



Regió Metropolitana de Barcelona

TERRITORI - ESTRATÈGIES - PLANEJAMENT

Papers

29

L'HABITATGE A LES ÀREES CENTRALS



FEDERACIÓ DE **MUNICIPIS**
DE CATALUNYA



Àrea metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis

Ajuntament  de Barcelona

El present número de la col·lecció «Papers. Regió Metropolitana de Barcelona» recull els materials presentats al seminari organitzat pel Gabinet d'Estudis Urbanístics de l'Ajuntament de Barcelona i l'Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona el mes de desembre de 1997. La publicació ha estat finançada per l'Ajuntament de Barcelona.

La col·lecció «Papers. Regió Metropolitana de Barcelona» és publicada per l'Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona sota el patrocini i l'impuls de l'Ajuntament de Barcelona, la Federació de Municipis de Catalunya i la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Les opinions expressades en els treballs publicats a «Papers. Regió Metropolitana de Barcelona» són d'exclusiva responsabilitat dels seus autors.

CONSELL DE REDACCIÓ

Lluís Balibé i Mallol
Josep Serra i Batiste
Juli Esteban i Noguera
Amador Ferrer i Aixalà
Emili Garcia i Miquel
Oriol Nel·lo i Colom
Eduard Paricio i Rallo

Editor

Oriol Nel·lo i Colom

Secretària de Redacció

Xènia Tomàs i Figueras

Traducció dels abstracts

Ann King (anglès)
Hortènsia Ojeda i Mari (francès)

Correcció

Andreu Navarro i Rodríguez

©Ajuntament de Barcelona
Federació de Municipis de Catalunya
Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

Edició:

Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona

Disseny:

Oficina de Disseny de l'AMB

Fotocomposició:

Estudi Gràfic Pedregosa

Impressió:

Gradisa

Barcelona, febrer 1998
D.L.: B - 41.654 - 1998
ISBN: 84-88068-51-4

S U M A R I

PRESENTACIÓ	7
L'HABITATGE A BARCELONA: ESTAT DE LA QÜESTIÓ I ALTERNATIVES JULI ESTEBAN	9
EVOLUCIÓ DE LA DEMANDA EN UN TEIXIT MADUR: ESCENARIS DE DEMOGRAFIA I HABITATGE A LA CIUTAT DE BARCELONA JOSEP M. CARRERA	23
EL POTENCIAL DE REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES DE BARCELONA AMADOR FERRER	37
L'OFERTA DE LLOGUER A LA CIUTAT DE BARCELONA AGUSTÍ JOVER	47
EVOLUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES A LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA (O LA PROBLEMÀTICA DE LA DISPERSIÓ PERIURBANA) RICARD VERGÉS	55
MESURES PER AL FOMENT DE L'HABITATGE A LES GRANS CIUTATS BORJA CARRERAS-MOYSI	63

P R E S E N T A C I Ó

Es publiquen en aquesta monografia, vint-i-novena de la col·lecció *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, els materials presentats en el seminari *L'habitatge a les àrees centrals. Barcelona enfront a la temptació suburbana*.

L'encontre fou organitzat pel Gabinet d'Estudis Urbanístics de l'Ajuntament de Barcelona i l'Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona i se celebrà el dia 10 de desembre de 1997. Els materials que es publiquen aborden la qüestió de la relació entre la situació del parc d'habitatge i les tendències de dispersió de poblament en el territori de la Regió Metropolitana de Barcelona.

En conjunt s'inclouen sis articles. Els tres primers són fruit de treballs realitzats pel Gabinet d'Estudis Urbanístics de l'Ajuntament de Barcelona i són signats, respectivament, pels arquitectes Juli Esteban, Josep M. Carrera i Amador Ferrer. Figuren, a continuació, les ponències dels economistes Agustí Jover i Ricard Vergés. El recull es clou amb l'article de Borja Carreras, gerent d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona.

L'HABITATGE A BARCELONA:
ESTAT DE LA QÜESTIÓ I ALTERNATIVES

JULI ESTEBAN

*Arquitecte. Director del Gabinet d'Estudis Urbanístics
de l'Ajuntament de Barcelona*

SUMARI

1. El problema de l'habitatge a les àrees centrals

2. L'estat de la qüestió a Barcelona

- 2.1. El teixit residencial
- 2.2. Els preus de l'habitatge i la protecció oficial
- 2.3. L'evolució de la població i dels habitatges

3. Possibles línies estratègiques d'un programa d'habitatge per a Barcelona

- 3.1. Foment de l'ús de l'habitatge
- 3.2. Facilitar l'accés a l'habitatge
- 3.3. Intensificar les actuacions en el període de demanda positiva

ABSTRACTS

L'article planteja, primer, una diagnosi de la problemàtica de l'habitatge a Barcelona a partir d'una caracterització del teixit residencial i de l'evolució dels estocs tant de població com d'habitatge. A continuació, es proposen possibles línies estratègiques d'actuació per solucionar els actuals déficit d'habitatge. En primer lloc, fomentar un ús més intensiu del parc existent, bé afavorint la rehabilitació, bé utilitzant els habitatges buits, o a partir de la realització dels potencials edificables que existeixen. Aquests potencials podrien concretar-se, d'una banda, amb operacions de reforma de polígons d'habitatge públic i de renovació urbana. D'una altra, construint als solars amb romanents d'edificabilitat o destinant a habitatge una part de l'edificabilitat que tenen atribuïda les zones industrials de la ciutat, afavorint, a més a més, la conformació d'àrees mixtes d'activitat econòmica i residència. En segon lloc, facilitar l'accés a l'habitatge, amb una millora quantitativa de l'oferta, la creació d'habitatge assequible i la definició de programes d'ajuda. En tercer lloc, intensificar les actuacions durant els pròxims deu anys per aprofitar la demanda interna d'habitatges generada per la ciutat i fer front a la demanda dels volums de població jove arribats a l'edat d'emancipació.

El artículo plantea, primero, una diagnosis de la problemática de la vivienda en Barcelona a partir de una caracterización del tejido residencial y de la evolución de las cifras tanto de población como de vivienda. A continuación, se proponen posibles líneas estratégicas de actuación para solucionar los actuales déficit de vivienda. En primer lugar, fomentar un uso más intensivo del parque existente, bien favoreciendo la rehabilitación, bien utilizando las viviendas vacías, o a partir de la realización de los potenciales edificables que existen. Estos potenciales podrían concretarse, por una parte, con operaciones de reforma de polígonos de vivienda pública y de renovación urbana. Por otra, construyendo en los solares con remanentes de edificabilidad o destinando a vivienda una parte de la edificabilidad que tienen atribuida las zonas industriales de la ciudad, favoreciendo, además, la conformación de áreas mixtas de actividad económica y residencia. En segundo lugar, facilitar el acceso a la vivienda, con una mejora cuantitativa de la oferta, la creación de vivienda asequible y la definición de programas de ayuda. En tercer lugar, intensificar las actuaciones durante los próximos diez años para aprovechar la demanda interna de viviendas generada por la ciudad y hacer frente a la demanda de los volúmenes de población joven en edad de emancipación.

L'article nous propose, tout d'abord, une diagnose de la problématique du logement à Barcelona partant d'une caractérisation du tissu résidentiel et de l'évolution des stocks tant de la population comme du logement. Ensuite, l'article propose les possibles lignes stratégiques d'action pour solutionner les déficits actuels du logement. Tout d'abord, encourager un usage plus intensif du parc existant, soit en favorisant la réhabilitation, soit en utilisant les logements vides ou à partir de la réalisation des potentiels édicibles qui existent. Ces potentiels pourraient se concrétiser d'une part, par des opérations de réforme des grandes ensembles de logements publics et de renouvellement urbain. D'autre part, en construisant dans les grands terrains avec des reliquats d'édificabilité ou en destinant à logements une part de l'édificabilité attribuée aux zones industrielles de la ville, favorisant en outre, le logement avec une meilleure offre quantitative, la création de logement accessible et la définition de programmes d'aide. Troisièmement, en intensifiant les actions durant les dix prochaines années, pour tirer profit de la demande (des volumes) de la population jeune arrivée à l'âge d'emancipation.

This article opens with a diagnosis of the problems affecting housing in Barcelona which takes the form of a description of the city's residential fabric and a review of the evolution of its demographics and housing stock. The author goes on to propose possible strategic lines of action which might resolve the current housing shortage. The first of these is to encourage more intensive use of the existing stock, either by promoting rehabilitation and bringing empty stock into use, or by realising the full potential of existing sites. The latter could be achieved on the one hand through the renovation of public housing estates and the implementation of urban renewal schemes; and on the other by the development of land with unexploited potential, and by zoning for residential use some of the land currently attributed to the industrial zones of the city, thereby favouring, moreover, the creation of areas with a mix of economic and residential uses. The second proposal advocates facilitating access to housing by increasing the number of homes on offer, by creating more affordable housing, and by way of programs aimed at helping people to acquire their own home. In conclusion the author suggests that this program be intensified over the next ten years in order to take advantage of the demand for housing generated internally by the city, and to meet the demand created by the large number of young people reaching the age of independence.

L'HABITATGE A BARCELONA:
ESTAT DE LA QÜESTIÓ I ALTERNATIVES

1. El problema de l'habitatge a les àrees centrals

Entenem per àrees centrals les que configuren majoritàriament la ciutat compacta. Les seves característiques serien:

- Per la seva localització allunyada de la perifèria rural no tenen possibilitats d'extensió.
- Una certa antiguitat: àrees que inclouen les parts més antigues de la ciutat i on les més recents estarien ja configurades com a teixits urbans al final de la dècada dels seixanta.
- Tipològicament diverses, però amb predomini de l'ordenació per alineacions de vial.
- Una intensitat mitjana d'edificació força alta, i en general un grau considerable de mescla d'usos.

Aquestes característiques són presents a parts importants de moltes ciutats de Catalunya, i en especial són presents a tota l'extensió del compacte central de l'àrea metropolitana, que comprèn tota la comarca del Barcelonès i uns quants municipis més. Dins d'aquest context creiem que el terme municipal de Barcelona és una referència d'especial valor per considerar la problemàtica específica de l'habitatge en aquests tipus d'àrees.

La qüestió de l'habitatge en el cas de Barcelona –municipi tot ell amb característiques de ciutat compacta– ve marcada per dos circumstàncies d'especial importància:

- La pertinença a una àrea o regió metropolitana, que és l'espai real on els ciutadans prenen les opcions de localització del seu habitatge.
- La colmatació física de l'àrea urbana del municipi, que limita les possibilitats de creació de nou habitatge a la ciutat, si no és a través d'operacions de renovació urbana.

La qüestió de l'habitatge a Barcelona té molt a veure amb aquestes circumstàncies. Per les inevitables limitacions a la creació de nou habitatge, el terme municipal no està en condicions de produir-ne el nombre necessari per atendre la forta demanda interna del període que estem vivint. Per tant, no hi ha solució a un plantejament del problema en aquests termes si no és en un àmbit metropolità.

Les dades dels habitatges que es construeixen a les successives corones que es poden considerar al voltant de Barcelona, ens mostren clarament el paper dels àmbits metropolitans, en especial el de la regió, en la provisió de nous habitatges (taula 1).

Taula 1. Construcció d'habitatges a Catalunya, 1984-1997

	Habitatges acabats									
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Barcelona	3.254	3.456	3.085	2.771	2.634	2.316	1.868	2.503	4.103	2.708
Resta de l'àrea metropolitana	2.441	2.782	2.797	3.410	3.638	4.615	5.004	5.520	3.906	4.850
Resta de la Regió Metropolitana	7.093	6.729	7.189	7.829	8.941	9.623	9.058	8.883	8.283	10.264
Resta de Catalunya	14.234	16.169	16.594	17.725	19.360	21.069	21.069	20.439	14.688	15.857

Font: *Dinàmiques metropolitanas*. Mancomunitat de Municipis de l'AMB, 1995.

	Habitatges acabats		Habitatges iniciats
	1994	1995	1995
Barcelona	2.130	2.641	3.109
Resta del Barcelonès	931	1.441	1.285
Resta de la Regió Metropolitana (6 comarques)	15.789	17.854	20.976

Font: Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

Aquesta oferta metropolitana d'habitatge que disposa encara de força opcions de creixement urbà, a més de donar sortida a una demanda que el terme municipal no pot satisfer, representa una competència indubtable a l'opció de l'habitatge a Barcelona perquè ofereix millors preus i productes que la ciutat compacta difícilment pot oferir.

D'altra banda s'ha de subratllar també que en general les àrees centrals de les ciutats grans de la Regió Metropolitana sofreixen així mateix la competència dels nous creixements de tipologies suburbanes, ja siguin en el seu terme municipal o en altres municipis.

El procés de relocització de l'habitatge al territori metropolità pot llegir-se doncs de dues maneres:

- Com un transvasament d'habitatge des dels municipis del compacte central cap als municipis de les corones exteriors on hi ha encara potencial de sòl urbanitzable.
- Com un transvasament d'habitatge des de les àrees centrals de cada municipi cap a les àrees suburbanes de creixement de moderada densitat.

És ben clar que Barcelona –a l'igual que els municipis veïns– estaria clarament en la posició de municipi emissor en els dos processos esmentats.

Aquestes consideracions ens porten a constatar el caràcter específic dels problemes de l'habitatge a les àrees centrals. Aquests problemes es formulen amb el benentès que les ciutats en general i Barcelona en concret no són concebibles si no és com a àrees habitades. Serien els següents:

- Tendències de despoblament d'algunes àrees.
- Envel·liment de la població i del parc edificat.
- Desplaçament dels segments socials amb menor capacitat econòmica (especialment els joves).
- A partir d'un cert llindar, la pèrdua de població pot ser també un problema.

Veiem que són problemes plantejables i abordables en principi a l'espai municipal, malgrat que d'una banda no es poden considerar aïlladament del context metropolità, i d'una altra poden variar conside-

rablement en no massa temps, com veurem més endavant.

2. L'estat de la qüestió a Barcelona

2.1. El teixit residencial

Les dades del Padró de 1996 pel que fa als habitatges existents a Barcelona són les següents:

Taula 2. Habitatge existent a Barcelona, 1996

Habitats	564.354	83,56%
Col·lectius	514	
Temporals	31.468	4,66%
Buits	78.667	11,65%
Total	675.003	100,00%

Respecte a les dades del Cens de 1991, s'ha produït un augment de 5.544 habitatges i una disminució en el percentatge d'habitatges «habitats» o «principals» del 2,58%. Cal afegir que el saldo total de la dècada 1981-1991 va ser negatiu.

L'ocupació mitjana dels habitatges ocupats és de 2,66 hab./htge. El Cens de 1991 donava la de 2,85, que era llavors la més baixa de totes les grans ciutats espanyoles. Així mateix, en aquell any, el 21% dels habitatges estava ocupat per una persona i el 48% ho estava per una o dues persones.

Les àrees amb ocupació més baixa es corresponien el 1991 amb les dels teixits més vells de la ciutat i amb els percentatges més alts de persones d'edat avançada. La màxima acumulació es donava a l'entorn de l'eix Ciutat Vella-Eixample central-Gràcia. Aquesta concurrència de circumstàncies, que també es dona a les altres àrees antigues de la ciutat, permetia preveure un proper i intens procés de buidat d'habitatges per defunció dels seus ocupants, que sens dubte ja ha començat.

La superfície mitjana de l'habitatge era, el 1991, de 76,28 m² útils, i variava entre la de 132,71 m² de Pedralbes i els 48,15 m² de Barceloneta. La distribució de mitjanes dona una forta diferència entre la part nord del municipi, amb habitatges petits, i el

sector de passeig de Gràcia, Diagonal i Sarrià, on predominen els grans.

Les densitats de població i d'habitatge –1991– referides a la part del terme municipal on es dona una presència significativa de teixits urbans d'habitatge (67,41 km²) eren de 241 hab./ha i de 104 htges./ha, densitats força acceptables que a més hauran disminuït en el passat quinquenni, com a resultat de la pèrdua de 135.000 habitants.

En conjunt, el teixit d'habitatges de la ciutat abasta la major part del teixit urbà, ja que la ciutat no ha generat més zones especialitzades que les industrials històriques. La mescla d'usos i la coexistència d'habitatges i activitats cal considerar-les com a factors que tenen molt a veure amb el clima urbà característic de Barcelona.

El teixit urbà de la ciutat és força divers i en la seva configuració hi han tingut força a veure els elements de petita escala. Fins i tot a la trama Cerdà la parcel·lació és de gra notablement petit.

En coherència amb aquestes característiques, les promocions de construcció de nous habitatges estan molt distribuïdes per tot el teixit urbà, i predominen les de grandària relativament petita (menys de 10 habitatges)

L'edificació de nous habitatges a la ciutat es produeix des de 1983 amb una mitjana anual pròxima als 3.000 habitatges acabats, si bé en els últims tres anys no s'ha arribat a aquesta xifra. Tanmateix, en l'últim quinquenni 1992-1996 el nombre total d'habitatges acabats ha estat de 15.702.

A Barcelona, pràcticament no existeixen els solars buits, llevat dels que s'han buidat expressament per a ser construïts de nou. Els solars edificables tenen altres usos i edificacions –a vegades obsolets– que han de ser desplaçats per poder construir-hi. Tanmateix, sí que hi ha força solars que, d'acord amb la normativa urbanística, podrien incrementar la seva edificació sense necessitat d'actuacions urbanístiques prèvies.

La probabilitat que això es produeixi és funció de la quantitat de sostre que representi l'increment i de

la proporció que aquest sostre representi respecte al total admès en el solar.

Adoptant la hipòtesi que són molt improbables les iniciatives d'increment de l'edificació que siguin inferiors a 500 m², o al 40% de l'edificabilitat del solar, s'ha calculat que el potencial edificable real dels solars existents és d'uns 2.700.000 m². La hipòtesi addicional que el 75% d'aquest sostre es destinarà a habitatge, i que es mantindran globalment les mitjanes de superfície per habitatge actual, ens dona la xifra de 24.542 habitatges com l'increment que és possible edificar en els solars existents.

Un altre contingent de solars edificables resulta de les actuacions de renovació urbana, concretades en els plans de reforma interior i en les unitats d'actuació. Per tractar-se d'actuacions sotmeses a planejament urbanístic, algunes d'aquestes actuacions tenen el requeriment de destinar una proporció de sostre a habitatges sotmesos a algun règim de protecció oficial.

Distingint les actuacions que tenen el planejament aprovat d'aquelles altres que el tenien en tràmit el 30 d'abril de 1997, obtenim les següents xifres d'increment possible del parc d'habitatges per desenvolupament de totes les actuacions previstes (taula 3).

Les operacions de renovació tenen diferents graus de viabilitat, i certament n'hi ha algunes d'improbables a mig termini. Tanmateix cal assenyalar que entre les aprovades (40) n'hi ha cinc de força viables (Colorantes, Clot de la Mel, Front Marítim...) que comprenen el 70% del total d'habitatge previst i el 76% del protegit. Pel que fa a les que estan en tràmit, la renovació de Sant Andreu-Sagrera comprèn el 57% del total d'habitatge i el 54% del protegit previstos.

Taula 3. Actuacions de renovació urbana a la ciutat de Barcelona

	Increment d'habitatges	Habitatges HPO + HPT
Operacions aprovades	13.979	3.763
Operacions en tràmit	12.663	3.026
TOTAL	26.642	6.789

El Padró de 1996 ens assenyala l'existència de 78.667 habitatges buits i de 31.468 temporals. Els significats són força diferents, però cal dir que no hi ha massa fiabilitat que la distinció entre uns i altres s'hagi fet sempre correctament. En qual-sevol cas, ambdues xifres representen un increment d'uns 8.800 i d'uns 9.500 habitatges, respectivament, respecte a les del Cens del 1991. Així mateix, la distribució espacial dels buits mostra que mentre els de llavors eren majoritàriament habitatges nous a l'espera de ser venuts, en els actuals abunden més els habitatges vells desocupats.

Si es dona per bona la xifra de desocupats, i considerem que el 5% de desocupació és el percentatge adequat per facilitar la mobilitat i el funcionament del mercat, obtenim un excés d'habitatges buits de 44.900 habitatges, que és una xifra pròxima als que és possible construir de més en els solars i les àrees de renovació urbana (48.690 habitatges)

Semblaria, doncs, que per a les polítiques d'intensificació de l'ús d'habitatge, les mesures encaminades a impulsar la reutilització dels habitatges buits serien d'especial importància. Tanmateix, les primeres dades de l'estudi encarregat per conèixer amb més precisió les circumstàncies dels habitatges buits ens indiquen que el nombre real d'aquests és molt inferior del que resulta del padró, fins al punt que no estariem lluny de la proporció que es podria estimar com a correcta per fer possible la mobilitat residencial.

2.2. Els preus de l'habitatge i la protecció oficial

Les dades mitjanes del preu de l'habitatge nou a Barcelona el 1996, són:

Taula 4. Preu mitjà d'habitatge nou a Barcelona

- Preu per m² construït: 238.474 ptes./m²
- Superfície de l'habitatge: 111,50 m²
- Preu de l'habitatge: 27.564.000 ptes.

Font: Informe. Regidoria de Sòl i Habitatge. Citant fonts de Barcelona Economia i Tecnigràma.

El preu mitjà de l'habitatge construït per districte varia entre 196.838 ptes./m² a Sant Andreu i 368.362 a Sarrià-Sant Gervasi.

Tanmateix en aquest districte es dona una gran dispersió de preus i per tant la mitjana és poc significativa.

El preu de l'habitatge nou en pessetes constants s'ha mantingut força estable des de 1989, amb una pujada l'any 1992 i un descens posterior que ens situa per sota d'aquell any.

Els preus mitjans de l'habitatge nou al municipi de Barcelona són força més elevats que els dels municipis del seu entorn i que els d'altres ciutats de Catalunya. En relació amb la mitjana de Barcelona, vegem la proporció que abasten les mitjanes d'altres municipis:

Taula 5. Relació del preu d'habitatge de diverses ciutats catalanes amb Barcelona

Hospitalet: 69% Mataró: 57% Tarragona: 51%
Cornellà: 60% Granollers: 57% Girona: 48%
Badalona: 60% Sabadell: 55% Lleida: 45%

Font: Determinats en la base de dades de la Sociedad de Tasación, 1996.

És força clar que la proximitat a Barcelona és un factor més important en el preu de l'habitatge que el nivell de qualitat de vida que solem atribuir a aquestes ciutats.

Es pot dir que existeix un mercat d'habitatge metropolitana en què la proximitat a Barcelona és el factor més determinant i en què la tensió entre oferta i demanda està més aguditzada que a la resta de Catalunya pels següents motius:

- Concentració de la població (de 3 a 4 milions segons l'àmbit considerat), combinada amb l'arribada a les edats d'emancipació de les franges d'edat més nombroses.
- Concentració de llocs de treball a l'àmbit metropolitana que té un efecte polaritzador de la demanda.

– Limitacions a l'increment d'habitatges, per les limitacions lògiques a l'extensió de les ciutats i per les dificultats pròpies de la renovació urbana.

Per la diferència entre els preus de mercat existent i els preus màxims oficials, els plans de protecció de l'habitatge recents han tingut molt poc efecte al municipi de Barcelona. Es pot dir que el Pla 1991-1995 no ha motivat actuacions d'HPO de promoció privada a Barcelona.

Pel que fa al preu taxat de nova planta, s'han construït 549 habitatges, que representen només el 3,4% del total construït en aquest període. El preu taxat ha estat també present en 8.357 transaccions d'habitatges usats a Barcelona, que representen el 26% de les hagudes en el conjunt de Catalunya. El preu màxim per metre quadrat construït dels habitatges a preu taxat el 1997 és de 146.888 pessetes, mentre que la mitjana de Barcelona era de 238.362 ptes./m², i la del districte que la té més baixa, de 196.838 ptes./m².

El valor de repercussió màxim admissible en terrenys per a la construcció d'habitatges a preu taxat –suposant un cost de construcció de 70.000 ptes./m²– se situa al voltant de les 46.000 ptes./m².

A l'àrea metropolitana, els preus màxims d'HPO i HPT, si bé són més baixos que els fixats per al municipi de Barcelona, són força més pròxims als preus mitjans d'alguns municipis de l'àrea:

Taula 6. Preus màxims HPO i HPT en relació amb els preus mitjans d'alguns municipis

HPO règim general	99.247 ptes./m ² ¹
HPT preu taxat	134.977 ptes./m ²
Santa Coloma de Gramenet	136.400 ptes./m ²
Cerdanyola	135.500 ptes./m ²
Terrassa	132.700 ptes./m ²
Sabadell	145.500 ptes./m ²
Granollers	140.000 ptes./m ²
Mataró	137.300 ptes./m ²

¹ S'ha utilitzat 0,85 com a coeficient de relació entre superfície útil i construïda.

Font: Sociedad de Tasación, 1996.

Veiem doncs com en l'adquisició d'habitatges fora del municipi de Barcelona, als avantatges del preu cal afegir l'incentiu de la possibilitat de rebre ajudes dels plans de protecció de l'habitatge.

Els preus mitjans als districtes de Barcelona que els tenen més baixos (Sant Andreu, Nou Barris) es mantenen força per sobre de les mitjanes dels municipis integrats físicament en el continu urbà central: l'Hospitalet, Cornellà, Badalona, Santa Coloma, etc.

Per tractar-se de municipis que en el moment actual tenen bones condicions d'accessibilitat –especialment des de la construcció de les Rondes– i que han assolit una millora qualitativa equiparable a la d'alguns districtes barcelonins, deduem que es produeix un diferencial de preu important per raons d'ordre més intangible com la imatge o el prestigi de la denominació Barcelona.

En concret, l'explicació de la diferència de preus respecte l'entorn estaria en part en el fet que els segments alts de la demanda volen viure preferentment a Barcelona, i que a més de voler-ho per la centralitat-accessibilitat del municipi o per la seva qualitat urbana –que serien comparables amb les d'altres municipis– ho fan pel prestigi social que té l'espai que es comprèn sota aquesta denominació.

