

MPGMs HABITATGE

Procés Participatiu

12 de juliol de 2018





Modificació del Pla General Metropolità per l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona



Antecedents

- Mesura prevista al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025
- Declaració al plenari de l'Ajuntament de Barcelona al **febrer 2018** demanant mesures que facilitin l'accés a l'habitatge al veïnat de Barcelona amb l'ampliació del parc públic d'habitatge. Entitats promotores: ABTS, PAH, FAVB, Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona).



Com ho fem?

- **Establir un 30 % obligatori d'Habitatge de protecció** (regim general) en totes les noves construccions, ampliacions, i en grans rehabilitacions destinades a nous habitatges.
- **Aplicació a tota la ciutat en edificis plurifamiliars, en promocions destinades a habitatge de més de 600 m2 de sostre** amb les següents excepcions:
 - Edificacions amb grau de protecció del Patrimoni Arquitectònic (A, B i C q mantenen l'estructura i tipologia dels habitatges)
 - Àmbits d'actuació urbanística que tinguin una reserva d'HPP.
- **Establir** per aquests habitatges resultants el dret **d'opció i retracte, per dedicar-lo a lloguer.**
- **Es podrà re-situar** els HPP en una altra parcel·la **dins el mateix barri**, mitjançant un PMU que **justifiqui l'interès públic**

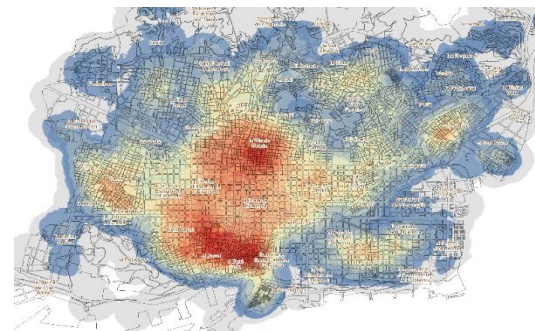


Que permetrà?

Crear nou habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat on es facin projectes d'obra nova o de gran rehabilitació. **El potencial de la mesura es de 334 habitatges protegits cada any.**

Distribuir l'habitatge amb protecció pública al conjunt de la ciutat per tal d'evitar la seva concentració i donar resposta a les necessitats de la població en el seu propi barri. L'objectiu és una ciutat més equilibrada i cohesionada socialment.

Principalment tindrà efecte sobre els edificis plurifamiliars, en propietat vertical, utilitzats majoritàriament com habitatge, per què són les que es reformen més habitualment. **S'ubiquen principalment al centre de la ciutat** (Més del 50%)



Es garanteix la viabilitat econòmica de les operacions en curs. Si el promotor va adquirir el sòl abans del 2016, la mesura no representa un perjudici econòmic. El valor del sòl ha experimentat un increment de casi un 60% del 2013 al 2017.

Ho fem seguint l'exemple de París, que en zones amb menys de 25% d'habitatge social: **reserva del 30% per habitatge social**, quan sostre d'habitatge és superior a **800 m2**.



Habitatge





Estudi econòmic





ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica i sostenibilitat econòmica pública

MARC JURÍDIC en relació a la VIABILITAT ECONÒMICA de les operacions aplicant la nova normativa.

- L'exigència d'avaluar la viabilitat econòmica de l'aplicació de la nova norma en les operacions prové de 17.3 de la LDH regula : *'Els plans que continguin aquestes determinacions (% destí HPO) han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla'*.
- Per tant aquesta MPGM ha de garantir la viabilitat econòmica d'aquestes operacions .
- Per aquest motiu s'ha fet un estudi econòmic per analitzar l'increment recent de preus del sòl de l'habitatge a BCN, i comparar l'efecte sobre els valors del sòl quan s'aplica la norma.

