

Regió Metropolitana de Barcelona

TERRITORI - ESTRATÈGIES - PLANEJAMENT

Papers

9

POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE



FEDERACIÓ DE MUNICIPIS
DE CATALUNYA



Àrea metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis



Ajuntament de Barcelona

La Col·lecció «Papers» és fruit del conveni interinstitucional signat entre la Federació de Municipis de Catalunya, l'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea metropolitana de Barcelona per a la realització de treballs i estudis relacionats amb el planejament territorial a la Regió Metropolitana de Barcelona.

COMITÈ DIRECTOR DEL CONVENI

Joaquim Nadal
Pasqual Maragall

Lluís Armet
Joan Blanch
Miguel Llugany
Salvador Milà
Josep Montilla
Josep Pujades

DIRECTOR EXECUTIU

Jordi Borja

COMITÈ TÈCNIC

Juli Esteban
Manuel Herce
Oriol Nel·lo
Josep Serra
Jordi Ventayol

SECRETARIA TÈCNICA

Montserrat Otero

© **Mancomunitat de Municipis
de l'Àrea metropolitana de Barcelona
Federació de Municipis de Catalunya
Ajuntament de Barcelona**

Edició:

Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona

Disseny:

Oficina de Disseny de l'AMB

Fotocomposició:

Estudi Gràfic Pedregosa

Impressió:

Gradisa

Barcelona, febrer de 1992

DLB-8515-92

ISBN: 84-88068-06-9

S U M A R I

PRESENTACIÓ	7
BREU INCURSIÓ EN ELS PROBLEMES DE L'HABITATGE AGUSTÍ JOVER	9
EL FINANÇAMENT DE LA POLÍTICA D'HABITATGE JOAN RÀFOLS	15
ALGUNAS MEDIDAS URBANÍSTICAS COADYUVANTES A LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA MANUEL HERCE	27
EL TEIXIT EDIFICAT I EL SEU POTENCIAL DE PERVIVÈNCIA AMADOR FERRER	37
L'HABITATGE A LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA: DADES BÀSIQUES SECCIÓ D'ESTADÍSTICA I ANÀLISI TERRITORIAL DE LA MANCOMUNITAT DE MUNICIPIS DE L'ÀREA METROPOLITANA	45

P R E S E N T A C I Ó

El present quadern, novè de la col·lecció "Papers", és el primer d'una sèrie de quatre, en cada un dels quals s'abordarà un dels grans temes que l'ordenament metropolità barceloní planteja avui: la política de sòl i habitatge; el transport i la xarxa viària; el medi ambient; la vertebració del territori.

El tema d'aquest quadern és, doncs, el de la política de sòl i habitatge. Cinc són els treballs que s'hi apleguen. Els quatre primers foren elaborats amb motiu d'un debat sobre el tema celebrat als locals de l'Àrea metropolitana de Barcelona al mes de setembre de 1991. Es tracta dels escrits dels economistes Agustí Jover i Joan Ràfols, de l'enginyer Manuel Herce i de l'arquitecte Amador Ferrer. El cinquè treball és un petit repertori estadístic sobre la qüestió de l'habitatge a la Regió Metropolitana de Barcelona preparat pels Serveis d'Estadística i Anàlisi Territorial de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona.

BREU INCURSIÓ EN ELS PROBLEMES DE L'HABITATGE

AGUSTÍ JOVER

Economista

SUMARI

1. Hi ha manca d'habitatges

2. Què fer amb el parc construït

3. L'esforç públic ha d'augmentar

4. Els joves necessiten una resposta

BREU INCURSIÓ EN ELS PROBLEMES DE L'HABITATGE

1. Hi ha manca d'habitatges

El fet que no s'hagi superat el dèficit quantitatiu d'habitatges a Catalunya cal posar-lo sobre la taula perquè massa sovint es tendeix a simplificar el problema de l'habitatge com un desajust entre preus d'oferta (taula 1) i nivells de renda de la demanda. Avui

Taula 1. Superfícies i preus d'habitatges nous en oferta a Barcelona. Primer semestre de 1991

Dormitoris	m²		Percentatge Total d'habitatges	Preu de venda (milions de pessetes)	
	Mínim	Màxim		Mínim	Màxim
1	30	78	4,89	4,6	22
2	50	95	7,56	10,4	35
3	72	200	22,67	11,8	70
4	117	270	57,78	10,7	105
5	135	200	2,67	18,7	130

Font: Tecnigrama.

no solament cal potenciar la demanda, sinó també l'oferta per tal de resoldre aquesta manca d'habitatges.

És cert que durant aquests darrers anys s'ha construït un nombre important d'habitatges. Entre 1987 i 1990 s'han acabat 159.289 habitatges i se n'han iniciat 209.703 unitats. De tota manera, bona part d'aquesta activitat constructora s'ha concentrat en àrees amb clara vocació turística. I no em refereixo a turisme interior, sinó exclusivament a mercats dominats pel turisme de massa per mitjà dels operadors turístics. Si durant els darrers quatre anys s'han iniciat 52.426 habitatges de mitjana anual, 29.536 corresponen a àrees no turístiques i per extensió expressen la magnitud del mercat de primera residència a Catalunya. La mitjana anual d'habitatges acabats ha estat de 21.533 unitats també en les àrees no turístiques (taula 2).

Aquestes dades ens mostren que en els darrers anys s'han posat al mercat entre 3,6 i 4,9 habitatges de nova construcció per cada 1.000 habitants, quan la taxa de nupcialitat al 1990 era del 5,5%.

Taula 2. Habitatges de nova construcció a Catalunya

	1987	%	1988	%	1989	%	1990	%	1991	%
<i>Acabaments</i>										
Zones turístiques	16.182	46	16.894	47	21.450	47	18.629	44	13.080	38
Zones urbanes	19.245	54	18.843	53	24.151	53	23.895	56	21.549	62
Total	35.427	100	35.737	100	45.601	100	42.524	100	34.629	100
<i>Inicis</i>										
Zones turístiques	22.708	47	29.605	49	27.668	43	11.578	31	5.738	24
Zones urbanes	25.115	53	31.263	51	35.982	57	25.784	69	18.469	76
Total	47.823	100	60.868	100	63.650	100	37.362	100	24.207	100

Mitjanes 1987-90 en àrees urbanes: — Acabaments 21.533 / any
— Inicis 29.536 / any

* Gener-setembre

Font: Promo A.C., S.A., amb dades dels Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya.

Òbviament, les necessitats d'habitatge derivades de la component demogràfica són més àmplies (increment demogràfic, reducció del nivell mitjà d'ocupació dels habitatges), però no pretenem aquí formular una anàlisi de necessitats, sinó apuntar un ventall de qüestions força evidents. Si a la component demogràfica hi afegim les necessitats de reposició del parc existent, el dèficit quantitatiu serà més palès.

Interessa assenyalar, però, que aquesta manca d'habitatges no és un problema que afecti indistintament tot el territori, sinó que són les grans ciutats i els àmbits metropolitans els que acusen de manera especial el dèficit.

2. Què fer amb el parc construït

Qualsevol persona pensarà, i amb raó, que per resoldre la manca d'habitatges cal primer utilitzar amb la màxima racionalitat possible tot el parc construït, i més enllà d'aquesta oferta caldria pensar en construir nous habitatges. Es tracta de trobar mecanismes que fomentin la utilització del parc buit, que facilitin el traspàs de segones a primeres residències i, en tercer lloc, que facin habitables molts espais que en l'actualitat cap família no pot estar disposada a ocupar per manca de condicions mínimes d'habitabilitat i confort.

L'experiència dels nostres veïns comunitaris és allisonadora. Acostumen articular tot un ventall d'incentius fiscals, econòmics i financers vinculats a l'acció d'utilitzar l'habitatge i fomentar la mobilitat de les famílies. Naturalment, es tracta d'articular incentius i no simplement mesures coercitives, que difícilment donen cap bon resultat. A més, el marc institucional competent en la matèria és sempre l'Administració central, ja que la política fiscal i financera i la normativa general, com ara els arrendaments urbans, són competència de l'Administració central.

La fiscalitat tracta d'estimular per mitjà de notables beneficis fiscals en la fase d'explotació i millora, la posada en el mercat del patrimoni en desús d'un habitatge cedit en arrendament. Si transcorre un període mínim

contractual entre cinc i set anys, s'allibera totalment, a més, la plus-vàlua obtinguda de la venda posterior.

L'estalvi de les famílies acostuma dirigir-se cap aquest sector a causa de la rendibilitat fiscal i financera. Inclús, l'estalvi i la inversió en habitatge de lloguer sol gaudir dels mateixos beneficis fiscals i financers que si es tractés d'habitatge propi. La mobilitat de les famílies s'estimula alliberant la plus-vàlua obtinguda sempre i quan transcorre un període mínim de temps entre la compra i la venda per tal d'evitar operacions simplement especulatives.

3. L'esforç públic ha d'augmentar

Massa sovint, en el nostre país, es tendeix a reduir la política d'habitatge a la compra o la construcció de nous habitatges. És imprescindible obrir el ventall dels objectius i dels instruments en matèria d'habitatge perquè el mercat funcioni i rendeixi més que avui i per tal que, com a conseqüència, aquest problema social quedi reduït al mínim indispensable. L'opció comporta un esforç públic important.

Figura 1. Distribució de les ajudes públiques en matèria d'habitatge. Situació comparativa 1987

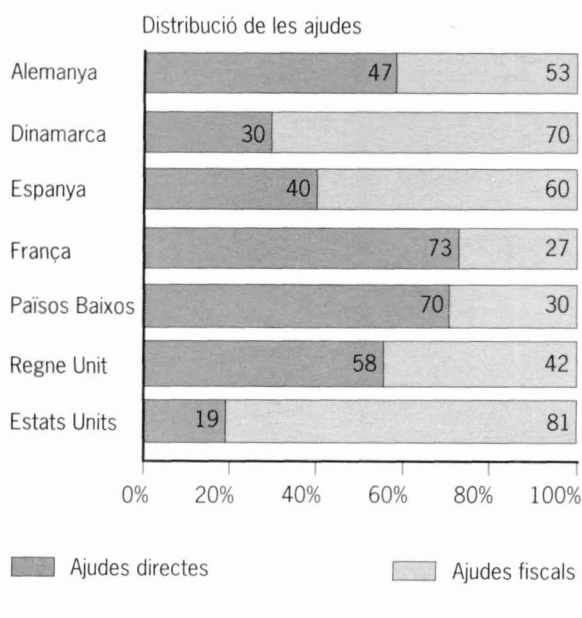
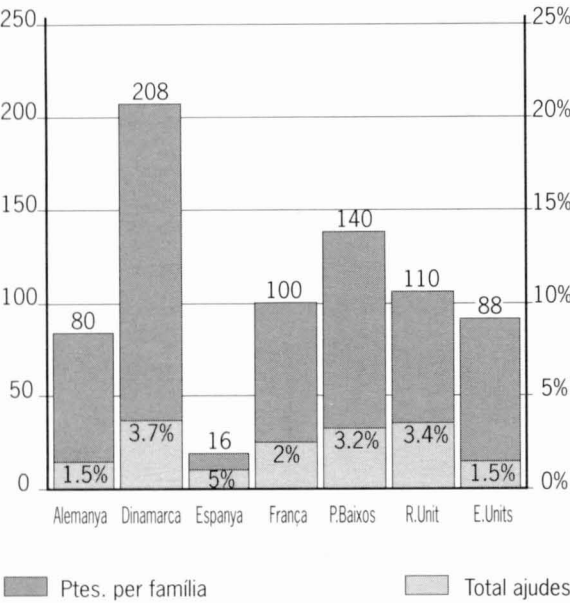


Figura 2. Importància de les ajudes públiques en matèria d'habitatge. Situació comparativa 1987



Font: Évaluation des Politiques d'aide au logement (B.I.P.E. abril 1989)
Un essai de comparaison international.
Per Espanya,elaboració pròpia.
No inclou deducció d'interessos en base I.R.P.F.

Si comparem l'esforç que es duu a terme a Espanya amb el d'altres països desenvolupats (figures 1 i 2) veurem com els que ens precedeixen suporten un esforç tres vegades superior al nostre. Des de fa anys, el nostre país ha anat desbarborant la política d'habitatge. Recuperar aquesta parcel·la comporta un esforç que, de moment, no sembla que pugui traspasar gaire més que la barrera dels articles d'opinió o de producció normativa de la qual som especialistes.

4. Els joves necessiten una resposta

Retornem als nostres petits grans problemes de l'habitatge. Deixem els aspectes quantitatius i entrem en els desajustos qualitatius que apareixen avui.

L'oferta residencial —ens referim a primera residència— s'ha caracteritzat durant els darrers anys

per l'augment de preus, la concentració de l'oferta en la banda alta de preus (taules 3 i 4) la repetició sistemàtica de la tipologia edificatòria i programes de superfícies, l'oferta en propietat i la pràctica desaparició de l'habitatge de protecció oficial. Per la seva banda, l'oferta d'habitatge usat o de segona mà ha experimentat una aproximació accelerada als preus de l'habitatge nou, sobretot en les grans ciutats i àrees metropolitanes, on està més desenvolupat el mercat de segona mà. En definitiva, el ventall de preus i tipologies d'oferta s'ha tancat i ha tendit a concentrar-se en la banda alta.

Taula 3. Preu mitjà en pessetes de l'habitatge nou per poblacions de Catalunya

Població	1987	1988	1989	1990	1991
Girona	64.741	73.789	93.527	107.379	113.937
Figueres	56.076	65.760	79.882	97.488	93.008
Olot	56.083	76.158	82.267	82.987	93.368
Lleida	55.638	63.969	73.754	92.794	95.265
Tarragona	57.544	76.076	108.735	115.600	109.651
Reus	50.863	62.116	82.076	104.381	100.363
Tortosa	51.669	61.222	67.424	85.533	82.248
Valls	54.400	60.049	66.752	75.794	100.954
Barcelona					
L'Hospitalet	57.934	92.334	145.089	152.427	141.947
Badalona	60.861	75.188	118.759	133.007	127.190
Granollers	56.037	70.816	91.699	117.165	121.910
Sabadell	58.565	80.306	108.249	125.772	136.445
Terrassa	61.808	70.679	96.694	94.934	109.651
Mataró	60.892	58.724	108.454	118.171	133.756
Manresa	55.950	77.087	88.530	104.952	103.202
Sant Cugat	78.175	107.331	155.043	222.785	211.614
Cerdanyola	59.479	83.386	105.440	140.636	143.036
V. Geltrú	50.770	59.950	94.750	127.343	124.999
Sant Just	68.780	144.486	224.327	274.623	235.642
Mitjana	58.780	76.811	104.813	124.830	119.999

Font: Tecnigrama.

Taula 4. Evolució del preu mitjà en pessetes/m² de l'habitatge nou per districtes de Barcelona

Districtes	1986	1987	1988	1989	1990	1991
1. Ciutat Vella	—	—	—	—	—	168.542
2. L'Eixample	75.416	93.791	162.146	230.514	229.683	242.381
3. Sants-Montjuïc	56.096	72.543	108.609	151.741	171.999	177.676
4. Les Corts	84.074	143.190	208.751	270.218	231.413	259.623
5. Sarrià-Sant Gervasi	93.271	177.586	208.751	270.218	326.432	340.708
6. Gràcia	66.962	108.880	158.617	196.630	215.227	211.110
7. Horta	65.952	117.175	145.547	200.645	196.282	202.923
8. Nou Barris	57.571	70.280	113.811	145.649	138.902	168.307
9. Sant Andreu	52.574	66.578	109.741	150.613	145.791	153.948
10. Sant Martí	53.412	74.392	103.754	147.973	173.739	176.584
Mitjana	67.258	102.712	146.554	191.065	203.274	210.180

Font: Tecnigrama.

El segment més solvent de demanda ha pogut operar en aquest mercat d'oferta, que a més s'ha desenvolupat gràcies a components no demogràfics (demanda com a inversió, recol·locació de bosses de diner negre, etc.). En tot cas, bona part de la demanda ha quedat com a espectadora del *boom* immobiliari, ja que per a molts joves els nous preus s'han allunyat dia a dia de les seves possibilitats d'endeutament, i per a moltes famílies el cost d'obtenir una habitació més, una localització millor o deixar el lloguer per passar a la propietat significava un esforç excessiu. També cal tenir en compte les greus dificultats de la gent gran per poder capitalitzar els estalvis col·locats en l'habitatge.

És cert que la demanda s'ha reactivat, però de manera molt irregular, segons el segment de demanda. En el més solvent, el procés de canvi i mobilitat ha estat un fet. En molts altres segments de demanda, l'immobilisme ha estat la tendència dominant. Un dels grups socials més afectats és el dels joves, aquells que per primer cop han d'accedir a un habitatge.

Els joves representen un contingent de població amb un pes creixent que assolirà durant els propers anys

el seu punt àlgid. Així, l'any 1970 i a l'àmbit de la Regió I, el joves amb edats compreses entre 15 i 29 anys representaven el 22,6% de la població, mentre que les estimacions pròpies per al 1990 se situen en el 25%. Aquests joves han viscut el primer període d'expansió econòmica iniciat al 1986, i el fet de no poder accedir a un habitatge esdevé avui una frustració i un motiu de rebuig, cosa que no succeïa mentre el país vivia l'anterior període de crisi.

La política d'habitatge ha d'atorgar un tractament específic per als joves i hauria d'abordar l'estímul financer i fiscal de l'estalvi i el finançament privilegiat per a l'accés a l'habitatge. Ens equivocariem, però, limitant els ajuts a la potenciació de la demanda.

No és cap secret que a Europa el mercat de lloguer facilita la independència dels joves i el trànsit cap a la propietat. Cal doncs fomentar l'oferta de lloguer i la producció de tipologies i superfícies per a nuclis reduïts, en especial a les grans ciutats. En aquest punt, els entrebancs existents són variats i van des de les ordenances d'edificació i densitats permeses, fins a la normativa tècnica de Protecció Oficial. Per tant, cal reorientar l'oferta obrint la gamma de productes que es col·loquen en el mercat.



EL FINANÇAMENT DE LA POLÍTICA D'HABITATGE

JOAN RÀFOLS

Economista

1. Introducció

**2. La política d'habitatge a Espanya als anys
vuitanta**

- 2.1. El Plan Trienal de la Vivienda (1981-1983)
- 2.2. El Plan Cuatrienal de la Vivienda (1984-1987)
- 2.3. Programes anuals d'actuacions protegibles
1988-1991, a finals de 1987

EL FINANÇAMENT DE LA POLÍTICA D'HABITATGE

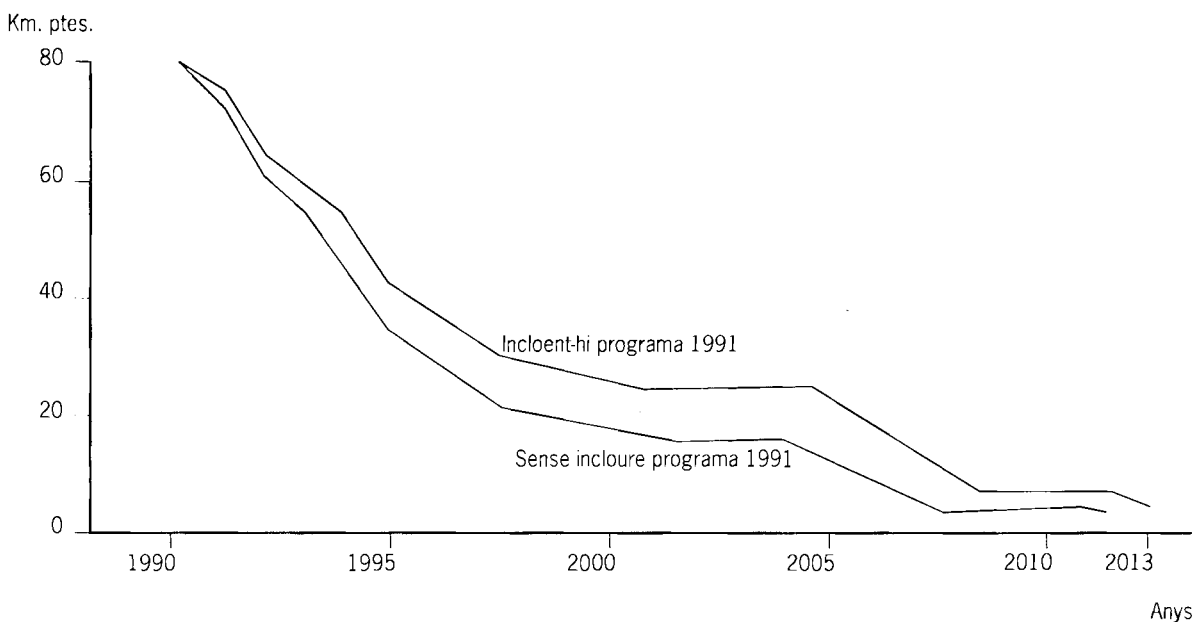
1. Introducció

En els últims anys, el problema de l'habitatge a Espanya —especialment a les grans ciutats— ha excedit els límits estrictament econòmics per constituir-se en una de les preocupacions més esteses entre la població, i ja són moltes les veus que des de tots els estaments socials reclamen l'aportació de solucions. Malauradament, la situació actual és de tal complexitat que avançar en la seva resolució exigeix, a més de canvis legals, una voluntat política decidida. La provisió de més fons pressupostari és necessària, però no suficient. Són imprescindibles noves mesures i la coordinació dels diferents instruments fiscals, financers i pressupostaris —que integren el sistema de política d'habitatge—, juntament amb una assumpció de les seves responsabilitats en el tema per part del Govern central, les comunitats autònomes i els ajuntaments, d'acord amb les respectives competències que el marc constitucional assenyala.

2. La política d'habitatge a Espanya als anys vuitanta

La protecció a la construcció i l'adquisició d'habitatge s'ha desenvolupat a Espanya mitjançant el sistema d'*habitatges de protecció oficial* (HPO). Aquest sistema va ser objecte d'actualització en els Reials Decrets Llei 31/78 i 3148/1978, i amb retocs ha estat vigent durant els anys vuitanta. Des d'aleshores, s'ha evolucionat en favor d'un sistema d'ajuts més personalitzat, d'acord amb el nivell d'ingressos dels adquirents i en la recerca de mecanismes que reforcin la promoció pública en l'oferta d'habitatges per a famílies amb menors nivells d'ingressos. L'esquema de HPO s'ha instrumentat mitjançant mecanismes d'assegurament del finançament a la promoció i adquisició, d'una normativa legal que consagrava el seu caràcter d'habitatges de preuregulat i d'importantes exencions fiscals en la transmissió i ús dels habitatges.

