



# A vision for Barcelona's Future

Incubation Workshop – RAG Urban Studies



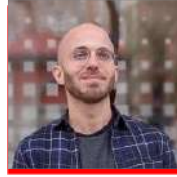
# RAG Urban Studies



**Academic Director:**  
**Carles Vergara**  
Profesor Direcció  
Financiera  
IESE Business School



**Coordinator:**  
**Mercè Conesa**  
Directora General  
Barcelona Global



**Aleix Arcarons**  
Co-director  
**Observatori  
Metropolità de  
l'Habitatge de  
Barcelona**



**Elisabet Carbonell**  
Vocal de la Junta de  
Gobierno  
**Col·legi  
d'Administradors de  
Finques de  
Barcelona i Lleida**



**Lourdes Ciuró**  
Consellera de Justícia  
**Govern de Catalunya**



**Francisco Diéguez**  
Director General  
**Institut de  
Tecnologia de la  
Construcció (ITeC)**



**Jaume Forné**  
Director  
**Agència de  
l'Habitatge de  
Catalunya**



**Daniel Larramona**  
Consultor Asesor  
Procesos Real Estate  
**Anticipa Real Estate**



**Rafael López-  
Palacios**  
Socio  
**UrbanInput**



**Sonia Oliveras**  
Directora General  
**Col·legi  
d'Arquitectes de  
Catalunya (COAC).**



**Albert Pérez**  
Asesor de ingeniería  
**Col·legi  
d'Administradors de  
Finques de  
Barcelona i Lleida.**



**Pere Picorelli**  
Coordinator of Urban  
Regeneration and  
Housing Programmes  
**INCASOL**



**Mireia Sender**  
Investigadora  
**Observatori  
Metropolità de  
l'Habitatge de  
Barcelona.**



**Lorenzo Viñas**  
Presidente  
**Col·legi  
d'Administradors  
de Finques de  
Barcelona i Lleida.**



# RAG Urban Studies

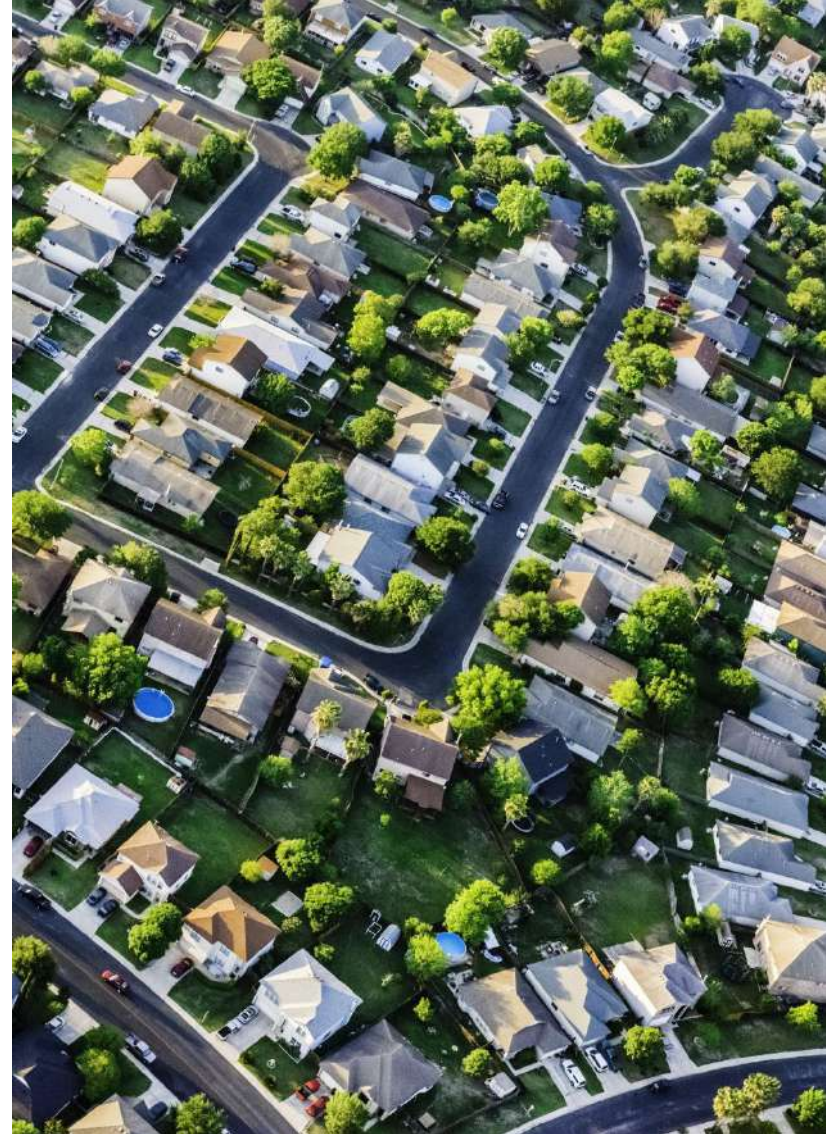
## Explicación del proceso de trabajo

REUNIONES	TEMA
6 Septiembre 2023	<b>Definición de vivienda asequible</b> Cuantificación del parque, clasificación del parque según fecha de construcción y certificación energética, y geolocalización del parque de vivienda asequible
4 Octubre 2023	<b>Tipos de intervención en los edificios para optimizar su respuesta climática y reducir emisiones de CO<sub>2</sub></b> Clasificación de las intervenciones, cálculo del coste de las mismas y estimación de la reducción de emisiones de CO <sub>2</sub> y consumo energético
7 Noviembre 2023	<b>Modelos público-privados para realizar la transformación de los edificios</b> Análisis de fondos Next Generation disponibles, aportaciones privadas y modelos de negocio.