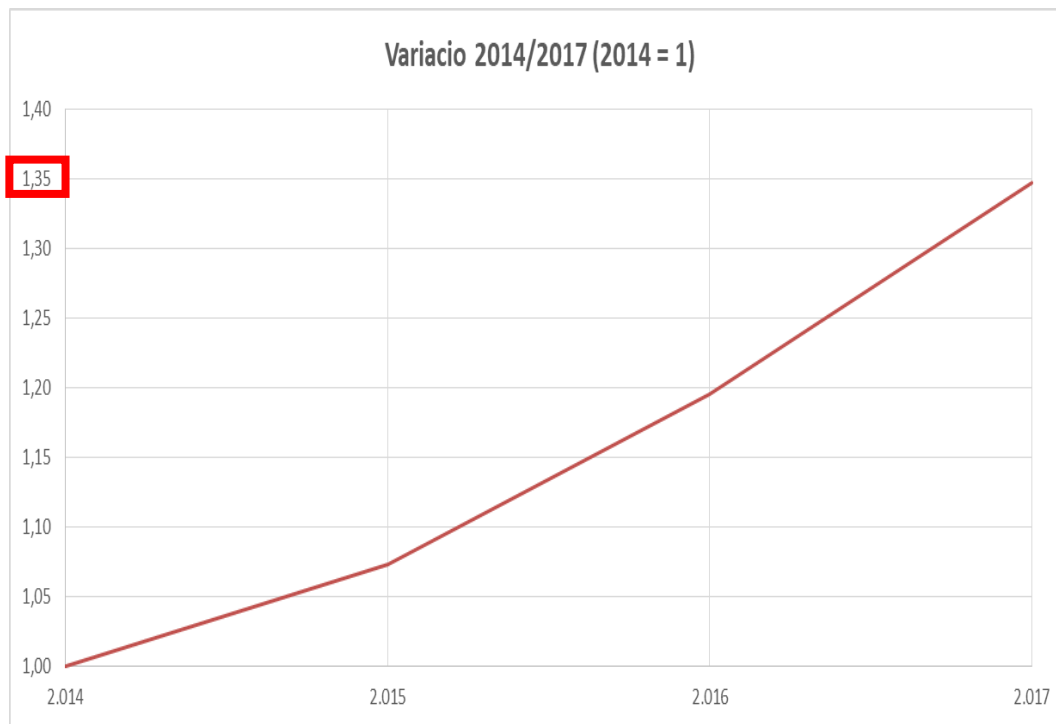
MARC JURÍDIC en relació a la SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PÚBLICA de la proposta MPGM

- **Art. 59.3.d del TRLU:** Cal elaborar un informe de sostenibilitat econòmica que cal avaluar el impacte de les actuacions previstes en aquesta MPGM en relació a les finances públiques.



ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques

Increment de preus de VENDA d'habitatge (€/m²)



L'increment de preus entre 2013 i 2017 varia d'un 35,58% segons la font dels Registradors i un 40,97% d'Idealista

