

UNITAT CONTRA L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL (UCER)

Informe 2017

B
BC
BN



Índex.

0. Introducció

1. Context i situació de l'exclusió residencial a Barcelona

- 1.1. Exclusió residencial, marc legal
- 1.2. Evolució i situació econòmica de la ciutat
- 1.3. Règim de tinença i evolució del mercat de l'habitatge
- 1.4. Accessibilitat a l'habitatge
- 1.5. Desnonaments

2. El Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona, 2016-2025

- 2.1. Funcions de la UCER
- 2.2. Organització de la UCER
- 2.3. Actuacions de la UCER

3. Balanç d'activitat

4. Conclusions



0. Introducció

Malgrat que l'evolució econòmica del conjunt de la ciutat és positiva des de fa més de tres anys —així es corrobora per la baixada sostinguda de l'atur, la pujada de la renda familiar disponible o l'increment del PIB de la ciutat—, moltes persones a la ciutat pateixen situacions d'exclusió social amb unes condicions de vida molt per sota de la mitjana dels seus conciutadans.

La manifestació principal de l'exclusió social a la ciutat es pot dir que és la dificultat d'accés a l'habitatge o la seva pèrdua. Això és així principalment per raó que el pagament de les rendes de lloguer d'un habitatge a Barcelona actualment és excessiu o directament inassumible respecte als ingressos familiars de les persones llogateres de la ciutat.

Durant els anys de la bombolla immobiliària, el problema es va centrar en l'excessiu endeutament i el risc futur per fer front a les quotes hipotecàries. Punxada la bombolla i amb l'inici de la recessió, els desnonaments es van incrementar, especialment els procedents d'execucions hipotecàries. Ara, ens trobem en una nova fase de l'exclusió residencial focalitzada particularment en el mercat privat de lloguer. I és que en els tres darrers anys els lloguers han patit forts increments de preu que han fet no solament recuperar els preus punta dels arrendaments del 2007, sinó també superar-los.

En l'actual context posterior a la crisi financera, on el crèdit hipotecari va ser en bona part culpable del seu esclat, l'accés al finançament per a la compra d'un habitatge exclou aquelles rendes mitjanes i baixes que no tinguin un important estalvi previ que representi entre el 20 i el 30 % del valor de compra de l'habitatge, i això a Barcelona són molts diners per estalviar. D'aquesta manera, bona part de la demanda d'habitatge de compravenda s'ha vist forçada a ser-ho de lloguer, en un context legal i de mercat clarament desfavorable per als seus interessos.

La reforma de la Llei d'arrendaments urbans del 2013 segurament haurà complert els objectius macroeconòmics i financers, com el sanejament del sistema bancari, que ha incrementat el valor de part dels actius tòxics a causa d'una rendibilitat més gran del lloguer, que ha creat un escenari òptim per atreure la figura d'inversors per a la compra de béns urbans i l'explotació en règim de lloguer, i a causa també de la constitució de SOCIMI.¹ Però en cap cas no ha assolit els reptes socials anunciats en la seva justificació. Ni ha augmentat el parc de lloguer, ni aquest parc és més econòmic. Des de la reforma de la Llei d'arrendaments urbans del 2013, el parc de lloguer s'ha anat reduint, les rendes s'han incrementat notablement i se n'ha dificultat enormement l'accés.

Les conseqüències socials a la ciutat han estat:

1. Tot i que els desnonaments han baixat, els que són per causes relacionades amb el lloguer han incrementat lleugerament el seu pes relatiu fins a superar el 85 %.
2. L'emancipació de molts joves a la ciutat malgrat la baixada de l'atur continua sent molt difícil.
3. La menor durada dels contractes de lloguer ha multiplicat les situacions anomenades *desnonaments invisibles*, on una persona o família, en no poder assumir l'increment de preu

1. Societats d'inversió immobiliària que poden cotitzar a la borsa.



plantejat per la propietat per signar una renovació del lloguer, es veu en risc d'exclusió social o obligada a marxar de l'habitatge a un altre en un entorn amb rendes de lloguer inferiors.

Davant d'aquesta situació, l'Ajuntament de Barcelona ha demanat a les administracions competents en habitatge, Generalitat, i arrendaments, Estat, les modificacions legals necessàries per poder establir un mínim control de preus sobre els lloguers. La resposta no ha estat favorable per part de les dues administracions.

Dins de les seves competències, l'Ajuntament ha incrementat de manera considerable el pressupost previst per al desenvolupament de les polítiques d'habitatge, amb més ajuts al pagament del lloguer, mobilitzant habitatges desocupats cap a les borses de lloguer social i iniciant un ambiciós pla de construcció de prop de 4.000 habitatges a mitjà termini.

La UCER, en el seu segon any d'activitat, ha atès majoritàriament situacions relacionades amb l'actual context del mercat privat del lloguer. En aquest informe es detalla el seu volum de gestió i les alternatives que pot oferir l'Ajuntament per fer front a les situacions d'exclusió residencial.



1. Context i situació de l'exclusió residencial a Barcelona

1.1. Exclusió residencial, marc legal

Podem definir de manera àmplia l'exclusió residencial com «la impossibilitat d'accés o d'exercici ple del dret a un habitatge digne».

El creixement —i, també, la visualització— de l'exclusió residencial ha estat una de les conseqüències de l'esclat de la bombolla immobiliària, de la recessió econòmica i de les darreres dificultats per a l'accés a un habitatge de lloguer a la ciutat. Donar resposta a les persones afectades per aquesta exclusió és una de les prioritats de moltes administracions de l'Estat. D'aquesta manera, diferents autonomies, que són les competents en matèria d'habitatge, han impulsat nova normativa per poder fer front a aquesta situació.

En el cas de Catalunya, el mes de juliol del 2015 es va aprovar la Llei 24/2015,² amb els objectius de reduir el nombre de desnonaments i de situacions d'exclusió residencial, garantir el real·lotjament en cas de desnonament, augmentar el parc d'habitatge assequible de lloguer per destinar-lo a polítiques socials d'habitatge i erradicar les situacions de pobresa energètica a les llars. Com que part de l'articulat va ser recorregut davant del Tribunal Constitucional (TC) per l'Estat, el Parlament va aprovar una segona llei, la Llei 4/2016,³ que substituïa parcialment les disposicions suspeses però que va tornar a ser recorreguda pel Govern de l'Estat davant del TC. És en aquestes lleis on per primera vegada a Catalunya s'utilitza i es defineix legalment el concepte d'*exclusió residencial*.

D'aquesta manera, segons els apartats 10 i 11 de l'article 5 (vigents) de la **Llei 24/2015**, el **risc d'exclusió residencial** es reconeix si una persona o unitat familiar disposa d'un informe social que acrediti aquesta situació. També, de manera ordinària, la persona o família no ha de tenir uns ingressos inferiors a dues, dues vegades i mitja o tres vegades l'IRSC en funció de la seva composició.

La Llei 24/2015 no defineix legalment la **situació d'exclusió residencial**. Ho fa l'article 4.f de la posterior **Llei 4/2016**, que la defineix com les situacions de persones que no tenen habitatge, n'han perdut la propietat o la possessió i no disposen d'alternativa i uns ingressos inferiors als que estableixen els articles 5.10 i 5.11 de la Llei 24/2015.

2. La llei està parcialment suspesa des del 3 de juny de 2016, data en què es va publicar al BOE l'admissió a tràmit del recurs d'inconstitucionalitat presentat pel Govern de l'Estat.

3. Aquesta llei està suspesa provisionalment des de l'octubre del 2017 per un termini màxim de cinc mesos, data en què el Tribunal Constitucional va admetre a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat presentat pel Govern de l'Estat.



Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

Article 5. Mesures per evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge
10. A l'efecte d'aquesta llei, s'entén que les persones i les unitats familiars es troben en **situació de risc d'exclusió residencial** sempre que tinguin uns ingressos inferiors a dues vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles; uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a tres vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitat o amb gran dependència. En cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.

11. Excepcionalment, les mesures vinculades amb la definició que estableix l'apartat 10 poden beneficiar persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge propi.

Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Article 4. Definicions

f) **Situació d'exclusió residencial**: la situació en què es troben les persones o unitats familiars que no disposen d'habitatge, o han perdut la propietat o la possessió immediata de l'immoble que és llur habitatge, i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per aconseguir-ne un de digne i adequat, amb un nivell d'ingressos inferiors al que indica la lletra e.

És important assenyalar que segons l'article 5.6 (vigent) de la Llei 24/2015, **la Generalitat i els ajuntaments estan obligats a garantir el reallotjament de qualsevol persona o família en risc d'exclusió residencial i que estigui afectada per un desnonament.**⁴

A més, primer en part de l'articulat suspès de la Llei 24/2015 i després en el també article 16 suspès de la Llei 4/2016, s'estableixen durant tres anys, prorrogables tres anys més, unes mesures extraordinàries per les quals la propietat (instant o adquirent), i si és una persona jurídica, està obligada a oferir un lloguer en les condicions que estableix l'article 5.7 (encara en vigor) de la Llei 24/2015, a aquelles persones o famílies en risc d'exclusió residencial que siguin desnonades per execució hipotecària o impagament de lloguer, o per la transmissió de la propietat com a conseqüència d'una dació en pagament. Malauradament, part d'aquestes disposicions han quedat suspeses per l'acció del Govern de l'Estat.

Aquestes regulacions d'emergència han prioritzat l'atenció a les situacions d'exclusió residencial associades a la pèrdua de l'habitatge. És des d'aquest marc legal des d'on principalment actua la Unitat contra l'Exclusió Residencial de l'Ajuntament de Barcelona.

4. A la ciutat, les competències en matèria d'habitatge les exerceix el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, ens públic de caràcter associatiu entre la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, creat a l'empara de l'article 61.7 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona.



Llei 24/2015

Article 5.6. Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el real·lotjament adequat de les persones i les unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés de ser desnonades de llur habitatge habitual, per poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantiment del real·lotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per als casos en què les meses de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials.

Article 5.7. A l'efecte del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta pugui ser considerada de lloguer social ha de complir els requisits següents:

- a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç per al pagament del lloguer no superi el 10 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC); el 12 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.
- b) Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins el mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no afectarà negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.
- c) Ha de ser per un període de com a mínim tres anys.

Llei 4/2016

Article 16. Obligació de real·lotjament en determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial

1. S'estableix un sistema transitori i excepcional per real·lotjar les persones o unitats familiars ocupants de determinats habitatges si es troben en risc d'exclusió residencial i poden perdre l'habitatge habitual, sempre que no tinguin cap possibilitat d'accedir a l'ús legítim d'un altre habitatge.
2. Els supòsits de pèrdua de l'habitatge establerts per aquest article són els següents:
 - a) La transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual o la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat del prestatari de retornar el préstec o crèdit hipotecari.
 - b) L'execució hipotecària o el desnonament per impagament de les rendes de lloguer.
3. Estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants que es trobin en les condicions a què fa referència l'apartat 1 el real·lotjament a un habitatge de llur titularitat, en règim de lloguer i per un termini de tres anys, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres a i b que, alhora, siguin persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles de ser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.
4. L'obligació de real·lotjament està subjecta a les condicions següents:
 - a) Durant la vigència del contracte de lloguer, la renda contractual s'ha d'ajustar al que preveu l'article 5.7.a de la Llei 24/2015, la qual s'ha de revisar anualment i sempre que canviïn les condicions de la persona o la unitat familiar.
 - b) S'ha de prioritzar el real·lotjament a l'habitatge habitual afectat pel deute.
 - c) L'habitatge alternatiu ha d'estar situat al mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.



d) L'obligació de real·lotjament és aplicable abans de l'adquisició del domini en el cas de l'apartat 2.a, o a partir del moment que s'hagi presentat la demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per manca de pagament de les rendes de lloguer, o que s'hagi notificat la voluntat de presentar-la, en els casos a què fa referència l'apartat 2.b.

e) L'oferiment de real·lotjament a què fa referència l'apartat 3 s'ha de comunicar, en el termini de tres dies hàbils des del moment en què s'ha produït, a l'ajuntament del municipi en què està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

f) Una vegada transcorreguts 30 dies des de l'oferiment de real·lotjament, si no s'ha acceptat formalment s'entén rebutjat.

5. La concessió d'un habitatge alternatiu ha d'anar vinculada a la participació de les persones afectades en un pla d'acompanyament econòmic, social i laboral, adequat a llur situació i orientat a ajudar-les a recuperar la plena autonomia.

6. La vigència de les mesures que preveu aquest article s'estableix amb un caràcter temporal màxim de tres anys a partir de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta llei, sense perjudici de la durada dels contractes de lloguer concertats a l'empara d'aquest article.

Disposició final quarta. Ocupació d'habitatges sense títol habilitant

1. Les resolucions d'adjudicació de les administracions públiques d'habitatges que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques, en cas que estiguin ocupats sense títol habilitant, han de tenir en compte els criteris determinats pel Govern mitjançant un reglament i les situacions d'emergència econòmica i social que s'han de satisfer. Mentre no s'aprovi el reglament, aquests criteris han de ser determinats per les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, en el marc de llur normativa reguladora.

2. Les resolucions d'adjudicació d'habitatges, a proposta de les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, han de tenir en compte les situacions de convivència veïnal. A aquest efecte, s'han de valorar els informes emesos pels òrgans competents dels ajuntaments corresponents i, si escau, les al·legacions fetes per les comunitats de propietaris interessades.

3. L'ocupació d'habitatges sense títol habilitant que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques no dona preferència per a l'accés als habitatges d'aquest mateix parc públic o gestionat per administracions públiques.

4. Les resolucions d'adjudicació d'habitatges són immediatament executives. Si les resolucions no es poden executar perquè l'habitatge està ocupat il·legalment, l'administració o l'ajuntament competent pot utilitzar els mecanismes d'execució forçosa dels actes administratius, a l'efecte de protegir el dret de les persones en situació d'exclusió residencial a les quals s'ha atorgat el dret d'ocupar l'habitatge.

5. El Govern ha d'aprovar el reglament a què fa referència l'apartat 1 en el termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició final cinquena

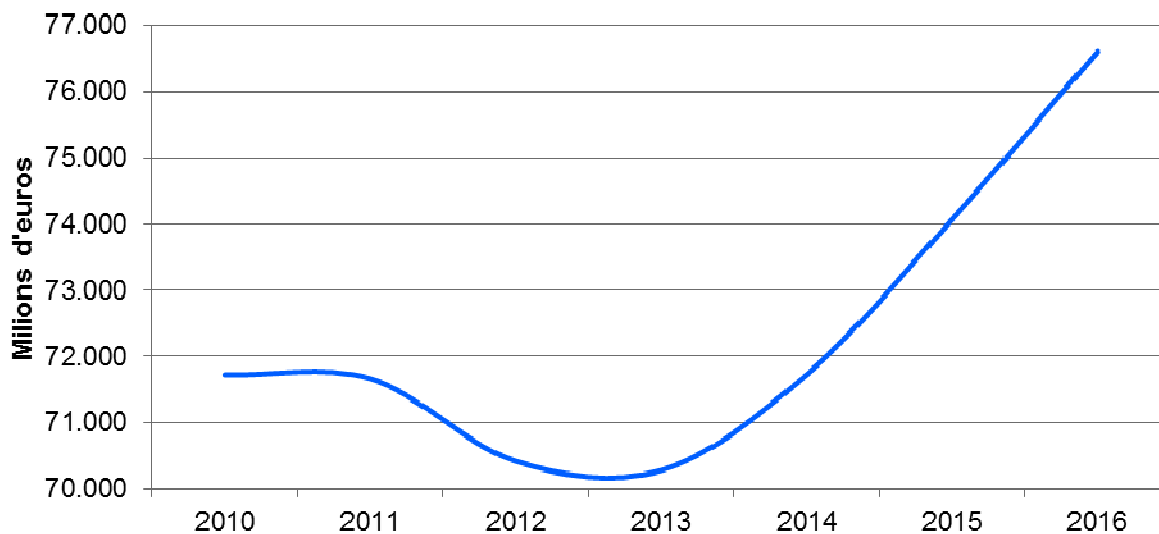
El Govern pot prorrogar el termini fixat per l'article 16, per un període màxim de tres anys, si en finir el termini es mantenen les condicions d'emergència social que justifiquen les mesures que estableix l'article esmentat.



1.2. Evolució i situació econòmica de la ciutat

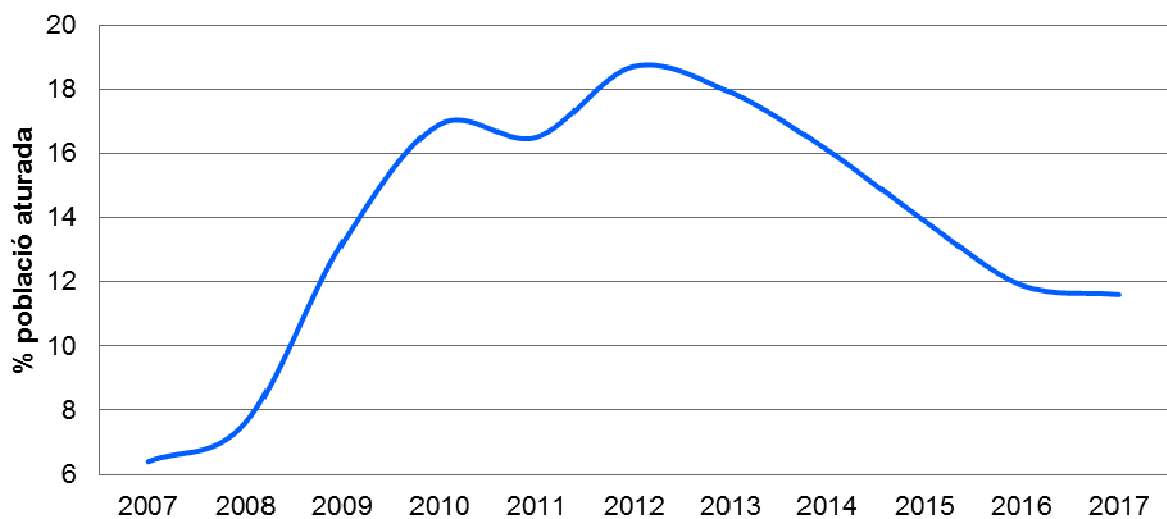
L'evolució econòmica des del 2013 ha estat marcada per la recuperació de determinades dades macroeconòmiques que indiquen un canvi de cicle, com ara l'índex d'atur registrat, que s'ha reduït del 17 % de la població activa el 2013 a menys del 12 % de l'actualitat, i el creixement del PIB. No obstant, bona part de la població no està gaudint de cap millora substancial de la seva economia familiar, o no la percep.

Gràfic 1. Evolució del PIB a Barcelona



Elaboració pròpia. PIB amb els impostos inclosos. Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Gràfic 2. Evolució de la taxa d'atur a Barcelona



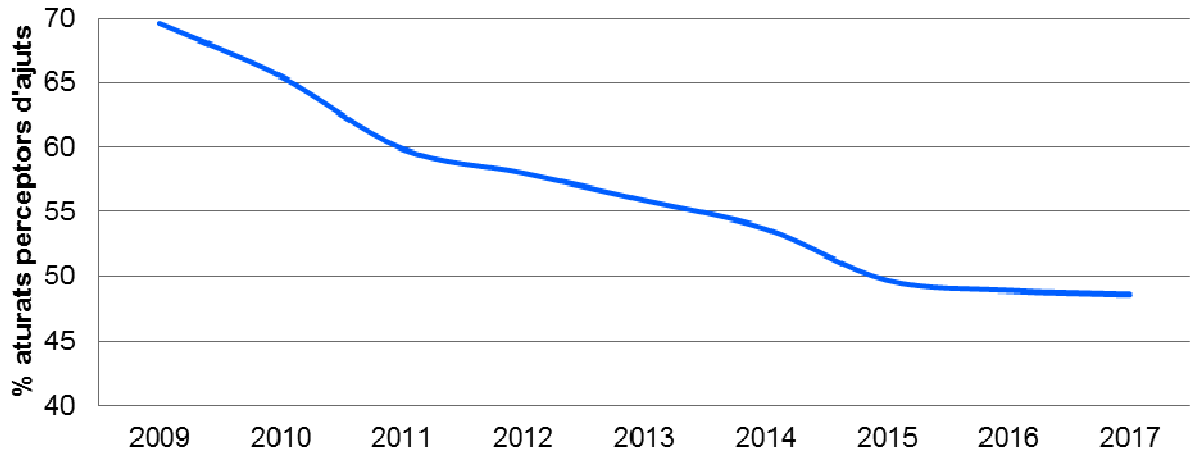
Elaboració pròpia. Dades anuals del 3r trimestre. Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. INE, Enquesta de població activa.

Bona part de la població de la ciutat no ha recuperat el nivell de vida que tenia abans de l'inici de la crisi, o continua en la mateixa situació de precarietat econòmica. Tot i que l'atur



ha baixat, també ho ha fet la qualitat dels contractes de treball, tant en la durada com en els salaris oferts. La devaluació salarial ha afectat més els salaris més baixos, com indiquen diverses fonts estadístiques.⁵ A tot això s'hi ha de sumar aquella població que durant els anys de bonança econòmica no va poder sortir de la pobresa, i que podríem considerar com a pobresa estructural. Alhora, cada vegada són més les persones aturades sense cap tipus d'ajuts, especialment per la gran incidència de l'atur de llarga durada.

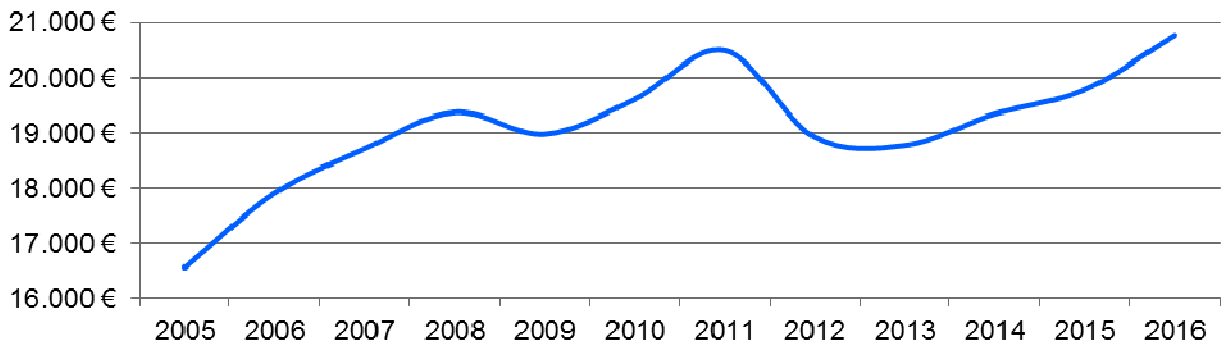
Gràfic 3. Evolució de la taxa de cobertura de l'atur



Elaboració pròpia. Dades anuals del mes de novembre. Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Departament de Treball, Afers Socials i Famílies. Generalitat de Catalunya.

