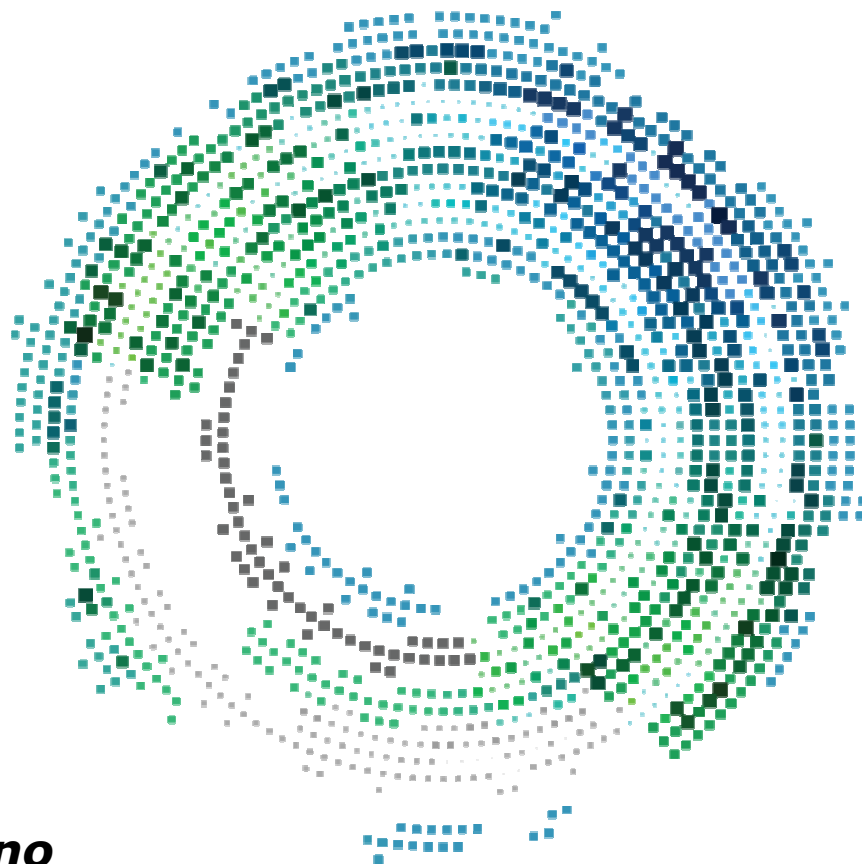




Proyecto OMA
***(Operador Metropolitano
de Alquiler Asequible)***
Information Memorandum

Privado y confidencial

Julio 2017

Disclaimer

- Este documento y la información contenida en el mismo no debe revelarse a ninguna persona física o jurídica distinta de los destinatarios, empleados o asesores que intervengan en el proceso, informando a los mismos del deber de confidencialidad del documento.
- Este documento no ha de considerarse como definitivo, pudiendo no contener toda la información necesaria para la toma de decisiones relativas a una potencial operación.
- Asimismo tener en cuenta que toda información contenida en el mismo es estrictamente confidencial y deberá ser tratada en todo momento con absoluta reserva y confidencialidad tomando todas las precauciones necesarias para ello.
- La utilización de esta información por el destinatario, sus empleados o asesores, tendrá exclusivamente el fin de introducir en el proyecto al destinatario, por lo tanto, el documento como cualquier información suministrada en relación con el mismo no puede en modo alguno ser revelado a terceros y/o suministrado, entre otros y sin tener carácter limitativo, a medios de comunicación (prensa, radio, televisión,...), en Internet (páginas web, foros, blogs, correos electrónicos,...) y a cualquier otro organismo público o privado.
- El destinatario se obliga a adoptar y mantener las medidas de índole técnica y organizativas necesarias para garantizar la confidencialidad de la información contenida en este documento y por lo tanto no se comunicará a persona alguna la puesta a disposición de este documento.

Índice



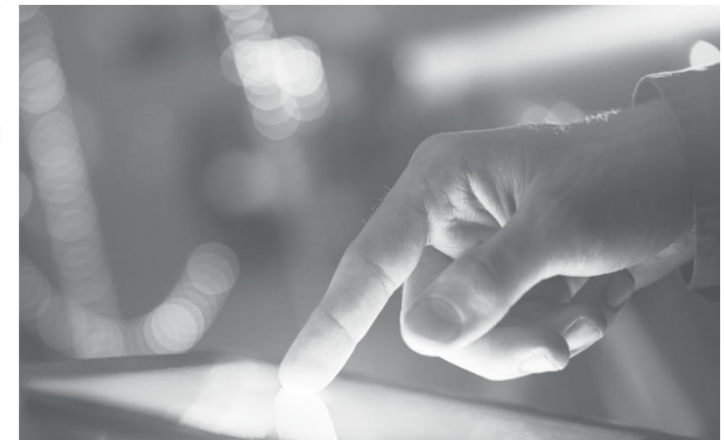
Antecedentes y objetivos

3



El Proyecto

5



**Proceso público y
constitución de la Sociedad**

14

Antecedentes y objetivos del Proyecto OMA

Visión general

Antecedentes

Ante la escasez de vivienda asequible en la ciudad de Barcelona y su área metropolitana, se quiere impulsar, entre otras medidas, un parque de vivienda pública en línea con las principales ciudades europeas, que la acerque al objetivo del 15% del parque existente frente al 2% actual.

