



## **L'Ajuntament amplia amb 255 pisos el parc d'habitatge públic**

- » El Govern impulsa la mobilització del segon gran paquet de pisos provinents de bancs
- » Des de l'inici del mandat ja s'ha acordat la cessió o adquisició de 455 pisos, que s'han incorporat al parc d'habitatge públic de lloguer
- » Els nous acords preveuen la cessió de 50 pisos més durant 8 anys i la compra de 131 habitatges per sota del preu de mercat. El consistori també exerceix el dret de tanteig en 28 pisos i n'avalua 46 més
- » El Govern municipal insta l'Estat a impulsar un canvi legislatiu per evitar l'augment dels preus del lloguer privat, que dificulta l'accés a un habitatge digne

## » Nous acords amb entitats financeres permeten ampliar el parc d'habitatge de lloguer públic

L'Ajuntament de Barcelona ha arribat a diferents acords amb entitats financeres que permeten ampliar el parc d'habitatge públic. Per una banda, ha arribat a un acord per la cessió de pisos amb BuildingCenter, la societat que gestiona els actius immobiliaris de CaixaBank, entitat amb la qual ha acordat la cessió en règim d'usdefruit de 50 habitatges. Aquest conveni de cessió és el segon que formalitza el Govern municipal d'aquestes característiques. El primer es va signar al mes de desembre amb la Societat de gestió d'actius procedents de la reestructuració bancària (Sareb), entitat que va cedir 200 habitatges. El nou conveni amb CaixaBank preveu la cessió amb pràcticament les mateixes condicions que la Sareb, i amb l'única diferència que en aquest cas, CaixaBank assumeix íntegrament les despeses que es derivin de l'adequació dels pisos per poder entrar a viure.

Així doncs, amb CaixaBank, l'acord estableix una cessió dels habitatges per un període de 8 anys. El 50% dels pisos estaran ja ocupats, i l'altre 50% dels pisos estaran buits. El preu que pagarà l'Ajuntament per cadascun d'aquests pisos serà de 125 euros mensuals per aquells habitatges que se cedeixin buits, i 75 euros mensuals en el cas dels pisos que se cedeixin ocupats.

Des que va començar el mandat, l'Ajuntament de Barcelona ha assolit ja la xifra de 250 cessions de pisos de grans tenidors, després de les negociacions i la tramitació dels respectius convenis, amb la Sareb i amb CaixaBank/BuildingCenter.

Per altra banda, l'Ajuntament té aprovada la compra directa de 5 habitatges de Bankia, dels quals 3 buits i 2 ocupats, i està ultimant l'adquisició també amb compra directa de 125 pisos de bancs molt per sota del preu del mercat. També ha estat adquirit un pis d'un particular.

PREVISIÓ DE PROPERES ADQUISICIONS DE PISOS PER COMPRA DIRECTA			
ENTITAT	PISOS OCUPATS	PISOS BUITS	Total
CX	2	21	23
Bankia	17	2	19
BBVA	29	15	44
Solvía	1	8	9
Criteria	17	7	24
Abanca	6		6
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>53</b>	<b>125</b>

Finalment, l'Ajuntament ha adquirit 28 pisos d'entitats financeres i grans tenidors exercint el dret a tanteig. I està avaluant l'adquisició d'uns altres 46 pisos més per aquesta via. Aquestes

adquisicions, al igual que en el cas dels pisos que es compren directament, es fan amb preus al voltant dels 50.000 i els 70.000 euros, molt per sota del preu de mercat i també molt per sota del cost que es calcula que té la construcció d'un pis públic, que és d'uns 100.000 euros aproximadament.