Figura 1. Cost estimat dels subsidis i subvencions dels programes d'habitatges (des de 1981)



Les mesures adoptades en la fase inicial de la política d'habitatges de protecció oficial tenien un fort component de foment de la producció de residències, en el context d'una forta recessió econòmica i dels mercats immobiliaris, i tenien dosis importants del que en política d'habitatges es denomina ajusts a la pedra. És a dir, es donava suport essencialment a la promoció de nous habitatges i no existien límits d'ingressos exigibles als possibles beneficiaris. L'única limitació establerta per assegurar que els beneficiaris no serien els de nivells més elevats d'ingressos era la de la «qualitat» del producte fixant una superfície útil màxima de 90 m². El caràcter social de la política de HPO descansava, doncs, en el límit de 90 m² de superfície útil i en l'establiment de preus de venda regulars.

Taula 1. Projectes visats pels col·legis d'arquitectes. Detall per tipus d'habitatge. Sèrie històrica 1970-1990 (milers d'habitatges)

Any	Habitatges protegits	Habitatges lliures	Total
1970	155,8	194,2	350,0
1971	156,0	201,7	357,7
1972	253,8	344,3	598,1
1973	239,2	457,3	696,6
1974	175,3	394,8	570,1
1975	160,6	228,1	338,7
1976	126,2	252,1	378,3
1977	140,2	264,9	405,1
1978	107,4	241,3	348,7
1979	122,5	244,6	367,1
1980	97,8	181,0	278,8
1981	115,5	155,8	271,3
1982	117,0	129,9	246,9
1983	119,5	129,3	248,8
1984	99,3	119,0	218,3
1985 (IE)	119,0	114,6	233,6
1986 (IE)	102,6	130,3	233,0
1987 (IE)	105,2	241,1	346,4
1988 (IE)	68,1	314,7	382,8
1989 (IE)	55,7	332,1	387,8
1990 (IE)	46,2	229,1	275,3

Font: MOPU i col·legis d'arquitectes.

Durant el període 1981-1987, la política d'habitatges de HPO es va articular mitjançant els següents plans plurianuals: 1981-1983, 1984-1987 i 1988-1991.

2.1. El Plan Trienal de la Vivienda (1981-1983)

Establert pel Reial Decret 2455/1980, tenia per objectiu incrementar l'oferta de HPO, tant de promoció directa per part de l'Estat com de promoció privada. El finançament d'aquest pla es va arbitrar comptant amb els recursos aportats pel crèdit oficial de les caixes d'estalvi i la banca privada. El pla va aconseguir superar un dels esculls que des de 1977 impedia l'eficàcia de la política de HPO: els beneficis financers previstos en la legislació, l'accés a crèdits privilegiats (a l'11%), eren només un benefici teòric, ja que la reducció dels coeficients de préstecs de regulació especial de les caixes d'estalvi, decretada el 1977, va eliminar la que fins aleshores havia estat la principal font de finançament a tipus d'interès reduïts de la construcció i l'adquisició d'habitatges de protecció oficial. El pla va aconseguir assegurar un volum suficient de crèdit a l'11% mitjançant els mecanismes de convenis amb les institucions financeres. Aquestes convenien amb el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) aportar recursos financers al 14% (tipus inferior al de mercat en aquells moments), i la diferència entre aquest tipus i l'11% era subvencionada amb càrrec als Pressupostos Generals de l'Estat. Per a les famílies amb ingressos més baixos es va instrumentar un sistema d'ajuts complementaris —«ajuda econòmica personal»—, si bé una tramitació molt difícil va limitar la seva eficàcia real.

2.2. El Plan Cuatrienal de la Vivienda (1984-1987)

El Reial Decret 3280/1983 va mantenir l'esquema de finançament establert el 1981 mitjançant convenis amb les entitats financeres i subsidiarietat d'interessos a càrrec dels Pressupostos Generals de l'Estat. Les novetats que el pla quadriennal introduí van ser les següents:

- La personalització de les ajudes complementàries als adquirents mitjançant tres nivells de

Taula 2. Habitatges de protecció oficial de promoció privada. Principals indicadors. Sèrie històrica 1981-1990 (milers d'habitatges)

	Construcció nous habitatges ¹					
	Sol·licituds qualificació provisional	Qualificacions provisionals	Habitatges iniciats	Habitatges acabats	Qualificacions definitives	Rehabilitació acollida al Pla quadriennal ²
PLA TRIENNAL						
1981	150,4	133,9	116,9	108,7	98,9	—
1982	143,9	139,9	115,7	119,7	108,2	—
1983	138,2	122,2	109,0	111,2	107,8	—
PLA QUADRIENNAL						
1984	110,9	109,2	106,3	119,7	113,4	3,2
1985	144,8	126,3	113,2	112,7	114,1	10,4
1986 (IE)	141,5	123,9	109,3	106,0	111,9	27,6
1987 (IE)	119,4	107,9	91,3	102,7	108,4	33,1
PLA 1988						
1988 (IE)	65,0	70,3	66,8	93,6	98,8	23,9
PLA 1989						
1989 (IE)	65,5	56,7	45,3	71,3	78,5	19,7
PLA 1990						
1990 (IE)	50,3	51,1	35,6	51,2	56,2	20,8

¹ Inclou dades de HPO de règim especial.
² Nombre d'habitatges que han rebut finançament acollit al pla quadriennal per a rehabilitació de patrimoni privat.

Font: MOPU i BHE.

subsidiarietat d'interessos segons els nivells d'ingressos.

– La incorporació de la possibilitat de finançar la rehabilitació d'habitatges.

El traspàs de competències en matèria d'habitatge a les comunitats autònomes en aquelles dates (a excepció de Catalunya, que les havia rebut el 1981 i 1982) va suposar un model de gestió en el qual la gestió administrativa de les mesures de foment de la promoció privada era atribuïda, en el Reial Decret

de Transferències de Serveis en matèria d'habitatge, a les comunitats autònomes, mentre que l'Administració de l'Estat es reservava els fons pressupostaris per aquesta finalitat i la competència d'establir els mecanismes financers i la fixació dels paràmetres econòmics dels crèdits, ajuts i preus màxims de venda i lloguer.

Si bé ambdós plans tenien entre els seus objectius el foment de l'oferta d'habitatge de lloguer, la realitat és que l'oferta efectiva va ser totalment nul·la. Exceptuant aquest aspecte, els plans triennals i quadriennals van

complir satisfactòriament els objectius per als quals van ser dissenyats, van aconseguir esmorteir la recessió del sector de l'habitatge i, gràcies a la caiguda que la recessió havia provocat en el mercat del sòl urbà a les principals ciutats, va ser possible que la promoció privada construís habitatges de protecció oficial als nuclis urbans, inclosa Barcelona capital. Entre 1981 i 1987 es van iniciar a Espanya 740.000 HPO, és a dir, el 46% del total d'habitatges construïts en aquests anys va ser acollit a la protecció oficial. A partir de 1985 la demanda d'habitatges va començar a reactivar-se. El Reial Decret Llei 2/1985 (més conegut com a decret Boyer), en establir forts incentius fiscals a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF) per a l'adquisició d'habitatges de nova construcció, tant si es dedicaven a residència principal com si no, va reforçar la reactivació de la demanda, en un context de recuperació de l'activitat econòmica. La ràpida expansió de la demanda va coincidir amb una oferta restringida després de 10 anys de continuada reducció de la xifra de nous habitatges i, conseqüentment, en la mesura que es tracta d'una demanda derivada, un increment encara més fort dels preus del sòl edificable. A partir de 1987, el nombre d'habitatges iniciats va créixer substancialment. El ràpid augment dels preus del sòl i de la construcció, que no va ser recollit per l'evolució del mòdul que va fixar el preu màxim de venda del HPO, i la facilitat amb què la demanda absorbia elevats nivells de creixement dels preus de venda van fer que els habitatges de protecció oficial perdessin importància en el nombre total d'habitatges iniciats, fins al punt que el 1989 representaven menys del 20% del total, es reduïen a una posició marginal en el mercat i desapareixien totalment en les grans ciutats.

L'any 1987, i ja en el context econòmic que s'ha descrit, el MOPU, alarmat per l'elevada càrrega pressupostària que suposaven els subsidis d'interès i les subvencions personals, va establir —sense derogar el pla quadriennal— limitacions en el nombre de HPO a finançar per la via de restringir les xifres de recursos crediticis convinguts amb les entitats financeres. Aquest fet, que va provocar un fort desconcert entre els promotors i els adquirents en convertir altra vegada en teòrics els beneficis crediticis

que la legislació atorgava als habitatges de protecció oficial, va accelerar l'abandó de la protecció oficial pels promotors privats i el seu traspàs a l'habitatge lliure.

2.3. Programes anuals d'actuacions protegibles 1988-1991, a finals de 1987

L'anàlisi feta pel MOPU segons la qual la reactivació de l'oferta i la demanda d'habitatges permetia una retirada del sector públic —una reducció de la despesa—, i si alguna intervenció era necessària aquesta hauria de concentrar-se en la potenciació de la demanda de les famílies amb nivells d'ingressos més baixos, va donar lloc al Reial Decret 1494/1987 sobre «actuaciones protegibles en materia de vivienda». Aquest Reial Decret suposa les següents modificacions:

- Una reducció substancial en el nombre total d'actuacions protegibles respecte al període 1981-1987.
- Una personalització més gran dels ajuts, creant la figura dels *ingressos familiars ponderats*. En el seu càlcul es considera la composició familiar i el lloc de residència. Es limiten els ajuts directes als perceptors de rendes no superiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional (SMI) ponderat.
- Es crea el «Règim Especial» com a figura substitutiva de la promoció pública directa que fins aleshores feien les comunitats autònomes, en la premissa de la cessió gratuïta del sòl per part dels ajuntaments.
- S'amplia la figura dels *promotors públics* incorporant sindicats i empreses públiques.
- S'obliga a les comunitats autònomes a finançar les subvencions personals que fins aleshores havien estat a càrrec dels Pressupostos Generals de l'Estat, malgrat que en els Reials Decrets de Transferència de serveis i en les seves valoracions el foment de la promoció privada d'habitatges va ser reservada a l'Administració central. El finançament de les subvencions per part de les comu-

nitats autònomes era condició indispensable perquè el MOPU aportés la subsidiarietat d'interessos. Aquest fet va originar que cinc comunitats, entre elles Catalunya, presentessin conflicte positiu de competències davant del Tribunal Constitucional i que en represàlia fossin excloses pel MOPU del programa de HPO per a 1988, amb la qual cosa van tenir acords concrets amb les caixes d'estalvi en el territori de la comunitat per tal d'atendre el finançament de la construcció i la rehabilitació d'habitatges.

A partir de 1989 es va arribar a un acord entre el MOPU i les comunitats autònomes, a l'espera del pronunciament del Tribunal Constitucional. Des d'aleshores, cada any el Govern central proposa un *objectiu d'actuacions protegibles*, estableix convenis amb les entitats financeres i distribueix les actuacions protegibles entre les comunitats autònomes (a excepció del País Basc).

La normativa d'habitatge vigent per al 1989 (Reial Decret 224/1989) va aportar novetats importants.

Taula 3. Habitatges començats. Distribució per comunitats autònomes. Exercicis 1989-1990 (milers d'habitatges)

Comunitats autònomes	1989				1990			
	Habitatges protegits		Habitatges lliures	Total	Habitatges protegits		Habitatges lliures	Total
	Promoció privada ¹	Promoció pública			Promoció privada ¹	Promoció pública		
Andalusia	11,0	3,3	32,3	46,7	7,5	3,5	35,6	46,6
Aragó	1,8	0,0	4,7	6,5	1,4	0,0	6,5	7,9
Astúries	2,6	0,2	3,8	6,6	1,7	0,0	4,9	6,6
Balears	0,3	0,0	12,0	12,3	0,7	0,0	8,9	9,5
Canàries	2,5	2,4	20,8	25,7	2,7	0,0	10,4	13,1
Cantàbria	0,4	0,1	2,4	3,0	0,5	0,0	1,6	2,1
Castella-La Manxa	3,2	0,6	7,7	11,5	2,4	0,6	6,1	9,1
Castella i Lleó	2,5	0,4	11,0	13,9	1,7	0,5	13,3	15,5
Catalunya	3,3	0,1	42,4	45,7	1,8	0,9	30,3	33,0
Extremadura	2,3	0,0	1,5	3,8	2,4	2,5	1,9	6,9
Galícia	2,3	0,3	10,1	12,8	1,9	0,5	10,3	12,7
Madrid	1,4	2,4	15,3	19,1	2,4	3,8	14,7	20,9
Múrcia	2,9	0,2	15,2	18,3	2,1	0,1	8,8	11,0
Navarra	1,1	0,0	2,8	3,9	0,6	0,0	2,9	3,5
País Basc	0,2	0,7	6,4	7,3	0,3	0,2	6,3	6,9
La Rioja	0,2	0,0	1,5	1,7	0,1	0,0	1,7	1,8
València	7,3	0,1	38,7	46,1	5,3	0,2	26,8	32,3
Ceuta-Melilla	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	45,3	11,3	228,8	285,4	35,6	12,9	190,8	239,3

¹ D'aquests, 2,1 i 2,5 milers d'habitatges són de HPO de règim especial començats els anys 1989 i 1990, respectivament.

Font: MOPU.

En primer lloc, va limitar l'adquisició dels HPO a famílies amb ingressos no superiors a cinc vegades el SMI ponderat, mantenint les ajudes directes als adquirents amb nivells de renda inferiors a 2,5 vegades el SMI ponderat. El finançament privilegiat també es va fer extensiu a l'adquisició d'habitatge usat i es van millorar les condicions per fomentar la promoció d'habitatges cedits en lloguer.

La situació del mercat descrita anteriorment va permetre que el nombre d'iniciacions d'habitatges continués creixent els anys 1988 i 1989, coincidint

amb una reducció quantitativa del HPO. El nombre d'iniciacions en aquests anys no va esgotar mai el nombre d'actuacions protegibles que el MOPU estava disposat a finançar.

Les previsions d'ajust econòmic dictades pel Govern l'estiu de 1989, instrumentades mitjançant una política monetària restrictiva que utilitzava com a principal mesura el racionament del crèdit, posant límits molt restrictius al seu creixement en el segon semestre de 1989 i tot l'any 1990, va tenir conseqüències per al finançament dels HPO. El finançament per

Taula 4. Habitatges de protecció oficial de promoció privada¹. Concessions de crèdits: nombre d'habitatges i imports. Sèrie històrica 1981-1990 (milers d'habitants i milers de milions de pessetes)

	Construcció de nous habitatges i compra d'habitatge usat		Rehabilitacions acollides al Pla Quadriennal		Total	
	Quantitat	Import	Quantitat	Import	Quantitat	Import
PLA TRIENNAL						
1981	137,2	246,5	–	–	137,2	246,5
1982	156,6	337,0	–	–	156,6	337,0
1983	135,2	332,1	–	–	135,2	332,1
PLA QUADRIENNAL						
1984	101,6	319,8	3,2	3,2	104,8	323,0
1985	114,1	389,9	10,4	10,4	124,5	400,3
1986	116,5	404,8	27,6	21,5	144,1	426,3
1987	113,3	414,0	33,1	28,9	146,4	442,9
PLA 1988						
1988	80,4	292,8	23,9	23,3	104,3	316,1
PLA 1989						
1989	48,0	178,4	19,7	17,2	67,7	195,6
PLA 1990						
1990	42,4	172,7	20,8	15,8	63,2	188,5

¹ Inclou HPO de règim especial per als anys 1988, 1989 i 1990.

Font: MOPU i BHE.

Taula 5. Habitatges de protecció oficial de promoció privada. Concessions de crèdit. Detall per institucions. Sèrie històrica 1981-1990 (milers de milions de pessetes)

	Banca privada	Caixes d'estalvis i rurals			Crèdit oficial BHE ¹	Pro-memòria Total	Crèdit oficial BHE ²
		Confederades	Caixa Postal	Total			
	(1)	(2)	(3)	(4)=(2)+(3)	(5)	(6)=(1)+(4)+(5)	(7)
PLA TRIENNAL							
1981	66,7	76,9	1,9	78,8	101,0	246,5	160,1
1982	73,0	153,9	6,0	159,9	104,1	337,0	173,8
1983	88,0	166,7	8,7	175,4	68,7	332,1	141,7
PLA QUADRIENNAL							
1984	45,5	163,8	12,8	176,7	100,8	323,0	153,9
1985	34,8	257,2	16,0	273,2	92,3	400,3	130,7
1986	38,9	260,3	16,0	274,7	111,1	426,3	116,6
1987	24,3	282,5	25,4	307,9	110,7	442,9	110,7
PLA 1988							
1988	10,2	196,1	12,0	208,1	97,8	316,1	97,8
PLA 1989							
1989	30,4	87,6	11,9	99,5	92,7	195,6	92,7
PLA 1990							
1990	1,3	58,1	24,1	82,2	105,0	188,5	105,0

¹ Quantitats concedides amb càrrec a dotacions ICO i recursos captats al mercat.

² Quantitats concedides amb càrrec a dotacions ICO, recursos captats al mercat i concerts amb entitats de crèdit.

Font: MOPU i BHE.

aquest tipus d'habitatges es basava en convenis amb les entitats financeres —caixes d'estalvi principalment— que es comprometien a aportar recursos a l'11% (12% el 1990). Com a conseqüència de la restricció creditícia, els tipus d'interès del mercat hipotecari van arribar fins al 16-17%, molt lluny de l'11-12% dels convenis. Moltes caixes d'estalvi ni tan sols van signar un conveni comproment-se a aportar recursos financers al tipus d'interès fixat pel MOPU,

i altres caixes van signar cedint a les pressions governamentals, però van concedir molt poc del total del volum de crèdit compromès. Per tant, el finançament dels programes anuals d'habitatge de 1989 i 1990 ha tingut lloc mitjançant el Banco Hipotecario de España, entitat integrada a l'Instituto de Crédito Oficial, i en tot moment han existit dificultats importants per a l'accés al finançament (taules 4-8).

Taula 6. Habitatges de protecció oficial de promoció privada. Concessions de crèdit. Distribució per comunitats autònomes. Detall per institucions¹. Exercici 1990 (milions de pessetes)

	Banca privada	Caixes d'estalvis i rurals			Crèdit oficial BHE ³	Total
		Confederades ²	Caixa Postal	Total		
	(1)	(2)	(3)	(4)=(2)+(3)	(5)	(6)=(1)+(4)+(5)
Comunitats autònomes						
Andalusia	234	4.597	3.369	7.966	24.219	32.419
Aragó	36	3.877	673	4.550	2.227	6.813
Astúries	13	5.072	552	5.624	4.650	10.287
Balears	–	262	218	480	1.565	2.045
Canàries	–	574	559	1.133	16.055	17.188
Cantàbria	29	551	–	551	1.180	1.760
Castella-La Manxa	41	2.081	2.391	4.472	5.169	9.682
Castella i Lleó	–	4.038	277	4.315	2.010	6.325
Catalunya	25	1.045	1.064	2.109	4.209	6.343
Extremadura	335	5.044	1.430	6.474	8.577	15.386
Galícia	162	3.181	2.345	5.526	5.430	11.118
Madrid	3	1.851	165	2.016	6.062	8.081
Múrcia	86	1.190	1.932	3.122	6.710	9.918
Navarra	4	4.904	1.544	6.448	3.740	10.192
País Basc	–	–	–	–	–	–
La Rioja	2	643	18	661	670	1.333
València	286	4.065	7.003	11.068	12.522	23.876
Ceuta-Melilla	–	49	27	76	–	76
Total	1.256	43.024	23.567	66.591	104.995	172.842

¹ Inclou dades de promoció, adquisició i rehabilitació. No inclou dades d'habitatge usat.

² No inclou dades de Caixes basques.

³ Amb recursos de l'ICO i captats al mercat.

Font: MOPU i BHE.

D'altra banda, el 1er de gener de 1990 va entrar en vigor la nova Llei Reguladora de les Hisendes Locals, que va suposar la desaparició dels beneficis (taxa de llicència i impost municipal sobre increment del valor dels terrenys, bonificació del 90% de la contribució urbana).

L'exempció de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials ja va desaparèixer l'any 1986 amb l'entrada en vigor de l'IVA. Els habitatges de protecció oficial no tenen, doncs, des d'aleshores cap tractament fiscal més avantatjós que els habitatges lliures. Després de quatre anys d'increment del valor del mòdul

Taula 7. Política d'habitatge. Convenis firmats amb entitats financeres per a 1991. Actualització a 20 de maig de 1991 (milions de pessetes)

	Convenis firmats	Percentatge
1. BHE	100.000	47,5
2. Caixa Postal	20.000	9,5
3. Caixes d'estalvi	77.625	36,9
4. Caixes rurals	10.575	5,0
5. Banca privada	2.400	1,1
Total	210.600	100,0

Font: MOPU i elaboració BHE.

per sota els costos de construcció, inclús els promotors públics tenen dificultats per accedir a la protecció oficial.

Es culmina, doncs, un procés iniciat l'any 1988 de reducció quantitativa i qualitativa dels instruments que fins aleshores s'havien dissenyat al servei de la política d'habitatges, fins arribar a l'eliminació d'alguns d'ells, mentre que els que resten vigents s'han tornat inoperants. Malgrat la reducció de les xifres d'actuacions protegibles que el MOPU està disposat a finançar, aquests objectius ni tan sols es cobreixen (taula 9).

Taula 8. Convenis MOPT-comunitats autònomes. Distribució d'objectius per tipus d'actuació per a 1991 (nombre d'actuacions)

Comunitats autònomes	HPO Règim general	Habitatge usat	HPO Règim especial	Rehabilitació	Actuacions de sòl	Total
Andalusia	5.100	1.076	1.540	2.800	500	11.106
Aragó	1.100	600	305	608	0	2.613
Astúries	1.125	300	675	500	20	2.800
Balears	325	120	200	90	0	735
Canàries	1.000	150	2.400	532	1.350	5.432
Cantàbria	200	112	300	589	100	1.301
Castella-La Manxa	1.900	200	600	380	0	3.080
Castella i Lleó	1.100	445	115	532	50	2.242
Catalunya	950	487	700	608	450	3.195
Extremadura	1.450	325	2.000	900	100	4.775
Galícia	1.900	100	0	900	0	2.900
Madrid	2.500	300	1.990	2.276	0	7.066
Múrcia	1.500	207	100	500	100	2.407
Navarra	700	100	450	500	0	1.750
La Rioja	350	118	50	285	0	803
València	3.600	300	575	910	150	5.535
Ceuta	0	30	0	50	0	80
Melilla	200	30	0	40	0	270
Total	25.000	5.000	12.000	13.000	3.000	58.000

Font: MOPT i elaboració BHE.

Taula 9. Quotes d'ajudes directes corresponents als programes anuals (en nombre d'actuacions)

	1988			1989			1990			1991
	Quota màxima	Quota prevista	Diferència	Quota màxima	Quota prevista	Diferència	Quota màxima	Quota prevista	Diferència	Quota màxima
HPO règim general	40.000	26.000	14.000	26.000	26.000	0	23.175	23.175	0	25.000
Habitatge usat	-	-	-	6.000	1.192	4.808	4.733	2.000	2.733	5.000
HPO règim especial	15.000	3.697	11.303	9.000	1.952	7.048	14.500	10.000	4.500	12.000
Rehabilitació	35.000	6.350	28.650	14.000	6.020	7.980	11.400	6.000	5.400	13.000
Sòl (núm. HPO)	5.000	0	5.000	2.000	15	1.985	300	0	300	3.000
Total	95.000	36.047	58.953	57.000	35.179	21.821	54.108	41.175	12.933	58.000

Quota màxima: Correspon a les quotes màximes d'ajudes autoritzades.

