



La Borsa de Mediació

Experiències de mobilització del parc El Prat de Llobregat

Barcelona, 11 d'abril de 2019



Diputació
Barcelona

#DibaOberta



Experiències de mobilització del parc de lloguer a El Prat de Llobregat

- I. Context del mercat de lloguer en el municipi
- II. Evolució del volum de gestió de la Borsa
- III. Procediment i model de gestió de la Borsa
- IV. Accions de difusió del programa i de cerca d'habitatge
- V. Ajut per la captació de nous habitatges
- VI. Programa de Cessió social

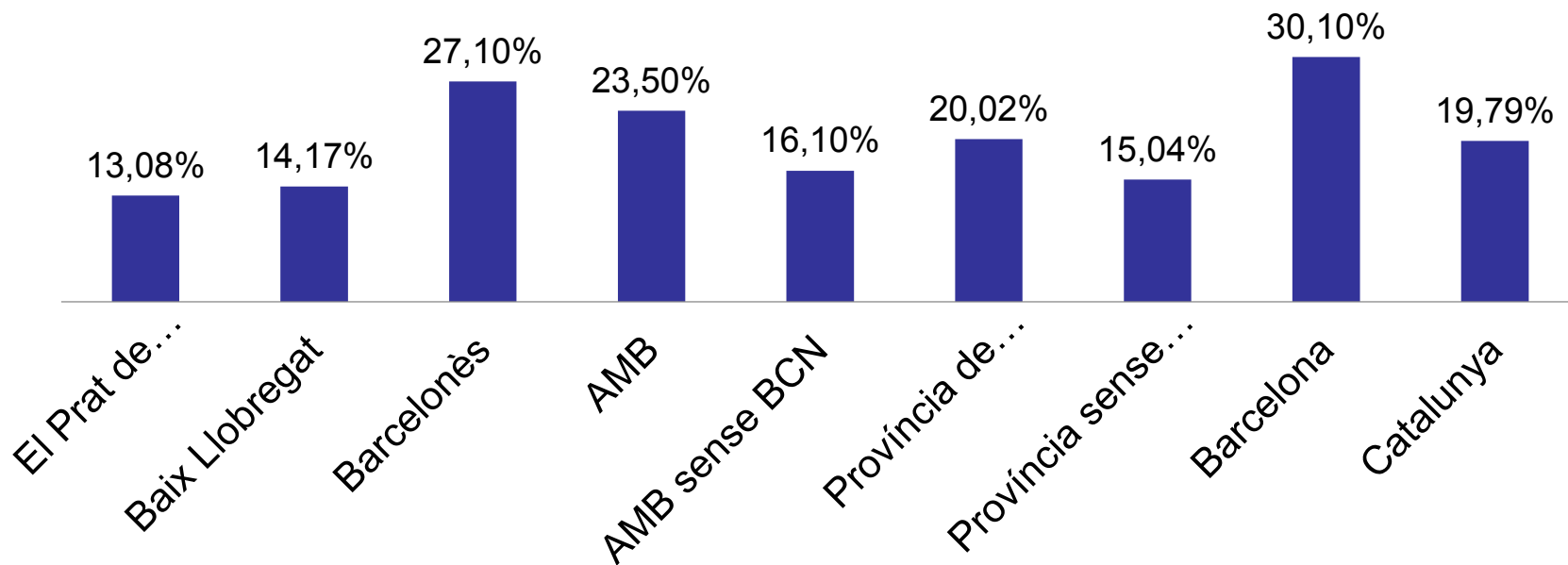




I - Context del mercat de lloguer en el municipi

Segons el cens del INE 2011, el municipi disposa d'un parc d'habitatges de lloguer de **3.172** unitats (un 13,1% sobre el parc total)

Aquest percentatge de lloguer està per sota de la mitjana de Catalunya i és el municipi amb menys proporció de lloguer de tota l'Àrea Metropolitana.

