

Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació  
d'Habitatges. EARHA

# L'habitatge a Catalunya



Polítiques 4

FundacióJaumeBofill

## Llibres apareguts en aquesta col·lecció

1. «ELS ESTRANGERS A ESPANYA»

M. Carrillo, H. García Morago,  
J.M<sup>a</sup> Manté, J. Pascual.

Coordinació: Marc Carrillo.  
Setembre 1992

2. «LA LLENGUA ALS PAÏSOS CATALANS»

J. Ginebra, A. Mollà, J. Melià, R. Ganyet,  
M. Valls, F. Ricart, R. Caria.

Coordinació: Isidor Marí.  
Octubre 1992

3. «LA LLIBERTAT INDIVIDUAL I ELS SEUS  
LÍMITS»

Xavier Arbós i Josep M<sup>a</sup> Castellà  
Desembre 1992

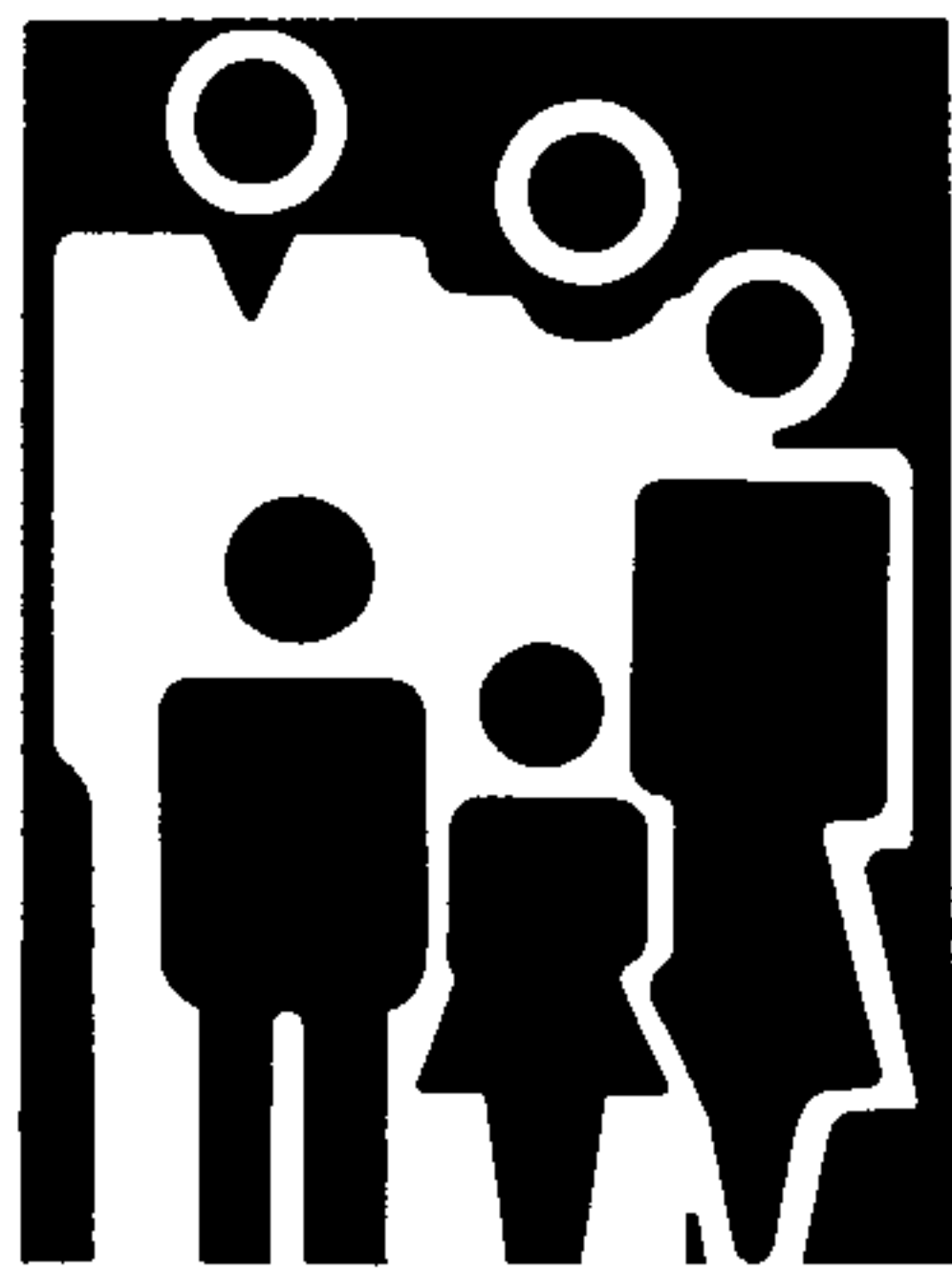
4. «L'HABITATGE A CATALUNYA»

Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació  
d'Habitatges. EARHA

Març 1993

**Equip d'Assessorament per a la Rehabilitació  
d'Habitatges. EARHA**

# **L'habitatge a Catalunya**



**Polítiques 4**

**FundacióJaumeBofill**

**Març 1993**

La col.lecció *Polítiques* publica informes que analitzen quina política s'està fent actualment sobre una qüestió rellevant de la nostra societat. L'informe que presentem, número 4 de la col.lecció, es va acabar d'elaborar a Barcelona el mes de gener de 1993.

© by Fundació Jaume Bofill

Propietat d'aquesta publicació (incloent-hi la coberta):

**Publicacions de la Fundació Jaume Bofill.** Provença 324, 1er. 08037 Barcelona

Disseny de la coberta: Narcís Comadira

Dipòsit legal: B-8935/93

ISBN : 84-85557-35-2

Impressió: F&P Institut Gràfic. Quintana 45. Esplugues de Llobregat

Prohibida la reproducció total o parcial per qualsevol mitjà, sense l'autorització de la Fundació Jaume Bofill.

Membres d'EARHA que han col.laborat en aquest número de *Polítiques*:

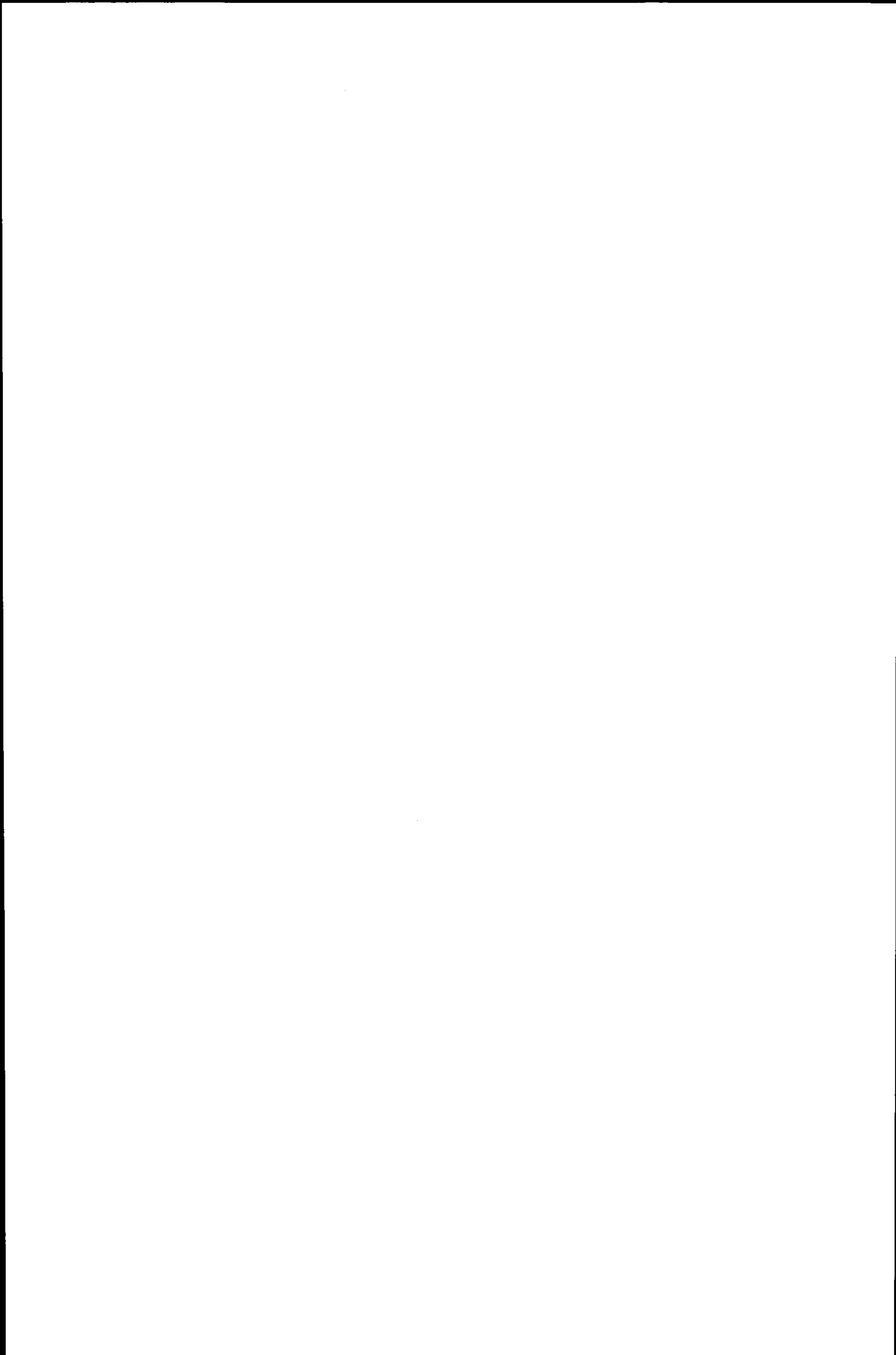
Emili Garcia Miquel  
*economista*

Josep Ma. Vilanova Claret  
*arquitecte*

Mercè Tatjer Mir  
*geògrafa*

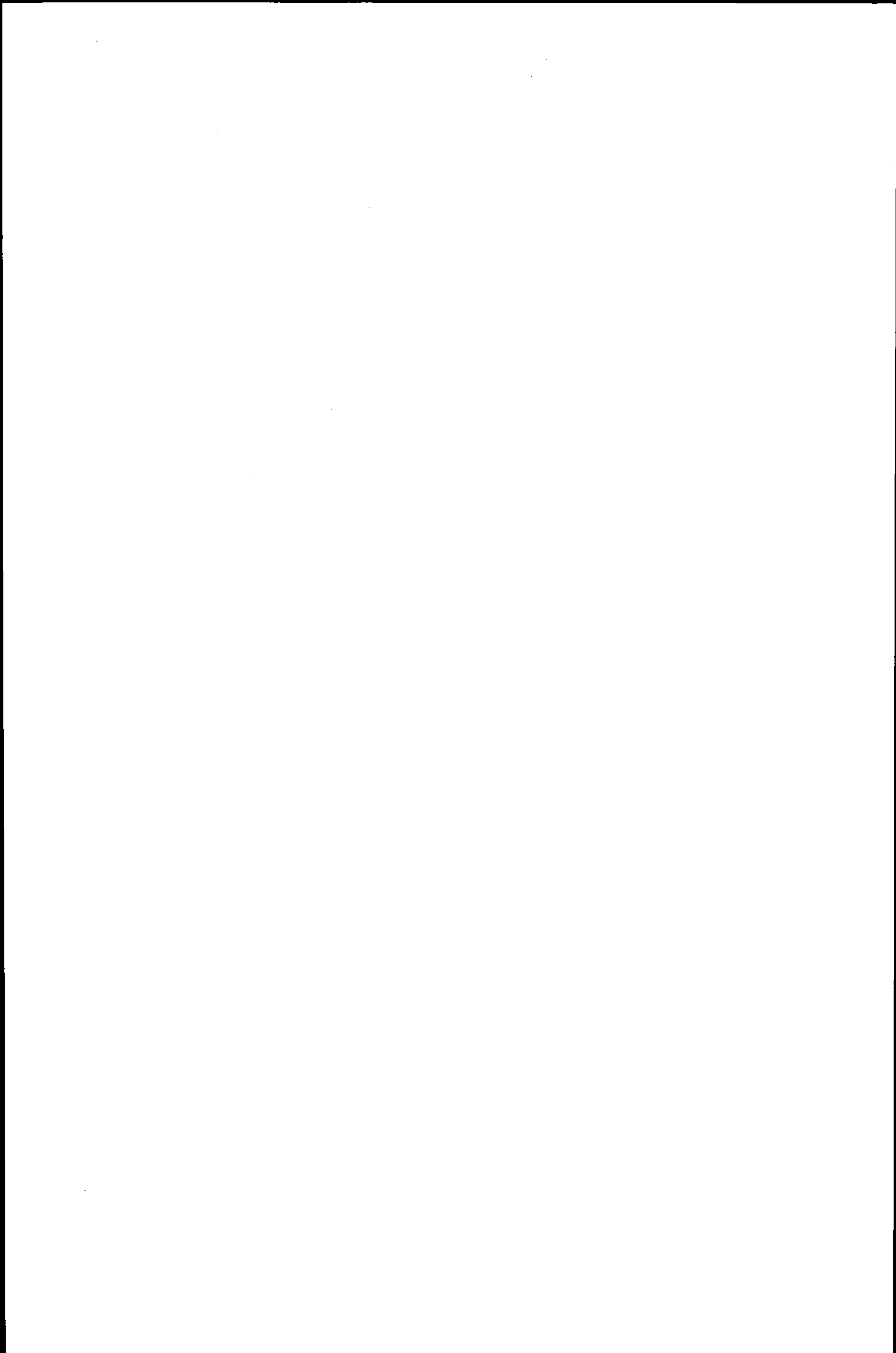
S'ha incorporat a l'equip per a aquest treball concret.:

Antoni Heras González  
*economista*



## ÍNDIX

<b>PRESENTACIÓ</b>	9
<b>I EL FORAT ENTRE ELS PREUS DE L'HABITATGE I LA CAPACITAT ECONÒMICA PER ACCEDIR-HI</b>	11
<b>II ESTRUCTURA DE LA DEMANDA</b>	17
Necessitats de nous habitatges	18
Necessitats de reposició de l'actual parc d'habitatges	21
<b>III SIGNIFICAT DE LA POLÍTICA SOBRE L'HABITATGE</b>	29
Competències de les Administracions Públiques	31
Catalunya, antecedents al 1992	32
El Pla Quadriennal 1992-1995	34
<b>IV EFICÀCIA DEL MERCAT DE L'HABITATGE</b>	39
La promoció de nous habitatges	40
L'habitatge de lloguer	43
Desplaçaments de la funció residencial	51
Factors que incideixen en el funcionament del mercat de l'habitatge	55
<b>NOTES BIBLIOGRÀFIQUES</b>	61
<b>NORMATIVA</b>	65
<b>GLOSSARI</b>	67



## **PRESENTACIÓ**

Informar sobre la situació de l'habitatge implica començar per qüestionar-se el tema de més àmplia repercussió social. Ens referim, sens dubte, al preu desorbitat dels habitatges nous, de segona mà o de lloguer.

És per aquest motiu que el present informe comença proporcionant dades sobre la distància existent entre els preus de l'habitatge i la capacitat econòmica per accedir-hi. No obstant, la insuficient informació estadística sobre la composició de l'oferta i la demanda d'habitatges, condiona aquesta anàlisi a referir-se exclusivament als preus dels habitatges de nova construcció i als paràmetres socials relacionats amb conceptes tals com : Mòdul Ponderat<sup>1</sup> i Salari Mínim Interprofessional.

Tot seguit, l'informe entra a considerar els problemes que se susciten a l'hora de determinar l'estructura de la demanda d'habitatges. S'explica el mètode utilitzat en la elaboració del Pla de l'Habitages 1992-1995 i s'interpreten aquells aspectes que poden condicionar el seu desenvolupament.

Aquest darrer aspecte enllaça amb l'anàlisi sobre el significat de la política de l'habitatge que, a la vegada, presenta importants connexions amb la política econòmica i fiscal. Els diferents àmbits competencials de l'Administració Central i Autonòmica, la seva evolució en el decurs

---

<sup>1</sup> El valor de referència, que determina anualment l'Administració, del metre quadrat de superfície útil d'un habitatge de protecció oficial, per a fixar els preus màxims de venda o lloguer.



dels darrers anys, així com els continguts genèrics del Pla Quadriannual 1992-1995.

L'últim capítol té com a objectiu explicar la dinàmica del mercat de l'habitatge en les seves vessants de promoció de nous habitatges, habitatge de lloguer i desplaçaments de la funció residencial.

## **I. EL FORAT ENTRE ELS PREUS DE L'HABITATGE I LA CAPACITAT ECONÒMICA PER ACCEDIR-HI.**

Els efectes de la forta expansió de preus del període 1987-1990, en contrast amb el creixement del tot moderat dels preus màxims de venda dels habitatges de Protecció Oficial (Mòdul), provoquen una baixada espectacular de la producció d'aquest tipus d'habitatge en tant que el conjunt de la producció es manté estable.

