El mínimo estatal es del 30%, sin mínimo en alquiler.
 - **Reserva de suelo VPO en suelo urbano no consolidado del 40% (20% en alquiler).** El mínimo estatal es del 10%, sin mínimo en alquiler.
 - **Reserva de VPO en suelo urbano consolidado del 30%** (sin requisito alquiler). No hay mínimo estatal. Instrumento pionero a nivel estatal.

BCN

AMB

2.1.3 MPGM 30% en suelo urbano consolidado

- ▶ Obligación de calificar como VPO el 30% de las unidades de vivienda en **grandes rehabilitaciones o reconstrucciones integrales de viviendas en suelo urbano consolidado**.
- ▶ Se aplica en toda la ciudad en todos los edificios plurifamiliares en promociones de más de 600m² de superficie edificable, con algunas excepciones.
- ▶ Es una medida que **cambia las reglas del juego**, en un contexto en el que la ciudad no tiene capacidad para crecer y tendrá que centrarse en procesos de regeneración urbana.
- ▶ **Resultados preliminares (2018-2021):**
 - El número de licencias es similar al de los años anteriores.
 - Ha habido un incremento significativo en el % de VPO.

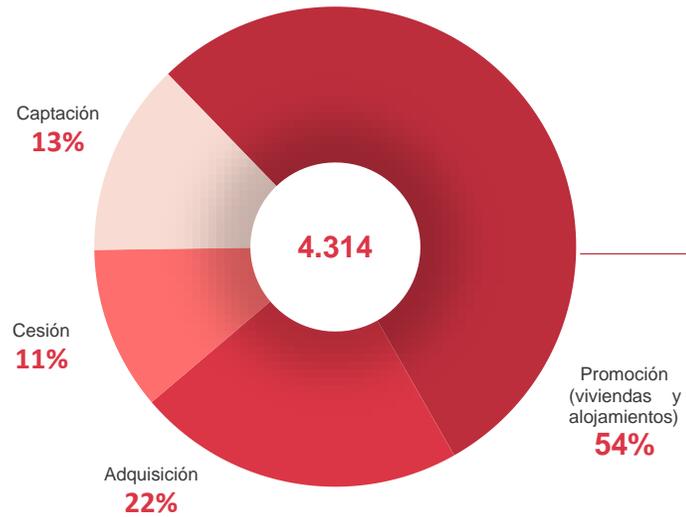


Los barrios céntricos son los que tienen mayor potencial de generación de VPO a través de este instrumento.

2.2 Promoción de parque público y público-privado/comunitario de alquiler social y asequible

Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025

› Mecanismos de ampliación del parque asequible.



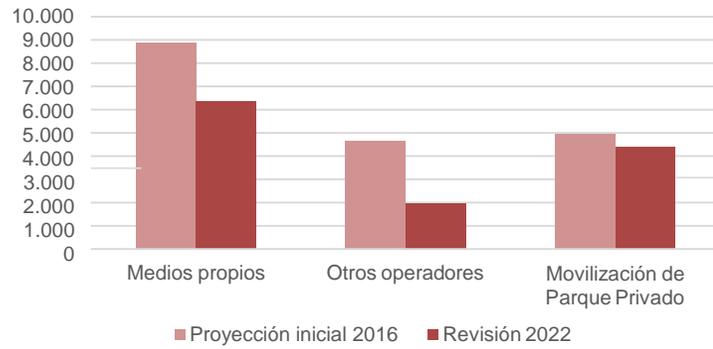
Entre **2016** y **2021** el parque asequible de la ciudad ha aumentado en **4.314 viviendas**, que han permitido alojar a unas **10.800 personas**.

La mitad provienen de nueva promoción y la otra mitad de adquisiciones y captaciones.

El 76% de la nueva vivienda asequible de la ciudad la ha promovido el Ayuntamiento.

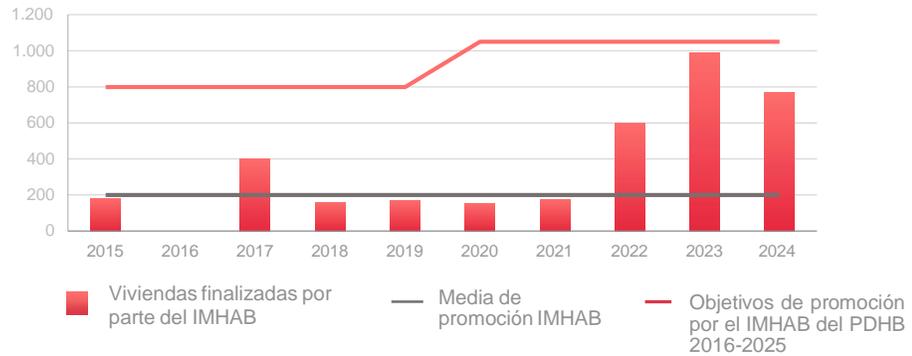
Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025

- El **ritmo de producción** de vivienda social y asequible ha sido inferior al proyectado en 2016.



2.2.1 Promoción directa

- ▶ El IMHAB ha multiplicado exponencialmente su capacidad de **promoción y gestión de vivienda**, el 80% en régimen de alquiler.
- ▶ A finales de 2021 había **106 promociones** en marcha en suelo municipal, que permitirán generar **6.200 viviendas** entre 2016-2025.
- ▶ Para finales de **2023 habrá 6.600 viviendas acabadas o en construcción.**



Bon Pastor



C/ Tànger

2.2.1 Promoción directa



- ▶ La innovación en materia de **promoción industrializada** (más de 500 unidades, 10% ya terminadas) está permitiendo:
 - **Minimizar el impacto ambiental** de los edificios a lo largo de su ciclo de vida.
 - **Reducir los tiempos**, de 5 a 2 años de promedio.
 - **Reducir los costes**.
 - **Mejorar la calidad**, el control y la eficiencia de las obras.
- La agilidad en las promociones también se ha logrado gracias a la **licitación de proyecto + obra**.