# RAG Urban Studies

Temas y propuestas técnicas

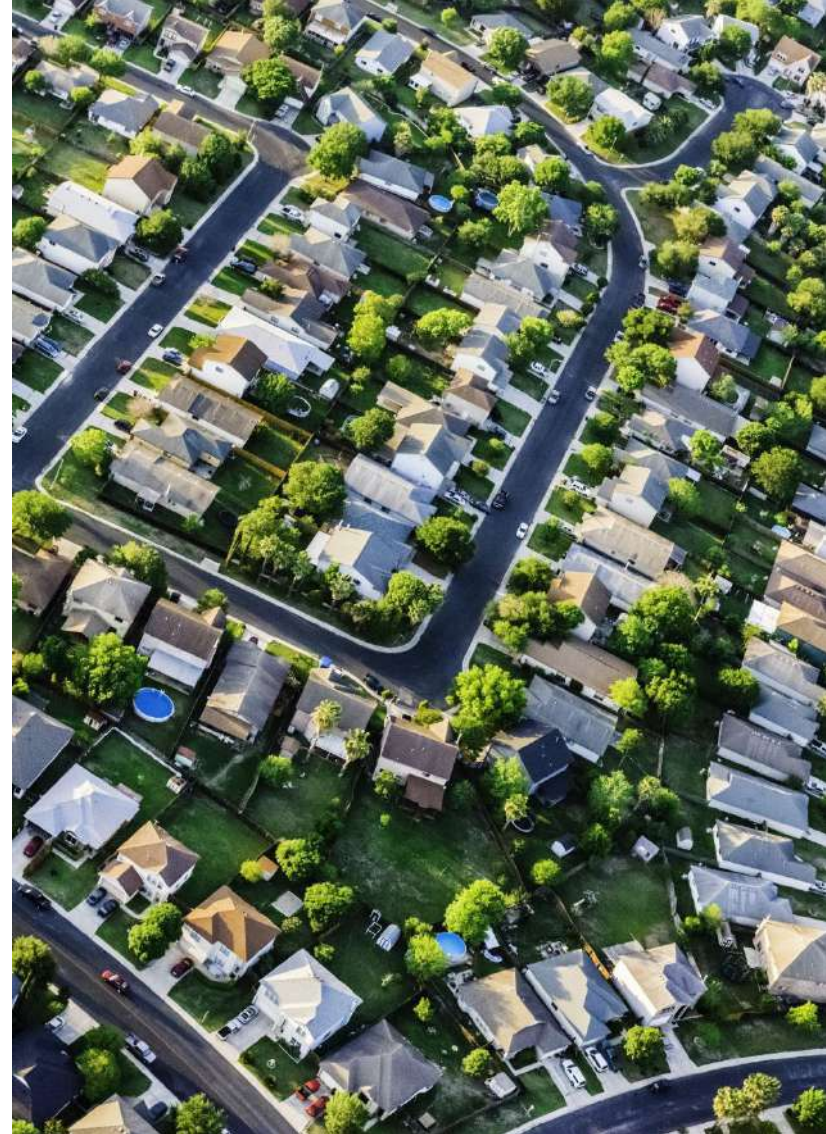
1. **Escala**
2. **Rehabilitación masiva**
3. Activación de **oferta** de vivienda
4. Nuevas **viviendas asequibles** de alquiler y **Modelo PPP**.
5. Propuesta de **transporte**



# RAG Urban Studies

Temas y propuestas técnicas

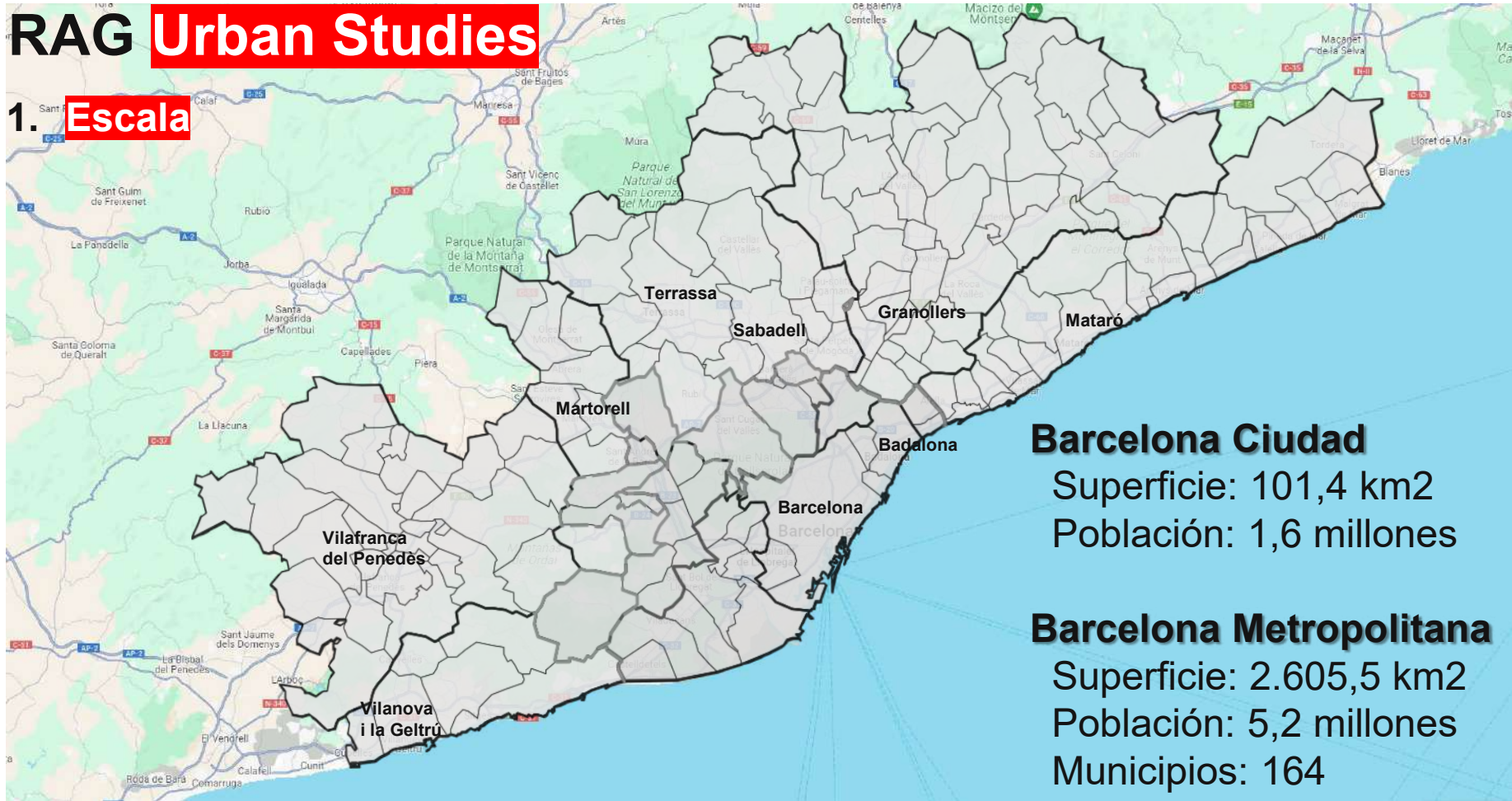
1. **Escala**
2. **Rehabilitación masiva**
3. Activación de **oferta** de vivienda
4. Nuevas **viviendas asequibles** de alquiler y **Modelo PPP**.
5. Propuesta de **transporte**