Tant és així que mentre l'any 1986 la Protecció Oficial representava a Catalunya el 51,4% del total d'habitatges acabats, en el 1991 solament arriba a ser un 5,7%; el que traduït en termes quantitius, i referit exclusivament a l'any 1991, suposa que aquest any es van deixar d'atendre les necessitats d'habitatges d'unes 20.000 famílies que de cap forma podien accedir als preus de mercat.

El mínim que es pot dir davant d'aquests fets, és que en un període de fort increment de preus, l'actual política d'habitatge social tendeix a desaparèixer i el mercat es desequilibra de forma ostensible.

La primera constatació, referida a l'evolució dels preus dels habitatges a Catalunya, s'explica en el Quadre núm. 1 i el gràfic corresponent. Com pot observar-se, els preus a Barcelona i la seva conurbació, així com a vint municipis de Catalunya, experimenten una forta expansió, tal i com s'indicava al principi.

La màxima expressió és el cas de Barcelona ciutat, que pel període 1987-90 representa un augment del 302% respecte els preus de 1986. En canvi, l'evolució del Mòdul en aquests mateixos anys sols s'incrementa un 17%.

D'altra banda, la possibilitat que els preus dels habitatges de segona mà tinguessin un comportament diferent, menys expansiu, es veu desmentida per les dades del Quadre núm. 1, encara que limitats a Barcelona ciutat, ja que fins i tot superen els increments dels habitatges de nova construcció al situar-se en un 338%, per sobre del 302% abans indicat.

La reacció dels promotors enfront de la diferència substancial que es produeix entre l'evolució dels preus màxims de venda dels habitatges de Protecció Oficial, Mòdul, i els preus de mercat, és la de no acollir-s'hi i dirigir la seva producció al mercat lliure. És en el Quadre núm. 2 on s'explica l'evolució dels habitatges acabats en el període 1983-1991. L'evolució de la Protecció Oficial inicia la seva davallada l'any 1987, principi de l'expansió dels preus de mercat, per a arribar al seu límit històric l'any 1991 on solament es finalitzen 1.945 habitatges.

A partir d'aquesta darrera xifra, hem calculat el dèficit d'oferta d'habitatges de Protecció Oficial per l'any 1991 (20.000), considerant que a Catalunya hi ha unes necessitats totals de 25.000 habitatges/any, que el 88% dels demandats tenen uns ingressos per sota de cinc vegades el Salari Mínim Interprofessional (S.M.I.), que són els únics possibles beneficiaris de la Protecció Oficial, i que s'han acabat 2.000 habitatges de Protecció Oficial  $\{(25.000 \times 0,88) - 2.000 = 20.000\}$ .

Restaria per analitzar els habitatges de promoció pública que es dirigeixen al segment de població amb menys recursos, per sota de 2,5 vegades el S.M.I. Les xifres que disposem de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge són :

Any	Nombre d'habitatges acabats
1986	1.646
1987	2.391
1988	1.014
1989	215
1990	645

El nombre d'habitatges de promoció pública que eren en construcció l'any 1990 i que s'haurien d'haver acabat en el decurs de 1991 i 1992 és de 2.440. Aquests habitatges signifiquen molt poc alhora de disminuir el dèficit calculat, no tant sols per la seva reduïda dimensió, sinó també perquè més del 60% d'ells són destinats a operacions urbanístiques de rehabilitació o remodelació que no es comptabilitzen

quan s'avalua la demanda d'habitatges per part de l'Administració Autònoma.

Quadre núm. 1  
PREUS DELS HABITATGES A CATALUNYA  
(per m<sup>2</sup> superfície construïda)

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
<hr/>							
Barcelona:							
NC *	67.258	102.712	146.554	191.050	203.174	210.925	228.471
SM **	57.814	79.456	132.815	163.205	195.892	212.744	216.254
Barcelona i conurbació:							
NC *		71.324	105.469	154.903	187.792	178.398	177.505
Catalunya (total 20 municipis):							
NC *		60.949	80.299	109.126	128.852	129.680	129.087
<hr/>							
Mòdul ponderat Àrea geogràfica 1a. pts/m <sup>2</sup> sup. útil							
	63.367	64.852	65.726	68.487	74.512	82.232	84.167
<hr/>							

\* Nova construcció

\*\* Segona mà

Municipis de la conurbació de Barcelona:

Badalona, Cerdanyola, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Cugat i Sant Just Desvern.

Els 20 municipis de Catalunya:

Barcelona més la conurbació

Figueres  
Granollers  
Girona  
Lleida  
Manresa  
Mataró  
Olot

Reus  
Sabadell  
Tarragona  
Terrassa  
Tortosa  
Valls  
Vilanova  
i la Geltrú

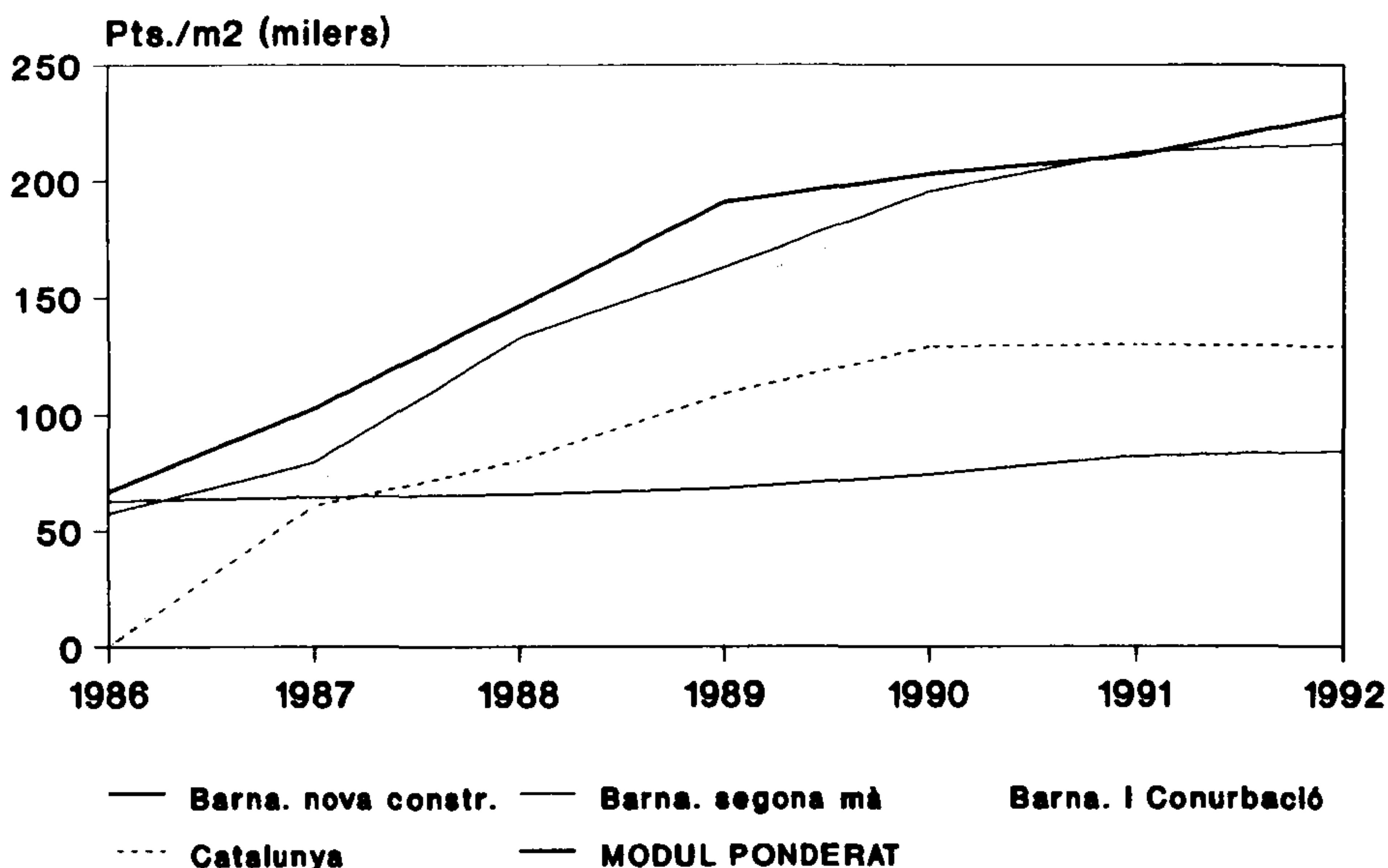
6  
20

14

Fonts: Elaboració pròpia a partir de les dades:

- Preus de Barcelona: Revista "Barcelona economia". Ajuntament de Barcelona.
- Preus de Barcelona i conurbació, Catalunya (20 municipis) DGAH Generalitat de Catalunya.
- Mòdul ponderat: Respectives ordres ministerials.

Gràfic núm. 1  
PREUS DELS HABITATGES A CATALUNYA

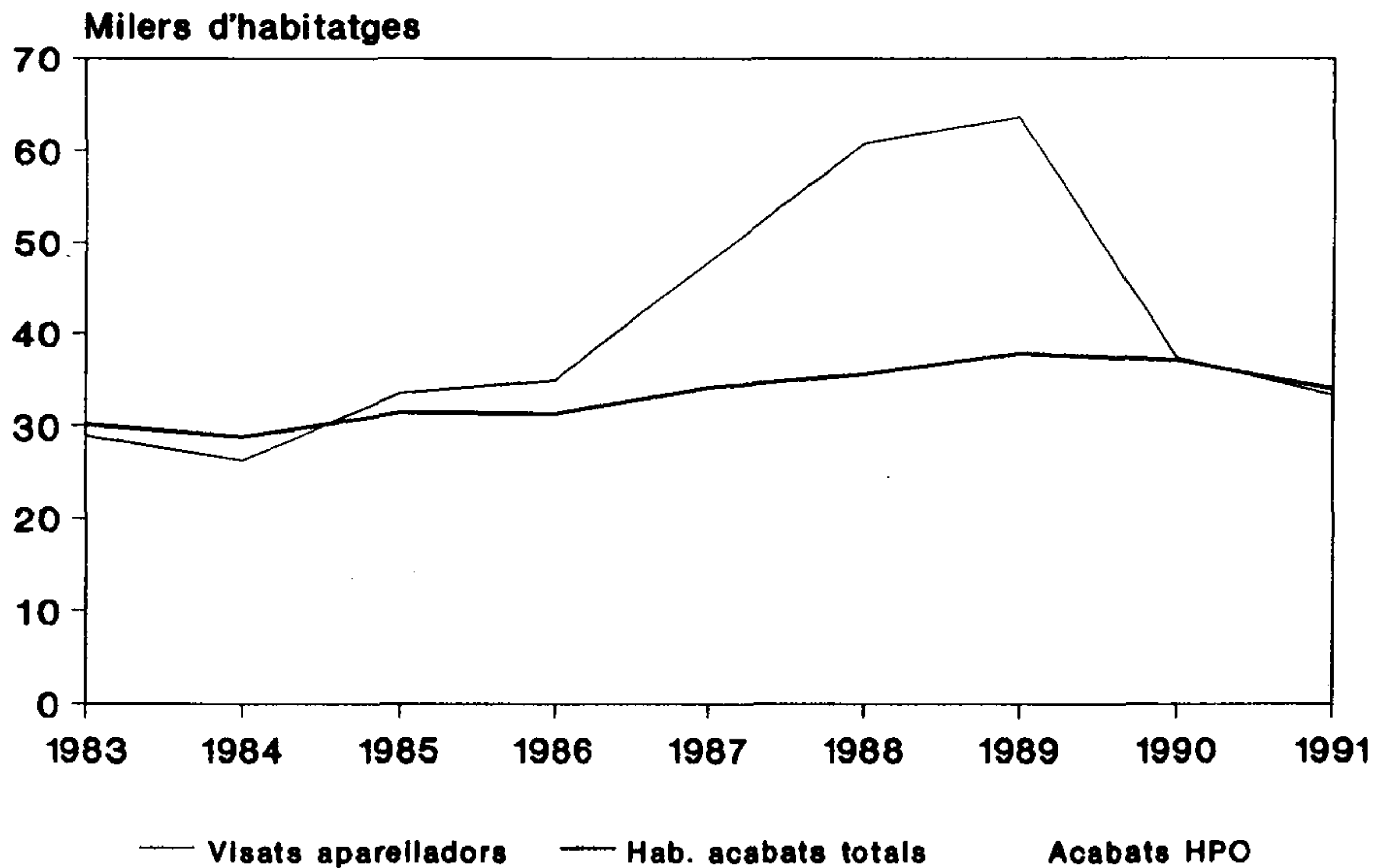


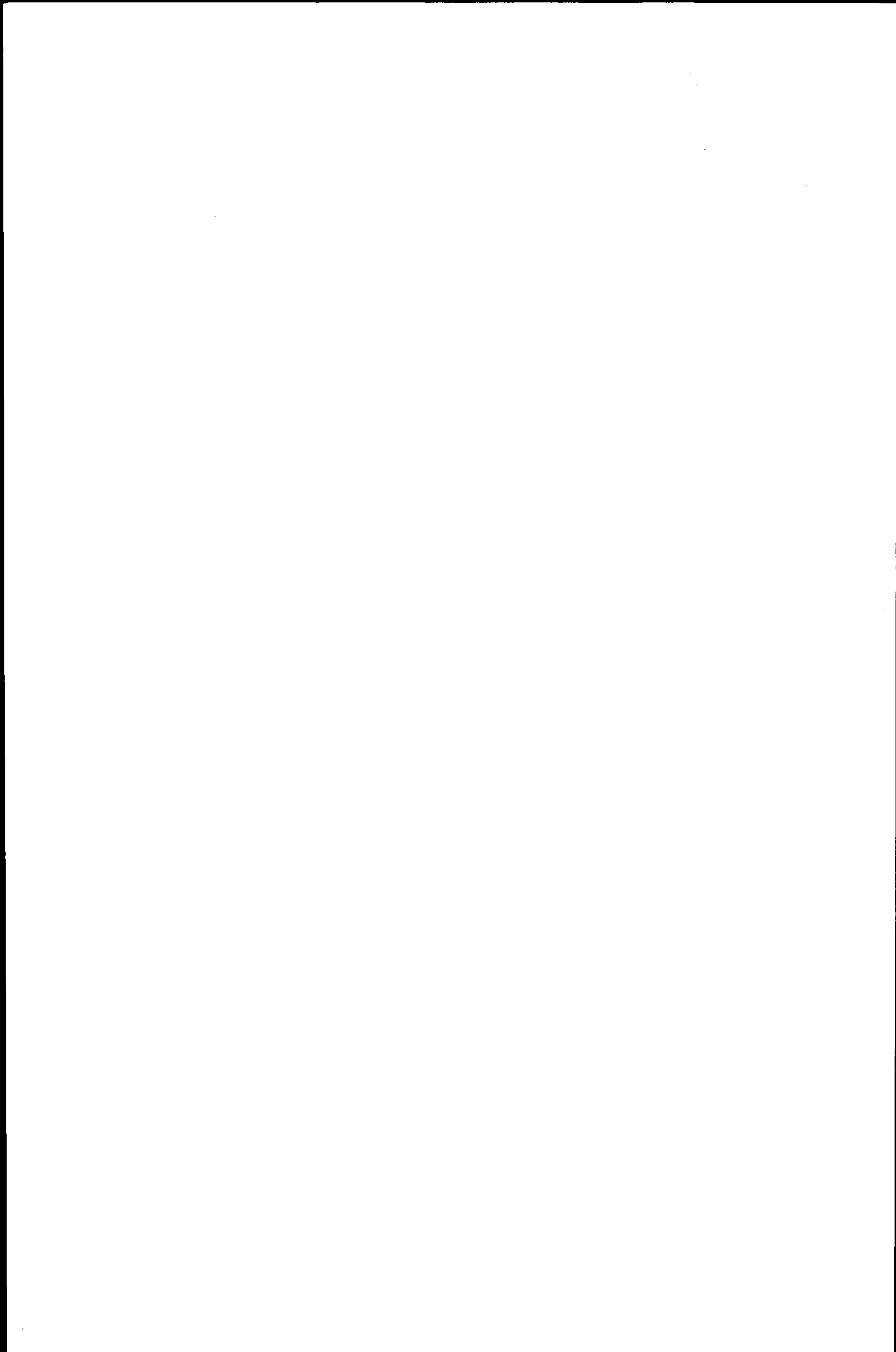
**Quadre núm. 2**  
**EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A CATALUNYA**

	Visats aparelladors	Habitatges acabats		
		A.Totals	B.Protecció oficial	B/A
1983	28.924	30.163	11.046	36,6
1984	26.294	28.814	12.658	43,9
1985	33.525	31.339	13.957	44,5
1986	34.908	31.309	16.083	51,4
1987	47.823	34.126	15.492	45,4
1988	60.868	35.587	11.685	32,8
1989	63.651	37.838	6.407	16,9
1990	37.362	37.014	3.634	9,8
1991	33.351	33.971	1.945	5,7

Font: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

**Gràfic núm. 2**  
**EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A CATALUNYA**





## II. ESTRUCTURA DE LA DEMANDA

Els mètodes utilitzats per a determinar les necessitats d'habitatge del període 1992-95, a nivell de l'Estat espanyol i l'aplicat específicament a Catalunya, es basen primordialment en projeccions demogràfiques molt agregades.