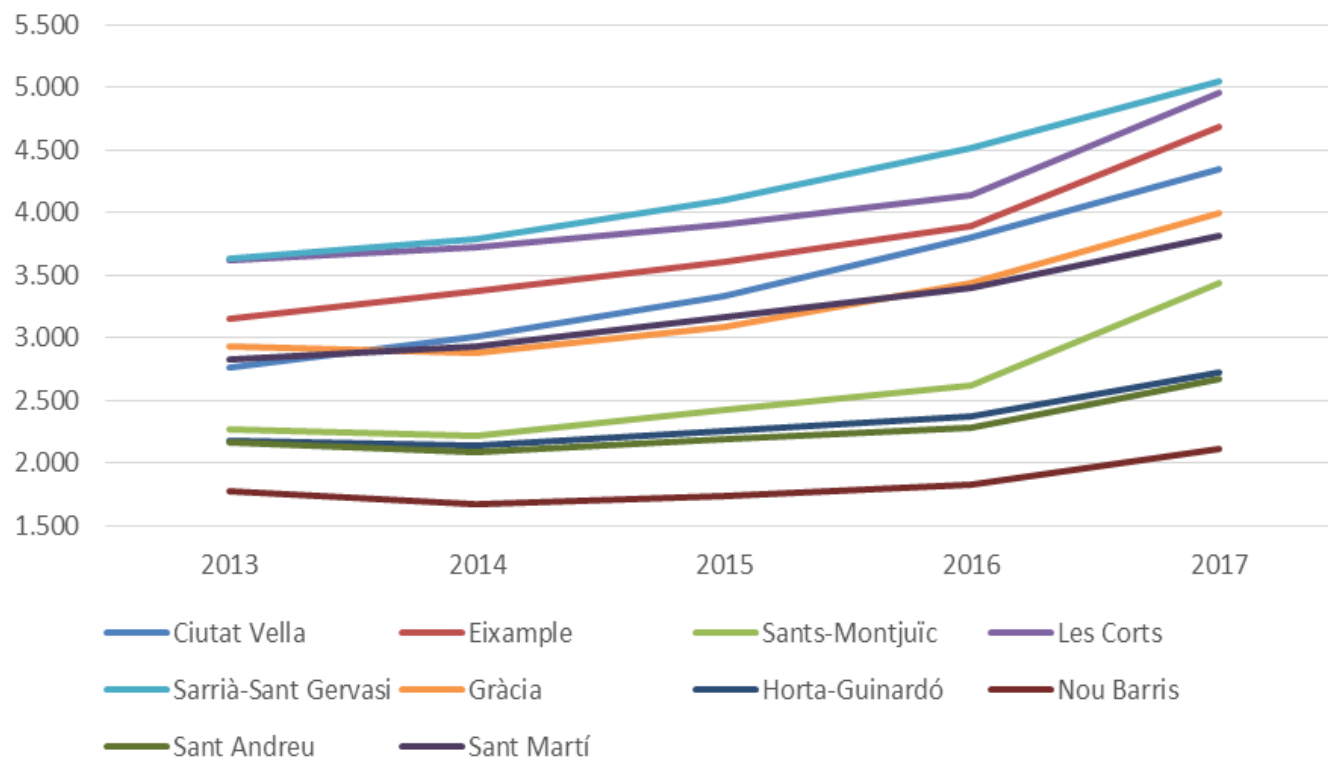
Si s'estableix un entremig entre els valors de Registradors i del portal 'Idealista', entre 2013 i 2017, un **38,41%**, així com d'un **34,69%** entre 2014 i 2017

Barcelona	2014	2015	2016	2017
Preu per m ²	2.946,65	3.162,85	3.522,55	3.968,92
Variació 14/17	1,0000	1,0734	1,1954	1,3469



ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques

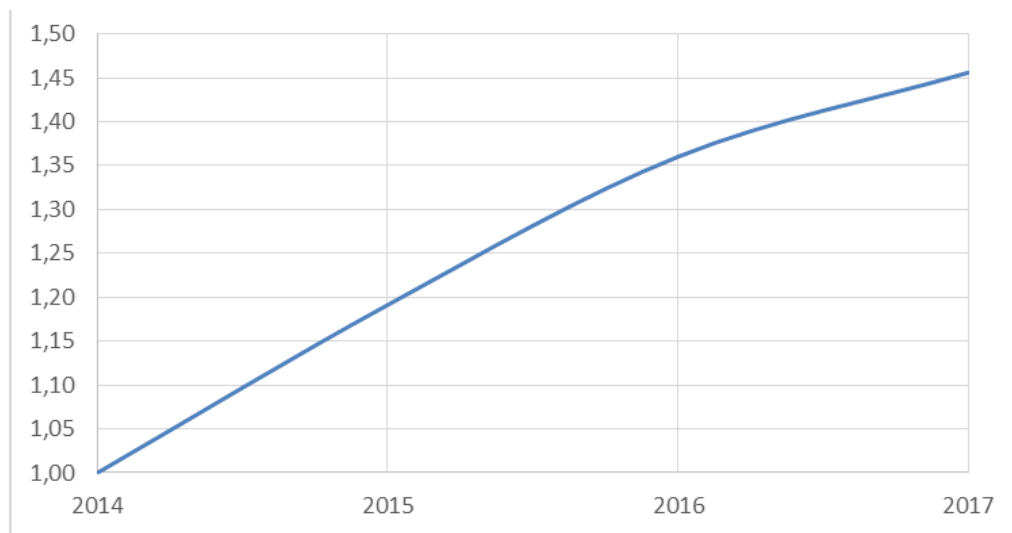
Preus de VENDA d'habitatge segons DISTRICTES (€/m²)





ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques

Increment de preus de LLOGUER m2 d'habitatge



L'increment dels lloguers **entre 2013 i 2017** (dades relatives al 3er trimestre de cada any) ha estat del **30,1% segons INCASOL** i un **55,06% segons Idealista**.