En qualsevol cas, l'evolució de la renda familiar disponible *per capita* a la ciutat continua recuperant-se des del 2013.

Gràfic 4. Evolució de la RFD per capita a Barcelona, 2005-2016



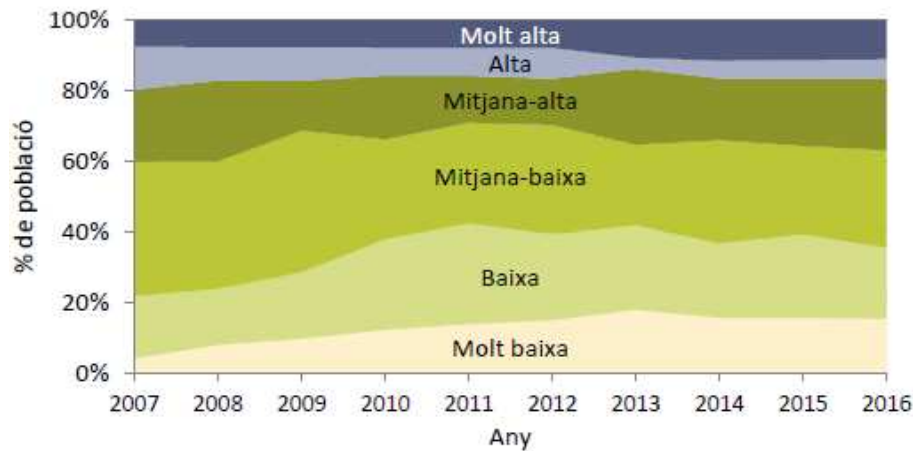
Elaboració pròpia. Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nota: el càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques, ja que disposa de noves dades per barris.

Les estadístiques continuen dibuixant una ciutat amb marcades diferències econòmiques entre els diferents barris de la ciutat, tot i que la distribució de la població segons els diferents grups de renda s'està tornant a equilibrar des de fa dos anys i torna a donar un pes majoritari als grups centrals de rendes mitjanes. D'aquesta manera, aquestes rendes han passat del 44 % el 2015 al 48 % el 2016 i, el que és més significatiu, el seu creixement prové del descens de les rendes més baixes, que han disminuït del 39,2 al 35,5 % en un any.

5. Enquesta d'estructura salarial o índex de preus del treball (INE).

Gràfic 5. Evolució de la població de Barcelona per grans grups de RFD



Font: Distribució territorial de la renda familiar disponible *per càpita* a Barcelona, 2016. Departament d'Estudis i Programació. Economia. Ajuntament de Barcelona.

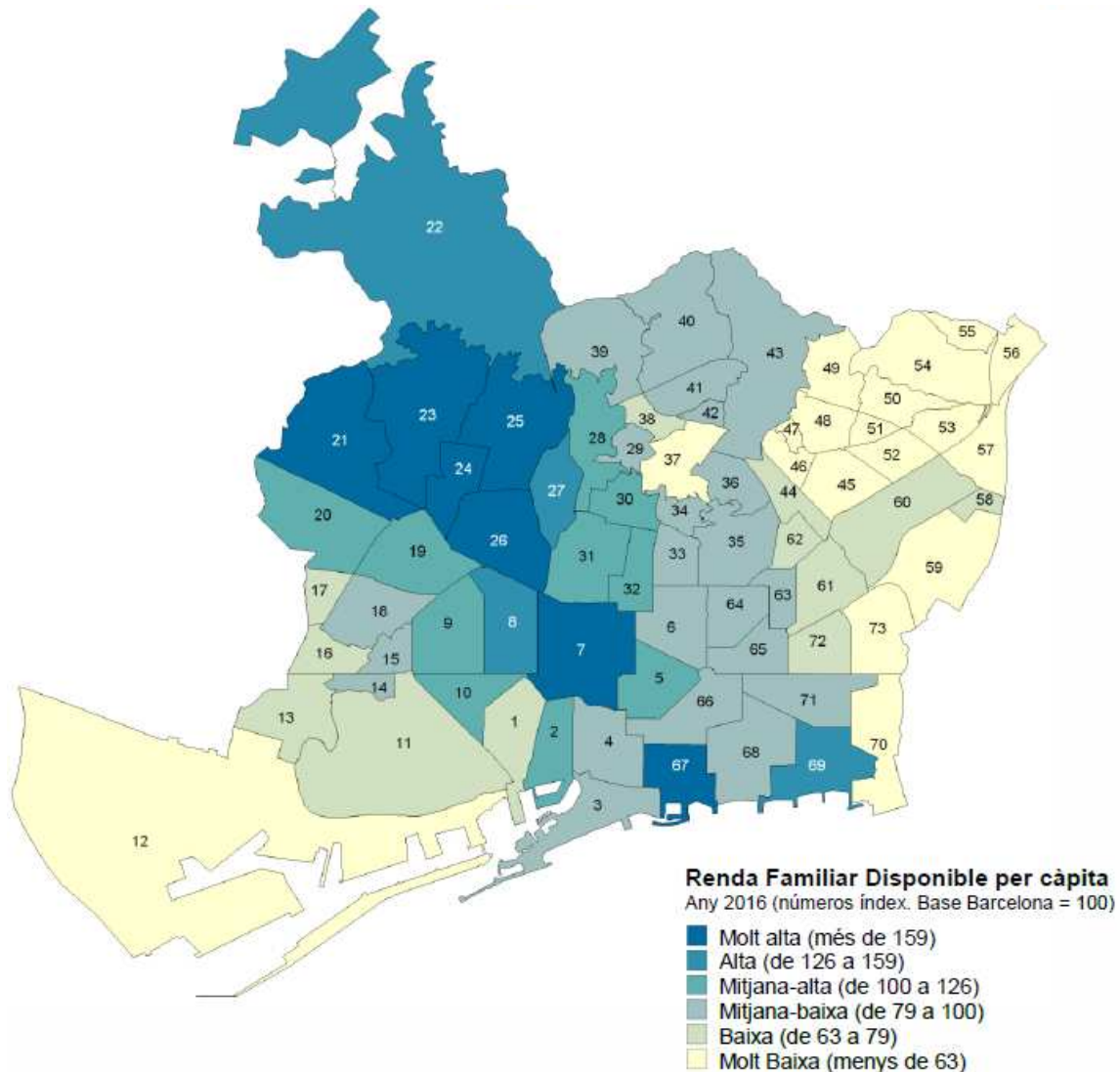
Territorialment, es poden diferenciar quatre blocs segons el nivell de renda. Les rendes més altes es troben en els districtes de Sarrià-Sant Gervasi i les Corts; les rendes mitjanes-altes, als districtes centrals de l'Eixample i Gràcia; les mitjanes-baixes, als districtes de Sant Martí, Ciutat Vella, Horta-Guinardó, Sants-Montjuïc i Sant Andreu, i les més baixes, a Nou Barris.

A escala de barri és on es visualitzen les grans diferències de distribució territorial de la renda, no solament entre barris de diferents districtes, sinó també entre barris del mateix districte. D'aquesta manera, el barri amb menor renda és Ciutat Meridiana, i el de renda més alta, que la multiplica per 7, és Pedralbes.

A Sant Martí, el barri amb menor renda és la Verneda i la Pau i els de renda més alta són Diagonal Mar i la Vila Olímpica, que la multipliquen per tres.

L'evolució en els darrers anys de la distribució de la renda territorialment és un indicador de diversos fets, com ara remodelacions urbanes amb nova incorporació poblacional, processos de gentrificació o efectes de la crisi en els barris socialment més febles. Són un exemple d'aquestes situacions les evolucions dels barris de Diagonal Mar, per remodelació urbana, dels barris de Ciutat Vella i l'Eixample, per processos de gentrificació, i de barris com ara Ciutat Meridiana i Trinitat Nova, pels efectes de la crisi.

Gràfic 6. Renda familiar disponible per càpita barris de Barcelona, 2016



Font: Distribució territorial de la renda familiar disponible *per càpita* a Barcelona, 2016. Departament d'Estudis i Programació. Economia. Ajuntament de Barcelona.

1.3. Règim de tinença i evolució del mercat de l'habitatge

A Espanya, segons el cens del 2011, el règim principal de tinença de l'habitatge principal era la propietat per a un 79 % de les llars, i el lloguer per a un 13,5 %. Segons aquest cens, els 20 municipis de més de 10.000 habitants que tenien més d'un 27 % de les llars de lloguer es concentraven a Catalunya, Balears i Canàries. **Barcelona, amb un 30,1 % de les llars de lloguer**, i Girona, amb un 27,6 %, són les principals grans ciutats o capitals de província on el volum del lloguer és significatiu. A diferència de la resta de l'Estat, només prop del **64 % dels habitatges principals de Barcelona són de propietat** dels seus residents.



En les tres darreres dècades, Barcelona sempre ha mantingut un percentatge rellevant de llars que han viscut de lloguer. Durant els anys de la bombolla immobiliària (1997-2007), aquest percentatge es va reduir, però una de les conseqüències de la seva punxada ha estat la recuperació del lloguer com a alternativa. Així es pot interpretar de l'evolució de les tinençes dels habitatges principals determinats pels censos dels anys 1991, 2001 i 2011. És destacable també que més del 40 % dels habitatges habituals són de propietat i no estan hipotecats.

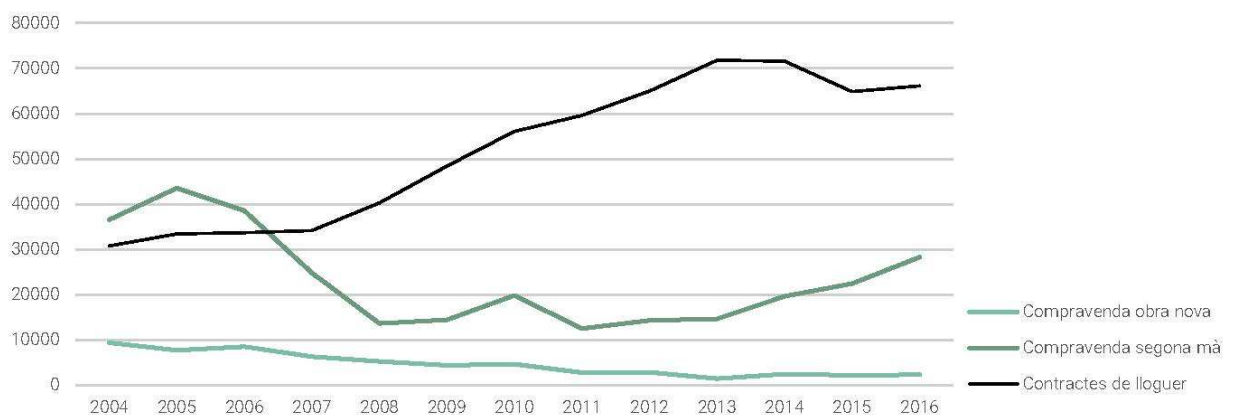
Taula 1. Habitatges principals segons règim de tinença, evolució del cens de Barcelona

| Any del cens | TOTAL | Propi, per compra, totalment pagat | Propi, per compra, amb pagaments pendents (hipoteques) | Propi, per herència o donació | Total propietat | Llogat | Cedit gratuïtament o a baix preu | Altra forma |
|--------------|---------|------------------------------------|--|-------------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------|-------------|
| | | | | | | | | |
| 2011 | 684.078 | 257.547 | 153.835 | 26.249 | 437.631 | 205.912 | 13.327 | 27.207 |
| 2001 | 594.451 | 271.693 | 117.543 | 15.854 | 405.090 | 169.137 | 8.075 | 12.149 |
| 1991 | 576.640 | | | | 354.477 | 205.182 | - | 16.981 |
| 2011 | 100,00% | 37,65% | 22,49% | 3,84% | 63,97% | 30,10% | 1,95% | 3,98% |
| 2001 | 100,00% | 45,70% | 19,77% | 2,67% | 68,15% | 28,45% | 1,36% | 2,04% |
| 1991 | 100,00% | | | | 61,47% | 35,58% | - | 2,94% |

Elaboració pròpia. Font: Cens de població i habitatge, 1991-2001-2011. Instituto Nacional de Estadística.

La recuperació del lloguer com a alternativa a la propietat, en el context de la punxada immobiliària del 2007, es confirma amb la gràfica següent, que compara el nombre total anual de compravendes i contractes de lloguer a la ciutat.

Gràfic 7. Compravenda d'obra nova, compravenda de segona mà i contractes de lloguer. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2004-2016



Font: O-HB, Observatori Metropolità de l'Habitatge, febrer del 2018. Confeccionat a partir de les dades del Ministeri de Foment, a partir del Consell General del Notariat i la Secretaria d'Habitatge i a partir de les fiances dipositades a l'Incasol.

Barcelona té un comportament immobiliari força singular respecte al del conjunt de Catalunya. Els efectes de la crisi els va patir abans, igual que l'impuls del lloguer enfront de la compra. Alhora, els efectes en el volum total d'operacions són persistents a Catalunya, mentre que a Barcelona es van superar en quatre anys i actualment hi ha prop d'un 25 % d'operacions més que abans de l'inici de la crisi. La causa d'aquesta singularitat no és cap



altra que la gran demanda d'habitatge que hi ha a Barcelona, l'alta mobilitat de les persones residents i el pes del mercat del lloguer a la ciutat, en un context d'increment de nous contractes pel solapament de les extincions d'arrendaments signats amb la LAU 94, amb una durada ordinària de cinc anys, i la LAU 2013, de tres anys de durada.

És important assenyalar que, entre els anys 2008 i 2013, el parc de lloguer de Barcelona es va incrementar en unes 40.000 unitats. Aquest increment es recull en les 36.000 llars de lloguers de més entre el cens del 2001 i el del 2011, i en l'increment de contractes anuals de lloguer registrats entre els anys 2008 i 2013. Però hi han elements per afirmar que part d'aquest parc s'ha començat a perdre de manera continuada des de l'any 2014. El principal són les darreres dades del registre de fiances de l'Incasol, on tot i que els contractes anuals s'incrementen no ho fan amb el volum que ho haurien de fer tenint present la doble extinció de contractes anteriors i posteriors a la reforma de la LAU 2013, uns de durada ordinària de cinc anys i els altres de tres. Aquest replegament del mercat del lloguer és general al conjunt de Catalunya i també es recull a l'Enquesta de condicions de vida, on entre el 2011 i el 2016 hi ha una baixada sostinguda entre les famílies que manifesten viure de lloguer.

La darrera estadística oficial del Cens de població i habitatge, elaborat per l'INE, estableix que el 2011 a Barcelona aproximadament el 31,5 % de les llars són habitatge de lloguer, i d'aquest habitatge, només un 1,5 % és lloguer social. Aquest cens també ens indica que la distribució territorial de la tinença en lloguer o en propietat de l'habitatge principal no és homogènia arreu de la ciutat. Així, ens trobem que el districte amb més lloguers amb relació al total de primeres residències és Ciutat Vella, on més del 56 % de les llars ho són, seguit de Gràcia i l'Eixample, amb un 37 %, i de Sarrià-Sant Gervasi, amb més d'un 34 %. En canvi, el districte que disposa de menys lloguer és Nou Barris, amb un 19,5 %. Aquesta distribució es deu a la combinació de diversos factors, com ara l'antiguitat del barri, la centralitat, el desenvolupament urbà històric, la composició de la propietat (també horitzontal), la renda dels residents i l'arrelament d'aquests residents.

Taula 2. Cens d'habitatges 2011

Habitatges principals segons règim de tinença, per districtes

| Districte | TOTAL | Propi, per compra, totalment pagat | Propi, per compra, amb pagaments pendents (hipoteques) | | Propi, per herència o donació | | Llogat | Cedit gratuïtament o a baix preu | Altra forma |
|----------------------|---------|---------------------------------------|---|--------|-------------------------------------|---------------|--------|-------------------------------------|----------------|
| | | | | | | | | | |
| BARCELONA | 684.078 | 257.547 | 153.835 | 26.249 | 205.912 | 30,10% | 13.327 | 27.207 | |
| 1. Ciutat Vella | 44.504 | 7.721 | 8.137 | 1.360 | 25.205 | 56,64% | 818 | 1.263 | |
| 2. Eixample | 117.936 | 40.643 | 21.772 | 4.806 | 43.669 | 37,03% | 2.342 | 4.704 | |
| 3. Sants-Montjuïc | 77.817 | 30.016 | 18.176 | 2.776 | 23.060 | 29,63% | 1.145 | 2.644 | |
| 4. Les Corts | 33.216 | 15.345 | 6.216 | 1.082 | 8.238 | 24,80% | 842 | 1.493 | |
| 5. Sarrià-St Gervasi | 57.008 | 19.986 | 9.178 | 3.320 | 19.589 | 34,36% | 1.938 | 2.997 | |
| 6. Gràcia | 55.014 | 18.377 | 10.612 | 2.076 | 20.445 | 37,16% | 1.285 | 2.219 | |
| 7. Horta-Guinardó | 71.551 | 30.407 | 16.966 | 3.065 | 16.895 | 23,61% | 1.323 | 2.895 | |
| 8. Nou Barris | 68.286 | 30.560 | 18.066 | 2.445 | 13.365 | 19,57% | 1.074 | 2.776 | |
| 9. Sant Andreu | 61.685 | 24.685 | 17.074 | 2.318 | 14.134 | 22,91% | 815 | 2.659 | |
| 10. Sant Martí | 97.057 | 39.805 | 27.639 | 3.000 | 21.312 | 21,96% | 1.744 | 3.557 | |

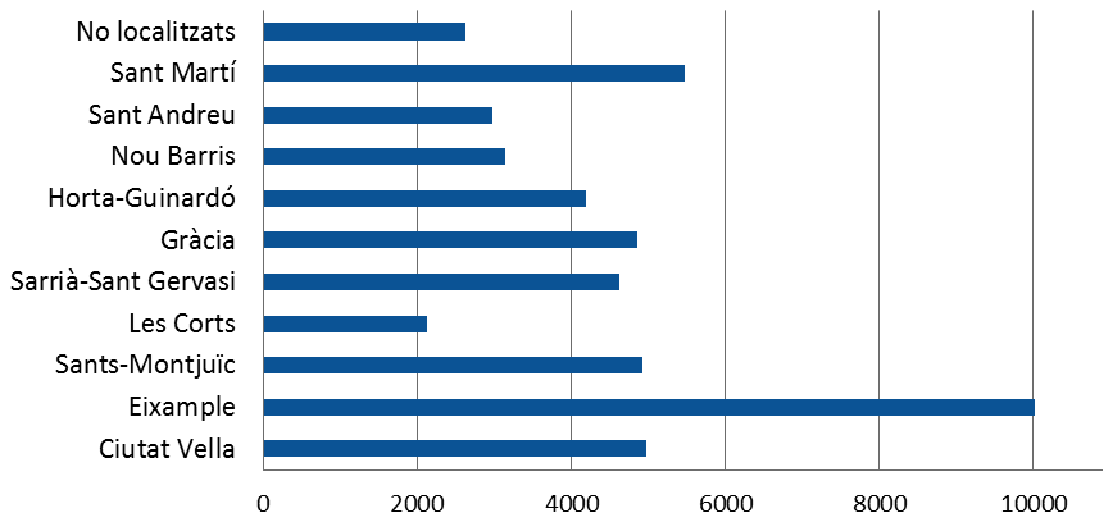
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Font: Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya.



La distribució territorial dels habitatges de lloguer del cens manté una proporcionalitat similar a la distribució territorial del nombre de contractes anuals registrats per l'Incasol, tant pel que fa al volum total com pel que fa a la relació amb les llars existents per districtes. D'aquesta manera, el principal parc de lloguer se situa a l'Eixample, seguit de Sant Martí, els districtes amb més habitatges de la ciutat. No obstant, els districtes amb un percentatge més elevat de llars que viuen de lloguer són Ciutat Vella, Gràcia i l'Eixample.

Gràfic 8. Nombre de contractes de lloguer registrats anualment a Barcelona per districtes, 2017



Elaboració pròpia. Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del Registre de fiances de l'Incasol.

Amb relació al preu dels lloguers i de les compravendes, en els gràfics següents es destaca:

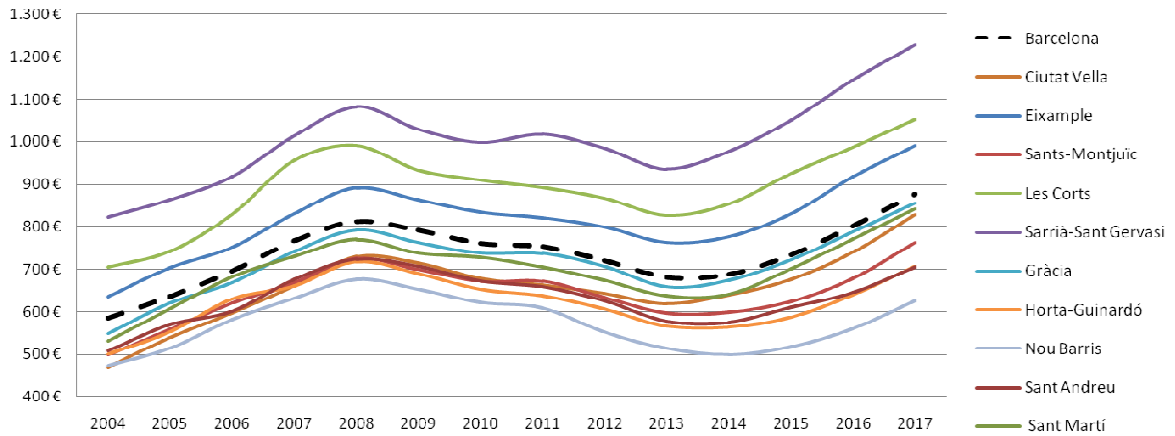
- L'evolució uniforme en tots els districtes, al marge de diferències en el preu.
- La crisi va afectar substancialment els preus a la baixa entre el 2007 i el 2013, tant de venda com de lloguer.
- Del 2008 al 2013, els preus del lloguer van baixar un 16 %, i del 2013 al 2017 han pujat prop d'un 29 %. En canvi, la pujada de l'IPC en el mateix període va ser d'un 3 %.
- El preu de compravenda entre els anys 2006 i 2013 va baixar més d'un 30 %, i des del 2014 s'ha incrementat en més d'un 25 %.