En el cas concret de Catalunya, el Pla d'Habitatge 1992-95 elaborat per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatges, estima aquestes necessitats segons el següent mètode:

La projecció de la població ens indica que l'any 1995 serem 6.130.000 habitants a Catalunya.

El Nivell Mitjà d'Ocupació (NMO) dels habitatges serà, si es segueix la tendència de decreixement dels anys 80, pel mateix any 1995 de 2,98 persones per nucli familiar.

La divisió del total de població, 6.130.000 habitants, pel NMO, 2,98, dóna com a resultat el nombre d'habitatges que haurien d'existir l'any 1995, aproximadament 2.057.000.

El parc d'habitatges principals segons Cens de 1991 és de 1.939.000. La diferència entre aquest parc i el calculat per a 1995, 2.057.000, és de 118.000 habitatges, que és el volum de nous habitatges principals que el Pla vol assegurar pel període 1991-95.

És evident, doncs, que el Pla d'Habitatges, instrument essencial de la política de la Generalitat en aquest camp, no s'estructura a partir de les necessitats reals existents avui en dia a Catalunya, ni tampoc el coneixement més qualitatiu de la seva composició i estructura.

Seguint el contingut del propi Pla, un cop determinades les necessitats d'habitatge segons el mètode abans explicat, s'exposa la següent precisió, que reproduïm literalment : «Cal precisar que el mètode exposat no té en compte les necessitats d'habitatge que es generen per l'obsolescència del parc existent, és a dir les "necessitats de reposició"». No obstant això, aquest és un aspecte de gran importància



en el període històric que estem vivint, ja que el parc, sobretot el de les grans ciutats, construït entre els anys 50 i 70, de gran creixement econòmic i de fortes allaus migratòries, presenta uns índexs elevats d'envelliment prematur (patologies estructurals).

Sense entrar en consideracions metodològiques, es pot arribar a la conclusió que qualsevol aportació encaminada a proporcionar un coneixement de les "necessitats reals" d'habitatge a Catalunya, així com dels col·lectius de persones que demanden aquests habitatges, faria possible determinar una política més propera als requeriments socials i, al mateix temps, permetria d'analitzar alternatives als programes de curt i mig termini (llegiu marc normatiu estatal, autonòmic i Pla de l'Habitatge 1992-95).

És per aquest motiu que en el present capítol es desenvolupen una sèrie de temes relacionats amb el coneixement, i possibles àmbits d'investigació, de l'estructura de la demanda, agrupats en dos apartats, l'un referit a les necessitats de nous habitatges i l'altre a les necessitats de reposició de l'actual parc d'habitatges.

### **1. Necessitats de nous habitatges.**

El "Pla d'Habitatge 1992-95 a Catalunya" distingeix, d'una banda, entre "... quina part de les necessitats detectades és capaç d'adaptar-se a les condicions que el mercat imposa en cada moment i, per contra, quina part no es troba en condicions de poder-hi accedir per sí mateixa. Aquesta distinció és la que permetrà quantificar el nombre d'ajuts i l'import que l'Administració haurà de concedir per minorar les diferències entre mercat i demanda."

Tot i que les aproximacions a l'estructura de renda de la població són molt poc precises, la utilització de l'enquesta de pressupostos familiars, contrastada amb les declaracions de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, va donar peu a la determinació de l'estructura següent:

Quadre núm. 3

Ingressos	Nombre llars %	Necessitats d'hab./any
1 Menys 500.000.- Ptes.	0,45	100
2 Entre 500.000.- Ptes. i 2,5 SMI (aprox. 500.000/2.200.000)	34,25	7.900
3 Entre 2,5 i 3,5 SMI (aprox. 2.200.000/3.000.000)	35,60	8.200
4 Entre 3,5 i 5 SMI (aprox. 3.000.000/4.400.000)	18,40	4.200
5 Més de 5 SMI (aprox. > 4.400.000)	11,30	2.600
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>23.000</b>

SMI Salari Mínim Interprofessional

D'altra banda l'"Enquesta Metropolitana 1990", estructura els ingressos anuals nets de 1989 segons els següents segments:

Quadre núm. 4

	Total Regió Metropolitana (%)
Nivell molt baix (fins 1.000.000.- de ptes. anuals)	21,2
Nivell baix (1.000.001-1.500.000.- de ptes. anuals)	28,4
Nivell mitjà (1.500.001-2.500.000.- de ptes. anuals)	27,3
Nivell alt (2.500.001-5.000.000.- de ptes. anuals)	19,5
Nivell molt alt (més de 5.000.000.- de ptes. anuals)	3,6
	100,0

Tot i que els trams de renda són diferents i també els àmbits territorials, en el cas dels dos segments inferiors de renda, els percentatges varien notablement:

Pla d'Habitatge 1992-95 - menys de 2.200.000.- ptes.	34,7%
Enquesta Metropolitana 1989 - menys de 1.500.000.- ptes.	49,6%

Decidir quants habitatges es necessiten per a aquests sectors de renda en funció d'un o l'altre percentatge, ens portaria a xifres molt diferents.

Deixant de banda les dificultats constatades per a determinar la renda de les famílies, el coneixement sobre l'estructura de la demanda que ens proporciona el Pla és sols el referit als trams que marca la normativa estatal per a concedir ajuts. Caldria disposar d'informació més directa de la qualitat i quantitat de persones que precisen habitatge.

Un dels col·lectius més afectats per l'actual situació de dèficit d'habitatges és, sens dubte, el dels joves que volen emancipar-se. La seva importància relativa en el conjunt de la demanda, s'estima, en els estudis existents per a Barcelona i l'àrea metropolitana, en un 20-25 %, considerant com a joves fins l'edat de 30 anys. Som, doncs, davant d'un col·lectiu prou important del que pràcticament no s'en sap res.

Si escassa és la informació sobre els joves, més ho és la de les necessitats d'habitatges dels immigrants, que si be és cert que són una petita part de la població de Catalunya, no ho és menys que la majoria d'ells no disposen d'habitatges i malviuen en pensions marginals, rellogats i ocupant edificis o masies abandonades. En tot cas, no entren dins el conjunt dels 20.000 habitatges susceptibles d'ajuts de sector públic.

Una reflexió paral·lela és la que es deriva d'entendre les necessitats d'habitatge de la gent gran. La seva especificitat i relatiu pes específic dins la societat, fa que aquestes necessitats quedin relegades a les actuacions assistencials que, a la vegada, es veuen desbordades per aquest problema.

S'han produït unes primeres respostes per part d'institucions privades que, anant més enllà de la política assistencial, entren de ple en el camp de l'habitatge. Ens referim a exemples com els de Càritas, creant una fundació per a l'habitatge social, o el d'APIP amb programes de reparació d'habitatges per a la gent gran. Tot i que valorem l'esforç d'aquestes i d'altres institucions, considerem que les necessitats

d'habitatge dels grups més necessitats haurien de tenir cabuda dins el marc de la política d'habitatge.

Un darrer aspecte sobre l'estructura de la demanda és el d'aquelles persones compreses entre els 35 i 55 anys que, disposant d'un habitatge, aspiren a un de nou. És un segment que se situa a l'entorn del 45% de la demanda total i que es troba amb les millors condicions econòmiques per accedir a un habitatge de promoció lliure o de protecció oficial.

Com abans s'apuntava, es disposa d'un coneixement molt esquemàtic sobre l'estructura de la demanda i és per això que, en un primer pas, ens vam dirigir a la cooperativa d'Habitatge Entorn, promocionada per CC.OO. de Catalunya, amb la finalitat d'analitzar les seves llistes de sol.licitants. La urgència d'entregar el present informe en la data compromesa, no ens ho ha permès.

La realització d'aquest estudi es podria fer extensiva al conjunt d'institucions públiques i promotors socials, des de la pròpia Direcció General d'Arquitectura i Habitatge fins els diferents Patronats i empreses municipals, així com a les cooperatives d'habitatge relacionades amb els sindicats o altres promotors de caràcter social.

## **2. Necessitats de reposició de l'actual parc d'habitatges**

En el Cens d'Edificis de 1990 publicat per l'Institut d'Estadística de Catalunya, els edificis destinats exclusivament o principalment a habitatge familiar eren un total de 930.773, amb un increment en el decenni 1981-90 de 152.556 edificis (19,6% sobre la xifra de l'any 1980).

Per a saber algunes característiques més d'aquest parc d'edificis, ens hem de remetre al Cens de 1980. Pel que fa a l'època de construcció dels edificis, les dades serien les següents:

Quadre núm. 5

Període	Nombre d'edificis	%
anterior al 1900	145.136	15,6
1900-1940	123.424	13,3
1941-1950	58.288	6,3
1951-1960	96.655	10,4
1961-1970	164.204	17,6
1971-1980	190.430	20,4
1981-1990	152.556	16,4
posterior al 1940	662.133	71,1
Total	930.773	100,0

Pel que fa al parc d'habitatges, en el Cens de 1991 publicat per l'Institut d'Estadística de Catalunya consten un total de 2.745.553 habitatges familiars (primera residència, segona i vacants), amb un increment el darrer decenni de 292.684, que suposa l'11,9% sobre el parc d'habitatges de l'any 1981. La diferència entre els percentatges d'increment d'edificis (19,6) i habitatges (11,9), dóna una idea de com els tipus de nova vivenda en aquest darrer decenni han evolucionat cap a la casa unifamiliar, enfront dels models de les dècades anteriors, on es va produir l'habitatge massiu.

Sobre la distribució territorial d'aquest parc d'habitatges i dels increments en el darrer decenni, les dades més significatives serien les següents:

## Quadre núm. 6

Comarca	Habitatges familiars	Increment 1981-90	% s/1980
---------	-------------------------	----------------------	----------

---

Les cinc primeres en valors absoluts:

Barcelonès	911.995	15.570	1,7
Vallès Occidental	240.941	22.674	10,3
Baix Llobregat	233.499	21.564	10,1
Maresme	146.441	25.514	21,0
Vallès Oriental	108.822	15.748	14,6

Comarques amb increments 1981-90 equivalents:

Alt Empordà		22.362	36,6
Tarragonès		21.526	25,4
Baix Penedès		18.744	52,5
Baix Empordà		17.755	27,9
La Selva		15.794	32,5

---

En termes absoluts, Barcelona i el seu entorn metropolità és el gran territori residencial de Catalunya, amb el 60% del total d'habitatges, però és interessant observar com els increments en el darrer decenni s'han estès de manera equivalent en termes absoluts a les altres cinc comarques indicades, on l'impacte relatiu del creixement és bastant superior a les primeres (amb el cas màxim del Baix Penedès, on un de cada tres habitatges ha estat construït els darrers deu anys), procés molt relacionat amb l'expansió de la segona residència (vegis capítol IV, apartat 3).

### 2.1 Problemes de naturalesa urbanística: Rehabilitació i Remodelació de barris

En les dades del Quadre núm. 5, es constata la permanència d'un important paquet construït amb anterioritat al 1940 (268.560 edificis, que supera el 28,9% del total), situats en la seva major part en àrees

urbanes que identifiquem com Centres Històrics i Eixamples del segle dinovè, entre els que destaquen per les seves dimensions la Ciutat Vella i l'Eixample de Barcelona, però també moltes altres àrees centrals de ciutats mitjanes i petites de Catalunya. La problemàtica fonamental d'aquestes àrees urbanes és la de la seva adaptació als requeriments de la ciutat contemporània (funcionalitat dels espais públics, recuperació de grans arquitectures-contenedor, renovació d'activitats, adequació de l'espai residencial), havent-se adoptat en molts casos estratègies de rehabilitació i/o remodelació urbana segons la situació de cada cas concret, a través de propostes urbanístiques i de gestió específiques.

Dades extretes també del Cens d'Edificis de 1980, ens diuen que el 4,8% dels edificis d'habitatge de Catalunya estaven en un estat bastant deficient o ruinós, dels quals un 85% (més de 31.000 edificis) correspondrien a aquests edificis anteriors a 1940. D'altra banda, del 16,9% d'edificis que presentaven algun tipus de deficiències, el 71% (més de 91.000 edificis) també eren d'aquest període. Més enllà d'aquestes xifres genèriques, no hi han estudis que permetin una aproximació més precisa a l'extensió i les característiques d'aquestes deficiències i les possibilitats de pervivència de les edificacions (i en alguns casos, per extensió, del conjunt de la trama urbana). No obstant, algunes dades més precises es poden localitzar en treballs d'anàlisi i diagnosi relacionats amb projectes concrets d'intervenció.

Algunes dades de caràcter agregat s'oferien en el treball "Entorn físic i habitatge" (EARHA, juliol 1989) pel Pla Estratégic Barcelona 2000 (Ajuntament de Barcelona, 1990), on es feia una quantificació del conjunt d'actuacions de rehabilitació i remodelació urbana en curs o previstes a la ciutat de Barcelona, (incloent-hi les àrees no històriques). Aquestes actuacions generaven un dèficit d'aproximadament 2.000 habitatges, comparant les xifres d'habitatges afectats amb els de nova construcció. Per contra, contrastant amb aquesta xifra, els habitatges construïts en el període 1982-89 pels organismes públics no sobrepassaven la mitjana de 300 habitatges/any, i per tant, es concloïa que, si no es produïa cap canvi en la capacitat de construir nou habitatge, o bé es paralizaven els programes dels PERI, o bé l'equilibri de les actuacions no s'assoliria fins al menys l'any 2005.

Aquest exemple ens serveix per posar de relleu com els processos de rehabilitació i remodelació del parc residencial més antic de les nostres ciutats, ja sigui impulsats per programes d'intervenció urbanística o a través de la seva pròpia dinàmica de renovació, intervenen en la formació d'uns determinats nivells de la demanda d'habitatges. La composició i dinàmica social d'aquestes àrees, generalment de capacitat econòmica feble, comporten la necessitat de programes públics de suport.

## 2.2 Problemes de naturalesa constructiva: patologies i inadequació dels edificis i habitatges

L'edificació construïda amb posterioritat a 1940, se situa en el territori de formes molt diverses, des de processos de substitució en les trames urbanes anteriors, extensions suburbanes, polígons massius d'habitatge, parcel·lacions en forma de ciutat-jardí de primera i/o segona residència, urbanitzacions marginals, etc. Els problemes que es presenten, en general, tenen a veure més aviat amb la manca de nivells adequats d'urbanització i equipaments, sense que hi faltin també casos on es planteja la renovació total. No obstant, en el període més recent s'ha posat de manifest un problema molt més substantiu: la manca de qualitat constructiva d'una part d'aquest *stock*, que relacionada amb l'escàs o deficient manteniment dels edificis, origina uns nivells de patologia de l'edificació que s'han avaluat com a greus.

En un primer estudi fet pel mètode d'enquesta, per l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya el juliol de 1991 sobre la presència de ciment aluminós als sostres de formigó dels habitatges de Catalunya, i analitzant el parc d'habitatges construït entre 1951 i 1970, es conclouïa que el 13,5% del total (27.351) presentaven algun tipus de lesions (lleus o greus) a causa de la presència de bigues amb ciment aluminós, xifra a la que s'hi havia d'afegir un 3% més (7.875 edificis) amb patologies lleus o greus per altres causes constructives. Traduït en habitatges, això comportava un total de 87.003 habitatges afectats per la primera raó (aluminosi), i 26.080 edificis per la resta.

Avaluacions posteriors fetes per altres organismes com la Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona, assenyalen, només a la ciutat



de Barcelona, 35 barris afectats per aquest problema, amb un total de 13.278 habitatges, distribuïts així:

Quadre núm. 7

Titularitat	Núm. de barris	Habitatges	%
PMH	12	6.030 *	45,0
ADIGSA	4	2.661 **	20,0
Suma públics	16	8.691	65,0
Privats	19	4.587***	35,0
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>13.278</b>	<b>100,0</b>

\* Destaca el barri de sud-oest del Besós, amb 3.583 habitatges

\*\* Destaca el barri de La Pau, amb 1.381 habitatges

\*\*\* Destaca el barri del Turó de La Peira, amb 2.499 habitatges

Davant d'aquesta dura realitat (evidenciada dramàticament en el cas del Turó de la Peira), els organismes públics s'han mobilitzat en diverses direccions:

La Generalitat ha modificat el marc anterior d'ajuts i subvencions a la rehabilitació d'edificis i habitatges, orientant-lo prioritàriament a aquesta qüestió de les patologies estructurals.

Els organismes públics amb responsabilitats en la gestió d'un important patrimoni d'habitatges d'aquest període (ADIGSA, PMH i altres) estan fent un exhaustiu treball d'anàlisi per tal de dimensionar el problema i establir estratègies pròpies de reparació o substitució.

S'està en procés d'estructurar, a través del Centre Tècnic de la Rehabilitació (CTR), organisme creat per la Generalitat, una xarxa d'oficines i serveis orientada a canalitzar els ajuts econòmics i els assessoraments tècnics pels propietaris i usuaris d'edificis afectats per aquests problemes.