L'atractiu de la ciutat per als segments socials amb més capacitat adquisitiva s'ha d'entendre com un símptoma de la seva bona salut urbana, i per tant s'ha de valorar com un fet positiu. A més de la necessària consideració dels problemes d'exclusió que això pot generar, convé tenir presents les desviacions a l'alça dels preus de l'habitatge que poden derivar-se d'altres circumstàncies o actituds:

a) *La competència d'altres usos.* En determinades fases del mercat immobiliari, i en alguns indrets de la ciutat, les expectatives de negoci de les promocions d'edificis per a oficines, superiors a les de l'habitatge, han pogut fer augmentar els preus dels solars. Aquest fenomen, que en el període 1985-1990 –que es correspon amb el de la forta pujada de preus– s'estenia a àmplies àrees de la ciutat, en aquests moments només es produeix segurament en indrets molt

específics, a causa de la caiguda general del mercat d'oficines.

b) *La dosificació de l'oferta d'habitatge.* És força clar que la promoció de nous habitatges es produeix als ritmes adequats perquè puguin ser adquirits per la demanda de banda alta, que és la que és capaç de pagar els preus que constatem en el mercat lliure de l'habitatge. Amb el benentès que el sòl apte per a ser construït es troba sovint amb cert grau d'ocupació i d'activitat i no se sent coaccionat a la mobilització, pot mantenir la seva situació expectant fins al moment oportú per a ser promogut. Fins ara, l'augment continuat de valor dels habitatges ha retribuint les situacions expectants de la propietat permetent-li adequar-se als ritmes de promoció que el mercat de banda alta podria absorbir.

c) *Els costos de transformació.* La ciutat ja ha ocupat tot el sòl disponible i per tant la seva dinàmica immobiliària es basa en la reutilització de terrenys destinats anteriorment a altres usos. La transformació d'aquests terrenys en solars edificables té uns costos que habitualment són superiors als d'urbanització d'àrees de creixement. Es tracta doncs d'un sobrecost de producció en certa mesura inevitable en tant que inherent a les pròpies condicions de la ciutat.

2.3. L'evolució de la població i dels habitatges

Les expectatives de formació de noves llars a Barcelona, derivades de la piràmide d'edats, permeten preveure un període en el qual la demanda, per simples raons quantitatives, no trobarà acollida en l'espai del terme municipal. Aquest fet motivarà emigracions que alimentaran la tendència de pèrdua de població.

Posteriorment, a causa de la disminució de la demanda de noves llars que ens anuncia també la piràmide d'edats i com a conseqüència de l'augment del buidat d'habitatges, es produirà una situació de sobreoferta d'habitatges en la qual el municipi estarà en bones condicions per invertir les seves taxes migratòries, la qual cosa es podria produir

durant el temps que la Regió Metropolitana continuï generant una demanda insatisfeta.

L'estudi realitzat² ens permet situar entre 2006 i 2016 la data en la qual desapareix l'excés de demanda a Barcelona. Les dates assenyalades resulten de fer les projeccions a partir del Padró de 1996 o del Cens de 1991.

Els últims cinc anys el nombre total d'habitatges acabats a Barcelona ha estat aproximadament de 16.000. En el càlcul per a l'últim quinquenni de les noves llars que no tindrien cabuda als habitatges teòricament buidats que se suposa que tornarien a ocupar-se, obtenim la xifra de 43.000. Hi hauria per tant una demanda de 28.000 llars que no hauria quedat coberta pels nous habitatges construïts.

D'altra banda, la comparació del Cens de 1991 amb les dades del Padró de 1996 ens mostra que en aquest quinquenni 10.200 habitatges han deixat de ser-ho i els desocupats han augmentat en 8.800, la qual cosa representa una disminució del parc en 19.000 habitatges, que incrementarien la demanda insatisfeta calculada per al quinquenni fins a 47.000 habitatges. (Notem que aquesta xifra és propera als 50.000 habitatges que –amb una ocupació mitjana de 2,7 hab./htge.– correspondrien a la pèrdua de 135.000 habitants comptabilitzada per al període 1991-1996, la qual cosa es pot entendre com una verificació dels criteris adoptats a l'estudi.)

Pel que fa a les motivacions d'aquesta pèrdua de població, es pot dir que 19.000 habitatges –els que han deixat de ser-ho més els que han incrementat el nombre de buits– és la xifra màxima que quantificaria l'efecte del factor preu en les motivacions de sortida de la ciutat de les noves llars. Diguem màxima perquè d'aquesta xifra s'haurien de descomptar els habitatges que continuen sent-ho i que han estat retirats del mercat per raons no econòmiques o d'expectatives a llarg termini. La resta de dèficit fins a 47.000 –28.000 habitatges– té en principi una motivació d'ordre físic, en tant que la ciutat no té capa-

² Polítiques d'habitatge i projeccions demogràfiques GEU 1996. Vegeu en aquest número la ponència de Josep M. Carrera.

ciutat per falta d'espai de generar aquesta quantitat addicional d'habitatges.

En l'evolució de la ciutat, hem de subratllar la importància que té el pas d'una dinàmica demogràfica creixent –a la qual es pretenia posar el fre en la xifra de 2.274.251 habitants (PGM 1976)– a un procés de decreixement del qual l'horitzó depèn entre altres coses de les pautes que segueixin les taxes de natalitat. Que la ciutat es trobi ja en aquest procés obliga sens dubte a revisar criteris respecte a la política urbanística. El motiu més important per a fer-ho, però, no és tant el fet actual de la dinàmica demogràficament negativa com la perspectiva d'una propera caiguda de la demanda interna per sota de l'oferta creixent de sostre construït.

A partir d'aquell moment és probable que la promoció d'habitatge nou als llocs de més qualitat per a la demanda de millora dels estrats amb més poder adquisitiu continuï produint-se, si bé en ritmes segurament encara més baixos que ara. Tanmateix, la resta de la demanda serà clarament inferior a l'oferta del parc existent, i difícilment ajudarà a activar les transformacions urbanístiques pendents, per a les quals caldrà segurament proveir noves formes d'actuació.

3. Possibles línies estratègiques d'un programa d'habitatge per a Barcelona

Podem definir tres línies estratègiques d'actuació:

- Fomentar l'ús d'habitatge.
- Facilitar l'accés a l'habitatge.
- Intensificar les actuacions en el període de demanda positiva.

3.1. Foment de l'ús de l'habitatge

S'hauria de passar de la consideració de l'habitatge com un ús a limitar –que és l'actitud habitual del planejament en les etapes de creixement demogràfic– a considerar-lo com un ús a fomentar.

Diferenciem dos objectius, pel que fa a les mesures de foment:

- Intensificar l'ús del parc existent:
 - Rehabilitació.
 - Utilització dels habitatges buits.
- Realitzar els potencials edificables:
 - Reformes públiques.
 - Actuacions de renovació urbana.
 - Solars amb romanents d'edificabilitat.
 - Creació d'àrees mixtes d'activitat i habitatge.

3.1.1. Intensificar l'ús del parc existent

• Rehabilitació

Les mesures de foment a la rehabilitació es concretaran en la definició de noves àrees de rehabilitació integrada, i en la determinació dins d'elles d'àrees de rehabilitació preferent, que són les tècniques ja utilitzades a Ciutat Vella.

El foment de la rehabilitació comportarà inversió pública, que en el cas d'ajudes individualitzades a la rehabilitació d'edificis serà oportú condicionar-les a objectius de la línia B: facilitar l'accés a l'habitatge.

A més de Ciutat Vella i Poble Sec, es proposa la delimitació d'àrees de rehabilitació integrada a l'Eix

Taula 7. Àrees de rehabilitació d'habitatges a la ciutat de Barcelona

	Habitatges	Sostre
Poble Sec (àrees fora ARI)	3.398	238.507
Eixample (no inclosos en àrees R. preferent)	58.627	5.942.521
Gràcia	15.062	1.148.510
Sants-Hostafrancs	16.459	1.247.462
Sant Andreu-Sagrera	5.555	471.012
Clot-Camp de l'Arpa	3.237	249.750
Poblenou (barri vell)	2.214	181.843
TOTAL	104.552	9.479.605

ample, Gràcia, Sants-Hostafrancs, Sant Andreu-Sagrera, el Clot-Camp de l'Arpa, Poblenou (barri vell). El potencial d'edificis rehabilitables d'aquestes noves àrees, amb les hipòtesis que ho fossin el 80% dels edificis anteriors a 1940 i el 30% dels acabats entre 1940 i 1975, és el que es mostra a la taula 7.

Si prenem com a hipòtesi que els rehabilitables són tots els anteriors a 1940, el total d'habitatges que s'haurien de reformar, a més dels ja inclosos actualment en àrees de foment, seria de 96.958.

Els inclosos actualment en àrees de foment són 53.107 amb la hipòtesi 80%-30%, i 60.580 amb la d'anteriors a 1940.

- *Utilització dels habitatges buits*

D'acord amb les xifres que resulten del Padró de 1996, la reutilització dels habitatges buits fins a rebaixar la desocupació a la taxa del 5% representaria augmentar el nombre de llars de Barcelona en 45.000. Les dades disponibles de l'estudi sobre aquest tema que s'està realitzant ens mostren la diferència important entre els habitatges en els que no hi ha ningú empadronat –que és el que diu estrictament el padró– i els habitatges que estan realment buits. Es pot avançar que més del 50% dels habitatges en els que no hi ha ningú empadronat no estan buits i estan sent usats com a habitatge.

Pel que fa als motius dels que estan realment buits es pot avançar també que l'estudi constata que en més del 50% de casos, el mal estat de l'habitatge és la causa principal que estigui buit. Per tant, una primera conclusió és que les mesures per fomentar la utilització dels habitatges buits passen principalment pel foment de la rehabilitació.

Cal tenir present, però, que si es confirmen els resultats de l'estudi, no és esperable per aquesta via gaire augment dels habitatges en ús. En qualsevol cas, la rehabilitació és un objectiu a perseguir per tal de millorar l'estat del parc d'habitatges. Cal afegir que malgrat que els habitatges buits poguessin estar actualment en una proporció correcta, en un futur no massa llunyà al qual els habitatges disponibles excedeixin de la demanda interna, poden ser convenientes polítiques encaminades específicament a propiciar la utilització dels habitatges desocupats.

A més del foment de la rehabilitació que es pot considerar una política adequada en qualsevol moment, caldrà especialment per als períodes de sobreoferta aplicar polítiques incentivadores del lloguer. Una línia interessant d'aquestes polítiques seria la de facilitar la gestió i establir garanties per als propietaris mitjançant la creació de borses de lloguer amb assegurances de cobrament.

3.1.2. Realitzar els potencials edificables

- *Remodelacions públiques*

Les remodelacions de polígons d'habitatge públic que es venen realitzant tenen com a objectiu el manteniment d'aquest parc d'habitatges. Tanmateix, el replanteig de les ordenacions existents permet, en alguns casos, increments del nombre d'habitatges. Les remodelacions executades i en curs d'execució afecten 4.206 habitatges existents i comporten un increment de 738. Les encara no plantejades dels polígons de Ramon Albó i Bon Pastor afectarien 1.412 habitatges existents i podrien comportar a més un increment de 1.370 habitatges.

Taula 8. Habitatges construïbles a la ciutat de Barcelona

	Habitatges HPO	Habitatges PT	Habitatges lliures	Total habitatges	Habitatges existents	Increment habitatges
Àrees a curt termini	1.952	2.928	14.702	19.582	1.283	18.299
Àrees a mig termini	715	1.195	7.296	9.206	863	8.343
TOTAL	2.667	4.123	21.998	28.788	2.146	26.642

- *Actuacions de renovació urbana*

Les actuacions de renovació urbana aprovades i en tràmit podem distingir-les també en funció de la seva viabilitat a la vista de la situació actual del sòl o dels problemes de planejament. A la taula 8 s'expressa una quantificació dels habitatges construïbles a les unitats que podem considerar viables a curt termini –inici dins dels propers cinc anys– o a més llarg termini.

A la ciutat resten poques àrees a part d'aquestes que puguin ser objecte d'operacions de renovació urbana similars. Algunes de les que resten pendents d'ordenació tenen un indubtable interès urbanístic –per exemple, l'àrea passadís ferroviari de Sants-Can Batlló-Badal–, però del resultat d'aquestes operacions de renovació pendents no és esperable un increment important d'habitatge. Un estudi realitzat en funció d'hipòtesi d'ordenació urbanística ens ha donat el resultat global a Barcelona de només 670 habitatges d'increment.

Cal considerar, doncs, les xifres de la taula 8 com a representatives del potencial d'habitatge que resulta de les operacions de renovació urbana plantejables a la ciutat en el marc del PGM.

- *Solars amb romanents d'edificabilitat*

Representen un potencial d'habitatge de la ciutat que s'estima en uns 42.500 habitatges. Per tractar-se de solars urbans de propietat privada, és difícil trobar mesures eficaces de foment de l'edificació. Les mesures de tipus fiscal referides a solars sense edificar tindrien un abast molt limitat, ja que la majoria dels solars tenen una certa proporció d'edificació.

Una línia d'acció possible seria una campanya de conscienciació a la propietat del sòl fent-li conèixer que el procés d'increment de valor progressiu dels solars pot canviar de signe a mig termini per la caiguda de la demanda que es preveu. Si el missatge arriba a calar s'hauria de produir una millora substancial en l'oferta de sòl.

- *Àrees mixtes d'activitat econòmica i habitatge*

La destinació a habitatge d'una part de l'edificabilitat

que tenen atribuïda les zones industrials del municipi –Poble Nou, passeig de la Zona Franca i Bon Pastor– és segurament l'única alternativa significativa per proveir de nou sostre d'habitatge.

Aquesta opció té d'entrada alguns arguments a favor:

- No és bona l'existència d'àrees urbanes que constitueixin grans buits residencials, com sembla ser l'objectiu que es desprèn de la normativa de la zona industrial, que no admet altra possibilitat d'habitatge que els del personal de vigilància o conservació de la zona industrial.

Això no ha succeït de fet en bona part del Poblenou per l'existència d'habitatges edificats d'acord amb la normativa anterior de «Tolerancia de vivienda e industria», però l'actual normativa ha contribuït a una notable degradació d'aquest parc.

Sembla una tesi defensible que el criteri de mescla d'usos dominant a totes les àrees de la ciutat, i que constitueix un model a preservar, s'estengui també a les àrees que –en una concepció de la indústria molt diferent de l'actual– es destinaren en exclusivitat a l'ús industrial.

- La possibilitat d'ús d'habitatge pot ser un factor de millora d'unes àrees que veïem que estan en un procés de canvi sense una orientació clara. Aquesta circumstància motiva una actitud expectant que no afavoreix les possibles iniciatives privades de renovació dels teixits.

D'altra banda, la introducció de l'ús d'habitatge com una alternativa de les àrees industrials cal plantejar-la amb dues cauteles importants:

- Per motius d'història del sector, de caràcter de la ciutat, i fins i tot per raons d'ordre ecològic, sembla que s'hauria de mantenir en aquestes àrees una proporció estimable de sostre per a indústria i altres activitats econòmiques compatibles amb l'habitatge.

- Que les plusvàlues –de canvi o d'ús– que la introducció de l'habitatge hagi de reportar reverteixin íntegrament a la ciutat.

Aquestes plusvàlues s'haurien de destinar en part a la provisió dels equipaments d'escala local que el nou habitatge exigeixi, però haurien de tenir especial atenció en aquesta transformació les que podríem denominar plusvàlues d'ús en tant que facilitaríen l'accés de nous usuaris a l'habitatge mitjançant la moderació de preus d'aquest.

Probablement en aquest moment de la història de la ciutat, amb la previsió d'un període temporal no indefinit de demanda insatisfeta, l'objectiu d'obtenir habitatge assequible sigui el prioritari i hagin de disminuir en conseqüència les plusvàlues «de canvi» –que serien invertibles en altres aspectes de la millora urbana.

Assenyalem, doncs, que l'admissió de l'ús d'habitatge a les actuals àrees industrials hauria de comportar l'establiment de percentatges elevats d'habitatges de protecció oficial, tot limitant la proporció d'habitatges de mercat lliure a la que calgui per finançar, mitjançant la plusvàlua de canvi generada, l'equipament del sector.

La quantitat d'habitatge que pugui obtenir-se d'aquest procés dependrà de la proporció que es reservi per a l'activitat econòmica. L'evolució d'aquesta activitat a la ciutat amb el progressiu augment dels serveis i el terciari en relació amb les activitats productives, així com la millora d'aquestes pel que fa a les seves repercussions ambientals, abona la hipòtesi de la compatibilitat entre activitat i habitatge que permetria integrar en illes mixtes de diversa configuració ambdós usos.

Tanmateix, cal subratllar finalment la cautela amb què hauria de ser donat qualsevol pas en aquest sentit ja que serà difícilment reversible.

3.2. Facilitar l'accés a l'habitatge

Les mesures tendents a facilitar l'accés a l'habitatge a un espectre al més ampli possible de persones apuntaran com és lògic a la qüestió dels preus i de les possibles ajudes a determinats segments o grups socials. Aquestes mesures podem agrupar-les en tres apartats:

- Millora quantitativa de l'oferta.
- Creació d'oferta d'habitatge assequible.
- Definició i programes d'ajuda específics per a Barcelona.

3.2.1 Millora quantitativa de l'oferta

Són mesures implícites en les d'intensificació de l'ús de l'habitatge exposades a l'apartat 3.1.

L'augment de l'oferta necessàriament haurà de comprendre un espectre més ampli de possibles adquirents incorporant segments que actualment no poden accedir al mercat. Aquests efectes tant poden produir-se als habitatges en venda –per augment de les promocions– com als habitatges de lloguer, si s'aconsegueix que una proporció d'habitatges buits pugui incorporar-se a aquest règim mitjançant les mesures apuntades.

3.2.2. Creació d'oferta d'habitatge assequible

Les condicions de desenvolupament establertes pel planejament a determinades unitats d'actuació, en el sentit de destinar una proporció del sostre construïble a habitatges de protecció oficial i de preu taxat, permet assegurar l'edificació d'una quantitat d'habitatges assequibles a la ciutat.

Les unitats aprovades i en tràmit preveuen l'edificació de 3.879 d'habitatges HPO i 4.490 d'habitatges PT, que representen en conjunt el 24% dels habitatges a construir en aquestes àrees.

Pel que fa a la possible creació d'àrees mixtes d'habitatge i activitat en el lloc de les actuals àrees industrials, en principi tot l'increment d'habitatge que es prevegi podria estar subjecte a algun règim de protecció oficial. Recordem que aquests habitatges poden representar un increment de 14.800 si bé la xifra dependrà de la proporció de sostre d'activitat que es mantingui i de l'abast que assolixi la transformació.

Una tercera mesura de foment de l'habitatge assequible –en venda i lloguer– podria derivar-se de les polítiques d'ajuda a la rehabilitació, condicionant-les a determinats preus de venda o lloguer dels habitatges rehabilitats. Caldrà calibrar en aquest cas

Taula 9. Resum de les línies d'actuació a la ciutat de Barcelona

		<i>Intensificació de l'ús de l'habitatge a la ciutat</i>	<i>Disminuir el cost mitjà de l'habitatge</i>	<i>Polítiques d'habitatge per a joves</i>	<i>Nombre d'habitatges</i>	
<i>El parc existent</i>	<i>Habitatges ocupats</i>	Foment del manteniment Programes de rehabilitació			564.400 (habitatges principals, segons el Padró de 1996)	
	<i>Habitatges buits</i>	Borsa de lloguers Altres accions de mobilització d'habitatges de segona mà	Programes de rehabilitació d'HPO i PT Ajudes a la rehabilitació condicionades a lloguers assequibles	Programes d'ajudes públiques al lloguer per a joves	Sense empadronats: 78.700 Buits: pendent d'estudi	Pendent d'estudi
<i>Potencials edificables</i>	<i>Remodelació pública</i>	Substitució d'habitatges obsolets Increment del nombre d'habitatges	Creació d'habitatge de protecció oficial	Actuacions públiques d'habitatge per a joves	2.100	Increment del parc 68.700
	<i>Renovació urbana</i>	Viabilitat d'unitats d'actuació	Percentatges fixats d'habitatges de PO i PT Foment d'actuacions d'escala més gran	Actuacions públiques i concertades de lloguer per a joves	27.300	
	<i>Àrees mixtes</i>	De sostre d'ús industrial a sostre d'ús mixt (activitat i habitatge)	Nou sostre residencial de protecció oficial	Actuacions públiques i concertades de lloguer per a joves	14.800	
	<i>Romanents d'edificació</i>	Política de mobilització de solars sense edificar			24.500	
<i>En general</i>		Limitació dels usos competitiu amb l'habitatge	Consideració de municipi singular → ampliació d'ajudes al Pla d'Habitatge	Programes d'ajudes públiques per al rejuveniment de les grans ciutats		
				Habitatges temporals	31.500 (Padró de 1996)	
				Total d'habitatges possibles	743.300	

l'interès relatiu dels dos objectius concurrents –millorar el parc existent i millorar l'oferta assequible– per a concretar les mesures específiques.

Recordem que el nombre d'habitatges susceptibles de rehabilitació no compresos en els actuals programes podria situar-se al voltant de 100.000.

3.2.3. Definició de programes d'ajuda específics per a Barcelona

S'ha vist el poc efecte que els plans de l'habitatge estan tenint en el terme municipal de Barcelona, perquè els màxims que aquells estableixen queden fora del context real de la ciutat. Únicament mitjançant la consideració de l'habitatge protegit com una càrrega fixada pel planejament s'aconsegueix que aquell pugui construir-se en alguns llocs de la ciutat.

Caldrà, doncs, insistir en la conveniència que els plans i les ajudes a l'habitatge promoguts per l'Estat i la Generalitat prevegin les circumstàncies específiques dels municipis com el de Barcelona per tal que la promoció d'habitatge assequible tingui unes condicions més adequades a la seva realitat.

Aquesta diferència podria substanciar-se en la creació de la figura de Municipi Singular, que podria comportar l'establiment de:

- a) Uns preus de venda màxims no tan allunyats de les mitjanes dels de mercat.
- b) Un sistema diferent de ponderació d'ingressos dels possibles adquirents.
- c) Mesures de suport a la promoció d'habitatges de lloguer.
- d) Ajudes a les operacions de creació de solars per renovació urbana.

Així mateix cal assenyalar que un problema específic de Barcelona i de totes les ciutats grans amb dificultats d'extensió és l'envelliment de la població. Per tant, definir polítiques i proveir actuacions encaminades a facilitar la inserció de noves llars a la ciutat seria també una línia d'acció adequada per evitar

l'emigració dels joves, que normalment tenen una solvència econòmica força limitada.

L'atenció als habitatges per a vells i per a joves, amb consideració especial de la tipologia i preu, hauria d'ocupar, doncs, un lloc rellevant dins les polítiques d'habitatge a les ciutats com Barcelona.

3.3. Intensificar les actuacions en el període de demanda positiva

Totes les mesures apuntades s'haurien de portar a terme en el període en què la ciutat genera una demanda interna d'habitatges important. Després del 2006 o el 2016, quan es produeixi i es mantingui un excedent d'oferta d'habitatges buits, és probable que aquestes mesures deixin de tenir sentit. Caldria, doncs, acumular en el possible les accions en els propers deu anys, en els quals, a més de trobar-nos amb força seguretat dins del període de demanda positiva, arribaran a les edats d'emancipació les franges més nombroses de la piràmide d'edats (taula 9).

Afegim que també és en aquest període de demanda que caldrà prestar atenció, a més de l'habitatge, a dos fronts que tenen molt a veure amb el futur de la ciutat com a espai per viure. En concret caldrà:

- Portar a terme la major part de les transformacions urbanes que la ciutat té plantejades. És força clar que en un període caracteritzat per l'excés d'oferta serà molt més difícil que el mercat ajudi al desenvolupament d'operacions de rehabilitació.
- Evitar els processos de degradació que puguessin afectar als teixits més antics i activar la seva rehabilitació i la millora de les seves condicions ambientals. Serà molt important que els barris tradicionals de la ciutat siguin espais competitius com a opció residencial en l'àmbit metropolità en el moment que desaparegui l'excés de demanda interna.

EVOLUCIÓ DE LA DEMANDA EN UN TEIXIT MADUR:
ESCENARIS DE DEMOGRAFIA I HABITATGE
A LA CIUTAT DE BARCELONA

JOSEP M. CARRERA

Arquitecte. Gabinet d'Estudis Urbanístics de l'Ajuntament de Barcelona

SUMARI

- | | |
|--|--|
| 1. Introducció i objectius de l'estudi | 5. Projeccions de les piràmides d'edat i aproximació a <i>n</i> quinquennis |
| 2. Dades de partida | 6. Exemples d'aplicació: |
| 3. Moviment natural de la població | 6.1. Pla 1, 1991 |
| 4. Moviment migratori associat a unes determinades polítiques d'habitatge | 6.2. Pla 1, 1996 |
| 4.1. Emancipació i formació de noves llars | 6.3. Pla 2, 1996 |
| 4.2. Emigració obligada i immigració possible | |

ABSTRACTS

La problemàtica configurada a partir del procés de pèrdua de població jove a la ciutat de Barcelona i l'acceleració de l'envelliment de l'estructura per edats planteja la necessitat d'instruments d'anàlisi capaços de determinar la natura de la relació entre dinàmica demogràfica i polítiques d'habitatge. L'article presenta els resultats d'un estudi realitzat en el marc del Pla Estratègic de l'Habitatge de la Ciutat de Barcelona i planteja diferents escenaris de futur. Les dades de partida s'estructuren en diversos apartats. En primer lloc, la informació sobre el moviment natural (neixements i mortalitat per grups d'edat). A continuació, sobre els canvis de residència (mobilitat de la població, variació de les llars i comportament emancipador). Finalment, sobre el parc d'habitatges (producció de noves unitats, pèrdua per reciclatge de les existents, disponibilitat màxima de sòl per a nova edificació). A partir de les dades, es defineix un seguit d'hipòtesis sobre el comportament tant dels volums de població com del parc d'habitatges. Les hipòtesis estableixen els marcs de projecció quinquenal de les dades, dels quals resulten tres escenaris o exemples d'aplicació del model que són comparats en funció de les pèrdues de població i les dinàmiques de mobilitat que plantejen.

