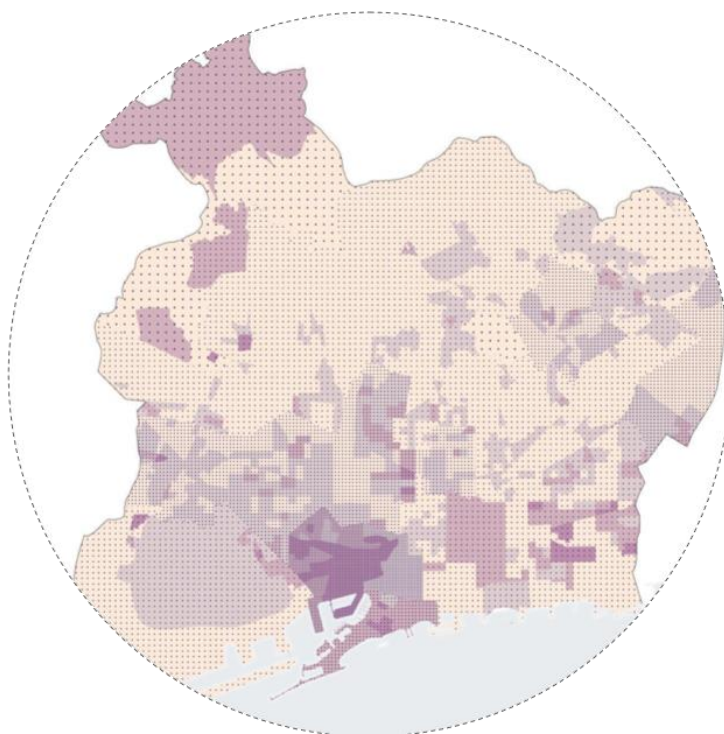


TERRITORIALIZACIÓN DE RIESGOS

DIAGNOSIS DEL PLAN DE RESILIENCIA



¿Dónde se registra más
vulnerabilidad por
inasequibilidad de la vivienda?

Diciembre del 2020



**Ajuntament
de Barcelona**

Departamento de Resiliencia Urbana
Gerencia Adjunta de Movilidad e Infraestructuras
Ecología Urbana



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ

<https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/es>

www.bcnregional.com

br@bcnregional.com

© 2020, Ayuntamiento de Barcelona y Barcelona Regional

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

Ares Gabàs Masip, responsable de Resiliencia Urbana. Ayuntamiento de Barcelona
Marc Montlleó Balsebre, director de Medio Ambiente y Eficiencia Energética. Barcelona Regional

EQUIPO TÉCNICO

Giovanni Pagani, *colaborador del* Departamento de Resiliencia Urbana
María Gómez Lladrés, *colaboradora del* Departamento de Resiliencia Urbana
Claudia Villazon, *técnica del* Departamento de Estrategia Urbana. Barcelona Regional
Lluís Barril, *técnico del* Departamento de GIS. Barcelona Regional
Miquel Pybus, *jefe del* Departamento de Estrategia Urbana. Barcelona Regional
Gemma Noguera, Departamento de Resiliencia Urbana
Daniel Prats, *colaborador del* Departamento de Resiliencia Urbana
Pedro Sepúlveda, *colaborador del* Departamento de Resiliencia Urbana
y el equipo técnico y administrativo de Barcelona Regional.

COLABORACIÓN Y AGRADECIMIENTOS

Joan Recasens, *adjunto al gerente de la* Gerencia de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona
Gerard Capó Fuentes, *gerente del* Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona
Leticia Ortiz de Landaluce Acosta, Sistemas de Información para la Gestión, Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona
Patricio Hernández Claret, *jefe del* Departamento para la Cobertura de las Necesidades Básicas, Instituto Municipal de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Barcelona

Índice

| | |
|--|----|
| Índice..... | 3 |
| Introducción | 4 |
| 1. ¿Qué? La pregunta..... | 6 |
| 2. ¿Por qué? La justificación..... | 6 |
| 3. ¿Cómo? Datos y metodología | 8 |
| 3.1. Tasa de esfuerzo económico para el mantenimiento del alquiler | 8 |
| 3.1.1. Densidad de vivienda de alquiler sobre el total del parque | 10 |
| 3.1.2. Diferencial entre el 2016 y el 2017 | 11 |
| 3.2. Tasa de exclusión residencial | 12 |
| 4. Mapas de esfuerzo económico para el mantenimiento del alquiler..... | 16 |
| 5. Mapas de riesgo de exclusión residencial..... | 18 |
| 6. Actuaciones relacionadas..... | 20 |
| 7. Anexos..... | 25 |
| 7.1. Mapa A1. Esfuerzo económico de mantenimiento del alquiler 2016 (sección censal y barrio) | 25 |
| 7.2. Mapa A2. Esfuerzo económico de mantenimiento del alquiler 2016 (distrito) | 26 |
| 7.3. Mapa A3. Esfuerzo económico de mantenimiento del alquiler 2017 (distrito) | 27 |
| 7.4. Mapa A4. Diferencial de esfuerzo económico entre los años 2016 y 2017 (distrito) | 28 |
| 7.5. Mapa B. Índice de exclusión residencial (2017-2018) | 29 |

Introducción

La tendencia global de desarrollo se mueve hacia la concentración de la población en áreas urbanas. Según datos de las Naciones Unidas, actualmente más del 54 % de la población mundial se concentra en ciudades, y se espera que en el año 2050 convivan en ciudades 6.300 millones de personas, el 68 % del total. Por lo tanto, las ciudades tienen, y tendrán cada día más, un papel clave en el desarrollo humano, en el fomento de unas condiciones de vida que garanticen protección, salud, equidad, igualdad de oportunidades y bienestar a sus habitantes.

Es en este contexto en el que el concepto de *resiliencia* aplicado a los ciudadanos y ciudadanas y a los sistemas urbanos cobra sentido: la resiliencia urbana, entendida como la capacidad de las ciudades de prevenir o, en los casos en que sea inevitable, minimizar el impacto de los riesgos naturales y antrópicos a los que se ven expuestas, ya sean episodios puntuales o tensiones dilatadas en el tiempo, y de recuperarse tan pronto como sea posible con el fin de mantener sus funciones esenciales.

Los principales impactos a los que está expuesta Barcelona derivan de los efectos que el cambio climático puede provocar en la ciudad. Por el contrario, la mayoría del estrés al que está expuesta procede de los ámbitos medioambiental, social y económico.

En este sentido, el acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible representa uno de los retos que más preocupan a la ciudad —tanto con respecto al presente como con respecto al futuro—, a medida que un volumen creciente de población de diferentes colectivos demográficos se encuentra en condición de vulnerabilidad.

Las competencias sobre vivienda pertenecen principalmente al Gobierno central y regional, mientras que la falta de inversión por parte del Estado recae directamente en las autonomías y en los municipios, lo que afecta a su capacidad de hacer frente a la exclusión residencial y a la falta de vivienda asequible en los barrios más presionados. El Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona (2016-2025) fue impulsado con el objetivo de revertir esta tendencia, paliando una falta de inversión por parte de otras administraciones —aunque no sea competencia directa del Ayuntamiento— y reivindicando una falta de políticas en defensa de la vivienda pública y asequible.

En el marco proporcionado por este plan y por el compromiso político derivado de este último, la diagnosis del Plan de resiliencia de Barcelona se centró en la recopilación de evidencias cualitativas y cuantitativas sobre los principales aspectos y detonantes de vulnerabilidad relacionados con la vivienda, especialmente el riesgo de exclusión residencial y las barreras de asequibilidad en diferentes tipos de tenencia.

En una primera fase, la diagnosis se ha ido desarrollando a partir de la herramienta de diagnosis de resiliencia del Programa global de ciudades resilientes (CRGP, por sus siglas en inglés) de

ONU-Habitat, en línea con el convenio existente entre la Agencia de las Naciones Unidas y el Ayuntamiento, a través del Departamento de Resiliencia. Este marco de análisis tiene un vínculo directo con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) —así como con su localización en el contexto de Barcelona— y se ha traducido también en un apartado del Atlas de resiliencia, para garantizar un seguimiento de manera periódica de estos objetivos. Además, gracias a la información puesta a disposición por la Encuesta sociodemográfica de Barcelona 2018 (datos del 2017), fue posible trasladar algunas de las principales conclusiones al ámbito de barrio y de diferentes perfiles demográficos (jóvenes, hogares con menores a cargo, hogares monoparentales maternos y personas mayores que viven solas), para acercar la Estrategia de resiliencia a las necesidades de diferentes colectivos en todas las etapas de la vida.

En segundo lugar, se organizó una sesión de trabajo con diversos actores municipales con conocimiento y competencias sobre vivienda, para debatir y validar los principales resultados del análisis. A esta sesión siguieron otras consultas entre el Departamento de Resiliencia y la Concejalía de Vivienda, para definir posibles actuaciones que incluir en la Estrategia de resiliencia, así como eventuales ejes de mejora del conocimiento sobre este tema.

El trabajo de territorialización de riesgos presentado a continuación responde a este segundo punto, con el objetivo de mapificar uno de los principales aspectos de riesgo relativos a la vivienda e identificar las áreas de la ciudad donde se concentran más elementos de vulnerabilidad.

El presente documento es la recopilación de los mapas elaborados para la fase de diagnóstico de la Estrategia de resiliencia en relación con algunos de los riesgos que afectan al derecho a la vivienda —en particular, la asequibilidad del alquiler y la exclusión residencial extrema— con el objetivo de tener una visión global de las vulnerabilidades de la ciudad, diferenciadas territorialmente, que nos permita definir actuaciones prioritarias por ámbitos, ya sea para la identificación de un riesgo o para la superposición de varios elementos de vulnerabilidad.