APROP Ciutat Vella



Casernes de Sant Andreu

2.2.1 Promoción directa



Pallars 487



2.2.2 Promoción delegada

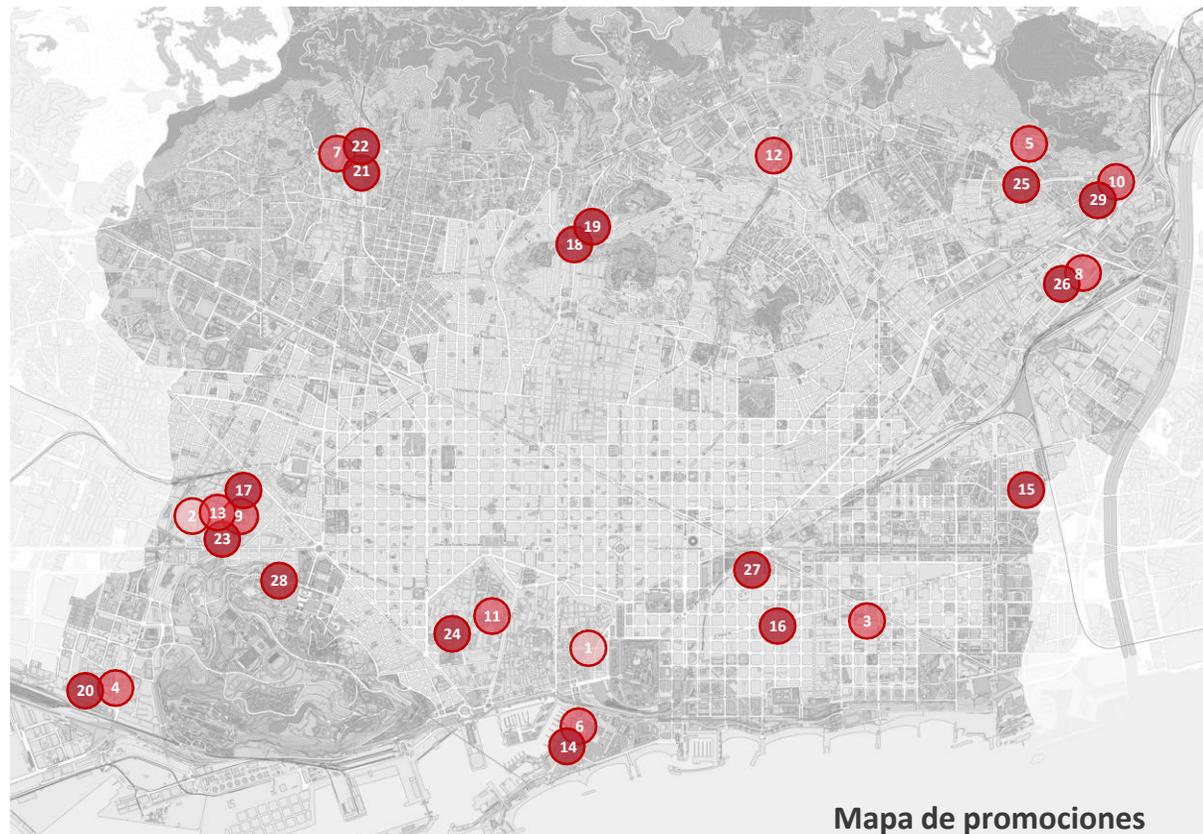
Convenio con Entidades Sociales (ESAL)

- Promoción de la Covivienda en 3 fases:
 - **Acuerdos bilaterales** para 2 proyectos piloto (2014 y 2015): 33 viviendas.
 - **Licitaciones competitivas** (2016 y 2019): 217 viviendas.
 - **Convenio entre Ayuntamiento-Cooperativas-Fundaciones** (2021): 1.000 viviendas en 10 años.
- Derecho de superficie en suelo municipal (99 años).
- 60% alquiler, 40% cooperativas.
- Subvenciones municipales retornables (7-16%).
- Acuerdo Marco con ICF e ICO para **financiar 140M€**.
- Compromiso para generar un operador de vivienda social a largo plazo, en línea con el modelo *Community Land Trust*.
- **130 hogares ya residen en cooperativas de vivienda.**



	Direcció	Viv.
1		
2	C. Princesa, 49	5
3	C. Constitució, 83-89	28
4	C. Espronceda, 133	20
5	C. Ulldesona, 26-28	32
6	C. Pla dels Cirerers, 2-4	29
7	Pg. Joan de Borbó, 11	8
8	C. General Vives, 4-6	17
9	C. Teresa Boronat i Fabra, 10	35
10	C. Constitució, 43	31
11	C. Aiguablava, 74-76	27
12	Pl. de la Gardunya, 5	39
13	Av. Estatut de Catalunya, 15-17	10
14		5
15	C. Constitució, 49	48
16	Pg. Joan de Borbó, 44-45	18
17	C. Binèfar, 18	46
18	C. Pere IV, 115	23
19	C. Rossend Arús, 36 i 38	7
20	Av. de Vallcarca, 110X	37
21	C. de Gustavo Bécquer, 11X	24
22	C. Ulldesona 11.X	84
23	Via Augusta, 375 i 383	26
24	Via Augusta, 389-393	14
25	C. Mossen Amadeu Oller, 17-21	40
26	C. Sant Martí, 12-16	43
27	Mont-Ral-Letamendi	38
28	Pg. de Torras i Bages, 126-128	80
29	C. Bolívia, 23-27	74
	C. Gessamí, 13	8
	C. Palamós, 55-63	59

Total viviendas 1.045



Mapa de promociones

2.2.2 Promoción delegada

Habitatge Metròpolis Barcelona



- PPP entre el Ayuntamiento (25%) el Área Metropolitana de Barcelona (25%) y socios privados elegidos mediante concurrencia pública (50%):
- **Socios privados** –NEINOR y CEVASA– seleccionados en 2021.
- Paridad total entre socios privados y públicos.
- Objetivo: **4.500 VPO de alquiler** (8€/m2) en 8 años.
- Suelo público en derecho de superficie por 75 años.
- Garantía municipal en caso de impagos.



Inicio obras
Octubre 2022

Primeras adjudicaciones de viviendas Octubre 2024

Primera fase

Un parc d'habitatge públic equitatiu per a tot el territori metropolità

9 promocions
640 habitatges
1.600 persones

Les vuit primeres promocions previstes sumen 640 habitatges i es construiran als municipis de Barcelona, Montgat, Sant Adrià de Besòs i Sant Boi de Llobregat.