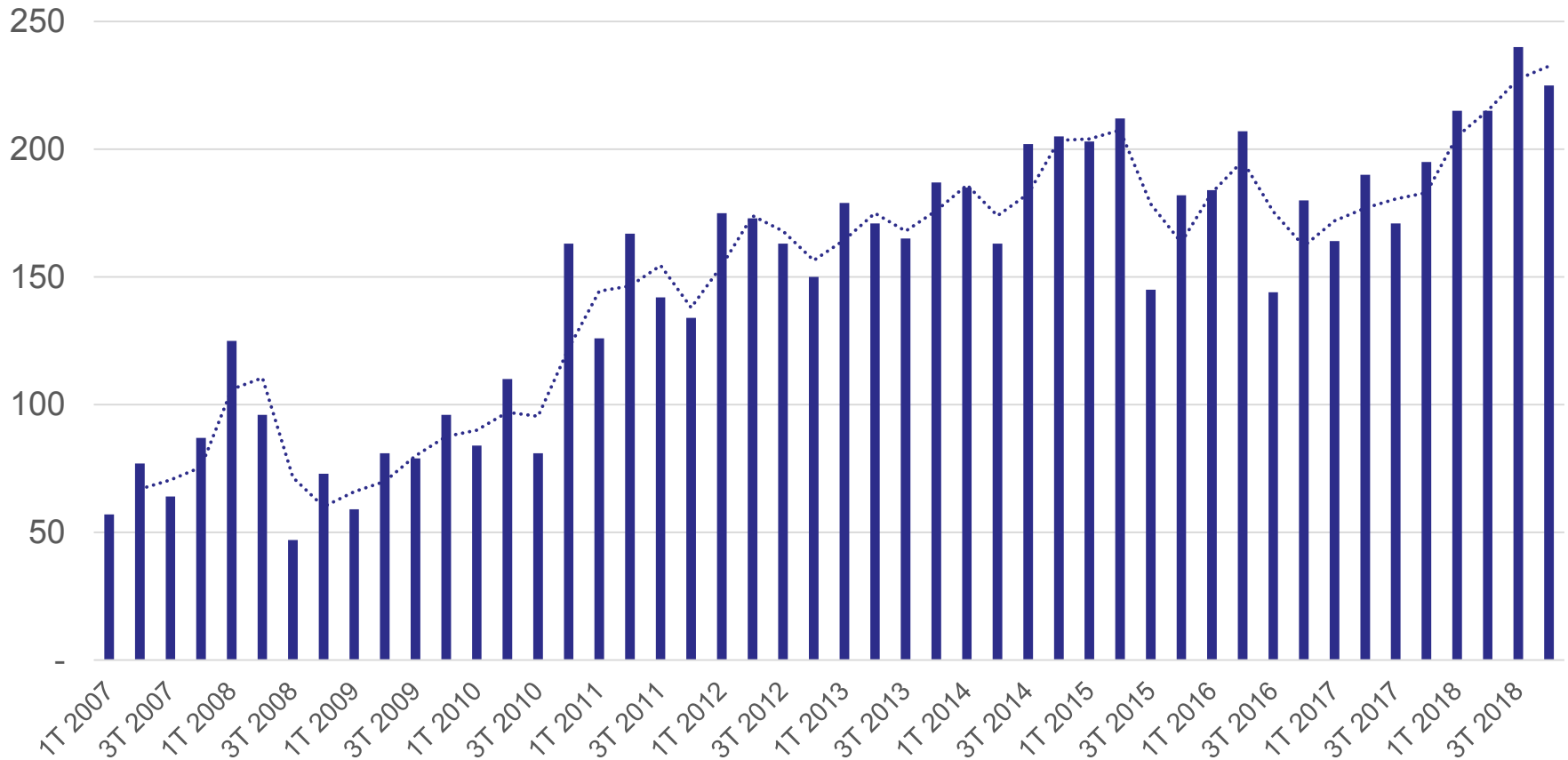




I - Context del mercat de lloguer en el municipi

Anualment s'inscriuen en el Registre de fiances entre 700 i 800 nous lloguers

Evolució trimestral nº contractes de lloguer

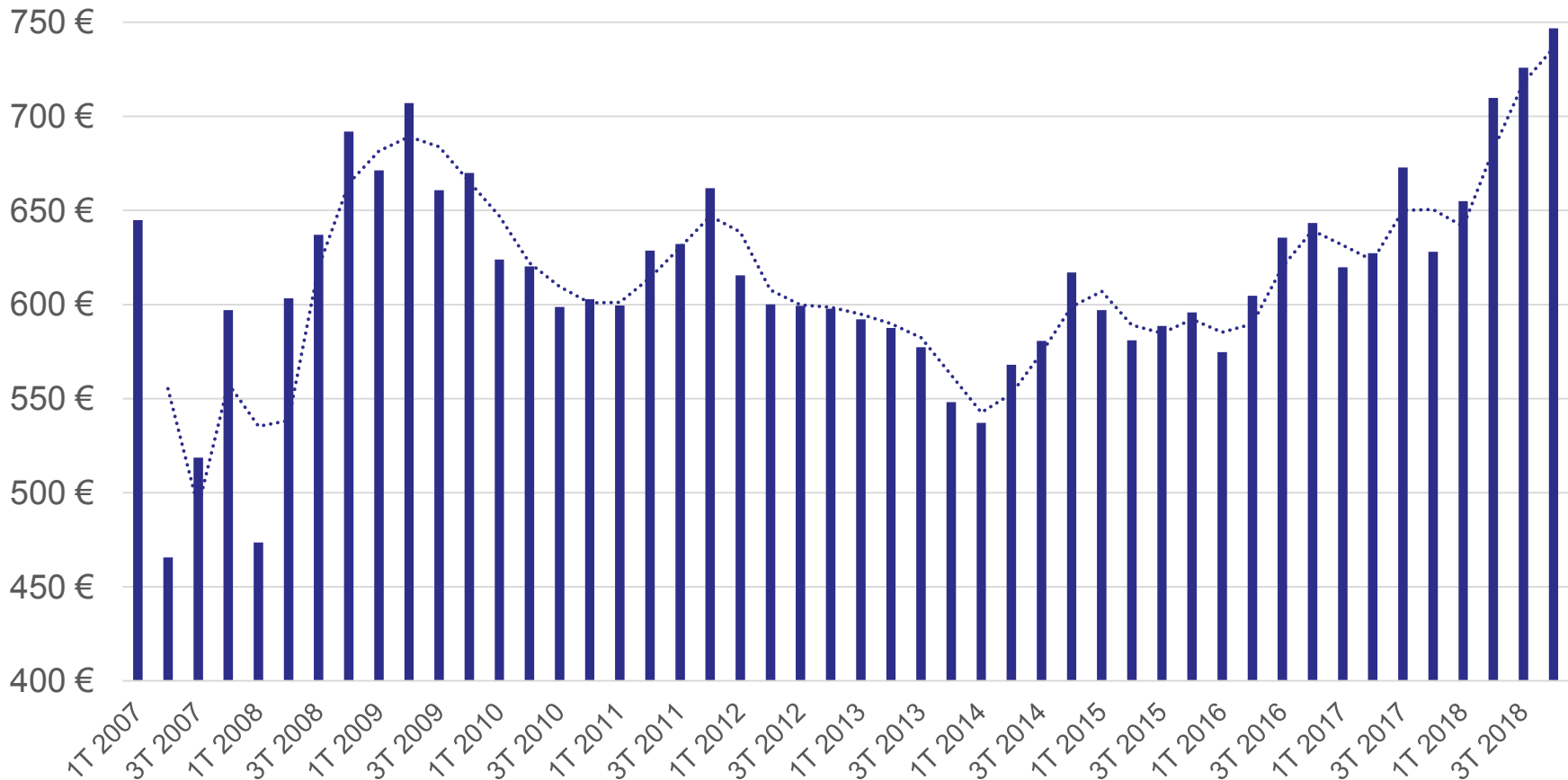




I - Context del mercat de lloguer en el municipi

La renda mitjana inscrita en el Registre de fiances el 4T de 2018 era de **747 €**

