

# L'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona: situació actual, reptes i propostes de futur.

**Luisa F. Pinto**

*Membre del gabinet tècnic i experta en habitatge al PEMB*

## Jornada: L'habitatge: un dret clau

Cooperativa Obrera de Viviendas (COV)

La ciutat  
dels 5 milions

Compromís  
Metropolità 2030



Pla Estratègic  
Metropolità  
de Barcelona

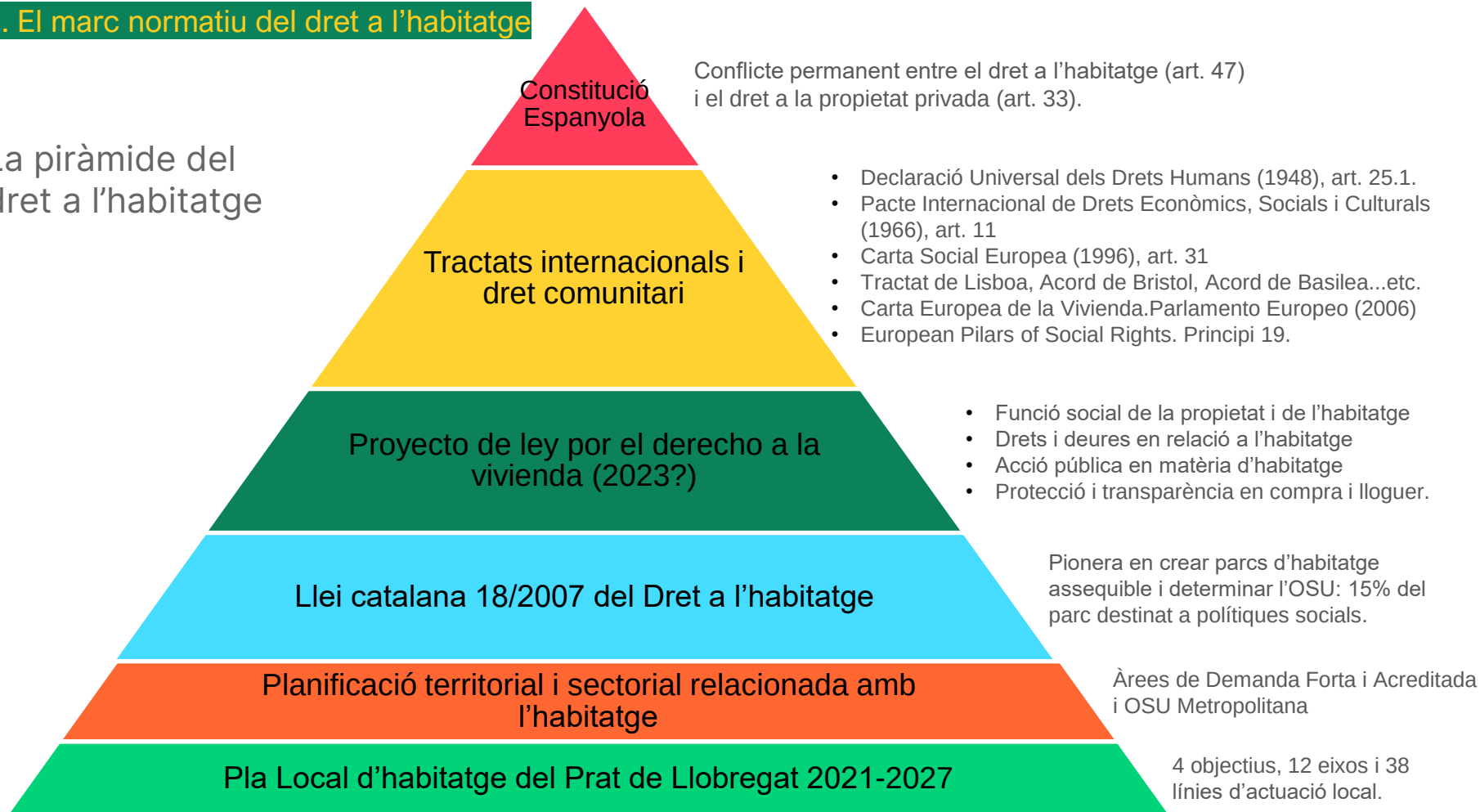


# Contingut

1. El marc normatiu del dret a l'habitatge
2. Situació de l'accés a l'habitatge a Espanya i a l'RMB
3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat
4. Què s'està fent actualment?
5. Perquè s'ha d'abordar a escala de regió metropolitana?
6. Reptes i propostes de futur

## 1. El marc normatiu del dret a l'habitatge

### La piràmide del dret a l'habitatge



## 2. Situació de l'accés a l'habitatge a Espanya i a l'RMB

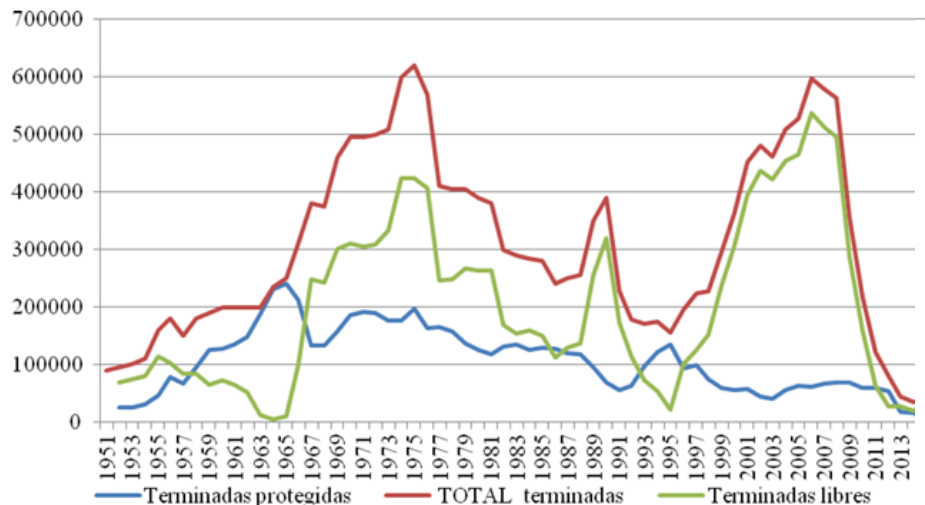
**Històricament la política d'habitatge no ha estat una política social, sinó fiscal i de foment econòmic**



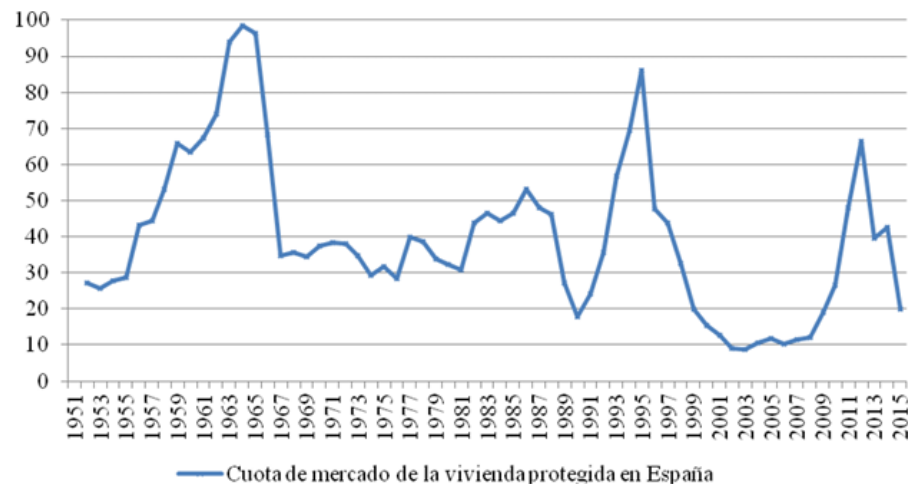
## 2. Situació de l'accés a l'habitatge a Espanya i a l'RMB

