



u-trans

Noves tecnologies
pel desenvolupament del

Lloguer Ètic

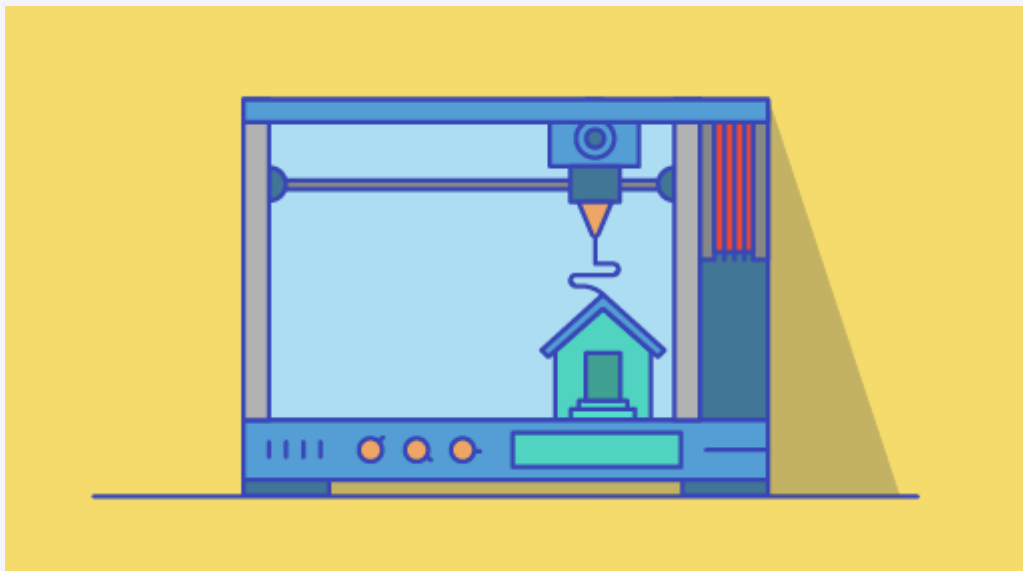
IV Jornades d'Habitatge del CIM



Novembre de 2018

● IV Jornades d'habitatge

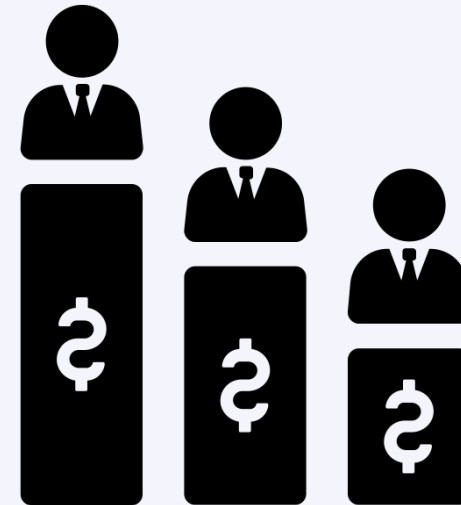
"Noves tecnologies pel desenvolupament del Lloguer ètic".



- El problema.
- El diagnòstic
- Presentació del projecte.
- La filosofia del projecte (des de Airbnb fins al Lloguer ètic).
- L'eina tecnològica.

Tenim un problema amb l'habitatge?

els preus pugen, els salaris baixen.



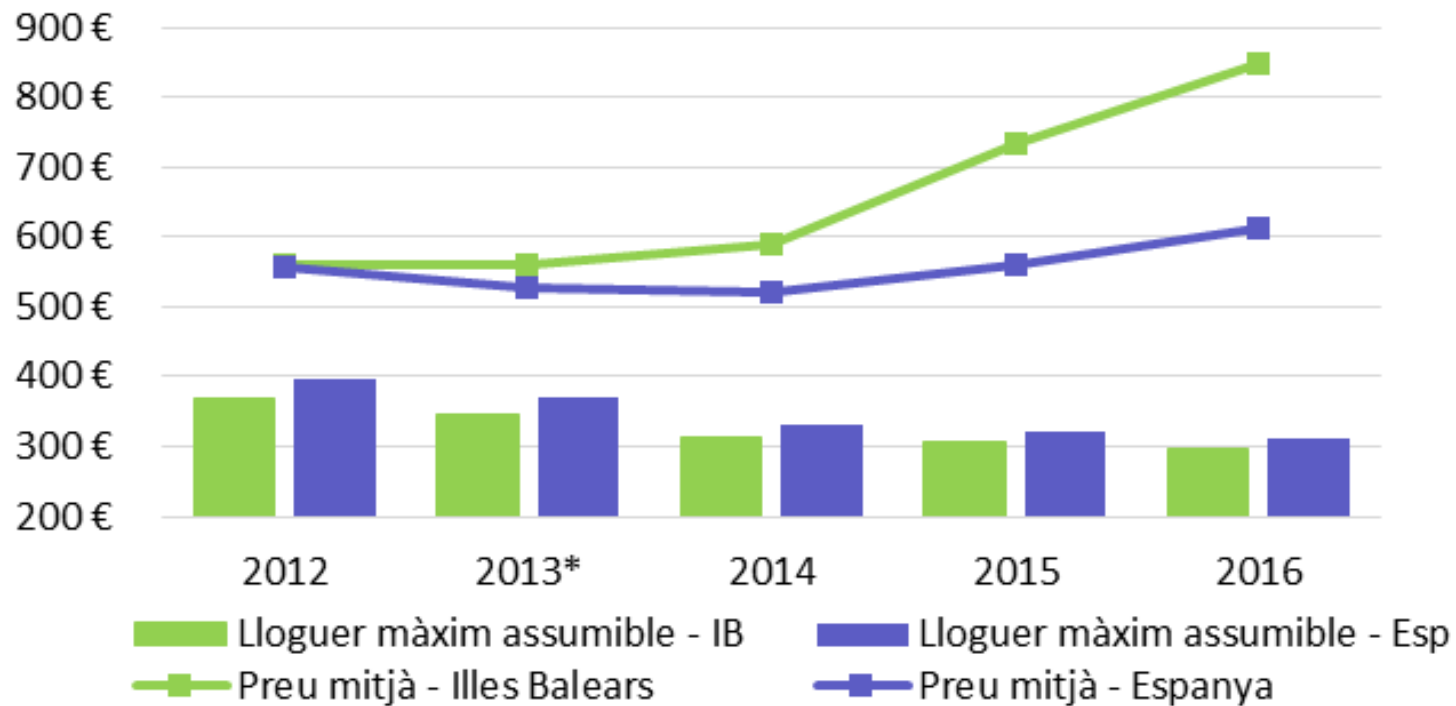
Renda Màxima Tolerable

La Renda màxim tolerable = 30% salari net.