Objetivos

Para ello, y entre muchas otras iniciativas, se plantea el siguiente objetivo y estrategia para abordarlo:



Índice



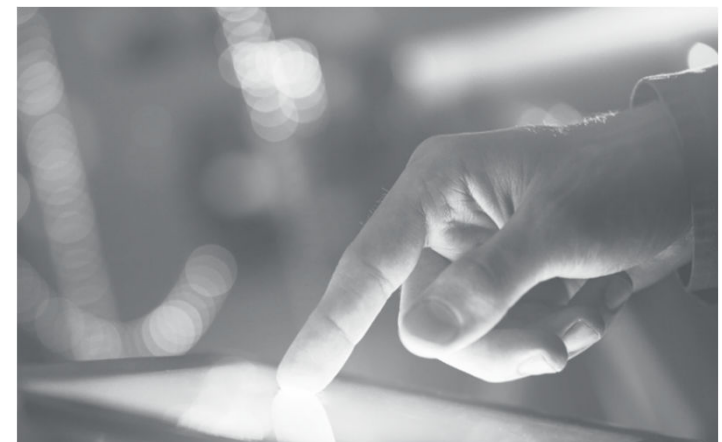
Antecedentes y objetivos

3



El Proyecto OMA

5



**Proceso público y
constitución de la Sociedad**

14

El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Ámbito de actuación

El ámbito de actuación del Proyecto OMA abarca la ciudad de Barcelona y su ámbito metropolitano, compuesto por 35 municipios.



Ajuntament de Barcelona



El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Principales magnitudes

Las principales magnitudes del Proyecto del Proyecto OMA son:



~3.000 viviendas

El proyecto contempla el desarrollo de 3.000 viviendas (en diferentes fases) de protección oficial (VPO) en Régimen General. Futuras ampliaciones de capital de la SEM podrían permitir un desarrollo mayor.



Viviendas de ~70m²

La tipología de viviendas a construir tendrá una superficie media de 70m² útiles. Se construirá un parking y un trastero por vivienda, así como locales comerciales.



Renta Alquiler

El objetivo principal del Proyecto es aumentar el parque de vivienda asequible en alquiler, por ello las promociones se explotarán en régimen de alquiler asequible, a una renta media de 7,96 €/mes/m² para vivienda (parking y trastero al 50% de esta renta).



Volumen inversión socio privado

El volumen de inversión previsto del socio privado, puede situarse en un rango de entre 20 y 25 millones de euros para cada fase a desarrollar (aproximadamente 600 viviendas).



Régimen jurídico

Promoción de viviendas acogida al régimen jurídico previsto en el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.



El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Socios públicos



Ajuntament de Barcelona

El **Ajuntament de Barcelona (AjBCN)** está dotándose de recursos e impulsando proyectos tendentes a la construcción de un servicio público local de vivienda que dé respuesta a la situación de emergencia habitacional actual.



Compromiso

Firme compromiso para el desarrollo de un parque de vivienda asequible que aspire a cubrir las necesidades de la población.

Impulso del parque de alquiler social y asequible

En el marco del Plan para el Derecho a la Vivienda 2016-2025⁽²⁾, el AjBCN está desarrollando diferentes proyectos de vivienda asequible tanto con operadores públicos como promotores privados.

Asimismo, el Patronat Municipal de l'Habitatge (ente dependiente del AjBCN) tiene en marcha la construcción de vivienda pública por un volumen superior a 5.000 pisos.



Capacidad económica

La fuerte solvencia económica del AjBCN dota de estabilidad y fortaleza al desarrollo económico del proyecto.

Probada solvencia financiera

El ejercicio liquidado en 2016 (en términos del SEC) arroja una capacidad de financiación (superávit) de 97,5M€.

El rating actual (limitado por la calificación del soberano) del AjBCN es: BBB+, con perspectiva positiva según S&P y con perspectiva estable según Fitch, y Baa2 con perspectiva estable según Moody's. Adicionalmente, el SACP⁽¹⁾ de S&P le otorga un nivel intrínseco de 'aa'.



Innovación

Desarrollo de soluciones innovadoras para el desarrollo de un parque de alquiler asequible.

Búsqueda de nuevas soluciones

El AjBCN trabaja en diversas opciones para garantizar el acceso a la vivienda mediante: estructuras de colaboración público-privada; el desarrollo y explotación de viviendas destinadas al alquiler/venta asequible; aportación de pisos de particulares y entidades financieras para aumentar la oferta de viviendas; la adquisición de viviendas sociales y la promoción de solares pendientes de urbanizar. Asimismo, a través del Patronat Municipal de l'Habitatge, está desarrollando diferentes promociones de vivienda pública.



Experiencia en colaboración público-privada

Patronat Municipal de l'Habitatge

Para el impulso a la vivienda asequible, el AjBCN tiene dilatada experiencia en colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda social a través de este operador.

Notas: (1) Corresponde a Stand Alone Credit Profile, una metodología empleada por S&P para los ratings de los gobiernos locales y regionales. No es un rating en sí mismo pero sí una herramienta para evaluar la solvencia intrínseca en el supuesto de que no hubiera techo para la calificación del soberano. (2) <http://habitatge.barcelona/en/about-us/barcelona-right-to-housing-plan-2016-2015>

El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Socios públicos



*El **Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB)** en el documento del PAM 2016-2019 se compromete a promover políticas metropolitanas de vivienda asequible, especialmente centradas en el alquiler.*