### Sistema d'habitatge amb un mercat lliure predominant i un sector públic amb un rol marginal i facilitador

Evolució de la construcció d'habitatges a Espanya. 1952-2015



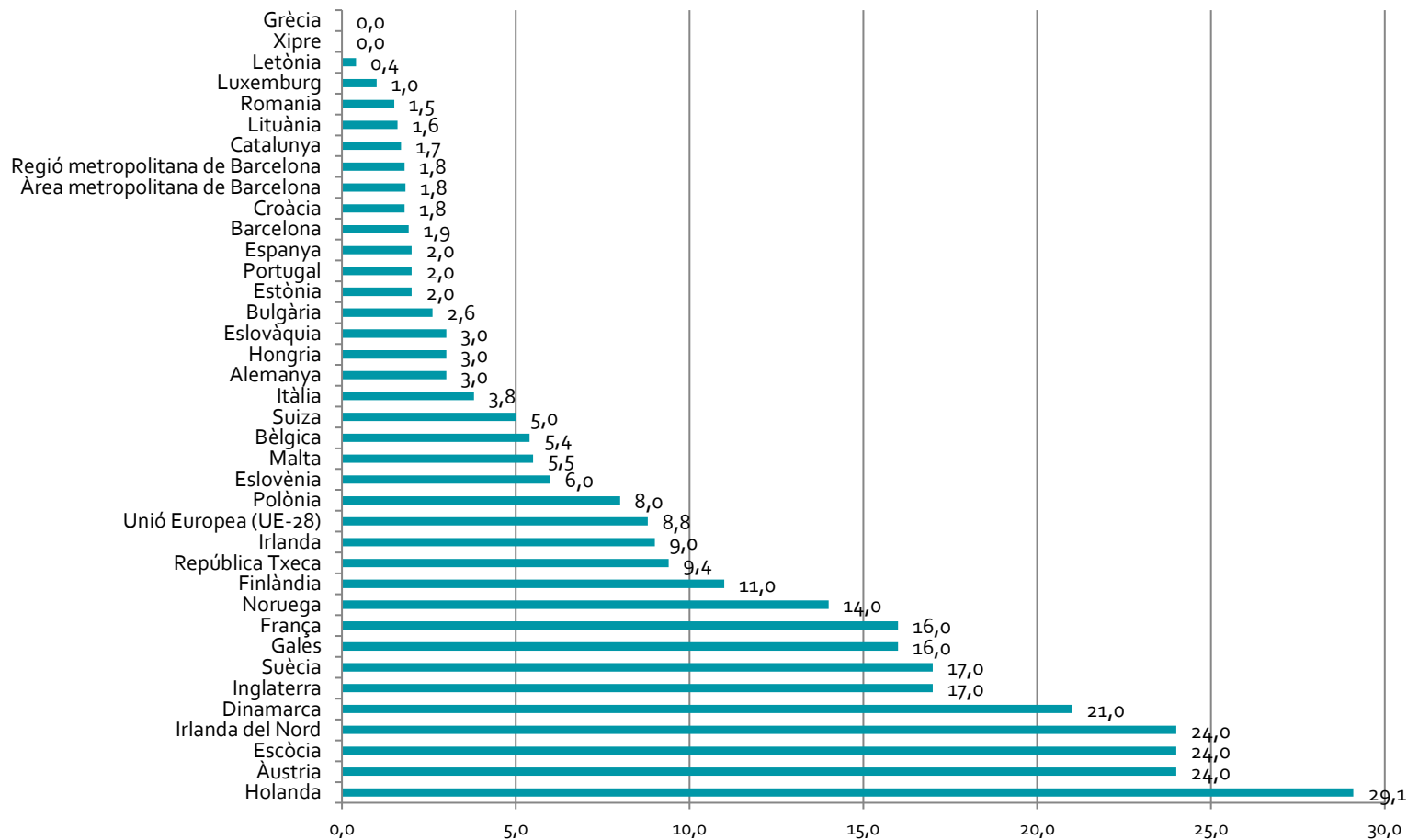
Quota de mercat de l'habitatge protegit sobre el total de construcció. 1952-2015



Font: Trilla C., Bosch J. (2018)

Elaboración a partir de Visados de los Colegios de Arquitectos de España y estadísticas de construcción del Ministerio de Fomento.

## 2. Situació de l'accés a l'habitatge a Espanya i a l'RMB

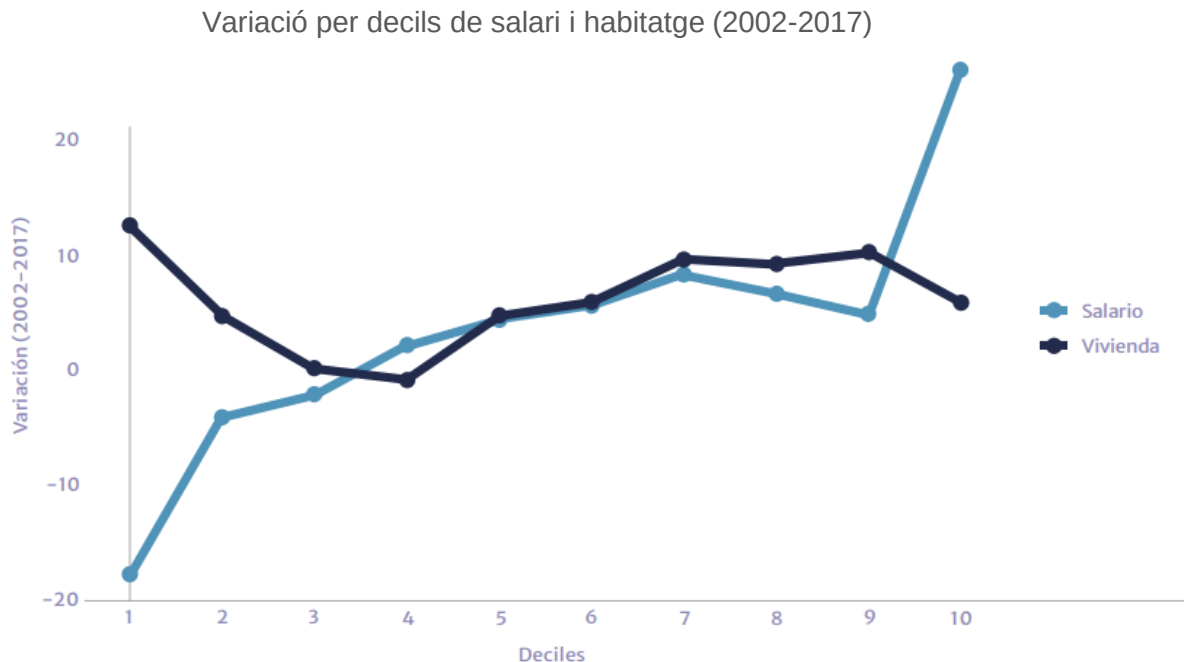


**Percentatge d'habitatge de lloguer social a Barcelona, àrea metropolitana, regió metropolitana, Catalunya i Europa, 2021.**

Font: Barcelona, àrea metropolitana, regió metropolitana i Catalunya segons dades de la Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social i el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge a Catalunya; Espanya i resta de països, O-HB i ODESC (2021). State of Housing 2021. Catalunya i Barcelona.