Tots aquests pisos passen a ser gestionats pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB). S'adjudicaran preferentment a través de la Taula d'Emergència Social o de convocatòries de contingents especials. Es troben distribuïts en el territori de la manera següent:

DISTRIBUCIÓ HABITATGES PER DISTRICTES	
DISTRICTE	%
CIUTAT VELLA	7%
EIXAMPLE	1%
SANTS-MONTJUÏC	6%
LES CORTS	1%
SARRIÀ -SANT GERVASI	0%
GRÀCIA	2%
HORTA GUINARDÓ	12%
NOU BARRIS	43%
SANT ANDREU	15%
SANT MARTÍ	14%

Així doncs, durant el primer any de mandat, el Govern municipal haurà incorporat al parc d'habitatge públic per diferents vies, la compra directa, l'adquisició exercint el dret a tanteig o a través de convenis de cessió, un total de 455 habitatges.





## » Pla d'intervenció en les ocupacions

Per tal d'intervenir en els pisos ocupats que l'Ajuntament passa a gestionar procedents dels bancs, ja sigui a través de convenis de cessió o a través de la compra, el Govern municipal ha dissenyat un pla transitori i extraordinari, tal com va aprovar la Comissió de Drets Socials el 20 d'octubre passat per unanimitat de tots els grups.

El pla preveu regularitzar les famílies que es troben en situació irregular en habitatges de cessió o compra de les entitats financeres o del PMHB mateix, a partir de criteris com la vulnerabilitat social i el temps de residència en l'habitatge. Per altra banda, en casos d'ocupacions que s'hagin produït amb una finalitat lucrativa de xarxes o grups organitzats, seran els cossos de seguretat els que, de manera coordinada, actuaran i promouran la denúncia d'aquestes pràctiques, per tal de poder actuar.

En concret, només s'han detectat d'entre els més de 6.500 habitatges que gestiona directament el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, 24 pisos en situació irregular d'ocupació.

### Les ocupacions en habitatges de titularitat privada

L'Ajuntament ha fet una tasca de recerca i estudi de la situació de les ocupacions en el parc privat d'habitatge durant els darrers mesos i ha comprovat que les ocupacions de pisos es concentren bàsicament en quatre districtes de la ciutat: Ciutat Vella, Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. Tot i això, hi ha alguns barris en els quals el fenomen de l'ocupació té una intensitat molt més gran que en els altres territoris. Es tracta dels barris de Ciutat Meridiana, del Besòs-Maresme i de Trinitat Vella.

En general als quatre districtes en els quals s'ha detectat el fenomen es calcula que hi ha un total de 1.200 pisos ocupats, dels quals al voltant d'un miler serien pisos d'entitats bancàries, mentre que al voltant de 200 es tractaria de pisos de particulars.

### Casuístiques diverses

L'Ajuntament de Barcelona ha analitzat les diferents situacions en les quals es troben les famílies i unitats de convivència que viuen en pisos ocupats. Es donen casuístiques diverses, que fins i tot es poden superposar:

- Ocupacions a precari que no creen cap situació conflictiva per part de persones necessitades d'un habitatge. En molts casos provenen de processos d'execució hipotecària o de desnonaments, iniciats per no poder pagar el lloguer.



- Ocupacions a precari que no creen cap situació conflictiva, que parteixen d'una acció irregular i delictiva de grups organitzats que ocupen pisos il·legalment i que, per diversos procediments, obtenen guanys d'aquesta activitat. Els procediments són els següents:
  - Venda dels drets d'entrada per dos o tres mil euros
  - Venda de les claus
  - Exigència d'una quota o lloguer
- Ocupacions conflictives de persones o grups que fan un mal ús d'aquests habitatges, i creen greus problemes de convivència entre el veïnat.
- Ocupacions de pisos amb fins delictius.
- Altres casos, com *okupacions* amb objectius polítics, que no són objecte d'aquest pla.