# RAG Urban Studies

## 1. Escala



### **Barcelona Ciudad**

Superficie: 101,4 km<sup>2</sup>

Población: 1,6 millones

### **Barcelona Metropolitana**

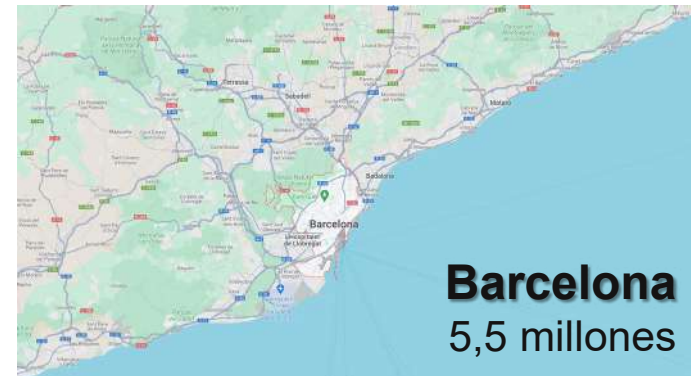
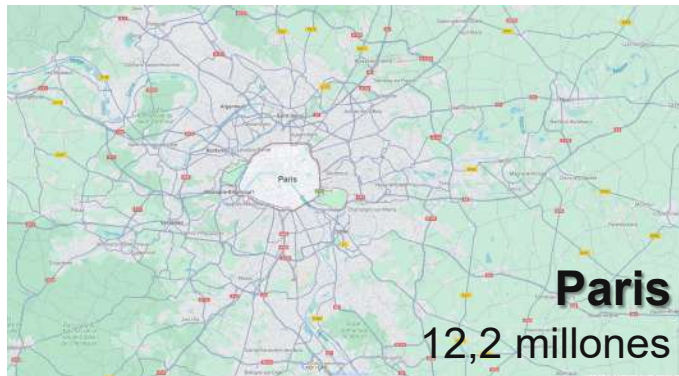
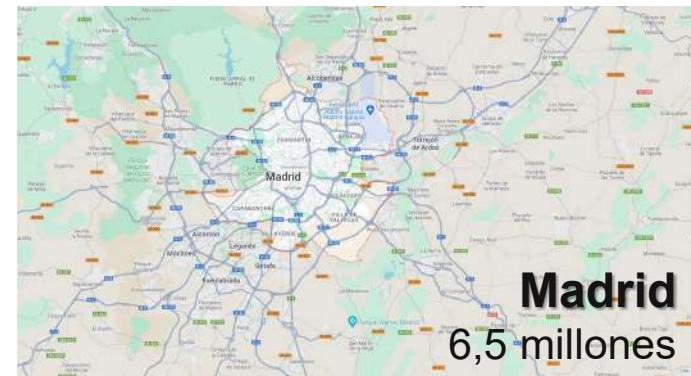
Superficie: 2.605,5 km<sup>2</sup>

Población: 5,2 millones

Municipios: 164

# RAG Urban Studies

## 1. Escala.





# RAG Urban Studies

## 1. Escala.

	Metropolitan area name	Country	Population (Eurostat 2019)
1	London metropolitan area	United Kingdom	14,372,596
2	Paris metropolitan area	France	12,244,807
3	Madrid metropolitan area	Spain	6,641,649
<b>4</b>	<b>Barcelona metropolitan area</b>	<b>Spain</b>	<b>5,575,204</b>
5	Berlin	Germany	5,303,846
6	Ruhr	Germany	5,111,530
7	Rome metropolitan area	Italy	4,342,212
8	Milan metropolitan area	Italy	4,354,448
9	Greater Manchester	United Kingdom	3,712,997
10	Athens	Greece	3,561,750
11	Hamburg Metropolitan Region	Germany	3,327,940
12	Amsterdam metropolitan area	Netherlands	3,269,905

# RAG Urban Studies

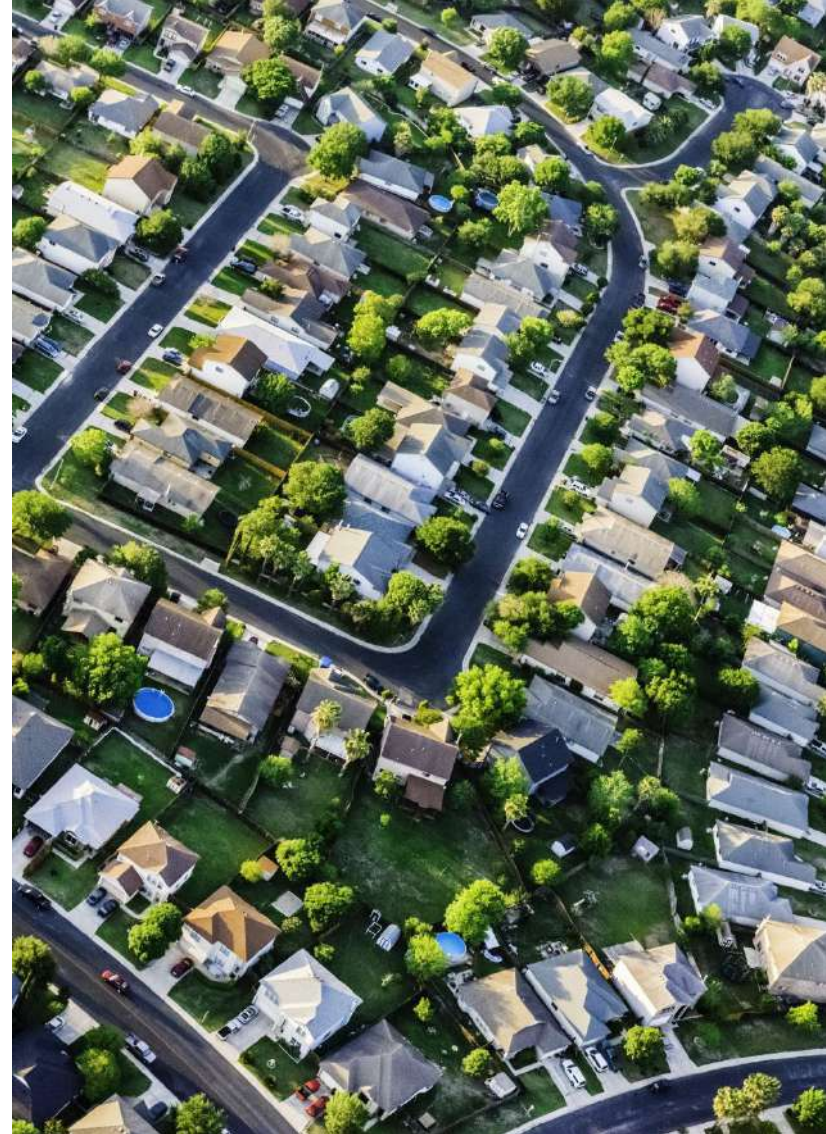
## Temas y propuestas técnicas

#	Medida	Output concreto	Entidades y personas responsables	Fecha límite
1	<i>Escala</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Ámbito supramunicipal.</b> Competencias a la AMB</li><li>2. <b>Unir consorcios vivienda AMB y BCN</b></li><li>3. <b>Modelo de país</b></li></ol>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Generalitat. Dpt. de Territori i Sostenibilitat;</b></li><li>▪ <b>AMB. Consorci de l'Habitatge;</b></li><li>▪ <b>Municipis (Plenario AMB, <i>Alcalde Barcelona</i>);</b></li><li>▪ <b>Ajuntament de Barcelona;</b></li><li>▪ <b>Associació de Municipis de Catalunya;</b></li><li>▪ <b>Fundació Municipalista d'Impuls Territorial.</b></li></ul>	<b>Corto</b> <b>(&lt;1 año)</b>