La problemàtica configurada a partir del proceso de pérdida de población joven en la ciudad de Barcelona y la aceleración del envejecimiento de la estructura por edades plantea la necesidad de instrumentos de análisis capaces de determinar la naturaleza de la relación entre dinámica demográfica y políticas de vivienda. El artículo presenta los resultados de un estudio realizado en el marco del Plan Estratégico de la Vivienda de la Ciudad de Barcelona y plantea diferentes escenarios de futuro. Los datos de partida se estructuran en diversos apartados. En primer lugar, la información sobre el movimiento natural (nacimientos y mortalidad por grupos de edad). A continuación, sobre los cambios de residencia (movilidad de la población, variación de los hogares y comportamiento emancipador). Finalmente, sobre el parque de viviendas (producción de nuevas unidades, pérdida por reciclaje de las existentes, disponibilidad máxima de suelo para nueva edificación). A partir de los datos, se define una serie de hipótesis sobre el comportamiento tanto de los volúmenes de población como del parque de viviendas. Las hipótesis establecen los marcos de proyección quinquenal de los datos, de los que resultan tres escenarios o ejemplos de aplicación del modelo, que son comparados en función de las pérdidas de población y las dinámicas de movilidad que plantean.

La problématique configurée à partir du processus de perte de population jeune à la ville de Barcelona et l'accélération du vieillissement de la population évidence la nécessité des instruments de diagnose capables de déterminer la nature de la relation entre la dynamique démographique et les politiques de logement. L'article présente les résultats d'une étude réalisée dans le cadre du Plan Stratégique du logement de la ville de Barcelona et pose en évidence différentes visions de futur. Les données de départ se structurent en différents chapitres. Premièrement, l'information sur le renouvellement naturel (natalité et mortalité suivant l'âge). Tout suivi, sur les changements de résidence (mobilité de la population, variation des foyers et comportement émancipateur). Finalement, sur le parc du logement (production de nouvelles unités, pertes dues au recyclage des logements existants, disponibilité maximum du sol pour la nouvelle construction). Compte tenu de ces données, on définit plusieurs hypothèses sur le comportement tant du volume de population comme sur celui du parc de logement. Les hypothèses établissent le cadre des projections quinquennales de ces données, desquelles résultent les lieux ou exemples d'application du modèle comparé compte tenu des pertes de population et des dynamiques de mobilité qui se posent.

The problems caused by a progressive drain of the young population from the city of Barcelona and an acceleration in the aging of the population pose the need for analytical instruments capable of determining the nature of the relationship between the demographic dynamic and housing policies. This article presents the results of a study carried out within the context of the City of Barcelona's Pla Estratègic d'Habitatge (Strategic Housing Plan), and proposes various future scenarios. Several different types of source data were used: data concerning natural demographic evolution (births and deaths by age group); information relating to changes of address (the mobility of the population, household variation, and behaviour with respect to the achievement of independence); and finally, data concerning the housing stock (production of new units, loss through recycling of the existing stock, maximum availability of land for new construction). Based on these data, a series of hypotheses are defined concerning the future evolution of both the population figures and the housing stock. These hypotheses establish the framework for a five year projection of the data, giving rise to three scenarios or examples of the application of the model, which are compared with respect to projected population losses and the dynamics of mobility.

EVOLUCIÓ DE LA DEMANDA EN UN TEIXIT MADUR:
ESCENARIS DE DEMOGRAFIA I HABITATGE A LA CIUTAT DE BARCELONA

1. Introducció i objectius de l'estudi

La tendència observada en l'evolució de les dades padronals dels darrers períodes intercensals palesa una important pèrdua de població per a la ciutat de Barcelona. Una població majoritàriament jove, la qual cosa afavoreix un envelliment de la piràmide d'edats de la ciutat. L'existència d'un sostre edificable limitat i els problemes d'accés a l'habitatge contribueixen a accelerar una dinàmica d'envelliment poblacional que ja és coneguda als centres urbans importants. Qualsevol política que intenti evitar la pèrdua de població ha de tenir present doncs, la relació entre dinàmica demogràfica i política d'habitatge.

L'estudi que es presenta s'inclou dins dels treballs del Pla Estratègic de l'Habitatge de la Ciutat de Barcelona i té com a objectiu dissenyar un instrument d'anàlisi que permeti simular diferents escenaris demogràfics associats a grups d'objectius (polítiques d'habitatge), plantejats com a un instrument per a la planificació. En primer lloc, es planteja quina és la natura del model de simulació, quines són les variables estudiades i les dades de partida. En segon lloc, s'explica la projecció d'aquestes dades, d'acord amb les hipòtesis de formació de llars i de producció i renovació d'habitatge, per acabar plantejant tres possibles escenaris o exemples d'aplicació del model, que apareixen desenvolupats a les corresponents taules.

2. Dades de partida

El model matemàtic operarà amb una sèrie de dades extretes de les bases estadístiques de l'Ajuntament corresponents a la composició de la població a la ciutat:

- Grups d'edat, de cinc en cinc anys, corresponents a un determinat any padronal.
- Natalitat d'un determinat període: any, quinquenni, etc., extrapolades quinquennalment, corresponents als grups d'edat de les dones residents a la ciutat.
- Mortalitat d'un determinat període extrapolada quinquennalment, corresponent als grups d'edat de tots els residents a la ciutat.

3. Moviment natural de la població

Per tal d'obtenir el nombre d'altres per naixements en un determinat quinquenni es treballa amb una taxa anual o mitjana de natalitat per a cada grup d'edat de dones residents a la ciutat i els resultats anuals es multipliquen per cinc. El nombre de baixes per defunció es calcula de forma anàloga a l'anterior.

4. Moviment migratori associat a unes determinades polítiques d'habitatge

4.1. Emancipació i formació de noves llars

Amb aquest model únicament es pretén fer prediccions sobre moviments de la població que tinguin a veure amb la disponibilitat o escassetat d'habitatges a la ciutat i per tant sempre serà necessari formular prèviament els objectius a assolir per unes determinades polítiques. Per exemple: l'ocupació de tots els nous habitatges construïts, la reutilització d'un determinat segment del parc existent que queda buit, per mortalitat, durant un determinat període, etc.

Per tal d'aproximar-nos al nombre de noves llars que es generen dins d'un quinquenni, formem l'algorisme exemplificat a la pàgina següent.

A efectes de càlcul es parteix del comportament de la població de cada un dels grups d'edat en els quals és significatiu el fenomen de l'emancipació en un determinat moment i se suposa que aquest comportament es manté constant en un determinat període, quinquenni, decenni, etc.

El nombre quinquennal d'emancipats s'obté per diferència entre el total dels integrants no emancipats al principi del quinquenni d'un grup d'edat i els que encara habiten a casa dels pares al final d'aquest període de temps.

A tall d'exemple, a la taula 1 s'ha calculat el nombre d'emancipats per al quinquenni 1992-1996 tot partint de les dades corresponents als anys 1981 i 1991 de les enquestes sociodemogràfiques de l'INE per a tota Espanya.

La formació de noves llars s'obté a partir del nombre d'emancipats suposant que una part d'ells formarà llars individuals i una altra part s'agruparà en parelles.

En aquests exemples suposem que el 10% respon al primer supòsit i el 90% al segon.

4.2. Emigració obligada i immigració possible

Es tracta de comparar l'oferta d'habitatges a la ciutat, fruit d'unes determinades polítiques, amb la demanda generada per la formació de noves llars. Per la qual cosa s'introdueixen les següents dades:

– C. *Nombre de noves llars potencials al llarg del quinquenni*: Obtingudes a partir de l'algorisme d'emancipació i formació de noves llars.

Demandes noves al quinquenni per persones principals: És la diferència entre el nombre de llars estimades al final del quinquenni aplicant el criteri de principalitat (taxes de 1991) i el nombre d'habitatges principals a l'inici del quinquenni.

– D. *Nombre d'habitatges ocupats al principi de quinquenni*: Dada padronal, que podria depurar-se amb estudis complementaris perquè poden existir «buits ficticis» (a la taula 1 llars al principi del quinquenni).

– E. *Nombre d'habitatges al principi del quinquenni*: Fa referència al nombre total d'habitatges a la ciutat i es pot obtenir de les mateixes fonts que l'anterior.

– D/E. *Rendiments inicial i final del parc*: Són les ratios entre els habitatges ocupats i el total d'habitatges a la ciutat.

– F. *Buidat «a»*: És una estimació del «buidat natu-

Taula 1. Algorisme d'emancipació i formació de noves llars

	Població	No emancipats	Emancipats	Llars individuals	Llars per parelles
20-24	P1	N1	$E1=P1 \cdot (P1 \cdot N1)$		
25-29	P2	N2	$E2=(P2 \cdot N1) \cdot (P2 \cdot N2)$		
30-34	P3	N3	$E3=(P3 \cdot N2) \cdot (P3 \cdot N3)$		
35-40	P4		$E4=P4 \cdot N3$		
	Total quinquenni		$Eq=E1+E2+E3+E4$	$Eq \cdot 0,1$	$Eq \cdot 0,9/2$

N: % de persones del grup d'edat P que viuen a casa dels pares

Quinquenni 1992-1996 amb el comportament de l'any 1981

20-24	128.709	56%	56.632		
25-29	124.567	21%	43.598		
30-34	115.452	10%	12.700		
35-40	104.277		10.428		
	Total quinquenni		123.358	12.336	55.511

DEMANDA TOTAL D'HABITATGES

67.847

Quinquenni 1992-1996 amb el comportament de l'any 1991

20-24	128.709	83%	21.881		
25-29	124.567	50%	41.107		
30-34	115.452	20%	34.636		
35-40	104.277		20.855		
	Total quinquenni		118.479	11.848	53.315

DEMANDA TOTAL D'HABITATGES

65.163

ral» dels habitatges ocupats al principi del quinquenni i als exemples que segueixen; correspon a la diferència entre la demanda per emancipació i l'increment de llars per projecció de les taxes de principalitat del cens del 1991.

– G. *Aflorament complementari*: Quantitat d'habitatges del parc existent, però buits al principi del quinquenni, que es vulgui treure al mercat mitjançant determinades polítiques que incideixin sobre el rendiment del parc.

S'utilitzarà, per tant, per ajustar aquest rendiment a les hipòtesis d'objectius pròpies de les polítiques simulades per a cadascun dels escenaris.

– H. *Disponibilitat del parc existent quinquennal*: És la suma dels dos conceptes anteriors.

– I. *Buidat útil quinquennal*: És el nombre d'habitatges del parc existent que poden reutilitzar-se durant el quinquenni. Aquesta quantitat s'obté a partir de l'anterior concepte reflectint la pèrdua quantitativa d'habitatges que pot produir-se amb les operacions de rehabilitació o renovació basades en uns objectius prefixats. Als exemples que segueixen es posa la condició que les operacions de renovació i rehabilitació millorin l'estàndard mitjà de superfície dels habitatges de 72 m² a 90 m².

– J. *Renovació, rehabilitació, substitució*: Nombre d'habitatges integrats dins del concepte anterior, que en funció de la seva antiguitat haurien de ser objecte d'importantes operacions constructives per a la seva reutilització. S'obté en funció del percentatge d'habitatges antics (de més de 50 anys) existents a la ciutat.

– K. *Necessitats de nova construcció quinquennal*: És la diferència entre la formació de noves llars i el buidat útil.

A partir d'un determinat moment la quantitat pot ser negativa, la qual cosa expressarà un excedent d'habitatges a la ciutat per tal de cobrir la demanda generada per formació de noves llars.

– L. *Producció quinquennal de nous habitatges*: Nombre total de nous habitatges construïts a la ciutat. Es pot obtenir a partir del nombre d'habitatges acabats al llarg d'un quinquenni.

– M. *Necessitats no satisfetes*: És la diferència entre els dos conceptes anteriors. Quan aquesta quantitat resulta negativa expressa un excedent d'oferta d'habitatges al servei de nous residents que podrien immigrar a la ciutat.

– N. *Emigració obligada quinquennal*: És el resultat de convertir la demanda insatisfeta d'habitatges per la formació de noves llars en nombre d'habitants. Ací es tracta de fer el procés invers al seguit per obtenir la formació de noves llars a partir de les quantitats d'emancipats. Recordem que als exemples el 10% dels emancipats formaven llars individuals i el 90% llars de parella. El comportament migratori per grups d'edat és anàleg a l'observat per al quinquenni 1992-1996 (cens-padró). Taxes d'emigració per grups d'edat.

Quan aquesta quantitat doni resultats negatius voldrà dir que en comptes d'emigració obligada tindrem Immigració possible.

– O. *Baixes al quinquenni per grups d'edat*: Resultat d'afegir al moviment natural el moviment migratori corresponent al concepte anterior bé amb signe positiu, emigració, o bé amb signe negatiu, immigració.

Habitatges ocupats al final del quinquenni: És igual al nombre d'habitatges ocupats al principi més els de nova construcció menys els desapareguts.

Habitatges al final del quinquenni: És igual al nombre d'habitatges totals al principi més els de nova construcció menys els desapareguts.

5. Projeccions de les piràmides d'edat i aproximació a n quinquennis

Amb els resultats de la taula anterior podem projectar escenaris de quinquennis posteriors tot alimentant els grups d'edat al principi de cada quinquenni amb els resultats de la taula del quinquenni anterior.

Els components d'un grup d'edat al principi del nou quinquenni seran els que en l'anterior ocupaven el grup precedent amb les corresponents altes i baixes.

Altes:

– Nous nats, que passen a ocupar el grup d'edat de 0 a 4 anys.

– Immigrants possibles, per excedents en el parc d'habitatges a la ciutat, que passen a incrementar el grup d'edat corresponent al principi del quinquenni posterior.

Baixes:

- Defuncions, que es dedueixen del corresponent grup al principi del quinquenni posterior.
- Emigrants obligats, per definir el parc d'habitatges a la ciutat, que es dedueixen del corresponent grup al principi del quinquenni posterior.

Aquesta operació es pot repetir un nombre indefinit de vegades de forma automàtica o bé es poden introduir noves consideracions al llarg del procés.

Per exemple:

- Quantitat màxima de sostre residencial a la ciutat.
- Variació en el comportament de l'emancipació o la formació de llars.
- Millora en el rendiment del parc d'habitatges.
- Canvi a les taxes de natalitat.

6. Exemples d'aplicació

6.1. Pla 1, 1991¹

Dades de partida

- Taula de grups d'edat: padró definitiu de 1991. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Taula de naixements per l'edat dels pares residents a Barcelona de 1993. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Taula de mortalitat per grups d'edat de residents a la ciutat pel quinquenni 1991-1995. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Comportament emancipador a l'Estat Espanyol de 1991. (Font: Enquesta sociodemogràfica INE.)
- Variació de llars quinquennal obtinguda a partir de la taula de persones principals per grups d'edat a la ciutat de Barcelona segons el cens de 1991. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Parc d'habitatges total, ocupats i buits: Padró d'habitants definitiu de 1991. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)

- Producció de nous habitatges a la ciutat: Mitjana d'habitatges iniciats i acabats a la ciutat els darrers anys. (Font: DGAH. Generalitat de Catalunya.) Es tracta de repartir quinquennalment fins al seu exhauriment els habitatges nous que encara és possible bastir dins del terme municipal.
- Formació de noves llars: 90% de llars de parella i 10% de llars individuals (hipòtesi GEU.)
- Disponibilitat màxima de sòl per a nous habitatges: 75.000 unitats (hipòtesi GEU.)
- Pèrdua d'habitatges per reciclatge del parc existent: La derivada d'augmentar l'habitatge mitjà de 72 a 90 m² (hipòtesi GEU.)

Polítiques d'habitatge

- a) La demanda per formació de noves llars sempre queda coberta preferentment a la ciutat i en cas d'incapacitat a l'Àrea Metropolitana.
- b) Tots els habitatges de nova construcció són ocupats per habitants procedents de la mateixa ciutat o de l'exterior en cas d'excedent.
- c) Tots els habitatges buidats per desaparició de residents són ocupats per habitants procedents de la mateixa ciutat o de l'exterior en cas d'excedent.
- d) El rendiment del parc d'habitatges en cap cas empitjora respecte al de partida i tant sols millora per construcció de nous habitatges.

Hipòtesi complementària

Les taxes de natalitat i mortalitat, el comportament emancipador i de formació de noves llars es mantenen constants.

Conclusions

1. En 25 anys es perden més 200.000 habitants a la ciutat.
2. Durant uns 15 anys no es podria satisfer la demanda generada a la mateixa ciutat i s'haurien de construir més de 40.000 habitatges fora del terme municipal per tal de satisfer aquesta demanda.
3. Això suposa una emigració obligada de 120.000 habitants, majoritàriament joves.
4. Passats aquests 15 anys tota la demanda inter-na ja pot ser coberta dins de la ciutat i comença

¹ Veure taules 2, 3, 4, 5 i 6.

Taula 2. Pla 1, 1991. Aproximació al quinquenni 1992-1996

31-dic 1991 Grups d'edat	% 1991				Naixements				Defuncions				1991 Grups d'edat	1991 Població total	1991 coef no emancipació (coef. Espanya 1991)	Emancipats quinquenni (coef. Espanya 1991)	Noves llars quinquenni per emancipació (coef. Espanya 1991)	Demandes noves quinquenni per persones principals	Taxa de distribució de llars per persones principals	
	Dones	Homes	Total	1993	Natalitat Index*1	Natalitat Index*1000	Naixements quinquenni	1993	Mortalitat Index*1	Mortalitat Index*1000	Índex quinquennal	Defuncions quinquenni								
TOTAL	867.554	0,5279	776.252	1.643.542	12.641			63.205	14.741	0,0487			80.028	TOTAL	1.643.542		118.479	66.163	28.098	
0-4	30.288	0,4852	32.138	62.426					57	0,0009	0,91	0,0047	292	0-4	62.426					
5-9	35.812	0,4844	38.115	73.927					6	0,0001	0,08	0,0004	31	5-9	73.927					
9-14	49.002	0,4877	51.473	100.475	2	0,0000	0,04	10	11	0,0001	0,11	0,0006	56	9-14	100.475					
15-19	62.196	0,4882	65.192	127.388	213	0,0034	3,42	1.065	51	0,0004	0,40	0,0020	261	15-19	127.388					0,0049
20-24	62.952	0,4891	65.757	128.709	992	0,0158	15,76	4.960	79	0,0006	0,61	0,0031	404	20-24	128.709	83%	21.881			0,0598
25-29	61.798	0,4961	62.769	124.567	4.329	0,0701	70,05	21.645	178	0,0014	1,43	0,0073	911	25-29	124.567	50%	41.107			0,2333
30-34	58.770	0,5090	56.682	115.452	4.998	0,0850	85,04	24.990	211	0,0018	1,83	0,0094	1.080	30-34	115.452	20%	34.636			0,4055
35-39	54.107	0,5189	50.170	104.277	1.851	0,0342	34,21	9.255	170	0,0016	1,63	0,0083	870	35-39	104.277		20.855			0,4669
40-44	56.681	0,5208	52.144	108.825	231	0,0041	4,08	1.155	195	0,0018	1,79	0,0092	998	40-44	108.825					0,4890
45-49	53.395	0,5195	49.385	102.780	9	0,0002	0,17	45	328	0,0032	3,19	0,0163	1.679	45-49	102.780					0,5085
50-54	49.177	0,5199	45.409	94.586	16	0,0003	0,33	80	391	0,0041	4,13	0,0212	2.002	50-54	94.586					0,5198
55-59	57.479	0,5295	51.082	108.561					625	0,0058	5,76	0,0295	3.199	55-59	108.561					0,5432
60-64	58.092	0,5476	47.996	106.088					999	0,0094	9,42	0,0482	5.114	60-64	106.088					0,5689
65-69	54.204	0,5689	41.068	95.272					1.459	0,0153	15,31	0,0784	7.469	65-69	95.272					0,6035
70-74	42.962	0,6125	27.176	70.138					1.786	0,0255	25,46	0,1304	9.143	70-74	70.138					0,6207
75-79	35.958	0,6378	20.420	56.378					2.141	0,0380	37,98	0,1944	10.960	75-79	56.378					0,6300
80-84	25.699	0,6768	12.274	37.973					2.610	0,0687	68,73	0,3519	13.361	80-84	37.973					0,5797
85 i més	18.718	0,7278	7.002	25.720					3.444	0,1339	133,91	0,8630	22.197	85 i més	25.720					0,4582

Capacitat remanent per a la construcció de nous habitatges suplementaris: 44.540

Llars inici quinquenni: 669.459

Llars final quinquenni	Taxa d'emigració per grups d'edat	Habitatges principals ocupats inici quinquenni	Habitatges inici quinquenni	Buidat «a» quinquenni	Aflorament Complementari quinquenni	Disponibilitat parc existent d'habitatges quinquenni	Buidat útil quinquenni	Renovació: Rehabilitació Substitució quinquenni	Necessitat Nova construcció quinquenni	3092*5 Producció habitatges quinquenni	Necessitats no satisfetes quinquenni	Emancipats quinquenni	Emigració obligada quinquenni	Baixes quinquenni	Habitatges ocupats final quinquenni	Habitatges final quinquenni	Rendiment final del parc
604.738		576.640	669.459	37.065	0	37.065	29.652	15.360	35.511	15.460	20.051	118.479	57.149	137.177	584.687	677.506	0,8630
1.0000													57.149	137.177			D/E
noves llars	0,08141												4.653	4.944			Rendiment
28.098	0,04536												2.592	2.623			Inicial del
	0,03245												1.854	1.911			parc
489	0,03748												2.142	2.403			0,8614
7.602	0,11899												6.800	7.205			
29.936	0,21892												12.511	13.422			
50.145	0,13035												7.450	8.530			
53.402	0,06735												3.849	4.720			
50.566	0,03779												2.160	3.158			
54.825	0,03343												1.911	3.590			
52.549	0,02856												1.632	3.634			
50.290	0,03302												1.887	5.086			
59.936	0,04409												2.520	7.634			
60.938	0,05448												3.114	10.582			
54.504	0,03632												2.076	11.219			
38.426	0,00000												0	10.960			
26.330	0,00000												0	13.361			
14.800	0,00000												0	22.197			

Renovació acumulada: 15.360

Habitatges desapareguts acumulats: 7.413

Taula 3. Pla 1, 1991. Aproximació al quinquenni 1997-2001

31-dic 1996	1991				Naixements 1993	Natalitat Índex*1	Natalitat Índex*1000	Naixements quinquenni	Defuncions 1993	Mortalitat Índex*1	Mortalitat Índex*1000	Índex quinquenni	Defuncions quinquenni	Grups d'edat	Població total	1991 coef. no emancipació	Emancipats quinquenni	Noves llars quinquenni per emancipació (coef. Espanya 1991)	Demandes noves quinquenni per persones principals i altres (sense persona principal)	Taxa de distribució de llars per persones principals
	Grups d'edat	Dones	% 1991 Dones	Homes																
TOTAL	828.507	0.5279		1.569.570	12.641		61.495	15.952				86.656	TOTAL	1.569.570		116.072	63.839	16.934		
0-4	30.666	0.4852	32.539	63.205				58	0,0009	0,91	0,0047	295	0-4	63.205						
5-9	27.845	0.4844	29.636	57.482				5	0,0001	0,08	0,0004	24	5-9	57.482						
9-14	34.775	0.4877	36.529	71.304	1	0,0000	0,04	7	0,0001	0,11	0,0006	40	9-14	71.304						
15-19	48.123	0.4882	50.441	98.564	165	0,0034	3,42	824	0,0004	0,40	0,0020	202	15-19	98.564					0,0049	
20-24	61.131	0.4891	63.854	124.985	963	0,0158	15,76	4.816	0,0006	0,61	0,0031	393	20-24	124.985	83%	21.247			0,0598	
25-29	60.279	0.4961	61.226	121.504	4.223	0,0701	70,05	21.113	0,0014	1,43	0,0073	889	25-29	121.504	50%	40.096			0,2333	
30-34	56.577	0.5090	54.567	111.145	4.812	0,0850	85,04	24.058	0,0018	1,83	0,0094	1.040	30-34	111.145	20%	33.343			0,4055	
35-39	55.480	0.5189	51.443	106.922	1.898	0,0342	34,21	9.490	0,0016	1,63	0,0083	892	35-39	106.922		21.384			0,4669	
40-44	51.854	0.5208	47.703	99.557	211	0,0041	4,08	1.057	0,0018	1,79	0,0092	913	40-44	99.557					0,4890	
45-49	54.895	0.5195	50.772	105.667	9	0,0002	0,17	46	0,0032	3,19	0,0163	1.726	45-49	105.667					0,5085	
50-54	51.571	0.5199	47.619	99.190	17	0,0003	0,33	84	0,0041	4,13	0,0212	2.099	50-54	99.190					0,5198	
55-59	48.156	0.5295	42.797	90.952					0,0058	5,76	0,0295	2.681	55-59	90.952					0,5432	
60-64	56.661	0.5476	46.814	103.475					0,0094	9,42	0,0482	4.988	60-64	103.475					0,5689	
65-69	56.014	0.5689	42.440	98.454					0,0153	15,31	0,0784	7.718	65-69	98.454					0,6035	
70-74	51.875	0.6125	32.814	84.690					0,0255	25,46	0,1304	11.040	70-74	84.690					0,6207	
75-79	37.579	0.6378	21.341	58.919					0,0380	37,98	0,1944	11.454	75-79	58.919					0,6300	
80-84	30.737	0.6768	14.680	45.418					0,0687	68,73	0,3519	15.981	80-84	45.418					0,5797	
85 i més	20.476	0.7278	7.659	28.135					0,1339	133,91	0,8630	24.281	85 i més	28.135					0,4582	

Capacitat remanent per a la construcció de nous habitatges suplementaris: 29.080

Llars inici quinquenni: 677.506

Llars final quinquenni	Taxa d'emigració per grups d'edat	Habitatges principals ocupats inici quinquenni	Habitatges inici quinquenni	Buidat «a» quinquenni	Aforament Complement quinquenni	Disponibilitat parc existent d'habitatges quinquenni	Buidat útil quinquenni	Renovació: Rehabilitació Substitució quinquenni	Necessitat Nova construcció quinquenni	3092*5 Producció habitatges quinquenni	Necessitats no satisfetes quinquenni	Emancipats quinquenni	Emigració obligada quinquenni	Baixes quinquenni	Habitatges ocupats final quinquenni	Habitatges final quinquenni	Rendiment final del parc
601.621		584.687	677.506	46.905	0	46.905	37.524	19.438	26.315	15.460	10.855	116.072	29.140	115.796	590.766	683.585	0,8642
1.0000													29.140	115.796			D/E
noves llars	0,08141												2.372	2.668			Rendiment
16.934	0,04536												1.322	1.346			Inicial del
	0,03245												945	985			parc
347	0,03748												1.092	1.294			0,8630
5.882	0,11899												3.467	3.860			
29.070	0,21892												6.379	7.268			
48.912	0,13035												3.799	4.838			
51.410	0,06735												1.963	2.855			
51.849	0,03779												1.101	2.014			
50.156	0,03343												974	2.700			
54.025	0,02856												832	2.931			
52.738	0,03302												962	3.643			
50.214	0,04409												1.285	6.273			
59.437	0,05448												1.588	9.306			
56.324	0,03632												1.058	12.098			
46.398	0,00000												0	11.454			
27.517	0,00000												0	15.981			
17.341	0,00000												0	24.281			