Los riesgos analizados en el marco de esta diagnosis afectan a la resiliencia de la ciudad de dos maneras diferentes, aunque relacionadas entre ellas, por características de volumen y criticidad. Por una parte, la asequibilidad del alquiler afecta a un volumen potencialmente muy amplio de población —considerando que en torno al 38 % de los hogares de Barcelona son arrendatarios— y ha ido emergiendo como uno de los principales detonantes de exclusión residencial en los últimos años. Por otra parte, el riesgo de exclusión residencial afecta a un porcentaje considerablemente menor de personas, aunque en situación de vulnerabilidad muy elevada, proporcionando una imagen detallada de los barrios donde se puede prever más el riesgo de exclusión.

Este trabajo presenta para cada mapa de riesgo una primera parte con el detalle metodológico de los datos empleados. En los apartados 4, 5 y 6 se incluyen las conclusiones obtenidas a partir de la aplicación del proceso metodológico, y se explican las actuaciones que el Ayuntamiento

está desempeñando o posibles líneas de trabajo que impulsar para reducir la exposición a los riesgos y mitigar el impacto.

1. ¿Qué? La pregunta

¿Dónde se registra más vulnerabilidad por inasequibilidad de la vivienda?

En este paquete de mapas, a partir de la pregunta paraguas, se formulan otras dos preguntas que nos ayudan a acotar la respuesta en dos aspectos:

Mapa A: ¿Dónde se produce más esfuerzo económico para el mantenimiento del alquiler?

Mapa B: ¿Dónde se concentra más el riesgo de exclusión residencial?

2. ¿Por qué? La justificación

La lenta recuperación de los salarios a raíz de la crisis financiera, junto con el incremento progresivo de los precios de alquiler y compra a partir del 2014, ha ido alimentando una separación creciente entre los ingresos de los hogares y el coste de la vivienda en Barcelona, con importantes diferencias territoriales, de perfil demográfico y de tipología de tenencia. En los años del boom inmobiliario (1996-2007), las condiciones favorables de crédito facilitaron el acceso a una vivienda de propiedad a través de la hipoteca, trasladando el problema de la asequibilidad al endeudamiento de los hogares. Al contrario, los intereses actualmente menos favorables sobre el crédito, junto a la mayor precariedad laboral registrada durante los últimos años, concentran más vulnerabilidad en el régimen de alquiler.

En este contexto, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda estima que los hogares arrendatarios destinan el 43 % de sus ingresos mensuales a gastos relacionados con la vivienda (2018). Esta ratio del 43 % se encuentra 3 puntos porcentuales por encima del umbral de asequibilidad definido por Eurostat y 13 puntos porcentuales por encima de los parámetros aconsejados por las Naciones Unidas (ODS 11).

El indicador habitualmente utilizado en los ámbitos europeo e internacional para evaluar la asequibilidad de la vivienda es la tasa de esfuerzo económico, expresada como el porcentaje de

renta del hogar destinado al pago del alquiler, hipoteca o tasas de propiedad, dependiendo del régimen de tenencia, y los suministros básicos. En este contexto, el indicador representa el esfuerzo económico que los hogares deben cumplir mensualmente para mantener una vivienda en alquiler, y se mide sobre el valor promedio de los contratos de alquiler que se han firmado a lo largo de todo el año.

Con el objetivo de proporcionar una imagen lo más detallada posible sobre cómo se distribuye la asequibilidad de la vivienda en las diferentes áreas de la ciudad, en el **mapa A** —que incluye cuatro versiones del mismo mapa— se propone acercar la tasa de esfuerzo económico en diferentes entornos territoriales y en diferentes años (2016 y 2017). En particular, en los ámbitos de barrio y distrito.

Por otra parte, con el objetivo de evidenciar las áreas de ciudad donde más se concentra el riesgo de exclusión residencial, el **mapa B** recoge toda la información disponible sobre las diferentes medidas y líneas de ayudas impulsadas en el entorno municipal durante el bienio 2017-2018 —tanto las que han sido financiadas por el Ayuntamiento como las que lo han sido por la Generalitat—.

Con este objetivo, se han analizado datos georreferenciados sobre los cortes de suministros básicos evitados por el Ayuntamiento, las ayudas al alquiler y las actuaciones municipales para la prevención de desahucios (listados más detalladamente a continuación, apartado 3.2). A pesar del progresivo fortalecimiento de los esfuerzos municipales contra la exclusión residencial —como evidencia el balance anual del Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona (2018)—, el ejercicio no quiere sugerir una plena correspondencia entre la cobertura de las ayudas municipales y la proporción real del problema analizado. Dicho de otro modo, en un contexto en el que un número creciente de hogares está sujeto a un sobreesfuerzo económico por gastos relacionados con la vivienda —sobre todo el alquiler y el suministro de electricidad—, es probable que muchas situaciones de vulnerabilidad se queden fuera del alcance de las ayudas públicas y que consecuentemente no salgan reflejadas en el mapa.

En este sentido, reconociendo la vulnerabilidad residencial como un fenómeno multifacético, a veces transitorio, y causado por factores contingentes —muchos de los cuales son difícilmente detectables de manera cuantitativa y continuada—, el mapa no pretende describir una panorámica global de la vulnerabilidad residencial en Barcelona, sino que se propone utilizar la densidad territorial de ayudas y actuaciones impulsadas durante el bienio 2017-2018 como una herramienta para detectar las áreas de la ciudad que están más expuestas al riesgo de exclusión residencial.

Finalmente, es importante aclarar que, desde una perspectiva evolutiva, posibles variaciones a futuro en la distribución territorial de esta información podrían estar determinadas tanto por el empeoramiento, o la mejora, de las condiciones socioeconómicas de los diferentes barrios como por la movilidad residencial de ámbito inframunicipal de los hogares que reciben asistencia.

3. ¿Cómo? Datos y metodología

3.1. Tasa de esfuerzo económico para el mantenimiento del alquiler

Los **mapas A1, A2, A3 y A4** (anexos 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4) analizan el esfuerzo económico para pagar el alquiler por sección censal, por barrio y por distrito, para los años 2016 y 2017, utilizando las siguientes bases de datos:

- Renta media por hogar por sección censal, según el Atlas de distribución de renta de los hogares (Instituto Nacional de Estadística, 2016).
- Alquiler medio por barrio y por distrito, a partir de las fianzas depositadas en Incasòl (2016-2017) —equivalente a una mensualidad de la renta del alquiler y, por lo tanto, considerado representativo del valor promedio de los contratos de alquiler firmados a lo largo del año—.
- Renta media por hogar, en el ámbito de distrito para el 2016 (Atlas de distribución de renta de los hogares, INE).
- Renta media por hogar, en el ámbito de distrito para el 2017 (Encuesta sociodemográfica de Barcelona, 2018).
- Porcentaje estimado de vivienda en alquiler sobre el total del parque, en el ámbito de barrio, a partir de la información publicada en la Encuesta sociodemográfica de Barcelona 2018 (datos 2017).
- Gasto medio de los hogares en suministros básicos (agua, gas, electricidad) en el ámbito metropolitano (datos 2016).

Con respecto a este último punto, se utilizan datos producidos por la consultora DALEPH, a la que el Ayuntamiento encargó un estudio sobre el cálculo del salario de referencia en el Área Metropolitana de Barcelona en el 2016. Con respecto a estos datos, se da por hecho que el gasto medio de suministros no varía a través del territorio, si no en función del tamaño del hogar y sus patrones de consumos.

Por lo tanto, a partir de las cifras reportadas a continuación, se añade indiscriminadamente un valor estándar al contrato de alquiler medio registrado por cada barrio, siendo conscientes de que este valor podría tener variaciones significativas en los diferentes hogares.

Tabla 1. Gasto medio de suministros básicos en el ámbito metropolitano (2016) – Cálculo del salario de referencia del Área Metropolitana de Barcelona – Informe final. DALEPH, 2016

| | |
|--|----------------|
| Suministro de agua | 18,7 € |
| Electricidad | 62 € |
| Suministro de gas ciudad y gas natural | 42 € |
| TOTAL MENSUAL | 123 € |
| TOTAL ANUAL (2016) | 1.476 € |

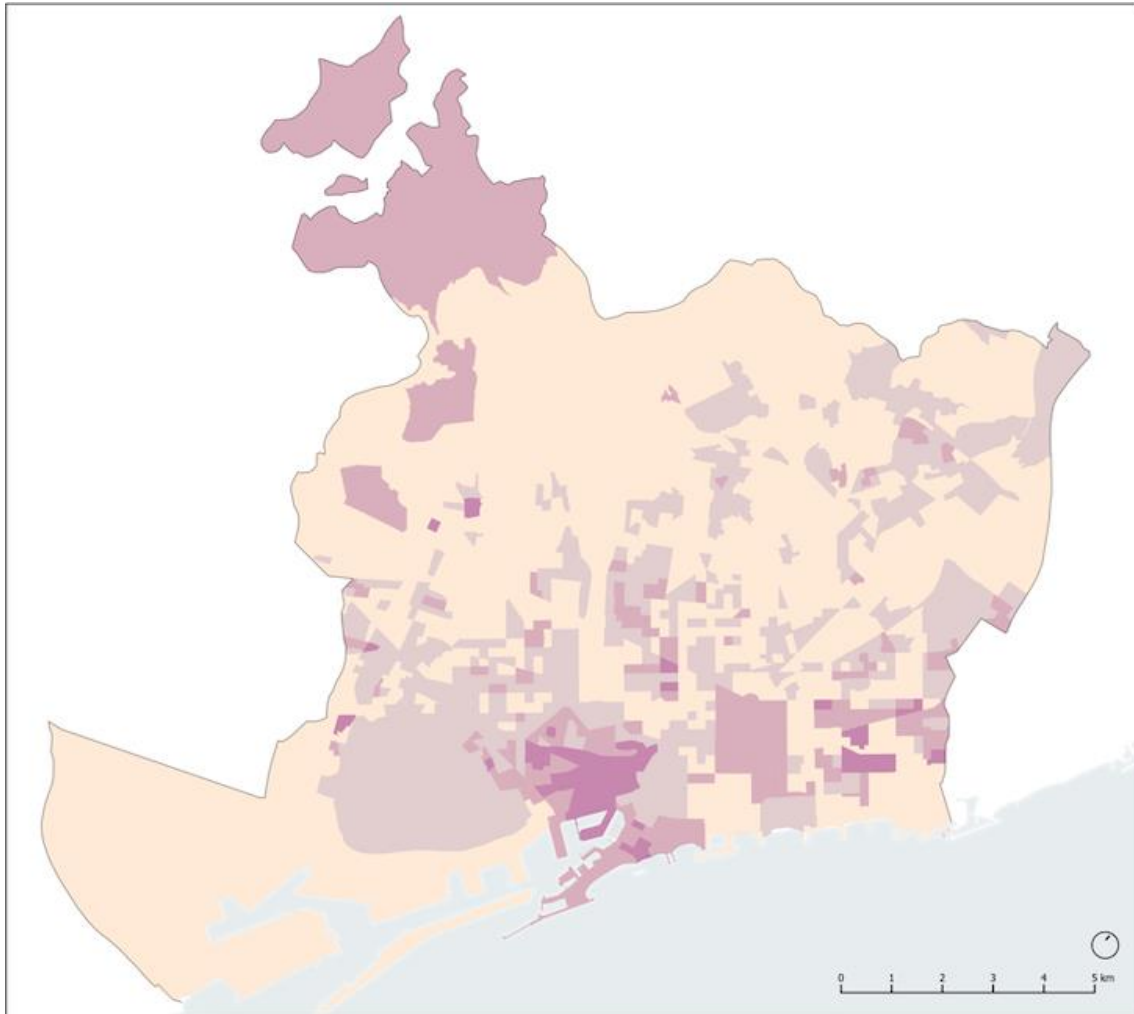
Como primer paso —trabajando en un documento Excel— se calculó el gasto medio de los hogares en los 73 barrios de la ciudad. Este cálculo se basa en las fianzas depositadas en Incasòl (2016), que se multiplicaron por los doce meses del año, más la aproximación del gasto en suministros básicos ilustrado en el anterior apartado (1.476 euros anuales por hogar). Los 73 valores obtenidos —uno por cada barrio— se dividen por la media de la renta de los hogares (INE, 2016), por sección censal. Como resultado de esta operación, se obtuvieron 1.068 valores, uno por cada sección censal, expresados como porcentaje de la renta que los hogares destinan al pago de alquiler, más suministros básicos (**mapa A1**).