### **criteris de regularització en pisos ocupats que passa a gestionar l'Ajuntament**

L'Ajuntament, de manera temporal i de manera excepcional regularitzarà les ocupacions de les 24 unitats familiars que es troben en situació irregular en pisos del PMHB, i també regularitzarà la situació d'aquelles famílies que es troben en habitatges que passen a ser gestionats pel PMHB perquè han estat adquirits per la via de la compra o per tanteig, o han estat cedits per part d'entitats bancàries, seguint aquests criteris:

- ❖ **Regularització ordinària.** Quan existeixi vulnerabilitat econòmica de la unitat familiar i un període d'ocupació de 2 anys, com a mínim, sempre i quan l'ocupació no hagi generat malestar en la comunitat de veïns.
- ❖ **Regularització per arrelament.** Quan el temps d'ocupació sigui superior als 12 mesos però inferior als 2 anys, la regularització requerirà, juntament a la vulnerabilitat econòmica i la manca de conflictivitat, que existeixin circumstàncies d'arrelament com ara l'escolarització dels menors al barri, la participació en entitats del territori, i la col·laboració en la gestió de la comunitat.
- ❖ **Regularització excepcional.** Quan el temps d'ocupació sigui inferior a un any, la regularització només es produirà en situacions excepcionals acreditades per un informe de Serveis Socials.

En aquells supòsits en que no es pugui dur a terme la regularització, Serveis Socials oferirà prioritàriament pisos d'inclusió social. A més a més, si la família ho desitja, s'iniciarà també el circuit normalitzat d'accés a un habitatge públic, d'ajuts al pagament del lloguer, etc.



Per poder formalitzar la regularització i l'adjudicació dels habitatges s'ha inclòs una disposició transitòria al Reglament d'accés a la Mesa d'Emergència. Un cop legalitzat el lloguer social, la unitat familiar pagarà en funció dels seus ingressos i a partir dels criteris que estableix la Llei 24/2015 contra l'emergència habitacional i la pobresa energètica.

Atès que en la majoria dels casos, les ocupacions de pisos de forma irregular es produeix en habitatges buits que són propietat de bancs, el Govern municipal insta aquestes entitats que segueixin aquests mateixos criteris i les anima a promoure el lloguer social en aquests casos.

### **Es modifica el Reglament d'Accés a la Mesa d'Emergència**

El Govern municipal també actuarà en el cas dels desnonaments que afecten persones en situació de vulnerabilitat que ocupen pisos i que no disposen de cap contracte de lloguer ni de cap títol de propietat. En aquests casos, quan es tingui coneixement d'un avís de desnonament s'activaran els processos per tal de valorar possibles solucions alternatives (recerca d'un lloguer social, peticions de pròrrogues als jutjats, impulsar ajuts per al pagament del lloguer, etc). El Govern està tramitant una modificació del Reglament d'Accés a la Mesa d'Emergències per tal de poder incorporar també aquests casos a l'accés a recursos d'habitatge, sempre i quan compleixin la resta de requisits.

### **» Aturar una nova bombolla immobiliària**

L'Ajuntament de Barcelona ha elaborat un estudi sobre l'evolució de preus de lloguer d'habitatges en el mercat lliure, un estudi que evidencia una nova tendència ascendent dels preus, que trenca amb la trajectòria baixista del quinquenni anterior.

Segons aquest estudi, elaborat pel Departament d'Estudis i Programació de l'Ajuntament de Barcelona, al llarg de 2015 els preus de lloguer d'habitatges a Barcelona han repuntat amb força: el lloguer mitjà per contracte s'ha situat en els primers nou mesos en 727 €/mes, un 6,6% més que durant el mateix període de 2014. En el cas dels preus calculats segons unitats de superfície, l'increment respecte al mateix període de 2014 se situa en un 7,4% ja que els preus s'han situat en els 10,9 €/m<sup>2</sup>/mes.

Aquest estudi també mostra la situació de Barcelona en el panorama estatal. Barcelona és la ciutat de l'Estat espanyol amb una proporció més gran d'habitatges de lloguer: el 30,1% dels habitatges tenen un règim d'ocupació de lloguer. Es tracta majoritàriament de lloguer al mercat lliure, ja que només l'1,5% és lloguer assequible. Això no obstant, es tracta d'una situació bastant excepcional en relació amb la gran majoria de les altres grans ciutats espanyoles a on el lloguer se situa en índexs per sota del 20%. Per aquest motiu, les oscil·lacions de preus del lloguer tenen un impacte molt més gran a la ciutat de Barcelona que a la resta de les ciutats de l'Estat. Per altra banda, es constata que d'entre les deu ciutats més grans d'Espanya,

Barcelona és la ciutat amb els preus de lloguer més alts i a més a més, a on han augmentat més en el darrer any.