El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



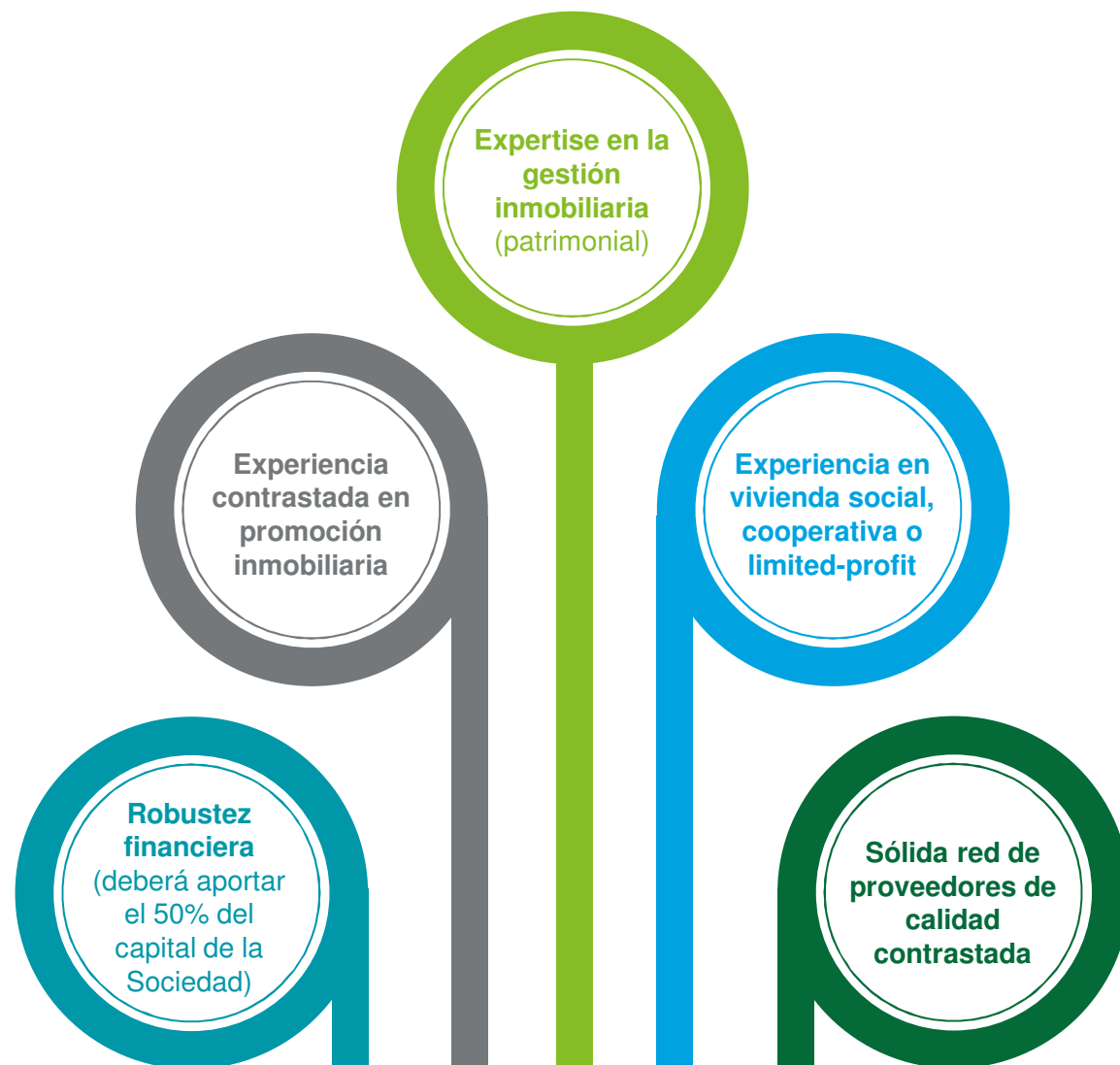
Socio privado

El socio o socios privados deberán aportar **experiencia y *know how* en la promoción y gestión de viviendas** en régimen de alquiler.

La **gestión de la sociedad** mixta gravitará en el **socio privado** profesional, sin perjuicio de la intervención específica de las administraciones públicas

Esta contribución del socio profesional se efectuará bien mediante un **contrato de prestación de servicios** con la sociedad mixta, o bien mediante **prestaciones accesorias** remuneradas, que no integrarán el capital social.

Compromiso inicial de **permanencia del capital privado de 10 años**, con ventanas de salida cada 10 años.



El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Socio privado

Esquema de retribución



El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Estructura de financiación

Socios públicos

Aportación no dineraria

(suelos urbanos)

AMB (en derecho superficie)

AjBCN (en derecho superficie)

Aportación dineraria

(si fuera necesario)

Paridad con las aportaciones de los socios públicos mediante,

Aportación dineraria

Aportación no dineraria

(vivienda construida)

Socio privado

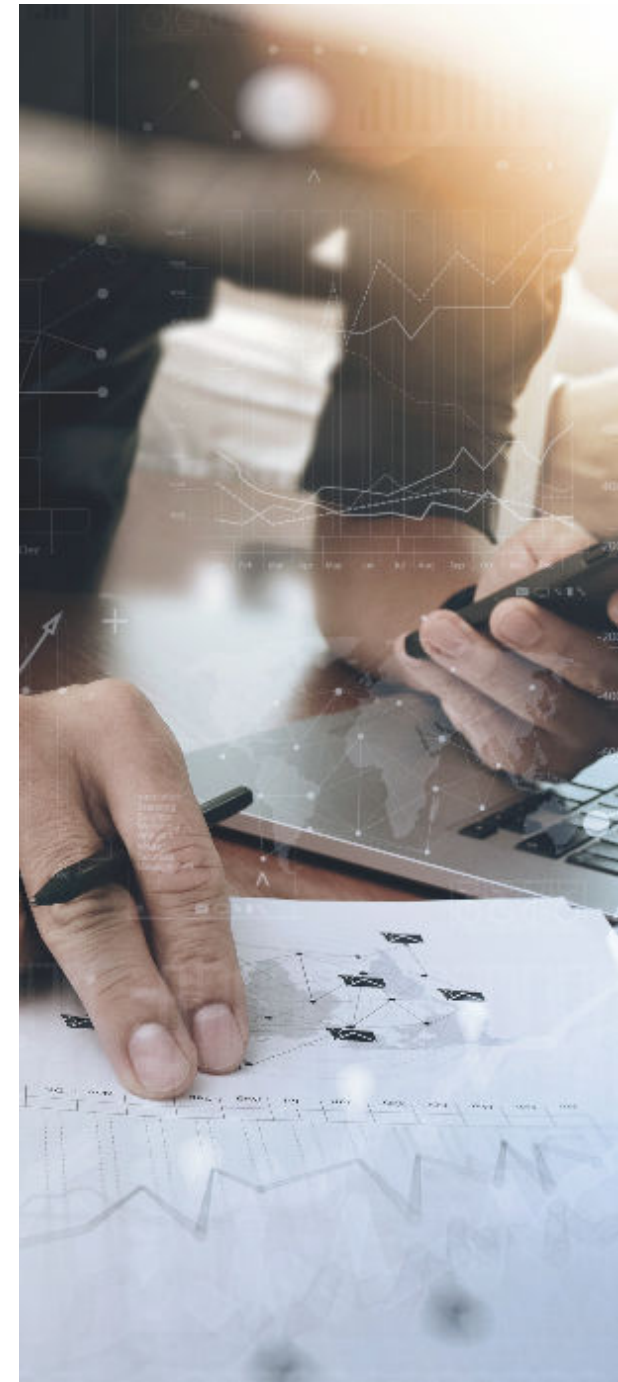
Financiación ajena

Banco Europeo Inversiones

Banco Consejo Europa

Banca Comercial

(si fuera necesario)



El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Principales premisas del proyecto *(ver Nota 1)*

Características de la promoción

Características de los suelos aportados.