	Preu mitjà lloguer			Renda màxima tolerable*		
				Persona jove		
	Balears	Evolució	Espanya	Balears	Evolució	Espanya
2012	560,00 €		556,71 €	368,07 €		396,27 €
2013	560,00 €	0%	527,01 €	345,53 €	-6%	369,24 €
2014	590,67 €	5%	521,00 €	313,08 €	-16%	329,85 €
2015	731,97 €	29%	560,52 €	307,66 €	-19%	319,67 €
2016	847,01 €	39%	610,98 €	297,02 €	-23%	310,06 €

Font: elaboració de l'OBJIB a partir del OBJOVI i el Observatorio de la Emancipación (2)

Evolució de la renda de lloguer màxima tolerable (1) de les persones joves (16 - 34 anys*)



(1) Lloguer màxim mensual que hauria de tenir l'habitatge perquè el seu pagament fora equivalent al 30% del salari net d'una persona jove.

*Fins l'any 2012 de 18 a 34 anys; a partir de 2013 de 16 a 34 anys (ajustat en base a mitjanes ponderades)

L'any 2016, els joves de 16-34 anys han de destinar 2,9 vegades la seva renda màxima tolerable al lloguer d'habitatge a les Balears.

A Espanya han de destinar el 2 vegades la RMT.

Font: elaboració de l'OBJIB a partir del OBJOVI i el Observatorio de la Emancipación (2)



Si
tenim un problema...

¿Quina culpa té Airbnb?



AIRBNB EN
MENORCA:
¿UNA NUEVA
FORMA DE
GENTRIFICACIÓN
TURÍSTICA?:

Ismael Yrigoy
<ismael.yrigoy@kultgeog.uu.se>

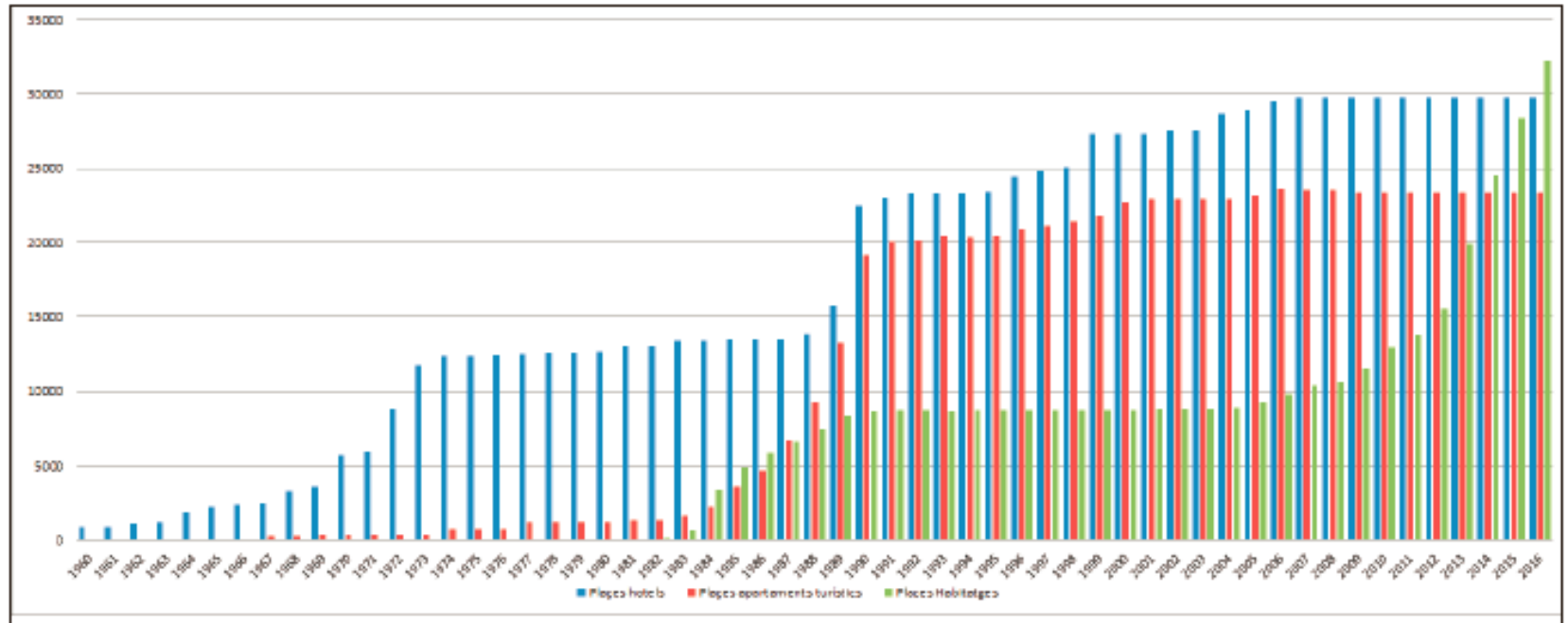


Figura 4: Evolución de plazas hoteleras, plazas en apartamentos y plazas residenciales (regladas y no regladas) en Menorca (1960-2016).

Fuente: elaboración propia a partir de Conselleria de Turisme (2015) y Consell Insular de Menorca (2017).

Per cada 20 vivendes que es lloguen als portals turístics, només una és per a residents

AIRBNB EN
MENORCA:
¿UNA NUEVA
FORMA DE
GENTRIFICACIÓN
TURÍSTICA?:

Ismael Yrigoy
<ismael.yrigoy@kultgeog.uu.se>

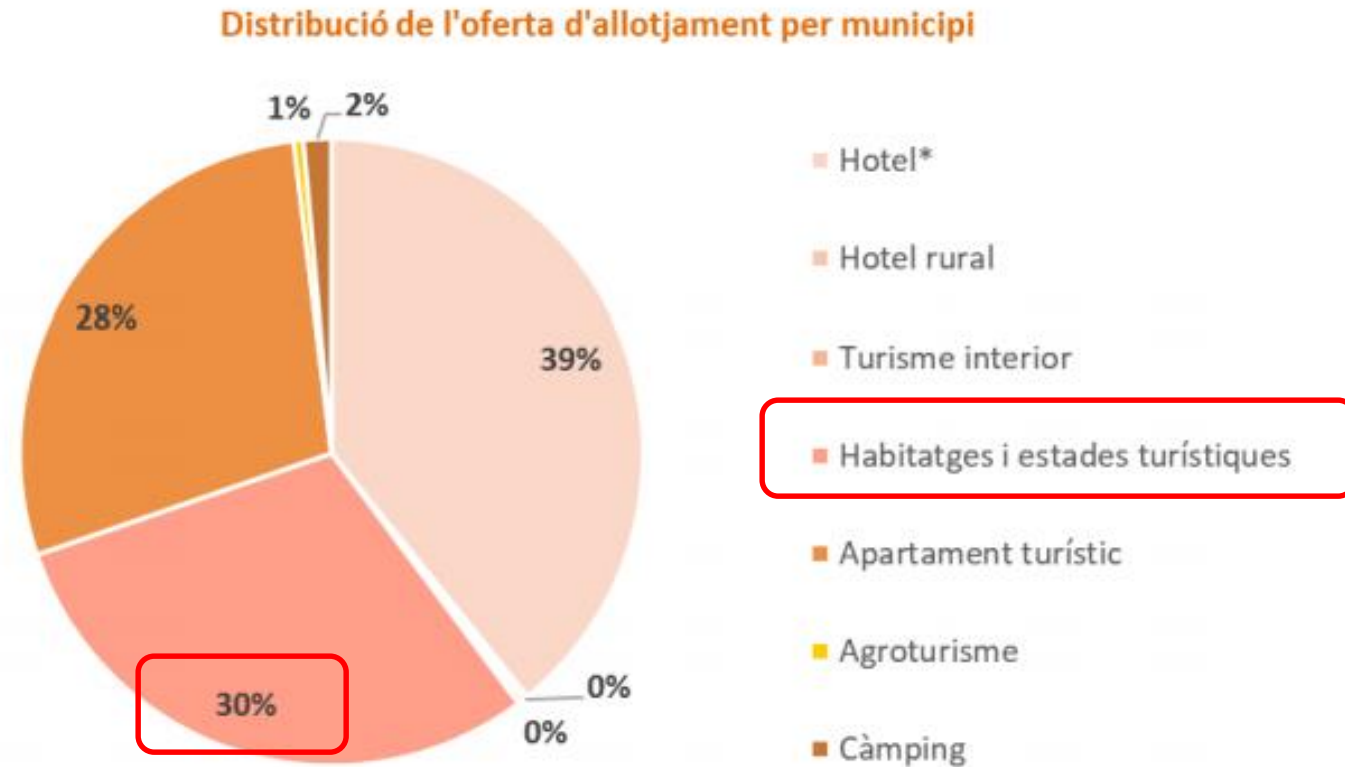
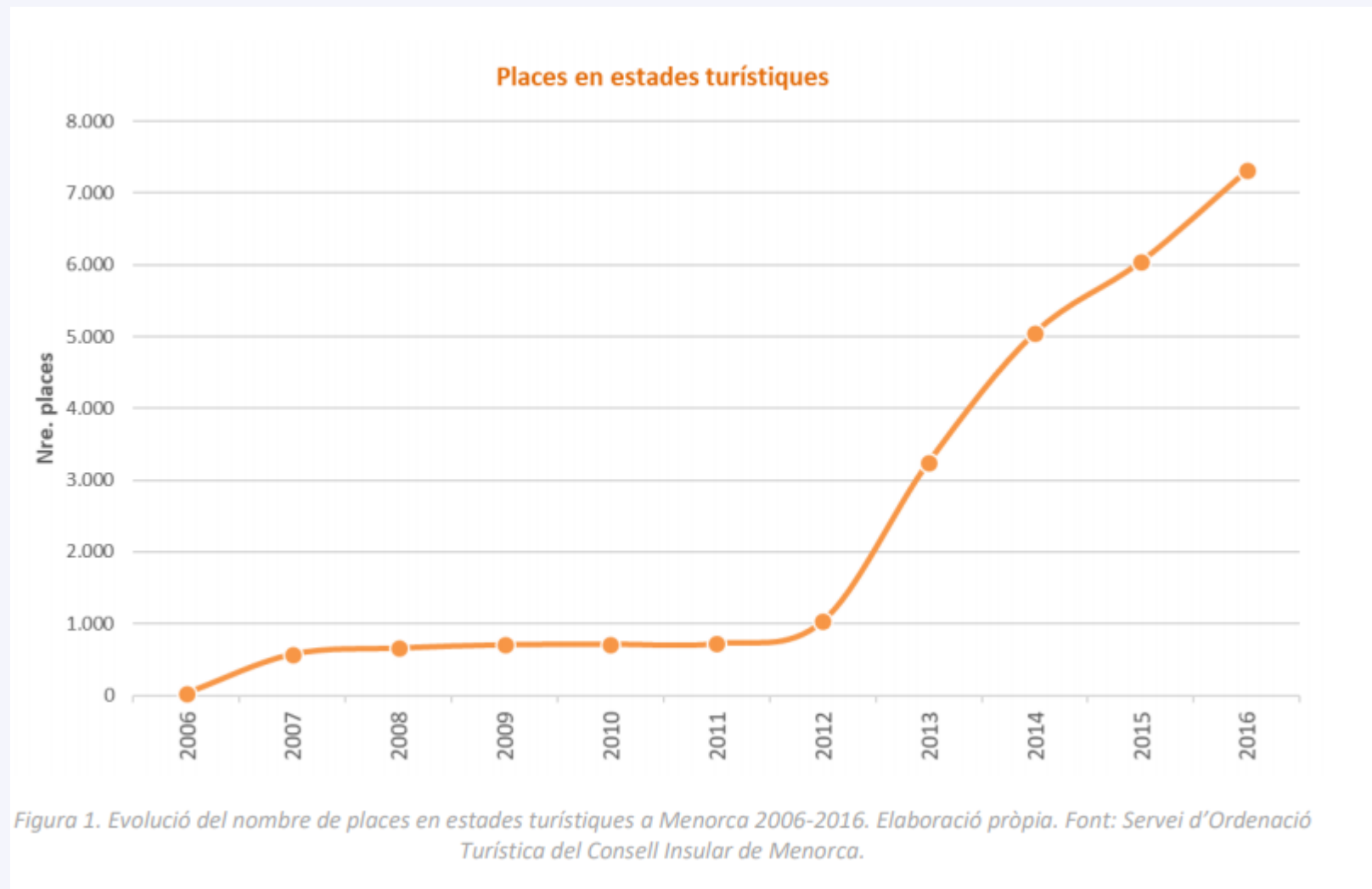


Figura 1. Oferta per tipus d'allotjament (% places) a Menorca 2016. Elaboració pròpia. Font: Servei d'Ordenació Turística del Consell insular de Menorca.