La renda mitjana de lloguer de Barcelona entre el segon i el tercer trimestre del 2017 es va incrementar un 4,44 %, i va passar de 864,68 a 903,40 euros. Però aquest fenomen no és exclusiu de la ciutat:

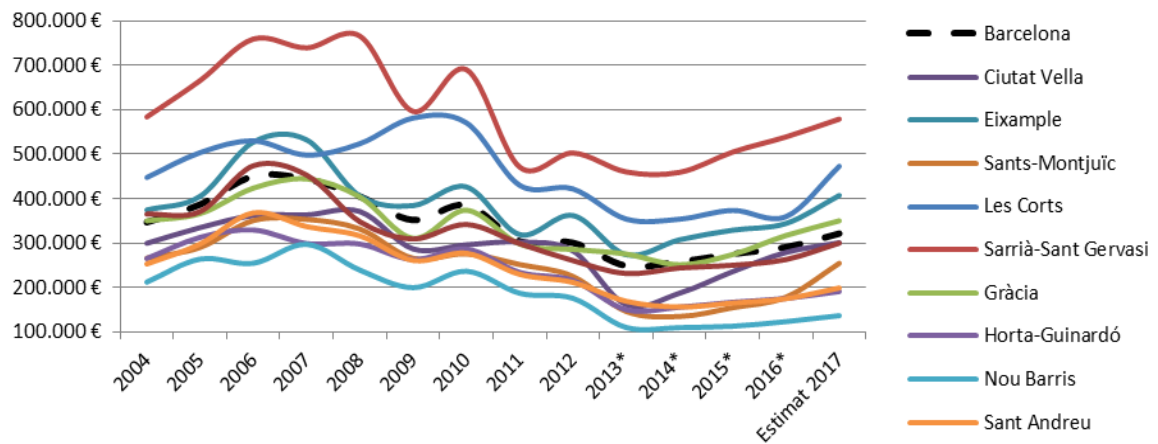
- En el conjunt de les províncies de Catalunya hi ha un increment de preus. Els increments segons el trimestre (3T 2017) i la demarcació són: Barcelona, un 5,35 %; Girona, un 6,46 %; Lleida, un 10,36 %; i Tarragona, un 4,18 %. Per al conjunt de Catalunya, és d'un 6,05 %.
- En el conjunt dels municipis de les principals comarques que formen la Regió Metropolitana (el Barcelonès, el Vallès Occidental i Oriental, el Maresme, el Baix Llobregat i el Garraf) hi ha un lleuger increment.
- En el conjunt dels 36 municipis que formen l'Àrea Metropolitana hi ha un increment similar al de Barcelona, d'un 3,81 %. Es passa d'una mitjana de 696,59 a 723,13 euros.



Gràfic 9. Evolució anual de les rendes mensuals de lloguer a Barcelona i districtes, 2004-2017



Gràfic 10. Evolució del preu mitjà de venda per habitatge a Barcelona, 2004-2017

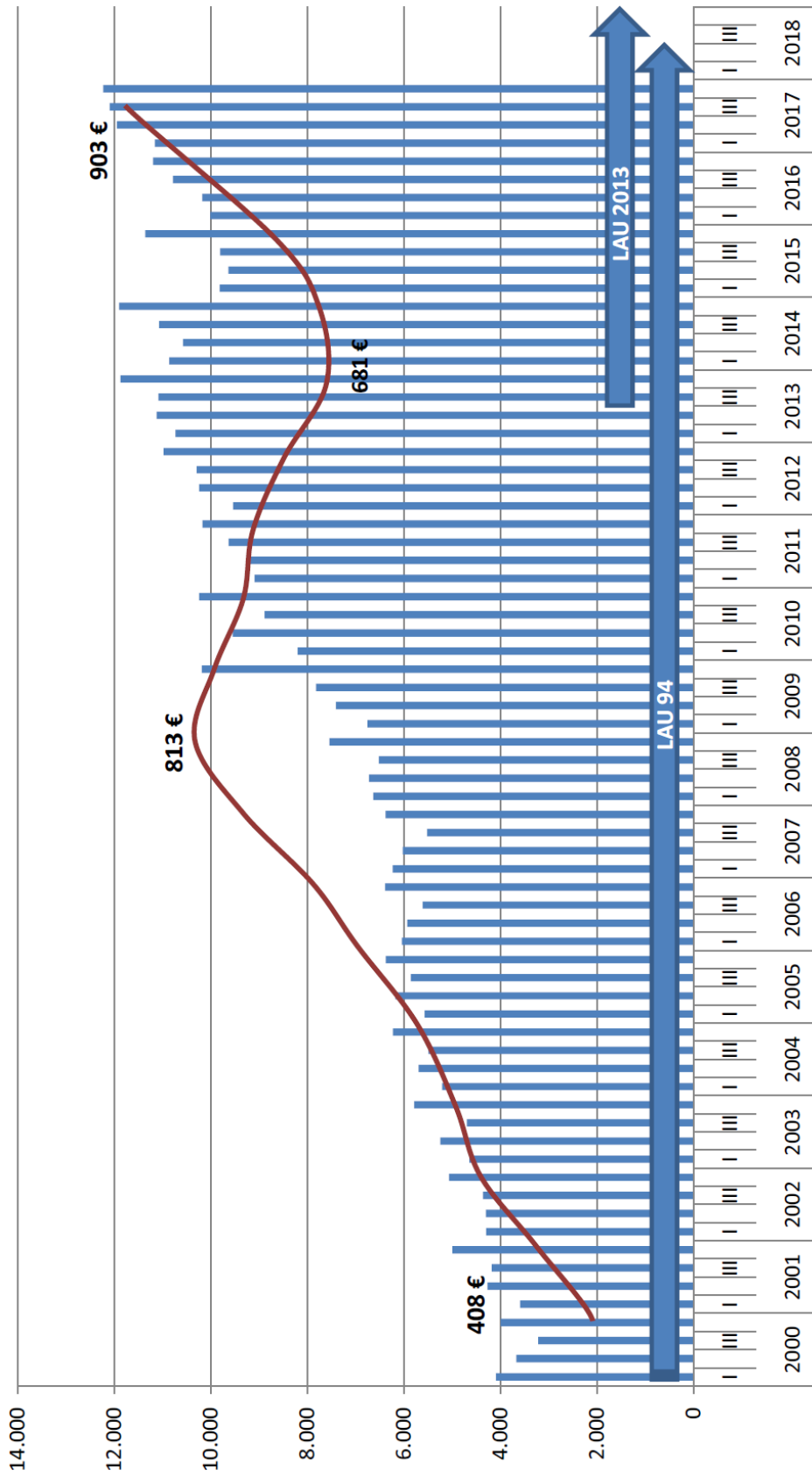


Elaboració pròpia. Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins a l'any 2012. Estudi de mercat fet a partir d'una mostra d'habitatges extreta d'anuncis de premsa i Internet.
Per al període 2013-2016: dades de compravendes registrades a Barcelona.
Dades del 2016: projeccions basant-se en l'estadística publicada dels tres primers trimestres.
Lloguers: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del Registre de fiances de l'Incasol.
Dades del 2017: projeccions basant-se en l'estadística de lloguers publicada dels tres primers trimestres.



Gràfic 11. Evolució trimestral de les rendes mensuals i dels nous contractes registrats a Barcelona, 2000-2017.

Font: Registre de fiances Incasol.





Taula 3. Evolució de les rendes mensuals de lloguer en diversos municipis de l'Àrea i la Regió Metropolitana, 2013-2017

| Municipi | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | Augment en euros 2013-2017 | Variació del preu 2013-2017 |
|---------------------------|-----------------|----------|----------|--------|--------|----------------------------|-----------------------------|
| Abrera | 613,69 | 603,94 | 558,08 | 536,72 | 522,15 | 91,54 | 17,53 % |
| Alella | 1.121,66 | 1.025,99 | 1.029,76 | 901,04 | 923,91 | 197,75 | 21,40 % |
| Badalona | 638,24 | 580,08 | 549,16 | 538,48 | 541,15 | 97,09 | 17,94 % |
| Barcelona | 877,28 | 801,28 | 734,94 | 688,23 | 681,56 | 195,72 | 28,72 % |
| Begues | 910,91 | 731,65 | 841,67 | 736,71 | 793,79 | 117,12 | 14,75 % |
| Cabrils | 1.147,05 | 900,63 | 1.014,18 | 987,19 | 880,64 | 266,41 | 30,25 % |
| Cardedeu | 615,64 | 565,75 | 529,90 | 495,68 | 509,08 | 106,55 | 20,93 % |
| Castellar del Vallès | 628,74 | 590,82 | 537,94 | 526,99 | 521,13 | 107,61 | 20,65 % |
| Castelldefels | 913,77 | 843,97 | 805,65 | 763,21 | 694,07 | 219,70 | 31,65 % |
| Cerdanyola del Vallès | 698,95 | 643,88 | 618,06 | 581,14 | 578,80 | 120,15 | 20,76 % |
| Cervelló | 764,18 | 679,10 | 685,71 | 656,72 | 650,12 | 114,07 | 17,55 % |
| Cornellà de Llobregat | 602,45 | 566,36 | 537,03 | 513,75 | 532,57 | 69,88 | 13,12 % |
| Esplugues de Llobregat | 772,99 | 740,45 | 687,72 | 636,51 | 671,42 | 101,57 | 15,13 % |
| Gavà | 820,29 | 749,79 | 716,15 | 686,77 | 657,78 | 162,50 | 24,70 % |
| Gelida | 503,69 | 459,11 | 434,06 | 413,85 | 424,97 | 78,72 | 18,52 % |
| l'Hospitalet de Llobregat | 608,25 | 554,74 | 521,68 | 504,44 | 515,65 | 92,60 | 17,96 % |
| Martorell | 554,94 | 501,19 | 472,34 | 454,57 | 448,37 | 106,56 | 23,77 % |
| Mataró | 576,51 | 539,72 | 503,31 | 484,05 | 496,45 | 80,06 | 16,13 % |
| Molins de Rei | 679,51 | 629,78 | 593,86 | 587,65 | 571,09 | 108,42 | 18,98 % |
| el Prat de Llobregat | 636,62 | 612,85 | 590,49 | 577,10 | 575,80 | 60,81 | 10,56 % |
| Premià de Dalt | 884,70 | 834,95 | 760,91 | 744,02 | 712,15 | 172,55 | 24,23 % |
| Premià de Mar | 696,31 | 628,14 | 600,94 | 586,39 | 588,62 | 107,69 | 18,30 % |
| Rubí | 582,26 | 537,04 | 495,96 | 476,11 | 493,48 | 88,77 | 17,99 % |
| Sabadell | 589,20 | 542,01 | 507,99 | 488,97 | 492,57 | 96,62 | 19,62 % |
| Sant Adrià de Besòs | 654,08 | 588,46 | 559,15 | 564,47 | 550,68 | 103,40 | 18,78 % |
| Sant Boi de Llobregat | 639,59 | 590,69 | 551,59 | 536,50 | 550,94 | 88,65 | 16,09 % |
| Sant Cugat del Vallès | 1.095,85 | 996,07 | 897,54 | 858,32 | 868,67 | 227,17 | 26,15 % |
| Sant Feliu de Llobregat | 729,24 | 632,70 | 596,59 | 583,60 | 597,67 | 131,57 | 22,01 % |
| Sant Joan Despí | 754,45 | 697,11 | 650,64 | 621,17 | 646,20 | 108,25 | 16,75 % |
| Santa Coloma de Gramenet | 529,14 | 505,82 | 483,28 | 469,89 | 481,18 | 47,97 | 9,97 % |
| Terrassa | 525,74 | 481,33 | 446,20 | 440,86 | 440,53 | 85,21 | 19,34 % |
| Vallirana | 732,79 | 628,46 | 602,08 | 588,20 | 564,40 | 168,39 | 29,83 % |
| Vilafranca del Penedès | 491,45 | 445,07 | 407,92 | 403,90 | 402,37 | 89,08 | 22,14 % |
| Vilassar de Mar | 798,68 | 752,13 | 701,82 | 655,17 | 693,93 | 104,74 | 15,09 % |

Elaboració pròpia. Font: SHIMU. Registre de fiances de lloguer de l'Incasol.



A la taula anterior es pot veure com a Barcelona el lloguer mitjà puja un 9,5 % el 2017. Des del 2013 al 2017, la pujada acumulada és de prop d'un 29 %; en canvi, del 2008 al 2013, els preus van baixar un 16 %. El lloguer mitjà a Barcelona el 2017 va ser de 877 euros mensuals, i el 2013 era de 682 euros.

El lloguer mitjà metropolità ha pujat de 603 euros mensuals el 2013 a 753 el 2017, un increment del 25 %. Aquesta dada i la resta de la taula anterior indiquen que no és un problema de Barcelona, ni metropolità. S'inicia a Barcelona i en altres municipis amb rendes familiars altes, però s'escampa ràpidament per tot el territori al cap d'un o dos anys.

Les raons són les següents:

1. Part de l'oferta progressivament es deriva del lloguer a la compravenda des del 2014.
2. L'alteració del mercat per l'efecte dels habitatges turístics, que sostenen una part de l'oferta i sobretot generen en el parc de lloguer una certa enveja per la seva alta rendibilitat.
3. L'entrada en joc de grans operadors com ara SOCIMI i fons immobiliaris amb una elevada capacitat d'inversió per comprar finques, i rehabilitar-les si és necessari, per llogar-les a un preu més alt.
4. L'escalfament mediàtic sobre les pujades dels lloguers, que retroalimenta l'abús en el preu de la nova oferta.

1.4. Accessibilitat a l'habitatge

L'accessibilitat a l'habitatge és un concepte econòmic pel qual es pot establir l'esforç que representa per a una persona o família, respecte als seus ingressos, poder comprar o llogar un habitatge. En aquest punt, sempre estarem parlant d'habitatges principals i de mercat lliure de l'habitatge. Per determinar l'accessibilitat de l'habitatge podem establir diferents indicadors com a resultat d'aplicar diverses variables provinents de les rendes de les llars, del mercat de l'habitatge i del mapa de la seva tinença.

El 34 % de despesa anual de les llars de Barcelona és en concepte d'habitatge i subministraments; a Catalunya i a Espanya, el mateix concepte representa prop del 31 %.⁶ Hem de tenir present que aquesta és la despesa mitjana per a totes les llars, ja siguin de propietat (amb deute hipotecari o completament pagada) o de lloguer. Evidentment, el percentatge de despesa que dediquen les llars de lloguer a aquest concepte serà molt més elevat que la mitjana del 34 %.

Així, segons l'anàlisi de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB), de l'Enquesta de condicions de vida 2016, tot i que per al conjunt de l'Àrea Metropolitana els costos associats amb l'habitatge s'han reduït des del 2011 un 7,7 %, en les llars que viuen de lloguer els costos s'han incrementat un 11,8 % de mitjana. Segons l'IERMB, fins al 2016 aquesta situació es concentrava a la ciutat de Barcelona, on les persones llogateres van veure incrementats els seus costos associats amb l'habitatge des del 2011 un 19,9 %, alhora que en el cas de la primera corona metropolitana es van reduir un 8,8 %.

6. Dades per al 2016. Font: Institut Nacional d'Estadística. Enquesta de pressupostos familiars.



Taula 4. Despesa mensual mitjana en habitatge segons règim tinença (€ mensuals/llar) AMB, 2011-2016

| | Barcelona | | | Resta àrea metropolitana de Barcelona | | | Àrea metropolitana de Barcelona | | |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|
| | 2011 | 2016 | Variació percentual (%) | 2011 | 2016 | Variació percentual (%) | 2011 | 2016 | Variació percentual (%) |
| En propietat totalment pagada | 208 | 239 | 14,9 | 202 | 207 | 2,9 | 205 | 223 | 8,8 |
| En propietat amb pagaments ajornats | 508 | 382 | -24,8 | 515 | 400 | -22,2 | 512 | 393 | -23,2 |
| En lloguer o relloguer | 687 | 824 | 19,9 | 744 | 679 | -8,8 | 706 | 789 | 11,8 |
| Total | 432 | 443 | 2,6 | 398 | 318 | -20,0 | 416 | 384 | -7,7 |

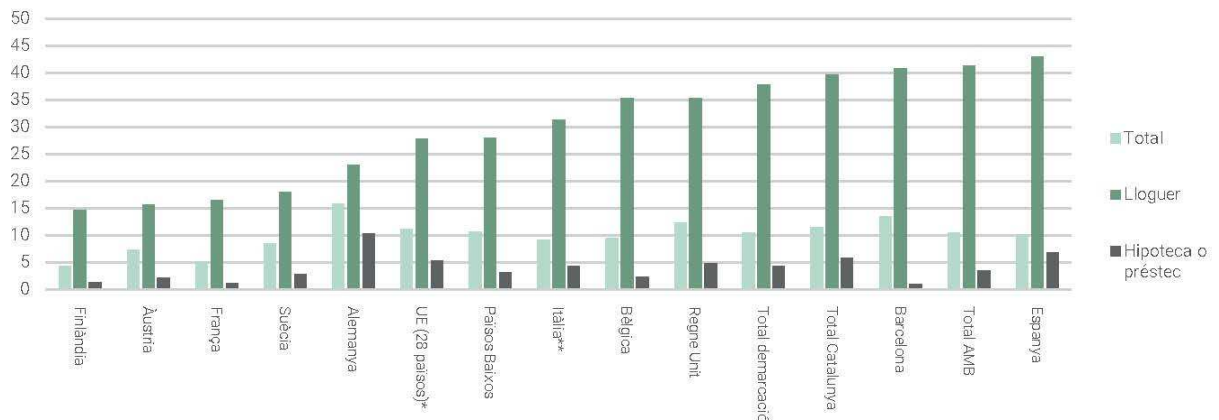
Font: Idescat i IERMB. Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011. INE i Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016.

Aquestes diferències entre la ciutat de Barcelona i la resta de municipis de la seva Àrea Metropolitana es deuen al fet que la pujada progressiva de les rendes de lloguer va començar a la ciutat entre els anys 2013 i 2014, mentre que a la resta de municipis no ho va fer fins al cap d'un o dos anys. Així mateix, com que la pujada és progressiva, aquesta anàlisi del 2016 encara no recull l'escenari ja present de dificultats per als llogaters en la majoria de municipis metropolitans.

Aquesta important pujada dels preus de l'habitatge, combinada amb el menor increment dels salaris, ha implicat que les llars barcelonines hagin hagut d'augmentar el percentatge dels seus ingressos que han de destinar a l'habitatge. Aquesta situació és especialment greu per a les unitats de convivència amb menors ingressos, ja que implica destinar una important part d'aquests ingressos al pagament de l'habitatge. Si avaluem la taxa de sobrecàrrega de les llars, és a dir, aquelles llars que han de destinar més d'un 40 % dels seus ingressos al pagament de l'habitatge, veiem que la problemàtica se centra especialment en les unitats de convivència que resideixen en habitatges de lloguer, ja que més d'un 40 % de les llars han de destinar més d'un 40 % dels seus ingressos al pagament de l'habitatge.



Gràfic 12. Taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge comparada segons el règim de tinença Àmbits territorials i entorn europeu, 2016 (percentatge de població)



Extret de l'Informe d'habitatge 2017, de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

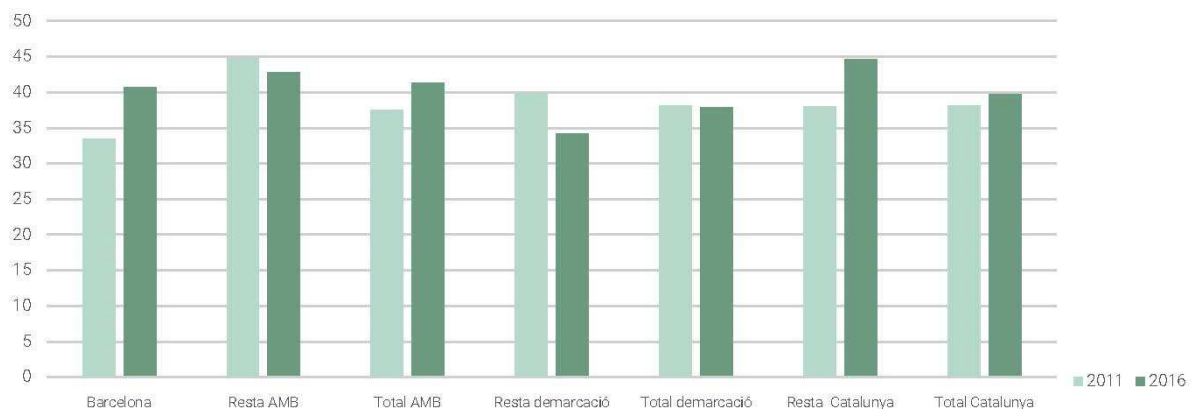
Font: dades per a AMB, demarcació i Catalunya, INE i Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016. Dades per a països i àmbits europeus: EU-SILC, 2016.

* Estimada.

** Provisional.

Aquesta sobrecàrrega, en el cas del lloguer, ha augmentat significativament a la ciutat de Barcelona entre el 2011 i el 2016, mentre que s'ha reduït a la resta de l'AMB, a causa del fet, com s'ha assenyalat, que l'increment del preu del lloguer s'ha iniciat posteriorment i a l'enquesta del 2016 encara no se'n reflecteixen els efectes.

Gràfic 13. Taxa de sobrecàrrega de la població que viu de lloguer per àmbits, 2011-2016 (en tant per cent)



Extret de l'Informe d'habitatge 2017, de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

Font: Idescat i IERM, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011. INE i Idescat: Enquesta de condicions de vida, 2016.



1.5. Desnonaments

Una de les cares de l'exclusió residencial són els desnonaments. Evitar-los o atendre les persones o famílies afectades és una de les funcions de la UCER.

L'estadística judicial existent està conformada per diverses fonts d'informació. És complexa, disposa de pocs indicadors a escala de ciutat o partida judicial i en aparença pot semblar que incorpora errades quantitatives i contradiccions que fan molt difícil d'establir el nombre real de processos legals que impliquin la pèrdua de l'habitatge habitual i permanent, ja que per norma fa referència a qualsevol finca urbana. Per tot això hem de ser cautelosos a l'hora de tenir com a referència les xifres absolutes i fixar-nos més en les tendències, les comparacions territorials o les proporcions de llançaments segons el tipus.

Segons la sèrie d'estadística judicial de llançaments practicats (acordats), únicament disponible des del 2013, l'any 2017 a Barcelona es van acordar 2.519 llançaments, prop d'un 6,5 % menys que l'any anterior. Els llançaments relacionats amb el lloguer van representar prop del 85 % del total, i van baixar respecte dels de l'any anterior un 6,4 %. La tendència va ser la mateixa al conjunt de la província de Barcelona i de Catalunya, però no pas al conjunt d'Espanya, on, tot i la baixada total de llançaments d'un 3,6 % respecte a l'any 2016, els llançaments relacionats amb el lloguer van pujar un 4,3 %.