Evolució trimestral renda mensual de lloguer





I - Context del mercat de lloguer en el municipi

Com el mercat de lloguer del municipi és escàs no es disposen de dades d'evolució temporal de rendes publicades per portals immobiliaris.

	nº d'habitatges	renda mensual	€/m²	Habitacions			
				4	3	2	1
abr-18	33	960,11 €	11,88 €	8	20	5	0
set-18	32	935,95 €	11,57 €	9	23	6	0
abr-19	25	1.194,60 €	11,27 €	9	14	2	0

	abr-18	set-18	abr-19
1 habitació	-	-	-
2 habitacions	952,00 €	871,00 €	1.100,00 €
3 habitacions	940,00 €	882,17 €	1.058,00 €
4 habitacions	973,00 €	1.316,00 €	1.427,00 €

Mostreig d'abril i setembre de 2018 i abril de 2019; Idealista, Habitaclicia i Fotocasa.



I - Context del mercat de lloguer en el municipi

Tot i tenir un parc de lloguer escàs en relació al conjunt del parc d'habitatges, una part important del parc de lloguer es pot considerar com social, aproximadament un 30%.

- Incasol disposa de 300 habitatges de lloguer.
- Altres operadors de lloguer social aporten prop de 250 habitatges de lloguer.
- La Borsa actualment gestiona 281 habitatges de lloguer.

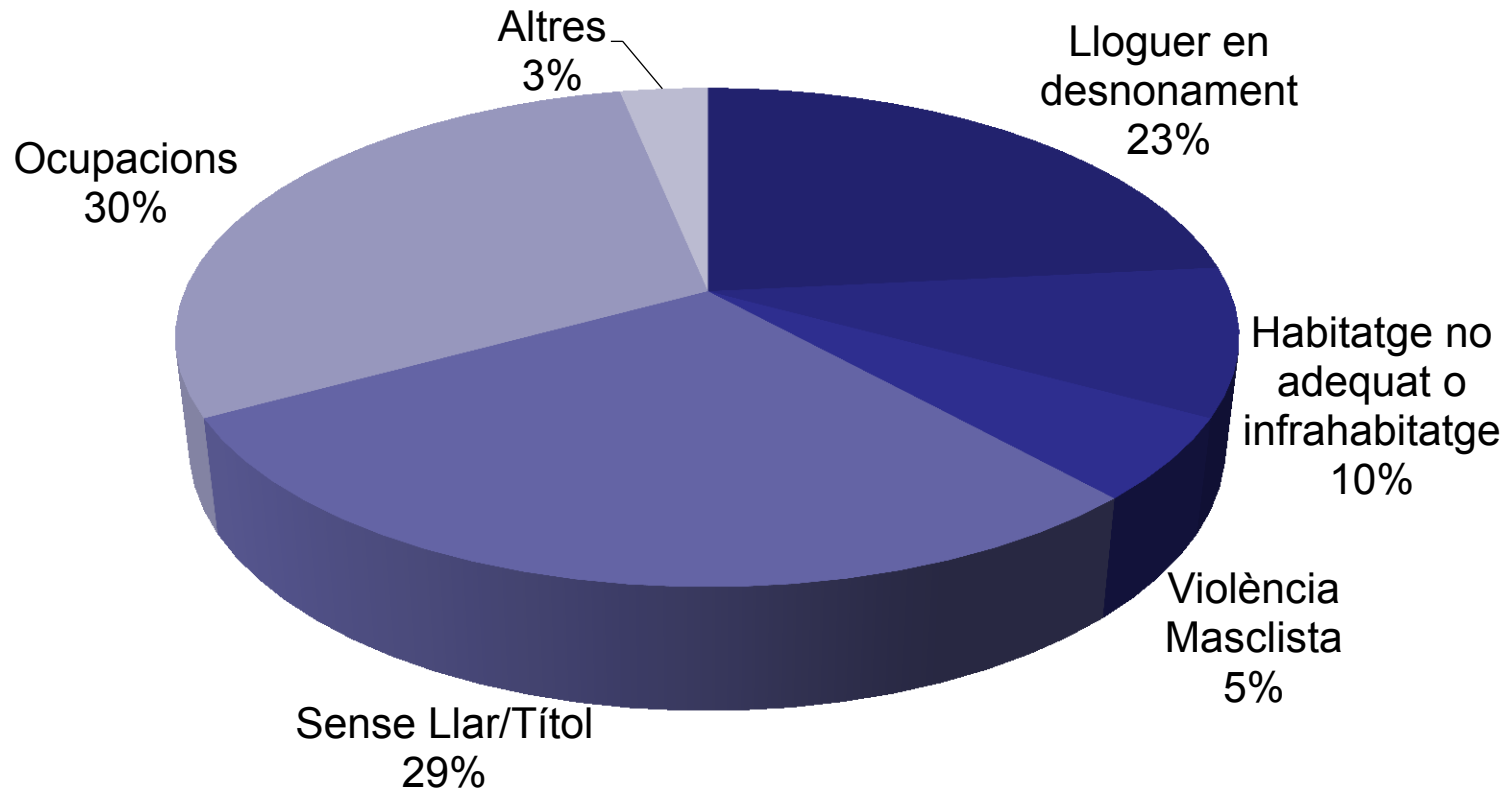
Aquest parc de lloguer social sumat també a l'acció moderadora del preu dels habitatges amb ajuts al lloguer fa que la mitjana de les rendes del Registre de fiances disti més de 400 euros de la mitjana de l'oferta del mercat.



