



CENS D'HABITATGES BUITS A LA CIUTAT DE BARCELONA:

Barri: la Dreta de l'Eixample

INFORME DE RESULTATS

Juliol de 2017



Ajuntament
de Barcelona

Assistència tècnica:

GESOP

GESOP, Gabinet d'Estudis Socials i Opinió Pública, S. L.

c/ Llull 102 5a planta 08005 Barcelona • Tel. 93 300 07 42 • www.gesop.net • [www.twitter.com/_GESOP](https://twitter.com/_GESOP)

Presentació i Metodologia (I)

PRESENTACIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de l'Ajuntament de Barcelona, aprovat al gener de 2017, té com a finalitats garantir la funció social de l'habitatge i avançar en la construcció d'un servei públic d'habitatge i determina com a un dels seus eixos **ampliar el Parc Assequible d'habitatges de la ciutat** per tal de poder atendre les necessitats de la població.

Per mobilitzar habitatges del parc privat és necessari realitzar censos d'habitatges buits als diferents barris de la ciutat que permetin conèixer la realitat i, d'altra banda, reforçar els mecanismes de captació dels habitatges existents per ampliar el número habitatges assequibles.

En les següents pàgines es presenta l'informe dels resultats de l'operació de recollida de la informació que ha tingut lloc en el barri de la Dreta de l'Eixample durant els dies 11 de juliol a 31 de juliol de 2017.

El projecte del cens dels habitatges buits de Barcelona, iniciat a l'octubre de 2016, **s'està duent a terme amb la participació de diferents actors:**

- **Actors interns:** Àrea de Drets Socials, Gerència d'Habitatge, IMI, Districtes, que operen amb mitjans i personal propi, i Barcelona Activa, que aporta el personal necessari pel treball de camp, a través de Plans d'ocupació. En aquesta segona fase del Cens, que comprèn 11 barris, el Pla d'Ocupació ha aportat 25 persones, amb contractes de 6 mesos de durada.
- **Actors externs:** el GESOP (Gabinet d'Estudis d'Opinió), que aporta la tecnologia per a la recollida, tractament i anàlisi de dades i Aigües de Barcelona, que aporta les dades dels habitatges amb baix o nul consum d'aigua.

El treball de camp de detecció d'habitatges buits del cens s'ha ampliat amb diverses **feines complementàries:**

- **Comprovació del nivell d'accessibilitat** en determinades finques, amb la finalitat de recavar dades quantitatives per la fase de Diagnosi del Pla d'Accessibilitat Universal, en compliment de la Mesura de Govern del Pla d'Accessibilitat Universal de Barcelona 2018-2016.
- **Detecció de finques amb indicis de desestructuració/conflictivitat.**

Així, doncs, a continuació es presenta el detall de la metodologia aplicada i els resultats obtinguts.

METODOLOGIA (I)

Per realitzar el cens d'habitatges buits s'estableix una metodologia de treball basada en els següents **critèris:**

- **Selecció dels habitatges a verificar:** focalitzar els esforços visitant els habitatges més **susceptibles de trobar-se en situació de desocupació**, i que complien una o varies de les següents condicions:
 - **Habitatges amb baix o nul consum d'aigua** (0-15 m³/sense comptador) en els últims dos anys.
 - **Habitatges on no hi ha ningú empadronat.**
 - **Habitatges propietat d'Entitats Financeres.**
- **Recollir el màxim d'informació**, dels ocupants (si n'hi ha) i dels veïns o de l'observació de l'entorn.
- Verificació de la desocupació: **fer fins a 5 visites** (almenys una en dissabte) per tal de comprovar l'estat d'ocupació de l'habitatge.

Per comprovar el nivell d'accessibilitat de les finques hem emprat un **llistat de variables facilitat per l'Institut Municipal de Persones amb Discapacitat.**

Presentació i Metodologia (II)

METODOLOGÍA (II)

Habitatges a verificar.

S'han verificat 3851 habitatges, que representen el 14,2% del total de 27085 habitatges del barri de la Dreta de l'Eixample. Aquests habitatges verificats s'han repartit en un total de 1312 edificis, és a dir, una mitjana de 2,9 habitatges per edifici.

Treball de camp.

El treball de camp l'han dut a terme un total de 22 observadors, organitzats en 11 parelles i supervisats per 3 facilitadors.

Distribució segons criteri de selecció.

S'observa que la gran majoria d'adreces (57,8%) procedeixen d'habitatges on no hi ha ningú empadronat, mentre que un 47,3% dels casos són habitatges amb baix o nul consum d'aigua i un 3,3% procedeix del llistat de bancs (EEFF). En alguns casos una mateixa adreça consta en dos llistats.