Una primera aproximació a les xifres d'inversió que comportarà el tractament d'aquest problema, la tenim en el Pla d'Actuació del CTR pels propers quatre anys, que resumeix el següent quadre:

Quadre núm. 8

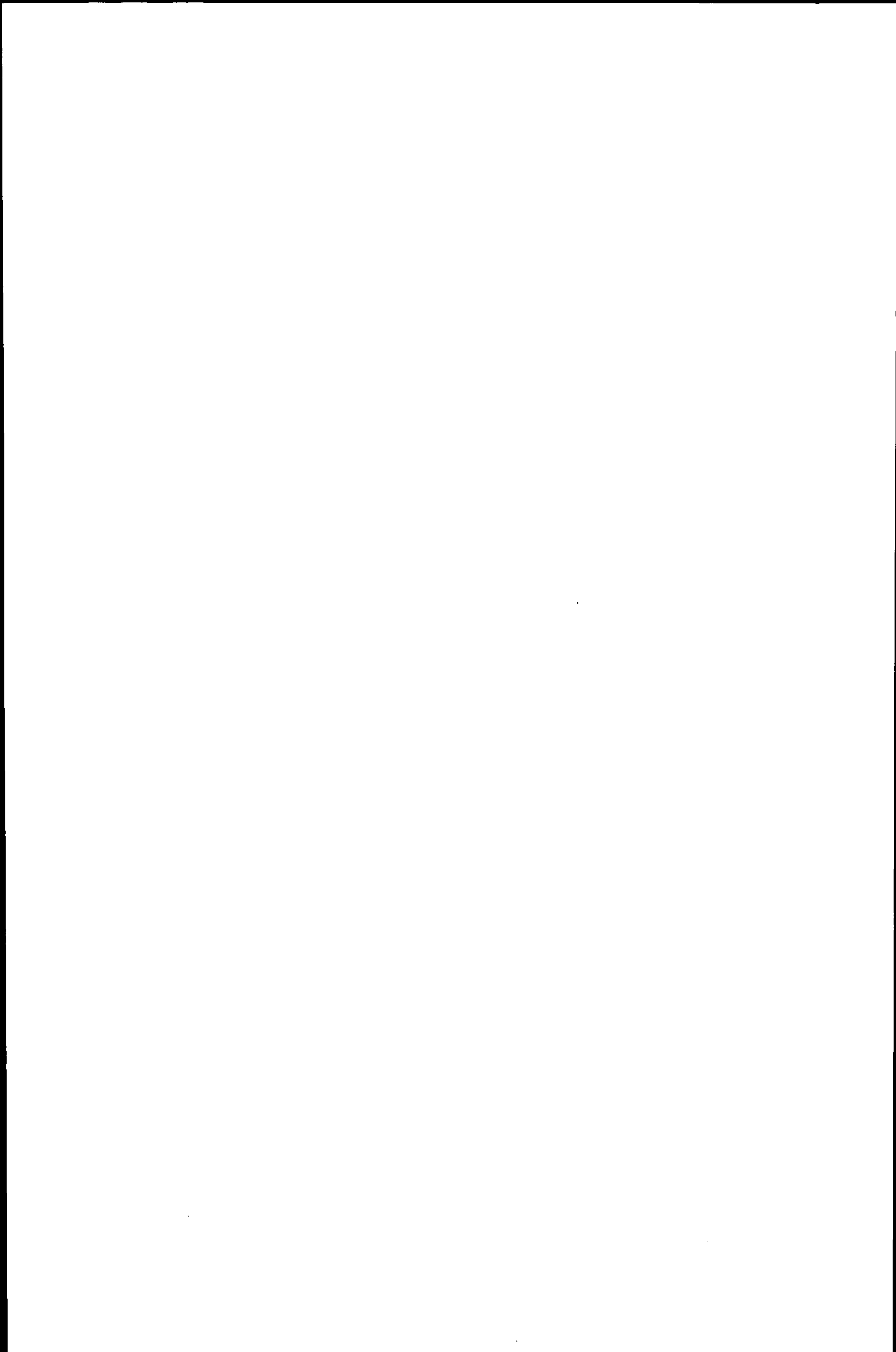
propietat	núm. d'habitatges	Inversió total	Generalitat		
			+ MOPT	altres	
(en milions de pessetes)					
públics	13.200	14.850	8.910	5.940	*
privats	30.800	45.970	15.000	30.970	**
Totals	44.000	60.820	23.910	36.910	

\* ADIGSA, PMH i altres

\*\* Propietat privada

Com es dedueix de les xifres anteriors, aquesta problemàtica constructiva (que en alguns casos posa sobre la taula l'opció de la remodelació total, i per tant, amplia la qüestió al terreny propiament urbanístic), afecta a un conjunt ampli de població, les característiques i expectatives de la qual estan (sobretot en l'àmbit del parc privat) per analitzar i comprendre. En aquest sentit, podria ésser de gran interès l'anàlisi de les dades que la gestió del CTR pot recollir i sistematitzar a través de la seva gestió directa.

De cara al futur, les garanties sobre les responsabilitats en la qualitat de la construcció per part del promotor i en el manteniment dels edificis per part dels propietaris, estan precisades i articulades en la recent Llei de l'Habitatge, els efectes de la qual encara s'haurà d'esperar un cert temps per avaluar (per exemple, tot just ara s'està articulant i difonent un dels instruments més importants de la Llei, el Llibre de l'Edifici, que ha de recollir tota la documentació substantiva de les característiques constructives de l'edifici, les instruccions pel seu correcte manteniment, i el seguiment d'aquest i de les incidències que vagin sorgint en la vida de l'edifici).



### III. SIGNIFICAT DE LA POLÍTICA SOBRE L'HABITATGE

L'habitatge, l'allotjament, constitueix una necessitat social bàsica. D'aquí el seu reconeixement constitucional, com reiteradament s'acostuma a resenyar en els tractats sobre la qüestió. La seva importància rau no tan sols en la seva necessitat social sinó també en el fet d'ésser la major inversió que una família acostuma a fer en tota la seva vida. I si té una importància extraordinària a nivell microeconòmic, no és menor en el conjunt de l'economia, a nivell macroeconòmic, en el que s'anomena Formació Bruta de Capital, i en l'utilització que de l'oferta d'habitatges s'en fa en els diferents moments dels cicles econòmics a través del que coneixem com "plans plurianuals d'habitatge".

De tot això s'en dedueix que la política de l'habitatge s'instrumenta, en primer lloc, a partir de les economies domèstiques, de la seva solvència, i en conseqüència, de la seva capacitat d'estalvi i endeutament, que està íntimament lligada amb la conjuntura econòmica general de cada moment. Per això, la política monetària, que regula la quantitat de diner en circulació, resulta fonamental.

En la majoria dels casos, les famílies afronten el pagament de l'habitatge a través de l'endeutament financer, en forma de préstec hipotecari, de tal manera que les condicions que estableix el mercat monetari condicionen la capacitat d'accés de les famílies a l'habitatge. Es més, es pot afirmar que la decisió d'adquirir un habitatge la fonamenten les economies domèstiques no tan sols en la situació de solvència actual, sinó també en la previsió que tenen d'aquesta a mig i llarg termini, atès que la adquisició comporta accedir a la compra de diner, el préstec hipotecari, que retornarà de forma dilatada en el temps. Fet que a la vegada està vinculat amb les expectatives econòmiques i professionals que les famílies projecten.

En la reflexió precedent apareixen termes macroeconòmics com "mercat monetari" o "mercat de treball", que pertanyen a plantejaments generals de la política econòmica d'un país, i que en la seva definició són determinants en la decisió individual de compra d'un habitatge. En definitiva, en la configuració de la demanda d'habitatges.

Com ho són també determinants altres elements que ajuden a conèixer aspectes qualitatius del mercat residencial, no per això menys importants, com són l'estructura d'edats de la població i la seva dinàmica, l'estat de conservació del parc residencial, la tipologia de la oferta i les seves tendències, la forma d'accés a l'habitatge: lloguer o compra, etc.

En aquest context, ressalta la incidència directa de la política pressupostària de les administracions públiques, que des del punt de vista dels ingressos (fiscalitat) i de les despeses (subvencions i subsidis), modulen la intenció de l'oferta i de la demanda residencial.

Una part important, per no dir la que més, dels ingressos de les administracions públiques la constitueixen els impostos. I aquests tenen en l'habitatge una de les principals referències. Tant la imposició directa com la indirecta grava la promoció, la transmissió i l'ús de l'habitatge. El tractament fiscal del cicle del mercat residencial constitueix un punt de referència obligat per establir les possibles directrius de la política d'habitatge.

Des del punt de vista de la despesa de les administracions públiques, s'acostumen a contemplar ajudes directes personalitzades en matèria d'habitatge, bé en forma de subvencions a fons perdut, bé en forma de subsidiacions als tipus d'interès dels préstecs hipotecaris.

En els dos casos, tant des de l'òptica dels ingressos com de les despeses, la política pressupostària expressa la vocació que les administracions públiques tenen de redistribució de rendes, posant l'accent o l'èmfasi en aquells aspectes qualitatius i quantitius que permeten identificar o definir la intenció política del seu govern.

En definitiva, la política d'habitatge està vinculada i depèn de la definició de la política econòmica en el seu conjunt, i de la intervenció que en la mateixa tenen els diversos agents. No obstant, la seva determinació concreta s'ha de buscar a través d'aspectes puntuals com la solvència i situació laboral de les economies domèstiques susceptibles de demanda residencial o de millora en la que tenen; en la conjuntura del mercat monetari, i en la política pressupostària de les administracions públiques.

## **1. Competències de les Administracions Públiques**

En matèria de política econòmica general les competències corresponen a l'Administració Central. En el tema que ens ocupa, l'habitatge, la regulació del mercat monetari, i, per extensió, de l'oferta financera, és competència exclusiva de l'Administració Central. Com ho és l'establiment de les diverses figures impositives, tant directes com indirectes, malgrat que la seva gestió estigui cedida total o parcialment a d'altres nivells de l'administració pública. Així mateix, en les despeses pressupostades, contempla les ajudes directes que estableix anualment en matèria d'habitatge.

En termes generals, és l'Administració Central qui estableix les principals directrius en matèria d'habitatge, a través de la promulgació del que acostuma a dir-se "plans pluriannuals d'habitatge", materialitzats mitjançant normatives de caràcter administratiu, on s'estableixen els ajuts directes i les condicions per accedir-hi. Plans en els que s'ha anat incorporant lentament la col.laboració de les administracions autonòmiques i locals.

En ésser reconegut el dret constitucional a l'habitatge, és l'Administració Central la que té encomanada la tasca de vetllar per tal dret de forma homogènia en la totalitat del territori espanyol. Aquest caràcter, a l'ensem que l'ordenació de la planificació econòmica general, li atorga el rol de coordinació de la política de redistribució de rendes que comporta la definició d'un pla sobre l'habitatge.

Les administracions autonòmiques, en el nostre cas la Generalitat, tenen com a competència la gestió administrativa del pla, amb les formulacions complementàries a partir de l'establiments de subvencions amb càrrec al seu propi pressupost de despeses. És a dir, tenen encomanades la gestió dels expedients de les promocions que pretenen acollir-se als avantatges econòmics del pla, i en concret, a partir de la negociació amb l'Administració Central del Pla 1992-1995, la Generalitat és qui fixa el nombre d'actuacions anuals a desenvolupar a Catalunya en cadascuna de les línies d'actuació que el pla contempla.

La Generalitat de Catalunya té competència plena pel que fa a la promoció pública de sòl destinat a ús residencial i d'habitatges, bé per si mateixa, bé a través de convenis amb Ajuntaments, incloses les obligacions que es deriven del manteniment del parc d'habitatges públics que administra.

L'Administració Local, de fet, sempre ha estat involucrada en la gestió de la promoció d'habitatges, ja que és ella la que estableix on i com construir a partir de la competència municipal de la gestió urbanística. Excepte òbvies excepcions, la capacitat econòmica municipal no ha permès contemplar en els pressupostos actuacions significatives en matèria d'habitatge. Ara, amb el Pla de 1992, es pretén que els municipis agilitzin la disponibilitat de sòl, així com la seva implicació en el procés a partir del patrimoni municipal.

## **2. Catalunya, antecedents al 1992**

El 1987 acaba l'aplicació del darrer pla plurianual d'habitatge promulgat fins ara. El seu final coincideix amb el d'un cicle expansiu de la promoció d'habitatges aollits al règim de protecció oficial, que són les que compten amb els avantatges econòmics establerts per l'administració pública. A Catalunya destaca la incidència d'aquest tipus de promocions protegides (veure Quadre núm. 2)

No obstant, també es produeixen les primeres crítiques a l'eficiència de l'aplicació del pla que s'acabava, basades en la falta de control en l'adjudicació dels habitatges protegits, atès que es constatava una important activitat promotora en zones tradicionalment de segona residència. A això s'hi va afegir un plantejament econòmic preocupat per la important incidència que a mig termini tenien en els pressupostos estatals els compromisos adquirits a través del subsidi d'interessos.

Aquesta situació coincideix amb l'aplicació d'una política pressupostària restrictiva, fonamentada en la bona marxa del mercat immobiliari, on s'advertia una eufòria alcista de preus i una demanda que semblava, llavors, no tenir límits. En els medis de comunicació es succeïen, dia rera dia, les novetats d'operacions immobiliàries sense parangó, o la manifestació reiterada d'una oferta insuficient d'oficines.

L'incorporació plena del nostre país al mercat comunitari europeu i la nominació de Barcelona com a seu dels Jocs Olímpics per l'estiu de 1992, van recolzar la impressió d'eufòria d'aquells moments. I Barcelona va ésser el centre que va dinamitzar i estendre la pujada de preus dels habitatges cap a les zones d'influència. Allà on la demanda residencial podia suposar-se procedent de Barcelona, els preus actuaven amb mimetisme. Va ser una pujada més aviat basada en el volum monetari de les transaccions que en l'activitat promotora.

En els anys següents al 1987, i fins al 1991, la promoció d'habitatges protegits decau ostensiblement. Els avantatges fiscals que tenia, en concret els de caràcter local, són desmuntats en la nova ordenació de les hisendes locals. L'Administració Central, amb poca fortuna, planteja mesures econòmiques dirigides a la promoció protegida amb caràcter anual, i pretén involucrar a l'administració autonòmica i local en l'assignació de recursos a l'habitatge. En aquests anys, el contenciós que en matèria d'habitatge planteja la Generalitat a l'Administració Central desanima la promoció d'habitatges protegits a Catalunya. Tampoc no van tenir gaire èxit les mesures suplementàries adoptades per l'administració autonòmica consistents en concertar recursos financers amb les entitats de crèdit i en l'establiments d'ajuts personals.

Així mateix, en matèria de promoció pública d'habitatges, assistim al desmantellament de la intervenció directa de la Generalitat, fins i tot de les promocions convingudes amb els Ajuntaments (de fet, son pocs els municipis que mantenen societats o patronats d'habitatges operatius). En el seu lloc sorgeix una temptativa de caràcter local, en grau experimental, que pretén de combinar recursos públics amb endeutament creditici al servei d'operatives mercantilistes, assajant així una major capacitat inversora i una major eficàcia en l'actuació pública. No obstant, l'experiència inicial, com és lògic esperar, va tenir un contingut més voluntarista i testimonial que real per la seva incidència, i fins la dècada dels noranta, la seva presència en el mercat residencial no és significativa.

Evidentment, hi han excepcions que mereixerien un tractament diferenciat. No obstant, l'operativa municipal no ha disposat de recursos suficients, donada la mancança crònica de la majoria dels Ajuntaments; ni amb el marc legislatiu estatal que reconeixia la figura



del promotor especial, que dificultava la seva presència a Catalunya (per avaluar aquest fet, n'hi hauria prou amb recollir l'experiència d'altres comunitats similars a Catalunya) al destinar la seva oferta als segments de renda familiar menors, no presentaven garanties suficients davant les entitats creditícies.

En aquestes condicions no ha d'estranyar que, en més d'un cas, l'operativa municipal s'hagi enfocat cap a operacions de mercat, com són els aparcaments o les oficines, per tal de capitalitzar la societat municipal o procurar amb les seves actuacions realitzacions urbanístiques que, d'una altra forma, o no es farien, o haguessin tingut un període dilatat de realització.

Durant el període de referència, l'oferta residencial privada s'ha desplaçat cap als segments de demanda de major solvència, en recerca d'una major rendabilitat, que en l'activitat immobiliària radica més en la capacitat de rotació del producte, reduint al màxim el període de venda, que en el marge o diferencial entre preu i cost. Així, no ha d'estranyar que el nombre d'habitatges acabats per mil habitants arribi a nivells òptims en zones on no es detecta una pressió equivalent de la demanda potencial. Aquest fet assenyala una certa ineficàcia en el disseny d'una política sobre l'habitatge a Catalunya, on l'oferta està inarticulada en el territori, i la demanda efectiva de residència principal és una part cada cop menys significativa de la potencial.