## 2. Situació de l'accés a l'habitatge a Espanya i a l'RMB

**La crisi d'assequibilitat de l'habitatge a partir del 2008 no ha afectat tothom per igual. Alguns s'han beneficiat.**



Font: Future Policy Lab- Vivienda para vivir: de mercancía a derecho (2023)  
Elaboració amb dades de l'INE i l'Enquesta Financera de les Il·lars

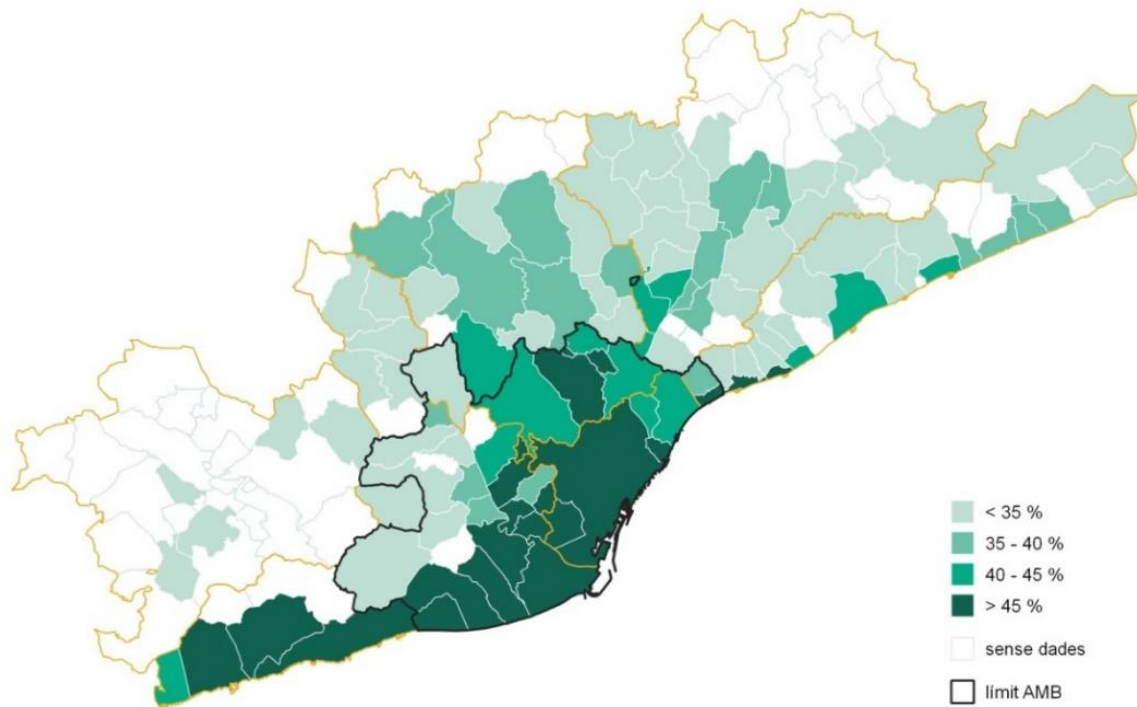


### 3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat



### 3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat

Esforç econòmic de l'accés a la propietat (percentatge dels ingressos destinats).  
Municipis de la regió metropolitana de Barcelona, 2020.

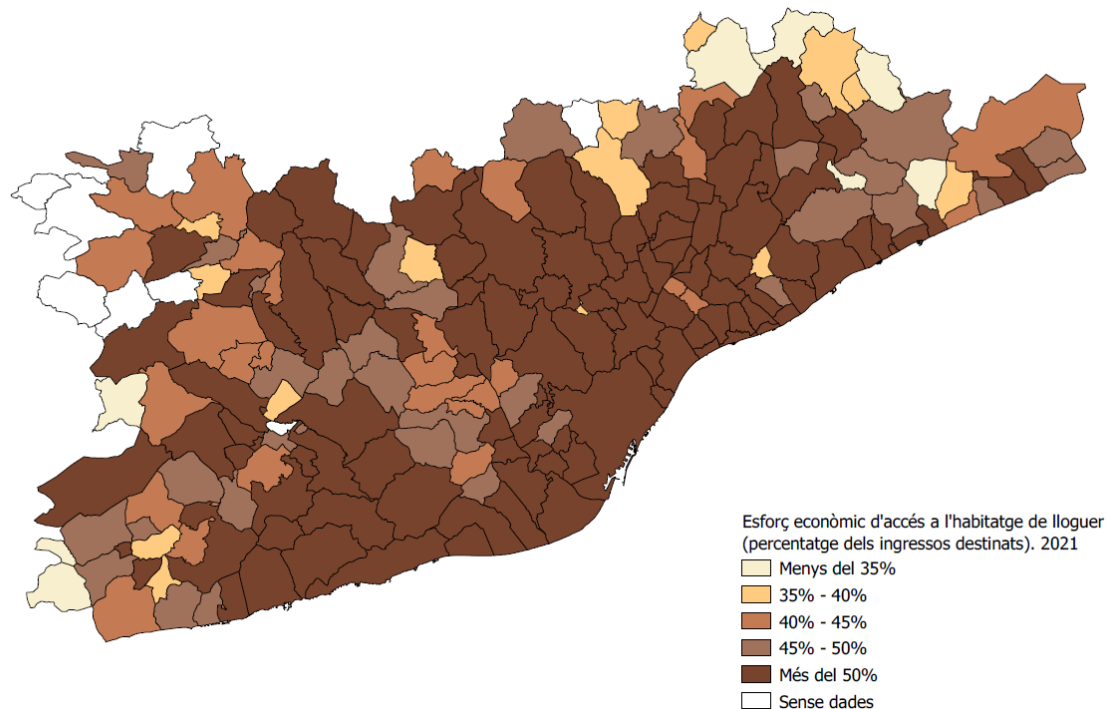


**A l'RMB una llar amb els ingressos equivalents a la RFDB **només pot accedir a un habitatge en propietat en 52 dels 160 municipis** destinant menys del 35 % dels seus ingressos.**

**Al Prat de Llobregat l'esforç de la llar per pagar una hipoteca és del 45 % dels ingressos.**

### 3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat

Esforç econòmic de l'accés a l'habitatge de lloguer (% dels ingressos destinats).  
Municipis de la regió metropolitana de Barcelona, 2021.