De manera análoga, se replicó el mismo proceso en el ámbito de distrito para los años 2016 y 2017 (respectivamente, mapa A2 y mapa A3). Este cálculo se basó en el valor promedio de las fianzas depositadas en Incasòl por cada uno de los respectivos años, multiplicadas por doce meses, más la aproximación del gasto en suministros básicos ilustrada en la **tabla 1** (1.476 euros anuales). Los diez valores obtenidos —uno por cada distrito— se dividieron por la media de la renta de los hogares en el ámbito de distrito (Encuesta sociodemográfica de Barcelona, 2018, datos 2017).

Los valores obtenidos mediante estas operaciones se expresaron como porcentaje de la renta de los hogares destinada al pago del alquiler, más suministros básicos, y se miden contra los siguientes umbrales:



Estos umbrales se definen a partir de la herramienta de diagnóstico de resiliencia urbana del Programa global de ciudades resilientes (CRGP, por sus siglas en inglés), de ONU-Habitat, y se uniforman a las recomendaciones de los objetivos de desarrollo sostenible (ODS).



0 - 30%
 30 - 35%
 35 - 40%
 40%-+

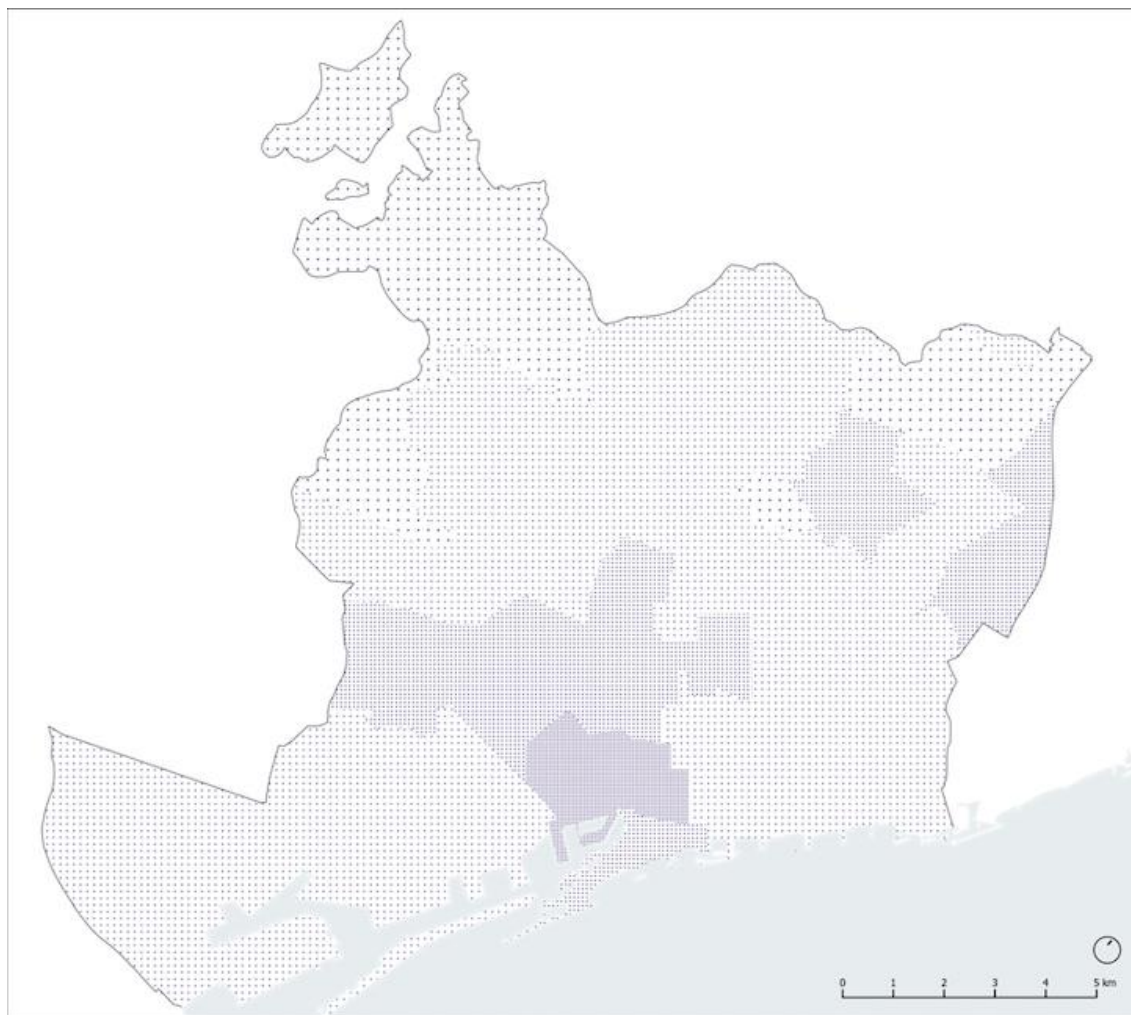
Ilustración 1. El mapa evidencia las áreas de la ciudad donde se registra más separación entre la media de la renta de los hogares —por sección censal— y la media de los contratos de alquiler —en el ámbito de barrio— (2016). Los porcentajes en la leyenda hacen referencia a la tasa de esfuerzo económico de mantenimiento de la vivienda, expresada como porcentaje de alquiler, más suministros básicos, sobre la renta de los hogares.

3.1.1. Densidad de vivienda de alquiler sobre el total del parque

En el **mapa A1** (anexo 7.1), a la tasa de esfuerzo económico para el mantenimiento del alquiler —territorializado por sección censal— se superpuso una última capa de información sobre el volumen de vivienda en alquiler en los diferentes barrios. Esta última operación permite incluir información no solo sobre el esfuerzo económico medio que los hogares deben cumplir para mantener un alquiler, sino también sobre el volumen aproximado de hogares en posible

situación de sobreesfuerzo, como arrendatarios. Como se ha definido en la Encuesta sociodemográfica de Barcelona 2018 —a partir de la que se obtiene esta información—, se determinan las cuatro franjas indicadas a continuación.

Ilustración 2. *El mapa evidencia los barrios de la ciudad donde se registra más densidad de hogares en régimen de alquiler sobre el total de los hogares empadronados (Encuesta sociodemográfica de Barcelona 2018, datos 2017).*



| | | | |
|------------|-------------|-------------|-------------|
| 0 % - 20 % | 20 % - 40 % | 40 % - 60 % | 60 % - 80 % |
|------------|-------------|-------------|-------------|

3.1.2. Diferencial entre el 2016 y el 2017

Por ausencia de datos de renta por sección censal para el año 2017, el análisis comparativo entre los dos años se ha llevado a cabo en el ámbito de distrito. Una vez se calculó el esfuerzo económico de mantenimiento de la vivienda en alquiler para los años 2016 y 2017 en este ámbito —respectivamente, los mapas A2 y A3 (anexos 7.2 y 7.3)—, se hizo la comparativa del incremento para cada uno de los diez distritos de Barcelona, con el fin de aclarar en qué áreas

de la ciudad se ha registrado un aumento, o una disminución, de la separación entre ingresos y coste del alquiler.

Aunque en el ámbito de ciudad se registre un empeoramiento general de las condiciones de asequibilidad de la vivienda de alquiler —debido al constante incremento de los precios y al estancamiento de los salarios—, cabe destacar que variaciones interanuales y territoriales en la tasa de esfuerzo económico pueden explicarse también mediante otros factores. Entre ellos:

- 1) Recopilación de datos: los datos sobre la renta del 2016 se extraen del Atlas de distribución de renta de los hogares (INE, 2016), mientras que los del 2017 se extraen de la Encuesta sociodemográfica de Barcelona del año siguiente.
- 2) Cambios en el tejido social de los diferentes barrios y distritos a causa de la movilidad residencial de los hogares en el ámbito inframunicipal.