L'estudi també analitza la situació dels preus dels lloguers per districtes, que tot i presentar àmplies diferències entre uns i altres, no es corresponen amb el nivell de renda disponible a la zona.

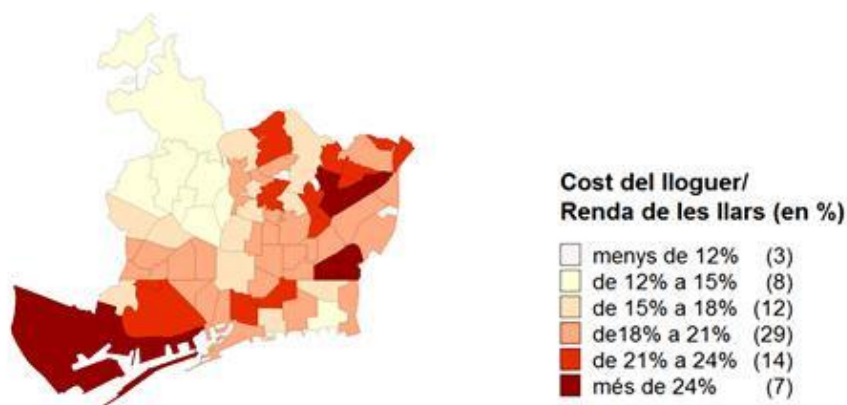
### Lloguer residencial a Barcelona per districtes

	Lloguer mitjà per contracte (€/mes)				Lloguer mitjà per m2 (€/m <sup>2</sup> /mes)			
	2013	2014	2015(1)	Evol. 14-15 (%)	2013	2014	2015(1)	Evol. 14-15 (%)
1. Ciutat Vella	618,7	639,1	666,3	5,8	11,4	11,4	12,3	8,8
2. Eixample	763,5	776,9	822,9	6,7	10,2	10,3	11,0	6,8
3. Sants-Montjuïc	596,4	598,4	618,9	4,7	10,1	9,9	10,5	6,7
4. Les Corts	826,7	853,0	914,2	8,7	11,2	11,0	11,8	7,3
5. Sarrià-Sant Gervasi	935,5	978,0	1.045,1	6,9	11,7	11,9	12,7	7,1
6. Gràcia	659,2	673,9	715,3	6,3	11,0	10,8	11,6	7,4
7. Horta-Guinardó	566,5	563,8	580,5	3,6	9,3	9,0	9,7	7,9
8. Nou Barris	513,8	499,3	512,9	4,2	8,7	8,4	8,7	4,1
9. Sant Andreu	578,5	575,2	605,1	5,8	9,2	8,9	9,5	7,2
10. Sant Martí	637,4	640,8	692,1	8,6	9,9	9,7	10,5	6,7
<b>Barcelona</b>	<b>681,6</b>	<b>688,2</b>	<b>727,1</b>	<b>6,6</b>	<b>10,3</b>	<b>10,2</b>	<b>10,9</b>	<b>7,4</b>