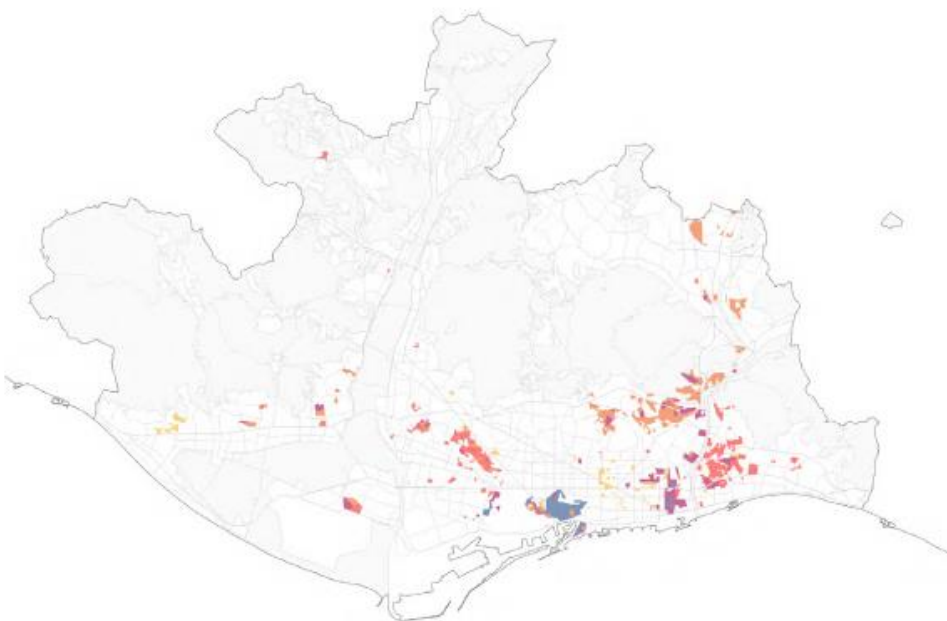


**A l'RMB, una llar amb ingressos equivalents a la RFDB només pot accedir al mercat de lloguer destinant menys del 35 % dels seus ingressos, en 8 dels 160 municipis de la regió i en cap districte de Barcelona.**

**Al Prat de Llobregat una llar ha de destinar el 48 % dels seus ingressos al lloguer.**



### 3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat



**Figura 3.29. Segregació residencial**

Font: elaboració pròpia, a partir de les dades del sistema estatal d'Índices de Referència del Precio del Alquiler de Vivienda (Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana), i Atlas de Distribución de Renta de los Hogares (INE)

**Dificultat d'accés i permanència a l'habitatge**

- 1. Exclusió municipi
- 2. Exclusió de l'Àmbit Funcional
- 3. Exclusió AMB
- 4. Exclusió de municipi i de l'AMB
- 5. Exclusió acumulada

**La població amb més impossibilitat de triar el lloc on vol viure, resideix a les zones on es concentren els barris amb més dèficits urbanístics, la població amb rendes més baixes o les taxes més altes d'abandonament escolar.**

### 3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat

Taxa de sobrecàrrega segons lloc de residència, edat, lloc de naixement, règim de tinença i quintils de renda. Total de població AMB. 2016-2020 (IERMB-PDU)

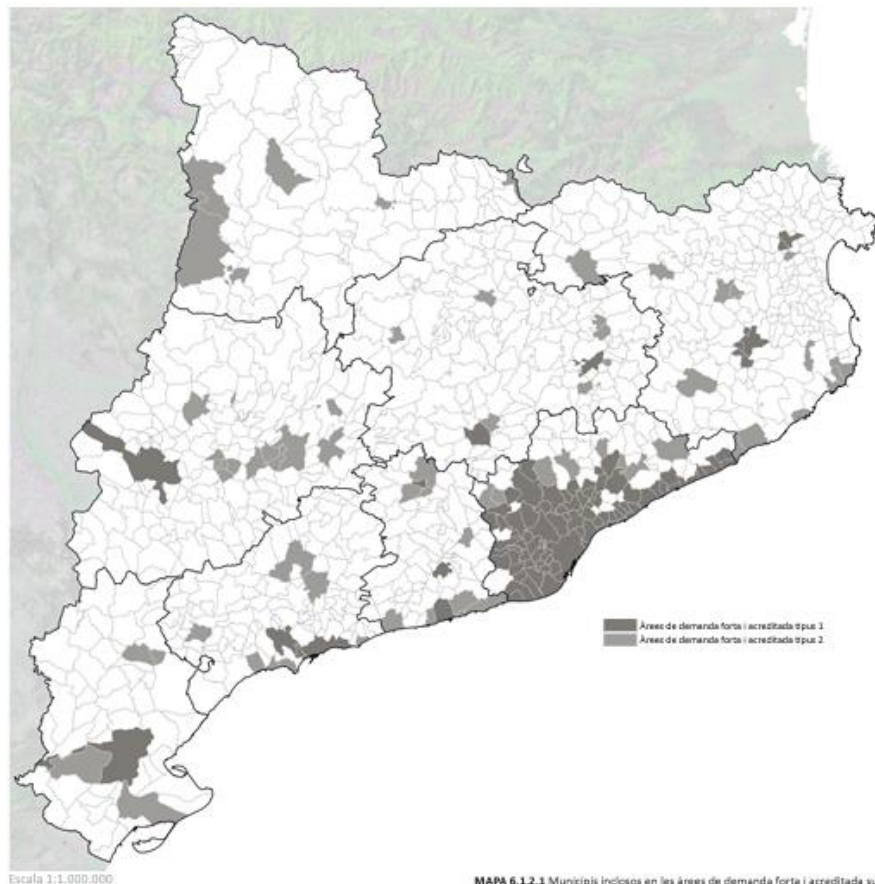
|                                       | 2016-2017 | 2017-2018 | 2018-2019 | 2019-2020 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Àmbit territorial</i>              |           |           |           |           |
| Barcelona                             | 17,7      | 17,4      | 17,9      | 17,5      |
| Resta àrea metropolitana de Barcelona | 14,7      | 14,0      | 13,4      | 13,8      |
| <i>Grups d'edat</i>                   |           |           |           |           |
| Menor de 16 anys                      | 18,6      | 18,4      | 19,8      | 21,4      |
| De 16 a 34 anys                       | 24,3      | 23,1      | 21,5      | 19,8      |
| De 35 a 64 anys                       | 15,8      | 15,7      | 15,6      | 15,7      |
| De 65 i més anys                      | 6,0       | 5,6       | 5,9       | 6,2       |
| <i>Lloc de naixement</i>              |           |           |           |           |
| Espanya                               | 11,1      | 9,9       | 9,0       | 8,6       |
| Resta del món                         | 38,3      | 39,2      | 35,6      | 40,0      |
| <i>Règim de tinença</i>               |           |           |           |           |
| En propietat totalment pagada         | 2,1       | 1,8       | 1,4       | 2,2       |
| En propietat amb pagament ajornats    | 16,6      | 14,3      | 13,7      | 14,3      |
| En lloguer o relloguer                | 37,3      | 35,8      | 34,9      | 35,2      |
| Cessió gratuïta                       | 5,4       | 7,5       | 5,3       | 1,7       |
| <i>Quintils de renda</i>              |           |           |           |           |
| Quintil 1                             | 52,6      | 51,6      | 52,5      | 51,8      |
| Quintil 2                             | 15,3      | 15,0      | 15,1      | 17,7      |
| Quintil 3                             | 7,7       | 7,8       | 6,4       | 6,2       |
| Quintil 4                             | 4,1       | 3,8       | 3,9       | 1,9       |
| Quintil 5                             | 1,0       | 0,4       | 0,3       | 1,0       |
| Total                                 | 16,2      | 15,7      | 15,6      | 15,6      |

Les persones que tenen més dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge tenen un perfil molt concret: viuen en règim de lloguer, són joves, de població d'origen migrant i amb uns ingressos baixos.