- Suelos en derecho de superficie, con periodo de explotación a 99 años.
- Suelos urbanos ubicados en municipios del Area Metropolitana de Barcelona.
- Repercusión de aportación: se ha determinado una repercusión media del suelo de **462 € / m² construido con comunes / vivienda** o 600 €/ m² útil / vivienda. Este valor se ha obtenido de ajustar tasaciones disponibles de suelos del AjBCN y del AMB, elaboradas por un tasador independiente.

Características de las promociones e inquilinos

- Uso residencial promoción tipo:
 - Viviendas de 70m² útiles (91m² construidos con comunes).
 - 1 parking y 1 trastero por vivienda.
 - Promociones de 65-75 viviendas.
- Uso comercial: superficie edificable = 15% de la sup. edificable residencial.
- Inquilinos:
 - Deberán cumplir los condicionantes previstos para acceder a una vivienda de alquiler social.
 - Deberán estar apuntados en las listas públicas específicas a partir de las cuales podrán tener acceso a una vivienda de estas características.
- Acceso a ayudas públicas: los inquilinos que, por su situación económica no puedan atender las cuotas de alquiler mensual, podrán optar a las ayudas públicas existentes. Este hecho debería minorar la morosidad y aumentar la ocupación.

Nota 1: las principales premisas del proyecto se explicitan a efectos informativos. Prevalecerán las estipulaciones que finalmente se incorporen en las bases de licitación del Concurso Público.

El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Principales premisas del proyecto

Características de la promoción

Rentas⁽¹⁾

- Alquiler residencial:
 - El 75% de la promoción genera rentas a 7,28 €/m² útil/mes.
 - El 25% de la promoción genera rentas a 10 €/m² útil/mes.
 - Renta media vivienda (s/distribución anterior): 7,96 €/m² útil/mes.
 - Parking y trastero: 50% de la renta €/m² útil/mes para vivienda.
- Alquiler locales comerciales: según mercado.
- Actualización de rentas: actualización anual de las rentas sujeta a evolución de precios prevista.
- Repercusión gastos: según artículo 20.1 de la LAU⁽²⁾, repercusión de los gastos de Comunidad e IBI al arrendatario.

Ocupación

- Ocupación media del 93% para activos residenciales y del 70% para los comerciales.

Morosidad

- Morosidad del 9%, tanto para los ingresos procedentes de alquiler residencial como de locales comerciales.

Notas: (1) Entrada en explotación (generación rentas) a contar 3 meses desde el fin de la construcción (plazo medio de obtención de LPO). (2) Art. 20.1 LAU: "Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario".

El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Principales premisas del proyecto

Costes de construcción y gestión.

Costes de construcción

- Plazos de gestión (proyecto): 6 meses
- Plazo construcción para cada promoción: 24 meses.
- Se desarrollaran promociones bajo los actuales estándares de calidad con los que trabajan tanto AjBCN como AMB.
- Construcción: costes construcción, técnicos y contingencias, según mercado.

Costes estructura y operativos. Fondo de reversión.

- La compañía deberá afrontar los costes de estructura y operativos propios, tales como personal propio, alquileres, IT, servicios profesionales, seguros, tasas, etc
- Personal:
 - Inicialmente se prevé contar con 4 personas,
 - Gerente
 - Director Técnico
 - Coordinador Promociones
 - Administración
 - La plantilla irá aumentando según el número de viviendas que se gestione.
- Adicionalmente al mantenimiento de los inmuebles, se deberá dotar un Fondo de reversión, una vez se haya amortizado íntegramente la deuda con Entidades de Crédito, como complemento a los costes de reparación y mantenimiento, para futuras rehabilitaciones integrales, que permitan mantener los activos en perfecto estado.

El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Principales premisas del proyecto

Financiación y fiscalidad IS

Financiación

Se estima el acceso a financiación con el BEI u otras instituciones similares tales como Banco Consejo Europa, con las siguientes condiciones:

- Importe financiación: 50% de la inversión total (incluye 50% suelo)
- Plazos:
 - Carencia: 3 años de carencia.
 - Amortización: 25-30 años de amortización de principal.
- Tipo de interés: Euribor + 0,5%.

Impuesto de Sociedades

- **IS:** 25% del resultado antes de impuestos, bonificado en un 85% para las rentas derivadas del arrendamiento y para la transmisión de viviendas que: i) hayan sido arrendadas por la sociedad durante al menos 5 años y ii) que el importe se reinvierta, en el plazo de tres años desde la transmisión, en otras viviendas que cumplan con las características exigidas en el art. 53.
- La Sociedad de Economía Mixta a constituir tendrá la consideración de Sociedad bonificada tributariamente de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 del Real Decreto Ley 4/2004, por lo que puede beneficiarse de, como figura en el artículo 54, una bonificación del 85% de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento o de la transmisión de viviendas que cumplan lo exigido en dicha norma.

El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Principales premisas del proyecto

Gestor / Socio

Aportaciones

- Se realizarán acompasando la aportación de suelos por parte de las administraciones públicas.
- Se realizará una primera aportación en el momento de constitución de la sociedad, de igual valor al de los suelos aportados por los entes públicos.
- Se prevén aportaciones adicionales (siempre con carácter de capital) para igualar las aportaciones no dinerarias de los socios públicos.