# RAG Urban Studies

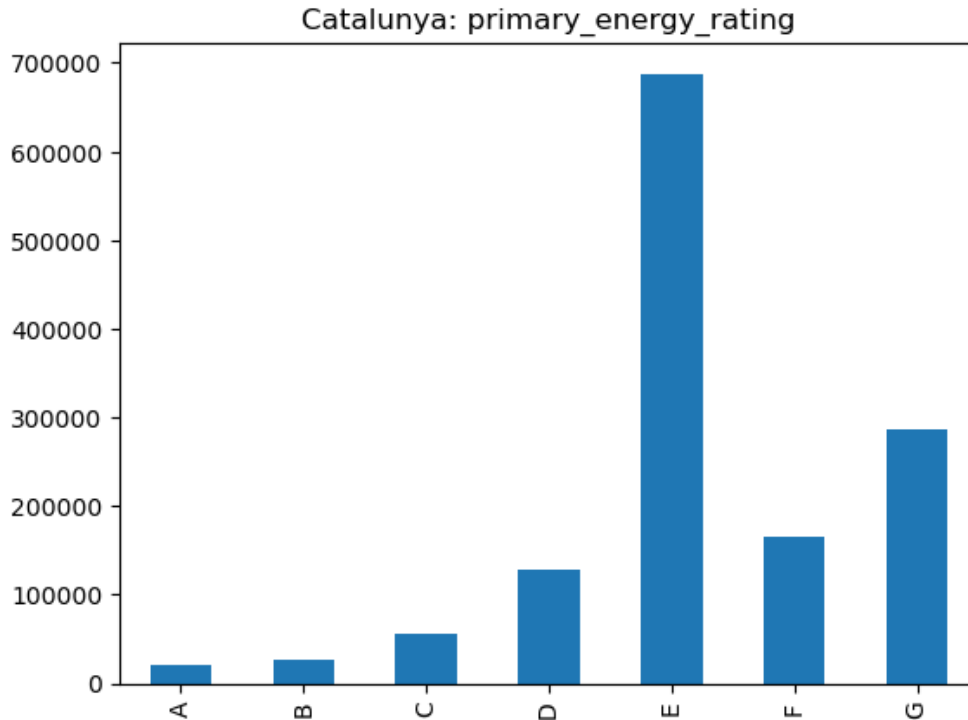
Temas y propuestas técnicas

1. **Escala**
2. **Rehabilitación masiva**
3. Activación de **oferta** de vivienda
4. Nuevas **viviendas asequibles** de alquiler y **Modelo PPP**.
5. Propuesta de **transporte**





## Ratings Energéticos



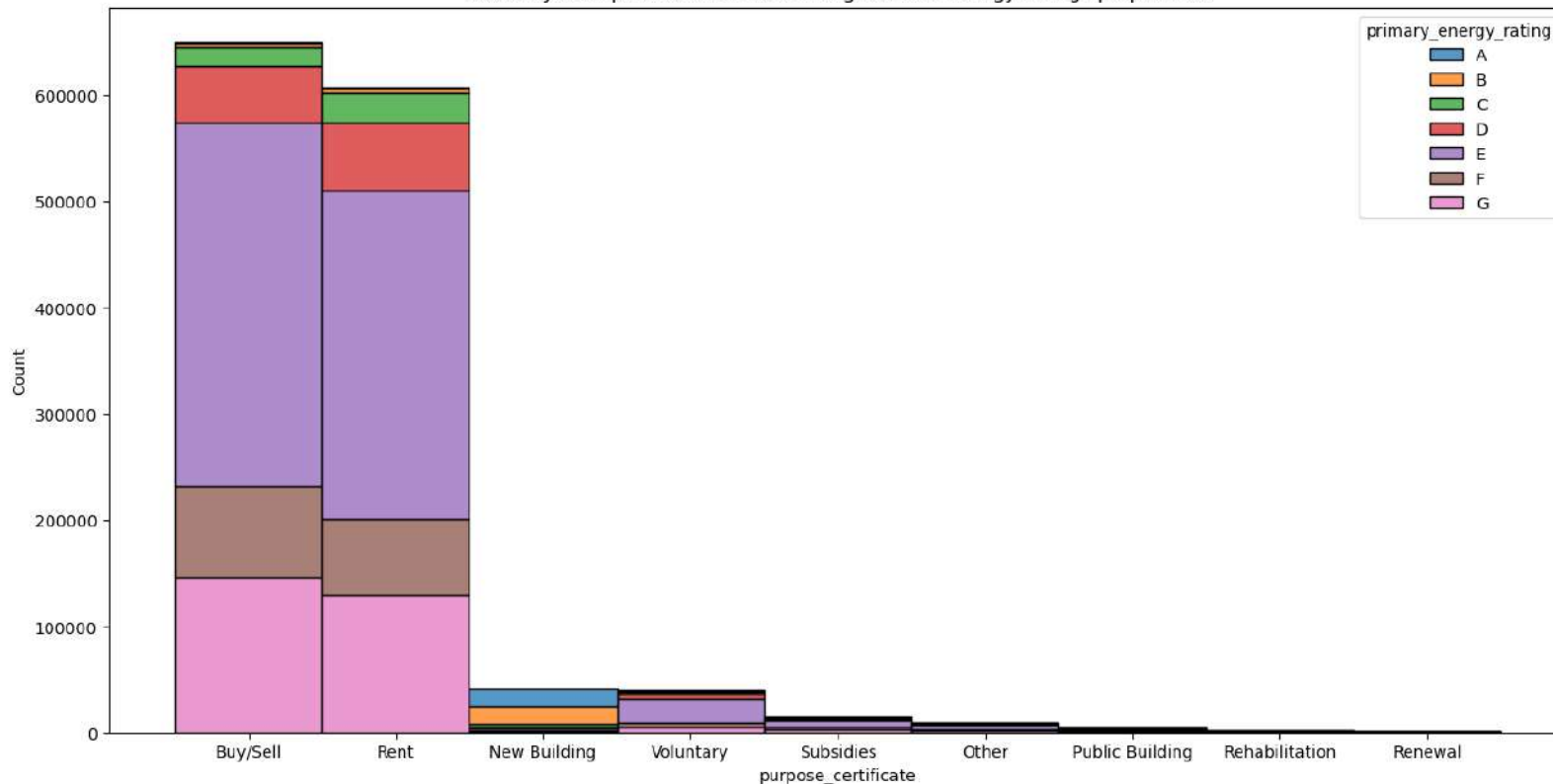
Fuente: Juan Filippini y Carles Vergara-Alert, IESE Business School. 2023

- **Los edificios ineficientes** (calificación E, F, or G) representan el **82% del total**.
- Fueron **construidos antes de 1999**, cuando el Código de Edificación aún no había entrado en vigor.
- **Alta densidad concentrada en la letra E.**