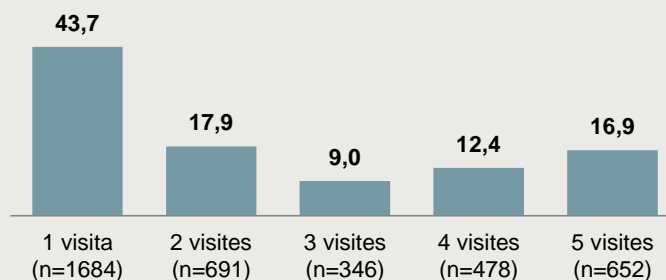
Hi ha 43 casos en que s'ha localitzat un habitatge buit que no estava inclòs a cap llistat gràcies a la informació proporcionada pels veïns. Les dades d'aquests habitatges es presenten per separat dins l'apartat d'habitatges desocupats.

	n	%
Padró	1.916	49,8
Aigua	1.502	39,0
EEFF	109	2,8
Aigua + Padró	307	8,0
Aigua + EEFF	13	0,3
Padró + EEFF	4	0,1
Aigua + Padró + EEFF	-	-
Total*	3.851	100,0

*A més, durant el treball de camp s'han detectat 43 habitatges buits fora de llistat.

Número de visites realitzades.

S'han visitat un total de 3851 adreces i s'han fet un total de 9276 visites. Així doncs, s'han realitzat 2,4 visites per adreça de mitjana, que suposen un promig de 26,4 visites per parella i dia. En gairebé el 43,7% d'adreces s'ha pogut determinar la seva situació en la primera visita.



2,4

Visites per adreça de mitjana

26,4

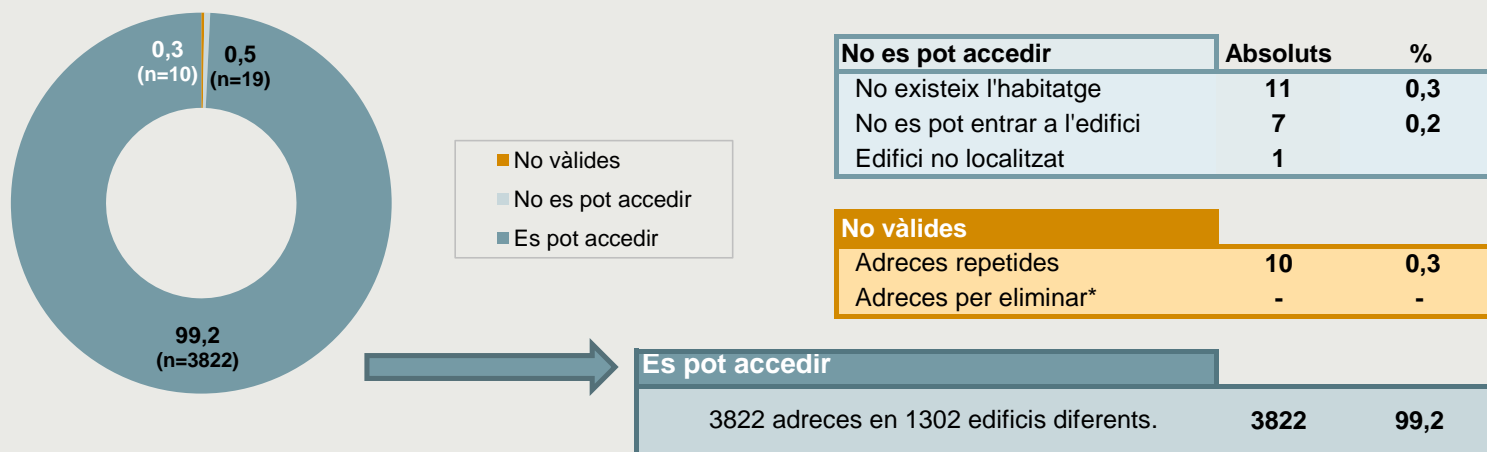
Visites per parella i dia de mitjana

Presentació i Metodologia (III)

METODOLOGIA (III)

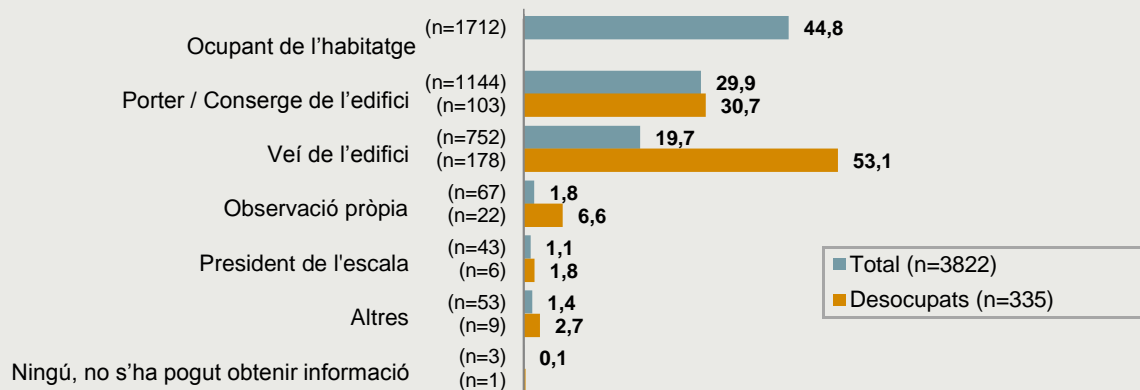
Els habitatges localitzats.