L'escenari adoptat es el **promig entre ambdues dades, un 43,08%**.



ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques

Increment de preus de SÒL: repercussió del sòl en €/m2 sostre d'habitatge

	VR13	VR14	VR15	VR16	VR17	VR 3T- 2017
Barcelona	1.078,63	1.119,35	1.246,97	1.413,85	1.723,66	1.841,84
Ciutat Vella	1.018,40	1.160,93	1.354,90	1.629,40	1.949,41	2.211,45
Eixample	1.243,42	1.375,28	1.509,15	1.683,18	2.144,97	2.223,87
Sants-Montjuïc	725,23	695,31	819,62	932,18	1.415,57	1.343,97
Les Corts	1.522,28	1.579,25	1.691,12	1.827,59	2.306,75	2.275,71
Sarrià-Sant Gervasi	1.526,49	1.617,85	1.802,34	2.046,30	2.359,43	2.524,65
Gràcia	1.118,15	1.085,24	1.207,14	1.417,48	1.738,13	1.857,77
Horta-Guinardó	671,99	649,86	718,01	788,34	998,57	1.118,44
Nou Barris	441,49	380,19	414,30	468,13	634,66	641,98
Sant Andreu	669,91	620,71	682,00	740,08	961,30	1.154,76
Sant Martí	1.054,65	1.118,24	1.256,91	1.387,85	1.636,89	1.802,27

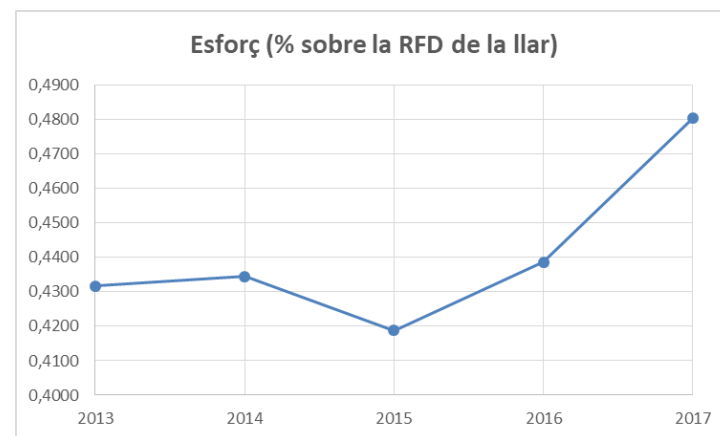
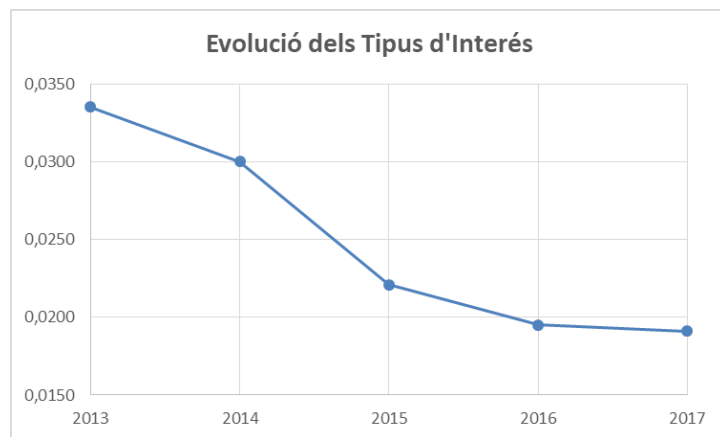
Font: Registradors, Idealista. Elaboració pròpia

- El valor del sòl ha experimentat un increment molt més accentuat que els valors de venda: **entre 2013 i 3T de 2017, puja fins a 59,8%**
- Els increments més alts són a Sants-Montjuïc (95,19%), Ciutat Vella (91,42%) i l'Eixample (72,51%). I els més baixos a Nou Barris i Sant Andreu amb **43% d'increment**