Aquest nou operador metropolità d'habitatge assequible de lloguer neix amb l'objectiu de garantir l'accés a l'habitatge en tot el territori de l'àrea metropolitana de Barcelona.

Per poder accedir a un habitatge, els futurs inquilins hauran de complir les condicions establertes en els diferents plans d'habitatge vigents en cada moment, en relació amb els habitatges amb règim de protecció oficial o equivalent.



Habitatges amb protecció oficial Saló Central de Sant Boi de Llobregat (MPSOL - AMB).

110 **Saló Central H1**
Sant Boi de Llobregat
Fase de projecte

habitatges

72 **Les Bateries 18A**
Montgat - Turó del Sastre
Fase de projecte

habitatges

58 **Les Bateries 18B**
Montgat - Turó del Sastre
Fase de projecte

habitatges

56 **La Catalana R16**
Sant Adrià de Besòs
Fase de projecte

habitatges

112 **Casernes R5**
PAU 2 Barcelona
Sant Andreu - Fase inicial

habitatges

106 **La Sagrera FR02 UPS**
PAU 1 Barcelona
La Sagrera - Fase inicial

habitatges

65 **La Marina del Prat Vermell P23**
S10 Barcelona - Sants
Montjuïc - Fase inicial

habitatges

60 **La Marina del Prat Vermell P15**
S10 Barcelona - Sants
Montjuïc - Fase inicial

habitatges



Habitatges de protecció oficial al carrer Comte Borrell 159 de Barcelona (IM-IAB - Ajuntament de Barcelona).

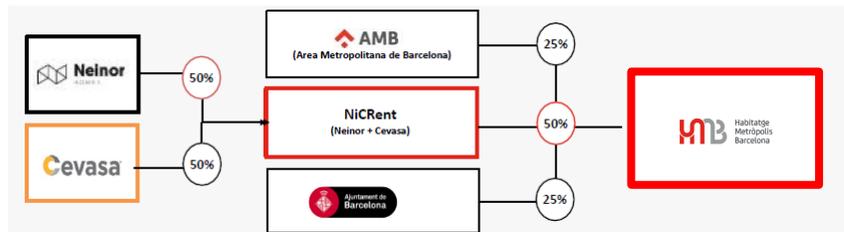
Les noves edificacions es conceben sota criteris de qualitat arquitectònica, integració en l'entorn, qualitat constructiva, sostenibilitat, innovació tipològica i viabilitat econòmica.

L'experiència continuada del gestor des la fase de projecte, com a promotor, executor, constructor i també gestor del parc públic d'habitatges, en garanteix la bona execució amb materials de qualitat i un manteniment eficient i sostenible.

Un parc residencial sostenible i de qualitat homogènia en tots els municipis metropolitans.



- Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) tiene por objeto la promoción y gestión de viviendas en alquiler asequible en el ámbito de la ciudad de Barcelona (50%) y su área metropolitana (50%).
- El objetivo prioritario de HMB es reequilibrar el esfuerzo económico desproporcionado que deben afrontar las familias que viven en alquiler en la metrópolis de Barcelona.
- El proyecto de HMB propone la construcción de 4.500 viviendas en alquiler asequible, en el plazo de 6 años, para frenar la tendencia al alza que experimentan los precios de la vivienda metropolitana, creando un parque público de alquiler del que se garantiza su titularidad pública.
- El proyecto se realizará en cuatro fases a lo largo de los próximos 5 años, con las primeras entregas en el año 2025 y las últimas en 2028.
- En una primera fase (2022-2025) contempla el desarrollo de +640 viviendas en: La Mariana del Prat Vermell de Barcelona, La Sagrera, Casernes de Sant Andreu, Sant Boi de Llobregat, Turó del Sastre de Montgat, La Catalana de Sant Adrià de Besòs.
- La inversión total del proyecto asciende a 649 millones de euros.
- Viviendas sostenibles y saludables, construidas en base a criterios de diseño ambiental y eficiencia energética, garantizando la certificación energética A en todas las viviendas.



- El AMB y el Ayuntamiento de Barcelona han impulsado la primera sociedad mixta en paridad de vivienda en alquiler asequible de España, una fórmula de participación público-privada que permitirá ampliar el parque público de vivienda de protección oficial, manteniendo la titularidad pública".
- La sociedad mixta está formada por AMB (25%), Ayuntamiento de Barcelona (25%) y Nicrent Residencial (50%), una sociedad limitada formada por las empresas Cevasa y Neinor, adjudicataria de la licitación de HMB, del mes de julio de 2021.
- Un modelo público-privado pionero y referente. Una relación de igualdad, corresponsabilidad y confianza a largo plazo que comparta esfuerzos de inversión, riesgos, costes y beneficios.