Taula 5. Llançaments practicats, 2013-2017

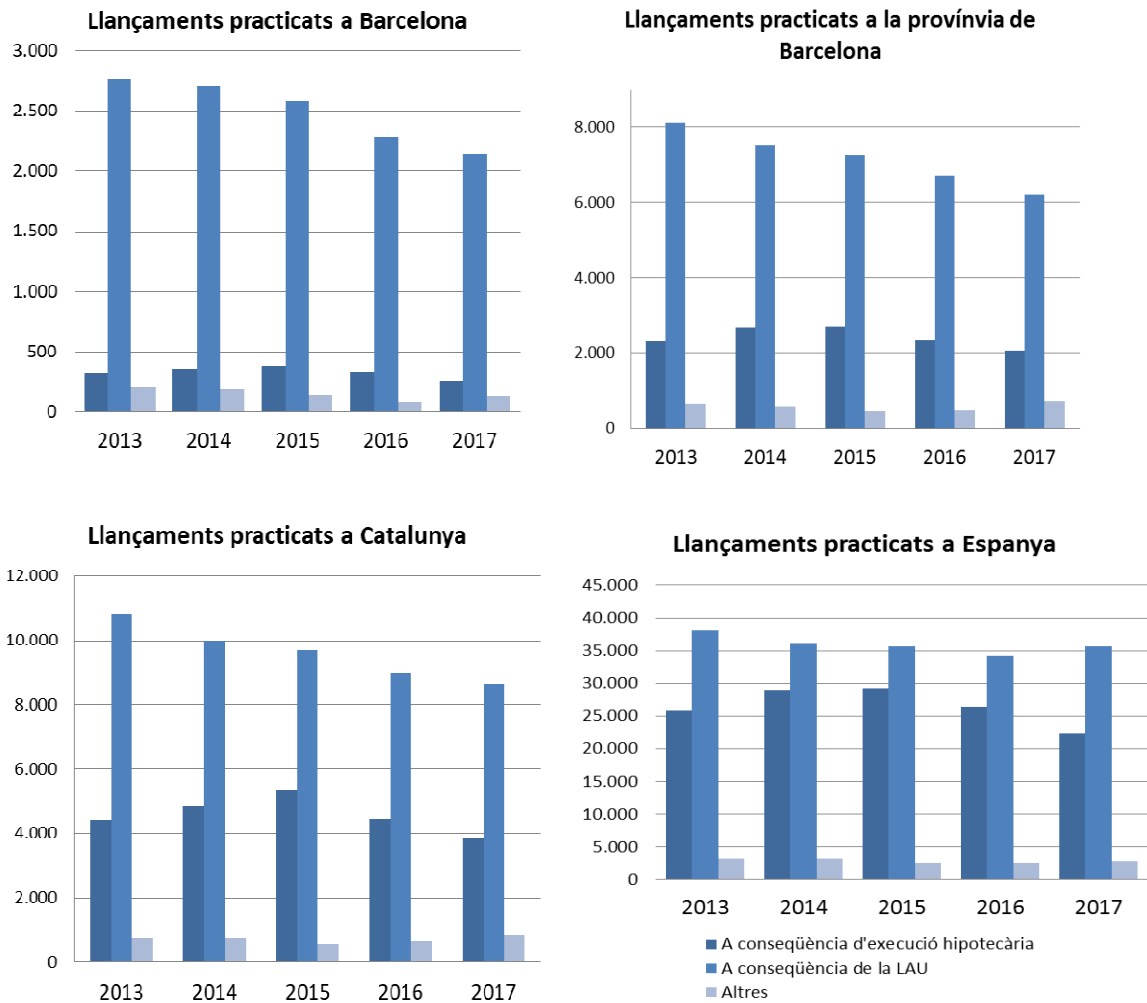
| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|----------------|
| Barcelona | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 3.289 | 3.244 | 3.098 | 2.691 | 2.519 | 100,00 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 320 | 348 | 381 | 332 | 250 | 9,92 % |
| | A conseqüència de la LAU | 2.770 | 2.707 | 2.581 | 2.285 | 2.139 | 84,91 % |
| | Altres | 199 | 189 | 136 | 74 | 130 | 5,16 % |
| Província de Barcelona | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 11.101 | 10.775 | 10.394 | 9.512 | 8.951 | 100,00 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 2.329 | 2.678 | 2.690 | 2.330 | 2.043 | 22,82 % |
| | A conseqüència de la LAU | 8.127 | 7.528 | 7.251 | 6.710 | 6.201 | 69,28 % |
| | Altres | 645 | 569 | 453 | 472 | 707 | 7,90 % |
| Catalunya | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 16.008 | 15.606 | 15.557 | 14.069 | 13.308 | 100,00 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 4.426 | 4.861 | 5.337 | 4.452 | 3.832 | 28,79 % |
| | A conseqüència de la LAU | 10.817 | 10.009 | 9.685 | 8.971 | 8.624 | 64,80 % |
| | Altres | 765 | 736 | 535 | 646 | 852 | 6,40 % |
| Espanya | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 67.189 | 68.091 | 67.359 | 63.037 | 60.754 | 100,00 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 25.811 | 28.877 | 29.225 | 26.397 | 22.330 | 36,75 % |
| | A conseqüència de la LAU | 38.141 | 36.044 | 35.677 | 34.193 | 35.666 | 58,71 % |
| | Altres | 3.237 | 3.170 | 2.457 | 2.447 | 2.758 | 4,54 % |

Elaboració pròpia. Font: Consell General del Poder Judicial.



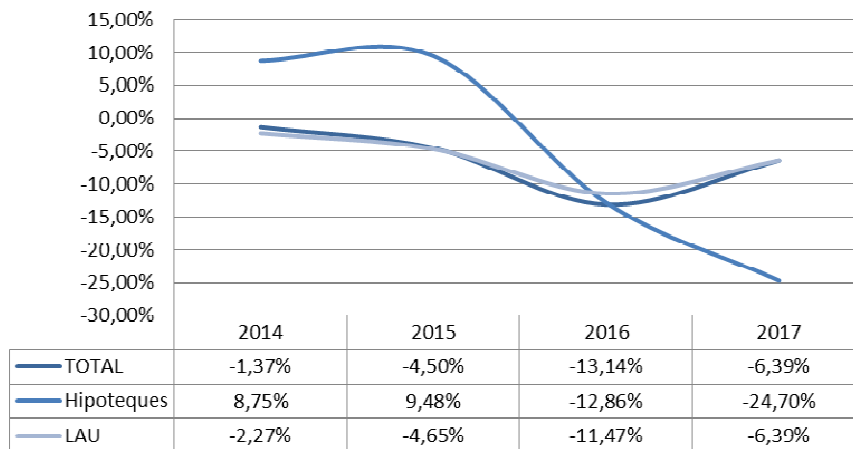
La singularitat de la ciutat respecte al conjunt de l'Estat quant a la tinença de l'habitatge també té efectes en l'estadística de llançaments. D'aquesta manera, durant el 2017 a la ciutat de Barcelona el **85 % dels llançaments acordats van ser conseqüència de l'aplicació de la LAU**, mentre que a la província de Barcelona van ser un 70 %, a Catalunya un 65 % i al conjunt de l'Estat un 59 %.

Gràfics 14. Evolució del volum de llançaments practicats, 2013-2017



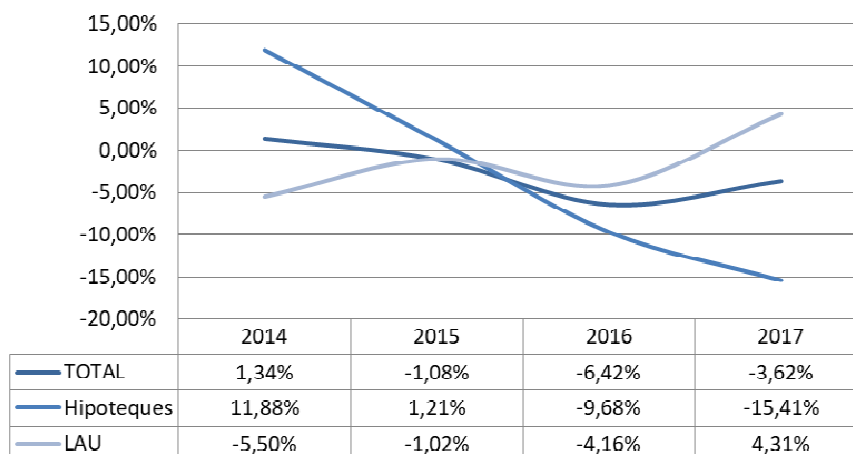
Elaboració pròpia. Font: Llançaments practicats. Consell General del Poder Judicial.

Gràfic 15. Evolució de la variació anual dels llançaments a Barcelona



Elaboració pròpia. Font: Llançaments practicats. Consell General del Poder Judicial.

Gràfic 16. Evolució de la variació anual dels llançaments a Espanya



Elaboració pròpia. Font: Llançaments practicats. Consell General del Poder Judicial.

Les darreres dades sobre llançaments a Espanya són les presentades pel Consell General del Poder Judicial en la seva memòria estadística *Efecte de la crisi en els òrgans judicials*, de l'any 2017. Detallen el volum de casos judicials sobre concursos, acomiadaments i desnonaments.

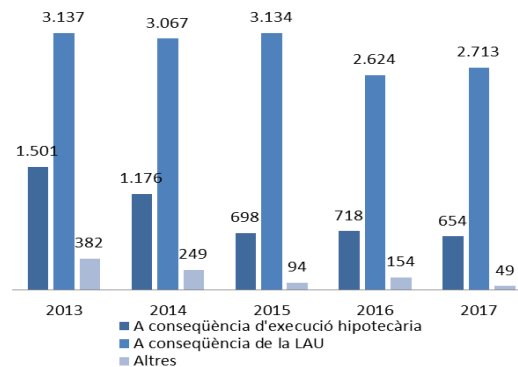
En les xifres de desnonaments, a Espanya es manté des del 2015 la tendència a la baixa dels desnonaments causats per execucions hipotecàries, però no passa el mateix amb els llançaments a conseqüència de l'aplicació de la LAU, que pugen respecte a l'any passat. Al conjunt de l'Estat, en dos anys els desnonaments relacionats amb el lloguer han passat de representar el 53 % a ser el 59 % sobre el total. Però el que és realment significatiu de les dades de desnonaments és que el gran creixement que hi va haver entre el 2008 i el 2014 de prop d'un 300 % arreu de l'Estat⁷ únicament s'ha reduït des de llavors un 20 %, és a dir, l'emergència habitacional continua i pot esdevenir en un problema estructural.

⁷ Dades publicades a l'informe de l'Observatori DESC: *Els desnonaments del 2008-2017: una vulneració greu dels drets humans que no s'atura*.

La tendència en el conjunt de la província de Barcelona i de Catalunya és força similar a la de la ciutat de Barcelona, tot i Catalunya és la comunitat autònoma amb un nombre més elevat de desnonaments.

A la ciutat de Madrid, els llançaments a conseqüència de la LAU ja són el 80 % del total, i el 2017, com en el conjunt de l'Estat, aquests llançaments s'han incrementat respecte al 2016.

Gràfics 17. Llançaments practicats a Madrid



Elaboració pròpia. Font: Consell General del Poder Judicial.

El Consell General del Poder Judicial també facilita les dades de llançaments per partits judicials. D'aquestes dades, es fa un recull d'aquells partits judicials que únicament estan formats per un únic municipi, per poder comparar les diferents evolucions locals.

De comparar aquestes dades amb les de Barcelona se'n destaca el gran pes que representen a la ciutat de Barcelona els llançaments a conseqüència de l'aplicació de la LAU respecte al total. Evidentment, aquesta situació es deu principalment al fet que Barcelona és la ciutat de l'Estat on hi ha un percentatge més gran de llars de lloguer.

L'increment de preus de les rendes de lloguer no equival a una pujada en el volum de llançaments, ja que els increments de rendes s'estan produint principalment en el moment de l'extinció del contracte i de la renovació amb unes noves condicions. És en aquell moment quan moltes persones llogateres, en no poder fer front a la nova renda plantejada, opten per no renovar el contracte i marxar a un altre habitatge, normalment situat en un altre barri o població. Aquestes situacions són conegudes com a *desnonaments invisibles* i encara no estan recollides per cap estadística.

Taula 6. Evolució del volum de llançaments practicats, 2013-2017

| | | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | |
|------------------|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| BARCELONA | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 3.289 | 3.244 | 3.098 | 2.691 | 2.519 | |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 320 | 348 | 381 | 332 | 250 | 9,92 % |
| | A conseqüència de la LAU | 2.770 | 2.707 | 2.581 | 2.285 | 2.139 | 84,91 % |
| | Altres | 199 | 189 | 136 | 74 | 130 | 5,16 % |
| MADRID | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 5.020 | 4.492 | 3.926 | 3.496 | 3.416 | |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 1.501 | 1.176 | 698 | 718 | 654 | 19,15 % |
| | A conseqüència de la LAU | 3.137 | 3.067 | 3.134 | 2.624 | 2.713 | 79,42 % |
| | Altres | 382 | 249 | 94 | 154 | 49 | 1,43 % |
| VALÈNCIA | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 1.555 | 1.755 | 1.606 | 1.437 | 1.134 | |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 400 | 633 | 598 | 366 | 293 | 25,84 % |
| | A conseqüència de la LAU | 1.100 | 1.044 | 981 | 1.025 | 803 | 70,81 % |
| | Altres | 55 | 78 | 27 | 46 | 38 | 3,35 % |



| | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|---------|
| L'HOSPITALET DE LLOBREGAT | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 689 | 838 | 797 | 676 | 515 | |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 130 | 220 | 270 | 129 | 119 | 23,11 % |
| | A conseqüència de la LAU | 514 | 586 | 486 | 451 | 324 | 62,91 % |
| | Altres | 45 | 32 | 41 | 96 | 72 | 13,98 % |
| SANTA COLOMA DE GRAMENET | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 387 | 365 | 396 | 295 | 254 | |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 86 | 95 | 117 | 96 | 81 | 31,89 % |
| | A conseqüència de la LAU | 265 | 244 | 260 | 188 | 135 | 53,15 % |
| | Altres | 36 | 26 | 19 | 11 | 38 | 14,96 % |
| CORNELLÀ DE LLOBREGAT | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 148 | 130 | 137 | 93 | 103 | |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 20 | 13 | 29 | 7 | 37 | 35,92 % |
| | A conseqüència de la LAU | 114 | 102 | 107 | 86 | 64 | 62,14 % |
| | Altres | 14 | 15 | 1 | 0 | 2 | 1,94 % |
| EL PRAT DE LLOBREGAT | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 54 | 56 | 66 | 58 | 42 | |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 9 | 17 | 5 | 0 | 2 | 4,76 % |
| | A conseqüència de la LAU | 45 | 39 | 59 | 58 | 40 | 95,24 % |
| | Altres | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0,00 % |

Elaboració pròpia. Font: Consell General del Poder Judicial.

Taula 7. Evolució de la variació anual dels llançaments practicats, 2013-2017

| | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------|----------|-----------|----------|
| BARCELONA | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | -1,37 % | -4,50 % | -13,14 % | -6,39 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 8,75 % | 9,48 % | -12,86 % | -24,70 % |
| | A conseqüència de la LAU | -2,27 % | -4,65 % | -11,47 % | -6,39 % |
| | Altres | -5,03 % | -28,04 % | -45,59 % | 75,68 % |
| MADRID | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | -10,52 % | -12,60 % | -10,95 % | -2,29 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | -21,65 % | -40,65 % | 2,87 % | -8,91 % |
| | A conseqüència de la LAU | -2,23 % | 2,18 % | -16,27 % | 3,39 % |
| | Altres | -34,82 % | -62,25 % | 63,83 % | -68,18 % |
| VALÈNCIA | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 12,86 % | -8,49 % | -10,52 % | -21,09 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 58,25 % | -5,53 % | -38,80 % | -19,95 % |
| | A conseqüència de la LAU | -5,09 % | -6,03 % | 4,49 % | -21,66 % |
| | Altres | 41,82 % | -65,38 % | 70,37 % | -17,39 % |
| L'HOSPITALET DE LLOBREGAT | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 21,63 % | -4,89 % | -15,18 % | -23,82 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 69,23 % | 22,73 % | -52,22 % | -7,75 % |
| | A conseqüència de la LAU | 14,01 % | -17,06 % | -7,20 % | -28,16 % |
| | Altres | -28,89 % | 28,13 % | 134,15 % | -25,00 % |
| SANTA COLOMA DE GRAMENET | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | -5,68 % | 8,49 % | -25,51 % | -13,90 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 10,47 % | 23,16 % | -17,95 % | -15,63 % |
| | A conseqüència de la LAU | -7,92 % | 6,56 % | -27,69 % | -28,19 % |
| | Altres | -27,78 % | -26,92 % | -42,11 % | 245,45 % |
| CORNELLÀ DE LLOBREGAT | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | -12,16 % | 5,38 % | -32,12 % | 10,75 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | -35,00 % | 123,08 % | -75,86 % | 428,57 % |
| | A conseqüència de la LAU | -10,53 % | 4,90 % | -19,63 % | -25,58 % |
| | Altres | 7,14 % | -93,33 % | -100,00 % | |
| EL PRAT DE LLOBREGAT | TOTAL LLANÇAMENTS PRACTICATS | 3,70 % | 17,86 % | -12,12 % | -27,59 % |
| | A conseqüència d'execució hipotecària | 88,89 % | -70,59 % | -100,00 % | |
| | A conseqüència de la LAU | -13,33 % | 51,28 % | -1,69 % | -31,03 % |
| | Altres | | | -100,00 % | |

Elaboració pròpia. Font: Consell General del Poder Judicial.



Taula 8. Llançaments per nombre de llars, 2017

| LLANÇAMENTS PER NOMBRE DE LLARS | Llançaments practicats 2017 | Llars Cens 2011 | Incidència amb relació al total de les llars |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|--|
| BARCELONA | 2.519 | 684.078 | 0,37 % |
| MADRID | 3.416 | 1.320.530 | 0,26 % |
| VALÈNCIA | 1.134 | 328.980 | 0,34 % |
| L'HOSPITALET DE LLOBREGAT | 515 | 102.031 | 0,50 % |
| SANTA COLOMA DE GRAMENET | 254 | 45.646 | 0,56 % |
| CORNELLÀ DE LLOBREGAT | 103 | 33.424 | 0,31 % |
| EL PRAT DE LLOBREGAT | 42 | 24.253 | 0,17 % |

Elaboració pròpia. Font: Consell General del Poder Judicial. INE, Cens de població i habitatge, 2011.

Taula 9. Llançaments per nombre de llars de lloguer, 2017

| LLANÇAMENTS PER NOMBRE DE LLARS DE LLOGUER | Llançaments practicats LAU 2017 | Llars de lloguer Cens 2011 | % de llars en lloguer | Incidència amb relació a les llars de lloguer |
|--|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|
| BARCELONA | 2.139 | 205.912 | 30,10 % | 1,04 % |
| MADRID | 2.713 | 264.130 | 20,00 % | 1,03 % |
| VALÈNCIA | 803 | 47.653 | 14,49 % | 1,69 % |
| L'HOSPITALET DE LLOBREGAT | 324 | 23.033 | 22,57 % | 1,41 % |
| SANTA COLOMA DE GRAMENET | 135 | 8.075 | 17,69 % | 1,67 % |
| CORNELLÀ DE LLOBREGAT | 64 | 5.377 | 16,09 % | 1,19 % |
| EL PRAT DE LLOBREGAT | 40 | 3.172 | 13,08 % | 1,26 % |

Elaboració pròpia. Font: Consell General del Poder Judicial. INE, Cens de població i habitatge, 2011.

En aquests dos darrers quadres es veu clarament la correlació entre el règim de tinença de les llars i el volum de llançaments de la ciutat. Tenir un parc de lloguer elevat equival a un nombre més gran de llançaments.

En el cas de Barcelona, la situació és paradoxal: tot i que entre els casos analitzats i comparats la incidència de llançaments a conseqüència de la LAU amb relació al parc de lloguer de la ciutat és de les baixes, com que té de manera destacada el percentatge de llars de lloguer més elevat de l'Estat, el nombre de total de llançaments també és elevat.



2. El Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona, 2016-2025

L'Ajuntament de Barcelona va ratificar en ple del Consell Municipal del mes de gener del 2017 el Pla pel dret a l'habitatge, 2016-2025. El pla vol ser una eina per afavorir l'accés a l'habitatge, evitar-ne la pèrdua i fomentar-ne el manteniment. Es planteja l'habitatge com un bé d'interès general amb una clara funció social. Les accions que preveu desenvolupar el pla es poden agrupar en quatre eixos;

- I. **Accions contra l'exclusió residencial.** Es crea l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, amb l'objectiu principal d'elaborar un índex de preus de lloguer que pugui incidir en el mercat. S'augmenta en un 50 % el pressupost previst per als ajuts al lloguer, i es reforça la **UCER** per a la prevenció i la mediació en desnonaments.
- II. **Foment del parc públic i social de l'habitatge.** L'Ajuntament, mitjançant el Patronat de Municipal de l'Habitatge, multiplicarà per quatre la seva producció d'HPO de lloguer, i es fomentarà la col·laboració de l'Ajuntament amb cooperatives o amb entitats socials o sense ànim de lucre per a la construcció de més habitatges protegits.

També impulsa un programa de mediació del lloguer privat mitjançant la Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona, mobilitzant per al lloguer social habitatges a un preu inferior al del mercat a canvi d'oferir a la propietat un pagament inicial per posar l'habitatge a la borsa o la liquidació de deute per impagament si inclou l'habitatge al programa i s'evita un desnonament, garanties de cobrament de rendes, ajuts importants per a l'adequació de l'habitatge, assegurança multirisc, assessorament tècnic i legal, mediació de conflictes i reduccions de l'IBI.

A més, es crea un cens d'habitatges buits per determinar les causes de la seva situació i poder restituir la seva funció social.

- III. **Garantir el bon ús de l'habitatge.** Es preveuen mesures per garantir la funció social de l'habitatge a través de diferents procediments, entre d'altres, accions de disciplina quan es produeixi manca de conservació de l'immoble amb finalitats especulatives. A més, es crea un cens d'habitatges buits per determinar les causes de la seva situació i poder restituir la seva funció social.
- IV. **Garantir la conservació i la millora del parc d'habitatge.** Es doblen els ajuts previstos per a la rehabilitació i es creen noves subvencions de caràcter social per a l'adequació interior dels habitatges.