Tabla 2. Índice de esfuerzo económico por el mantenimiento del alquiler 2016, 2017 y diferencial (incluido el gasto medio de suministros básicos)

| DISTRITO | 2016 | 2017 | Diferencial |
|------------------------|------|------|-------------|
| 1. Ciutat Vella | 41 % | 40 % | -1 % |
| 2. L'Eixample | 31 % | 33 % | 2 % |
| 3. Sants-Montjuïc | 30 % | 35 % | 5 % |
| 4. Les Corts | 25 % | 32 % | 7 % |
| 5. Sarrià Sant-Gervasi | 24 % | 30 % | 6 % |
| 6. Gràcia | 29 % | 33 % | 3 % |
| 7. Horta-Guinardó | 28 % | 31 % | 3 % |
| 8. Nou Barris | 29 % | 34 % | 4 % |
| 9. Sant Andreu | 28 % | 30 % | 3 % |
| 10. Sant Martí | 31 % | 33 % | 2 % |

3.2. Tasa de exclusión residencial

Por otra parte, el **mapa B** analiza el riesgo de exclusión residencial trabajando a partir de las siguientes bases de datos:

- Direcciones de hogares vulnerables en los que se ha evitado el corte de suministro (gas, electricidad o agua), comunicadas al Ayuntamiento por parte de las compañías proveedoras (2017-2018).
- Direcciones de hogares en los que se ha reconocido la condición de exclusión residencial, mediante el informe elaborado por los puntos de asesoramiento energético (2017-2018) y proporcionadas por parte del Departamento para la Cobertura de Necesidades Básicas del Instituto Municipal de Servicios Sociales (IMSS).
- Direcciones de hogares que han recibido ayudas municipales para el pago del alquiler, durante el bienio 2017-2018, proporcionadas por la Concejalía de Vivienda.
- Direcciones de hogares que han recibido ayudas de la Generalitat para el pago del alquiler, durante el bienio 2017-2018, proporcionadas por la Concejalía de Vivienda.
- Direcciones de hogares que han sido asistidos por la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER), como víctimas de procesos de desahucio, durante el bienio 2017-2018, proporcionadas por la propia UCER.

La capa de población utilizada para este análisis es la que corresponde al número de hogares empadronados por cada manzana, a partir de la lectura del padrón municipal del 2018.

Como primer paso, desde que el Departamento para la Cobertura de Necesidades Básicas del IMSS informó sobre la posibilidad de que hubiera direcciones duplicadas entre las bases generadas por las compañías proveedoras y los informes de exclusión residencial elaborados por los puntos de asesoramiento energético (PAE), se ha trabajado para depurar esta información y eliminar posibles duplicaciones. A través de esta operación se obtuvieron cerca de 13.000 direcciones geolocalizables, que se consideraron como el volumen total de hogares en situación de pobreza energética, durante el bienio 2017-2018.

Como el mapa cubre un plazo temporal de dos años —mientras que las ayudas al alquiler, así como las actuaciones contra los desahucios, se monitorizan anualmente— el mismo proceso de depuración se repitió separadamente para las diferentes bases de datos, con el objetivo de eliminar posibles duplicaciones y medir la densidad real de las diversas intervenciones. Las duplicaciones eliminadas en este segundo caso hacen referencia, por ejemplo, a hogares que han recibido ayudas tanto en el 2017 como en el 2018.

Al final de este proceso, se obtendrán un total de 28.269 entradas —todas ellas referidas al bienio 2017-2018— segmentadas del siguiente modo:

- **13.918** hogares vulnerables por pobreza energética
- **2.256** hogares que recibieron ayudas municipales para el pago del alquiler

- **3.505** hogares que han sido asistidos por la UCER en procesos de desahucio
- **8.509** hogares que recibieron ayudas por parte de la Generalitat para el pago del alquiler

Teniendo en cuenta que la información sobre las ayudas al alquiler de la Generalitat se proporciona con referencia catastral —y no con número de calle, piso y código postal, como las otras bases—, la geolocalización de estos datos tuvo que ejecutarse en dos fases diferentes:

- 1) En primer lugar, trabajando sobre una capa de parcelas catastrales, se evidencian las parcelas donde se registran hogares que reciben ayudas al alquiler de la Generalitat. Estas van desde un mínimo de una ayuda por parcela hasta un máximo de dieciocho.
- 2) En segundo lugar, se superponen las otras tres bases listadas anteriormente —es decir, a) hogares que reciben ayudas municipales al alquiler; b) hogares en situación de pobreza energética, y c) hogares en riesgo de pérdida de vivienda—, que se suman a la primera capa.

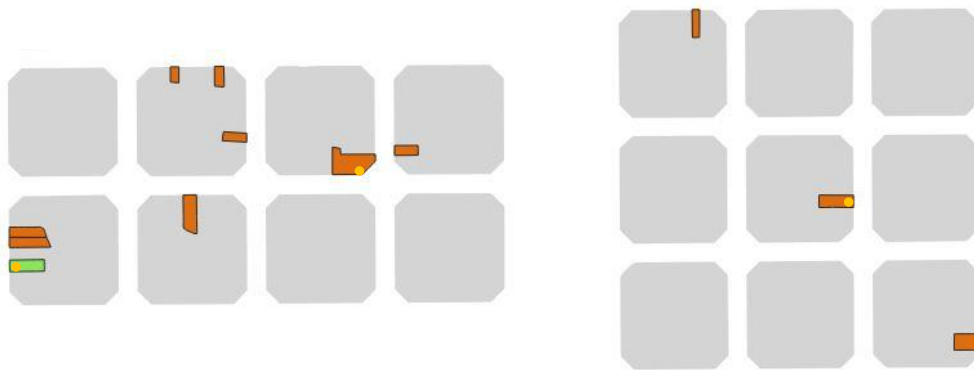


Ilustración 3. Las imágenes ilustran el proceso de geolocalización de ayudas para la prevención de la exclusión residencial. Las parcelas evidenciadas en diferentes colores muestran el número de ayudas — de un mínimo de una (color naranja) hasta un máximo de dieciocho (color verde)— en función de la información sobre las ayudas al alquiler gestionadas por parte de la Generalitat, mientras que los puntos amarillos indican dónde se registran las otras formas de actuaciones consideradas (ayudas municipales al alquiler, cortes de suministros básicos evitados o actuaciones del UCER), definiendo así una densidad total de ayudas y actuaciones para cada entorno.

Los diferentes formatos con los que se proporcionaron los datos no permitieron detectar la correspondencia de diferentes ayudas al mismo hogar, con lo que se decidió expresar los resultados en función de la densidad de ayudas por cada manzana, ponderadas por el número de hogares residentes en la misma manzana. En otras palabras, aunque se pueda asumir que un hogar que ha sido víctima de desahucio presenta también una situación de impago de alquiler o de suministros básicos, la información recopilada no permite detectar estas correspondencias de manera consistente y sistemática. La posibilidad de garantizar una correspondencia entre las

diferentes bases de datos —incorporando también informaciones sobre las características del hogar (género, tenencia o número de personas al cargo)— constituye una de las oportunidades de mejora más interesantes para el futuro, desde una perspectiva tanto de representación gráfica como de análisis de vulnerabilidad. Por ejemplo, permitiendo saber cuántos hogares víctimas de desahucio han recibido ayudas al pago del alquiler, o cuántos de estos son hogares monoparentales maternos.

Con el fin de obtener una aproximación del grado de vulnerabilidad de los hogares, en primer lugar, se dividió el **número total de ayudas o actuaciones registradas en cada manzana por el número de viviendas registradas en la misma manzana**, tal como se ilustra en la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{N.º acumulado de ayudas registradas por cada manzana}}{\text{N.º de viviendas en la misma manzana}}$$

De acuerdo con los datos obtenidos, se registraron un total de 3.404 manzanas con ayudas —sobre el total de 5.286 manzanas situadas dentro del ámbito municipal— y una media de 0,04 ayudas por manzana (calculadas sobre el total de las manzanas donde se registran ayudas).

A partir de estos datos, se estableció un **índice de exclusión residencial** (ilustración 5 y anexo 7.5, “Mapa B. Índice de exclusión residencial (2017-2018)”, calculado a partir de la desviación del número de ayudas por manzana respecto del valor promedio de la muestra (0,04 ayudas por manzana), definiendo las siguientes cuatro franjas a las que corresponde un número equivalente de niveles de vulnerabilidad, que se han asignado en cada manzana:

| | |
|-------------------------------|----------------|
| IGUAL O INFERIOR A 1,0 (BAJO) | 2.333 manzanas |
| ENTRE 1,0 y 1,5 (MEDIO) | 484 manzanas |
| ENTRE 1,5 y 3,0 (ELEVADO) | 458 manzanas |
| MÁS DE 3,0 (MUY ELEVADO) | 130 manzanas |

4. Mapas de esfuerzo económico para el mantenimiento del alquiler

El distrito donde se registra más esfuerzo económico para el pago de alquiler es Ciutat Vella, donde en el 2017 los hogares arrendatarios destinaron una media del 40 % de sus ingresos al coste del alquiler, más suministros básicos (anexo 7.3). Este valor se encuentra 10 puntos porcentuales por encima de los umbrales aconsejados por Naciones Unidas (30 %) y corresponde al umbral de inasequibilidad definido por Eurostat (40 %).