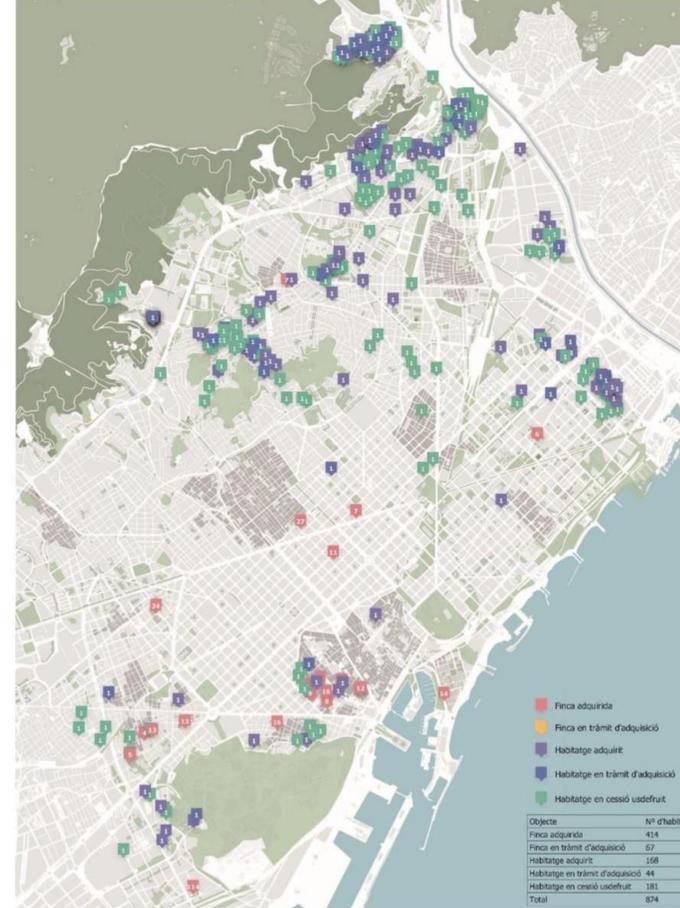
2.3 Adquisición de vivienda

2.3 Adquisición de vivienda

- › **Objetivo:** Incrementar el parque de vivienda social de forma no segregada.
- › Instrumentos:
 - **Derecho de tanteo y retracto VPO:** sobre segundas y posteriores transmisiones.
 - **Derecho de tanteo y retracto DL 1/2015:** sobre viviendas propiedad de bancos y fondos de inversión.
 - **Área de Tanteo y Retracto Ciudad:** declarada por el Ayuntamiento en toda el área de Barcelona para la venta de terrenos y edificios enteros.
 - **Tanteo y retracto MPMG 30%:** derecho de adquisición preferente de los VPO provenientes de la aplicación de la MPMG 30%.

	Viviendas en edificios enteros		Viviendas individuales		Total	
	Viviendas	Inversión	Viviendas	Inversión	Viviendas	Inversión
2016	88	9.301.204€	56	2.747.996€	144	12.049.200€
2017	167	24.813.017€	24	1.071.377€	191	25.884.394€
2018	36	6.230.468€	4	291.360€	40	6.521.828€
2019	127	8.018.677€	71	4.465.281€	198	12.483.958€
2020	40	7.086.500€	39	2.790.308€	79	9.876.808€
2021	358	54.022.505€	19	1.376.112€	377	55.398.618€
2022	257	38.154.991€	22	2.950.241€	279	41.096.232€
Total	1.076	147.941.706€	248	16.455.796€	1.324	164.397.502€

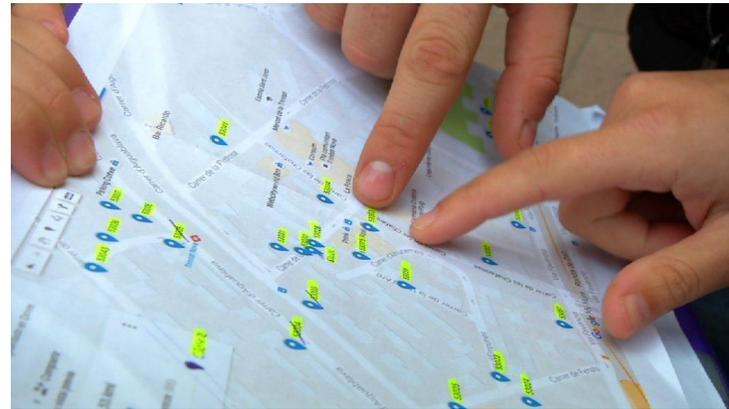
A Febrero de 2023 el Ayuntamiento ha comprado 1.568 viviendas por 173M€



2.4 Movilización de vivienda

Censo de vivienda vacía

- › El Censo de vivienda de 2011 del INE **sobreestimó la vivienda vacía** (10%).
- › Un censo municipal extraordinario en base al estudio de datos de consumo de agua y empadronamiento + trabajo de campo permitió estimar las **viviendas vacías en 10.052 (1,22%)**.
- › También se detectaron **881 viviendas turísticas sin licencia**.
- › **1.166 viviendas presentaban deficiencias** y requerían de rehabilitación para su uso.



2.4.1 Bolsa de alquiler

- ▶ Programa público de intermediación.
- ▶ Más de 1.000 viviendas administradas en 2021.



INCENTIVOS PARA SOLICITANTES
Extensión en la duración de los contratos de alquiler
✓ Alquiler asequible
✓ Sin gastos adicionales. La propiedad asume: <ul style="list-style-type: none">• Gastos de la comunidad de vecinos y vecinas• Impuesto de Bienes Inmuebles• Alta de los servicios
✓ Sin gastos de transacción (fianza, 1r mes, gastos administrativos) en función de la evaluación de Servicios Sociales
Seguro del hogar
Apoyo legal y técnico

INCENTIVOS PARA LA PROPIEDAD
Alquiler a precio competitivo
Garantía del cobro del alquiler + Defensa legal + Seguimiento/Mediación
Ayuda temporal o permanente a pago del alquiler en caso de riesgo de impago
Seguro del hogar
Permiso de Ocupación y de Eficiencia Energética
Subsidio a la rehabilitación hasta 20.000€
Descuento en el Impuesto de Bienes Inmuebles
Incentivo para viviendas vacías: 1.500€
Incentivo para mantener inquilinos existentes (sin pagos pendientes): 1.500€
Incentivo para mantener inquilinos existentes (con pagos pendientes): 6.000€
Apoyo legal y técnico + Seguimiento + Mediación

2.4.2 Programa de cesión

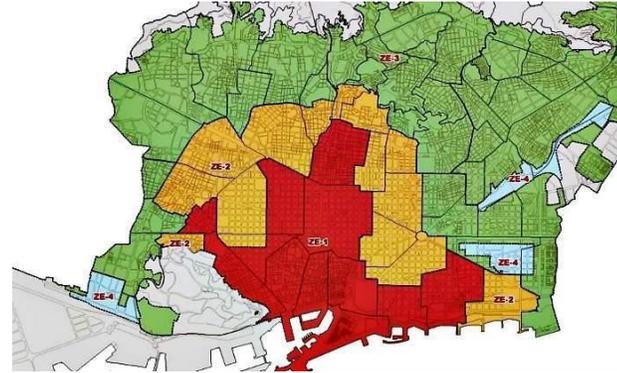
- ▶ Programa delegado a la **Fundación Hàbitat 3**.
 - Objetivo: **alquiler social**
 - El propietario tiene garantizado el cobro del alquiler.
 - Ayuda a la rehabilitación para hacer obras de adecuación.
 - El inquilino paga en función de sus ingresos gracias a una subvención municipal que cubre la diferencia.