La **creació de la UCER** va ser una mesura acordada pel Govern de la ciutat el 30 d'octubre de 2015, que es va presentar en el marc de la sessió plenària del Consell de l'Habitatge Social del mes de gener del 2016. La unitat neix per donar resposta centralitzada a les situacions de desnonaments, abordar les situacions d'ocupants vulnerables a precari i impulsar les actuacions de disciplina en matèria d'habitatge.

Des de la seva creació, la unitat es va dotar amb un equip amb diferents perfils professionals, que pot actuar de manera preventiva per aturar desnonaments i reforçar l'aplicació de la Llei 24/2015, contra l'emergència habitacional i la pobresa energètica, com també la posterior Llei 4/2016. Aquesta unitat també desenvolupa els procediments sancionadors de l'Administració en matèria d'habitatge, com ara l'ús anòmal de l'habitatge, el deure de conservació i la violació de drets dels llogaters.



2.1. Funcions de la UCER

Les funcions de la UCER es poden agrupar en dues línies de treball:

I. Prevenció i atenció a desnonaments

- Centralitzar tots els processos de desnonaments. La informació li arriba des dels jutjats, les oficines de l'habitatge dels districtes, l'IMSS, el CUESB, entitats del tercer sector o altres.
- Determinar i llistar les causes, la vulnerabilitat dels afectats, el tipus de propietat, la previsió temporal del llançament...
- Actuar seguint els procediments de desnonaments establerts per les lleis 24/2015 i 4/2016, quan la data de llançament prevista és inferior als quinze dies.
- Activar processos de mediació per evitar el llançament, amb els arrendadors (persones físiques o jurídiques), els executants hipotecaris o els propietaris demandants de processos judicials de precari. Fruit d'aquesta mediació es pot acordar un arrendament social o l'arxivament del procediment per liquidació de deutes de lloguer o de quotes hipotecàries mitjançant els ajuts d'urgència.
- Acompanyar els afectats per un desnonament. Des de les oficines de l'habitatge actua el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), que orgànicament depèn de la UCER i té la funció d'acompanyar els afectats per un desnonament durant tot el procés per evitar fer-lo efectiu, i també en cas que finalment es produeixi el llançament.
- Fer mediació en les ocupacions a precari, quan hi hagi una vulnerabilitat econòmica.

II. Disciplina d'habitatge

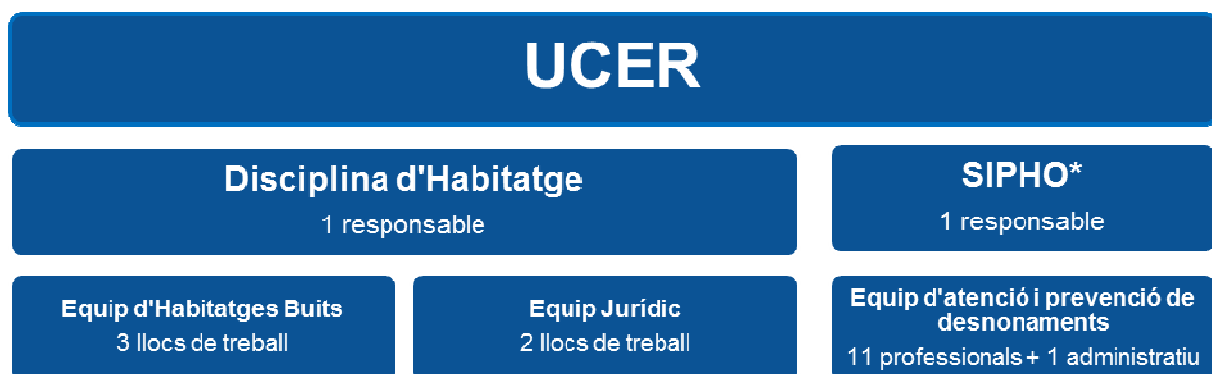
- Fomentar la disciplina d'habitatge, amb l'objectiu de garantir el bon ús de l'habitatge i impedir-ne els usos especulatius i antisocials de l'habitatge, a través de tot el marc normatiu vigent a la ciutat.
- Actuar per delegació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en el control i la inspecció sobre els habitatges de protecció oficial per controlar que aquests habitatges no es destinin a residència habitual i permanent dels seus titulars.
- Impulsar els expedients de procediments sancionadors relacionats amb l'infrahabitatge, la sobreocupació, els habitatges buits, l'assetjament immobiliari o la manca de conservació. Els procediments que hi ha establerts actualment són:
 - Procediment de declaració d'utilització anòmla de l'habitatge de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge i imposició de multes coercitives.
 - Procediments sancionadors vinculats a la utilització anòmla de l'habitatge (per infrahabitatge, sobreocupació o desocupació permanent). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1.j de la Llei del dret a l'habitatge.
 - Declaració d'inhabitabilitat de l'article 33 de la Llei del dret a l'habitatge i imposició de multes coercitives.
 - Procediment sancionador per a la transmissió, el lloguer o la cessió d'ús d'habitatges que no compleixin les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat. Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1.b de la Llei del dret a l'habitatge.
 - Procediment sancionador de condicions d'habitabilitat de l'article 3 del Decret llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (vinculat a ordres de conservació).

- Procediment sancionador vinculat a la manca de conservació. Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1.f i g de la Llei del dret a l'habitatge.
- Procediment sancionador a aquells propietaris, persones jurídiques, que no hagin complert les obligacions previstes per la Llei 24/2015 o per la Llei 4/2016 (actualment suspeses pel TC).

2.2. Organització de la UCER

La unitat forma part de la Regidoria d'Habitatge de l'Àrea de Drets Socials i està integrada per tècnics socials, juristes, tècnics en edificació i suport administratiu. Treballa en coordinació amb els altres serveis municipals implicats en l'atenció a afectats per desnonaments, com ara les oficines de l'habitatge, els centres de serveis socials i el Centre d'Urgències i Emergències Socials (CUESB). La UCER disposa d'un equip descentralitzat, amb delegació en cada oficina de l'habitatge de districte, format per tècnics amb formació en treball o educació social, que s'encarrega de l'atenció i la prevenció de desnonaments. Actualment, la UCER està formada per dinou persones a temps complet, amb el suport d'altres professionals a temps parcial, distribuïdes segons l'organigrama següent:

Gràfic 18. Organigrama de la UCER



* Servei d'intervenció i mediació en situacions de pèrdua o ocupació d'habitatge.

2.3. Actuacions de la UCER

Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

Aquesta mesura té la finalitat d'atendre les persones que pateixen un desnonament, i fer-ho amb la màxima diligència i efectivitat, coordinant totes les àrees i òrgans municipals implicats. Per això s'han desenvolupat una sèrie de protocols d'actuació i espais de coordinació, com són les meses de desnonament de cada districte o la mateixa UCER.

A la mesa de desnonaments del districte hi estan representats el mateix Districte, l'Oficina de l'habitatge, Serveis Socials i la UCER. Coordina les actuacions dels diversos actors municipals participants en els desnonaments.

S'han establert els procediments següents per atendre els desnonaments:

- a) Informe de vulnerabilitat. Quan el **jutjat**, en el context d'un procediment que implica un desnonament, detecta una possible situació de vulnerabilitat social, demana a l'**Àrea de Drets Socials** un informe que la valori. Si la família o les persones afectades tenen expedient obert o seguiment, l'informe el fa l'**Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS)**; en el cas de persones sense expedient obert, l'informe el redacta el **Centre d'Urgències i Emergències**



Socials de Barcelona (CUESB). L'informe s'envia al jutjat i a l'**Oficina de l'habitatge** del districte perquè puguin activar el recurs més adequat (mediació, ajut d'urgència, borsa d'habitatge...).

- b) Informe d'exclusió residencial. Informe establert per les lleis 24/2015 i 4/2016, que se sol·licita i s'emet a l'**Oficina de l'habitatge** del districte i el valida personal tècnic competent dels serveis socials. Determina si la família o les persones afectades estan en risc d'exclusió residencial i, d'aquesta manera, es poden acollir a les mesures previstes per ambdues lleis.
- c) Llistat general de processos de desnonament. La **UCER** centralitza tots els processos de desnonaments dels quals té coneixement mitjançant els jutjats, les oficines de l'habitatge dels districtes, l'IMSS, el CUESB, entitats del tercer sector o altres. I en determina i en llista les causes, la vulnerabilitat dels afectats, el tipus de propietat, la previsió temporal del llançament... Quan la data de llançament és superior als quinze dies, és l'**Oficina de l'habitatge** del districte qui actua seguint els procediments que estableixen les lleis 24/2015 i 4/2016. Si la data de llançament prevista és inferior als quinze dies, en processos per situacions a precari o en aquells casos no resolts des de l'Oficina de l'habitatge actua la **UCER**.
- d) Processos de mediació. Per evitar el llançament bé des de l'**Oficina de l'habitatge** o bé des de la **UCER**, s'activa una mediació amb els arrendadors (persones físiques o jurídiques), els executants hipotecaris o els propietaris demandants de processos judicials de precari. Fruit d'aquesta mediació es pot acordar un arrendament social o l'arxivament del procediment per liquidació de deutes de lloguer o de quotes hipotecàries mitjançant els ajuts d'urgència. Si l'acord no és possible, s'atén els afectats amb els recursos més adequats per a cada cas.
- e) Procediment sancionador. La **UCER** inicia aquest procediment a aquells propietaris, persones jurídiques, que no hagin complert les obligacions que preveu la Llei 24/2015 o la Llei 4/2016 (actualment suspeses pel TC).
- f) Mesa d'Emergències Socials. És el darrer òrgan on arriben les situacions d'exclusió residencial que no s'han pogut resoldre prèviament. Des d'aquest òrgan es valoren i es prioritzen les situacions presentades amb la finalitat de proposar l'adjudicació d'un habitatge en el règim establert per a aquestes situacions.
- g) Acompanyament en el procés de desnonament. Des de les oficines de l'habitatge de districte, la UCER acompanya els afectats per un desnonament durant tot el procés per evitar fer-lo efectiu, i també en cas que finalment es produeixi el llançament. La UCER també té la funció d'elaborar una estadística que reculli els llançaments que es produeixen a la ciutat i quina alternativa han tingut per a cada cas.



3. Balanç d'activitat

3.1. Atenció a les situacions d'exclusió residencial

Cal remarcar les diferències conceptuals entre els elements següents:

- **Llançaments sobre finques urbanes que es produeixen judicialment.** Estadística judicial sobre processos, sentències, llançaments acordats, amb compliment positiu... Per establir tendències utilitzarem les dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ), que fan referència als **llançaments practicats**.
- **Unitats de convivència ateses** per la UCER, que fan referència a les llars o famílies i persones afectades per un procés judicial que té una ordre de llançament o més, o precaris en procés de desnonament.
- **Ordres de llançament gestionades** per la UCER, que en moltes ocasions poden afectar diverses vegades el mateix cas o llar, ja que es poden produir o demanar diversos ajornaments del llançament. També es comptabilitzen les situacions i els processos d'ocupacions a precari ateses.

Segons l'estadística publicada pel CGPJ, a Barcelona anualment hi ha més de 3.000 llançaments practicats/acordats sobre finques urbanes, que no vol dir que s'executin immediatament o que fins i tot s'arribin a fer (llançament amb compliment positiu), si per exemple la part demandada lliura les claus abans de la data prevista per al llançament. També hem de tenir present que totes les pèrdues d'habitatge no passen per un llançament o per un procediment judicial, sinó que molts ciutadans abandonen el seu habitatge quan no el poden pagar sense cap actuació judicial; són els anomenats *llançaments invisibles*.

El jutjat no té l'obligació d'informar l'Ajuntament sobre els processos judicials o els llançaments derivats, sinó que únicament ho fa a demanda d'una part o si el jutge valora la possibilitat que hi hagi una situació de risc social davant del llançament. En aquest cas, demana un informe de vulnerabilitat a l'Àrea de Drets Socials.

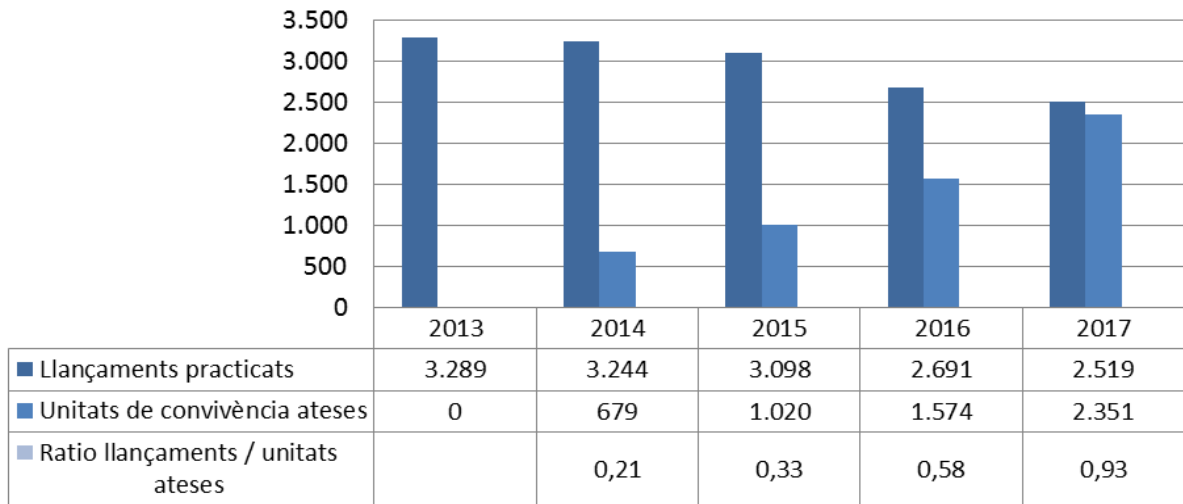
És per això que l'Ajuntament, i concretament la UCER, només té constància d'aquells processos que acaben en llançament que s'han informat des dels jutjats, dels quals s'informa mitjançant els diferents serveis i organismes com ara l'Institut Municipal de Serveis Socials o les oficines de l'habitatge, fonamentalment, i en algun cas també mitjançant la comunicació d'entitats del tercer sector o d'associacions i plataformes veïnals o ciutadanes. Sobre aquest conjunt es construeix l'estadística d'unitats de convivència i d'ordres de llançament ateses. Per a algunes situacions a precari, una altra font d'informació són els convenis signats amb les entitats financeres per a la cessió d'habitatges buits. Aproximadament la meitat d'aquests habitatges solen estar ocupats a precari, ja sigui pels seus anteriors titulars o per altres persones. Els convenis signats estableixen la possibilitat de regularitzar aquelles situacions d'exclusió residencial i vulnerabilitat econòmica que compleixin els requisits establerts.

Amb les dades estadístiques judicials que hi ha, es fa molt difícil determinar quin percentatge de llançaments sobre habitatges habituals i permanents no són atesos per la UCER, i **únicament podem valorar i estimar tendències sobre el total de llançaments judicials que fan referència a totes les finques urbanes, ja siguin habitatges habituals i permanents com ara locals, solars, aparcaments, segones residències...**



Les dades de l'estadística judicial mostren una caiguda sostinguda des del 2013 en el nombre de llançaments practicats anualment a la ciutat de Barcelona sobre finques urbanes, de 3.289 el 2013 a 2.519 el 2017. En canvi, els esforços d'atenció municipal sobre les llars afectades per un desnonament han augmentat notablement des del 2014, el primer any que es recullen aquestes dades, de 679 a 2.351 unitats de convivència ateses.

Gràfic 19. Volum d'atenció de l'Ajuntament en relació a l'estadística judicial



Elaboració pròpia. Font: Llançaments practicats, Consell General del Poder Judicial; unitats de convivència ateses, UCER.

Nota: La variable «Llançaments practicats» correspon al total de llançaments practicats a Barcelona al llarg del 2017.

L'ítem «Unitats de convivència ateses» no correspon íntegrament a llançaments practicats el 2017, ja que les unitats de convivència poden acudir a la UCER abans que es practiqui el llançament. En alguns casos, fins i tot, es pot evitar el llançament a partir de la intervenció de la unitat. D'altra banda, també s'ha iniciat al llarg del 2017 l'atenció de casos amb llançaments en dates anteriors (no s'inclouen aquells casos dels quals ja es va iniciar l'atenció el 2016).

* La variable «Ràtio llançaments / unitats ateses» ens permet identificar la tendència en l'atenció a les persones en situació de vulnerabilitat, tot i que, d'acord amb el que s'ha assenyalat sobre les unitats de convivència ateses, no es pot establir una relació directa entre els llançaments practicats i les UC ateses aquell any.

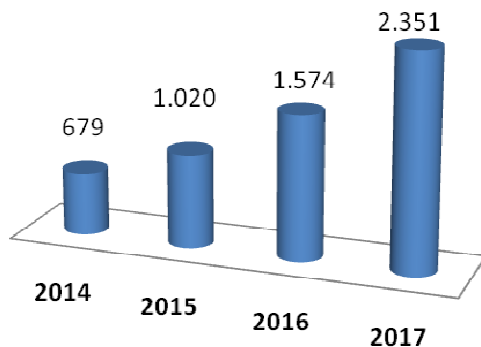
D'aquesta manera, **des del 2014 fins al 2017 els desnonaments van baixar un 22,35 %, però l'atenció de casos per l'Ajuntament va augmentar un 246 %**. La baixada de desnonaments i, sobretot, el creixement sostingut anual del 50 % en l'atenció als afectats han possibilitat que **durant el 2017 el nombre de llars ateses per l'Ajuntament fos gairebé el mateix que el nombre de llançaments practicats**.

Aquesta extensió en l'atenció als afectats per desnonaments va en el camí de fer efectiu el dret a l'habitatge i la lluita contra l'exclusió residencial. Però també fa palès l'insuficient parc social d'habitatge disponible per donar solucions definitives de reallotjament per als casos en què aquesta és l'única opció.

Unitats de convivència en situació de risc de pèrdua de l'habitatge ateses

Les unitats de convivència ateses per la UCER durant el 2017 han estat 2.351, que representa un increment del 50 % amb relació al 2016.

Gràfic 20. Evolució de les unitats de convivència ateses per la UCER, 2014-2017



Elaboració pròpia. Font: casos atesos el 2017, UCER.

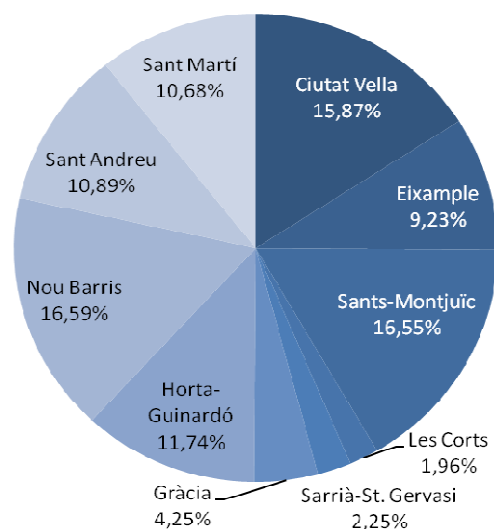
La seva distribució per districtes permet identificar tres grans grups: el primer per volum d'unitats de convivència ateses són els districtes de Nou Barris, Sants-Montjuïc i Ciutat Vella, on entre tots tres ja sumen gairebé el 50 % de les UC ateses. El segon grup són els districtes amb un percentatge d'UC ateses d'entre el 9 i el 12 % sobre el total de la ciutat; aquest grup el formen quatre districtes: Eixample, Sant Martí, Sant Andreu i Horta-Guinardó. I finalment un tercer grup format pels districtes de les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia, on el percentatge de casos atesos representa entre el 2 i el 4,25 % sobre el total de la ciutat.

Cal destacar que els tres districtes amb un nombre més gran d'unitats de convivència ateses també són els que tenen una incidència més alta amb relació al nombre de llars del mateix districte. Ciutat Vella destaca amb un 0,92 % de casos atesos amb relació al parc total de llars, seguit de Nou Barris, amb un 0,59 %, i Sants-Montjuïc, amb un 0,53 %. En canvi, el districte amb una menor incidència és Sarrià-Sant Gervasi, amb un 0,09 %.

Taula 10. Unitats de convivència ateses, 2017

| | Casos | % sobre el total | Llars districte | % sobre llars totals |
|----------------------------|--------------|------------------|-----------------|----------------------|
| Ciutat Vella | 373 | 15,87 % | 40.692 | 0,92 % |
| Eixample | 217 | 9,23 % | 112.558 | 0,19 % |
| Sants-Montjuïc | 389 | 16,55 % | 73.887 | 0,53 % |
| Les Corts | 46 | 1,96 % | 33.004 | 0,14 % |
| Sarrià-Sant Gervasi | 53 | 2,25 % | 56.344 | 0,09 % |
| Gràcia | 100 | 4,25 % | 52.621 | 0,19 % |
| Horta-Guinardó | 276 | 11,74 % | 69.388 | 0,40 % |
| Nou Barris | 390 | 16,59 % | 66.312 | 0,59 % |
| Sant Andreu | 256 | 10,89 % | 59.174 | 0,43 % |
| Sant Martí | 251 | 10,68 % | 94.395 | 0,27 % |
| BARCELONA | 2.351 | 100,00 % | 658.375 | 0,36 % |

Gràfic 21. Unitats convivència ateses, 2017



Elaboració pròpia. Font: casos atesos el 2017, UCER. Llars, Padró continu, Ajuntament de Barcelona.

A les 2.351 noves unitats de convivència en situació de risc de pèrdua de l'habitatge ateses durant el 2017, hi cal afegir l'atenció a 917 unitats de convivència, en les quals es va iniciar l'atenció el 2016 i no es va tancar el cas aquell any.

Origen de l'expedient de les situacions en risc de pèrdua d'habitatge

La major part de les unitats de convivència que accedeixen a la UCER a causa de la seva situació de risc de pèrdua de l'habitatge ho fan a través de la xarxa d'oficines de l'habitatge de la ciutat. L'any 2017, aquesta via d'accés va representar un 61 % de les 2.351 noves unitats de convivència ateses. La segona via d'entrada van ser les derivacions des dels Serveis Socials, que van representar un 11,5 % sobre el total. Cal destacar la rellevància d'aquesta via als districtes d'Horta-Guinardó i l'Eixample, que s'hi acostava, com a via d'accés al paper de les oficines de l'habitatge..