### **3. El Pla Quadriannual 1992-1995**

Ja a mitjans 1991, després de la promesa electoral d'ofertar la promoció de 460.000 habitatges, van començar a coordinar-se les principals línies del que s'ha denominat "Pla Quadriannual sobre l'habitatge" entre els diversos nivells de l'administració i els agents implicats en el mercat residencial (promotors privats, públics, entitats financeres, . ). Es tracta d'un pla consensuat, i com a principals trets destaquen:

L'establiment de financiació privilegiada per a la compra i urbanització de sòl amb la finalitat principal de promoció d'habitatges de protecció oficial.

Per primera vegada, i de forma realista, s'ampara la compra d'habitatges tant nous com usats, amb superfície i preu superior als tradicionals habitatges de protecció oficial.

S'amplia la potestat de promoure habitatges protegits en règim especial als promotors privats.

Potenciar la fórmula de l'estalvi-habitatge, donant major subvenció personal als que la practiquin, al temps que es contempla l'accés al primer habitatge amb avantatges econòmics diferenciats.

El primer any de l'aplicació del Pla, com acostuma a passar, no ha estat exempt d'incidències.

En primer lloc, el mòdul o preu de referència dels habitatges acollits no es va publicar fins el mes de març del 1992, i el conveni de finançament amb les entitats de crèdit no es va subscriure fins el maig, la qual cosa equival, a la pràctica, a que l'accés a la financiació qualificada no té lloc fins el darrer trimestre de l'any, en el millor dels casos. Aquest considerable retard ha comportat incertesa en l'àmbit dels promotors públics i privats dedicats a la promoció de nous habitatges en règim general, i que observen com després de la qualificació o requalificació dels expedients, i la laboriosa confecció del dossier de sol.licitud d'un préstec hipotecari, pot tenir un període de demora en la seva qualificació i atorgament proper als tres mesos.

En el cas concret de Catalunya, la distribució de les diverses actuacions, *cupos*, posa especial èmfasi en l'habitatge a preu taxat, en els avantatges econòmics establerts per a qui compra un habitatge no acollit amb una superfície útil que no sobrepassi els 120 m<sup>2</sup>, ni el seu preu 1,5 vegades el mòdul ponderat. Alternativa que en la realitat ha servit per agilitzar les vendes d'un important *stock* d'habitatges lliures. En aquesta línia, el volum de sol.licituds ha desbordat de manera immediata la capacitat de gestió de l'administració autonòmica, a la que se li acumulen i estenen els temps de tramitació, el que dificulta que un particular pugui accedir a la compra d'un habitatge. En qualsevol cas, l'obtenció de les ajudes personalitzades, bàsiques per a qui accedeix a un habitatge, tenen una demora en la seva concessió no inferior als nou mesos.

Quadre núm. 9  
**PLA DE L'HABITATGE 1992-1995 DE CATALUNYA**  
 (import en MPTA)

Tipus d'actuacions	Pla Estatal		Pla Generalitat		Pla Agregat	
	habitatges	import	habitatges	import	habitatges	import
<b>PROMOCIÓ DIRECTA</b>	*	*	8.000	40.000**	8.000	40.000
<b>PROTECCIÓ OFICIAL</b>						
<b>RÈGIM ESPECIAL</b>	4.250	8.300	0	0	4.250	8.300
<b>RÈGIM GENERAL</b>	17.200	10.036	6.000	3.000	17.200	13.036
Primer accés	3.475	4.444				
Lloguer	400	645				
<b>PREU TAXAT</b>	29.860	20.156	10.000	6.000	29.860	26.156
Primer accés	3.510	6.231				
<b>REHABILITACIÓ</b>	6.110	3.230	32.000	26.000	38.110	29.230
Generalitat	0	0	8.000	2.000	8.000	2.000
<b>MOPT</b>	6.110	3.230	0	0	6.110	3.230
Patrimoni Públic	0	0	24.000	24.000	24.000	24.000
<b>TOTAL</b>						
<b>CONSTRUCCIÓ</b>	57.420	41.722	56.000	75.000	97.420	116.722
<b>URBANITZACIÓ SÒL</b>		3.243		40.000**		43.243
<b>TOTAL PLA</b>	57.420	44.965	56.000	115.000	97.420	159.965***

\* caldria considerar, a més, l'aportació de 700 MPTA anuals que el MOPT fa per la reparació del barri de Sant Cosme i dels habitatges del Governador.

\*\* la inversió de l'Institut Català del Sòl es cobreix, en part, amb recursos dels pressupostos de la Generalitat -28.000 MPTA- i, en part, amb recurs a crèdit i amb recursos provinents d'alienacions.

\*\*\* la política d'habitatge a Catalunya es complementa amb 15.000 MPTA, de la Generalitat i 12.000 MPTA, del MOPT, per al període 1992-95, per la reparació de patologies estructurals.

D'aquesta manera, els recursos públics per a l'habitatge, a Catalunya, passarien a ser de:

MOPT	44.965	2.800	12.000	59.765
Generalitat	115.000	15.000		130.000
TOTAL	159.965	17.800		189.765

Font: DGAH.

---

El concurs de financiació privilegiada d'actuacions de sòl, s'ha demorat fins el darrer trimestre del 1992.

A tot això cal afegir-hi l'empitjorament de la situació econòmica general i l'encariment de la oferta financera, el que ha comportat una major rigidesa per part de les entitats creditícies en la concessió de préstecs a un tipus d'interès anual cada cop més allunyat del que determina un mercat alcista, que rep constants recomanacions de prudència i que, davant l'augment de la morositat, ha d'aplicar provisions severes.

Les primeres avaluacions del primer any del Pla apunten a un desbordament de les sol.licituds (que no concessions) d'habitatges taxats, mentre no es compliran els objectius previstos en quan a promoció d'habitatges protegits en règim general ni en règim especial.

Es pot argumentar que la repercussió del cost del sòl no permet a Catalunya la promoció d'habitatges protegits, i amb això també es farà referència a l'escassa capacitat municipal per posar més sòl en circulació. En aquest punt, s'ha d'assenyalar que una major oferta de sòl de forma indiscriminada no garanteix el preu final del producte immobiliari. Així mateix, ja s'ha indicat, i està constatada, la falta de recursos econòmics dels Ajuntaments, fins i tot si es contempla l'aprofitament del planejament, considerant la limitació de medis que en la majoria de casos tenen en la seva gestió.

La Generalitat, a través de l'INCASOL, té establerta una línia d'actuació en matèria de sòl, amb una experiència dilatada en el temps. No obstant, i després de deu anys, la seva incidència en el mercat residencial és testimonial i puntual.

Tot aquest procés ha portat, en la pràctica, al desmantellament de la promoció pública d'habitatges. En els darrers anys, Catalunya ocupa un dels darrers llocs quant a nombre d'habitatges de promoció pública acabats per cada 1000 habitants.

En aquests moments la pressió social de la demanda d'allotjament insatisfeta pel mercat tradicional, en particular la demanda dels joves, s'està resolent de forma parcial, bé per ofertes locals depenents d'experiències municipals que ara tenen un major grau de consolidació (Terrassa, Mataró, Sabadell,...), bé pel naixement incipient, encara que qualitativament important, del moviment cooperatiu, plantejat en escales significatives al estar vinculat als principals moviments sindicals i amb el recolçament, al menys en l'aportació de sòl, de l'administració autonòmica i local.

Aquest fenomen, sens dubte positiu, també evidencia l'absentisme de la Generalitat en els segments d'oferta destinats a les famílies amb rendes menors, destinant recursos i esforços als segments intermedis. Possiblement aquest plantejament pretén d'estructurar el mercat residencial a partir de la comercialització de l'habitatge de segona mà. No obstant, recentment s'ha pogut constatar la fragilitat d'aquest argument, en comprovar-se, en la segona meitat dels vuitanta, que el preu de l'habitatge usat era, per factors de localització, similar al de l'habitatge de nova planta, i que al llarg del temps, tendeixen a equiparar-se. Un plantejament com l'exposat acaba introduint elements inflacionistes en el mercat, apostant per les tensions especulatives, al temps que dificulta la progressivitat que els diferents segments de la demanda haurien de trobar per fer realitat el dret constitucional.

#### IV. EFICÀCIA DEL MERCAT DE L'HABITATGE

Els capítols precedents constitueixen una anàlisi de l'evolució dels preus de mercat, de les dades de construcció, de les necessitats de nous habitatges i de reposició del parc existent, així com del marc normatiu, planificació i política d'habitatge. D'aquesta reflexió se'n dedueix, en primer lloc, que en el període 1987-89 es produeix un fort increment de preus que deixa gran part de la demanda fora del mercat.

El desencontre entre l'oferta i la demanda cal atribuir-ho a que la pressió de la demanda no troba correspondència per part d'una oferta privada excessivament rígida i un sector públic que redueix sensiblement l'oferta d'habitatges socials.

A la vegada, la pressió de la demanda no es deu exclusivament a factors de "necessitat" com poden ser: l'augment de població en edat d'emancipar-se, conseqüència de les altes taxes de natalitat dels anys 60-70; la tendència accelerada al descens de la magnitud de la família, que requereix un major nombre d'habitatges; la mobilitat de la població, tan atribuïble a les migracions com a l'"escurçament" de les distàncies geogràfiques; la millora de la situació econòmica, que, unida a l'ampliació dels terminis d'amortització dels préstecs hipotecaris, ha fet possible que una part de la demanda potencial d'habitatges principals i de segona residència, es transformés en demanda efectiva.

Sinó que, als anteriors factors s'hi afegixen d'altres que en proporció molt significativa han provocat l'expansió de preus del període 1987-89. Són els de l'inversió estrangera directa, tant per motius especulatius com pel fet de la incorporació d'Espanya en les organitzacions econòmiques i polítiques internacionals; el turisme i els residents estrangers, especialment grups de la tercera edat; la col·locació de "diner negre".

Aquesta coincidència en el temps de nombrosos factors econòmics i socials, provoca una situació de desequilibri que s'explica des dels propis organismes oficials, com ....*la profunda insatisfacción de la sociedad porque la mayor parte de ella no ha podido acceder a las*

*viviendas que en el mercado libre se constrúan por el alto precio que estas tenían en relación con los ingresos de los posibles adquirentes (Situación de la vivienda en España. Análisis y propuestas, MOPT, 1991).* Unes necessitats no satisfetes per una oferta que constitueix l'objecte d'anàlisi dels següents apartats.

## **1. La promoció de nous habitatges**

L'evolució de la producció d'habitatges a Catalunya (veure Quadre núm. 2), es manté força estable en el període 1983-91, situant-se a l'entorn del 33.000 habitatges/any. No es produeix, doncs, una reacció de l'oferta que acompanyi l'increment de la demanda, ja sigui pel breu període expansiu (1987-89), o per la rigidesa del sector immobiliari.

D'altra banda, la construcció d'habitatges en els darrers anys 1985-1991 es distribueix territorialment en forma inversa a la distribució de la demanda. Si la pressió de la demanda té el seu origen en les grans ciutats -més de 100.000 habitants-, i posteriorment s'estén als seus entorns, en canvi la construcció ha mantingut una tònica molt moderada i equilibrada en aquestes ciutats, al voltant dels 5.500/6.000 habitatges/any, i s'ha incrementat a la resta, tal i com es pot comprovar en els gràfics 3, 4 i 5.

La construcció a les grans ciutats de 5.500/6.000 habitatges/any es considerada com insuficient per la propia Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, ja que per a situar-se en la *ratio* internacionalment acceptada, de 4/5 habitatges per 1.000 habitants/any, s'hauria de multiplicar gairebé per tres l'actual nombre d'habitatges construïts.

Els efectes induïts per l'insuficiència de l'oferta enfront de la pressió de la demanda provoquen les fortes pujades de preus i la davallada de la promoció d'habitatge de protecció oficial tal i com analitzavem en el capítol I.

En l'actualitat, el preu mitjà dels habitatges del mercat lliure segons les dades del Quadre núm. 1, i per a una superfície construïda de 100 m<sup>2</sup>, és :

Barcelona -ciutat-	22.800.000.- ptes.
Barcelona i conurbació	17.750.000.- ptes.
Catalunya (20 municipis)	12.900.000.- ptes.

Els habitatges de promoció pública i els que són objecte d'ajuts públics, amb una superfície de 90 m<sup>2</sup> útils, aproximadament uns 105 m<sup>2</sup> construïts, tenen fixats els següents preus :

Promoció pública	6.817.527.- ptes.
Protecció Oficial règim especial	7.575.030.- ptes.
Protecció Oficial règim general	9.090.036.- ptes.
Preu taxat	11.362.545.- ptes.

Ens trobem, doncs, amb una oferta insuficient i amb uns preus sols assequibles pels segments de renda més alta. La promoció pública i la protecció oficial de règim especial són les úniques que se situen a uns preus en consonància amb les rendes de la majoria dels demandants d'habitatge, però, en aquest cas, la insuficiència de l'oferta és extremadament evident.

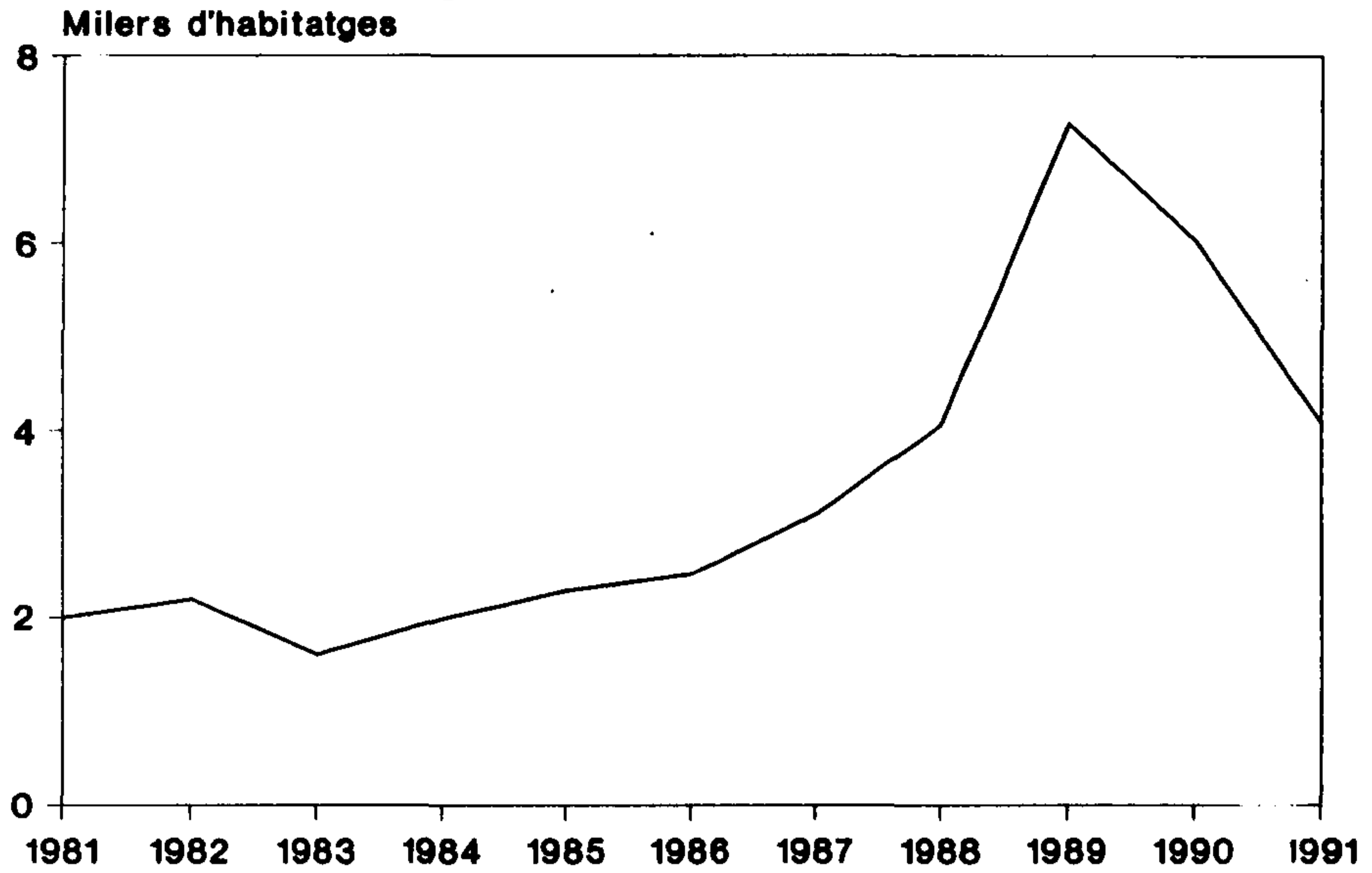
La possibilitat de trobar habitatges a preus més econòmics que els del mercat lliure, sempre que no variïn les circumstàncies d'oferta de la promoció pública i protecció oficial, es redueixen al mercat de segona mà. En aquest cas, els preus a Barcelona s'han equiparat, i fins i tot en algun moment han superat, els dels habitatges nous (veure Quadre núm. 1). En un reconeixement de preus realitzat en el mes d'octubre d'enguany, hem obtingut els següents preus mínims i màxims:

Barcelona:	La Pau	99.375 - 133.333.- ptes./m <sup>2</sup>
	Trinitat Nova	94.444 - 154.000.- ptes./m <sup>2</sup>
L'Hospitalet:	Bellvitge	95.652 - 171.424.- ptes./m <sup>2</sup>
Cornellà:	St. Ildefons	124.091 - 140.000.- ptes/m <sup>2</sup>
Viladecans :	Roca	107.143 - 114.286.- ptes/m <sup>2</sup>

Si apliquem la mitjana de mínims i màxims a una superfície com l'anterior de 100 m<sup>2</sup> construïts, obtindrem uns preus que oscil·len entre els 9.500.000.- ptes i els 17.000.000.- ptes. La part inferior s'igualaria al preu de la protecció oficial en règim general, en tant que la superior es situaria en la línia dels preus del mercat lliure.