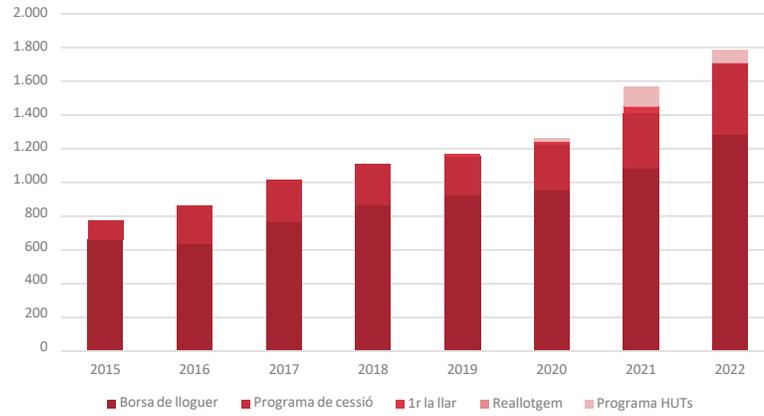
Habitatge per a la inclusió social

2.4.3 Programa de movilización de HUTs (Viviendas de Uso Turístico)

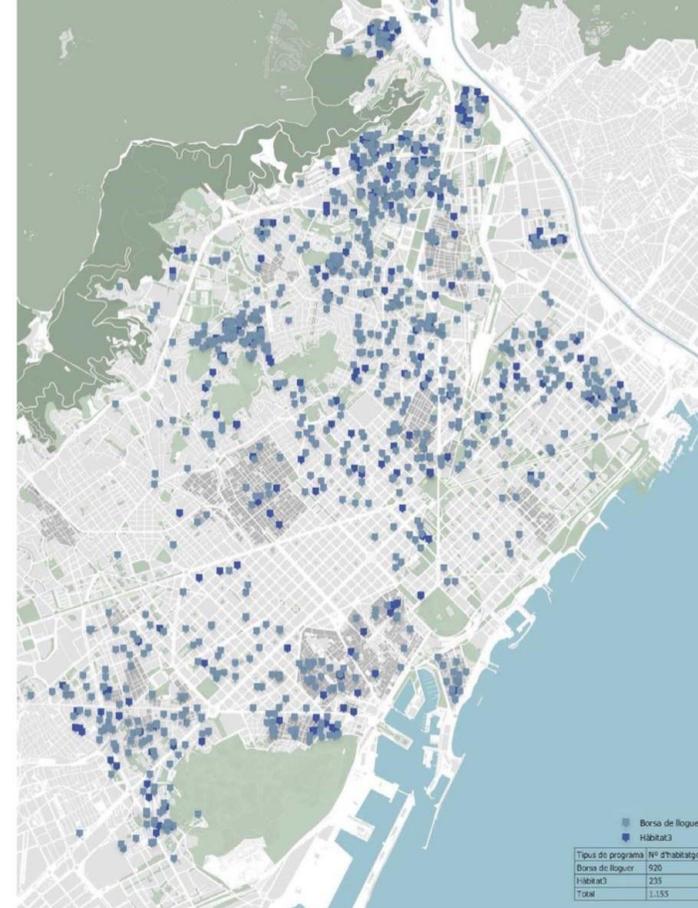
- ▶ El **Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos** (PEUAT) establece 3 áreas para la regulación de los HUTs:
 - Área de decrecimiento (no se renuevan licencias).
 - Área de estabilización (se congela el número actual de licencias)
 - Área de crecimiento potencial
- ▶ **Captación de HUTs** vacíos a consecuencia de la pandemia de la COVID-19.
 - Rentas entre 700€ y 1.200€ mensuales en función del tiempo en que se ponga la vivienda a disposición del Ayuntamiento.
 - Alquiler temporal de entre 12 meses y 3 años.
 - Acompañamiento social de las familias mediante la Fundación Hàbitat 3.
- ▶ Se captaron **150 unidades** en 2021.



Movilización de vivienda privada (total)



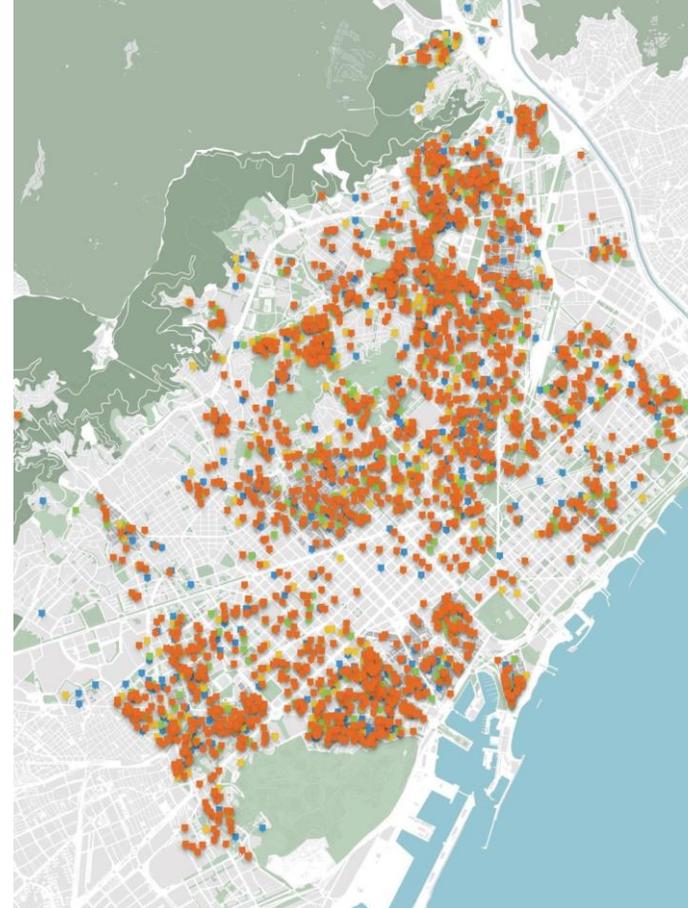
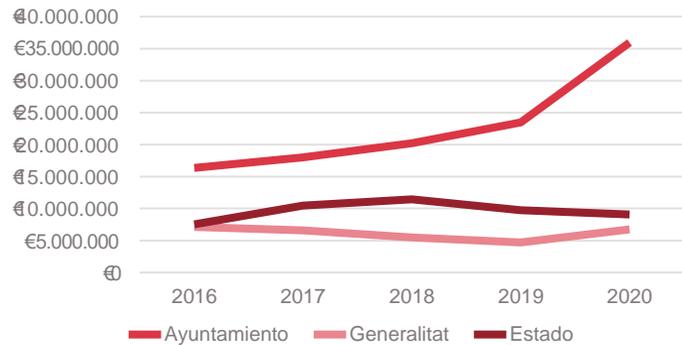
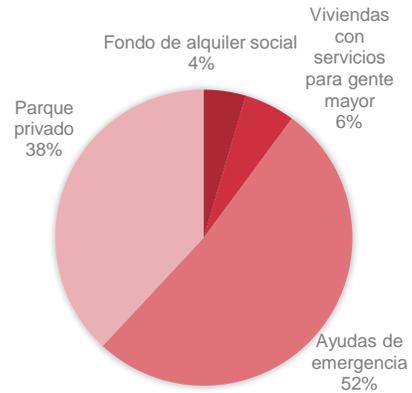
Incremento del 130% entre 2015 y 2022