En tercer lloc, però a una distància important, se situen aquells casos que provenen de notificacions del jutjat, que representen un 6,80 % dels casos.⁸

Taula 11. Origen dels expedients de les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge, 2017

| Ciutat de Barcelona | Oficines Habitatge | Serveis Socials | Entitats i AAVV | Jutjat (1) | Mediació penal | Districte | SIPHO | SOJ | Sense informació | Total |
|---------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|------------------|----------------|
| Ciutat Vella | 273 | 13 | 2 | 17 | 0 | 1 | 23 | 3 | 41 | 373 |
| Eixample | 85 | 68 | 4 | 25 | 0 | 1 | 21 | 9 | 4 | 217 |
| Sants-Montjuïc | 264 | 35 | 7 | 24 | 1 | 0 | 7 | 0 | 51 | 389 |
| Les Corts | 28 | 8 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 46 |
| Sarrià-Sant Gervasi | 22 | 9 | 0 | 7 | 0 | 0 | 6 | 0 | 9 | 53 |
| Gràcia | 76 | 4 | 0 | 6 | 0 | 0 | 1 | 0 | 13 | 100 |
| Horta-Guinardó | 122 | 103 | 1 | 13 | 1 | 0 | 9 | 4 | 23 | 276 |
| Nou Barris | 197 | 17 | 19 | 13 | 0 | 2 | 18 | 7 | 117 | 390 |
| Sant Andreu | 204 | 4 | 14 | 21 | 0 | 1 | 2 | 3 | 7 | 256 |
| Sant Martí | 165 | 10 | 14 | 26 | 3 | 0 | 6 | 5 | 22 | 251 |
| Total | 1436 | 271 | 61 | 155 | 5 | 5 | 93 | 31 | 294 | 2.351 |
| | 61,08% | 11,53% | 2,59% | 6,59% | 0,21% | 0,21% | 3,96% | 1,32% | 12,51% | 100,00% |

Elaboració pròpia. Font: casos ateses el 2017; UCER.

(1) S'inclouen tant aquells casos que arriben a la UCER directament des del jutjat com aquells remesos per CUESB, ja que provenen directament del Servei d'Actes Judicials.

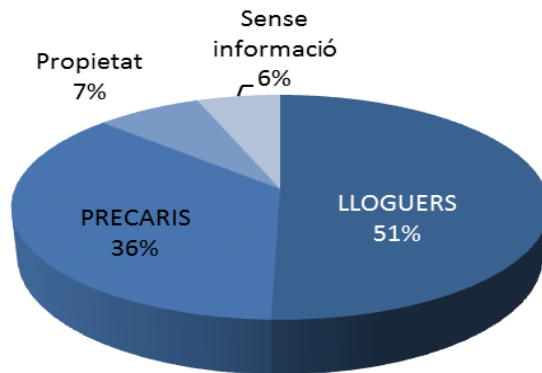
Règim de tinença d'habitatge de les unitats de convivència ateses

Entre les unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial ateses durant el 2017, la situació més comuna de tinença era la de lloguer, que representava un 50 % dels casos. En segon lloc se situaven les unitats de convivència en situacions de tinença a precari, amb ocupacions sense títol habilitant, que van representar un 36 % dels casos. Finalment, cal destacar que només en un 7 % dels casos les unitats de convivència residien

8. En aquest bloc s'inclouen tant els casos que arriben directament a la UCER com aquells provinents del Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB), ja que tots els casos que arriben a aquest centre són comunicats pel Servei d'Actes i Comunicacions (SAC). També s'inclouen aquells casos provinents de mediació penal.

en habitatges de la seva propietat. La distribució és força homogènia per districtes, excepte en el cas de Gràcia, on els casos relacionats amb el lloguer ascendeix a prop del 80 %, o Nou Barris, on les situacions a precari són majoritàries, amb un 44 %.

Gràfic 22. Règim de tinença de l'habitatge de les unitats de convivència ateses



Elaboració pròpia. Font: casos atesos el 2017; UCER.

En la pràctica totalitat dels casos (95,45 %), les situacions de risc de pèrdua vinculades al lloguer es produeixen en habitatges propietat de petits tenidors, o de grans tenidors diferents de les entitats financeres. En contraposició, en el cas d'habitatges a precari un 64,79 % corresponen a habitatges propietat d'entitats financeres.

Taula 12. Règim de tinença de l'habitatge de les unitats de convivència ateses

| | LLOGUERS | | | PRECARIS | | | Propietat | Sense info | Total | | | | | | | | | |
|--------------|------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|------------|---------------|------------|---------------|-----------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------|---------------|
| | Lloguer EF | Lloguer privat | Lloguer HPO | Precari EF | Precari privat | Precari HPO | | | u. | % | | | | | | | | |
| | u. | % | u. | % | u. | % | u. | % | u. | % | | | | | | | | |
| Ciutat Vella | 9 | 2,41% | 178 | 47,72% | 4 | 1,07% | 60 | 16,09% | 63 | 16,89% | 0,00% | 30 | 8,04% | 29 | 7,77% | 373 | 15,87% | |
| Eixample | 2 | 0,92% | 111 | 51,15% | 1 | 0,46% | 36 | 16,59% | 33 | 15,21% | 0,00% | 11 | 5,07% | 23 | 10,60% | 217 | 9,23% | |
| Sants-M. | 6 | 1,54% | 206 | 52,96% | 6 | 1,54% | 73 | 18,77% | 68 | 17,48% | 3 | 0,77% | 17 | 4,37% | 10 | 2,57% | 389 | 16,55% |
| Les Corts | | 0,00% | 27 | 58,70% | 1 | 2,17% | 3 | 6,52% | 7 | 15,22% | 0,00% | 2 | 4,35% | 6 | 13,04% | 46 | 1,96% | |
| Sarrià-SG | | 0,00% | 27 | 50,94% | | 0,00% | 9 | 16,98% | 4 | 7,55% | 0,00% | 6 | 11,32% | 7 | 13,21% | 53 | 2,25% | |
| Gràcia | 1 | 1,00% | 77 | 77,00% | 1 | 1,00% | 4 | 4,00% | 10 | 10,00% | 0,00% | 3 | 3,00% | 4 | 4,00% | 100 | 4,25% | |
| Horta-G. | 3 | 1,09% | 144 | 52,17% | | 0,00% | 59 | 21,38% | 35 | 12,68% | 1 | 0,36% | 18 | 6,52% | 16 | 5,80% | 276 | 11,74% |
| Nou Barris | 6 | 1,54% | 143 | 36,67% | | 0,00% | 148 | 37,95% | 21 | 5,38% | 1 | 0,26% | 43 | 11,03% | 28 | 7,18% | 390 | 16,59% |
| Sant Andreu | 5 | 1,95% | 103 | 40,23% | 6 | 2,34% | 75 | 29,30% | 20 | 7,81% | 5 | 1,95% | 31 | 12,11% | 11 | 4,30% | 256 | 10,89% |
| Sant Martí | | 0,00% | 116 | 46,22% | 3 | 1,20% | 85 | 33,86% | 26 | 10,36% | 3 | 1,20% | 14 | 5,58% | 4 | 1,59% | 251 | 10,68% |
| Total | 32 | 1,36% | 1.132 | 48,15% | 22 | 0,94% | 552 | 23,48% | 287 | 12,21% | 13 | 0,55% | 175 | 7,44% | 138 | 5,87% | 2.351 | 100% |

Elaboració pròpia. Font: casos atesos el 2017; UCER.

Nota: EF, entitats financeres; privats: inclou tant petits tenidors com grans tenidors que no són entitats financeres.

Tipus de propietat de les situacions en risc de pèrdua d'habitatge, 2017

Les noves unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial ateses per la UCER durant el 2017 residien tant en habitatges propietat de grans tenidors com de petits, en una proporció molt similar. No obstant, tal com s'ha assenyalat, varia el perfil del tipus de tinença que implica els diferents tenidors.

Taula 13. Tipus de propietat dels habitatges

| | Gran tenidor | | Petit tenidor | | Sense informació | | Total | |
|---------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------------|------------|--------------|--------------|
| | u. | % | u. | % | u. | % | u. | % |
| Ciutat Vella | 171 | 46 % | 123 | 33 % | 79 | 21 % | 373 | 16 % |
| Eixample | 82 | 38 % | 120 | 55 % | 15 | 7 % | 217 | 9 % |
| Sants-Montjuïc | 104 | 27 % | 270 | 69 % | 15 | 4 % | 389 | 17 % |
| Les Corts | 10 | 22 % | 33 | 72 % | 3 | 7 % | 46 | 2 % |
| Sarrià-Sant Gervasi | 17 | 32 % | 30 | 57 % | 6 | 11 % | 53 | 2 % |
| Gràcia | 36 | 36 % | 59 | 59 % | 5 | 5 % | 100 | 4 % |
| Horta-Guinardó | 122 | 44 % | 147 | 53 % | 7 | 3 % | 276 | 12 % |
| Nou Barris | 224 | 57 % | 100 | 26 % | 66 | 17 % | 390 | 17 % |
| Sant Andreu | 161 | 63 % | 89 | 35 % | 6 | 2 % | 256 | 11 % |
| Sant Martí | 121 | 48 % | 127 | 51 % | 3 | 1 % | 251 | 11 % |
| Total | 1.048 | 45 % | 1.098 | 47 % | 205 | 9 % | 2.351 | 100 % |



Elaboració pròpia. Font: casos atesos el 2017; UCER.

Ingressos i nombre de membres de les unitats de convivència en risc de pèrdua d'habitatge ateses, 2017

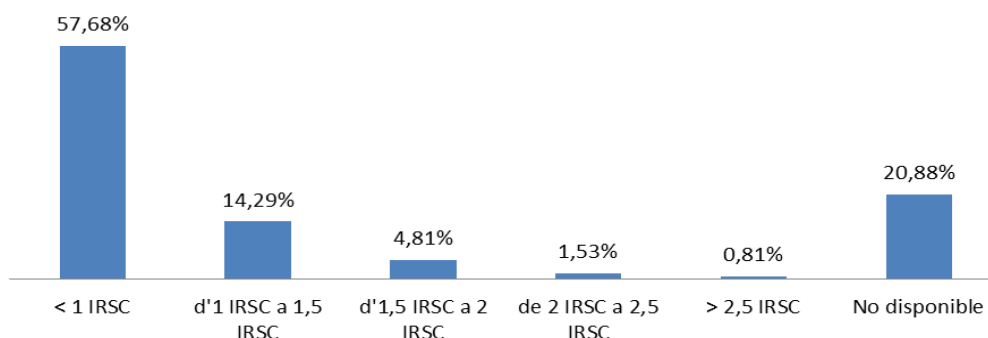
Durant el 2017, les 2.351 noves unitats de convivència ateses van representar 7.760 persones, 5.383 adults i 2.377 menors, 70 % i 30 %, respectivament.⁹

Les unitats de convivència ateses tenien el perfil familiar i econòmic següent:

- Llars formades per 3,3 persones de mitjana.
- En la majoria de casos hi ha presència de menors.
- Els ingressos mensuals de la unitat de convivència eren inferiors als 570 euros.

Cal destacar especialment el nivell d'ingressos de les unitats de convivència ateses, ja que en pràcticament un 60 % dels casos els ingressos eren inferiors a 1 IRSC, que l'any 2017 corresponia a uns ingressos per sota dels 7.967,73 euros anuals:

Gràfic 23. Nivell d'ingressos de les unitats de convivència



Elaboració pròpia. Font: casos atesos el 2017; UCER. IRSC = 570 euros mensuals.

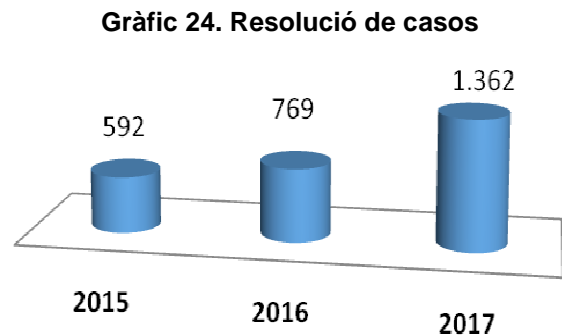
Nota: la informació relativa als ingressos no correspon al total de casos atesos el 2017, sinó a aquells casos atesos a partir del mes de maig, quan s'inicià el control sobre els ingressos de les unitats de convivència.

9. Per a l'any 2017 no es disposa de dades desagregades en funció d'altres paràmetres, però per millorar la radiografia de les unitats de convivència ateses, el 2018 ja s'ha iniciat la identificació de les unitats de convivència monoparentals.



Solucions ofertes a les unitats de convivència en risc de pèrdua de l'habitatge

Al llarg del 2017, ha estat possible arribar a una solució per a 1.362 de les unitats de convivència ateses, el que suposa un 77% més d'expedients resolts que l'any anterior. Aquests expedients resolts representen un 41,37% de les unitats de convivència que van ser ateses en total (de processos que s'arrossegaven de 2016 i de nous expedients engegats al 2017 mateix). La resta d'unitats de convivència ateses al 2017 encara es troben al seu habitatge i els expedients estan en curs i hauran de ser gestionats al 2018.



Elaboració pròpia. Font: casos atesos el 2017; UCER.

Les solucions ofertes varien en funció de la possibilitat de la unitat de convivència de resoldre la seva pròpia situació, de la seva capacitat econòmica i de la possibilitat d'establir acords amb la propietat de l'immoble.

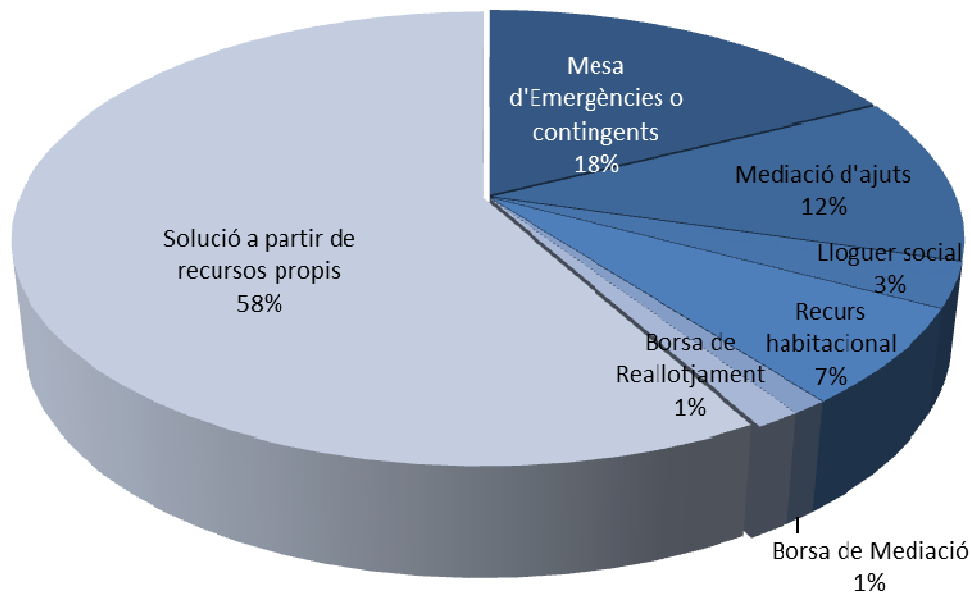
D'aquesta manera, en la majoria de situacions, un 58 % dels casos, la solució ha vingut donada per una combinació de les ajudes socials que ofereix l'Ajuntament de Barcelona i per recursos residencials no municipals (habitatges llogats en el mercat, habitatges de familiars o amics, a Barcelona o fora de Barcelona i amb el suport de les ajudes socials municipals), mentre que en el restant 42 % dels casos la solució ha estat aportada per l'Ajuntament de Barcelona. Aquests recursos aportats per l'Ajuntament han prioritzat sempre que ha estat possible el manteniment de la unitat de convivència a l'habitatge, que ha representat un 16 % dels casos i 218 habitatges. En els casos en què això no ha estat possible, s'ha hagut de recórrer a altres mecanismes en funció de la disponibilitat d'habitatges i de la capacitat econòmica de la unitat de convivència atesa.

Així doncs, les solucions per donar resposta al risc de pèrdua de l'habitatge aportades per l'Ajuntament de Barcelona han estat les següents:

- En un 18 % dels casos, les unitats de convivència han accedit a un nou habitatge a partir de la Mesa d'Emergències o de l'adjudicació d'un habitatge a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (convocatòries de contingents especials per a persones socialment i econòmicament vulnerables).
- En un 12 % dels casos s'han pogut establir acords amb la propietat a partir de processos de mediació, a fi que la unitat de convivència es mantingués al seu habitatge. Per aconseguir-ho, a banda del procés de mediació s'han activat ajuts al pagament del lloguer.
- En un 3 % dels casos s'ha pogut establir un lloguer social a través d'acords amb entitats financeres per al manteniment de les unitats de convivència als seus habitatges. Aquest procediment, iniciat a partir de la Llei 24/2015, s'ha mantingut amb algunes entitats financeres, tot i que no es tracta d'un procediment obligatori.
- En un 7 % dels casos, les unitats de convivència han accedit a recursos temporals, com ara habitatges d'inclusió o allotjament en equipaments municipals, en pensions o en habitacions, a l'espera d'una solució definitiva.
- En un 1 % dels casos, les unitats de convivència s'han pogut mantenir als seus habitatges a partir d'un acord amb la propietat per a la inclusió de l'habitatge a la Borsa de Mediació.

- Aquest acord ha permès cobrir el deute contret per la unitat de convivència i assegurar el pagament de les futures mensualitats a la propietat.
- Finalment, en un 1 % dels casos, la unitat de convivència ha estat real·lotjada a un nou habitatge inclòs a la Borsa de Mediació.

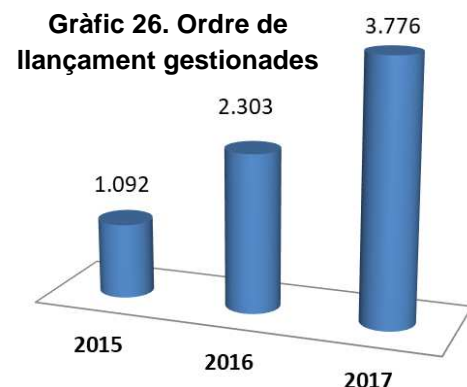
Gràfic 25. Solucions adoptades a les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge, 2017



Elaboració pròpia. Font: casos atesos el 2017; UCER.

Intervenció en ordres de llançament, 2015-2017

La UCER ha gestionat 3.776 ordres de llançament¹⁰ durant el 2017, xifra que ha representat un increment del 64 % amb relació al 2016. Aquesta dada inclou tant aquelles ordres de llançament a les quals s'han personat els equips dels SIPHO com aquelles ordres en les quals ha estat possible aconseguir una pròrroga, s'ha modificat la data de l'ordre de llançament o s'han fet altres gestions.



La seva distribució per districtes es pot agrupar en tres blocs. El primer grup l'integren els districtes de Nou Barris, Ciutat Vella i Sants-Montjuïc, amb més d'un 15 % de les ordres de llançament gestionades a la ciutat en cadascun dels districtes. El segon grup l'integren els districtes amb un percentatge d'ordres de llançament gestionades d'entre el 9 i l'11,5 % sobre el total de la ciutat; aquest grup el formen quatre districtes: Eixample, Horta-Guinardó, Sant Andreu i Sant Martí. I finalment un tercer grup format pels districtes de les Corts,

10. En moltes ocasions afecten diverses vegades la mateixa unitat de convivència, ja que es poden produir o demanar diversos ajornaments del llançament.

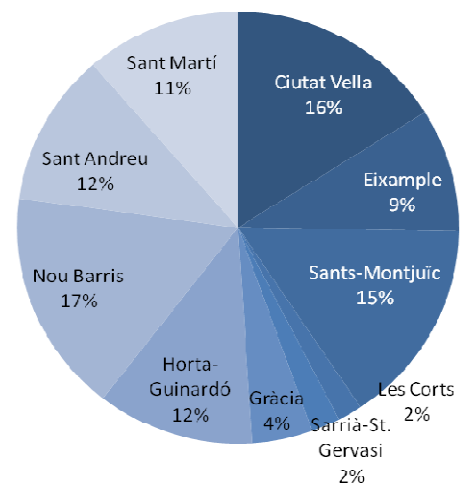
Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia, on el percentatge d'ordres representa entre l'1,5 i el 4,5 % sobre el total de la ciutat.

Cal destacar que els tres districtes amb un nombre més gran d'ordres també són els que tenen una incidència més alta amb relació al seu nombre de llars. Ciutat Vella destaca amb un 1,49 % d'ordres de llançament amb relació a les llars totals del districte, seguida de Nou Barris, amb un 0,95 %, i Sants-Montjuïc, amb un 0,79 %. En canvi, el districte amb una menor incidència és Sarrià-Sant Gervasi, amb un 0,14 %.

Taula 14 Ordres de llançament gestionades el 2017 per la UCER

| | Ordres | % sobre el total | Llars per districte | % sobre les llars totals |
|----------------------------|--------------|------------------|---------------------|--------------------------|
| Ciutat Vella | 605 | 16,02 % | 40.692 | 1,49 % |
| Eixample | 349 | 9,24 % | 112.558 | 0,31 % |
| Sants-Montjuïc | 581 | 15,39 % | 73.887 | 0,79 % |
| Les Corts | 68 | 1,80 % | 33.004 | 0,21 % |
| Sarrià-Sant Gervasi | 79 | 2,09 % | 56.344 | 0,14 % |
| Gràcia | 168 | 4,45 % | 52.621 | 0,32 % |
| Horta-Guinardó | 433 | 11,47 % | 69.388 | 0,62 % |
| Nou Barris | 630 | 16,68 % | 66.312 | 0,95 % |
| Sant Andreu | 433 | 11,47 % | 59.174 | 0,73 % |
| Sant Martí | 430 | 11,39 % | 94.395 | 0,46 % |
| BARCELONA | 3.776 | 100,00 % | 658.375 | 0,57 % |

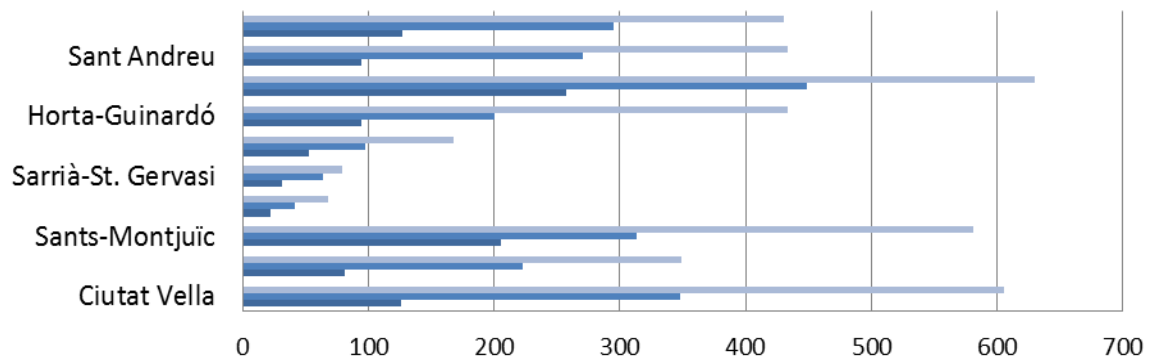
Gràfic 27. Ordres de llançament gestionades el 2017 per la UCER per districtes



Elaboració pròpia. Font: ordres de llançament ateses; UCER. Llars: Padró continu, Ajuntament de Barcelona.