## Stock con estándares obsoletos

CATALUNYA

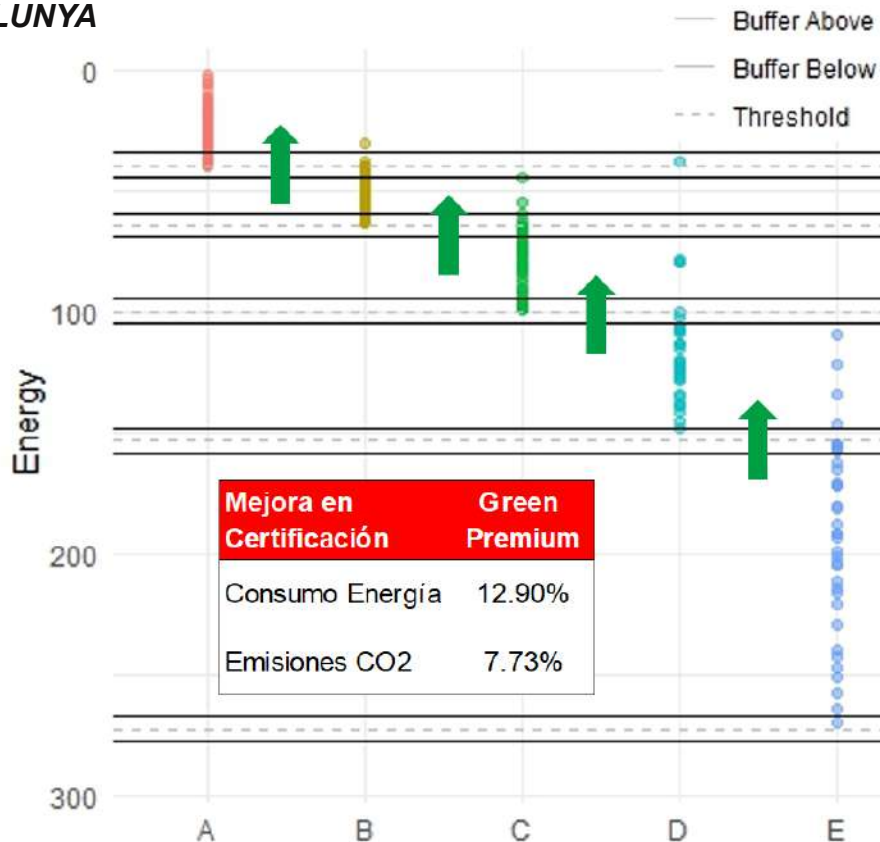
Catalunya: Purpose of certificate histogram with energy ratings proportions



Fuente: Juan Filippini y Carles Vergara-Alert, IESE Business School. 2023

## Green Premium: Otro incentivo a la rehabilitación

CATALUNYA



- Definiendo un modelo de regresión discontinua obtenemos empíricamente el **Green Premium inmobiliario** catalán.
- La mejora en la calificación de **consumo de energía primaria** está asociada a un **incremento del 12.90%** en el **valor de las viviendas**.
- Mientras que una mejora en la calificación de **emisiones de CO2** sugiere un **aumento del valor del 7.73%**.
- La **eficiencia energética aumenta el valor de las propiedades, incentivando la rehabilitación sostenible en Cataluña**.

Fuente: Juan Filippini y Carles Vergara-Alert, IESE Business School. 2023



## Expedients resultats, segons (xx/yy indica [nre. expedients / nre. habitatges])

### Nivells de subvenció i Costos

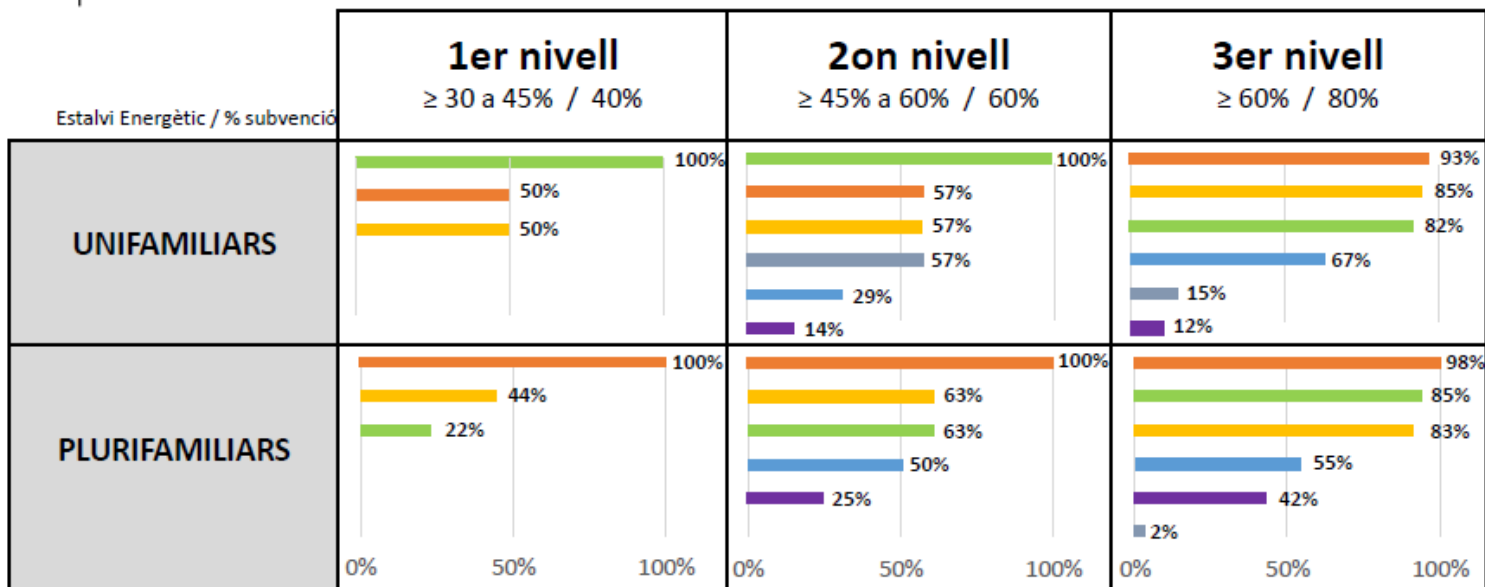
Estalvi Energètic / % subvenció	1er nivell ≥ 30 a 45% / 40%		2on nivell ≥ 45% a 60% / 60%		3er nivell ≥ 60% / 80%		TOTAL Mitja expedients resultats	
	nre. Expedients	COST MIG	nre. Expedients	COST MIG	nre. Expedients	COST MIG	nre. Expedients	COST MIG
<b>UNIFAMILIARS</b>	2	20.708,23 €	7	89.994,84 €	60	85.775,29 €	<b>69</b>	<b>84.317,36 €</b>
<b>PLURIFAMILIARS</b>	9 / 163	19.346,34 €	8 / 156	34.966,30 €	52 / 472	53.784,13 €	<b>69 / 791</b>	<b>47.110,47 €</b>

Inclou costos d'obra, honoraris tècnics i altres despeses imputables.

El 87% d'unifamiliars i el 75% de plurifamiliars opten al nivell superior de subvenció (3er nivell, estalvi energètic ≥ 60%)

Fuente: Col.legi d'Arquitectes de Catalunya. 2023

## Tipus d'actuacions



Retiren  
**AMIANT** el  
**39,9%** dels  
expedients: 17 unif.  
(24,6%) i 38 plurif.  
(55,1%).

- Actuacions en envoltant:
- AÏLLAMENT DE FAÇANES
  - AÏLLAMENT DE COBERTA
  - ACTUACIONS OBERTURES\*
- Actuacions en Instal·lacions:
- AEROTÈRMIA
  - FOTOVOLTAICA
  - BIOMASSA

\*inclou substitució, millora i/o incorporació proteccions solars.

Per assolir el 1er nivell, és suficient actuar sobre l'envoltant. Per assolir nivells superiors cal actuar a més en instal·lacions.