Quota prevista: Correspon al nombre d'actuacions finançades efectivament i les que s'aniran concedint en HPO de règim general.

D'altra banda, l'ajust econòmic iniciat el juliol de 1989 suposa un fort enduriment del finançament de l'habitatge lliure (falta de recursos crediticis i tipus d'interès del 16-17%) i provoca una gran retracció d'una demanda ja defallida en el seu poder adquisitiu per la continuada alça dels preus dels habitatges fins al 1989. Així doncs, l'any 1990 va decreïxer el nombre d'habitatges iniciats —37.000 enfront de 63.000 l'any 1989— a Catalunya i tot indica que la tendència a la baixa continua l'any 1991 i es preveu una xifra de 27.000 iniciacions en acabar l'any. És a dir, es torna a la situació de 1980-1981, en què s'iniciaven a Catalunya 28.000 habitatges l'any i, entre ells, els HPO representaven una xifra simbòlica i limitaven la seva presència a les zones rurals i petites poblacions.

En aquest context, qualsevol política d'habitatge que es desitgi efectuar haurà de començar per redissenyar els instruments financers i fiscals que la facin possible i eficaç. En tot cas, qualsevol política d'habitatge que es dugui a terme exigirà un més gran esforç pressupostari. L'any 1987, les insuficiències de la política de HPO foren utilitzades per reduir la despesa i no per introduir modificacions i dotar la política d'habitatge de més eficàcia i poder redistributiu.

Les polítiques d'habitatges i sòl no poden ser conjunturals perquè responen a necessitats derivades de tendències demogràfiques a llarg termini, i perquè el procés de producció de sòl i habitatge és llarg. Per tant, només tenen sentit programes anyals, si estan inserits en una programació a més llarg termini.

ALGUNAS MEDIDAS URBANÍSTICAS COADYUVANTES
A LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

MANUEL HERCE

Enginyer de Camins, Canals i Ports

SUMARI

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Políticas generales de vivienda | 5. Densidad |
| 2. Políticas urbanísticas parciales | 6. Vivienda secundaria |
| 3. Aspectos urbanísticos en el área metropolitana de Barcelona | 7. Coste de construcción |
| 4. Suelo y urbanización | 8. Perspectivas |

ALGUNAS MEDIDAS URBANÍSTICAS COADYUVANTES A LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

1. Políticas generales de vivienda

Es indudable que las políticas generales sobre la vivienda pivotan normalmente sobre dos grandes temas: suelo y financiación. Políticas de suelo tendentes a la preparación del mismo para la edificación y a la normalización de precios para evitar sus altas repercusiones en el precio final. Políticas financieras que tienden al préstamo tanto a la promoción como al adquirente, sin excluir la subvención para la producción de ciertos segmentos de la oferta.

Las políticas de suelo tienen eficacia cuando ayudan a la transformación rápida del que está calificado al efecto en suelo apto para recibir la edificación, a precios admisibles para la demanda final. El comportamiento especulativo asociado al suelo y a su preparación para la edificación ha alcanzado en nuestro país cotas tan altas que periódicamente se refuerzan medidas de mayor calificación (que demuestran ser absolutamente ineficaces, por cuanto no llevan aparejadas compulsiones de urbanización y venta), de agilización de los trámites técnicos y administrativos de desarrollo, y coercitivas (escasas en nuestro país) contra la retención del suelo.

Las políticas de desarrollo y preparación del suelo por el sector público, tendentes en general a una oferta a precio regulado que colabore a la disminución de componentes especulativos en el precio medio del mercado, habrían de tener una eficacia mayor si su presencia cuantitativa en el mercado global fuera relevante, cosa que, por desgracia, ha sido siempre pequeña y muestra una alarmante disminución en los últimos años.

Las políticas financieras en España han tendido más a la atención al propio sector de la construcción, como sector económico base, que a políticas de selección de la oferta y adecuación a las demandas menos atendidas. A partir de los planes cuatrienales de vivienda de finales de los setenta, y de la política de viviendas de protección oficial (VPO), aparecieron componentes de selección y ayuda a unos determinados segmentos de demanda en los que era relevante la ayuda financiera y la subvención al adquirente.

Igualmente, se establecía por primera vez la ayuda a la rehabilitación, que, en términos generales, ha mostrado su fracaso en la década de aplicación.

2. Políticas urbanísticas parciales

Este artículo no tiene por finalidad comentar las políticas financieras de viviendas en España, que han supuesto un importante desarrollo de las VPO hasta el período 1986-1987, ni tampoco analizar las causas de su relativo fracaso y el estancamiento actual, que ha llevado a las medidas de segmentación más amplia que ha propuesto recientemente el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT). Las anteriores aportaciones de los señores Joan Ràfols y Agustí Jover han apuntado bastantes de las causas de esta situación.

Sigo creyendo que son esos dos tipos de medidas los que, con carácter general, sirven con mayor eficacia a los efectos de políticas de vivienda. Pero también creo que no son suficientes en las áreas urbanas más desarrolladas del país y que necesitan de políticas urbanísticas parciales, más modestas y posiblemente diferentes en cada ámbito, para lograr una mayor eficacia. Sobre ello quiero centrar las líneas que siguen.

No obstante, y tan sólo a los efectos de destacar la posible idoneidad de las medidas urbanísticas que comento, señalo brevemente, y con los riesgos que implica cualquier exposición simplificada, algunos aspectos de la situación actual que caracterizan la relativa crisis de las medidas de suelo y fiscales en la coyuntura actual del mercado de la vivienda.

– El incremento del alza del precio del suelo urbano en el último cuatrienio ha sido espectacular en las grandes ciudades españolas y en su periferia. Una de las principales causas del alza es la demanda de la vivienda y del suelo como inversión, favorecida por medidas directas de política fiscal e indirectas de poca transparencia del mercado, también con efectos fiscales.

– Apesar de las modificaciones legislativas tendentes a su agilización, las medidas administrativas

para el control del desarrollo del suelo continúan siendo la principal causa del mercado opaco, que propicia la multiplicación de agentes operativos cuya única finalidad es apropiarse las plusvalías generadas en el proceso de transformación del suelo.

- La progresiva transformación de los centros urbanos importantes en centros terciarios ha implicado una competencia importante en la producción de viviendas en ellos, que ha incidido en la conformación del precio de oferta no sólo en los centros, sino también en sus periferias.

- El hecho de que la vivienda constituye posiblemente una de las pocas capitalizaciones del ahorro de las clases medias urbanas, ha supuesto un comportamiento reflejo del mercado de vivienda de segunda mano, cuyo precio se ha conformado acorde con la renta absoluta de posición en suelo urbano (agravado por el efecto de demanda-inversión apuntado antes).

- El sector inmobiliario en España tiene, posiblemente como consecuencia del alto volumen de inmovilizado financiero que implica una promoción, un comportamiento excesivamente coyuntural que le ha hecho abandonar la promoción de VPO en época de crecimiento y alejarse cada vez más de los requerimientos de amplios sectores de la demanda (el *boom* de la casa pareada en el periodo 1987-1990 es un ejemplo).

- La política de rehabilitación ha tenido efectos realmente nimios, posiblemente porque está dirigida *de facto* a propietarios, cuando gran parte del parque necesitado de rehabilitación es de inquilinato.

- El precio de la construcción, que depende excesivamente del coste de mano de obra y materiales, ha alcanzado valores de encaje difícil en las posibilidades de gran parte de la demanda. Posiblemente, buena parte del hecho se deba a su combinación con tamaños de promoción inadecuados y de repercusión de espacios asociados a la vivienda no encajables en la protección VPO.

- Los abusos del planeamiento urbanístico de épocas anteriores han llevado a políticas legislativas y de planeamiento preocupadas por la baja de densidades y la consecución de estándares más dignos de urbanización. Aun cuando sólo puedo mostrar coincidencia con lo que ello implica de consolidación de un mejor marco de calidad futura de vida, creo observar ciertos riesgos en una actitud claramente pendular hacia el otro extremo en nuestros planes urbanísticos y en su repercusión sobre el coste de la vivienda.

- Finalmente, la política urbanística de los ayuntamientos en la pasada década se ha centrado en una ingente tarea de reurbanización, en sus aspectos más positivos, y en una necesaria, pero posiblemente no siempre adecuada, política de ornamentación y significación de espacios. Ello ha comportado en la práctica la inexistencia de políticas de creación de patrimonio público del suelo.

3. Aspectos urbanísticos en el área metropolitana de Barcelona

Intentaré brevemente acotar en el área metropolitana de Barcelona algunos de estos aspectos que tienden no tanto a reforzar los argumentos expresados sobre la situación de la coyuntura actual de la vivienda como a poner sobre la mesa la importancia de los aspectos urbanísticos no tenidos suficientemente en cuenta en el debate que ha habido hasta ahora.

Primeramente, algunos datos cuantitativos sobre el coste de la vivienda en el área, en la actualidad.

El precio del suelo tiene una dispersión de valores que distorsiona la discusión sobre el precio final de la vivienda. Las repercusiones del coste de suelo sobre el techo construido varían desde 8.000 pesetas / m² en las periferias peor situadas del ámbito metropolitano (Pallejà, Sant Vicenç), hasta las 250.000 pesetas / m² en las zonas altas de la ciudad de Barcelona (Diagonal-Pedralbes). Los precios medios de repercusión en la primera corona (Cornellà, Montcada, Viladecans) son del orden de 20.000 pesetas / m²,

y en los barrios extremos de Barcelona (Sants, Sant Martí) de 40.000 pesetas / m².

La repercusión del coste de urbanización es pequeña, pero tiene su importancia en el coste final de producción por cuanto normalmente se produce en el suelo urbanizable. Dado que la exigencia de vialidad es del orden del 25-30% del suelo, las repercusiones se establecen en torno a las 6.000-8.000 pesetas /m² de techo en el suelo urbanizable y desaparecen prácticamente en el suelo urbano.

El coste de construcción por contrata se sitúa entre 55.000 y 90.000 pesetas /m² bruto; el coste normal es de 65.000 pesetas / m². Dicho coste viene incrementado por diferentes conceptos técnicos y de gestión que se pueden resumir en honorarios, 10-12%, tasas, 8-10% (licencias, acometidas, escrituras, registros, etc.); coste de gestión, 8-15%. El coste promedio de producción se eleva, por tanto, a cifras en torno a las 85.000 pesetas / m².

Tiene también importancia entrar en la composición del coste de producción, a fin de poder indagar en sus posibilidades reales de abaratamiento: estructura y cimientos, 25%; cerramientos y acabados, 40%; instalaciones, 35%.

Tabla 1. Estimación de la repercusión del precio del suelo y de los costes de producción por metro cuadrado de techo construido en el área metropolitana de Barcelona

	Pesetas / m² t.	
Suelo	15.000	25.000
Urbanización	6.000	8.000
Estructura y cimientos	15.000	17.000
Cerramientos y acabados	22.000	24.000
Instalaciones	18.000	20.000
Gastos técnicos	6.000	8.000
Tasas	5.000	6.000
Gestión	5.000	8.000
Total	92.000	116.000

En resumen, en situaciones medias normales de la primera corona metropolitana, el coste de producción de viviendas de un tamaño en torno a 100-125 m² se sitúa en la actualidad en los umbrales que indica la tabla adjunta.

Si se tiene en cuenta el valor actual del módulo VPO, se entiende que tan sólo se puede acceder a él en el supuesto más optimista de abaratamiento de coste, en ausencia de beneficio de promoción (cooperativas, promoción pública, etc.), o de suelo urbanizado librado por el sector público a coste licitado al estricto 15% del módulo.

4. Suelo y urbanización

Merece la pena continuar indagando en la composición del coste, en la medida que pequeños abaratamientos en cada uno de los componentes pueden producir una incidencia relevante sobre el total.

El primer factor a que se hace referencia es el del suelo y la urbanización. Las políticas generales sobre suelo han tomado presencia de nuevo, en los últimos años, en diversas instancias públicas; las últimas medidas de la Administración del Estado arbitrando fondos para la formación de patrimonio público del suelo van en este sentido. Incluso los planteamientos, mejor intencionados que posibles, de las recientes reformas legislativas propenden a la incidencia sobre el precio del suelo evitando las retenciones especulativas. Pero, sin embargo, la mermada capacidad financiera y de gestión de nuestros ayuntamientos hacen ser pesimista al respecto.

Algunas de las actuaciones del SEPES, y en Cataluña del ICS, han producido solares urbanizados a precio tasado dentro de los límites del módulo; pero también es cierto que han sido realmente escasos y en situaciones geográficas, las más de las veces, alejadas de los principales centros urbanos.

La perentoriedad del problema de la vivienda ha tenido repercusiones en las recientes elecciones municipales, y ello ha obligado a los ayuntamientos a re-

forzar sus estrategias de consecución de suelo al efecto. La combinación de la potestad aprobatoria, la adopción del protagonismo de la consolidación urbanística del planeamiento y una cierta habilidad en la inclusión de bienes de propio en los ámbitos de planeamiento han permitido hacerse con una cierta proporción de suelo público en determinadas promociones.

Pero, a este respecto, es conveniente ir más lejos. Si la incidencia porcentual del sector público sigue siendo pequeña, tan sólo se podrá atender a una parte de la demanda sin incidencia relevante sobre el precio global del suelo.

Por ello propongo acciones de promoción en las que el sector público haga valer su presencia, no tanto para rescatar una parte del suelo producido como para fijar las reglas del conjunto de la promoción respecto a precios, tamaños e incluso porcentajes de inquilinato. Los márgenes de discrecionalidad en la fijación de los aprovechamientos en suelo urbano, asociados a la agilidad que puede conferir la presencia pública en la iniciativa, son a buen seguro argumentos de concertación caros al promotor privado.

Al igual que en la década pasada algunos ayuntamientos y la extinta Corporació Metropolitana de Barcelona (CMB) han llevado a cabo una adecuada política de gestión e iniciativa de desarrollo industrial concertado con particulares, sería posible y conveniente la constitución de agencias con finalidades de gestión y preparación de suelo a efectos residenciales. La propia transformación que se creara de suelos industriales obsoletos en el interior de los cascos urbanos es un acicate para su constitución.

Por otro lado, los bandazos coyunturales que afectan al mercado del suelo han hecho aparecer una aparente crisis del sector, reflejo ampliado de los reajustes monetarios, que ofrecen un panorama de posibilidades de adquisición de suelo que no debe desaprovecharse y que configura como muy oportunas las medidas de subvención estatal a este fin.

5. Densidad

Con mayor modestia, pero con finalidad complementaria de eficacia, debo llamar la atención sobre aspectos urbanísticos colaterales que deben modificarse con vistas a un relativo abaratamiento de repercusiones de suelo y urbanización.

Las ordenanzas vigentes en nuestros planes generales, reflejo de las limitaciones urbanísticas legales, establecen densidades excesivamente bajas en los suelos de nuevo desarrollo. Las 75 viviendas/hectárea, asociadas al aprovechamiento cero de los sistemas generales incluidos en los sectores de planeamiento, están dando densidades brutas de 50-60 viviendas/hectárea; es decir, coeficientes netos de edificación sobre solar del orden de 1-1,4 m^2t/m^2s ; de ahí a los 5-6 m^2t/m^2s de los polígonos de épocas anteriores hay todo un salto cualitativo. Es cierto que la legislación catalana, al conferir aprovechamiento a los sistemas, permite llegar al tope máximo citado e incrementa ligeramente las densidades. Por otro lado, la posibilidad excepcional de las 100 viviendas/hectárea se reserva al Consejo de Ministros (o al Consell Executiu, en nuestro caso) y no está recogida en ninguno de los planes generales vigente.

Ya sé que son difíciles de defender incrementos de densidad en foros urbanísticos; pero téngase en cuenta que llegar, por ejemplo, a coeficientes netos sobre solar del orden de 2,2-2,5 m^2t/m^2s implica edificios de 4-5 plantas, precisamente aquellos cuyo coste de producción es más adecuado.

No podemos caer en la ingenuidad de suponer que una duplicación de la densidad traerá aparejada una caída a la mitad del coste de repercusión de suelo, por cuanto el precio del suelo se forma por la renta diferencial sobre el coste de producción que admite el mercado. Pero, si suponemos que esta medida de supresión de la limitación con carácter excepcional se aplica a promociones intervenidas respecto a sus condiciones finales de comercialización, sí podría tener una incidencia importante en la producción de una oferta asequible de vivienda.

En el ámbito metropolitano hay todavía bastante suelo calificado de urbanizable, pendiente de desarrollo, que podría acogerse a esta posibilidad. A este respecto, el problema se vuelve más absurdo ante una mala interpretación del concepto legal de suelo no programado que han hecho nuestros planes, que se han limitado a consolidarlo como suelo donde las densidades brutas no superen los 0,2-0,3 m²t/m²s; en algunos casos, su programación a efectos de vivienda regulada debería llevar aparejada la modificación e incremento de esas densidades.

Hay otro aspecto ordenancista, de igual índole, que requiere una urgente modificación. Las correspondencias entre límites de edificabilidad y de número de viviendas que se establecen para los planes llevan indefectiblemente a viviendas promedio de 100-110 m² de techo construido; el promotor debe renunciar al techo sobrante o compensarlo con viviendas mayores en caso de pretender promociones de menor tamaño de vivienda.

En una sociedad donde disminuye la ocupación media de las viviendas, donde comienza a ser relevante la ocupación unipersonal o bipersonal, y en la que el problema más acuciante de vivienda afecta a los nuevos matrimonios jóvenes, la situación no puede ser más absurda.

La liberación del número de viviendas, o en su defecto la exención cuando se presenten promociones destinadas a unos determinados estratos de la demanda, es una medida sencilla y de una posible alta eficacia.

6. Vivienda secundaria

En el ámbito metropolitano el mercado de vivienda de segunda mano todavía es muy superior al de vivienda nueva. Conviene no olvidar este hecho por cuanto seguirá siendo así durante un largo período de tiempo, como corresponde a un continuo urbano denso, bastante agotado en cuanto a suelo y fuertemente concentrado respecto al empleo.

El mercado secundario tiene una gran propensión a comportarse como mero reflejo del de primera mano.

De hecho, en situaciones urbanas análogas, el precio de una vivienda vieja es sólo ligeramente inferior al de una vivienda de nueva construcción. De hecho, los API fijan el precio con estándares por zonas homogeneizadas con el precio de vivienda nueva.

La utilización del mercado secundario de vivienda como bien de inversión, ligada a las posibilidades de ocultación fiscal que implica, ha forzado fuertemente esta demanda en los últimos años y ha colaborado en el encarecimiento de la vivienda. La competencia, en las zonas centrales de la ciudad, con el creciente proceso de terciarización es otro importante factor de encarecimiento.

Es preciso establecer ordenanzas restrictivas a la terciarización actual piso a piso, que por otro lado son precisas para evitar el despoblamiento residencial y apoyar la consolidación de los polos de nueva centralidad.

También es preciso modificar la ordenanza de límites de número de viviendas existentes en áreas centrales de la ciudad (ordenanza que, dicho sea de paso, no es de aplicación en la práctica), así como favorecer los procesos de rehabilitación integral de edificios para disminuir el tamaño medio de las viviendas antiguas. El ejemplo de los Fondos de Vivienda de Londres, que posibilitan políticas de intervención pública que mantienen el arrendamiento sobre viviendas de mitad de tamaño, con posibilidad de acceso a la propiedad, a base de generar una nueva vivienda con la otra mitad a precios intervenidos y con destino a matrimonios jóvenes, podría ser de aplicación en nuestro contexto.

Hoy por hoy, ante las deficiencias de las instalaciones técnicas de muchos pisos del casco antiguo y el ensanche, es más barato y sencillo la reconversión en despachos que la rehabilitación de viviendas. Alterar el proceso implica una decidida política de subsidios y de ordenanzas, positivas o restrictivas, de la que la ciudad está carente.

Pero, realmente, hay que dejar constancia de que el verdadero esfuerzo de abaratamiento del mercado

en el ámbito de la vivienda secundaria, o bien de su mayor predisposición al alquiler, ha de ser de índole fiscal. Los casi 70.000 pisos vacíos que existen en la ciudad, según el censo de 1990, constituyen una oferta potencial que puesta en el mercado ha de implicar, obviamente, una transformación de éste.

Un sector singular del mercado de vivienda secundaria podría tener su incidencia en el futuro. Me refiero a la segunda residencia construida en ámbitos de la primera y segunda corona (Macizo de Garraf, Vallès, Sierra de Marina, etc.), que podría pasar a residencia principal en un determinado porcentaje en un futuro próximo, sobre todo en aquellas zonas cuya marginalidad geográfica respecto a la red viaria metropolitana ha disminuido.

Aun cuando confío poco en el porcentaje de incidencia de este segmento del mercado en la resolución del problema de la vivienda, sí creo preciso señalar algunos de los problemas que dificultarán esta transformación.

Una parte de estas viviendas ha sido construida al margen del planteamiento urbanístico, y un amplio porcentaje mediante procedimientos de autoconstrucción y ayuda mutua. Los aspectos urbanísticos están siendo corregidos por los ayuntamientos, que en general han hecho un amplio esfuerzo al respecto. Pero los aspectos propios de la edificación tienen grandes dificultades de encaje en las condiciones legales de habitabilidad y normalización administrativa.

No es que pueda asegurarse que las viviendas de autoconstrucción sean siempre de muy inferior calidad y presenten problemas insalvables de seguridad o en el proceso habitual de legalización de una vivienda. Pero la carencia de licencia de edificación es frecuente en este tipo de vivienda, y su legalización es difícil aun en el supuesto de que haya una cierta flexibilidad en el análisis del ajuste a los programas de vivienda contenidos en los planes. Los honorarios de arquitecto, dirección de obra, aparejadores, tasas municipales, y otros, elevan la operación de legalización a un coste prohibitivo para este tipo de vivienda.

Sería preciso que hubiera una normativa metropolitana de aceptación administrativa, a tasas reguladas y con honorarios profesionales adecuados. El concierto con los colegios profesionales, los más reacios a este tipo de soluciones, se han intentado en algunas partes del país, sin grandes resultados. En cualquier caso, mientras estos aspectos no se resuelvan, es dudoso que una gran parte del parque de segunda residencia pueda incorporarse en condiciones normales al mercado de vivienda principal.

7. Coste de la construcción

La exposición de costes de construcción efectuada anteriormente mostraba que sólo era posible encajar en el módulo VPO aquellas promociones que se movían en el umbral inferior de costes y que limitaban la repercusión de suelo urbanizado al 15% máximo admitido (normalmente en situaciones urbanas muy periféricas o por cesión de terrenos municipales).