De les 3851 adreces a verificar se n'han descartat un 0,3% perquè no eren objecte d'estudi i en un 0,5% no s'hi ha pogut accedir. Així doncs, s'han recollit dades d'un total de 3822 adreces del llistat, el 99,2% del previst. Aquestes s'han repartit en un total de 1302 edificis, que representen el 99,2% dels 1312 edificis inclosos a les llistes inicialment.



Els informants.

La informació recollida sobre els habitatges ha estat facilitada, en la majoria dels casos, per l'ocupant de l'habitatge. En el cas dels habitatges desocupats el principal informant ha estat un veí de l'edifici.



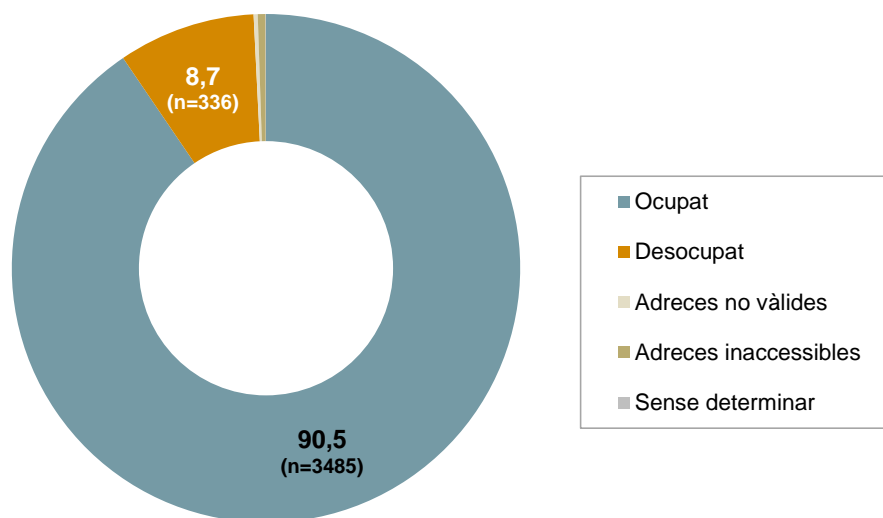
Els habitatges (I)

**EL 8,7% DELS HABITATGES DEL LLISTAT SÓN HABITATGES DESOCUPATS,
UN 1,4% DEL TOTAL D'HABITATGES DEL BARRI.**

SITUACIÓ DELS HABITATGES

SITUACIÓ DELS HABITATGES SOBRE EL TOTAL D'HABITATGES DEL LLISTAT

- Base: total d'habitatges del llistat (n=3851) -



SOBRE EL TOTAL D'HABITATGES VERIFICATS

Absoluts	Total (n=3822)
Ocupat	3.485
Desocupat	336
Sense determinar	1

% Verticals

Ocupat	91,2
Desocupat*	8,8
Sense determinar	0,0

% Sobre el total d'habitatges

Total habitatges	27.085
Total desocupats*	379
% Desocupats al barri	1,40

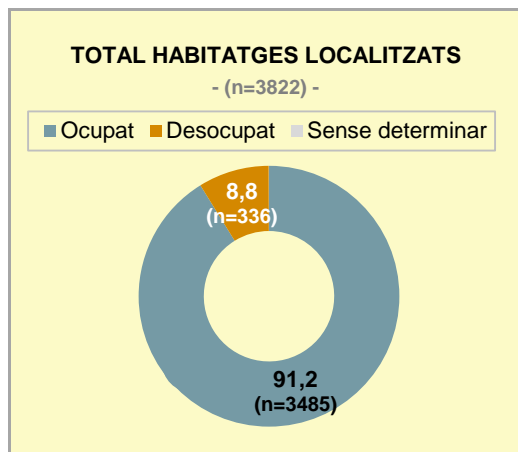
336 pisos desocupats dins de llistat
+ 43 pisos desocupats fora de llistat
379 pisos desocupats en total

*Als 336 habitatges desocupats localitzats al barri de la Dreta de l'Eixample en aquesta campanya que provenen d'un o més llistats (inclosos els 33 habitatges que en un principi es consideraven ocupats però que en realitat eren desocupats en obres) cal afegir-hi els 43 detectats en el transcurs del treball de camp. En suma, s'han detectat 379 pisos desocupats.