AIRBNB EN
MENORCA:
¿UNA NUEVA
FORMA DE
GENTRIFICACIÓN
TURÍSTICA?:

Ismael Yrigoy
<ismael.yrigoy@kultgeog.uu.se>



AIRBNB EN
MENORCA:
¿UNA NUEVA
FORMA DE
GENTRIFICACIÓN
TURÍSTICA?:

Ismael Yrigoy
<ismael.yrigoy@kultgeog.uu.se>

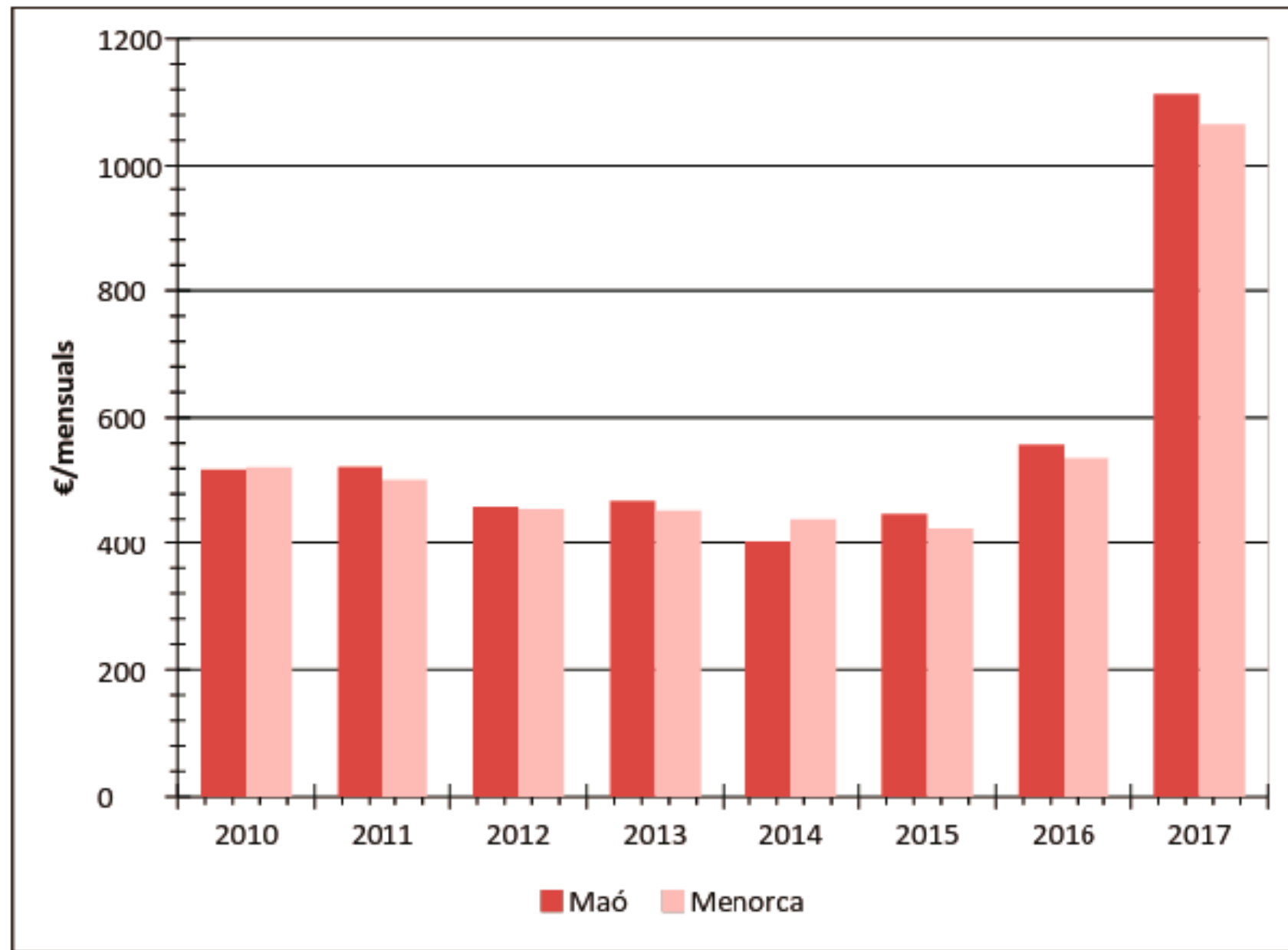


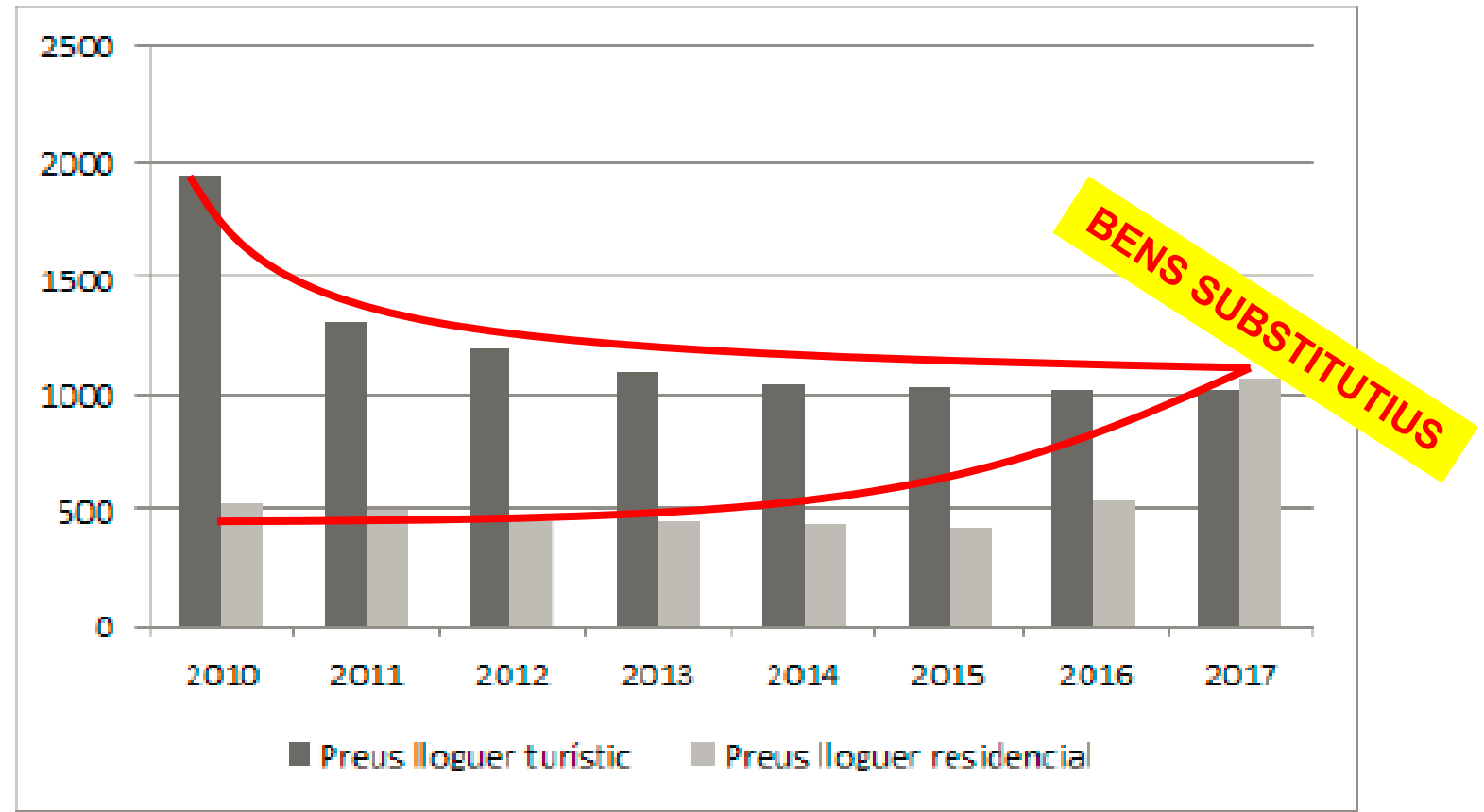
Figura 9: Evolución del precio medio mensual del alquiler de vivienda residencial en Menorca y Maó.