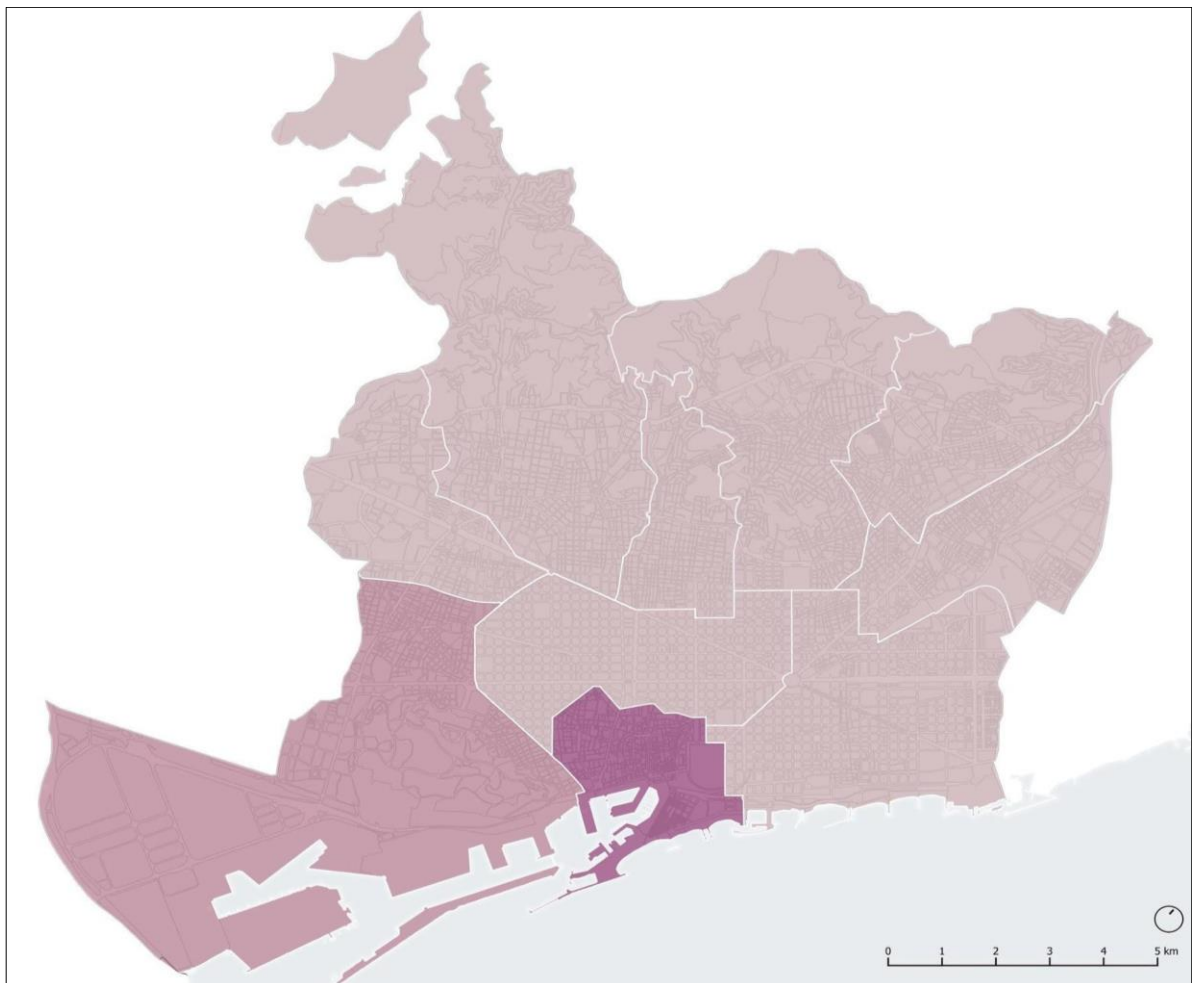


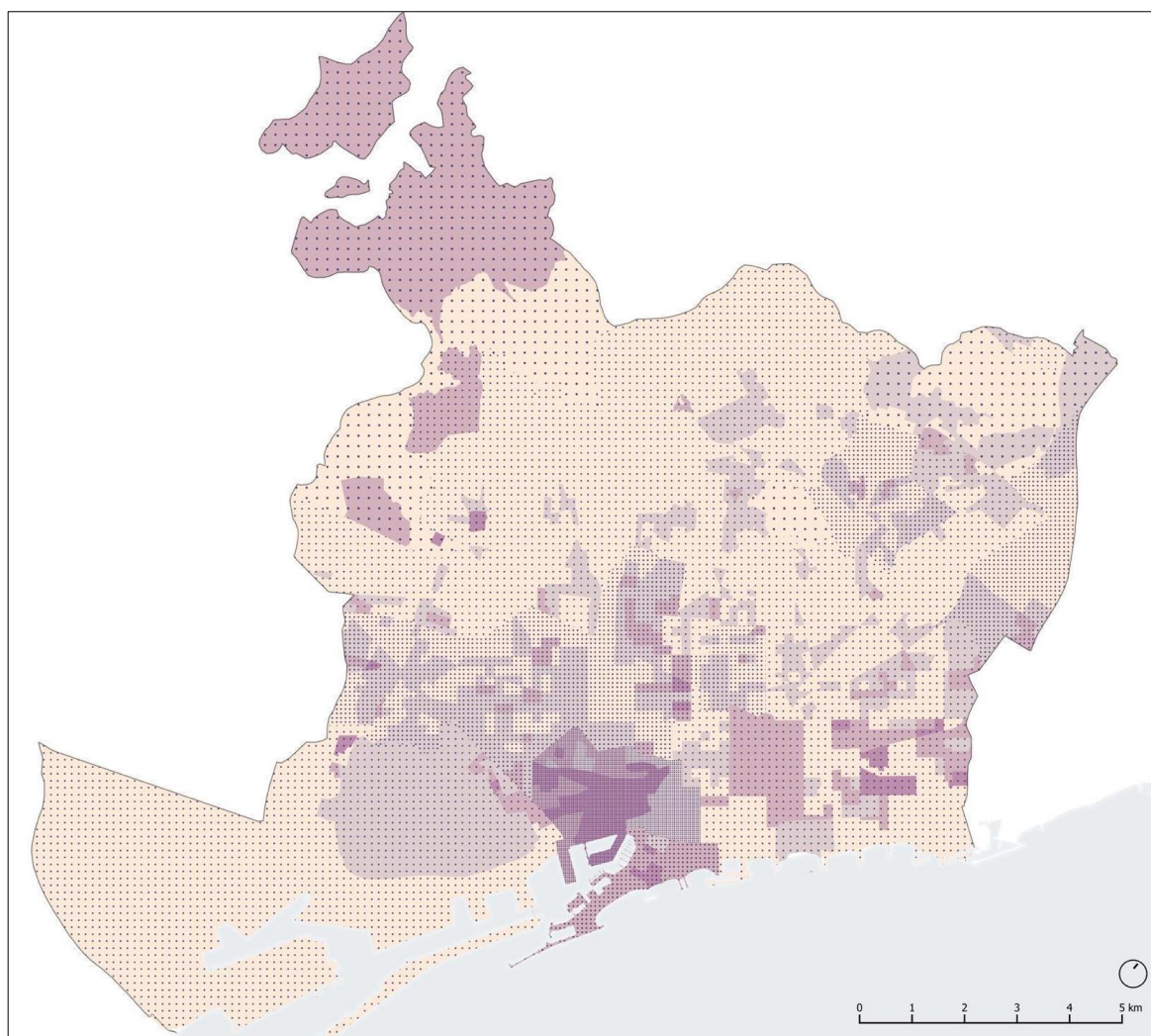
Ilustración 4. Mapa A3. Esfuerzo económico de mantenimiento de una vivienda en alquiler, incluido el gasto medio de suministros básicos (2017) (anexo 7.3).

- 0 - 30%
- 30 - 35%
- 35 - 40%
- 40%+

La mayor vulnerabilidad de Ciutat Vella se evidencia también por el hecho de que la mayoría del parque de vivienda de sus barrios es en régimen de alquiler —el Raval (60 %-80%), el Gòtic (60%-80 %), la Barceloneta (40 %-60 %), Sant Pere, Santa Catarina i la Ribera (60 %-80 %)—, lo

cual se traduce en un volumen considerable de hogares en situación de sobreesfuerzo económico por coste de la vivienda (anexo 7.1).

Como se evidencia en el mapa A1, otros barrios donde el esfuerzo económico en los hogares arrendatarios es mayor son los del Poble-sec (35 %), Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (39 %) y Provençals del Poblenou (35 %), aunque estos tres últimos reporten un porcentaje inferior de hogares en régimen de alquiler: entre el 20 % y el 40 % del total.



- 0 - 30%
- 30 - 35%
- 35 - 40%
- 40%+

Ilustración 5. Mapa A1. Esfuerzo económico de mantenimiento de una vivienda en alquiler, incluido el gasto medio de suministros básicos (2016). La densidad de puntos refleja el porcentaje aproximativo de vivienda en alquiler por cada barrio, según las siguientes cuatro franjas: 0 %-20 % - 20 %-40 % - 40 %-60 % - 60 %-80 % (detalle en el anexo 7.1).

En cifras evolutivas, los distritos que han registrado más incremento en la separación entre ingresos de los hogares y coste del alquiler del 2016 al 2017 son Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y

Sants-Montjuïc. No obstante, mientras que los dos primeros registran el nivel de renta media por hogar más elevado en el conjunto de la ciudad (53.800 euros y 43.800 euros anuales, respectivamente) —lo que se traslada en menor sobreesfuerzo—, en Sants-Montjuïc se destaca un incremento sustancial del indicador: se ha pasado del 35 % al 40 % de la renta media de los hogares entre el 2016 y el 2017.

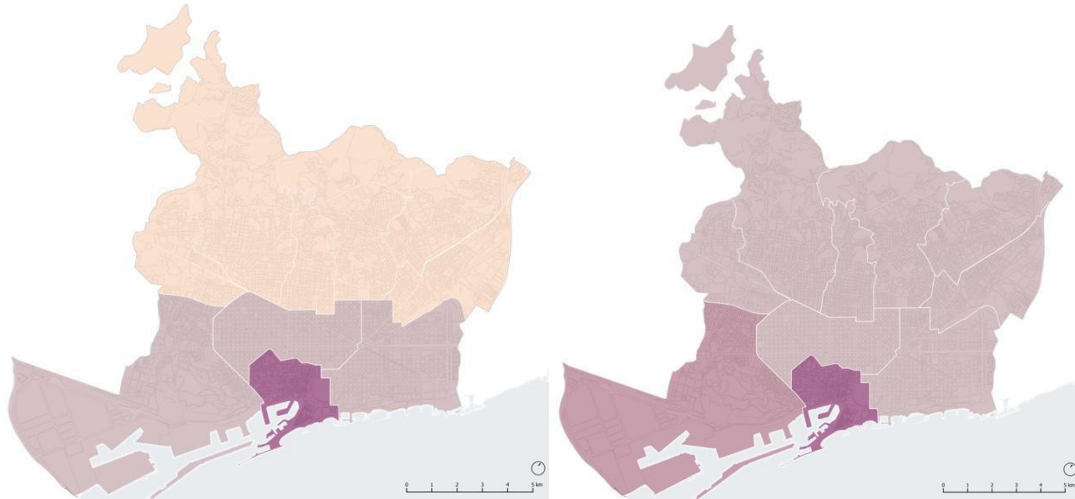


Ilustración 6. Mapas A2 y A3. Diferencial de esfuerzo económico de mantenimiento de una vivienda en alquiler, incluido el gasto medio de suministros básicos, en el 2016 (mapa A2, a la izquierda) y en el 2017 (mapa A3, a la derecha).