Honorarios de Gestión

- Gestión construcción: 3% s/total costes promoción.
- Gestión de las promociones: 8% s/ingresos netos de morosidad (no incluye repercusión arrendatarios).

Retribución accionista

- Se prevé una retribución entre el 3%-5% de la inversión según el Modelo económico elaborado, sujeto a que legal y financieramente sea posible.
- La distribución de cantidades a cuenta de dividendos a los socios se realizará de conformidad a lo establecido en la Lei de sociedades de capital pero beneficiará exclusivamente al socio privado hasta el porcentaje citado en el punto anterior.

Ventanas salidas

- El inversor inicial adjudicatario del concurso no podrá salir como accionista (que comporta la salida como gestor) hasta transcurridos 10 años.
- Se contemplan salidas posteriores cada periodo de 10 años
- Para salir, el inversor deberá encontrar un nuevo inversor que lo sustituya y que tomará su posición como accionista y gestor.
- Este nuevo inversor/gestor deberá cumplir con las mismas características y condicionantes previstos en los pliegos del concurso público.

El proyecto

Principales Características del Proyecto OMA



Ámbito de actuación



Principales magnitudes



Características de los socios



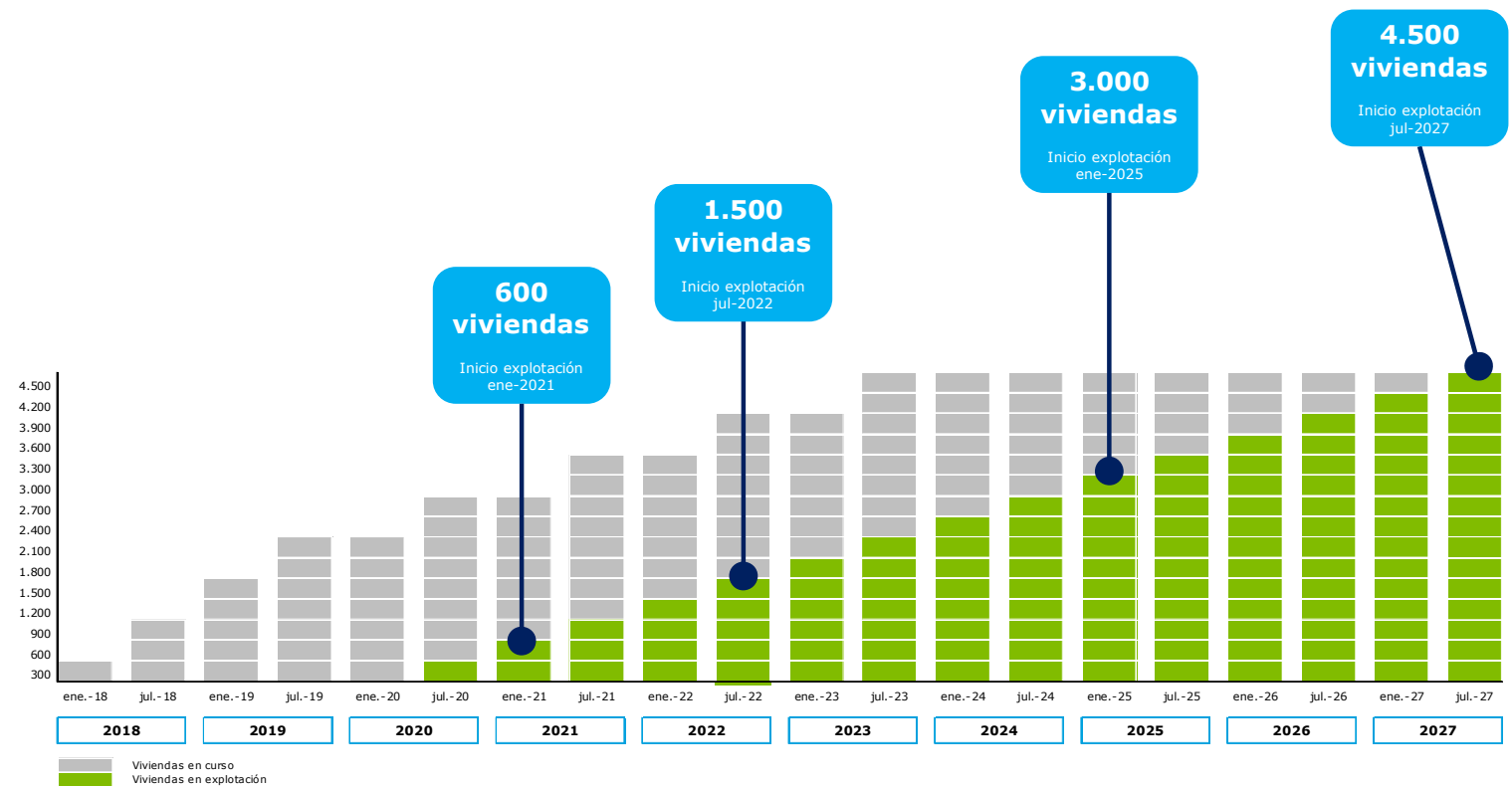
Estructura de financiación



Principales premisas del proyecto

Principales premisas del proyecto

Calendario viviendas en curso y en explotación



Índice



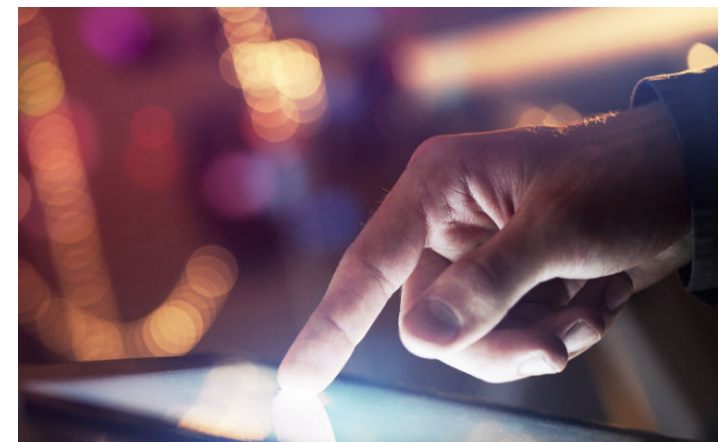
Antecedentes y objetivos

3



El Proyecto

5



**Proceso público y
constitución de la Sociedad**

14

Proceso público y constitución de la Sociedad

Timeline principales hitos



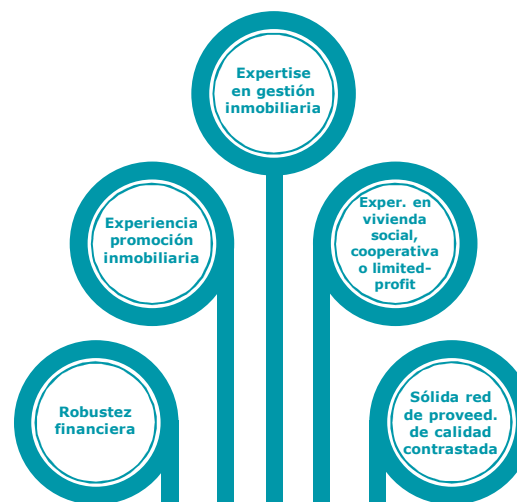
Constitución de una sociedad de economía mixta

- La Sociedad estará formada por el Ajuntament de Barcelona, el Àrea Metropolitana de Barcelona y uno o varios **socios privados**, uno de ellos necesariamente de carácter profesional cuya contribución se efectuará bien mediante un contrato de **prestación de servicios**, bien mediante **prestaciones accesorias** remuneradas (que no integrarán el capital social).
- El capital social tenderá a poseer una **composición paritaria** entre las administraciones públicas (50%) y el/los socio/s privado/s, de manera que las aportaciones (suelo) que efectúen, inicial o sucesivamente, las administraciones públicas vayan siempre acompañadas de una contribución dineraria equivalente por parte del socio (o socios) privados.