Fuente: elaboración propia a partir de la hemeroteca de Diari de Menorca.

AIRBNB EN
MENORCA:
¿UNA NUEVA
FORMA DE
GENTRIFICACIÓN
TURÍSTICA?:

Ismael Yrigoy
<ismael.yrigoy@kultgeog.uu.se>

Escenario 3: Comparativa precios alquiler residencial y alquiler turístico (asumiendo una ocupación en el alquiler turístico de 7 días/año)



Però Airbnb:
son bons, treuen
rendiment d'actius
desaprofitats per
gent humil i aporten
turisme i generen
riquesa....

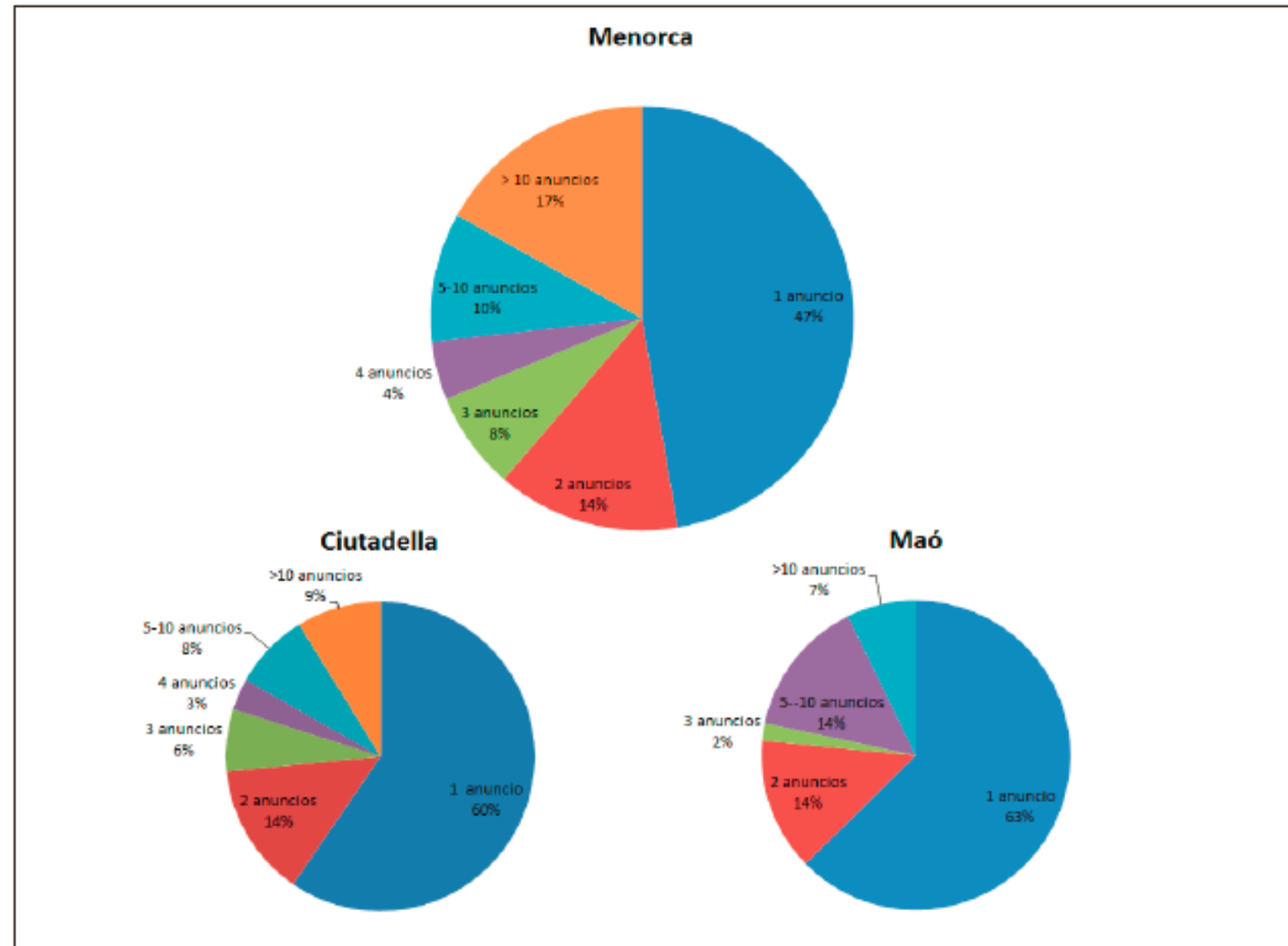
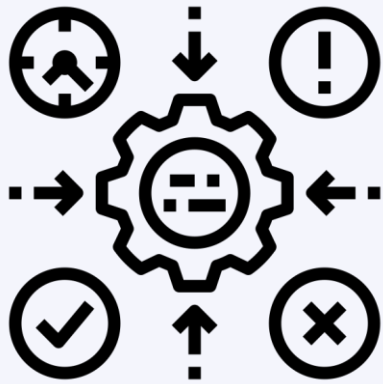


Figura 8: Porcentaje del número de anuncios anunciados por Huéspedes en Airbnb en Menorca, Ciutadella y Maó.

Fuente: elaboración propia a partir de Airbnb.com

El problema de l'habitatge es

Multifactor



Compartit



Important



Soluciones???

- Crear un parc públic d'habitatge.
- Modificar la Llei del Lloguer.
- Regular els habitatges vacacionals.

Es un problema tant complex, que segurament la solució haurà de passar per tots.



Què és el Lloguer ètic?

- El Lloguer Ètic es un projecte que promou el lloguer d'habitatges en **condicions socialment responsables**.
- El lloguer ètic fa compatible la rendibilitat financera i econòmica amb l'assoliment d'objectius socials i ambientals.
- Els propietaris es **comprometen** a aplicar unes condicions en el preu, duració i qualitat de l'habitatge a canvi de rebre una sèrie **d'avantatges** proporcionats pel CIM com per exemple suport en la gestió del lloguer, assegurança de la llar, bonificacions especials a l'impost del IBI, etcètera. Aquests avantatges redueixen els riscos assumits pels propietaris i milloren el funcionament del mercat de lloguer facilitant l'accés a l'habitatge a la població.