2.5 Ayudas al alquiler

2.5 Ayudas al alquiler

- ▶ De 18.208 ayudas en 2016 a **29.814 en 2021**.
- ▶ 120M€ durante el período 2016-2020.



Resumen de estrategias de ampliación del parque



Promoción

- 8.000 unidades
- 80% alquiler – 20% derecho de superficie
- 67% promoción directa – 37% promoción delegada
- 1.200M€
- 19.000 residentes



Adquisición

- 1.568 unidades
- 100% alquiler
- 173M€



Movilización

- 1.787 unidades
- 100% alquiler
- 25M€

- › El parque de vivienda pública ha crecido de las 7.500 viviendas en 2015 a las **11.600 a febrero de 2023** (+40% estimado para 2025).
- › 29.814 hogares reciben ayudas al pago del alquiler (junio 2022) vs. 18.208 en 2016.
- › **17,3% del los inquilinos cubiertos por programas públicos** (12% en 2015)



**PROGRAMA PÚBLICO de 1.500M€
(90% financiado por el Ayuntamiento
de Barcelona y sus socios)**

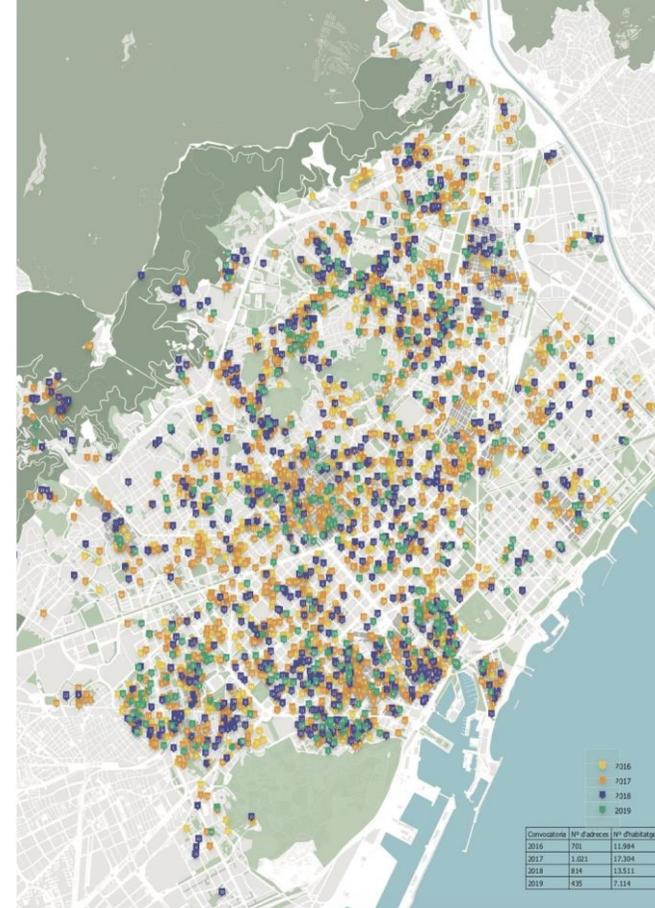
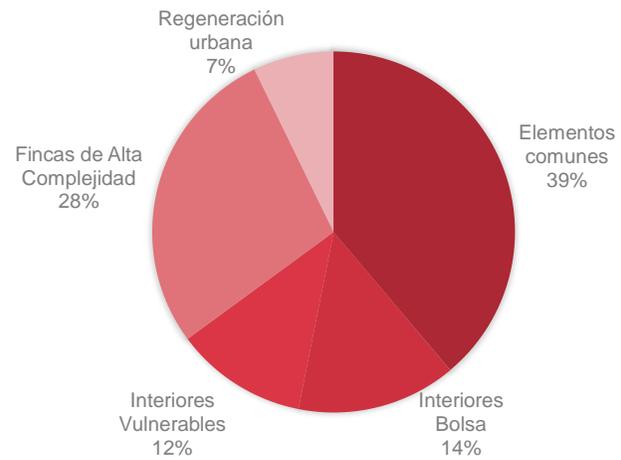
35.000+ puestos de trabajo creados