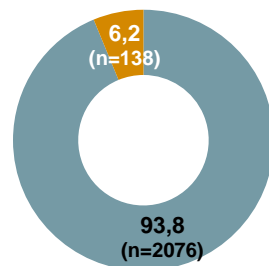
Els habitatges (II)

EL LLISTAT D'HABITATGES AMB BAIX CONSUM D'AIGUA
ÉS ON S'HA LOCALITZAT UNA MAJOR PROPORCIÓ D'HABITATGES BUITS.

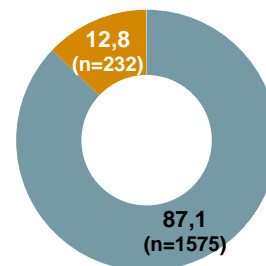
SITUACIÓ DELS HABITATGES SEGONS LA FONT DE LES DADES*



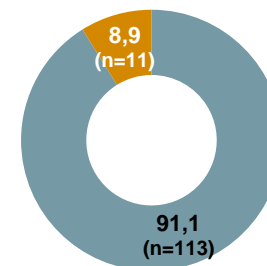
**LLISTAT D'HABITATGES ON
NO HI HA NINGÚ EMPADRONAT**
- (n=2214) -



**LLISTAT D'HABITATGES AMB
BAIX CONSUM D'AIGUA**
- (n=1808) -



**LLISTAT D'HABITATGES
PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES**
- (n=124) -



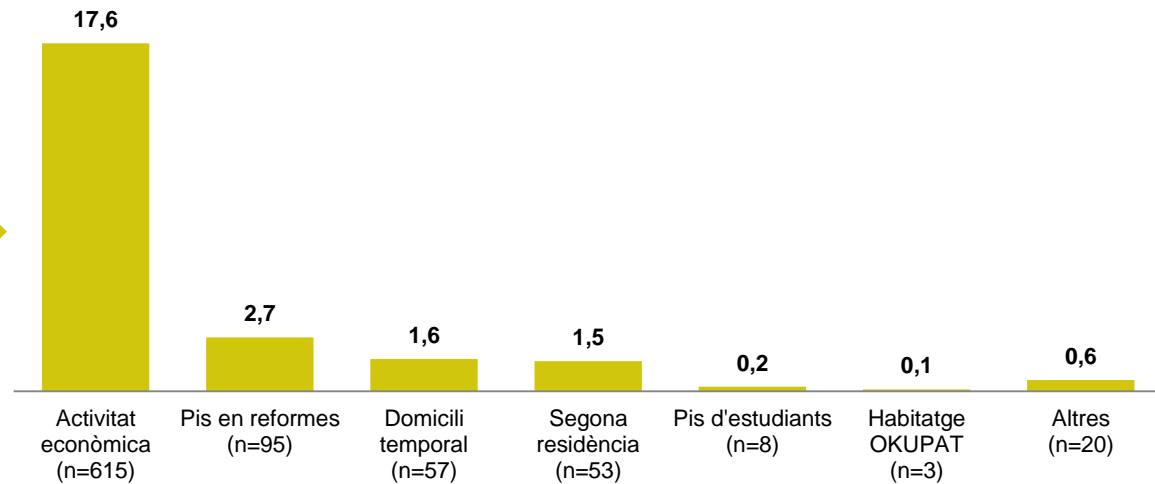
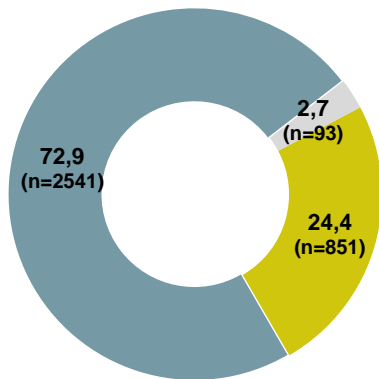
Els habitatges ocupats (I)

DELS 3485 HABITATGES OCUPATS DETECTATS, EL 72,9% SÓN DOMICILIS HABITUALS.
EN SEGON LLOC, EL MÉS FREQUËNT SÓN ELS LOCALS DESTINATS A UNA ACTIVITAT ECONÒMICA.

ÚS DELS HABITATGES

- Base: habitatges ocupats (n=3485) -

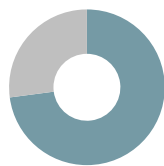
■ Domicili habitual ■ Altres usos ■ Sense determinar



Els habitatges ocupats (II)

LA MEITAT DELS DOMICILIS HABITUALS SÓN HABITATGES EN PROPIETAT.
ENTRE ELS LOCALS COMERCIALS, NOU DE CADA DEU SÓN EMPRESES U OFICINES.