I - Context del mercat de lloguer en el municipi

Hi ha una relació directa entre el volum de situacions que requereixen d'una solució residencial d'emergència i l'accessibilitat i carestia del mercat privat de lloguer

Situació residencial de les Sol·licituds a la Mesa



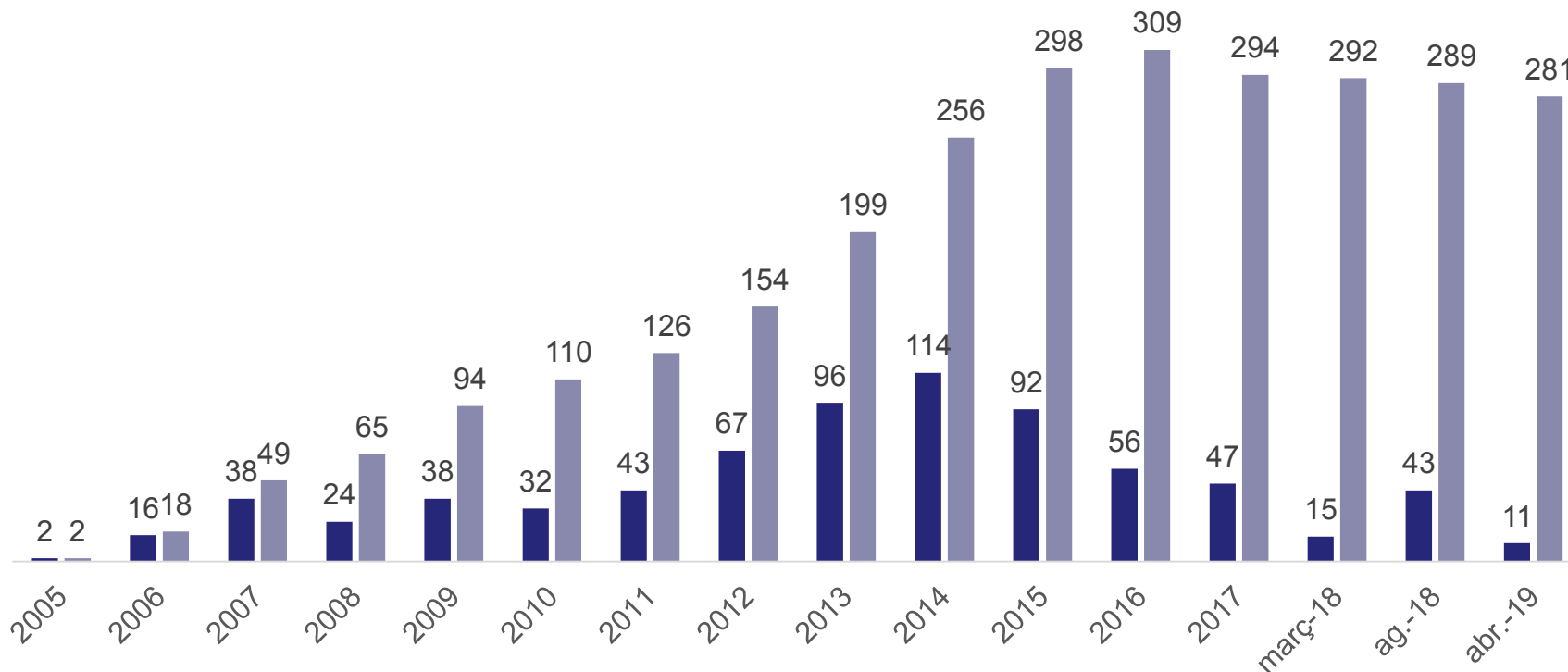


II - Evolució del volum de gestió de la Borsa

La Borsa gestiona 281 habitatges, pateix un lleu i sostingut descens des del 2017