El pes dels diferents districtes sobre el total d'ordres de llançament gestionades es manté força uniforme entre els anys 2015 i 2017, amb petites variacions durant el 2017, excepte en el cas del districte d'Horta-Guinardó, on les ordres de llançament gestionades per la UCER han crescut notablement. Durant el 2017 s'han gestionat mensualment entre 300 i 400 ordres de llançament en tota la ciutat.

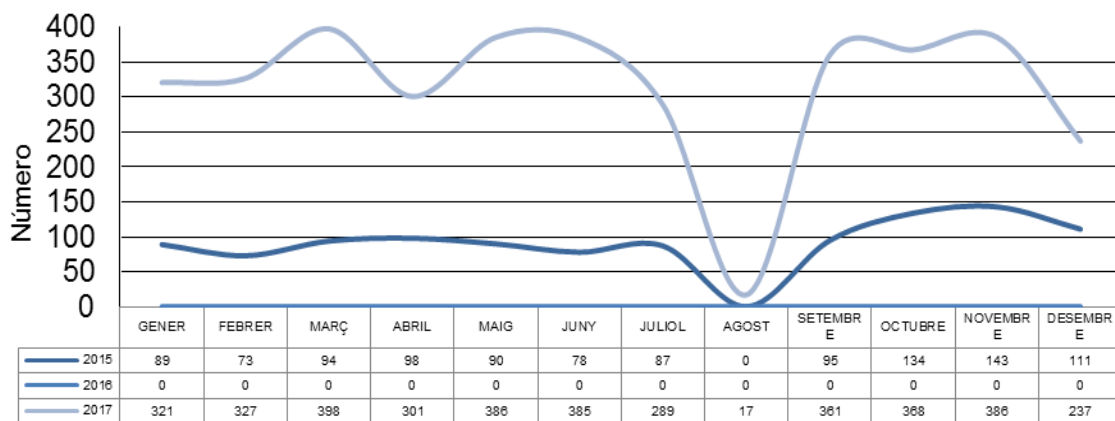
Gràfic 28. Ordres de llançament amb data d'execució gestionades per la UCER segons el Districte



| | Ciutat Vella | Eixample | Sants-Montjuïc | Les Corts | Sarrià-St. Gervasi | Gràcia | Horta-Guinardó | Nou Barris | Sant Andreu | Sant Martí |
|------|--------------|----------|----------------|-----------|--------------------|--------|----------------|------------|-------------|------------|
| 2017 | 605 | 349 | 581 | 68 | 79 | 168 | 433 | 630 | 433 | 430 |
| 2016 | 348 | 223 | 313 | 42 | 64 | 98 | 200 | 449 | 271 | 295 |
| 2015 | 126 | 81 | 205 | 22 | 31 | 53 | 95 | 257 | 95 | 127 |

Elaboració pròpia. Font: ordres de llançament ateses; UCER.

Gràfic 29. Nombre d'ordres de llançament amb data d'execució gestionades mensualment per la UCER, evolució al llarg de l'any



Elaboració pròpia. Font: ordres de llançament ateses; UCER.

Actuacions de la Mesa d'Emergències

La Mesa d'Emergències es creà l'any 2009 impulsada per l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, mitjançant el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, per respondre a aquelles situacions d'emergència social que posen la ciutadania en situació de risc de perdre l'habitatge habitual. La mesa està integrada per l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya en la mateixa proporció que al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, un 60 % la Generalitat i un 40 % l'Ajuntament.



La Mesa d'Emergències està regulada per un reglament, revisat l'any 2016, amb la participació d'entitats i agents econòmics, socials i institucionals implicats. Les principals modificacions van ser que s'eliminava el requisit d'uns ingressos mínims per a les persones sol·licitants, s'incrementava el llindar econòmic d'accés, se suprimia l'antiguitat d'un any en el padró de Barcelona i es permetia a les persones en situació d'ocupació a precari accedir a la mesa. El reglament estableix els aspectes principals següents:

- Defineix emergència social per pèrdua d'habitatge «trobar-se en una situació de vulnerabilitat extraordinària i excepcional, sobrevinguda i no imputable, que provoca que la unitat de convivència es trobi en situació de pèrdua imminent del seu habitatge habitual o que l'hagi perdut en els darrers dos mesos a la ciutat de Barcelona».
- Estableix el Fons d'Habitatges de Lloguer Social com «el conjunt d'habitatges en els quals la quantitat efectiva que han d'abonar les persones adjudicatàries es calcula d'acord amb els seus ingressos bruts, i es garanteix en tot moment que es destini al pagament de l'habitatge el 10, el 12 o el 18 % dels seus ingressos bruts, com a màxim, en funció dels trams de renda establerts a l'article 5.7.a de la Llei 24/2015». Aquest fons està conformat per «habitatges propietat o administrats per les administracions consorciades o dels seus organismes promotors d'habitatges».

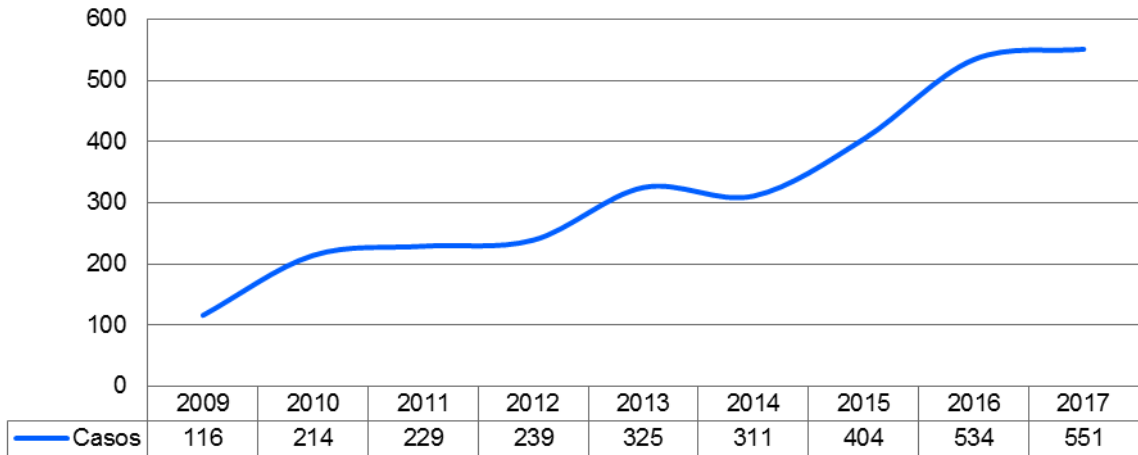
La Generalitat i l'Ajuntament, com a administracions consorciades, han de proveir d'habitatges el Fons d'Habitatges de Lloguer Social. D'aquesta manera, el Reglament de la mesa estableix que aquestes administracions han d'aportar:

- Almenys, el 15 % de tots els habitatges de lloguer amb protecció oficial de nova construcció promoguts pels promotors públics, computats globalment.
- Qualsevol altre habitatge que el Consorci pugui obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, amb aquesta destinació i ús.
- Qualsevol altre habitatge gestionat en el marc d'un programa públic.
- La Mesa de Valoració d'Emergència Social per pèrdua d'habitatge també pot assignar altres recursos residencials de caràcter temporal.

En aquest sentit, el principal problema que té la Mesa d'Emergències és que actualment no disposa de suficients habitatges per adjudicar a les unitats de convivència els casos de les quals s'han valorat favorablement. Aquesta greu situació es deu als dos factors següents:

1. L'augment de sol·licituds presentades a la mesa i l'increment percentual de les valoracions favorables.
2. L'esgotament dels habitatges reservats de l'escàs parc d'habitatge social gestionat per les administracions membres del Consorci (Ajuntament i Generalitat), acompanyat d'un descens del nivell de rotació del parc de lloguer públic.

Gràfic 30. Unitats de convivència que han accedit a la Mesa d'Emergències



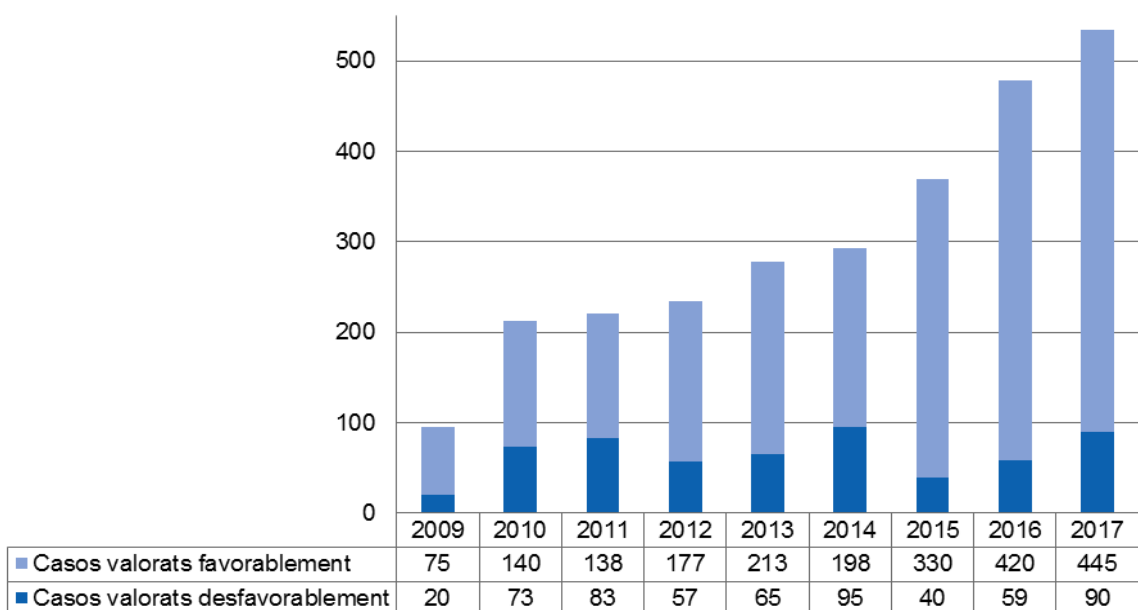
Elaboració pròpia. Font: Mesa d'Emergències. Ajuntament de Barcelona.

Nota: s'inclouen únicament aquells nous casos presentats a la Mesa d'Emergències durant l'any analitzat, i no s'inclouen els casos pendents de resolució de l'any anterior.

L'augment d'un 77 % de les unitats de convivència que han hagut d'accedir a la mesa entre els anys 2014 i 2017 és efecte principalment de tres causes:

1. Canvis normatius, com ara les lleis 24/2015 i 4/2016 o el mateix Reglament de la mesa, que ha donat l'oportunitat que més persones en situació d'exclusió residencial es puguin acollir a la valoració de la mesa.
2. Carestia del mercat de lloguer, que impossibilita que les persones desnonades puguin accedir a un lloguer encara que sigui amb un ajut d'emergència associat.
3. Augment de l'atenció a les persones en risc d'exclusió residencial per part de l'Ajuntament, amb la creació de la UCER el 2015.

Gràfic 31. Unitats de convivència amb casos valorats per la Mesa d'Emergències

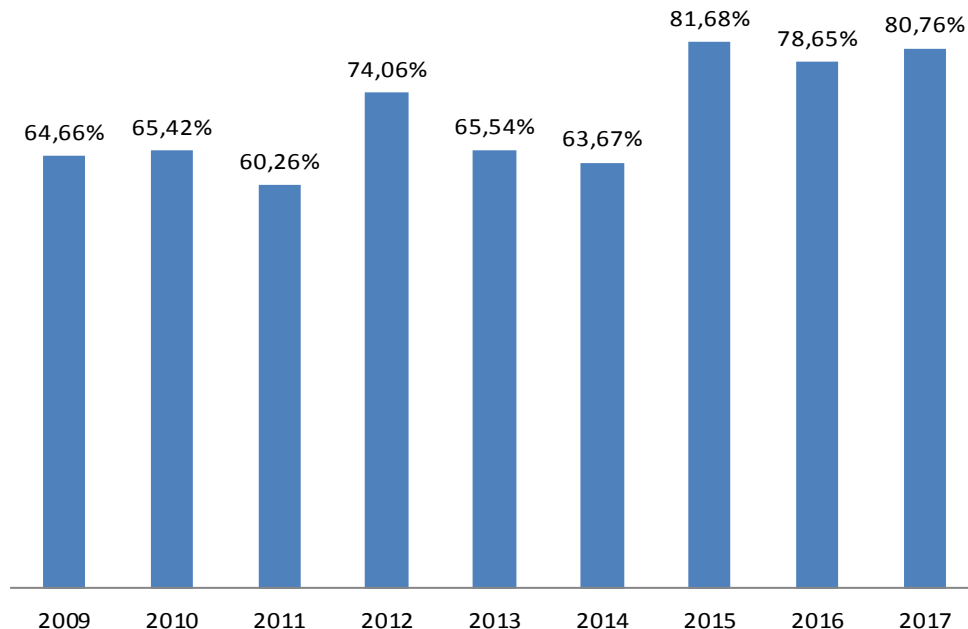


Elaboració pròpia. Font: Mesa d'Emergències. Ajuntament de Barcelona.

Nota: aquesta valoració es fa amb relació al total de casos d'unitats de convivència que s'han estudiat a les meses celebrades durant l'any en curs, amb independència que els casos hagin arribat a la mesa el mateix any o l'any anterior.

L'augment dels casos que han arribat a la mesa ha coincidit amb l'increment del percentatge de casos valorats favorablement per la mateixa mesa,¹¹ que han passat de representar un 65,6 % durant el període 2009-2014 a representar un 80,4 % en el període 2015-2017.

Gràfic 32. Percentatge de valoracions favorables de la Mesa d'Emergències



Elaboració pròpia. Font: Mesa d'Emergències. Ajuntament de Barcelona

Nota: correspon al percentatge de valoracions favorables en relació amb el total de casos nous presentats a les diferents meses d'emergències de l'any en curs.

Cal destacar que, al tancament del 2017, hi havia 48 expedients provinents de meses anteriors en fase de tramitació, a l'espera, bàsicament, de nova documentació i informació, com també altres casos que havien estat desistits, se n'havia ofert una solució alternativa o s'hi havia renunciat.

D'altra banda, es detecta un canvi significatiu en el motiu pel qual les unitats de convivència arriben a la Mesa d'Emergències. D'aquesta manera, mentre el 2014 un 86,2 % de les unitats de convivència havien d'accedir a la mesa a causa de la manca de pagament de l'habitatge, el 2017 aquest motiu s'havia reduït fins al 60,6 %, mentre han crescut amb força aquelles unitats de convivència que acudeixen a la mesa per fi del contracte de lloguer (10,5 %) i per situacions de tinença a precari (22,7 % el 2017), ja que la modificació del Reglament de la Mesa d'emergències ha permès que les unitats de convivència que resideixen en situacions a precari puguin accedir-hi.

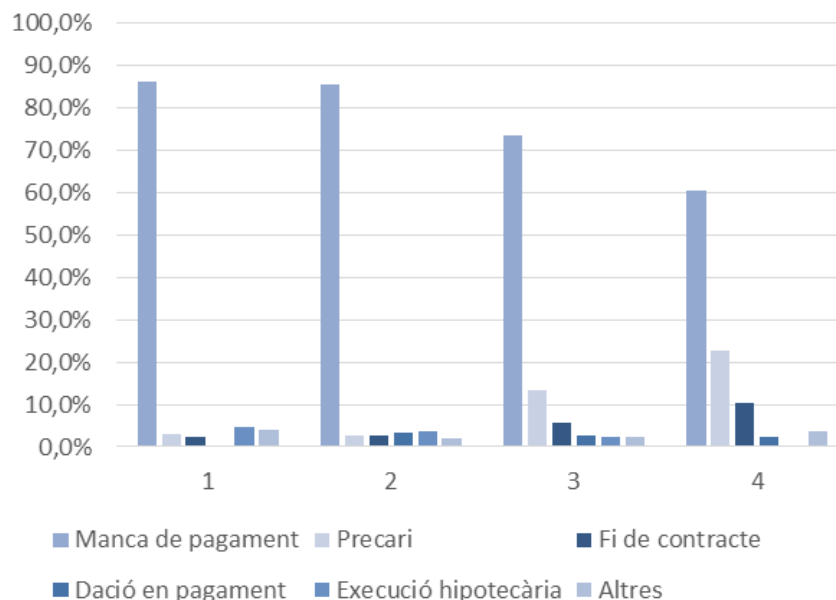
11. El percentatge de casos valorats favorablement correspon a les valoracions favorables en relació amb el total de casos nous presentats a les diferents meses d'emergències de l'any en curs.

Taula 15. Motius de la pèrdua de l'habitatge (sol·licituds presentades)

| Motius | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | |
|----------------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | u. | % | u. | % | u. | % | u. | % |
| Manca de pagament | 268 | 86,2% | 346 | 85,6% | 392 | 73,4% | 334 | 60,6% |
| Precari | 9 | 2,9% | 11 | 2,7% | 72 | 13,5% | 125 | 22,7% |
| Fi de contracte | 7 | 2,3% | 11 | 2,7% | 30 | 5,6% | 58 | 10,5% |
| Dació en pagament | 0 | 0,0% | 13 | 3,2% | 14 | 2,6% | 12 | 2,2% |
| Execució hipotecària | 15 | 4,8% | 15 | 3,7% | 13 | 2,4% | 1 | 0,2% |
| Altres | 12 | 3,9% | 8 | 2,0% | 13 | 2,4% | 21 | 3,8% |
| Total | 311 | | 404 | | 534 | | 551 | |

Elaboració pròpia. Font: Mesa d'Emergències. Ajuntament de Barcelona.

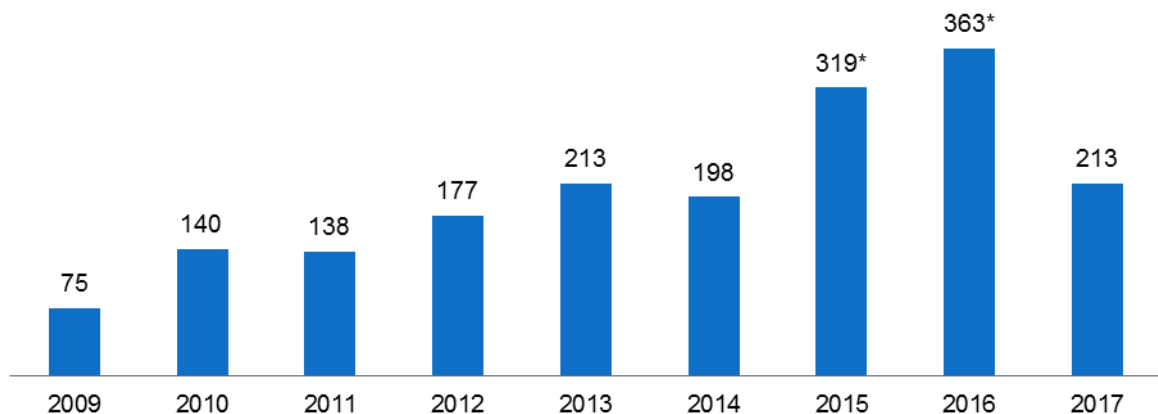
Gràfic 33. Motius per la pèrdua d'habitatge (sol·licituds presentades)



Elaboració pròpia. Font: Mesa d'Emergències. Ajuntament de Barcelona.

D'aquesta manera, tot i augmentar fins a les 445 les unitats de convivència amb expedients valorats positivament el 2017, només s'han pogut lliurar 213 habitatges, ja que el ràpid augment que s'ha produït en el nombre d'unitats de convivència que accedeixen a la mesa no s'ha complementat amb un nombre similar d'habitatges posats a disposició de la mesa. En qualsevol cas, cal destacar la tendència a l'augment en els habitatges lliurats per la Mesa d'Emergències, ja que en el període 2009-2014 es lliuraren una mitjana de 157 habitatges l'any, mentre que en el període 2015-2017 aquest nombre ha augmentat fins als 299 habitatges a l'any.

Gràfic 34. Lliurament d'habitatges a proposta de la Mesa



Elaboració pròpia. Font: Mesa d'Emergències. Ajuntament de Barcelona.

* Aquest gran creixement va ser possible pels habitatges captats a través del programa de cessió gestionat per Hàbitat3.

Pel que fa a l'origen dels habitatges posats a disposició de la mesa, tenen bàsicament dos orígens: els oferts per l'Ajuntament de Barcelona i els oferts per la Generalitat de Catalunya.

Taula 16. Origen dels habitatges lliurats a proposta de la Mesa d'Emergències

| Origen dels habitatges adjudicats | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | total |
|--|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Ajuntament de Barcelona, habitatges ⁽¹⁾ | 54 | 80 | 99 | 125 | 146 | 144 | 257 | 300 | 145 | 1.350 |
| Ajuntament de Barcelona, % ⁽¹⁾ | 72% | 57% | 72% | 71% | 69% | 73% | 81% | 83% | 68% | 73,5% |
| Generalitat de Catalunya, habitatges | 21 | 60 | 39 | 52 | 57 | 50 | 61 | 62 | 68 | 470 |
| Generalitat de Catalunya, % | 28% | 43% | 28% | 29% | 27% | 25% | 19% | 17% | 32% | 25,6% |
| Altres, habitatges ⁽²⁾ | | | | | 10 | 4 | 1 | 1 | | 16 |
| Altres, % ⁽²⁾ | | | | | 4,7% | 2,0% | 0,3% | 0,3% | | 0,9% |
| TOTAL | 75 | 140 | 138 | 177 | 213 | 198 | 319 | 363 | 213 | 1.836 |

Elaboració pròpia. Font: Mesa d'Emergències. Ajuntament de Barcelona.