Fuente: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. 2023

# RAG Urban Studies

**Ayudas especiales para restaurar o cambiar rótulos, marquesinas y anuncios luminosos de los locales**

**Ayudas especiales para la restauración de fachadas y las paredes laterales de los edificios**



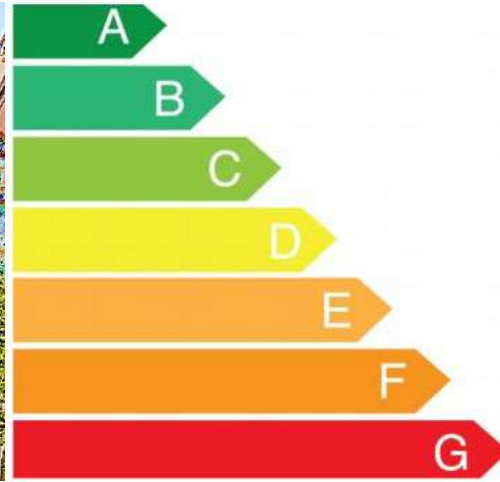
**Ayudas especiales para convertir en espacios verdes los patios interiores de las manzanas**

**Ayudas especiales para la adecuación de lavabos y de cocinas en los bares**

Fuente: Ajuntament de Barcelona. 11 de desembre de 1985



# Barcelona, posa't GuapA



# RAG Urban Studies

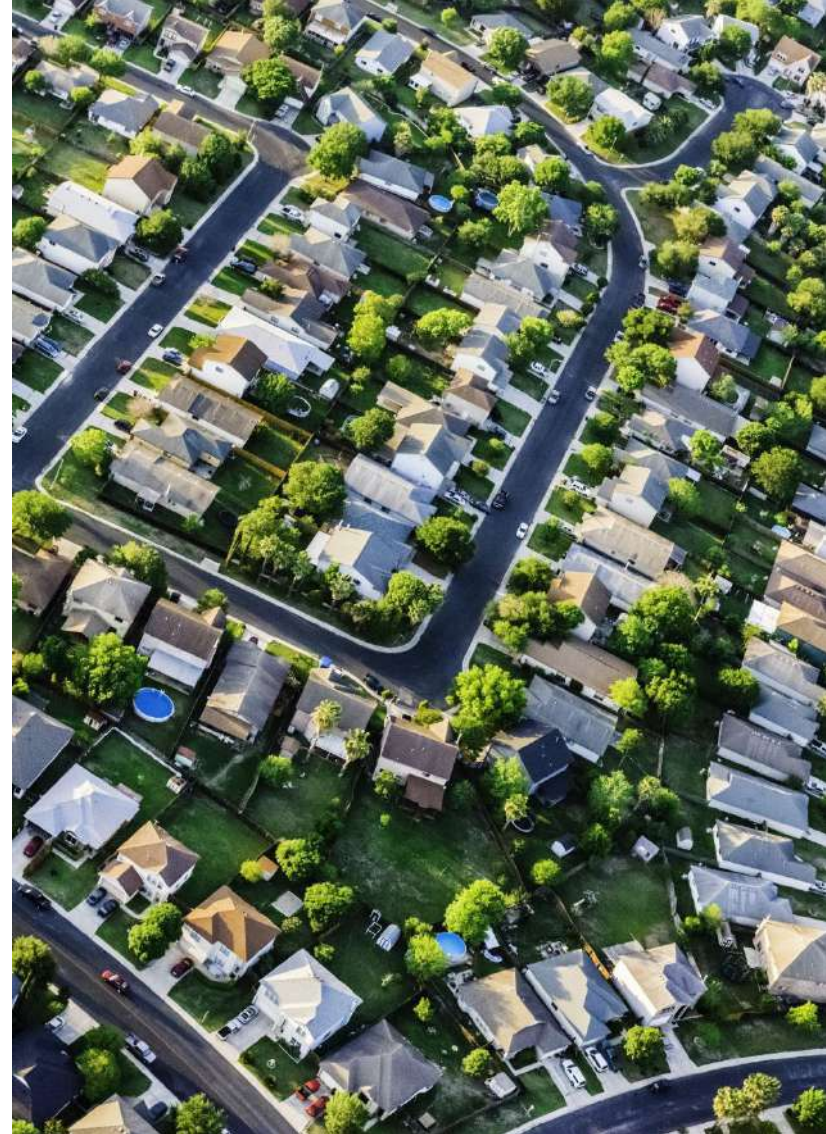
## Temas y propuestas técnicas

#	Medida	Output concreto	Entidades y personas responsables	Fecha límite
2	<b>Rehabilitación masiva</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>“Barcelona, posa’t GuapA”</i></li> <li>2. Ventanilla única <i>“fast track”</i> por gestiones</li> <li>3. Proyecto piloto escalable con edificios <i>“estrella”</i></li> <li>4. Pack soluciones de proximidad a comunidades</li> <li>5. Incentivos y sanciones</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Colegios Profesionales</li> <li>▪ COAC</li> <li>▪ Colegio de Aparejadores</li> <li>▪ Colegio de Administradores de Fincas</li> <li>▪ Generalidad. Secretaría de Vivienda</li> <li>▪ Ayuntamiento Barcelona. IMHAB</li> <li>▪ Consorcio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona</li> <li>▪ Entidades privadas (promotores)</li> <li>▪ Entidades privadas (inversores)</li> <li>▪ Entidades financieras</li> <li>▪ Utilities</li> </ul>	Corto (<1 año)

# RAG Urban Studies

Temas y propuestas técnicas

1. **Escala**
2. **Rehabilitación masiva**
- ➔ 3. Activación de **oferta** de vivienda
4. Nuevas **viviendas asequibles** de alquiler y **Modelo PPP**.
5. Propuesta de **transporte**