Evolució anual de la Borsa

■ Contractes Nous ■ Contractes Vius

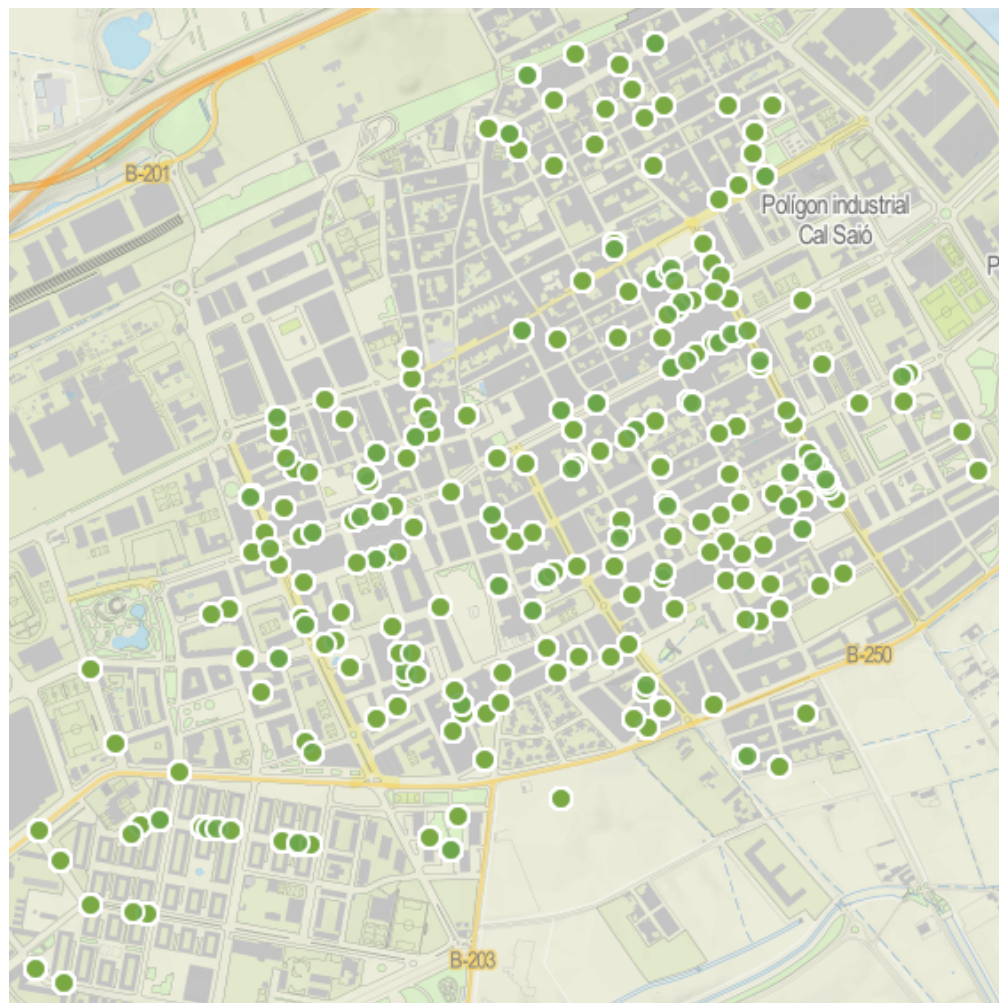




II - Evolució del volum de gestió de la Borsa

Els 281 habitatges estan distribuïts per tot el municipi de forma uniforme. Únicament hi ha dos sectors amb una menor presència:

- Casc antic; la majoria d'edificis són unifamiliars.
- Barri de Sant Cosme; la majoria d'habitatges tenen qualificació de promoció pública vigent i el lloguer autoritzat no supera els 150-200 euros.





II - Evolució del volum de gestió de la Borsa

Característiques més comuns dels **habitatges de la Borsa**:

- Habitatges en bon estat, tots amb cèdula i butlletins
- Habitatges heretats o que han quedat en desús
- En edificis de 30-40 anys sense ascensor
- Amb una renda de lloguer mitjana d'uns 550 euros mensuals

Característiques mes comuns dels **llogaters de la Borsa**:

- Famílies amb menors
- Ingressos de la llar d'uns 25.000 euros anuals
- Que la renda de lloguer els hi representa un 26% dels ingressos

És destacable també que la Borsa també té llogaters amb ingressos molt baixos o derivats d'emergències. 88 llars de la Borsa gaudeixen d'ajut al lloguer, tenen uns ingressos inferiors a 1,5 vegades l'IRSC.



III - Procediment i model de gestió de la Borsa

Registre de sol·licitants d'habitatge de la Borsa, Requisits:

Registrar-se en el RSHPO.

Cap membre de la UC pot ser propietari d'un altre habitatge a Catalunya.

Els ingressos ponderats de la UC han de ser inferiors a 4 vegades l'IRSC.

Disposar d'uns ingressos corrents que permetin accedir i fer front al lloguer.

Els ingressos ponderats de la UC han de ser superiors a 1 vegada l'IRSC.

No haver renunciat en el darrer any a una assignació adequada.

No haver patit un desnonament en el darrer anys per causes imputables.

Acreditar qualsevol altre informació o situació complementària

La sol·licitud s'ha d'introduir en l'eina informàtica del programa de mediació, i té una validesa d'un any, és renovable si el sol·licitant ho demana.



III - Procediment i model de gestió de la Borsa

Registre d'habitatges de la Borsa, Requisits:

Tenir plena capacitat per exercir d'arrendador

Cèdula d'habitabilitat, certificat d'eficiència energètica i butlletins elèctric

Estar al corrent de pagament dels subministres bàsics i de taxes municipals

Bon estat de conservació. L'habitatge no pot presentar danys o deficiències.

Tenir una expectativa de renda de lloguer inferior a la del mercat.

El compromís de compliment de la legislació en general i del Dret a l'Habitatge i d'Arrendaments en particular. La propietat no pot condicionar l'assignació d'habitatges amb criteris que vulnerin els drets d'igualtat i no discriminació.

Que personal de la Borsa visiti l'habitatge i faci un reportatge fotogràfic.

La inscripció s'ha d'introduir en l'eina informàtica del programa de mediació, i té una validesa de 6 mesos, és renovable si la propietat ho demana.



III - Procediment i model de gestió de la Borsa

Assignació i contractació d'habitatges

Els habitatges disponibles del registre d'habitatges de la Borsa s'assignaran de forma ordinària amb l'ús de l'eina informàtica del programa de mediació proporcionada per l'Agència, i en funció de les següents variables:

Capacitat econòmica dels sol·licitants registrats (la renda ha de ser com a màxim un 30% dels ingressos).

De les anteriors; prioritat pels sol·licitants amb ingressos per sota de 2,35 vegades l'IRSC.

De les anteriors; aquelles famílies que millor s'adaptin a les condicions físiques de l'habitatge (ocupació màxima i accessibilitat).

En cas de coincidència entre diverses sol·licituds, s'assignarà a la registrada més antiga.