Políticas de rehabilitación

3

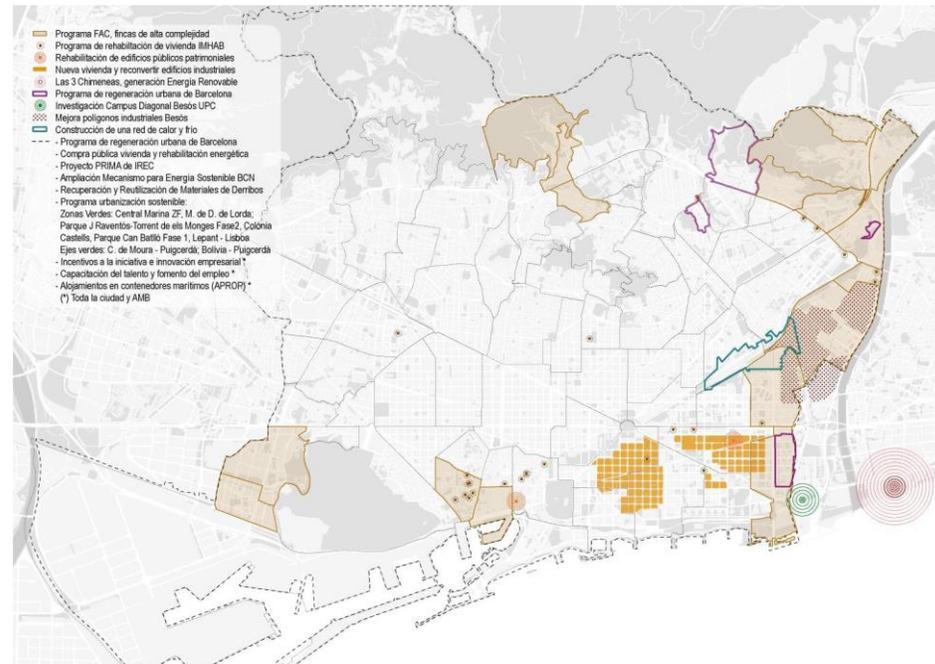
3.1 Ayudas a la rehabilitación

- ▶ 146M€ durante el período 2016-2021.
- ▶ Más de 383M€ de impacto en el PIB de la ciudad.
- ▶ Unos 63.000 hogares beneficiados.
- ▶ 130M€ Next Generation UE 2022-2024



3.2 Programas de regeneración urbana

- ▶ Fincas de Alta Complejidad (FAC).
- ▶ Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs)
- ▶ **Plan Barcelona Renovable 2030.**

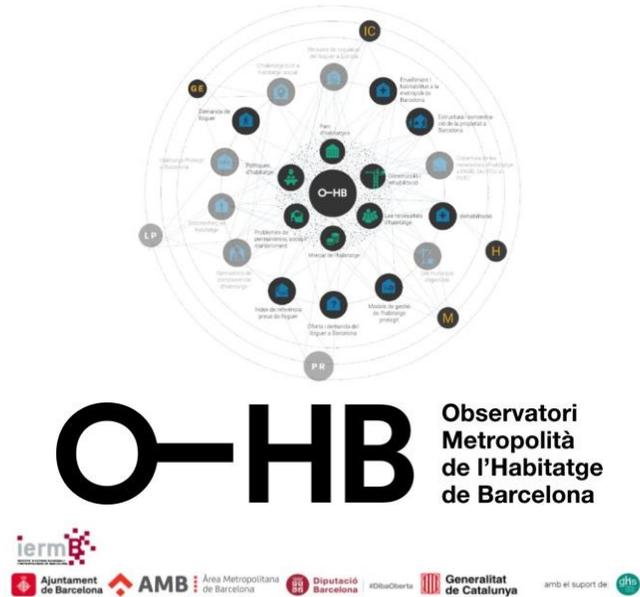


4

**Regular el mercado
inmobiliario**

4.1 Data Mastering = Market Shaping

4.1.1 Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB)



4.1.2 Càtedra Barcelona Estudis Habitatge

- Convenio de 4 años prorrogables a 4 más.
- Co-dirección entre los/las cuatro co-directores/as.
- Transferencia anual de 150.000€, 25% por universidad.
- *Overhead* homogéneo del 10% para cada universidad.



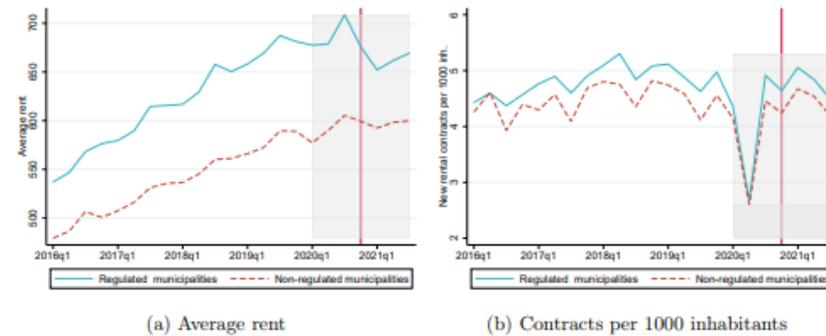
4.2 Regulación de los alquileres

- Resultados preliminares: Reducción de los **precios** de alquiler y aumento del número de **contratos**.
- 2 fenómenos paralelos a consecuencia de la pandemia de la Covid-19:
 - Paralización del sector durante el confinamiento.
 - Reducción de la demanda de alojamientos turísticos.

“Our results indicate that the [Catalan rent] regulation reduced average rents paid by about 6%. However, this price drop did not lead to a reduction in the supply of housing units in the rental market.”

[In conclusion, the data] suggest that rent control policies can be effective in reducing rental prices and do not necessarily shrink the rental market.”

Figure 2: Evolution of rental markets in regulated and non-regulated municipalities.



4.2 Regulación de los alquileres

- › En los 40 municipios catalanes en los que la ley aplicaba hubo una **reducción del 7% en los precios del alquiler**.
- › En los 32 municipios con mercado de alquiler tenso, y dónde la ley no aplicaba, hubo un incremento del 4,1% en los precios del alquiler.
- › En todos los municipios **el número de nuevos contratos creció**: +6,9% en los municipios dónde aplicaba la ley, +7,2% en los que no.

Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona: Avenç de resultats

06/2022

4.3 Policía administrativa

- El impulso de una disciplina de vivienda (en colaboración con la inspección-sanción urbanística) como un nuevo pilar de la política de vivienda entendida como servicio público.