### 3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat

D'acord amb les projeccions del PTSH **355.000** noves llars seran excloses del mercat de l'habitatge a Catalunya entre 2023-2037.

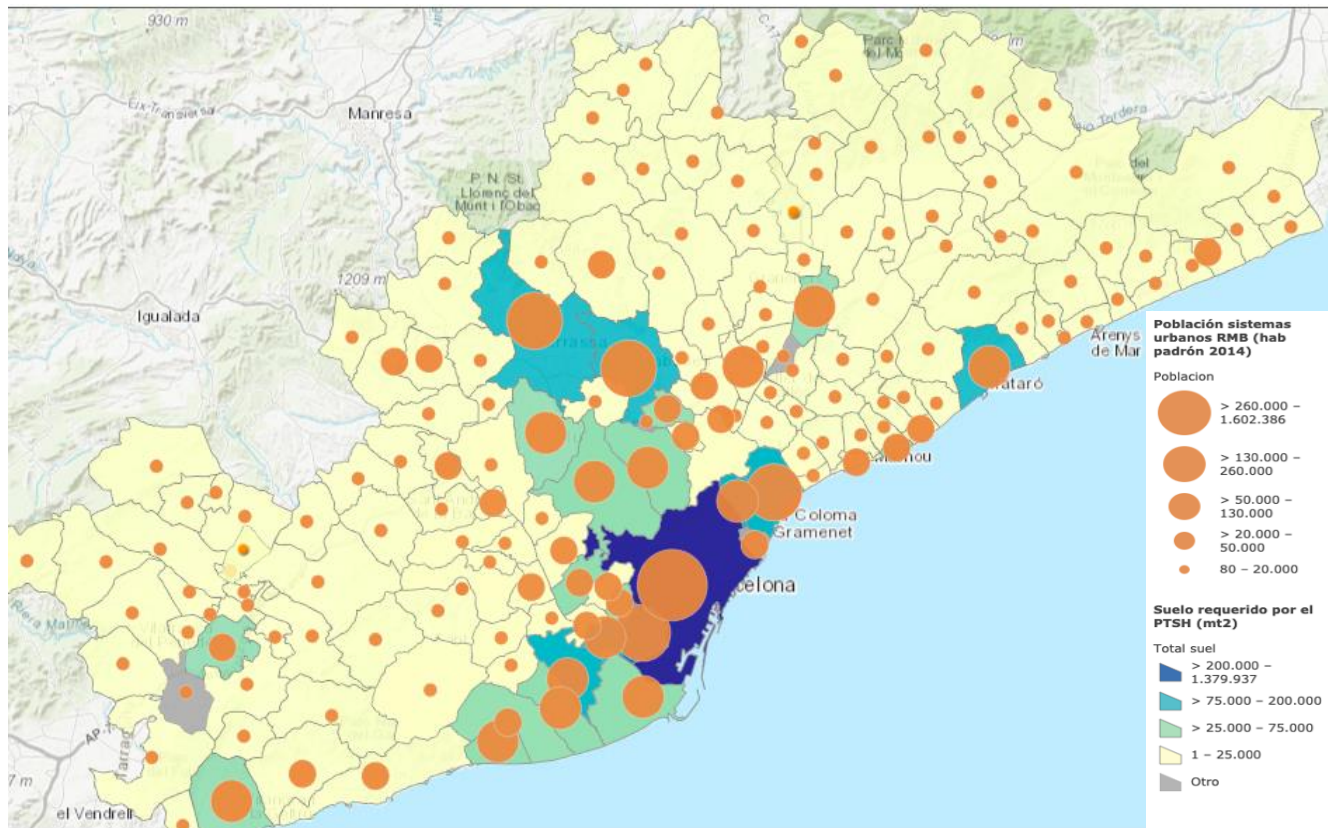
El **64,5 %** d'aquestes noves llars viuran a la regió metropolitana de Barcelona, que concentra el 90 % de les Àrees de Demanda Forta i Acreditada.



### 3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat

A la RMB s'han de promoure **121.994 nous habitatges** entre 2023-2037 segons les projeccions del PTSH.

El Prat hauria de promoure **1.748 nous habitatges** entre 2023 i 2042 per complir amb l'OSU.



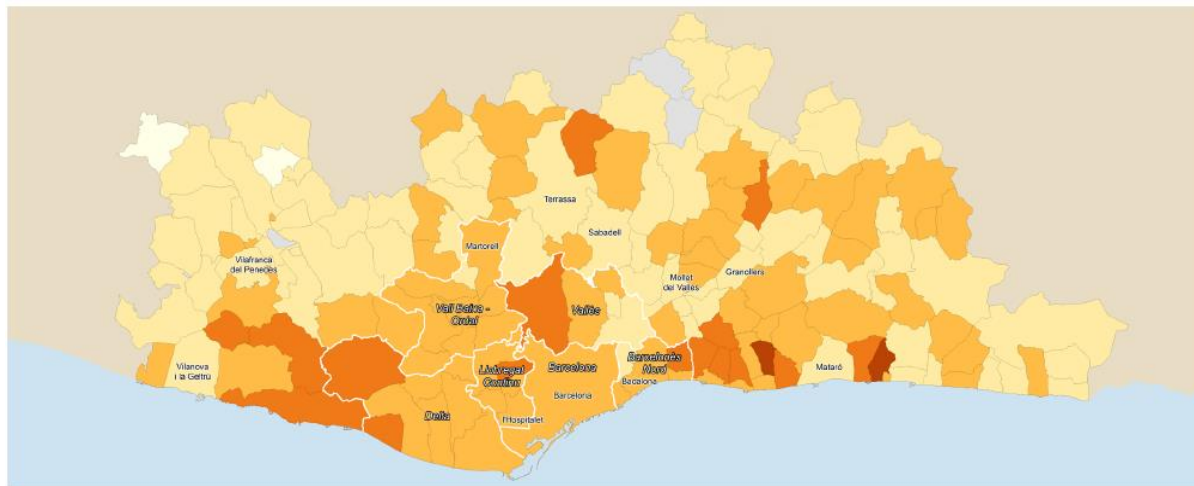
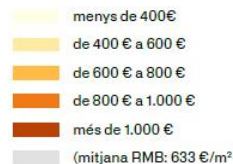
### 3. De la regió metropolitana al Prat de Llobregat

**Al Prat de Llobregat, on la RFDB per habitant es de 17.902€, l'esforç econòmic que hauria de fer una llar per accedir un habitatge en propietat és 44,3 %.**

**En el cas del lloguer haurà de destinar gairebé el 48 % dels seus ingressos.**

**Figura 3.28. Preu mitjà de lloguer (€/mes) en el període 2005-2020 a la regió metropolitana de Barcelona**

**Font:** Servei d'Estudis Territorials de l'AMB a partir de les dades del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya





#### 4. Què s'està fent actualment?

Proyecto de Ley  
Estatal de Vivienda

PDU Metropolità

Pla Local  
d'Habitatge del Prat  
de Llobregat 2021-  
2027

Compromís  
Metropolità 2030  
Missió Habitatge

## 4. Què s'està fent actualment?

# PROYECTO DE LEY ESTATAL DE VIVIENDA

## DOS TIPUS DE MESURES

### 1. DE LLARG TERMINI:

- **OSU** Estatal
- Promoció de parcs públics de **lloguer social permanents**
- **Més reserves** de sòl per habitatge social
- **Qualificació permanent** de l'HPO
- Habitatge incentivat (PPP en lloguer)
- Creació d'un **fons d'habitatge assequible** (PPP)
- **Dades públics** del mercat de lloguer
- Criteris mínims d'ordenació urbanística, **sòl i habitatge**
- **Fiscalitat** que promou el lloguer social

### 2. DE CURT TERMINI:

- **Regulació del lloguer** en zones de mercat tens.
- Despeses immobiliàries **a càrrec de l'arrendador**.
- **Protecció als inquilins** vulnerables davant de desnonament.
- **Informació** de l'estat de l'habitatge i el preu del contracte anterior
- **Prorrogues** addicionals de fins 3 anys
- **Registre d'agents** immobiliaris a les CCAA.
- Definició **d'habitatge buit** i augment de l'IBI.