Renovació acumulada: 38.068

Habitatges desapareguts acumulats: 16.794

Taula 4. Pla 1, 1991. Aproximació al quinquenni 2002-2006

31-dic 2001 Grups d'edat	% 1991			Total	Naixements				Defuncions				Grups d'edat	Població total	1991 coef. no emancipació	Emancipats quinquenni	Noves llars quinquenni per emancipació (coef. Espanya 1991)	Demandes noves quinquenni per persones principals i altres (sense persona principal)	Taxa de distribució de llars per persones principals		
	Dones	Homes	Total		1993	Index*1	Index*1000	quinquenni	1993	Index*1	Index*1000	quinquenni									
TOTAL	799.844	0,5279		1.515.268	12.641			60.785	17.246				94.194	TOTAL	1.515.268		112.039	61.622	6.826		
0-4	29.836	0,4852	31.659	61.495					56	0,0009	0,91	0,0047	287	0-4	61.495						
5-9	29.326	0,4844	31.212	60.537					5	0,0001	0,08	0,0004	25	5-9	60.537						
9-14	27.378	0,4877	28.758	56.136	1	0,0000	0,04	6	6	0,0001	0,11	0,0006	31	9-14	56.136						
15-19	34.332	0,4882	35.986	70.318	118	0,0034	3,42	588	28	0,0004	0,40	0,0020	144	15-19	70.318					0,0049	
20-24	47.575	0,4891	49.695	97.270	750	0,0158	15,76	3.748	60	0,0006	0,61	0,0031	306	20-24	97.270	83%	16.536			0,0598	
25-29	60.090	0,4961	61.035	121.125	4.209	0,0701	70,05	21.047	173	0,0014	1,43	0,0073	886	25-29	121.125	50%	39.971			0,2333	
30-34	58.151	0,5090	56.085	114.236	4.945	0,0850	85,04	24.727	209	0,0018	1,83	0,0094	1.069	30-34	114.236	20%	34.271			0,4055	
35-39	55.160	0,5189	51.146	106.306	1.887	0,0342	34,21	9.435	173	0,0016	1,63	0,0083	887	35-39	106.306		21.261			0,4669	
40-44	54.203	0,5208	49.864	104.067	221	0,0041	4,08	1.105	186	0,0018	1,79	0,0092	955	40-44	104.067					0,4890	
45-49	50.674	0,5195	46.869	97.543	9	0,0002	0,17	43	311	0,0032	3,19	0,0163	1.594	45-49	97.543					0,5085	
50-54	53.534	0,5199	49.432	102.967	17	0,0003	0,33	87	426	0,0041	4,13	0,0212	2.179	50-54	102.967					0,5193	
55-59	50.966	0,5295	45.294	96.259					554	0,0058	5,76	0,0295	2.837	55-59	96.259					0,5432	
60-64	47.809	0,5476	39.500	87.310					822	0,0094	9,42	0,0482	4.209	60-64	87.310					0,5689	
65-69	55.302	0,5689	41.900	97.202					1.489	0,0153	15,31	0,0784	7.620	65-69	97.202					0,6035	
70-74	54.606	0,6125	34.542	89.148					2.270	0,0255	25,46	0,1304	11.621	70-74	89.148					0,6207	
75-79	46.299	0,6378	26.293	72.592					2.757	0,0380	37,98	0,1944	14.112	75-79	72.592					0,6300	
80-84	32.123	0,6768	15.342	47.465					3.262	0,0687	68,73	0,3519	16.701	80-84	47.465					0,5797	
85 i més	24.229	0,7278	9.063	33.291					4.458	0,1339	133,91	0,8630	28.731	85 i més	33.291					0,4582	

Capacitat remanent per la construcció de nous habitatges suplementaris: 13.620

Llars inici quinquenni: 683.585

Llars final quinquenni	Taxa d'emigració per grups d'edat	Habitatges principals ocupats inici quinquenni	Habitatges inici quinquenni	Buidat «a» quinquenni	Aforament Complement quinquenni	Disponibilitat parc existent d'habitatges quinquenni	Buidat útil quinquenni	Renovació: Rehabilitació Substitució quinquenni	Necessitat Nova construcció quinquenni	3092*5 Producció habitatges quinquenni	Necessitats no satisfetes quinquenni	Emancipats quinquenni	Emigració obligada quinquenni	Baixes quinquenni	Habitatges ocupats final quinquenni	Habitatges final quinquenni	Rendiment final del parc
597.590		590.766	683.585	54.797	0	54.797	43.838	22.708	17.784	15.460	2.324	112.039	5.961	100.154	595.266	688.085	0,8651
1.0000													5.961	100.154			D/E
noves llars	0,08141												485	773			Rendiment
6.825	0,04536												270	296			Inicial del
	0,03245												193	225			parc
273	0,03748												223	368			0,8642
4.197	0,11899												709	1.015			
22.624	0,21892												1.305	2.191			
48.759	0,13035												777	1.846			
52.840	0,06735												401	1.289			
51.550	0,03779												225	1.180			
52.428	0,03343												199	1.793			
49.872	0,02856												170	2.349			
54.746	0,03302												197	3.034			
53.144	0,04409												263	4.472			
50.152	0,05448												325	7.945			
55.608	0,03632												216	11.837			
48.841	0,00000												0	14.112			
33.902	0,00000												0	16.701			
18.656	0,00000												0	28.731			

Renovació acumulada: 57.505

Habitatges desapareguts acumulats: 27.754

Taula 5. Pla 1, 1991. Aproximació al quinquenni 2007-2011

31-dic 2006	% 1991				Naixements 1993	Natalitat Index*1	Natalitat Index*1000	Naixements quinquenni	Defuncions 1993	Mortalitat Index*1	Mortalitat Index*1000	Index quinquennal	Defuncions quinquenni	Grups d'edat	Població total	1991 coef. no emancipació	Emancipats quinquenni	Noves llars quinquenni per emancipació (coef. Espanya 1991)	Demandes noves quinquenni per persones principals i altres (sense persona principal)	Taxa de distribució de llars per persones principals
Grups d'edat	Dones	Dones	Homes	Total																
TOTAL	779.062	0,5279		1.475.898	12.641			56.854	18.267				99.783	TOTAL	1.475.898		101.814	55.998	-6.984	
0-4	29.492	0,4852	31.293	60.785					56	0,0009	0,91	0,0047	284	0-4	60.785					
5-9	29.415	0,4844	31.307	60.722					5	0,0001	0,08	0,0004	25	5-9	60.722					
9-14	29.380	0,4877	30.862	60.242	1	0,0000	0,04	6	7	0,0001	0,11	0,0006	34	9-14	60.242					
15-19	27.298	0,4882	28.613	55.911	93	0,0034	3,42	467	22	0,0004	0,40	0,0020	115	15-19	55.911					0,0049
20-24	34.213	0,4891	35.738	69.951	539	0,0158	15,76	2.696	43	0,0006	0,61	0,0031	220	20-24	69.951	83%	11.892			0,0598
25-29	47.753	0,4961	48.503	96.255	3.345	0,0701	70,05	16.726	138	0,0014	1,43	0,0073	704	25-29	96.255	50%	31.764			0,2333
30-34	60.542	0,5090	58.391	118.934	5.149	0,0850	85,04	25.744	217	0,0018	1,83	0,0094	1.113	30-34	118.934	20%	35.680			0,4055
35-39	58.317	0,5189	54.073	112.390	1.995	0,0342	34,21	9.975	183	0,0016	1,63	0,0083	938	35-39	112.390		22.478			0,4669
40-44	54.698	0,5208	50.320	105.017	223	0,0041	4,08	1.115	188	0,0018	1,79	0,0092	963	40-44	105.017					0,4890
45-49	53.451	0,5195	49.437	102.887	9	0,0002	0,17	45	328	0,0032	3,19	0,0163	1.681	45-49	102.887					0,5085
50-54	49.782	0,5199	45.968	95.750	16	0,0003	0,33	81	396	0,0041	4,13	0,0212	2.026	50-54	95.750					0,5198
55-59	53.273	0,5295	47.344	100.618					579	0,0058	5,76	0,0295	2.965	55-59	100.618					0,5432
60-64	51.049	0,5476	42.177	93.225					878	0,0094	9,42	0,0482	4.494	60-64	93.225					0,5689
65-69	47.130	0,5689	35.708	82.838					1.269	0,0153	15,31	0,0784	6.494	65-69	82.838					0,6035
70-74	54.673	0,6125	34.584	89.257					2.273	0,0255	25,46	0,1304	11.635	70-74	69.257					0,6207
75-79	49.309	0,6378	28.002	77.311					2.936	0,0380	37,98	0,1944	15.030	75-79	77.311					0,6300
80-84	39.577	0,6768	18.902	58.479					4.019	0,0687	68,73	0,3519	20.576	80-84	58.479					0,5797
85 i més	25.709	0,7278	9.616	35.325					4.730	0,1339	133,91	0,8630	30.486	85 i més	35.325					0,4582

Llars final quinquenni	Taxa d'emigració per grups d'edat	Habitatges principals ocupats inici quinquenni	Habitatges inici quinquenni	Buidat «a» quinquenni	Afforament Complement quinquenni	Disponibilitat parc existent d'habitatges quinquenni	Buidat útil quinquenni	Renovació: Rehabilitació quinquenni	Necessitat Nova construcció quinquenni	3092*5 Producció habitatges quinquenni	Necessitats no satisfeites quinquenni	Emancipats quinquenni	Emigració obligada quinquenni	Baixes quinquenni	Habitatges ocupats final quinquenni	Habitatges final quinquenni	Rendiment final del parc
588.283		595.266	688.085	62.982	0	62.982	50.385	26.100	5.613	15.460	-9.847	101.814	-24.416	75.367	598.130	690.949	0,8657
1.0000													-24.416	75.367			D/E
noves llars	0,08141												-1.988	-1.704			Rendiment
-6.984	0,04536												-1.108	-1.082			Inicial del
	0,03245												-792	-758			parc
293	0,03748												-915	-800			0,8651
3.337	0,11899												-2.905	-2.686			
16.270	0,21892												-5.345	-4.641			
38.748	0,13035												-3.183	-2.070			
55.013	0,05735												-1.645	-707			
54.501	0,03779												-923	41			
52.907	0,03343												-816	865			
52.604	0,02856												-697	1.329			
50.909	0,03302												-806	2.159			
55.550	0,04409												-1.077	3.417			
53.550	0,05448												-1.330	5.164			
47.390	0,03632												-887	10.748			
48.900	0,00000												0	15.030			
36.106	0,00000												0	20.576			
22.205	0,00000												0	30.486			

Renovació acumulada: 83.605

Habitatges desapareguts acumulats: 40.350

a produir-se un excedent d'habitatges que pot servir a possibles immigrants sempre que la oferta barcelonina sigui competitiva, quant a «qualitat-preu» respecte a la oferta metropolitana.

6.2. Pla 1, 1996²

Dades de partida

- Taula de grups d'edat: padró definitiu de 1996. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Taula de naixements per l'edat dels pares residents a Barcelona de 1993. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Taula de mortalitat per grups d'edat de residents a la ciutat pel quinquenni 1991-1995. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Comportament emancipador a l'Estat Espanyol de 1991. (Font: Enquesta sociodemogràfica INE.)
- Variació de llars quinquennal obtinguda a partir de la taula de persones principals per grups d'edat a la ciutat de Barcelona segons el cens de 1991. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Parc d'habitatges total, ocupats i buits: Padró d'habitants definitiu de 1996. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Producció de nous habitatges a la ciutat: Nombre total de nous habitatges bastits a la ciutat durant el quinquenni 1992-1997. (Font: DGAH. Generalitat de Catalunya.) Es tracta de repartir quinquennalment fins al seu exhauriment els habitatges nous que encara és possible bastir dins del terme municipal.
- Formació de nous llars: 90% de llars de parella i 10% de llars individuals (hipòtesi GEU.)
- Disponibilitat màxima de sòl per a nous habitatges: 60.000 unitats (hipòtesi GEU.)
- Pèrdua d'habitatges per reciclatge del parc existent: La derivada d'augmentar l'habitatge mitjà de 72 a 90 m² (hipòtesi GEU.)

Polítiques d'habitatge

- a) La demanda per formació de noves llars sempre queda coberta preferentment a la ciutat i en cas d'incapacitat a l'Àrea Metropolitana.
- b) Tots els habitatges de nova construcció són ocupats per habitants procedents de la mateixa ciutat o de l'exterior en cas d'excedent.
- c) Tots els habitatges buidats per desaparició de residents són ocupats per habitants procedents de la mateixa ciutat o de l'exterior en cas d'excedent.
- d) El rendiment del parc d'habitatges en cap cas empitjora respecte al de partida i tant sols millora per construcció de nous habitatges.

Hipòtesi complementària

Les taxes de natalitat i mortalitat, el comportament emancipador i de formació de noves llars es mantenen constants.

Conclusions

1. En 20 anys es perden més 100.000 habitants a la ciutat. (Respecte a la hipòtesi de «Pla 1 1991» ja s'han perdut 50.000 habitants més dels previstos, majoritàriament joves, per tant s'ha accelerat el procés d'envelliment i la consegüent pèrdua de fecunditat potencial a la ciutat.)
2. Durant uns 10 anys no es podria satisfer la demanda generada a la mateixa ciutat i s'haurien de construir tant sols uns 9.000 habitatges fora del terme municipal per tal de satisfer aquesta demanda.
3. Això suposa una emigració obligada de 23.000 habitants, majoritàriament joves. (Com es pot apreciar amb un aflorament complementari d'habitatges actualment desocupats de menys de 1.000 unitats/any podria cobrir-se aquesta demanda.)
4. Passats aquests 10 anys tota la demanda interna ja pot ser coberta dins de la ciutat i comença a produir-se un excedent d'habitatges que pot servir a possibles immigrants sempre que la oferta barcelonina sigui competitiva, quant a «qualitat-preu» respecte a l'oferta metropolitana.

²Veure taula 7.

6.3. Pla 2, 1996³

Dades de partida

- Taula de grups d'edat: padró definitiu de 1996. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Taula de naixements per l'edat dels pares residents a Barcelona de 1993. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Taula de mortalitat per grups d'edat de residents a la ciutat pel quinquenni 1991-1995. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Comportament emancipador a l'Estat Espanyol de 1991. (Font: Enquesta sociodemogràfica INE.)
- Variació de llars quinquennal obtinguda a partir de la taula de persones principals per grups d'edat a la ciutat de Barcelona segons el cens de 1991. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Parc d'habitatges total, ocupats i buits: Padró d'habitants definitiu de 1996. (Font: Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona.)
- Producció de nous habitatges a la ciutat: 20.000 habitatges/any. Es tracta de repartir quinquennalment fins al seu exhauriment els habitatges nous que encara és possible bastir dins del terme municipal.
- Formació de noves llars: 90% de llars de parella i 10% de llars individuals (hipòtesi GEU.)
- Disponibilitat màxima de sòl per a nous habitatges: 60.000 unitats (hipòtesi GEU.)
- Pèrdua d'habitatges per reciclatge del parc existent: La derivada d'augmentar l'habitatge mitjà de 72 a 90 m² (hipòtesi GEU.)

Polítiques d'habitatge

- a) La demanda per formació de noves llars sempre queda coberta preferentment a la ciutat i en cas d'incapacitat a l'Àrea Metropolitana.
- b) Tots els habitatges de nova construcció són

ocupats per habitants procedents de la mateixa ciutat o de l'exterior en cas d'excedent.

c) Tots els habitatges buidats per desaparició de residents són ocupats per habitants procedents de la mateixa ciutat o de l'exterior en cas d'excedent.

d) El rendiment del parc d'habitatges a la ciutat millora fins al 90% (de cada 10 habitatges, 9 són principals). Aquesta millora es produeix:

1. Mantenint un ritme de nova construcció igual al del quinquenni anterior.
2. Amb l'aflorament d'habitatges buits.
3. Amb el manteniment del parc construït desapareixen únicament els habitatges a enderrocar per operacions de renovació urbana.

Hipòtesi complementària

Les taxes de natalitat i mortalitat, el comportament emancipador i de formació de noves llars es mantenen constants.

Conclusions

1. En 20 anys es perden poc més de 20.000 habitants a la ciutat suposant que aquesta oferta d'habitatge sigui competitiva respecte a la metropolitana i nous immigrants omplim l'excedent d'habitatges que la ciutat produeix.
2. La ciutat millorant el seu ritme de producció d'habitatges i el rendiment del parc construït es converteix amb oferent neta d'habitatges durant l'actual quinquenni.
3. Això suposaria una immigració possible d'uns 80.000 habitants en els pròxims 20 anys i un cert rejuveniment de la seva població.
4. Aquesta nova situació a curt termini seria conseqüència de:
 - a) Una mobilització del parc d'habitatges actualment buits.
 - b) Una sortida al mercat dels nous i els antics habitatges en condicions competitives pel que fa a la relació qualitat-preu.

³Veure taula 8.

Taula 6. Resultats de la projecció. Pla 1, 1991

Pas 1. Es parteix de l'actual rendiment del parc i es considera que tan sols pot millorar per nova construcció i en cap cas empitjorar.

Quinquenni	Població	Neixements	Defuncions	Noves llars	Buidat útil	Necessitats habitatge	Nova construcció	Renovació	Demanda insatisfeta	Emigració obligada	Llars final quinquenni	Habitants/llar
1.992	1.643.542	63.205	80.028	65.163	29.652	35.511	15.460	15.360	20.051	57.149	584.687	2.8110
1.997	1.569.570	61.495	86.656	63.839	37.524	26.315	15.460	19.438	10.855	29.140	590.766	2.6568
2.002	1.515.268	60.785	94.194	61.622	43.838	17.784	15.460	22.708	2.324	5.961	595.266	2.5455
2.007	1.475.898	56.854	99.783	55.998	50.385	5.613	15.460	26.100	-9.847	-24.416	598.130	2.4675
2.012	1.457.385	49.235	106.784	48.444	53.064	-4.619	15.460	27.487	-20.079	-48.925	600.324	2.4277
2.017	1.448.760	42.598	109.702	42.542	51.584	-9.042		26.721	-9.042	-21.822	587.428	2.4663
2.022	1.403.478	37.584	109.387	38.144	47.316	-9.171		24.510	-9.171	-21.912	575.599	2.4383
2.027	1.353.587	36.820	107.322	37.271	46.852	-9.581		24.269	-9.581	-22.530	563.886	2.4005
2.032	1.305.616	37.353	110.050	37.906	48.984	-11.078		25.374	-11.078	-25.650	551.640	2.3668
2.037	1.258.569	37.217	111.529	37.166	51.490	-14.324		26.672	-14.324	-32.679	538.768	3.360
2.042	1.216.936	35.501	111.210	35.204	54.268	-19.063		28.111	-19.063	-43.058	525.201	2.3171
2.047	1.184.286	33.162	113.530	32.882	56.519	-23.637		29.277	-23.637	-53.300	511.071	2.3173
2.052	1.157.218	31.683	114.548	31.409	57.911	-26.502		29.998	-26.502	-60.008	496.593	2.3303
2.057	1.134.361	31.496	115.110	31.420	57.584	-26.164		29.829	-26.164	-59.767	482.197	2.3525
2.062	1.110.513	32.037	112.399	31.981	54.438	-22.457		28.199	-22.457	-51.720	468.588	2.3699
2.067	1.081.871	32.124	103.027	32.053	49.483	-17.430		25.632	-17.430	-40.242	456.217	2.3714
2.072	1.051.209	31.054	93.895	30.941	45.121	-14.180		23.373	-14.180	-32.673	444.937	2.3626
2.077	1.021.041	29.226	88.948	29.117	43.030	-13.913		22.290	-13.913	-31.927	434.179	2.3517
2.082	993.246	27.563	89.210	27.483	42.722	-15.239		22.130	-15.239	-34.862	423.498	2.3453
2.087	966.461	26.578	89.450	26.532	43.006	-16.474		22.277	-16.474	-37.595	412.747	2.3415

Taula 7. Resultats de la projecció. Pla 1, 1996

Pas 1. Es parteix de l'actual rendiment del parc i es considera que tan sols pot millorar per nova construcció i en cap cas empitjorar.

Quinquenni	Població	Neixements	Defuncions	Noves llars	Buidat útil	Necessitats habitatge	Nova construcció	Renovació	Demanda insatisfeta	Emigració obligada	Llars final quinquenni	Habitants/llar
1.997	1.508.805	59.139	87.326	61.133	35.980	25.153	15.717	18.638	9.436	25.227	571.076	2.6420
2.002	1.455.390	57.761	90.826	58.814	42.860	15.954	15.717	22.201	237	605	576.078	2.5264
2.007	1.421.720	54.513	97.685	53.579	49.065	4.514	15.717	25.416	-11.203	-27.648	579.529	2.4532
2.012	1.406.196	47.757	104.586	47.073	52.242	-5.170	15.717	27.061	-20.887	-50.680	582.185	2.4154
2.017	1.400.047	41.561	106.631	41.191	50.724	-9.534		26.275	-9.534	-22.927	569.504	2.4584
2.022	1.357.903	36.018	105.788	36.452	46.006	-9.554		23.831	-9.554	-22.780	558.003	2.4335
2.027	1.310.914	34.906	103.789	35.589	45.106	-9.517		23.365	-9.517	-22.358	546.726	2.3978
2.032	1.264.389	35.855	106.604	36.224	47.120	-10.896		24.408	-10.896	-25.198	534.946	2.3636
2.037	1.218.837	35.984	107.971	36.027	49.997	-13.970		25.898	-13.970	-31.830	522.447	2.3329
2.042	1.178.680	34.430	108.124	34.157	52.815	-18.658		27.358	-18.658	-42.094	509.243	2.3146
2.047	1.147.080	32.283	110.757	31.983	55.224	-23.242		28.606	-23.242	-52.352	495.437	2.3153
2.052	1.120.958	30.822	111.755	30.486	56.396	-25.910		29.213	-25.910	-58.622	481.338	2.3288
2.057	1.098.648	30.447	110.937	30.361	55.950	-25.588		28.982	-25.588	-58.405	467.351	2.3508
2.062	1.076.562	30.905	109.158	30.860	52.900	-22.039		27.402	-22.039	-50.769	454.126	2.3706
2.067	1.049.078	31.106	100.335	31.033	48.173	-17.141		24.954	-17.141	-39.596	442.083	2.3730
2.072	1.019.445	30.193	91.322	30.084	43.785	-13.700		22.681	-13.700	-31.593	431.136	2.3646
2.077	989.910	28.439	86.170	28.336	41.442	-13.107		21.467	-13.107	-30.093	420.776	2.3526
2.082	962.273	26.753	85.332	26.667	41.117	-14.450		21.299	-14.450	-33.047	410.496	2.3442
2.087	936.741	25.719	86.780	25.661	41.577	-15.915		21.537	-15.915	-36.318	400.102	2.3413
2.092	911.998	25.309	86.568	25.279	41.653	-16.374		21.576	-16.374	-37.324	389.689	2.3403

Taula 8. Resultats de la projecció. Pla 2, 1996

Pas 1. Es parteix de l'actual rendiment del parc i es considera que tan sols pot millorar per nova construcció i en cap cas empitjorar.