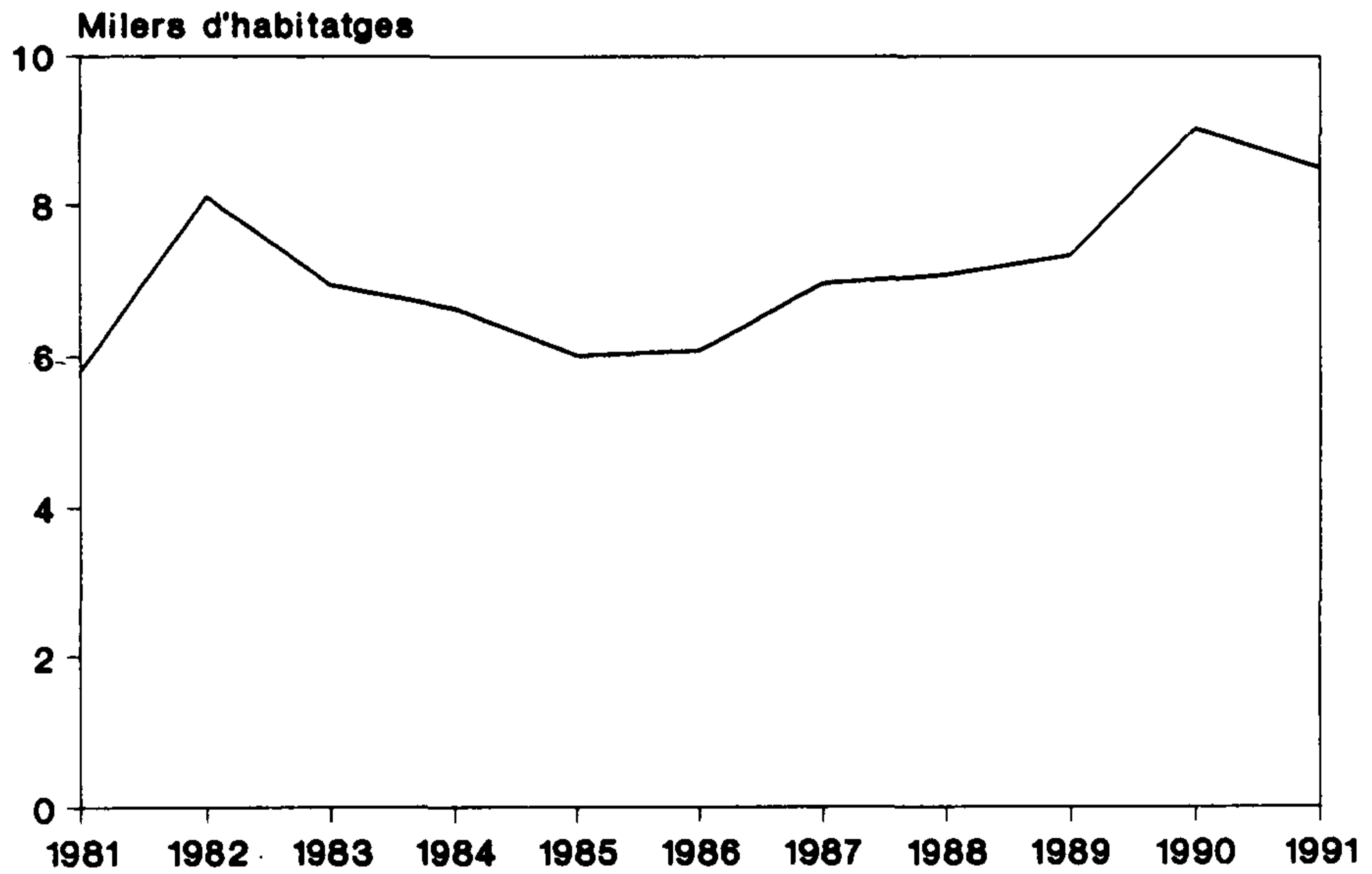


Gràfic núm. 3  
EVOLUCIÓ DELS HABITATGES ACABATS  
(municipis de 12.000 a 20.000 habitants)



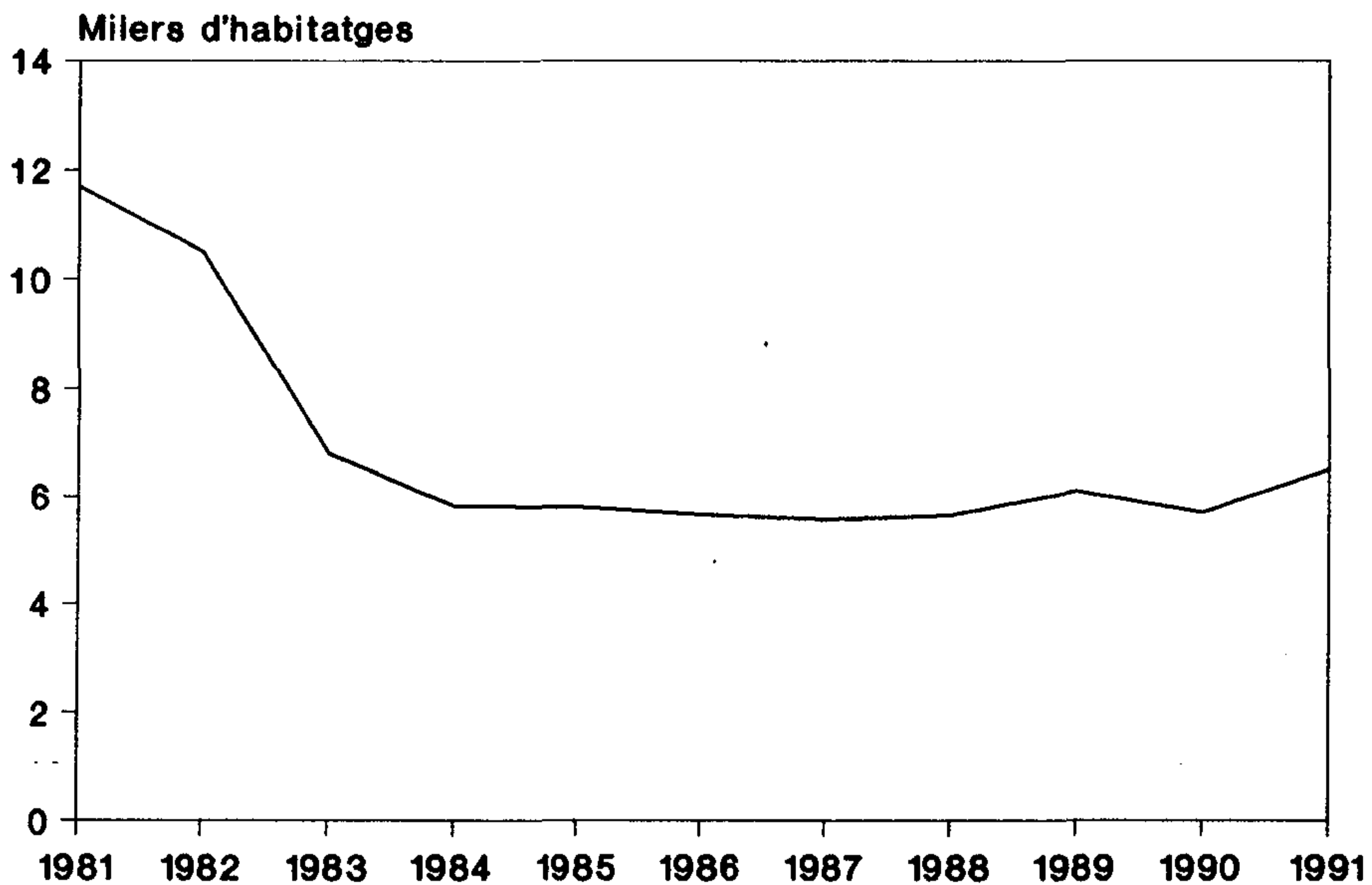
Font: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

Gràfic núm. 4  
EVOLUCIÓ DELS HABITATGES ACABATS  
(municipis de 20.000 a 100.000 habitants)



Font: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

Gràfic núm. 5  
EVOLUCIÓ DELS HABITATGES ACABATS  
(municipis de més de 100.000 habitants)



Font: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge. Generalitat de Catalunya.

## 2. L'habitatge de lloguer

L'habitatge de lloguer, que fou un dels règims de tinença ampliament difos a les àrees urbanes de Catalunya fins la dècada dels seixanta, resta ara percentualment minoritari, ja que només un 29 % dels habitatges principals es troben actualment en aquesta situació (veure Quadre núm. 10).

Tot i aquest descens d'habitatges de lloguer, Catalunya se situa, juntament amb Balears, Madrid i Astúries, per sobre del percentatge mig de l'Estat Espanyol (18,2 %); d'altra banda, només alguns països europeus com Itàlia o el Regne Unit presenten situacions semblants, si bé amb significats diferents pel que fa al pes en cadascun d'aquests dos dels habitatges de lloguer de tipus social.

Es pot afirmar que és un subsector molt poc conegut, ja que malgrat l'existència des de les primeres dècades del segle XX de les Cambres

de la Propietat Urbana, no s'ha fet mai una tasca d'anàlisi del parc d'habitatges de lloguer. Fa uns anys es publicaren -a iniciativa de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona - alguns treballs entre els quals es destaca un sobre els preus de lloguer, que malgrat llur interès han quedat desfasats pels canvis més recents dels sector immobiliari; de moment només es compta amb les referències que es donen a les anàlisis més generals per Comunitats Autònomes dintre dels treballs sobre l'Estat Espanyol.

És evident, en aquests moments, l'interès de disposar d'un bon reconeixement de les característiques arquitectòniques, econòmiques i jurídiques, tant per la propera aplicació de la nova Llei d'Arrendaments Urbans com per les possibilitats que semblen obrir-se per donar suport a una certa política d'habitatges de lloguer a Espanya.

La situació de l'habitatge de lloguer mereix, però, algunes reflexions d'interès; una de les primeres és el del valor absolut que la xifra percentual representa i que ens situa a la ratlla de les 563.000 vivendes principals sota aquest règim de tinença a tota Catalunya.

Quadre núm. 10  
ESTRUCTURA PERCENTUAL DEL RÈGIM DE TINENÇA DELS  
HABITATGES PRINCIPALS A ALGUNS PAÏSOS EUROPEUS

	Propietat	Lloguer	Altres
Catalunya	67,2	29,0	3,3
Espanya	76,3	18,2	5,5
Alemanya (R.F.)	39,1	60,9	
Dinamarca	56,8	43,2	
França	54,3	36,8	8,9
Holanda	44,0	56,0	
Itàlia	73,0	27,0	
Regne Unit	67,6	32,4	

Font: Banco Hipotecario / MOPT, 1991.

L'altre consideració es refereix a la distribució geogràfica de l'habitatge de lloguer. Emprant les xifres procedents del Cadastre de Barcelona (ICB, 1986) hom constata que a Barcelona (amb 232.270 habitatges sota el règim de propietat vertical) es concentren el 41% dels habitatges de lloguer de Catalunya, i que aquest règim de tinença representa el 33% del total d'habitatges de la capital catalana.

A la regió metropolitana (Enquesta Metropolitana, 1990 - Quadre núm. 11) la situació diferia notablement, amb valors percentuals molt baixos de vivendes en lloguer : 15,5% a la primera corona i 13% a la segona corona, el que ens indica l'orientació de les noves construccions cap a la venda.

En tercer lloc, cal esmentar les característiques arquitectòniques dels edificis de lloguer que, malgrat no disposar de dades estadístiques, les anàlisis qualitatives i petites mostres realitzades per EARHA, apunten cap a una major antiguitat i deficient conservació.

Quadre núm. 11  
ESTRUCTURA PERCENTUAL DEL RÈGIM DE TINENÇA DELS  
HABITATGES SEGONS LA DIVISIÓ TERRITORIAL PER  
CORONES DE L'ÀREA METROPOLITANA

	Barcelona	Primera Corona	Segona Corona	Total
Propietat	61,90%	81,50%	81,20%	73,00%
Lloguer	33,90%	15,50%	13,00%	22,80%
Altres	4,00%	2,70%	5,70%	4,00%
NS/NC	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
<b>Total</b>	<b>43,30%</b>	<b>31,20%</b>	<b>25,50%</b>	<b>100,00%</b>

Font: Enquesta metropolitana de Barcelona. 1990

Del que hem dit fins ara sobre el desconeixement del mercat i la manca d'informació, se'n pot deduir la necessitat de crear "observatoris immobiliaris" en la línia de països com França i Alemanya, que s'encarreguin de fer el seguiment del mercat de lloguer.

Els problemes estructurals que presenta el mercat de l'habitatge a lloguer incideixen, doncs, en la seva importància relativa respecte al conjunt del parc, en la progressiva degradació de l'estat de conservació i també en una prolongada insuficiència de l'oferta d'habitatges d'aquest tipus.

Aquests problemes deriven, en part, del marc legal existent, el qual es pot esquematitzar en funció de les diferents normatives vigents, d'acord amb els següents punts:

Contractes anteriors a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) de 1964. Es caracteritzen per ser lloguers pràcticament congelats de pròrroga obligatòria per a l'arrendador i règim ampli de subrogacions.

Contractes posteriors a la LAU, 1964, i anteriors al Real Decreto-Ley 2/1985. Els lloguers poden actualitzar-se en funció de l'índex de preus, es manté la pròrroga forçosa, les subrogacions per actes inter vivos o mortis causa i fins a dues subrogacions

Contractes posteriors al Real Decreto-Ley 2/1985. Es liberalitza el mercat de lloguer a partir d'aquesta data, en ser possible que la durada del contracte es pacti entre les parts contractants; no és obligatòria la pròrroga forçosa i, en conseqüència, també es deixa en llibertat la revisió de les rendes i perd rellevància el règim de subrogacions.

Els efectes d'aquest últim Decret no resolen el que abans s'apuntava com problemes estructurals del mercat de l'habitatge. En part perquè no incideix en la situació anterior al 1985 i perquè provoca una gran inestabilitat en donar pas a contractes majoritàriament de molt curta durada. Això, a la vegada, fa possible que l'arrendatari actualitzi molt ràpidament les seves rendes en un període que, com ja s'ha analitzat, els preus han evolucionat de forma expansiva i especulativa.

És en aquest context que el Govern de Madrid aprova, el 18 de desembre del 1992, el Projecte de Llei d'Arrendaments Urbans, que estableix un nou règim jurídic i les normes transitòries d'aplicació als contractes actualment vigents.

El nou règim jurídic distingeix clarament entre els arrendaments d'habitatge permanent i els altres usos diferents dels d'habitatge. Interessa, doncs, el que diu especialment respecte a l'habitatge. La principal novetat és l'establiment d'un mínim de duració de contracte de 4 anys. El dret de subrogació es referit exclusivament a la durada del contracte i a l'àmbit de mortis-causa per aquelles persones amb vinculació directe amb

l'arrendament. Les rendes es pacten lliurement entre les parts per a la determinació de la renda inicial i s'estableix un mecanisme d'actualització.

Pel que fa als contractes actualment vigents, les normes transitòries regulen els següents supòsits:

**Contractes posteriors al Decret-Llei de 1985.**

Seguiran vigents segons la normativa d'aquest Decret-Llei fins a la seva extinció.

**Contractes anteriors a 1985.**

Continuaran regint-se pel text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964, excepte les següents modificacions:

Supressió de la cessió "inter vivos".

Reducció de les subrogacions mortis-causa a una sola subrogació.

Millores econòmiques de tipus general per a l'arrendador : repercussió al llogater de la totalitat de la quota de l'Import sobre Béns Immobles; actualització anual de la renda en període de pròrroga; en l'Impost sobre el Patrimoni el valor de l'immoble es fixa capitalitzant el 4 % la renda pagada.

En els contractes anteriors al 1964 es preveu la possibilitat de repercutir al llogater el 10 % del capital invertit en despeses de conservació, si s'ha efectuat a sol.licitut de l'arrendatari i no s'excedeixen determinats límits, així com també les despeses de comunitat i serveis.