III - Procediment i model de gestió de la Borsa

Assignació extraordinària d'habitatges:

- A. La Comissió d'assignació pot determinar que un habitatge sigui prioritari per l'adjudicació de **col·lectius específics** com joves (< 35 anys), famílies nombroses, persones grans (> 65 anys), discapacitats amb mobilitat reduïda... Per aquests casos el primer requisit per assignar l'habitatge serà que les sol·licituds formin part d'aquest col·lectiu.
- B. Les **situacions d'especial d'urgència** passaran per davant de la resta de sol·licituds. Es considera situació d'especial urgència aquelles que siguin valorades favorablement per la Comissió tècnica de coordinació i valoració de situacions d'emergència i d'exclusió residencial del Prat de Llobregat. També es valoraran per la Comissió d'assignació com demandes socials aquelles adjudicacions provinents d'una mediació entre la propietat i el possible adjudicatari amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'IRSC recolzada per un informe de Prat Espais justificat per impedir un desnonament, atendre a necessitats d'exclusió residencial o anàlogues.



IV - Accions de difusió del programa i de cerca d'habitatge

Tríptics informatius per a propietaris d'habitatge, disponibles en els equipaments municipals i enviats per correu a la base de dades de propietaris de la Borsa.

Bolsa de viviendas de alquiler



PRAT ESPAIS
Empresa Municipal
d'habitatge i aparcament del Prat de Llobregat

- Av. Onze de Setembre, 82-84
- Teléfono: 93 370 50 54
- De lunes a jueves, de 9 a 14 h y de 15 a 18 h y viernes, de 9 a 14 h

¿Qué es la Bolsa de viviendas de alquiler?

Es un servicio de mediación entre propietarios e inquilinos que tiene como objetivo incrementar la oferta de viviendas en alquiler proporcionando más seguridad a los propietarios y precios más asequibles a los inquilinos.

Desde que se puso en marcha, la Bolsa ha formalizado más de **700** contratos de alquiler y actualmente hay cerca de **300** contratos vigentes.

Los inquilinos de las viviendas de la Bolsa pueden disfrutar de un **precio de arrendamiento asequible** en función de sus ingresos. Y es por ello, por la **mediación pública** y por las garantías que tiene la propiedad, que el programa presenta una **incidencia** de situaciones de conflicto o de impagos mínima.

Poner su vivienda en la Bolsa que gestiona Prat Espais tiene muchas ventajas:

- 1 Póliza de seguro multirisgo gratuita.
- 2 Tramitación "avalloguer", póliza de caución gratuita que asegura el cobro de la renta en caso de impago hasta 6 meses.
- 3 Asistencia jurídica gratuita incluida en la póliza.
- 4 Tramitación gratuita del contrato y las pólizas.
- 5 Seguimiento del buen uso de la vivienda e intermediación entre propietarios e inquilinos.
- 6 Información y tramitación de ayudas de rehabilitación de la vivienda.
- 7 Seguimiento de las obligaciones contractuales, principalmente en caso de impagos.
- 8 Asesoramiento durante la vigencia del contrato.

Borsa d'habitatges de lloguer



PRAT ESPAIS
Empresa Municipal
d'habitatge i aparcament del Prat de Llobregat

- Av. Onze de Setembre, 82-84
- Teléfono: 93 370 50 54
- De dilluns a dijous, de 9 a 14 h i de 15 a 18 h i divendres, de 9 a 14 h

Què és la Borsa d'habitatges de lloguer?

És un servei de mediació entre propietaris i llogaters que té com a objectiu incrementar l'oferta d'habitatges en lloguer proporcionant més seguretat als propietaris i preus més assequibles als llogaters.

Des que es va posar en marxa, la borsa ha formalitzat més de **700** contractes de lloguer i actualment hi ha prop de **300** contractes vigents.

Els llogaters dels habitatges de la Borsa poden gaudir d'un **preu d'arrendament assequible** en funció dels seus ingressos. I és per això, per la **mediació pública** i per les garanties que té la propietat, que el programa presenta una **incidència de situacions de conflicte o d'impagaments mínima**.

Posar el seu habitatge a la Borsa que gestiona Prat Espais té moltes avantatges:

- 1 Póliza d'assegurança multirisca gratuïta
- 2 Tramitació "avalloguer", pólissa de caució gratuïta que assegura el cobrament de la renda en cas d'impagament fins a 6 mesos.
- 3 Assistència jurídica gratuïta inclosa a la pólissa.
- 4 Tramitació gratuïta del contracte i les pólisses
- 5 Seguiment del bon ús de l'habitatge i intermediació entre propietaris i llogaters
- 6 Informació i tramitació d'ajuts de rehabilitació de l'habitatge
- 7 Seguiment de les obligacions contractuals, principalment en cas d'impagaments
- 8 Assessorament durant la vigència del contracte

Ayudas del Ayuntamiento del Prat (*)

Para nuevas viviendas mediadas por la Bolsa se subvencionará un importe máximo de 1.200 euros y para las viviendas de la Bolsa que renuevan el contrato o hacen un nuevo arrendamiento dentro del programa, el importe máximo subvencionable será de 1.000 euros.

Serán justificables por los gastos sobre la vivienda consistentes en mejoras, reparaciones, mantenimiento, sustitución de elementos o equipos, tramitación de boletines, certificado energético, cédula de habitabilidad o IBI.

Otras ayudas (*)

Subvenciones del Consorcio Metropolitano de la Vivienda para la mejora de las condiciones de habitabilidad, de las instalaciones, eficiencia energética y de la accesibilidad y adaptabilidad de la vivienda. Las viviendas de la Bolsa se pueden beneficiar de una subvención de hasta 6.000 euros por el 40% del coste de las obras.

Ajuts de l'Ajuntament del Prat (*)

Per a nous habitatges mediats per la Borsa es subvencionarà un import màxim de 1.200 euros i pels habitatges de la Borsa que renoven el contracte o fan un nou arrendament dins del programa, l'import màxim subvencionable serà de 1.000 euros. Seran justificables per les despeses sobre l'habitatge consistents en millores, reparacions, manteniment, substitució d'elements o equips, tramitació de butlletins, certificat energètic, cédula d'habitabilitat o IBI.