Licitación

- La selección del socio o socios privados se efectuará mediante **procedimiento de licitación pública** en el ámbito de la Unión Europea.
- Se contempla que el socio inversor pueda asociarse con un gestor experto.

Criterios selección socio privado



- La sociedad actuará de manera que pueda ser **considerada unidad de mercado** a los efectos del SEC-2010.

Anexos

Anexo I

Barcelona



UBICACIÓN PRIVILEGIADA

- Barcelona es la **puerta de entrada** al sur de Europa, la capital del Mediterráneo, un **punto** hacia Magreb y una **plataforma** para América Latina.
- Su **mercado directo** tiene más de 25 millones de habitantes, quienes componen la región del Euro que se extiende desde las Baleares hasta Aragón, y desde Valencia hasta el sureste de Francia.
- Barcelona es uno de los destinos más populares para la inversión internacional en el sur de Europa, por su localización en la costa mediterránea en el noreste de España, a dos horas de Francia por carretera y bien conectado con las principales ciudades europeas.



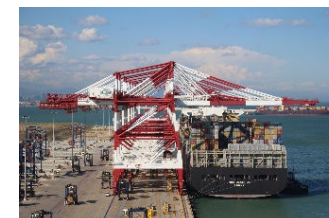
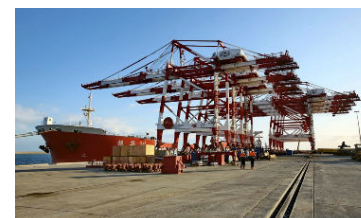
ACCESIBLE Y BIEN CONECTADA

- Barcelona es la única ciudad del sur de Europa que concentra uno de los principales puertos del Mediterráneo, una estación de tren de alta velocidad, un aeropuerto internacional, autopistas vinculadas a la red europea, el segundo mayor recinto ferial de Europa y una de las mayores áreas logísticas del sur de Europa.
- **Aeropuerto de Barcelona:** 55 millones de pasajeros al año. Opera más de 900 vuelos al día y se conecta con 190 destinos nacionales e internacionales.
- El **Puerto de Barcelona** es el más importante del mundo para el tráfico de cruceros, tras los puertos del Caribe. Cuenta con la Terminal Sur de Europa Barcelona (BEST), uno de las terminales de contenedores más modernas y automatizadas del mundo.



INVERSIÓN EXTRANJERA EXITOSA

- Cataluña es la sede de más de **5.000 empresas extranjeras**, y el 90% de ellas se encuentran en el área de Barcelona.
- En los últimos 10 años, cada vez más empresas extranjeras se han ido estableciendo en el área de Barcelona, demostrando un alto grado de **estabilidad** y retorno de su inversión.
- Muchas compañías utilizan sus operaciones en Barcelona para supervisar su negocio en el sur de Europa, mientras que otras las utilizan como un **punto** para entrar en los mercados del norte de África y América Latina.