Con independencia de los aspectos analizados de suelo, financiación, tasas y urbanización, subsiste un factor que no aparece en el debate con la frecuencia que requiere su importancia: el coste de construcción propiamente dicho. El coste de construcción de la vivienda ha experimentado en el último quinquenio un incremento superior en un 50% al producido por el índice oficial de coste de la vida de la provincia; ello no es muy relevante. Si lo es, por el contrario, el hecho del mantenimiento, sino incremento, de la repercusión del coste nuevo de obra en el coste total.

La situación actual del mercado de la construcción resulta sorprendente respecto al panorama de hace quince años. El evidente incremento del nivel de vida, y por ende del consumo, ha traído una preocupación por la aparición de nuevos materiales o aplicaciones de éstos en aras de mejorar los aspectos estéticos de la vivienda, algunas veces los funcionales y pocas las meramente constructivos o de eficacia de montaje.

El poco desarrollo de la prefabricación en nuestro país se ha agravado por su evidente incapacidad de competencia con acabados «más aparentes» o por

su difícil encaje en una arquitectura excesivamente singularizada en sus soluciones compositivas.

Las VPO padecen el mismo tipo de problema. Su reglamentación afecta a coste y tamaño, y a lo sumo a programas mínimos de vivienda, pero deja absolutamente libres los aspectos de estandarización de soluciones, de materiales recomendables y de diferenciación entre aspectos esenciales y suntuosos de la vivienda. La legislación HLM francesa es tan precisa respecto a la estandarización de soluciones que permite un pequeño margen de maniobra a los técnicos, y supone la existencia de una verdadera oferta de materiales, constructores y equipos de gestión para este tipo de vivienda. La consecuencia no es tanto la proliferación del prefabricado, no tan abaratador a la larga, como la posibilidad de construcción estandarizada rápida, que reduce el tiempo de construcción al 60% del equivalente español, con el consiguiente abaratamiento de incidencia de costes de mano de obra, financieros y de gestión.

En cualquier caso, que los arquitectos abandonen las preocupaciones constructivistas y estandarizadoras, tan propias del movimiento moderno —puede ser que como mera consecuencia de la preocupación por el campo del diseño y la composición—, no deja de sorprender en nuestro país y requiere de una reflexión profunda de ese campo profesional.

8. Perspectivas

No quisiera acabar sin dejar de reseñar el hecho de que el problema de la vivienda ha vuelto a aparecer como tema candente en las últimas elecciones municipales, tras casi diez años de estar aparentemente postpuesto frente a otros aspectos urbanísticos. Situación aquélla anómala, si se tiene en cuenta que el problema de la vivienda ha sido prácticamente el tema origen de la urbanística moderna.

La preocupación por abrir el abanico de subvenciones a umbrales diversos de la demanda y la apertura de una fuente de financiación a municipios para la consecución de suelo son medidas importantes. La próxima incorporación al mercado financiero europeo, con la posibilidad no sólo de caída de los tipos de interés, sino de flexibilidad del pago y del tipo a lo largo del tiempo (según el modelo británico), supone también una buena perspectiva.

No obstante, insisto, sólo una decidida voluntad municipal y autonómica de intervención directa en el mercado del suelo, de promoción concertada con la iniciativa privada y de adecuación de la normativa urbanística y de la construcción puede implicar, complementariamente a las políticas generales citadas, un cambio en el panorama de la vivienda en nuestro país.

EL TEIXIT EDIFICAT I EL SEU POTENCIAL DE PERVIVÈNCIA

AMADOR FERRER

Arquitecte

1. Introducció

2. La dimensió del problema

2.1. Evolució del parc d'habitatges

2.2. Edat dels habitatges

2.3. Estat dels edificis

3. Identificació territorial

4. Una valoració de la pervivència urbana

EL TEIXIT EDIFICAT I EL SEU POTENCIAL DE PERVIVÈNCIA

1. Introducció

A diferència dels altres textos que integren aquest volum, tots ells dirigits principalment a l'anàlisi de la política de l'habitatge i a la recerca d'estratègies d'intervenció en el sector —especialment en allò relatiu a la producció de nous habitatges—, aquest escrit presenta una reflexió de caire més acadèmic a l'entorn del teixit residencial ja edificat i el seu potencial de supervivència urbana. Reflexió que es pot arribar a traduir, no obstant això, en la definició d'operacions singulars de substitució, transformació o rehabilitació de determinades àrees. Cal assenyalar de seguida que aquest tipus d'intervencions serien en tot cas complementàries respecte del problema principal plantejat actualment, que cal centrar en la generació continuada d'un dèficit important en la producció d'habitatges de nova planta a la Regió Metropolitana de Barcelona, com a conseqüència de la caiguda de l'oferta i de la seva inadequació a les característiques de la demanda.

La reflexió s'origina a partir dels treballs actualment en curs que s'emmarquen en el conveni signat pel Consell Comarcal del Barcelonès i la Universitat Politècnica de Catalunya per tal d'avaluar els potencials de transformació de les trames urbanes metropolitananes. Les hipòtesis de partida que justifiquen l'interès i l'actualitat del tema són les següents:

- a) La idea que existeixen peces urbanes de major o menor importància que han arribat ja al límit de les seves possibilitats de supervivència i que, per tant, caldrà substituir enterament en un futur pròxim. Aquesta hipòtesi se sustenta en alguna experiència en particular (polígon Sant Cosme al Prat de Llobregat, Cases del Governador a Verdum, etc.) i ha vingut molt reforçada per l'aparició del problema de l'aluminosi, que afecta a barris sencers de les ciutats metropolitananes.
- b) La necessitat d'avaluar de forma global la política de rehabilitació urbana empresa en els darrers deu o quinze anys com a eix de quasi totes les intervencions en matèria d'habitatge i de ciutat, analitzant les característiques i els resultats de les

inversions efectuades en molts barris (especialment en polígons d'habitatges). Hipòtesi que suposa relativitzar aquesta línia d'actuació, quasi exclusiva en aquell període.

c) La constatació que el parc d'habitatges existent, tot i ser relativament nou en relació amb altres països europeus, es deteriora en canvi més ràpidament a causa de la baixa qualitat de la construcció original i les dificultats que troba una política de rehabilitació que no es limiti a les imprescindibles reparacions. La importància quantitativa d'aquest parc a la Regió Metropolitana de Barcelona justifica la urgència per definir una acció coordinada a mig termini.

2. La dimensió del problema

Per tal de tenir una visió global de l'estat del parc d'habitatges a l'àrea metropolitana serà suficient resumir les dades que resulten dels censos d'habitatges. Ens referirem a tres indicadors fonamentals: l'evolució del parc, l'edat dels habitatges i l'estat dels edificis. La lectura per separat de cada un d'aquests factors permet ja, per si mateixa, acotar inicialment el tema; però serà sobretot una interpretació conjunta la que ens donarà la mesura més precisa de la seva dimensió.

2.1. Evolució del parc d'habitatges

La taula 1 expressa l'evolució del parc d'habitatges durant el present segle a l'àmbit de l'extinta Corporació Metropolitana de Barcelona, tot diferenciant dades de Barcelona-ciutat de les de la resta del territori metropolità. Es constata el ràpid creixement del parc en la segona meitat del segle, especialment fora del municipi de Barcelona. En efecte, el parc existent el 1940 es multiplica quasi per dos en vint anys (passa de 233.553 a 433.587 habitatges entre 1940 i 1960) i de nou es torna a multiplicar quasi per dos en els deu anys següents (passa de 433.587 a 809.542 habitatges entre 1960 i 1970). Per als mateixos períodes, si ens referim a l'àmbit de la resta de municipis metropolitanans exclosa Barcelona, el factor de multiplicació és tres. Al llarg dels darrers trenta

Taula 1. Evolució del parc d'habitatges a l'àmbit de la Corporació Metropolitana de Barcelona, 1900-1989

	Barcelona	Resta de l'àmbit de la CMB	Total de la CMB
1900	77.644	9.870	87.514
1940	196.375	37.178	233.553
1960	328.949	104.638	433.587
1970	506.907	302.365	809.542
1980	673.514	472.059	1.145.573
1989	707.062	502.553	1.209.615

Font: INE, Cens d'habitatge 1981. Elaboració del Servei d'Informació Territorial de l'Àrea metropolitana de Barcelona. Per a 1989, Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, Generalitat de Catalunya. Elaboració pròpia.

anys, el parc s'ha multiplicat per quatre en el conjunt de l'àrea metropolitana, i per cinc si n'excloem Barcelona. Això no obstant, a partir de 1980 s'observa una clara tendència a l'estabilització.

El nombre d'habitatges construïts en els darrers vint anys és, d'acord amb aquestes xifres, de 400.073 mitats, la qual cosa representa el 33,07% del parc total actual. És a dir, un de cada tres habitatges és posterior a l'any 1970. Ara bé, el ritme de construcció de nous habitatges, que va arribar a un màxim l'any 1975, no ha deixat de decreixer des d'aleshores. Tal com es desprèn de la taula 2, la caiguda de la producció ha estat implacable. Només cal comparar

Taula 2. Ritme de construcció d'habitatges a l'àmbit de la Corporació Metropolitana de Barcelona, per quinquennis (1971-1989)

	Nous habitatges	Habitatges/any
1971-1975	230.786	46.151
1976-1980	111.957	27.988
1981-1985	38.992	7.798
1986-1989	25.050	5.010

Font: INE, Cens d'habitatge 1981. Elaboració pròpia.

els 230.786 habitatges construïts entre 1971-1975 amb els poc més de 25.000 del darrer quinquenni. En nombre d'habitatges per any, per quinquennis, això suposa passar de més de 46.000 habitatges/any al començament dels anys setanta a únicament uns 5.000 i escaig en els darrers anys.

2.2. Edat dels habitatges

El ritme decreixent de construcció d'habitatges que caracteritza els darrers vint anys porta, com a conseqüència evident, a l'emergència d'un escenari urbà en el qual el pes de l'habitatge antic és cada vegada més important. Tot i que, com s'ha indicat abans, el parc actual ha de ser considerat globalment, especialment en relació amb altres països europeus, un parc nou, la proporció d'habitatges de més de vint anys (actualment les dues terceres parts del total) anirà augmentant. I, si bé aquesta és encara una edat

Taula 3. Edat del parc d'habitatges a l'àmbit de la Corporació Metropolitana de Barcelona

	Fins a 1970		Entre 1970 i 1989	
	Total	%	Total	%
Barcelona	506.907	71,69	200.155	28,31
Resta CMB	302.635	60,22	199.918	39,78
Total CMB	809.542	66,92	400.073	33,07

Font: INE, Cens d'habitatge. Elaboració pròpia.

jove per a un edifici, pot considerar-se com el moment en el qual, en funció de les qualitats constructives, comencen a aparèixer els primers problemes (especialment en els elements més sensibles: instal·lacions, desguassos, teulades, paraments). Tal com es dedueix de la taula 3, tenim a l'àmbit metropolità (CMB), en xifres rodones, un total de 800.000 habitatges anteriors a 1970 i uns 400.000 posteriors a aquesta data. A Barcelona-ciutat, on el parc edificat és, òbviament, més vell, aquestes xifres es converteixen en uns 500.000 i uns 200.000 habitatges, respectivament.

2.3. Estat dels edificis

Convé, no obstant això, creuar les anteriors dades sobre l'edat dels habitatges amb les estimacions de l'estat dels edificis que contenen els propis censos d'habitatge. Els percentatges d'edificis amb deficiències importants són decididament alts si tenim en compte que el parc edificat no és excessivament vell. En efecte, més del 25% dels edificis de Barcelona i més del 16% dels de la resta de municipis metropolitans presenten deficiències. Si hi sumem també els edificis en estat ruïnós o en mal estat, els percentatges s'eleva fins al 32% i el 20%, respectivament. És a dir, un de cada cinc edificis de la Regió Metropolitana (un de cada tres a Barcelona) són considerats deficients. Cal puntualitzar que no s'inclouen aquí els petits defectes de construcció o els problemes derivats de la simple manca de manteniment. En la data que es varen

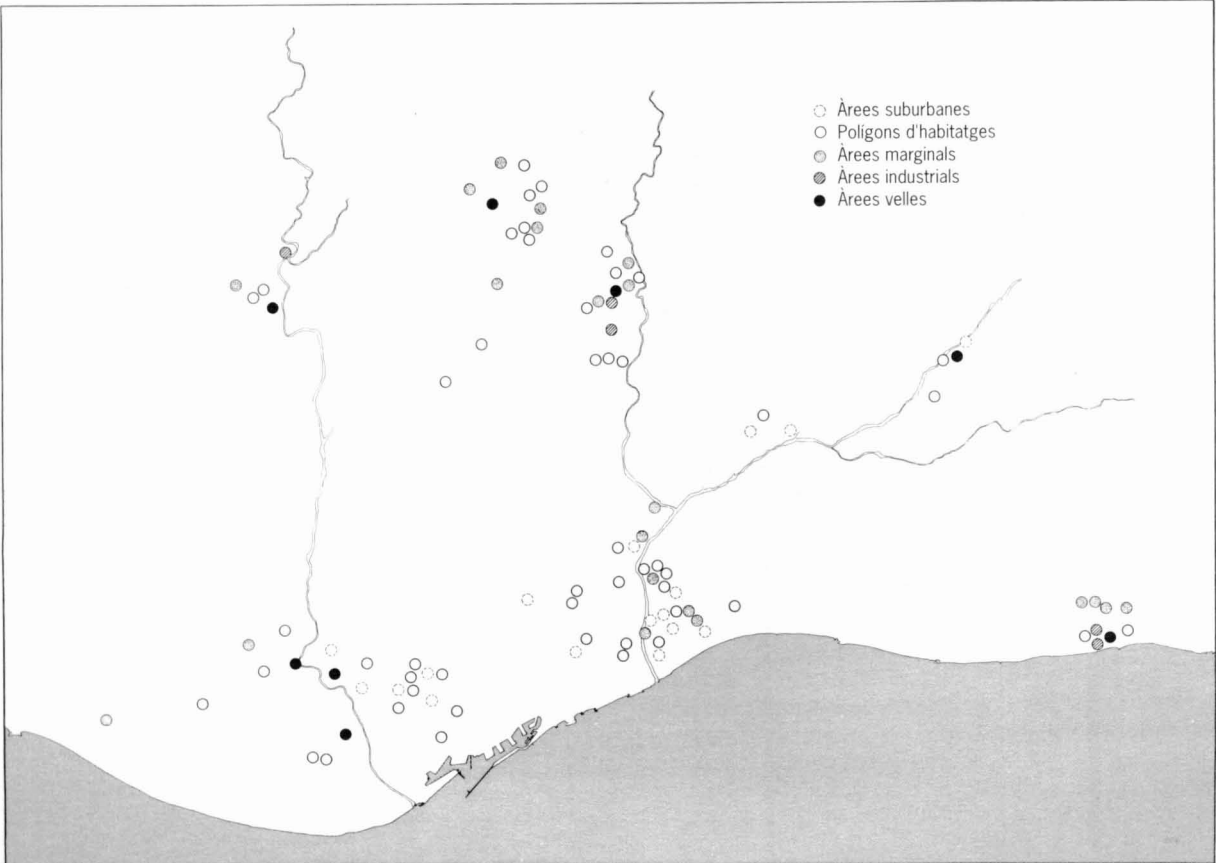
Taula 4. Estat dels edificis a la Regió Metropolitana de Barcelona (1980)

	En ruïna o mal estat		Amb deficiències		Total
	Total	%	Total	%	%
Barcelona	4.831	7,02	17.192	25,01	32,03
Regió Metrop.	13.032	4,15	50.823	16,22	20,37

Font: INE, Cens d'edificis 1980. Elaborat pel Servei d'Informació Territorial de l'Àrea metropolitana de Barcelona.

recollir aquestes dades tampoc no havia sorgit encara el problema de l'aluminosi, de difícil detecció apriorística. Per tant, el nivell de qualitat real del parc d'edificis és, possiblement, encara inferior al que es dedueix de les dades censals anteriors (vegeu la taula 4).

Figura 1. Distribució territorial dels sectors d'estudi



3. Identificació territorial

En un estudi anterior¹ s'identificaven, a efectes d'avaluar els potencials de rehabilitació, les trames residencials amb una problemàtica urbana més definida i que concentren el major nombre d'habitatges a substituir o modernitzar. En aquella ocasió, es partia de la consideració integrada de l'edificació, l'espai urbà i els drets de l'usuari sobre l'habitatge com a hipòtesi per a la interpretació de les necessitats o les demandes de rehabilitació.

Aquestes trames urbanes són les següents (vegeu figures 1 i 2)

a) Trames dites suburbanes, que inclouen els cascos antics i les seves extensions a la majoria de ciutats mitjanes i petites a la Regió Metropolitana, la construcció de les quals s'inicia el segle passat o al començament del present. Aquest tipus de formació urbana és el que ha absorbit la major part de l'habitatge popular. A l'àmbit de l'anterior Corporació Metropolitana, l'extensió superficial de les trames suburbanes seria superior a les 3.000 hectàrees, de les quals al menys 1.000 hectàrees s'identificaven com a subjectes a potencial transformació.

b) Polígons i grups d'habitatges, construïts per organismes públics, entitats o immobiliàries privades, en un període especialment significatiu entre els anys 1950 i 1975. Els polígons constitueixen la forma urbana més identificada amb l'habitatge en massa. La seva extensió superficial conjunta és d'unes 900 hectàrees.

c) Àrees d'urbanització marginal o que tenen el seu origen en processos de parcel·lació del sòl i autoconstrucció d'habitatges al marge de la legalitat urbanística, que després han anat evolucionant

progressivament fins a situacions urbanes més reglades i s'han integrat finalment, no sense problemes, a la ciutat. La seva extensió superficial s'avalua en unes 650 hectàrees.

En total, doncs, els potencials de transformació urbana afectarien inicialment unes 2.500 hectàrees de sòl residencial dins l'àmbit de la Corporació Metropolitana. La posició d'aquestes àrees no és uniforme en el territori, sinó que es distribueix de forma significativa en tres àmbits diferenciats, que es poden esquematitzar de la forma següent:

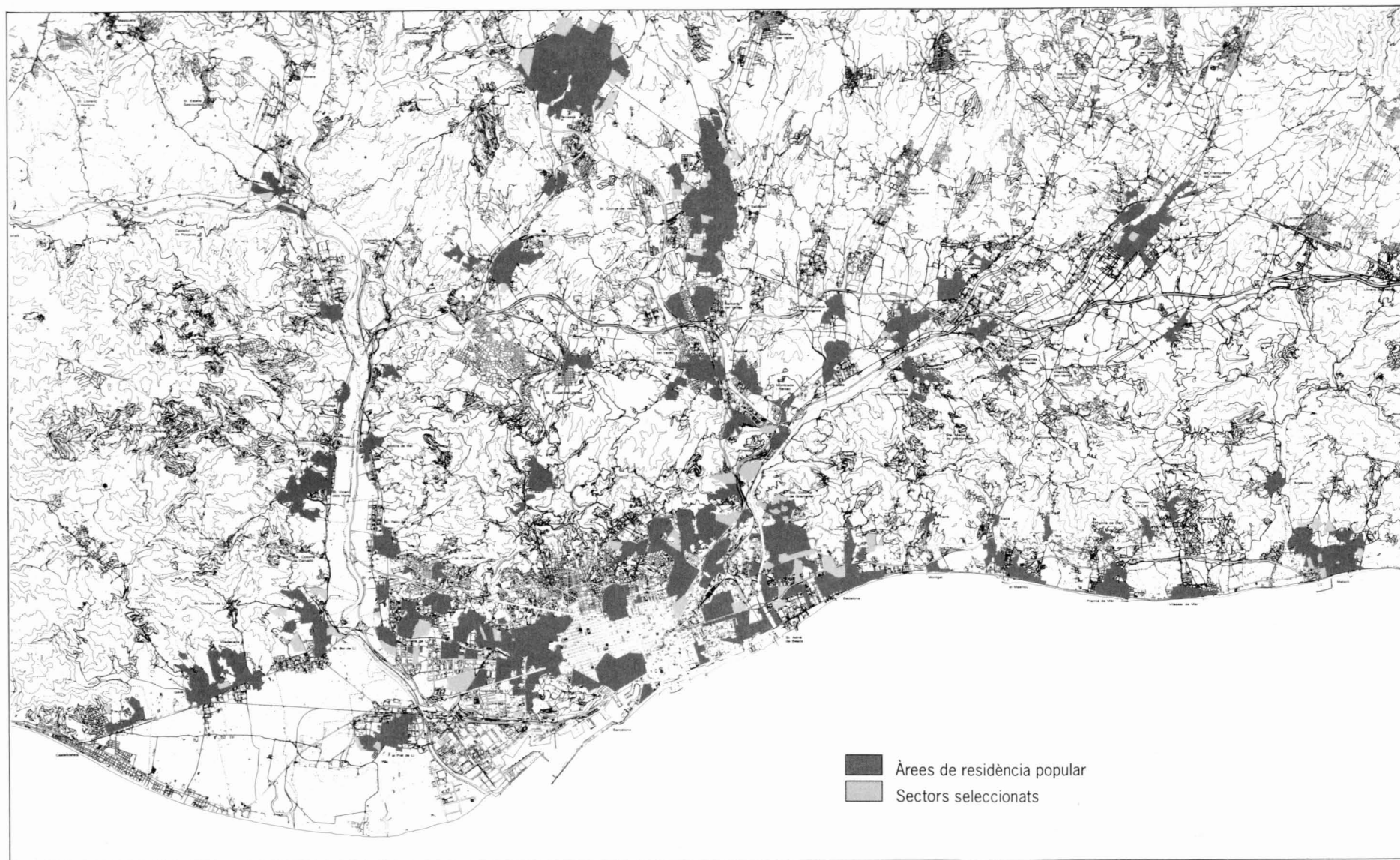
- La ciutat central (ciutat vella de Barcelona, però també cascos antics dels municipis agregats i sectors de la perifèria immediata de l'Eixample).
- La primera corona metropolitana o perifèria històrica, que es poden reduir a dues grans àrees: l'àrea del Besòs (Santa Coloma de Gramenet, barris alts de Badalona, Montcada, etc.) i l'àrea del Llobregat (l'Hospitalet, Cornellà).
- Les perifèries de les ciutats grans o mitjanes d'una segona corona metropolitana (Mataró, Granollers, Mollet del Vallès, Sabadell, Terrassa, Martorell).

Quedan, per tant, al marge d'aquesta valoració tot un seguit de trames residencials de certa importància territorial, però de molt diferent diagnòstic, i que tenen també una distribució territorial precisa. Ens referim a la gran majoria dels sectors d'habitatge unifamiliar i àrees de segona residència (situades majoritàriament a la segona corona metropolitana); a les zones residencials de major qualitat, independentment de la seva data de construcció (part alta de Barcelona i sectors específics de cada nucli urbà); als sectors amb tendència a la terciarització o amb important proporció d'usos no residencials (entre ells, l'Eixample de Barcelona).