Altres ajuts (*)

Subvencions del Consorci Metropolità de l'Habitatge per la millora de les condicions d'habitabilitat, de les instal·lacions, eficiència energètica i de l'accessibilitat i adaptabilitat de l'habitatge. Els habitatges de la Borsa es poden beneficiar d'una subvenció de fins a 6.000 euros pel 40% del cost de les obres.

(*) Convocatòria oberta fins exhauriment de partida pressupostària





IV - Accions de difusió del programa i de cerca d'habitatge

Tríptics informatius per a propietaris d'habitatge, disponibles en els equipaments municipals i enviats per correu a la base de dades de propietaris de la Borsa.

Borsa d'habitatges de lloguer



PRAT ESPAIS
Empresa Municipal
d'habitatge i aparcament del Prat de Llobregat

Av. Onze de Setembre, 82-84
Telèfon: 93 370 50 54
De dilluns a dijous, de 9 a 14 h i de 15 a 18 h
i divendres, de 9 a 14 h

Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Ajuntament del
Prat de Llobregat

Què és la Borsa d'habitatges de lloguer?

-  És un **servei de mediació** entre propietaris i llogaters que té com a objectiu **incrementar l'oferta d'habitatges en lloguer** proporcionant **més seguretat als propietaris i preus més assequibles als llogaters.**
-  Des que es va posar en marxa, la borsa ha formalitzat més de **700 contractes de lloguer** i actualment hi ha prop de **300 contractes vigents.**
-  Els llogaters dels habitatges de la Borsa poden gaudir d'un **preu d'arrendament assequible** en funció dels seus ingressos. I és per això, per la **mediació pública** i per les garanties que té la propietat, que el programa presenta una **incidència de situacions de conflicte o d'impagaments mínima.**
- 





IV - Accions de difusió del programa i de cerca d'habitatge

Tríptics informatius per a propietaris d'habitatge, disponibles en els equipaments municipals i enviats per correu a la base de dades de propietaris de la Borsa.

Posar el seu habitatge a la Borsa que gestiona Prat Espais té molts

avantatges:

- 1 Pòlissa d'assegurança multirisc gratuïta
- 2 Tramitació "avalloguer", pòlissa de caució gratuïta que assegura el cobrament de la renda en cas d'impagament fins a 6 mesos.
- 3 Assistència jurídica gratuïta inclosa a la pòlissa.
- 4 Tramitació gratuïta del contracte i les pòlisses
- 5 Seguiment del bon ús de l'habitatge i intermediació entre propietaris i llogaters
- 6 Informació i tramitació d'ajuts de rehabilitació de l'habitatge
- 7 Seguiment de les obligacions contractuals, principalment en cas d'impagaments
- 8 Assessorament durant la vigència del contracte

Ajuts de l'Ajuntament del Prat (*)

Per a nous habitatges mediat per la Borsa es subvencionarà un import màxim de 1.200 euros i pels habitatges de la Borsa que renoven el contracte o fan un nou arrendament dins del programa, l'import màxim subvencionable serà de 1.000 euros. Seran justificables per les despeses sobre l'habitatge consistents en millores, reparacions, manteniment, substitució d'elements o equips, tramitació de butlletins, certificat energètic, cèdula d'habitabilitat o IBI.

Altres ajuts (*)

Subvencions del Consorci Metropolità de l'Habitatge per la millora de les condicions d'habitabilitat, de les instal·lacions, eficiència energètica i de l'accessibilitat i adaptabilitat de l'habitatge. Els habitatges de la Borsa es poden beneficiar d'una subvenció de fins a 6.000 euros pel 40% del cost de les obres.

(*) Convocatòria oberta fins exhauriment de partida pressupostària





IV - Accions de difusió del programa i de cerca d'habitatge

Notícies publicades en els webs de l'Ajuntament i de Prat Espais



INICI HABITATGE APARCAMENT ZONA BLAVA/

Inici » Prat Espais » Notícies » La Borsa de lloguer gestiona gairebé 300 habitatges

La Borsa de lloguer gestiona gairebé 300 habitatges al Prat

Des d'aquest any, les persones propietàries poden rebre ajuts municipals per a manteniment dels pisos

dc., 13/03/2019

Actualment, 290 propietaris i propietàries de pisos del Prat confien en la **Borsa de mediació** de l'empresa municipal Prat Espais per llogar els seus habitatges amb garanties i a un preu assequible als seus conciutadans.

La Borsa de mediació del Prat és una de les més potents de Catalunya. En 12 anys ha formalitzat més de 700 contractes de lloguer, i la majoria de propietaris han renovat els arrendaments amb els mateixos llogaters o amb altres sol·licitants. Els habitatges mediat per la Borsa es distribueixen de forma



L'Ajuntament Transparència Oficina Virtual La ciutat Atenció ciutadana Temes Actualitat Sala de Premsa

Inici » Actualitat » Notícies » La Borsa de lloguer gestiona gairebé 300 habitatges privats al Prat

TEMES: URBÀ, HABITATGE

La Borsa de lloguer gestiona gairebé 300 habitatges privats al Prat

Des d'aquest any, les persones propietàries poden rebre ajuts municipals per a la rehabilitació i manteniment dels pisos



dimecres, 13 març, 2019 - 12:45

Actualment, 290 propietaris i propietàries de pisos del Prat confien en la **Borsa de mediació** de l'empresa municipal **Prat Espais** per llogar els seus habitatges amb garanties i a un preu assequible als seus conciutadans.