Lloguer Ètic

Requisits

- Preu ajustat
- No discrimina
- Garanteix períodes de renovació
- Garanteix drets inquilins
- Que el que diu es compleix, informació verificada.
- Utilitzar formulari legal «validat»

Avantatges

- Garantia pública
- Acompanyament a propietaris i llogaters
- Assegurança
- Suport jurídic
- Accés al mercat de lloguer d'habitacions (suposa una rentabilitat del 30% superior).
- Contribució positiva, reputació. Cal agrair.
- Llogaters verificats



Un segell de qualitat, de garantia, d'ètica i de compromís.

T'uneixes al projecte de Lloguer Ètic?

El lloguer ètic és un projecte del Consell Insular de Menorca per garantir l'accés a l'habitatge

AVANTATGES

- Assegurança de la llar
- Bonificació de fins al 90% del impost del IBI
- Accés a borsa de llogaters
- Et gestionem la cèdul·la d'habilitat

COMPROMISOS

- Que la duració del contracte de lloguer no sigui inferior a 3 anys
- Que el preu de lloguer s'avingui a la taula de preus de lloguer Ètic publicada aquí
- Que aquest habitatge no hagi estat llogat en règim de lloguer habitual en menys d'un any abans

[CONTINUAR!](#)

Factors correctors del preu	
Antiguitat	
Abans de 1900	0,70
1901-1960	0,80
1961-1980	0,90
1981-2001	1,00
A partir 2001	1,10
Estat de conservació	
Perfecte estat	1,00
Regular: a nivell	0,90
dolent: necessita estructura	0,80
Equipament	
Sense equipament	0,90
Equipat	1,00
Equipat i amoblat	1,10
Certificat energètic	
AB	1,00
CD	0,90
EF	0,80
Municipi	
Resta	0,90
Maó i Ciutadella	1,00

I com es determina el preu de Lloguer ètic?

Agafem el Salari modal, apliquem el 30% per obtenir la Renda Màxima destinada a habitatge i el corregim amb factors propis de l'habitatge.

Renda mitjana no es el mateix que la renda modal (la que mes apareix).

El salari mig sol estar 1,4 vegades per sobre del salari modal.



Us imagineu si fa 10 anys us diuen que
un desconegut de l'altre punta de món,
es quedarà a dormir a ca teva

I que això faria trontollar un dels pilars
de l'estat del benestar?

Tendències i experiències



Air B&B

De la visita al HQ de SF:

- Reputació
- Imatge (fotògraf)
- Viralitat
- Experiència
- Preu

Quan Air B&B es converteix en un problema per l'increment del lloguer de preus en ciutats turístiques, cal extreure lliçons i aplicar-les a models més inclusius i amb impacte positiu sobre el mercat.



Uber

De la visita al HQ de SF:

- Valoració del xofer
- First In, First Out (rapidesa)
- Preu
- Experiència

Dona una oportunitat de rendibilitzar gent en situació de disponibilitat i cotxes. Resol problemes de mobilitat en ciutats on el Taxi no funciona. Trencar monopoli de mercat regulatori.



Reputació

Quan creem un sistema de recomanacions, de reputació, no només donem més solvència a l'eina, sinó que creem un sistema de viralització.

Imaginem el cas d'un cambrer, que ve de Córdoba. Pot demanar una recomanació del propietari del restaurant on treballa, El Balear. I aquest pot dir: es un senyor molt serio, molt treballador, fa tres temporades que treballa amb mi i es molt net i educat.

Això genera confiança però també viralitat perquè és la manera com logrem sense invertir ni un euro en publicitat en fer que el propietari del Balear conegui la app.



Qüestió de confiança

➤ Valoracions:



Sobre llogaters i habitatges en els que hi ha hagut contracte de lloguer.

Un propietari pot valorar un llogater, i posar-li bona nota o mala nota en funció de com ha anat la relació.

Igualment, un llogater pot valorar un propietari si aquest ha complert amb els seus compromisos.

Aquestes valoracions seràn isibles per la tresta de membres de la plataforma.

➤ Recomanacions:

Els llogaters podran aconseguir recomanacions de gent que coneixen, per tal de millorar la confiança dels propietaris a l'hora de llogar-los l'habitatge.



On vulguis



Veure fotos



Recomanacions

La confiança es important: aconseguir com a mínim tres recomanacions per facilitar als propietaris que et lloguin l'habitatge:

Correu electrònic *

Estic buscant un habitatge de lloguer a Menorca i m'he donat d'alta a la plataforma de Lloguer Ètic del Consell Insular de Menorca.

M'agradara que em fessis una recomanació per que els propietaris confiïn més en mi i així em sigui més fàcil trobar habitatge.

Gràcies



Ometre aquest pas:

Explora habitatges

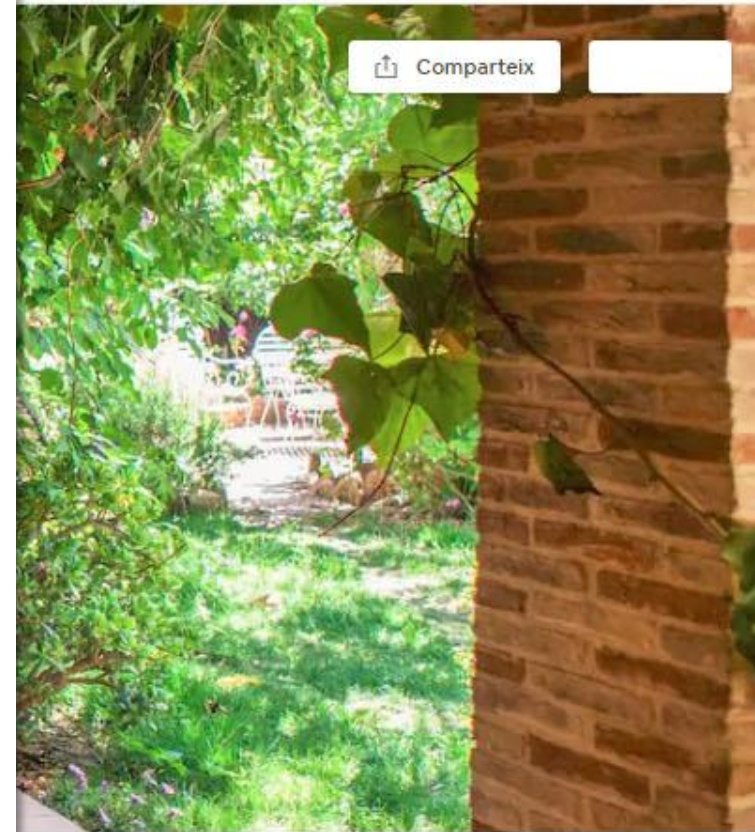
Ets un propietari?