L'atenció es concentra, doncs, a les àrees d'habitatge obrer o popular, que han anat conformant la perifèria urbana i metropolitana en els anys cinquanta, seixanta i primers setanta. Considera la totalitat del territori de

¹ J. Busquets, A. Ferrer, Ll. Calvet: «Avaluació de les trames urbanes i dificultats de la seva rehabilitació», *Jornades de rehabilitació d'habitatges*, Barcelona, ITEC, Generalitat de Catalunya, 1983. Vegeu també la versió publicada pel MOPU: *Evaluación de las necesidades de rehabilitación*, Madrid, 1985.

Figura 2. Les àrees de residència popular a la Regió Metropolitana de Barcelona



la Regió Metropolitana, i a partir d'una enquesta municipal duta a terme l'any 1990, apareixen un centenar de sectors d'aquest tipus amb una problemàtica definida (per les característiques urbanístiques i constructives, però també per les demogràfiques i socials) que cal examinar en concret.

4. Una valoració de la pervivència urbana

L'estudi es dirigeix de forma molt específica cap a la comprovació dels factors urbanístics (planejament, ocupació/densitat, tipus edificatori/forma d'ordenació), econòmics (preus dels habitatges) i socials (índexs de pobresa, d'envelliment i de cultura) que són claus per a l'enteniment de la situació d'aquestes àrees. En una mostra d'unes 25 àrees representatives es procedeix, a més, a l'examen de les formes constructives, l'estat actual de les edificacions i la urbanització, i a la valoració dels costos de transformació. L'objectiu és el d'avaluar el potencial de supervivència de les àrees i, en conseqüència, poder

recomanar una o altra via de tractament o d'intervenció, directa o indirecta, mitjançant el planejament o els programes d'actuació urbanística. L'acotació d'aquells potencials en el temps quedarà així fortament mediatitzada per la confluència de factors de molt diferent ordre.

L'orientació dels treballs que actualment duen a terme el Departament de Construcció de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona permetrà: a) disposar d'un catàleg de les àrees seleccionades, amb una informació sistematitzada i completa dels factors rellevants a efectes de la valoració del seu futur urbà; b) elaborar un balanç general de la situació dels sectors degradats o amb dificultats de permanència al conjunt de la Regió Metropolitana, i c) acotar les alternatives d'acció o les decisions sobre aquestes àrees a partir d'una visió d'un cert abast temporal que integri qualitats constructives, costos de transformació i circumstàncies urbanístiques.

L'HABITATGE A LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA:
DADES BÀSIQUES

SECCIÓ D'ESTADÍSTICA I ANÀLISI TERRITORIAL DE LA
MANCOMUNITAT DE MUNICIPIS DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

SUMARI

1. Introducció

2. Principals fonts utilitzades

- 2.1. Censo de edificios, 1980 i Censo de viviendas, 1981
- 2.2. Fitxer dels visats d'obra residencial, 1981-1989

3. Breu comentari

4. Relació de taules i mapes

- 4.1. Relació de taules
- 4.2. Relació de mapes

L'HABITATGE A LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA: DADES BÀSIQUES

La informació d'habitatge que aquí es presenta és un resum d'un dossier estadístic elaborat el 1990 amb dades procedents dels censos d'edificis i habitatges de 1980 i 1981 i dels visats del Col·legi d'Aparelladors de Catalunya d'edificis construïts entre 1981 i 1989.

1. Introducció

L'àmbit de referència és la Regió Metropolitana de Barcelona, territori que inclou les comarques de l'antiga Regió I més el Garraf i l'Alt Penedès (162 municipis, 3.224 km², 4.324.290 habitants) i dins del qual s'estan desenvolupant els treballs del Pla Territorial Parcial per als quals aquestes dades poden servir de suport informàtic.

L'objectiu del treball ha estat realitzar una aproximació al parc d'habitatges actual i construir les sèries de l'actuació recent amb la informació d'edificis, habitatges familiars i de les seves característiques que ens proporcionen les fonts citades, tenint en compte que encara passarà temps fins que es pugui disposar de les dades del *Cens d'habitatges* de 1991. En aquest sentit cal assenyalar que l'estudi de l'habitatge en períodes intercensals presenta serioses dificultats per la manca quasi total de fonts estadístiques oficials que recullin informació més enllà del total d'habitatges construïts a les comarques (Generalitat de Catalunya, Direcció General d'Arquitectura i Habitatge; estadístiques de la construcció d'habitatges a Catalunya, full mensual) i d'informacions generals sobre dinàmica de la construcció per províncies o per tot el país, derivades sovint d'enquestes i estudis macroeconòmics amb la finalitat d'obtenir indicadors de conjuntura econòmica i no resultats quantificables de tipus estadístic. Amb l'explotació intensiva del fitxer de visats d'obra residencial es resolen algunes d'aquestes dificultats, tanmateix les característiques dels habitatges dels quals s'inicia la construcció, el mercat de les residències de segona ma, les demolicions de cases i la seva substitució, etc., constitueixen alguns dels buits importants d'informació estadística respecte a l'habitatge.

Les dades es presenten en dos nivells d'agregació espacial: municipi (16/2) i subàrea (17). Per a l'àmbit municipal s'ha tractat la gran majoria de les variables que apareixen en els arxius consultats, mentre que per a l'àmbit de subàrea s'ha triat totes les que poden ser més significatives per a l'anàlisi de la dinàmica metropolitana. La delimitació de les subàrees respon a criteris funcionals i territorials basats en les relacions intermunicipals per treball, en el pes demogràfic i altres aspectes geogràfics, urbanístics o infraestructurals àmpliament exposats en el treball *Conjuntura demogràfica sòcio-econòmica de la Regió Metropolitana de Barcelona*, realitzat per aquesta secció.

Per a la realització d'aquest treball s'ha disposat de l'estreta col·laboració de la Direcció de Serveis d'Ordenació Urbana de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona (MMAMB) i les seves indicacions i els seus suggeriments han estat decisius en el tractament gràfic i numèric de moltes elaboracions.

2. Principals fonts utilitzades

Les principals fonts utilitzades són les següents:

Instituto Nacional de Estadística. *Censo de edificios de España*, 1980.
Instituto Nacional de Estadística. *Censo de viviendas de España*, 1981.
Col·legi d'Aparelladors de Barcelona. *Fitxer dels visats d'obra residencial*, 1981-1989.
Consorci d'Informació i Documentació de Catalunya. *Padró Municipal d'Habitants*, 1981.
Institut d'Estadística de Catalunya. *Rectificacions dels Padrers Municipals d'Habitants*, 1989.

A continuació es detallen alguns de les principals característiques d'aquestes fonts.

2.1 *Censo de edificios, 1980 i Censo de viviendas, 1981*

Edificis: es consideren tots aquells existents i amb ús residencial o per activitats econòmiques, excepte

agràries, més els acabats sense ús definitiu o els que estan en construcció però ja han cobert aigües.

Edificis destinats a habitatges familiars en estat ruïnós: quan existeix declaració oficial de ruïna, aquesta s'està tramitant o bé l'edifici es troba apuntalat, sempre que encara estigui habitat.

Edificis destinats a habitatges familiars en mal estat: els que tenen esquerdes importants, bombaments, inclinacions o falta d'horitzontalitat en sostres i terra.

Total d'habitatges familiars: inclou els ocupats per una o més famílies, ja siguin principals o secundaris, i els desocupats.

Superfície útil dels habitatges familiars ocupats: és la compresa entre els murs que delimiten l'habitatge tot incloent la superfície destinada a terrasses.

En algunes variables els valors totals difereixen d'una taula a l'altra; en les notes metodològiques del cens s'expliquen aquestes diferències. Així, els habitatges principals totals de la taula segons classe difereixen dels habitatges principals totals quan aquests s'exploten segons les seves característiques. Això és fruit de l'explotació exhaustiva de les fulles censals per algunes taules i del tractament d'una mostra del 25% per a d'altres.

2.2. Fitxer dels visats d'obra residencial, 1981-1989

Es tracta d'una font d'informació que no té finalitats estadístiques, tot i que constitueix, ara per ara, l'única explotable respecte a la construcció d'habitatges en els darrers anys.

L'arxiu del Col·legi d'Aparelladors conté els projectes visats d'obra residencial amb valor pressupostat superior a quatre milions de pessetes des de 1981 fins a 1989. Cal assenyalar que el Col·legi inicià aquest fitxer a finals de 1981, per la qual cosa existeix un buit d'informació entre el mes de la data del cens —març de 1981— i novembre del mateix any.

Les variables que conté aquest fitxer són les següents:

- municipi
- data d'inici de l'obra, data del final de l'obra
- emplaçament de l'obra
- pressupost
- superfície total construïda
- nombre d'habitatges
- tipus d'edificació
- tipus d'obra
- tipus de promotor

En l'explotació d'aquest fitxer, que s'ha realitzat amb la col·laboració del Centre de Dades de la MMAMB, s'han seguit dos criteris bàsics: d'una banda, obtenir un conjunt de variables que es poguessin comparar amb les informacions del cens sempre que fos possible; de l'altra, extreure'n variables significatives respecte a la dinàmica de la construcció d'habitatges en el període 1981-1989. S'observen diferències mínimes entre els totals del nombre de residències construïdes i el total construït segons el tipus de promoció, la qual cosa és deguda que en algun registre d'obra el fitxer original té buits els camps d'aquesta variable. La consulta d'aquest fitxer i d'altres explotacions dutes a terme per a la realització de l'esmentat dossier queda oberta per a anàlisis més específiques per part dels usuaris.

3. Breu comentari

L'evolució de la distribució territorial dins la Regió Metropolitana del nombre d'habitatges construïts a l'última dècada és coherent amb la pèrdua de pes de la població de Barcelona en el conjunt. Tenint en compte que s'hi inclouen habitatges destinats a segona residència, és lògic que apareguin incrementades les xifres de les subàrees que permeten millor aquest tipus d'assentament. En contrapartida, però, pot assenyalar-se l'existència d'un ampli parc d'habitatges, inicialment concebuts com a segona residència, en zones sotmeses a la pressió de la desconcentració del continu urbà, que ha experimentat una transformació d'ús a residència permanent.

Les raons de la desconcentració de l'habitatge anterior són de tipus diferent: recerca de la millora de la qualitat de vida, encariment dels habitatges a Barcelona, aproximació als llocs de treball.

Així s'observa que creix considerablement el nombre d'habitatges construïts als eixos de la costa i a les subàrees Vallès-Collserola i Sabadell, zones amb renda familiar disponible elevada i, en alguns casos, amb escassa inversió industrial. Aquestes zones s'han definit com àrees residencials de classe mitjana-alta amb habitatge de qualitat. Tanmateix, els valors relatius més elevats d'habitatges construïts es donen a les àrees amb una dinàmica de creixement més alta, coincidents amb inversions industrials elevades i nova creació de llocs de treball a la indústria: Eix Ordal-Llobregat, Martorell i àrees de Granollers i Santa Coloma. Aquests valors relatius destaquen sobretot a les subàrees perifèriques a la Regió Metropolitana, Garraf i Tordera, on la dinàmica de creixement té com a motor el sector turístic.

Cal destacar que durant el període 1981-1989 la demanda d'habitatges atesa ha estat primordialment la de qualitat, destinada a rendes altes, com ho indica l'increment dels habitatges unifamiliars i, sobretot, l'increment de la superfície mitjana de les residències construïdes: el 75% supera els 90 m² i d'aquest percentatge, més de la meitat té més de 120 m². Aquest tipus d'habitatges es troba sobre tot a les àrees del Baix Maresme, Vallès i Sabadell.

D'altra banda, la construcció d'habitatges de promoció pública al llarg del període 1981-1989 ha anat decreixent, principalment a la segona corona metropolitana, on ha passat del 24% sobre el total d'habitatges construïts durant el període 1981-1985 al 13% en el període 1986-1989.

4. Relació de taules i mapes

La informació que a continuació s'aplega consta dels elements següents:

4.1. Relació de taules

1. Edificis segons l'estat de la construcció. 1980.
2. Edificis destinats a habitatge segons tipologia. 1980 i 1981-1989.
3. Habitatges segons superfície 1980 i 1981-1989.
4. Habitatges construïts 1981-1989 segons tipus de promoció.
5. Parc d'habitatges 1981. Parc d'habitatges 1989. (Sense substitucions)

4.2. Relació de mapes

1. Cens d'habitatges. 1981. Habitatges construïts fins al 1940.
2. Cens d'habitatges. 1981. Habitatges construïts des de 1941 a 1960.
3. Cens d'habitatges. 1981. Habitatges construïts des de 1961 a 1970.
4. Cens d'habitatges. 1981. Habitatges construïts des de 1971 a 1980.
5. Cens d'habitatges. 1981. Habitatges desocupats.
6. Increment del parc d'habitatges. Habitatges construïts 1981-1989 sobre habitants existents 1981.
7. Habitatges construïts. 1981-1989. Habitatges fins a 60 m².
8. Habitatges construïts. 1981-1989. Habitatges entre 61-90 m².
9. Habitatges construïts. 1981-1989. Habitatges entre 91-120 m².
10. Habitatges construïts. 1981-1989. Habitatges de més de 120 m².
11. Cens d'habitatges. 1981. Total d'habitatges unifamiliars.
12. Cens d'habitatges. 1981. Percentatge d'habitatges unifamiliars.
13. Cens d'habitatges. 1981. Total d'habitatges secundaris.
14. Cens d'habitatges. 1981. Percentatge d'habitatges secundaris.
15. Cens d'edificis. 1981. Edificis ruïnosa i en mal estat.
16. Habitatges construïts. 1981-1989.

17. Habitatges construïts. 1981-1989. Habitatges unifamiliars.
18. Habitatges construïts. 1981-1989. Percentatges d'habitatges unifamiliars.
19. Habitatges construïts. 1981-1989. Habitatges de promoció pública.
20. Habitatges construïts. 1981-1989. Percentatge d'habitatges de promoció pública.
21. Habitatges construïts. 1981-1989. Mitjana d'habitatges construïts per edifici.
22. Mitjana anual d'habitatges construïts. 1981-1989.

Taula 1. Edificis segons l'estat de la construcció. 1980

	Cens d'edificis 1980				
	Total edificis 1980	Edificis segons estat			
		Ruïnós	Mal estat	Amb deficiències	Bon estat
1. Barcelona	38.730	451	4.380	17.194	46.705
2. Besòs	23.096	147	924	3.874	18.151
3. Llobregat	22.936	147	1.215	5.044	16.530
Resta continu urbà	46.032	294	2.139	8.918	34.681
Total continu urbà	114.762	745	6.519	26.112	81.386
4. Delta	18.277	67	176	1.612	16.422
5. Ordal - Llobregat	13.838	44	200	1.426	12.168
6. Vallès - Collserola	19.717	80	371	1.886	17.380
7. Baix Maresme	13.209	32	149	1.152	11.876
8. Vallès - Besòs	10.898	47	175	1.195	9.481
Resta àrea metropolitana	75.939	270	1.071	7.271	7.327
Total àrea metropolitana	190.701	1.015	7.590	33.383	148.713
9. Sabadell	34.124	177	1.030	5.681	27.236
10. Terrassa	23.146	47	729	3.259	19.111
11. Martorell	11.627	88	365	1.496	9.678
12. Garraf	14.938	60	647	1.587	12.644
13. Mataró	19.875	113	675	3.756	15.331
14. Granollers	18.952	104	392	1.661	16.795
Resta regió funcional	122.662	589	3.838	17.440	100.795
Total regió funcional	313.363	1.604	11.428	50.823	249.508
15. Penedès	13.720	58	445	2.016	11.201
16. Sant Celoni	11.010	92	300	1.265	9.353
17. Tordera	11.829	51	314	1.484	9.980
Resta Regió Metropolitana	36.559	201	1.059	4.765	30.534
Total Regió Metropolitana	349.922	1.805	12.487	55.588	280.042

Taula 2. Edificis destinats a habitatge segons tipologia. 1980 i 1981-1989

	Cens d'edificis 1980					Visats d'obra residencial				
	Edificis 1980	Edificis unif.	% unif.	Edificis plurifam.	% plurifam.	Edificis construïts 1981-89	Edificis unifam.	% unifam.	Edificis plurifam.	% plurifam.
1. Barcelona	68.730	19.418	28,3	49.312	71,7	1.675	315	18,8	1.630	81,2
2. Besòs	23.096	11.335	49,1	11.761	50,9	656	316	48,2	340	51,8
3. Llobregat	22.936	8.472	36,9	14.464	63,1	875	389	44,5	486	55,5
Resta continu urbà	46.032	19.807	43,0	26.225	57,0	1.531	705	46,0	826	54,0
Total continu urbà	114.762	39.225	34,2	75.537	65,8	3.026	1.020	31,8	2.186	68,2
4. Delta	18.277	11.521	63,0	6.756	37,0	1.034	718	69,4	316	30,6
5. Ordal - Llobregat	13.838	10.824	78,2	3.014	21,8	1.236	1.092	88,3	144	11,7
6. Vallès - Collserola	19.717	15.125	76,7	4.592	23,3	1.505	1.203	79,9	302	20,1
7. Baix Maresme	13.209	10.409	78,8	2.800	21,2	1.477	1.311	88,8	166	11,2
8. Vallès - Besòs	10.898	7.983	73,3	2.915	26,7	1.000	892	89,2	108	10,8
Resta àrea metropolitana	75.939	55.862	73,6	20.077	26,4	6.252	5.216	83,4	1.036	16,6
Total àrea metropolitana	190.701	95.807	49,9	95.614	50,1	9.458	6.236	65,9	3.222	34,1
9. Sabadell	34.124	26.343	77,2	7.781	22,8	1.779	1.384	77,8	395	22,2
10. Terrassa	23.146	16.236	70,1	6.910	29,9	1.131	828	73,2	303	26,8
11. Martorell	11.627	9.613	82,7	2.014	17,3	529	447	84,5	82	15,5
12. Garraf	14.938	10.339	69,2	4.599	30,8	1.052	626	59,5	426	40,5
13. Mataró	19.875	13.064	65,7	6.811	34,3	1.279	876	68,5	403	31,5
14. Granollers	18.952	14.663	77,4	4.289	22,6	1.410	1.225	86,9	185	13,1
Resta regió funcional	122.662	90.258	73,6	32.404	26,4	7.180	5.386	75,0	1.794	25,0
Total regió funcional	313.363	185.345	59,1	128.018	40,9	16.638	11.622	69,9	5.016	30,1
15. Penedès	13.720	11.374	82,9	2.346	17,1	501	349	69,7	152	30,3
16. Sant Celoni	11.010	9.135	83,0	1.875	17,0	716	622	86,9	94	13,1
17. Tordera	11.829	9.125	77,1	2.704	22,9	812	511	62,9	301	37,1
Resta Regió Metropolitana	36.559	29.634	81,1	6.925	18,9	2.209	1.482	73,0	547	27,0
Total Regió Metropolitana	349.922	214.979		134.943		18.847	13.104		5.563	

Font: – INE: Cens d'edificis 1980.

– Col·legi d'Aparelladors: Fitxer Visats d'obra residencial.

Taula 3. Habitatges segons superfície 1980 i 1981-1989

	Total habitatges familiars ocupats 1981(*)	Total habitatges construïts 1981-89	% Habitatges fins 60 m²		% Habitatges fins 60-90 m²		% Habitatges 90-120 m²		% Habitatges més 120 m²	
			1981	1989	1981	1981-89	1981	1981-89	1981	1981-89
1. Barcelona	594.230	25.827	32,9	0,8	46,5	7,4	13,3	36,1	7,3	55,7
2. Besòs	112.174	6.270	36,5	17,3	55,4	1,3	5,9	37,3	2,2	44,1
3. Llobregat	112.174	6.270	36,5	17,3	55,4	1,3	5,9	37,3	2,2	44,1
Resta continu urbà	271.928	13.854	40,9	8,3	51,2	4,9	5,8	38,6	2,0	52,5
Total continu urbà	866.158	39.861	35,4	3,4	48,0	6,5	10,9	36,8	5,7	53,3
4. Delta	57.930	5.860	27,1	1,3	59,3	3,7	9,6	29,1	4,0	65,8
5. Ordal - Llobregat	15.546	3.949	19,5	0,1	64,1	1,2	10,5	36,3	5,9	62,5
6. Vallès - Collserola	54.948	7.548	22,7	0,8	59,2	3,6	11,1	25,0	7,0	70,6
7. Baix Maresme	14.200	6.937	17,6	0,6	55,4	0,6	18,5	31,1	8,5	67,7
8. Vallès - Besòs	21.188	4.103	19,6	0,1	65,3	1,5	11,4	36,2	3,7	62,1
Resta àrea metropolitana	128.424	28.397	24,3	0,5	59,9	1,9	10,3	17,7	5,5	41,0
Total àrea metropolitana	994.582	68.078	34,0	2,2	49,5	4,6	10,9	28,8	5,7	41,0
9. Sabadell	66.887	9.256	17,8	0,1	53,7	2,6	18,2	38,7	10,3	58,5
10. Terrassa	44.320	4.700	13,9	0,5	56,2	4,5	21,5	33,2	8,4	61,8
11. Martorell	13.749	2.692	13,3	1,2	57,9	5,3	19,0	47,5	9,8	45,9
12. Garraf	29.873	7.516	22,8	4,2	51,1	16,6	19,6	48,9	6,6	30,3
13. Mataró	32.232	7.324	14,0	0,3	57,0	7,8	19,5	28,3	9,4	63,6
14. Granollers	16.244	4.313	17,2	1,0	59,3	14,4	15,9	22,4	7,6	62,5
Resta regió funcional	1.361.699	35.801	30,1	6,0	51,6	19,0	12,1	115,7	6,1	198,0
Total regió funcional	1.197.887	103.879	31,0	1,9	50,5	5,9	12,3	31,5	6,2	50,0
15. Penedès	6.939	2.069	8,8	0,1	58,1	2,1	23,8	47,3	9,2	50,5
16. Sant Celoni	3.470	1.699	16,1	0,0	49,9	1,8	21,8	39,4	12,2	58,8
17. Tordera	17.118	5.041	20,7	11,6	57,1	23,6	14,4	31,6	7,7	33,2
Resta Regió Metropolitana	27.527	8.809	17,1	6,7	56,5	14,3	17,7	36,8	8,7	42,2
Total Regió Metropolitana	1.225.414	112.688	30,7	2,3	50,6	6,6	12,4	31,9	6,3	49,4

(*) Municipis més grans de 10.000 habitants

Font: - INE: Cens d'habitatges 1981.

- Col·legi d'Aparelladors: Fitxer Visats d'obra residencial.