- 0 - 30%
- 30 - 35%
- 35 - 40%
- 40%+-

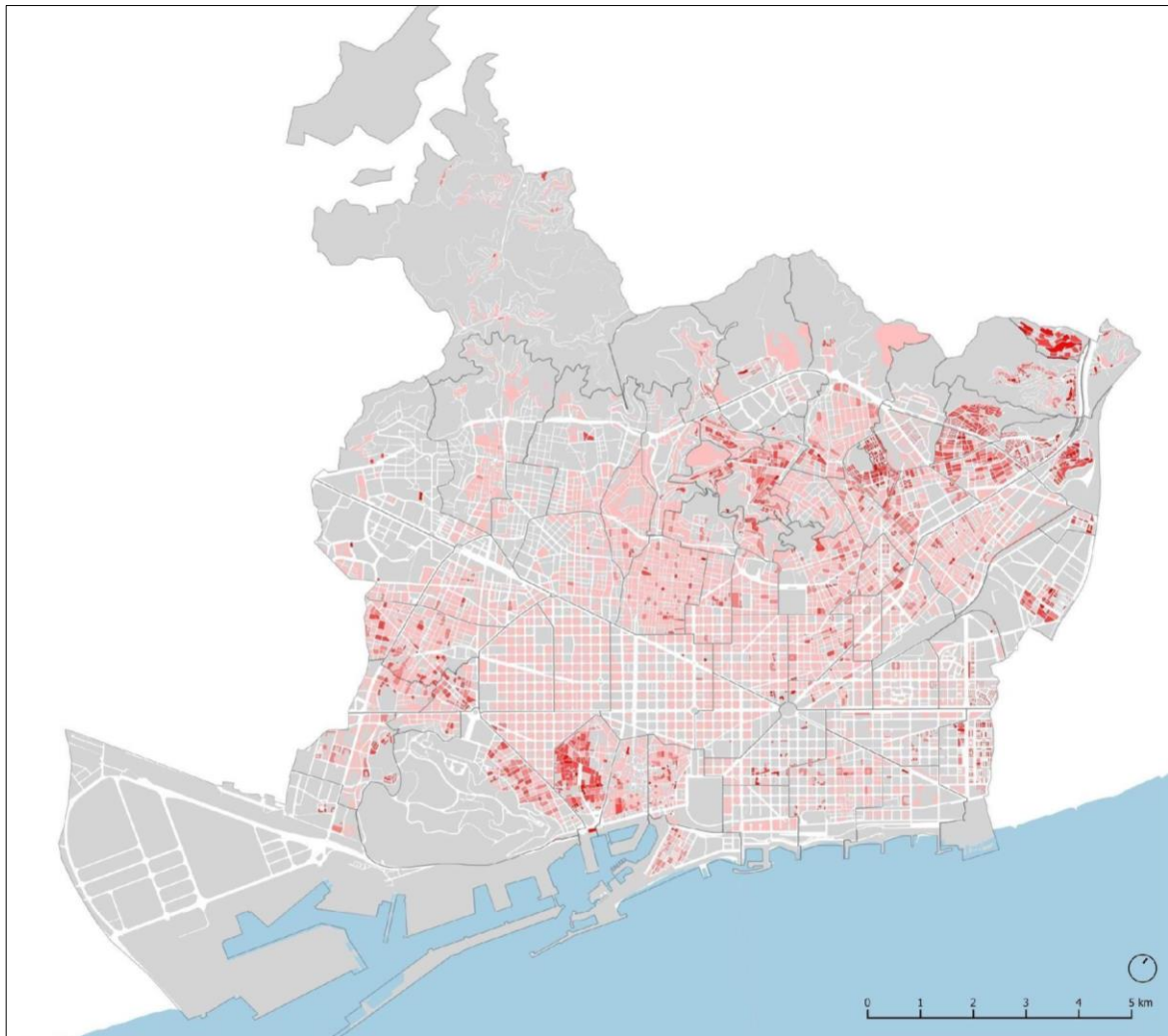
5. Mapas de riesgo de exclusión residencial

La distribución territorial del riesgo de exclusión residencial se solapa en parte con la vulnerabilidad por alquiler inasequible ilustrada anteriormente. Tanto por volumen de viviendas como en términos absolutos, el Raval (distrito de Ciutat Vella) es el barrio con más manzanas en situación de vulnerabilidad muy elevada sobre el total (47 sobre 132, correspondiente al 35 %). No obstante, en términos relativos, cinco barrios en el distrito de Nou Barris reportan un nivel de vulnerabilidad aún más elevado, en particular: Ciutat Meridiana (87 %), el Turó de la Peira (62 %), Can Peguera (74 %), las Roquetes (57 %) y Verdun (47 %).

Tabla 3. Las cifras ilustradas en la tabla corresponden a la proporción de manzanas en situación de exclusión residencial extrema (índice tres veces superior al valor promedio de la ciudad), en color rojo en el mapa, sobre el total de las manzanas situadas en el mismo barrio

| DISTRITO | NOMBRE | N.º MANZANAS | MANZANAS VULNERABLES |
|----------|--------|--------------|----------------------|
|----------|--------|--------------|----------------------|

| | | | |
|--------------|---------------------|-----|----|
| Ciutat Vella | El Raval | 132 | 47 |
| Nou Barris | El Turó de la Peira | 27 | 17 |
| Nou Barris | Can Peguera | 55 | 41 |
| Nou Barris | Las Roquetes | 47 | 27 |
| Nou Barris | Verdun | 34 | 16 |
| Nou Barris | Ciutat Meridiana | 18 | 15 |



AMBIT PER ILLA

- < 1.0
- 1.0 - 1.5
- 1.5 - 3
- > 3.0

Ilustración 5. Mapa B. Índice de exclusión residencial, calculado como el número total de ayudas o actuaciones registradas en cada manzana, dividido por el número de viviendas registradas en la misma manzana. Se sumaron la totalidad de ayudas registradas en una manzana durante el bienio 2017-2018 y se dividió por el número de hogares registrados en aquella manzana. El resultado es una ratio que va de 0 a 18, y es el valor que se ha representado sobre el mapa, que muestra el grado de vulnerabilidad por exclusión residencial de cada manzana (anexo 7.5).

En términos de población en situación de riesgo, aunque los diferentes formatos en que se han recopilado las memorias de ayudas o actuaciones no permiten determinar el volumen exacto de hogares representados en el mapa, los datos facilitados por los diferentes actores permiten sacar unas consideraciones generales sobre el volumen de hogares atendidos a través de las diferentes líneas de ayudas:

- Unos 10.700 hogares reciben ayudas al pago de alquiler, el 79 % de estas por parte de la Generalitat y el 21 % por parte del Ayuntamiento.
- El 85 % de los desahucios registrados en el 2017 (2.139, sobre un total de 2.519) fueron por impago de alquiler.
- Durante el bienio 2016-2017, se ha evitado un corte de suministro por impago de facturas (agua, gas y electricidad) en unos 13.900 hogares. El suministro más caro y con más situaciones de impago es la energía eléctrica.

Para la diagnosis de la Estrategia de resiliencia, este mapa proporciona una imagen suficientemente detallada sobre la **distribución territorial del riesgo de exclusión residencial en los diferentes barrios de Barcelona**, a partir de la densidad de ayudas y actuaciones impulsadas para mitigar la presión en los hogares más vulnerables. Por otra parte, y pensando en el futuro, este ejercicio de territorialización del riesgo genera una **oportunidad para armonizar y uniformar el proceso de recopilación de datos sobre los hogares vulnerables en las diferentes bases analizadas**.

6. Actuaciones relacionadas

Como se ha ilustrado en los anteriores apartados y mapas, los riesgos y las vulnerabilidades analizadas en este documento amenazan la resiliencia de la ciudad y de sus barrios con diferente grado de criticidad y de impacto por volumen de población. En este sentido, el Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona (2016-2025) —y el compromiso político derivado de este— proporciona un ambicioso marco estratégico para abordar los retos a los que se enfrenta la ciudad, poniendo en marcha un amplio abanico de medidas, proyectos, actuaciones y normativas —de apoyo tanto a la demanda como a la oferta de vivienda nueva—, que tienen un papel clave en garantizar el derecho a la vivienda para todo el mundo a lo largo de las diferentes etapas de la vida. En coherencia con las dos preguntas abordadas en este documento, las actuaciones ilustradas a continuación se presentan mediante las dos siguientes categorías.

En primer lugar, se describen las acciones más estructurales impulsadas por el Ayuntamiento, dirigidas a incrementar el parque de vivienda pública y asequible a medio y corto plazo. En

segundo lugar, se listan una serie de actuaciones y ayudas contra la exclusión residencial, por lo que respecta tanto a la respuesta emergencial como a la prevención.

Incremento del parque de vivienda pública y asequible

El Ayuntamiento tiene previsto incrementar en más de 4.600 viviendas el parque público de la ciudad, a través de la promoción de vivienda nueva, de protección oficial, en régimen de alquiler (80 % del total) y derecho de superficie (20 % del total).