Quinquenni	Populació	Naixements	Defuncions	Noves llars	Budidí útil	Necessitats habitatge	Nova construcció	Renovació	Demanda insatisfeta	Emigració obligada	Llars final quinquenni	Habitants/llar
1.997	1.508.805	59.139	87.326	61.133	46.380	14.753	20.000	24.025	-5.247	-14.028	585.759	2.5758
2.002	1.494.645	60.984	91.857	61.780	53.545	8.236	20.000	27.736	-11.764	-30.018	603.823	2.4753
2.007	1.493.791	59.164	99.920	57.980	52.095	5.884	20.000	26.985	-14.116	-34.921	610.799	2.4456
2.012	1.487.957	51.155	107.963	50.392	54.649	-4.257	0	28.308	-4.257	-10.371	597.137	2.4918
2.017	1.441.520	40.419	109.661	40.407	49.520	-9.113	0	25.651	-9.113	-21.999	584.757	2.4652
2.022	1.394.277	35.743	108.424	36.223	45.796	-9.573	0	23.722	-9.573	-22.825	573.308	2.4320
2.027	1.344.422	35.709	105.585	36.347	45.386	-9.039	0	23.510	-9.039	-21.197	561.961	2.3924
2.032	1.295.743	36.745	108.357	37.195	47.608	-10.413	0	24.661	-10.413	-24.010	550.059	2.3556
2.037	1.248.140	36.738	110.496	36.896	50.986	-14.091	0	26.411	-14.091	-31.973	537.313	2.3229
2.042	1.206.355	35.330	111.663	34.984	54.994	-20.010	0	28.487	-20.010	-44.926	523.564	2.3041
2.047	1.174.948	33.109	115.340	32.590	58.453	-25.863	0	30.279	-25.863	-58.041	508.951	2.3086
2.052	1.150.757	31.441	117.325	31.208	60.000	-28.793	0	31.080	-28.793	-65.102	493.951	2.3297
2.057	1.129.975	31.373	116.823	31.248	58.826	-27.578	0	30.472	-27.578	-63.088	479.244	2.3578
2.062	1.107.613	32.166	113.064	32.098	54.510	-22.413	0	28.236	-22.413	-51.799	465.617	2.3788
2.067	1.078.514	32.260	101.329	32.204	48.412	-16.208	0	25.077	-16.208	-37.542	453.514	2.3781
2.072	1.046.987	31.014	91.006	30.936	43.681	-12.744	0	22.627	-12.744	-29.422	442.594	2.3656
2.077	1.016.417	29.045	87.351	28.936	41.820	-12.884	0	21.663	-12.884	-29.589	432.139	2.3521
2.082	987.700	27.286	87.799	27.194	41.984	-14.790	0	21.748	-14.790	-33.805	421.643	2.3425
2.087	960.992	26.260	89.014	26.217	42.632	-16.414	0	22.083	-16.414	-37.411	410.985	2.3383
2.092	935.649	25.913	89.008	25.890	42.898	-17.008	0	22.221	-17.008	-38.721	400.260	2.3376

EL POTENCIAL DE REHABILITACIÓ DEL PARC
D'HABITATGES DE BARCELONA

AMADOR FERRER
*Arquitecte. Director adjunt del Gabinet d'Estudis Urbanístics
de l'Ajuntament de Barcelona*

SUMARI

- | | |
|--|--|
| 1. Dimensió de les necessitats de rehabilitació | 2.3. Les actuacions de rehabilitació |
| 2. Potencial de la rehabilitació a Barcelona | 2.4. Hipòtesi d'avaluació de resultats |
| 2.1. Introducció | 2.5. Quadre-resum |
| 2.2. Les àrees de foment de la rehabilitació | 3. Els habitatges buits a Barcelona |

ABSTRACTS

L'article presenta una valoració dels potencials i els costos globals de la rehabilitació d'habitatges a Barcelona, en un context caracteritzat pel nombre creixent d'habitatges antics o que han envellit prematurament. Aquesta valoració es planteja a partir de les necessitats de rehabilitació de determinades àrees de la ciutat. En concret, es diferencia entre «àrees de foment de la rehabilitació», on es defineix una política genèrica de rehabilitació, i «àrees d'actuacions de rehabilitació», on es porten a terme les actuacions concretes derivades de les polítiques definides prèviament. A continuació, es planteja a quines d'aquestes «àrees de foment de rehabilitació» existeixen ja plans urbanístics específics (la totalitat del districte de Ciutat Vella i el sector de Poble Sec) o bé uns primers elements de foment de la rehabilitació (sectors de l'Eixample i Gràcia) i a quines es proposa la definició de plans, de forma prioritària en uns casos (barri vell del Poblenou, cascs antics de Sants i Hostafrancs) o amb posterioritat en altres (cascos antics de les Corts i Horta). Finalment, es presenten les «àrees d'actuacions de rehabilitació» actualment en marxa i les que encara resten per desenvolupar.

El artículo presenta una valoración de los potenciales y los costos globales de la rehabilitación de viviendas en Barcelona, en un contexto caracterizado por el número creciente de viviendas antiguas, o que han envejecido de forma prematura. Esta valoración se plantea a partir de las necesidades de rehabilitación de determinadas áreas de la ciudad. En concreto, se diferencia entre «áreas de fomento de la rehabilitación», donde se define una política genérica de rehabilitación, y «áreas de actuaciones de rehabilitación», donde se llevan a cabo las actuaciones concretas derivadas de las políticas definidas previamente. A continuación, se plantea en cuáles de estas «áreas de fomento de la rehabilitación» existen ya planes urbanísticos específicos (la totalidad del distrito de Ciutat Vella y el sector de Poble Sec) o bien unos primeros elementos de fomento de la rehabilitación (sectores de Gràcia y Eixample) y en cuáles se propone la definición de planes, de forma prioritaria en unos casos (barrio viejo del Poblenou, cascos antiguos de Sants y Hostafrancs) o con posterioridad en otros (cascos antiguos de les Corts y Horta). Finalmente, se presentan las «áreas de actuaciones de rehabilitación» actualmente en marcha y las que aún falta desarrollar.

L'article présente une valorisation des potentiels et des coûts globaux de la réhabilitation des logements à Barcelona, dans un contexte caractérisé par le nombre croissant des vieux logements ou de ceux qui ont vieilli prématurément. Cette valorisation se présente à partir des nécessités de réhabilitation de certaines zones de la ville. Plus particulièrement cette valorisation se différencie entre les «zones de promotion de la réhabilitation» où se définit une politique générique de réhabilitation, et entre les «zones d'actions de réhabilitation» où se portent à terme les actions concrètes dérivées des politiques prédéfinies. Tout suivi l'auteur expose quelles sont les «zones de protection de réhabilitation» qui existent déjà dans les plans urbanistiques spécifiques (la totalité du district de Ciutat Vella et le secteur de Poble Sec) ou les premiers éléments de protection de réhabilitation (secteur de l'Eixample et Gràcia) et auxquelles on propose la définition de plans, de façon prioritaire dans certains cas (quartier vieux de Poblenou, anciens secteurs de Sants et Hostafrancs) ou postérieurement dans d'autres (secteurs anciens de les Corts et Horta). Deuxièmement, on présente les «zones d'action de réhabilitation» actuellement en marche et celles qui doivent, encore être développées.

This article evaluates the potential and the global cost of rehabilitating the housing stock in Barcelona, a city characterised by a growing percentage of old and prematurely aged housing. This evaluation takes the form of a review of the rehabilitation needs of certain areas of the city. Specifically, a difference is established between «renewal promotion areas», for which a generic renewal program is drawn up, and «renewal action areas», where discrete programs are implemented on the basis of previously established policies. Specific plans already exist for some of the «renewal promotion areas» (the whole of the Ciutat Vella district and the Poble Sec sector) or initial elements aimed at promoting rehabilitation have been put in place (parts of the Eixample and Gràcia); while for others plans must be drawn up, urgently in some cases (the old part of Poblenou and the historic centres of Sants and Hostafrancs) or later in others (the historic centres of les Corts and Horta). In some of the «renewal action areas» programs are already under way, and in others the schemes have not yet started.

EL POTENCIAL DE REHABILITACIÓ DEL PARC
D'HABITATGES DE BARCELONA

1. Dimensió de les necessitats de rehabilitació

L'emergència d'un escenari urbà caracteritzat pel creixent nombre d'habitatges antics resulta cada dia més evident. Si bé és cert que és sobretot a les àrees centrals on la proporció d'edificis d'habitatges vells és més alta, l'escenari inclouria també moltes perifèries urbanes amb edificacions antigues i no tan antigues, però que, en qualsevol cas, han envellit prematurament. Cal considerar que una part important dels edificis apareguts fa uns 25 o 30 anys (una edat que encara podria considerar-se jove per a un edifici) pateix ja problemes en els punts més sensibles (instal·lacions, desguassos, teulades i paraments). El percentatge d'habitatges anteriors a 1970 és cada vegada més important. Les dades del Cens de 1991 indiquen que a Barcelona ciutat representen ja el 71,90% del total, i a la resta de la Regió I, quasi la meitat (el 48,67%). En total, el 62,78 del parc d'habitatges fóra anterior a 1970, i el 37,22%, construït entre 1971 i 1991 (taula 1).

Si creuem aquestes xifres amb les corresponents a l'estimació de l'estat dels edificis, segons les dades dels censos d'edificis de 1980 i de 1990 (taula 2),

podrem comprovar com els percentatges d'edificis amb deficiències o en mal estat són relativament alts, a pesar de tractar-se d'un parc no excessivament vell. Més del 19% dels edificis de Barcelona i més del 9% dels de la Regió Metropolitana presenten deficiències, a judici dels agents censals. Si hi sumem els que estan en mal estat o en ruïna, els percentatges respectius s'elevan al 26% i al 12%. És a dir, un de cada quatre edificis a Barcelona (i un de cada vuit a la Regió Metropolitana) eren considerats en mal estat o amb deficiències el 1990. Les xifres són lleugerament inferiors a les calculades per a 1980, la qual cosa indicaria una progressiva millora del parc a través de les polítiques de rehabilitació (en la hipòtesi que el criteri d'avaluació hagi estat el mateix en ambdós censos) i significaria que 15.922 edificis s'haurien rehabilitat o haurien estat demolits o substituïts al llarg d'aquests deu anys.

2. Potencial de la rehabilitació a Barcelona

2.1. Introducció

Les àrees en les quals la fórmula principal d'intervenció en el mercat de l'habitatge és la rehabilitació solen coincidir, com és lògic, amb els cascs antics

Taula 1. Edat del parc d'habitatges a Barcelona i resta de la Regió I (1991)

	Habitatge principal	Fins a 1970	%	1971-1991	%
Barcelona	576.640	414.600	71,90	162.040	28,10
Resta de la Regió I	372.788	181.457	48,67	191.331	51,32
TOTAL	949.428	596.057	62,78	353.371	37,22

Font: Cens d'habitatges, 1991. IMI, Ajuntament de Barcelona.

Taula 2. Estat dels edificis a Barcelona i la Regió Metropolitana (1980-1990)

	Total edificis	En ruïna o mal estat	%	Amb deficiències	%	Total	%
Barcelona 1980	68.730	4.831	7,03	17.192	25,01	22.023	32,04
Barcelona 1990	68.141	4.625	6,73	13.143	19,29	17.768	26,08
Diferència	-589	-206		-4.049		-4.255	
Regió Metropolitana 1980	349.922	13.032	3,72	50.823	14,52	63.855	18,25
Regió Metropolitana 1990	393.759	10.810	2,75	37.123	9,43	47.933	12,17
Diferència	43.837	-2.222		-13.700		-15.922	

Font: IME. Cens d'edificis, 1980. Cens d'edificis, 1990, vol. 2, «Característiques bàsiques», IEC.

i les trames urbanes més envellides. En el cas de la ciutat de Barcelona, on la rehabilitació és sens dubte, ja avui, el repte més important pel que fa a l'habitatge, podem distingir clarament les àrees on la intervenció és prioritària: en primer lloc, el conjunt del districte de Ciutat Vella, que inclou el Casc Antic, el Sector Oriental, el Raval i la Barceloneta; en segon lloc, els cascs antics del pla de Barcelona i les seves extensions desenvolupades al llarg del segle passat i, finalment, el propi Eixample projectat per Cerdà, especialment pel que fa al sector central i les àrees desenvolupades abans de la guerra civil.

El potencial d'aquestes àrees per acollir els usos residencials ha estat tradicionalment molt alt, com ho demostra el fet que hagin arribat a assolir, en certs períodes de la seva història, altíssimes densitats globals de població. Només cal pensar en la situació de Ciutat Vella en la primera meitat del segle passat, o al llarg dels anys cinquanta i seixanta del present; o en la d'alguns sectors de l'Eixample també en aquestes mateixes dues dècades.

L'escàs manteniment de les edificacions, com a conseqüència del bloqueig dels lloguers al llarg de molts anys, ha estat una de les causes del seu deteriorament, que s'ha anat fent més evident amb el pas dels anys per efecte de l'acumulació progressiva dels problemes i l'agudització d'algunes patologies constructives. D'altra banda, la tendència a la disminució de les densitats, especialment en els darrers deu o quinze anys, s'ha anat traduint aparentment en un creixement del nombre d'habitatges que modifiquen el seu ús (fent sovint irrecuperable o molt costós el retorn a l'ús residencial original) o que romanen desocupats.

La present valoració dels potencials i els costos globals de la rehabilitació a la ciutat de Barcelona s'ha dirigit a determinades àrees de la ciutat. A aquests efectes, s'ha distingit entre les àrees denominades de *foment de la rehabilitació* i les àrees d'*actuacions de rehabilitació*. Les primeres són aquelles per a les quals s'ha definit una política genèrica de rehabilitació, a endegar mitjançant plans urbanístics, instruments tècnics o previsions econòmiques. Les segones es refereixen a les àrees en què tenen lloc les

actuacions concretes a través de les quals aquella política es posa en pràctica.

En tots dos casos, es diferencia, al seu torn, entre les àrees en execució (que inclouen les àrees de foment que ja disposen dels plans o instruments específics, així com les àrees d'actuació en marxa) i les àrees de proposta (que corresponen a les àrees de foment per a les quals es propugna la definició de plans o instruments i a les àrees d'actuació que encara no han iniciat el seu desenvolupament).

A continuació, s'analitzen amb més detall les àrees seleccionades.

2.2. Les àrees de foment de la rehabilitació

a) Operacions en execució

Del conjunt d'àrees incloses en aquest apartat destaca en primer lloc la totalitat del districte de Ciutat Vella, l'únic que ha estat objecte de declaració expressa d'Àrea de Rehabilitació Integrada (ARI), segons la normativa vigent, i que ha desenvolupat diversos Plans Especials de Reforma Interior, en la gestió dels quals ha tingut un paper fonamental la creació d'una empresa pública específicament dirigida a la rehabilitació i reconstrucció d'edificis d'habitatges (PROCIVESA).

La declaració de l'ARI, en el 1986, va comportar la delimitació de cinc àrees d'actuació preferent (sectors Casa de la Caritat, Sant Pau, Plaça Reial, Sant Agustí Vell i Barceloneta), les quals mai, però, han estat utilitzades en tant que instruments de programació. Tot i això, aquests sectors han estat objecte d'un seguiment continuat des de l'inici i han concentrat la major part de les actuacions portades a terme. Per aquesta raó es destaquen els cinc sectors dins de l'apartat d'àrees de foment en execució.

D'altra banda, s'inclouen també el sector de Poble Sec (al qual s'ha estès l'ARI) i els sectors de l'Eixample i Gràcia, en els quals existeixen uns primers elements de foment de la rehabilitació.

Les operacions relacionades són, per tant, les següents:

- El conjunt de Ciutat Vella (Àrea de Rehabilitació Integrada, ARI).
- Els sectors considerats preferents d'acord amb les previsions de l'ARI:
 - Sector Casa de la Caritat.
 - Sector Raval - Pla Central - Sant Pau.
 - Sector Plaça Reial.
 - Sector Sant Agusti Vell.
 - Sector Barceloneta.
 - Poble Sec (àrea d'extensió de l'ARI).
- El conjunt de l'Eixample (àrea d'acció de l'entitat Pro-Eixample).
- Gràcia (en la mesura que el Districte ha definit els primers instruments per a la rehabilitació d'habitatges).

b) Operacions a desenvolupar

En aquest apartat s'inclouen les àrees en què la problemàtica de la rehabilitació és molt intensa, a la vista de la gran quantitat d'edificis en mal estat o amb deficiències i de la necessitat de millora d'una part molt important dels habitatges existents. Són àrees on s'han produït únicament algunes operacions aïllades de rehabilitació d'edificis, però que no disposen encara del planejament urbanístic ni dels instruments de gestió específics per portar a terme una política generalitzada i sistemàtica de foment de la rehabilitació.

Es tracta, per tant, de sectors urbans que precisen amb una certa urgència la definició d'una política de rehabilitació que hauria de preveure les característiques específiques dels diferents barris integrants (espais urbans i tipologies edificatòries, però també usuaris i residents). El projecte de Pla Estratègic de l'Habitatge (Ajuntament de Barcelona, 1997) propugna per a aquests sectors la delimitació i posterior declaració d'una Àrea de Rehabilitació Integral (ARI). Cal senyalar, a més, que alguns d'aquests sectors (com per exemple el barri vell del Poblenou o els cascs antics de Sants i Hostafrancs) haurien d'obtenir els citats instruments de forma prioritària. En canvi, altres sectors que en principi podrien haver estat inclosos (com per exemple els cascs antics de les Corts o Horta) no poden ser considerats prioritaris a causa de la seva pròpia dinàmica de renovació urbana.

S'indiquen, així doncs, les següents àrees:

- Sants-Hostafrancs.
- Sant Andreu - la Sagrera.
- El Clot - Camp de l'Arpa.
- Poblenou (barri vell).

2.3. Les actuacions de rehabilitació

a) Àrees en execució

Les actuacions de rehabilitació corresponen als sectors concrets, dins de les àrees de foment, on han tingut o tenen lloc accions de rehabilitació específiques, ja sigui derivades de projectes executats o a executar per les administracions públiques o per la iniciativa privada, ja sigui mitjançant la concessió d'ajuts econòmics personalitzats per a millores en els edificis o en els habitatges.

Pel que fa a Ciutat Vella s'inclouen en aquesta categoria les àrees preferents derivades del Real Decret 726/1993, que dona lloc al conveni de 12 de setembre de 1994, signat pel Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme, la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona. Les accions de rehabilitació sol·licitades a l'empara del conveni, en les àrees delimitades expressament per cada període, donen lloc a una subvenció del 30% del cost total; els habitatges elegibles per a aquesta subvenció responen a un ample espectre, donat que se suprimeixen les habituals limitacions per superfície, nivell de renda dels propietaris i altres, la qual cosa explica la gran quantitat de sol·licituds rebudes per l'Oficina de Rehabilitació de Ciutat Vella. Les àrees delimitades, per altre costat, són distintes per a cada bienni (1994-1995, 1996-1997 i 1998-1999), de tal forma que només es pot accedir als ajuts en el precís espai i temps requerit. Un nou decret en 1995 dona lloc a un posterior conveni en 1996, que estableix un Pla Quadriennal 1996-1999, que inclou també un sector del Poble Sec.

Altres actuacions de rehabilitació similars foren les que l'entitat Pro-Eixample projecta posar en marxa en tres àrees preferents de l'Eixample: Sant Antoni, Sagrada Família i carretera de Ribes, així com el sector de Poble Sec inclòs el 1996. Totes elles apareixen indicades en el plànol resum.

b) Àrees a desenvolupar

Les àrees a les quals caldria estendre accions de rehabilitació com les descrites, o similars, són la gran majoria dels cascs antics, eixamples i àrees suburbanes que conformen els teixits residencials més vells de Barcelona. Les accions a emprendre haurien de comptar amb els mitjans tècnics i financers adients i podrien desenvolupar-se en el marc d'altres possibles noves Àrees de Rehabilitació Integral (ARI) proposades en l'anterior apartat.

El plànol recull concretament els sectors de l'Eixample, Poble Sec, Gràcia, Sants-Hostafrancs, les Corts, Sant Andreu-la Sagrera, el Clot-Camp de l'Arpa i Poblenou (barri vell), on caldria desenvolupar prioritàriament aquestes accions de rehabilitació.

2.4. Hipòtesi d'avaluació de resultats

L'extensió i complexitat de les àrees urbanes subjectes a processos, actuals o futurs, de rehabilitació fa difícil una quantificació precisa del nombre total d'habitatges, de la superfície de sostre o dels costos econòmics implicats. Per aquesta raó, s'ha efectuat únicament una aproximació basada en el nombre d'habitatges totals existents i la seva distribució per períodes històrics de construcció, així com en altres hipòtesis de treball.

A aquests efectes es considera la totalitat dels habitatges existents (segons dades del recent Padró Municipal de 1996) dins dels perímetres de les possibles noves Àrees de Rehabilitació Integral, exceptuant els que es troben en edificis afectats urbanísticament per previsions d'ampliació de la xarxa viària o per reserves de zones verdes o de zones d'equipament, segons el planejament vigent, i també els que es troben en àrees ja sotmeses a operacions de reforma aprovades o en execució. La diferència entre el total d'habitatges i el nombre dels afectats per raons urbanístiques expressa la quantitat total d'habitatges en què, potencialment, és possible iniciar actuacions rehabilitadores.

Creuant aquesta xifra amb l'any de construcció de l'edifici (tot i que sovint aquesta data correspon a la de l'any en què es van fer les darreres reformes

emparades en llicència d'obres), podem obtenir els períodes següents: edificis construïts abans de 1900, entre 1900 i 1940, entre 1940 i 1975, i després de 1975. Els dos primers períodes contenen edificis de més de 57 anys de vida, els quals podem considerar en la seva totalitat, per edat, necessitats de millores. Per al període 1940-1975, podem establir la hipòtesi d'un 30% d'edificis necessitats de millores. Els edificis posteriors a 1975 no es consideren, en principi, subjectes a rehabilitació.

Sobre el total resultant és possible establir uns hipotètics costos de les operacions de rehabilitació necessàries i trobar uns entorns totals aproximats pel que fa a costos totals i a costos assumibles per les entitats públiques responsables dels programes de rehabilitació. S'estableix un cost mitjà de 50.000 ptes./m² (el que permetria incloure la rehabilitació de les parts comunes de l'edifici i els serveis generals, així com banys i cuines en els habitatges, amb una qualitat constructiva mínima). L'aplicació d'aquest mòdul sobre el nombre total d'habitatges susceptibles de ser rehabilitats dona el cost total de la rehabilitació de l'àrea. La part del cost assumible en un programa públic de rehabilitació es pot quantificar en el 30% d'aquest total, atenent a l'experiència de Ciutat Vella (conveni per a les àrees preferents).

A continuació s'estableix el percentatge d'habitatges elegibles que s'acollirien realment al programa. Atenent també a l'experiència del bienni 1995-1996 a Ciutat Vella (on aquest percentatge es va situar en el 16,37% dels habitatges potencialment necessitats de rehabilitació segons les anteriors hipòtesis), s'ha establert un entorn del 10% al 20%.

Els càlculs s'han efectuat per als àmbits relacionats abans. Per al cas dels sectors preferents del primer bienni (1994-1995) de Ciutat Vella, s'indiquen també les xifres reals derivades de l'execució del programa de rehabilitació.

2.5. Quadre-resum

L'adjunt quadre-resum (taula 3) presenta les xifres obtingudes per a cada una de les àrees anteriors, així com els totals corresponents.

S'indica, en primer lloc, el nombre total d'habitatges (no afectats urbanísticament) en cada àrea, i el nombre d'habitatges susceptibles de rehabilitació (tots els anteriors a 1940 més el 30% dels construïts entre 1940 i 1975). El nombre total d'habitatges per al conjunt d'àrees és de 280.202 habitatges; és a dir, el 41,85% del parc total a la ciutat (segons el Cens de 1991). El nombre d'habitatges potencialment necessitats de rehabilitació (per antiguitat) fóra de 184.328 habitatges, és a dir, el 27,53% del parc total.

El cost total hipotètic de rehabilitació per al conjunt de la ciutat se situa així al voltant dels 727.582 milions de pessetes. Es tracta d'una xifra molt elevada que convé matisar. En primer lloc, es refereix al cost total (públic i privat) cas que tots els edificis de la ciutat (anteriors a 1940, més el 30% dels construïts entre 1940 i 1975) fossin rehabilitats, amb el preu mitjà establert. És una opció maximalista que no té en compte el fet que l'antiguitat no justifica per si mateixa la necessitat de rehabilitar (o no almenys amb el cost relativament alt suposat), ni tampoc les condicions d'elegibilitat dels edificis o dels propietaris per acollir-se als diferents programes possibles. En segon lloc, es pot comprovar com quasi la meitat d'aquest cost correspon a la part de l'Eixample externa als sectors preferents (que són, precisament, els més necessitats de reha-

bilitació), pel fet que és on hi ha un nombre més alt d'habitatges censats, i on els habitatges són més grans (major metratge), tot i que, en la pràctica, un cert nombre d'habitatges censats es troben destinats a altres usos. Per tant, la xifra relativa al cost total ha de ser entesa únicament com un límit teòric que constitueix una referència general.

Com a conseqüència, s'expressen a continuació els possibles costos reals dels programes de rehabilitació, segons les hipòtesis formulades. El nombre d'habitatges a rehabilitar oscil·laria entre 18.433 i 36.866. El cost públic, assumint el 30% de la rehabilitació, se situa aleshores entre 21.827 i 43.655 milions de pessetes. Aquestes són les xifres verosímils, corroborades per l'experiència real de Ciutat Vella el 1994-1995 (on el cost fou de 3.507 milions de pessetes), és a dir, dins dels marges suposats (més properes a la hipòtesi del 20% d'habitatges acollits al programa). Per a la resta de sectors és de preveure un resultat més proper a la hipòtesi del 10% d'habitatges acollits, donades les característiques singulars i les facilitats existents a Ciutat Vella.

3. Els habitatges buits a Barcelona

Segons el Cens d'habitatges de 1991, hi havia un total de 69.908 habitatges buits a la ciutat de Barcelona, el que representa el 10,5% sobre els

Taula 3. Hipòtesi de cost total de la rehabilitació a Barcelona

	Habitatges totals	Habitatges rehabilitats	Cost total	Hipòtesi 10% Nombre d'habitatges	Hipòtesi 10% Cost públic	Hipòtesi 20% Nombre d'habitatges	Hipòtesi 20% Cost públic
Ciutat Vella 1994-1995	20.938	22.472	75.281	2.247	2.258	4.494	4.517
Ciutat Vella 1996-1997	15.223	16.670	61.679	1.667	1.850	3.334	3.701
Ciutat Vella 1998-1999	8.714	8.609	27.549	861	826	1.722	1.653
Eixample-Sect. Pref.	18.270	10.417	40.626	1.042	1.219	2.083	2.438
Eixample-Resta	112.030	70.037	325.672	7.004	9.770	14.007	19.540
Gràcia	24.313	18.154	63.539	1.815	1.906	3.631	3.812
Sant Andreu	16.830	6.229	24.293	623	729	1.246	1.458
Sants-Montjuïc	42.925	19.026	65.640	1.903	1.969	3.805	3.938
Clot-Camp de l'Arpa	7.866	3.747	13.302	375	399	749	798
Poblenou	3.824	2.700	10.260	270	308	540	616
Poble Sec-Centre	9.269	6.267	19.741	627	592	1.253	1.184
TOTAL	280.202	184.328	727.582	18.433	21.827	36.866	43.655

Nota: Costos en milions de pessetes.

668.500 habitatges comptabilitzats en total. El Padró municipal de 1996 eleva aquesta xifra a 78.667 habitatges buits (l'11,6% dels 675.020 habitatges totals), el que representaria un augment del 12,5% respecte de les dades censals de 1991.

Si ens atenem a les xifres de 1991, el percentatge global per a la ciutat del 10,5% és sobrepassat als districtes de Ciutat Vella (22,3%), Gràcia (11,1%) i Eixample (10,7%) i es manté per sota de la mitjana a la resta dels districtes (taula 4). En tot cas, sobre el total d'habitatges buits de la ciutat, el 18,48% es

troba a l'Eixample, el 15,83% a Ciutat Vella i l'11,09% a Sants-Montjuïc (taula 5).