Anexo I

Barcelona



PRINCIPALES FACTORES ESTRATÉGICOS

- Los sectores relacionados con las nuevas tecnologías y la sostenibilidad se están desarrollando rápidamente, ofreciendo considerables oportunidades de negocio e inversión.
- La ciudad ha sido elegida para seguir acogiendo el **GSMA Mobile World Congress**, el cual reúne a 90.000 profesionales cada año y que servirá como Mobile World Capital hasta el 2018. Estimulando a numerosos proyectos locales, tanto públicos como privados, para promover la prueba, el desarrollo y la expansión de las nuevas tecnologías móviles, además de incentivar la creación de empresas vinculadas a estas tecnologías. Está convirtiendo a Barcelona en un punto de referencia para estas tecnologías. (Mobile World Hub).
- Impulsadas por el coche eléctrico, las industrias medioambientales, energías limpias y movilidad sostenible, representan otro sector estratégico para Barcelona.
- Barcelona fue anfitriona del **Smart City Expo World Congress (SCEWC 2016)**, que reunió a innovadores e influenciadores mundiales, quienes hablaron sobre los desafíos urbanos clave y compartieron sus ideas sobre cómo desarrollar ciudades más inteligentes.
- Barcelona acoge anualmente a **Construmat (Beyond Building Barcelona)**, el único evento de la industria que incluye todos los sectores de la construcción. Es un punto de referencia internacional de la innovación y un foro para el conocimiento y los negocios.
- Barcelona también ofrece muchas ventajas competitivas y oportunidades de negocio en los sectores de logística y distribución, turismo, comercio, la industria agroalimentaria y todos los servicios para mejorar el funcionamiento de las ciudades y la calidad de vida: **ciudades inteligentes**.
- Estos son algunos de los proyectos que se están desarrollando en el Área Metropolitana de Barcelona:
 - **Barcelona Catalonia**
 - **22@**
 - **Aeropuerto de Barcelona**
 - **BZ Innovación**
 - **Línea 9 del metro de Barcelona**
 - **Sagrera Alta Velocidad**
 - **Puerto de Barcelona**
 - **Otros proyectos**



Anexo II

Barcelona Metrópolis

 rea metropolitana de Barcelona



- El  rea metropolitana de Barcelona comprende Barcelona y otros 35 municipios de su área de influencia. Esta  rea es un foco para compradores por primera vez, y representa más del 60% de la población total de la provincia y de las transacciones de vivienda.



- EL  rea metropolitana de Barcelona está compuesta por Barcelona y sus municipios de influencia. El  rea comprende el 58% de la población de la provincia y el 59% de las transacciones de vivienda en la provincia.
- El  rea es un **foco para los compradores por primera vez** en España, con **tasas de dinamismo de mercado** de más del 1% en la zona (demanda estándar).

Municipios del área metropolitana de Barcelona

	Población Total	% Extranjeros	% Pobl. s/ Total Prov.	Ventas viv.*	% s/ Total Prov.	Dinamismo mercado	Trans. Viv. Social *
Barcelona	1.608.746	17%	29%	16.591	31%	1,0%	336
L'Hospitalet de Llobregat	254.804	18%	5%	2.405	5%	0,9%	35
Badalona	215.634	12%	4%	2.090	4%	1,0%	85
Santa Coloma de Gramenet	117.153	19%	2%	928	2%	0,8%	13
Cornell� de Llobregat	86.072	12%	2%	571	1%	0,7%	25
Sant Boi de Llobregat	82.402	9%	1%	599	1%	0,7%	13
Sant Cugat del Vall�s	88.921	12%	2%	775	1%	0,9%	6
El Prat de Llobregat	63.457	8%	1%	507	1%	0,8%	42
Viladecans	65.779	7%	1%	558	1%	0,8%	3
Castelldefels	64.892	19%	1%	928	2%	1,4%	1
Cerdanyola del Vall�s	57.543	8%	1%	479	1%	0,8%	10
Esplugues de Llobregat	45.733	10%	0,8%	551	1%	1,2%	5
Gavà	46.266	9%	0,8%	447	1%	1,0%	4
Sant Feliu de Llobregat	44.086	7%	0,8%	793	2%	1,8%	5
Ripollet	37.648	10%	0,7%	310	1%	0,8%	11
Sant Adrià de Bes�s	36.496	12%	0,7%	277	1%	0,8%	50
Montcada i Reixac	34.802	10%	0,6%	228	0%	0,7%	5
Sant Joan Despí	33.502	7%	0,6%	273	1%	0,8%	3
Barber� del Vall�s	32.832	7%	0,6%	262	0%	0,8%	4
Sant Vicenç dels Horts	27.961	6%	0,5%	215	0%	0,8%	2
Sant Andreu de la Barca	27.434	9%	0,5%	171	0%	0,6%	2
Molins de Rei	25.359	5%	0,5%	249	0%	1,0%	0
Sant Just Desvern	16.927	9%	0,3%	183	0%	1,1%	6
Badia del Vall�s	13.482	5%	0,2%	78	0%	0,6%	30
Corbera de Llobregat	14.168	7%	0,3%	165	0%	1,2%	0
Castellbisbal	12.277	5%	0,2%	70	0%	0,6%	0
Pallejà	11.348	5%	0,2%	92	0%	0,8%	3
Montgat	11.621	6%	0,2%	100	0%	0,9%	2
Cervelló	8.861	5%	0,2%	70	0%	0,8%	1
Santa Coloma de Cervelló	8.073	3%	0,1%	54	0%	0,7%	1
Tiana	8.553	3%	0,2%	61	0%	0,7%	1
Begues	6.736	5%	0,1%	70	0%	1,0%	0
Torrelles de Llobregat	5.933	5%	0,1%	47	0%	0,8%	0
El Papi�	4.075	5%	0,1%	39	0%	1,0%	0
Sant Climent de Llobregat	4.024	2%	0,1%	40	0%	1,0%	0
La Palma de Cervelló	3.000	5%	0,1%	14	0%	0,5%	0
TOTAL	3.226.600	14%	58%	31.290	59%	1,0%	704

* Datos estimados para 2016 Fuente: INE, Deloitte and Ministerio de Fomento

Anexo II

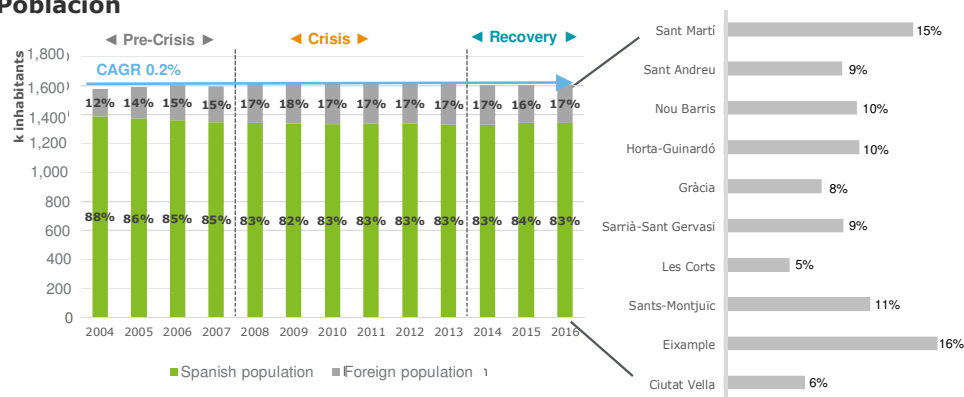
Barcelona Metrópolis

Barcelona - Población



- El tamaño de la **población** en la ciudad de Barcelona permanece **estable**, habiendo aumentado un 0,2 desde 2004.