Taula 4. Habitatges Construïts 1981-1989 segons tipus de promoció

	Període 1981-1985				Període 1986-1989			
	Promoció pública		Promoció privada		Promoció pública		Promoció privada	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
1. Barcelona	3.084	23,4	10.082	76,6	2.977	23,1	9.901	76,9
2. Besòs	511	28,5	1.281	71,5	901	19,5	3.711	80,5
3. Llobregat	837	24,8	2.542	75,2	879	21,8	3.152	78,2
Resta continu urbà	1.348	26,1	3.823	73,9	1.780	20,6	6.863	79,4
Total continu urbà	4.432	24,2	13.905	75,8	4.757	22,1	16.764	77,9
4. Delta	233	14,0	1.435	86,0	447	10,6	3.759	89,4
5. Ordal - Llobregat	122	9,5	1.166	90,5	448	16,3	2.297	83,7
6. Vallès - Collserola	564	25,0	1.688	75,0	609	11,7	4.586	88,3
7. Baix Maresme	331	13,7	2.091	86,3	537	12,0	3.938	88,0
8. Vallès - Besòs	976	59,9	654	40,1	554	20,8	2.109	79,2
Resta àrea metropolitana	2.226	24,0	7.034	76,0	2.595	13,5	16.689	86,5
Total àrea metropolitana	6.658	24,1	20.939	75,9	7.352	18,0	33.453	82,0
9. Sabadell	1.154	28,9	2.842	71,1	1.227	21,6	4.457	78,4
10. Terrassa	248	15,9	1.315	84,1	969	31,0	2.159	69,0
11. Martorell	128	17,1	619	82,9	341	17,8	1.572	82,2
12. Garraf	590	19,4	2.457	80,6	765	17,5	3.604	82,5
13. Mataró	612	25,1	1.828	74,9	941	20,7	3.614	79,3
14. Granollers	154	8,5	1.654	91,5	331	13,3	2.155	86,7
Resta regió funcional	2.886	21,2	10.715	78,8	4.574	20,7	17.561	79,3
Total regió funcional	9.544	23,2	10.715	78,8	4.574	20,7	17.561	79,3
15. Penedès	86	10,0	773	90,0	191	15,1	1.075	84,9
16. Sant Celoni	80	13,2	524	86,8	125	11,4	972	88,6
17. Tordera	104	6,6	1.470	93,4	243	7,2	3.128	92,8
Resta Regió Metropolitana	270	8,9	2.767	91,1	559	9,7	5.175	90,3
Total Regió Metropolitana	9.814	22,2	34.421	77,8	12.485	18,2	56.189	81,8

Font: Col·legi d'Aparelladors: Fitxer Visats d'obra residencial.

Taula 5. Parc d'habitatges 1981. Parc d'habitatges 1989 (Sense substitucions)

	Total habitatges familiars 1981			Hab. construïts 1981-1989	Increment sobre parc 1981	Mitjana anual
	Ocupats		Desocupats			hab. const.
	Principals	Secundaris				1981-1989 per 1.000 hab.
1. Barcelona	579.838	14.399	79.277	25.827	3,83	1,86
2. Besòs	114.232	1.266	15.096	6.270	4,80	1,90
3. Llobregat	158.080	1.676	23.709	7.584	4,13	1,69
Resta continu urbà	272.312	2.942	38.805	13.854	4,41	1,78
Total continu urbà	852.150	17.341	118.082	39.681	4,02	1,83
4. Delta	47.970	12.645	13.847	5.860	7,87	3,86
5. Ordal - Llobregat	20.006	7.792	3.831	3.949	12,49	6,09
6. Vallès - Collserola	48.305	6.643	12.962	7.548	11,11	5,04
7. Baix Maresme	17.442	10.523	3.921	6.937	21,76	12,62
8. Vallès - Besòs	27.121	3.068	5.943	4.103	11,36	4,93
Resta àrea metropolitana	160.844	40.671	40.504	28.937	11,73	5,63
Total àrea metropolitana	1.012.944	58.012	158.586	68.078	5,54	2,55
9. Sabadell	69.335	4.297	14.489	9.256	10,50	4,43
10. Terrassa	45.132	2.873	11.690	4.700	7,87	3,55
11. Martorell	14.449	5.012	3.451	2.692	11,75	6,19
12. Garraf	20.093	14.459	5.093	7.516	18,96	12,68
13. Mataró	37.882	10.613	8.282	7.324	12,90	6,54
14. Granollers	26.747	8.516	6.096	4.313	10,43	5,23
Resta regió funcional	213.638	45.770	49.101	35.801	11,60	5,60
Total regió funcional	1.226.632	103.782	207.687	103.879	6,75	3,14
15. Penedès	15.863	3.643	3.835	2.069	8,86	4,24
16. Sant Celoni	9.527	5.024	1.671	1.699	10,47	5,87
17. Tordera	13.094	11.894	2.884	5.041	18,09	12,54
Resta regió metropolitana	38.484	20.561	8.390	8.809	13,06	7,47
Total regió metropolitana	1.265.116	124.343	216.077	112.688	7,02	3,29

Font: – INE: Cens d'habitatges 1981.

– Col·legi d'Aparelladors: Fitxer Visats d'obra residencial.

Figura 0. Municipis i subàrees de la Regió Metropolitana de Barcelona considerats en l'estudi.

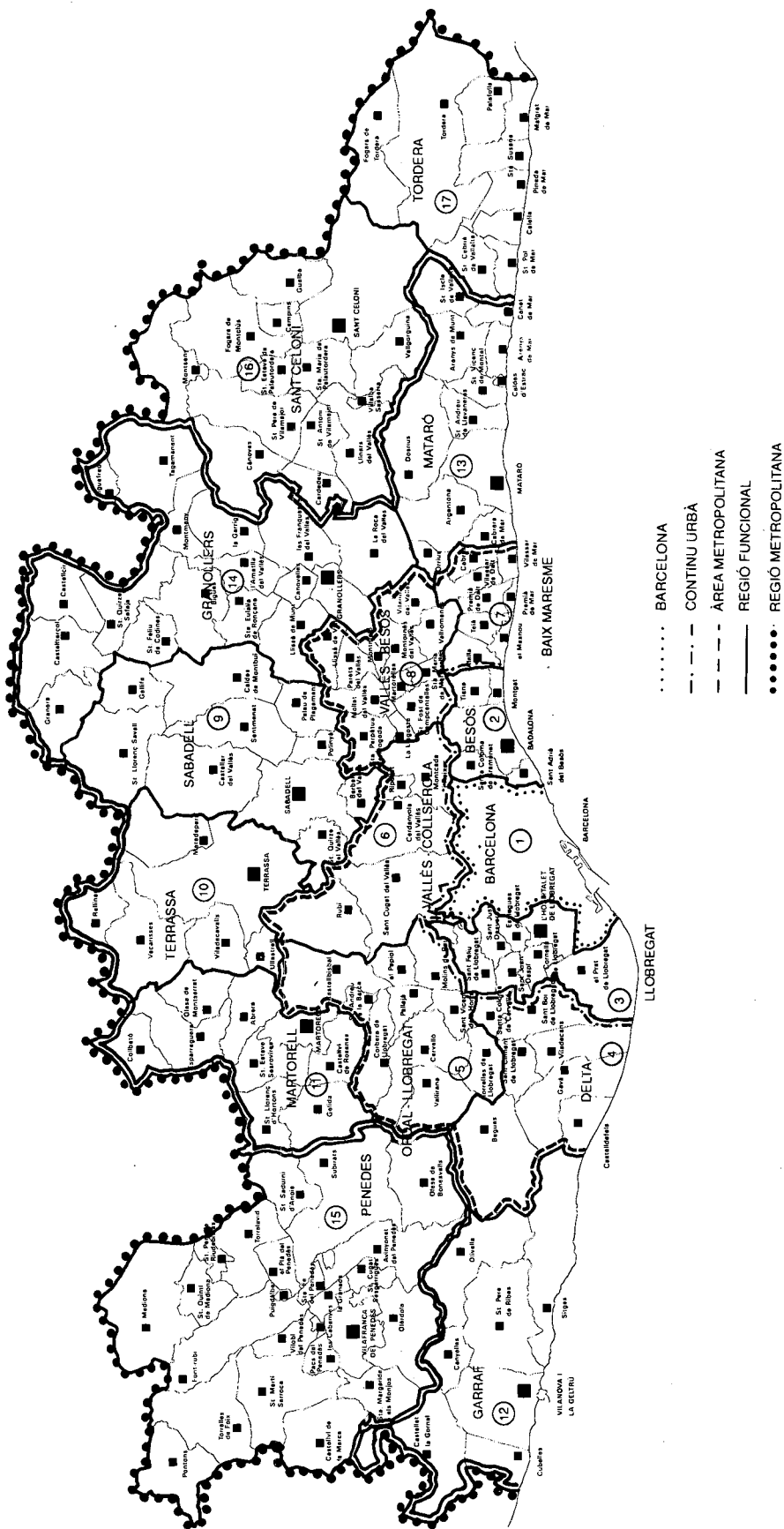


Figura 1. Cens d'habitatges. 1981. (% d'habitatges construïts fins al 1940)

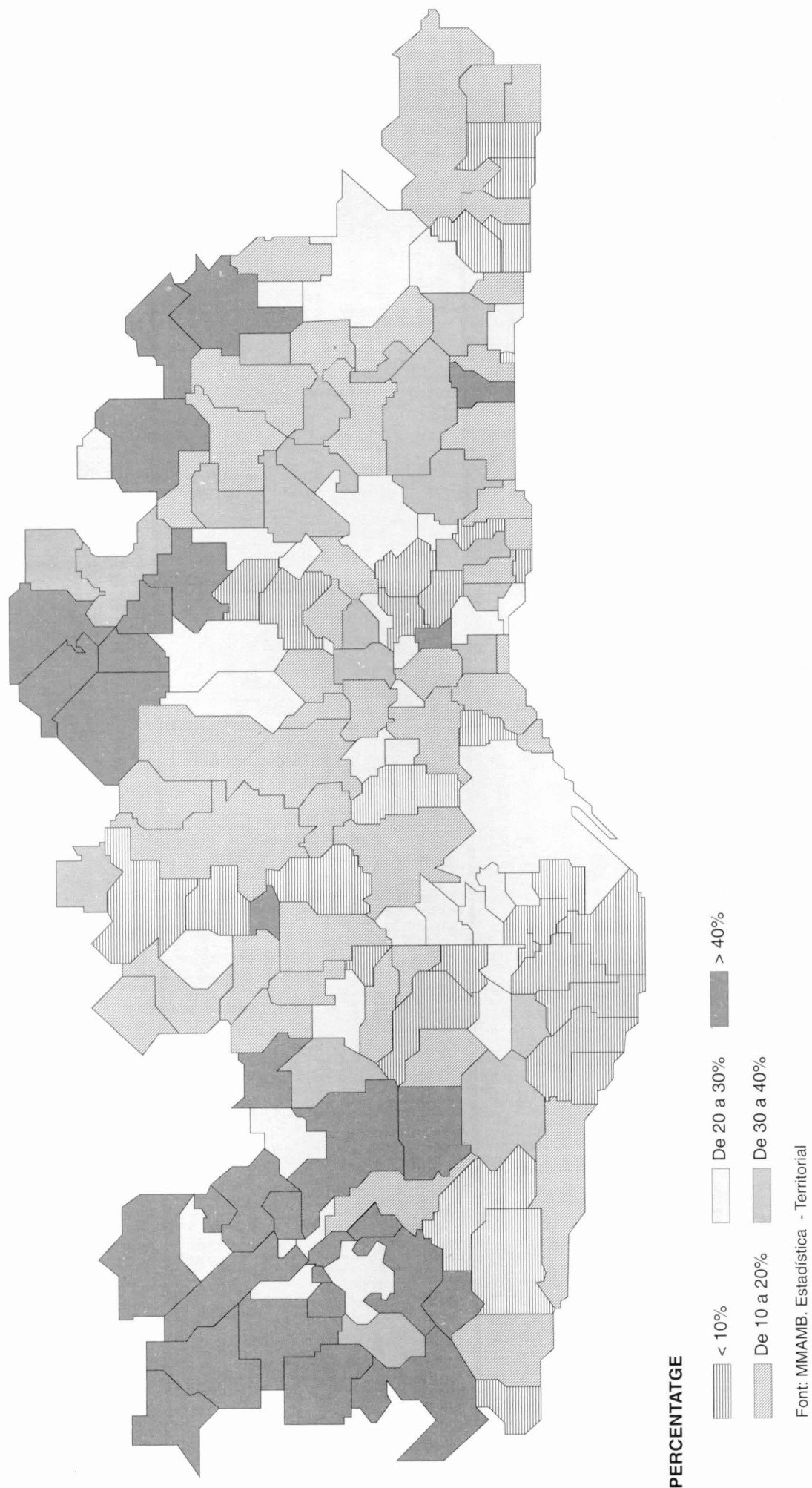
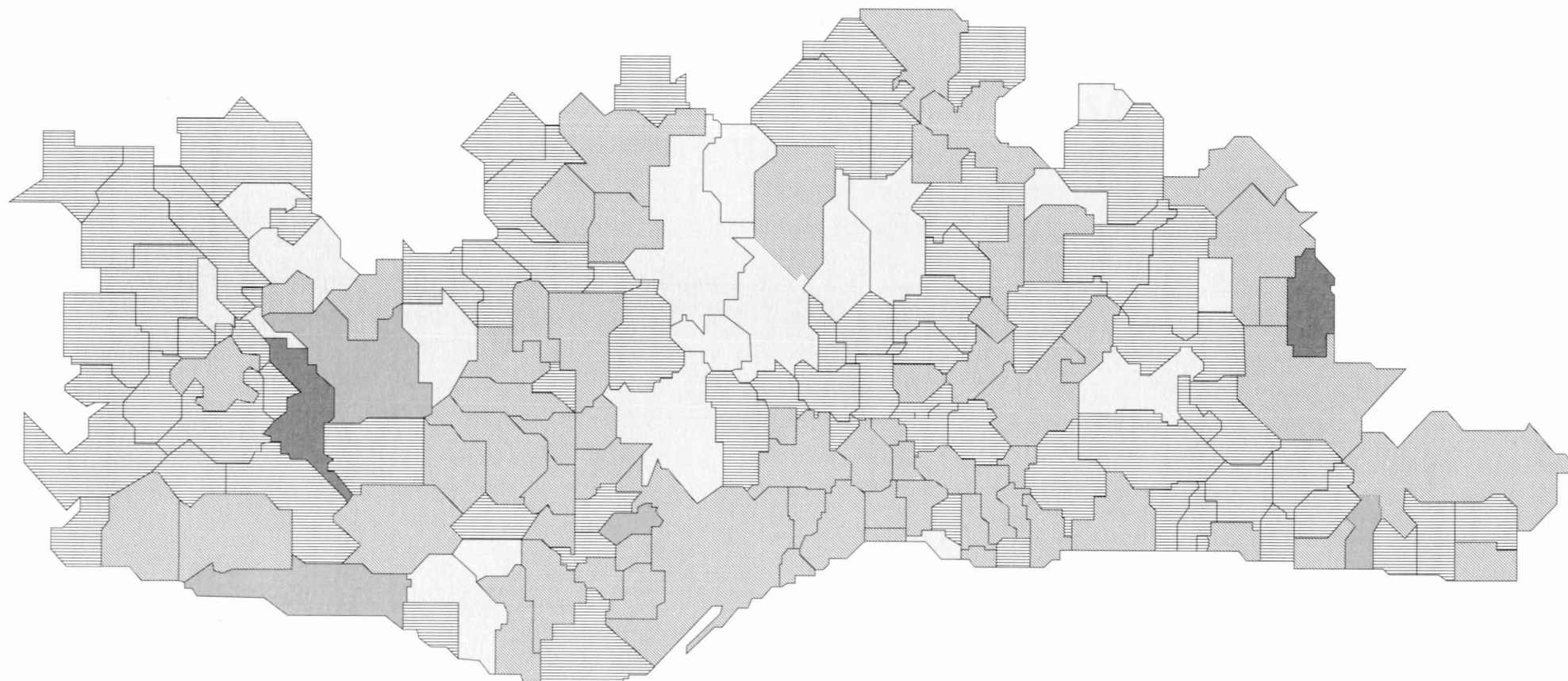


Figura 2. Cens d'habitatges. 1981. (% d'habitatges construïts des de 1941 a 1960)

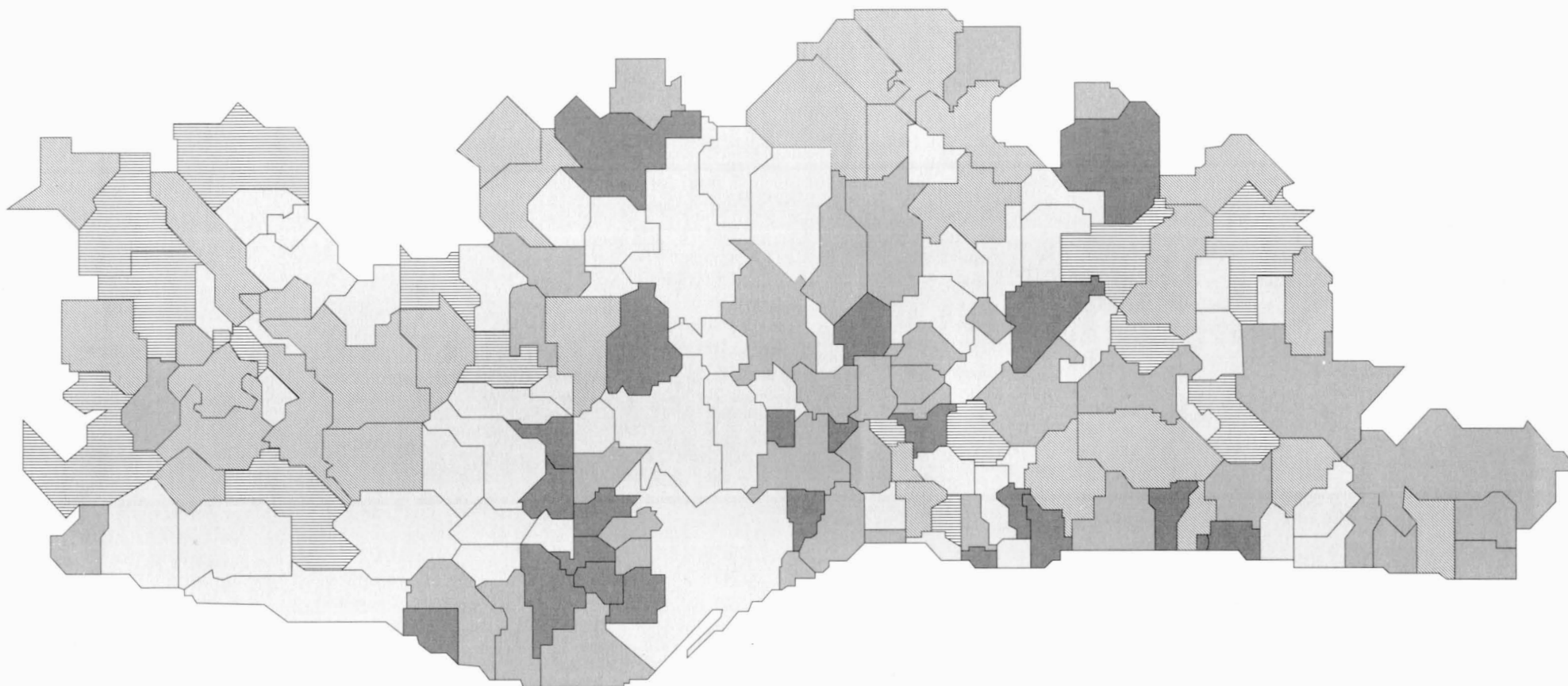


PERCENTATGE



Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 3. Cens d'habitatges. 1981. (% d'habitatges construïts des de 1961 a 1970)