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya

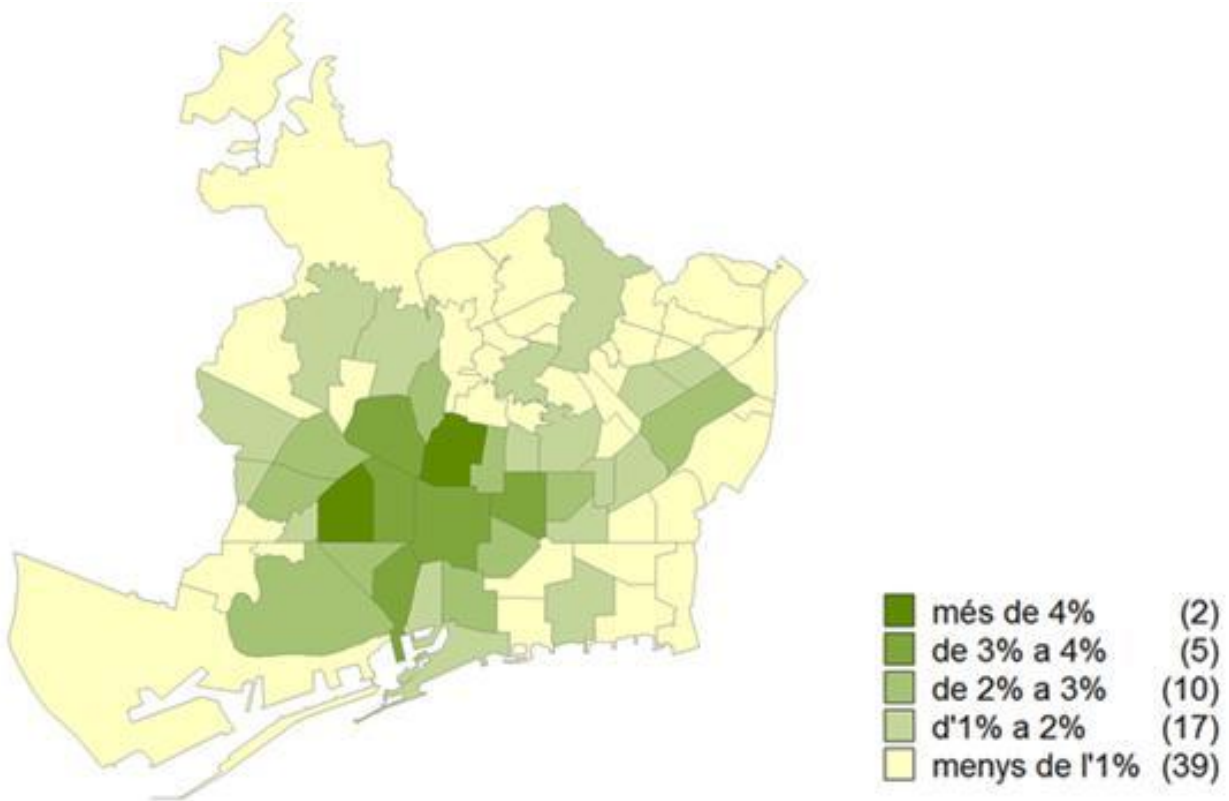
(1) Acumulat a setembre de 2015. Nota: variacions gn-st 2014/gn-st 2015

La mitjana del preu de lloguer contractual a Sarrià-Sant Gervasi s'ha situat durant el tercer trimestre de 2015 en gairebé 1.050 €/mes, que és exactament el doble de preu que el lloguer mitjà de Nou Barris, que és el districte amb el preu mitjà més baix. Tanmateix, l'estudi indica que els barcelonins i les barcelonines que realitzen més esforç econòmic per pagar el lloguer d'un habitatge són els que viuen en els barris amb les rendes més baixes. Així, els veïns i veïnes dels barris de Trinitat Nova, la Verneda, la Pau, la Guineueta, Sant Martí de Provençals i la Prosperitat, són els qui han de fer més esforços per pagar el lloguer, més d'un 25% dels seus ingressos.



Pel que fa a l'evolució dels contractes nous de lloguer, el barri que concentra més contractes nous en els primers nou mesos de 2015 és la Vila de Gràcia, seguit per la Nova Esquerra de l'Eixample, per l'Antiga Esquerra de l'Eixample, la Sagrada Família i el Raval. Precisament els barris amb més contractes – la Vila de Gràcia i la Nova Esquerra de l'Eixample – registren alces de preu del lloguer properes al 6,5%, pujada que contrasta amb una evolució gairebé negativa de l'IPC. Per altra banda, són zones amb una presència creixent del turisme, fet que fa pensar que segurament tots dos fenòmens estan relacionats.

