

**comunalitat  
de Sants**

# **Xarxa d'Habitatge**



# Estat del mercat immobiliari

- Pujada del lloguer d'un 63% a Barcelona
- Desnonaments: 7148 a Catalunya, 72% per impagament del lloguer
- Pèrdua de poder adquisitiu salarial
- Gentrificació
- Sorgiment i enfortiment del moviment per l'habitatge
- Canvis legislatius
- Monopoli de les immobiliàries en la intermediació

Any	Lloguer mitjà
2014	688,23 €
2023	1.123,56€

## Situació al barri

- Creixement dels pisos de luxe
- Augment del preu de lloguer a la Bordeta 123%
- Predomini de finques antigues
- Gairebé el 40 % dels pisos fan entre 46 i 60 m<sup>2</sup>
- Concentració de propietat vertical dels habitatges
- Molt poca obra nova

## Oferta de pisos de lloguer

Barri	Quantitat	Preu	Preu m2
Sants	66	1300€	17,68€
Bordeta	26	1267€	17,12€
Hostafranc	27	1250€	21,48€
Sants-Badal	24	1250€	16,48€

## Paper de les immobiliàries

- Intervenien en 3 de cada 4 lloguers
- Tendència en alça
- Empitjoren les relacions entre llogaters i propietaris
- Més pujades de lloguers
- Més discriminacions

# Eina Comunitària d'accés a l'habitatge

## Espai comunitari d'intermediació i accés a l'habitatge

- Borsa d'habitatge de lloguer
- Gestionada pel teixit comunitari
- Participada per veïns/es i col·lectius del barri
- Serveis immobiliaris per a petits/es propietaris/es
- Fomentar processos comunitaris per compartir pis

Partir del teixit associatiu i de l'ESS del barri



## Objectius

- Esdevenir un mecanisme d'accés a l'habitatge no mercantil
- Construir estructures comunals per assegurar la reproducció de la vida
- Fomentar l'auto-organització veïnal
- Reduir el preu del lloguer

## **Feina feta**

- Cerca d'experiències i projectes semblants
- Obtenir aprenentatges de les experiències exitoses
- Prospecció de petits propietaris del barri
- Resultats satisfactoris
- Diagnosi dels principals elements que són un impediment a l'hora d'accedir a l'habitatge

## **Habitatge asequible**

- L'habitatge social ha de ser responsabilitat de les administracions i grans propietaris
- Eina destinada a l'accés a l'habitatge a preu regulat
- Possibilitat de crear una estructura que pugui servir per si hi ha propietaris/es que vulguin facilitar habitatge social

## **Formulari per a petits propietaris del barri**

Han participat 30 petits/es propietaris/es

- De 1 a 3 habitatges
- Detectats 4 habitatges disponibles
- El 80% de les enquestades posarien el lloguer seguint l'índex de preus del lloguer
- El 70% utilitzarien una eina comunitària
- Por d'impagament

## Funcionament

### Borsa formada per Unitats de Convivència

- Condició: Viure a Sants
- Inscripció a través de formulari a la web de la Comunalitat
  - Dades de contacte
  - Característiques de la Unitat Familiar
  - Característiques del pis que es necessita
  - Dades Econòmiques
  - Documentació que pot acreditar ingressos

### Inscripció d'habitatges

- Condició:
  - Cèl·lula d'habitabilitat
  - Demostrar propietat
  - Estar ubicat als barris de Sants
- Formulari d'inscripció
  - Ubicació
  - Preu
  - Característiques del pis
  - Fotografies de totes les habitacions

### Protocol d'intermediació

- Cerca d'UC que encaixin les característiques del pis amb les necessitats
- Prioritzar UC segons baremació
- Enviar 3 fitxes d'UC a la propietat
  - Mantenir privacitat
  - Dades econòmiques
  - Tipus de document de certificat d'ingressos
  - Dades de contacte
- Visita a l'habitatge i entrevista

## Serveis d'Intermediació

- Procés de cerca d'UC interessades en el pis
- Pòlissa d'assegurança d'impagament
- Acompanyament en els tràmits de registre i abonament de la fiança a l'Incasòl
- Model de contracte de lloguer
- Contacte d'un agent API de suport

## Baremació i prioritització

- Tipus d'unitat de convivència
- Model UC, menors, origen
- Prioritat de les que pateixen més dificultats al mercat ordinari
- Temps a la borsa
- Actualització cada 3 mesos

## Governança i participació

- Gestió de la borsa i serveis d'intermediació per les entitats promotores
- Creació d'una xarxa d'entitats i veïnes que vulguin formar part del projecte
  - Avaluació del funcionament i resultats
  - Modificar objectius o funcionament
  - Suport en la comunicació i extensió
  - Convocatòria bianual

## Propers passos

Recull de propostes i aportacions

Març 2025

- Convocatòria d'assemblea oberta per crear la xarxa
- Posada en funcionament de la borsa
- Difusió de la xarxa
- Cerca de propietaris i habitatges

**Per un habitatge de lloguer  
assequible i a l'accés  
de les veïnes**



Generalitat de Catalunya  
**Departament d'Empresa  
i Treball**