#### APROBACIÓN POR EL PLENO

121/000089 Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.

El Pleno del Congreso de los Diputados, en su sesión del pasado día 27 de abril de 2023, ha aprobado, con el texto que se inserta a continuación, el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, tramitado por el procedimiento de urgencia.

Se ordena la publicación en cumplimiento de lo previsto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 27 de abril de 2023.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Carlos Gutiérrez Vicén**.

#### 4. Què s'està fent actualment?

## PROYECTO DE LEY ESTATAL DE VIVIENDA

### FORATS DE LA NORMA:

- Desvio del lloguer habitual al **lloguer de temporada**, turístic o per habitacions.
- **Moratòria d'un any** per l'índex de preu de lloguer (INE)
- No garanteix **finançament i pressupost** per implementació.
- Increments del 10% del lloguer en casos excepcional, **requereix vigilància**.
- No introdueix el **lloguer social obligatori** per a grans tenidors a nivell estatal.
- Poc desplegament de **l'habitatge en el món rural**, tot i el esforç per incloure-la.

## 4. Què s'està fent actualment?

### PDU METROPOLITÀ

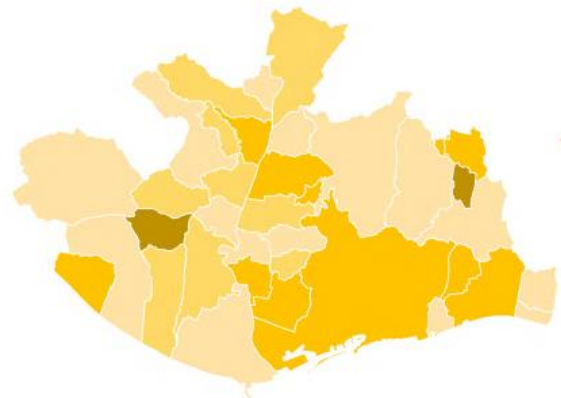
- Objectiu de Solidaritat Metropolitana:** 19% del parc en 2050 (7,5% HAE per àmbit funcional).
  - Increment de reserves mínimes d'HAE:**  
50% per HPP en sòl urbanitzable delimitat i 40% en sòl urbà no consolidat. (50% de lloguer)
  - ATIM - Actuacions de Transformació d'Interès Metropolità:**  
reserves superiors per revertir insuficiència
- ACMor Àmbits de Centralitat Metropolitana ordenats:**
    - 50% per HPP del sòl residencial de nova implantació. La meitat de lloguer.
    - 5% de reserva addicional per allotjaments dotacionals.
  - AOM Àmbits d'Oportunitat Metropolitana:**
    - 50% de sòl residencial a HPP amb incentiu del 50% del sostre residencial.

#### 4. Estratègies Urbanes a la ciutat consolidada

- HPP en sòl urbà consolidat
- Limitar la presència d'habitatge d'ús turístic
- Ús residencial en vol i plantes baixes.....etc

Figura 3.53. Estimació del parc d'habitatge assequible estable en l'escenari equilibrat del PDUM, per municipi

Font: elaboració pròpia



| Àmbits funcionals  | Estat actual |              | Planejament vigent |            |              | Escenari PDUM |            |              |
|--------------------|--------------|--------------|--------------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|
|                    | nombre HAE   | % HAE/ppals. | increment HAE      | nombre HAE | % HAE/ppals. | increment HAE | nombre HAE | % HAE/ppals. |
| Barcelona          | 17.410       | 2,0%         | 27.369             | 44.770     | 6,3%         | 37.009        | 64.470     | 7,0%         |
| Nord               | 4.360        | 2,0%         | 4.640              | 8.940      | 5,7%         | 9.093         | 14.048     | 8,3%         |
| Llobregat Continu  | 5.341        | 2,7%         | 9.833              | 15.070     | 6,9%         | 19.923        | 26.260     | 10,5%        |
| Llobregat Delta    | 1.641        | 1,2%         | 12.064             | 13.213     | 8,3%         | 23.091        | 24.732     | 13,9%        |
| Vall Baixa i Ordal | 1.293        | 2,3%         | 4.194              | 5.086      | 7,3%         | 8.903         | 10.096     | 12,9%        |
| Valles             | 1.793        | 1,7%         | 9.901              | 10.919     | 9,1%         | 21.667        | 23.460     | 16,6%        |
| TOTALS             | 31.841       | 2,4%         | 68.481             | 98.008     | 6,9%         | 120.236       | 162.076    | 10%          |

Taula 3.32. Habitatge assequible estable dels escenaris actual, del planejament vigent i del PDUM

Nota: l'increment d'HAE de l'escenari PDUM és respecte de l'estat actual

Font: elaboració pròpia, a partir del gràfic del planejament de l'AMG (gener 2021) i Cadastre (2020)

#### 4. Què s'està fent actualment?

### PLA LOCAL D'HABITATGE DEL PRAT DE LLOBREGAT

#### 1 Ampliar el parc d'habitatge assequible i social

**880 habitatges** a través de construcció, conversió, adquisició, mobilització i cessió.

#### 2 Rehabilitar, mantenir i conviure al parc existent

**900 habitatges i 1.015 ajuts** a través de millora d'habitabilitat, d'accessibilitat, finques d'alta complexitat i eficiència energètica.

#### 3 Accés a l'habitatge i atenció a l'exclusió social

**50 habitatges d'emergència i 4.470 ajuts** pel pagament de l'habitatge

#### 4 Bon ús de l'habitatge

Declaració d'AMT i inspecció d'habitatges buits del registre de l'AHC

**Pressupost total de les actuacions de 25.175.000 € de fons municipals i 50.436.000 € de fons provinents d'altres administracions, d'entitats i col·laboració PPC.**



# Compromís Metropolità 2030

Una estratègia per a la ciutat dels cinc milions.