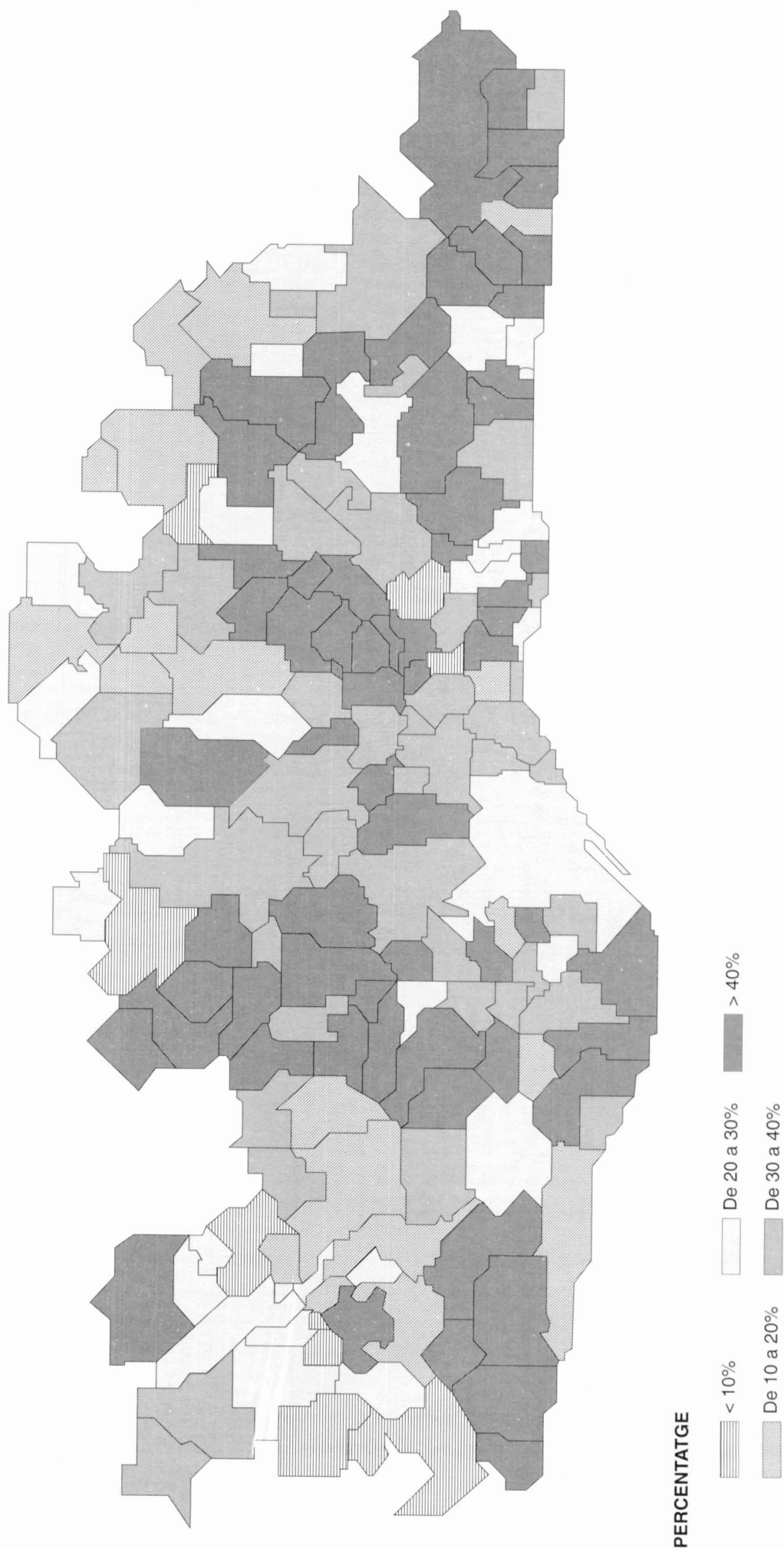


PERCENTATGE



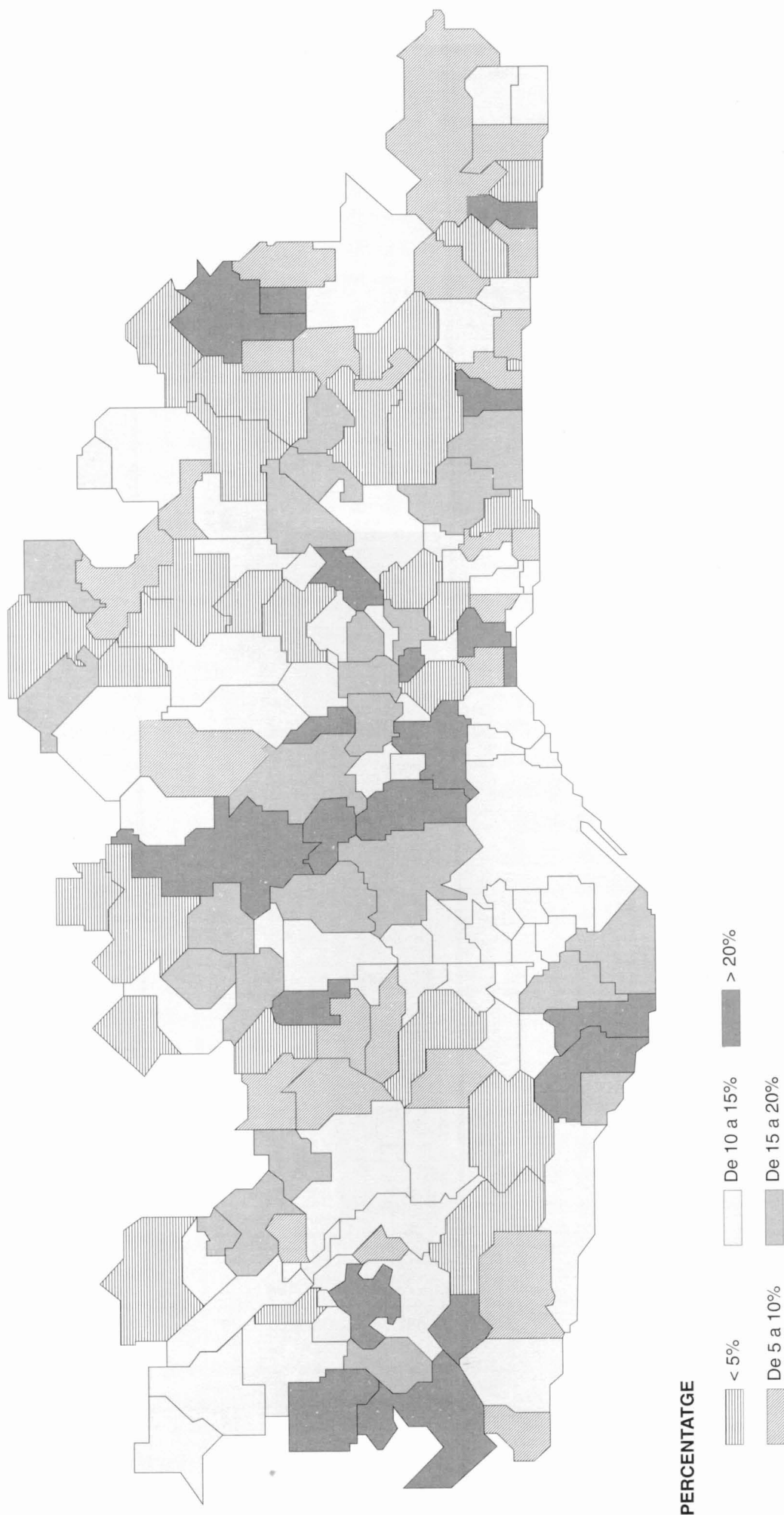
Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 4. Cens d'habitatges. 1981. (% d'habitatges construïts des de 1971 a 1980)



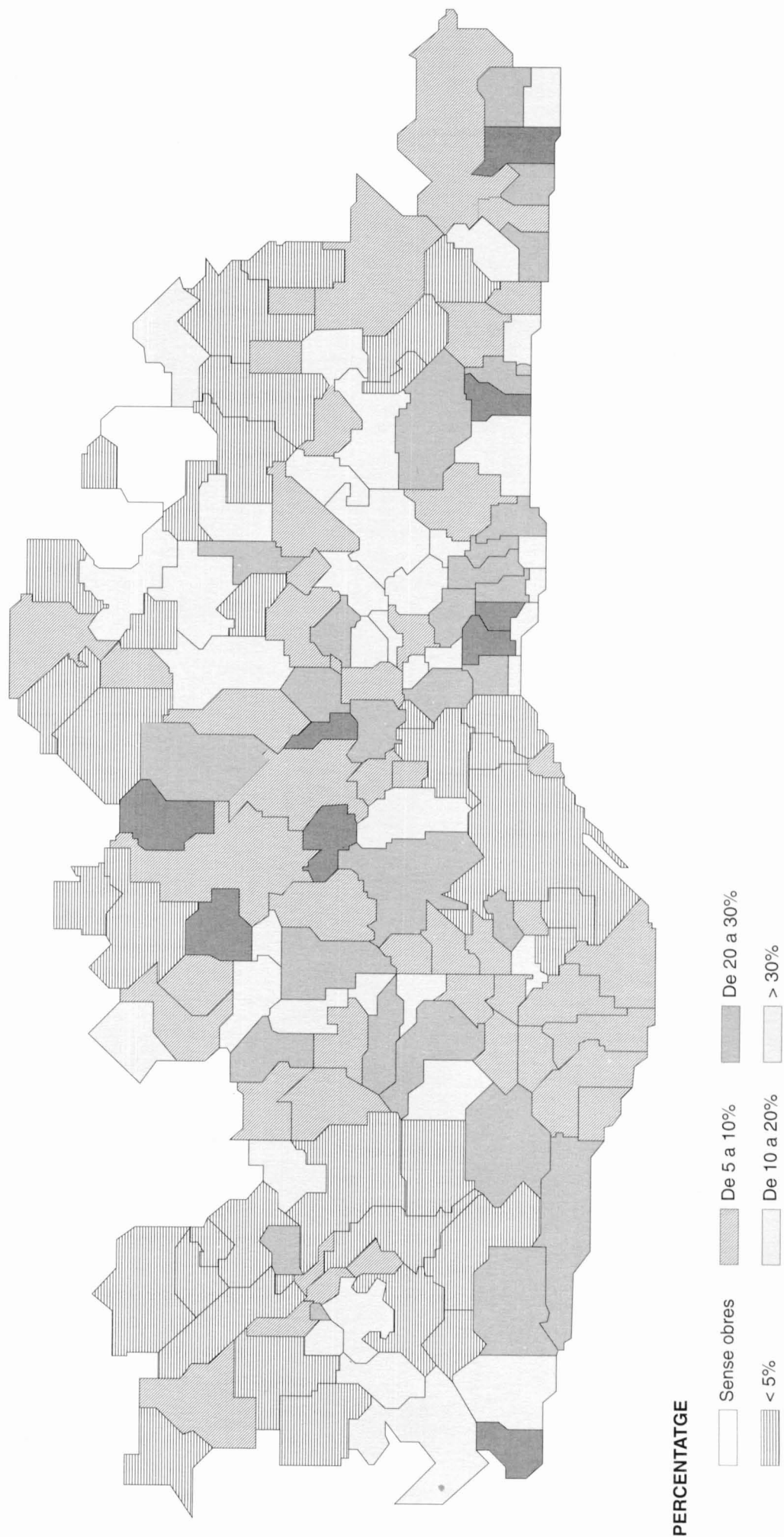
Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 5. Cens d'habitatges, 1981. (% d'habitatges desocupats)



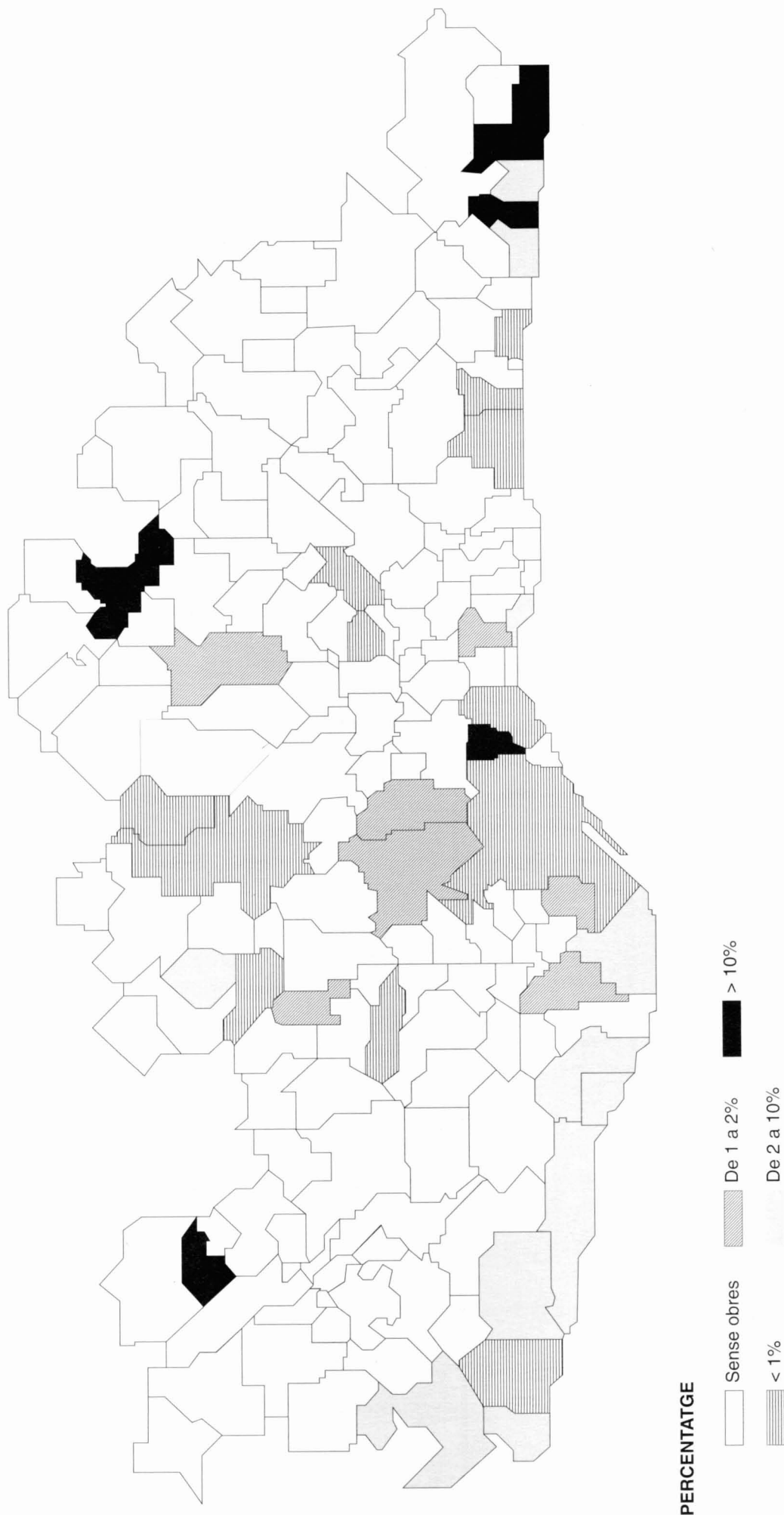
Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 6. Increment del parc d'habitatges. (% d'habitatges construïts 1981-89 sobre habitatges existents 1981)



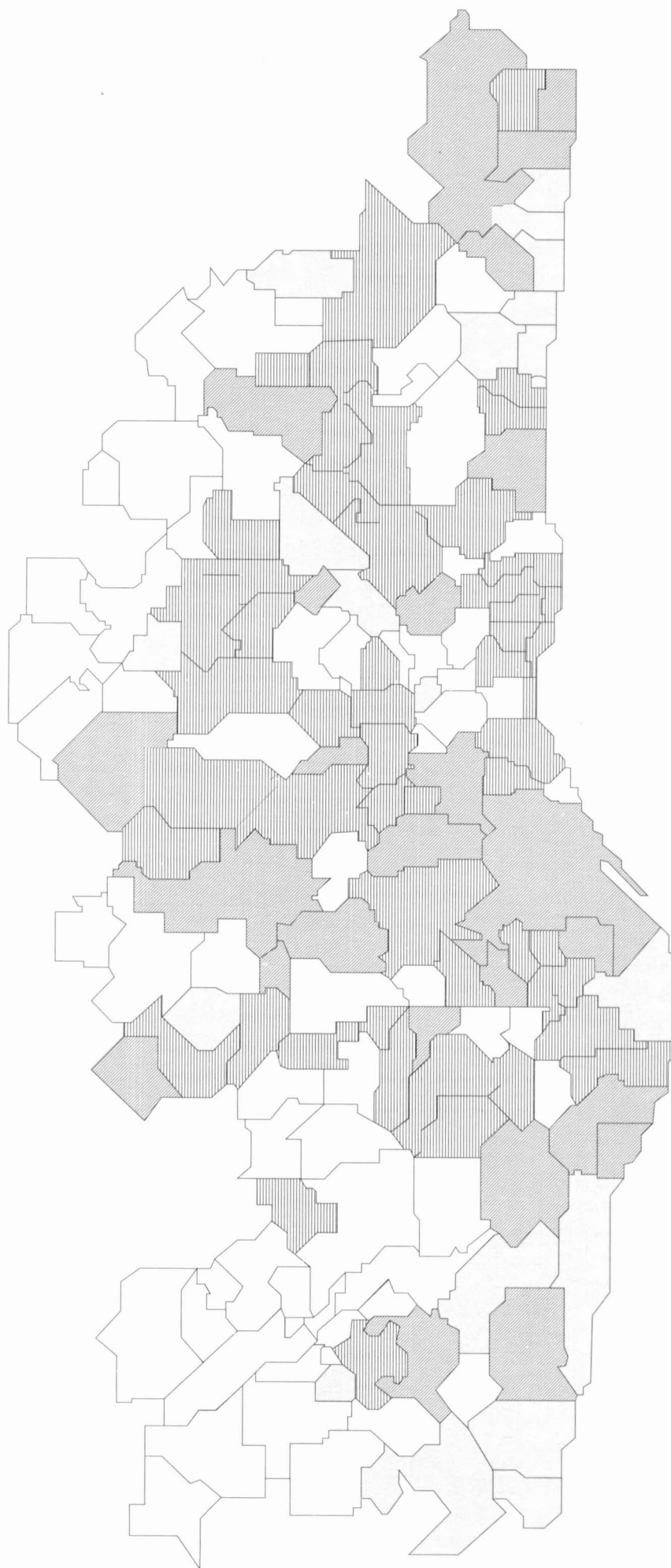
Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 7. Habitatges construïts, 1981-1989. (% habitatges fins 60 m²)



Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 8. Habitatges construïts, 1981-1989. (% d'habitatges entre 61-90 m²)

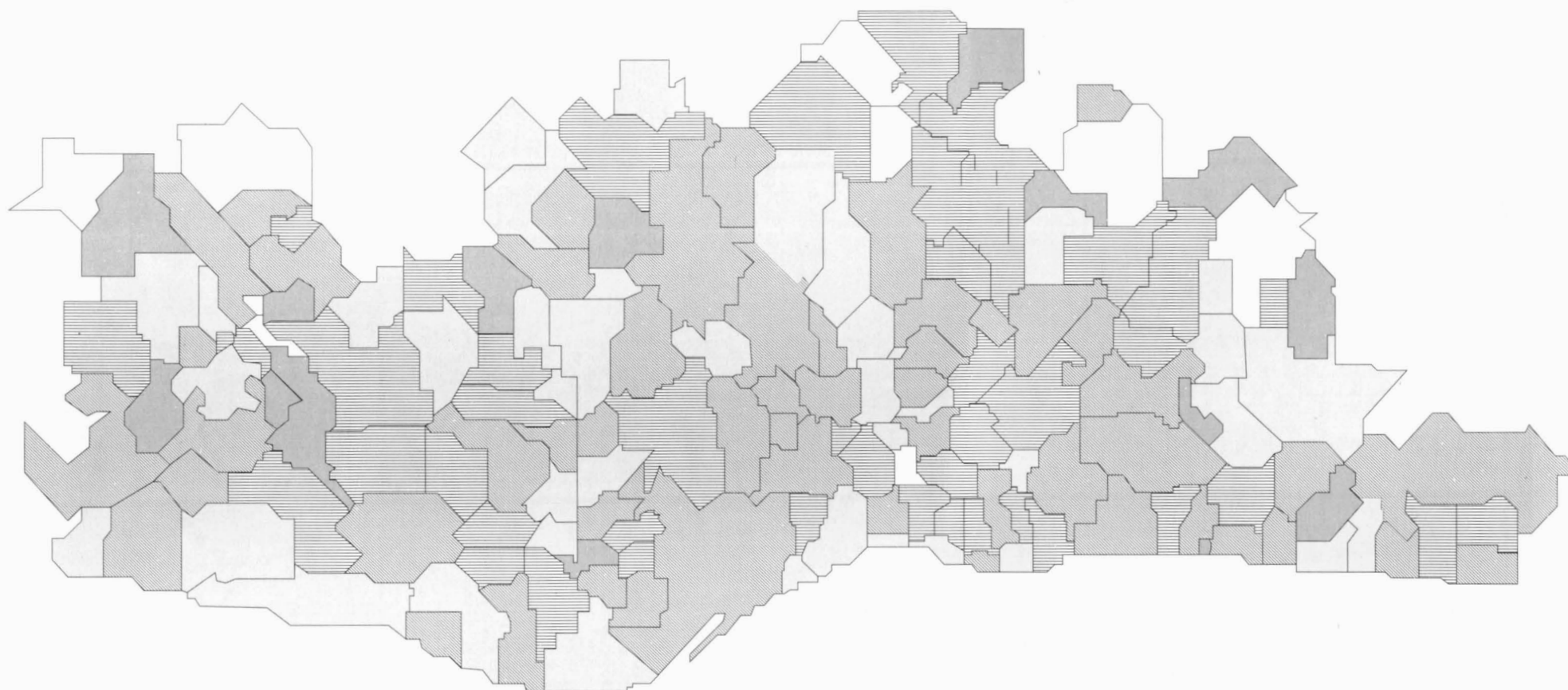


PERCENTATGE

- Sense obres
- De 5 a 10
- < 5
- > 10

Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 9. Habitatges construïts, 1981-1989. (% d'habitatges entre 91-120 m²)

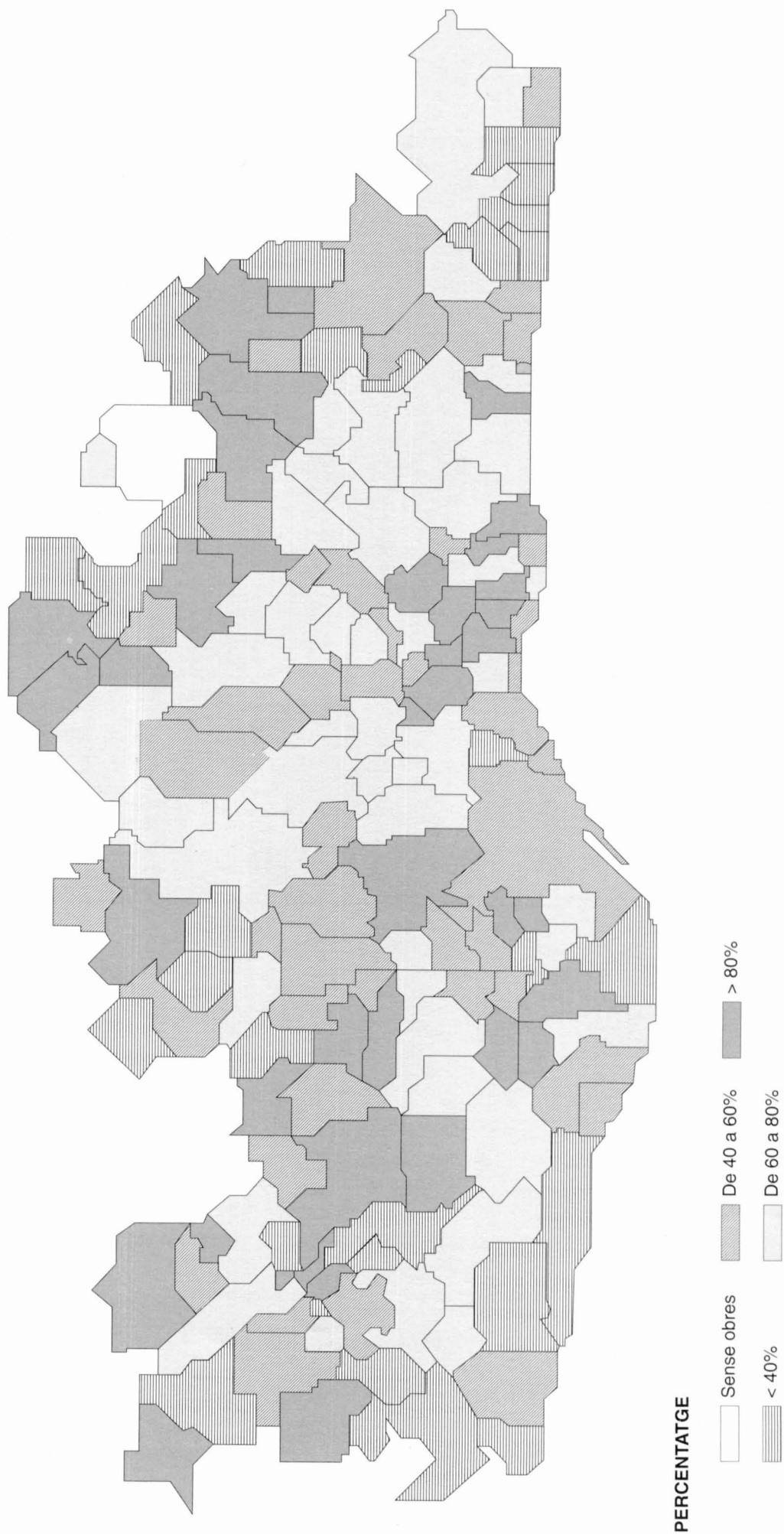


PERCENTATGE



Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 10. Habitatges construïts, 1981-1989. (% d'habitatges de més de 120 m²)



Font: MMAMB. Estadística - Territorial

Figura 11. Cens d'habitatges, 1981 (total d'habitatges unifamiliars)