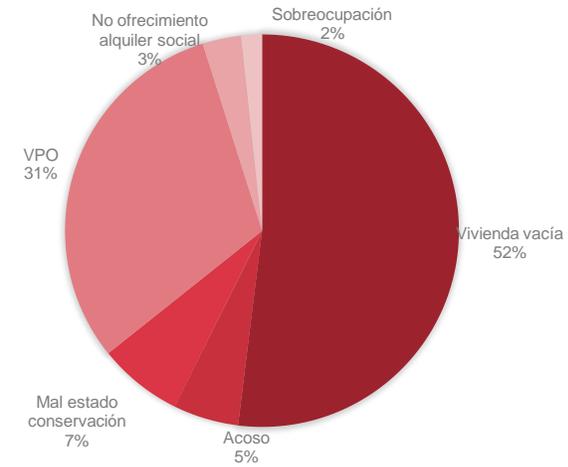
TOTAL INSPECCIONES 2012-2021

Tipo de actuaciones		expedientes	viviendas
inspecciones			
Movilizar la vivienda vacía			
	vinculadas a los expedientes sancionadores	1.571	661
	censo de viviendas vacías	103.864	10.052
Frenar el acoso inmobiliario		35	44
Garantizar el buen uso de la vivienda protegida		253	253
Mejorar la conservación de la vivienda			
	vinculadas al Departamento de disciplina de vivienda	41	57
	vinculadas a la tarea de los distritos		
Ofrecer alquiler social		21	26
Detectar vivienda de uso turístico ilegal		8.824	8.824

4.3 Policía administrativa

► Sanciones 2016-2021

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



5

Conclusiones

5 Conclusiones

- › **Barcelona como modelo emergente de vivienda orientado a la misión (Mazzucato)**, basado en colaboraciones público-privadas-comunitarias simbióticas y no parasitarias.
 - › **Intervenir**, intervenir e intervenir desde el sector público. Sin una intervención pública fuerte, nunca, en ningún sitio ni momento histórico, se han conseguido parques de vivienda permanentemente asequible.
 - › **Pactar**, pactar y pactar con el sector privado, comunitario y mercantil. El empuje público es condición necesaria pero no suficiente. Debe haber un conjunto de alianzas para generar un amplio abanico de proveedores de vivienda asequible permanentemente.

- › **El mientras tanto**
 - › El mientras tanto será largo. Y no podemos decir a varias generaciones que les soluciones les pasaran de largo.
 - › El crecimiento de la oferta (adecuadamente diversificada) deberá hacerse de forma paralela a programas de **ayuda al pago del alquiler**.
 - › Pero no podemos garantizar los márgenes de beneficio de la oferta privada (en muchos casos rentista/especulativa) con dinero público. Por tanto, el debate sobre el **control de los alquileres** es inevitable

Retos

1. El aumento del parque de vivienda social **sin financiación Estatal ni marcos regulatorios e impositivos favorables** es extremadamente difícil.
2. La complejidad de la gobernanza multinivel. **Barcelona no tiene poder legislativo** para regular el mercado de la vivienda. Estamos obligados a hacer **incidencia** para que se generen marcos regulatorios favorables y coherentes.
3. Cuanta más vivienda y ayudas podamos ofrecer, mayores son las **expectativas de la población**.
4. La batalla por el suelo y la promoción. Tenemos oportunidades de nuevos desarrollos limitadas (suelo y potencial urbanístico limitados) que dificultan la **distribución equitativa de la vivienda social y asequible por toda la ciudad**.

Lecciones aprendidas

1. Disponer de una **mixtura de modelos de vivienda** (diferentes niveles de asequibilidad, distintos regímenes de tenencia, distintos proveedores) genera una mixtura social que puede ofrecer oportunidades para todo el mundo.
2. La vivienda social ofrece **estabilidad** a los hogares con bajos ingresos, lo que genera externalidades positivas en términos de inserción laboral y comunitaria, e integración.
3. Las **colaboraciones público-privadas y público-comunitarias** son esenciales para el crecimiento y la gestión del sistema de vivienda social, especialmente cuando se dispone de una financiación Autonómica y Estatal escasa.
4. Necesitamos más **capital core** para la construcción de vivienda asequible de alquiler (*build to rent*), pero también para la **adquisición, rehabilitación y colaboración público-privada en alquiler**.
5. Les políticas públicas basadas en la evidencia requieren de inversión en **recopilación de datos, su gestión y en investigación**.

Premios y próximos eventos



Award	Project	Category	Year
Urbact Best Practice	UCER	Prevention of evictions and homelessness	2017
World Habitat Award	Hàbitat 3 cession programme, La Borda	Best innovative initiative, Bronze	2019
European Responsible Housing Award	"Place-based anti-speculation housing policies", La Borda	Fair financing and housing affordability, Special prize for innovation	2019
AVS	Can Fabra	Best building in new construction	2020
Mapei + Green Building Council Spain	Can Fabra		2020
Advanced Architecture Awards	Can Fabra		2020
FAD	APROP (finalist)		2020
FAD	Can Fabra		2021
AIT-Award	Can Fabra	First prize in collective housing	2021
New European Bauhaus	APROP	Modular, adaptable and mobile living solutions	2021
EU Mies Award	La Borda	Emerging Architecture	2022
Advanced Architecture Awards	Cirerers	Sostenibilidad, descarbonización, mayor autogeneración de energía de un edificio	2022

Award	Project	Category	Year
European Responsible Housing Award	Conveni ESAL (CLT) (finalist)	Building strategic alliances	2022
	Llar Casa Bloc, Hàbitat 3 (finalist) Can Fabra (finalist)	Leaders in innovation, agents of a fair energy transition	
AVS	La Balma	Best new construction project	2022
	Bon Pastor (runner-up)	Best new construction project	
	Industrialized construction projects (runner-up)	Best environmental management	
	Conveni ESAL (CLT) (runner-up)	Best initiative in social housing management	
	APROP (runner-up)	Best R&D in housing	
	Llar Casa Bloc, Hàbitat 3 (runner-up)	Best initiative in housing rehabilitation	

**¡Muchas
gracias!**

Gerencia de Vivienda

Ajuntament de Barcelona

**Institut Municipal de l'Habitatge
i Rehabilitació de Barcelona**