La ciutat  
dels 5 milions

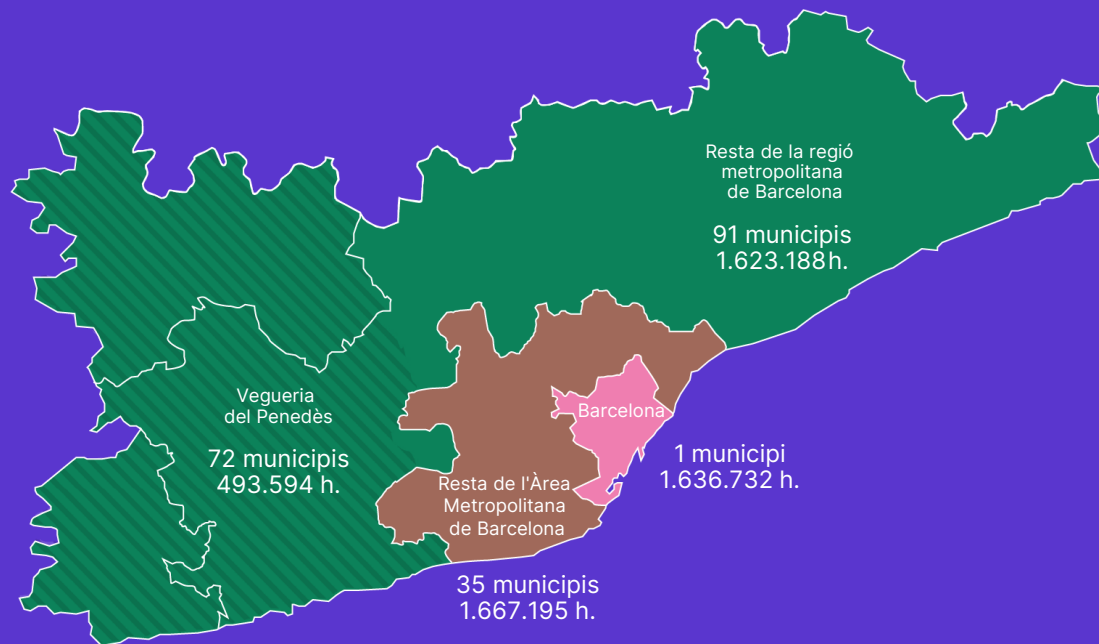
Compromís  
Metropolità 2030



Pla Estratègic  
Metropolità  
de Barcelona



# Els territoris de Barcelona Demà



AMB: Àrea Metropolitana  
(institució de govern)

3.303.927 h.  
36 municipis  
628 km<sup>2</sup>

RMB: Regió Metropolitana  
(sense institució de govern)

5.191.551 h.  
160 municipis  
3.231 km<sup>2</sup>

Territori Barcelona Demà



5.420.709 h.  
199 municipis

## 5. Per què s'ha d'abordar a escala de regió metropolitana?

# Les vuit Missions del Compromís Metropolità 2030

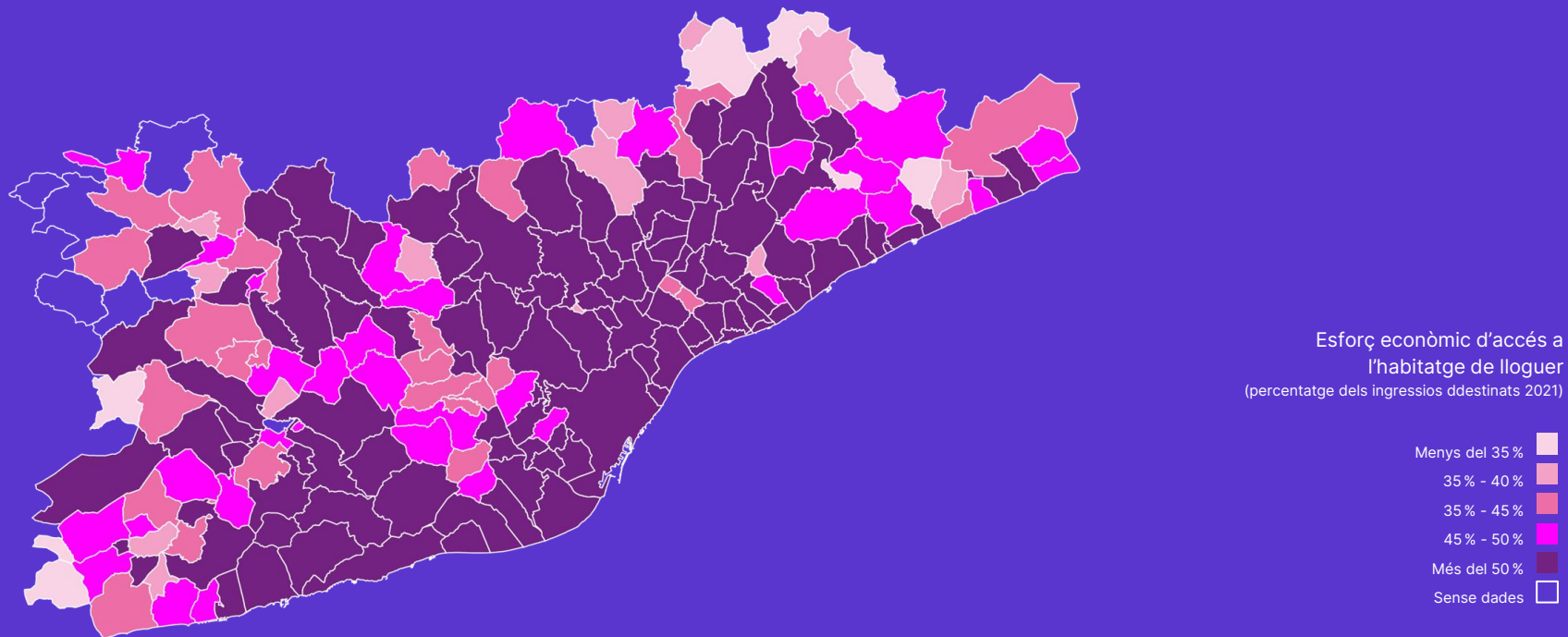
El nucli del Compromís Metropolità 2030 són vuit missions que constitueixen els objectius estratègics del nou Pla i de les quals es deriven les principals actuacions i projectes que s'hauran de desenvolupar.



# Missió Habitatge Adequat



# ESFORÇ ECONÒMIC D'ACCÉS A L'HABITATGE DE LLOGUER A LA METRÓPOLI



Fuente: Elaboración propia, a partir de la renta familiar bruta disponible (RFBG) por habitante. Servicio de Información Económica Municipal (SIEM) de la Diputación de Barcelona 2021 e Idescat, y el precio medio de la vivienda de alquiler a partir de las fianzas depositadas en el INCASÒL. Secretaría de Vivienda e Inclusión Social de la Generalitat de Catalunya, 2021.

## Missió Habitatge adequat

Repte Habitatge adequat

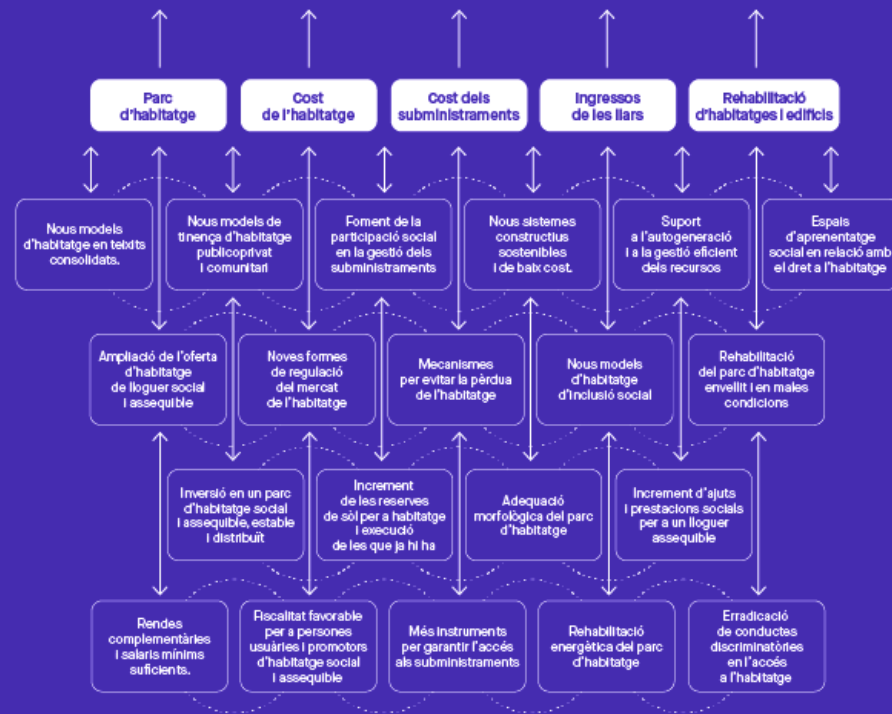
Missió Fer l'habitatge assequible, eficient i confortable com a fonament del dret a la ciutat