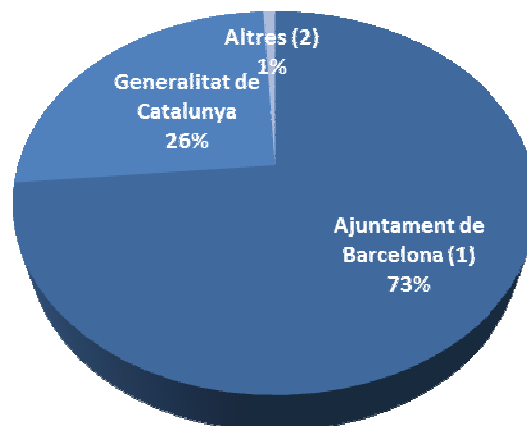
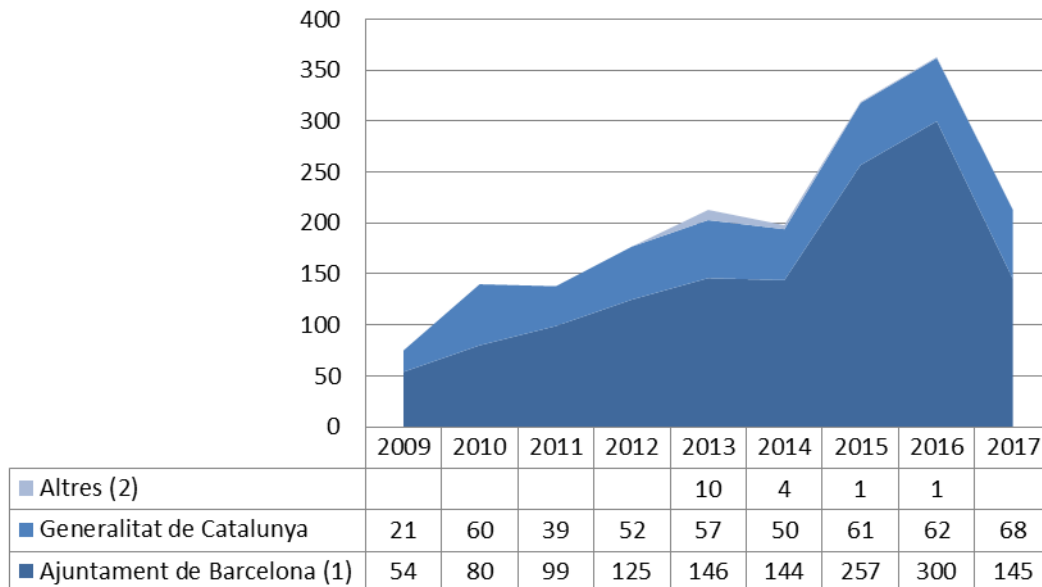
(1) Inclou els habitatges oferts per l'Ajuntament i Foment de Ciutat, els captats pel Programa de cessió municipal, gestionat per la Fundació Hàbitat3 i els cedits per entitats financeres a l'Ajuntament de Barcelona.

(2) Inclou els habitatges oferts per Regesa (dotze habitatges entre el 2009 i el 2017) i la Fundació Família i Benestar (un habitatge durant aquest període).

Des de la seva creació el 2009 hi ha hagut 1.836 adjudicacions d'habitatge a proposta de la Mesa d'Emergències. Aquests habitatges han estat oferts en un 73,6 % dels casos per l'Ajuntament de Barcelona, mentre que en un 25,6 % dels casos han estat incorporats a la mesa per la Generalitat de Catalunya. Si avaluem aquest percentatge per períodes, destaca la tendència a la baixa en el percentatge d'habitatges aportats per la Generalitat de Catalunya, que va passar de representar un 29,6 % en el període 2009-2014 a representar un 21,3 % en el període 2015-2017.

Per donar resposta a la necessitat de nous habitatges, l'Ajuntament de Barcelona va posar en marxa l'any 2015 el Programa de cessió d'habitatge privat, que està gestionat per la Fundació Hàbitat3. Aquest programa, que ha disposat d'una dotació econòmica municipal de més de 6 milions d'euros, tenia un sostre de 250 habitatges, que ja es va assolir l'any 2016.

Gràfic 35. Origen dels habitatges lliurats a proposta de la Mesa



■ Ajuntament de Barcelona (1) ■ Generalitat de Catalunya ■ Altres (2)

Elaboració pròpia. Font: Mesa d'Emergències. Ajuntament de Barcelona.

- (1) Inclou els habitatges oferts per l'Ajuntament i Foment de Ciutat i els captats pel Programa de cessió municipal, gestionat per la Fundació Hàbitat3.
- (2) Inclou els habitatges oferts per Regesa (dotze habitatges entre el 2009 i el 2017), la Fundació Família i Benestar (un habitatge durant aquest període) i entitats financeres (tres habitatges el 2014, que van ser lliurats directament a la Mesa d'Emergències).

A finals de desembre del 2017 hi havia 232 unitats de convivència, a les quals la mesa havia valorat favorablement el cas, però que estaven a l'espera d'adjudicació d'un habitatge. Durant aquesta espera, les persones o famílies romanen acollides per la seva xarxa personal o familiar, i en els casos que això no és possible, l'Ajuntament els facilita un allotjament temporal en diferents recursos com ara equipaments públics o conveniats amb aquesta funció o pensions.



Regularitzacions d'habitatges a través de la Mesa d'emergències

Al 2017 s'ha iniciat la regularització d'habitatges provinents de compres i cessió ocupats per unitats de convivència vulnerables amb dret a regularització, que es realitza a través de mesa d'emergències.

Al 2017 ja s'ha regularitzat la situació de 19 habitatges i a finals d'any hi havia 67 habitatges més en tràmit de regularització.

Altres actuacions per prevenir i atendre l'emergència

La política d'emergència desenvolupada per la Unitat contra l'exclusió residencial (UCER) i la mesa d'emergències es complementa amb tot un seguit d'altres actuacions que han de permetre, tant el manteniment de les unitats de convivència als seus habitatges, com la disposició de més habitatges per facilitar una resposta pública, en el cas que finalment es produeixi la pèrdua de l'habitatge.

Per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge, al llarg del 2017 han seguit augmentant **els ajuts al pagament del lloguer concedits**, que ha permès passar dels 5.077 ajuts concedits l'any 2014 als 9.683 de l'any 2017.

Actualment, els recursos econòmics a aquests ajuts, es reparteixen aproximadament a terços entre L'Estat, la Generalitat i l'Ajuntament de Barcelona. En aquest cas, tot i que l'aportació està molt repartida, cal destacar que els ajuntaments no fan aportacions a aquest tipus d'ajuts, i l'aportació de Barcelona en aquest cas és excepcional.

Per reforçar el parc públic, l'Ajuntament de Barcelona està immers en un programa de compres i construcció que implica més de 550 milions d'euros d'inversió i que es destinarà a la construcció de més de 4.500 habitatges, la compra de més de 750 habitatges i la mobilització de 1.100 habitatges més.

- **Compra d'habitatges.** Entre el 2016 i el 2017 s'han adquirit 309 habitatges i, al tancament del 2017, hi havia 187 habitatges més en tràmit d'adquisició. Per fer-ho s'han destinat pràcticament 35 milions d'euros, als quals cal afegir els costos de rehabilitació.
- **Adquisició de l'usdefruit** durant vuit anys a través de convenis amb entitats financeres. En els darrers dos anys, ha permès adquirir 137 habitatges i, al tancament del 2017, hi havia 113 habitatges més en procés d'adquisició. Per fer-ho s'han destinat pràcticament 1,33 milions d'euros, als quals cal afegir els costos de rehabilitació.
- **Captació cap al lloguer assequible**, que ha permès que actualment la borsa de lloguer tingui 767 habitatges, més els 250 habitatges inclosos al Programa de cessió gestionat per Hàbitat3.
- **Promoció de nou habitatge.** L'Ajuntament de Barcelona, juntament amb l'IMHAB, està desenvolupant diferents línies de treball basades en la capacitat pròpia per generar nou habitatge i en el suport d'altres agents en aquesta promoció, conservant sempre la titularitat pública del sòl. En aquest sentit, s'ha intensificat el ritme de construcció de l'IMHAB (al qual es destinaran 500 milions d'euros per a la promoció de 4.500 nous habitatges), s'ha constituït l'operador metropolità de lloguer (Metropoli Habitatge Barcelona) i s'ha cedit sòl tant a cooperatives de cessió d'ús en cohabitatge com a fundacions i altres entitats del tercer sector per a la promoció d'habitatge de lloguer i amb dret de superfície. Aquestes accions fan que, al



tancament del 2017, s'estigués treballant en 55 promocions i 3.884 habitatges, a banda de les set promocions ja finalitzades el 2017, que han representat un increment de 407 nous habitatges.

Tot i que l'esforç econòmic l'haurien de fer de manera compartida l'Ajuntament, la Generalitat de Catalunya i l'Estat, actualment, amb relació a la promoció i la compra d'habitatge, aquest esforç el fa en un 90 % l'Ajuntament, mentre que la Generalitat i l'Estat aporten un 10 %. Recentment, la Generalitat s'ha compromès a ser més activa amb relació a la compra d'habitatges per via del tanteig i la mobilització d'habitatge buit, en el marc de les converses mantingudes entre la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

El desenvolupament d'aquestes línies haurà de permetre que l'Ajuntament de Barcelona pugui dotar la Mesa d'Emergències amb un 40 % dels habitatges necessaris per donar resposta a les unitats de convivència que són valorades favorablement i, per tant, se'ls ha d'adjudicar habitatge.

En qualsevol cas, per mantenir i, en la mesura del possible, incrementar aquestes actuacions, es fa necessari un augment notable de les partides pressupostaries, aspecte que fa imprescindible que la Generalitat compleixi les seves obligacions econòmiques amb el Consorci i legals relacionades amb el dret de real·lotjament amb la ciutadania.

Finalment, cal destacar que l'objectiu principal de l'acció municipal amb relació a l'emergència és la prevenció de la pèrdua de l'habitatge, per evitar que les unitats de convivència hagin de patir un procés de desnonament, gràcies a la possibilitat de manteniment al propi habitatge. En aquest marc, cal destacar l'important esforç que ha portat a terme en els darrers dos anys, per oferir una atenció directa a les persones en situació de risc de pèrdua de l'habitatge, amb la creació i l'impuls de la mateixa UCER, però també amb el reforç i la coordinació d'altres serveis i ajuts.

D'entre les actuacions desenvolupades en aquesta línia cal destacar:

- **Reforç dels equips de mediació** de les oficines de l'habitatge, que permeten establir acords amb la propietat per evitar la pèrdua de l'habitatge.
- **Reforç del programa de la borsa de lloguer**, que permet cobrir el deute de les unitats de convivència (fins als 6.000 euros) i garantir els futurs pagaments, en cas que la propietat introdueixi l'habitatge a la borsa i mantingui la unitat de convivència al seu habitatge.
- **Millora de la coordinació**, per facilitar que les unitats de convivència ateses pel SIPHO puguin accedir a habitatges de lloguer captats per la borsa.
- Acompanyament a les unitats de convivència perquè les entitats financeres, tot i no tenir-ne l'obligació legal, facilitin un lloguer social a les unitats de convivència que en permeti la permanència a l'habitatge.

Aquestes actuacions estan finançades en un 100 % per l'Ajuntament de Barcelona.

En qualsevol cas, tota aquesta inversió serà insuficient si tant la Generalitat com l'Estat no impulsen reformes que aturin l'escalada de preus dels lloguers i dotin amb més pressupost els ajuntaments per complir les obligacions de real·lotjament i reforçar els serveis a la seva ciutadania actuals.



4. Conclusions

1. La Unitat contra l'exclusió residencial, UCER, ha **consolidat un canvi de paradigma al treballar des de la proactivitat** en la detecció i prevenció dels desnonaments, l'acompanyament a les persones afectades i la mediació en la recerca de solucions als desnonaments per motius econòmics.
2. **Durant el darrer any s'ha incrementat l'atenció a les famílies en un 50 %.** El 2017 es van atendre 2.351 famílies, que corresponen a 7.760 persones, entre elles 2.377 menors. Alhora, ha disminuït el nombre de desnonaments, segons les dades facilitades pel Consell General del Poder Judicial, en un 6,4 %.

Així, segons dades judicials de 2014 a 2017, els desnonaments a Barcelona han baixat un 22,35 %, però l'atenció a les unitats de convivència afectades feta per l'Ajuntament va augmentar un 246 %.

3. A la ciutat de Barcelona, **la majoria de desnonaments són per impagament de lloguer**, prop del 85 %. Barcelona és la ciutat de l'Estat amb més parc privat de lloguer, 30 % del parc, davant del 14 % que de mitjana tenen les grans ciutats espanyoles. Per això, la pujada dels preus descontrolada afecta especialment la ciutat i fa necessari impulsar àmplies polítiques públiques o avançar cap a una regulació en els preus de lloguer dels habitatges de la ciutat, que facin de l'arrendament una opció més assequible.

El 51% de les unitats de convivència ateses per la UCER es trobaven en lloguer, un 36% en situació d'ocupacions a precari i únicament un 7% residien en habitatges de la seva propietat. Destaquen Gràcia, amb un 80% de les unitats ateses en situació de lloguer i Nou Barris, amb un 44% en situació de precari.

La propietat dels habitatges en règim de lloguer correspon en un 95,45% dels casos a petits tenidors o grans tenidors diferents d'entitats financeres. Pel que fa als habitatges en situació de precari, en un 64,79% dels casos són propietat d'entitats financeres.

4. Únicament en un 6,80% dels casos, el primer coneixement que arriba a la UCER en relació a una unitat de convivència que es troba en situació de risc de perdre l'habitatge, es dona a través d'una comunicació del jutjat. Per tal de millorar l'atenció i possibilitar que aquesta s'iniciï abans que les unitats de convivència hagin acumulat un important deute cal **establir protocols amb el TSJC que faciliti informació des del primer moment** i es pugui disposar de més temps per cercar la millor solució i mediar amb la propietat.
5. Al 2017 la UCER **ha resolt 1.362 casos , un 77% més que l'any anterior.** Això representa un 41,37% de les unitats de convivència ateses (corresponen tant a processos iniciats al 2017, com al 2016). La resta d'unitats de convivència ateses s'han pogut mantenir als seus habitatges, mentre els expedients encara es troben en curs i hauran de ser resolts al 2018.

En un 58% de les situacions la solució ha vingut donada per una combinació de les ajudes socials que ofereix l'Ajuntament de Barcelona i per recursos residencials no municipals (habitatges llogats en el mercat, habitatges de familiars o amics, a Barcelona o fora de Barcelona i amb el suport de les ajudes socials municipals).

En el 42% restant dels casos, la solució ha vingut de la mediació amb la propietat o de recursos residencials municipals. **Un 16% de les unitats de convivència s'han pogut quedar al seu habitatge**, gràcies a l'establiment d'acords amb la propietat. Un 18% dels



casos han accedit a la mesa d'emergències i un 7% han accedit a recursos temporals a l'espera d'una solució definitiva.

6. **Entre 2015 i 2017 el Consorci de l'Habitatge, a través de la mesa d'emergències, ha adjudicat 895 habitatges**, 298 habitatges a l'any. Aquest número multiplica quasi per 2 els habitatges adjudicats anualment durant el període 2009-2014, 157 habitatges adjudicats a l'any.

En els dos períodes l'aportació d'habitatges a la mesa d'emergències per part de l'Ajuntament de Barcelona ha estat majoritària, mentre l'aportació de la Generalitat ha significat un 29,6% dels habitatges adjudicats entre 2009 i 2014 i un 21% dels adjudicats al període 2015 – 2017.

A tancament de 2017 resten 232 unitats de convivència a les quals la mesa els ha valorat el cas favorablement, però estan a l'espera d'adjudicació.

7. L'actuació de la UCER i la Mesa d'emergències s'ha de complementar amb tot un seguit d'actuacions que possibilitin, tant el manteniment de les unitats de convivència als seus habitatges, com la disposició de més habitatges. Entre elles cal destacar:
 - Els **ajuts al pagament del lloguer** que han passat dels 5.077 ajuts l'any 2014 als 9.683 l'any 2017.
 - El **reforç del parc públic**. L'Ajuntament de Barcelona està immers en un programa de compres i construcció que implica més de 550 milions d'euros d'inversió i que es destinarà a la construcció de més de 4.500 habitatges, la compra de més de 750 habitatges i la mobilització de 1.100 habitatges més.
 - El **reforç i la coordinació de les actuacions vinculades a la prevenció de la pèrdua de l'habitatge** que complementen els ajuts al lloguer que inclouen el reforç als equips de mediació, el reforç del programa de la Borsa de lloguer i la millora de la coordinació entre serveis per trobar la solució que més s'adequa a cada unitat de convivència.
8. Afrontar l'emergència habitacional requereix d'una major inversió de recursos per part de totes les administracions responsables: Ajuntament, Generalitat i Estat, i canvis normatius d'àmbit estatal. Entre els canvis normatius és urgent una regulació del lloguer que impedeixi pujades indiscriminades i una regulació dels desnonaments que obligui als bancs i grans tenidors d'habitatge a mobilitzar pisos cap al lloguer social.
9. Finalment, cal remarcar que l'augment dels recursos econòmics ha de permetre un increment de l'actuació pública, que no se centri únicament en l'atenció a la greu problemàtica de les persones que es troben en risc de pèrdua de l'habitatge o que resideixen en situacions a precari, sinó també en l'atenció a les persones i les unitats de convivència ateses des dels Serveis Socials (gent gran, persones afectades per actuacions urbanístiques, persones inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, persones sense llar, dones, refugiades o discapacitades, entre d'altres) per a les quals el camí cap a l'apoderament i l'emancipació depèn en gran mesura de la possibilitat d'accedir a un habitatge digne i assequible.



Índex de gràfics

| | |
|--|----|
| Gràfic 1. Evolució del PIB a Barcelona | 8 |
| Gràfic 2. Evolució de la taxa d'atur a Barcelona | 8 |
| Gràfic 3. Evolució de la taxa de cobertura de l'atur | 9 |
| Gràfic 4. Evolució de la RFD per capita a Barcelona, 2005-2016 | 9 |
| Gràfic 5. Evolució de la població de Barcelona per grans grups de RFD | 10 |
| Gràfic 6. Renda familiar disponible per càpita barris de Barcelona, 2016 | 11 |
| Gràfic 7. Compravenda d'obra nova, compravenda de segona mà i contractes de lloguer. Àrea Metropolitana de Barcelona. 2004-2016..... | 12 |
| Gràfic 8. Nombre de contractes de lloguer registrats anualment a Barcelona per districtes, 2017 | 14 |
| Gràfic 9. Evolució anual de les rendes mensuals de lloguer a Barcelona i districtes, 2004-2017 | 15 |
| Gràfic 10. Evolució del preu mitjà de venda per habitatge a Barcelona, 2004-2017 | 15 |
| Gràfic 11. Evolució trimestral de les rendes mensuals i dels nous contractes registrats a Barcelona, 2000-2017. | 16 |
| Font: Registre de fiances Incasol. | 16 |
| Gràfic 12. Taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge comparada segons el règim de tinença Àmbits territorials i entorn europeu, 2016 (percentatge de població) | 20 |
| Gràfic 13. Taxa de sobrecàrrega de la població que viu de lloguer per àmbits, 2011-2016 (en tant per cent) | 20 |
| Gràfics 14. Evolució del volum de llançaments practicats, 2013-2017 | 22 |
| Gràfic 15. Evolució de la variació anual dels llançaments a Barcelona | 23 |
| Gràfic 16. Evolució de la variació anual dels llançaments a Espanya | 23 |
| Gràfics 17. Llançaments practicats a Madrid | 24 |
| Gràfic 18. Organigrama de la UCER | 29 |
| Gràfic 19. Volum d'atenció de l'Ajuntament en relació a l'estadística judicial | 32 |
| Gràfic 20. Evolució de les unitats de convivència ateses per la UCER, 2014-2017..... | 33 |
| Gràfic 21. Unitats convivència ateses, 2017 | 33 |
| Gràfic 22. Règim de tinença de l'habitatge de les unitats de convivència ateses | 35 |
| Gràfic 23. Nivell d'ingressos de les unitats de convivència | 36 |
| Gràfic 24. Resolució de casos | 37 |
| Gràfic 25. Solucions adoptades a les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge, 2017 | 38 |
| Gràfic 26. Ordre de llançament gestionades..... | 38 |
| Gràfic 27. Ordres de llançament gestionades el 2017 per la UCER per districtes | 39 |
| Gràfic 28. Ordres de llançament amb data d'execució gestionades per la UCER segons el Districte | 40 |
| Gràfic 29. Nombre d'ordres de llançament amb data d'execució gestionades mensualment per la UCER, evolució al llarg de l'any | 40 |
| Gràfic 30. Unitats de convivència que han accedit a la Mesa d'Emergències..... | 42 |
| Gràfic 31. Unitats de convivència amb casos valorats per la Mesa d'Emergències | 42 |
| Gràfic 32. Percentatge de valoracions favorables de la Mesa d'Emergències | 43 |
| Gràfic 33. Motius per la pèrdua d'habitatge (sol·licituds presentades) | 44 |
| Gràfic 34. Lliurament d'habitatges a proposta de la Mesa | 45 |
| Gràfic 35. Origen dels habitatges lliurats a proposta de la Mesa..... | 46 |



Índex de taules

| | |
|---|----|
| Taula 1. Habitatges principals segons règim de tinença, evolució del cens de Barcelona | 12 |
| Taula 2. Cens d'habitatges 2011..... | 13 |
| Taula 3. Evolució de les rendes mensuals de lloguer en diversos municipis de l'Àrea i la Regió Metropolitana, 2013-2017 | 17 |
| Taula 4. Despesa mensual mitjana en habitatge segons règim tinença (€ mensuals/llar) AMB, 2011-2016..... | 19 |
| Taula 5. Llançaments practicats, 2013-2017 | 21 |
| Taula 6. Evolució del volum de llançaments practicats, 2013-2017..... | 24 |
| Taula 7. Evolució de la variació anual dels llançaments practicats, 2013-2017 | 25 |
| Taula 8. Llançaments per nombre de llars, 2017 | 26 |
| Taula 9. Llançaments per nombre de llars de lloguer, 2017 | 26 |
| Taula 10. Unitats de convivència ateses, 2017..... | 33 |
| Taula 11. Origen dels expedients de les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge, 2017 | 34 |
| Taula 12. Règim de tinença de l'habitatge de les unitats de convivència ateses | 35 |
| Taula 13. Tipus de propietat dels habitatges | 36 |
| Taula 14 Ordres de llançament gestionades el 2017 per la UCER..... | 39 |
| Taula 15. Motius de la pèrdua de l'habitatge (sol·licituds presentades) | 44 |
| Taula 16. Origen dels habitatges lliurats a proposta de la Mesa d'Emergències | 45 |