Ajuda

Registra't

Log in

Comparteix





L'eina tecnològica

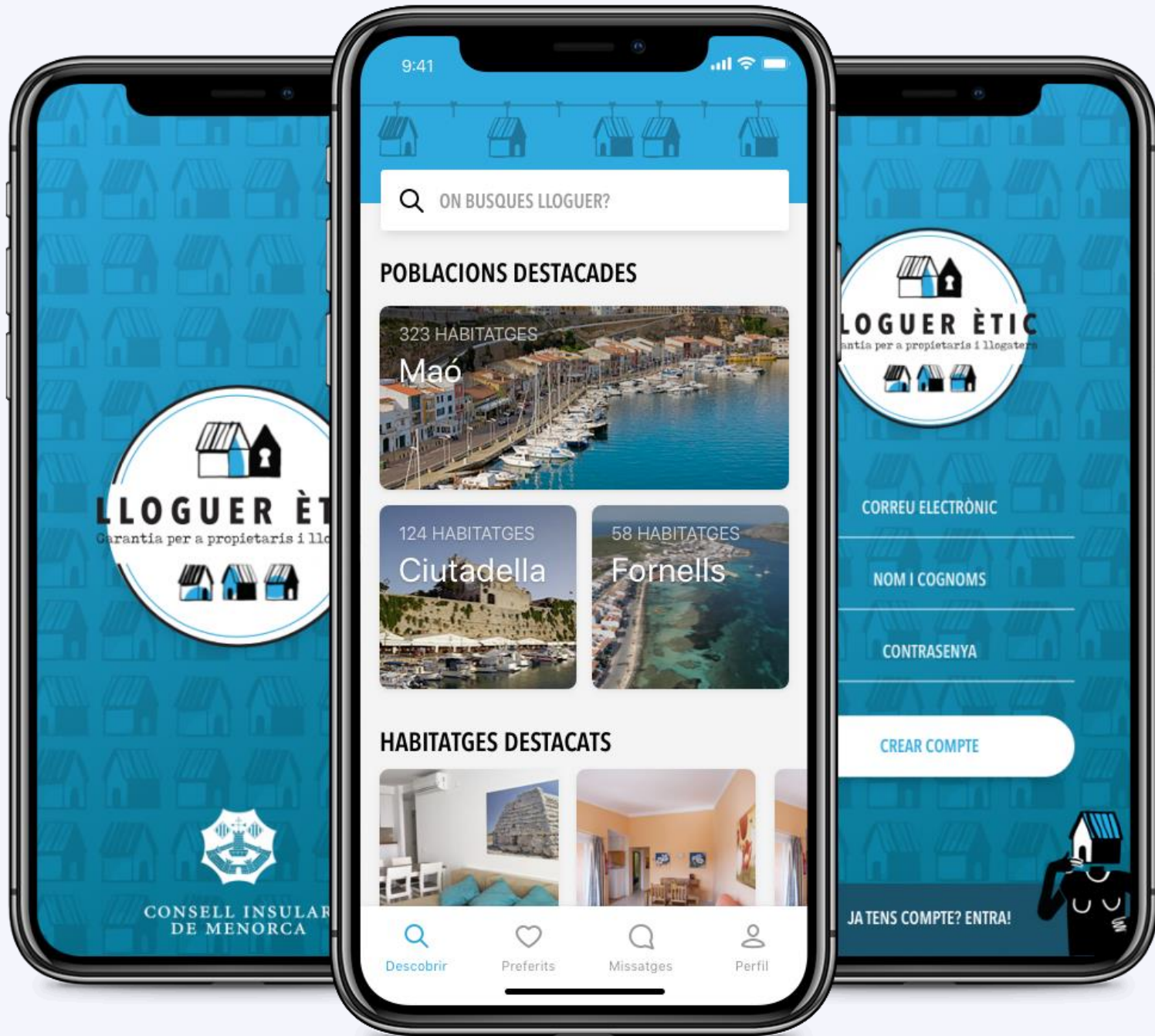
Benvinguts al Lloguer Ètic de Menorca

POBLACIONS DESTACADES



HABITATGES DESTACATS

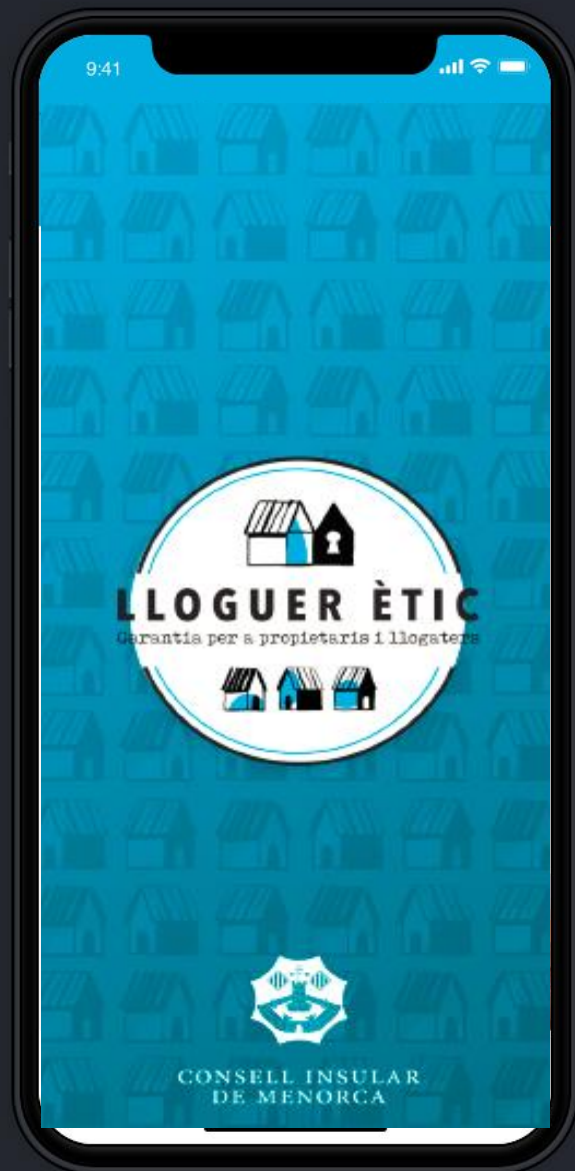




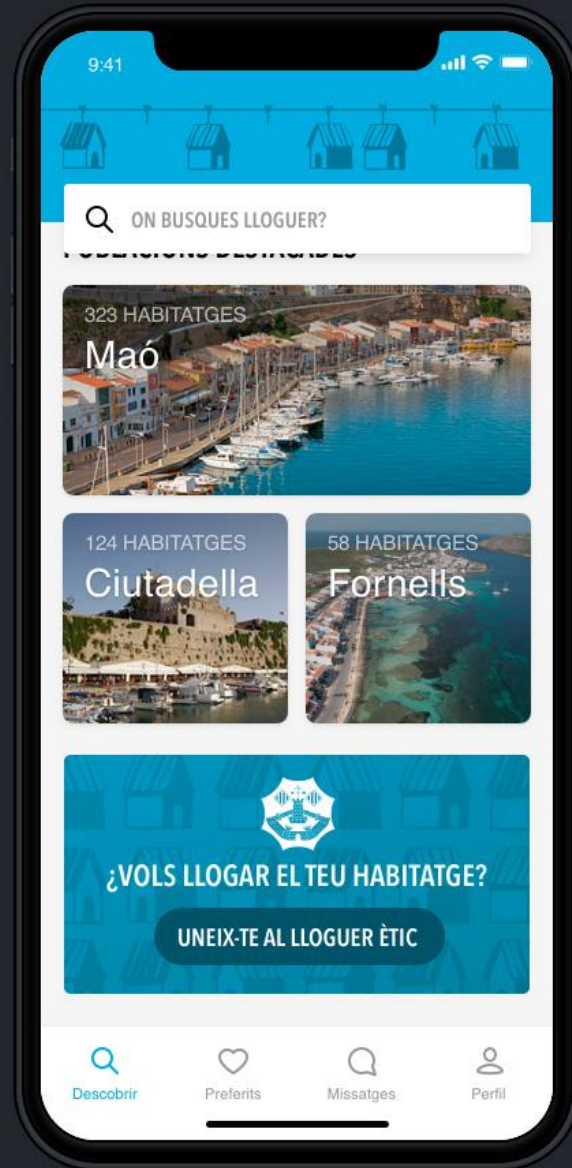


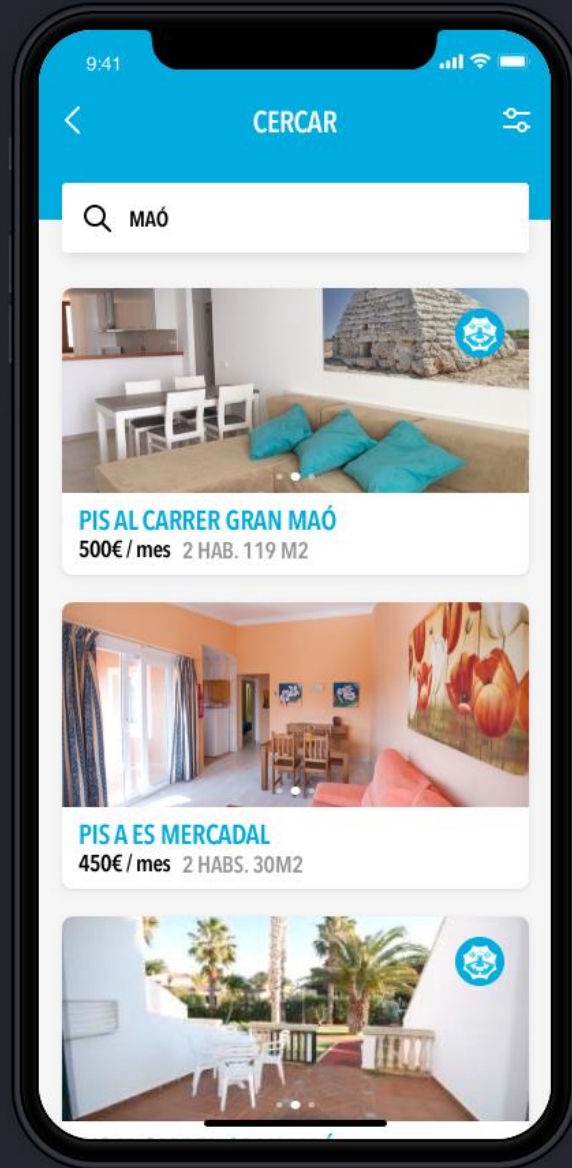
Consell Insular Menorca

SMS to Mobile















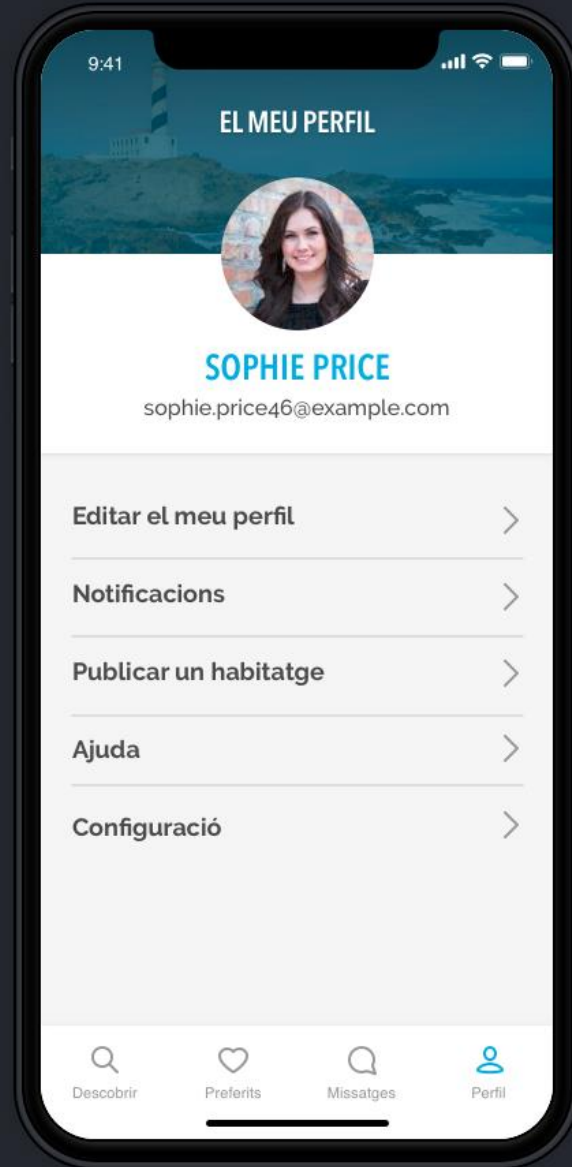


JA ESTÀ!

Benvingut/da a la plataforma de lloguer ètic de Menorca!

CREAR UN HABITATGE

EXPLORAR HABITATGES





Obert als altres agents que actúen en aquest mercat, APIS, associacions de veïns, gremis,...

Aquest es un problema que només l'arreglem si ens hi posem tots.

"Dare"
SAGA

Per a qualsevol dubte, contacta amb nosaltres



Miquel Roig

- Consultor a u-Trans
- Fundador a Milgrams
- Director Executiu Barcelona Activa
- Director Financer Fira 2000
- Consultor Roca Junyent

Mail: mroig@utrans.global

Tel. 637880326



93 241 27 65



www.utrans.global



fsola@utrans.global



twitter.com/utransforchange