Compromís El 2030, la població de la regió metropolitana de Barcelona que sofreix sobrecàrrega per despeses de lloguer i subministrament essencials serà inferior al 30 %

## HABITATGE ADEQUAT

Fer l'habitatge assequible, eficient i confortable com a fonament del dret a la ciutat.

El 2030 la població de la regió metropolitana de Barcelona que pateix sobrecàrrega per despeses de lloguer i subministraments essencials serà inferior al 30 %.



# Palanques de la missió



PARC D'HABITATGE



COST DE L'HABITATGE



COST DELS SUBMINISTRAMENTS

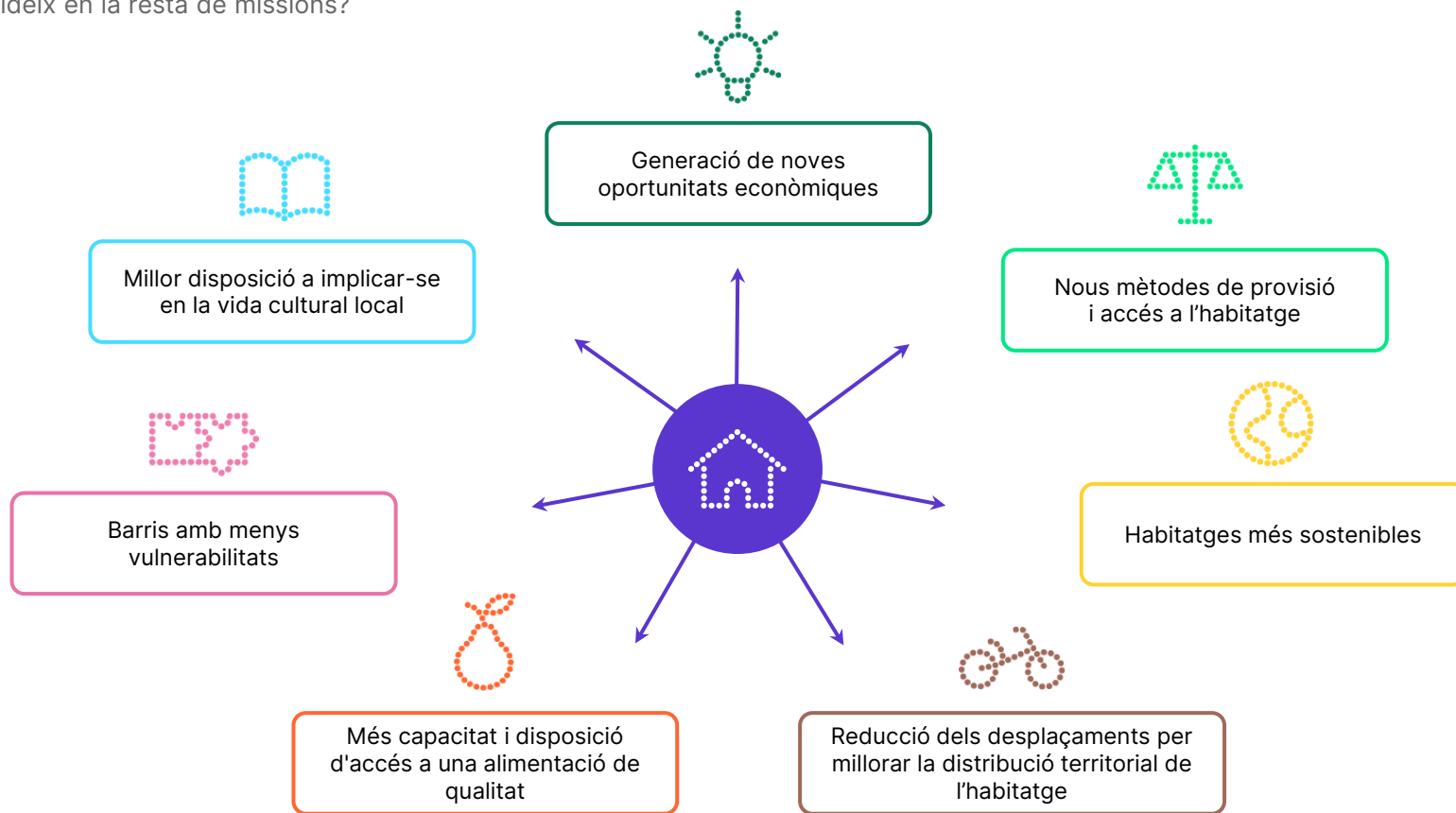


INGRESSOS DE LES LLARS



REHABILITACIÓ D'HABITATGES I EDIFICIS

Com incideix en la resta de missions?





## 6. Reptes i propostes de futur

1. Creació d'una bossa de lloguer metropolitana i registre únic de sol·licitants d'habitatge de protecció social (VPO).
2. Ampliació de l'acció de l'operador públic-privat metropolitana d'habitatge i de l'Observatori a la regió.
3. Anàlisi i desplegament de mesures que contribueixin a la regulació dels preus del lloguer en municipis amb mercat tens.
4. Elaboració d'un cens de reserves obligatòries de sòl per a habitatge protegit i publicació del patrimoni públic del sòl i l'habitatge.
5. Revisió del planejament urbanístic municipal a la regió i de la programació i execució de les àrees residencials estratègiques (ARE).

6. Coordinació metropolitana de la regulació sobre reserves de VPO en sòl urbà consolidat i del control d'allotjaments turístics.
7. Pla d'Habitatge Metropolità derivat del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.
8. Creació d'un clúster d'innovació en la construcció i gestió d'habitatge assequible.
9. Coordinació en l'aplicació dels fons Next Generation EU per a la rehabilitació energètica d'habitatges en un pla integral a escala de la regió metropolitana.
10. Observatori Metropolità de l'Aigua i l'Energia i diversificació de les formes de gestió.

#CompromísMetropolità



@pembarcelona  
[www.compromismetropolitana.cat](http://www.compromismetropolitana.cat)

Pla Estratègic Metropolità de Barcelona  
*Canòdrom - Ateneu d'Innovació Digital i Democràtica*  
C/ Concepció Arenal 165  
08027 Barcelona  
Tel. +34 93 318 70 51

Luisa F. Pinto  
Membre del gabinet tècnic i experta en habitatge  
[lpinto@pemb.cat](mailto:lpinto@pemb.cat)