ESTUDI ECONÒMIC: Esforç econòmic de les unitats familiars

Esforç econòmic de COMPRA

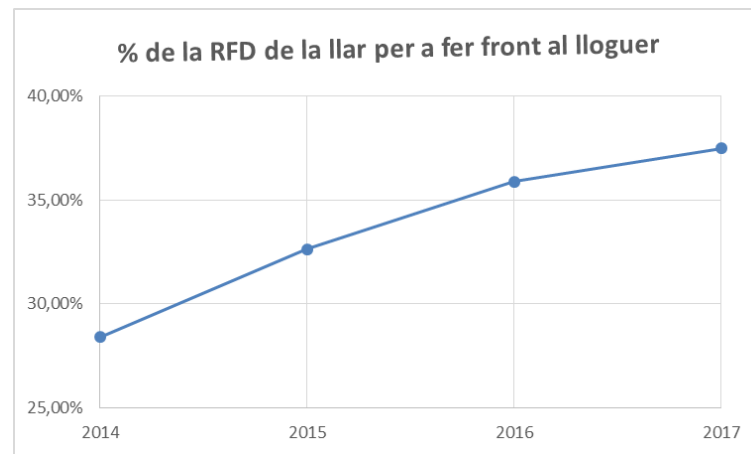
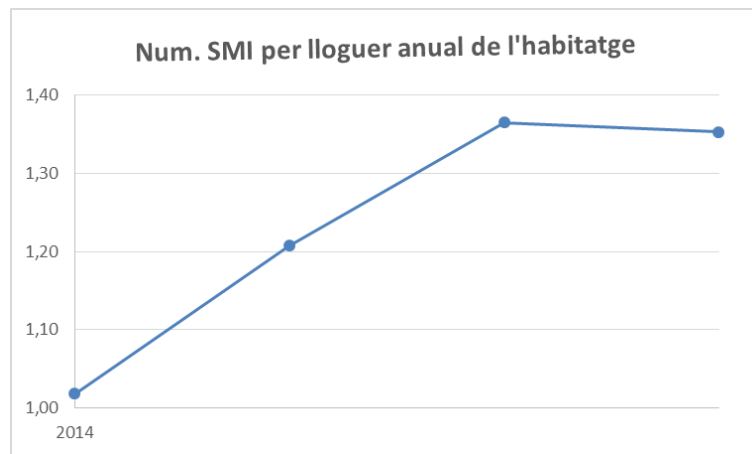


Malgrat la baixada del tipus d'interès, les unitats familiars han passat de destinar en el 2013 el **38,46%** de la renda familiar disponible (RFD), al **2017 el 43,75%**, i en el 3T de 2017 del **48,04%**



ESTUDI ECONÒMIC: Esforç econòmic de les unitats familiars

Esforç econòmic de LLOGUER



En el període 2013-2017 l'esforç de pagar el lloguer en relació als salaris ha crescut un 22%.

L'any 2017 (promig 3 trimestres) les famílies destinaven un 36,12% de la seva RFD a pagar lloguer, i en el 3T de 2017 ja era el 37,47% de la RFD



ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques

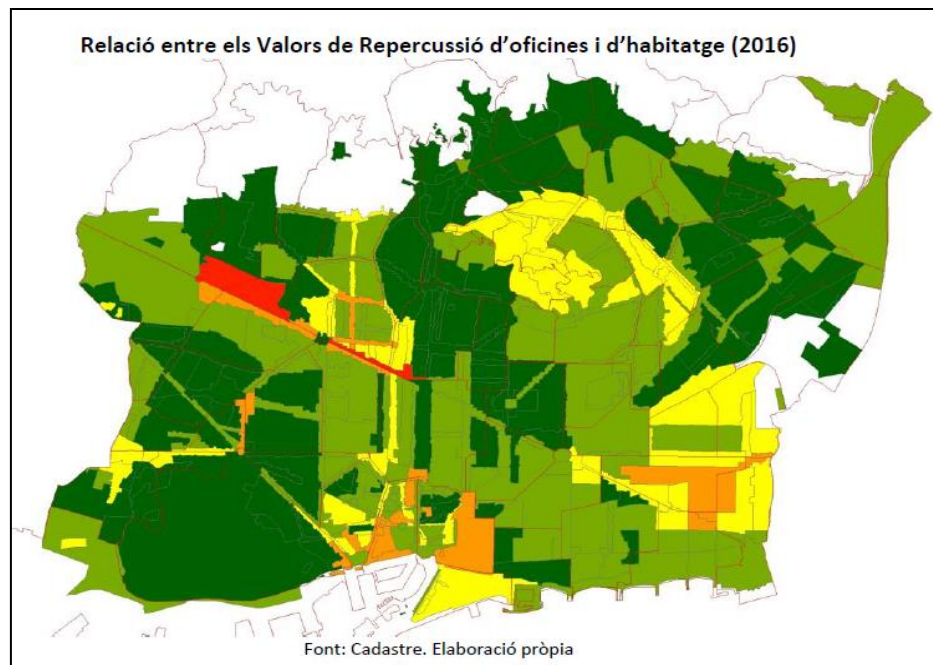
Conclusions principals econòmiques entre 2013 i 2017 en relació a l'HABITATGE

- **Els preus de venda de l'habitatge** han experimentat un increment molt acusat del **34,69%**
- Encara més elevat han estat **els increments en el mercat de lloguer: un 45,60%**
- Encara més pel que fa a la **valors de repercussió del sòl entre 2013 i 3T 2017: un 59,8%**
- L'esforç econòmic es especialment manifest en el pagament de l'anualitat de la hipoteca, la qual arriba el **3T2017 a un 48,04% de la Renda Familiar Disponible de la llar (RFD)**
- Esforç igualment significatiu pel que fa al lloguer: **en el 3er trimestre de 2017 les famílies destinaven un 37,47% de la RFD a pagar el lloguer habitacional**



ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques

S'ha analitzat que aplicant la nova normativa sobre el 30% HPO (general) en les operacions d'habitatge, en l'actualitat té un marge segur, perquè aquestes promocions d'habitatge segueixin sent rentables en relació a l'opció d'altres usos que no siguin habitatge



En **verd fosc** les zones on el valor del sòl d'oficines no arriba al 60% del valor del sòl residencial.

verd clar aquelles àrees on aquesta relació es troba entre el 60% i 75%.

groc aquelles àrees on aquesta relació es troba entre el 75% i 85%.

taronja les àrees de relació entre el 85% i el 100%, i per tant són les zones crítiques.



ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques

ESTUDI ECONÒMIC: impacte en l'aplicació de la norma sobre el 30% HPO de règim general

Si al valor de repercussió de sòl en data 3T2017, s'aplica la norma del 30% HPO es redueixen els valors al conjunt de la ciutat un 24,97%, **variant un mínim de l'15,58 % a Nou Barris i un màxim a Sarrià- S. Gervasi del 26,33%.**

	VR 2015	VR 1T 2016	VR 2T- 2016	VR 3T- 2016	VR 3T- 2017	VR 3T-2017 amb 30% HPP	VR 2015 - VR 3T-2017 amb 30% HPP
Barcelona	1.246,97	1.343,27	1.373,99	1.442,44	1.841,84	1.381,86	134,89
Ciutat Vella	1.354,90	1.614,23	1.578,05	1.619,09	2.211,45	1.640,59	285,69
Eixample	1.509,15	1.604,56	1.564,32	1.721,66	2.223,87	1.649,28	140,13
Sants-Montjuïc	819,62	895,78	904,56	927,97	1.343,97	1.033,35	213,73
Les Corts	1.691,12	1.639,48	1.764,54	1.895,09	2.275,71	1.685,57	-5,55
Sarrià-Sant Gervasi	1.802,34	1.951,76	2.067,20	2.064,33	2.524,65	1.859,82	57,48
Gràcia	1.207,14	1.293,21	1.369,36	1.449,38	1.857,77	1.393,01	185,87
Horta-Guinardó	718,01	778,32	715,32	816,11	1.118,44	875,48	157,47
Nou Barris	414,3	415,1	451,42	491,84	641,98	541,96	127,66
Sant Andreu	682	677,18	753,75	788,16	1.154,76	900,9	218,90
Sant Martí	1.256,91	1.317,05	1.313,98	1.431,61	1.802,27	1.354,16	97,25

Les operacions amb transaccions fetes abans de l' 1 gener 2016, **no els hi afecta econòmicament l'aplicació de la norma 30%HPO**

Les dades de l'estudi econòmic són fins al 3T 2017, l'increment fins al 2T 2018 garanteix la viabilitat de tots els casos.