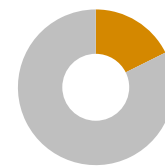
US DELS HABITATGES



RÈGIM DE TINEÇA DEL DOMICILI HABITUAL

- Base: l'habitatge és un domicili habitual (n=2541) -

	n	%
Propietat	1284	50,5
Lloguer amb contracte	1151	45,3
Cessió gratuïta	2	0,1
Lloguer sense contracte	1	0,0
Altres	-	-
Sense determinar	103	4,1



TIPUS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

- Base: l'habitatge o local s'empra per a una activitat comercial (n=615) -

	n	%
Empresa, oficina...	560	91,1
Habitatge d'us turístic	45	7,3
Hotel / Pensió	8	1,3
Pis llogat per habitacions	2	0,3

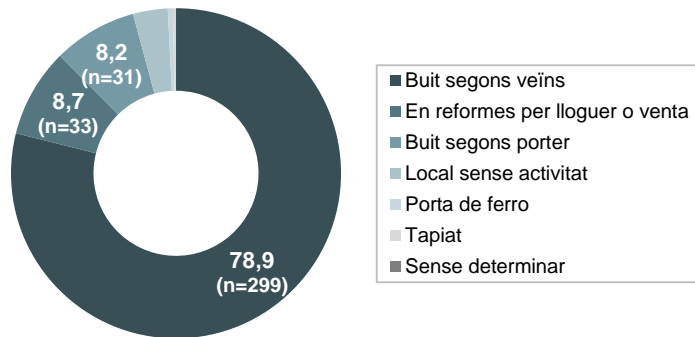
Els habitatges desocupats

EN EL 78,9% DELS CASOS ELS VEÏNS HAN COMUNICAT A L'OBSERVADOR QUE L'HABITATGE ESTAVA BUIT. EL 6,1% PORTEN MÉS DE DOS ANYS BUITS I EL 43,8% NO ESTAN NI EN LLOGUER NI EN VENDA.

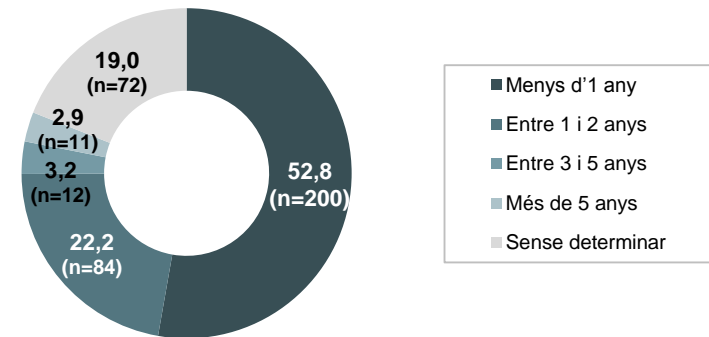
CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES DESOCUPATS

- Base: total d'habitatges desocupats (n=379) -

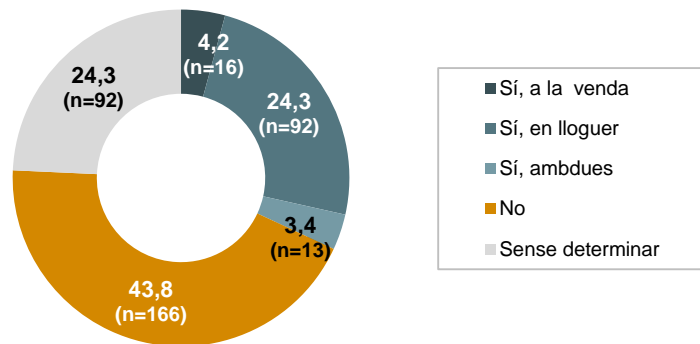
TIPUS D'HABITATGE DESOCUPAT



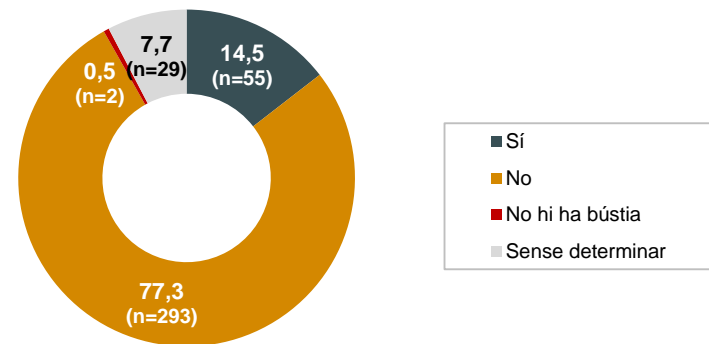
TEMPS QUE PORTA DESOCUPAT



L'HABITATGE ESTÀ EN LLOGUER O VENDA?