La Borsa de mediació del Prat és una de les més potents de Catalunya. En 12 anys ha formalitzat més de 700 contractes de lloguer, i la majoria de propietaris han renovat els arrendaments amb els mateixos llogaters o amb altres sol·licitants. Els habitatges mediat per la Borsa es distribueixen de forma molt uniforme per tot el nucli urbà (veure imatge adjunta)

Entre 500 i 600 euros al mes

Pels nous contractes signats en el darrer any s'ha acordat una renda mensual d'entre 500 i 600 euros, en funció de les



IV - Accions de difusió del programa i de cerca d'habitatge

Noticia publicada a l'abril de 2019 en la revista mensual de l'Ajuntament que es reparteix a les bústies



Incentivos al alquiler de viviendas

*Ayudas municipales para
los propietarios que
arriendan sus pisos*

Las personas propietarias de viviendas en El Prat que las pongan a disposición de la *Borsa de lloguer* de la empresa municipal Prat Espais recibirán ayudas del Ayuntamiento para gastos de mantenimiento y mejora.

Esta es una más de las medidas que lleva a cabo el Ayuntamiento de El Prat para fomentar el alquiler asequible y reducir el número de pisos vacíos en la ciudad. Estas ayudas serán justificables por los gastos sobre la vivienda, consistentes en mejoras, reparaciones, mantenimiento, sustitución de elementos o equipos, tramitación de boletines, certificado energético, cédula de habitabilidad o IBI.

Para las viviendas que se incluyan por primera vez en la *Borsa de lloguer* se subvencionará un importe máximo de 1.200 euros, mientras que para las viviendas de la *Borsa* que renueven el contrato o hagan uno nuevo el importe máximo subvencionable será de 1.000 euros.

Para poner una vivienda en la *Borsa* o pedir más información hay que dirigirse a las oficinas de Prat Espais (www.prat-tespais.com), av. del Onze de Setembre, 82-84, info@pratespais.com.



Oficinas de Prat Espais. Arriba, plano con la distribución de las viviendas de la *Borsa* por la ciudad.

Otras ayudas

Los propietarios de las viviendas gestionadas por la *Borsa de lloguer* también pueden solicitar y tramitar en las oficinas de Prat Espais las subvenciones del Consorcio Metropolitano de la Vivienda para la mejora de las condiciones de habitabilidad, de las instalaciones, eficiencia energética y de la accesibilidad y adaptabilidad de la vivienda. Las viviendas de la *Borsa* se pueden beneficiar de una subvención de hasta 6.000 euros por el 40 % del coste de las obras.

Casi 300 pisos en la *Borsa*

Actualmente, 290 propietarios y propietarias de pisos de El Prat confían en

la *Borsa de lloguer* de Prat Espais para alquilar sus viviendas con garantías y a un precio asequible para sus conciudadanos. En sus 12 años de vida, la *Borsa* ha formalizado más de 700 contratos de alquiler, y la mayoría de propietarios han renovado los arrendamientos con los mismos inquilinos o con otros solicitantes. Para los nuevos contratos firmados en el último año se ha acordado una renta mensual de entre 500 y 600 euros de media.

Gracias a la mediación y seguimiento de la *Borsa*, las incidencias, conflictos o situaciones de morosidad entre arrendador y arrendatario se dan con mucha menor frecuencia que en el mercado privado no mediado.





V - Ajut per la captació de nous habitatges

Bases publicades en el BOPB el 26 de març, s'obrirà convocatòria entre finals d'abril i principis de maig.

Dos línies de subvencions:

Ajut per la mobilització del l'habitatge buit i pel foment de la captació d'habitatge digne pel programa de Borsa de mediació de lloguer social.

Seràn subvencionables diverses despeses justificables com el darrer rebut del IBI, l'adequació i obres de millora de l'habitatge, la tramitació de butlletins, la cèdula d'habitabilitat i el certificat energètic. Un únic pagament de fins a 1.200 euros.

Ajut pel manteniment de l'habitatge digne en el programa de Borsa de mediació de lloguer social.

Per a renovacions de contractes de lloguer mediats per la Borsa. En concepte del IBI anual de l'habitatge pagat el darrer any, manteniment i petites reparacions. Un únic pagament de 1.000 euros.



VI - Programa de Cessió social



El programa de cessió gestionat per **Habitat 3**, gestiona actualment 21 habitatges tot i que pot créixer fins els 40. La captació d'aquests habitatges s'ha fet amb la participació de Prat Espais, mediant per evitar desnonaments per impagament de lloguer i sobretot derivant des de la Borsa habitatges que o bé ja estaven en el programa o bé s'estaven captant per ser-hi.

	2015	2016	2017	2018
Habitatges en negociació	11	17	6	9
Habitatges cedits	7	13	3	2





VI - Programa de Cessió social

Beneficis dels propietaris d'habitatges que entren en el programa

- Garantia total de pagament.
- Seguiment del bon ús dels habitatges, mediació per tal d'evitar o solucionar eventuais conflictes
- Adequació inicial dels habitatges(fins a 750 euros)assegurances, i altres (cèdula d'habitabilitat, certificat d'eficiència energètica, butlletins elèctrics i de gas, despeses d'altres dels subministraments, despeses de subministraments en períodes de desocupació, etc.).
- Obres de rehabilitació, les pot gestionar i executar la mateixa Fundació Habitat3. Un 20% de l'import estarà subvencionat amb un límit de 5.000€
- El 80% restant de les despeses es pot finançar de forma gratuïta reduint del cànon que cobra el propietari una part en concepte de pagament de les obres.
- Manteniment i reparacions ordinàries, i reposició pel retorn de l'habitatge en bon estat al propietari(fins a 1.500 euros).



Ajuntament del
Prat de Llobregat



Moltes gràcies



Diputació
Barcelona

#DibaOberta