# RAG Urban Studies

## Temas y propuestas técnicas

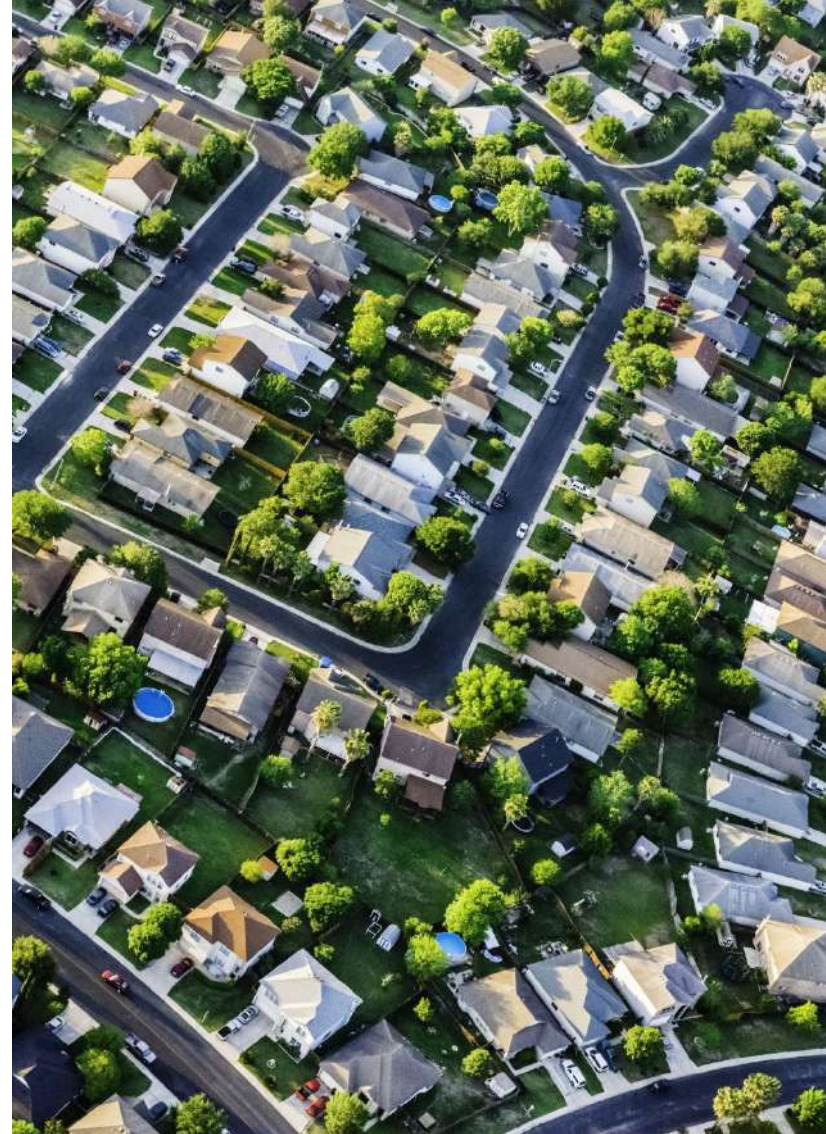
#	Medida	Output concreto	Entidades y personas responsables	Fecha límite
3	<i>Activación de oferta de vivienda</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Activar oferta de zonas estratégicas del PDU</li> <li>2. Propuestas micro: Estrategias de cambio de uso y densificación</li> <li>3. Revisión de medidas actuales</li> <li>4. Seguridad jurídica</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Generalitat, Secretaria d'Habitatge</li> <li>▪ Generalitat. Urbanismo;</li> <li>▪ AMB, Consorci de l'Habitatge;</li> <li>▪ Ayuntamiento Barcelona;</li> <li>▪ Associació de Municipis de Catalunya;</li> <li>▪ Fundació Municipalista d'Impuls Territorial;</li> <li>▪ Incasol;</li> <li>▪ Ministerio de Vivienda (Secretari d'Estat de Vivienda);</li> <li>▪ SEPES;</li> <li>▪ Sareb.</li> </ul>	Corto-medio (2-3 años)



# RAG Urban Studies

Temas y propuestas técnicas

1. **Escala**
2. **Rehabilitación masiva**
3. Activación de **oferta** de vivienda
- ➔ 4. Nuevas **viviendas asequibles** de alquiler y **Modelo PPP**.
5. Propuesta de **transporte**



# RAG Urban Studies

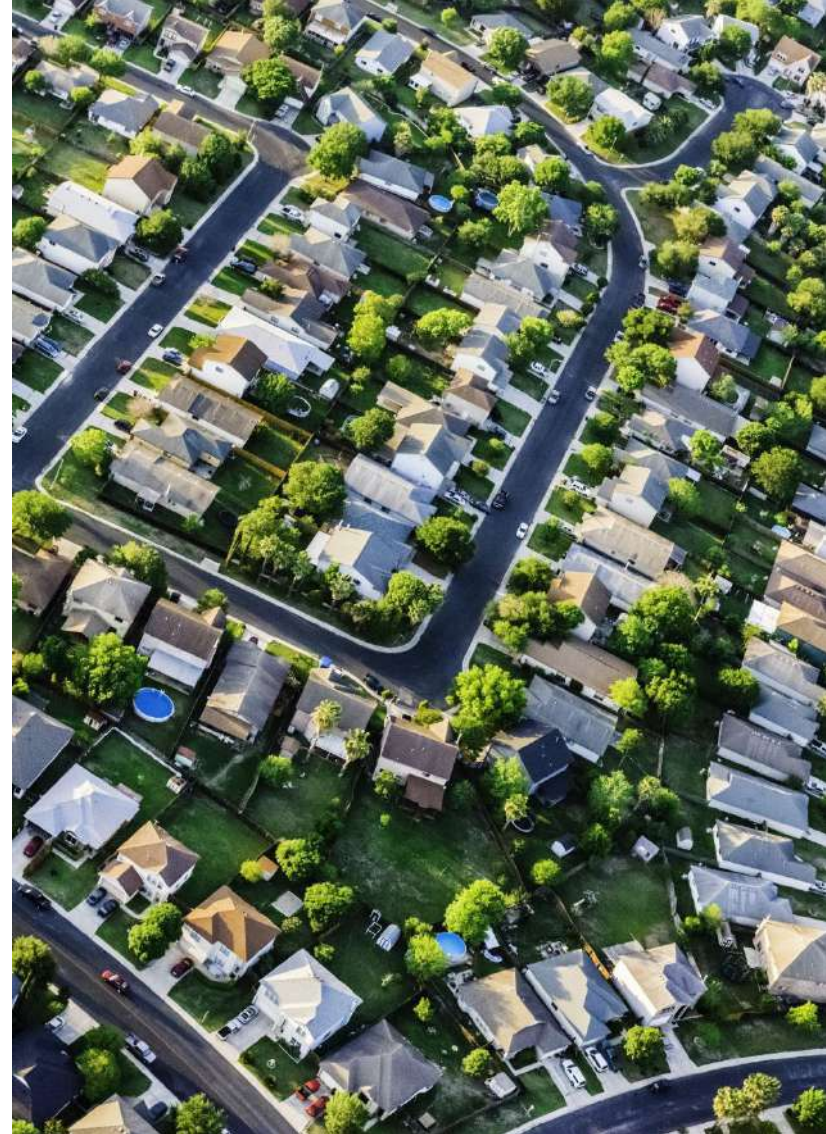
## Propuestas técnicas

#	Medida	Output concreto	Entidades y personas responsables	Fecha límite
4	<i>Nuevas viviendas asequibles de alquiler. Modelo PPP</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revisión de la carga impositiva</li> <li>2. Determinación de riesgos (ej. Administración asume riesgo de demanda e impago)</li> <li>3. Definición de modelo de que salgan los números por el capital privado (regímenes de tenencia; industrialización; hacen falta grandes promociones y economías de escala)</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ICF</li> <li>▪ ICO</li> <li>▪ BEI</li> <li>▪ Entidades financieras</li> <li>▪ Entidades privadas (promotores)</li> <li>▪ Entidades privadas (inversores)</li> <li>▪ Asoc. de Promotores y Constructores</li> <li>▪ Hacienda (Secr. de Estado)</li> <li>▪ Agencia Tributaria de Cat.</li> <li>▪ Gestores de Vivienda Social</li> <li>▪ Colegio de Administradores de Fincas</li> <li>▪ Fiscalistas privados</li> </ul>	Medio (5 años)

# RAG Urban Studies

Temas y propuestas técnicas

1. **Escala**
2. **Rehabilitación masiva**
3. Activación de **oferta** de vivienda
4. Nuevas **viviendas asequibles** de alquiler y **Modelo PPP**.
- ➔ 5. Propuesta de **transporte**





# RAG Urban Studies

## Temas y propuestas técnicas

#	Medida	Output concreto	Entidades y personas responsables	Fecha límite
5	<i>Propuesta de transporte</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Buscar binomios vivienda – transporte</li><li>2. Plantear park &amp; rides metropolitanos</li></ol>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Generalitat. Dpt. de Territori i Sostenibilitat</li><li>▪ AMB</li><li>▪ Operadores: TMB, FGC, Rodalies, bus, taxis</li><li>▪ Startups de movilidad</li></ul>	Largo (5 años)



# 10 IESE Real Estate

Innovating toward a Flexible and Dynamic Future

January 24, 2024 · IESE Madrid Campus and live online



Hablar de flexibilidad e inmuebles puede parecer contradictorio, sin embargo, ya no lo es más y es incluso necesario e imprescindible.