Población

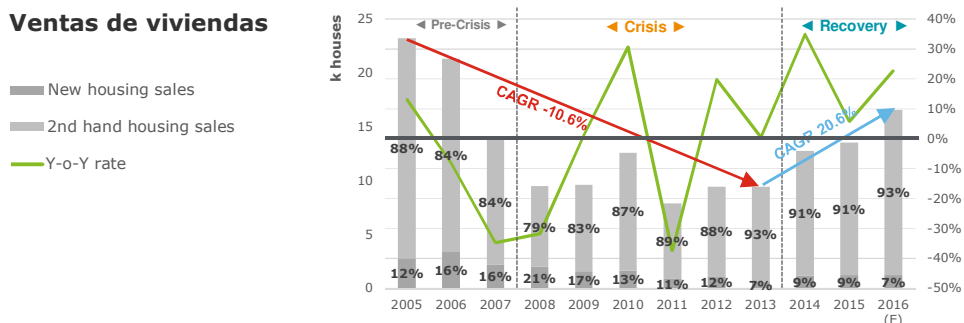


Ventas y precios de la vivienda



- Las ventas y precios de las viviendas están aumentando en la ciudad de Barcelona, mostrando una tendencia de recuperación en el mercado inmobiliario, impulsada principalmente por casas de segunda mano debido a la falta de nuevos desarrollos.

Ventas de viviendas



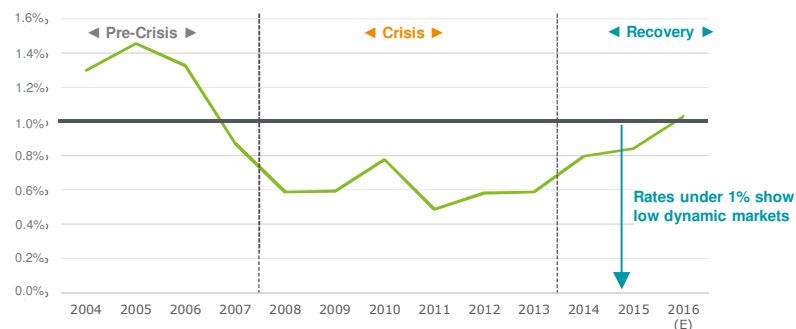
- Las ventas de viviendas en la ciudad de Barcelona han aumentado un 21% desde el 2013, especialmente debido al aumento de las venas de segunda de mano. Las ventas de viviendas nuevas aún no han empezado a recuperarse, sin embargo, se espera que aumenten en los próximos años.

Dinamismo del mercado



- La tasa de dinamismo del mercado de la **ciudad de Barcelona** mostró una demanda estándar en 2016. Sin embargo, se espera que esta tasa aumente en los próximos años a medida que el mercado inmobiliario se recupere.

Dinamismo de mercado



Source: Deloitte

- La demanda estándar se mide por la tasa de dinamismo del mercado. Esta tasa analiza diferentes parámetros que afectan a la demanda de cada ciudad:
 - Las tasas inferiores al 0,7% muestran mercados dinámicos muy bajos.
 - Las tasas entre el 0,7% y 1% muestran mercados dinámicos bajos.
 - Las tasas entre el 1% y 3% muestran una demanda estándar.
 - Las tasas superiores al 3% muestran mercados dinámicos elevados.

- El  ndice de dinamismo de mercado de Barcelona muestra la recuperación del mercado inmobiliario, con una tasa superior al 1%, lo que significa un dinamismo estándar.
- Sin embargo, esta tasa está aún lejos de las tasas observadas en el periodo anterior a la crisis, con valores superiores al 1,5%, por lo que se espera que aumente en los próximos años.
- Durante los años de crisis, la ciudad de Barcelona tuvo tasas inferiores al 0,7%, lo que indica un mercado dinámico muy bajo que comenzó a recuperarse en 2014. Esto indica que en Barcelona hay una demanda reprimida que aparecerá tan pronto como empiece el desarrollo de nuevas viviendas.

Anexo III

Links de interés



**Ajuntament
de Barcelona**

Plan para el Derecho
a la Vivienda
2016-2025

<http://habitatge.barcelona/es/quien-es-somos/plan-por-el-derecho-vivienda-2016-2025>



AMB

Plan de Actuación
Metropolitana
PAM 2016-2019

<http://pam.amb.cat/home>



Deloitte hace referencia, individual o conjuntamente, a Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") (*private company limited by guarantee*, de acuerdo con la legislación del Reino Unido), y a su red de firmas miembro y sus entidades asociadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades con personalidad jurídica propia e independiente. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Consulte la página <http://www.deloitte.com/about> si desea obtener una descripción detallada de DTTL y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios de auditoría, consultoría, asesoramiento financiero, gestión del riesgo, tributación y otros servicios relacionados, a clientes públicos y privados en un amplio número de sectores. Con una red de firmas miembro interconectadas a escala global que se extiende por más de 150 países y territorios, Deloitte aporta las mejores capacidades y un servicio de máxima calidad a sus clientes, ofreciéndoles la ayuda que necesitan para abordar los complejos desafíos a los que se enfrentan. Los más de 225.000 profesionales de Deloitte han asumido el compromiso de crear un verdadero impacto.