ESTUDI ECONÒMIC: Viabilitat econòmica de les operacions urbanístiques

ESTUDI ECONÒMIC: impacte en l'aplicació de la norma sobre el 20%/30% HPO de règim general

VR 3T-2016	3T 2017		Diferència	
	VR 20% HPP	VR 30% HPP	VR 20% HPP	VR 30% HPP
Barcelona	1.442,44	1.535,19	92,75	-60,58
Ciutat Vella	1.619,09	1.830,87	211,78	21,50
Eixample	1.721,66	1.840,81	119,15	-72,38
Sants-Montjuïc	927,97	1.136,89	208,92	105,38
Les Corts	1.895,09	1.882,28	-12,81	-209,52
Sarrià-Sant Gervasi	2.064,33	2.081,43	17,10	-204,51
Gràcia	1.449,38	1.547,93	98,55	-56,37
Horta-Guinardó	816,11	956,46	140,35	59,37
Nou Barris	491,84	575,3	83,46	50,12
Sant Andreu	788,16	985,52	197,36	112,74
Sant Martí	1.431,61	1.503,53	71,92	-77,45

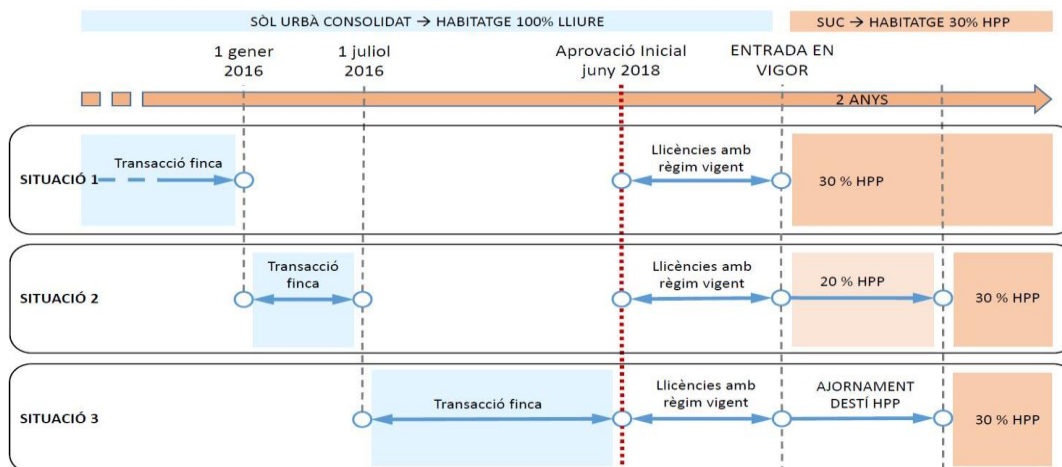
Les operacions amb transaccions fetes entre l' 1 de gener 2016 i 30 de juny de 2016, si s'aplica un 20%HPO no els hi afecta econòmicament



TERMINIS d'aplicació de la norma 30%HPO i la variant del 20%HPO

ES GARANTEIX LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES OPERACIONS

- **No s'aplicarà la norma** a les llicències que es sol·licitin **abans de l'aprovació definitiva de la MPGM**
- **A partir de l'aprovació definitiva** s'aplica la norma del 30% HPO, amb la particularitat de que les llicències relacionades amb transaccions fetes **entre l'1 de gener i el 30 de juny de 2016, s'aplicarà un 20% HPO** i no un 30%HPO, per garantir la viabilitat econòmica de les operacions.
- També, per garantir la viabilitat econòmica de les operacions, **l'aplicació de la norma es postposa 2 anys a partir de l'aprovació definitiva** en els cassos següents:
 - Aquelles que hagin demanat llicència d'obres abans de l'aprovació definitiva.
 - Hagin fet la compravenda per una operació entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial.