APAREIX ALGÚN NOM A LA BUSTIA?

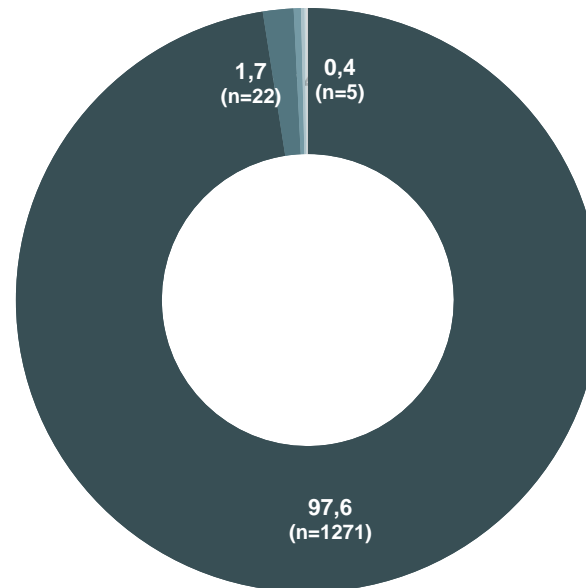


Els edificis (I)

LA TIPOLOGIA D'EDIFICI MÉS FREQUENT SÓN ELS EDIFICIS PRINCIPALMENT D'HABITATGES COMPARTITS AMB ALGUN LOCAL, QUE REPRESENTEN EL 97,6% DEL TOTAL D'EDIFICIS ALS QUALS S'HA ACCEDIT.

CONTINGUT DELS EDIFICIS

- Base: edificis als quals s'ha pogut accedir (n=1302) -



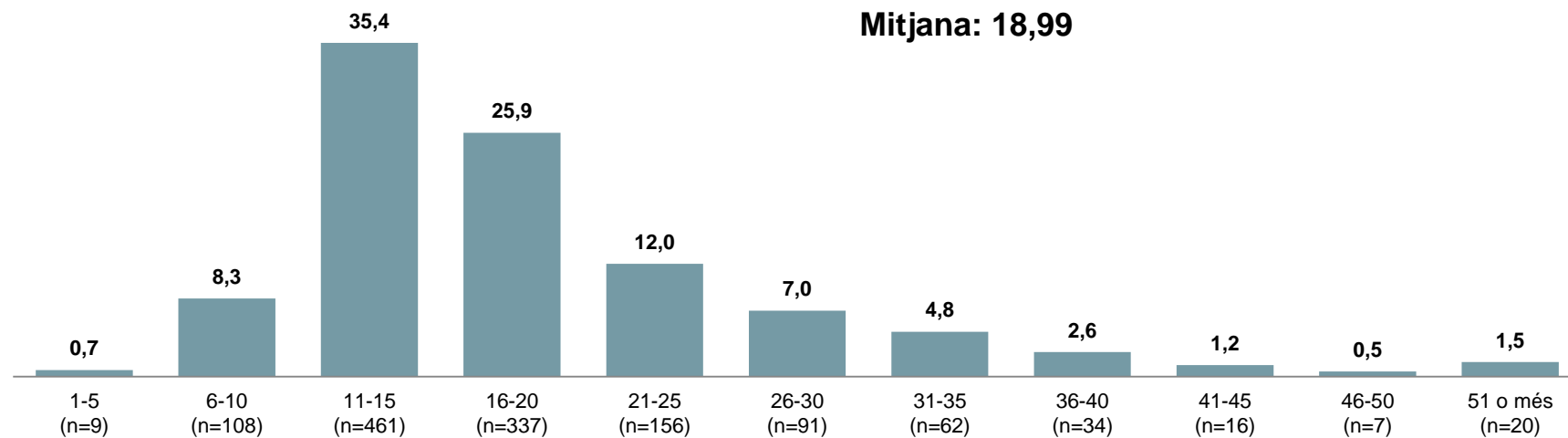
- Edifici principalment d'habitatges compartits amb algun local
- Edifici amb diversos habitatges (i cap local)
- Edifici principalment de locals compartit amb algun habitatge
- Edifici amb un sol habitatge (casa unifamiliar)
- Edifici on tot són locals
- Altres
- Sense determinar

Els edificis (II)

EL 82,3% DELS EDIFICIS CONSTEN DE MENYS 25 ENTITATS ENTRE HABITATGES I LOCALS. DE MITJANA, SE N'HAN TROBAT 19 PER EDIFICI.