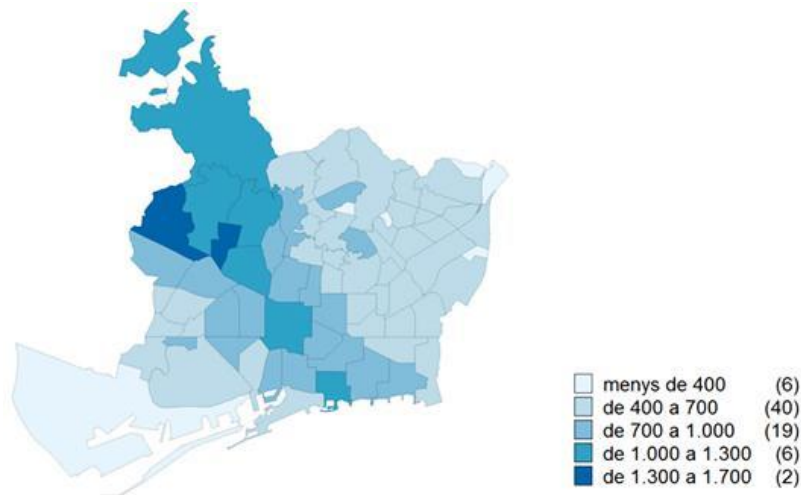
#### DISTRIBUCIÓ DEL NOMBRE DE CONTRACTES PER BARRIS EN % I DE GENER A SETEMBRE



Per altra banda, es dóna també la circumstància que entre 2013 i 2015 s'ha ampliat la distància entre els barris amb preus màxims i amb preus mínims. Així doncs, Pedralbes i les Tres Torres marquen els màxims (al voltant o per sobre dels 1.400 €/mes). Els mínims, per contra, se situen a Sant Andreu (Baró de Viver) i Nou Barris (Can Peguera) amb preus per sota dels 300 €/mes. El tram de preus de lloguer més abundant és el que conté preus mitjans d'entre 400 i 700 €/mes (40 barris), seguit pels preus situats entre 700 i 1.000 €/mes (19 barris).



## LLOGUER MITJÀ DELS CONTRACTES PER BARRIS €/MES (GENER – SETEMBRE 2015)



En l'àmbit europeu, la proporció d'habitatges de lloguer a Barcelona (31,1%) es troba molt per sota del percentatge d'altres ciutats, on el lloguer destaca per ser el principal règim de tinença d'un habitatge. Entre les ciutats europees amb més proporció de lloguer s'hi troben Berlín (85,93%), Amsterdam (72%), París (61,5%) i Londres (42%).

Respecte a la proporció d'habitatges de lloguer assequible, els percentatges d'altres ciutats europees també es troben molt per sobre si els comparem amb Barcelona. Així, segons el mateix estudi, Amsterdam és una de les ciutats amb més parc d'habitatge de lloguer social, amb un 48%. Val a dir que en aquesta ciutat és possible construir habitatge perquè el 80% del sòl és propietat del municipi. Per la seva banda, Berlín disposa d'un 30,23% d'habitatges de lloguer social, Londres d'un 23% i París d'un 17,2%.

### **La urgència d'introduir modificacions legislatives**

Davant de la situació d'increment de preus en el parc de lloguer a Barcelona, el Govern municipal vol alertar del perill que es produeixi una nova bombolla immobiliària, i vol instar al Parlament i al Congrés dels Diputats perquè introdueixin modificacions en la legislació sobre arrendaments urbans vigent que evitin l'esclat d'una nova bombolla.

En alguns països ja existeixen sistemes per impedir increments desmesurats dels preus de lloguer en zones determinades de les ciutats en funció de les característiques del barri i del pis en qüestió.

Per altra banda, l'Ajuntament de Barcelona demana al govern català que vol participar activament si es porta a terme l'elaboració d'una nova llei d'arrendaments urbans catalana.