Regístrate aquí

>>>

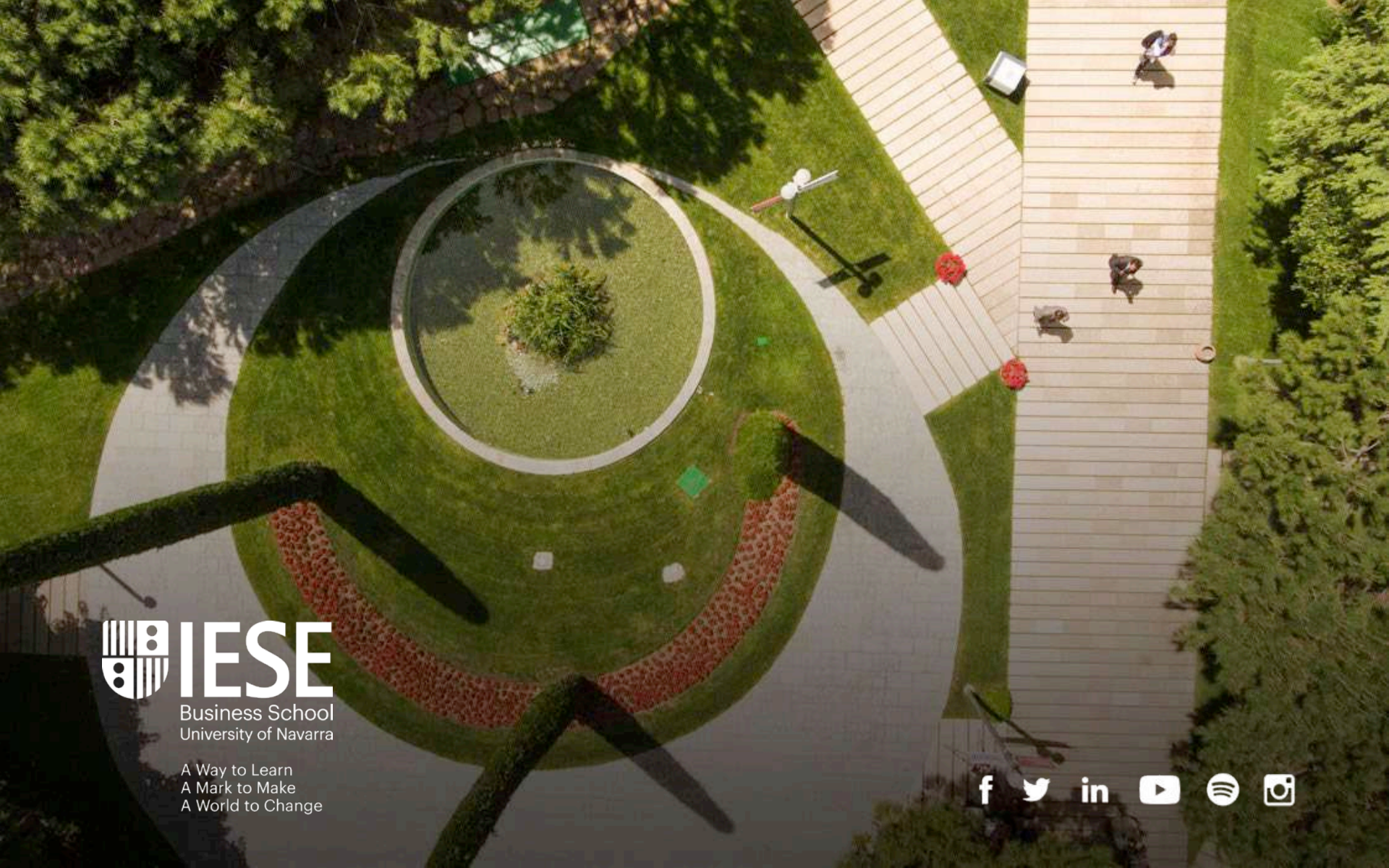


# RAG Urban Studies

*Online survey*

Accede a la encuesta aquí:





 **IESE**  
Business School  
University of Navarra

A Way to Learn  
A Mark to Make  
A World to Change





# RAG Urban Studies

## 1. Preguntas

- **Qué es Barcelona:** alcance, sentido y percepción de ciudad.
- **Parque de vivienda envejecido.** 30/35% de edificios no tienen certificación y casi el 50% tienen certificación "E".
- **Modelo de ciudad** de cara al futuro.
- ¿Qué es **vivienda asequible**?
  - 22 normas y 55 terminologías.
  - **Ley vivienda:** libre, asequible, social y protegida.
  - **Falta de coordinación supramunicipal** y diferentes intereses, **dispersión del proceso** de toma de decisiones.
  - Necesidades de vivienda vs Construcción: **Falta de oferta.**
  - **Movilidad y vivienda.**





# RAG Urban Studies

## 2. Consenso Previo

- Necesidad de un **pacto social**.
  - Vivienda: político, inversión, presupuesto.
  - **Planes a largo plazo** e idea de "vivienda asequible" como **derecho universal**.
  - Perpetuación de un **estigma social** dentro de ciertos barrios: recambio generacional y concepto aceptado de barrios "no asequibles".
- **Modelo PPP** para rehabilitar edificios: accesibilidad, eficiencia energética, etc.
- **Tipo de intervención** en los edificios (mapa, radiografía, etc.).
- Fórmulas / **plan de acción** para la intervención
- Objetivo **Net Zero**.



## 3. Problemas

- **Falta de oferta:**
  - Emergencia habitacional
  - **Inadecuación y deterioro** del parque habitable
  - Nuevos modelos de **familia**.
- **Regulación y normativa:**
  - Flexibilidad en modificación de densidad
  - Cambio de uso de las plantas bajas.
- **Visión a corto plazo** y contexto cultural.
- **Profesionalidad**.
- **Longitud** del proceso de creación de vivienda: suelo, construcción, licencias, etc.
- **Movilidad** y relación con oferta y demanda.
- Calidad / Certificación energética y su valor - "**Green deal**".
- "Ruina energética".
- **Mecanismos de mercado** en función de la regeneración energética de los edificios destinado a "viviendas asequibles".

# RAG Urban Studies

## 3. Problemas

- Rol y contribución de los fondos **Next Generation**.
- **Ausencia** del tema de la **rehabilitación** en el debate político.
- **Complexitat** normativa.
- Diferentes municipios y **dispersión** del proceso de **toma de decisiones**.
- **Aumento de densidades** y necesidad de correcta aplicación (*solución parcial*).
- Gestión difícil con **comunidades de propietarios**.
- **Industrialización** y ausencia de **mano de obra y materiales**.