Pel que fa a l'edat dels habitatges desocupats (taula 6), podem distingir dos grans grups: d'una banda, aproximadament una tercera part correspon a habitatges situats en edificis construïts abans de l'any 1930 (per tant, es tracta d'edificis vells, on presumiblement l'estat de l'edificació pot ser deficient o inadequat); d'una altra, més del 39% dels habitatges buits està situat en edificis construïts entre 1961 i 1980 (relativament nous, però no fins al punt d'estar encara pendents de primera ocupació; aquest

Taula 4. Comparació en el nombre d'habitatges i habitatges buits entre el Padró de 1996 i el Cens de 1991

	Nombre d'habitatges		Nombre d'habitatges buits		% habitatges buits/total hab.	
	1991	1996	1991	1996	1991	1996
<i>Barcelona</i>	668.500	675.020	69.908	78.667	10,5	11,6
Ciutat Vella	49.615	47.121	11.066	11.035	22,3	23,4
Eixample	121.091	122.203	12.922	16.210	10,7	13,3
Sants-Montjuïc	75.148	74.995	7.750	8.370	10,3	11,2
Les Corts	34.516	35.474	3.378	3.493	9,8	9,8
Sarrià-St. Gervasi	59.649	59.957	5.974	7.315	10,0	12,2
Gràcia	55.950	56.446	6.237	6.472	11,1	11,5
Horta-Guinardó	68.899	70.142	6.132	6.757	8,9	9,6
Nou Barris	67.857	68.036	4.515	5.465	6,7	8,0
Sant Andreu	53.776	54.825	4.469	4.908	8,3	8,9
Sant Martí	81.999	85.821	7.465	8.636	9,1	10,0
No consta	-	-	-	6	-	-

Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Taula 5. Habitatges familiars per tipus i districtes (percentatges)

Districtes	Habitatges principals	Habitatges secundaris	Habitatges vacants	Altres habitatges	Total habitatges
Ciutat Vella	6,26	11,12	15,83	13,97	7,43
Eixample	17,88	23,11	18,48	18,98	18,12
Sants-Montjuïc	11,40	7,69	11,09	6,88	11,24
Les Corts	5,21	5,09	4,83	10,32	5,17
Sarrià-Sant Gervasi	8,57	19,34	8,55	15,75	8,93
Gràcia	8,28	8,93	8,92	7,72	8,37
Horta-Guinardó	10,56	8,65	8,77	6,57	10,30
Nou Barris	10,78	5,34	6,46	7,40	10,15
Sant Andreu	8,41	3,75	6,39	3,97	8,04
Sant Martí	12,66	6,97	10,68	8,45	12,26
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Font: Cens d'Habitatges 1991. Institut d'Estadística de Catalunya. Elaboració: Joan Ràfols.

Taula 6. Anys de construcció. Barcelona ciutat

Anys de construcció	Habitatges desocupats		Habitatges principals	
	Núm.	%	Núm.	%
Abans 1900	6.265	12,02	37.822	6,56
1901-1930	11.373	21,83	89.276	15,48
1931-1940	2.365	4,54	25.165	4,36
1941-1950	1.999	3,84	23.050	4,00
1951-1960	5.444	10,45	73.853	12,81
1961-1970	10.854	20,83	165.434	28,69
1971-1980	9.560	18,35	136.814	23,73
1981-1985	1.119	2,15	16.237	2,82
1986-1991	3.126	6,00	8.889	1,56
Subtotal	52.105	100,00		100,00
No consta l'any	17.803			
TOTAL	69.908		576.640	

Font: Cens 1991. Elaboració: Joan Ràfols.

grup podria tenir relació, en tot cas, entre altres possibilitats, amb habitatges adquirits com a inversió i que no han estat ocupats).

Això no obstant, s'ha constatat un nombre important d'errades o imprecisions pel que fa a la informació sobre habitatges buits derivada de les anteriors fonts. Per tal d'obtenir una més gran aproximació a la realitat de Barcelona, el Gabinet d'Estudis Urbanístics ha posat en marxa un estudi sobre el tema basat en la realització d'una enquesta telefònica, dirigida específicament a una mostra dels habitatges que figuren com a buits en el cens. L'enquesta permetrà precisar més el nombre d'habitatges buits, però també molt especialment conèixer el motiu pel qual estan buits, entre altres informacions complementàries. Malauradament, en el moment d'escriure aquest text no es pot disposar encara dels resultats d'aquest estudi.

Es pot avançar únicament que les respostes obtingudes auguren un nombre d'habitatges buits molt inferior al que figura en el cens. Tant és així, que es va decidir portar a terme una petita enquesta prèvia,

basada en l'observació real *in situ*, sobre una mostra de 500 habitatges presumiblement buits en el moment de l'elaboració del Cens de 1990, per tal d'esbrinar la composició real actual aproximada de l'univers d'estudi. El resultat és el següent (taula 7): el 37,90% d'habitatges buits i el 58,30% d'habitatges ocupats (més exactament, el 54,30% habitats).

Taula 7. Observació de l'estat actual (octubre 1997) sobre una mostra aleatòria de 500 habitatges buits, segons el Cens de 1991

Buits	37,90%
Ocupats	58,30%
Oficina o local	3,60%
Magatzem	0,40%
Hi viuen estudiants	1,60%
Hi viu una família	44,90%
Hi viu una comunitat	0,40%
Hi viu algú	7,40%
Està unit a un altre pis	0,40%
Altres situacions (en construcció, enderrocat, etc.)	0,60%
No existeix	1,80%
No és possible obtenir informació	1,00%
TOTAL	100,00%

Elaboració: Àngels Pont.

L'OFERTA DE LLOGUER A LA CIUTAT DE BARCELONA

AGUSTÍ JOVER
*Economista. Gerent administrador de PROMO
Assessors Consultors, S.A.*

SUMARI

1. Sinopsi

2. L'oferta d'habitatge de lloguer durant el tercer trimestre de 1997

- 2.1. Volum de mercat
- 2.2. Lloguer contractual
- 2.3. Superfície
- 2.4. Lloguer per metre quadrat
- 2.5. Resultats als barris i districtes
- 2.6. Qui lloga, què lloga i com lloga

3. L'estoc d'habitatge principal ocupat a la ciutat de Barcelona

- 3.1. Un terç dels habitatges ocupats són de lloguer
- 3.2. Un estoc de lloguer en declivi
- 3.3. Una baixa mobilitat, tot i ser superior a la de l'habitatge en propietat
- 3.4. Una inadequació del parc de lloguer als requeriments de la demanda

ABSTRACTS

L'article caracteritza el parc d'habitatges i el mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona, analitzant variables com els lloguers mitjans o les superfícies dels habitatges als diferents districtes. Una oferta que suposa el 37% del mercat immobiliari a la ciutat i que es caracteritza per l'antiguitat de les unitats, amb el 85% d'habitatges amb més de 25 anys. Aquest risc de degradació del parc fa pensar en dues conseqüències previsible: que sigui orientat cada vegada cap a públics amb menys poder adquisitiu i que basculi cap al mercat de venda, amb el tancament d'aquesta via d'entrada al mercat de l'habitatge. L'estoc de pisos en lloguer constitueix un terç dels habitatges principals ocupats i no es tracta doncs d'un règim amb incidència marginal. Tot i així, el nombre d'habitatges ocupats en lloguer disminueix de forma constant durant els darrers vint anys i encara que l'oferta, els fluxos d'entrada, augmenta de forma sostinguda, els fluxos de sortida tenen una magnitud superior. Es tracta, finalment, d'un mercat polaritzat per uns usuaris joves que concentren tota la mobilitat i unes famílies protegides per la congelació de rendes i els contractes indefinits. La conservació i millora d'aquest parc precisa d'una política de rendes definida i d'un millor tractament fiscal de les obres de rehabilitació.

El artículo caracteriza el parque de viviendas y el mercado de alquiler en la ciudad de Barcelona analizando variables como los alquileres medios o las superficies de las viviendas en los diferentes distritos. Una oferta que supone el 37% del mercado inmobiliario en la ciudad y que se caracteriza por la antigüedad de las unidades, con el 85% de viviendas con más de 25 años. Este riesgo de degradación del parque hace pensar en dos consecuencias previsible: que sea orientado cada vez hacia públicos con menos poder adquisitivo y que bascule hacia el mercado de venta, con el cierre de esta vía de entrada al mercado de vivienda. Las viviendas en alquiler constituyen un tercio de las viviendas principales ocupadas y no se trata de un régimen con incidencia marginal. De todas maneras, el número de viviendas ocupadas en alquiler disminuye de forma constante durante los últimos veinte años y aunque la oferta, los flujos de entrada, aumenta de forma sostenida, los flujos de salida tienen una magnitud superior. Se trata, finalmente, de un mercado polarizado por unos usuarios jóvenes que concentran toda la movilidad y unas familias protegidas por la congelación de rentas y los contratos indefinidos. La conservación y mejora de este parque precisa de una política de rentas definida y de un tratamiento fiscal adecuado de las obras de rehabilitación.

L'article caractérise le parc de logement et le marché du loyer à la ville de Barcelona en analysant les variables comme les loyers moyens ou les surfaces des grands logements des différents districts. Une offre qui suppose 37% du marché immobilier de la ville et qui se caractérise par l'ancienneté des unités avec 85% de logements de plus de 25 ans. Ce risque de dégradation du parc permet de prévoir deux conséquences: qu'il soit orienté vers un public avec un bas pouvoir adquisitif et qu'il bascule vers le marché de la propriété avec la fermeture de cette voie d'entrée au marché du logement. Le stock de logements en location constitue un tiers des principaux logements occupés et, par conséquent, il ne s'agit pas d'un régime d'incidents marginaux. Malgré tout, le nombre de logements en location diminue de façon constante durant les 20 dernières années et, malgré que l'offre et les flux de rentrée augmentent de façon soutenue, les flux de sortie ont une grandeur supérieure. Il s'agit finalement, d'un marché polarisé par de jeunes usagers qui concentrent toute la mobilité et par des familles protégées par la congélation des revenus et par les contrats indéfinis. La conservation et l'amélioration de ce parc précise d'une politique de revenus définie et d'un meilleur traitement fiscal des oeuvres de réhabilitation.

This article discusses the housing stock and rental market in the city of Barcelona, analysing variables such as mean rental and the size of homes in different districts. Rented accommodation accounts for 37% of the property market in the city, and the sector is characterised by the age of the homes, with some 85% over 25 years old. The risk that the rented stock will become progressively degraded leads to the consideration of two possible consequences: that rental properties will be offered to increasingly less affluent social groups, and that a certain proportion will move into the sales market, with the consequent closure of this form of entering the housing market. The housing stock in the rental sector represents a third of occupied first residences, and is, therefore, of considerable importance. However, the number of rented homes has been decreasing constantly over the last twenty years. Although the supply, that is the number of new homes coming into this market, is continuously increasing, the number of homes being removed is greater. It is a market composed of two dominant groups: young people, who represent all the mobility in the sector, and households whose homes are protected by indefinite contracts and rent control. The need to ensure the proper maintenance and improvement of this stock calls for a policy on controlled rents and an improvement in the fiscal treatment of investment in renovation.

L'OFERTA DE LLOGUER A LA CIUTAT DE BARCELONA

1. Sinopsi

L'oferta d'habitatge de lloguer a Barcelona representa el 37% del mercat immobiliari contra el 12% de compra d'habitatge nou i el 51% de compra d'habitatge usat. Aquesta és una estimació feta a partir d'informació de mercat (lloguer i compravenda d'habitatge nou) i d'informació sobre l'impost de transmissions patrimonials que correspon a segones i ulteriors transmissions d'habitatges. Aquesta informació fiscal no equival a informació de mercat, però és la millor aproximació avui disponible.

Barcelona oferta un volum creixent d'habitatges de lloguer amb presència a tots els districtes de la ciutat. El lloguer mitjà s'acosta a les 60.000 pessetes, i el ventall de preus mostra diversos barris amb mitjana de lloguer per sota les 50.000 i alguns barris de la zona alta amb lloguers que superen les 100.000 pessetes. La banda mitjana i baixa dels lloguers està lluny de la mensualitat que hauria de pagar una família per la compra d'un habitatge mitjançant hipoteca.

Els lloguers contractats evolucionen negativament des de 1993 fins a 1996, any en què s'atura la caiguda per entrar en una etapa d'estancament en la qual els lloguers evolucionen positivament però per sota la taxa d'inflació.

Els habitatges ofertats són majoritàriament antics (el 85% té més de 25 anys d'antiguitat), d'una superfície mitjana de 70 m², inferior a la superfície mitjana de l'habitatge nou, i és raonable pensar que constitueixi en bona part una bossa d'habitatges mancats del manteniment, la rehabilitació i el confort necessaris. Malgrat la falta de qualitat, el preu compensa a qui no pot accedir a un habitatge de compra o a qui escull un habitatge per resoldre una situació transitòria. Aquest perfil de demanda explica la superior mobilitat de les famílies en habitatge de lloguer en relació amb les que en són propietàries.

El risc actual és el de mantenir i accelerar la decrepitud d'un parc orientant-lo cap a bosses socials cada cop més marginals, i també el de posar-lo en venda i tancar progressivament aquesta porta d'entrada al mercat de l'habitatge. Ambdues inèrcies

auguren tensions de futur a les quals no s'hi veu voluntat de resposta.

2. L'oferta d'habitatge de lloguer durant el tercer trimestre de 1997

2.1. Volum de mercat

Durant el tercer trimestre de 1997, la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona ha registrat 2.822 contractes de lloguer d'habitatges ubicats a Barcelona ciutat. Malgrat que el tercer trimestre no hagi estat expansiu, el volum del mercat durant els tres primers trimestres de l'any assoleix 9.323 contractes, amb un augment del 2% en relació amb el mateix període de l'any anterior. Així doncs, el volum de mercat de lloguer de l'any 1997 se situa a l'entorn dels 13.000 habitatges, xifra que mostra la tendència creixent iniciada l'any 1989, en què el volum de mercat era de 8.000 habitatges.

La present explotació estadística dels contractes de lloguer registrats a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona s'ha fet a través d'un sistema d'informació geogràfica que permet visualitzar els resultats i facilita la consulta. Actualment, aquesta estadística es pot examinar gratuïtament a la seu de la Cambra. La vinculació dels expedients registrats a un punt concret de la ciutat suposa un procés de depuració que redueix la mostra del tercer trimestre a 2.322 contractes de lloguer (taula 1).

Taula 1. Contractes de lloguer registrats a la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, 1997

Districte	Trimestre			Total
	I	II	III	
1. Ciutat Vella	353	370	293	1.016
2. L'Eixample	648	715	619	1.982
3. Sants-Montjuic	295	315	263	873
4. Les Corts	83	83	86	252
5. Sarrià-Sant Gervasi	273	233	213	719
6. Gràcia	309	278	264	851
7. Horta-Guinardó	215	219	181	615
8. Nou Barris	149	149	104	402
9. Sant Andreu	117	157	107	381
10. Sant Martí	255	225	192	672
TOTAL	2.697	2.744	2.322	7.763

La presència del mercat de lloguer a tots els districtes és desigual, però manté una distribució molt constant a excepció de Ciutat Vella, on el lloguer va guanyant clarament quota de mercat. Aquesta distribució territorial del mercat de lloguer és una constant històrica subjecta a evolució en la qual la tendència sempre és la pauta i on difícilment es produeixen comportaments erràtics.

2.2. Lloguer contractual

El lloguer mensual mitjà dels contractes registrats durant el tercer trimestre és de 59.837 pessetes (taula 2). Només tres districtes superen la mitjana de Barcelona: Sarrià-Sant Gervasi, les Corts i l'Eixample. Aquesta és una pauta ja clàssica del mercat de Barcelona.

El mercat no solament ha abandonat la tendència a la baixa iniciada l'any 1993, sinó que manté un comportament estable. Recordem la mitjana de lloguer del primer i el segon trimestre de 1997 (59.561 i 59.657 pessetes, respectivament).

El resultat acumulat de la mitjana de renda durant els tres primers trimestres de 1997 se situa gairebé un 1% per sobre del nivell acumulat de l'any anterior. En termes reals, doncs, el lloguer mitjà ha disminuït l'1%. Cal remarcar l'actual estabilitat de preus com a expressió d'un mercat que s'ha dotat de les condicions necessàries per fer possible un equilibri oferta-demanda.

Taula 2. Lloguer mitjà dels contractes registrats a Barcelona el 1997

Districte	Trimestre			Total
	I	II	III	
1. Ciutat Vella	48.441	46.097	49.633	47.931
2. L'Eixample	67.049	67.546	66.709	67.122
3. Sants-Montjuïc	49.780	52.241	49.301	50.524
4. Les Corts	69.468	74.677	82.615	75.670
5. Sarrià-Sant Gervasi	89.991	88.395	80.053	86.530
6. Gràcia	55.614	56.541	57.253	56.425
7. Horta-Guinardó	51.980	49.729	53.226	51.545
8. Nou Barris	51.292	56.066	52.511	53.377
9. Sant Andreu	47.671	51.388	53.141	50.739
10. Sant Martí	52.904	53.634	52.540	53.045
TOTAL	59.561	59.657	59.837	59.678

En termes nominals, el lloguer d'avui és igual al lloguer de mitjans de 1991, mentre que en termes reals, el lloguer d'avui és equivalent al lloguer de mitjans de 1989. Entre aquelles dates i l'actualitat s'ha produït una punta de preus que posa de manifest l'evolució cíclica dels lloguers. La rigidesa i l'opacitat del mercat amplifiquen les tensions d'un bé de consum. Convé actuar per reduir al màxim l'efecte pervers d'aquests factors.

L'evolució actual del preu del lloguer als districtes presenta comportaments molt diferenciats. El capdavanter és Ciutat Vella tant si comparem l'evolució interanual trimestral o l'acumulada. El segueix el districte de l'Eixample, que malgrat que durant el tercer trimestre va tenir un lleuger increment, l'acumulat interanual el situa en segon lloc. Pel que fa als districtes amb rendes en franca disminució trobem les Corts (-12%) i Nou Barris (-7%).

Per primer cop, Ciutat Vella deixa de ser el districte amb lloguers més baixos, posició que ara correspon a Sants-Montjuïc. Aquest fet confirma la tendència a l'homogeneïtzació del preu del lloguer a Barcelona: la relació de 2 a 1 entre el districte més car i el més barat de la ciutat queda lluny de l'actual 1,68 assolit durant el tercer trimestre.

2.3. Superfície

El creuament entre contractes de lloguer i superfícies dels habitatges redueix la mostra del tercer trimestre de 1997 a 1.666 expedients que garanteixen la distribució per districtes i la fiabilitat dels resultats obtinguts.

La superfície mitjana dels habitatges llogats durant el tercer trimestre va ser de 70 m² i la mitjana dels tres primers trimestres de l'any, de 71 m² (taula 3). Ens movem per tant a l'entorn dels 70 m², que és la tònica d'anys anteriors. De fet, a mitjans de la dècada anterior, la superfície mitjana s'apropava als 80 m² i observem una constant evolució cap a la reducció de la superfície, que des de 1994 es manté molt propera als 70 m².

Els districtes l'Eixample, Sarrià-Sant Gervasi i les Corts són els que avui sobrepassen la superfície mitjana de Barcelona.

Taula 3. Superfície mitjana dels habitatges llogats a Barcelona durant l'any 1997

Districte	Trimestre			Total
	I	II	III	
1. Ciutat Vella	70	68	62	67
2. L'Eixample	81	84	82	82
3. Sants-Montjuïc	58	63	59	60
4. Les Corts	80	72	73	75
5. Sarrià-Sant Gervasi	88	89	80	86
6. Gràcia	66	64	67	66
7. Horta-Guinardó	62	62	62	62
8. Nou Barris	59	60	62	60
9. Sant Andreu	64	62	65	64
10. Sant Martí	60	61	63	61
TOTAL	71	72	70	71

2.4. Lloguer per metre quadrat

El lloguer mitjà per metre quadrat a Barcelona ciutat durant el tercer trimestre de 1997 va ser de 911 pessetes, resultat que supera les 906 ptes./m² del primer trimestre i les 889 ptes./m² del segon trimestre. Malgrat la recuperació del preu del lloguer per metre quadrat, la comparació amb el mateix trimestre de l'any anterior denota una pèrdua nominal del 2,5%, fet que es deu a la punta de preus que es va produir circumstancialment durant el tercer trimestre de 1996. La comparació dels tres trimestres acumulats mostren un creixement nominal zero i una pèrdua real equivalent a la taxa d'inflació (taula 4).

Dels districtes, destaquen per sobre la mitjana de Barcelona, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Nou Barris, tot i que aquest darrer sembla aproximar-se a una posició intermèdia. La posició d'aquests tres districtes per sobre la mitjana de Barcelona no és un fet conjuntural, sinó una pauta de comportament del mercat. Històricament, però, la posició relativa dels districtes ha variat substancialment tant per la diferent evolució dels lloguers com per la diferent incidència de la reducció de les superfícies.

Pel que fa a la variació interanual del preu per metre quadrat per districtes, durant el tercer trimestre van registrar evolució positiva Horta-Guinardó, les Corts i Ciutat Vella. La variació interanual dels tres trimestres acumulats reflecteix un panorama diferent ja que tant

Taula 4. Lloguer mitjà per metre quadrat a la ciutat de Barcelona, 1997

Districte	Trimestre			Total
	I	II	III	
1. Ciutat Vella	839	758	857	815
2. L'Eixample	883	855	877	871
3. Sants-Montjuïc	860	852	870	860
4. Les Corts	943	981	1.188	1.041
5. Sarrià-Sant Gervasi	1.114	1.119	1.079	1.105
6. Gràcia	935	959	916	937
7. Horta-Guinardó	888	865	900	883
8. Nou Barris	903	1.000	974	957
9. Sant Andreu	810	838	797	818
10. Sant Martí	873	884	870	876
TOTAL	906	889	911	902

els augments com les disminucions són més suaus i territorialment més equilibrats. Augmenten preus Sarrià-Sant Gervasi (+ 3%), Gràcia (+ 3%), Ciutat Vella (+ 3%), l'Eixample (+ 2%) i Sant Martí (+ 1%).

Les disminucions són més destacables i corresponen a les Corts (-8%), Sant Andreu (-7%), Nou Barris i Sants-Montjuïc (-5%).

2.5. Resultats als barris i districtes

A continuació s'acompanya la taula 5, amb els criteris analitzats amb resultats desagregats dels districtes i barris de Barcelona i referits tant al tercer trimestre com a l'acumulat dels tres primers trimestres de l'any.

2.6. Qui lloga, què lloga i com lloga

L'oferta de lloguer ha quedat limitada a la iniciativa privada. El 60% de l'oferta d'enguany correspon a habitatges de propietat vertical, mentre que el 40% restant correspon a propietat horitzontal. La tendència actual apunta a la propietat vertical com a creixent font de subministrament d'oferta de lloguer. El període 1994-1995 representava el 55% i l'any 1996 el 59%.

La propietat vertical oferta habitatge antic mentre que la propietat horitzontal oferta habitatge més recent (taula 6).

Taula 5. Lloguer mitjà, superfície i lloguer per metre quadrat durant l'any 1997 a la ciutat de Barcelona

Districte	Barri	III Trimestre			Acumulat I a III trimestre		
		Renda mitjana	m ²	Renda/m ²	Renda mitjana	m ²	Renda/m ²
1. Ciutat Vella		49.633	62	857	47.931	67	815
	1.1. Barceloneta	36.451	40	925	36.235	38	993
	1.2. Parc	52.287	75	834	49.416	70	835
	1.3. Gòtic	62.600	70	940	59.392	85	804
	1.4. Raval	47.309	60	823	45.450	66	759
2. L'Eixample		66.709	82	877	67.122	82	871
	2.1. Sant Antoni	57.802	85	763	57.750	79	797
	2.2. Esquerra Eixample	69.653	80	900	67.541	80	892
	2.3. Dreta Eixample	80.098	101	838	83.308	106	852
	2.4. Estació Nord	64.744	76	839	65.122	77	841
	2.5. Sagrada Família	53.239	61	1.007	54.922	64	928
3. Sants-Montjuïc		49.301	59	870	50.524	60	860
	3.1. Poble Sec	46.848	55	854	45.591	56	852
	3.2. Montjuïc	47.000	50	893	45.570	55	964
	3.3. Zona Franca-Port	40.000	88	457	51.361	62	833
	3.4. Font de la Guatlla	46.750	59	746	54.052	67	855
	3.5. Bordeta-Hostafrancs	49.534	57	849	48.503	63	787
	3.6. Sants	51.374	61	899	53.377	61	878
4. Les Corts		82.615	73	1.188	75.670	75	1.041
	4.1. Les Corts	78.965	69	1.203	70.087	71	1.030
	4.2. Pedralbes	107.500	104	1.081	111.468	100	1.110
5. Sarrià-Sant Gervasi		80.053	80	1.079	86.530	86	1.105
	5.1. Sant Gervasi	77.704	81	1.070	82.792	86	1.082
	5.2. Sarrià	90.910	71	1.126	103.905	84	1.237
	5.3. Les Planes	72.833	91	951	71.643	85	869
6. Gràcia		57.253	67	916	56.425	66	937
	6.1. Gràcia	57.542	66	923	56.194	66	942
	6.2. Vallcarca	55.422	69	858	57.571	68	903
7. Horta-Guinardó		53.226	62	900	51.545	62	883
	7.1. Guinardó	55.131	67	852	53.634	65	874
	7.2. Horta	50.801	54	974	48.508	57	919
	7.3. Vall d'Hebron	53.396	66	862	51.999	68	815
8. Nou Barris		52.511	62	974	53.377	60	957
	8.1. Vilapicina-Turó Peira	51.077	66	894	53.432	64	899
	8.2. Roquetes-Verdum	53.945	58	1.059	53.605	57	1.020
	8.3. Ciutat Meridiana	-	-	-	38.750	59	583
9. Sant Andreu		53.141	65	797	50.739	64	818
	9.1. Sagrera	54.196	70	750	52.132	68	804
	9.2. Congrés	51.331	60	1.052	49.386	63	872
	9.3. Sant Andreu	53.922	64	843	51.714	62	859
	9.4. Bon Pastor	82.500	64	714	54.840	58	761
	9.5. Trinitat Vella	34.339	57	600	37.813	56	664
10. Sant Martí		52.540	63	870	53.045	61	876
	10.1. Fort Pius	55.275	79	773	63.382	73	963
	10.2. Poble Nou	47.922	63	822	49.083	62	803
	10.3. Besòs	68.429	68	1.034	60.395	63	978
	10.4. El Clot	53.684	60	891	53.209	59	904
	10.5. Verneda	55.975	68	887	59.789	67	883
TOTAL		59.837	70	911	59.678	71	902

La propietat vertical oferta lloguers un 12% per sota la mitjana de Barcelona, mentre que la propietat horitzontal ho fa un 14% per sobre. Aquestes dades, relatives a 1996, marquen una clara diferència que evoluciona cap a la convergència. De fet, les diferències de rendes dels anys vuitanta entre ambdós règims de propietat eren molt superiors. Ara, cada cop més tendeixen a aproximar-se malgrat que la distància és notable. L'antiguitat del parc ofertat pot ser la principal explicació a aquesta diferència de rendes. Principal, però no única: el comportament en matèria de rendes de la propietat horitzontal és marcadament cíclic, mentre que la propietat vertical tendeix a reduir la magnitud de la fluctuació. Això significa que la propietat vertical (més propera a l'activitat empresarial) dona prioritat a l'estabilitat de l'ingrés a mig i llarg termini, mentre que la propietat horitzontal otorga preferència al preu d'oportunitat a curt termini i assumeix riscos superiors.