NÚMERO D'HABITATGES I LOCALS*

- Base: edificis als quals s'ha pogut accedir (n=1302) -

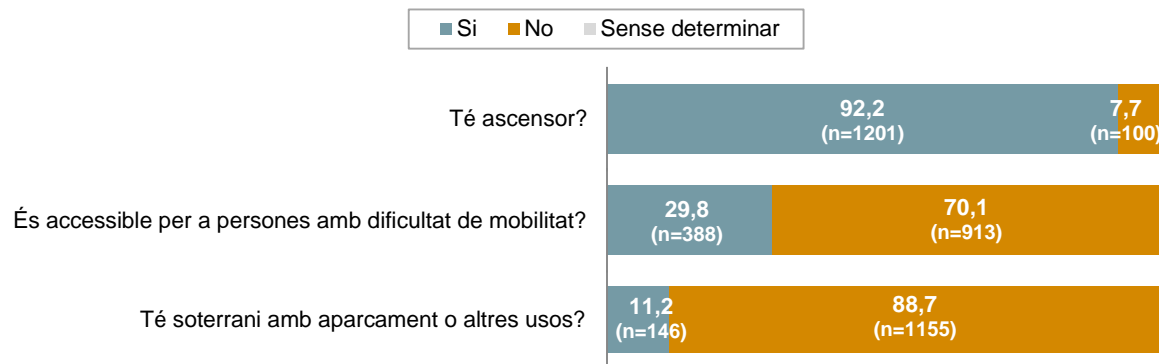


Els edificis (III)

**EL 70,1% DELS EDIFICIS NO SÓN ACCESSIBLES PER A PERSONES AMB DIFICULTATS DE MOBILITAT.
MÉS DEL 90% DELS EDIFICIS TENEN ASCENSOR I MENYS DEL 20% TENEN SOTERRANI.**

CARACTERÍSTIQUES DELS EDIFICIS

- Base: edificis als quals s'ha pogut accedir (n=1302) -

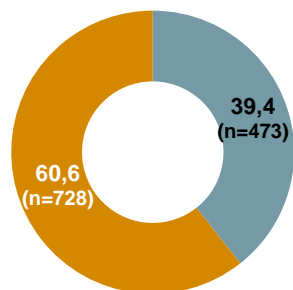


SI L'EDIFICI TÉ ASCENSOR

- (n=1201) -

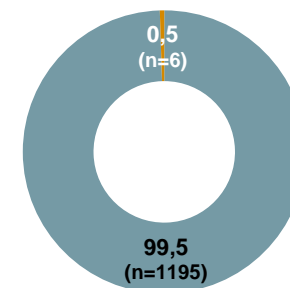
DES DE LA PORTA D'ENTRADA FINS L'ASCENSOR HI HA ALGÚN RESSALT O GRAÓ QUE HI DIFICULTI L'ACCÉS?

■ Sí ■ No ■ Sense determinar



LES PARADES DE L'ASCENSOR QUEDEN EN PLANTA SENSE RESSALTS O ENTRE PLANTES?

■ En planta ■ Entre plantes ■ Sense determinar



Els edificis (IV)

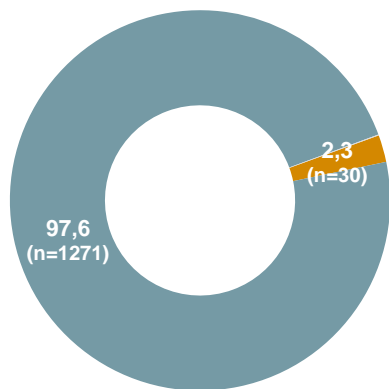
**EL 2,3% DELS EDIFICIS ES TROBEN EN UN ESTAT DEFICIENT.
D'AQUESTS, EL 43,3% TENEN XARXES DE PROTECCIÓ A LA FAÇANA.**

L'ESTAT DELS EDIFICIS

COM DEFINIRIES L'ESTAT DE L'EDIFICI?

- Base: edificis als quals s'ha pogut accedir (n=1302) -

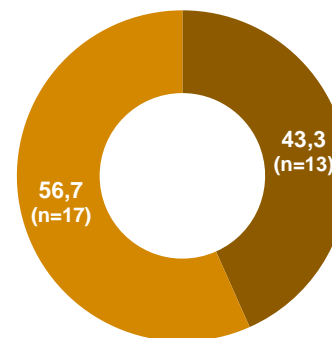
■ Deficient ■ Correcte ■ Sense determinar



L'EDIFICI TÉ INSTAL·LADES XARXES DE PROTECCIÓ A LA FAÇANA?