És evident que en el projecte de la nova Llei d'Arrendaments Urbans, si bé es limita a 4 anys la durada mínima dels contractes, no s'ha considerat convenient la fórmula de "contracte indefinit" (que és la situació existent a Alemanya, Holanda i Regne Unit), el que seguirà ocasionant que el mercat d'habitatge de lloguer sigui transitori vers el d'adquisició de l'habitatge per la falta d'estabilitat que el primer proporciona. En el millor dels casos, aquest tipus de règim contractual serveix de primer pas als joves amb treball a l'espera de poder adquirir un habitatge, o bé a classes mitjanes que opten, provisionalment, per altres prioritats en lloc de la compra de l'habitatge.

A més de no evitar la inestabilitat del mercat de lloguer, els factors especulatius que normalment incideixen en el sector immobiliari i que ocasionen períodes d'evolució expansiva dels preus del sòl i l'habitatge, es traslladaran, com fins ara, a les rendes del lloguer, ja que el projecte de la nova LAU sols limita els increments al període de durada del contracte. Cada renovació capitalitzarà els moviments a l'alça que s'hagin produït.

Respecte als contractes anteriors al 1985, la autorització de repercutir la totalitat de l'Impost sobre Béns Immobles, el 10% del capital invertit en despeses de conservació i també les despeses de comunitat i serveis, pot provocar la impossibilitat econòmica de pagar el lloguer a aquelles persones amb ingressos mínims que majoritàriament es troben en aquest règim de tinença. A més a més, la falta de pagament pot provocar el seu desnonament. Caldria trobar un mecanisme de subvenció que, sense perjudicar l'arrendador ni l'estat de conservació dels edificis, atengués les necessitats econòmiques de les persones en una situació com la descrita.

En tot cas, aquest canvi normatiu no serà determinant, per si mateix, en l'objectiu de potenciar l'oferta d'habitatges. Calen altre tipus de

mesures, com les contemplades en el Pla d'Habitatge 1992-1995 i que s'expliquen a continuació.

La regulació del Pla d'Habitatge 1992-1995 mitjançant el Real Decret 1932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de financiació d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge, contempla en el seu article primer "la cessió en arrendament de vivendes de protecció oficial de nova construcció", com actuació protegida, i, consegüentment, beneficiària dels avantatges econòmics establerts.

En relació a les anteriors disposicions que regulaven els avantatges econòmics de les vivendes protegides, el Pla 1992-1995 fa una menció especial a l'arrendament d'habitatges, accentuant les ajudes econòmiques a aquest tipus de promocions, ja ho siguin en règim general o especial, en el que redunda el fet que la promoció en règim especial pugui ser empresa per societats promotores que no tinguin aquesta qualificació (el que abans estava reservat als promotors públics o en règim cooperatiu).

Fins el 1992, la promoció d'habitatges protegits a cedir per arrendament no comprenia avantatges econòmics diferenciats de la promoció destinada a la venda, el que limitava l'oferta d'habitatges protegits en arrendament, donat que, a més a més, el preu de l'arrendament tot just suposava una cobertura suficient davant l'obligació econòmica del préstec hipotecari.

Amb el nou Pla, les condicions per a promoure habitatges protegits en arrendament són les que figuren en el Quadre núm. 12. Els preus de lloguer que resulten d'aplicar els coeficients de renda màxima anual són, per a un habitatge de 90 m<sup>2</sup> (zona 1a), els següents :

Règim General 6.900.- ptes./mes

Règim Especial 6.200.- ptes./mes

El compromís de la Generalitat de Catalunya en el context del Pla de l'Habitatge 1992-1995, és el de destinar a lloguer un 30%-40% dels habitatges de promoció pública, entre 2.400 i 3.200 habitatges, i de règim especial, entre 1.275 i 1.700, per atendre les necessitats dels nivells de renda inferiors a 2,5 vegades el SMI.



Quadre núm. 12

	Promoció en venda		Promoció en arrendament	
	Règim General	Règim Especial	Règim General	Règim Especial
Ingressos familiars ponderats	5,5 *	2,5 *	5,5 *	2,5 *
Preu màxim de venda	1,2 **	1,0 **	1,2 **	1,0 **
Renda màxima anual			0,075x1,2**	0,055x1,0**
Préstec hipotecari màxim al promotor	9,95 **	0,80 **	0,95 **	0,80 **
Interès anual préstec al promotor	12,25 %	5,0 %	7,0 %	4,0 %
Subvencions al promotor	no	no	10/15 % preu màx.	15/25 % preu màx.

\* Salari Mínim Interprofessional

\*\* Mòdul Ponderat

Sis mesos abans de la promulgació del Pla de l'Habitatge 1992-1995, la Llei 18/1991 de reforma de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF) incorpora la deducció de la quota íntegra del 15% de les quantitats pagades en concepte d'arrendament de l'habitatge habitual del subjecte passiu. Fet que suposa una novetat en la voluntat de potenciar el mercat residencial de l'arrendament, encara que en aquest cas sigui un intent limitat a :

Un màxim de 75.000 ptes. anuals en la deducció, el que suposa una renda anual de 500.000 ptes., o el que és el mateix, 41.667 ptes. al mes.

El subjecte passiu ha de tenir uns rendiments nets no superiors a 2.000.000 de ptes. anuals; això fa que el límit se situï entre 3 y 3,5 vegades el Salari Mínim Interprofessional.

Les quantitats satisfetes en concepte d'arrendament han d'excedir del 10% els rendiments nets; això pretén d'orientar l'avantatge fiscal cap aquelles famílies que realitzen un major esforç econòmic, en tant en quant es deu considerar, en cada cas, el nivell d'ingressos familiars no subjectes a tributació.

En definitiva, el tractament fiscal a l'usuari de l'habitatge en lloguer segueix molt allunyat de l'usuari que compra, car aquest no té cap limitació en quantitat de les deduccions de la quota i a més pot descomptar, fins al límit de 800.000 ptes. anuals, els interessos del préstec hipotecari.

### **3. Desplaçaments de la funció residencial**

En la implantació de l'activitat residencial sobre el territori s'han produït històricament, i se segueixen produint avui dia, alguns fenòmens que resulten significatius en tant que clarificadors del funcionament del mercat de l'habitatge i els nivells d'eficiència que assoleix. Ens referirem, en concret, a dues qüestions: a les relacions entre primera i segona residència, del que ens interessarà les dinàmiques de pas de segona a primera, i en un altre aspecte, al procés de terciarització dels centres de les ciutats, singularment els Centres Històrics, en relació a la substitució, i en alguns casos expulsió, de la funció residencial.

### 3.1 La primera i la segona residència

El Cens d'Habitatges del 1991 ens dóna una visió del paper de la segona residència en el conjunt del parc immobiliari català a través de la seva distribució territorial i en relació als habitatges de primera residència.

Quadre núm. 13

Comarca	Habitatges no principals *	percentatge sobre total habitatges familiars
Barcelonès	120.698	13 %
Tarragonès	57.799	55 %
Maresme	56.275	38 %
Alt Empordà	54.968	66 %
Baix Llobregat	54.107	23 %
Baix Empordà	53.725	66 %
Vallés Occidental	45.518	19 %
Baix Penedès	42.364	78 %
Baix Camp	36.403	47 %
La Selva	34.747	54 %
Vallès Occidental	31.821	29 %
Garraf	25.301	50 %

\* Habitatge secundari, vacant o no identificat

Aquest quadre recull les dotze principals comarques en nombre absolut d'habitatges familiars no principals, i es pot constatar la importància que aquest tipus de residència té en les comarques situades més enllà de la influència metropolitana de Barcelona (per exemple en el Baix Penedès o en l'Alt i Baix Empordà, on aquest tipus d'habitatges representen més del 60% del total d'habitatges familiars). En l'entorn més immediat de Barcelona, destaca la comarca del Maresme, amb el 38%. També és significativa la importància d'aquestes dades en algunes comarques de muntanya (Vall d'Aran, Cerdanya, Pallars Sobirà), per sobre del 50%, però amb uns valors absoluts molt inferiors (4.231, 8.055 i 2.615, respectivament).

Però del fenomen de la segona residència a Catalunya ens interessa el procés de transformació en primera residència, que acaba incidint en àrees urbanes senceres. Aquest procés està relacionat, en termes més generals, amb el creixement de les àrees urbanes i metropolitanes en forma de corones successives, on la segona residència es situa inicialment en la perifèria de l'aglomerat, acaba essent absorbida per l'expansió d'aquest, i es va desplaçant successivament cap a les corones més exteriors (un exemple clàssic el tenim en la mateixa ciutat de Barcelona, amb la formació a principis de segle dels barris d'estiueig de Sarrià-Sant Gervasi-La Bonanova, i posterior transformació en zones de primera residència). Evidentment, això no esgota tot el discurs sobre la segona residència, que també es localitza per altres factors relacionats amb la natura i el lleure (mar o muntanya).

Són interessants alguns aspectes d'aquest canvis en la funció residencial:

La causa principal és l'expansió de les formacions urbanes o metropolitanes, que tendeixen a ocupar amb primera residència les àrees amb més favorable accessibilitat als centres de treball i de consum, afavorint el canvi de la funció residencial anterior.

En determinades situacions territorials, la transformació a primera residència ve impulsada pel desig de millora en la qualificació personal, en identificar-se algunes àrees de segona residència com de prestigi social. L'exemple perfecte d'aquest cas seria el municipi de Sant Cugat del Vallès, on partint d'una potent estructura de ciutat-jardí de segona residència, s'ha viscut en els darrers anys una accelerada transformació a primera residència, lligada a un espectacular increment dels preus en l'oferta d'uns determinats tipus d'habitatges (cases en filera, cases amb jardí i amb serveis comunitaris, etc.).

En l'extrem oposat es troben aquells estrats de població que per raons diverses (activitat agrícola, atur, jubilació, il.legalitat,...) han quedat al marge del mercat de l'habitatge, per la seva dinàmica alcista, i només troben en l'oferta més feble de la segona residència (mal situada territorialment, amb insuficients nivells d'urbanització i d'equipaments,...) una resposta a la seva necessitat. També en

**l'extrem oposat del cas anterior, els habitatges poden arribar a tenir unes condicions molt elevades de precarietat constructiva i d'equipament.**

**Les conseqüències d'aquesta dinàmica, tot i ésser dos exemples ben contraposats, tenen uns trets comuns interessants:**

**Quan el fenomen es generalitza en un determinat àmbit, s'introdueixen uns components demogràfics i sociològics en les poblacions pre-existents que, si aquestes tenen una estructura relativament feble, poden veure's fortament afectades amb els conflictes d'equilibri i integració que sovint s'evidencien.**

**Des del punt de vista de l'administració municipal, la possible existència d'aquest fenomen que es mantingui ocult des del punt de vista oficial (empadronaments, propietats, activitats, etc.), introdueix distorsions sovint molt importants en els serveis que el municipi presta (equipaments, infraestructures,...), condicionant les estratègies de la pròpia política municipal.**

### **3.2 Terciarització dels Centres Històrics**

**Els desplaçaments de la funció residencial també es veuen influïts per la competència en el mercat immobiliari, sobretot amb el sector terciari, que en aquest període de la nostra economia està competint fortament sobre els preus de locals i pisos dels espais urbans centrals. La pressió d'aquest sector econòmic es produeix en àrees on per raons històriques i d'envelliment del parc edificat, s'ha mantingut l'activitat residencial pels estrats més humils de la població, essent sovint el primer lloc d'establiment dels fluxes migratoris.**

**Aquest fenomen de substitució de la funció residencial es constata en alguns sectors de Ciutat Vella i en la part central de l'Eixample de Barcelona, però també en moltes àrees centrals de ciutats grans i mitjanes de Catalunya, on la implantació en massa d'activitats terciàries pot arribar a convertir en monofuncionals determinats espais o eixos, desplaçant l'activitat residencial heretada.**

A més a més, la pressió del terciari no tan sols té efectes sobre la residència, sinó que també actua sobre la resta d'usos, forçant la substitució d'altres activitats sovint de caràcter singular per la seva antiguitat i història. Algunes actuacions per part de l'administració pública que, des de perspectives formals o funcionals semblen molt raonables (zones de vianants, reurbanitzacions, millora d'infraestructures, etc.), incideixen en el reforçament de la implantació del terciari. També, la implantació d'edificis íntegrament destinats a activitats terciàries, es fa sense avaluar suficientment l'impacte que poden arribar a introduir en àrees que es caracteritzen precisament per la diversitat i complexitat de les activitats urbanes que s'hi han desenvolupat durant decennis.

Treballs recents, com els Plans d'Ordenació d'Usos, volen posar de relleu aquesta visió complexa de les activitats en l'espai urbà, incidint en aquells tipus d'activitat que degraden l'entorn, però alhora, frenant en la mesura que es pugui la substitució incontrolada d'activitats (inclosa la residencial), en recerca d'un desitjable equilibri on sigui compatible el desenvolupament dels sectors econòmics més actius i generadors de riquesa, amb la permanència de velles i noves formes residencials, en el marc d'unes trames urbanes que es pretenen preservar pel seu valor històric i, sovint, arquitectònic.

#### **4. Factors que incideixen en el funcionament del mercat de l'habitatge**

##### **4.1 Xarxes de transport públic en relació a la mobilitat en el territori**

En estructures urbanes grans, i sobretot en situacions de formació metropolitana com la de Barcelona, la comprensió de com les xarxes de transport privat i públic estructuren la mobilitat en el territori i introdueixen mesures d'accessibilitat diferent a les diverses parts que el componen, resulta un factor importantíssim, quan no decisiu, en el funcionament d'un mercat tant vinculat a la mobilitat com és el de l'habitatge. L'anàlisi d'aquests factors ha de permetre entendre en quina mesura es troba vertebrat o no el territori, tant en termes de possibilitats d'interrelació directa entre les parts com pel que fa a la diversificació de les alternatives de localització de les activitats que estructuren els fets urbans i metropolitans.

A Catalunya es poden identificar diverses relacions territorials de caràcter polinuclear, entre les que destaca, sobretot, el cas de Barcelona, on a més a més d'un gran centre d'atracció (Barcelona-ciutat), hi ha una àmplia gama de sub-centres, de menor envergadura en relació al principal, però no per això, de menor importància en el funcionament quotidià dels diversos nuclis urbans (la xarxa de transports hauria de donar-hi resposta).

En l'Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona 1990, es posa en evidència el fet que, en relació a la mobilitat obligada, quasi la meitat dels desplaçaments de la població ocupada resident a la Regió Metropolitana (Regió I) es fan amb mitjà de transport privat, un quart ho fa a peu (menys de 30 minuts) i finalment, un quart utilitza transport públic. Aquesta distribució mitjana s'aguditzava en favor del transport privat a mesura que es refereix a població que resideix en corones més allunyades de Barcelona-ciutat, la qual cosa posa de manifest l'agreujament en la manca de connectivitat del transport públic que no passa pel centre metropolità (absència de xarxa).

En aquest marc, que reproduïx substancialment els resultats de l'anterior Enquesta Metropolitana de 1986, les inversions més importants fetes en el darrer període han tendit a reforçar el paper del transport privat a través de l'ampliació i diversificació de la xarxa viària (Rondes de Barcelona, Túnel de Vallvidrera i Garraf), amb el que previsiblement la següent Enquesta seguirà reflectint, si no incrementant, el paper dominant del transport privat en la mobilitat metropolitana. Hem de tenir en compte, en aquest sentit, altres actuacions viàries que estan en curs, previstes i en estudi (enllaços Nord i Sud de les Rondes, autopista del Maresme, Túnel d'Horta, variant de la N-II al Llobregat, Quart Cinturó, etc.)

La millora quantitativa i qualitativa de les xarxes de transport públic metropolità (metro, ferrocarrils -Generalitat i RENFE-, autobús), segueix pendent de l'aprovació i posta en aplicació del Pla Intermodal de Transport de la Regió I, a càrrec de la Generalitat, l'Entitat Metropolitana del Transport i Ajuntaments, que ha d'abordar dos temes fonamentals en l'estructuració del territori metropolità de Barcelona:

El disseny a mig i llarg termini de les xarxes de transport col·lectiu de metro i ferrocarrils

El disseny i implementació del sistema d'integració en tarifa única tren/metro/bus

#### 4.2 Disponibilitat de sòl

La disponibilitat de sòl és un component fonamental en la formació del preu final de l'habitatge. Es per aquest motiu que aconseguir uns costos assequibles passa per incrementar l'oferta del sòl, ja sigui a les grans ciutats, on es produeixen els desequilibris més importants entre l'oferta i la demanda, o bé en zones ben comunicades amb aquests nuclis.

En el cas concret de Barcelona, el sòl disponible és molt limitat i es concreta gairebé a les operacions de Diagonal-Mar i llavis de les recents acabades Rondes del Litoral i Ronda de Dalt. Aquestes dues actuacions poden arribar a representar uns 10.000 habitatges en un període d'urbanització i construcció que estimem, en alguns casos, no inferior als deu anys.