Convé no perdre de vista els perfils dels ofertants i el seu tarannà a l'hora d'adoptar mesures tendents a fomentar l'oferta de lloguer.

3. L'estoc d'habitatge principal ocupat a la ciutat de Barcelona

Fins aquí hem parlat del flux d'oferta d'habitatges de lloguer que entren en el mercat. A les pàgines següents farem alguna referència a l'estoc d'habitatge de lloguer de Barcelona. Malgrat la importància

dels efectes de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans, l'abast de la present ponència està focalitzat més sobre els fluxos que sobre l'estoc, raó per la que no s'aborda l'esmentada llei.

3.1. Un terç dels habitatges ocupats són de lloguer

L'estoc d'habitatges de lloguer a la ciutat de Barcelona té un pes molt rellevant ja que representa un terç dels habitatges principals ocupats, segons dades del Cens d'Habitatges de 1991 (taula 7). Parlar del lloguer d'habitatge a Barcelona no és parlar d'un règim amb incidència marginal. En això, Barcelona és diferent a Madrid i altres ciutats del país, on el lloguer es manté sempre per sota del 20% del parc ocupat.

3.2. Un estoc de lloguer en declivi

El nombre d'habitatges ocupats en règim de lloguer a la ciutat de Barcelona disminueix de manera constant durant els darrers 20 anys. L'any 1970, 6,2 de cada 10 habitatges ocupats ho eren en règim de lloguer, mentre que el 1981 la proporció s'havia reduït a 4,6 i el 1991 havia davallat fins a 3,6.

En termes relatius, la davallada del lloguer s'accentua durant el decenni 1970-1981 (quan la promoció d'habitatges en venda assoleix nivells màxims), però en valors absoluts la pèrdua es concentra en el decenni 1981-1991 (quan el parc ocupat no creix).

Taula 6. Antiguitat dels habitatges llogats l'any 1996 a la ciutat de Barcelona

	Anteriors a 1921	1921-1950	1951-1970	Posteriors a 1970	TOTAL
Propietat vertical	40%	34%	22%	4%	100%
Propietat horitzontal	12%	14%	41%	33%	100%

Taula 7. Habitatges principals ocupats a Barcelona ciutat

	Propietat	Lloguer	Altres	Total
1970	155.708	290.954	20.201	466.863
1981	287.153	268.881	23.797	579.831
1991	354.477	205.182	16.981	576.640

Font: Cens d'Habitatges.

3.3. Una baixa mobilitat, tot i ser superior a la de l'habitatge en propietat

Entre 1981 i 1991, l'estoc d'habitatges de lloguer s'ha reduït a un ritme de 6.400 habitatges/any, molt per sobre dels 2.200 que es van perdre entre 1970 i 1981.

Avui continuem perdent estoc de lloguer malgrat que l'oferta, és a dir, els fluxos d'entrada, augmentin de manera sostinguda. Els fluxos de sortida tenen una magnitud superior. En tot cas, la pèrdua en el darrer decenni no tindrà la importància de la del decenni anterior. Així doncs, l'evolució negativa de l'estoc d'habitatges de lloguer es caracteritza avui per ser resultant de fluxos importants d'entrada i sortida amb una rotació mitjana anual del 7% i una rotació del parc de 14 anys. Tot i que la rotació del mercat de lloguer supera el 4,65% de mobilitat del parc en propietat, encara està lluny de les taxes de mobilitat d'un mercat de lloguer eficient, i la principal explicació d'aquesta baixa mobilitat és el pes d'un submercat de lloguer històricament congelat en el qual la mobilitat és nul·la.

El recent treball *Dinàmiques residencials a la ciutat de Barcelona*, de Joan Ràfols, informa amb més precisió sobre la mobilitat de les famílies. Un dels aspectes que destaca l'autor és la propensió a traslladar-se de les famílies que sent arrendatàries es mouen cap a un altre habitatge en arrendament a la ciutat de Barcelona (migració interna). També assenyala que en el marc de la mobilitat externa, les famílies arrendatàries tendeixen a esdevenir propietàries a municipis de l'entorn de Barcelona. En ambdós casos, la mobilitat aniria referida a població de fins a 35 anys.

A partir d'aquesta aportació de J. Ràfols podem concloure que l'actual mobilitat anual del 7% en el mercat de lloguer no es produeix de manera gene-

ral sobre tot el parc, sinó que és el resultat d'un mercat de gent jove que concentra tota la mobilitat enfront d'un estoc de famílies arrendatàries, protegides per una congelació de rendes i contractes indefinits, gens propenses a canviar d'habitatge

3.4. Una inadequació del parc de lloguer als requeriments de la demanda

Segons l'estudi *Situación de la vivienda en alquiler*, realitzat l'any 1989 pel MOPU, l'estoc d'habitatge de lloguer amb contractes anteriors a 1985 representava el 89% del parc de lloguer. Es tracta del principal contingent d'habitatges de lloguer, el manteniment, la conservació i no diguem ja la rehabilitació dels quals constitueix l'assignatura pendent. Assignatura que no pot aprovar-se sense definir una suficient política de rendes i un adequat tractament fiscal de les obres de millora i rehabilitació.

Els lloguers de la ciutat tendeixen a uniformitzar-se en funció d'un element comú, que és l'exclusivitat de Barcelona. El preu tendeix doncs a evolucionar amb independència de les condicions d'habitabilitat i de confort de l'habitatge i de les de seguretat i higiene de l'edifici. La millora urbanística de la ciutat i, en especial, dels barris més degradats, ha afavorit aquesta aproximació de preus articulada en bona part per l'increment de preus dels barris més degradats que molts cops no ha anat acompanyat d'una millora de les condicions físiques i funcionals dels habitatges.

Un segon nivell d'inadequació ve determinat per l'estretor dels 70 m² de superfície mitjana dels habitatges ofertats en arrendament. La mobilitat cap a la propietat també té una raó de ser en la manca d'espai suficient per a una família integrada per més d'una generació. En tot cas, quan una família creix i es consolida econòmicament, la balança entre llogar i comprar tendirà a decantar-se cap al segon cas.

EVOLUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES A LA REGIÓ
METROPOLITANA DE BARCELONA
(O LA PROBLEMÀTICA DE LA DISPERSIÓ
PERIURBANA)

RICARD VERGÉS

*Arquitecte i economista. Coordinador d'Estadística del Consejo
Superior de Colegios de Arquitectos de España.
Director del Projecte RED*

SUMARI

- | | |
|--|---|
| 1. Sobre l'existència d'una temptació | 4. L'impacte de la migració intermunicipal |
| 2. La mesura de la dispersió periurbana | 5. Matriu de migració intermunicipal |
| 3. Causalitat | Bibliografia |

ABSTRACTS

Les pèrdues de població dels municipis centrals i els guanys que experimenten els perifèrics a escala metropolitana confirmen un fort moviment de dispersió des del centre cap a la primera corona i, probablement, d'aquesta cap a la segona. Les edats migratòries preferents corresponen als 20-34 anys, és a dir, les llars joves, que arrossegueu un important potencial de natalitat. Aquesta dispersió metropolitana produeix tres impactes principals sobre el territori. En primer lloc, suposa l'extensió de la massa urbana i un major interès dels municipis per promocionar habitatge, propiciant la disponibilitat de sòl raonablement accessible i la dotació amb un mínim de serveis. En segon lloc, la variació de població genera variacions en les necessitats de serveis urbans, amb el problema de com repercutir aquests costos del desenvolupament suburbà i sobre quina col·lectivitat fer-ho. Finalment, no s'han d'oblidar els problemes dels municipis centrals que perden les llars més dinàmiques i solvents. La solució d'aquestes qüestions passa per plantejar instruments de concertació i per la determinació del grau d'implicació de cada municipi en cadascuna d'aquestes problemàtiques. Un primer pas en aquesta direcció és la matriu d'entrada i sortida de migració intermunicipal, en construcció per al Pla Territorial Metropolità.

Las pérdidas de población de los municipios centrales y los incrementos que experimentan los periféricos a escala metropolitana confirman un fuerte movimiento de dispersión desde el centro hacia la primera corona y, probablemente, de ésta hacia la segunda. Las edades migratorias preferentes corresponden a los 20-34 años, es decir, los hogares jóvenes, que arrastran un importante potencial de natalidad con ellos. Esta dispersión metropolitana produce tres impactos principales sobre el territorio. En primer lugar, supone la extensión de la masa urbana y un mayor interés de los municipios por promocionar vivienda, propiciando la disponibilidad de suelo razonablemente accesible y la dotación con un mínimo de servicios. En segundo lugar, la variación de población genera variaciones en las necesidades de servicios urbanos, con el problema de cómo repercutir estos costos del desarrollo suburbano y sobre qué colectividad hacerlo. Finalmente, no se pueden olvidar los problemas de los municipios centrales que pierden los hogares más dinámicos y solventes. La solución de estas cuestiones pasa por plantear instrumentos de concertación y por la determinación del grado de implicación de cada municipio en cada una de estas problemáticas. Un primer paso en esta dirección es la matriz de entrada y salida de migración intermunicipal, en construcción para el Plan Territorial Metropolitano.

Les pertes de la població des municipalitats centrals i els guanys qu'expérimentent les banlieues à échelle métropolitaine confirment un fort mouvement de dispersion du centre vers la première couronne et, probablement, de celle-ci vers la seconde. Les âges migratoires préférés correspondent aux 20-34 ans, c'est-à-dire, aux foyers jeunes qui apportent un potentiel de natalité important. Cette dispersion métropolitaine produit sur le territoire trois impacts principaux. En premier lieu, elle suppose l'extension de la masse urbaine et un intérêt plus grand des municipalités pour promouvoir le logement, en favorisant la disponibilité du sol raisonnablement accessible et la dotation d'un minimum de services. En deuxième lieu, la variation de la population produit des variations en nécessités de services urbains avec le problème de comment répercuter ses coûts de développement suburbain et sur quelle collectivité le faire. Finalement, il ne faut pas oublier les problèmes des municipalités centrales qui perdent les foyers les plus dynamiques et les plus solvables. La réponse à ces questions passe par la mise en fonction d'instruments de concertation et par la détermination du degré d'implication de chaque municipalité dans chacune de ces problématiques. Un premier pas dans cette direction est la matrice d'entrées et de sorties de migrations intermunicipales en construction par le Pla Territorial Metropolità.

The decline in the population of the central municipalities, and the current increases in that of the peripheral areas of metropolitan Barcelona confirm a strong shift out from the centre towards the first metropolitan belt and, probably, from this area to the second belt. The majority of the members of these migrating groups are in the 20-34 age group, that is, they represent young households with significant reproductive potential. This dispersion within the metropolitan region has three main impacts on the area as a whole. Firstly, it implies expansion of the urban mass and a greater interest on the part of municipalities in developing new housing, in taking steps to increase the availability of reasonably priced land, and in the implantation of at least minimum services. Secondly, the variation in population gives rise to variations in the need for urban services, as well as the problem of how to allocate the cost of these suburban developments, and which collective should be responsible for such costs. Finally, the problems of the central municipalities which are losing their most dynamic and solvent households should not be forgotten. The author proposes that these problems could be dealt with by creating agreements, and by determining the degree of involvement of each municipality in each of these problems. The analysis of intermunicipal migration being carried out under the Pla Territorial Metropolità (the Plan for the Metropolitan Region) is an initial step in this direction.

EVOLUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES A LA REGIÓ
METROPOLITANA DE BARCELONA (O LA PROBLEMÀTICA
DE LA DISPERSIÓ PERIURBANA)

1. Sobre l'existència d'una temptació

El títol mateix d'aquest seminari suggereix l'existència d'un principi de bondat. Resistir a la temptació suburbana seria el bé i sucumbir-hi seria el mal. Aquesta idea seria poc oportuna davant creixements urbans com els que s'observaren als inicis de cicles de desenvolupament industrial, en el sentit que li donava Schumpeter, per exemple, quan la immigració dels anys cinquanta i seixanta. En tals circumstàncies, «estendre la taca» era inevitable, i fins i tot es podia interpretar com una necessària inversió física i social de cara al futur. En tot cas, els debats d'aquella època sobre la *frange* o sobre els *suburbia* van girar curt perquè les ciutats americanes tenien encara forts creixements demogràfics i urgia actuar, relegant la filosofia a un segon pla. Segur que avui ho lamenten.

En canvi, la idea del bé i del mal, enfront al fenomen d'una nova dispersió periurbana de finals del cicle industrial, pot ser de més actualitat des del moment que sorgeix la necessitat d'avaluar comportaments dualistes. Aquests comportaments, amagats sota l'explicació del filtratge (*filtering* o compravenda per pujar en l'escala de qualitat de l'habitatge), poden tenir com a finalitat augmentar i millorar el consum només d'aquells usuaris que han aconseguit acumular els recursos necessaris i imposar com sempre les seves opcions territorials amb detriments importants per a la col·lectivitat.

Per ser utilitzable, la idea d'una moralitat territorial ha de fonamentar-se sobre uns principis difícils de consensuar i encara més d'assentar. Ho hem vist al llarg de la història de la planificació com a disciplina o com a art polític, per no parlar de bona part de la història de la geografia humana i més tard de l'ecologia. En efecte, les seves trajectòries s'inscriuen a l'entorn del debat sobre el que és el bé i el mal en la presència circumstancial del ser humà, tot arreu del nostre castigat planeta. Hem d'aïllar, doncs, millor aquests conceptes.

Ara bé, davant la impotència de qualsevol ideologia de la convivència, és menester recórrer a la psicologia social per ajudar-nos a veure-hi més clar. És evident que hi ha uns comportaments socials que

prenen model en persones o grups que tenen creences, que deriven de pensaments no filtrats racionalment per l'experiència o bé per la recerca de més informació. I com que la bondat no pot anar mai en contra de la realitat, tota manca de coneixement d'aquesta realitat engendra posicions que acaben per ser malèfiques.

Aquesta teoria, que comença a ser comprovada experimentalment, engendra a la vegada una hipòtesi ja continguda en els principis educatius de Rousseau, de Piaget i de tants d'altres: si l'educació rebuda des de joves ens acostumés a aquest filtrat racional, les creences acabarien desapareixent per donar pas a la recerca del coneixement. També la integra Carl Rogers quan classifica la creativitat en positiva i negativa, segons que el creador assumeixi la totalitat de la seva experiència objectiva o bé inconscientment «rebutgi» informació útil, però amb càrrega afectiva dolorosa per al subjecte («oblits de la neurosi»).

De moment, sabem ja que molts subjectes sucumbeixen a la temptació de donar pas i dret als pensaments automàtics i que aquests acaben formant esquemes (Beck, Ellis, etc.). La facilitat amb què els pensaments automàtics emergeixen, es propaguen i formen ideologies dotades de coherència pròpia és sorprenent. Per exemple, Carl Jung comentava al final de la seva vida com havia observat la pujada subterrània del nazisme en la ment de ciutadans normals i corrents que acudien a la seva consulta per qualsevol problema psicològic.

També s'ha observat que la reducció dels esquemes és molt llarga i molt difícil i que necessiten desprogramació terapèutica, cosa a la qual el subjecte no s'avé gairebé mai. És per això que els convenciments ideològics poden acabar en comportaments rígids i perillosos. Molt sovint, les actituds solen durar molt més enllà de l'instant que la resta de la societat acaba per reaccionar. En definitiva, que si hi ha un mal en el comportament col·lectiu, aquest ve de l'inconscient individual i es propaga després a l'entorn. Sí que estem ben arreglats...

Aquests propòsits poden semblar fora de lloc en temes com el de l'assentament territorial. No obs-

tant això, si rellegim aquell famós debat entre els exministres Josep Borrell i Carlos Solchaga o bé l'informe del Tribunal per a la Defensa de la Competència sobre les mesures alliberadores del sòl, no tardarem a trobar referències a esquemes perillósíssims. I també hi ha referències a aquests esquemes en els debats de preparació de la nova llei del sòl, per no dir en les declaracions dels agents, on es contempla una clara voluntat per imposar de forma tan innecessària com precipitada, la possibilitat d'ús indiscriminat de sòl, sota l'amenaça de pujada de preus i de moltes altres calamitats¹.

El gran problema que tenim és saber per quina via podem fer front als esquemes. A propòsit, l'abandó de les vies repressives i opressives utilitzades pels antics règims i pels països que tenen poques llibertats és contraproduent als països que en tenen més. En efecte, en aquests darrers, solament disposem d'una bateria de drets individuals, però de molt pocs drets col·lectius. Amb la qual cosa es reforça el dret a la neurosi i la indefensió davant ella de la resta de la col·lectivitat. Com que els jutges deuen exigir una claredat dels fets que el fons de la ment humana no pot lliurar o, encara pitjor, poden estar ells mateixos contaminats per les creences que fonamenten els fets que han de jutjar, llavors la justícia pot inclinar-se, senzillament, del cantó del mal.

O sia, que allò que deia qui fou alcalde de Madrid Enrique Tierno Galván que les lleis han de ser institucions estables que permetin que les lluites de classes es lliurin dintre d'un cert ordre, no sembla funcionar massa bé. O altrament, que la idea d'una moralitat territorial legalment assumida és cosa del futur, no

¹ Aquests problemes, quan sorgeixen, tenen a veure amb escassetats que són impensables en el nostre país. Per cert, Espanya ocupa el primer lloc absolut al *ranking* de nombre d'habitatsges per llar: més d'1,5... O sia, que si es volen construir cases als afores de la ciutat és per tota mena de raons, llevat que no n'hi hagi prou a dintre. D'altra banda, tots deuriem saber que les declaracions sobre les necessitats d'habitatsges inflen els números per no desincentivar promocions i mercats de construcció. Finalment, pujades de preus com les que van tenir lloc durant els anys 1987 a 1990 a tot arreu d'Europa estan vinculades molt més amb els mercats monetaris i financers, com descriu Bertrand Renaud, del Banc Mundial, i molt menys amb la pròpia oferta i demanda, de per sí molt més estables del que es creu.

del present. No és per a demà el moment ideal on voluntarisme i *laissez faire* es donaran l'acollada.

Mentrestant, el temps passa i els efectes de la dispersió s'accentuen. La meua opinió és que no s'ha de perdre massa temps en discutir o en esperar saber quin grau de perversitat tenen aquests efectes. Car del que discutim és del dret a fer i a no deixar fer. No oblidem que sota el territorial hi ha l'instint de territorialitat, que és tan potent com l'instint de supervivència i on l'individual i el col·lectiu estan constantment enfrontats. Com que ja hem vist que la bateria de drets col·lectius és de molt curt abast, el millor és encarar-s'hi i negociar. Per això va néixer l'*advocacy planning*, és a dir, la disciplina de la negociació, preconitzada per gent com Churchman o bé per l'Escola de Berkeley (Rittel, Protzen, etc.).

Qui ha de negociar? No uns poders assignats artificialment, sinó tots aquells que tenen quelcom a guanyar o a perdre; per exemple, els municipis. Què han de negociar? El pas dret de la dispersió i els seus efectes. Com han de negociar? Utilitzant nous instruments de concertació. En aquesta perspectiva, el paper dels planificadors no és ja el de fer aprovar les seves propostes (encara que els dolgui a causa de la formació d'*environmental designer* que tots ells han rebut més o menys), sinó el d'elaborar els coneixements, construir els instruments de concertació i assessorar les negociacions.

Per això proposo donar una volta entorn al que sabem o voldríem saber sobre la dispersió periurbana. En què consisteix i quins són, doncs, aquests instruments de mesura i de concertació? A aquestes preguntes intentaré donar resposta en aquest curt text que no pretén, ni molt menys, tenir rang de ponència.

2. La mesura de la dispersió periurbana

Avui dia, la dispersió s'observa sobretot en territoris metropolitans formats per un o més municipis centrals (Madrid, Barcelonès) o bé per grapes de municipis perifèrics, ja sigui satèl·lits, com és el cas de Madrid, ja sigui en corones concèntriques, com és el cas de les sis altres comarques de l'àmbit metropolità de Barcelona.

Fins ara, l'eina fonamental de mesura ha estat l'observació dels creixements absoluts dels estocs de població, tant del centre com de la perifèria. L'anàlisi demogràfica permet aleshores qualificar aquests creixements o decreixements mitjançant l'examen diacrònic de les composicions per edat i sexe; per exemple, en dos moments censals successius. Si es disposa, endemés, de les dades de moviment natural (naixements i defuncions, també per edat i sexe), es pot determinar la variació natural de cada «cohort» i deduir per diferència el saldo migratori de cada municipi, igualment per edat i sexe.

Aquesta mesura del migratori no és tan detallada ni tan permanent com la que s'obté per l'anàlisi de la variació residencial (altes i baixes padronals del municipis), ja que en aquest cas es pot disposar també dels fluxos d'entrada i sortida i no solament del saldo d'ambdós. En canvi, el mètode diacrònic, que per si mateix és suficient per al que volem, és també molt més precís per comparar la migració neta entre dos anys censals.

Això és perquè si s'aplica el mètode del flux de variació residencial, ens trobem amb subregistre d'empadronament, subregistre que de totes maneres s'haurà de corregir mitjançant el saldo migratori intercensal segons el mètode diacrònic. Cal esmentar que la precisió d'aquest últim s'aconsegueix tanmateix al preu de revisar les dades de moviment natural, que també pateixen (ara menys) de subregistre, el qual és poc arriscat de corregir per mitjà d'alguna tècnica d'*outliers*.

Ara bé, el difícil és determinar a cada municipi la part de saldo migratori que ve o que se'n va a dintre o a fora de l'àmbit. Per això, és necessari agregar les variacions naturals o vegetatives i descomptar-les de les poblacions del primer cens, comparant el resultat amb les poblacions, també agregades, del segon cens. Si en l'últim cens es troba més gent que la que s'ha calculat, és que n'ha arribat més de la que se n'ha anat (saldo positiu) i si n'hi ha menys, és el contrari (saldo negatiu). Afegirem, tanmateix, que en el càlcul sobre llarg període, s'ha de tenir en compte que els saldos migratoris acumulats tenen el seu propi moviment natural, òbviament.

Aquest estudi s'està fent per a l'àmbit metropolitana de Barcelona, tenint en compte els estocs i els fluxos que han tingut lloc entre el Cens de 1991 i el Padró de 1996. Aquest últim no ofereix encara les piràmides d'edat, les quals s'han de simular. Així i tot, sembla que no hi ha massa moviment migratori anant o venint de l'exterior. És a dir, que la gran majoria dels migrants va o ve d'altres municipis de l'àmbit. Endemés, el fet que els municipis centrals i sobretot la capital perdin població i que els perifèrics en guanyin confirma l'existència d'un fort moviment de dispersió des del centre cap a la primera corona i, probablement, d'aquesta cap a la segona.

També s'observa que les edats migratòries preferents continuen sent les de 20-34 anys, tant per als homes com per a les dones, és a dir, les joves llars, arrossegant amb elles el contingent de criatures que els hi pertoca. Veurem més tard com es pot construir una matriu que permeti quantificar els fluxos migratoris nets entre municipis, quantificació que presenta un interès elevat, tant per a la mesura i la comprensió del fenomen com per a la previsió i per a la planificació.

3. Causalitat

Un mot sobre la causalitat, l'estudi de la qual pot produir coneixements de gran importància a l'hora de concertar-se. Com calia esperar, l'Enquesta Metropolitana mostra que la dispersió periurbana té una causalitat bastant atapeïda. Certament, tot el que està lligat a l'habitatge pren un pes important en la resposta a la pregunta sobre les causes del canvi. Però és normal que quan algú es canvia de casa, els aspectes relatius a l'habitatge acaparen l'atenció i la dedicació de l'interessat i poden fer oblidar factors tal vegada més primitius o més intangibles, llevat d'altres que són invocats sovint pels qui responen l'Enquesta, com treball, medi ambient, comerç i serveis, parentela i relacions, condicions econòmiques, etc.

El problema és que per a l'estudi de la causalitat de la mudança cap a la perifèria, caldria fer una enquesta a part, amb mostra exclusiva de llars que s'han desplaçat en aquest sentit i amb una àmplia bateria de preguntes sobre les seves motivacions.

Això permetria ampliar la casuística i mesurar les freqüències tipològiques. Així i tot, probablement seria difícil d'arribar als fonaments dels comportaments socials, ja siguin benèfics, ja siguin malèfics, ja que les causalitats profundes invocades al començament del present discurs es troben generalment a l'inici d'una cadena complexa de la que solament es coneix l'anella terminal.

4. L'impacte de la migració intermunicipal

D'immediat veiem tres impactes majors de la dispersió periurbana sobre el medi. El primer d'ells es l'extensió de la taca. Des del punt de vista que la dispersió no és avui una necessitat d'ordre demogràfic, aquest impacte pot ser molt conflictiu ja que redueix l'espai lliure natural allí on faria més falta per compensar la massificació urbana existent. Però aquest punt de vista no és gens popular, així que els agents adopten comportaments expansius perquè va bé per als seus interessos. Quins són aquests comportaments?