- Base: l'estat de l'edifici és deficient (n=30) -

■ Sí ■ No ■ Sense determinar



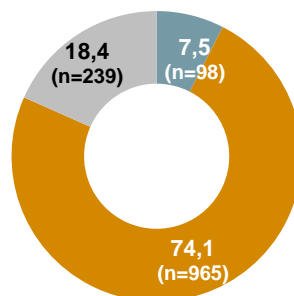
Els edificis (V)

EN EL 74,1% DELS CASOS NO S'HAN FET OBRES EN ELS DARRERS DOS ANYS, PRINCIPALMENT PERQUÈ NO HA ESTAT NECESSARI.

L'ESTAT DELS EDIFICIS

S'HAN FET OBRES COMUNITÀRIES A L'EDIFICI EN ELS ULTIMS DOS ANYS?

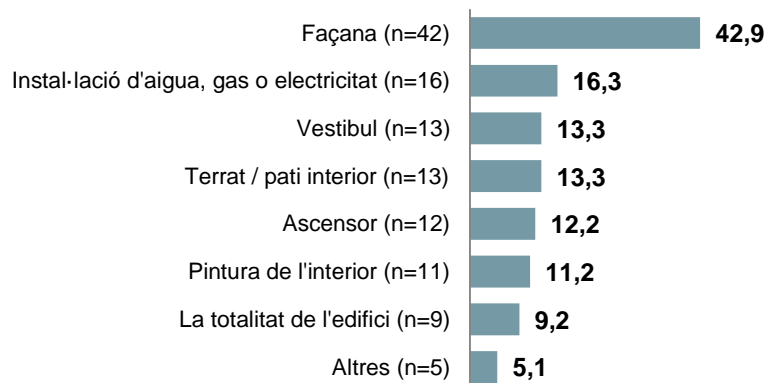
- Base: edificis als quals s'ha pogut accedir (n=1302) -



QUINES OBRES COMUNITÀRIES S'HAN FET?

- Espontània. Resposta múltiple -

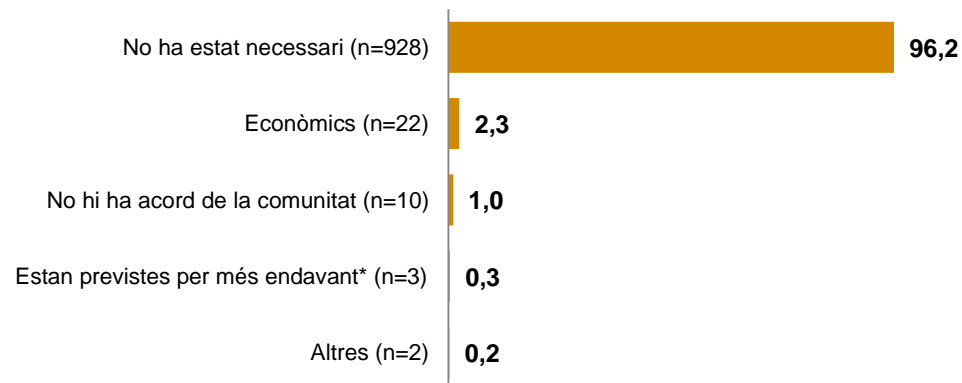
- Base: s'han fet obres comunitàries (n=98) -



MOTIUS PELS QUALS NO S'HAN FET OBRES

- Suggestida -

- Base: no s'han fet obres comunitàries (n=965) -



Conclusions

- La mitjana d'habitatges desocupats sobre el conjunt del parc d'habitatges del barri de la Dreta de l'Eixample és del 1,4%.
- El llistat de baix consum d'aigua és el que conté una major proporció de pisos desocupats (12,8%).
- Els habitatges ocupats són majoritàriament (72,9%) domicilis habituals. En un 17,6% dels casos s'hi ha localitzat alguna activitat econòmica. Un 0,1% estan okupats il·legalment.
- Al voltant del 43,7% de les verificacions es fan a la primera visita. S'ha realitzat una mitjana de 2,4 verificacions per habitatge i un promig de 26,4 visites per parella d'observadors i dia.
- La informació recollida sobre els habitatges ha estat facilitada, en la majoria dels casos, per l'ocupant de l'habitatge. En el cas dels habitatges desocupats el principal informant ha estat un veí de l'edifici.
- Pel que fa als edificis, dels 1302 als quals s'ha pogut accedir, el 92,2% té ascensor i només el 29,8% és accessible per a persones amb dificultat de mobilitat.
- En un 2,3% dels edificis visitats els observadors han qualificat l'estat de conservació de deficient o molt deficient.

GESOP

Gabinet d'Estudis Socials i Opinió Pública, S.L.

c/ Llull 102 5a planta 08005 Barcelona

Tel. 93 300 07 42 Fax 93 485 49 09

www.gesop.net

www.twitter.com/_GESOP