En l'àmbit metropolità, el potencial de sòl inclòs en els Plans Parcial és de 23.850 habitatges, que representen l'oferta a curt i mig termini, en tant que els Sectors Programats, oferta a llarg termini, suposen una edificabilitat de quatre milions de metres quadrats, o sigui, uns 28.865 habitatges. Amb aquestes dues ofertes s'esgota la capacitat del planejament urbanístic de l'àrea metropolitana (àmbit de l'antiga CMB)

L'estimació feta en el estudi Proyecto Ameba de l'Institut Cerdà, per a les comarques del Baix Llobregat, Barcelonès, Maresme i Vallès Occidental, incrementaria l'anterior oferta en uns 23.000 habitatges.

Resumint les anteriors xifres, pot valorar-se que el conjunt de sòl urbanitzable, programat i no programat, ofereix un sostre residencial a l'entorn dels 80.000 habitatges. Aquesta reserva d'habitatges, que precisa de períodes de gestió prolongats per a materialitzar-se, és insuficient per a una població de 4.000.000 d'habitants, si considerem



la *ratio* abans apuntada de 4-5 habitatges/any per cada 1.000 habitants. Això fa necessari que l'àmbit territorial de referència sigui més ampli, el que serà possible sempre que les condicions d'accessibilitat generals del territori permetin l'ampliació de l'àmbit metropolità tot i en relació al funcionament del mercat de l'habitatge.

### 4.3 Urbanització i equipaments

Els nivells de dotacions i infraestructures derivades del grau d'urbanització i d'equipaments de les àrees residencials, és un altre factor important en l'estructuració dels nivells de l'oferta residencial i per tant en la comprensió de les característiques actuals del mercat de l'habitatge. Així, els desequilibris existents en el nivell d'urbanització i d'equipaments es corresponen amb la distribució territorial de la demanda d'habitatges i amb els nivells de l'oferta.

En situacions territorials com la nostra, l'herència d'una forma d'urbanitzar i construir, de fer ciutat, és encara molt determinant en la valoració de les diferents parts del territori. Aquests déficits es poden identificar i agrupar en els següents aspectes:

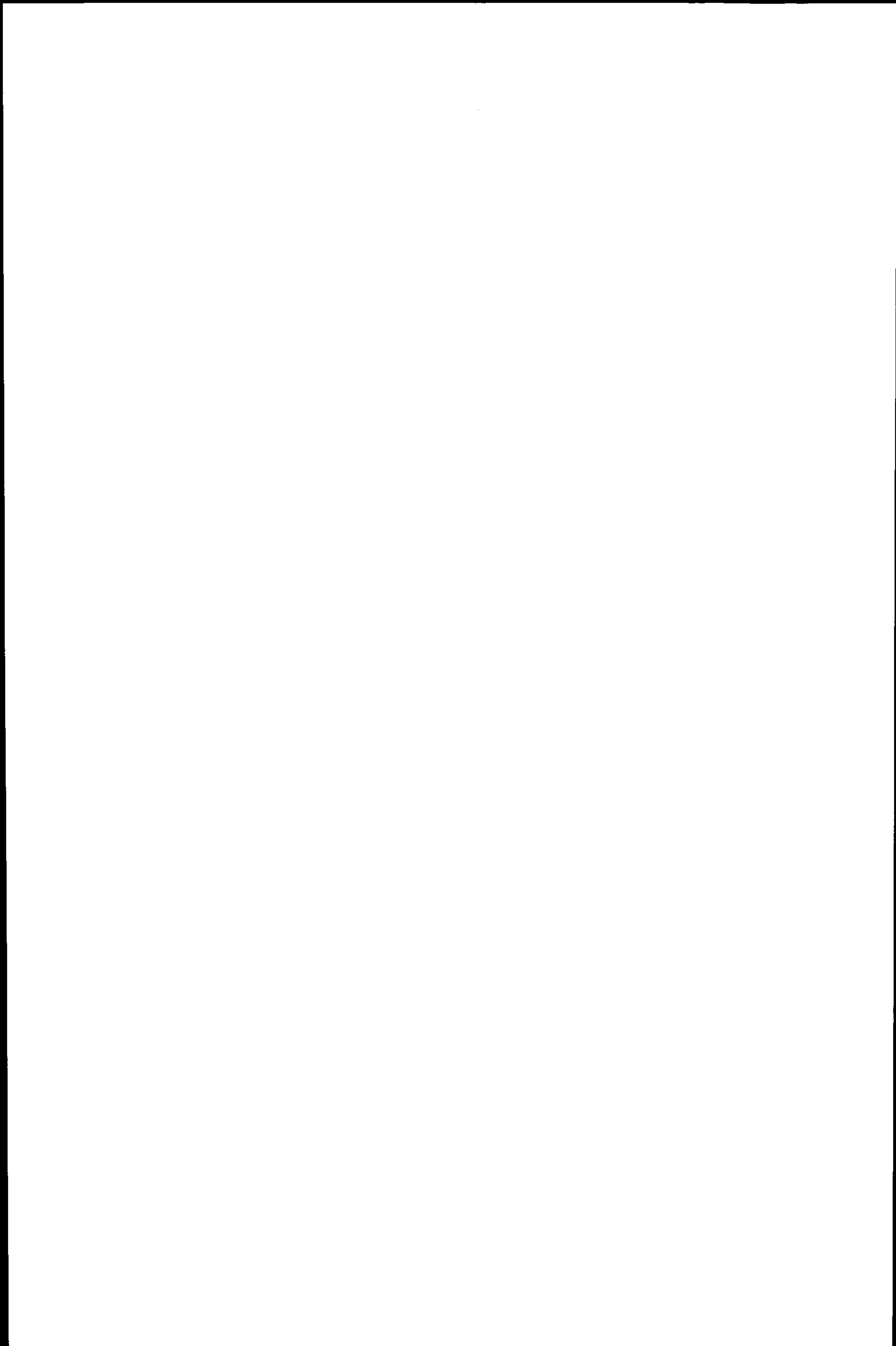
grau d'urbanització i d'infraestructures, que comprèn l'estat de les xarxes de serveis necessaris per la residència (aigua, electricitat, clavagueram) i l'acabat dels espais públics (pavimentació i mobiliari urbà).

nivell de dotacions (educatives, sanitàries, culturals, esportives, etc.) i d'espais col·lectius i de lleure.

activitats de caràcter econòmic que recolzen la funció residencial, com són el comerç, els serveis personals, petits tallers, etc.

Actualment, a través del marc legislatiu urbanístic es garanteix la reserva mínima d'espais per aquestes funcions i s'asseguren les mesures per a que la urbanització assoleixi els nivells adequats a la funció que ha d'acollir, normalment la residencial.

No obstant, una part important de les actuacions de construcció de nou habitatge (i ja no diguem de les de rehabilitació o substitució) es produeixen en estructures urbanes consolidades, i, per tant, no generen nous nivells de dotacions i infraestructures, sinó que capitalitzen les existents, deixant les millores en els nivells de dotacions dels espais residencials a l'acció de les administracions públiques i dels organismes i entitats particulars.



## NOTES BIBLIOGRÀFIQUES

### AJUNTAMENT DE BARCELONA

- 1983 *Plans i Projectes a Barcelona.*  
1987 *Urbanisme a Barcelona, Plans cap el 92.*  
1991 *Índex de capacitat econòmica familiar a la ciutat de Barcelona.*  
*Revitalització urbana, econòmica i social. Primeres Jornades de Ciutat Vella.*  
.... *Barcelona Economia - Núms. 1 al 15*

### AVENÇ, L'

- 1985 *Barcelona : gènesi i consolidació del fet metropolità.*  
*Revista l'Avenç.*

### BANCO HIPOTECARIO

*Revista Española de financiación a la Vivienda. números 16 al 21.*

### BUSQUETS, Joan

- 1983 *Avaluació de les trames urbanes i dificultats de la seva rehabilitació.* ITEC.

### CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

- 1987 *Projectar la ciutat metropolitana*

### DIPUTACIÓ DE BARCELONA

- 1990 *Polítiques socials d'habitatge en l'àmbit local. Jornades de Vilafranca (ponències)*

### EARHA

*Entorn físic i habitatge. (Pla estratègic Barcelona 2000).*

### EARHA, PMH, ITUR

- 1987 *La experiencia de los sectores de estímulo a la rehabilitación.*

FUNDACIONS "JAUME BOFILL", "SERVEIS DE CULTURA POPULAR" I "ESICO"

1989 *Ciutat i Habitatge : Perspectives per als anys 90.*  
Debats Aula Provença.

GENERALITAT DE CATALUNYA. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

1991 *Preferències dels compradors d'habitatge a la ciutat de Barcelona.*

1992 *Estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya.*  
(Febrer/Setembre 1992) - Núms. 1 al 40.

*Habitatges iniciats i acabats en els municipis i comarques de Catalunya, l'any 1991.*

*Ajuts per a l'adquisició d'habitatges a Catalunya,*

*Pla d'Habitatge 1992-95 a Catalunya.*

*Pla d'Actuació 1992-95.* Centre Tècnic de la Rehabilitació.

GENERALITAT DE CATALUNYA. Institut d'Estadística de Catalunya.

1980 *Cens d'edificis de Catalunya.* CIDC

*Cens de locals de Catalunya.* CIDC

1989 *Moviments migratoris.* Vol. 1. Dades municipals.

1990 *Cens d'edificis.* Vol. 1. Dades municipals.

1991 *Cens d'habitatges.* Vol. 1. Dades municipals.

*Cens de població.* Vol. 1. Avanç de les dades municipals.

INSTITUT D'ESTUDIS METROPOLITANS

1986 *El transport públic en la futura vertebració del territori metropolità de Barcelona.*

*Enquesta Metropolitana.*

1990 *Enquesta de la Regió Metropolitana de Barcelona.*

ITEC

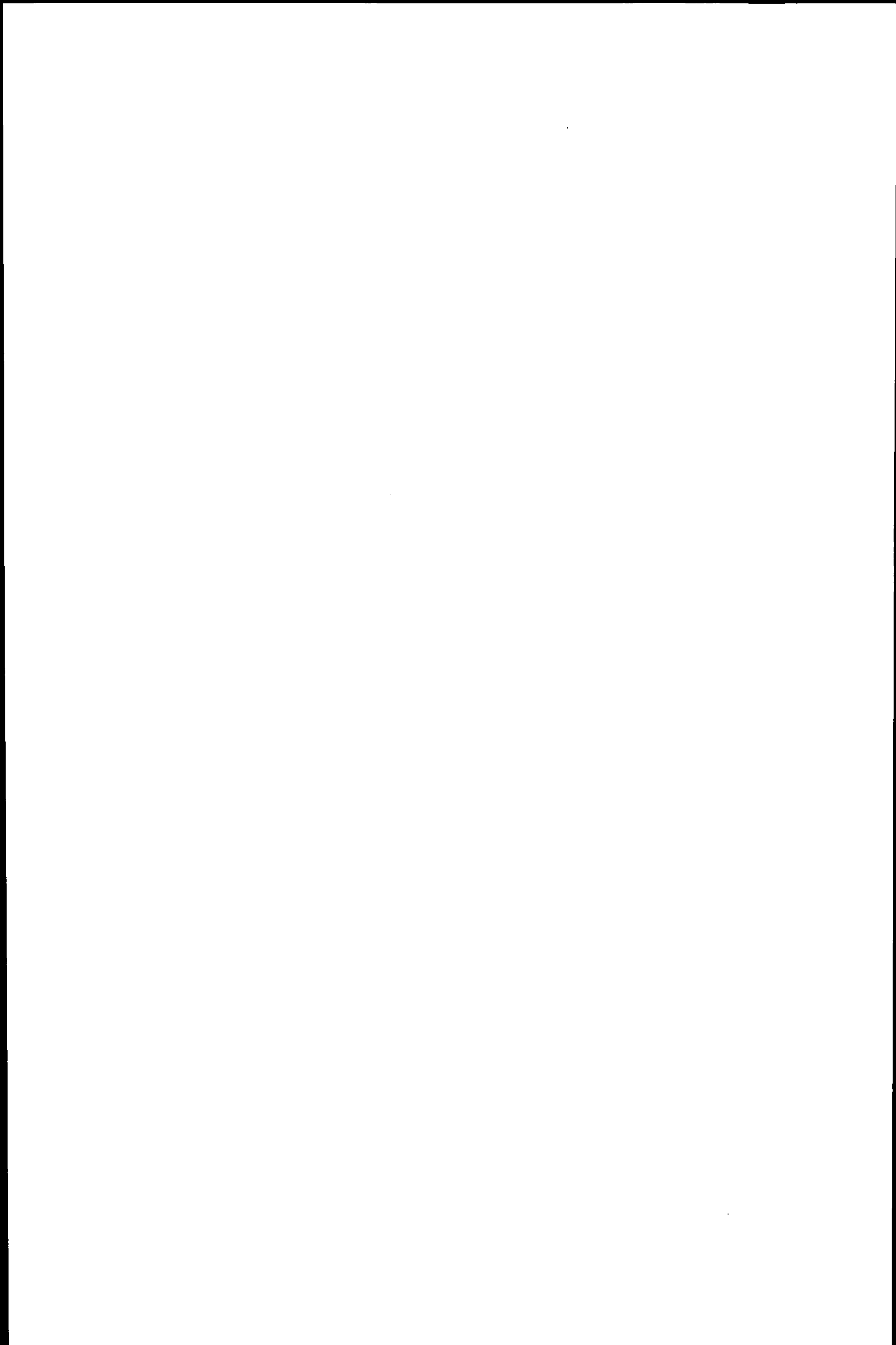
1991 *Estudi de l'estat dels sostres de formigó dels habitatges de Catalunya (1951-1970) i la incidència de la presència de ciment aluminós.*

LUB / ETSAB

1974/1978 *Monografías sobre la formación metropolitana de Barcelona.*

TECNIGRAMA

1992 *Estudis sobre la demanda residencial i oferta immobiliària*



## **NORMATIVA**

DIARI OFICIAL DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA  
1022/25-VII-1988

*Decret 150/1988, sobre ajuts per a la rehabilitació d'habitatges.*

1541/15-I-1992

*Llei de l'Habitatge de Catalunya.*

1570/18-III-1992

*Decret 54/1992, de 10 de febrer, pel qual s'estableixen les compatibilitats i els límits dels ajuts directes existents a càrrec de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge amb el RD 1932/1991 de 20 de desembre.*

*Decret 57/1992, de regulació de la declaració d'actuacions protegibles en matèria de sòl i d'urbanització.*

*Ordre de 12 de febrer de 1992, per a l'atorgament de subvencions per al manteniment d'oficines de gestió i assessorament per a la rehabilitació d'habitatges.*

*Conveni marc entre la Comunitat Autònoma de Catalunya i el Ministeri d'Obres Públiques i Transports sobre actuacions d'habitatge i de sòl. Pla 1992-95.*

1646/18-IX-1992

*Decret 185/1992, sobre ajuts per a la rehabilitació d'habitatges afectats per patologies estructurals.*

BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO  
23-IX-1991

*R. Decret 1668/1991, del 15 de novembre, sobre finançament d'actuacions protegibles en matèria de sòl.*



14-I-1992

*R. Decret 1932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge.*

5-III-1992

*Ordre de 3 de març sobre condicions dels préstecs per al finançament d'actuacions protegibles.*

19-III-1992

*Ordre de 18 de març per la qual es determina pel 1992 el mòdul i la seva ponderació.*

14.IV-1992

*Ordre de 9 d'abril per la qual s'estableixen els municipis ubicats en les àrees d'influència de Barcelona i Madrid, als efectes de fixar els preus màxims de venda d'habitatges a preu taxat.*

-----

*Projecte de Llei d'Arrendaments Urbans (18 de desembre de 1992).*

## GLOSSARI

- ADIGSA** Administració, Promoció i Gestió, S.A. Departament de Benestar Social de la Generalitat de Catalunya.
- APIP** Associació per la Inserció Professional.
- CIDC** Consorci Informació i Documentació de Catalunya (actualment Institut d'Estadística de Catalunya).
- DGAH** Direcció General d'Arquitectura i Habitatge
- DOGC** Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
- EARHA** Equip per a l'Assessorament de la Rehabilitació d'Habitatges (Societat Civil).
- ETSAB** Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona
- IEC** Institut d'Estadística de Catalunya.
- INCASOL** Institut Català del Sòl. Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.
- ITEC** Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya.
- ITUR** Instituto del Territorio i Urbanismo (MOPU)
- LUB** Laboratori d'Urbanisme de Barcelona (ETSAB)
- MÒDUL PONDERAT** El valor de referència, que determina anualment l'Administració, del metre quadrat de superfície útil d'un habitatge de protecció oficial, per a fixar els preus màxims de venda o lloguer.
- MOPT** Ministerio de Obras Públicas i Transporte.
- MOPU** Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, (actualment Ministerio de Obras Públicas i Transporte).

PMH Patronat Municipal de l'Habitatge, fundació pública de l'Ajuntament de Barcelona.

RÈGIM ESPECIAL Per habitatges de protecció oficial dirigits a usuaris amb ingressos familiars per sota de 2,5 vegades el Salari Mínim Interprofessional (SMI).

RÈGIM GENERAL Per habitatges de protecció oficial dirigits a usuaris amb ingressos familiars per sota de 5,5 vegades el Salari Mínim Interprofessional (SMI).



Polítiques 4

FundacióJaumeBofill