L'aplicació de la norma és a partir de l'aprovació definitiva.



SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PÚBLICA en relació a la proposta MPGM

Efectes sobre l' IMPOST de construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

Construcció d'habitatges	Abans MPGM		Després MPGM		Reducció
		lliure (100%)	lliure (70%) HPO (30%)		
Lliure	100%	1.137,82	70%	1.137,82	
Protecció pública			30%	1.067,14	
Preu unitari construcció		1.137,82		1.116,62	1,86%

S'ha estudiat la diferència de cost de construcció entre un habitatge lliure i un HPO, tenint en compte que els espais comuns, estructura, façana i coberta no afecta al pressupost, en canvi si que la diferència està en els acabats.

Això només representa una reducció del pressupost de 1,68% respecte al total

Si el cost de cada habitatge és de 91.025,06€ (HLL) i a l'any es construeixen en aquestes condicions de la MPGM, 1.114 habitatges, l'impost del ICIO serien 3.549.064€, i per tant **es perdrien a l'any 66.012 €**



SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PÚBLICA en relació a la proposta MPGM

Efectes sobre l' IMPOST IBI sobre els habitatges HPO

- Les bonificacions de l'IBI per ser HPO són graduals segons passa cada anys fins el 6è any.
- Si es calculen que hi haurà 334 habitatges nous HPO cada any, **es perdrien a l'any 305.000€**

Efectes sobre els valors cadastrals

- L'actual ponència de valors de la Gerència del Cadastre de Barcelona va entrar en vigor el 1 de gener 2018
- Els valors són de mercat aprovats en sessió del 15 de desembre de 2016.
- No es preveu revisar la ponència cadastral fins passats 10 anys com a mínim.
- El valor de l'habitatge és la base d'aquesta ponència, i només afectarà al valor dels nous HPO, ja que el valor de venda dels habitatges no baixarà, més aviat pujarà.
- La repercussió del valor del sòl que s'aplica a cada immoble és molt baixa, i des de 2016 els preus han pujat molt, i per tan no es preveu una nova Ponència de valors.

Efectes sobre l' IMPOST de la PLUSVÀLUA per transmissions

- L'impost de la PLUSVÀLUA es calcula a partir del valor cadastral, i aquests no es modificaran.
- Per tant, no hi ha pèrdua econòmica de les finances municipals en aquest concepte.

Cal tenir en compte que la DISPOSICIÓ final 1^a determina que al cap de 6 anys d'aplicació de la nova normativa s'haurà de fer una avaluació global dels resultats de l'aplicació de la mesura.



Procés de llicències





L'aplicació pràctica de la norma en el procés de la llicència urbanística

1. **S'ha de computar el sostre urbanístic, que és el mateix que s'utilitza per calcular el nombre màxim d'habitatges**, provinent de la regulació de les NN.UU. del PGM. Tota promoció d'aquestes característiques ha de fer el càlcul igualment.
2. **D'acord amb la MPGM de les NNUU de 20/10/2014 sobre l'aplicació del mòdul de 80m²/ha**, aquest sostre urbanístic és la superfície construïda compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de la planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.
3. **S'aplica el 30% sobre aquesta superfície**, i el resultat dels m² serà **la superfície mínima** que ha d'estar destinada a habitatge de HPO general.
4. **A partir d'aquesta condició bàsica**, el projecte **té tota la llibertat en la posició i distribució d'aquests habitatges HPO**, lògicament complint les condicions tècniques que aquests habitatges requereixen.
5. **La memòria del projecte ha de tenir un apartat específic** que expliqui i justifiqui la proposta de la localització
6. **En el moment de la concessió de la llicència** es demanarà haver tramitat la sol·licitud de la Qualificació HPO,
7. **En el tràmit de la primera ocupació** de l'edifici i habitatges, es requerirà:
 - La qualificació definitiva dels HPO
 - La inscripció registral en cada una d'aquestes unitats d'aquesta condició HPO durant la vigència del planejament aplicable.



Preguntas





**Ajuntament
de Barcelona**

Moltes gràcies

B

C