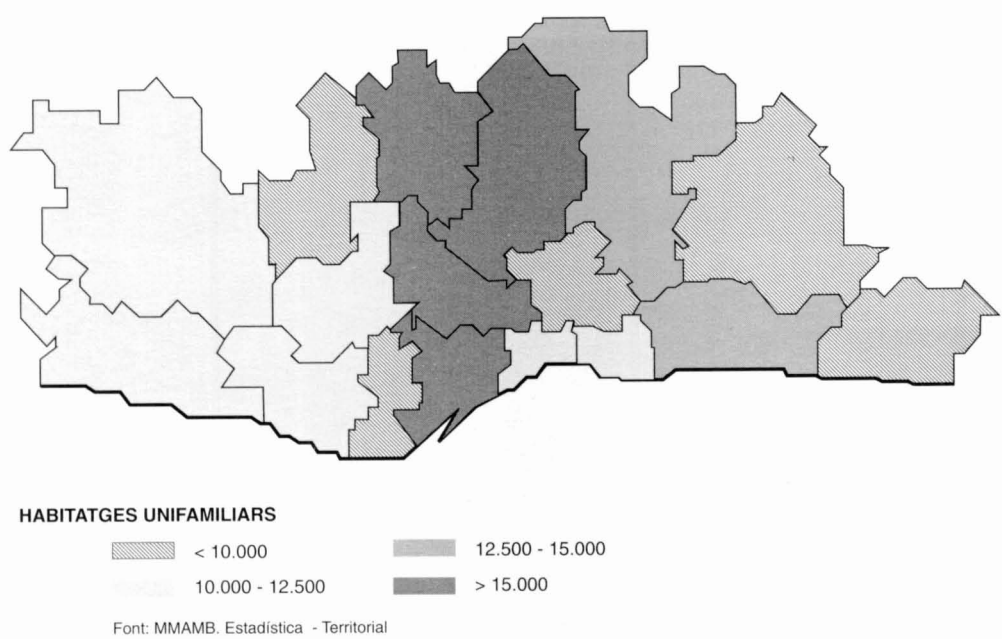


Figura 12. Cens d'habitatges, 1981 (% d'habitatges unifamiliars)

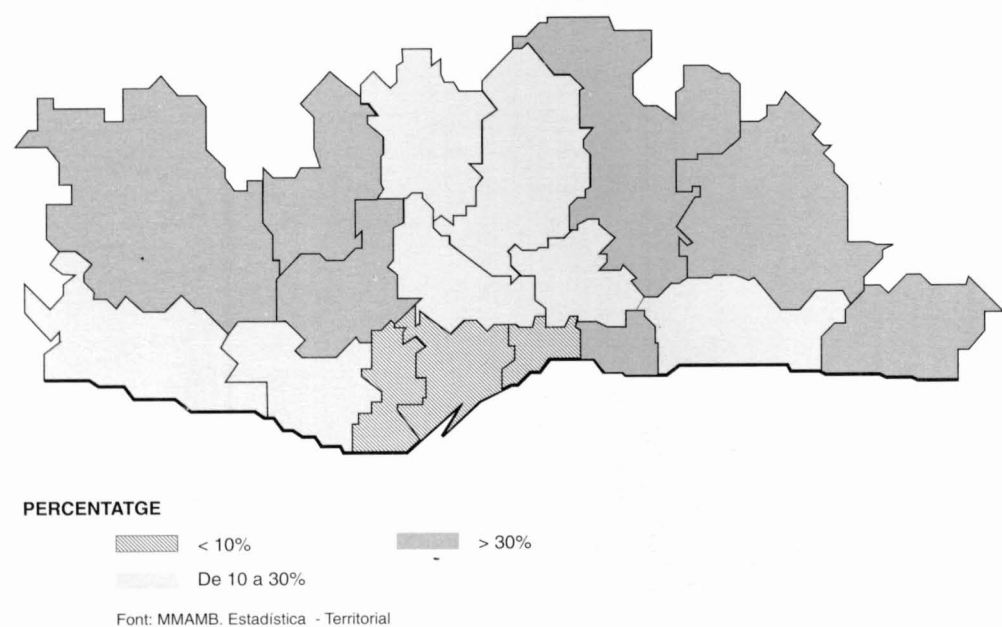


Figura 13. Cens d'habitatges. 1981 (total d'habitatges secundaris)

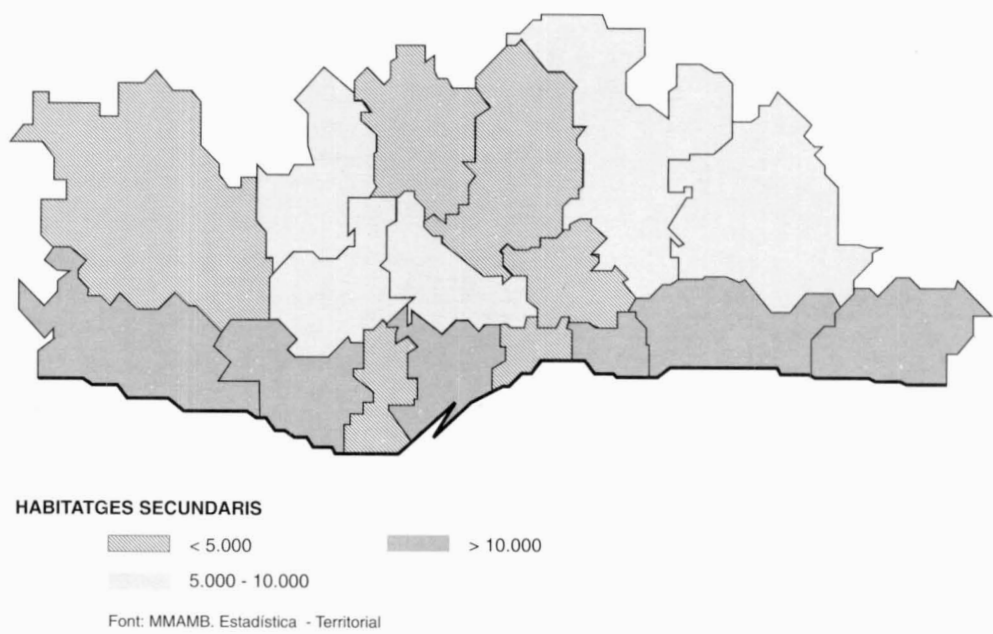


Figura 14. Cens d'habitatges. 1981 (% d'habitatges secundaris)

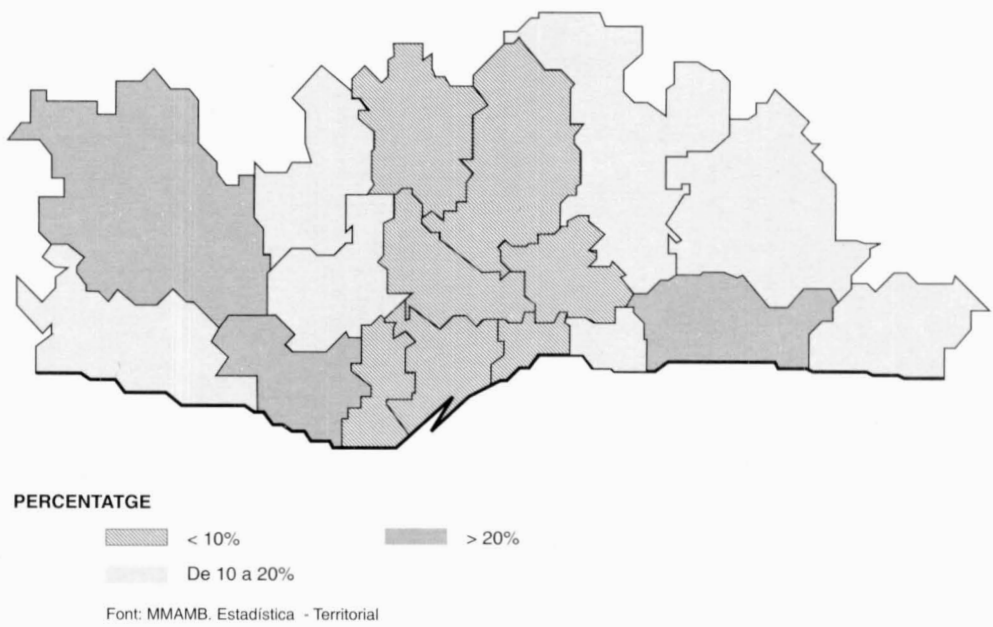


Figura 15. Cens d'edificis. 1981 (% d'edificis ruïnosos i en mal estat)

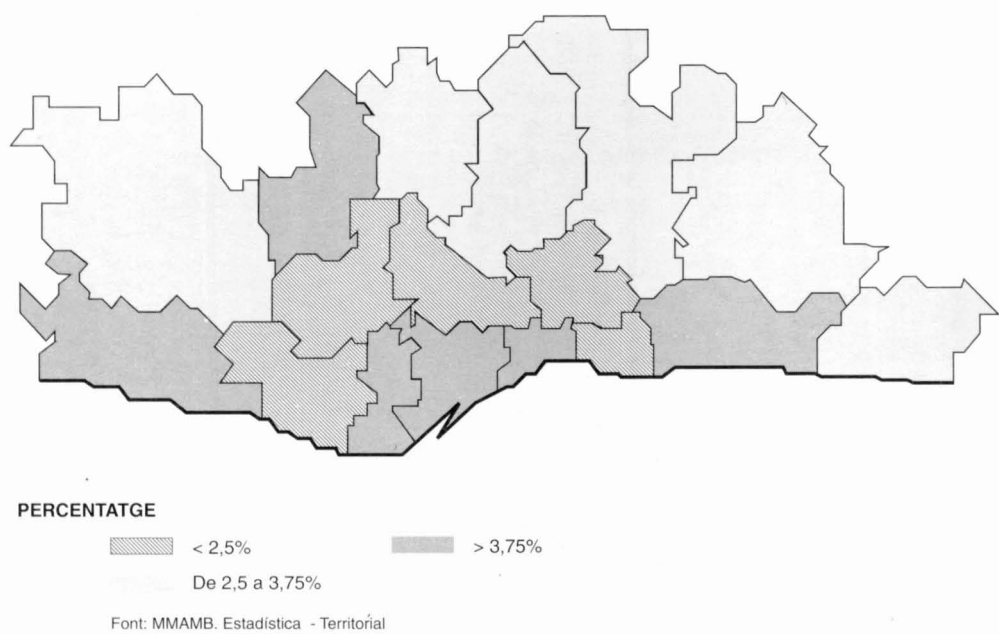


Figura 16. Habitatges construïts. 1981-1989 (total d'habitatges)

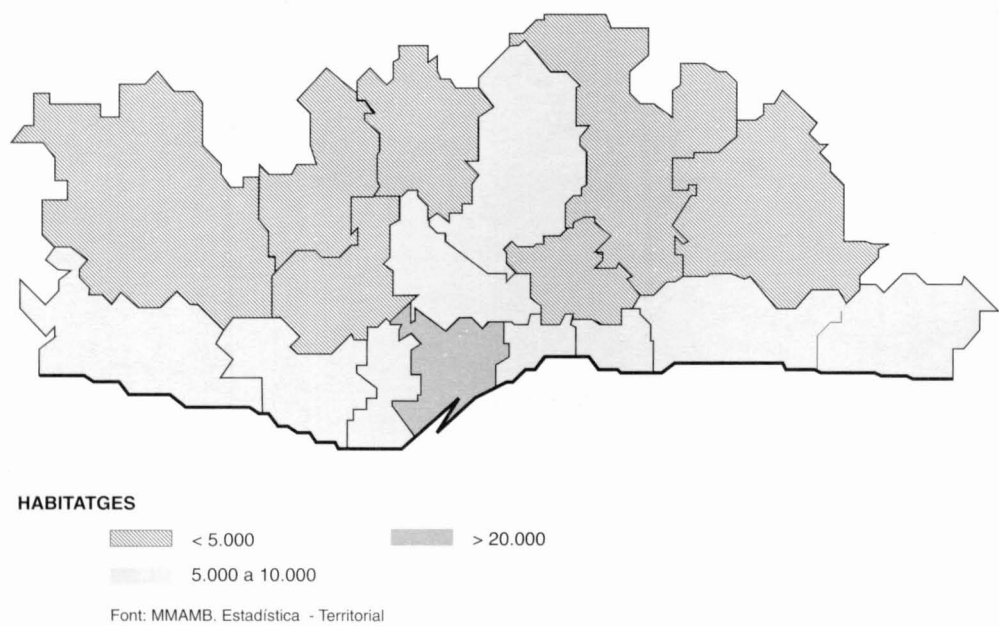


Figura 17. Habitatges construïts. 1981-1989 (habitatges unifamiliars)

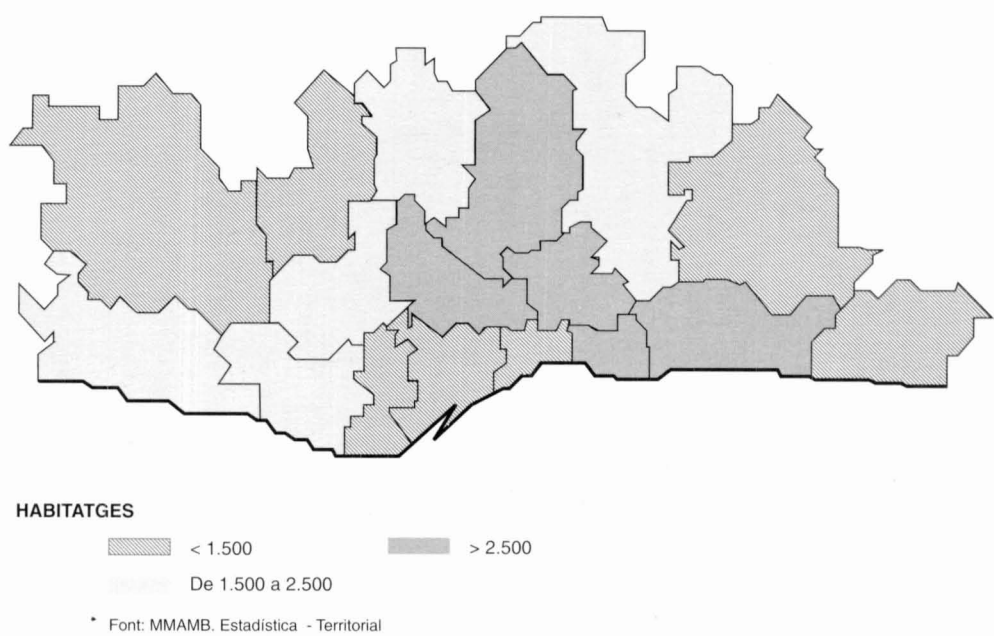


Figura 18. Habitatges construïts. 1981-1989 (% d'habitatges unifamiliars)

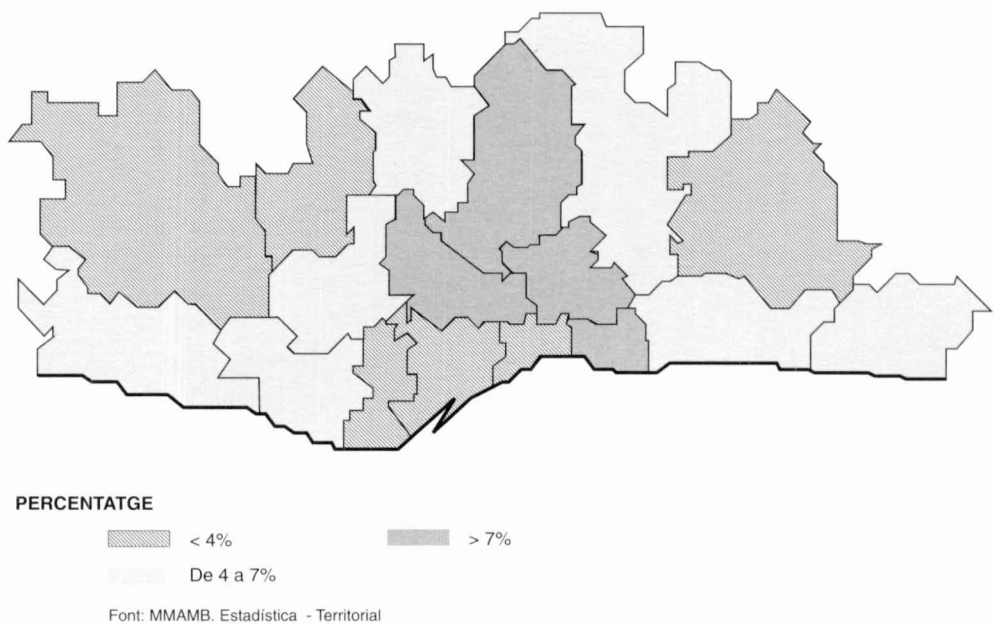


Figura 19. Habitatges construïts. 1981-1989 (habitatges de promoció pública)

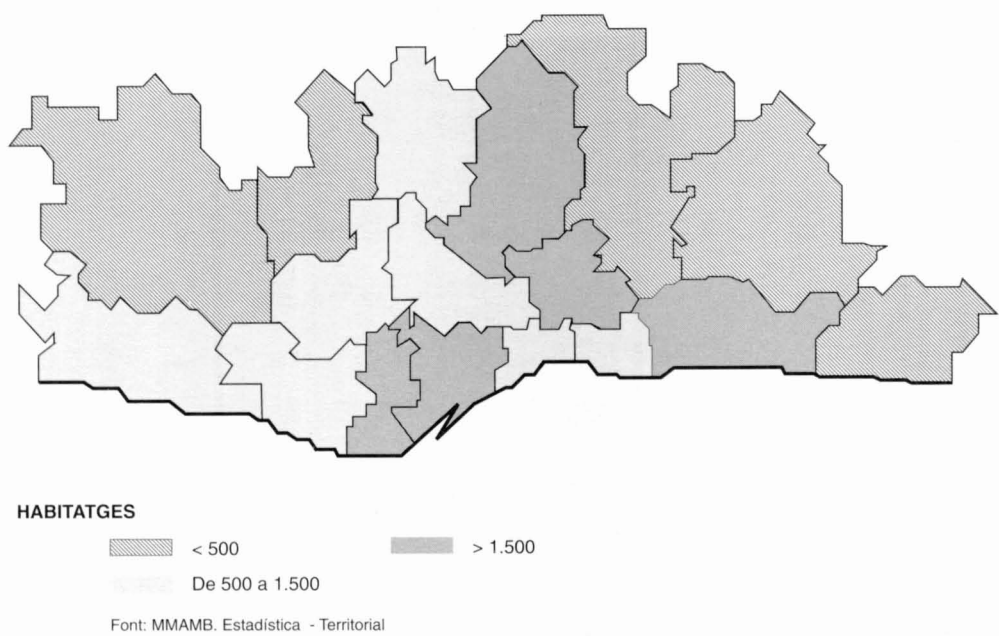


Figura 20. Habitatges construïts. 1981-1989 (% d'habitatges de promoció pública)

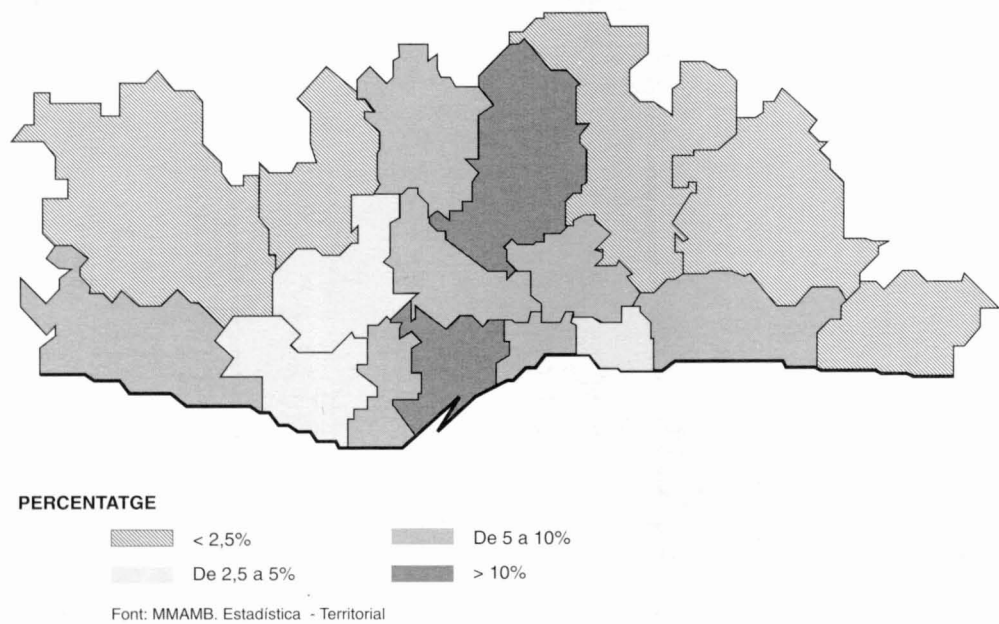


Figura 21. Habitatges construïts. 1981-1989 (mitjana d'habitatges construïts per edifici)

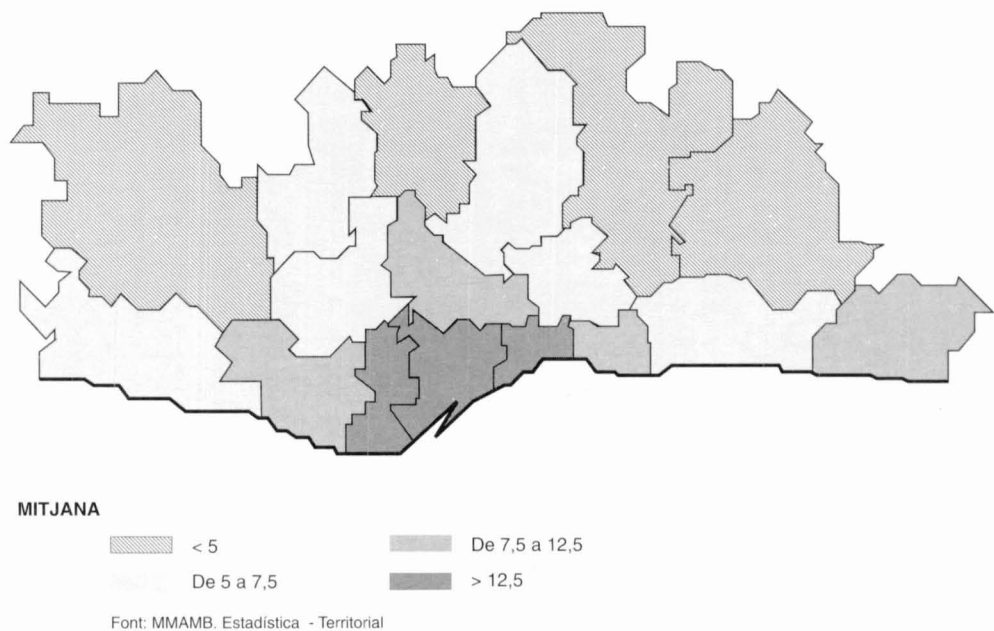


Figura 22. Mitjana anual d'habitatges construïts. 1981-1989 (per 1.000 habitants)