En diciembre del 2018, el Ayuntamiento de Barcelona y la Generalitat de Catalunya aprobaron una modificación del Plan general metropolitano (PGM) para destinar el 30 % de las nuevas promociones y grandes rehabilitaciones del sector privado a vivienda con protección oficial (VPO). La reserva del 30 % se aplicará a cualquier licencia de obra superior a 600 m², en el mismo barrio donde se ejecuta la promoción, con particular atención a las áreas más céntricas y amenazadas por la especulación inmobiliaria (también evidenciadas en los mapas). Se prevé que esta medida contribuirá a incrementar el parque de vivienda asequible de la ciudad en unos 330 pisos anuales, asequibles para el 75 % de los hogares.

En paralelo, a partir del 2016 y el 2017, el Ayuntamiento ha ido promoviendo diferentes iniciativas dirigidas a la ampliación del parque de vivienda asequible de manera rápida y distribuida por la ciudad mediante la incorporación de viviendas privadas en los programas públicos. En particular, se destacan dos programas existentes: la Bolsa de Alquiler y el Programa de cesión.

Finalmente, a lo largo del 2018, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda (OHB) —entidad supramunicipal, financiada por las diferentes administraciones y encargada de mejorar el conocimiento sobre el mercado de la vivienda en los 36 municipios del área metropolitana de Barcelona— ha ido perfeccionando su sistema de indicadores para apoyar a las administraciones facilitando toda la información (datos, estudios, análisis, etcétera) que pueda resultar útil para poder impulsar políticas públicas de vivienda dirigidas a la mejora de la asequibilidad.

Prevención y respuesta la exclusión residencial

En el 2015, se creó la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER), con un triple objetivo:

- 1) Actuar contra los desahucios en la ciudad.
- 2) Atender situaciones de ocupación ilegal.
- 3) Establecer una disciplina de uso de vivienda.

La UCER ha ido creciendo hasta estabilizarse en torno a las 2.300 unidades de convivencia atendidas en situación de riesgo de pérdida de la vivienda. En el 2018 se ha atendido a 6.371 personas, 2.354 de las cuales eran menores. Su actuación ha permitido aumentar progresivamente las soluciones habitacionales definitivas para las personas que han sido víctimas de desalojo. Desde el 2018, las funciones de la UCER se desarrollan entre la Dirección de Programas de Actuación para el Uso Digno de la Vivienda (PAUDH) y la Dirección de Servicios Jurídicos (Unidad de Disciplina).

Entre el 2015 y el 2018, se registra un incremento del 80 % del presupuesto municipal dedicado a las ayudas al alquiler, que se suman a otra línea de ayuda análoga gestionada por la Generalitat. En este marco, los hogares beneficiarios de ayudas municipales han pasado de 2.708 durante el mandato 2012-2015 a 4.467 durante el mandato 2016-2019. Destacan tres tipos diferentes de ayudas:

- 1) Ayudas al parque público.
- 2) Ayudas al alojamiento para situaciones de emergencia.
- 3) Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda.

La política municipal de rehabilitación de edificios y hogares ha sido relanzada en el 2015, con un incremento sustancial del presupuesto asignado (+543 %), y se ha ido escalando progresivamente en los últimos cinco años. En este marco, destacan las tres líneas de intervención siguientes:

- 1) Rehabilitación integral en fincas de alta complejidad (FAC) en seis barrios definidos como prioritarios por el Plan de barrios.
- 2) Rehabilitación de los elementos comunes de los edificios, con el doble objetivo de optimizar la eficiencia energética y mejorar la accesibilidad física.
- 3) Renovación de los elementos interiores para la mejora energética, adaptación de instalaciones de suministros a la norma vigente y mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad; hasta un máximo de 20.000 euros.

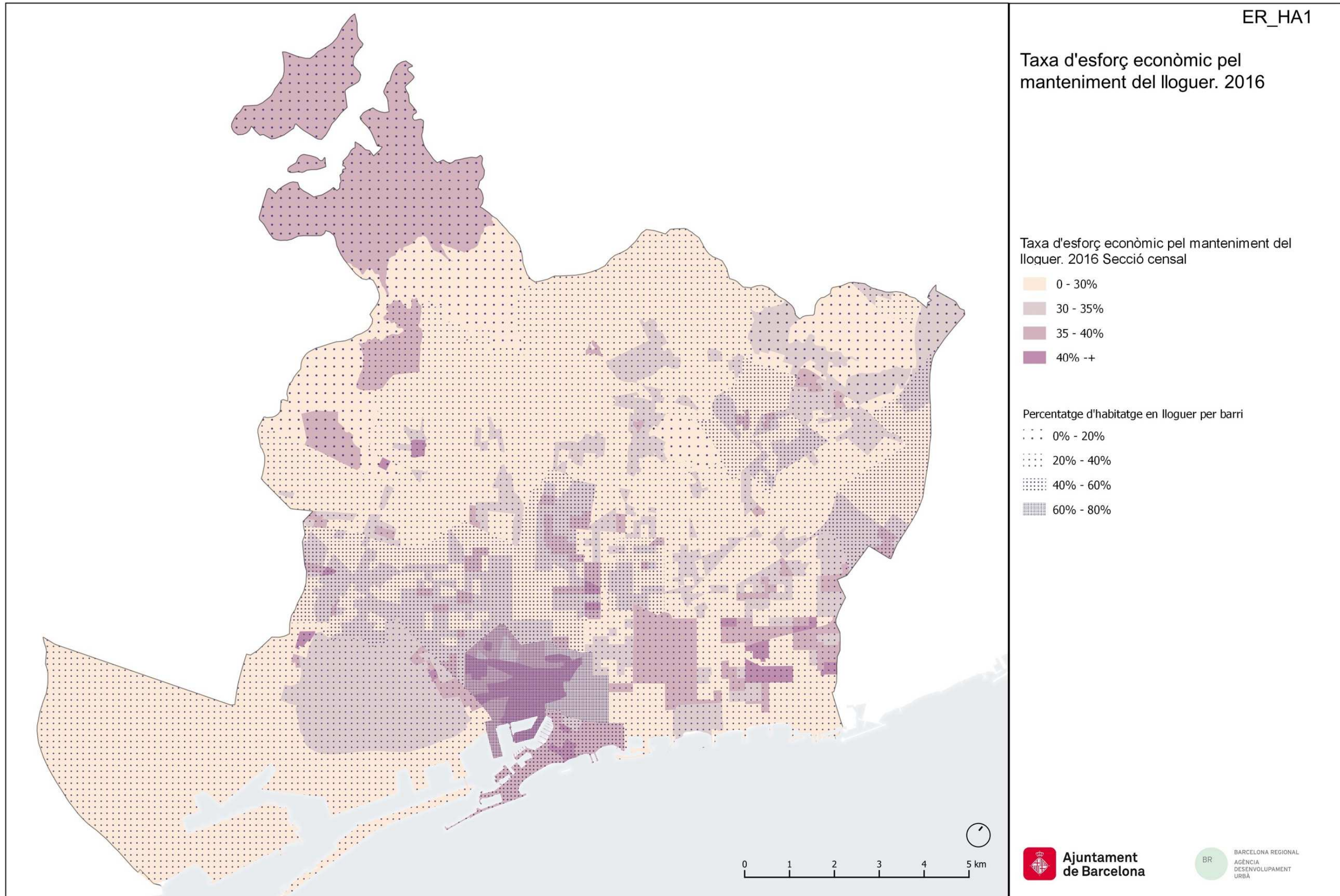
Todas estas líneas de ayudas incluyen el objetivo de mitigar el consumo y el gasto de energía en los hogares, reduciendo el riesgo de exposición a situaciones de pobreza energética.

En el 2017, se crearon diez puntos de asesoramiento energético (PAE) —uno por cada distrito— para ofrecer la información, la atención y la intervención necesarias para que las personas puedan ejercer sus derechos energéticos y las compañías no les nieguen el acceso a los suministros básicos. En el 2018, los puntos de asesoramiento energético ampliaron su alcance hasta atender a 13.301 personas.

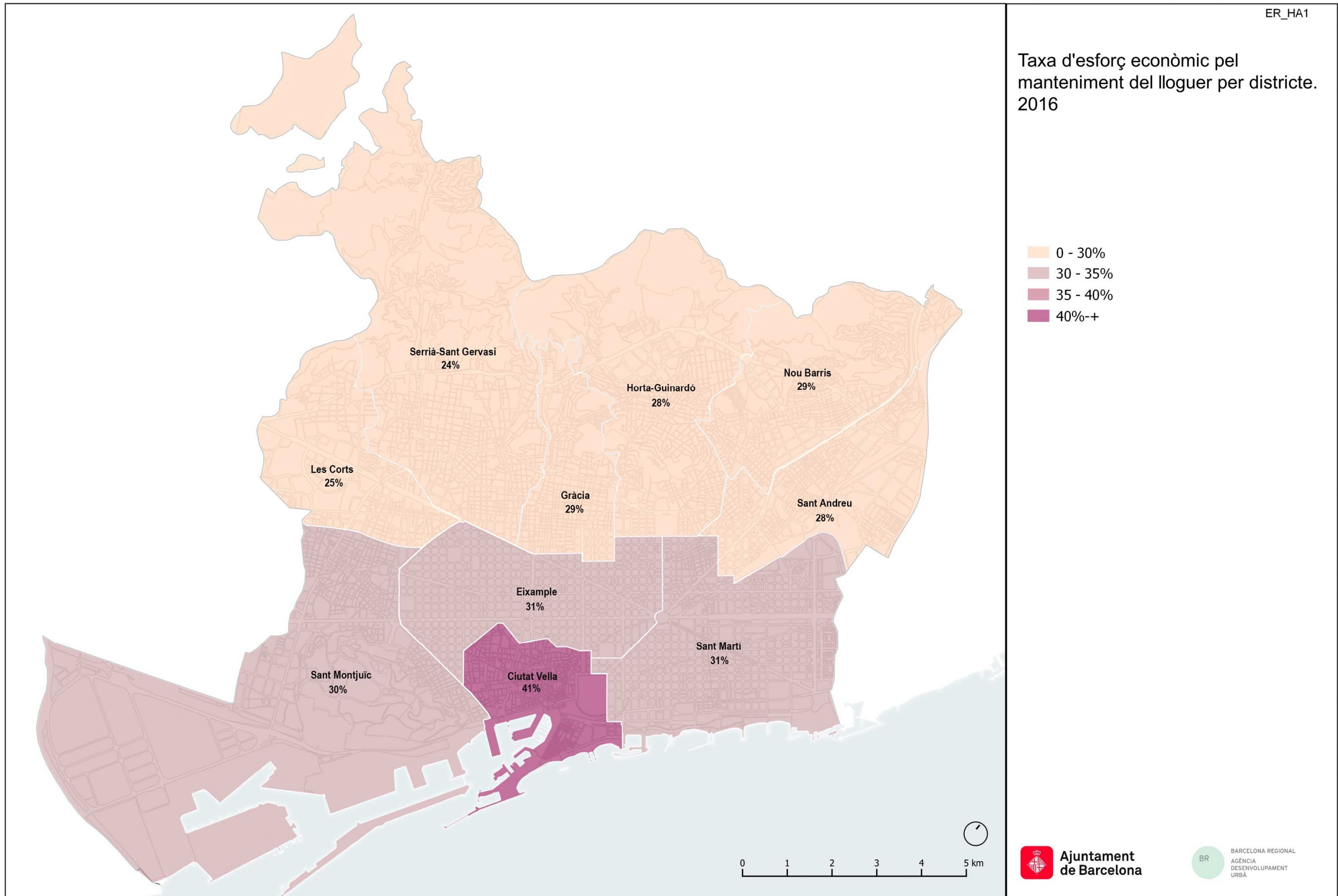
El Programa de resiliencia de Barcelona representa una nueva oportunidad de poner en valor el esfuerzo de implementación tanto de medidas existentes como otras nuevas para mejorar el acceso a la vivienda de todos y todas a lo largo de las diferentes etapas de la vida.