Com tots sabem, vivim en un context d'escassa industrialització, com a conseqüència en part de la saturació de la demanda de béns i serveis de la població resident i també en part a l'eficiència tecnològica que rebutja la mà d'obra. A Espanya, vivim també en un context d'escassa migració, a causa precisament de la dificultat de fer compravenda d'habitatges i probablement també de la manca d'esperança d'aconseguir feina sigui on sigui. Això fa que s'observi una curiosa evolució en les dinàmiques municipals. Abans es lluitava per atreure indústria, més tard es volien supermercats i ara els municipis s'accontenten a qualificar sòl per a habitatge.

Per consegüent, la disponibilitat de sòl raonablement accessible i la dotació amb un mínim de serveis és l'arma amb què cada municipi espera guanyar la guerra al seu veí. Llavors, el primer objectiu de la concertació serà sens dubte repartir la quota de sòl urbanitzable entre els municipis, tant dels que atreuen com dels que repel·leixen població.

Ara bé, quan hom se'n va a viure d'un municipi a un altre, transfereix a la vegada els recursos i els costos que genera per a la col·lectivitat. Si és ric, pro-

ductiu i ben educat serà benvingut al municipi d'arribada, sobretot si té difícil eludir impostos o evadir capitals. I llavors, per al municipi d'origen serà una pèrdua. En canvi, ja podem anar imaginant el contrari si el personal migrant és emigrant o se situa cap a baix de l'escala social.

Per consegüent, la densitat i la qualitat del sòl qualificat serà també objecte de concertació. És evident que si es qualifica sòl per a ciutats jardins, s'atraurà població d'un tipus i d'un color polític i si es promouen colmenes, se n'atraurà una altra molt diferent.

El segon impacte de la dispersió periurbana és de naturalesa econòmica. D'una banda, la variació diferencial de població engendra variacions igualment diferencials en les necessitats d'aigua, d'infraestructures, d'equipaments, de serveis educatius, sanitaris, culturals, etc.; tot això ha de ser finançat parcialment per la col·lectivitat en general.

Apareix llavors el problema de repercutir els costos, tal com ho ha plantejat gent com Stiglitz o Guengant: qui ha de pagar el desenvolupament periurbà postindustrial? I parafrasejant Kenneth Arrow, és just forçar el col·lectiu a escollir allò que no és més que un conjunt de preferències individuals? Òbviament, aquest problema és també molt conflictiu i només es pot resoldre per una assignació de costos i per la corresponent facturació dintre d'un marc de negociació a la vegada àgil i estable. Per consegüent, els aspectes pressupostaris i la variació en el poder de captació de recursos estaran al centre mateix de la concertació.

Finalment, hi ha un tercer impacte de la dispersió, que és la desestructuració del teixit social als municipis centrals, a causa de la fugida de les llars dels elements més dinàmics i més solvents. Atendre després els residents que hi romanen representa per aquests municipis una càrrega cada vegada més feixuga amb cada vegada menys recursos.

Per tant, s'ha d'estudiar molt de prop el tema de la fiscalitat diferencial, com a mitjà d'incentivar o de desincentivar la migració intermunicipal dintre d'un àrea metropolitana i com a mitjà compensatori dels

greuges col·lectius deguts a la ruptura de l'equilibri social als antics centres de la metròpoli. Naturalment, tot això requereix eines de concertació que, de no existir, eleven el problema a l'arbitratge de nivell comunitari o estatal, cosa que no acostuma ser una bona solució.

5. Matriu de migració intermunicipal

Totes aquestes necessàries negociacions requeririen idealment una eina que permetés mesurar instantàniament les implicacions a cada un d'aquests aspectes sobre cada municipi, quan un o més d'ells anunciarien el projecte o el fet d'una migració diferencial respecte a la situació anterior.

Òbviament, la cultura de la matriu no està encara suficientment establerta, a pesar que ja fa molts anys que els Bolan, Isard i d'altres van imaginar l'aplicació i l'extensió dels quadres de Leontieff al desenvolupament regional. La raó era, sens dubte, l'escassetat de dades per alimentar-les. Però avui, almenys en la qüestió demogràfica, sembla que no hi ha ja més problemes.

La matriu en via de construcció per al Pla Territorial Metropolità conté la informació d'entrada i sortida de migració de cada municipi procedent o arribant a un altre de l'àmbit durant un període recent. El material de la matriu ha estat preparat per l'Institut d'Estadística de Catalunya mitjançant l'explotació de la cinta de l'INE que conté els registres d'altres i baixes padronals.

Òbviament, la dificultat d'aquesta explotació ve del fet que cada migrant té el seu registre amb el lloc d'arribada i el de partida, dates de naixement i sexe i data d'arribada, tot classificat per municipis d'alta. Per consegüent, l'agrupament dels municipis d'alta en un any determinat és factible. Però per a les baixes s'ha de llegir tots els registres de la resta de municipis d'Espanya.

Explotar aquests arxius implicava un treball excessiu per a l'INE, el qual ha lliurat per tant les cintes des de 1988 a les comunitats autònomes que tenen conveni. En el nostre cas, aquestes cintes contenen tots els registres on figura un municipi de Catalunya, ja sigui d'alta, ja sigui de baixa, ja sigui d'amb-

dós, informació que convé limitar al període més recent, és a dir 1992-1995.

La construcció de la matriu no presenta massa dificultats, ja que es tracta d'un quadre quadrat de doble entrada, el qual es pot reduir a estructura percentual de la totalitat del flux migratori anual. Cada gran grup d'edat de cada sexe té la seva matriu amb els corresponents quadres de totals. Les files i columnes contenen tots els municipis o grups de municipis de l'àmbit metropolità, així com les altres comarques de la província, les altres províncies catalanes i les altres autonomies, contant cada una com si fos un municipi.

El funcionament de la matriu consisteix a mesurar a cada municipi l'efecte de la difusió migratòria de qualsevol altre, ja sigui analíticament durant el període observat, ja sigui en projecció durant els quinquennis que ens separen de l'any horitzó (2016). Per aquests últims, les projeccions tenen compte de les contingències territorials, en particular de les capacitats urbanístiques.

La dinàmica del model permet sobretot fer distribucions diferencials mitjançant iteracions a dos nivells. Per exemple, els efectes que tindria sobre tots els altres municipis qualsevol variació d'un flux addicional de població cap a un municipi determinat a causa d'una requalificació de sòl o una revisió del Pla.

Encara que aquest projecte s'hagi aturat per dificultats de disponibilitat de dades (o de pressupost per a tractar-les, com tots saben), tenim l'esperança que aquest estudi, així com els que està fent l'Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona, contribuiran a forçar un clima de millor voluntat de concertació entre els participants al necessari esforç de planificació de l'àmbit metropolità i, tal vegada, de millor ajustament de la dispersió periurbana a les veritables necessitats i preferències territorials de tota la col·lectivitat.

Bibliografia

Els títols següents es refereixen solament a alguns dels autors esmentats i només pretenen evocar un possible marc de referència molt fragmentari, ja que,

de ser exhaustiu, requeriria un treball universitari fora del nostre abast. Per a més informació caldria esbrinar bases bibliogràfiques com la del *Council of Planning Librarians* així com publicacions científiques com *Urban Land* o *Urban Economics*, etc.

– Per a les creences i esquemes:

Evans, R. (1968); *Conversaciones con Jung.*, Madrid, Guadarrama.

Beck, A; Freeman, A. (1995); *Terapia cognitiva de los trastornos de personalidad*, Barcelona, Paidós. Vegeu en particular les introduccions i també l'apèndix sobre els esquemes, així com les descripcions F60 del DSM IV.

Per al «dret econòmic» i la negociació de cara a la dispersió periurbana:

Arrow, K.J. (1963); *Social Choice and Individual Values*.

Isard, W. (1972); *Ecologic-Economic Analysis for Regional Development*, Nova York, Free Press.

Stiglitz, J.E. (1977); «The Theory of Local Public Goods», a M.S. Feldstein, R.P. Imnan (eds.), *The Economics of Public Services*, Londres, MacMillan.

Solchaga, C. (1993); «El mercado del suelo», *El País*, 7 d'octubre.

Borrell, J. (1993); «El suelo: política y mercado», *El País*, 20 d'octubre.

Borrell, J. (1993); «El interés general y los particulares», *El País*, 21 d'octubre.

– Per a la qüestió de perquè van pujar els preus de l'habitatge entre 1987 i 1990:

Renaud, B. (1995); «Le cycle global de l'immobilier», a *L'Observateur de l'immobilier*, 31, pp. 4-18.

Vergés, R. (1997); «El precio de la vivienda: de la realidad a la teoría». *II Seminari Urbà: Preu de l'habitatge i formació de llar*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 29-30 de maig.

MESURES PER AL FOMENT DE L'HABITATGE
A LES GRANS CIUTATS

BORJA CARRERAS-MOYSI

Arquitecte. Gerent del Sector d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona

SUMARI

1. Situació

2. Objectius del Pla d'Habitatge 1998-2001 a la comarca del Barcelonès

3. Mesures que es proposen i que correspondrien a l'Administració de l'Estat

3.1. Actuacions protegibles

4. Mesures que es proposen i que correspondrien a l'Administració de la Generalitat de Catalunya

4.1. Actuacions protegibles

ABSTRACTS

L'autor planteja com l'esgotament del sòl edificable i un parc d'habitatges caracteritzat per l'antiguitat fan que les actuacions sobre el parc existent siguin l'única via de la política d'habitatge a la ciutat de Barcelona i la resta de municipis de la comarca del Barcelonès. L'obtenció de sòl mitjançant la reforma de zones urbanes obsoletes, el manteniment i millora del parc existent i l'accés a l'habitatge usat són objectius que han d'ésser tinguts en compte pel Pla d'Habitatge 1998-2001 a la comarca. Així, les polítiques d'obtenció de sòl han d'aconseguir que l'acció de gestió en preparació de sòl comporti una oferta efectiva de sòl per a habitatge de protecció oficial i a preu taxat. L'acció de l'Administració de l'Estat es pot situar aquí a partir de subvencions o flexibilitzant les tipologies d'habitatge a edificar en les actuacions de sòl protegibles. A la Generalitat correspondria obtenir sòl establint mesures de pressió fiscal sobre els solars amb usos no corresponents amb la seva destinació urbanística. A banda de l'obtenció de sòl, la política d'habitatge hauria de potenciar el mercat de lloguer, incorporant-hi habitatges desocupats rehabilitats, i dissenyar mesures per a col·lectius específics, com la població jove o la vella, facilitant l'accés a l'habitatge en uns casos i l'alliberament del parc ocupat en uns altres.

El autor plantea como el agotamiento del suelo edificable y un parque de viviendas caracterizado por la antigüedad hacen que las actuaciones sobre el parque existente sean la única vía de la política de vivienda en la ciudad de Barcelona y el resto de municipios en la comarca del Barcelonès. La obtención de suelo mediante la reforma de zonas urbanas obsoletas, el mantenimiento y la mejora del parque existente y el acceso a la vivienda usada son objetivos que han de ser tenidos en cuenta por el Plan de Vivienda 1998-2001 en la comarca. Así, las políticas de obtención de suelo tienen que conseguir que la acción de gestión en preparación de suelo comporte una oferta efectiva de suelo para vivienda de protección oficial y a precio tasado. La acción de la Administración del Estado se puede situar aquí a partir de subvenciones o flexibilizando las tipologías de vivienda por edificar en las actuaciones de éste protegibles. A la Generalitat le correspondería obtener suelo estableciendo medidas de presión fiscal sobre los solares con usos no correspondientes con su destino urbanístico. Al margen de la obtención de suelo, la política de vivienda tendría que potenciar el mercado de alquiler, incorporando viviendas desocupadas rehabilitadas, y diseñar medidas para colectivos específicos, como la población joven o la vieja, facilitando el acceso a la vivienda en unos casos i el vaciado del parque ocupado en otros.

L'auteur expose comment l'épuisement du sol à bâtir et un parc de logement caractérisé par son ancienneté font que les actions sur le parc existant soient l'unique voie de la politique de logement de la Ville de Barcelona et du reste des municipalités de la comarque du Barcelonès. L'obtention du sol à travers de la réforme des zones urbaines obsolètes, la conservation et amélioration du parc existant et l'accès au logement usé sont des objectifs qui doivent être tenus en compte par le Plan du Logement 1998-2001 dans Barcelona et sa banlieue. Ainsi, les politiques d'obtention de sol doivent obtenir que la gestion en préparation du sol comporte une offre effective du sol pour le logement de protection officielle et à prix taxé. L'action de l'Administration de l'État peut se situer ici à partir des subventions ou en flexibilisant les typologies de logement à bâtir dans les actuaciones du sol à protéger. C'est la Generalitat qui devrait obtenir du sol en établissant des mesures de pression fiscale sur les terrains avec des usages qui ne correspondent pas à leur usage urbanistique. Outre l'obtention du sol, la politique du logement devrait promouvoir le marché de la location en incorporant des logements vides réhabilités et créer des mesures pour les collectifs spécifiques, tel que la population jeune ou vieille, en leur facilitant l'accès au logement dans certains cas et en soulageant le parc occupé dans d'autres cas.

The author points out that, owing to the exhaustion of land available for development and an aging housing stock, the only way forward in housing policy in the City of Barcelona and the other municipalities of the Barcelonès comarca is to implement programs affecting the existing stock. The objectives of the Pla d'Habitatge 1998-2001 (the current housing plan) with respect to this area should be to create sites for new development through the renovation of obsolete urban areas, to maintain and improve the existing stock, and to facilitate the acquisition of second-hand homes. The aim of land use policies should be to ensure that an adequate supply of land suitable for the development of controlled price public housing be generated by growth management on the local level. The role of state intervention in this scenario should take the form of subsidies together with a more flexible approach with respect to the housing types authorised in the context of this kind of public development. The Generalitat should be responsible for obtaining land for development through fiscal measures which penalise properties whose use does not correspond with their planning category. Apart from the question of generating land for development, housing policy should also favour the rental market, incorporating renovated empty housing into this market, and implementing measures directed at specific social groups, such as the elderly and young people, to facilitate access to housing in some cases and to free up the occupied stock in others.

MESURES PER AL FOMENT DE L'HABITATGE A LES GRANS CIUTATS

1. La situació actual

Les dades del Padró Municipal d'Habitants del primer de març de 1996 mostren respecte del Cens de 1991 una acceleració del procés de pèrdua de població de la ciutat de Barcelona (-8,2%) i de la resta de municipis de la comarca (-5,5%). Aquesta pèrdua d'habitants s'ha d'interpretar com un procés de desconcentració intrametropolitana de la població amb importants fluxos migratoris interns en els quals l'habitatge apareix com un dels principals factors de mobilitat.

Les dificultats per incrementar el parc d'habitatges a la ciutat de Barcelona i als restants municipis del Barcelonès, juntament amb la reducció de la dimensió familiar mitjana, són les principals causes de la pèrdua de població.

La manca de mobilitat en el parc existent i els preus més elevats dels habitatges en l'àmbit de Barcelona i del Barcelonès, especialment després de 1987, han creat als joves greus problemes d'accés a l'habitatge i s'han vist obligats a retardar l'emancipació del domicili patern o a accedir a un habitatge als restants municipis de la Regió Metropolitana, on es donen majors taxes de construcció de nous habitatges i a preus més reduïts.

Les necessitats d'habitatge generades per la població resident el 1991, és a dir, sense migracions, s'estimen en 7.500 habitatges anuals fins a l'any 2000 per al conjunt de municipis de la comarca, dels quals aproximadament el 75% correspondrà a la ciutat de Barcelona (5.700 per any). A aquestes xifres s'hi ha d'afegir les necessitats de reposició del parc, estimades, d'acord amb el període 1981-1991, en 5.100 anuals, la qual cosa suposa una xifra total de necessitats de 12.600 habitatges anuals per a l'àmbit de la comarca del Barcelonès en el període 1996-2000. La xifra de necessitats totals per a la ciutat de Barcelona ascendiria a 9.900.

Les xifres de necessitats obtingudes impliquen un creixement del parc d'habitatges impossible d'assolir. El Cens de 1991 demostrà l'escassa variació del parc respecte a 1981, la qual cosa implica que la nova construcció fou pràcticament igual en aquest

període que la xifra de demolicions i canvis d'ús. De fet, en cap any del període 1990-1996 la xifra d'habitatges acabats ha superat la xifra estimada de 5.100 habitatges anuals de reposició necessaris.

L'esgotament del sòl edificable i un parc d'habitatge caracteritzat per l'antiguitat i amb major incidència de la congelació de lloguers, determinen que les actuacions sobre el parc existent constitueixin l'única via de la política d'habitatge a la comarca del Barcelonès. L'obtenció de sòl mitjançant la remodelació de zones urbanes obsoletes, el manteniment i la millora del parc existent i l'accés a l'habitatge usat constitueixen les úniques vies de la política d'habitatge per incidir en les condicions d'allotjament de les famílies residents als municipis del Barcelonès.

Conseqüentment, i deixant al marge les actuacions de reforma en barris de promoció pública i de rehabilitació de patologies estructurals, es considera que el nou Pla d'Habitatge per al quadrienni 1998-2001 ha de preveure, per als municipis de la comarca del Barcelonès, els objectius específics que es detallen a continuació.

2. Objectius del Pla d'Habitatge 1998-2001 a la comarca del Barcelonès

Els objectius del Pla d'Habitatge de 1998-2001 a la comarca del Barcelonès, responen als criteris següents:

- Nova construcció: 5.200 habitatges anuals, nombre necessari per a mantenir el parc existent en les xifres de 1991. El 25% d'aquests habitatges, acollit a actuacions protegibles. L'assoliment d'aquest objectiu exigeix programes de sòl específics.
- Rehabilitació: Increment del nombre d'habitatges i del valor mitjà de l'obra de rehabilitació per habitatge. L'objectiu es xifra en rehabilitar anualment per mitjà d'actuacions protegibles l'1% del parc -8.900 habitatges/any-, que equival a doblar la xifra de 1996. Cal potenciar la reincorporació al mercat dels habitatges desocupats.

- Accés a l'habitatge: Mantenir als nivells de 1995-1996 –3.500 any–, el programa d'adquisició d'habitatges usats a preu taxat, tot mantenint subvencions per a l'accés de joves.
- Atenció a col·lectius específics: Joves i tercera edat, mitjançant la construcció d'apartaments equipats. A més de millorar les condicions d'allotjament, el programa té l'objectiu addicional de facilitar la transició a l'accés a l'habitatge dels joves i alliberar parc ocupat per caps de família d'edat avançada. El programa es quantifica en 650 apartaments equipats per a joves i 650 per a la tercera edat, 500 dels quals a la ciutat de Barcelona per a cada col·lectiu.

La consecució dels objectius del programa anterior exigeix una instrumentació del nou pla que prevegi mesures específiques adaptades a la singularitat de la problemàtica de l'habitatge a la ciutat de Barcelona i als restants municipis de la comarca del Barcelonès.

3. Mesures que es proposen i que correspondrien a l'Administració de l'Estat

3.1. Actuacions protegibles

3.1.1. Obtenció de sòl

Les mesures que es proposen per tal d'obtenir sòl són les següents:

- a) Subvenció addicional a les existents amb caràcter general de 15.000 pessetes per m² de sostre útil a l'Ajuntament o promotor públic per a l'obtenció de sòl, incloses indemnitzacions i trasllats, enderrocs i urbanització o equipaments amb possibles usos residencials transitoris.
- b) Subvenció addicional a les existents amb caràcter general de 15.000 pessetes per m² de sostre útil a aquells promotors que destinin sòl privat a la promoció en venda o lloguer en algun règim protegit.

c) Flexibilitzar en la comarca del Barcelonès les tipologies d'habitatges a edificar en les actuacions de sòl protegibles.

Objectiu. Facilitar que l'acció de gestió en preparació de sòl –ja sigui per promotors públics o privats– comporti una oferta efectiva de sòl per a habitatge de protecció oficial i a preu taxat.

Objectiu quantitatiu. Un total de 1.000 habitatges anuals de 70 m² útils a Barcelona ciutat i 300 a la resta de la comarca. Això suposaria entorn del 25% dels habitatges necessaris perquè el parc ocupat no es redueixi.

Cost. Un total de 1.050 milions de pessetes l'any a Barcelona i 315 milions per a la resta de la comarca.

3.1.2. Habitatge en lloguer

Pel que fa a la promoció de l'habitatge de lloguer es proposa l'adopció de programes de suport per a determinats col·lectius i polítiques de subvencions addicionals.

a) Programes de suport a col·lectius específics: joves i tercera edat.

Objectiu. Facilitar la transició a l'accés a l'habitatge dels joves i alliberar parc ocupat per a caps de família d'edat avançada.

Objectiu quantitatiu. 500 apartaments equipats per a joves en quatre anys i 500 apartaments equipats per a la tercera edat en quatre anys.

Els límits d'accés s'establirien reglamentàriament en funció dels costos de promoció, els preus de mercat i els ingressos de l'usuari. Caldria adaptar la legislació per establir programes d'habitatge reduït i espais comuns i de servei computables com a superfície protegible.

Mesures financeres. Accés a finançament subsidiat amb possibilitat de capitalització dels subsidis d'interès com a subvenció.

b) Subvencions addicionals al promotor d'habitatges de lloguer en règims protegits, amb un parc superior als 100 habitatges a la ciutat de Barcelona, equivalent al 5% anual del valor fiscal de les edificacions, per al seu manteniment i conservació.

c) Subvencions addicionals de fins a un milió de pessetes i préstecs qualificats fins al 70% del valor de les obres per a la millora i el manteniment funcional dels habitatges privats desocupats que s'incorporin al mercat de lloguer limitat per un període mínim de 5 anys.

Objectiu. Incorporar al mercat d'arrendament habitatges desocupats rehabilitats.

Objectiu quantitatiu. 2.000 habitatges en quatre anys a la ciutat de Barcelona.

Cost. Un total de 1.500 milions en subvencions en quatre anys.

3.1.3. Habitatge en venda. Foment de la construcció i accés

Dues són les mesures proposades per al foment de la construcció i accés de l'habitatge en venda.

a) Incrementar els preus màxims de venda dels habitatges protegits de nova construcció a la ciutat de Barcelona en un 5% per m² útil i aplicació de l'IPC en els propers anys, amb la finalitat de reduir el diferencial encara molt elevat amb els preus de mercat.

b) Manteniment del programa d'ajuts a l'adquisició d'habitatges usats a preu taxat, donats els bons resultats en el passat per a l'accés dels joves, fixant reglamentàriament uns estàndards mínims a complir amb la finalitat de forçar-ne la rehabilitació.

3.1.4. Formació de patrimoni

Per afavorir la formació de patrimoni local es proposa declarar no computables en el límit legal del 25% de la càrrega financera de les entitats locals els crèdits destinats a la construcció d'habitatges en règim de lloguer.

4. Mesures que es proposen i que correspondrien a l'Administració de la Generalitat de Catalunya

4.1. Actuacions protegibles

4.1.1. Finançament

Es proposa destinar a cada municipi de la comarca del Barcelonès, en funció de la població resident a cadascun, el percentatge corresponent dels recursos destinats al Pla d'Habitatge, tant els rebuts de l'Administració de l'Estat com els propis de la Generalitat de Catalunya, sense més exclusió que els destinats a la rehabilitació de barris.

4.1.2. Obtenció del sòl

Per a l'obtenció del sòl es proposa que l'Administració autonòmica adopti les següents mesures:

a) Flexibilitzar els requisits urbanístics que estableix el Decret 66/96, del 23 de gener, per a la qualificació d'actuacions protegibles en matèria de sòl per poder incloure-hi el sòl urbà no afectat específicament per un Pla Especial de Reforma Interior, sempre que aquest sigui destinat a la construcció d'habitatges protegits. Amb l'actual legislació, les operacions més freqüents a l'àmbit de la comarca del Barcelonès queden excloses d'aquests concursos, i no tenen així accés al finançament privilegiat.

b) Elaborar una norma de rang suficient que determini el procediment d'urgència, automàticament i amb caràcter genèric, en el sistema d'expropiació quan s'aplica per generar sòl apte per a ser edificat en règim d'habitatge protegible. (Com la Llei de Carreteres preveu a la Xarxa d'Interès General de l'Estat.) La Carta Municipal podria ser un vehicle adequat per a establir aquesta determinació.

c) Establir mesures de pressió fiscal en els solars amb usos que no es corresponen amb la seva destinació urbanística o molt insuficientment edificats amb relació a l'aprofitament urbanístic assignat.

d) Condicionar l'aprovació d'algunes operacions de transformació d'interès privat al compromís de de-

terminats ritmes d'edificació, sancionant l'incompliment amb pèrdues d'edificabilitat.

4.1.3. Habitatges de lloguer

Per tal de promoure l'habitatge de lloguer es proposa que la Generalitat prengui les sis determinacions següents:

a) Complementar les subvencions del Pla d'Habitatge de l'Administració de l'Estat fins al 50% del cost.

- En obres de rehabilitació d'habitatges per destinar-los a lloguer en règim de Protecció Oficial.
- En promocions d'obra nova de lloguer en règim de Protecció Oficial.

b) Subvencions addicionals al promotor d'habitatges de lloguer en règim protegit, amb una quantia equivalent al 5% anual del valor fiscal de les edificacions, per al manteniment i conservació.

c) Bonificació de l'impost de transmissions patrimonials en la compra d'habitatges de mercat secundari destinats a lloguer durant un mínim de cinc anys, amb preus de venda equivalents als règims de protecció.

d) Compatibilitzar els ajuts que es fixin en el Pla d'Habitatge amb la subvenció destinada a la promoció d'habitatges de lloguer per a joves (actualment del 10%) i fer-la extensiva als habitatges de lloguer destinats a la tercera edat.

e) Augmentar la subvenció a què fa referència l'apartat anterior en un 5%, és a dir, fixar-la en el 15%.

f) Subvencions directes temporals als inquilins en la quantitat necessària perquè l'esforç de la renda no representi més del 30% dels seus ingressos, sempre que aquesta no sigui superior als preus establerts per al lloguer d'habitatges protegits (programes per a col·lectius específics: joves, tercera edat, famílies amb pocs recursos...).

4.1.4. Rehabilitació

Finalment, pel que fa a la promoció de la rehabilitació caldria:

a) Equiparar i donar el mateix tracte que als habitatges a la rehabilitació de locals comercials que formen part d'edificis inclosos en Àrees de Rehabilitació Integrada o afectats per patologies estructurals.

b) Establiment de quota anual per a Àrees de Rehabilitació Integrada en el Barcelonès.