7. Anexos

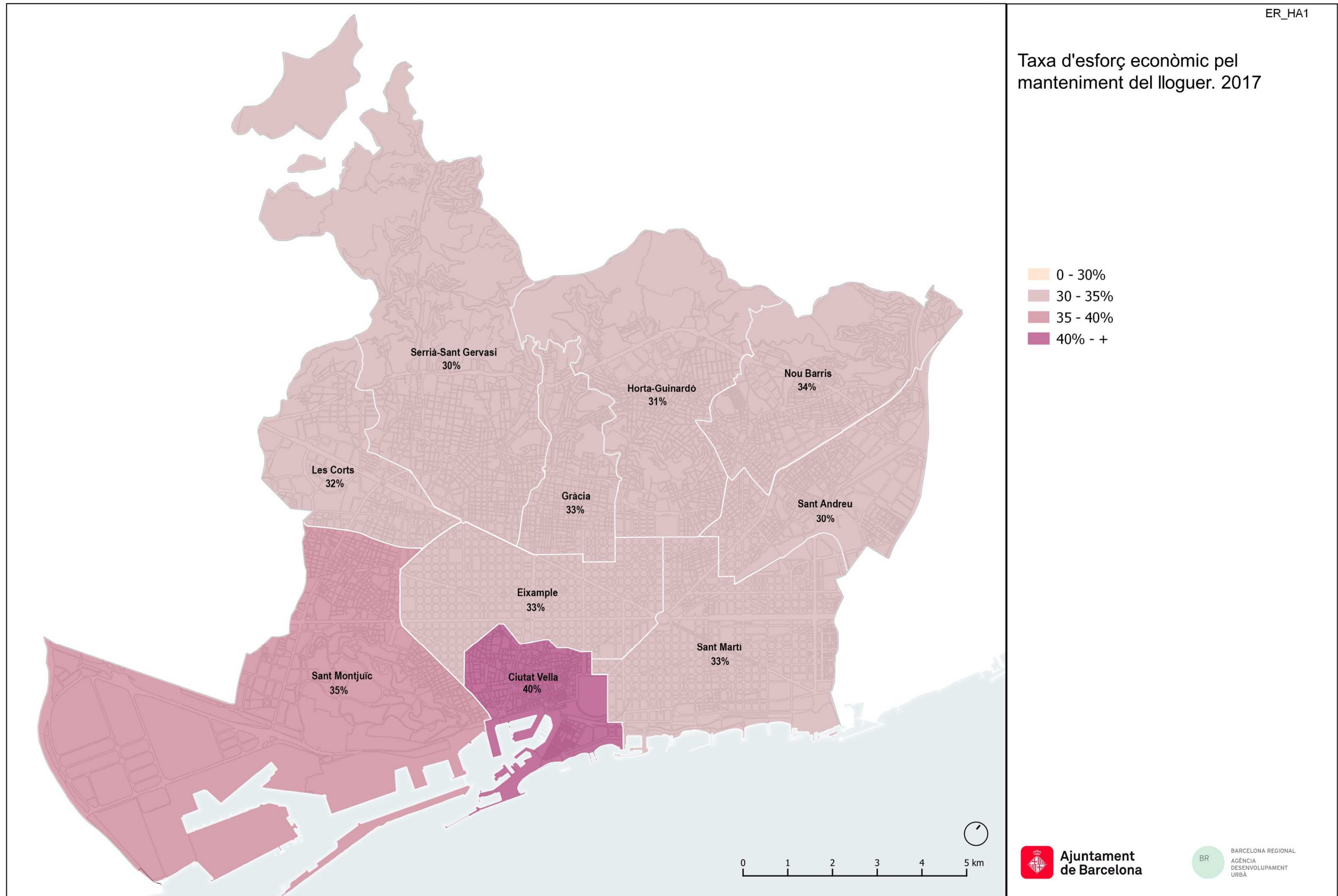
7.1. Mapa A1. Esfuerzo económico de mantenimiento del alquiler 2016 (sección censal y barrio)



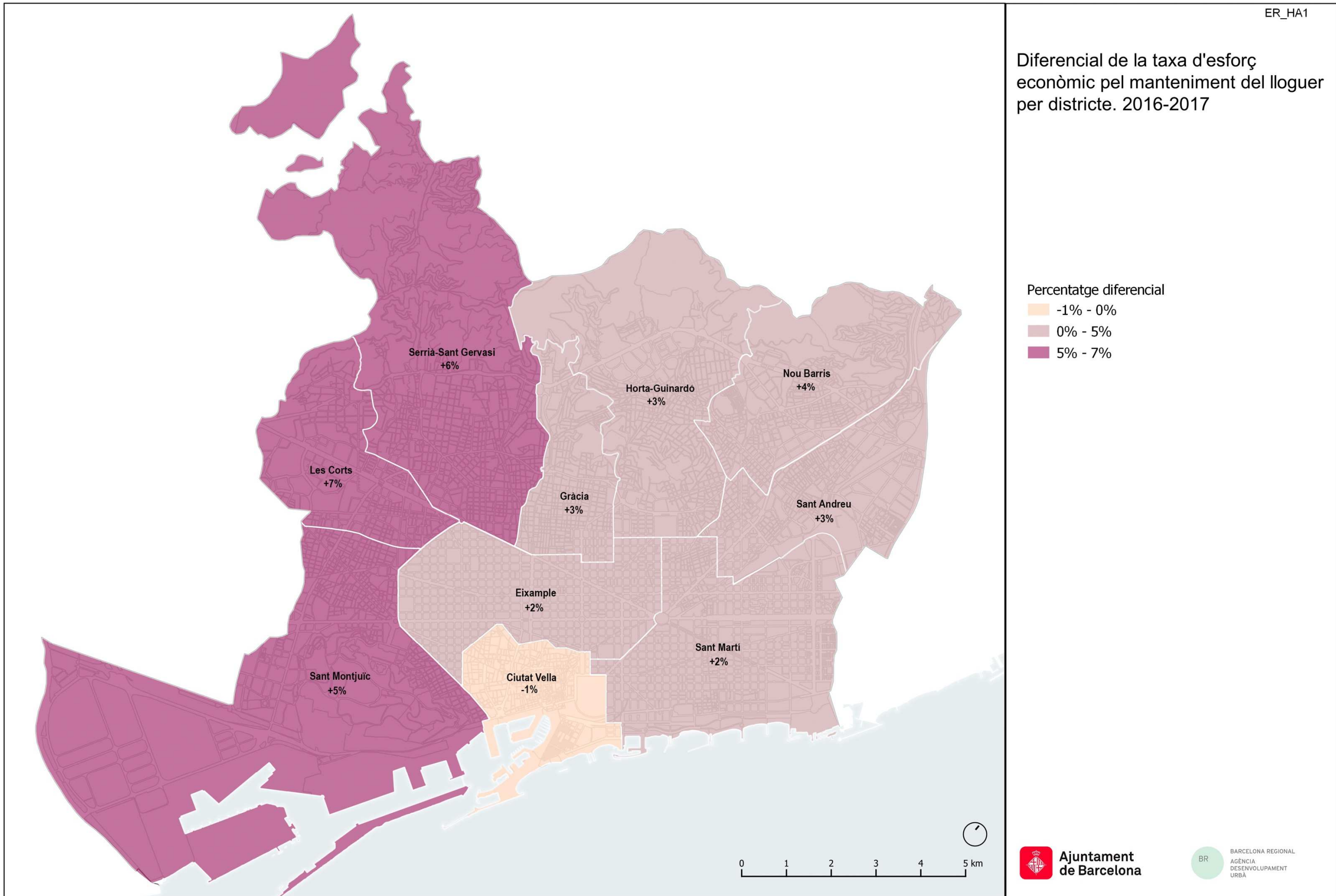
7.2. **Mapa A2.** Esfuerzo económico de mantenimiento del alquiler 2016 (distrito)



7.3. **Mapa A3.** Esfuerzo económico de mantenimiento del alquiler 2017 (distrito)



7.4. **Mapa A4.** Diferencial de esfuerzo económico entre los años 2016 y 2017 (distrito)



7.5. **Mapa B.** Índex de exclusió residencial (2017-2018)

